Обзор рынка офисной недвижимости

www.ilm.ru
Пресненская набережная, д. 6, стр. 2
+7 (495) 287 06 00

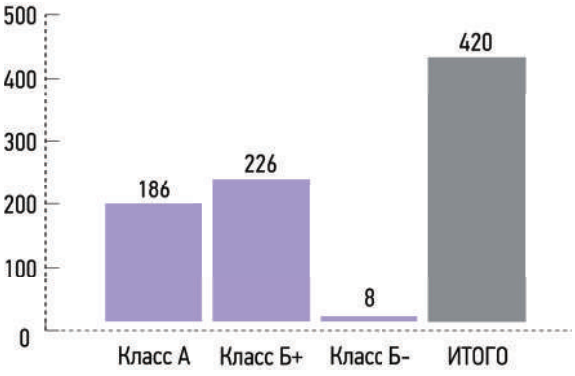
ILM
real estate intelligence

2 Москва
кв.2015

Основные показатели рынка офисной недвижимости на конец 2 кв 2015 г.

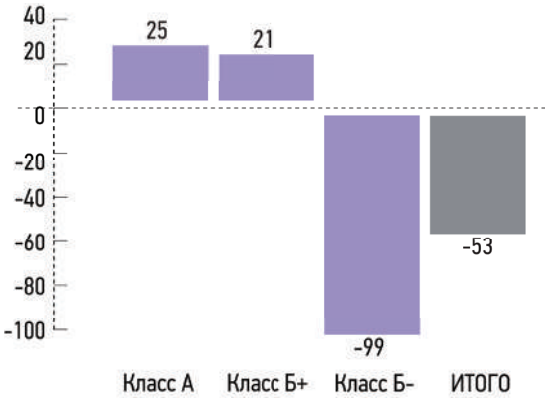
Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1-2 кв. 2015 г.

тыс. кв. м.



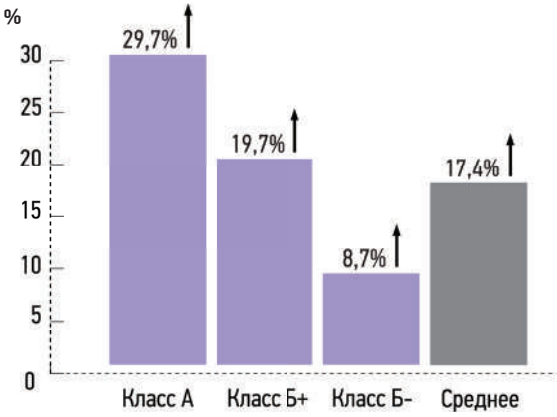
Поглощение офисных площадей за 1-2 кв. 2015 г.

тыс. кв. м.



Уровень вакантных площадей *

%



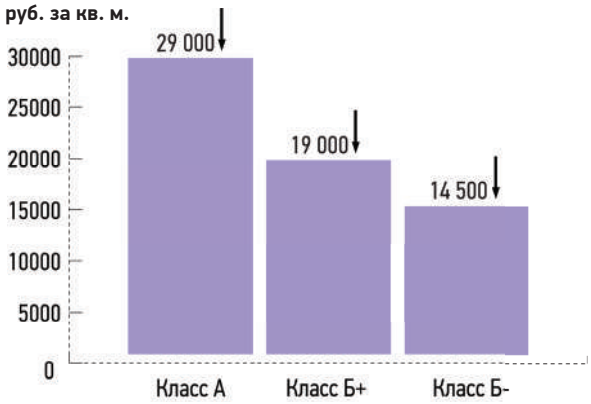
**Изменение по сравнению с показателями на конец 1 кв. 2015 г.*

Дмитрий Мыслин
Управляющий партнер

По нашим оценкам, процесс замедления роста уровня вакантных площадей начнется только в 2016 г. В данный момент мы не видим предпосылок роста арендных ставок вплоть до 2018 г.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублях *

руб. за кв. м.



- После значительного прироста предложения в предыдущие периоды, во 2 квартале 2015 г. мы наблюдали снижение темпов нового строительства: было введено 128 тыс. кв. м офисных площадей против 291 тыс. кв. м предыдущего квартала. Но по-прежнему объемы нового строительства значительно превышают потребности компаний в аренде новых площадей.
- Компании в целях снижения затрат продолжают оптимизировать офисные пространства и сокращать занимаемые площади. На конец первого полугодия общий объем чистого поглощения остается в отрицательной зоне и равен значению -53 тыс. кв. м.
- Доля свободных помещений в течение 2 квартала увеличилась на 0,3 п.п. и по итогам июня составила 17,4% в среднем по рынку, вновь достигнув рекордного значения. На данный момент свободно 3,14 млн. кв. м офисных площадей, из которых 1,15 млн. кв. м относятся к объектам класса А.
- Мы продолжили наблюдать снижение ставок аренды. В отличие от первых трех месяцев падение арендных ставок в течение 2 квартала ослабилось. Снижение средней базовой запрашиваемой ставки аренды в российской валюте для объектов класса А составило 8% - до уровня 29 000 руб. за кв. м в год.

