

ОБЗОР



# III КВАРТАЛ 2018 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва



## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем ввода новых офисных центров в 2018 г. остается на минимальных уровнях, и за 9 месяцев 2018 г. введено в эксплуатацию около 95 тысяч м<sup>2</sup>.

Доля вакантных площадей по итогам III квартала 2018 г. достигла уровня 13,6% в офисах класса А и 9,9% в офисах класса В, что суммарно составляет около 1,78 млн м<sup>2</sup>.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в офисах класса А и В выросли за I–III кварталы 2018 г. на 9,5% в классе А (до 25 104 руб./м<sup>2</sup>/год) и на 1,4% (до 14 254 руб./м<sup>2</sup>/год) в офисах класса В.

# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



**Константин Лосюков**  
Директор департамента  
офисной недвижимости, Knight Frank

«Офисный рынок по-прежнему активно развивается: ставки аренды растут, вакансии сокращаются, а спрос вполне высок и стабилен. Основным регулирующим фактором в настоящий момент является ввод в эксплуатацию новых объектов - именно дефицит нового строительства создает предпосылки для основных рыночных тенденций. Подобную картину рынок наблюдал после кризиса 2008–2009 годов, когда спрос восстановился раньше нового ввода, для которого характерна значительная инерция из-за объективных факторов, а именно строительного цикла (2–3 года) и определенного консерватизма девелоперов, которые не хотят рисковать деньгами до того момента, пока не почувствуют стабильный спрос со стороны потенциальных арендаторов».

## Основные показатели. Динамика\*

		III квартал 2018	IV квартал 2017
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>		16 358	16 263
в том числе:	Класс А	4 196	4 149
	Класс В	12 162	12 114
Введено в эксплуатацию в I–III кварталах 2018 г., тыс. м <sup>2</sup>		94,5 ▲***	408
в том числе:	Класс А	46,7 ▼***	258
	Класс В	47,8 ▲***	150
Объем чистого поглощения в I–III кварталах 2018 г., тыс. м <sup>2</sup>		396 ▲	657
в том числе:	Класс А	191 ▲	296
	Класс В	205 ▼	361
Доля свободных площадей, %	Класс А	13,6 ▼	17,1
	Класс В	9,9 ▼	11,5
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м <sup>2</sup> /год**	Класс А	25 104 ▲	22 923
	Класс В	14 264 ▲	14 074
Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи, руб./м <sup>2</sup> , без НДС	Класс А	267 086	
	Класс В	128 992	
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год	Класс А	6 774 ▲	6 490
	Класс В	4 505 ▲	4 080

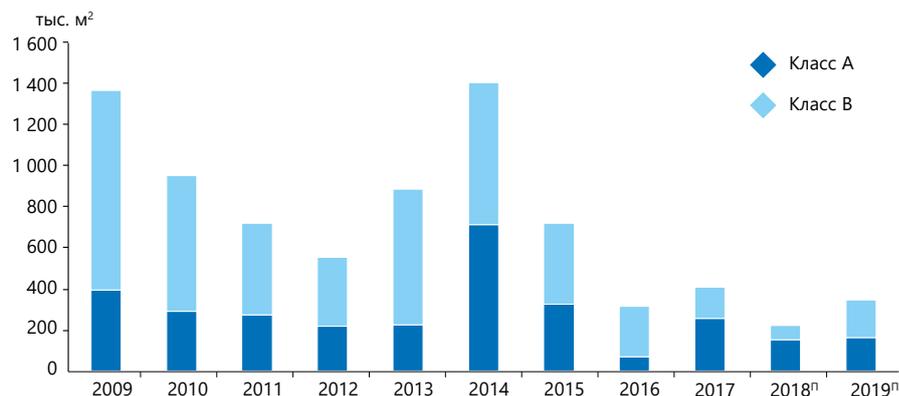
\* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2017 г.

\*\* Без учета операционных расходов и НДС (18%). В ставке операционных расходов не учтены изменения, связанные с повышением налога на имущество

\*\*\* Изменения по сравнению с III кварталом 2017 г.

Источник: Knight Frank Research, 2018

## Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2018

## Предложение

По итогам III квартала 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,4 млн м<sup>2</sup>, из которых 26%, или 4,2 млн м<sup>2</sup>, соответствует классу А и 74%, или 12,2 млн м<sup>2</sup>, – классу В.

После низкого нового ввода в эксплуатацию по итогам I полугодия 2018 г., когда ввелось всего 39 тыс. м<sup>2</sup>, в III квартале 2018 г. было введено в эксплуатацию 55,1 тыс. м<sup>2</sup> новых качественных офисных площадей. Стоит отметить, что 85% от общего объема нового строительства в III квартале составляют офисные площади класса А. По итогам 9 месяцев 2018 г. объем ввода составил 94,5 тыс. м<sup>2</sup>, что сопоставимо с аналогичным периодом прошлого года.

