

ОБЗОР



2014 ГОД
РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем введенных в эксплуатацию офисных площадей классов А и В в 2014 г. превысил показатель прошлого года на 36% и составил 1,4 млн. м².

Уровень вакантных площадей в офисах класса А по итогам года составил 29,6%, а в офисах класса В – 15,3%.

Объем чистого поглощения по итогам 2014 г. составил 350 тыс. м².

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Константин Лосюков
Директор департамента
офисной недвижимости, Knight Frank

«Прошедший 2014 г. оказался одним из самых непростых на рынке коммерческой недвижимости в целом и офисной – в частности. Вторая половина года ознаменовалась высокой степенью неопределенности, вызванной как внутренними, так и внешними факторами. Ожидаемое увеличение объемов нового предложения на протяжении года способствовало росту доли свободных площадей, валютные колебания и санкционные ограничения заставили ряд компаний пересмотреть планы развития в России: одни анонсировали существенные сокращения персонала, другие объявили о планах покинуть российский рынок. Однако несмотря на высокие риски, имеющие место на рынке офисной недвижимости Москвы, изменения открывают новые возможности, которые могут стать весьма привлекательными для потенциальных арендаторов».

Основные показатели. Динамика*

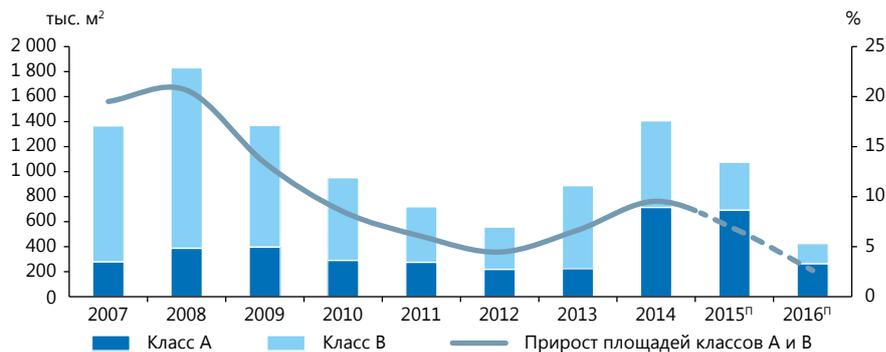
		Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		14 762	
в том числе, тыс. м ²		3 416	11 346
Введено в эксплуатацию в 2014 г., тыс. м ²		1 406	
в том числе, тыс. м ²		713	693
Доля свободных площадей, %		29,6 (+13,4 п. п.)*	15,3 (+3,8 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м ² /год	590 (-26%)*	314 (-36%)
	руб./м ² /год	30 144	17 150
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м ² /год	400–850	300–700
	руб./м ² /год	22 000–35 000	12 000–20 000
Диапазон ставок операционных расходов, руб./м ² /год		4 000–6 700	2 500–4 500

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2013 г.

