

I КВАРТАЛ 2017 ГОДА

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- ♦ По итогам I квартала 2017 г. показатель объема введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей обновил исторический минимум для рассматриваемого периода и снизился до 21 тыс. м².
- ♦ В офисах класса А доля вакантных площадей на конец I квартала 2017 г. практически не изменилась по сравнению с концом 2016 г. и составила 20,2%. Спрос на офисы класса В увеличился, а доля вакантных площадей сократилась на 1,5 п.п и достигла значения 14%.
- ♦ По итогам квартала отмечается изменение тренда на снижение ставок аренды в офисах класса В. Впервые за долгое время средневзвешенная ставка аренды показала положительную корректировку в размере 0,4% и составила 13 430 руб./м²/год. В офисах класса А снижение ставок аренды продолжилось: по итогам I квартала 2017 г. показатель снизился на 4% по сравнению с концом 2016 г. и составил 23 302 руб./м²/год.



Константин Лосюков

Директор департамента
офисной недвижимости, Knight Frank

«Итоги I квартала 2017 г. показывают, что сейчас мы стоим на пороге принципиальных перемен, каких рынок не видел больше двух лет – с декабря 2014 г. Умеренный, но стабильный спрос, который в том числе формировался за счет активности российских компаний с государственным участием, снижение темпов нового строительства и, как следствие, сокращение до рекордных значений объемов нового строительства привели к тому, что ставки аренды в наиболее востребованных сейчас офисах класса В продемонстрировали небольшой рост. Это знак того, что рынок начал выходить из кризиса. Если спрос сохранится, то усиление позиций собственников и определенный рост ставок могут стать трендом, определяющим отношения между арендаторами и арендодателями на ближайшие 2–3 года».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

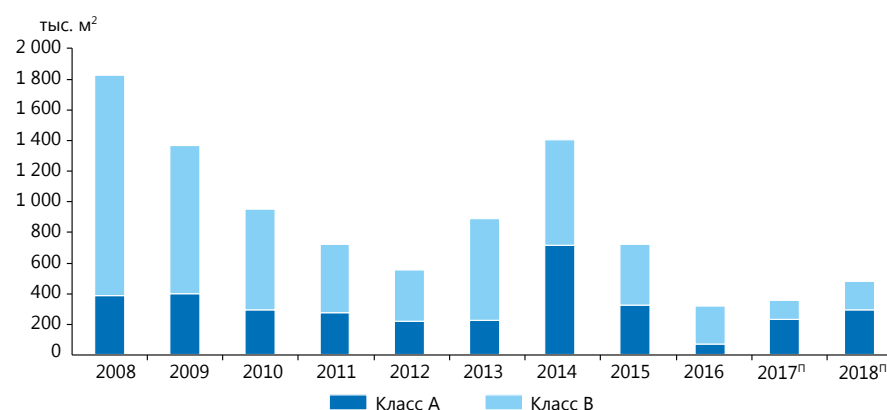
	Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	15 876	
в том числе, тыс. м ²	3 905	11 971
Введено в эксплуатацию в I квартале 2017 г., тыс. м ²	21	
в том числе, тыс. м ²	14	7
Доля свободных площадей, %	20,2 (-0,5 п. п.)*	14 (-1,4 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**, руб./м ² /год	23 302 (-4,0%)*	13 430 (0,4%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**, руб./м ² /год	10 000–45 000	7 500–35 000
Диапазон ставок операционных расходов, руб./м ² /год	4 000–7 500	2 500–4 500

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2016 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, 2017

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2017

Карта объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2017 г.



Предложение

По итогам I квартала 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,9 млн м², из которых 25% соответствует офисам класса А и 75% – класса В.

В I квартале 2017 г. был обновлен «антирекорд» по количеству введенных в эксплуатацию офисных центров за рассматриваемый период: за первые 3 месяца введено всего 21 143 м². Тем не менее к вводу в 2017 г. заявлено около 350 тыс. м², что в целом даже превышает уровень ввода в эксплуатацию офисных центров в 2016 г.

В I квартале 2017 г. сразу 2 крупных московских девелопера – KR Properties и O1 Properties – объявили о планах по возобновлению строительства своих офисных проектов и приступили к активной стадии их реализации: ввод в эксплуатацию бизнес-центров «Большевик» и «Рассвет» запланирован на 2018–2019 гг.