По прогнозам общий объем новых офисных площадей, который будет введен в 2018 г., составит около 220 тыс. м<sup>2</sup>. При этом сохраняется высокая вероятность переноса сроков ввода заявленных объектов на начало 2019 года. Данный показатель вновь обновит рекордно низкий показатель ввода в эксплуатацию новых объектов за последние 10 лет.

Основной причиной низких показателей нового строительства является кризис 2014–2016 годов, когда многие девелоперы перенесли сроки реализации своих проектов на более благополучные годы.

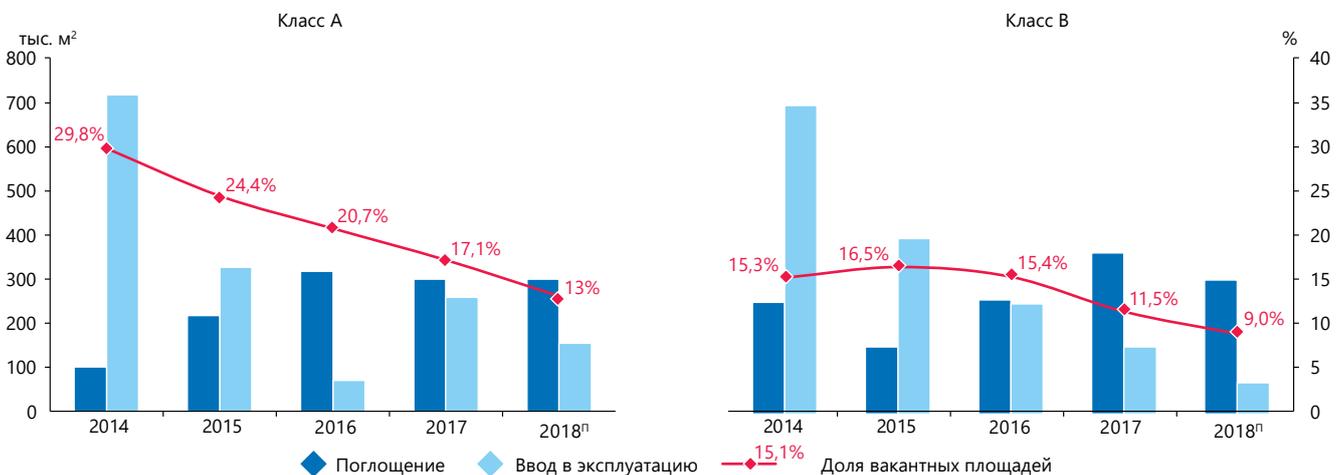
На фоне низких объемов нового строительства и стабильного спроса доля свободных площадей в III квартале 2018 г. продолжила снижаться. В офисах

Карта объектов, введенных в 2018 г. и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2019 г.



Источник: Knight Frank Research, 2018

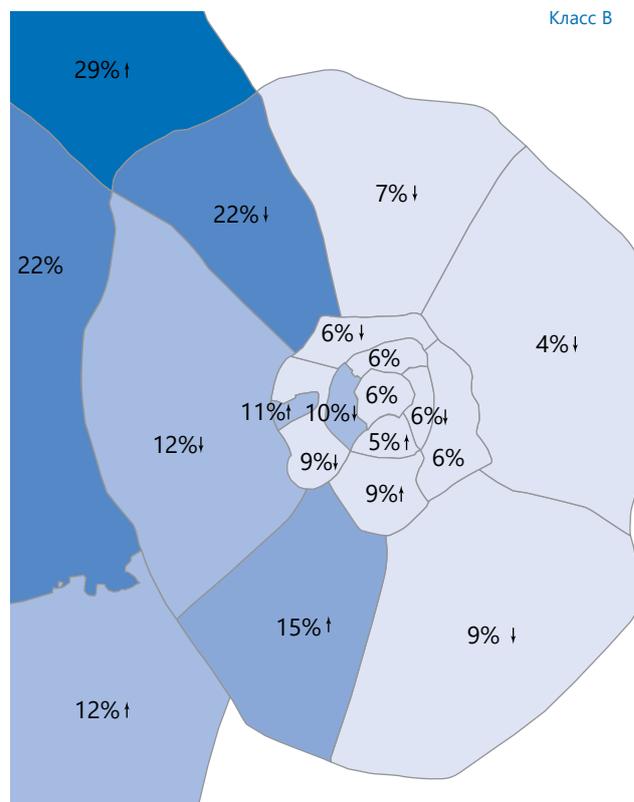
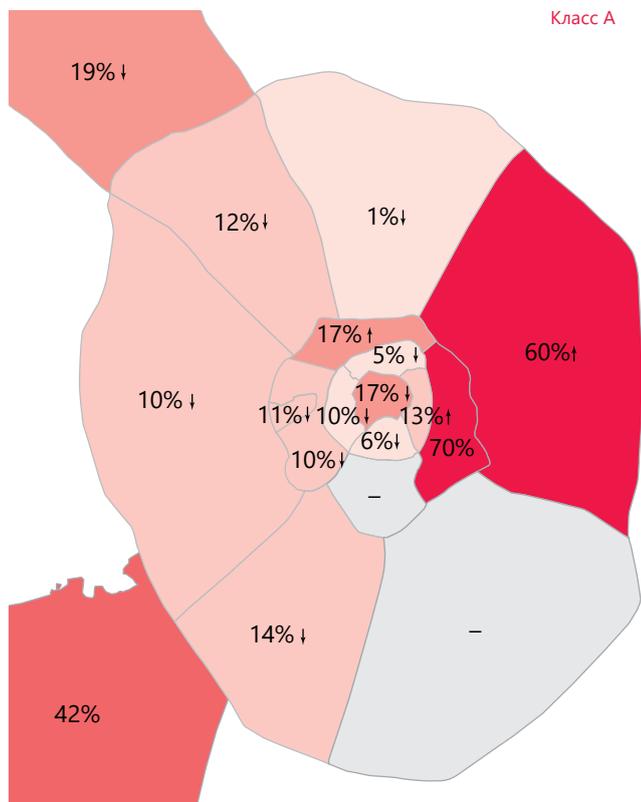
## Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2018

# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

## Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2018



класса А доля вакантных площадей составила 13,6%, снизившись на 3,5 п. п. с начала года. В классе В доля вакантных площадей снизилась на 1,6 п. п. и составила 9,9%.

Совокупный объем свободных площадей в офисах класса А и В по итогам III квартала составил 1,78 млн м<sup>2</sup>: на офисы класса А приходится 0,58 млн м<sup>2</sup>, на офисы класса В – 1,2 млн м<sup>2</sup>. До конца 2018 г. ожидается дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в классе А, так и в классе В.

По итогам III квартала 2018 г. наибольшее снижение доли вакантных площадей, по сравнению с началом года, было отмечено в следующих районах:

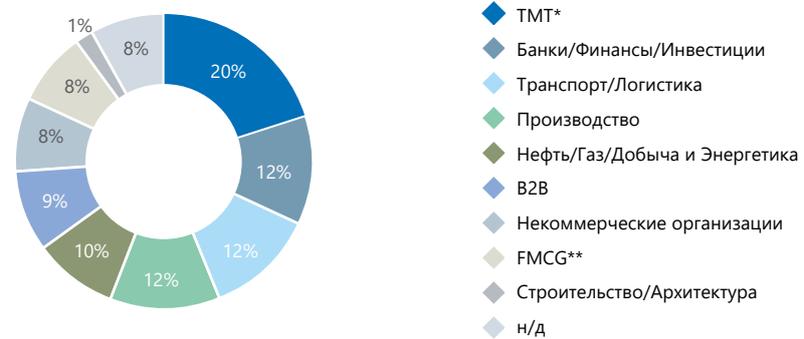
- ♦ На востоке Москвы между ТТК и МКАД за счет нескольких сделок в БЦ «Красносельский» и «Лефортово» доля вакантных площадей в офисах класса А снизилась на 9 п. п. и составила 11,7%, или 23,6 тыс. м<sup>2</sup>.
- ♦ За счет продажи банку «Зенит» 13 тыс. м<sup>2</sup> в БЦ «Лотос» и поглощения площадей в БЦ «Icube» доля вакантных площадей на юго-западе Москвы снизилась на 18 п. п. и составила 12,3 тыс. м<sup>2</sup>, что соответствует доле вакантных площадей, равной 9,8%.
- ♦ На западе Садового кольца, в районе Хамовники, снизилась на 8 п. п. доля вакантных площадей как в офисах класса А до 14,4%, или 10 тыс. м<sup>2</sup>, так и в офисах класса В – до 3,1%, или 6,7 тыс. м<sup>2</sup>, за счет крупных сделок в БЦ «Ефремова, 10» и БЦ «Демидов».

## Спрос

По итогам 9 месяцев 2018 г. объем чистого поглощения составил 396 тыс. м<sup>2</sup>, что на 17% выше, чем за аналогичный период 2017 г. При этом в III квартале темпы чистого поглощения снизились и составили 25% от всего объема чистого поглощения с начала года. Однако говорить о тенденции снижения спроса нельзя. До конца года мы ожидаем восстановления спроса и по итогам 2018 г. прогнозируется, что объем чистого поглощения сохранится на уровне 2017 г. и составит 650–750 тыс. м<sup>2</sup>.