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

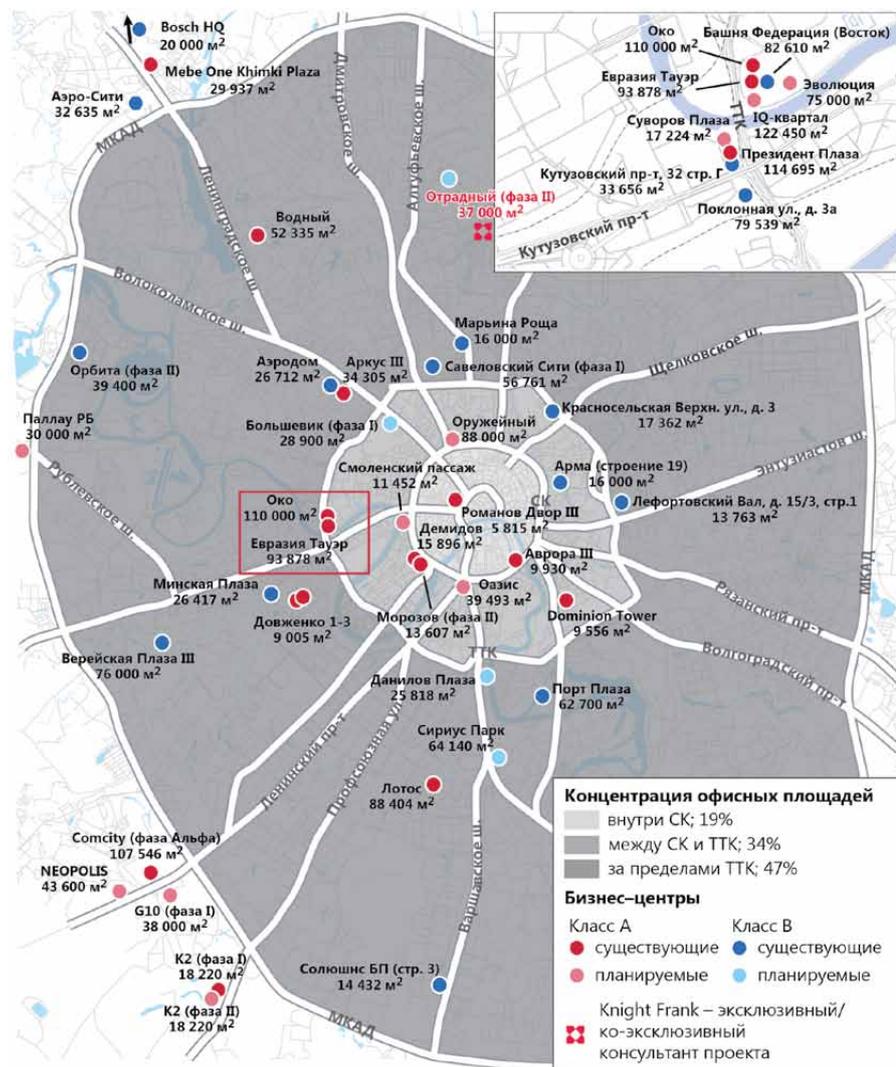
Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



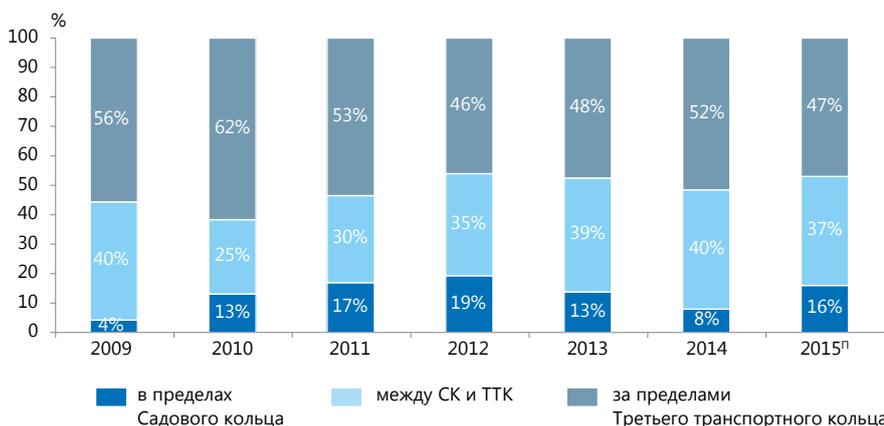
Источник: Knight Frank Research, 2015

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в 2014* г. и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2015 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в 2014 г.
Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.
Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика распределения введенных в эксплуатацию офисных площадей классов А и В в зависимости от местоположения



Источник: Knight Frank Research, 2015

Предложение

По итогам 2014 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 14,8 млн м², из которых 23% соответствует офисам класса А и 77% – класса В.

Прошедший 2014 г. продемонстрировал прогнозируемое увеличение объема введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей. С января по декабрь в эксплуатацию было введено 713 тыс. м² офисов класса А и 693 тыс. м² – класса В, что, суммарно превысив аналогичный показатель 2013 г. на 36%, стало рекордным с 2009 г. значением. Столь высокий прирост предложения стал следствием восстановления строительной активности после кризиса 2008–2009 гг.: на фоне растущего рынка, получив доступ к финансированию, девелоперы начинали новые проекты, причем делали ставку на объекты класса А, учитывая небольшую разницу в стоимости строительства.

Доля введенных в эксплуатацию офисных площадей классов А и В внутри Садового кольца в 2014 г. опустилась до минимального за 5 лет уровня, причем наибольший объем новых площадей пришелся на деловые районы ММДЦ «Москва-Сити», а также на юго-западное и ленинградское направлений.

