

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.



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».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

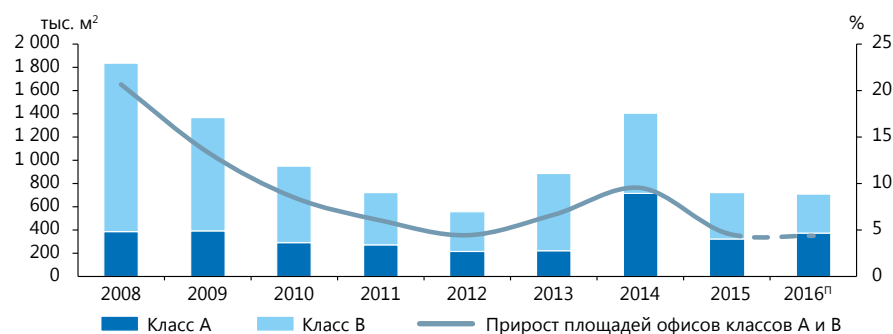
	Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	15 484	
в том числе, тыс. м ²	3 716	11 768
Введено в эксплуатацию в 2015 г., тыс. м ²	721	
в том числе, тыс. м ²	327	394
Доля свободных площадей, %	24,4 (-5,2 п. п.)*	16,5 (+1,2 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**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

