

III КВАРТАЛ 2016 ГОДА
РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В за I-III кварталы 2016 г. снизился на 45% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Уровень вакантных площадей по итогам III квартала 2016 г. в офисах класса А составил 22,9%, в офисах класса В – 16,5%.

С начала 2016 г. ставки аренды, номинированные в российских рублях, снизились на 2,8% в офисах класса А и 11,4% – в офисах класса В.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Константин Лосюков

Директор департамента
офисной недвижимости,
Knight Frank

«Активно снижающийся рынок офисной недвижимости Москвы в 2016 г. перешел в фазу стагнации. Компании-арендаторы по-прежнему стараются оптимизировать расходы на аренду, однако преимущественно за счет переезда либо продления текущих договоров аренды на более привлекательных условиях.

Несмотря на отсутствие на рынке предпосылок для роста ставок аренды, в наиболее успешно реализуемых объектах собственники повысили ставки аренды на оставшиеся блоки, что дает основания ожидать некоторого роста запрашиваемых коммерческих условий в отдельных районах на фоне сокращения объема свободных площадей».

Основные показатели. Динамика*

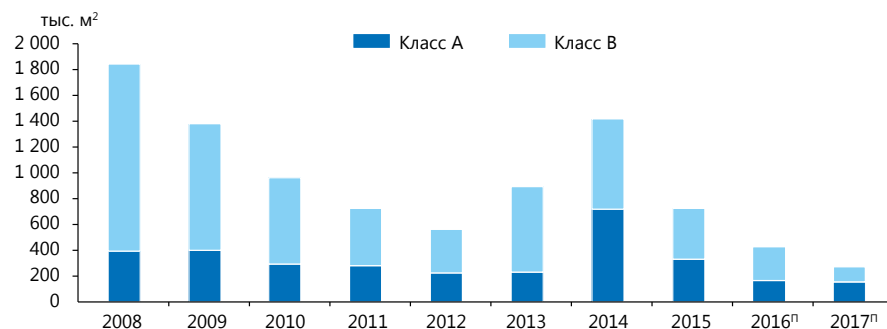
		Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²			15 795
в том числе, тыс. м ²		3 859	11 936
Введено в эксплуатацию в I-III кварталах 2016 г., тыс. м ²			257
в том числе, тыс. м ²		39	218
Объем чистого поглощения, тыс. м ²			382
в том числе, тыс. м ²		227	155
Доля свободных площадей, %		22,9 (-0,5 п. п.)*	16,5 –
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м ² /год	455 (-4,0%)*	252 (-11,6%)*
	руб./м ² /год	24 434 (-2,8%)*	13 384 (-11,4%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м ² /год	280–850	250–650
	руб./м ² /год	10 000–45 000	6 000–35 000
Диапазон ставок операционных расходов, руб./м ² /год		4 000–7 000	2 500–4 500

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2015 г.

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

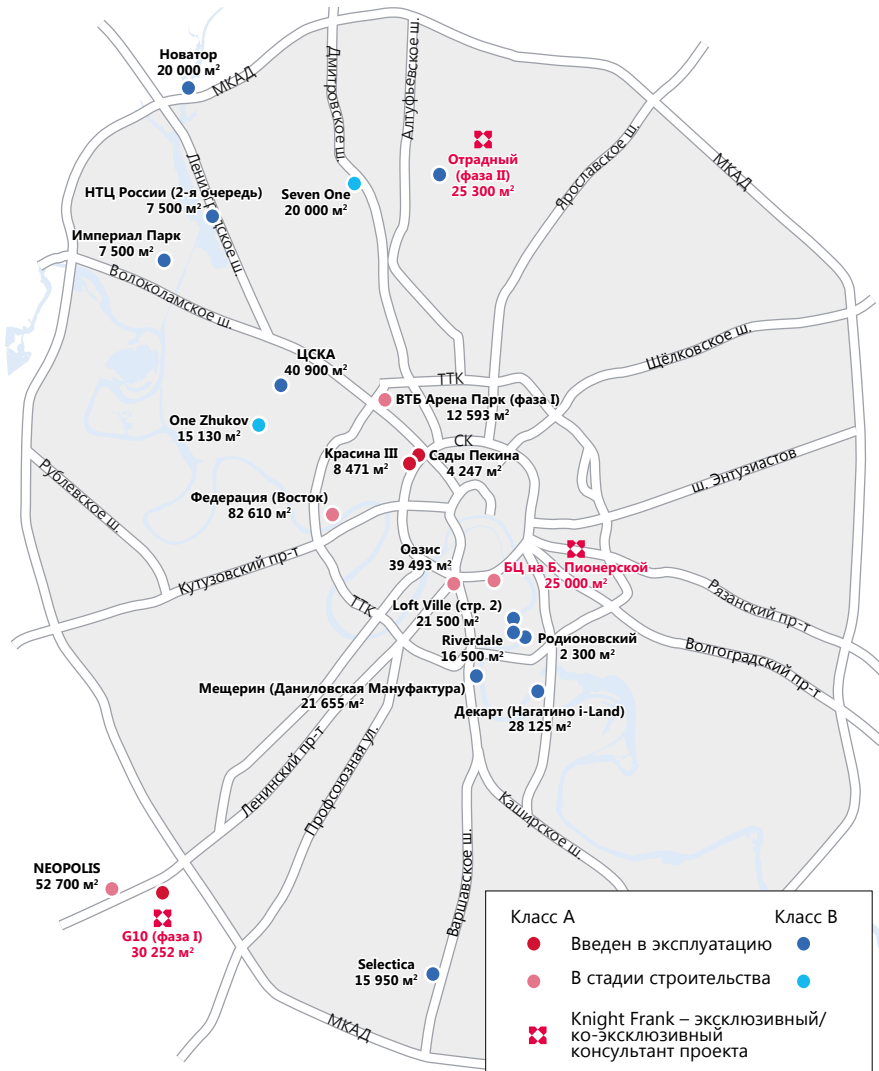
Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика объема ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2016

