

ОБЗОР



III КВАРТАЛ 2019 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I–III кварталах 2019 года совокупный объем введенных офисных площадей составил 220 тыс. м², что уже на 75% больше совокупного результата 2018 года.

Доля вакантных площадей на конец III квартала 2019 г. достигла уровня 10,8% в офисах класса А и 7,6% в офисах класса В.

Рост средних запрашиваемых ставок аренды продолжился и составил в офисах класса А 1,5% с начала года – до 25 594 руб./м²/год, в офисах класса В 10,8% – до 16 469 руб./м²/год.



Константин Лосюков
Директор департамента
офисной недвижимости, Knight Frank

«Офисный рынок Москвы вошел в новый девелоперский цикл – продолжавшаяся последние несколько лет стагнация ввода новых офисов создала в портфелях девелоперов офисной недвижимости объем проектов, чья реализация была приостановлена ввиду замедлившегося после кризисных явлений спроса на офисы. Рост ставок аренды в совокупности с низкими показателями вакантности в отдельных районах города создал потенциал для успешного запуска новых офисных проектов, объем которых уже существенно увеличился. В следующем году ожидается сохранение показателя ввода офиса на текущем высоком уровне».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

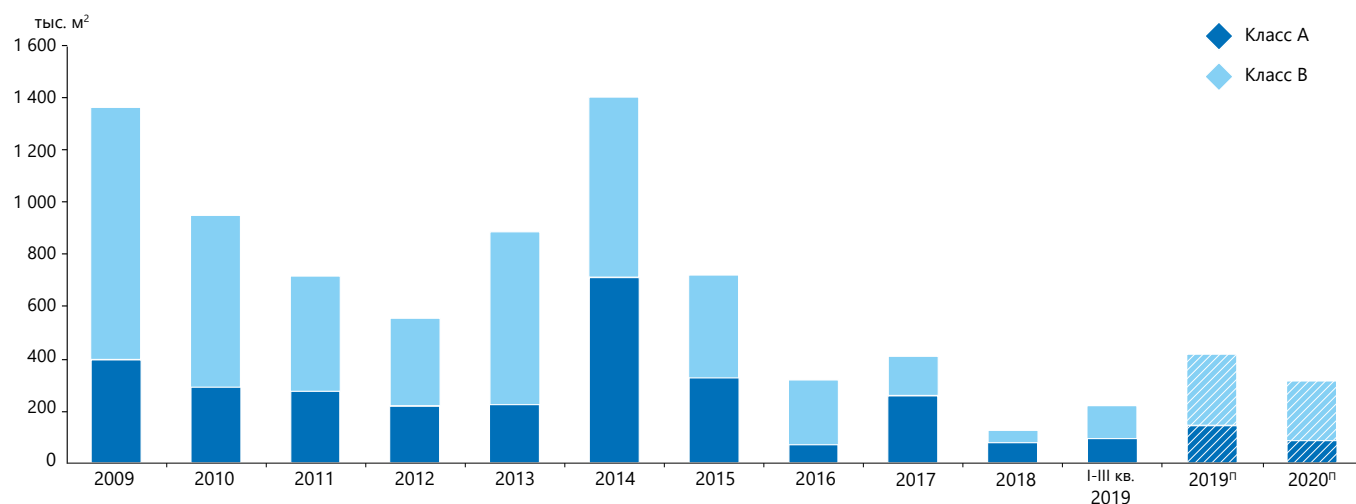
		III квартал 2019	III квартал 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 611	16 361
в том числе:	Класс А	4 369	4 244
	Класс В	12 243	12 117
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²		220	95
в том числе:	Класс А	94	47
	Класс В	126	48
Объем чистого поглощения, тыс. м ²		491	396
Доля свободных площадей, %	Класс А	10,8	13,5
	Класс В	7,6	9,9
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 594	25 104
	Класс В	16 469	14 264
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 III квартала 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

