

ОБЗОР



# III КВАРТАЛ 2017 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва



## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- ♦ Объем ввода новых офисных центров в 2017 г. остается на минимальных уровнях, и за 9 месяцев 2017 г. введено в эксплуатацию около 96 тысяч м<sup>2</sup>, что в 2,5 раза меньше объемов нового ввода за аналогичный период 2016 г.
- ♦ По итогам III квартала 2017 г. средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в офисах класса А вернулись на уровень конца 2016 г. и значение составило 24 173 руб./м<sup>2</sup>/год, что на 0,4% ниже ставки в конце 2016 г. В офисах класса В по итогам III квартала 2017 г. ставка возросла на 0,7% относительно конца 2016 г. и составила 13 474 руб./м<sup>2</sup>/год.
- ♦ В офисах класса А доля свободных площадей по итогам III квартала 2017 г. составила 18,4%, снизившись с начала года на 2,3 п. п. В офисах класса В снижение за 9 месяцев составило 2,2 п. п. и на конец III квартала достигло значения 13,3%.



Константин Лосюков

Директор департамента  
офисной недвижимости, Knight Frank

«Итоги III квартала 2017 г. подтверждают высказанный ранее тезис о стабилизации рынка офисной недвижимости Москвы - средние ставки аренды прекратили снижение, которое наблюдалось с 2014 года, а существующий спрос сокращает избыточную долю свободных площадей как в офисах класса А, так и в офисах класса В. В условиях определенности игроки рынка могут более эффективно управлять своим бизнесом и планировать свою деятельность в долгосрочной перспективе. И это можно отметить в качестве главного достижения этого года».



## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### Основные показатели. Динамика\*

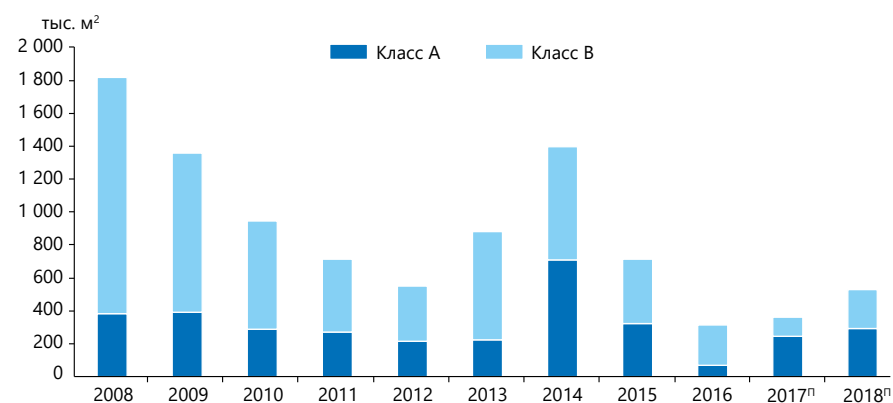
	Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	15 950	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	3 962	11 988
Введено в эксплуатацию в I-III кварталах 2017 г., тыс. м <sup>2</sup>	96	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	71	25
Доля свободных площадей, %	18,4 (-2,3 п. п.)*	13,3 (-2,2 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**, руб./м <sup>2</sup> /год	24 173 (-0,4%)*	13 474 (0,7%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**, руб./м <sup>2</sup> /год	10 000–45 000	7 500–35 000
Диапазон ставок операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /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%).

Источник: Knight Frank Research, 2017

### Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2017

## Предложение

По итогам III квартала 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил почти 16 млн м<sup>2</sup>, из которых 25%, или почти 4 млн м<sup>2</sup>, соответствует классу А, а 75%, или 12 млн м<sup>2</sup>, – классу В.

После рекордно низкого нового ввода в эксплуатацию по итогам I полугодия 2017 г., когда ввелось всего 21 тыс. м<sup>2</sup>, в III квартале 2017 г. введено в эксплуатацию почти 75 тыс. м<sup>2</sup> новых качественных офисных площадей. По итогам 9 месяцев 2017 г. объем ввода составил 96 тыс. м<sup>2</sup>, что по-прежнему является наименьшим значением для данного периода за все время наблюдения за рынком.

