

ОБЗОР



20 лет на российском рынке

2015 ГОД

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем введенных в эксплуатацию офисных площадей классов А и В в 2015 г. сократился на половину по сравнению с 2014 г. и составил 721 тыс. м²

Объем чистого поглощения по итогам 2015 г. составил 367 тыс. м²

Средние запрашиваемые ставки аренды, номинированные в российских рублях, в офисах класса А составили 25 149 руб./м²/год, в офисах класса В – 15 103 руб./м²/год.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Константин Лосюков
Директор департамента
офисной недвижимости, Knight Frank

«Прошедший 2015 г. стал одним из самых непростых на рынке коммерческой недвижимости и офисной в частности, приблизившись, а по некоторым показателям даже опустившись ниже исторически минимальных значений. Большинство собственников адаптировались к снижающемуся рынку и предложили выгодные условия, а компании-арендаторы, несмотря на сложности и неопределенность, использовали ситуацию на рынке, чтобы оптимизировать расходы. В результате был закрыт ряд крупных сделок, благодаря чему доля свободных площадей несколько сократилась.

Очевидно, что 2016 г. станет еще одной проверкой на прочность как для арендаторов, так и для арендодателей, а его результаты во многом будут зависеть от способности сторон идти на уступки».

Основные показатели. Динамика*

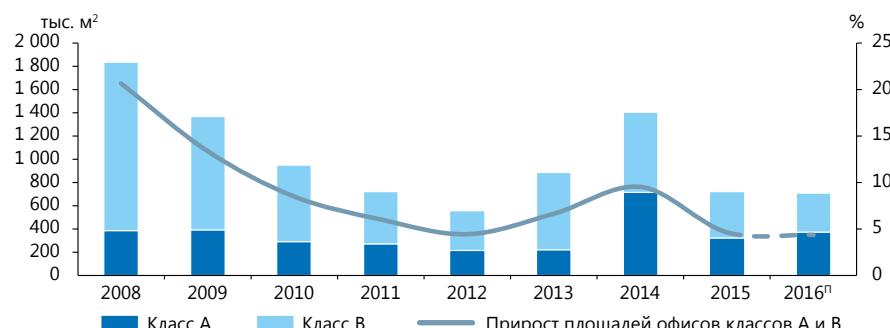
	Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	15 484	
в том числе, тыс. м ²	3 716	11 768
Введено в эксплуатацию в 2015 г., тыс. м ²	721	
в том числе, тыс. м ²	327	394
Доля свободных площадей, %	24,4 (-5,2 п. п.)*	16,5 (+1,2 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м ² /год руб./м ² /год	474 (-19,7%)* 285 (-9,2%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м ² /год руб./м ² /год	25 149 (-16,6%)* 15 103 (-11,9%)*
Средняя ставка операционных расходов, руб./м ² /год	320–900 11 000–45 000	230–600 8 000–35 000
	4 000–7 500	2 500–4 500

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2014 г.