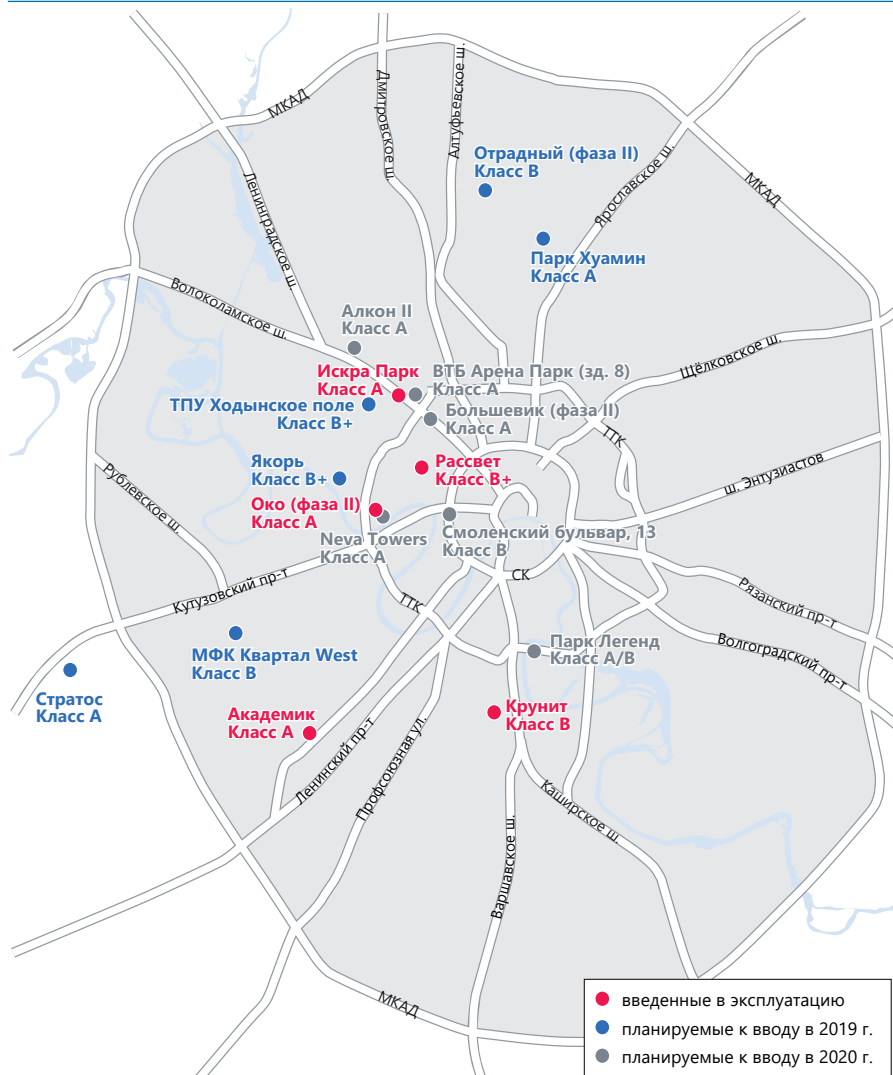
Предложение

По результатам III кв. 2019 года совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,6 млн м², где 26% общего объема представлено площадями класса А, 74% приходится на офисы класса В.

Объем ввода офисов оказался существенно выше не только результатов I–III кварталов прошлого года, но и всего объема введенных в 2018 году офисов. Так, в I–III кварталах текущего года на рынок вышло 220 тыс. м² офисов, что на 75% выше общего результата 2018 года. При этом на III квартал пришлось наибольшая доля этого объема – 107 тыс. м². Крупнейшим объектом класса А стал бизнес-центр «Академик» на проспекте Вернадского (24,6 тыс. м² офисов), а в классе В – «Вере́йская Плаза IV» совокупной офисной площадью 40 тыс. м². Также среди крупных объектов стоит отметить «Новый Балчуг» на Садовнической улице и «ОКО» Фаза II в ММДЦ «Москвасити».

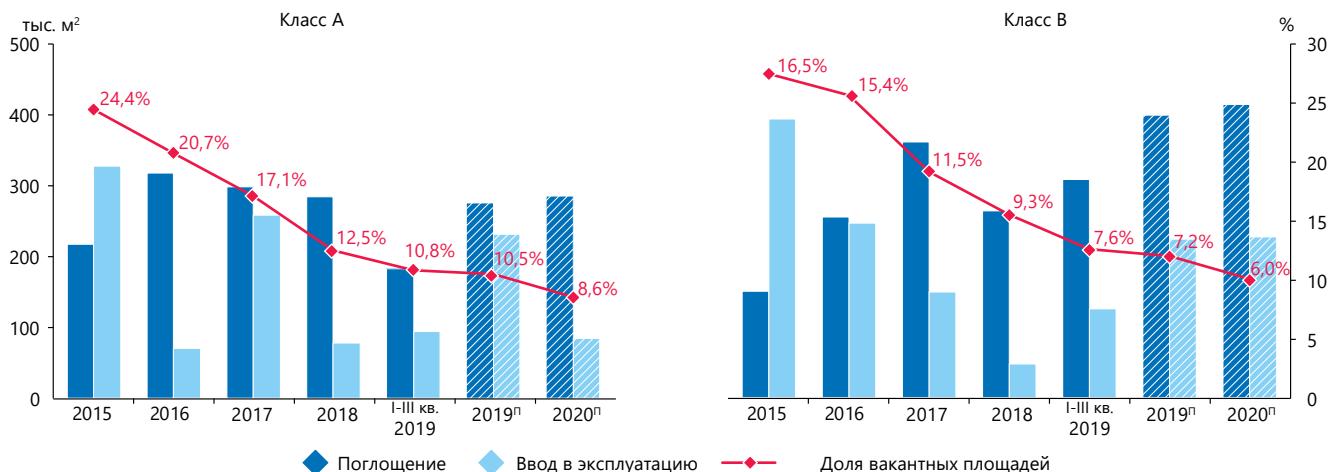
Рост объемов ввода офисов слабо повлиял на повышение доли вакантных площадей. Во-первых, практически все из введенных в III квартале объектов вышли на рынок частично заполненными. Во-вторых, растущий объем поглощения офисов скомпенсировал вывод новых площадей на рынок. Совокупность этих факторов позволила показателю вакантности продолжить снижение в обоих качественных сегментах офисного рынка. Так, доля свободных площадей в классе А составила по результатам III квартала 10,8%, или 473 тыс. м², снизившись с начала года на 1,6 п. п. В классе В наблюдалось