До конца 2017 г. планируется ввести в эксплуатацию около 270 тыс. м<sup>2</sup> новых офисных площадей, основная часть которых будет приходиться на БЦ «Неорполис» – 63 тыс. м<sup>2</sup>, БЦ «IQ-Квартал» – 75 тыс. м<sup>2</sup> и БЦ «Федерация Восток» – 82 тыс. м<sup>2</sup>. Многие девелоперы, видя стабилизацию на рынке офисной недвижимости Москвы, которая характеризуется низкой волатильностью ставок аренды, снижением уровня вакантных площадей, начинают «разморозку» уже начатых проектов и строительство новых. К вводу в эксплуатацию в 2018 г. планируется около 530 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 55%, или 295 тыс. м<sup>2</sup>, приходится на офисы класса А. Офисных центров класса В планируется ввести в 2018 г. около 239 тыс. м<sup>2</sup>. Планируемый к вводу в 2018 г. объем офисных площадей превысит показатели 2017 г. на 44%.

По итогам III квартала 2017 г. доля свободных площадей в офисах класса А составила 18,4%, что эквивалентно 729 тыс. м<sup>2</sup>

Карта объектов, введенных в эксплуатацию за I-III кварталы 2017 г. \* и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2017 г.

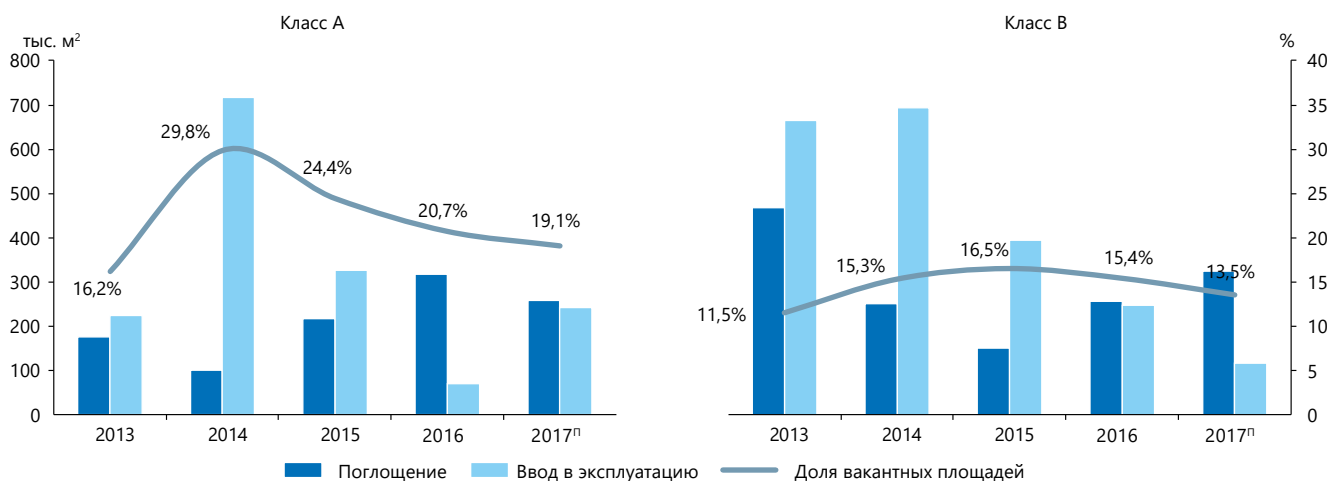


\* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I-III квартале 2017 г.

Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

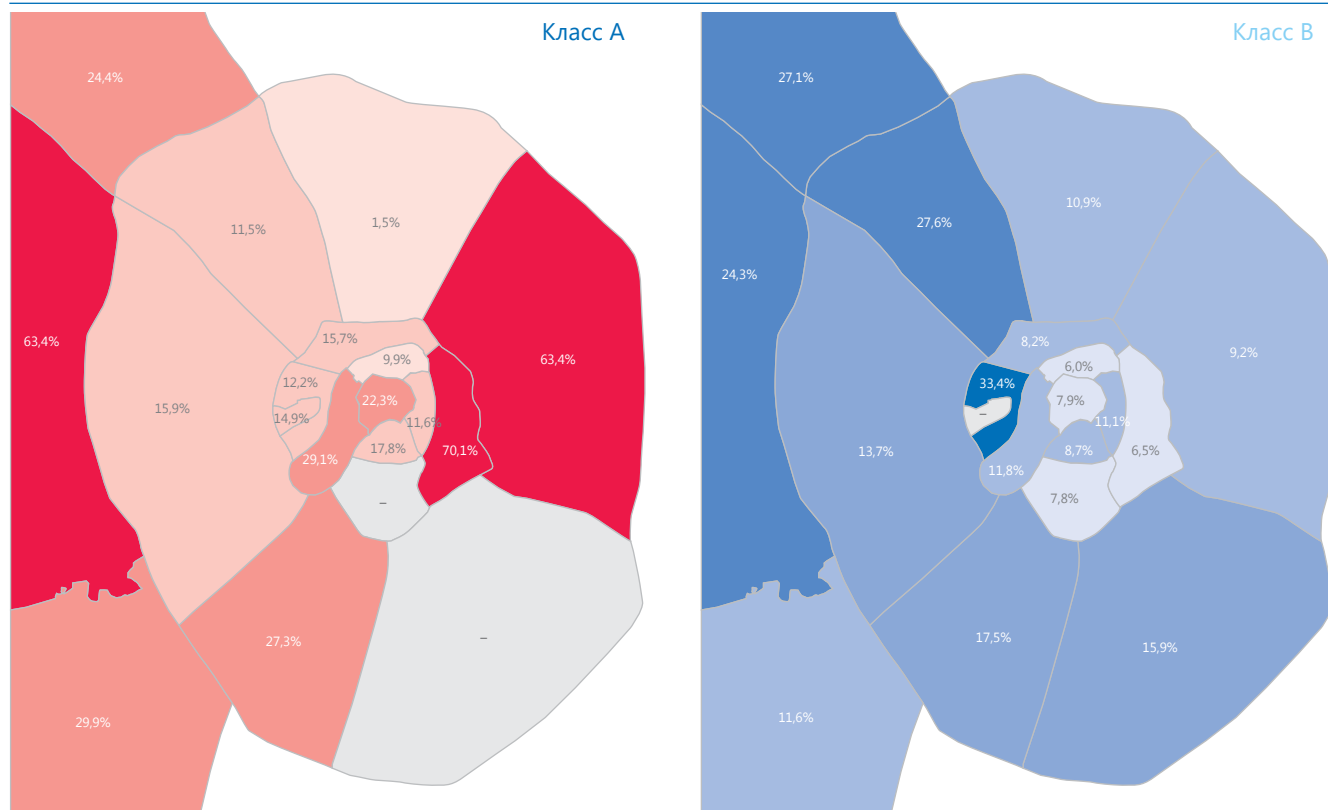
Источник: Knight Frank Research, 2017

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



Источник: Knight Frank Research, 2017

## Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2017

в абсолютных значениях. В офисах класса В свободно 1,6 млн м<sup>2</sup>, что составляет 13,3% от общего объема предложения офисов класса В.

Исторически основной объем сделок аренды происходит во II полугодии, что связано в том числе с процессом переговоров и подготовки к сделкам, который происходит в I полугодии. Поэтому, несмотря на значительный по сравнению с I полугодием 2017 г. объем ввода в эксплуатацию новых объектов в III квартале 2017 г., доля свободных площадей продолжила снижение как в офисах класса А, так и в офисах класса В. С начала 2017 г. доля свободных площадей в офисах класса А снизилась на 2,3 п. п., а в офисах класса В – на 2,2 п. п.

Среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах класса А за 9 месяцев 2017 г. произошли:

- ♦ На юго-западе МКАД снижение на 12 п. п., или около 20 тыс. м<sup>2</sup>, в том

числе за счет крупной сделки компании «Теле 2» по аренде офисных площадей в БЦ «Comcity».

- ♦ На севере Садового кольца ушло с рынка порядка 25 тыс. м<sup>2</sup>, что эквивалентно 7% всех свободных площадей, за счет ряда сделок в таких БЦ, как «Даймонд Холл», БЦ «Саммит», БЦ «Эрмитаж».
- ♦ На 4 п. п., или около 28 тыс. м<sup>2</sup>, снизилась доля свободных площадей в ММДЦ «Москва Сити».

Наибольшие изменения доли свободных площадей в офисах класса В по итогам III квартала 2017 г. среди всех районов Москвы отмечаются:

- ♦ На 40 тыс. м<sup>2</sup>, или 7 п. п., сократился объем свободных площадей на севере Москвы, в районе между ТТК и Четвертым транспортным кольцом.
- ♦ 34 тыс. м<sup>2</sup>, или 4 п. п., ушло с рынка в Тульском деловом районе, который располагается на юге ТТК.

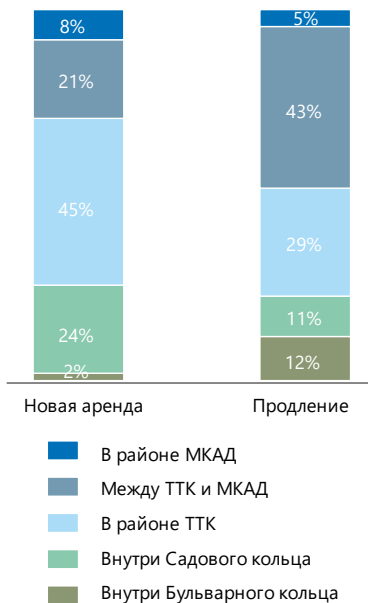
- ♦ На 9 п. п., или 26 тыс. м<sup>2</sup>, увеличилась доля свободных площадей в Киевском деловом районе на западе ТТК.

