

ОБЗОР



I КВАРТАЛ 2019 ГОДА
РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам I квартала 2019 г. объем введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей составил 27,5 тыс. м²

Доля вакантных площадей на конец I квартала 2019 г. достигла уровня 11,5% в офисах класса А и 8,7% в офисах класса В, что суммарно составляет около 1,54 млн м²

Рост средних запрашиваемых ставок аренды составил в офисах класса А 0,8% – до 24 415 руб./м²/год, в офисах класса В 5,5% – до 15 682 руб./м²/год



Константин Лосюков
 Директор департамента
 офисной недвижимости, Knight Frank

«Первый квартал 2019 года в офисном сегменте прошел довольно спокойно и прогнозируемо. Как и в 2018 году, основным драйвером изменения всех рыночных показателей было соотношение ввода в эксплуатацию и чистого поглощения – низкие объемы ввода при стабильном спросе задавали темпы снижения вакансий и роста ставок. С точки зрения спроса заметную роль в I квартале сыграли банки и финансовые организации, а компании ТМТ-сектора снова подтвердили свою активность в части роста и нового поглощения. В целом, можно сказать, что рынок полностью стабилизировался в плане своих тенденций, которые вряд ли в ближайшей перспективе продемонстрируют какие-либо изменения».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

		1 кв. 2019	4 кв. 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 415	16 388
в том числе:	Класс А	4 226	4 226
	Класс В	12 189	12 162
Введено в эксплуатацию в I квартале 2019 г., тыс. м ²		27,5 ▼	37**
в том числе:	Класс А	–	–
	Класс В	27,5 ▼	37
Объем чистого поглощения в I квартале 2019 г., тыс. м ²		180 ▲	174**
Доля свободных площадей, %	Класс А	11,5 ▼	12,5
	Класс В	8,7 ▼	9,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 415 ▲	25 204
	Класс В	15 682 ▲	14 867
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А	6 800 ▶	6 800
	Класс В	4 580 ▶	4 580

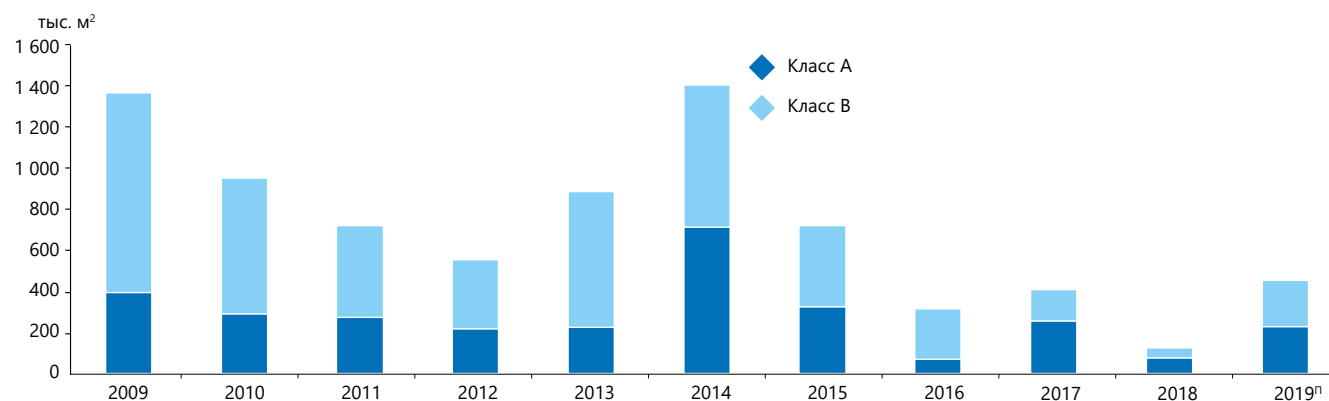
* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2018 г.