Доля вакантных площадей в 2014 г. достигла рекордного для рынка офисной недвижимости Москвы уровня, превысив значения 2008–2009 гг.: показатель в классе А по итогам года составил 29,8%, а в офисах класса В – 15,3%. На протяжении года мы отмечали ситуацию, когда крупные объекты вводились в эксплуатацию, будучи полностью вакантными, а также когда высвобождались офисные блоки в связи с переездом компаний в здания, ставки аренды в которых ниже текущих. Кроме того, стоит отметить тенденцию выхода на рынок значительного объема площадей с качественной отделкой, предлагаемых на условиях субаренды.

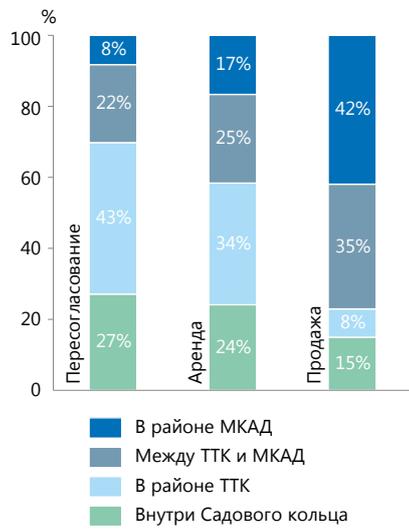
Спрос

Рынок офисной недвижимости Москвы в 2014 г., помимо усиления тенденций, наметившихся в 2013 г., ознаменовался рядом событий, в значительной степени повлиявших на характер запросов арендаторов, а также на структуру и объем спроса.

По итогам 2014 г. объем чистого поглощения сократился на почти 70% и составил 350 тыс. м². Активность на рынке была обусловлена увеличением количества

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Распределение по типу сделок в зависимости от местоположения



Источник: Knight Frank Research, 2015

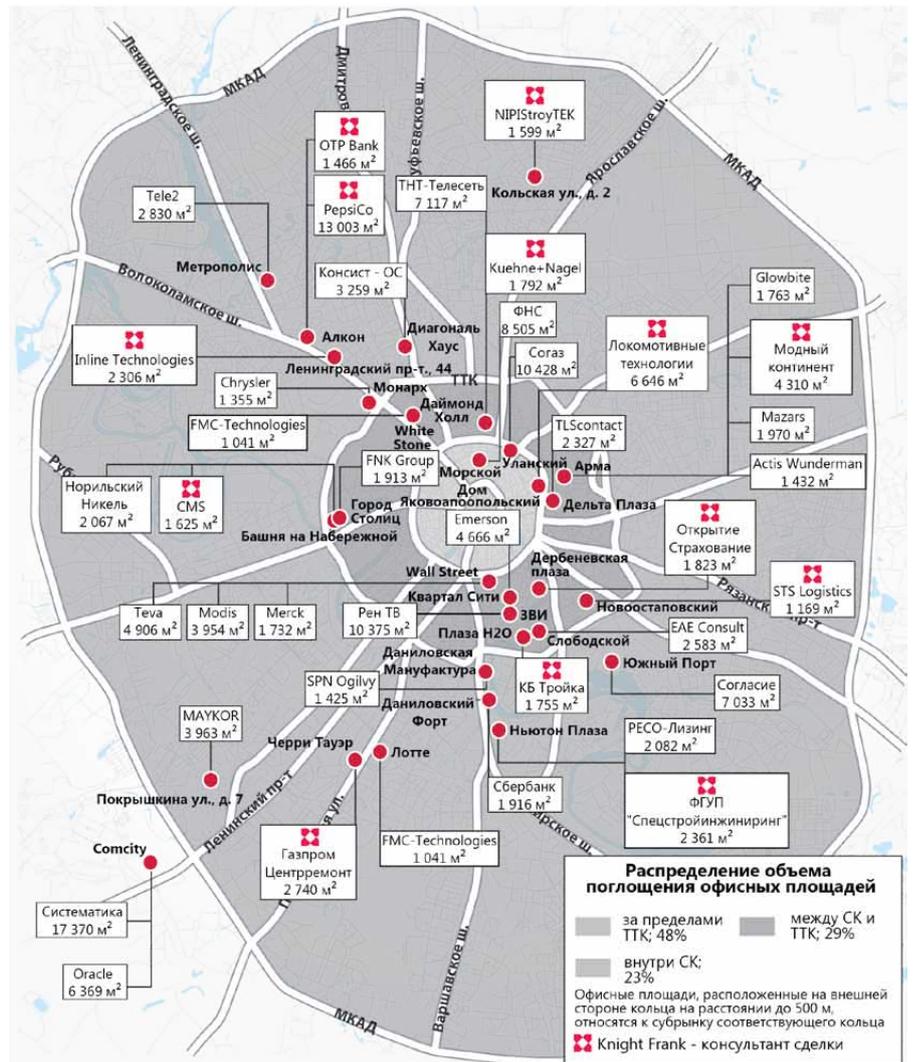
запросов на пересогласование коммерческих условий: значительное снижение ставок аренды привело к тому, что компании, заключившие договоры аренды на растущем рынке в 2011–2012 гг. в долларовом эквиваленте, которые сейчас выше текущих среднерыночных значений на 25–30%, старались оптимизировать расходы на аренду офиса. Так, по результатам 2014 г. доля сделок, где коммерческие условия были пересмотрены, составила более 40% в общем объеме (против 32% в 2013 г.).