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

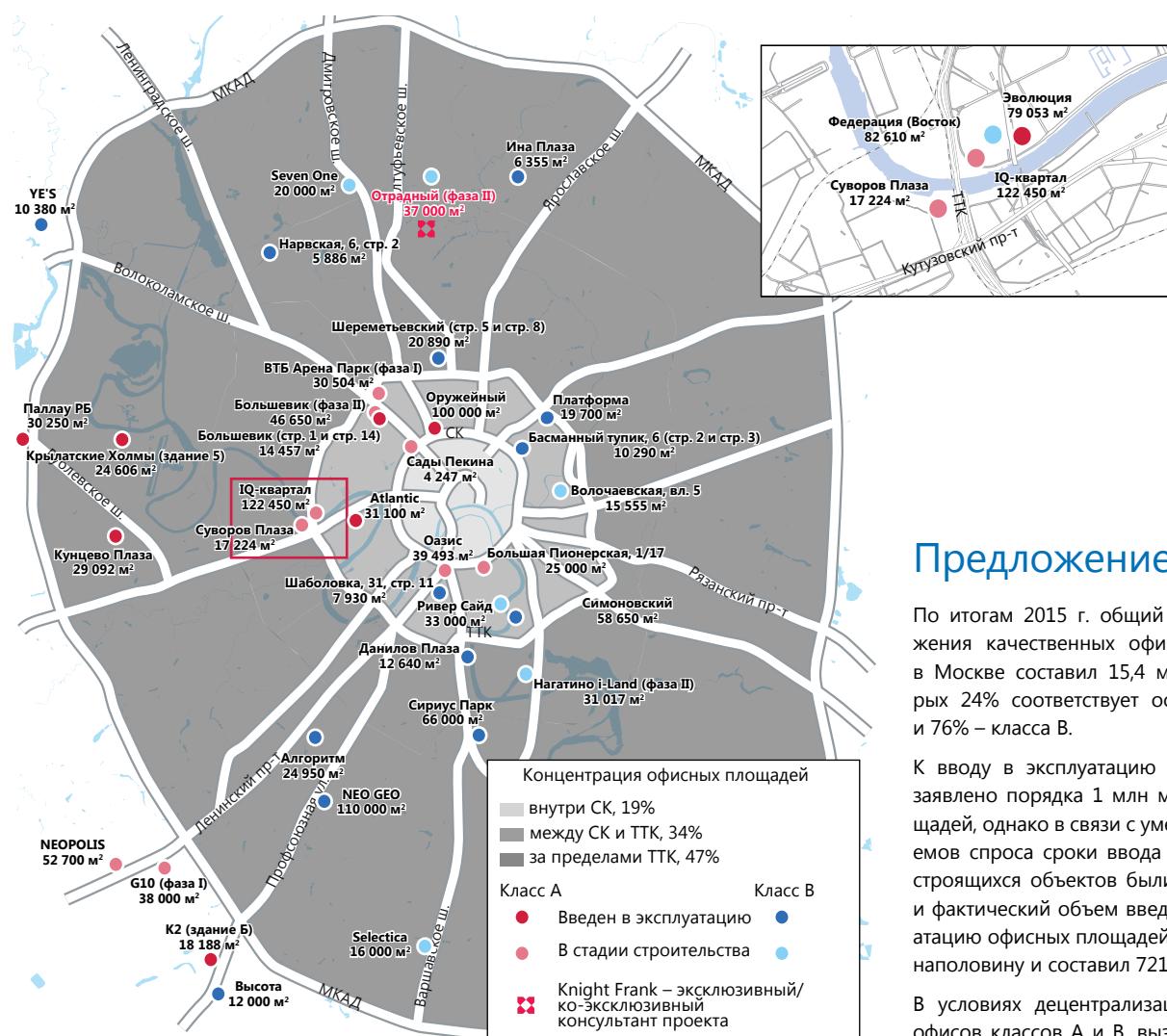
Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2016

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в 2015 г. * и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2016 г.

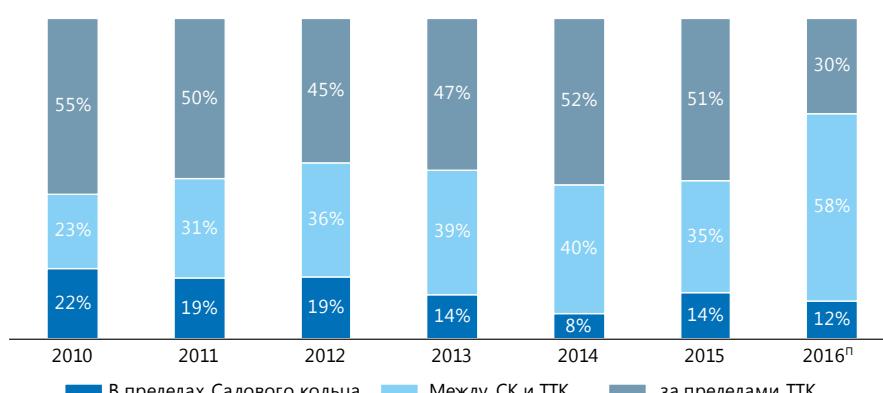


* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в 2015 г.

Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Источник: Knight Frank Research, 2016

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

Предложение

По итогам 2015 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,4 млн м², из которых 24% соответствует офисам класса А и 76% – класса В.

К вводу в эксплуатацию в 2015 г. было заявлено порядка 1 млн м² офисных площадей, однако в связи с уменьшением объемов спроса сроки ввода в эксплуатацию строящихся объектов были пересмотрены и фактический объем введенных в эксплуатацию офисных площадей снизился почти наполовину и составил 721 тыс. м².