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I–III квартале 2019 г.* и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2019–2020 гг.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I–III квартале 2019 г.
Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.
Источник: Knight Frank Research, 2019

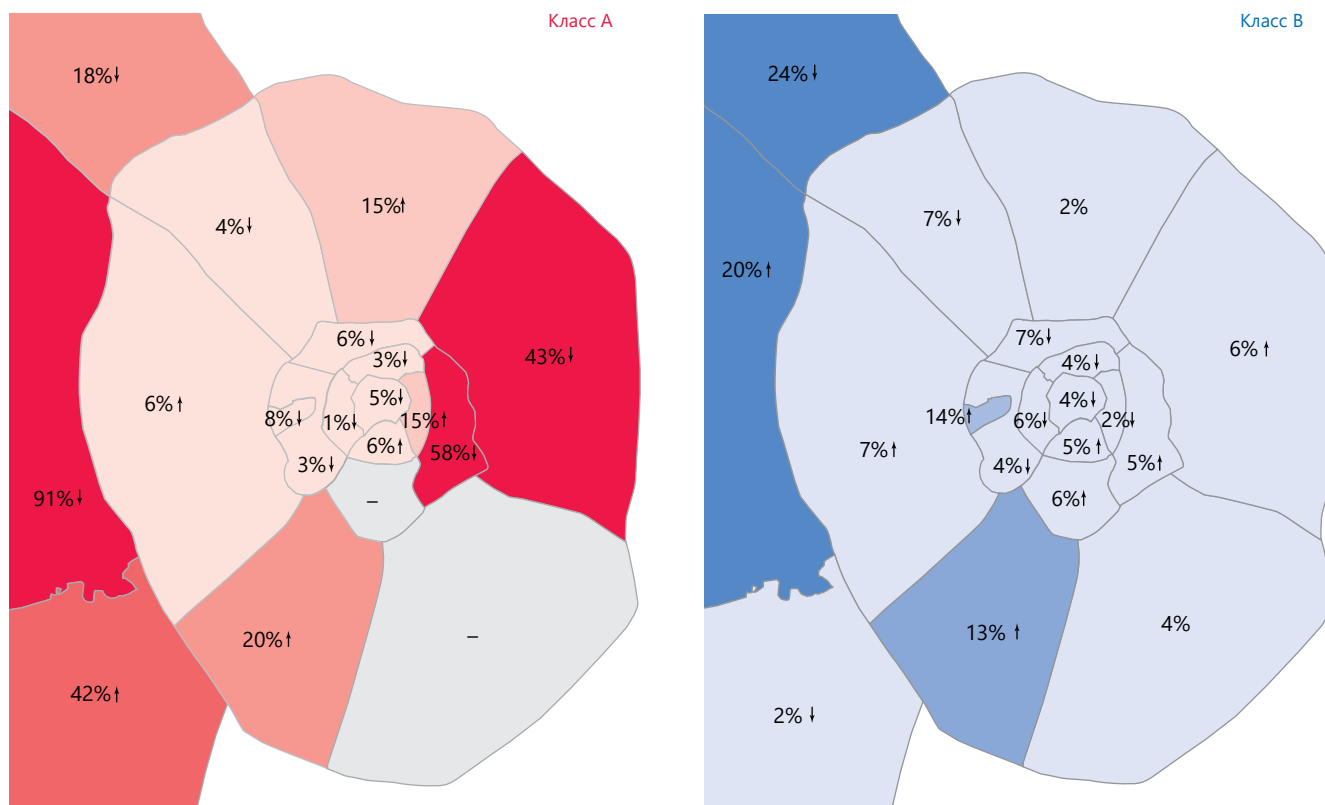
Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

фактически аналогичное снижение на – 1,7 п. п., а показатель достиг уровня 7,6%, или 928 тыс. м². Учитывая высокий объем офисов, планируемых к вводу до конца года, ожидается сдержанное снижение показателей вакантности в обоих классах, которые тем не менее по итогам года будут схожи с текущими уровнями.

