

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.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



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».

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 руб./м ² /год | 508 (-13,9%)* 27 321 (-9,3%)* |
| руб./м ² /год | 14 000–45 000 | 250–650 8 000–35 000 |
| Диапазон запрашиваемых ставок аренды** | \$/м ² /год руб./м ² /год | 350–1200 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

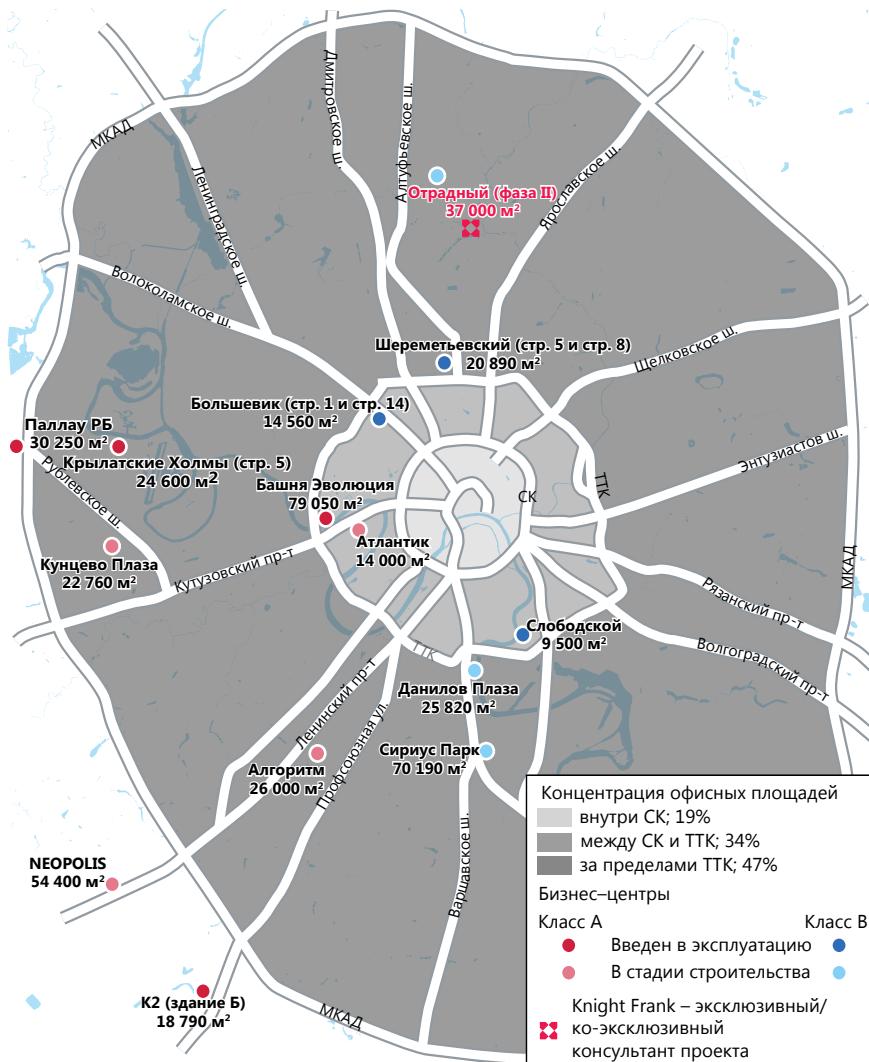
Предложение

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.