Неопределенность, вызванная значительными валютными колебаниями, привела к смещению интереса компаний в сторону офисных объектов, собственники которых предложили коммерческие условия в российских рублях.

Средний размер сделки на рынке офисной недвижимости Москвы продолжил тенденцию к снижению. По сравнению с 2013 г. значение показателя снизилось на 14% и составило 1 211 м². Стоит отметить, что собственники офисных площадей старались соответствовать меняющимся запросам и предлагали клиентам деление площадей на небольшие блоки.

Изучение распределения объема сделок по профилю компаний показывает, что наибольшая доля пришлась на представителей ТМТ-сектора, которые уже на протяжении 4 лет демонстрируют наибольший объем поглощения в каждом из анализируемых периодов. Стоит отметить, что доля компаний финансового сектора в 2014 г. снизилась до минимального значения, что связано с негативной динамикой

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в 2014 г.



Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика распределения сделок по профилю компаний-арендаторов

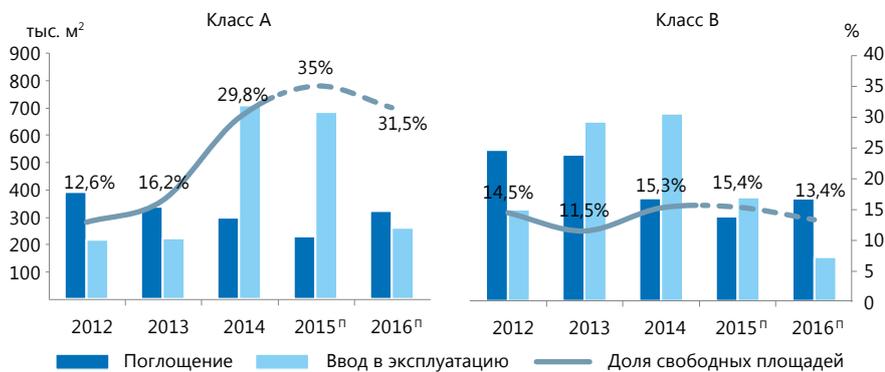


* Товары массового спроса

** Другие: строительные, транспортные и логистические компании, конфиденциальные сделки

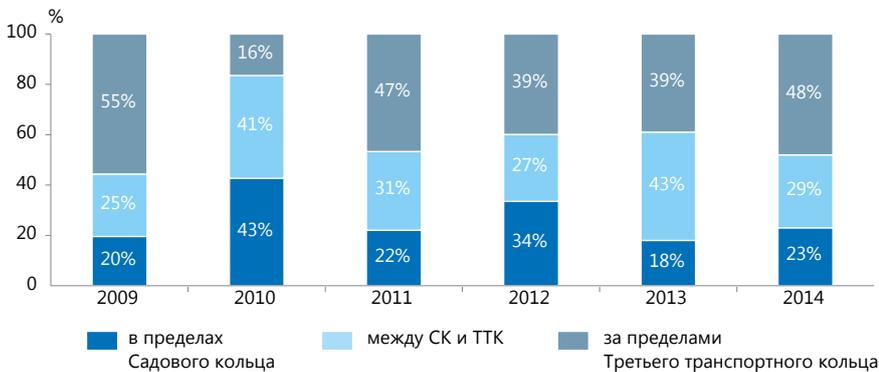
Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика ввода в эксплуатацию, поглощения и уровня вакантных офисных площадей классов А и В