Андрей Лукашев
Управляющий партнер

Ввод в эксплуатацию новых объектов в состоянии «под отделку» в значительной степени влияет на уровень вакантных площадей на рынке. В текущих рыночных условиях, арендодатели увеличивают свою конкурентоспособность за счет готовности делать базовую отделку и делить помещения на блоки до 500 кв. м для интересного арендатора.

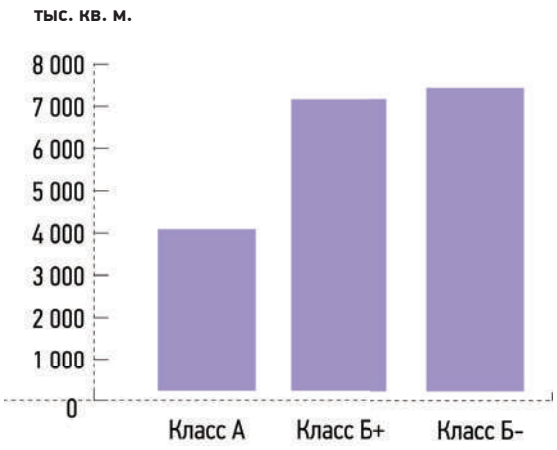
Предложение

Совокупный объем рынка качественных офисных помещений в Москве по итогам первого полугодия 2015 г. превысил отметку 18 млн. кв. м. Структура общего объема распределения площадей по классам сохранилась: 21% этих помещений составляет класс А, 39% - класс Б+, остальное относится к объектам класса Б-.

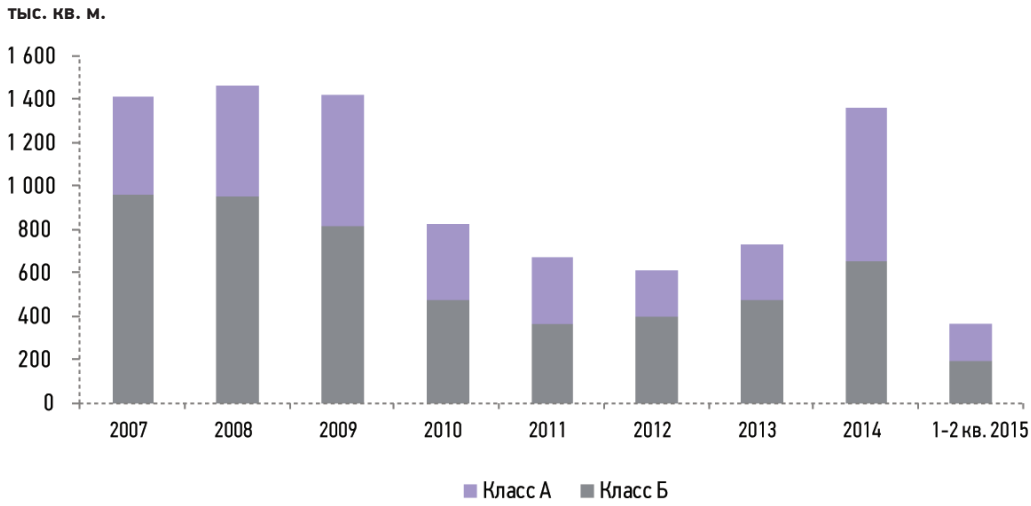
После значительного прироста предложения в 2014 г. и в первые месяцы 2015 г. мы наблюдали снижение темпов нового строительства во 2 квартале 2015 г.: было введено 128 тыс. кв. м офисных площадей против 291 тыс. кв. м предыдущего квартала. Всего во 2 квартале на рынок вышло 8 офисных объектов. Почти 70% всех введенных в этот период помещений относится к объектам класса А.

Примерами таких объектов стали: деловой центр «Паллау-РБ» на Рублево-Успенском шоссе (офисной площадью 46 500 кв. м), здание Б бизнес парка «К2» (офисной площадью 18 220 кв. м), а также пятое строение многофункционального центра на территории бизнес парка «Крылатские Холмы» (офисной площадью 24 606 кв. м). Стоит отметить, что часть площадей в комплексах «Паллау-РБ» и «К2» на момент ввода в эксплуатацию уже была реализована.

Общий объем офисных площадей на конец 2 кв. 2015 г.