Большой объем ввода новых офисных центров класса А, который запланирован в IV квартале 2017 г., увеличит объем свободных площадей. Однако существующие темпы поглощения частично нивелируют темпы нового ввода, и в результате доля свободных площадей в офисах класса А в конце 2017 г. увеличится относительно III квартала 2017 г. до 19,1%, однако будет ниже значения по итогам 2016 г. В офисах класса В до конца года также будет небольшое увеличение доли свободных площадей – до 13,5% – за счет выхода на рынок новых объектов в конце года.

## Спрос

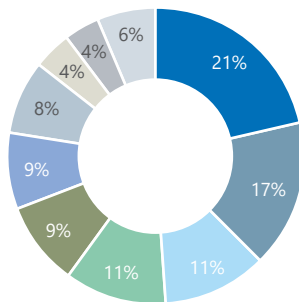
В III квартале 2017 г. рынок отыграл низкие показатели I полугодия 2017 г., когда объем сделок был в 2 раза ниже аналогичных показателей 2016 г. За про-

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



Источник: Knight Frank Research, 2017

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



- ТМТ\*
- Производство
- FMCG\*\*
- B2B
- Банки/ Финансы/ Инвестиции
- Нефть/ Газ/ Добыча и Энергетика
- Транспорт / Логистика
- Недвижимость и строительство
- Н/ Д
- Другое\*\*\*

\* Технологии / Медиа / Телекоммуникации

\*\* Товары повседневного спроса

\*\*\* Фармацевтика / Некоммерческие организации

Источник: Knight Frank Research, 2017

шедшие 9 месяцев 2017 г. объем сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы составил 534 тыс. м², что всего на 14% ниже аналогичного показателя за 2016 г. При этом без учета двух крупнейших сделок в 2016 г., когда ВТБ приобрел офисный центр «Евразия» в ММДЦ «Москва Сити» и структуры Правительства Москвы разместились в комплексе «ОКО» также в ММДЦ «Москва Сити», объем сделок в 2017 г. превысил показатели 2016 г. на 11%. Высокую активность на рынке в III квартале 2017 г. можно объяснить тем фактом, что игроки, видя стабилизацию на рынке, в том числе и ставок аренды, стараются воспользоваться данным моментом и заключить договоры аренды на максимально выгодных условиях, пока ставки не начали расти.

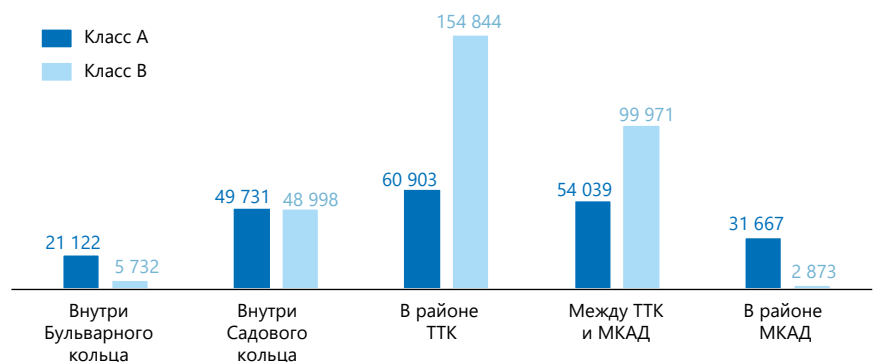
Лидером по объему сделок по итогам I–III кварталов 2017 г. так же, как и в прошлом году, стали компании, представляющие сектор Телекоммуникации/Медиа/Технологии. Однако их доля в общем объ-

еме сделок сократилась с 30% в 2016 г. до 21% в 2017 г. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы и компании производственного сектора экономики. Их доля в общем объеме сделок составляет 17%.

По итогам I–III кварталов 2017 г. 76% всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы прошли за пределами Садового кольца. Сложная транспортная ситуация в центральной части города и высокие ставки аренды поддерживают децентрализацию офисного рынка. За 9 месяцев 2017 г. на 9 п. п. уменьшилась доля сделок аренды внутри Садового кольца по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. При этом доля сделок с качественной офисной недвижимостью, располагающейся в районе ТТК, в 2017 г. выросла на 13 п. п. по сравнению с годом ранее.