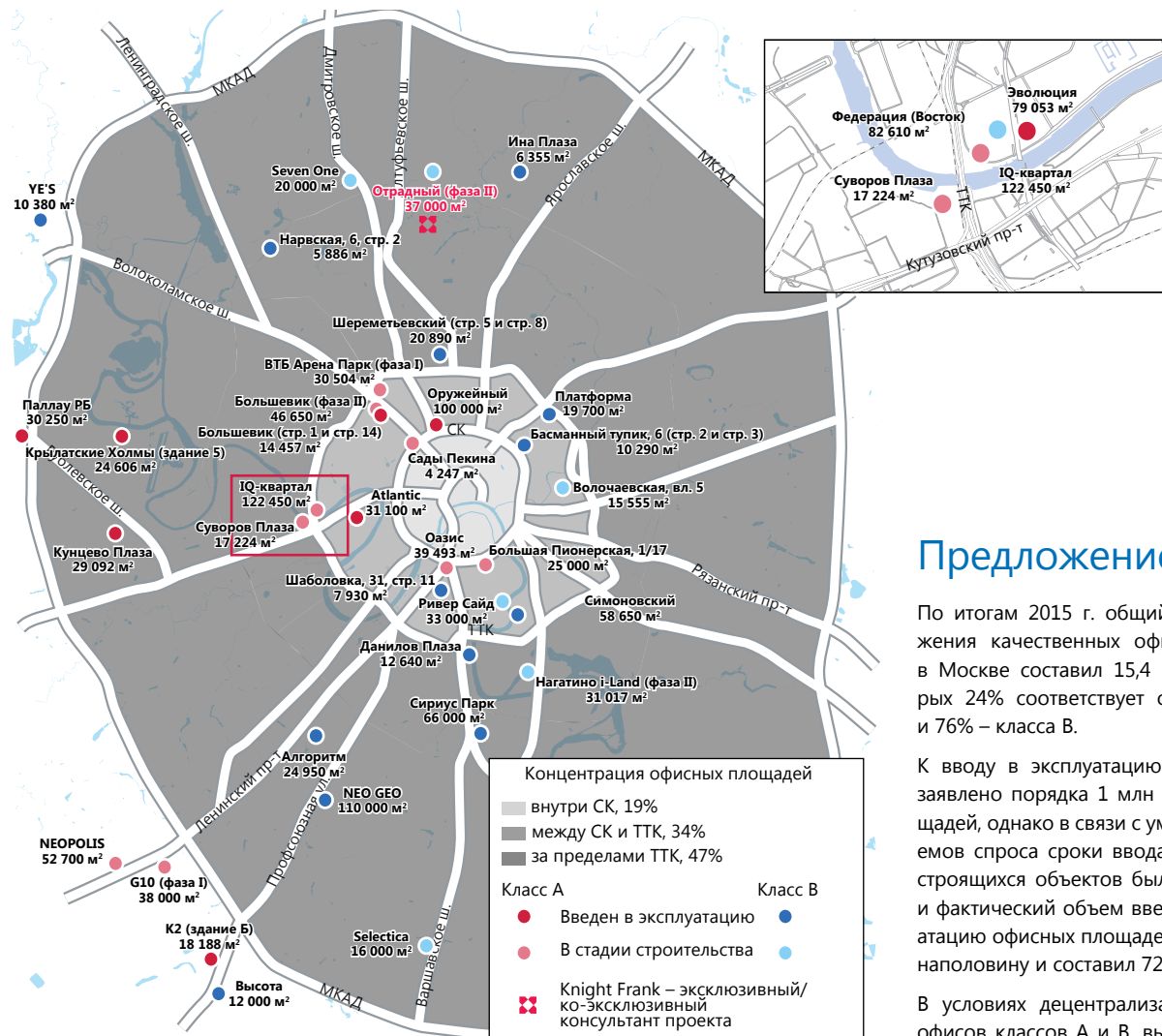
Источник: Knight Frank Research, 2016

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.



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%.

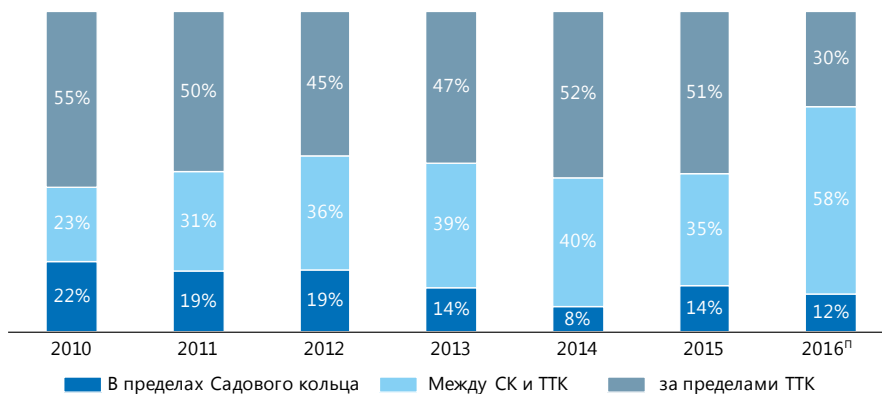
По итогам IV квартала 2015 г. во введенных в эксплуатацию качественных офисных зданиях Москвы вакантными остаются 3 млн м², из которых более 60% – в объектах, строительство которых было завершено в 2013–2014 гг.