Дефицит офисов в центре города продолжает усугубляться, это влияет на формирование очагов спроса в нецентральных локациях города. Например, внутри Бульварного кольца вакантность офисов в классе А снизилась с 13,0% в начале года до 4,9% в III квартале 2019 года. Схожую динамику демонстрирует показатель в классе В: снижение составило 4,9 п. п. – до 3,0%. В зоне Бульварного кольца – Садового кольца наблюдается аналогичная ситуация, и, хотя снижение там оказалось меньшим, показатель вакантности в обоих классах находится существенно ниже уровня среднерыночных значений. В классе А в этой локации показатель снизился на 1,0 п. п. с начала года и составил 5,6%; в классе В снижение составило 0,8 п. п. – до уровня 4,1%.

Снижающаяся доступность офисов в наиболее популярных бизнес-районах



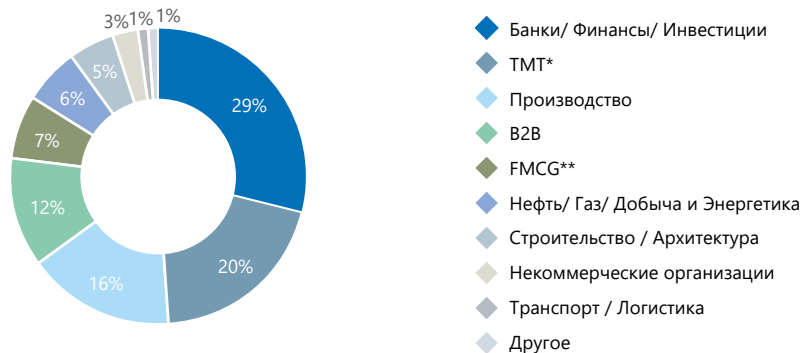
ускоряет смещение спроса в зону СК–ТТК. Показатель вакантности в классе А за квартал снизился здесь существенно – на 3,8 п. п. (до 5,4%). Несмотря на ожидаемое увеличение объемов ввода офисов, существенного превышения вакантности это не вызовет. Ввод нового предложения слишком долго находился в состоянии стагнации, девелоперы ждали увеличения объемов поглощения, сохраняя свои проекты на высокой стадии готовности. Этот разрыв оказался настолько продолжительным, что в отдельных локациях города сформировался дефицит качественных офисных площадей, поэтому, когда в этих зонах будут появляться новые проекты, они с большой долей вероятности еще до ввода в эксплуатацию будут реализованы офисным пользователям. Такая тенденция говорит о постепенном восстановлении рынка предварительной аренды и покупки, так как крупные пользователи офисов уже сейчас смотрят на проекты, завершение строительства которых запланировано на сроки не ранее, чем через 2–2,5 года.

Спрос

Объем чистого поглощения офисов в I–III кварталах 2019 года превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 24% и составил 491 тыс. м². При этом такое существенное увеличение произошло в основном за счет роста показателя в классе В при практически неизменном уровне в классе А.

В общем объеме транзакций сделки по аренде и покупке офисных помещений составили по итогам трех кварталов 2019 года 79% против 72% годом ранее. В соответствии с рыночными тенденциями продолжается поступательная децентрализация спроса на офисы: если в I–III кварталах 2018 года на зону внутри Бульварного кольца пришлось 11% сделок по аренде и покупке и 4% сделок по продлению и перезаключению договоров, то по результатам первых трех кварталов 2019 года показатели составили 3% и 2% соответственно. Схожая ситуация наблюдается в зоне БК – СК, где доля сделок по новой аренде и покупке составила в 2019 году 16% против 23% годом ранее. В свою очередь, заметный рост произошел в зоне СК – ТТК и ТТК – МКАД, доля сделок по новой аренде и покупке здесь выросла на 2 п. п. и 16 п. п. соответственно, по продлению и пересмотру – на 19 п. п. и 4 п. п. соответственно. При этом стоит отметить, что для многих пользователей офисной недвижимости расположение за пределами МКАД до сих пор

