

ОБЗОР



III КВАРТАЛ 2015 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В за I–III кварталы 2015 г. снизился на 55% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Объем вакантных площадей во введенных в эксплуатацию качественных офисах Москвы составляет почти 3 млн м².

С начала 2015 г. ставки аренды в долларовом выражении снизились на 14% в офисах класса А и 7% – в офисах класса В. Номинированные в российских рублях ставки аренды в офисах класса А снизились на 10% и в офисах класса В – на 11%.



Константин Лосюков
Директор департамента
офисной недвижимости, Knight Frank

«Сегодня можно говорить о достижении некоторого баланса на рынке офисной недвижимости: коммерческие условия, вероятнее всего, приблизились к минимально возможным значениям, а арендаторы и покупатели используют текущую рыночную ситуацию. Несмотря на снижение объема введенных, а также планируемых к вводу в эксплуатацию объектов, текущее состояние по-прежнему характеризуется как «рынок арендатора», когда компаниям доступны офисные площади практически в любом деловом районе Москвы, а собственники предлагают максимально привлекательные ставки аренды.

Конец года обещает быть активным по закрытию сделок, однако говорить о восстановлении рынка еще рано: следующий год обещает быть не менее сложным, чем 2015 г., а на возвращение к докризисным уровням может уйти более трех лет».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	15 227	
в том числе, тыс. м ²	3 712	11 515
Введено в эксплуатацию в I–III кварталах 2015 г., тыс. м ²	464	
в том числе, тыс. м ²	296	168
Доля свободных площадей, %	25,5 (-4,1 п. п.)*	17,2 (-0,1 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м ² /год	506 (-14,2%)*
	руб./м ² /год	294 (-6,7%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м ² /год	26 670 (-11,5%)*
	руб./м ² /год	15 452 (-10,3%)*
Средняя ставка операционных расходов, руб./м ² /год	\$/м ² /год	350–1 200
	руб./м ² /год	250–650
Средняя ставка операционных расходов, руб./м ² /год	14 000–45 000	8 000–35 000
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%)

Источник: Knight Frank Research, 2015

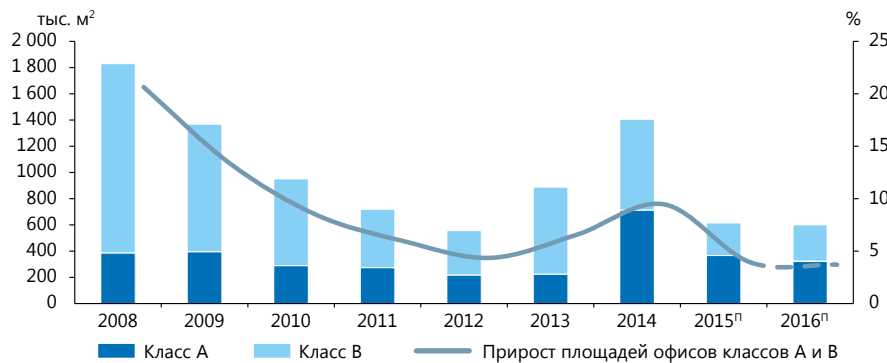
Предложение

По итогам III квартала 2015 г. объем предложения введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей в Москве составил 15,2 млн м², из которых 24% составляют офисные площади класса А.

Снижение объемов спроса, а также ограничение возможностей привлечения доступ-

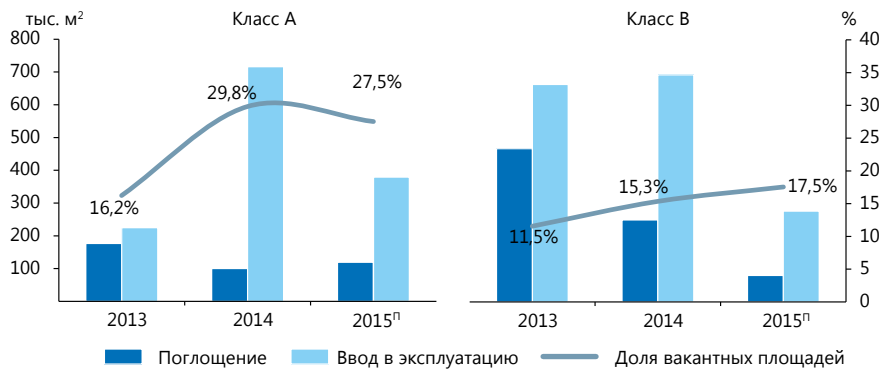
ного финансирования привели к заметному снижению девелоперской активности: на протяжении года были анонсированы единичные проекты, а планируемые даты ввода в эксплуатацию объектов, уже находящихся в стадии строительства, в большинстве случаев переносились.