В результате снижения объемов нового строительства и наличия небольшого, но стабильного спроса на офисные площади доля свободных площадей в офисных зданиях класса А продолжила снижение, начавшееся в середине 2015 г., и по итогам I квартала 2017 г. составила 20,2%.

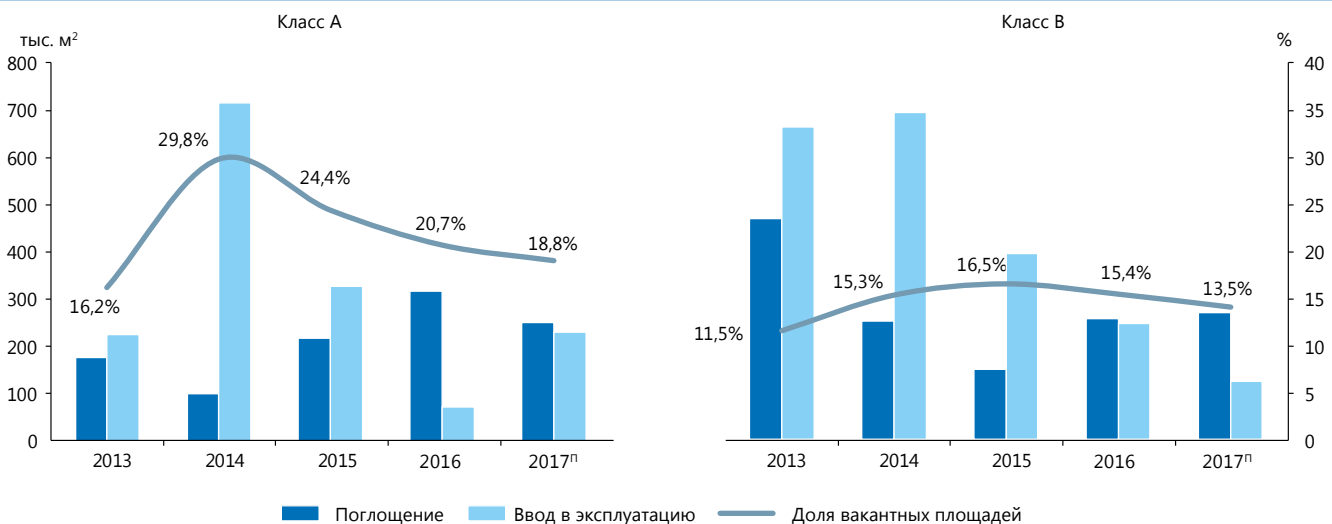
Уровень свободных площадей в офисах класса В также сохранил прошлогоднюю тенденцию к снижению и по итогам I квартала 2017 г. составил 14%.

В 2017 г. прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в офисах класса А, так и в офисах класса В.

Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Источник: Knight Frank Research, 2017

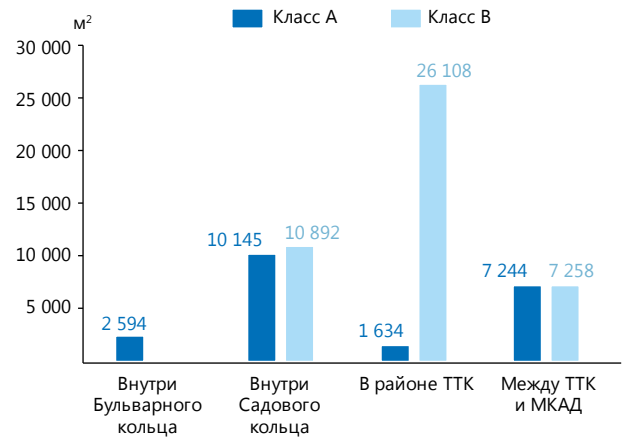
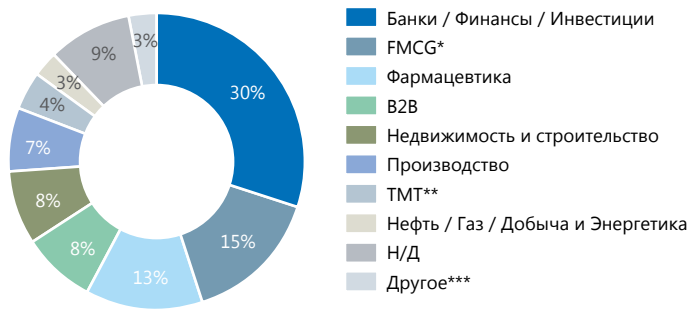
Динамика объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2017

