

ОБЗОР



I ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I полугодии 2019 г. совокупный объем новых офисов составил 113 тыс. м², что близко к совокупному годовому значению в 2018 г.

Доля вакантных площадей на конец I полугодия 2019 г. достигла уровня 12,0% в офисах класса А и 7,9% в офисах класса В

Рост средних запрашиваемых ставок аренды продолжился и составил в офисах класса А 2,1% с начала года – до 25 735 руб./м²/год, в офисах класса В 7,1% – до 15 919 руб./м²/год



Константин Лосюков

Директор департамента
офисной недвижимости, Knight Frank

«Результаты I полугодия 2019 года оказались соответствующими нашим прогнозам. Увеличивающиеся объемы нового предложения говорят о растущей уверенности девелоперов, законсервированных проектов на высокой стадии готовности становится все меньше, еще до официального запуска офисного центра собственники в основном уже получают запросы от потенциальных арендаторов. В случае сохранения схожей ситуации, в перспективе двух-трех лет мы вероятнее всего будем наблюдать восстановление практики предварительной аренды и покупки площадей, ведь спрос остается стабильно высоким и факторов, способных повлиять на уменьшение объемов не наблюдается. В свою очередь спрос продолжает децентрализацию, доля сделок за пределами Садового кольца и ТТК растет. Свободных офисов в ключевых деловых районах остается все меньше, а будущие проекты, заявленные к вводу, не смогут в полной мере удовлетворить интерес компаний к офисам в центре города и ММДЦ «Москва-Сити». Несмотря на это, в нецентральных локациях за пределами ТТК еще остается много свободных офисных помещений. Такой географический дисбаланс позволяет говорить, что в целом офисный рынок в столице еще не встал на сторону арендатора или арендодателя и такая ситуация сохранится, но лишь до тех пор, пока состояние дефицита не начнет наблюдаться в зоне до ТТК и далее вне ее пределов».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

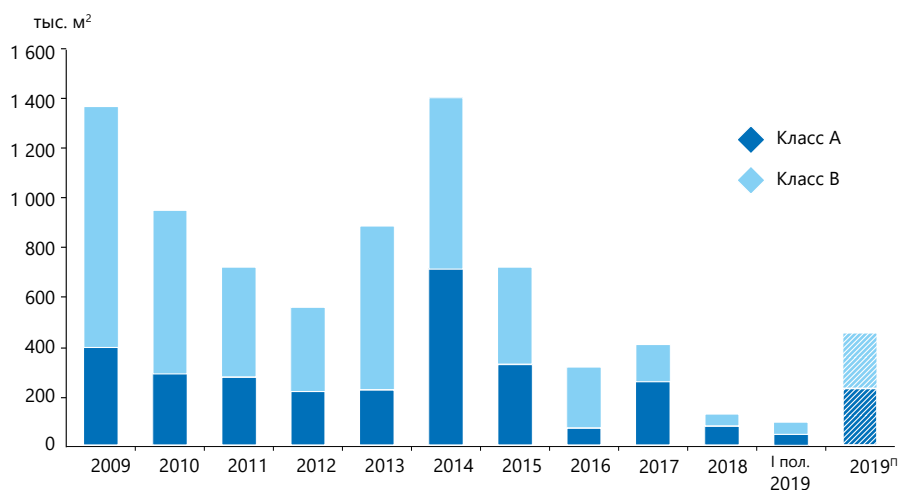
		I полугодие 2019	I полугодие 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 505	16 302
в том числе:	Класс А	4 330	4 149
	Класс В	12 174	12 100
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²		113	39
в том числе:	Класс А	56	0
	Класс В	57	39
Объем чистого поглощения, тыс. м ²		301	297
Доля свободных площадей, %	Класс А	12,0	13,6
	Класс В	7,9	10,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 735	23 880
	Класс В	15 919	14 668
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А	6 800	6 800
	Класс В	4 580	4 580

* Изменение по сравнению с показателем I полугодия 2018 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2019