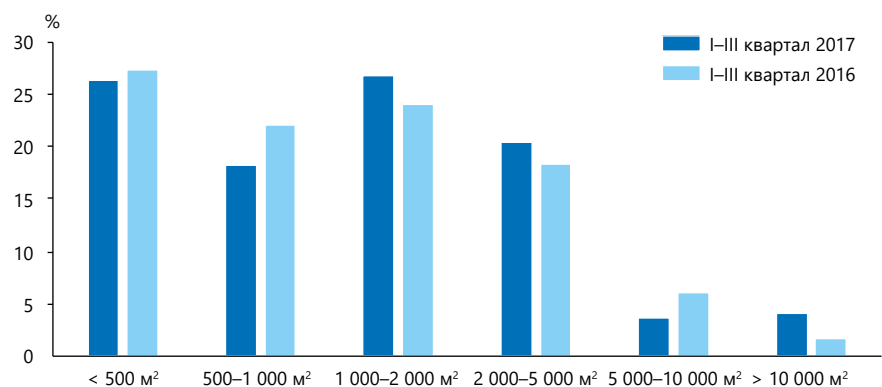
Структура спроса на офисные блоки в зависимости от их размера за 9 месяцев

### Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания, м²



Источник: Knight Frank Research, 2017

### Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2017



## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей в Москве в I-III квартале 2017 г.

Компания	Площадь, м <sup>2</sup>	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
Tele2	13 053	Comcity	A	Киевское ш., стр. 1	Аренда
Сбербанк-Технологии	12 868	Даниловский Форт	B+	Новоданиловская наб., д. 10	Аренда
Первая Грузовая Компания	12 700	Новорязанская ул., 24	B	Новорязанская ул., д. 24	Аренда
BBDO	11 030	Новоспасский Двор	B+	Дербеневская наб., д. 7	Аренда
GroupM	10 794	Легенда	A	Цветной б-р, д. 2	Аренда
Россельхозбанк	9 200	Инком Сити	B+	1-й Красногвардейский пр-д, д. 7, стр. 1	Покупка
Сбербанк	7 046	Даниловский Форт	B+	Новоданиловская наб., д. 10	Аренда
DHL	6 143	Кулон	B	8 Марта ул., д. 14	Аренда
<b>АО «Стройтрансгаз»*</b>	<b>5 714</b>	<b>Северная Башня</b>	<b>A</b>	<b>Тестовская ул., д. 10</b>	<b>Аренда</b>
РН-Шельф-Арктика и РН-Эксплорейшн	5 500	Атлантик	A	Можайский Вал ул., д. 8	Аренда

\* Сделки с участием компании Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2017



ММДЦ «Москва-Сити»

2017 г. практически не изменилась по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. По итогам I-III кварталов 2017 г. на 3 п. п. возросли доли сделок с офисными блоками площадью 1 000–2 000 м<sup>2</sup> и 2 000–5 000 м<sup>2</sup>. Увеличение произошло за счет снижения доли сделок с офисными блоками площадью 500–1 000 м<sup>2</sup>.

Увеличение в 2017 г. доли сделок с офисными блоками более 1 000 м<sup>2</sup> подтверждается и средним размером сделки, которая за 9 месяцев 2017 г. составила 1 816 м<sup>2</sup>, что на 10% выше, чем средний размер сделки по итогам 9 месяцев 2016 г. без учета 2 крупных сделок ВТБ и структур Правительства Москвы в ММДЦ «Москва Сити».

## Коммерческие условия

После снижения средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А, которое произошло преимущественно в I квартале 2017 г. и про-

должилось во II квартале, в III квартале произошла коррекция ставок и значение средневзвешенной запрашиваемой ставки на офисы класса А в Москве вернулось на уровень конца 2016 г. и составило 24 173 руб./м<sup>2</sup>/год, что всего на 0,4% ниже аналогичного параметра на конец 2016 г.

Рост средневзвешенной ставки аренды на офисы класса А в III квартале объясняется несколькими факторами:

- ♦ Уход с рынка ряда недорогих офисных блоков, в частности в ММДЦ «Москва Сити» БЦ «Северная башня».
- ♦ Ввод в эксплуатацию в III квартале новых качественных офисных центров, которые располагаются в наиболее востребованных районах Москвы, например БЦ «Оазис», который располагается в деловом районе «Павелецкий» и предлагается на рынке по ставке 29 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год.