В условиях децентрализации строящихся офисов классов А и В, вызванной ограничениями на строительство объектов коммерческой недвижимости в центре города, в пределах Садового кольца в эксплуатацию вводятся единичные объекты, разрешение на строительство которых было получено до 2011 г.

Доля вакантных площадей в офисах класса А составила 24,4%, что на 5,2 п. п. ниже, чем в прошлом году. Понижение объясняется закрытием ряда крупных сделок, а также сделками, находящимися в стадии согласования. В офисах класса В доля вакантных площадей в сравнении с предыдущим годом увеличилась на 1,2 п. п., а в течение 2015 г. показатель демонстрировал колебания в пределах одного п. п. и по итогам года составил 16,5%.

По итогам IV квартала 2015 г. во введенных в эксплуатацию качественных офисных зданиях Москвы вакантными остаются 3 млн м², из которых более 60% – в объектах, строительство которых было завершено в 2013–2014 гг.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

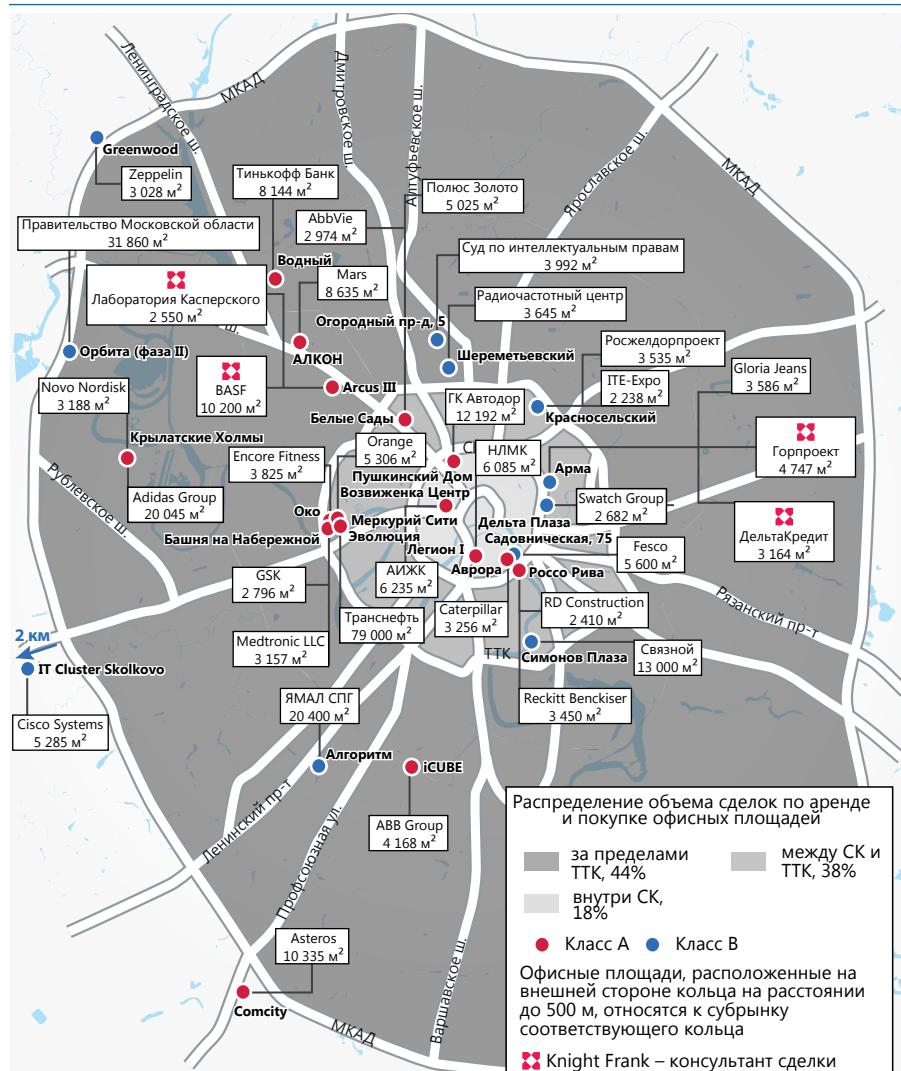
Спрос

Объем чистого поглощения в 2015 г. составил 367 тыс. м², что сопоставимо с показателем 2014 г. и на 43% меньше, чем в 2013 г. Стоит отметить, что 20% объема поглощения в 2015 г. сформировано одной крупной сделкой. Несмотря на предпосылки к снижению активности арендаторов, значительный спрос с их стороны был обусловлен стремлением оптимизировать расходы на аренду офиса. Так, сделки по пересогласованию условий аренды составили 62% в общем объеме сделок 2015 г.

