

I ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- ♦ Объем введенных в эксплуатацию в I полугодии 2017 г. офисов классов А и В снизился в 8 раз по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.
- ♦ Продолжается снижение средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды как в офисах класса А, так и в офисах класса В, где по итогам I квартала 2017 г. отмечался незначительный рост. В офисах класса А показатель снизился на 5,7% – до 22 904 руб./м²/год – по сравнению с IV кварталом 2016 г., в классе В снижение составило 0,7%, показатель равен 13 289 руб./м²/год.
- ♦ В офисах класса А доля вакантных площадей за I полугодие 2017 г. снизилась на 1,6 п. п. по сравнению с концом 2016 г. и составила 19,1%. В офисах класса В отмечалось снижение на 1,4 п. п., и по итогам I полугодия 2017 г. показатель достиг значения 14,1%.



Константин Лосюков

Директор департамента
офисной недвижимости, Knight Frank

«Мы наблюдаем значительное снижение ввода новых бизнес-центров в I полугодии 2017 г. Действительно, зачем строить новые, если рынок предлагает сотни тысяч пустых метров? Нельзя сказать, что рынок офисной недвижимости находится в стагнации. Скорее, он проходит посткризисные стадии. Главное, что есть пусть и умеренный, но стабильный спрос, что ведет к снижению объема свободных площадей по итогам этого полугодия, особенно в классе В, который наиболее востребован в кризисные времена. И сейчас в сегменте значение доли вакантных площадей приближается к традиционным для рынков Европы уровням в 8–12%. В офисах класса А пока этот показатель высок – около 20%.

При нынешних темпах строительства бизнес-центров и объемах спроса еще 2–3 года может уйти на преодоление последствий кризиса. Если же появятся новые позитивные факторы для роста экономики, такие как рост цен на нефть, укрепление рубля, снятие санкций, тогда процесс восстановления рынка пойдет быстрее».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

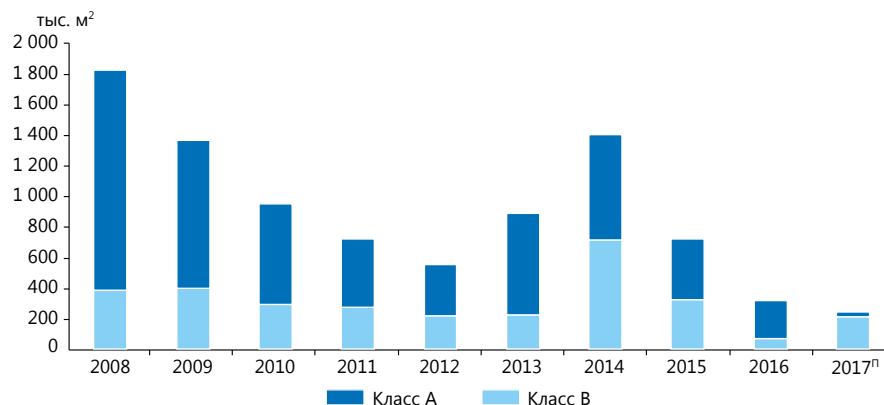
	Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	15 876	
в том числе, тыс. м ²	3 905	11 971
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2017 г., тыс. м ²	21	
в том числе, тыс. м ²	14	7
Доля свободных площадей, %	19,1 (-1,6 п. п.)*	14,1 (-1,4 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**, руб./м ² /год	22 904 (-5,7%)*	13 289 (-0,7%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**, руб./м ² /год	10 000–45 000	7 500–35 000
Диапазон ставок операционных расходов, руб./м ² /год	4 000–7 500	2 500–4 500

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2016 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2017

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2017

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2017 г.* и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2017 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I полугодии 2017 г.
 Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.
 Источник: Knight Frank Research, 2017