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

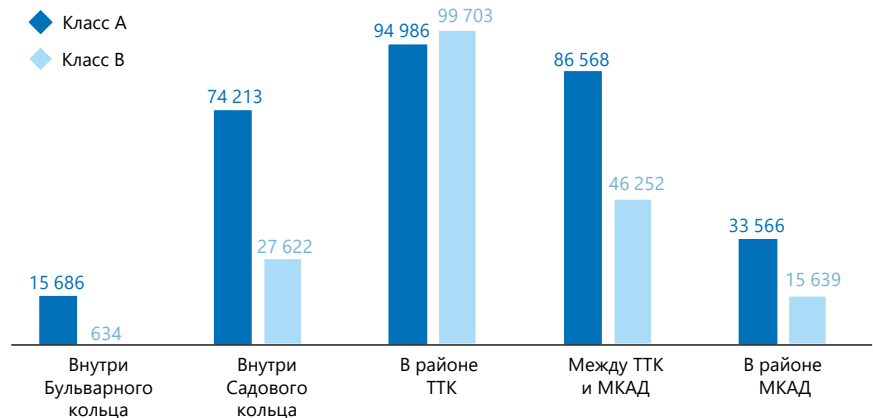


* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

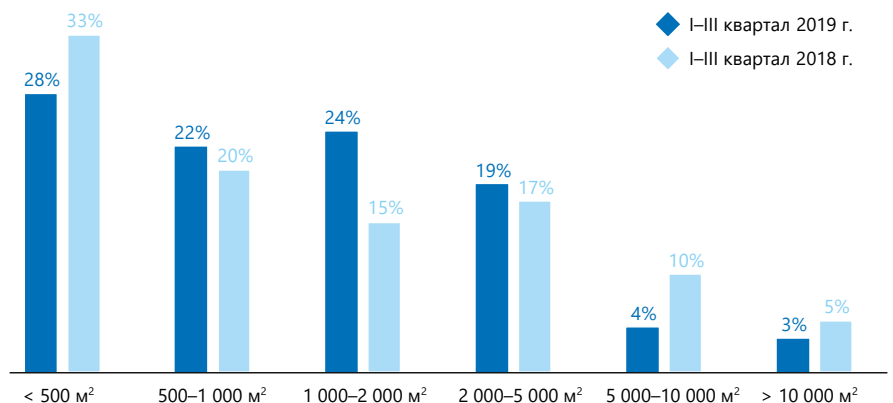
Источник: Knight Frank Research, 2019

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

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

является не самым подходящим вариантом размещения – доля сделок здесь оказалась ниже, чем в 2018 году, в сегменте новой аренды и покупки показатель составил 6% против 10%, в сегменте продлений и пересмотров – 7% против 21% годом ранее. В будущем году ожидается закрепление территорий от Садового кольца до МКАД как наиболее популярных среди офисных пользователей.

Банки, финансовые и инвестиционные компании продолжают удерживать лидерство в структуре спроса, их доля по итогам I–III кварталов 2019 года составила 29%. В III кв. 2019 года была заключена еще одна крупная сделка с компанией этого сегмента, которая привнесла существенный вклад в это лидерство – покупка «Райффайзенбанком» будущего офисного здания на территории комплекса «Нагатино i-Land», которое будет построено специально под банк. Второе место заняли компании сектора TMT – 20% общего объема сделок. Третье место занимают производственные компании, чья доля в структуре спроса на офисы составила 16%.

По результатам I–III кварталов 2019 года наибольший объем сделок пришелся на стабильно лидирующий сегмент офисных блоков размером до 500 м², чья доля составила 28% (против 33% годом ранее). Доля сделок в сегментах от 500 до 1 000 м² составила 22%, в сегменте 2 000–5 000 м² – 19%, в обоих случаях увеличение по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составило 2 п. п. Наибольшее увеличение наблюдалось в сегменте размером от 1 000 до 2 000 кв. – 24% против 15% годом ранее.



МФК на Аминьевском шоссе

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в III квартале 2019 г.

Компания	Объем сделки, м ²	Тип сделки	Класс	Офисное здание
Райффайзенбанк	34 000	Покупка	A	Нагатино i-Land
Яндекс.Маркет	15 836	Аренда	A	Лотте Плаза
WeWork	8 466	Аренда	A	МФК «Империя Плаза»
Huawei Technologies	7 789	Аренда	A	Смоленский Пассаж II
МТС	4 565	Аренда	B	Новорязанская ул., 8
Главное бюро медико-социальной экспертизы	3 672	Аренда	B	Приорова ул., 36
ВТБ	1 352	Аренда	A	White Stone
AMADA	1 098	Аренда	B	Волоколамское ш., 79, стр. 1