Помимо пересмотра условий текущих договоров аренды, компании интересовались арендой новых площадей: на фоне снижения запрашиваемых ставок аренды для арендаторов, срок действия договоров аренды которых заканчивается, в некоторых случаях стал выгодным переход в другой офис. Также сегодня на рынке наблюдается эффект отложенного спроса, когда компании, дождавшись снижения среднерыночных ставок аренды, начинают изучать подходящие для себя опции.

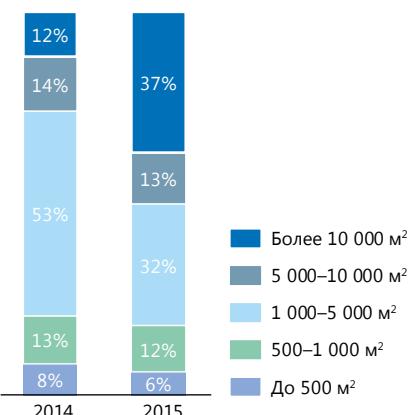
Большинство компаний в процессе переговоров стремились зафиксировать сегодняшние привлекательные условия аренды на максимально длительный срок с целью минимизировать риски. В свою очередь собственники при долгосрочных договорах аренды проявляют меньшую гибкость и настаивают на обязательном пересмотре условий аренды (зачастую прибегая в переговорах к услугам внешних консультантов) или на более высокой начальной ставке аренды.

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в 2015 г.



Источник: Knight Frank Research, 2016

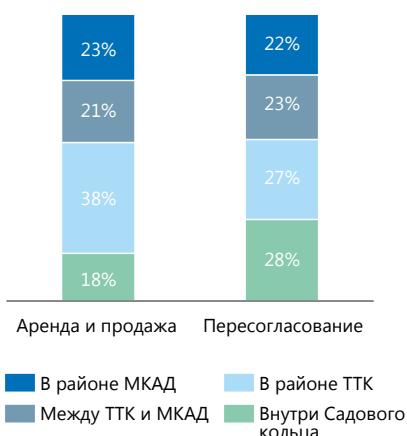
Динамика распределения сделок по аренде офисных площадей классов А и В в зависимости от площади



