

ОБЗОР



20
ЛЕТ
В РОССИИ

I КВАРТАЛ 2016 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам I квартала 2016 г. объем введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей снизился до исторически минимальных 63 тыс. м².

Доля вакантных площадей на конец I квартала 2016 г. достигла уровня 22,5% в офисах класса А и 17,6% в офисах класса В, что суммарно составляет около 2,9 млн м².

Квартальное снижение средних запрашиваемых ставок аренды составило 2–3% – до 24 726 руб./м²/год в офисах класса А и 14 613 руб./м²/год в офисах класса В.



Константин Лосюков

Директор департамента
офисной недвижимости,
Knight Frank

«После потрясений и неопределенности прошлого года на рынке офисной недвижимости сложились более ясные правила взаимодействия между арендодателями и арендаторами. Рынок начал нащупывать баланс в своей нижней точке, о чем свидетельствует объем уже закрытых и находящихся в стадии согласования сделок.

Сегодня все меньше сомнений остается в том, что рынок может не вернуться к прежним условиям функционирования в иностранной валюте. Несмотря на некоторое укрепление и стабилизацию курса российского рубля, риск валютных колебаний все же присутствует, в связи с чем, рублевые ставки аренды стали основным условием как для российских, так и зарубежных компаний, работающих на российском рынке».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	15 602	
в том числе, тыс. м ²	3 821	11 781
Введено в эксплуатацию в I квартале 2016 г., тыс. м ²	63	
в том числе, тыс. м ²	—	63
Доля свободных площадей, %	22,5 (-1,9 п. п.)*	17,6 (+1,1 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м ² /год	467 (-1,6%)*
	руб./м ² /год	24 726 (-1,7%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м ² /год	320–900
	руб./м ² /год	10 000–45 000
Средняя ставка операционных расходов***, руб./м ² /год	4 000–7 500	2 500–4 500

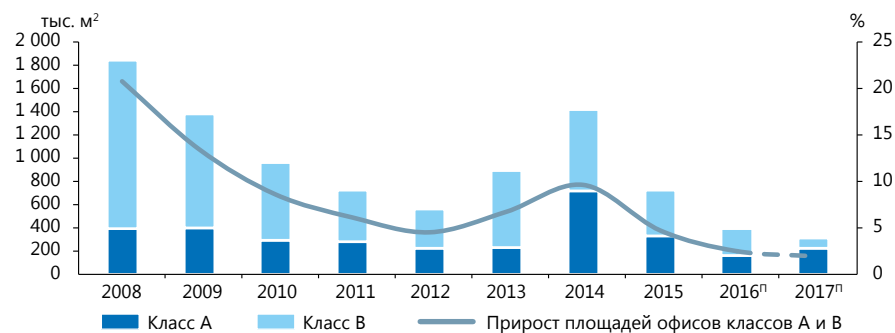
* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2015 г.