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика объемов чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2015

Объем введенных в эксплуатацию офисных площадей за 9 месяцев 2015 г. составил 464 тыс. м², что на 55% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

Для текущего состояния рынка офисной недвижимости характерен дисбаланс спроса и предложения: в офисах класса А доля вакантных площадей составляет 25,5%, а в офисах класса В – 17%. На рынке офисов класса А за 9 месяцев 2015 г. произошло снижение уровня вакантных площадей: одновременно с оптимизацией компаниями офисного пространства с рынка были сняты офисные блоки большой площади или здания целиком, что связано с рядом уже закрытых и находящихся в стадии согласования крупных сделок, ставших результатом снижения запрашиваемых коммерческих условий.

Сравнивая текущую ситуацию на рынке с кризисным периодом 2008–2009 гг., когда доля вакантных площадей к концу 2009 г. достигла рекордных на тот момент значений, стоит отметить, что сейчас объем свободных площадей в абсолютных значениях более чем в 1,5 раза превышает аналогичный показатель прошлого кризиса. Суммарно во введенных в эксплуатацию офисных зданиях классов А и В для арендаторов и покупателей сегодня доступно почти 3 млн м².



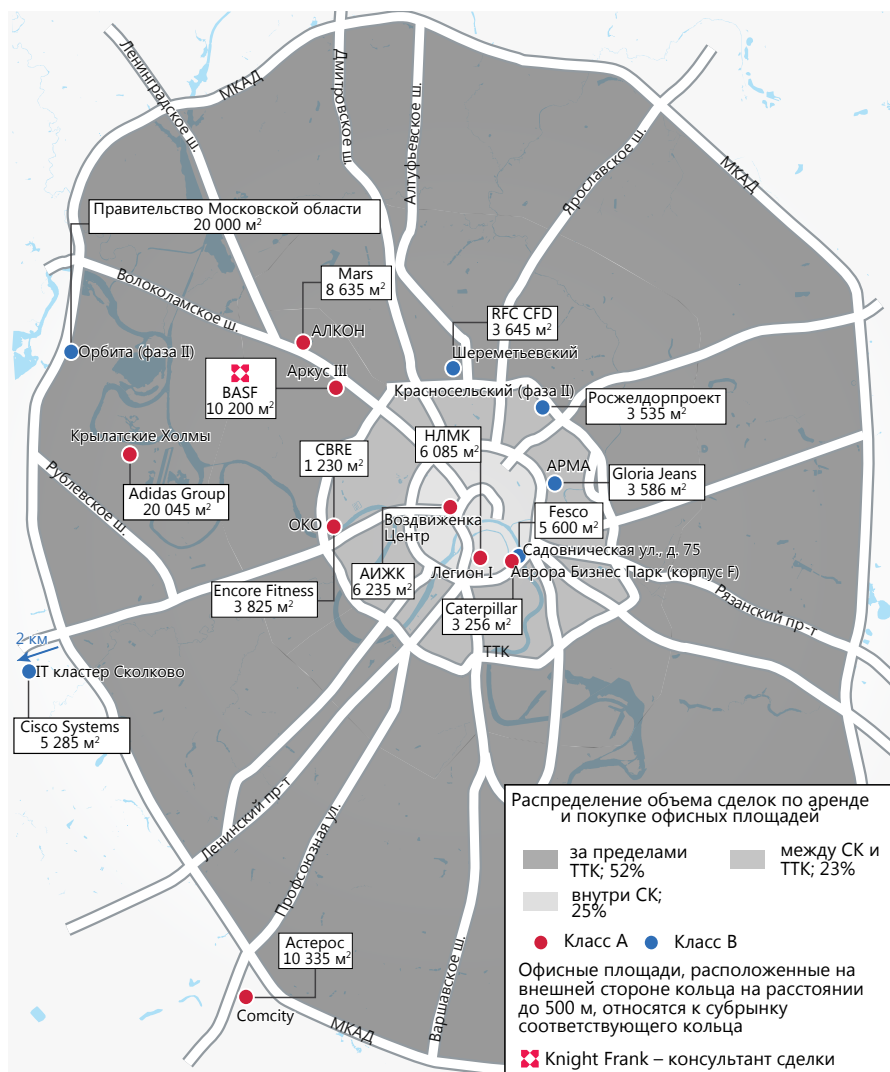
МФК «Кунцево Плаза», Ярцевская ул., д. 19