Предложение

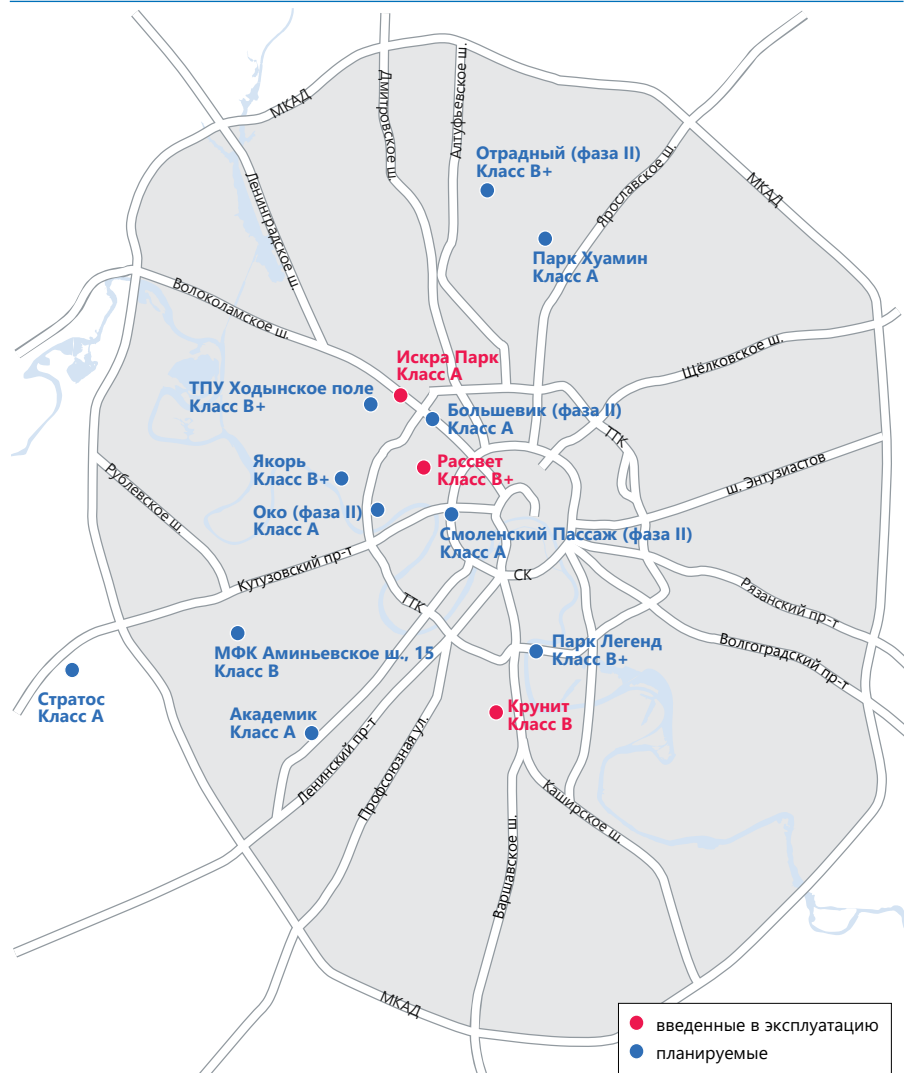
По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,5 млн м², из которых 4,3 млн м² или 26% относятся к классу А и 12,2 млн м² или 74% к классу В.

Объем нового предложения I полугодия 2019 г. достиг 113 тыс. м², что практически втрое больше, чем в I полугодии прошлого года. На рынок вышел первый за долгое время крупный офисный центр класса А арендуемой площадью более 50 тыс. м² – «Искра-Парк». Оставшаяся же часть новых проектов была представлена только зданиями класса В. Девелоперская активность ускоряется, в 2019 году ожидается существенное увеличение количества новых проектов, запущенных в эксплуатацию. По сравнению со 125 тыс. м², введенных в 2018 году, текущий годовой показатель ожидается на уровне около 450 тыс. м².

Несмотря на ускорение роста объемов ввода, показатель еще остается на низком уровне. В свою очередь спрос сохраняется на стабильно высоком уровне уже в течение трех лет. Совокупность этих факторов существенно влияет на динамику доли свободных офисов, где показатель в классе В уже снизился 1,4 п.п. с начала года – до 7,9% или 965 тыс. м². За счет высокого, по сравнению с классом А, объема существующих офисов, текущие пополнения общего объема предложения слабо сказываются на балансе рынка, что позволяет продолжать поступательное снижение доли вакантных офисов в этом классе.

В классе А доля свободных офисов незначительно снизилась с начала года, несмотря на существенное пополнение объемов предложения.

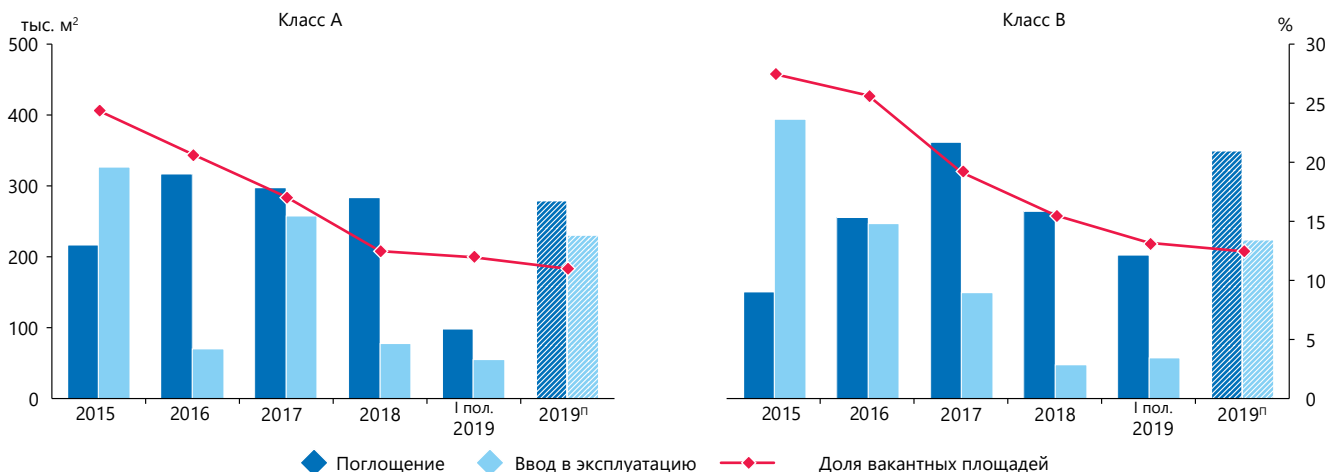
Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2019 г. * и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2019 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I полугодии 2019 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