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

*** В ставке операционных расходов не учтены изменения, связанные с повышением налога на имущество

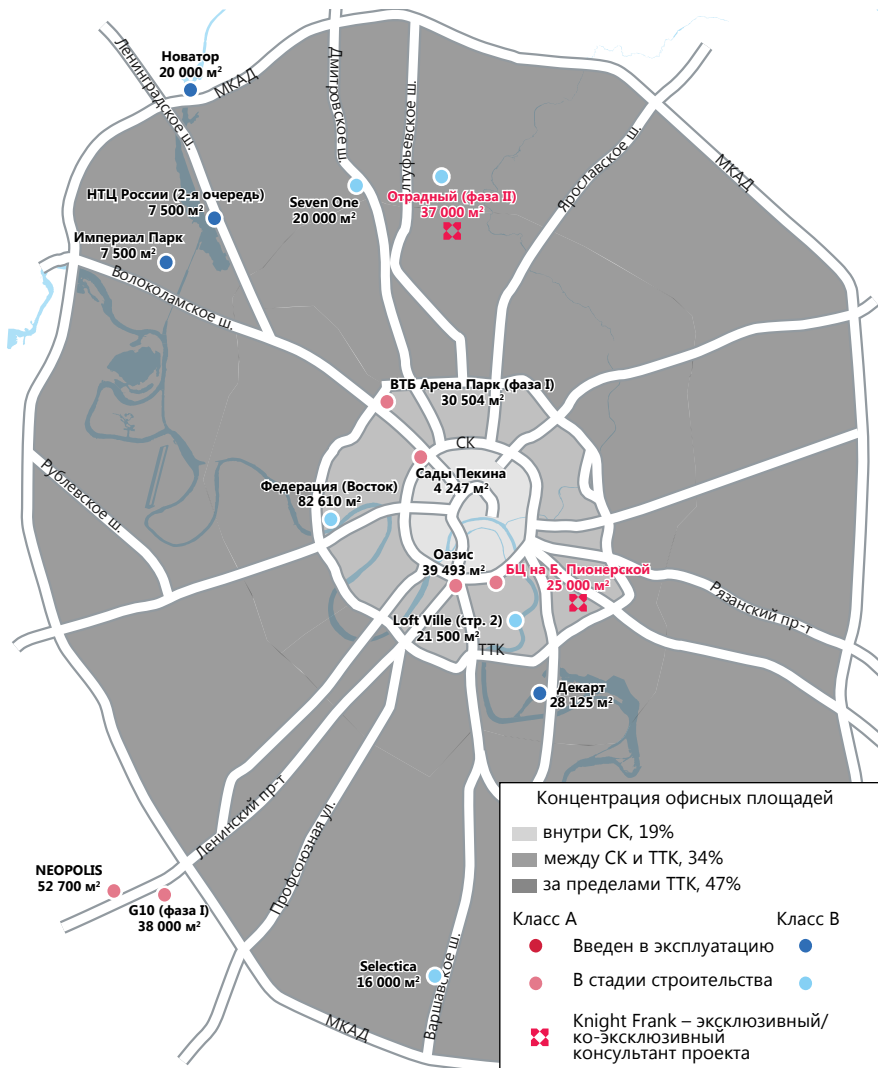
Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2016

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2016 г. *
и планируемые к вводу в эксплуатацию в 2016 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I квартале 2016 г.
Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.
Источник: Knight Frank Research, 2016

Предложение

По итогам I квартала 2016 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,6 млн м², из которых 24% соответствует офисам класса А и 76% – класса В.

В I квартале 2016 г. в эксплуатацию было введено 63,1 тыс. м² качественных офисных площадей, что на 30% ниже, чем за аналогичный период 2015 г., и является минимальным квартальным значением показателя за всю историю развития рынка офисной недвижимости Московского региона. Стоит также отметить, что за первые 3 месяца 2016 г. в эксплуатацию не было введено ни одного офисного здания класса А.

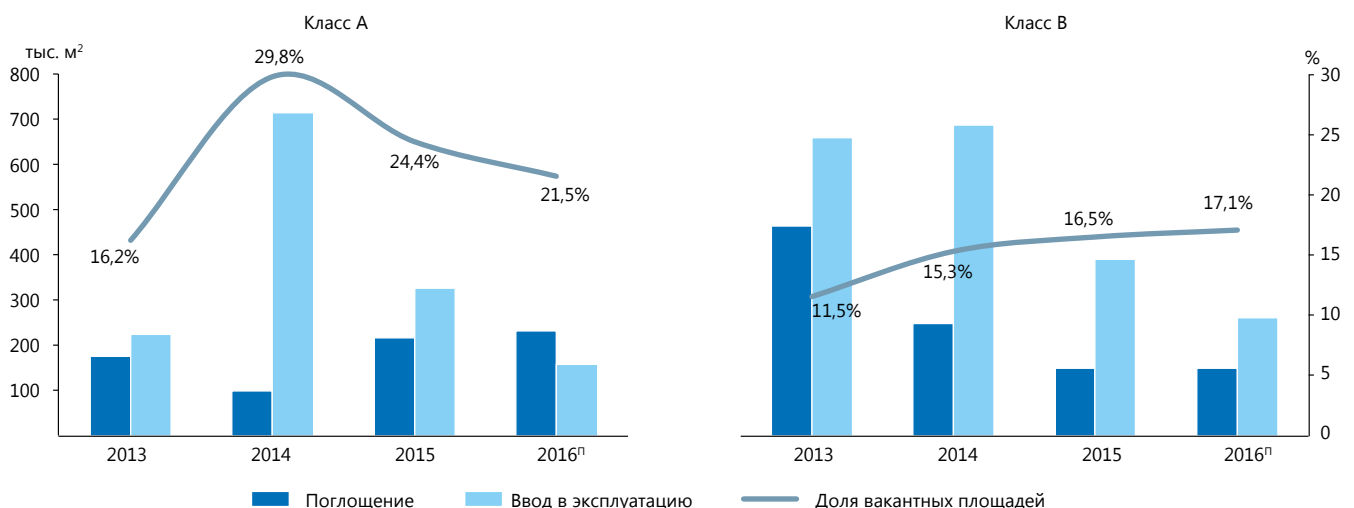
В результате снижающихся объемов нового строительства, а также закрытия крупных сделок доля свободных площадей в офисных зданиях класса А продолжила снижение, начавшееся в середине прошлого года, и по итогам I квартала 2016 г. составила 22,5%.