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

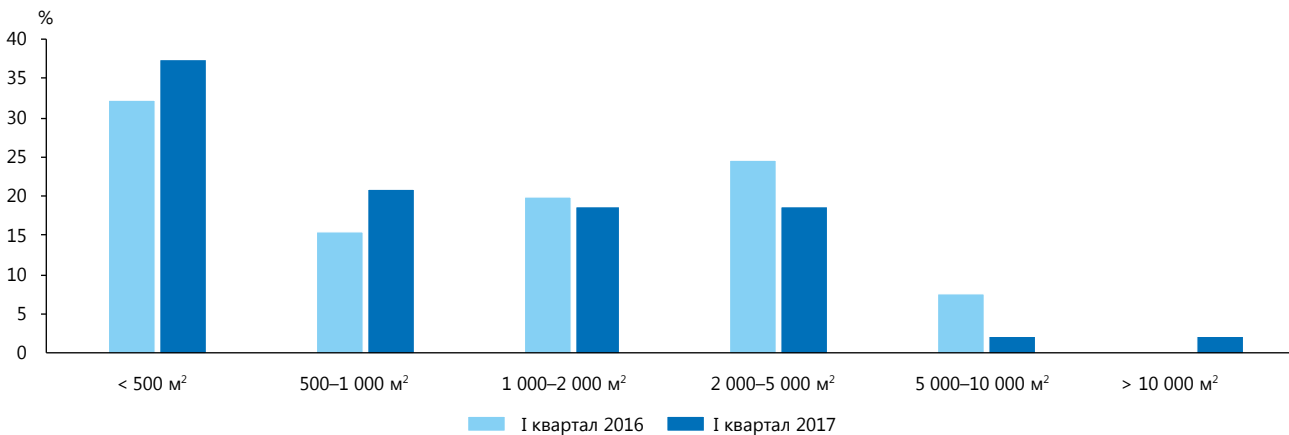
Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от профиля компании и местоположения офисного здания



* Товары повседневного спроса
 ** Технологии/ Медиа/ Телекоммуникации
 *** Транспорт и Логистика/ Некоммерческие организации

Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение арендованных офисных блоков по размеру



Источник: Knight Frank Research, 2017

Спрос

Объем чистого поглощения по итогам I квартала 2017 г. составил 86,2 тыс. м² (из них офисов класса А – 27,4 тыс. м², офисов класса В – 58,8 тыс. м²), что в 2 раза меньше показателя за аналогичный период 2016 г. Стоит отметить, что высокий показатель поглощения в 2016 г. был связан прежде всего с закрытием 2 крупных сделок, которые обеспечили почти 80% всего объема поглощения. В I квартале текущего года спрос на офисные площади был более равномерным.

Первый квартал года был отмечен значительным спросом на офисные помещения в бизнес-центрах, расположенных внутри Садового кольца. Однако говорить о том, что это может стать новым трендом, нельзя. Сокращение количества парковочных мест,

увеличение их стоимости, слухи о введении платного въезда в центр города заставляют арендаторов искать офисные площади в районе между Садовым кольцом и МКАД (64% от общего объема сделок аренды).

Как и в I квартале 2016 г., в этот период 2017 г. наибольший объем сделок пришелся на компании, представляющие банковский и финансовый сектора. Их доля в общем объеме сделок составляет 30%. 28% сделок пришлось на компании из секторов товаров повседневного спроса и фармацевтики/медицины.

В I квартале 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. значительно вырос спрос на офисные блоки площадью до 1 000 м². Так, если годом ранее доля сделок аренды офисных блоков такой пло-

щади составляла менее 50%, то сейчас она выросла до 60%.

Тенденция увеличения спроса на небольшие офисные блоки подтверждается и средним размером сделки, который в I квартале 2017 г. составил 1 180 м².

Сделки по продлению текущих договоров аренды по-прежнему преобладают в общем объеме. Их доля по итогам первых трех месяцев составляет почти 60%. При этом соотношение количества сделок по новой аренде и сделок по продлению договоров аренды составляет 80/20. Это значит, что крупные арендаторы предпочитают договариваться с собственниками о продлении, а спрос на новые офисные площади создают компании, которым нужны небольшие офисные блоки.

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I квартале 2017 г.