** Значение по итогам I квартала 2018

*** 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

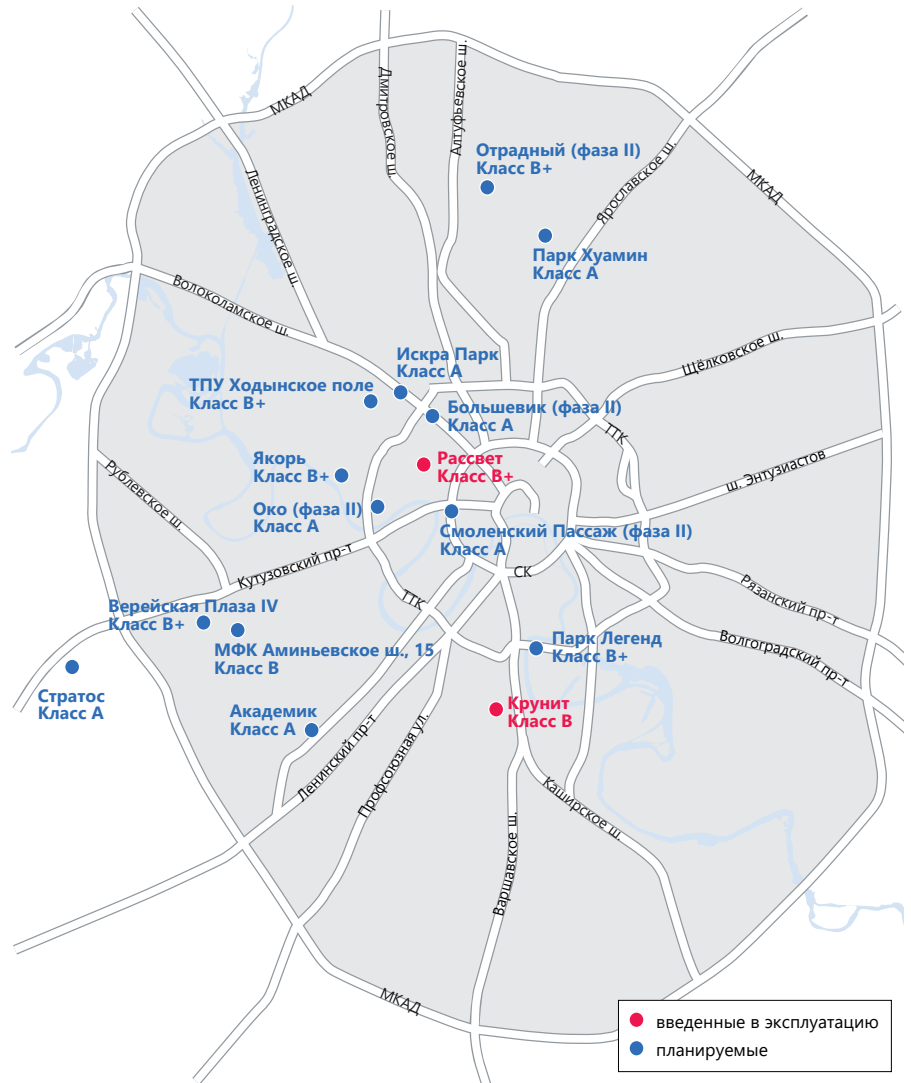
По итогам I квартала 2019 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,4 млн м², из которых 25,7% соответствует офисам класса А и 74,3% – класса В.

В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. м² качественных офисных площадей, что на 25% ниже аналогичного показателя в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в I квартале 2019 г. офисные площади соответствуют классу В. Несмотря на снижение объемов нового строительства в I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в целом в течение года заявлено и запланировано к вводу 450 тыс. м² качественных офисных площадей, что более чем в 3,5 превышает показатель 2018 г.

В результате низких объемов нового строительства, а также стабильного спроса, который характеризуется, в том числе, уходом с рынка ряда крупных офисных блоков площадью более 5 тыс. м², доля свободных площадей в офисных зданиях класса А по сравнению с концом 2018 года снизилась на 1 п. п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,5%, или 486 тыс. м².

В офисах класса В, несмотря на ввод новых объектов в I квартале 2019 г., стабильный спрос, как и в 2018 г., продолжает оказывать влияние на снижение доли вакантных площадей, которая по итогам первых 3 месяцев 2019 г. сократилась на 0,6 п. п. – до 8,7%, или 1 060 тыс. м² в абсолютных значениях.