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I–III кварталах 2016 г.* и планируемых к вводу в эксплуатацию до конца 2016 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I–III кварталах 2016 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г. Источник: Knight Frank Research, 2016

Предложение

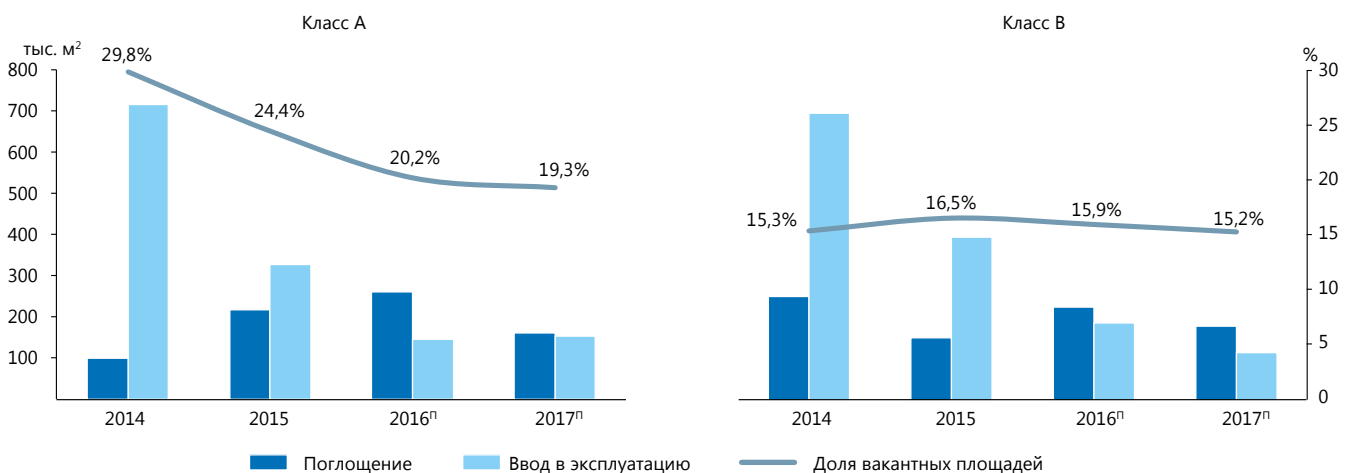
По итогам III квартала 2016 г. объем предложения введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей в Москве составил 15,8 млн м². Объем ввода в эксплуатацию офисов классов А и В за I–III кварталы 2016 г. снизился относительно аналогичного периода 2015 и 2014 гг. на 45% и 75% соответственно и составил 257 тыс. м², из которых 15% соответствует офисам класса А.

С учетом объема, заявленного к вводу в эксплуатацию до конца текущего года, прирост качественных офисных площадей в 2016 г. станет минимальным за всю историю развития рынка офисной недвижимости столицы. Строительство большинства офисных объектов с заявленным вводом в эксплуатацию в IV квартале 2016 г. уже завершено, однако девелоперы откладывают сроки ввода в эксплуатацию до обеспечения минимального необходимого арендного потока.