Предложение

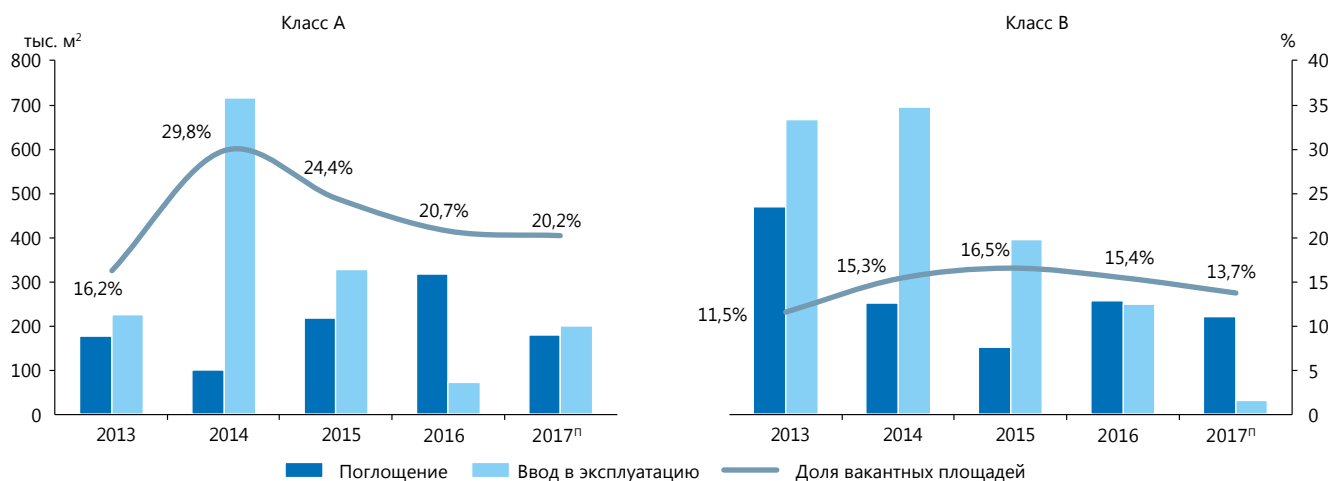
По итогам I полугодия 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,9 млн м², из которых 25%, или 3,9 млн м², соответствует классу А и 75%, или 11,9 млн м², – классу В.

В I полугодии 2017 г. продолжилась тенденция снижения объемов ввода в эксплуатацию новых объектов. За рассматриваемый период была введена 21 тыс. м², что в 8 раз меньше аналогичного показателя 2016 г. Девелоперы откладывают начало строительства новых объектов, а сроки завершения уже строящихся переносятся. Часто застройщики сокращают офисную составляющую проектов или вовсе отказываются от нее.

По итогам I полугодия 2017 г. доля свободных площадей в офисах класса А составила 19,1%, что эквивалентно 760 тыс. м² в абсолютных значениях. В офисах класса В свободно 1,27 млн м², что составляет 14,1% от всего объема предложения. Благодаря низкому объему ввода в эксплуатацию новых объектов и наличию небольшого, но стабильного спроса доля свободных площадей медленно, но снижается. В офисах класса А наблюдалось снижение на 1,6 п. п. в сравнении с концом 2016 г., а в офисах класса В – на 1,4 п. п.

До конца 2017 г. ожидается небольшой рост доли вакантных площадей в офисах класса А по сравнению с I полугодием 2017 г. за счет ввода в эксплуатацию новых офисных центров. В офисах класса В значение доли вакантных площадей продолжит снижаться.