Компания	Площадь, м ²	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
ВВДО	11 030	Новоспасский Двор	В+	Дербеневская наб., д. 7	Аренда
Россельхозбанк	9 200	Инком Сити	В+	1-й Красногвардейский пр-д, д. 7, стр. 1	Покупка
ЛОКО-Банк	4 467	Скайлайт	А	Ленинградский пр-т, д. 39	Покупка
Московский Исследовательский Центр Самсунг	4 375	Двинцев	А	Двинцев ул., д. 12, корп. 1	Аренда
Panasonic*	3 122	Шаболовка ул., 31	В+	Шаболовка ул., д. 31	Аренда
Тойота Банк	3 030	Серебряный Город	А	Серебряническая наб., д. 29	Аренда
Regus	2 594	Воздвиженка Центр	А	Воздвиженка ул., д. 10	Аренда
Инград Недвижимость	2 523	Эрмитаж Плаза	А	Краснопролетарская ул., д. 2, стр. 13/4	Аренда
X5 (Перекресток)	2 400	РТС	В+	Ср. Калитниковская ул, д. 26/27	Аренда
Komatsu*	2 125	Диапазон	В+	1-й Волоколамский пр-д, д. 10	Аренда
Herbalife	2 079	Ситидел	А	Земляной Вал ул., д. 9	Аренда

* Knight Frank – консультант сделки
Источник: Knight Frank Research, 2017

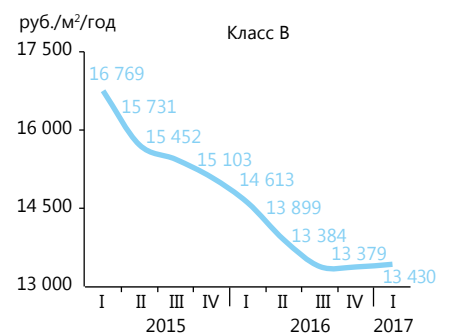
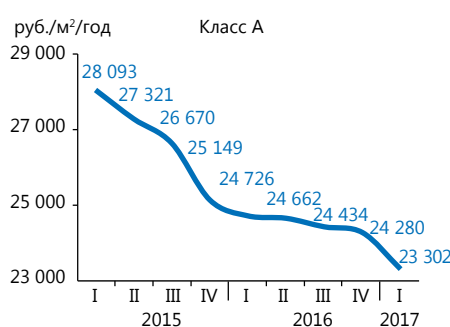
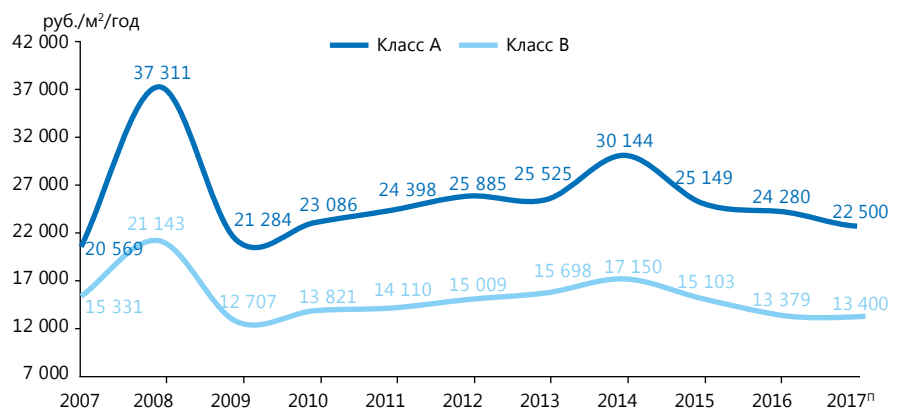
Коммерческие условия

В I квартале 2017 г. произошло приятное для арендодателей офисов класса В событие: впервые за последние три года динамика снижения средних запрашиваемых ставок аренды изменилась. По итогам первых трех месяцев 2017 г. произошла положительная коррекция на 0,4% – до уровня 13 430 руб./м²/год.

В то же время снижение запрашиваемых ставок аренды в офисах класса А продолжается. В I квартале 2017 г. они снизились еще на 4% по сравнению с концом 2016 г. – до 23 302 руб./м²/год. Продолжающееся снижение средних запрашиваемых ставок аренды в офисах класса А объясняется большим объемом предложения в районах ТТК-МКАД (29,5% от всего объема предложения) и за МКАД (21,4%), а также значительным объемом свободных площадей, предлагающихся в офисных центрах, расположенных в районах ТТК-МКАД (965 тыс. м²) и за МКАД (984 тыс. м²).

