

ОБЗОР



I ПОЛУГОДИЕ 2015 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей по итогам I полугодия 2015 г. снизился по сравнению с I полугодием 2014 г. на 58%, составив 224 тыс. м².

В I полугодии 2015 г. объем чистого поглощения снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 73%.

С апреля по июль 2015 г. запрашиваемые ставки аренды замедлили снижение, достигнув уровня 508 \$/м²/год в офисах класса А и 297 \$/м²/год в офисах класса В.



Константин Лосюков
Директор департамента
офисной недвижимости, Knight Frank

«Несмотря на отрицательные для рынка рекорды – значительно снизившиеся ставки аренды и высокий уровень вакантных площадей – текущая активность арендаторов дает основания для пересмотра крайне пессимистических прогнозов. Помимо значительного объема сделок по пересогласованию условий аренды, характерных для кризисного рынка, активность компаний в части новой аренды хоть и на минимальном уровне, но сохраняется. Таким образом, основные участники рынка продемонстрировали возможность адаптироваться к текущим условиям. Основным стимулом при принятии решений о переезде является возможность арендовать офисное помещение по ставкам аренды ниже текущих. Однако по-прежнему еще рано говорить о выходе рынка из кризисной ситуации. При сохранении существующих условий на возвращение к докризисным позициям может уйти не один год».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	14 987	
в том числе, тыс. м ²	3 584	11 403
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2015 г., тыс. м ²	224	
в том числе, тыс. м ²	167	57
Доля свободных площадей, %	28,2 (-1,4 п. п.)*	17,3 (+2,0 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м ² /год	508 (-13,9%)*
	руб./м ² /год	27 321 (-9,3%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м ² /год	350–1200
	руб./м ² /год	14 000–45 000
Средняя ставка операционных расходов, руб./м ² /год	4 000–6 700	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