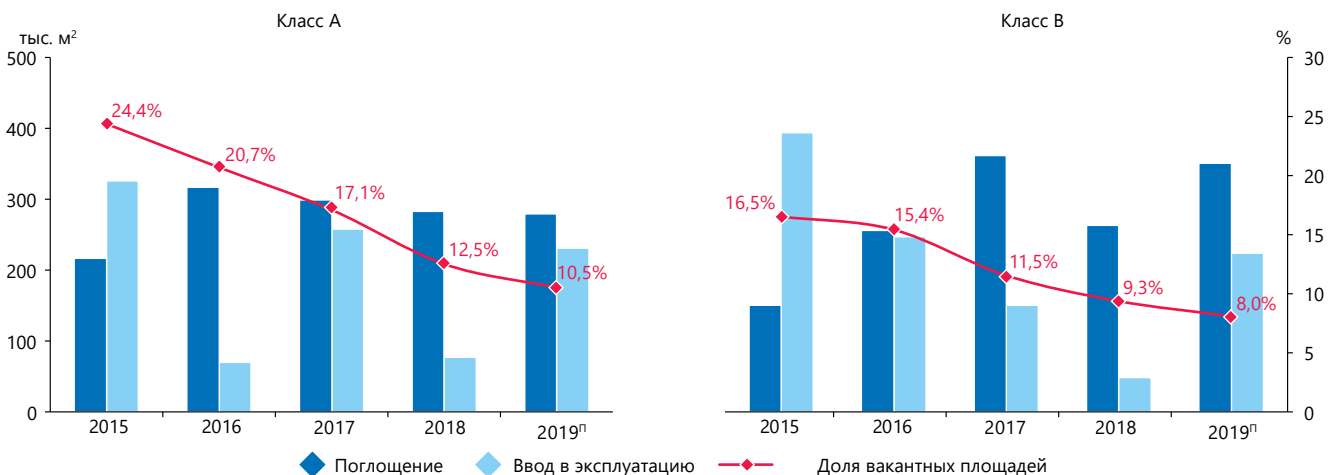
Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I квартале 2019 г. * и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2019 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в 2018 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

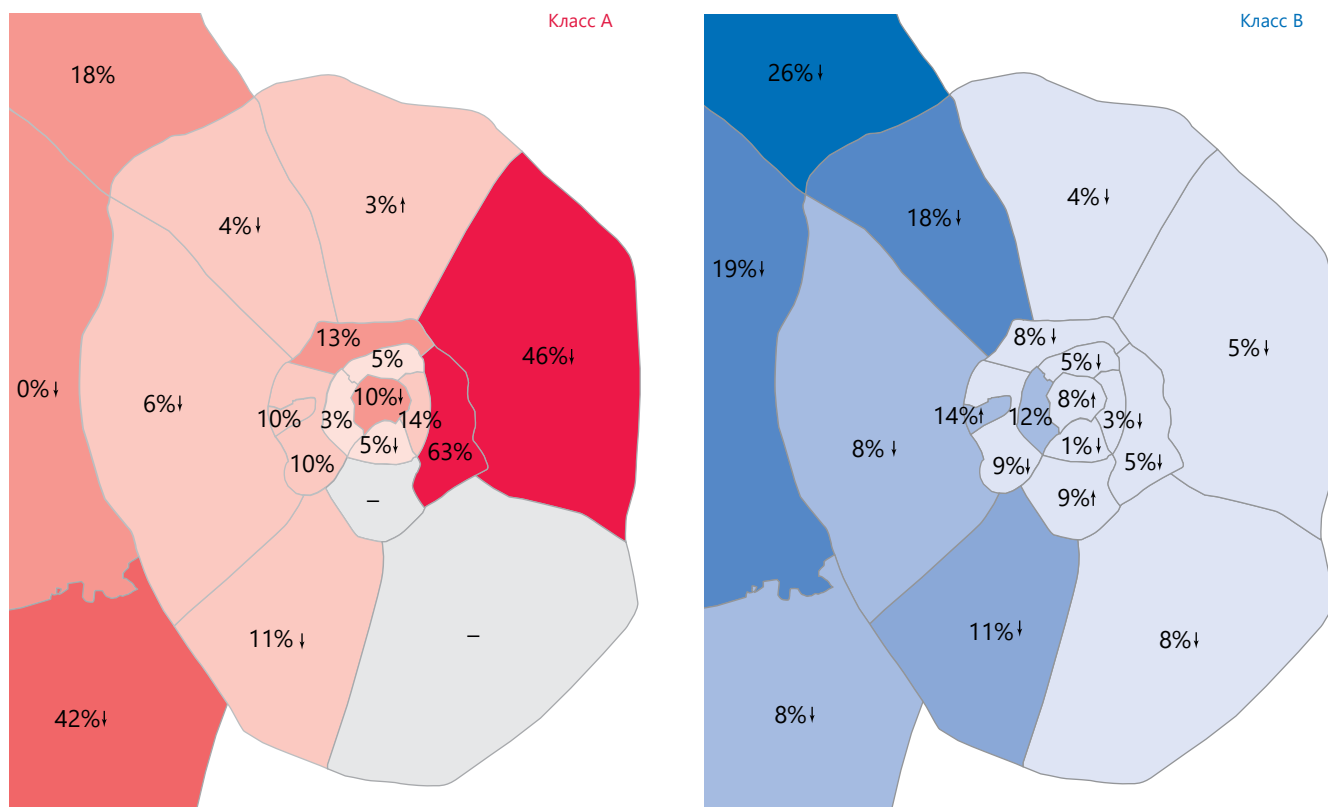
Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