* 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

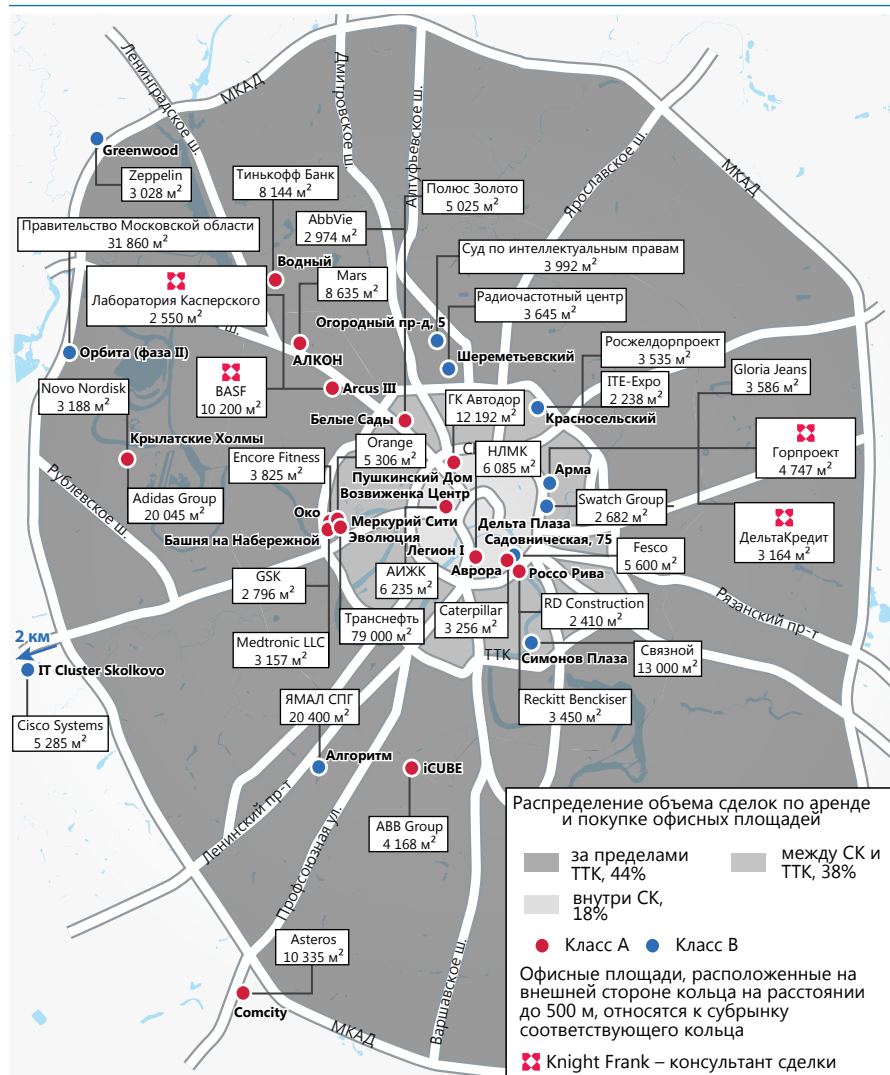
Спрос

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 переезд в другой офис. Также сегодня на рынке наблюдается эффект отложенного спроса, когда компании, дождавшись снижения среднерыночных ставок аренды, начинают изучать подходящие для себя опции.

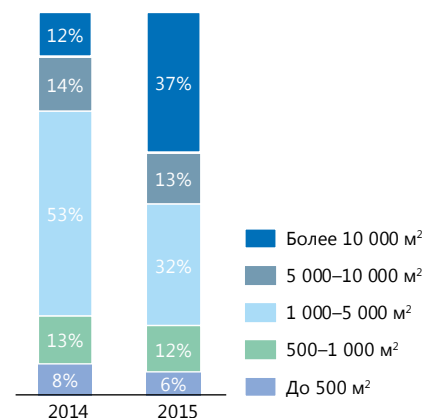
Большинство компаний в процессе переговоров стремились зафиксировать сегодняшние привлекательные условия аренды на максимально длительный срок с целью минимизировать риски. В свою очередь собственники при долгосрочных договорах аренды проявляют меньшую гибкость и настаивают на обязательном пересмотре 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

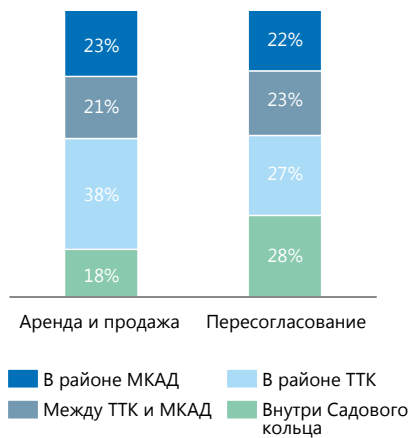
Динамика распределения сделок по аренде офисных площадей классов А и В в зависимости от площади