Прирост новых качественных офисных площадей



Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию во 2 кв. 2015 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Паллау-РБ	Рублево-Успенское ш., вл. 1	Ферро-Строй	А	46 500
Крылатские Холмы, зд. 5	Крылатская ул., 19	CMI Development	А	24 606
К2 Бизнес-Парк, зд. Б	Калужское ш., 2 км от МКАД	Storm Properties	А	18 220
Шереметьевский Офис-парк, стр. 5	Полковая ул., 3, стр. 5	Большой Город	Б+	13 000
Шаболовка 31, стр. 11	Шаболовка ул. 31, стр. 11	ГПЗ-2	Б+	7 930

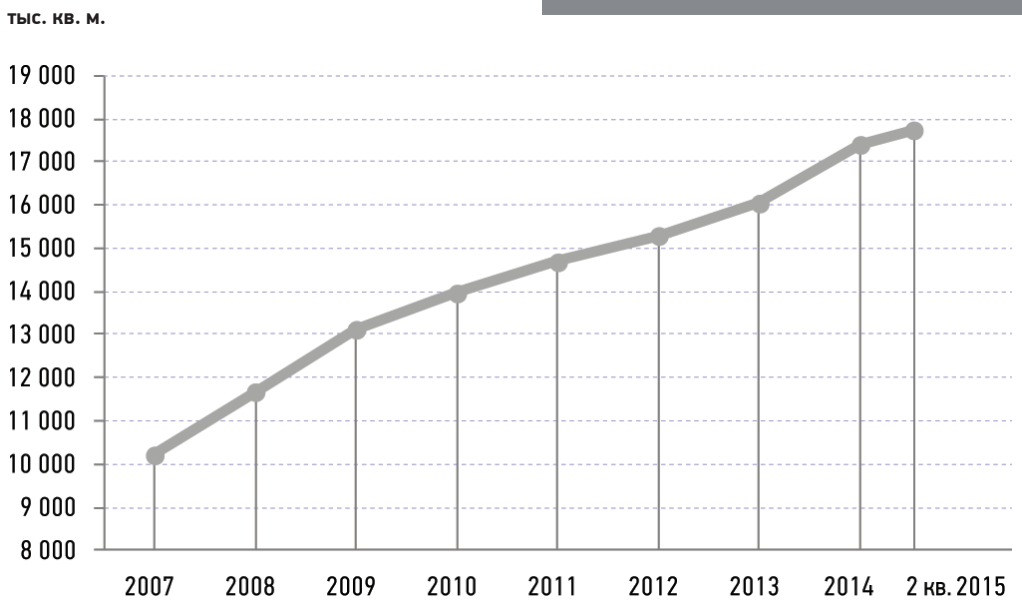
**Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией во 2 кв. 2015 г.*

В целом за шесть месяцев текущего года объемы нового строительства сохранились на высоком уровне и составили 420 тыс. кв. м. Это на 20% меньше, чем за аналогичный период прошлого года, когда показатель достиг своего максимума за последние 5 лет. В среднем за 2010-2014 годы объемы нового предложения в первом полугодии составили 355 тыс. кв. м.

Таким образом, по итогам первого полугодия общий объем рынка офисных помещений за счет нового строительства увеличился на 3,2%. Для объектов класса А прирост составил 5,1%, для класса Б прирост составил 1,7%.

Очевидным трендом текущего рынка офисной недвижимости Москвы является его децентрализация; и эта тенденция только укрепляется. В течение 2 квартала только 5% офисных площадей было введено в эксплуатацию в пределах ЦАО. Наибольший объем нового предложения, а именно 70%, пришелся на районы вблизи МКАД западного и юго-западного направления.

Динамика общего объема офисных площадей



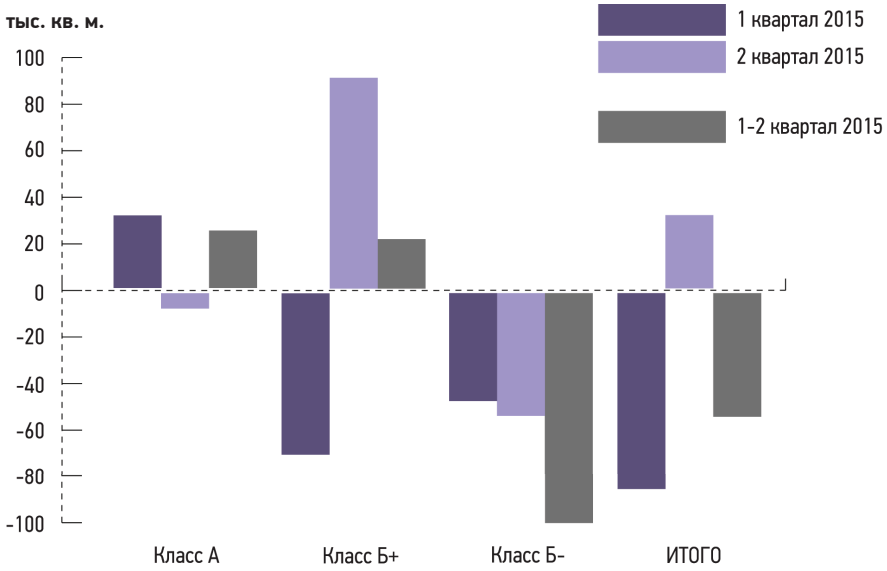
В течение второго полугодия 2015 г. на московском рынке к выходу на рынок девелоперами заявлено еще более 600 тыс. кв. м высококачественных офисных площадей. Но уже сейчас мы видим, что строительство некоторых объектов замедляется, и ввод переносится на более поздние сроки. В некоторых случаях собственники замораживают стройку и откладывают ввод здания в эксплуатацию в ожидании якорных арендаторов. Выход на рынок запланированных объектов приведет к дальнейшему формированию избыточного предложения и росту вакантных площадей в условиях низкого поглощения. По нашим оценкам, по итогам 2015 г. общий объем рынка офисных площадей класса А может превысить 4 млн. кв. м.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые в 2015 г.