Спрос

Объем чистого поглощения качественных офисных площадей с января по сентябрь 2015 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года почти на 60% и составил 166 тыс. м². Активность на рынке офисной недвижимости Москвы на протяжении 9 месяцев 2015 г. в значительной степени была обусловлена высокой волатильностью курса российской национальной валюты. Так, I квартал 2015 г. на фоне крайне высокой степени неопределенности в экономике страны показал минимальное в этом году значение объема сделок аренды и покупки качественных офисных площадей. Однако уже к концу квартала после стабилизации курса рубля компании вернулись к переговорам, в результате чего II квартал продемонстрировал увеличение объема сделок. В свою очередь III квартал 2015 г. стал наиболее активным: были анонсированы планы по переезду, а также закрыты крупнейшие с начала года сделки по аренде и покупке офисных площадей. Стоит отметить, что арендаторы активно вступали в переговоры по пересмотру условий аренды: на фоне снижения ставок, а также ослабления рубля с IV квартала 2014 г. доля подобных сделок увеличивалась, суммарно достигнув 63% в общем объеме сделок за 9 месяцев 2015 г.

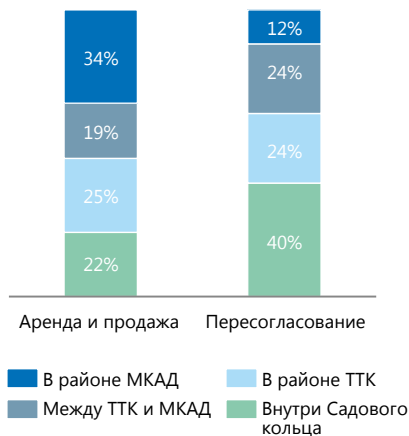
На структуру сделок в части профильного распределения компаний оказали влияние несколько крупных сделок первых трех кварталов. Благодаря сделке компании Adidas по аренде приблизительно 20 тыс. м² офисных площадей в бизнес-парке «Крылатские Холмы», доля компа-

Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей, заключенные в I–III кварталах 2015 г.



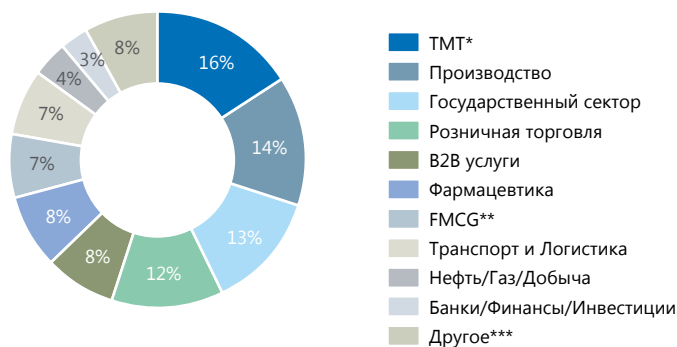
Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение сделок разных типов в зависимости от местоположения



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии / Медиа / Телекоммуникации

** Товары и услуги повседневного спроса

*** Потребительские услуги/Строительство и Архитектура

Источник: Knight Frank Research, 2015

ний сектора розничной торговли возросла до 12%, в то время как в аналогичном периоде 2014 г. она была весьма незначительной. Увеличившаяся доля государственных организаций в структуре спроса на качественные офисные площади обусловлена арендованными Правительством Московской области порядка 20 тыс. м² офисных площадей в бизнес-центре «Орбита (фаза II)».

Доля компаний финансового и банковского секторов, которые в значительной степени подверглись влиянию вводимых с 2014 г. секторальных санкций и кредитно-финансовых ограничений, продолжает снижаться: по итогам трех кварталов показатель достиг минимального исторического значения – 2,7% от общего объема сделок.

Наибольший объем сделок по аренде и покупке офисных площадей за первые три квартала 2015 г. пришелся на объекты, расположенные вблизи МКАД (34%), что обусловлено тремя крупными сделками совокупным объемом более 50 тыс. м² в офисных центрах данного района. Однако компании по-прежнему имеют возможность арендовать офис в более развитых деловых районах ближе к центральной части Москвы по арендным ставкам, сопоставимым со ставками в периферийных районах.