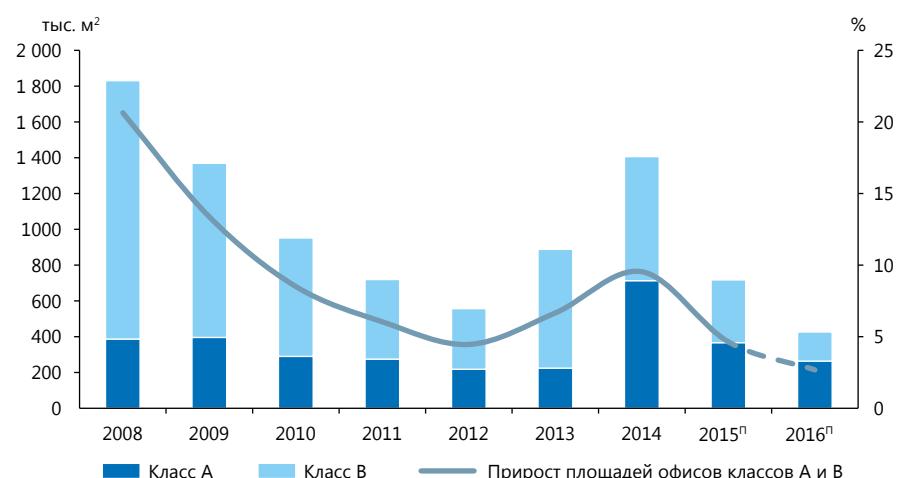
Доля вакантных площадей по итогам II полугодия скорректировалась до уровня

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



Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2015

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.

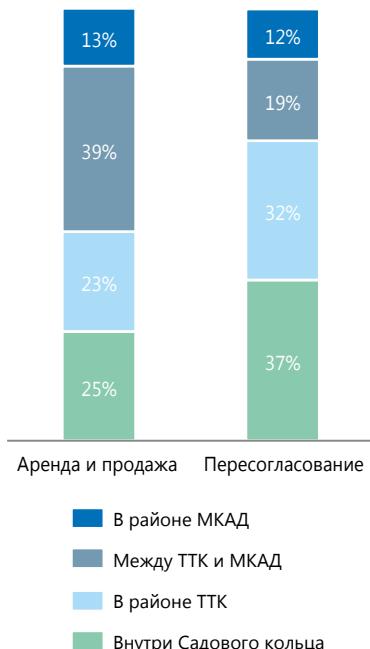
Некоторое укрепление российского рубля и стабилизация цен на нефть дали основание для пересмотра прогнозов по экономическому развитию страны в сторону улучшения, в связи с чем ряд компаний вернулся к приостановленным ранее сделкам по аренде и покупке офисных площадей, дав сигнал рынку о хоть и незначительном, но восстановлении спроса. Так, во II квартале были закрыты две крупнейшие с начала 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.

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.

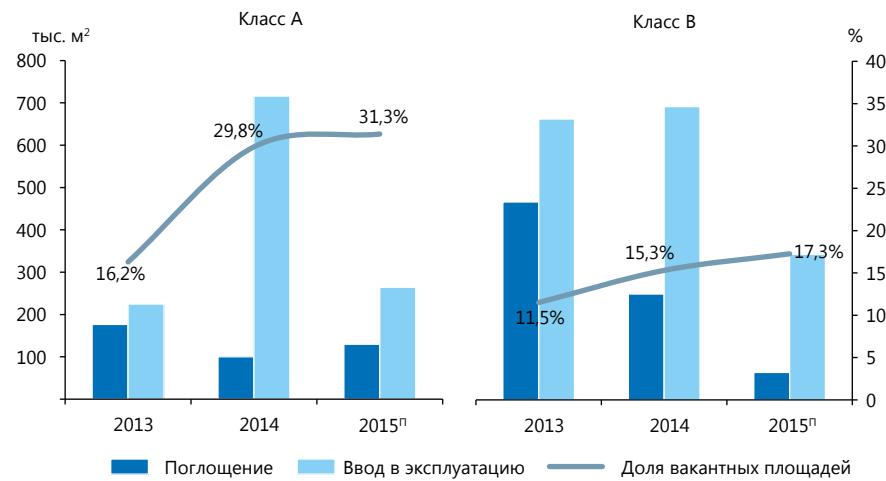
В части распределения спроса по профилю компаний по итогам I полугодия 2015 г. наибольшую долю (28%) в общем объеме сделок по аренде и продаже офисов классов А и В занимают компании производственного сектора. Данный объем обусловлен, прежде всего, несколькими сделками: во II квартале 2015 г. были заключены 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