В связи с выходом на рынок 55 тыс. м² офисных площадей, сдаваемых в субаренду в бизнес-центрах класса А, доля свободных площадей в офисах данного сегмента увеличилась на 2,4 п. п. относительно предыдущего квартала и по итогам III квартала 2016 г. составила 22,9%. В офисах класса В показатель доли свободных площадей составил 16,5%, снизившись относительно предыдущего квартала менее чем на 1 п. п.

Дефицит офисных блоков площадью более 10 тыс. м² характерен для некоторых центральных деловых районов: в связи с ограничением строительства в центре города объем вакантных площадей здесь формируется за счет ввода в эксплуатацию объектов, получивших разрешение на строитель-

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ство до 2011 г., а также за счет высвобождения офисных блоков в бизнес-центрах, в которых компании оптимизируют арендуемое помещение. Между тем в таких развитых деловых зонах, как ММДЦ «Москва-Сити» и Павелецкий деловой район, сегодня сконцентрировано около 40% объема предлагаемых в аренду площадей класса А (с учетом строящихся зданий), что в абсолютном выражении составляет 430 тыс. м².

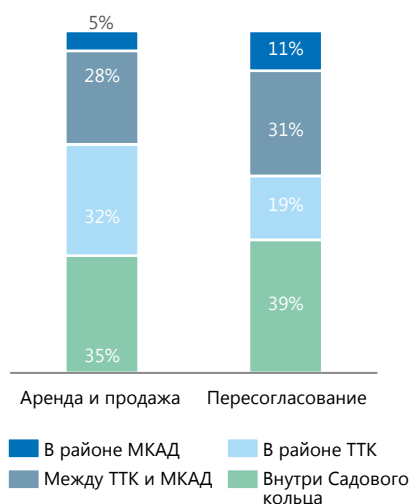
Спрос

Объем чистого поглощения качественных офисных площадей за I–III кварталы 2016 г. составил 382 тыс. м². Без учета сделок по переходу прав собственности башни «Евразия» группе «ВТБ» и бизнес-центра «Президент Плаза» Сбербанку в счет кредитной задолженности объем поглощения за данный период составляет 188 тыс. м². При этом в III квартале в офисах класса А было зафиксировано отрицательное значение показателя чистого поглощения (в связи с увеличением предложения офисных площадей для сдачи в субаренду).

Начиная с 2014 г. спрос на офисные помещения был во многом обусловлен стремлением компаний сократить издержки на аренду. Однако сегодня компании изучают возможности по переезду в новые офисы, в то время как год назад арендаторы предпочитали вступать в переговоры по пересмотру условий аренды. Так, объем сделок по пересогласованию условий аренды по сравнению

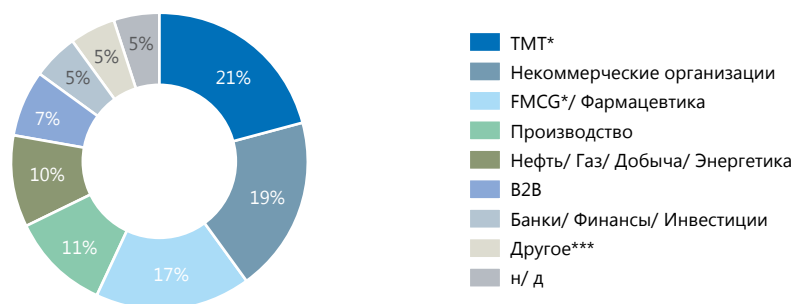


Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/ Медиа/ Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

*** Недвижимость/ Транспорт и Логистика

Источник: Knight Frank Research, 2016

с аналогичным периодом 2015 г. сократился в два раза, а объем сделок новой аренды увеличился на 16%. Впервые с начала 2015 г. сделки по пересогласованию коммерческих условий перестали занимать большую долю в общем объеме сделок.

Наиболее активными в части аренды офисных помещений в первые три квартала 2016 г. стали компании, оперирующие в сфере высоких технологий, медиа и телекоммуникаций: с января по сентябрь представители отрасли заняли 21%-ю долю в общем объеме сделок. При этом около 70% офисных помещений, арендованных компаниями ТМТ сектора, приходится на объекты, расположенные в пределах ТТК. Стоит отметить, что два года назад спрос со стороны представителей данного сегмента был ориентирован преимущественно на децентрализованные объекты: 50% объема сделок было заключено в бизнес-центрах, расположенных в районе МКАД.