Уровень свободных площадей в офисах класса В также сохранил прошлогоднюю тенденцию колебания в пределах 2 п. п. и по итогам I квартала 2016 г. составил 17,6%.

Спрос

Объем чистого поглощения по итогам I квартала 2016 г. составил 183,5 тыс. м², что почти в 5 раз превышает показатель за аналогичный период 2015 г. Резкое увеличение объемов поглощения связано с закрытием двух крупных сделок совокупным объемом около 142 тыс. м².

Динамика объемов чистого поглощения и уровня вакантных площадей



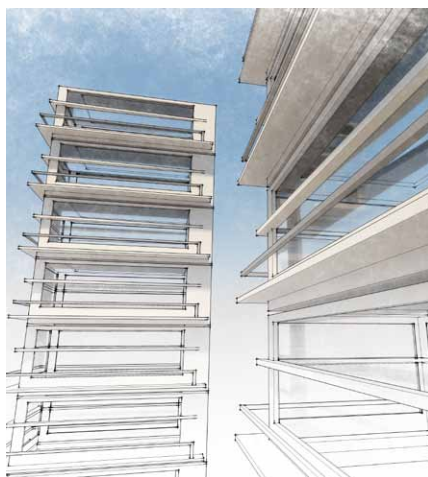
Источник: Knight Frank Research, 2016

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

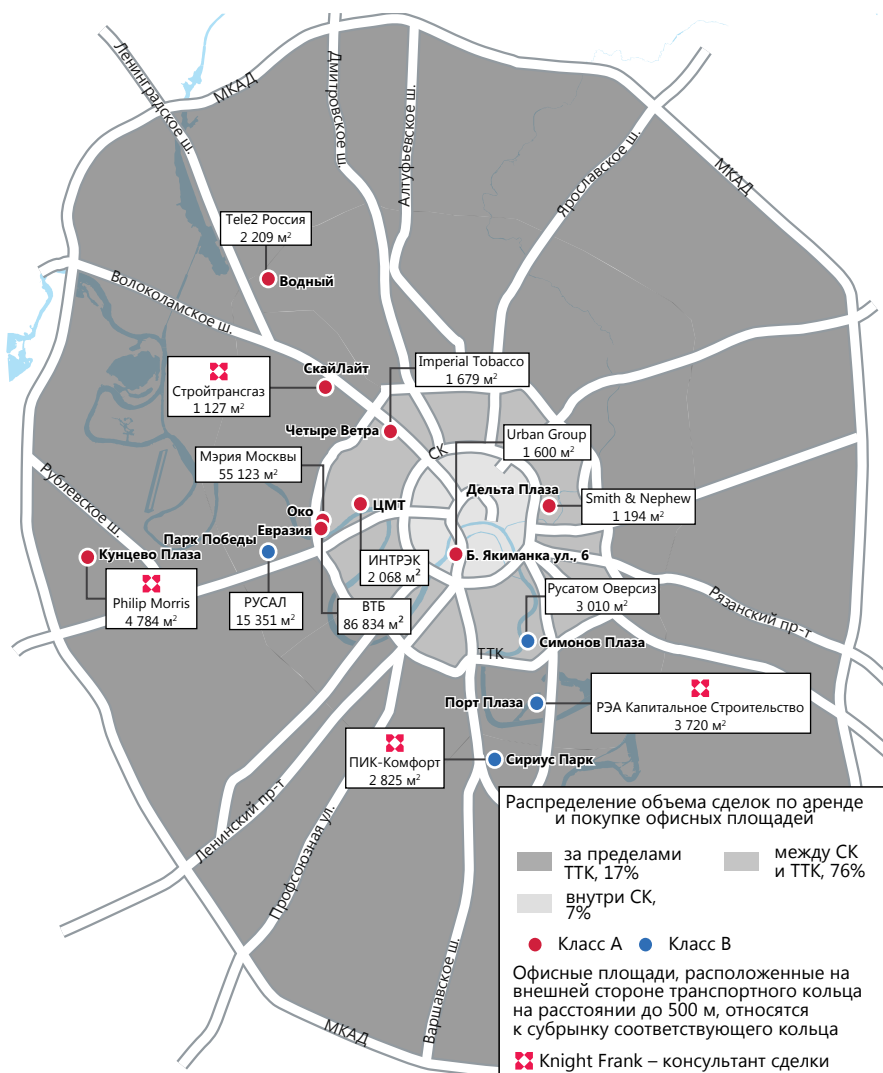
По итогам I квартала доля сделок по пересогласованию условий аренды в общем объеме сделок осталась значительной и составила 64%. В некоторых случаях компании-арендаторы, уже пересогласовавшие условия аренды в 2014–2015 гг., возвращаются к переговорам, желая зафиксировать новые условия на более длительный срок.