Совокупный объем свободных площадей в офисах классов А и В составляет 1,54 млн м². До конца 2019 г. прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в офисах класса А, так и в офисах класса В. При этом, благодаря заявленному к вводу объему новых качественных объектов, не ожидается значительных сокращений доли вакантных площадей по сравнению с 2018 г., когда этот показатель за год сократился в офисах класса А – на 4,6 п. п., в офисах класса В – почти на 2 п. п.

В I квартале 2019 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах произошло следующим образом:

- ♦ В том числе благодаря уходу с рынка крупных офисных блоков в БЦ «Seven One» (4 тыс. м²) и БЦ «Квадрум» (13 тыс. м²) на 4 п. п. сократилась доля вакантных площадей в офисах класса В в районе ТТК-МКАД Север, составив по итогам I квартала 2019 г. 8,9%, или 27 тыс. м².
- ♦ На западе между ТТК и МКАД за счет нескольких сделок в БЦ «Верейская Плаза III», БЦ «Дорохов», БЦ «Гранд Сетунь» доля вакантных площадей в офисах класса В снизилась на 3 п. п. и составила 12,8%, или 80,8 тыс. м².

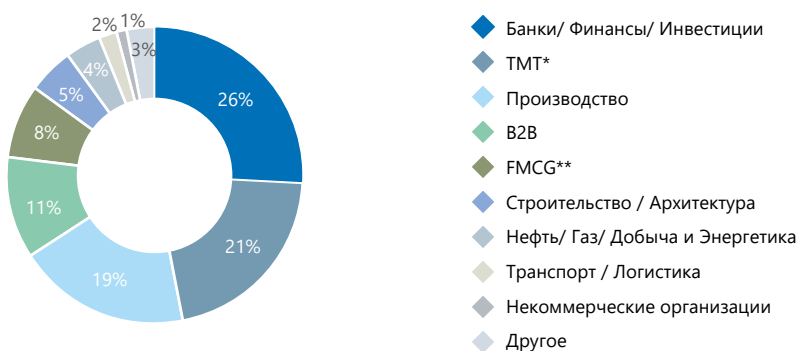
Спрос

В I квартале 2019 г. сохранился высокий темп поглощения офисных площадей в Москве, отмеченный в течение 2018 г. По его итогам объем чистого поглощения составил 180 тыс. м², что в целом соответствует аналогичному показателю в I квартале 2018 г., равному 174 тыс. м².

Так как текущее состояние рынка качественной офисной недвижимости можно

в целом охарактеризовать как стабильное, то показатели I квартала 2019 года в целом соответствуют показателям 2018 г., а в частности – показателям I квартала 2018 г. Например, доля сделок по новой аренде в общем объеме сделок составила 68%, что практически равно аналогичному показателю за I квартал 2018 г. – 66%.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

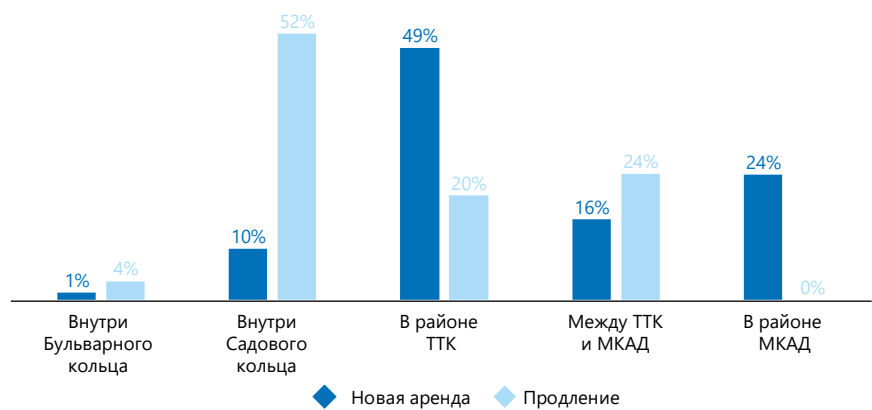
Источник: Knight Frank Research, 2019

В отличие от последних 2–3 лет, когда компании, имеющие государственное участие, были среди основных арендаторов офисных площадей, в I квартале 2019 г. компании данного профиля не отличались активностью на рынке: менее 1% от всего объема сделок. Лидером являются компании из финансового и банковского сектора, чья доля в общем объеме сделок по итогам I квартала составила 26%. Значительное влияние на данное лидерство оказала крупнейшая сделка по итогам первых трех месяцев 2019 г. – аренда «Росбанком» 15,5 тыс. м² в БЦ «ОКО II». По-прежнему активны на рынке компании из сектора Технологии/Медиа/Телекоммуникации, чья доля составила 21%.