Децентрализация деловой жизни, получившая развитие в 2012–2014 гг., сегодня прак-

тически незаметна. Несколько лет назад многие компании делали выбор в пользу удаленных бизнес-центров с целью арендовать офисное помещение значительной площади по низкой ставке аренды. Сегодня эти опции возможны в объектах, расположенных ближе к центру города и имеющих хорошую транспортную доступность. Доля сделок по аренде качественных офисных помещений в объектах, расположенных в районе МКАД, год назад достигала 33%, а по результатам I–III кварталов 2016 г. составила 5%.

Коммерческие условия

Начавшееся в середине 2014 г. активное снижение арендных ставок в офисах класса А замедлилось в 2015 г., и уже на протяжении трех кварталов 2016 г. мы наблюдаем стагнацию ставок в офисах данного сегмента: относительно начала

текущего года снижение показателя средневзвешенной арендной ставки в рублевом эквиваленте составило 1,2%. По итогам III квартала 2016 г. средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в офисах класса А в российских рублях составила 24 434 руб./м²/год, в долларах США – 455 \$/м²/год.

Наибольшее снижение арендных ставок в офисах класса А за последние 3 года было отмечено в бизнес-центрах, расположенных в районе МКАД, а также в офисах ММДЦ «Москва-Сити»: средневзвешенный показатель арендной ставки снизился в почти в 2 раза в долларовом эквиваленте, что было обусловлено высокой конкуренцией, вызванной в свою очередь переизбытком предложения, характерного для рынка офисных помещений в этих деловых районах.

Наименьшее снижение арендных ставок за последние три года зафиксировано в офисах Центрального делового района: в связи с высоким уровнем заполняемости офисов

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I–III кварталах 2016 г.

Компания	Площадь, м ²	Бизнес-центр	Класс	Адрес
Группа «ВТБ»	86 834	Евразия	A	Краснопресненская наб., д. 12
Мэрия Москвы	55 123	Око	A	1-й Красногвардейский пр., д. 21
РУСАЛ	15 351	Парк Победы	V+	Василисы Кожинной ул., д. 1
Samsung	10 000	Новинский Пассаж	A	Новинский б-р, д. 31
ЦРИВИС (Транснефть)	9 000	Ина Хаус	V+	3-й Павловский пер., д. 2
Alma Group	7 300	Меркурий Сити	A	1-й Красногвардейский пр-д, д. 15
Про Грес	7 300	Газойл Сити	V+	Херсонская ул., д. 43
Servier	5 985	Белые Сады	A	Лесная ул., д. 7
Ipsos*	5 100	Красносельский	V+	В. Красносельская ул., д. 3, стр. 2
Бинбанк	5 100	Dominion Tower	A	Шарикоподшипниковская ул., 5 стр.1,
Philip Morris*	4 784	Кунцево Плаза	A	Ярцевская ул., д. 19
Оргкомитет по подготовке ЧМ по футболу FIFA 2018	4 416	Дом Парк Культуры	A	Зубовский б-р, д. 11А
Аптечная сеть "36,6"	4 400	Парк Победы	V+	Василисы Кожинной ул., д. 1
ИТСК	4 155	9 Акров (фаза II)	V+	Научный пр-д, д. 19, стр. 1
ТНС Энерго	4 142	Настасьинский	V+	Настасьинский пер., д. 4, стр. 1
РЭА Капитальное строительство*	3 720	Порт Плаза	V+	Проектируемый пр-д. 4062, д. 6
Game Insight*	3 311	Gorky Park Tower	V+	Ленинский пр-т, д. 15А
Иванян и Партнеры	3 300	Плотников пер., 17	V+	Плотников пер., д. 17
Parallels Desktop Research	3 135	Большевик	A	Ленинградский пр-т, д. 15
Odin	3 135	Большевик	A	Ленинградский пр-т, д. 15
Armo Group	3 118	Аркус II	V+	Ленинградский пр-т, д. 37А, к. 14
АКИГ	3 092	Империя	A	Пресненская наб., д. 6, стр. 2
Русатом Оверсиз	3 010	Симонов Плаза	V+	Ленинская Слобода ул., д. 26, стр. 5
ПИК-Комфорт*	2 825	Сириус Парк	V+	Каширское ш., д. 3, к. 2

* Knight Frank – консультант сделки

Источник: Knight Frank Research, 2016

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

в данной локации снижение средневзвешенного показателя в долларовом эквиваленте составило всего 13%.