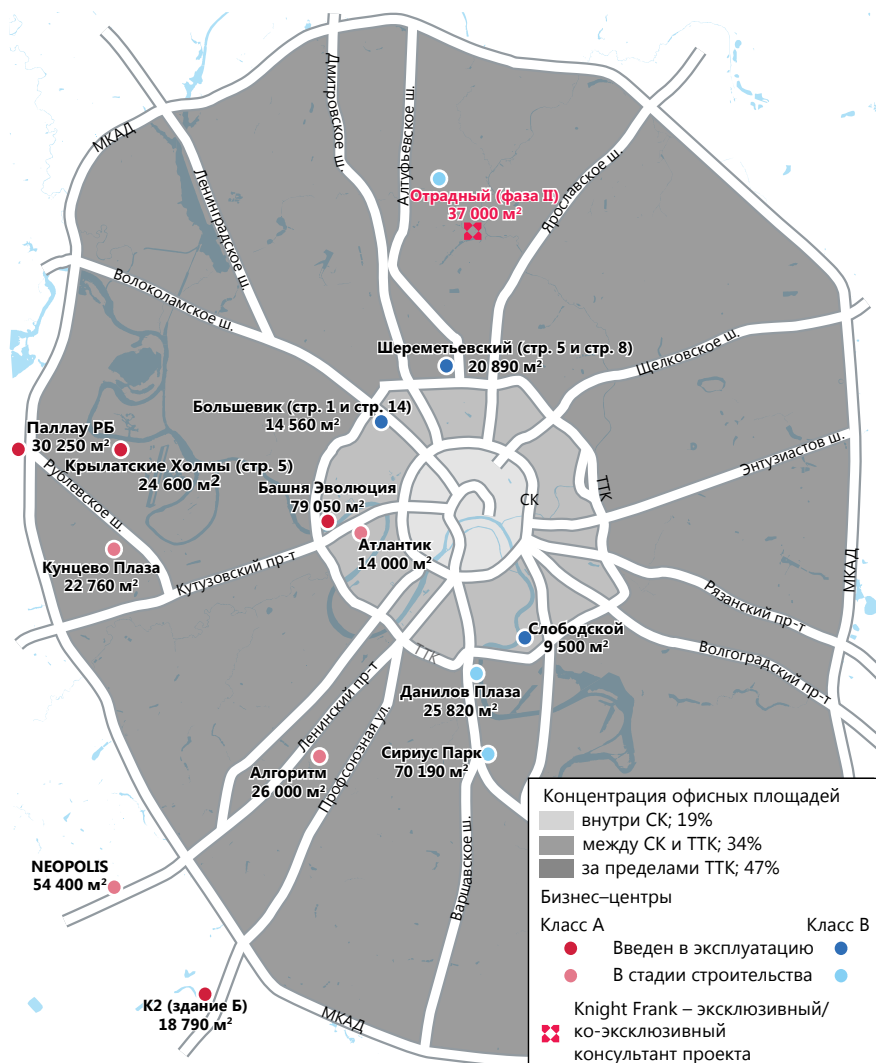
Предложение

Объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В по итогам I полугодия 2015 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. на 58% и составил 224 тыс. м², из которых 167 тыс. м² соответствуют классу А и 57 тыс. м² – классу В. По итогам I полугодия 2015 г. объем предложения введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей в Москве достиг почти 15 млн м².

Снижение строительной активности стало результатом низкого спроса на фоне увеличивающихся объемов введенных в эксплуатацию в 2013–2014 гг. офисов: именно эти объекты сегодня формируют почти половину (46%) объема свободных офисных площадей классов А и В.

Доля вакантных площадей по итогам II полугодия скорректировалась до уровня

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2015 г., а также планируемые к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2015 г.



28,2% в офисах класса А и 17,3% в офисах класса В. Сегодня на рынке в стадии согласования находится несколько крупных сделок, в связи с чем рассматриваемые площади не предлагаются на рынке, а уровень вакантных площадей показал небольшое снижение.

Спрос

По итогам I полугодия 2015 г. объем поглощения качественных офисных площадей в Москве составил 61 тыс. м², снизившись на 73% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и почти на 90% по сравнению с I полугодием 2013 г.

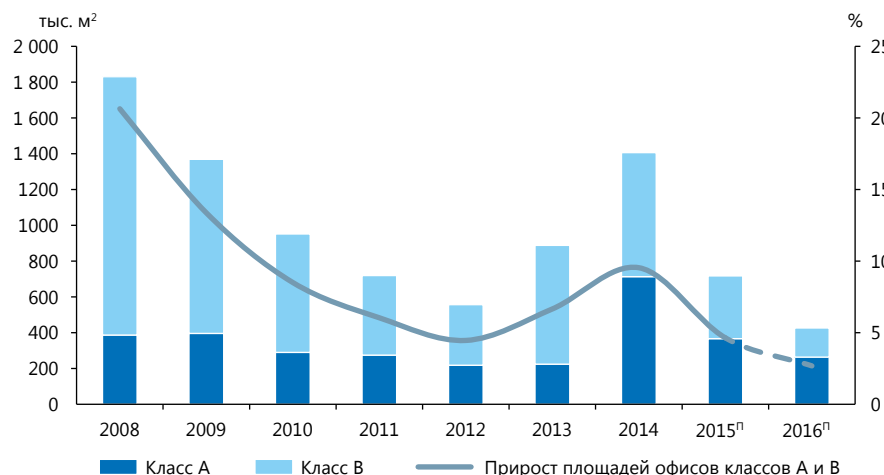
Сделки по пересогласованию условий аренды по-прежнему преобладают в общем объеме сделок (75% в I полугодии 2015 г. против 45% по итогам I полугодия 2014 г. и 25% за аналогичный период 2013 г.): оптимизируя расходы, компании-арендаторы стараются изменить текущие условия аренды в соответствии с рыночной ситуацией. Однако стоит отметить, что во II квартале 2015 г. доля сделок по пересогласованию условий уменьшилась по сравнению с началом года, и мы ожидаем, что в случае сохранения текущей конъюнктуры рынка данная тенденция сохранится.

В то же время, помимо уменьшения количества, сокращается и средний размер сделки: за период с января по июнь 2015 г. он составил 1 063 м², а всего за этот период была закрыта только одна сделка площадью более 10 тыс. м². Важно отметить, что доля сделок по аренде площадей в офисных центрах, находящихся в стадии строительства, уже на протяжении 2 лет демонстрирует снижение, а с января по июль 2015 г. на рынке качественной офисной недвижимости не было закрыто ни одной сделки по аренде офисных площадей по предварительным договорам аренды.