На рынке наблюдается активность компаний, имеющих государственное участие: их доля в общем объеме сделок по аренде и покупке офисных площадей выросла с 5% в 2014 г. до 36% в 2015 г. По итогам I квартала 2016 г. она также весьма значительна: за счет нескольких крупных сделок показатель достиг 73% (149,8 тыс. м²). Высокая активность указанных организаций на рынке обусловлена стремлением сократить расходы на аренду офисных помещений, а также частично может быть связана с недавней инициативой правительства РФ запретить госкомпаниям строительство зданий для размещения собственных офисов.

На структуру сделок в части профильного распределения компаний оказали влияние две крупные сделки, переговоры по которым начались в 2015 г., а финализированы они были только в начале текущего года. Благодаря приобретению группой ВТБ башни «Евразия», а Мэрией Москвы порядка 55 тыс. м² офисных площадей в МФК «Око», доля компаний финансового сектора составила 43%, а доля компаний, представляющих государственное управление, – 27%. Эти же события повлияли и на территориальную структуру спроса: 71% объема арендованных и купленных офисных площадей за первые 3 месяца 2016 г. пришлось на объекты, расположенные в ММДЦ «Москва-Сити», в то время как на долю Центрального делового района пришлось только 6% совокупного объема.

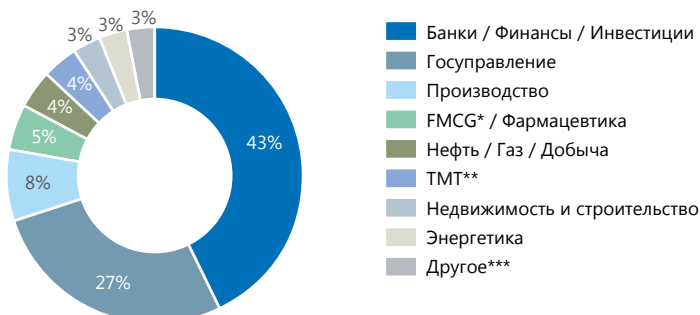


Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I квартале 2016 г.



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Товары повседневного спроса

** Технологии / Медиа / Телекоммуникации

*** Business services / Нет данных

Источник: Knight Frank Research, 2016

Коммерческие условия

Коммерческие условия сегодня продолжают оставаться ключевым моментом, определяющим поведение компаний-арендаторов на рынке. Снизившись до исторически минимальных значений по итогам 2015 г., средние запрашиваемые ставки аренды в офисах класса А с января по март 2016 г. почти не изменились и составляют 467 \$/м²/год и 24 726 руб./м²/год. В то же время в офисах класса В снижение запрашиваемых ставок аренды составило 3% – до уровня 276 \$/м²/год и 14 613 руб./м²/год.