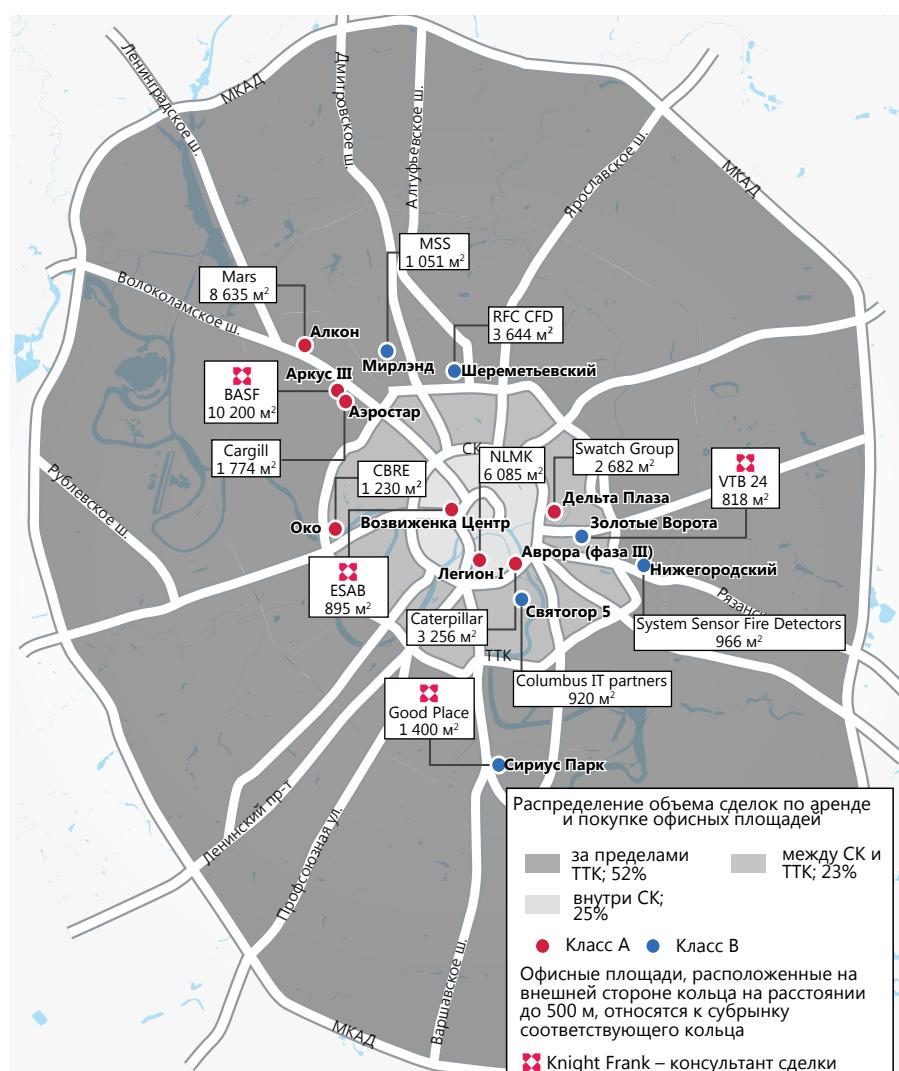
Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика объемов чистого поглощения и уровня вакантных площадей