В I квартале 2019 г. выросла по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. доля сделок по новой аренде в районе МКАД. Однако I квартал исторически является менее активным по сравнению с другими в течение года, т. е. количество сделок в данный период меньше. Поэтому из-за ограниченной выборки делать вывод о росте спроса на офисные центры за пределами МКАД нельзя. Районом, который по-прежнему пользуется наибольшим спросом среди арендаторов, является район вблизи ТТК: по итогам I квартала 2019 г. здесь заключено почти 50% всех сделок новой аренды.

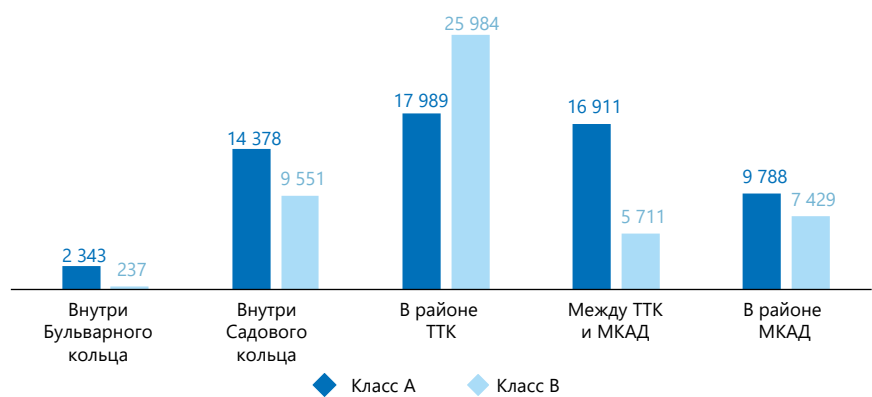
В I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. незначительно вырос спрос на офисные блоки площадью

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

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

Компания	Площадь, м ²	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
Росбанк	15 415	ОКО II	A	Красногвардейский 1-й проезд, д. 21 стр. 2	Аренда
Coca-Cola	5 400	Comcity	A	Киевское шоссе, 22 км	Аренда
О'КЕЙ	5 000	Кристалл	B+	Кировоградская улица, д. 23	Аренда
Адвокатское бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»	4 850	Четыре Ветра	A	Тверская-Ямская 1-я улица, д. 21	Аренда
Яндекс.Маркет	3 900	Workki на Зубовском бульваре	Коворкинг	Зубовский бульвар	Аренда
Коворкинг SOK	3 400	Башня «Федерация»	B+	Пресненская набережная, д. 12	Аренда
Сбербанк-Сервис	3 000	Новосущевский	B+	Сущевский Вал улица, д. 18	Аренда

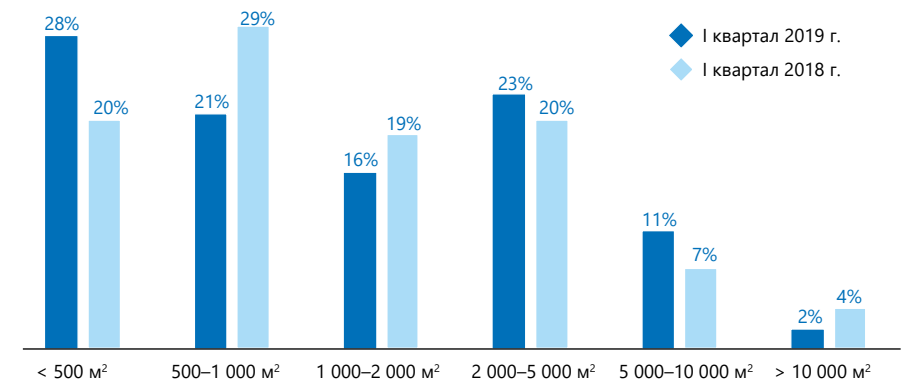
Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

более 5 000 м². Так, если годом ранее доля сделок аренды офисных блоков такой площади составляла 11%, то сейчас она выросла до 13%. Данные цифры частично подтверждают отмечаемую аналитиками Knight Frank тенденцию на консолидацию многими крупными компаниями своих офисных площадей. Спрос на офисные блоки площадью менее 1 000 м² (49% от всего объема сделок) и площадью 1 000–5 000 м² (39% от всего объема сделок) в целом не изменился по сравнению с I кварталом 2018 г., что также говорит о стабильности рынка.