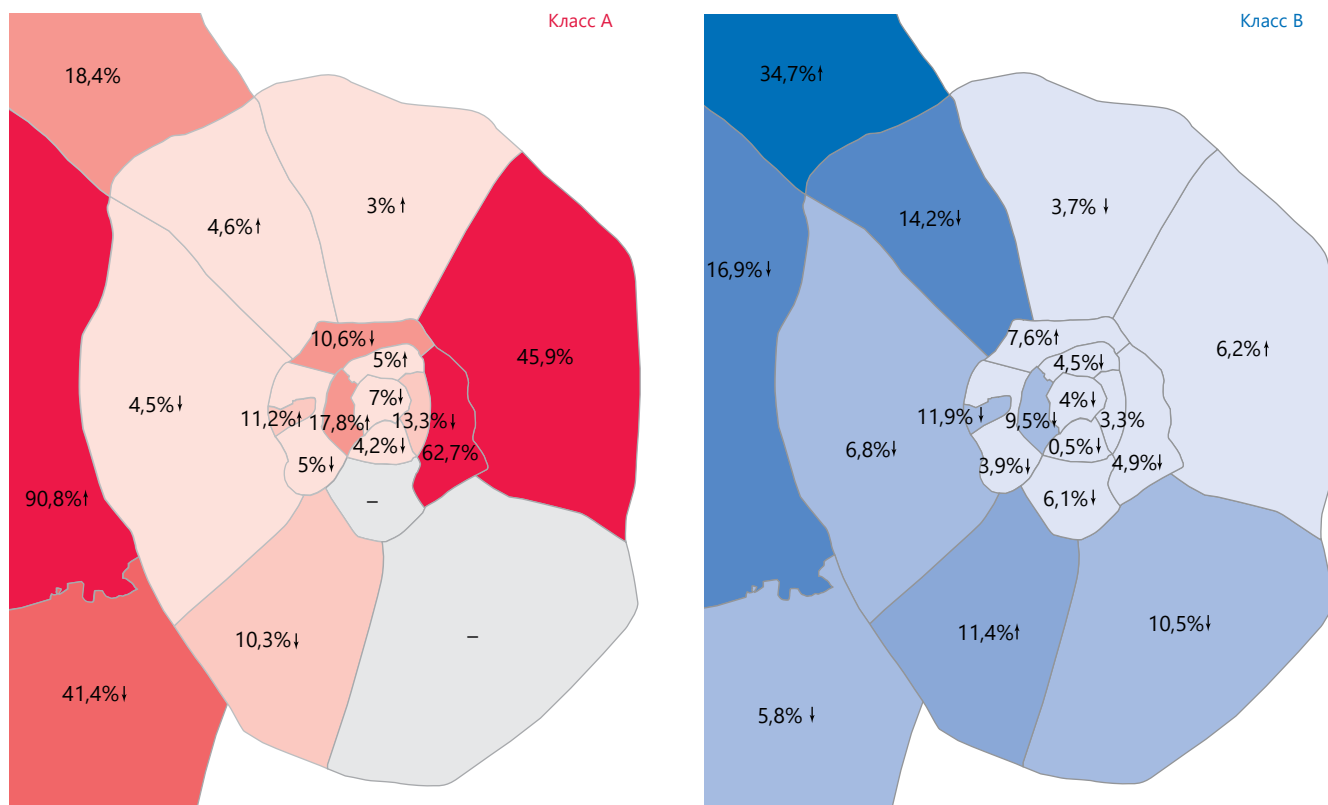
Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

Показатель в этом классе достиг уровня 12,0%, или 518 тыс. м², тем не менее до конца года ожидается его снижение.

Снижение доли свободных площадей наблюдается как в ключевых деловых районах города вроде ММДЦ «Москва Сити» и Центральном деловом районе, так и в нецентральных локациях. В Центральном деловом районе доля свободных площадей достигла уровня 7,0% в классе А и 4,0% в классе В. В ММДЦ «Москва-Сити» ситуация ограниченного предложения также сохраняется, доля свободных офисов в классе А здесь составила 11,2%. В классе В доля свободных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 11,9%.