Стабилизация ставок аренды вселила сдержанный оптимизм в арендодателей. В начале 2017 г. некоторые из них стали менее гибкими в переговорах по обсуждению ставок аренды. Если в разгар кризиса

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



Источник: Knight Frank Research, 2017

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

в 2015 – начале 2016 гг. скидка от запрашиваемой ставки аренды могла достигать 20–30%, то сейчас размер скидки сократился до 7–10%. Однако об общей рыночной тенденции говорить пока рано.

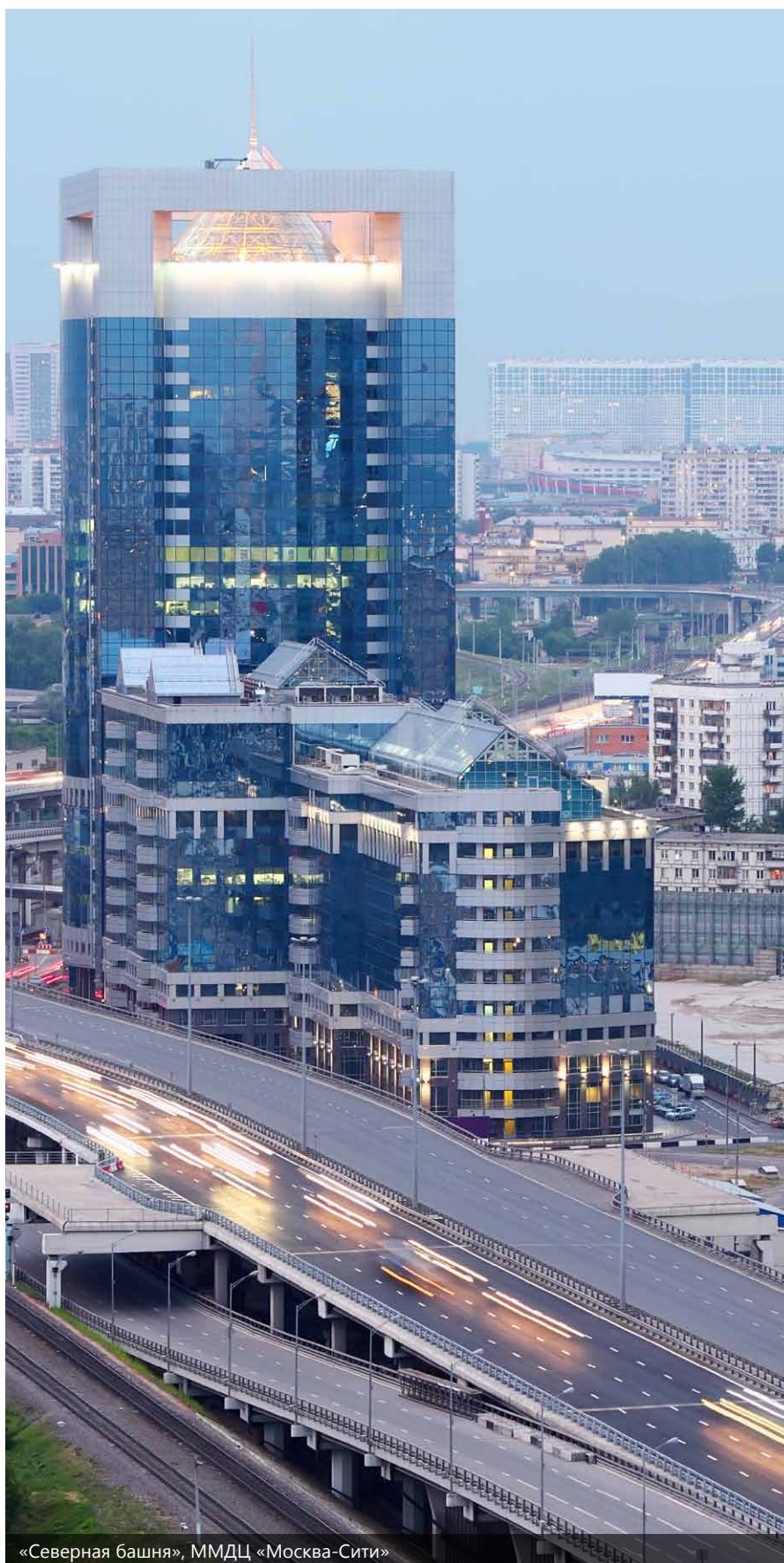
В начале 2017 г. не произошло никаких изменений в части сроков заключения договоров аренды: они составляют преимущественно 3–5 лет с правом досрочного расторжения по истечении 3 лет. Рубль укрепился в качестве основной валюты договоров.