В I квартале 2019 г. на 23% по сравнению с I кварталом 2018 г. снизился средний размер сделки.

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2019

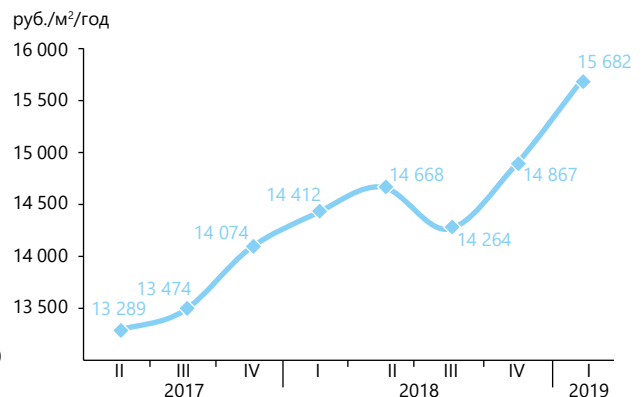
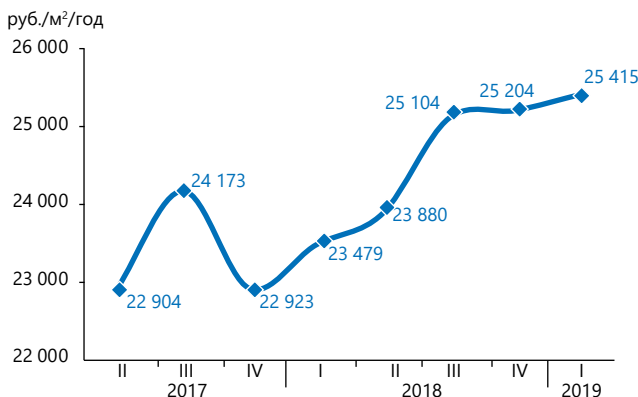
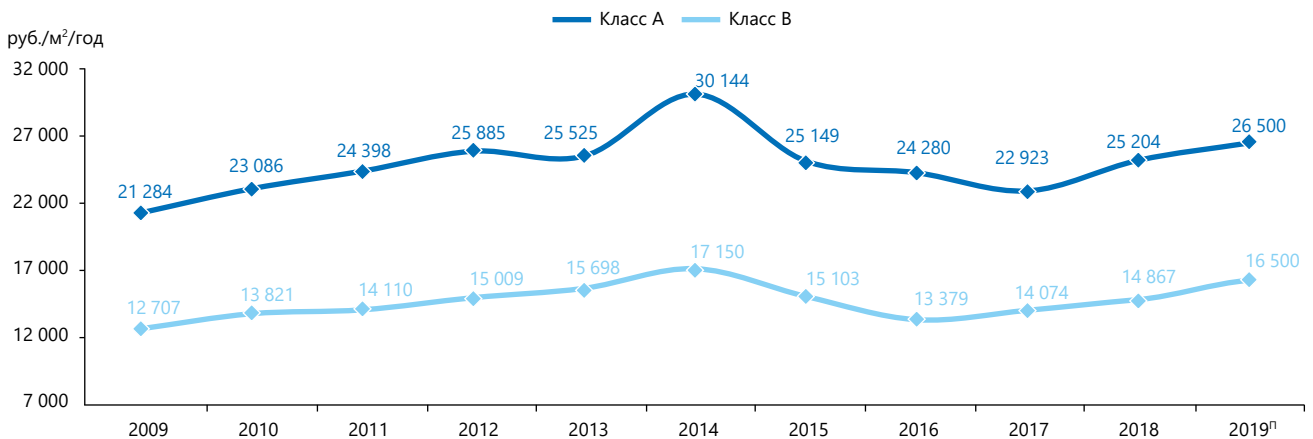
Коммерческие условия

В I квартале 2019 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В продолжили свой рост, который наблюдается с конца 2017 г. По итогам I квар-

тала 2019 г. запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды в офисах класса А выросли по сравнению с концом 2018 г. на 1% и составили 25 415 тыс. руб./м²/год. В отличие от офисов класса А, где небольшой рост произошел в основном