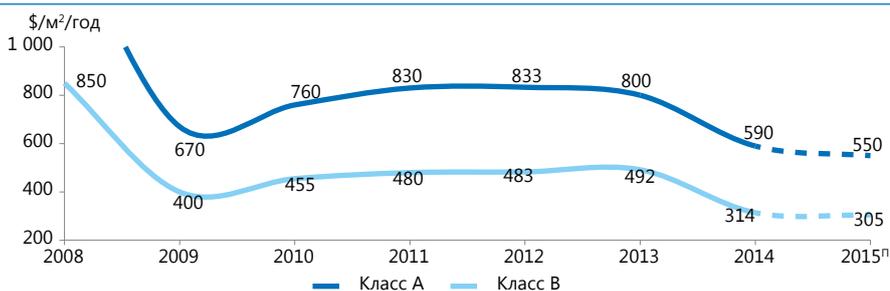
Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика распределения сделок по аренде и продаже офисных площадей классов А и В в зависимости от удаленности объекта



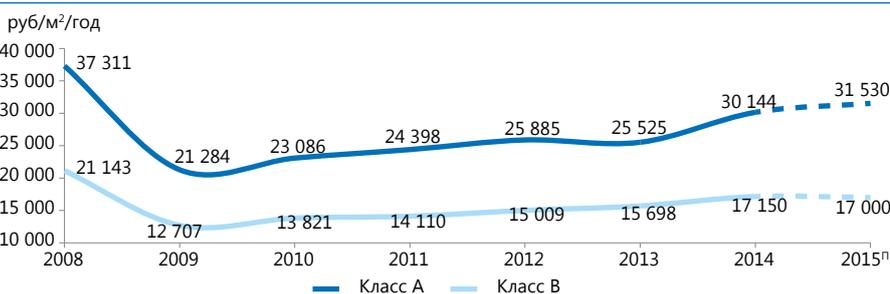
Источник: Knight Frank Research, 2015

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



Источник: Knight Frank Research, 2015

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



Источник: Knight Frank Research, 2015

макроэкономических показателей и внешними ограничениями, оказавшими существенное влияние на банковский сектор и инвестиционный климат страны. При этом именно на долю компаний, работающих в сфере банковских и финансовых услуг, пришлось наибольшая часть в общем объеме сделок по пересогласованию коммерческих условий.

Коммерческие условия

По итогам 2014 г. средняя запрашиваемая ставка аренды на офисы класса А в долларах США, снизившись на 25% до 590 \$/м²/год (triple net), достигла минимального с 2004 г. значения. Однако стоит отметить, что в тот период показатели демонстрировали положительную динамику, которая была обусловлена начальным этапом развития рынка качественных офисных площадей. Сегодня, напротив, мы наблюдаем резко понижающую динамику показателя, связанную с внутренними процессами, происходящими на рынке, а также с нестабильной геополитической ситуацией и негативной динамикой макроэкономических показателей. Ставка аренды на офисные площади класса А, номинированная в российских рублях по итогам 2014 г. составила 30 144 руб./м²/год (triple net).

Средняя запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В, номинированная в долларах США, в Москве по итогам 2014 г. составила 314 \$/м²/год (triple net), а в российских рублях 17 150 руб./м²/год (triple net).

Рынок аренды офисных площадей стал менее прозрачным и предсказуемым. Сегодня ряд собственников, ставки аренды на офисные площади которых номинируются в долларах США, не готовы официально снижать запрашиваемую ставку аренды, а в некоторых случаях и заранее озвучивать ее, однако в случае заинтересованности потенциального клиента в переговорах согласны обсуждать привлекательные коммерческие условия и предоставлять значительный дисконт. По состоянию на конец 2014 г. 34% вакантных офисных площадей класса А предлагалось по ставкам аренды номинируемым в рублях. Основными барьерами для собственников при номинировании арендных ставок в рублях являются условия их кредитного договора. В свою очередь, в силу большей готовности собственников фиксировать коммерческие условия в национальной валюте рынок офисов класса В становится более привлекательным: помимо низких ставок аренды нивелируются колебания курсов валют.