Лидерами по объему сделок по итогам III квартала 2018 г. стали компании, представляющие сектор телекоммуника-

### Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

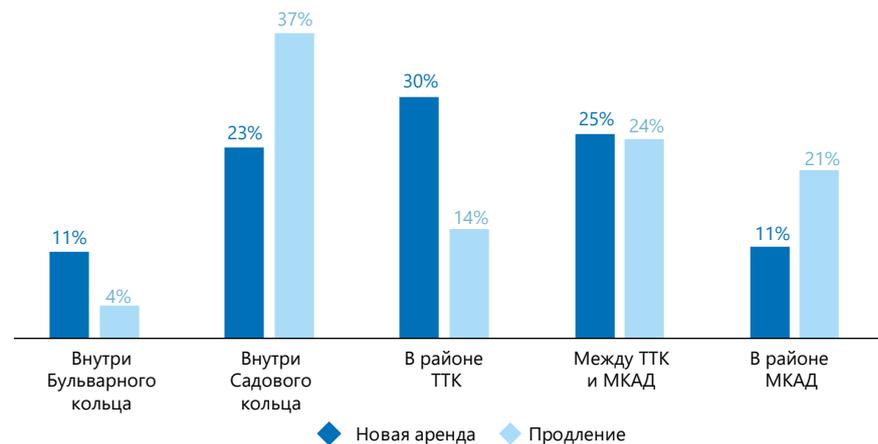


\* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

\*\* Товары повседневного спроса

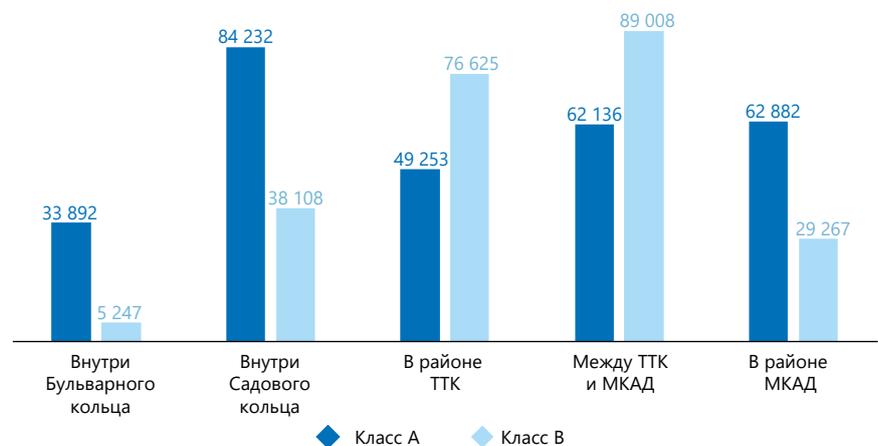
Источник: Knight Frank Research, 2018

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

### Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2018

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

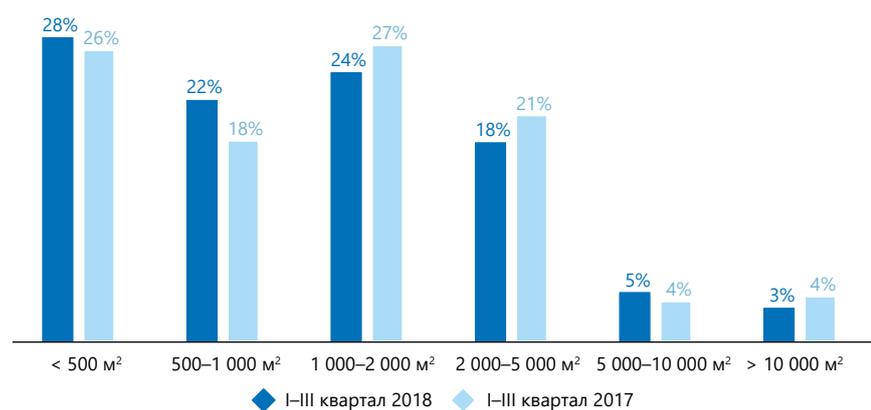
Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I–III квартале 2018 г.

Компания	Площадь, м <sup>2</sup>	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
Структуры Правительства Московской области	29 900	Паллау-РБ	A	Рублево-Успенское ш., 1-й км	Продажа
Аэрофлот	18 447	Арбат ул., 1	A	Арбат ул., д. 1	Аренда
Банк «Авангард»	14 000	Лесная ул., 6	B	Лесная ул., 6	Продажа
Банк «ЗЕНИТ»	12 817	Лотос	A	Одесская ул., д. 2	Продажа
Транснефть-технологии	12 666	ВЭБ Арена	B+	Песчаная 3-я ул., д. 2А	Аренда
Трансмашхолдинг	11 360	Ефремова ул., 10	B+	Ефремова ул., д. 10	Аренда
Ozon.ru	11 221	Башня на Набережной	A	Пресненская наб., д. 10	Аренда
X5 Retail Group	9 701	Оазис	A	Коровий Вал ул., д. 5	Аренда
Стройтранснефтегаз*	8 766	Верейская Плаза III	B+	Верейская ул., д. 29, стр. 134	Аренда
Lamoda	7 061	One Zhukov	B+	Маршала Жукова пр-т, д. 1	Аренда
Банк «Российский капитал»	7 000	Воздвиженка Центр	A	Воздвиженка ул., д. 10	Аренда
ФГУП «Почта России»*	6 785	Парижская Коммуна	B	Кожевническая ул., д. 7, стр. 1	Аренда
Sreda	6 000	Федерация (Восток)	B+	Пресненская наб., д. 12	Аренда
Zolla	6 000	Кунцево Плаза	A	Ярцевская ул., д. 19	Аренда

\* Knight Frank – консультант сделки

Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2018

ций/медиа/технологий. Их доля в общем объеме сделок составила 20%. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы банковские структуры, транспортные и производственные компании. Их доля в общем объеме сделок составляет 12% для каждого типа арендатора.