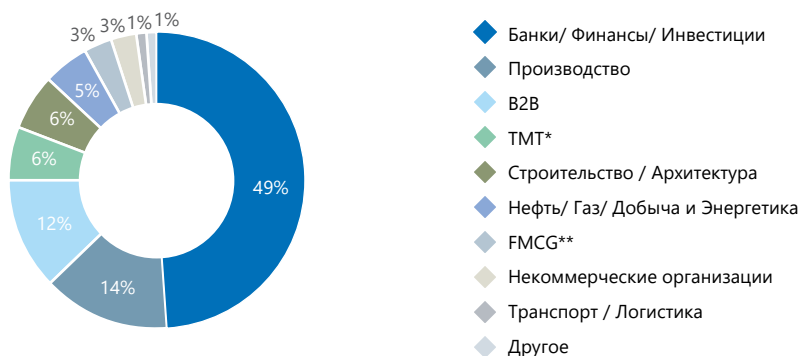
В силу дефицитного состояния предложения офисов в ЦДР и «Москва Сити» многие арендаторы в качестве альтернативы рассматривают зону в пределах Садового кольца–ТТК. Так, показатель вакантности тут снизился на 0,7 п.п. с начала года до 10,3% в классе А и на 1,7 п.п. (до 6,1%) в классе В. Впоследствии ожидается сохранение схожей тенденции к децентрализации спроса на офисы – подавляющая часть новых площадей, как в 2019 году, так и в следующие несколько лет, будет расположена за пределами Садового кольца и даже ТТК.

Спрос

Совокупный объем чистого поглощения офисов в I полугодии 2019 года составил 301 тыс. м², демонстрируя небольшой рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Вырос объем сделок новой аренды и покупки: по итогам I полугодия доля таких сделок в структуре спроса на офисы составила 80% против 75% годом ранее. При этом существенное увеличение доли сделок по новой аренде и покупке

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

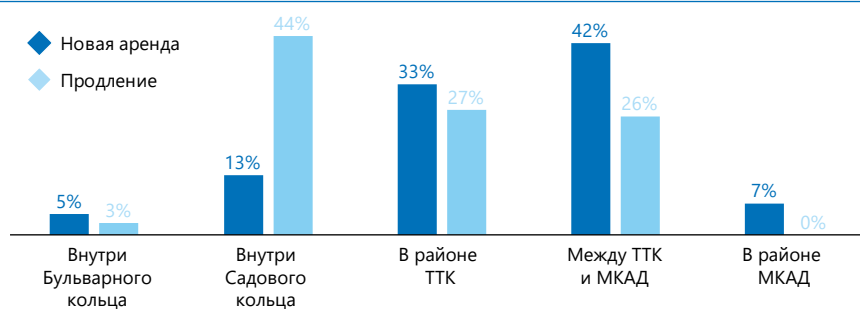
Источник: Knight Frank Research, 2019

произошло в зоне ТТК–МКАД: с 27% в прошлом году до 42% по итогам I полугодия 2019 года. Наибольшая доля сделок по новой аренде и покупке зафиксирована в двух зонах города – в районе ТТК и между ТТК и МКАД, 33% и 42% соответственно. При этом если доля сделок в районе ТТК осталась практически идентичной I полугодью 2018 года (33% против 34%), то доля зоны ТТК–МКАД выросла существенно. Отсутствие достаточного объема свободных блоков в ЦДР и «Москва-Сити» стимулирует смещение спроса на нецентральные локации.

Банки, финансовые и инвестиционные компании вновь стали лидерами в структуре спроса на офисы с долей в 49%. Существенный вклад в их первенство привнесли две заключенные на рынке сделки – покупка «Газпромбанком» одного из зданий в комплексе «Аквamarin III» и предварительная аренда площадей банком «Тинькофф» офисного центра «Акватория». Второе место заняли производственные компании с 14%, а тройку лидером замыкают компании сферы B2B – 12%.

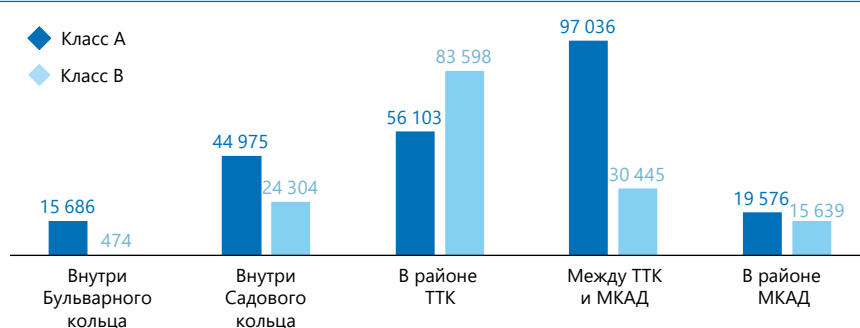
В структуре спроса по размеру сделок также наблюдаются изменения, хотя пока и несущественные. По сравнению с I полугодием прошлого года снизилась доля сделок в среднем сегменте рынка – 500–1 000 м² и 1 000–2 000 м², на 5 п.п. и 10 п.п. соответственно. Доля маленьких блоков размером до 500 м² выросла на 4 п.п., а самое большое увеличение было зафиксировано в сегменте 5 000–10 000 м². Пока эти изменения носят скорее локальный характер, а общая структура по размеру в целом соответствует результату I полугодия 2018 года. Средний размер сделки в свою очередь вырос на 15% и составил 2 442 м².