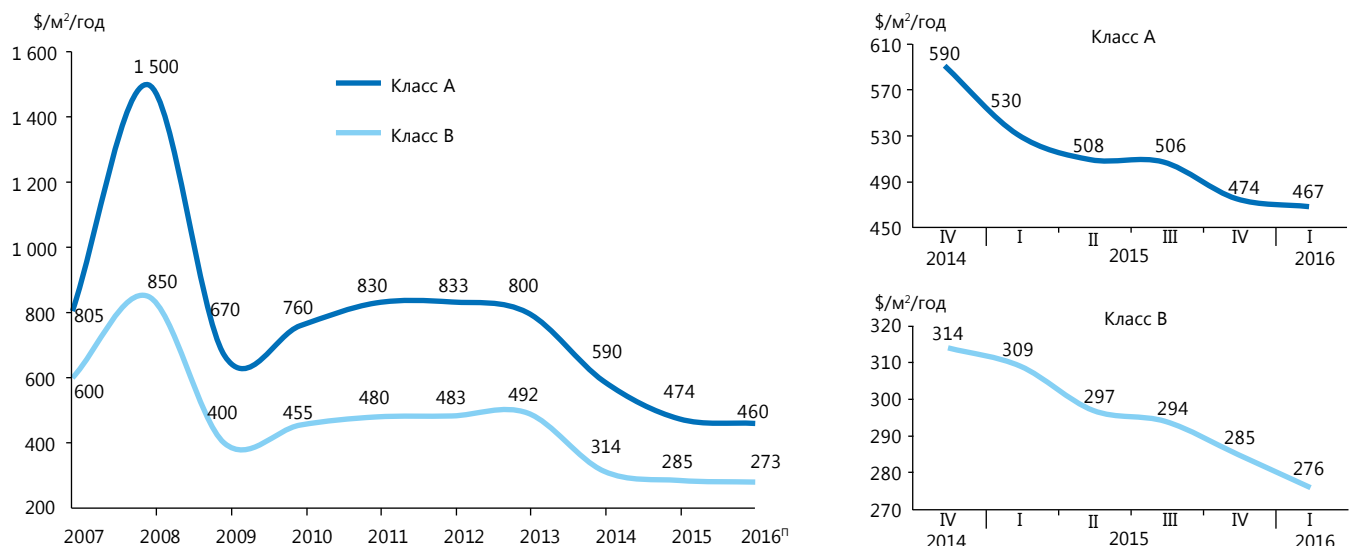
Несмотря на то, что более 78% доступного для аренды предложения во введенных в эксплуатацию офисах класса А предлагается в российских рублях, собственники отдельных объектов, преимущественно имеющих премиальное местоположение, по-прежнему сохранили ценообразование в иностранной валюте и не готовы фиксировать курс валют или определять границы валютного коридора на длительный срок.

Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на длительный срок, чтобы зафиксировать текущие условия аренды, а собственники, в свою очередь, ожидая восстановления

рынка, предпочитают договоры аренды сроком на 3–5 лет.

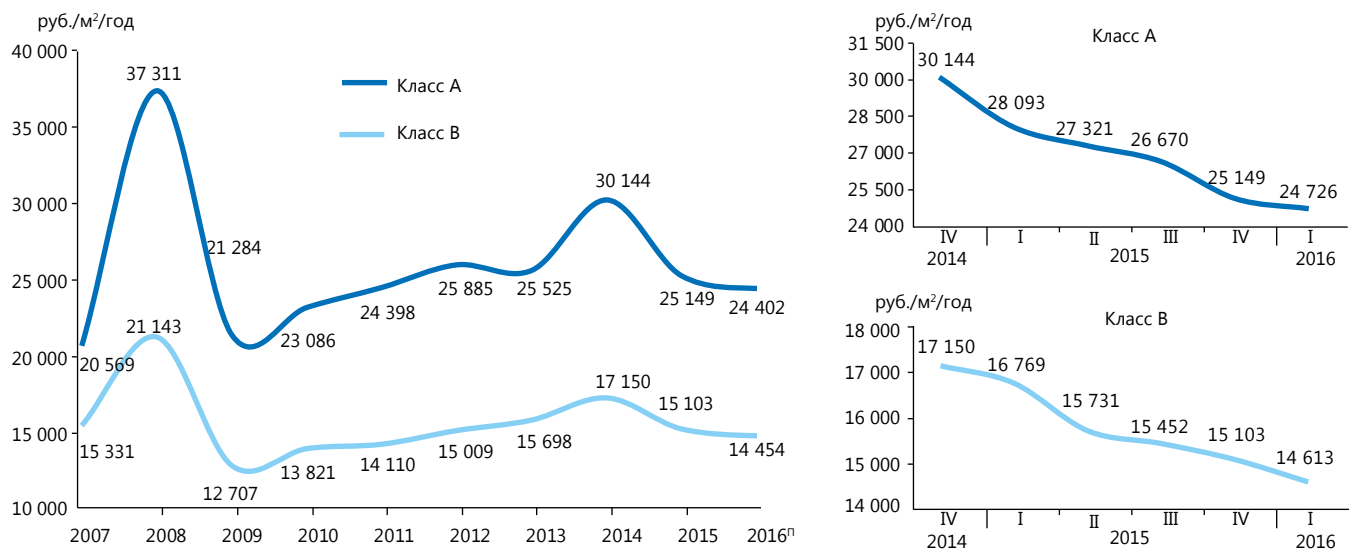
При согласовании условий договоров аренды в 2016 г. одним из важнейших пунктов является индексация ставок аренды. После достижения двузначного уровня инфляции по итогам 2015 г. индексация рублевых ставок аренды, обычно приравненная к ИПЦ РФ, сегодня является предметом обсуждения, а в качестве альтернативы применяются ограничение верхнего уровня, приравнение уровня индексации к другим макроэкономическим показателям либо фиксированное увеличение арендных платежей.