По итогам I–III кварталов 2018 г. 65% от общего объема всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы было заключено за пределами Садового кольца, что сопоставимо с аналогичным показателем за I полугодие 2017 г. По мере улучшения транспортной доступности отдельных терри-

торий за пределами Садового кольца за счет строительства новых станций метро востребованность бизнес-центров в этих районах будет увеличиваться. Следствием этого может стать увеличение доли сделок в офисных центрах за пределами Садового кольца. За счет крупной сделки компании «Аэрофлот» в БЦ «Арбат, 1» обусловлен рост доли сделок с 2% до 11% внутри Бульварного кольца.

По итогам 9 месяцев 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. вырос спрос на офисные блоки площадью до 1 000 м<sup>2</sup>. Доля сделок с офисными блоками до 1 000 м<sup>2</sup> выросла на 5 п. п. и составила 50% от общего объема сделок. Доля сделок от 1 000 до 2 000 кв. м в то же время сократилась на 3 п. п. и составила 24%.

Однако по-прежнему наблюдается тенденция увеличения спроса на крупные офисные блоки, что подтверждается средним размером сделки, который по итогам 9 месяцев 2018 г. составил 1 945 м<sup>2</sup>, что на 8% выше по сравнению с аналогичным периодом 2017 года.

## Коммерческие условия

В III квартале 2018 г. рост средневзвешенных ставок аренды продолжился. Однако если в классе А средневзвешенное значение ставок аренды с начала года выросло на 9,5%, то в классе В – только на 1,4%. По итогам III квартала 2018 г. средневзвешенное значение ставки аренды в офисах класса А составило 25 104 руб./м<sup>2</sup>/год, в офисах класса В – 14 264 руб./м<sup>2</sup>/год.

Столь значительный рост ставок в классе А объясняется не только повышением ставок аренды в зданиях с премиальной локацией, но и закрытием ряда крупных сделок в зданиях, где ставка аренды была чуть ниже среднерыночной. Также стоит отметить, что больший рост ставок аренды в офисах класса А по сравнению с офисами класса В обусловлен имеющимся свободным предложением (580 тыс. м<sup>2</sup> против 1 200 тыс. м<sup>2</sup>), и сравнимый объем сделок в каждом из классов по-разному влияет на сокращение объемов свободного предложения. Как следствие, рост ставок в офисах класса А выше.

До конца 2018 г. прогнозируется дальнейшее повышение ставок аренды: в офисах класса А – до 25 500 руб./м<sup>2</sup>/год, а в офисах класса В – до 14 500 руб./м<sup>2</sup>/год.

Наибольшие изменения запрашиваемых ставок аренды за I–III кварталы 2018 г. были отмечены в следующих районах:

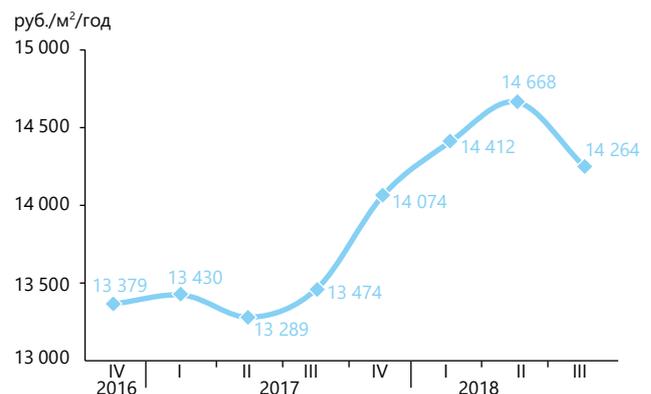
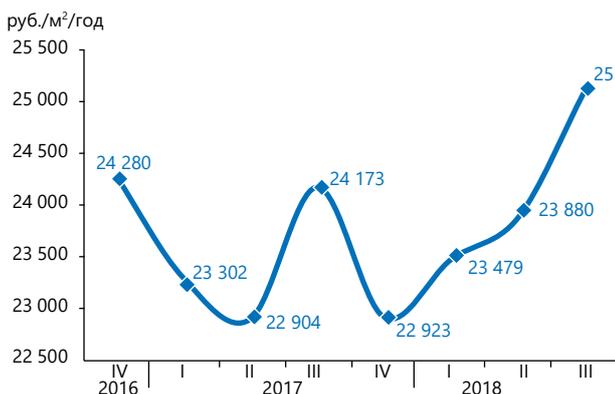
- На 14% выросла ставка аренды в Ленинградском деловом районе за счет повышения ставки в БЦ «Метрополис» и БЦ «Sky House». Средневзвешенное значение ставки аренды в данном районе составляет 28 933 руб./м<sup>2</sup>/год.
- В деловом районе «Москва-Сити» за счет роста ставок аренды в БЦ «Око» и БЦ «Башня на Набережной» ставка выросла на 22% и составляет 35 773 руб./м<sup>2</sup>/год.
- В Павелецком деловом районе ставка аренды выросла на 19% и составляет 31 564 руб./м<sup>2</sup>/год благодаря росту ставок в БЦ «Павелецкая Плаза», БЦ