Наиболее активными в части пересмотра коммерческих условий стали компании, арендующие офисы в пределах Садового кольца: доля таковых увеличилась с 30% до 40% за 9 месяцев 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. Компании, арендовавшие офисные площади по долларовым ставкам, аренды выше текущих на 30–40%, сегодня вынуждены пересматривать условия аренды.

Коммерческие условия

На протяжении трех кварталов текущего года средние запрашиваемые ставки аренды на качественные офисные площади в Москве понижались. В долларах США, опустившись ниже исторически минимальных значений, средние ставки аренды в офисах класса А достигли 506 \$/м²/год и в офисах класса В – 294 \$/м²/год, снизившись за 9 месяцев 2015 г. на 14% и 7% соответственно.

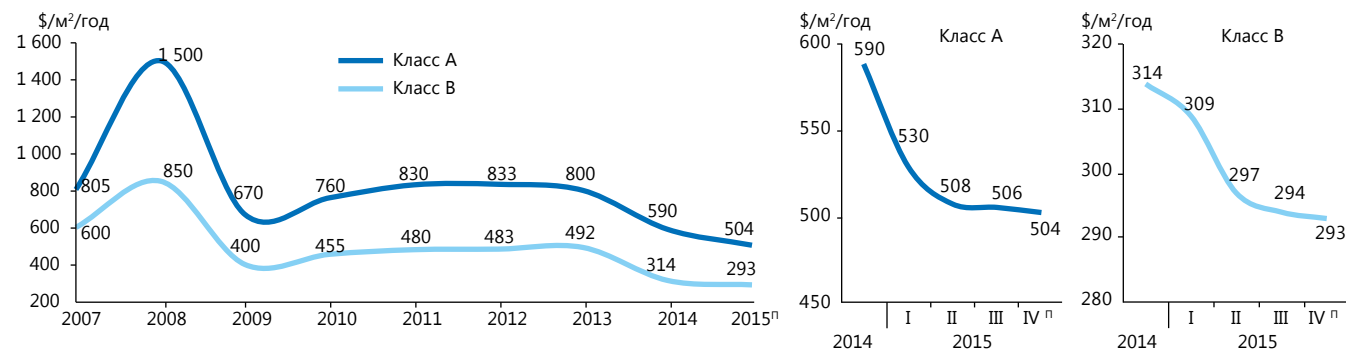
В рублевом эквиваленте средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам

III квартала текущего года достигла уровня 26 670 руб./м²/год в офисах класса А и 15 452 руб./м²/год в офисах класса В.

Сейчас мы наблюдаем ситуацию, когда после активного снижения запрашиваемых коммерческих условий в IV квартале 2014 г. – I квартале 2015 г. собственники вакантных офисных площадей по-прежнему стараются снизить запрашиваемые ставки аренды, что приводит к незначительной коррекции показателя. Так, наименьшее снижение средневзвешенного показателя в 2015 г. было отмечено именно в III квартале: по сравнению со II кварталом 2015 г. в долларовом выражении ставки аренды снизились менее чем на 1% в офисах класса А и на 1,3% – класса В, а в российских рублях снижение составило около 2% в офисах классов А и В.

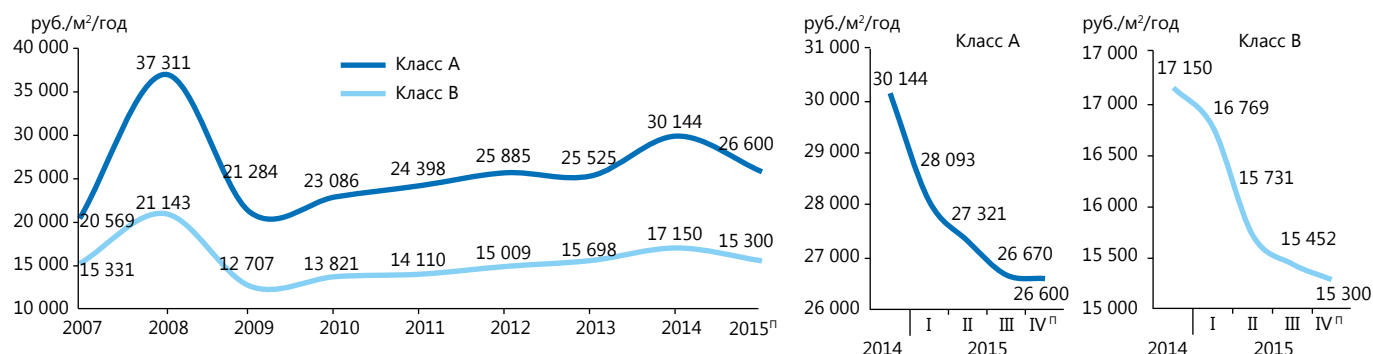
На протяжении III квартала 2015 г. продолжалось формирование рублевого рынка, начавшееся в конце 2014 г. И сегодня все большее количество собственников выражает готовность заключать долгосрочные рублевые договоры в отличие от ситуации I полугодия 2015 г., когда условие фиксации курса или валютный коридор были доступны на срок аренды 1–2 года.