Источник: Knight Frank Research, 2016



Распределение сделок разных типов в зависимости от местоположения



Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

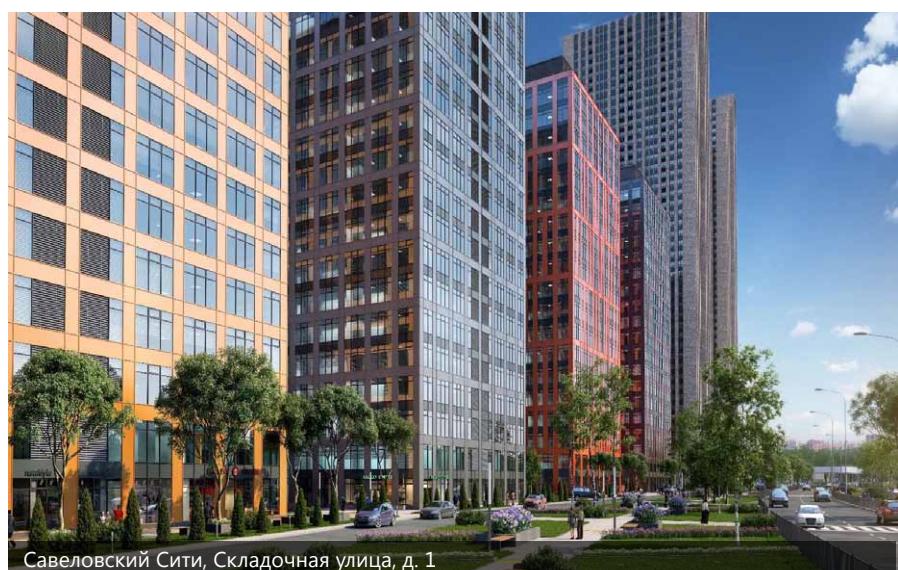
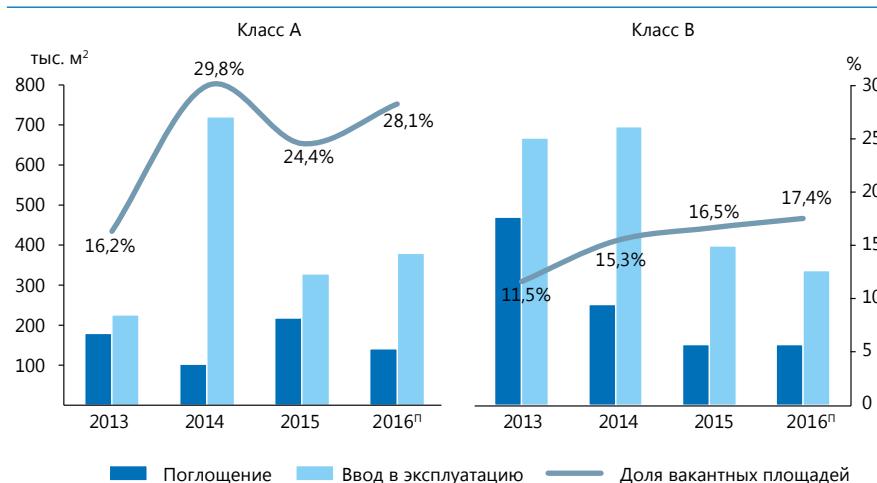


По итогам 2015 г. средний размер сделки по аренде составил 1 758 м², что превышает аналогичный показатель прошлого года на 16%. Данная динамика объясняется увеличением числа крупных сделок на фоне сокращения общего количества сделок по аренде на рынке. Так, в 2015 г. количество сделок объемом более 10 тыс. м² составило 8, против 3 сделок в 2014 г.

Наибольшая доля в общем объеме спроса по итогам 2015 г. пришлась на компании нефтегазового сектора, которые за счет двух крупных сделок заняли почти четверть в общем объеме сделок по аренде и покупке. Стоит отметить, что процесс согласования одной из сделок начался еще в 2014 г. и продолжался на протяжении всего 2015 г. Компании сферы технологий, медиа и телекоммуникаций, доля которых на протяжении нескольких лет была стабильной, в 2015 г. заключили 13% от общего объема сделок. Доля компаний финансового и банковского секторов, снижающаяся второй год подряд, в 2015 г. достигла минимального значения, что связано с негативной динамикой макроэкономических показателей и внешними ограничениями, оказавшими существенное влияние на банковский сектор и инвестиционный климат страны.

Стоит отметить, что в структуре запросов арендаторов одним из наиболее важных параметров, влияющих на принятие решения о переезде, стала транспортная ситуация в районе расположения офиса. После очередного расширения зоны действия платной парковки компании-арендаторы стараются обеспечить как можно больше парковочных мест для своих сотрудников на территории офисного здания.*

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



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Коммерческие условия

Начиная с 2013 г. снижение объемов поглощения на фоне увеличивающихся объемов свободных площадей усиливало конкуренцию за арендаторов, что приводило к снижению запрашиваемых ставок аренды. Достигнув десятилетнего минимума в 2014 г., средние запрашиваемые ставки аренды продемонстрировали дальнейшее снижение: в офисах класса А – на 20% в долларовом эквиваленте и на 17% в рублевом, опустившись до исторически минимальных значений в 2015 г. В классе В снижение составило 9% и 12% соответственно.

В 2015 г. продолжил формироваться рублевой рынок ставок аренды. К концу года все большее количество собственников стало выражать готовность заключать долгосрочные рублевые договоры в отличие от ситуации I полугодия 2015 г., когда условие фиксации курса или валютный коридор были доступны на срок аренды 1–2 года.