Некоторое укрепление российского рубля и стабилизация цен на нефть дали основание для пересмотра прогнозов по экономическому развитию страны в сторону улучшения, в связи с чем ряд компаний вернулся к приостановленным ранее сделкам по аренде и покупке офисных площадей, дав сигнал рынку о хоть и незначительном, но восстановлении спроса. Так, во II квартале 2015 г. сделки по аренде офисов класса А. Стоит отметить, что обе компании арендовали офисные площади в бизнес-центрах, расположенных в активно развивающемся деловом районе Ленинградского направления.

Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



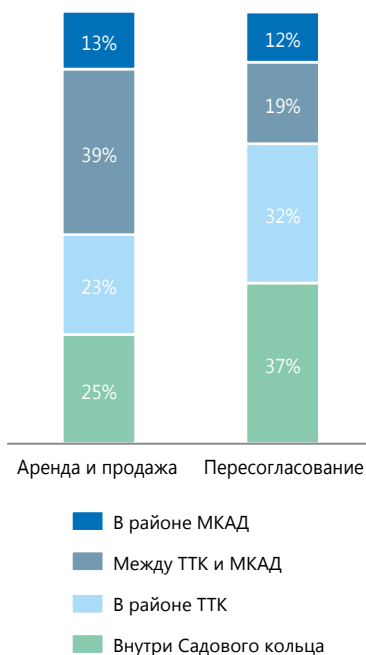
Источник: Knight Frank Research, 2015

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Наименьший объем сделок по аренде пришелся на объекты, расположенные вблизи МКАД. Сегодня в условиях снижения ставок аренды компании имеют возможность арендовать качественные офисные площади в развитых деловых районах, не столь удаленных от центральной части города.

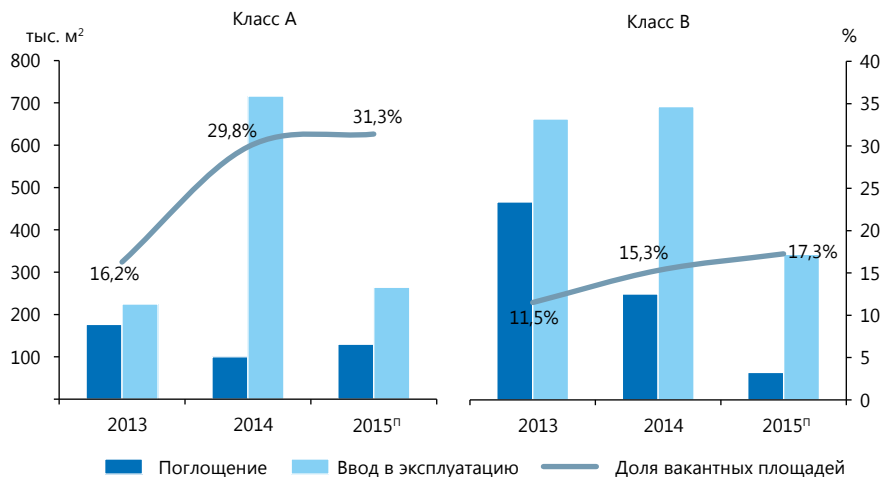
В части распределения спроса по профилю компаний по итогам I полугодия 2015 г. наибольшую долю (28%) в общем объеме сделок по аренде и продаже офисов классов А и В занимают компании производственного сектора. Данный объем обусловлен, прежде всего, несколькими сделками: во II квартале 2015 г. были заключены крупные сделки по аренде офисных площадей компаниями BASF, Caterpillar и Swatch Group. Также стоит отметить крупную сделку по аренде компанией Mars – 8,6 тыс. м² в офисном комплексе «Алкон», за счет которой доля компаний FMCG-сектора составила 19% в общем объеме сделок по аренде и покупке офисных площадей. По-прежнему низкую активность на рынке демонстрируют компании-представители банковского сектора, что связано с ограничениями в отношении российской банковской системы, а также с сокращением объемов кредитования как физических, так и юридических лиц.