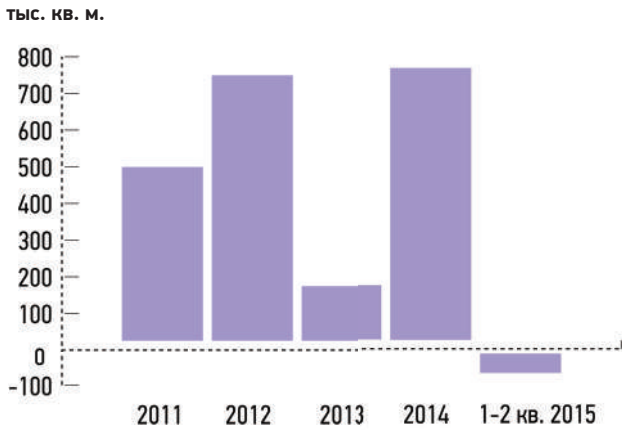
Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Оружейный	Оружейный пер., 41	ЗАО «Садовое кольцо»	А	90 000
Симонов Плаза	Ленинская Слобода ул., 26	City&Malls PFM	Б+	65 500
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, 32	Стройгазконсалтинг	А	60 000
Неополис	Киевское ш., 3 км от МКАД	A-Store Estates	А	52 700
Атлантик	Можайский Вал ул., вл. 8	Dallas Development & Construction	А	48 500
Нагатино ай-Лэнд, ф. II, Декарт	Андропова пр-т, 18	Московский бизнес инкубатор	Б+	31 000
Бизнес-парк G10, ф. I	Киевское ш. 0,5 км от МКАД	Комстрин	А	30 200
Алгоритм	Академика Пилюгина ул., 22	БИН	Б+	28 713
Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	Enka	А	28 110
Отрадное, ф. II	Отрадная ул., 2Б	Мотек-Ц	Б+	25 300
Новатор	г. Химки, Кирова ул.	МДК Групп	Б+	24 000
Большевик, ф. I6	Ленинградский пр-т, 15, кор. 1	O1 Properties	А	19 700
К2 Бизнес-Парк, зд. В	Калужское ш., 2 км от МКАД	Storm Properties	А	18 220
Данилов Плаза	Новоданиловская наб., вл. 6	MR Group	Б+	13 539

Спрос

Чистое поглощение офисных площадей за 1-2 кв. 2015 г.*



Динамика чистого поглощения офисных площадей



В условиях экономической неопределенности компании, в целях снижения затрат, продолжают оптимизировать офисные пространства и сокращать занимаемые площади.

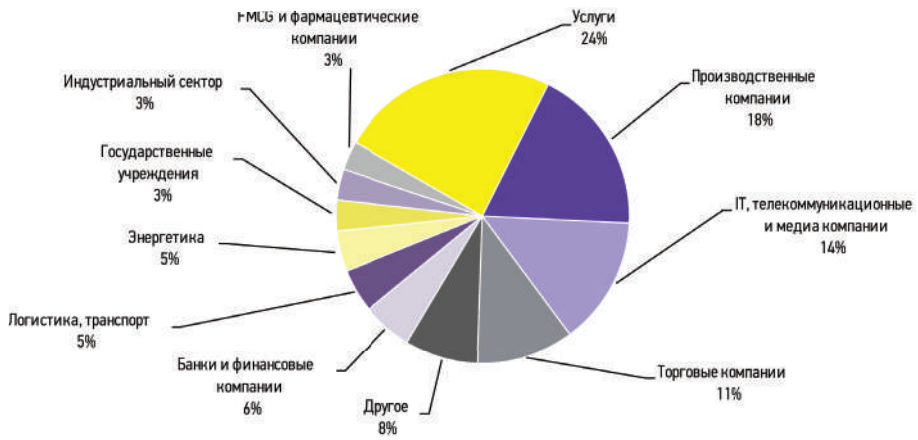
На конец первого полугодия общий объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, остается в отрицательной зоне и равен значению -53 тыс. кв. м, что на 313 тыс. кв. м ниже показателя прошлого квартала. Наибольшее влияние на отрицательное значение общего объема чистого поглощения оказало значительное высвобождение помещений в объектах класса Б-. Здесь в течение полугодия к уже имеющимся свободным площадям добавилось еще 99 тыс. кв. м.