Источник: Knight Frank Research, 2016



Распределение сделок разных типов в зависимости от местоположения



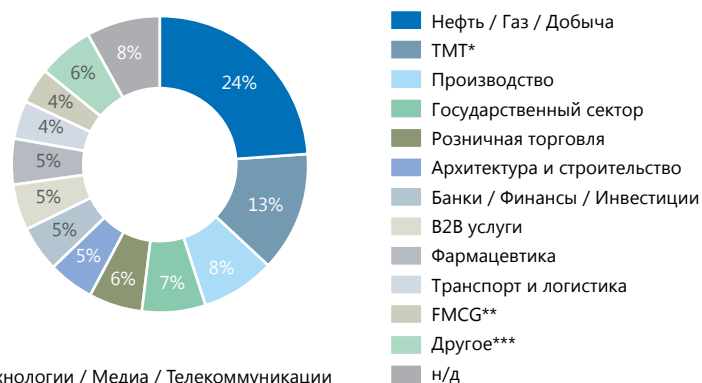
Источник: Knight Frank Research, 2016

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.*

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



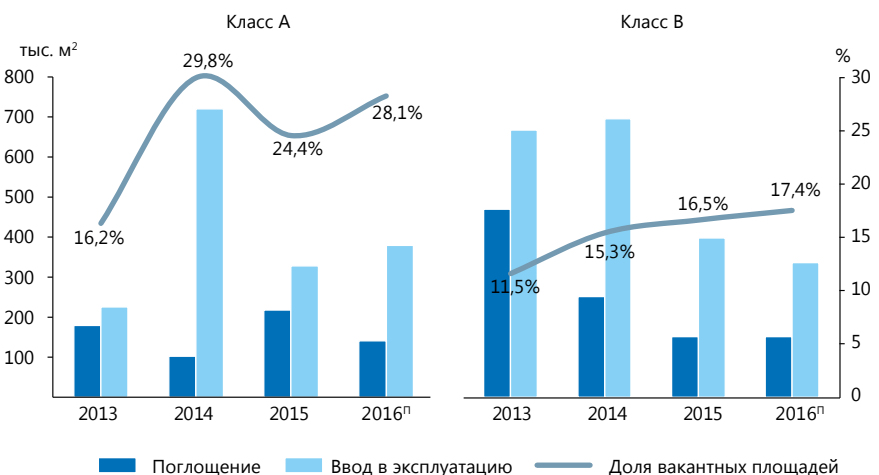
* Технологии / Медиа / Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

*** Потребительские услуги / Энергетика

Источник: Knight Frank Research, 2016

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



Источник: Knight Frank Research, 2016



Савеловский Сити, Складочная улица, д. 1

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.

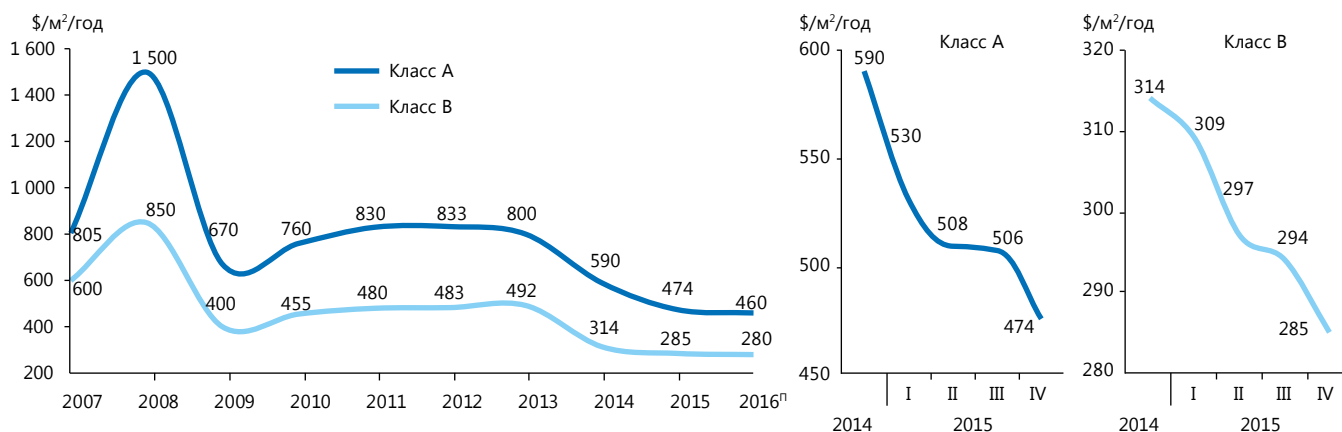
Прогноз

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.