В офисах класса В можно говорить о стабилизации средневзвешенных ставок аренды: уже четыре отчетных периода

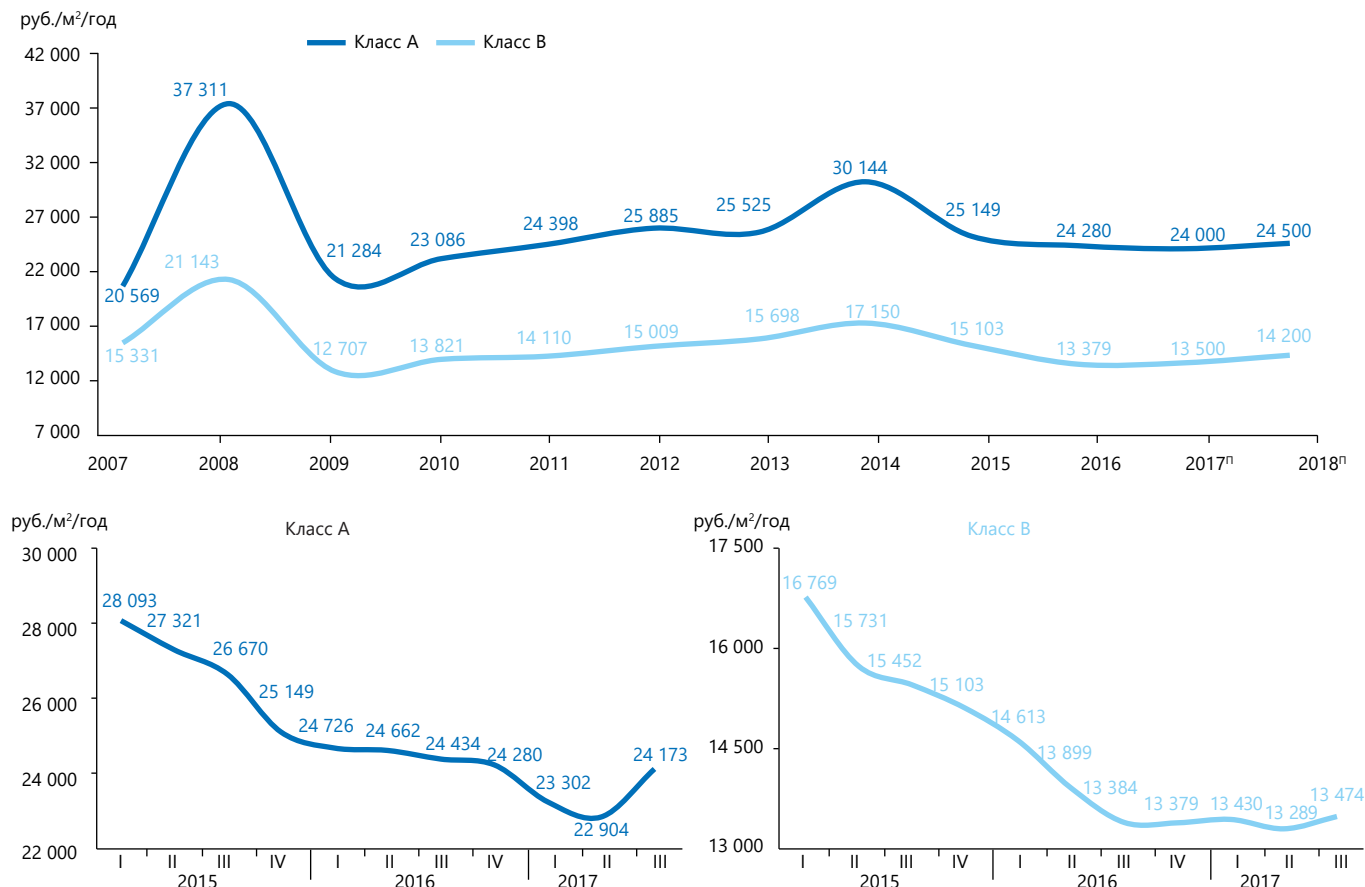
подряд, начиная с III квартала 2016 г., изменение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды происходит в пределах 1%. По итогам III квартала значение составило 13 474 руб./м<sup>2</sup>/год, что на 0,7% выше аналогичного значения по итогам 2016 г.

До конца 2017 г. не прогнозируется значительных изменений ставок аренды и в целом они останутся на уровне конца 2016 г.: в офисах класса А – 24 000 руб./м<sup>2</sup>/год, а в офисах класса В – 13 500 руб./м<sup>2</sup>/год.