Арендные ставки в офисах класса В продолжают снижаться: в условиях высокой конкуренции со стороны более качественных офисных объектов, где помещения в аренду предлагаются на привлекательных коммерческих условиях, собственники офисов класса В вынуждены пересматривать запрашиваемые ставки аренды в сторону понижения. Так, показатель средневзвешенной арендной ставки в офисах класса В относительно начала года снизился в рублевом эквиваленте на 8,4% и по итогам III квартала 2016 г. составил 13 384 руб./м²/год.

Прогноз

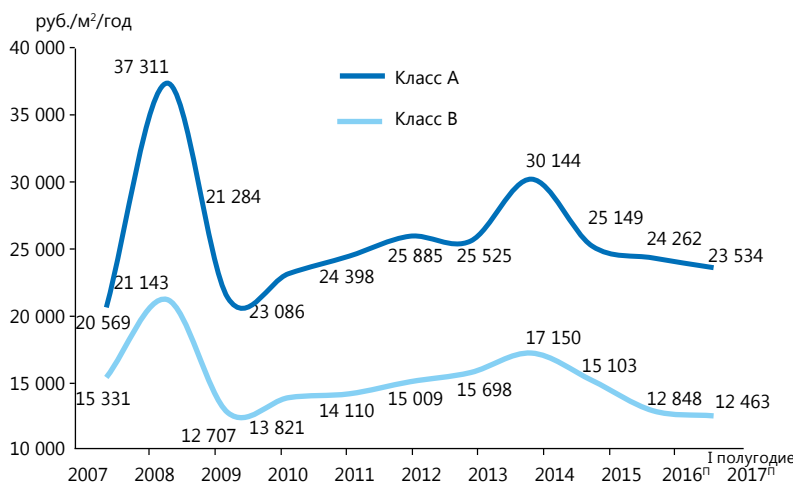
По нашим прогнозам, в 2016 г. в эксплуатацию будет введено около 420 тыс. м² офисных площадей, а в 2017 г. – 270 тыс. м². Таким образом, объем ввода в эксплуатацию новых объектов в 2017 г. обновит исторический минимум текущего года и будет на 90% сформирован объектами с перенесенными сроками ввода в эксплуатацию с 2015 и 2016 гг.

Рост поглощения качественных офисных площадей на фоне ожидаемого снижения объема ввода в эксплуатацию приведет к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей в офисах Москвы. К концу года, по нашим оценкам, показатель доли свободных площадей может достичь

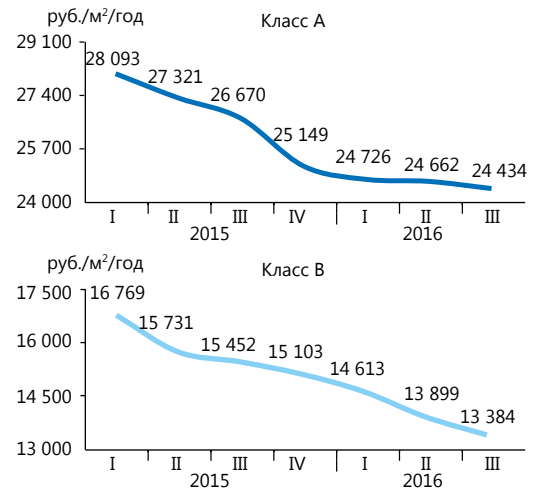
20,2% в офисах класса А и 15,9% в офисах класса В; в 2017 г. снижение уровня вакантных площадей составит 1–1,5 п. п.

По мере восстановления рынка увеличение запрашиваемых ставок аренды в Москве будет происходить неравномерно. В первую очередь рост ожидается в деловых районах, которые сегодня наиболее востребованы на фоне снизившихся ставок аренды, – между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом. Собственники офисных зданий в районе МКАД на фоне высокой конкуренции как с децентрализованными, так и менее удаленными объектами начнут увеличивать ставки аренды в последнюю очередь. Рост арендных ставок может произойти не раньше второго полугодия 2017 г.