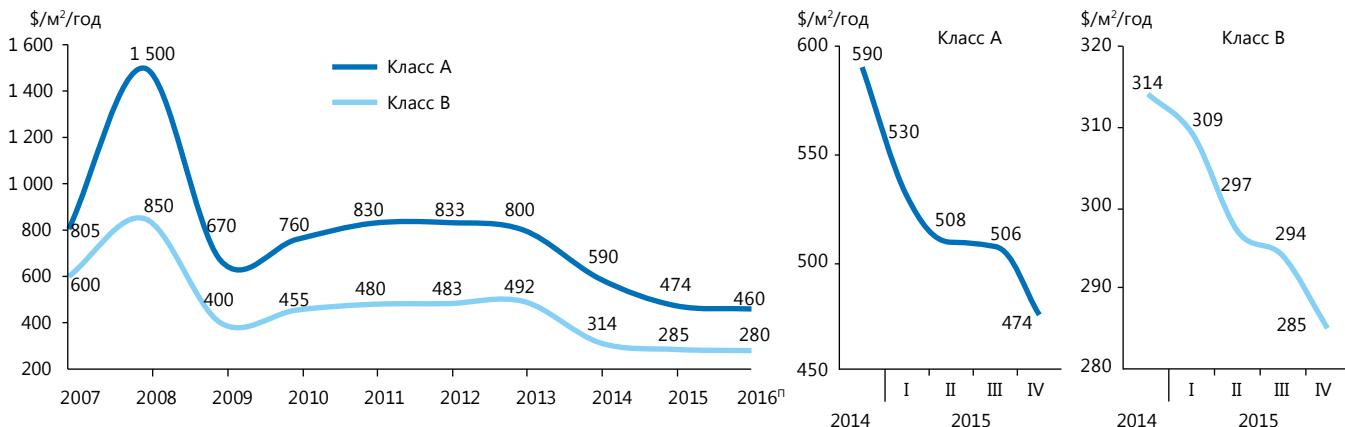
Прогноз

По нашим прогнозам, в 2016 г. объем введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей будет на уровне 2015 г. и составит около 700 тыс. м². В связи с большим объемом вакантных площадей, а также ограничением доступа к заемно-

му финансированию, сроки ввода в эксплуатацию ряда офисных объектов были перенесены с 2015 г. на 2016 г. Поэтому объем планируемых к вводу в эксплуатацию офисных зданий в 2016 г. на 63% сформирован за счет подобных объектов.

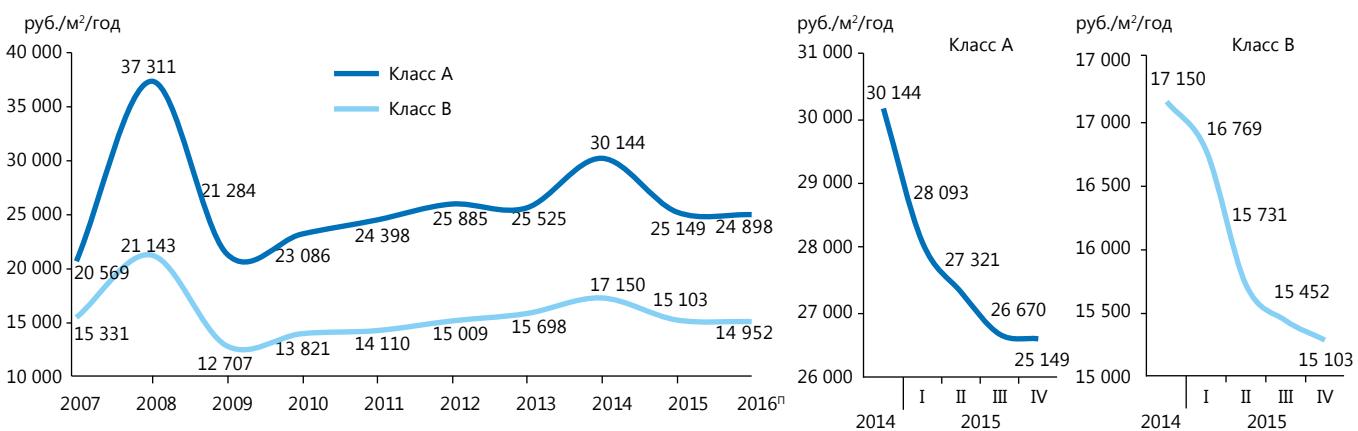
В 2015 г. было отложено начало строительства ранее анонсированных объектов, а в ряде случаев девелоперы сократили либо совсем отказались от офисной составляющей в реализуемых комплексах. Сокращение количества строящихся объектов при условии поглощения офисных площадей в ранее введенных в эксплуатацию объектах приведет к снижению уровня вакантных площадей.