Сделка с участием Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2019

Коммерческие условия

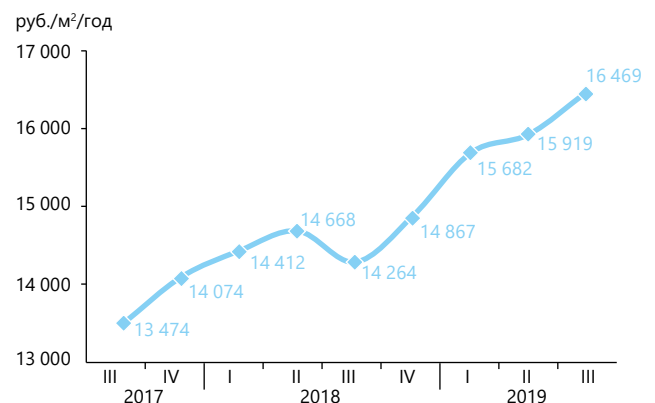
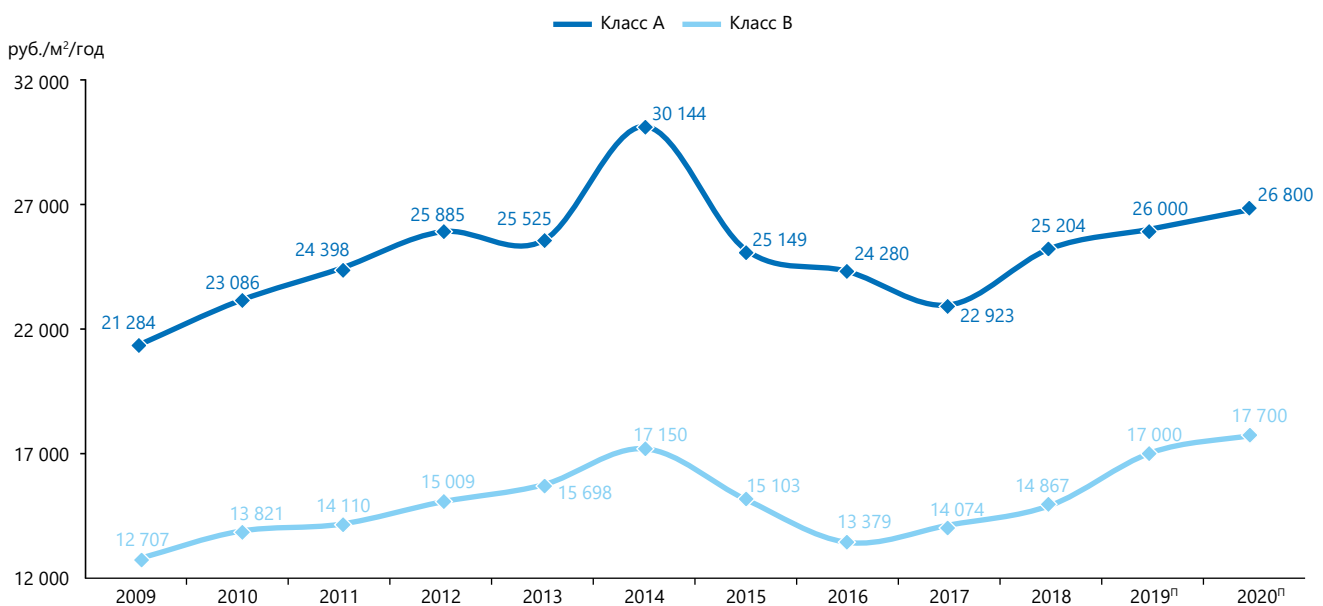
По результатам III квартала 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А составила 25 594 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), таким образом, с начала текущего года рост составил 1,5%. В классе В наблюдается более стремительное увеличение ставки аренды. Так, запрашиваемая ставка аренды в классе В составила 16 469 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), то есть рост составил 10,8%. Столь бурный рост, продолжающийся уже третий год подряд,

при существенном пополнении объемов новых офисов претерпит замедление в 2020 году, тем не менее ожидается сохранение положительной динамики.

Среди деловых районов города существенная динамика ставок аренды наблюдалась в локациях, в которых растущий спрос на офисы стимулирует собственников быть менее гибкими в переговорах и повышать ставки аренды в своих проектах. Так, запрашиваемая ставка аренды в зоне СК – ТТК выросла в классе А с 28 177 руб./м²/год в начале года

до 36 352 руб./м²/год по итогам III квартала (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Аналогичное повышение наблюдалось и в офисах класса В в этой локации: запрашиваемая ставка аренды выросла в этой зоне с 16 494 руб./м²/год до 20 038 руб./м²/год за три квартала 2019 года (без учета эксплуатационных расходов и НДС). При этом такое существенное повышение вызвано, скорее, ускоренным смещением вектора спроса в нецентральные локации, по мере установления баланса на офисных рынках