Распределение сделок разных типов в зависимости от местоположения



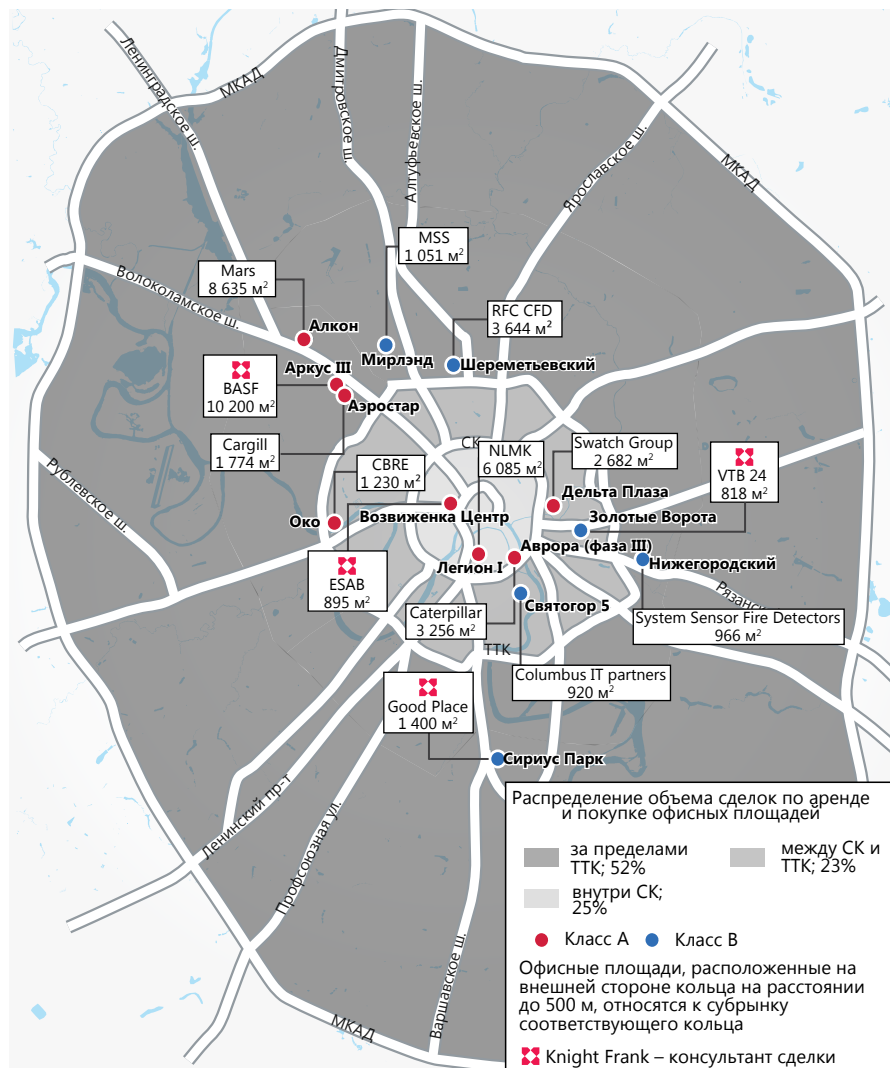
Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика объемов чистого поглощения и уровня вакантных площадей



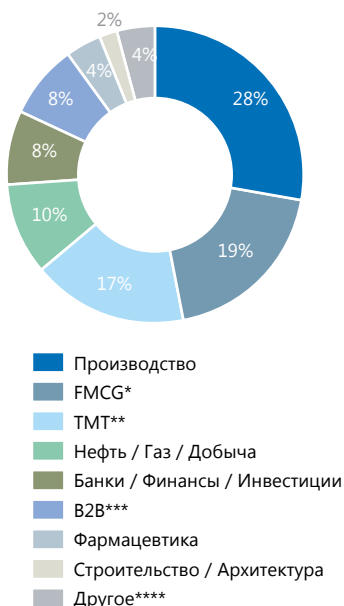
Источник: Knight Frank Research, 2015

Ключевые сделки по аренде офисов классов А и В в I полугодии 2015 г.