Прогноз

Несмотря на низкие объемы ввода в I квартале 2017 г., по итогам года ожидается ввод в эксплуатацию около 350 тыс. м², что в целом превышает показатель 2016 г. Однако по-прежнему сохраняется высокая вероятность переноса сроков вывода на рынок новых бизнес-центров, заявленных на текущий год, на более позднее время. При этом отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, заявляют о возобновлении строительства «замороженных» ранее проектов. Тем не менее говорить о том, что это станет новым трендом в 2017 г., пока рано, так как доля вакантных площадей еще слишком высока: незанятыми сейчас остаются 788 тыс. м² в офисах класса А и 1 676 тыс. м² в офисах класса В.

В 2017 г. мы ожидаем стабилизации ставок в офисных центрах класса А. Несмотря на наблюдаемую по итогам I квартала 2017 г. положительную коррекцию запрашиваемых ставок аренды на офисы класса В, мы не ожидаем их существенного роста в 2017 г. в целом по рынку. При этом в отдельных деловых районах, пользующихся наибольшим спросом, возможен рост ставок аренды, а собственники менее востребованных бизнес-центров будут вынуждены и дальше снижать ставки и быть более гибкими в переговорах с потенциальными арендаторами.

В целом, при условии сохранения стабильности со стороны внешних экономических и политических факторов мы не ожидаем каких-либо существенных изменений на офисном рынке в 2017 г. Его участники продолжают занимать выжидательные позиции и будут с осторожностью наблюдать за сигналами, которые им посылает рынок. Какие-либо изменения на рынке возможны в конце года, а также в 2018 г., что может быть связано в том числе и с приближающимся в 2018 г. очередным выборным циклом в стране.



«Северная башня», ММДЦ «Москва-Сити»

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	712	39 186	21,3	459	24 309	9,3				
Садовое кольцо	СК Юг	950	431	23 715	16,4	525	27 814	10,4				
	СК Запад	286	–	34 125	16,5	–	24 322	14,7				
	СК Север	660	–	24 042	17,3	394	20 877	6,3	403	21 379	12,5	
	СК Восток	401	–	23 246	11,1	293	15 546	15,7				
	Хамовники	260	690	37 969	13,7	–	24 385	15,7				
ММДЦ «Москва-Сити»	Ленинский	278	–	–	–	–	15 637	15,5				
	Тульский	985	–	–	–	–	13 468	9,7				
	Киевский	424	–	23 451	15,4	–	13 620	27,8				
	Пресненский	357	–	24 661	5,7	–	15 494	10,2				
	Проспект Мира	162	–	–	–	–	19 038	54,4				
	Тверской-Новослободский	752	578	31 765	19,5	387	20 493	10,1	280	14 846	11,3	
	Басманный	326	–	–	–	–	14 179	5,6				
	Таганский	175	–	–	–	362	19 185	10,2				
	Волгоградский	418	–	–	–	–	14 184	19,1				
	Лефортово	195	–	–	–	–	12 927	9,6				
	Итого		913	524	28 794	20,3	–	–	–			
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	627	–	25 000	16,3	–	12 035	15,4				
	ТТК-МКАД Северо-Запад	692	460	25 290	11,3	–	15 047	20,9				
	ТТК-МКАД ЮГ	1 152	–	–	–	–	10 465	13,6				
	ТТК-МКАД Запад	565	–	–	–	296	15 664	13,4	242	12 823	14,7	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	626	–	11 643	32,8	–	14 016	16,1				
	ТТК-МКАД Восток	453	–	–	–	–	9 000	7,6				
	ТТК-МКАД Преображенский	291	–	13 286	60,8	–	14 831	22,2				
МКАД	МКАД Север	376	–	–	–	–	6 990	17,3				
	МКАД Северо-Запад	308	–	10 808	44,6	–	6 724	26,1				
	МКАД Юг	260	–	–	–	–	9 789	37,9	–	8 990	18,4	
	МКАД Запад	1 789	307	16 871	16,5	–	10 402	18,0				
	МКАД Юго-Запад	215	–	11 643	37,9	–	8 003	12,6				
	МКАД Восток	248	–	–	–	–	3 237	0,8				
Итого		15 856	424	23 302	20,1	253	13 430	14,0				

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2017



© Knight Frank LLP 2017 – 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.

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