Однако, стоит отметить положительную динамику общего объема чистого поглощения именно во 2 квартале 2015 г. По итогам трех месяцев чистое поглощение составило 31 тыс. кв. м, что превышает показатель предыдущего квартала на 115 тыс. кв. м, когда чистое поглощение было отрицательным.

**Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период. Рассчитывается как: S1 + Snew – S2, где S1 – свободные офисные помещения в начале периода, Snew – новые офисные площади, введенные в данный период, S2 – свободные офисные помещения в конце периода.*

Увеличение общего объема занимаемых площадей в данный период достигнуто, в первую очередь, благодаря значительному росту чистого поглощения в объектах класса Б+. В условиях высокой конкуренции собственники таких помещений предлагают привлекательные условия, тем самым мотивируя переезд компаний, ранее располагавшихся в офисах классами ниже, в объекты более высокого качества. С апреля по июнь чистое поглощение в объектах класса Б+ составило 91 тыс. кв. м. При этом чистое поглощение помещений более высокого ценового сегмента в классе А в данный период было отрицательным.

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 2 кв. 2015 г.



Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-2 кв. 2015 г.

В целом по итогам первого полугодия спрос на новые офисные помещения характеризовался высвобождением значительного объема помещений класса Б- и положительным значением чистого поглощения в объектах класса А/Б+. Все это отражает увеличение ценовой доступности объектов высокого класса и миграцию арендаторов в объекты лучшего качества.

Ключевые сделки, 2 кв. 2015 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Название объекта	Адрес
О'КЕЙ	9 000	аренда	Симонов Плаза	Ленинская Слобода ул., 26
BASF, Engelhard Metals Russia	7 500	аренда	Аркус III	Ленинградский пр-т, 37А
Swatch	2 682	аренда	Дельта Плаза	2-й Сыромятнический пер., 1
Comedy Club*	2 645	аренда	Мишина ул., 24, стр. 1	Мишина ул., 24, стр. 1
ФГУП "Радиочастотный центр Центрального федерального округа"	2 500	аренда	Шереметьевский Офис-парк, стр. 5	Полковая ул., 3, стр. 5
KamaGames*	1 635	аренда	Централ Сити Тауэр, ф. I	Овчинниковская наб., 20/1
Роснефтефлот*	1 100	аренда	Империя Тауэр	Пресненская наб., 6, стр. 2
Mils Solutions*	997	аренда	Барклай Парк	Барклая ул., 6, стр. 3

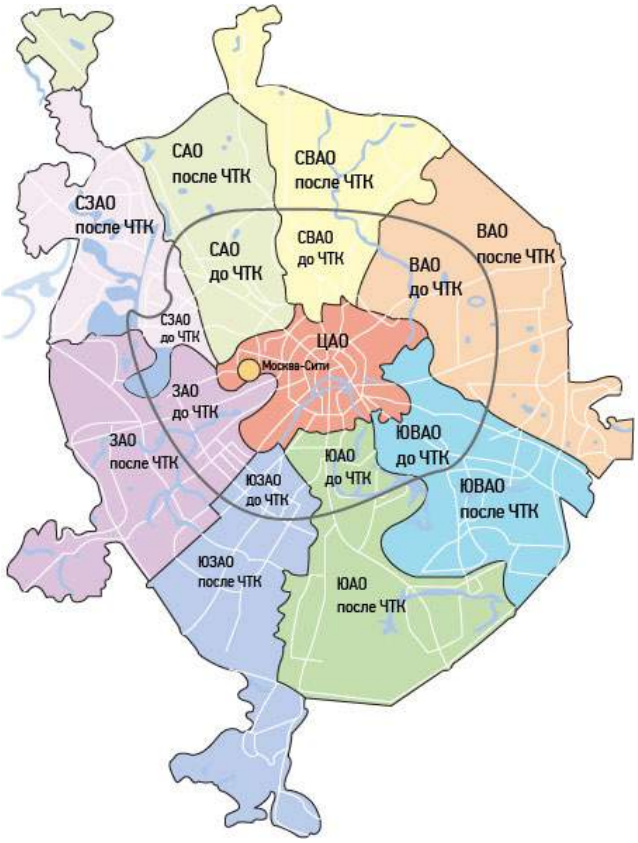
** консультант сделки - компания ILM*

По-прежнему значительную долю на текущем рынке занимают сделки по пересмотру условий аренды. Многие арендаторы отдают предпочтение продлению договоров в текущем здании, достигая комфортных коммерческих условий. Чтобы сохранить арендаторов, собственники идут на встречу компаниям, снижая ставки аренды или фиксируя курс валюты.

Рассматривая распределение спроса по отраслям пользователей офисных площадей, можно увидеть, что внутренняя структура по сравнению с данными 1 квартала не изменилась. По-прежнему основным потребителем качественных офисных помещений являются компании сферы услуг. На их долю приходится около 24% от всех запросов, что на 7% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Уверенный спрос продолжают демонстрировать производственные и IT компании. На конец июня количество запросов со стороны таких компаний составило 18% и 14% соответственно. Компании финансового сектора в условиях экономической неопределенности сохраняют осторожность. В течение года показатель снизился в два раза и по итогам первого полугодия составил 6% от всех запросов.

Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений на конец 2 кв 2015 г., тыс. кв. м



Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	-29,3	-19,0	-27,0
Москва-Сити	50,2	-2,6	-*
СВАО до ЧТК	0,6	-6,4	-5,8
СВАО после ЧТК	-*	-7,3	-7,1
ВАО до ЧТК	8,2	-11,3	10,2
ВАО после ЧТК	-*	0,0	0,5
ЮВАО до ЧТК	1,2	-3,5	-1,4
ЮВАО после ЧТК	-*	0,6	2,0
ЮАО до ЧТК	-5,2	10,0	-23,0
ЮАО после ЧТК	-*	-7,0	-7,1
ЮЗАО до ЧТК	0,0	2,8	-2,8
ЮЗАО после ЧТК	12,1	60,7	-9,1
ЗАО до ЧТК	-43,8	-2,9	-5,7
ЗАО после ЧТК	27,1	-29,3	-2,3
СЗАО до ЧТК	-*	-*	1,3
СЗАО после ЧТК	1,8	29,4	-3,3
САО до ЧТК	1,0	2,4	-18,3
САО после ЧТК	0,8	6,3	-1,0

**В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса*
***ЧТК – Четвертое транспортное кольцо*

Вакантные площади

Объемы нового строительства значительно превышают потребности компаний в аренде новых офисных площадей. Отрицательное значение общего объема чистого поглощения только усугубляет ситуацию на рынке, формируя избыточные предложения, что ведет к дальнейшему росту вакантных площадей.

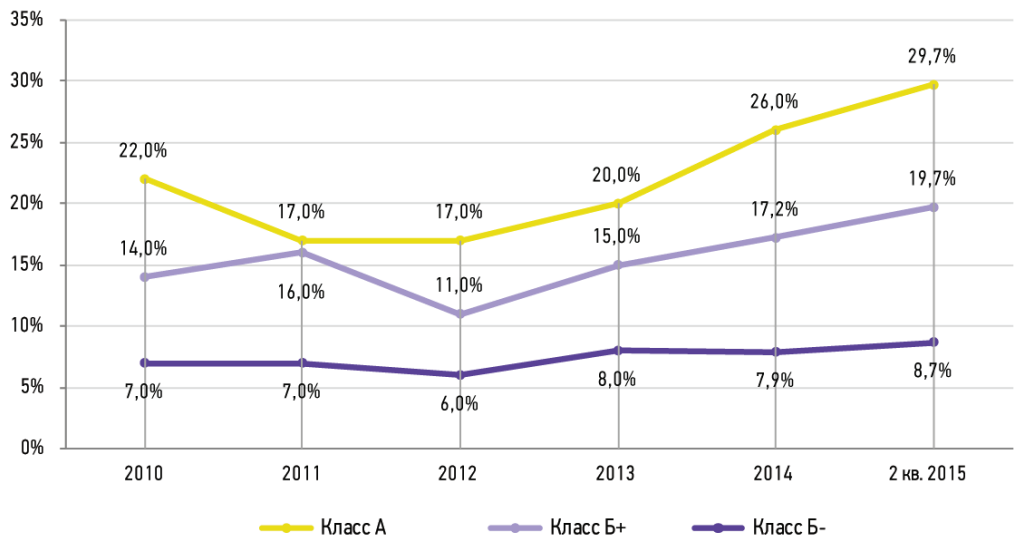
Доля свободных помещений на офисном рынке Москвы в течение 2 квартала 2015 г. увеличилась на 0,3 п.п. и по итогам июня составила 17,4% в среднем по рынку, вновь достигнув рекордного значения. На данный момент свободно 3,14 млн. кв. м офисных площадей, из которых 1,15 млн. кв. м относятся к объектам класса А.

При этом динамика освобождения площадей различается в зависимости от класса. Так, в классе А по итогам первого полугодия показатель достиг максимальных 29,7%. Рост вакансий здесь в течение трех месяцев составил 1,9 п.п., что на 0,3 п.п. больше, чем в предыдущем квартале. Тогда как в классе Б+ произошло небольшое сокращение доли свободных помещений: на 0,4 п.п, - до 19,7%. Это явилось следствием низкого объема нового строительства (39 тыс. кв. м) и роста чистого поглощения в таких объектах.

В связи с высвобождением занимаемых площадей и переездом компаний вакантность в объектах класса Б- выросла на 0,4 п.п. и на конец 2 квартала составила 8,7%.

Наибольший уровень пустующих офисных помещений класса А по-прежнему наблюдается в районах «ЗАО до ЧТК» (96,6%) и «СЗАО после ЧТК» (63,4%). Здесь сосредоточены крупные объекты с большой или стопроцентной вакансией.