За 9 месяцев 2017 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды в офисах класса А по сравнению с концом 2016 г. произошли в следующих деловых районах Москвы:

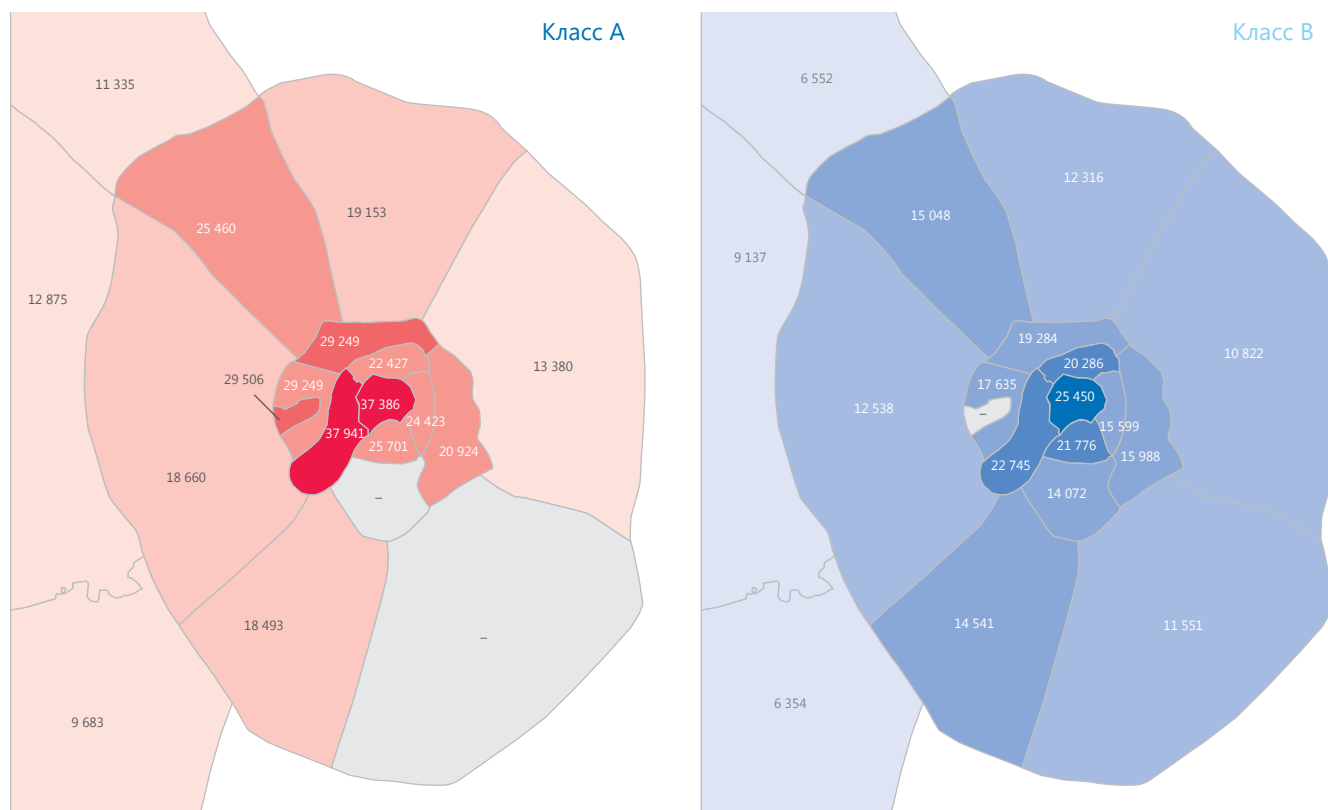
- ♦ В Центральном деловом районе несколько основных премиальных бизнес-центров («Берлинский дом», «Женевский дом», «Москва») снизили запрашиваемые ставки аренды, в результате чего средневзвешенная ставка аренды в районе изменилась на 19%.

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



Источник: Knight Frank Research, 2017

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



Источник: Knight Frank Research, 2017

- В Новой Москве на юго-западе МКАД за счет ухода с рынка дорогих для данного района офисных блоков в БЦ «Comcity» средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сократилась на 12%.
- На 6% выросла средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в районе Хамовники за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Японский дом».

За тот же отчетный период наиболее значимые изменения в ставках аренды офисов класса В произошли в следующих районах:

- В Пресненском деловом районе средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 15% за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Апельсин», увеличения ставки аренды в БЦ «Парк Тауэр», а также выхода на рынок новых офисных блоков в БЦ «Рассвет» и БЦ «РочДел Центр».
- На 20% снизилась средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды

в Замоскворечье за счет ухода с рынка дорогих и ликвидных площадей в БЦ «Домус», БЦ «Легион I», БЦ «Риверсайд Тауэрс» и ряда других.