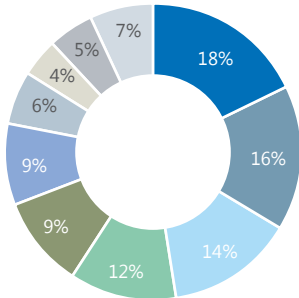
Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2017

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



- Производство
- B2B
- Банки/Финансы/Инвестиции
- Нефть/Газ/Добыча и Энергетика
- Фармацевтика
- FMCG*
- ТМТ**
- Недвижимость и строительство
- н/д
- Другое***

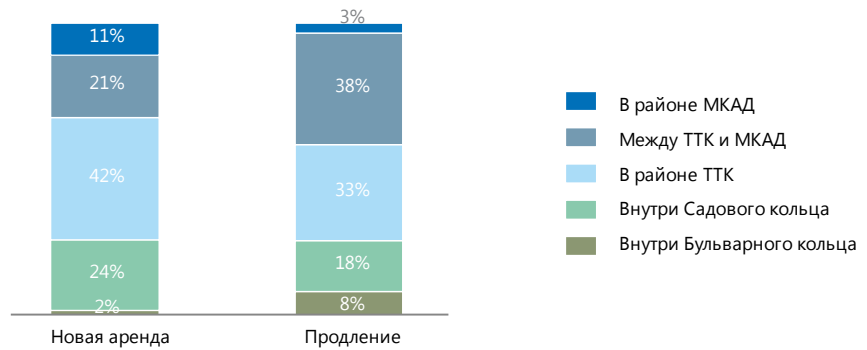
* Товары повседневного спроса

** Технологии/Медиа/Телекоммуникации

*** Транспорт и Логистика/Некоммерческие организации

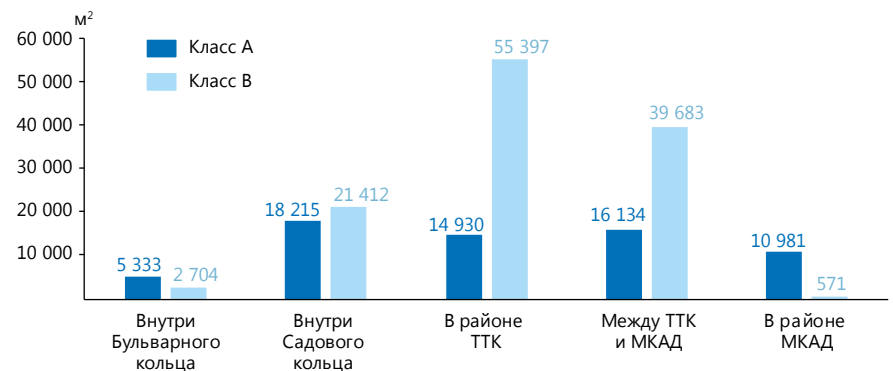
Источник: Knight Frank Research, 2017

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



Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2017

Спрос

II квартал 2017 г. продолжил тренд I квартала, когда объем сделок с офисной недвижимостью Москвы оказался значительно меньше аналогичных показателей за прошлые периоды. По итогам I полугодия 2017 г. объем сделок с офисами классов А и В в Москве составил 185 тыс. м², что меньше чем за аналогичный период 2016 г. более чем 2 раза. Увеличились сроки экспозиции офисных объектов, и мы наблюдаем возвращение на рынок практики заключения с консультантами эксклюзивных договоров на сдачу объекта в аренду, которые предлагают собственники тех объектов, где долгое время не могут найти арендатора. Несмотря на то, что крупнейшие сделки за отчетный период принадлежат компаниям из банковского сектора и сектора розничной торговли, наибольший совокупный объем сделок за I полугодие 2017 г. заключен производственными компаниями. В отличие от прошлых лет, когда на один из секторов могло прихо-