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



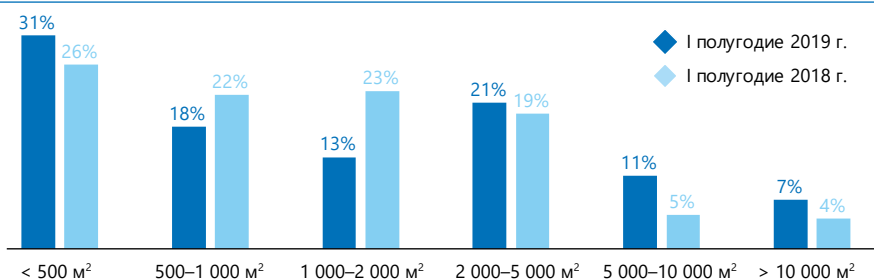
Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2019

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2019 г.

Компания	Объем сделки, м ²	Тип сделки	Класс	Офисное здание
Тинькофф Банк	64 000	Аренда	A	Акватория
Газпромбанк	18 800	Покупка	A	Аквamarin III
ARKS	8 200	Аренда	B+	Газойл Плаза
Трансстроймеханизация	6 500	Аренда	B+	Легион III
Ростех	6 400	Аренда	B+	Маяковского ул., 11
Газпромнефть-СМ	5 200	Аренда	A	Академик
WeWork	4 400	Аренда	A	Аркус III
SOK	3 800	Аренда	B+	Федерация Восток

Источник: Knight Frank Research, 2019

Коммерческие условия

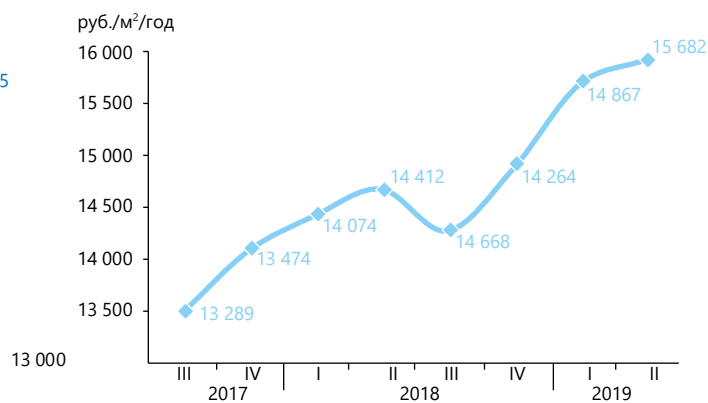
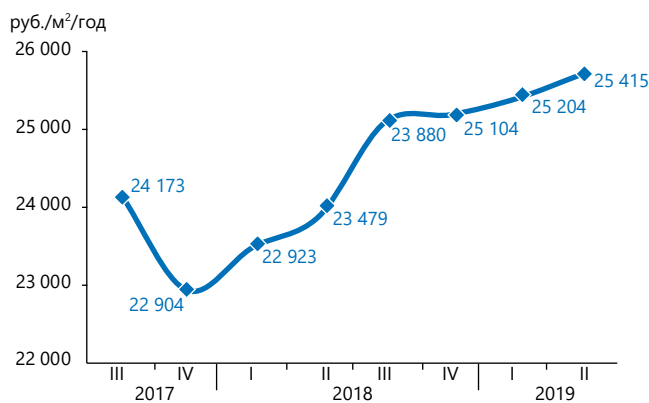
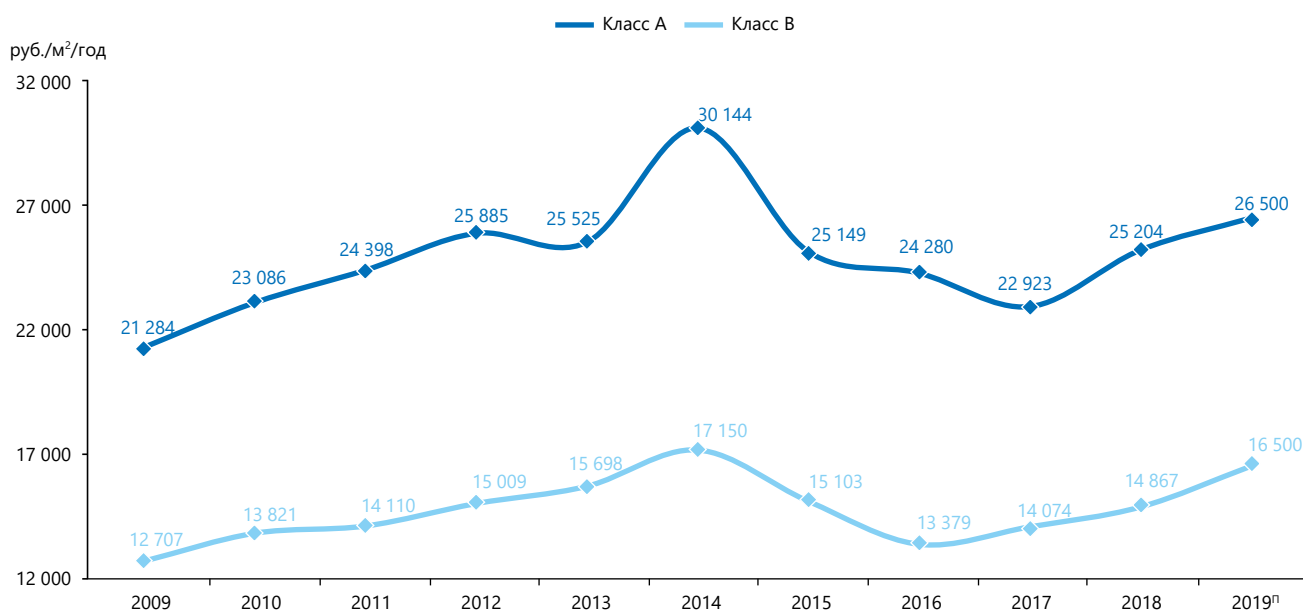
По итогам I полугодия 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 2,1% с начала года и составила 25 735 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). В классе В рост был более стремительным – на уровне 7,1%, вследствие чего по итогам полугодия средняя ставка в этом классе достигла 15 919 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Стабильный спрос на офисы, продолжающийся уже третий год, побуждает собственников зданий в наиболее популярных локациях повышать ставки аренды на экспонируемые офисные блоки.