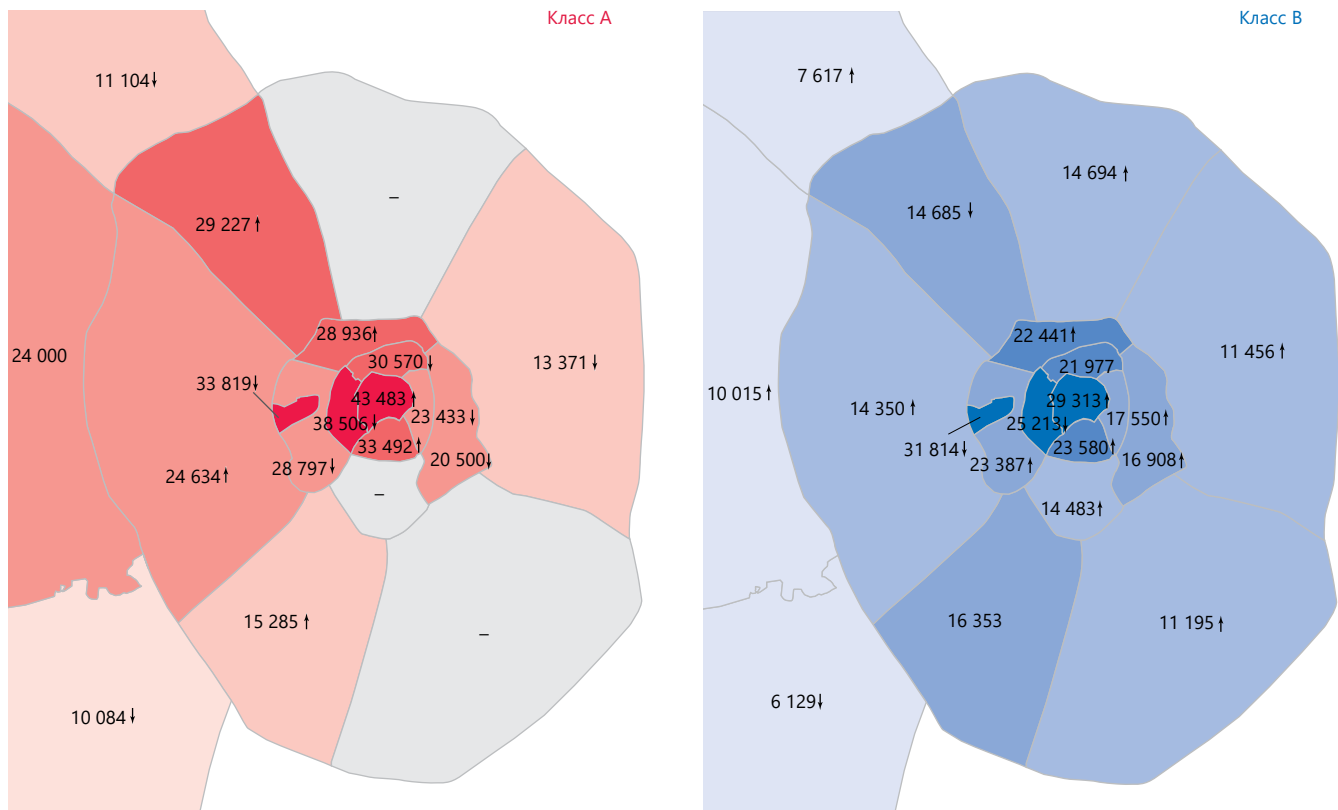
за счет ухода с рынка менее дорогих офисных блоков, в офисах класса В многие собственники также, как это сделали собственники офисов класса А в 2018 г., повысили запрашиваемые ставки аренды в своих объектах. С начала

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

года рост составил 5,5%, и по итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В в Москве достигла значения 15 682 руб./м²/год.

В I квартале 2019 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды произошли в следующих деловых районах Москвы:

- Благодаря повышению цен в БЦ iCUBE и появлению дорогих блоков в БЦ «Принципал Плаза» на юго-западе между ТТК и МКАД ставка выросла на 12% и составляет 16,3 тыс. руб./м²/год.
- В Белорусском деловом районе несколько деловых центров повысили ставки аренды («Большевик», White Stone, «ВТБ Арена Парк»), в результате чего средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в данном районе выросла на 6% – до 29 тыс. руб./м²/год.
- На востоке ТТК, благодаря повышению ставок аренды в БЦ «Демидов Двор», появлению более дорогих по сравнению с окружением офисных блоков в БЦ «Туполев Плаза I», средневзвешенная ставка аренды на офисы клас-

са В выросла на 17% и составляет 19,8 тыс. руб./м²/год.