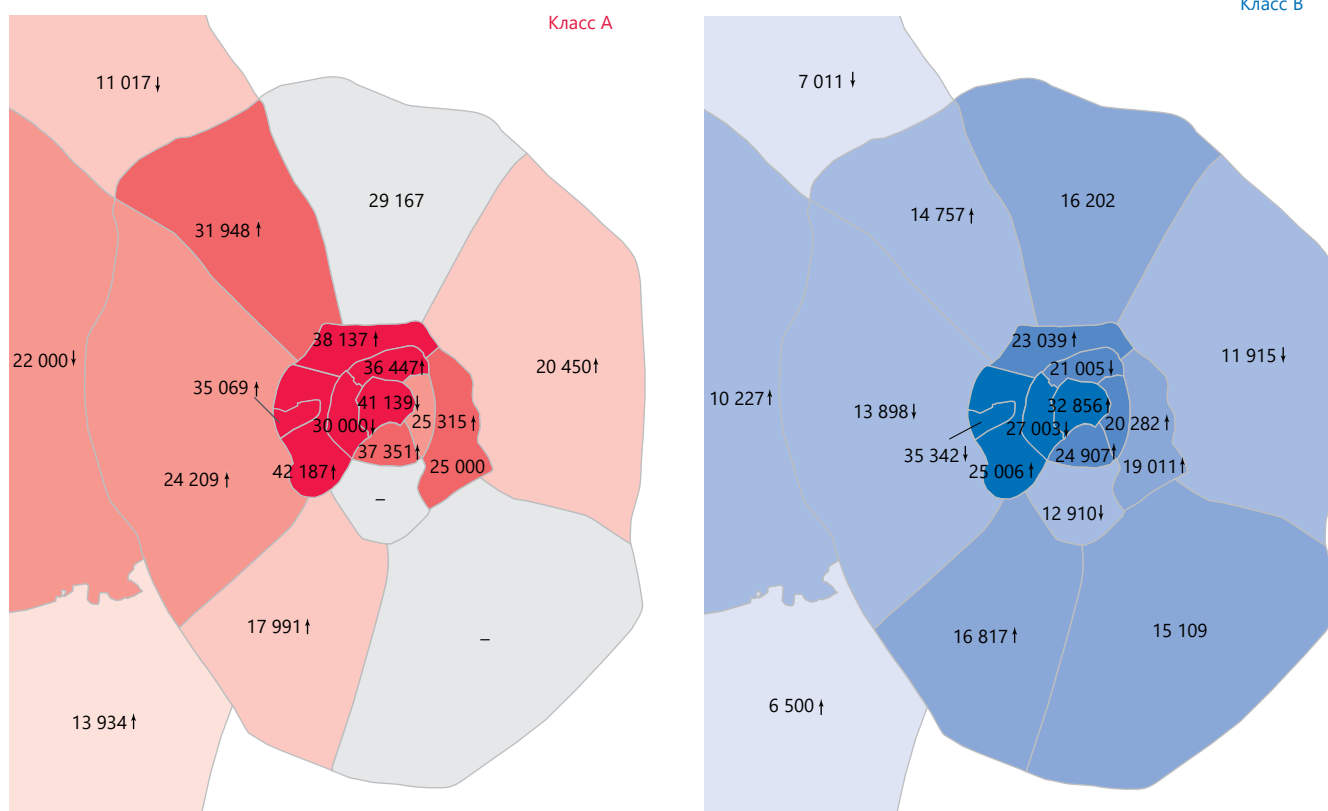
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

этих зон рост станет менее стремительным, так как он уже существенно превышает динамику прошлых лет.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему находится в диапазоне 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 и ставка инфляции могут вырасти.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой, девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации с одной сто-

роны, и не столь сложен в администрировании с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Прогноз

В 2020 году совокупный объем ввода офисов запланирован на уровне 312 тыс. м². При этом данный объем может вырасти по итогам текущего года: тенденция к переносам сроков ввода сохраняется, часть объектов, заявленных к вводу до конца текущего года, может быть перенесена на 2020 год.

Относительно небольшой объем заявленных к запуску площадей в следующем году не компенсирует высокие объемы поглощения офисов – ожидается дальнейшее снижение доли вакантных офисов. Так, по итогам 2020 года в классе А показатель вакантности ожидается на

уровне 8,6%. В классе В доля вакантных офисов достигнет отметки в 6,0%. В следующем году мы будем наблюдать дальнейшую децентрализацию спроса на офисы. При этом ожидается заключение на рынке сделок по предварительной аренде и продаже офисных зданий, так как для крупных пользователей офисов ситуация ограниченности предложения сохранится.

Несмотря на стремительный рост ставок в текущем периоде, в основном в классе В, в следующем году ожидается замедление роста: большинство собственников уже провели ревизию экспонируемых ставок аренды офисов, продолжение столь быстрого роста запрашиваемых ставок аренды вызовет отток потенциальных арендаторов из отдельных локаций. На конец следующего года ставка аренды в классе А ожидается на уровне 26 800 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В – 17 700 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

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 242 412 руб./м², в офисах класса В – 131 176 руб./м², в особняках – 254 504 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 156 906 руб./м².