Среди зон города существенное повышение ставок в классе А было зафиксировано в зоне СК-ТТК и ТТК-МКАД, что соответствует растущему спросу на офисы в этих зонах. Годовой рост в этих зонах в классе А был зафиксирован на уровне 4,3% и 14,3% соответственно. Несмотря на такую динамику роста, нельзя говорить, что столь существенное повышение произойдет и вновь – объем предложения класса А в этих зонах невелик, поэтому точечные изменения существенно влияют на общий для зоны показатель. В зоне от Бульварного кольца до Садового коль-

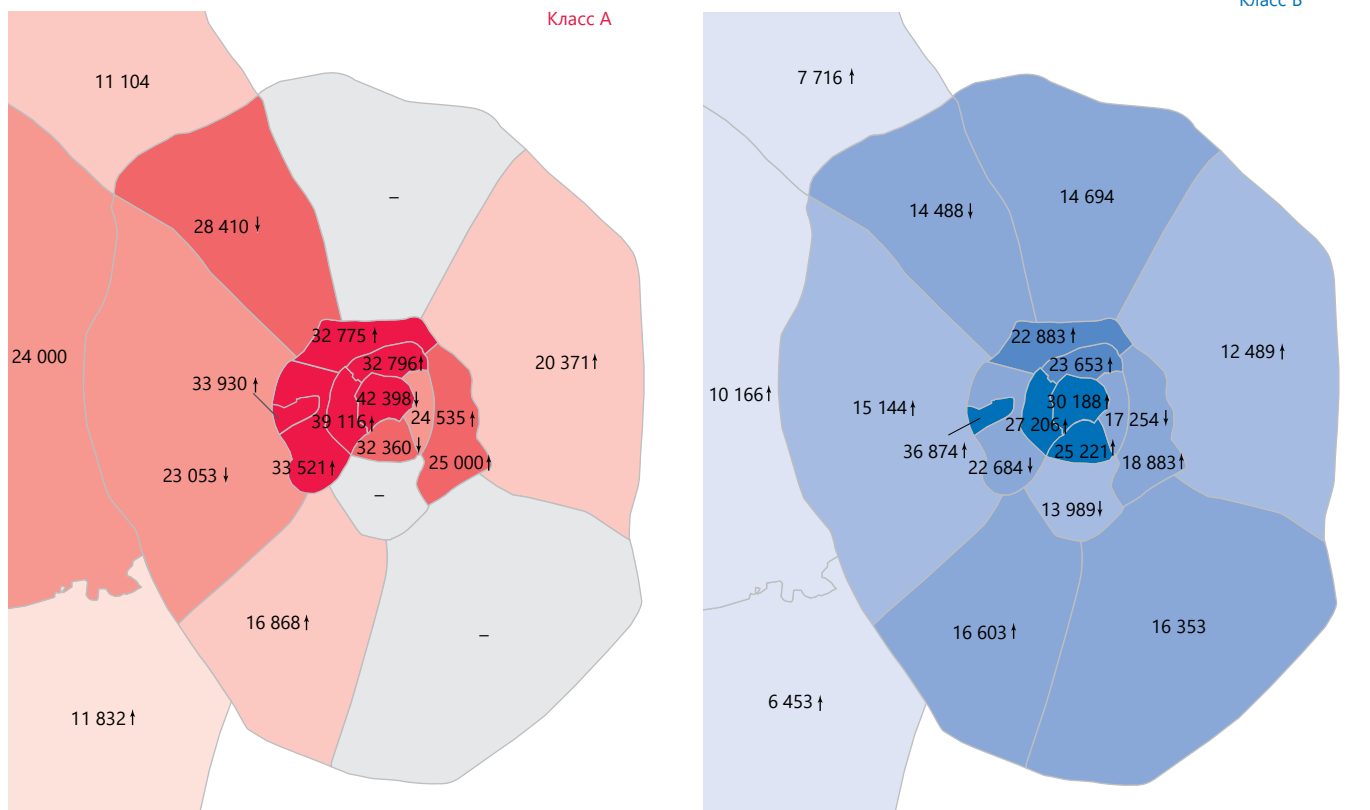
ца рост составил лишь доли процента, а внутри Бульварного кольца – 2,9%. При этом стоит отметить, что рост ставок как в классе А, так и в классе В наблюдался так или иначе во всех зонах города.