- На 16% выросли ставки на западе ТТК благодаря увеличению ставок в БЦ «Грузинка 30», появлению новых более дорогих блоков в БЦ «Звенигородский». По итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная ставка аренды в данном районе составляет 25,5 тыс. руб./м²/год.

Прочие коммерческие условия в договорах и в переговорных процессах в I квартале 2019 г. не претерпели изменений по сравнению с 2018 г. 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 и ставка инфляции могут вырасти.

При проведении переговоров собственники весьма существенно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой

площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только с крупными и/или уникальными для конкретного бизнес-центра клиентами.

Собственники офисных площадей стараются избегать своих 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

В 2019 г. прогнозируется рост объемов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс. м². В дальнейшем мы прогнозируем увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса. Ключевыми объектами, планируемыми к вводу в эксплуатацию в 2019 г., являются БЦ «Искра-Парк» (GLA – 56 тыс. м²), БЦ «Верейская Плаза IV»

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Обособняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	–	375 000	354 519	405 881
Садовое кольцо	265 909	187 214	302 822	682 199
ТТК	282 542	131 355	193 240	241 312
ТТК-МКАД	213 340	117 551	186 467	171 593
За МКАД	208 843	111 587	–	96 406
Итого	252 248	128 555	265 468	210 127

* Без учета НДС (20%). Цена рассчитана для объектов, введенных в эксплуатацию.

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2019

(GLA – 50 тыс. м²), БЦ «Академик» (GLA – 47 тыс. м²), БЦ «Стратос. Инновационный центр Сколково» (GLA – 30 тыс. м²), БЦ «Большевик» (фаза II) (GLA – 25 тыс. м²), БЦ «Смоленский Пассаж» (Фаза II) (GLA – 11 тыс. м²).

Отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, начали активную фазу строительства «замороженных» ранее объектов. Например, бизнес-центр «Алкон II» и «Алкон III» после нескольких лет приостановки возобновил активное строительство. Планируется строительство новых офисных небоскребов в районе «Москва-Сити».

Несмотря на рост объемов нового строительства, доля вакантных площадей продолжит снижение – до 10,5% в офисах класса А и до 8% в офисах класса В. Объем чистого поглощения в 2019 г. составит около 600–650 тыс. м².

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы в 2019 году продолжат рост: к концу 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А вырастет до 26,5 тыс. руб./м²/год, а в офисах класса В – до 16,5 тыс. руб./м²/год.

Рынок продаж офисных помещений

В связи с тем, что в базу данных компании Knight Frank были добавлены новые объекты, данные по ценам продажи могут отличаться от цен за прошлые периоды.

В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100–400 м² 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 при-

обретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 252 248 руб./м², в офисах класса В – 128 555 руб./м², в особняках – 265 468 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 210 127 руб./м².



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	43 483		10,2		29 313		7,7	
Садовое кольцо	СК Юг	985	33 492	31 767	4,9	5,7	23 580	23 163	1,2	5,3
	СК Запад	546	38 506		2,8		25 213		11,7	
	СК Север	665	30 570		4,9		21 977		4,9	
	СК Восток	407	23 433		14,0		17 550		3,2	
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	31 237	–	11,2	14 483	19 783	9,4	8,3
	ТТК Запад	797	28 797		9,5		23 387		8,5	
	ТТК Север	975	28 936		13,3		22 441		7,5	
	ТТК Восток	1 121	20 500		62,7		16 908		5,0	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 153	33 819		10,1		31 814		14,3	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 003	–	23 010	–	9,6	14 694	13 816	3,8	8,1
	ТТК–МКАД Северо–Запад	741	29 227		4,5		14 685		18,3	
	ТТК–МКАД Запад	1 997	24 634		5,7		14 350		7,8	
	ТТК–МКАД Юг	1 421	–		–		16 353		10,6	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	591	15 285		11,0		11 195		8,3	
	ТТК–МКАД Восток	992	13 371		45,9		11 456		4,8	
За МКАД	Химки	266	11 104	12 900	18,4	34,6	7 617	8 863	25,7	18,6
	Запад	435	24 000		18,7		20 015		19,1	
	Новая Москва	345	10 084							
Итого		16 414	25 415		11,5		15 682		8,7	

* 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