«Россо Рива» и уходу с рынка недорогих блоков БЦ «Централ Сити Таур».

Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на срок 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды могут вырасти.

При проведении переговоров собственники весьма существенно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Если в 2015–2017 гг. собственники бизнес-центров были рады любому арендатору, то сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только для крупных и/или уникальных для конкретного бизнес-центра клиентов.

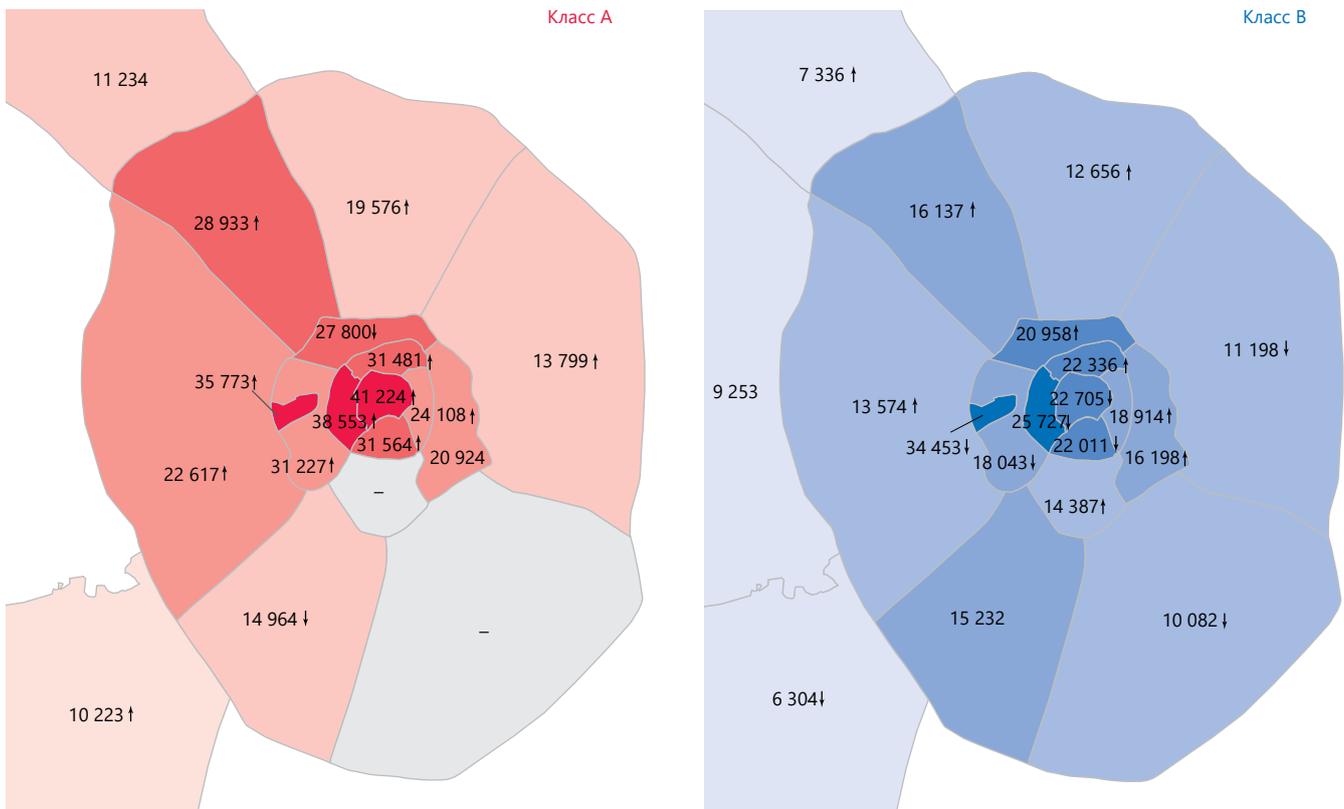
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2018

# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м<sup>2</sup>/год



Источник: Knight Frank Research, 2018

Собственники офисных площадей стараются избегать собственных вложений в отделку и передают помещения арендатору в состоянии «как есть». К тому же, многие крупные арендаторы уже на стадии поиска новых помещений закладывают в бюджет расходы на отделку и готовы рассматривать помещения в любом состоянии.