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

* В течение года было реализовано два этапа точечного ввода платной парковки, в результате которых она была организована на отдельных участках 386 улиц. Также с 10 августа 2015 г. на ряде улиц Бульварного кольца был введен дифференцированный тариф оплаты: стоимость первого часа парковки составляет 80 руб./час, второго и далее – 130 руб./час. В 2016 г. планируется дальнейшее локальное расширение зоны платной парковки в местах с осложненной транспортной ситуацией.

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	1 050	55 640	11,0	442	23 447	3,6			
Садовое кольцо	СК Юг	918	564	30 136 44 623 42 663 23 666	20,2 13,3 7,0 25,8	545 514 – 347	28 901 27 261 29 565 18 392	8,8 13,1 12,8 10,1	10,7		
	СК Запад	273	842								
	СК Север	660	805								
	СК Восток	401	–								
Третье транспортное кольцо	Ленинский	278	–	28 000	23,0	–	17 043	24,2			
	Тульский	921	–	–	–	–	19 012	15,3			
	Хамовники	260	810	42 920	20,8	–	29 439	4,7			
	Киевский	424	–	16 893	80,8	–	19 866	64,2			
	Пресненский	357	–	28 248	9,1	–	21 389	12,7			
	Проспект Мира	162	–	489	20 417	25 932	31,3	20 536	17 988	22,3	17,9
	Тверской–Новослободский	752	774		40 999	15,7		356	18 489	7,7	
	Басманый	532	–		–	–		–	17 188	16,9	
	Таганский	234	450		–	82,9		247	13 082	13,0	
	Волгоградский	432	–	30 000	48,0	299	–	–	15 860	15,1	
	ММДЦ «Москва-Сити»	858	493	26 154	29,1	–	–	–	–	–	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	692	582	30 850 18 967 29 020 13 155	1,9 45,1 14,4 38,4	– 20 601 – –	13 684 12 332 18 986 11 340	16,0 18,8 16,4 15,3	13 431	16,6	
	ТТК-МКАД ЮГ	1 706	358								
	ТТК-МКАД Запад	1 144	548								
	ТТК-МКАД Восток	658	–								
МКАД	МКАД Север	525	–	– 11 000 16 511 –	– 61,3 25,9 –	– 15 596 – –	8 463 8 980 11 523 –	13,7 23,0 21,3 –	10 201	18,8	
	МКАД Юг	444	–								
	МКАД Запад	1 892	312								
	МКАД Восток	248	–								
Итого		15 484	474	25 149	24,4	285	15 103	16,5			

Источник: Knight Frank Research, 2016

На рынке офисной недвижимости, предлагающем сегодня максимально привлекательные условия для аренды и покупки офисных площадей, могут быть закрыты крупные сделки, однако активность в 2016 г. по-прежнему будет ограничена рядом факторов, которые определяли настроения компаний в 2015 г. В частности, планы по развитию как иностранных, так и ряда российских компаний сдерживает продление действия санкционных ограничений как минимум до середины 2016 г.

Согласно прогнозам макроэкономического развития России, в 2016 г. не произойдет более серьезного ухудшения экономической ситуации, однако не прогнозируется и ее улучшение. Поскольку ожидания, что экономику страны ждет быстрое восстановление на примере кризисного периода 2008–2009 гг., не

оправдываются, компании, адаптируясь к новым реалиям, продолжат оптимизацию.

В части коммерческих условий в 2016 г. мы ожидаем дальнейшего формирования рублевого рынка. Ставки аренды, номинированные в иностранной валюте, продолжат снижение, в то время как оно замедлится в рублевых ставках, а корректировка показателя будет зависеть от изменения объема предлагаемых на рынке офисных площадей.

Доля сделок по пересогласованию условий аренды, преобладающих в общем объеме сделок в 2015 г., может сократиться в 2016 г., и основная активность на рынке будет обусловлена сделками по продлению договоров аренды на новый срок, а также сделками по аренде новых площадей.

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 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.