В классе В ситуация примерно схожая, тем не менее наибольший рост ставки аренды был зафиксирован в зоне СК-ТТК, чуть более 16% за полугодие. В зоне Бульварного кольца, как и в классе А, рост оказался сдержанным и составил 4,0%.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2019

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год


Источник: Knight Frank Research, 2019

Прогноз

По итогам 2019 года ожидается существенное увеличение объемов ввода по сравнению с 2018 годом, когда на рынке оказалось лишь 125 тыс. м² новых офисов. В текущем году показатель ожидается на уровне 450 тыс. м², что создаст новые возможности по размещению для арендаторов и повлияет на долю вакантных офисов. При этом подавляющая доля нового предложения 2019 года (почти 300 тыс. м²) расположится за пределами ТТК. Среди крупнейших проектов, анонсированных к вводу во II полугодии 2019 года стоит отметить «Академик» (47 тыс. м²), «Стратос» в Сколково (30 тыс. м²) или МФК на Аминьевском шоссе (29 тыс. м²), а всего до конца года ожидается ввод еще 21 объекта офисной недвижимости.

До конца года ожидается снижение доли свободных площадей как в классе А, так и классе В. Так, по итогам 2019 года доля свободных офисов в классе А прогнозируется на уровне 11,0%, а в классе В – 7,5%. При этом, если часть проектов вновь будет перенесена на следующий год, падение доли свободных площадей может ускориться.

Рост запрашиваемых ставок аренды в отдельных деловых районах начинает распространяться на весь офисный рынок Москвы. По итогам года ожидается рост средней ставки аренды в классе А до 26 500 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В до 16 500 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).



МФК на Аминьевском шоссе

Рынок продаж офисных помещений

Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 м²) и крупные покупки целых зданий, которых в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так

и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом, если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены, как в офисах класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 228 738 руб./м², в офисах класса В – 133 568 руб./м², в особняках – 243 307 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 190 860 руб./м².

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Особняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	-	346 550	276 564	454 283
Садовое кольцо	289 022	200 429	261 463	258 376
ТТК	278 194	142 380	225 792	233 653
ТТК-МКАД	189 919	114 242	96 074	148 056
За МКАД	165 000	100 775	-	95 242

* Без учета НДС (20%).

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2019



НПК «КРУНИТ», Нагорная ул., д. 3, стр. 1

Рынок гибких пространств Москвы

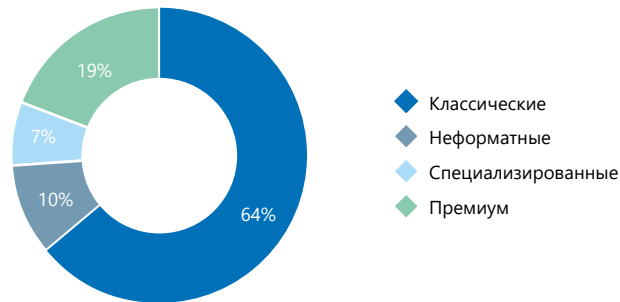
Совокупный объем предложения гибких пространств на московском офисном рынке составляет 148 тыс. м², подавляющую долю которых составляет формат классических пространств – 64%. Рост популярности гибких пространств, в том числе среди крупных корпоративных клиентов, стимулирует операторов к открытию новых площадок. Так, средний размер классического гибкого пространства вырос в I полугодии 2019 года на 9% до 1,9 тыс. м², средний размер неформатных площадок вырос на 34%, до 2,1 тыс. м². В премиальном сегменте существенных изменений показателя не произошло.

Ценовая политика той или иной площадки зависит от совокупности факторов, среди которых локация, целевая аудитория, тип пространства, качество отделки и прочее. По итогам I полугодия 2019 года существенных изменений по сравнению с началом года в целом не произошло, тариф фиксированного места немного снизился в классических пространствах, но вырос в премиальных. Стоимость рабочего места в мини-офисе фактически не изменилась в этих двух типах пространств.

Заполняемость фиксированных рабочих мест снизилась в классических пространствах с 81% до 78% и в неформатных с 60% до 45% в последние шесть месяцев. Рабочие места в мини-офисах напротив были объектом спроса арендаторов в этот период, заполняемость этой категории гибких рабочих мест увеличилась во всех сегментах рынка.