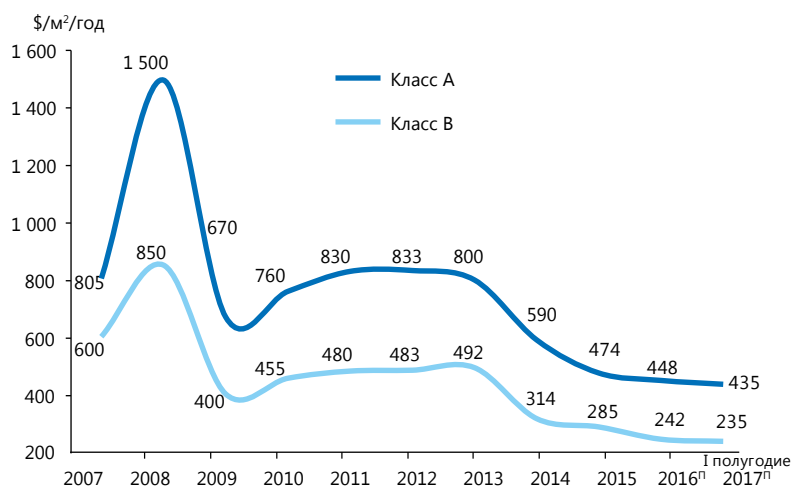
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



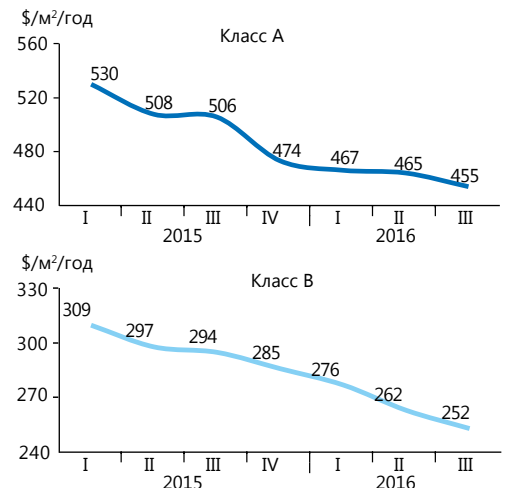
Источник: Knight Frank Research, 2016



Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в долларах США



Источник: Knight Frank Research, 2016



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	858	46 348	18,0	452	23 961	9,2			
Садовое кольцо	СК Юг	918	481	25 863	19,9	561	29 756	18,3			
	СК Запад	286	–	34 934	19,4	–	22 162	14,2			
	СК Север	660	–	24 578	18,7	462	24 465	7,9	454	24 096	11,9
	СК Восток	401	–	24 482	22,5	322	17 142	13,4			
Третье транспортное кольцо	Хамовники	260	708	37 519	15,5	–	26 650	5,8			
	Ленинский	278	–	–	–	–	14 346	18,3			
	Тульский	985	–	–	–	–	12 049	12,9			
	Киевский	424	–	25 544	14,4	–	13 263	54,0			
	Пресненский	357	–	24 958	4,8	–	17 551	14,9			
	Проспект Мира	162	–	–	–	–	19 114	53,0	265	14 065	16,0
	Тверской–Новослободский	752	573	32 107	29,4	340	18 032	11,5			
	Басманный	532	–	–	–	–	14 632	14,1			
	Таганский	234	–	–	–	293	15 551	9,4			
	Волгоградский	434	–	–	–	–	14 445	15,7			
		ММДЦ «Москва–Сити»	913	542	28 717	20,9	–	–	–		
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	627	–	25 000	11,6	–	12 042	16,6			
	ТТК–МКАД Северо–Запад	692	446	23 646	12,3	–	14 058	15,1			
	ТТК–МКАД ЮГ	1 152	–	–	–	–	10 834	19,4			
	ТТК–МКАД Запад	550	–	–	–	313	16 602	23,5	241	12 753	16,3
	ТТК–МКАД Юго–Запад	626	–	17 828	40,4	246	13 023	16,7			
	ТТК–МКАД Восток	658	–	11 591	57,0	168	8 900	10,1			
		МКАД Север	362	–	–	–	–	7 225	7,0		
МКАД	МКАД Северо–Запад	308	–	10 874	45,2	–	11 641	25,2			
	МКАД Юг	260	–	–	–	–	9 395	45,7	–	9 380	22,2
	МКАД Запад	1 789	323	17 119	24,7	–	9 523	25,5			
	МКАД Юго–Запад	215	–	13 407	42,8	–	7 089	15,7			
	МКАД Восток	248	–	–	–	–	3 794	3,7			
Итого		15 795	455	24 434	22,9	252	13 384	16,5			

Источник: Knight Frank Research, 2016



© Knight Frank LLP 2016 – 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