Прогноз

Рынок офисной недвижимости в 2015 г. будет адаптироваться к новым условиям. В качестве негативного сценария развития мы ожидаем дальнейшее ослабление российского рубля и возможное усиление санкционных ограничений, результатом чего станет продолжение оптимизации расходов компаний, включающей расходы на аренду, сокращение персонала и уход с российского рынка ряда иностранных компаний. Все это окажет влияние на рынок офисной недвижимости: ожидается сокращение объемов спроса (на 20–25%), рост уровня вакантных площадей (до 35% в офисах класса А и 15,5% – класса В) и дальнейшее снижение долларовых ставок аренды. Вероятно, и это показал нам опыт 2008–2009 гг., мы увидим изменение планов выхода на проекты, приостановку активности на строящихся объектах, а также неспособность некоторых девелоперов исполнить кредитные обязательства.

Вне зависимости от санкций снижение или сохранение на низком уровне мировых цен на нефть и низкие темпы экономического роста в России по-прежнему будут

сдерживать развитие экономики и бизнеса. В случае отмены ограничений доступа к заемному финансированию и понижения ключевой ставки ЦБ ряд компаний сможет продолжить развитие, а девелоперы не будут приостанавливать деятельность в уже начатых проектах.

Снижение активности девелоперских компаний в кризисный период ограничит предложение и приведет к снижению уровня вакантных площадей в перспективе 2–3 лет, что в дальнейшем послужит катализатором для постепенного возобновления роста арендных ставок и цен продажи.

Переход офисного рынка на ставки аренды, номинированные в российских рублях, продолжится и может окончательно сформировать рублевый рынок аренды. В течение 2015 г. запрашиваемые ставки аренды, номинированные в долларах США, будут демонстрировать дальнейшее снижение и приведут к переходу в условные единицы за счет принятия сторонами фиксированного курса или валютного коридора. Уже существующие рублевые ставки аренды снизятся в меньшей степени.

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



© Knight Frank LLP 2015 - 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.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арендная площадь, 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	711	976	45 875	15,4	436	23 501	10,8		
Садовое кольцо	СК Юг	845	578	33 551	22,9%	461	25 051	9%	16,8	
	СК Запад	275	950	-	4,4%	847	43 949	12%		
	СК Север	574	772	40 847	5,5%	616	31 176	11%		
	СК Восток	355	648	31 888	19,1%	321	18 705	34%		
Третье транспортное кольцо	Ленинский	258	750	-	9,1%	400	21 319	17%	12,7	
	Тульский	1 035	-	-	-	385	19 221	15%		
	Хамовники	258	1 027	48 284	21%	-	-	2%		
	Киевский	376	-	25 000	100%	430	22 875	26%		
	Пресненский	327	-	35 000	11%	496	27 188	7%		
	Проспект Мира	172	540	25 387	24%	298	17 825	15%		
	Тверской-Новослободский	737	860	41 296	29%	298	18 598	5%		
	Басманный	469	-	-	-	323	18 570	15%		
	Таганский	228	450	-	83%	172	10 089	21%		
	Волгоградский	376	-	21 525	100%	316	16 354	6%		
	ММДЦ «Москва-Сити»	771	646	30 574	49,9	640	-	6,4		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	597	-	25 000	2%	217	13 783	18%	14,2	
	ТТК-МКАД ЮГ	1 731	603	29 218	49,9%	283	15 811	15,9%		
	ТТК-МКАД Запад	1 234	611	28 648	16,3%	403	21 661	11%		
	ТТК-МКАД Восток	632	447	16 101	49,3%	343	17 229	9,1%		
МКАД	МКАД Север	687	-	-	-	129	7 950	10,5%	20,3	
	МКАД Юг	307	445	23 697	64%	180	10 070	17,2%		
	МКАД Запад	1 555	314	17 603	22,4%	234	13 117	29%		
	МКАД Восток	248	-	-	-	103	7 004	10%		
Итого		14 758	590	30 144	29,8	314	17 150	15,3		

Источник: Knight Frank Research, 2015