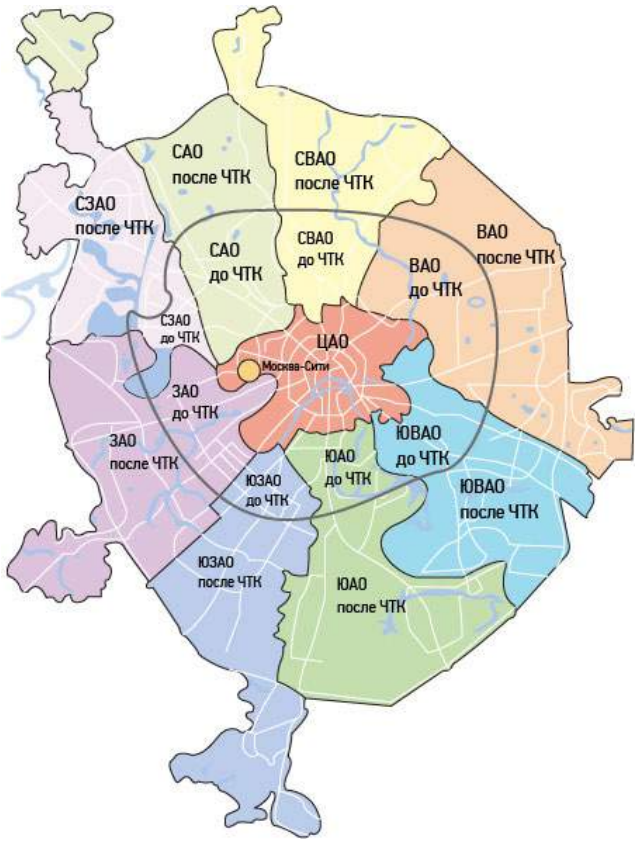
Динамика уровня вакантных площадей



Несмотря на наибольшее значение чистого поглощения в общем объеме спроса, высокая вакантность сохраняется и в Москва-Сити: совокупная площадь свободных площадей по итогам марта составила 42,9%, - это более 400 тыс. кв. м. Такой уровень пустующих помещений объясняется, прежде всего, большим объемом общего предложения, который в ближайшие годы только увеличится.

В ЦАО в классе А количество свободных площадей сократилось на 0,6 п.п., - до 18,4%. В классе Б обратная ситуация: в течение трех месяцев показатель вырос на 0,5% и составил 10,5%.

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 2 кв. 2015 г.



Район	Класс А	Класс Б
ЦАО	18,4%	10,5%
Москва-Сити	42,9%	14,6%
СВАО до ЧТК	0,0%	16,9%
СВАО после ЧТК	-*	20,6%
ВАО до ЧТК	43,5%	8,6%
ВАО после ЧТК	-*	4,2%
ЮВАО до ЧТК	47,9%	14,7%
ЮВАО после ЧТК	-*	8,5%
ЮАО до ЧТК	20,0%	15,7%
ЮАО после ЧТК	-*	17,7%
ЮЗАО до ЧТК	46,1%	12,1%
ЮЗАО после ЧТК	32,4%	13,7%
ЗАО до ЧТК	96,6%	31,8%
ЗАО после ЧТК	21,8%	22,9%
СЗАО до ЧТК	-*	0,0%
СЗАО после ЧТК	63,4%	17,3%
САО до ЧТК	14,3%	9,6%
САО после ЧТК	33,7%	8,5%

**В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса*
***ЧТК – Четвертое транспортное кольцо*

Ставки аренды

Во 2 квартале 2015 г. мы продолжили наблюдать снижение среднего уровня ставок аренды на качественные офисные помещения.

За год падение стоимости аренды было существенным. Уровень средних долларовых ставок аренды для помещений класса А сейчас составляет $520 за кв. м в год против $750 за кв. м в год по итогам 2 квартала прошлого года. Впрочем, по нашим прогнозам, в ближайшие год-два это снижение замедлится.

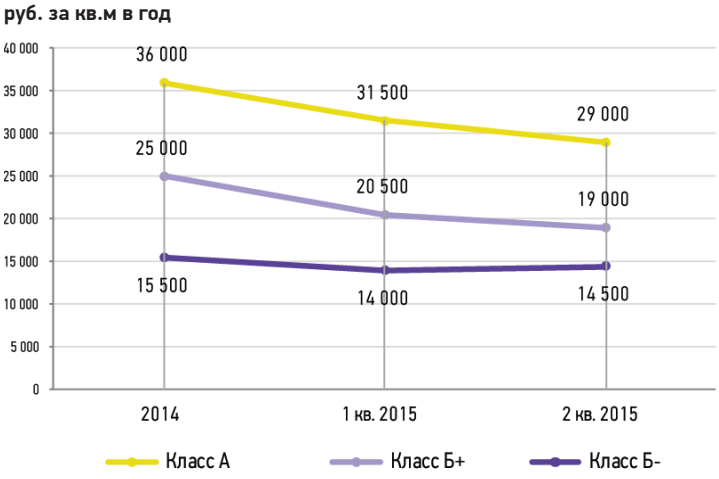
В отличие от первых трех месяцев падение арендных ставок в течение 2 квартала ослабилось. Снижение средней базовой запрашиваемой ставки аренды в рублях для объектов класса А составило 8%, против 12,5% в 1 квартале, - до уровня 29 000 руб. за кв. м в год. На фоне укрепления рубля долларовая ставка аренды в сегменте помещений данного класса за второй квартал снизилась всего на 4%.