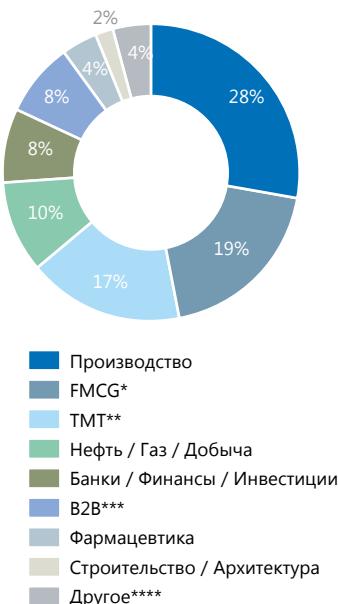
Источник: Knight Frank Research, 2015

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



- Источник: Knight Frank Research, 2015



Коммерческие условия

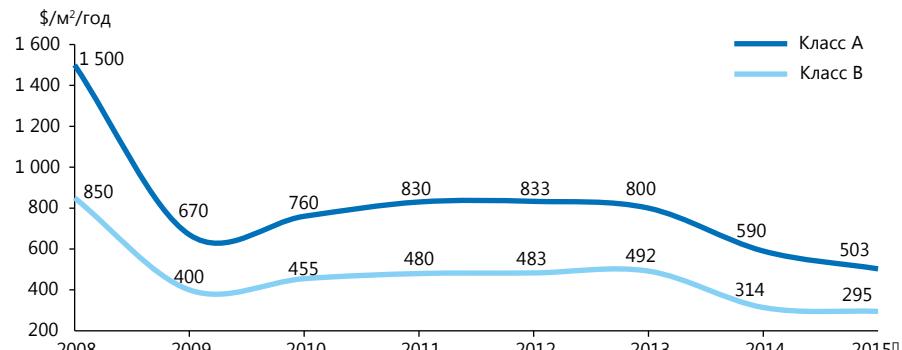
Ставки аренды на качественные офисные площади в Москве продолжили снижение во II квартале 2015 г., однако темпы снижения замедлились. Так, с апреля по июнь 2015 г. снижение ставок аренды на офисы класса А составило 4% – до уровня 508 \$/м²/год (triple net) и 3% – до 297 \$/м²/год (triple net) на офисы 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.

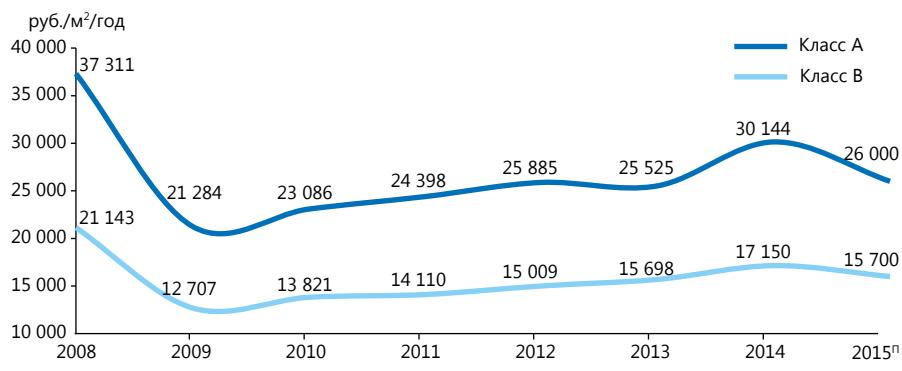
Средневзвешенная ставка аренды, номинированная в российских рублях, по итогам I полугодия 2015 г. составила 27 321 руб./м²/год (triple net) для офисов класса А и 15 731 руб./м²/год (triple net) для объектов класса В. Снижение по сравнению с IV кварталом 2014 г. составило 9% и 8% соответственно.

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

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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 | | Арендую- мая площадь, тыс. м ² | Класс А | | | | Класс В | | | |
|----------------------------|---------------------------|---|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|--|
| | | | Средневзвешенная ставка аренды | | Уровень вакант- ных пло- щадей, % | Средневзвешенная ставка аренды | | Уровень вакант- ных пло- щадей, % | | |
| | | | \$/м ² /год | руб./м ² /год | | \$/м ² /год | руб./м ² /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 | 13,0 | |
| | СК Запад | 273 | – | 48 646 | 7,2 | 621 | 32 913 | 8,3 | | |
| | СК Север | 560 | 757 | 40 195 | 6,7 | 567 | 30 025 | 12,6 | | |
| | 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 | 18,9 | |
| | 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 | 422 | 17 825 | 20 992 | | |
| | 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 | 15,6 | |
| | ТТК-МКАД ЮГ | 1614 | 381 | 20 231 | 50,5 | 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 | 20,8 | |
| | МКАД Юг | 432 | 321 | 17 014 | 62,9 | 182 | 9 653 | 18,1 | | |
| | МКАД Запад | 1 743 | 319 | 18 673 | 27,8 | 240 | 12 709 | 27,1 | | |
| | 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