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Товары и услуги повседневного спроса
 ** Технологии / Медиа / Телекоммуникации
 *** Консалтинговые, юридические и страховые компании
 **** Транспорт и Логистика; Потребительские услуги

Источник: Knight Frank Research, 2015



Коммерческие условия

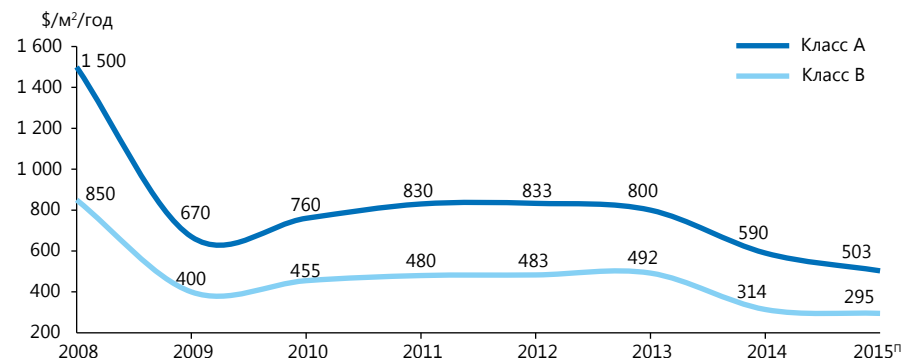
Ставки аренды на качественные офисные площади в Москве продолжили снижение во II квартале 2015 г., однако темпы снижения замедлились. Так, с апреля по июнь 2015 г. снижение ставок аренды на офисы класса А составило 4% – до уровня 508 \$/м²/год (triple net) и 3% – до 297 \$/м²/год (triple net) на офисы класса В. В то время как с января по март 2015 г. падение составило 14% и 5,5% соответственно. Причиной замедления темпов снижения запрашиваемых ставок аренды стало то, что большинство собственников объектов в конце 2014 – начале 2015 г. уже отреагировали на события, происходящие на рынке, пересмотрев коммерческие условия в сторону понижения.

Стоит отметить, что корректировка ставок аренды в сторону понижения на офисы классов А и В началась еще в 2013 г., а по итогам 2014 г. показатели опустились ниже кризисных значений 2008–2009 гг.

Значительные валютные колебания и сокращение объемов спроса привели к формированию «рублевого рынка», когда собственники офисных зданий, стараясь максимально сократить объемы вакантных площадей, помимо снижения запрашиваемых ставок аренды, предлагают арендаторам рублевые условия договора, фиксацию курсов валют или валютный коридор. Однако в большинстве случаев подобные условия распространяются на период договора аренды, не превышающий 2 лет. Стоит отметить, что на фоне очередного ослабления российского рубля собственники объектов офисной недвижимости пересматривали условия фиксации курсов валют.

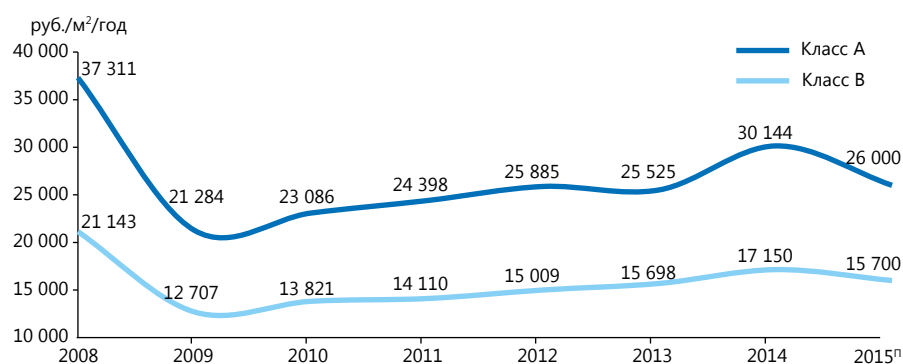
Средневзвешенная ставка аренды, номинированная в российских рублях, по итогам I полугодия 2015 г. составила 27 321 руб./м²/год (triple net) для офисов класса А и 15 731 руб./м²/год (triple net) для объектов класса В. Снижение по сравнению с IV кварталом 2014 г. составило 9% и 8% соответственно.