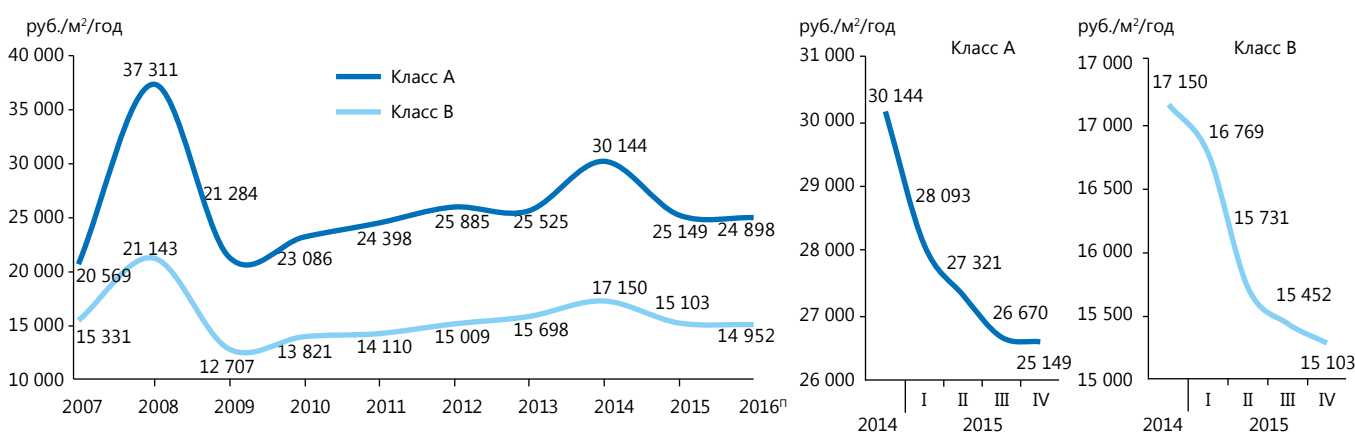
В 2015 г. было отложено начало строительства ранее анонсированных объектов, а в ряде случаев девелоперы сократили либо совсем отказались от офисной составляющей в реализуемых комплексах. Сокращение количества строящихся объектов при условии поглощения офисных площадей в ранее введенных в эксплуатацию 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		20,2		545	28 901		8,8	
	СК Запад	273	842	44 623		13,3		514	27 261		13,1	
	СК Север	660	805	42 663		7,0		—	29 565		12,8	
	СК Восток	401	—	23 666		25,8		347	18 392		10,1	
Третье транспортное кольцо	Ленинский	278	—	28 000		23,0		—	17 043		24,2	
	Тулский	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	—	20 417		28,4		—	20 536		22,3	
	Тверской–Новослободский	752	774	40 999		15,7		356	18 489		7,7	
	Басманный	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		1,9		—	13 684		16,0	
	ТТК–МКАД ЮГ	1 706	358	18 967		45,1		—	12 332		18,8	
	ТТК–МКАД Запад	1 144	548	29 020		14,4		—	18 986		16,4	
	ТТК–МКАД Восток	658	—	13 155		38,4		—	11 340		15,3	
МКАД	МКАД Север	525	—	—		—		—	8 463		13,7	
	МКАД Юг	444	—	11 000		61,3		—	8 980		23,0	
	МКАД Запад	1 892	312	16 511		25,9		217	11 523		21,3	
	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, продолжают 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.