## Прогноз

До конца 2017 г. мы ожидаем ввод в эксплуатацию всех объектов, которые планировалось ввести в 2017 г. Согласно прогнозам Министерства экономического развития, в 2018 г. ожидается рост ВВП на уровне 1,8–2%. Небольшое оживление экономики окажет положительное влияние и на рынок качественной офисной недвижимости Москвы. В 2018 г. прогнозируется рост объемов нового строительства, которое может составить более 500 тыс. м² качественных бизнес-центров.

IV квартал всегда являлся наиболее активным периодом в части заключения сделок, поэтому до конца года мы ожидаем роста спроса, и по итогам

2017 г. объем чистого поглощения качественной офисной недвижимости в Москве составит около 550 тыс. м². В следующем году объем поглощения сохранится на уровне 550–600 тыс. м², а возможно даже его увеличение за счет ряда крупных сделок, обсуждение которых идет уже в 2017 г. Например, переезд нескольких министерств Правительства России из занимаемых ими устаревших зданий в центре города и консолидация их в одной или нескольких башнях в «Москва Сити». Предполагаемый объем сделки составит более 70 тыс. м².

До конца 2017 г. доля свободных площадей в качественных офисных центрах Москвы немного увеличится за счет ввода новых офисных центров: в офисах класса А – до 19,1%; в офисах класса В – до 13,5%.

Органы государственной власти не прогнозируют укрепления российской валюты в ближайшие 2–3 года. Согласно прогнозам Министерства экономического



го развития России, среднегодовой курс доллара в 2018 г. может вырасти до 64 рублей (в 2017 г. – 59,4 рубля). К 2020 году ожидается ослабление российской валюты до уровня 68 рублей за доллар. В связи с этим вероятность возвращения номинирования ставок аренды в долларах в перспективе ближайших 3 лет крайне мала. Те офисные объекты, собственники которых номинирует ставку аренды в долларах, продолжают сдаваться

в аренду в долларах. Однако появление новых объектов с долларовыми ставками аренды маловероятно, так как укрепление доллара по отношению к рублю не способствует номинированию ставки аренды в долларах.

До конца 2017 г. ожидается сохранение средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды как в офисах класса А, так и в офисах класса В на уровне конца 2016 г.:

А класс – 24 000 руб./м²/год, В класс – 13 500 руб./м²/год. В 2018 г. мы прогнозируем уменьшение волатильности и стабилизацию ставок аренды в офисах класса А с небольшим ростом в пределах 2–3%. В офисах класса В в 2018 г. прогнозируется рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на уровне 4–5%.

#### Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А					Класс В				
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		
			\$/м²/год	руб./м²/год				\$/м²/год	руб./м²/год			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	680	37 386	22,3			480	25 450	7,9		
Садовое кольцо	СК Юг	985	467	25 701	17,8			411	21 776	8,7		
	СК Запад	546	690	37 941	29,1			–	22 745	11,8		
	СК Север	660	–	22 427	9,9			383	20 286	6,0		
	СК Восток	401	–	24 423	11,6			294	15 599	11,1		
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	–	–			–	14 072	7,8		
	ТТК Запад	785	–	24 406	12,2			–	17 635	33,4		
	ТТК Север	928	532	29 249	15,7			364	19 284	8,2		
	ТТК Восток	1 114	–	20 924	70,1			302	15 988	6,5		
	ММДЦ «Москва–Сити»	913	536	29 506	14,9			–	–	–		
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1003	–	19 153	1,5			–	12 316	10,9		
	ТТК–МКАД Северо–Запад	734	463	25 460	11,5			–	15 048	27,6		
	ТТК–МКАД Запад	1 988	339	18 660	15,9			237	12 873	13,7		
	ТТК–МКАД Юг	1 412	–	–	–			–	11 551	15,9		
	ТТК–МКАД Юго–Запад	583	–	18 493	27,3			–	14 541	17,5		
	ТТК–МКАД Восток	992	–	13 380	63,4			–	10 822	9,2		
За МКАД	Химки	266	–	11 335	24,4			–	6 552	27,1		
	Запад	388	–	12 875	63,4			–	9 137	24,3		
	Новая Москва	278	–	9 683	25,9			–	6 354	11,6		
<b>Итого</b>		<b>15 950</b>	<b>440</b>	<b>24 173</b>	<b>18,4</b>			<b>254</b>	<b>13 474</b>	<b>13,3</b>		

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 Широкова**

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

#### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Константин Лосюков**

Директор

konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000