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



Источник: Knight Frank Research, 2015

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



Источник: Knight Frank Research, 2015

Прогноз

При отсутствии дополнительных внешних и внутренних экономических шоков мы не ожидаем существенного ухудшения динамики основных показателей рынка офисной недвижимости до конца 2015 г. В связи с переносом сроков окончания строительства объем введенных в эксплуатацию офисных площадей в 2015 г., по нашему мнению, снизится на 30% по сравнению с прогнозным значением, рассчитанным в конце 2014 г., и составит порядка 730 тыс. м². Также ввиду высокой степени неопределенности и отсутствия возможности привлечения доступного кредитного финансирования строительство большинства объектов, находящихся на начальном этапе, а также в стадии проекта, приостановлено. Подобная ситуация по аналогии с наблюдавшейся в 2008–2009 гг. в перспективе 2–3 лет может привести к минимальному объему введенных в эксплуатацию офисных площадей.

Собственники офисных площадей, уже снизив запрашиваемые ставки аренды до исторических минимумов, вероятнее всего, займут выжидательную позицию, а средневзвешенная ставка аренды может незначительно скорректироваться за счет ввода в эксплуатацию отдельных объектов.

Спрос на качественные офисные площади, в значительной степени определяющийся динамикой макроэкономических показателей, а также геополитической ситуацией, при сохранении текущих условий имеет предпосылки для начала восстановления. На фоне высокого уровня вакантных площадей, а также снизившихся ставок аренды компании сегодня могут позволить себе консолидировать свои подразделения в одном здании либо переехать в более качественный офис на более привлекательных условиях.

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		Арендуемая площадь, тыс. м²	Класс А					Класс В				
			Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %			Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		
			\$/м²/год	руб./м²/год				\$/м²/год	руб./м²/год			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	753	40 101	13,9			530	28 104	7,2		
Садовое кольцо	СК Юг	918	606	32 251	20,3			491	26 011	9,9		
	СК Запад	273	–	48 646	7,2			621	32 913	8,3		
	СК Север	560	757	40 195	6,7	17,0		567	30 025	12,6	13,0	
	СК Восток	401	–	27 054	24,2			380	20 123	21,3		
Третье транспортное кольцо	Ленинский	278	–	28 000	20,7			404	21 415	23,0		
	Тульский	908	–	–	–			365	19 342	13,8		
	Хамовники	260	970	51 423	20,8			–	31 381	3,4		
	Киевский	393	–	25 000	100,0			–	18 567	61,9		
	Пресненский	357	–	28 000	7,3			511	27 078	10,4		
	Проспект Мира	160	463	24 585	35,8	33,7		422	17 825	15,3	18,9	
	Тверской-Новослободский	752	817	43 318	17,6			392	21 340	5,3		
	Басманный	502	–	–	–			349	18 473	18,9		
	Таганский	227	450	–	82,9			223	11 830	15,4		
	Волгоградский	383	–	30 000	32,8			317	16 824	21,8		
	ММДЦ «Москва-Сити»	858	514	27 260	41,4			–	–	0,7		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	680	506	27 003	1,9			242	12 804	18,2		
	ТТК-МКАД ЮГ	1614	381	20 231	50,5	21,4		254	13 461	19,3		
	ТТК-МКАД Запад	1144	490	26 319	13,9			379	20 098	14,9		
	ТТК-МКАД Восток	658	–	18 000	46,0			218	11 576	14,1		
МКАД	МКАД Север	525	–	–	–			145	7 691	13,9		
	МКАД Юг	432	321	17 014	62,9	34,7		182	9 653	18,1		
	МКАД Запад	1 743	319	18 673	27,8			240	12 709	27,1	20,8	
	МКАД Восток	248	–	–	–			–	2 726	11,4		
Итого		14 987	513	27 743	28,2			297	15 750	17,3		

* По отдельным районам запрашиваемые ставки аренды не указаны в силу отсутствия предложения офисных помещений за рассматриваемый период, а также по причине отсутствия предложений, ставки аренды на которые номинированы в соответствующей валюте

Источник: Knight Frank Research, 2015