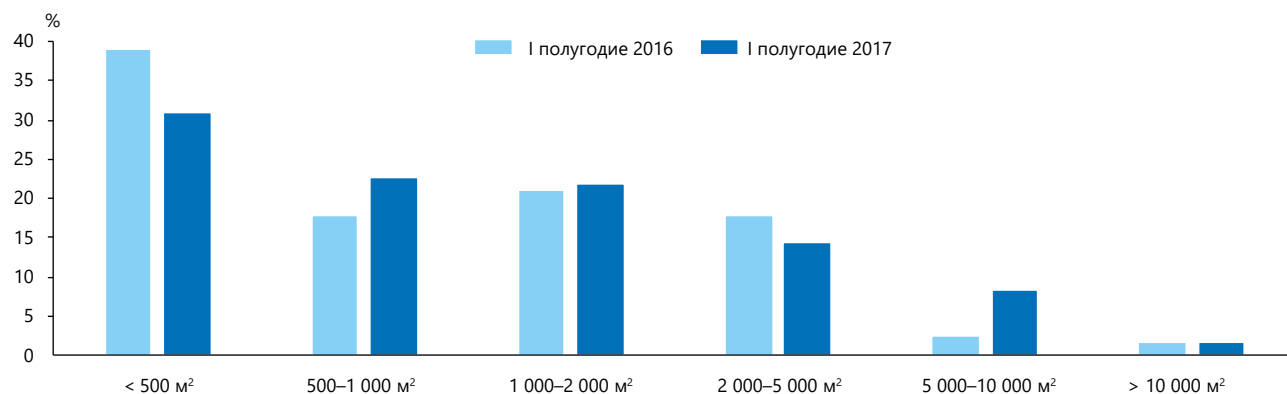
диться более 30% от всего объема сделок, в I полугодии 2017 г. спрос со стороны компаний из различных секторов более равномерный, и доля каждого из них не превышает 18%.

Ухудшающаяся с каждым месяцем транспортная ситуация в центре города и наличие выбора свободных площадей в качественных офисных зданиях за пределами Садового кольца увеличили спрос на помещения, расположенные в районе Третьего транспортного кольца. Доля сделок новой аренды в данном районе по итогам I полугодия 2017 г. составила более 40%. Также отмечается рост доли сделок новой аренды в офисных центрах, расположенных в районе между ТТК и МКАД. Смещение спроса в районы между Третьим транспортным кольцом и МКАД отмечается и по поступающим запросам от потенциальных арендаторов, которые чаще всего ищут офисы в Северо-западном деловом районе Москвы.

В I полугодии 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. отмечается рост количества сделок с офисными блоками площадью до 500 м². Доля таких небольших сделок в общем количестве по итогам первых шести месяцев составила 39%, увеличившись на 9 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.

В течение I полугодия 2017 г. ожидалось, что крупные холдинги, объединяющие несколько аффилированных компаний, будут консолидировать и оптимизировать свои офисные площади. Однако, активно анализируя рынок офисной недвижимости Москвы в течение первых шести месяцев 2017 г., большинство компаний, которые планировали подобную консолидацию, отказались от этой идеи. Таким образом, на рынке не было заключено крупных сделок с офисными блоками площадью более 20 000–30 000 м², которые могли бы оказать значительное влияние на показатели общего объема сделок и чистого поглощения.

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2017

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2017 г.

Компания	Площадь, м²	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
VBDO	11 030	Новоспасский Двор	B+	Дербеневская наб., д. 7	Аренда
Россельхозбанк	9 200	Инком Сити	B+	1-й Красногвардейский пр-д, д. 7, стр. 1	Покупка
РН-Шельф-Арктика и РН-Эксплорейшн	5 500	Атлантик	A	Можайский Вал ул., д. 8	Аренда
ЛОКО-Банк	4 467	Скайлайт	A	Ленинградский пр-т, д. 39	Покупка
Московский Исследовательский Центр Самсунг	4 375	Двинцев	A	Двинцев ул., д. 12, корп. 1	Аренда
Panasonic*	3 122	Шаболовка ул., 31	B+	Шаболовка ул., д. 31	Аренда
Тойота Банк	3 030	Серебряный Город	A	Серебряническая наб., д. 29	Аренда
Солнечные продукты	3 018	White Stone	A	4-й Лесной пер., д. 4	Аренда
DPD	2 821	ЛеФОРТ	B+	Электrozаводская ул., д. 27	Аренда
Regus	2 594	Воздвиженка Центр	A	Воздвиженка ул., д. 10	Аренда
Глаксосмитлайн	2 576	Крылатские холмы	A	Крылатская ул., д. 17	Аренда
Инград Недвижимость	2 523	Эрмитаж Плаза	A	Краснопролетарская ул., д. 2, стр. 13/4	Аренда
Workki	2 500	Neo Geo	B+	Бутлерова ул., д. 17	Аренда
Hays	2 500	Павелецкая Плаза	A	Павелецкая пл., д. 2	Аренда
ФГУП ВО «Безопасность»*	2 428	Александра Солженицына ул., 7	B+	Александра Солженицына ул., д. 7	Аренда
Shire	2 402	Демидов	A	Тимура Фрунзе ул., д. 15	Аренда
X5 (Перекресток)	2 400	РТС	B+	Ср. Калитниковская ул, д. 26/27	Аренда
Hogan Lovells	2 212	Саммит	A	Тверская ул., д. 22	Аренда
Komatsu*	2 125	Диапазон	B+	1-й Волоколамский пр-д, д. 10	Аренда
CARCADE*	2 123	Фабрика Станиславского	B+	Станиславского ул., д. 21	Аренда