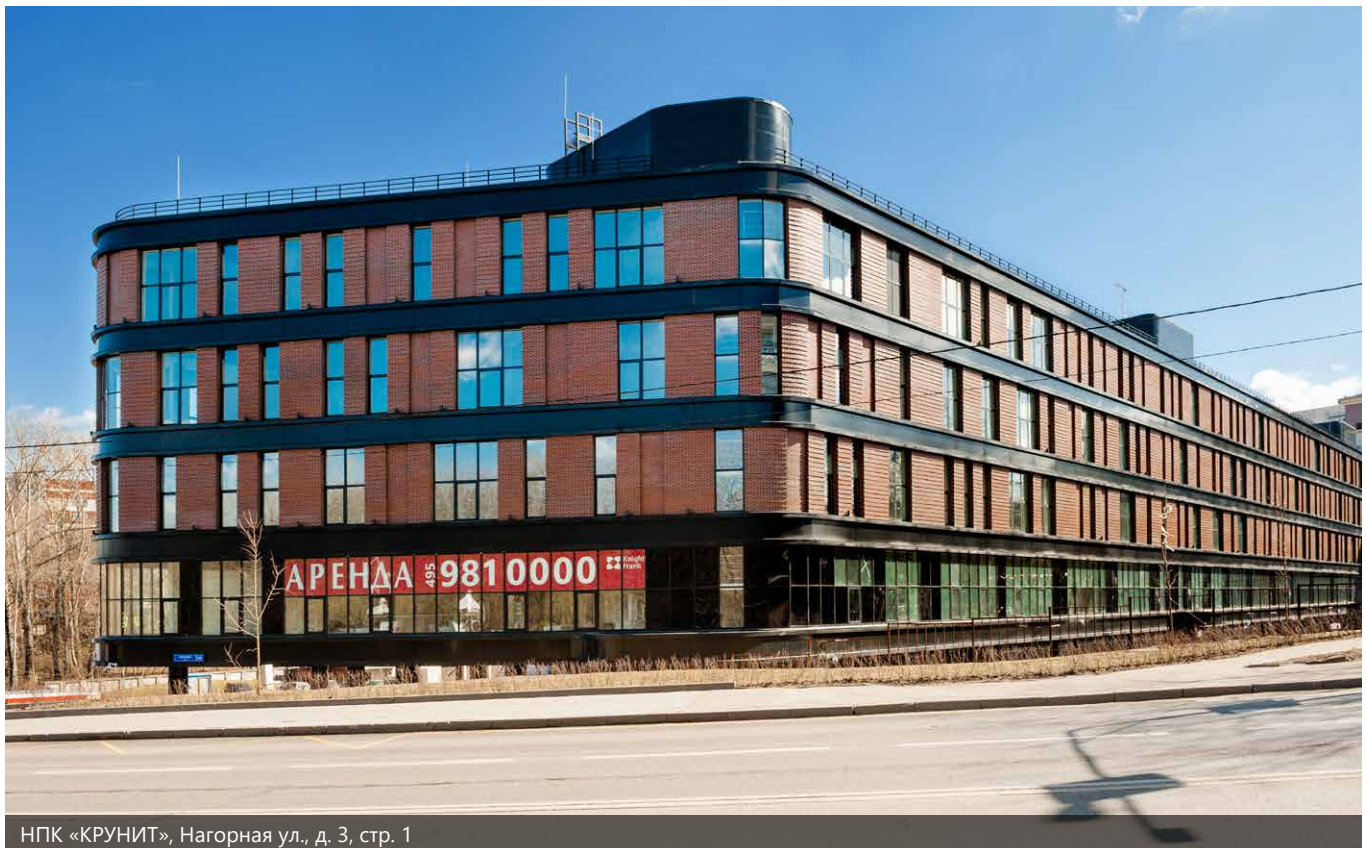
Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Особняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	–	375 000	293 781	449 467
Садовое кольцо	246 445	209 858	264 740	296 380
ТТК	262 989	139 991	227 237	226 340
ТТК – МКАД	197 628	117 570	169 256	133 755
За МКАД	193 230	96 805	-	94 535

* Без учета НДС (20%).

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2019



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

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	41 139		4,9		32 856		3,0	
Садовое кольцо	СК Юг	999	37 351	33 187	5,8	5,6	24 907	23 991	5,0	4,1
	СК Запад	546	30 000		0,2		27 003		5,6	
	СК Север	667	36 447		3,4		21 005		4,0	
	СК Восток	407	25 315		14,8		20 282		2,4	
ТТК	ТТК Юг	1 280	-	36 352	-	5,4	12 910	18 024	6,2	5,5
	ТТК Запад	797	42 187		2,8		25 006		3,7	
	ТТК Север	975	38 137		5,7		23 039		6,5	
	ТТК Восток	1 121	25 000		58,4		19 011		5,3	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 173	35 069		8,4		35 342		14,2	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 014	29 167	23 212	15,3	11,5	16 202	13 816	1,6	6,3
	ТТК-МКАД Северо-Запад	801	31 948		4,5		14 757		6,8	
	ТТК-МКАД Запад	1 997	24 209		6,0		13 898		7,1	
	ТТК-МКАД Юг	1 421	-		-		15 109		3,9	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	662	17 991		20,4		16 817		12,7	
	ТТК-МКАД Восток	993	20 450		43,1		11 915		6,5	
За МКАД	Химки	266	11 017	14 914	17,8	36,5	7 011	9 031	24,2	18,1
	Запад	435	22 000		90,8		10 227		20,4	
	Новая Москва	345	13 934		41,5		6 500		2,2	
Итого		16 611	25 594		10,8		16 469		7,6	

* 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