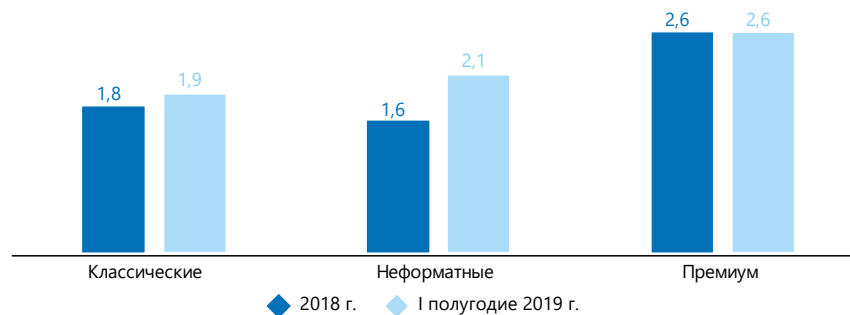


Структура предложения гибких пространств по типам



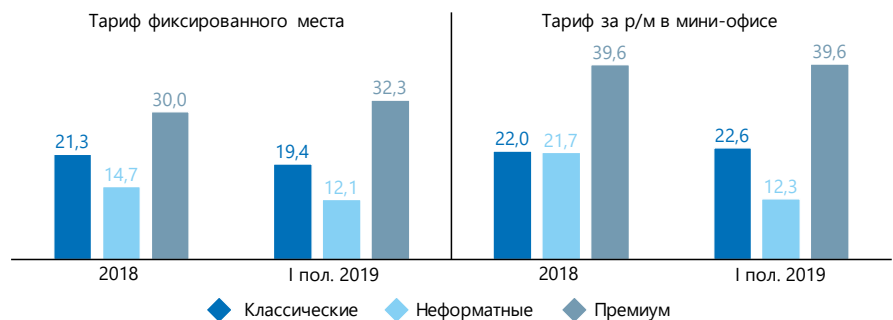
Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика среднего размера гибких пространств по типам, тыс. м²



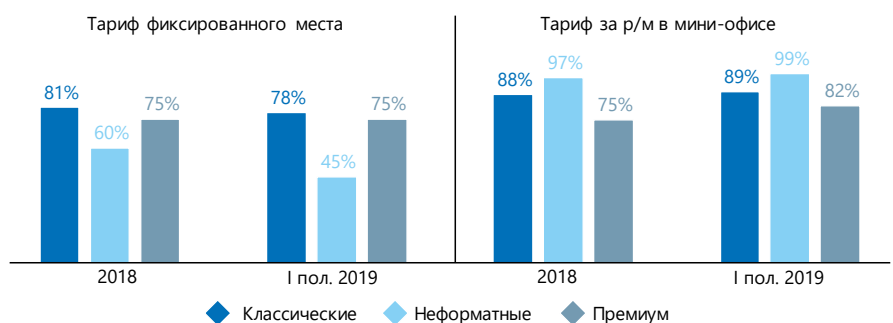
Источник: Knight Frank Research, 2019

Тарифы в гибких рабочих пространствах, тыс. руб./месяц



Источник: Knight Frank Research, 2019

Заполняемость гибких рабочих пространств по типам



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	42 398		7,0%		30 188		4,0%	
Садовое кольцо	СК Юг	985	32 360	32 064	4,2%	6,3%	25 221	23 991	0,5%	4,4%
	СК Запад	546	39 116		17,8%		25 213		9,5%	
	СК Север	667	32 796		5,0%		23 653		4,2%	
	СК Восток	407	24 535		13,3%		17 254		3,3%	
ТТК	ТТК Юг	1 280	-	31 941	-	9,2%	13 989	18 024	6,1%	6,1%
	ТТК Запад	797	33 521		5,0%		22 684		3,9%	
	ТТК Север	975	32 775		10,6%		22 883		7,6%	
	ТТК Восток	1 121	25 000		62,7%		18 883		4,9%	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 153	33 930		11,2%		36 874		11,9%	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 014	-	21 804	-	9,6%	14 694	13 816	3,7%	8,8%
	ТТК-МКАД Северо-Запад	801	28 410		4,6%		14 488		14,2%	
	ТТК-МКАД Запад	1 997	23 053		4,5%		15 144		6,8%	
	ТТК-МКАД Юг	1 421	-		-		16 353		10,5%	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	591	28 410		10,3%		16 630		11,4%	
	ТТК-МКАД Восток	992	20 371		45,9%		12 489		6,2%	
За МКАД	Химки	266	11 104	13 984	18,4%	36,6%	7 716	9 031	34,7%	18,6%
	Запад	435	24 000		90,8%		10 166		16,9%	
	Новая Москва	345	11 832		41,4%		6 453		5,8%	
Итого		16 505	25 735		12,0%		15 919		7,9%	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2019



© Knight Frank LLP 2019 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Лосюков

Директор

konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000