* Сделки с участием компании Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2017

Коммерческие условия

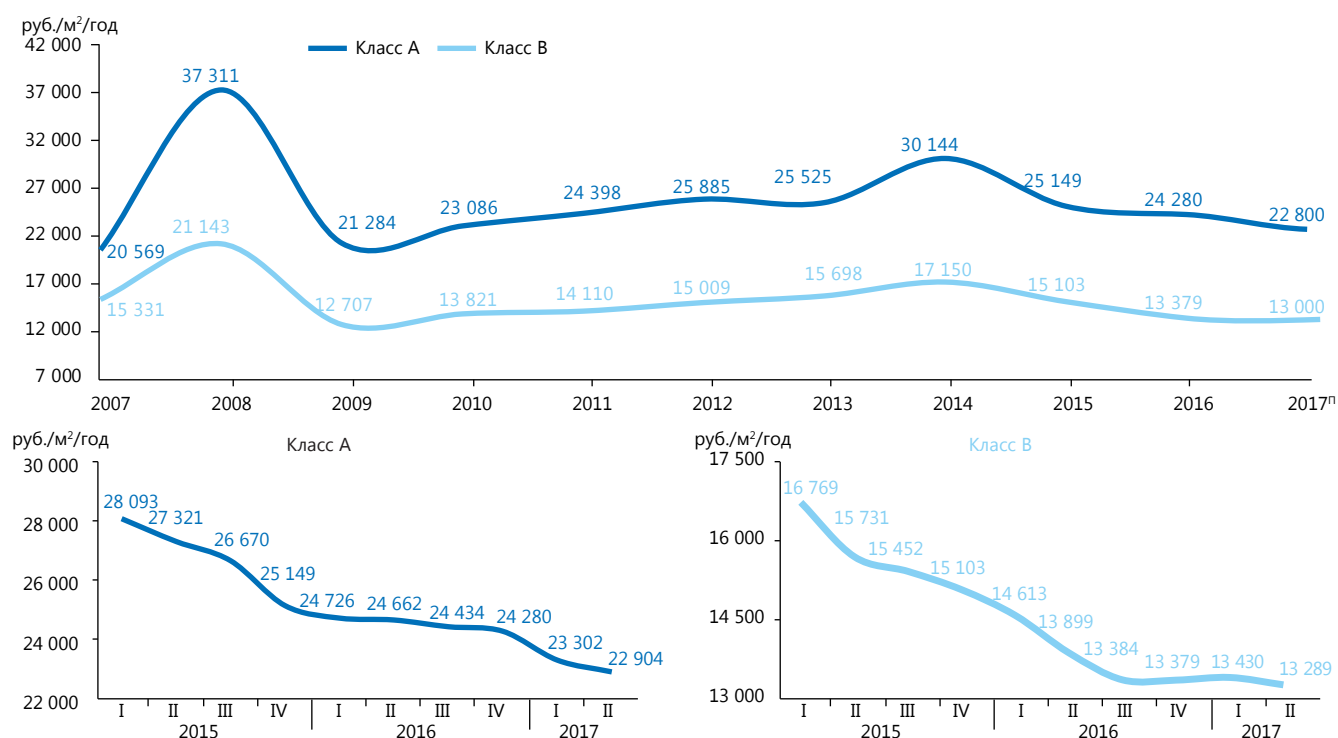
Небольшой рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды в офисах класса В, который был отмечен по итогам I квартала 2017 г., не получил своего продолжения во II квартале 2017 г.: ставки снова начали снижаться. По итогам I полугодия 2017 г. падение составило 0,7%, а сам показатель достиг значения 13 289 руб./м²/год.