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

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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	1 011	53 584	13,8			469	24 856	8,9		
Садовое кольцо	СК Юг	918	487	25 810	21,5	17,4		462	24 460	14,0	14,2	
	СК Запад	273	796	42 193	27,9			505	26 752	9,3		
	СК Север	660	695	36 854	5,2			—	27 505	15,5		
	СК Восток	401	—	26 472	26,9			—	20 730	16,3		
Третье транспортное кольцо	Ленинский	278	—	40 000	—	31,3		—	17 372	18,5	17,9	
	Тульский	921	—	—	—			—	14 339	17,1		
	Хамовники	260	772	40 921	19,0			—	23 776	5,0		
	Киевский	424	—	16 893	80,8			—	19 988	61,2		
	Пресненский	357	—	28 022	9,1			—	20 244	16,1		
	Проспект Мира	162	—	19 818	29,1			—	20 136	31,7		
	Тверской-Новослободский	752	679	35 975	16,2			376	19 913	8,0		
	Басманный	532	—	—	—			—	16 729	12,1		
	Таганский	234	450	—	82,9			247	13 089	17,7		
	Волгоградский	432	—	20 399	48,0			—	15 339	14,4		
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	511	27 107	20,8			—	—	—		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	700	511	27 094	1,6	21,8		—	13 684	21,9	18,0	
	ТТК-МКАД ЮГ	1 734	344	18 222	42,2			—	12 356	19,1		
	ТТК-МКАД Запад	1 144	509	26 860	12,4			—	18 592	10,8		
	ТТК-МКАД Восток	658	—	13 555	38,4			—	10 483	20,8		
МКАД	МКАД Север	545	—	—	—	28,0		—	6 370	12,2	21,4	
	МКАД Юг	444	—	11 000	95,5			—	8 218	23,0		
	МКАД Запад	1 900	300	15 905	23,1			—	11 523	27,7		
	МКАД Восток	248	—	—	—			—	7 072	10,1		
Итого		15 602	467	24 726	22,5			276	14 613	17,6		

Источник: Knight Frank Research, 2016

Прогноз

Согласно базовому сценарию обновленного прогноза Министерства экономического развития, признаки выхода экономики России из рецессии ожидаются не раньше 2017 г. Одновременно с этим санкционные ограничения в отношении России могут быть сохранены в 2016 г., что в совокупности по-прежнему будет ограничивать планы по развитию как российских, так и зарубежных компаний.

Ввиду снижения девелоперской активности в 2016 г. объем ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей не превысит 400 тыс. м², а в 2017 г. – 300 тыс. м², что на фоне сохранения текущих объемов поглощения приведет к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей. Таким образом, учитывая возможное восстановление объемов спроса в 2017 г. и сокращение объемов доступных для аренды офисных площадей, можно ожидать незначительного роста

средних запрашиваемых ставок аренды не ранее следующего года.

Мы прогнозируем, что в 2016 г. сделки по продлению договоров аренды, а также переезды в связи с окончанием срока действия договора аренды будут преобладать в структуре общего объема сделок. Сделки по пересмотру договоров аренды будут занимать значительную часть рынка только в первой половине года.

Высококонкурентный рынок офисной недвижимости в ближайший год продолжит адаптироваться к изменившимся внешним и внутренним условиям. В частности, мы ожидаем дальнейшего формирования рынка, функционирующего в российской национальной валюте. Несмотря на некоторую стабилизацию курса российского рубля по отношению к иностранным валютам, риск валютных колебаний сохраняется, что для компаний является ключевым аспектом при поиске нового офиса.

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.