## Прогноз

До конца 2018 г. прогнозируются минимальные объемы ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей, и по итогам года они составят около 220 тыс. м<sup>2</sup>, что будет являться новым антирекордом.

По-прежнему сохраняется вероятность переноса сроков вывода на рынок новых бизнес-центров, заявленных на 2018–2019 гг., на более позднее время. Отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, начали активную фазу строительства «замороженных» ранее объектов. Например, бизнес-центр «Алкон II» после нескольких лет «заморозки» начал активно строиться.

В условиях текущих темпов снижения доли вакантных площадей мы ожидаем, что к концу 2018 г. доля свободных площадей в офисах класса А снизится до 13%, а в офисах класса В – до 9%. В 2019 году на рынке офисных помещений класса В будет сохраняться баланс рынка (доля вакантных площадей находится в диапазоне 7–10%), а в офисах класса А рынок продолжит выравниваться. При этом в отдельных районах будет наблюдаться дефицит качественных офисных площадей, например в Павелецком деловом районе.

Вслед за снижением предложения будут расти средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды. К концу года средневзвешенные ставки аренды для офисов класса А вырастут до 25 500 руб./м<sup>2</sup>/год, в офисах класса В – до 14 500 руб./м<sup>2</sup>/год.

Объем чистого поглощения в 2018 г. составит 650–700 тыс. м<sup>2</sup>.

## Рынок продаж офисных помещений

В результате малых объемов нового строительства качественных офисных пло-

щадей, а также сохраняющегося спроса для рынка продаж офисных помещений остается характерным сокращение объема свободного предложения. По итогам 9 месяцев в офисах класса А доля вакантных площадей снизилась на 3,5 п. п. – до 13,6%, а в офисах класса В – на 1,6 п. п. и составила 9,9%. Согласно прогнозам, до конца 2019 г. в эксплуатацию будут введены только 76 тыс. м<sup>2</sup> качественных офисных площадей для последующей реализации на рынке продаж.

Ввиду данных тенденций многие как крупные компании, так и частные инвесторы активно рассматривают инвестиции именно в офисную недвижимость. По итогам I–III кварталов 2018 г. офисный сегмент стал наиболее востребованным для инвесторов: на его долю пришлось 43% от общего объема инвестиционных сделок.

Так, для офисных помещений, приобретаемых в качестве арендного бизнеса, ставка капитализации в офисах класса А составляет 10%, в офисах класса В – 12%.

В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100–400 м<sup>2</sup> в бизнес-центрах класса А.

Помимо покупки помещений в собственность для размещения компаний, наблюдается растущий тренд со стороны частных инвесторов. Самый популярный запрос – это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса А или В+ либо приобретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода.

Почти 65% заявок на покупку офисов в Москве приходится на деловой центр «Москва-Сити». Вторым по популярно-

сти является центральный деловой район, а также современные бизнес-районы, например район «Даниловская мануфактура».

Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г. доля сделок по продаже выросла на 8 п. п. и по итогам 9 месяцев 2018 г. составила 15% от общего объема сделок. По итогам I–III кварталов 2018 г. объем купленных офисных площадей составил 77,6 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2,2 раза больше, чем за аналогичный период 2017 г.

Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в III квартале 2018 г. демонстрируют рост относительно конца 2017 г. Так, на офисные помещения класса А цены продаж выросли на 8%.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 267 086 руб./м<sup>2</sup>, в офисах класса В – 128 992 руб./м<sup>2</sup>, в особняках – 246 091 руб./м<sup>2</sup>. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 254 855 руб./м<sup>2</sup>.