По итогам I полугодия 2017 г. показатель средневзвешенной ставки аренды в офисах класса А продолжил свое снижение и достиг значения 22 904 руб./м²/год, уменьшившись почти на 6% с начала года.

Стоит отметить, что в офисах класса В можно наблюдать некоторую стабилизацию средневзвешенной запрашиваемой

ставки аренды. После драматического падения ставок, которое наблюдалось с конца 2014 г. до середины 2016 г. с ежеквартальными темпами снижения на 3–6%, в конце 2016 г. – I половине 2017 г. значение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды стабилизировалось, и ежеквартальные колебания находятся в пределах 1%.

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



Источник: Knight Frank Research, 2017



Прогноз

Мы ожидаем, что до конца 2017 г. будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 г., а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты. Однако совокупный годового объем нового предложения не превысит 250 тыс. м², что является новым «антирекордом».

Мы ожидаем, что до конца 2017 г. доля вакантных площадей в офисах класса В продолжит снижаться и составит около 13,7%. В то же время доля вакантных площадей в офисах класса А за счет ввода в эксплуатацию новых объектов незначительно вырастет – до 20,2%.

Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные офисные площади

Москвы до конца года стабилизируются, и возможные колебания будут составлять 2–3% по сравнению с уровнем показателя конца I полугодия 2017 г.

В целом, до конца года мы не ожидаем значительных изменений на офисном рынке, и окончание года будет аналогично его началу с точки зрения основных показателей и тенденций.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В					
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %			
			\$/м ² /год	руб./м ² /год			\$/м ² /год	руб./м ² /год				
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	705	38 774	19,8	455	24 105	9,1				
Садовое кольцо	СК Юг	950	432	23 781	18,0	378	20 036	11,8				
	СК Запад	546	694	38 145	14,9	–	23 014	8,1				
	СК Север	660	–	23 804	10,9	395	20 944	8,2				
	СК Восток	401	–	22 360	14,5	294	15 577	13,0				
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	–	–	–	13 259	9,5				
	ТТК Запад	781	–	24 933	14,8	–	14 345	34,8				
	ТТК Север	928	505	27 750	22,1	380	20 120	6,4				
	ТТК Восток	1 114	–	20 924	70,1	285	15 107	7,0				
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	523	28 748	16,0	–	–	–				
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	–	25 000	16,3	–	11 977	12,4				
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	491	27 007	11,2	–	14 749	29,2				
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–	–	–	–	11 035	17,0				
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367	20 178	10,3	250	13 225	14,5				
	ТТК-МКАД Юго-Запад	569	–	18 493	31,8	–	13 097	18,5				
	ТТК-МКАД Восток	992	–	13 380	63,4	–	11 412	10,7				
Химки	Химки	266	–	11 382	24,9	–	6 552	27,3				
	Запад	388	–	13 504	70,4	–	9 137	24,0				
	Новая Москва	278	–	11 155	36,9	–	6 354	9,7				
Итого	15 876	416	22 904	19,1%	251	13 289	14,1%					

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2017



© Knight Frank LLP 2017 – 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 Ясько

Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@ru.knightfrank.com

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Лосюков

Директор
konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000