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



Источник: Knight Frank Research, 2015

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



Источник: Knight Frank Research, 2015

Прогноз

После рекордного за 5 лет объема введенных в эксплуатацию офисных площадей в 2014 г. текущий год продемонстрирует снижение показателя на 56%. Прошлогодние прогнозы относительно объема офисных площадей, запланированного к вводу в эксплуатацию до конца 2015 г., были на уровне 1 млн м², однако согласно скорректированным девелоперами планам объем новых площадей составит 620 тыс. м².

В 2014–2015 гг. были пересмотрены планы по реализации объектов, находящихся на стадии проекта, а также на начальном этапе строительства. Таким образом, мы прогнозируем, что в 2016 г. объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В будет на уровне 2015 г. и составит 600–650 тыс. м².

В отличие от кризиса 2008–2009 гг. экономикой страны, а, следовательно, и рынок

офисной недвижимости ожидает длительный период восстановления. Согласно консервативному сценарию прогноза Министерства экономического развития, российская экономика начнет демонстрировать рост не ранее 2017 г. Волатильность на нефтяных рынках и неблагоприятный геополитический фон по-прежнему будут способствовать нестабильности курса российского рубля. Однако рынок адаптировался к меняющимся условиям: при текущей конъюнктуре мы не ожидаем существенного снижения запрашиваемых ставок аренды, а на фоне снижения объемов нового предложения возможно уменьшение доли вакантных площадей ближе к концу 2016 г. Мы ожидаем, что активность на рынке будет обусловлена стремлением арендаторов оптимизировать условия аренды, а также повысить класс арендуемого помещения.

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		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	947	50 203		10,7		537	28 474		4,7	
Садовое кольцо	СК Юг	918	592	31 353		20,2		555	29 432		8,8	
	СК Запад	273	881	46 674		13,3		533	28 259		13,6	
	СК Север	660	739	39 180		7,0		550	29 160		12,6	
	СК Восток	401	–	20 587		25,8		386	20 473		17,1	
Третье транспортное кольцо	Ленинский	278	–	28 000		23,0		–	17 536		21,2	
	Тульский	921	–	–		–		340	18 012		15,0	
	Хамовники	260	966	51 186		20,8		–	25 335		5,8	
	Киевский	393	–	25 000		100,0		375	19 868		63,8	
	Пресненский	357	–	28 500		7,3		452	23 941		12,6	
	Проспект Мира	162	–	22 166		32,0		326	17 276		19,6	
	Тверской–Новослободский	752	807	42 753		18,2		385	20 389		8,8	
	Басманный	512	–	–		–		344	18 250		14,6	
	Таганский	227	450	–		82,9		239	12 665		15,4	
	Волгоградский	432	–	30 000		48,0		306	16 203		19,6	
ММДЦ «Москва-Сити»		858	500	25 832		29,4		–	–		–	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	692	–	29 020		1,9		247	13 102		17,9	
	ТТК–МКАД ЮГ	1 640	383	20 279		57,1		–	13 391		18,5	
	ТТК–МКАД Запад	1 144	526	27 868		15,7		366	19 395		15,3	
	ТТК–МКАД Восток	658	–	19 956		51,2		209	11 088		15,9	
МКАД	МКАД Север	525	–	–		–		151	8 006		15,1	
	МКАД Юг	432	277	14 691		61,3		177	9 392		18,2	
	МКАД Запад	1 772	331	17 567		26,8		228	12 067		25,3	
	МКАД Восток	248	–	–		–		–	4 065		15,2	
Итого		15 227	506	26 670		25,5		294	15 452		17,2	

Источник: Knight Frank Research, 2015