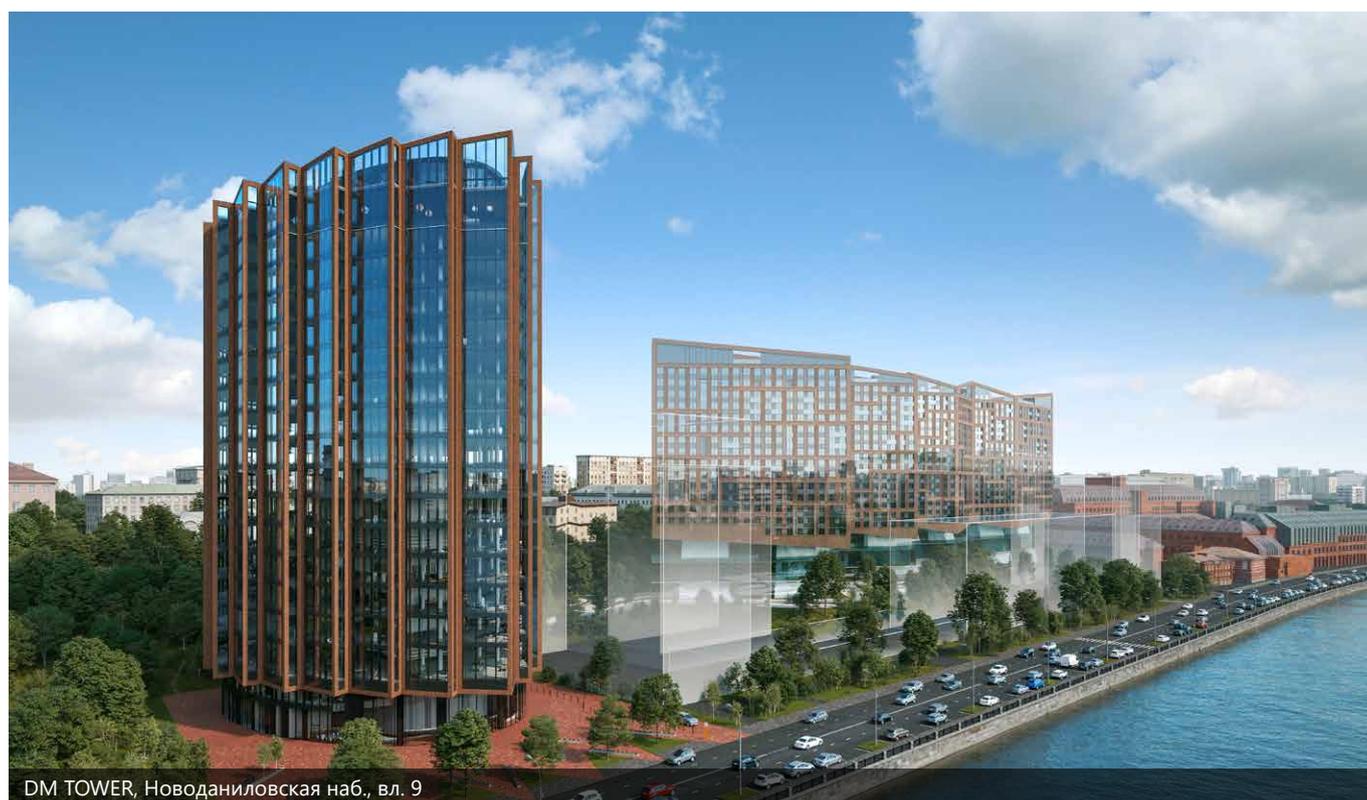
#### Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи\*

	Класс А, руб./м <sup>2</sup>	Класс В, руб./м <sup>2</sup>	Особняк, руб./м <sup>2</sup>	ПСН**, руб./м <sup>2</sup>
Бульварное кольцо	–	228 214	335 432	384 392
Садовое кольцо	272 139	213 002	281 591	390 900
ТТК	273 774	148 426	187 675	374 101
ММДЦ «Москва-Сити»	340 343	–	–	–
ТТК-МКАД	259 555	111 786	140 288	158 302
За МКАД	–	120 208	–	–
<b>Итого</b>	<b>267 086</b>	<b>128 992</b>	<b>246 091</b>	<b>254 855</b>

\* Без учета НДС (18%). Цена рассчитана для объектов, введенных в эксплуатацию.

\*\* Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2018



DM TOWER, Новоданиловская наб., вл. 9

# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

## Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	41 224		16,6		22 705		6,3	
Садовое кольцо	СК Юг	985	31 564	30 374	6,4	7,1	22 011	22 755	5,4	6,8
	СК Запад	546	38 553		10,4		25 727		10,1	
	СК Север	660	31 481		5,3		22 336		5,6	
	СК Восток	407	24 108		13,3		18 914		6,1	
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	31 007	–	12,6	14 387	17 269	8,9	7,9
	ТТК Запад	785	31 227		9,8		18 043		8,9	
	ТТК Север	975	27 800		17,0		20 958		6,1	
	ТТК Восток	1 121	20 924		70,1		16 198		5,6	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 153	35 773		11,0		34 453		10,6	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 003	19 576	20 307	0,7	15,6	12 656	13 345	6,6	10,3
	ТТК–МКАД Северо–Запад	741	28 933		12,1		16 137		22,0	
	ТТК–МКАД Запад	1 997	22 617		9,6		13 574		11,9	
	ТТК–МКАД Юг	1 412	–		–		10 082		8,7	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	591	14 964		13,7		15 232		14,7	
	ТТК–МКАД Восток	992	13 799		60,4		11 198		3,9	
За МКАД	Химки	266	11 234	10 460	19,0	30,9	7 336	8 313	28,5	21,9
	Запад	405	–		–		9 253		22,4	
	Новая Москва	345	10 223		42,4		6 304		12,1	
<b>Итого</b>		<b>16 358</b>	<b>25 104</b>		<b>13,6</b>		<b>14 264</b>		<b>9,9</b>	

\* Без учета операционных расходов и НДС (18%).

Источник: Knight Frank Research, 2018



© Knight Frank LLP 2018 – 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