В офисах класса Б+ уровень средней запрашиваемой арендной ставки также снизился и на конец первого полугодия составил:

- в рублевом эквиваленте 19 000 руб. за кв. м в год (-6% по сравнению с 1 кварталом года);
- в долларовом эквиваленте $345 за кв. м в год (-1,5%).

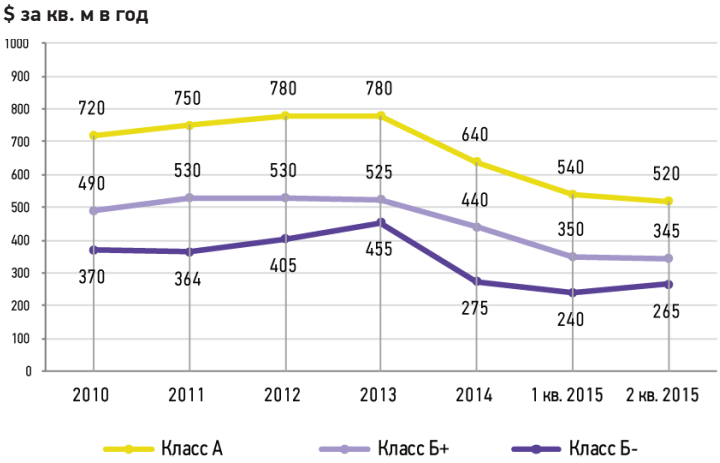
В классе Б- обратная ситуация. Средняя базовая запрашиваемая ставка аренды в российской валюте в течение 2 квартала выросла на 4% до 14 500 руб. за кв. м в год. Это обуславливается структурным изменением предложения. В условиях ценовой доступности помещений высокого класса в классе Б- освободились более дорогие помещения в центре города, которые и сформировали средний уровень ставок аренды в данном сегменте. На увеличение стоимости аренды в этом классе также повлиял рост налога на имущество.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублях



Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов

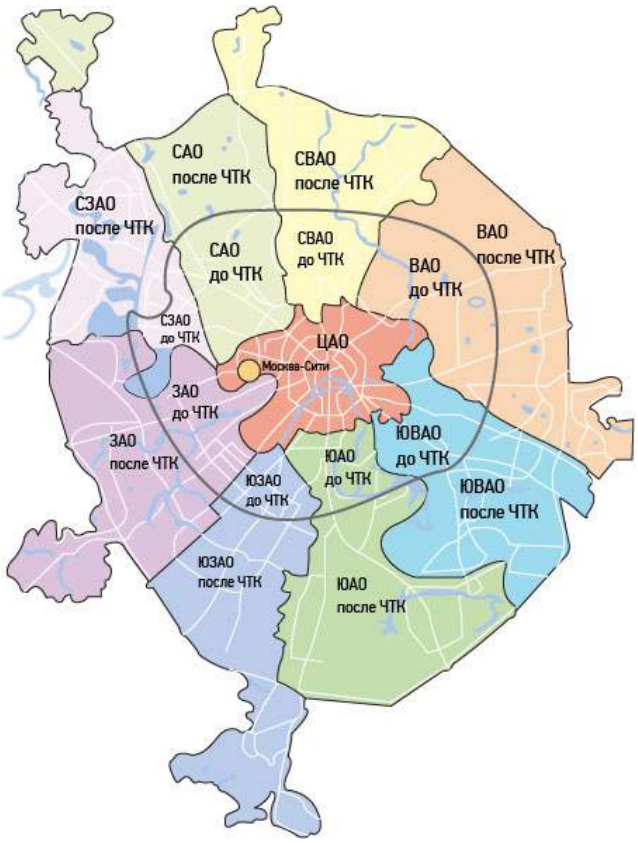
Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды, в долларовом эквиваленте



Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов

Заключение рублевых договоров аренды остается основным трендом сегодняшнего рынка. Учитывая текущую экономическую ситуацию, значительная часть владельцев помещений идет на уступки арендаторам, номинируя арендные ставки в рублях или фиксируя валютный курс. Впрочем, большинство собственников объектов класса А не готовы к радикальному изменению коммерческих условий на длительный срок аренды и чаще заключают договоры с фиксацией курса на два-три года.

Средние базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 2 кв. 2015 г.



Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	40 500р.	27 500р.	19 200р.
Москва-Сити	30 300р.	26 600р.	-*
СВАО до ЧТК	-*	13 600р.	13 325р.
СВАО после ЧТК	-*	9 400р.	13 047р.
ВАО до ЧТК	19 200р.	17 200р.	10 800р.
ВАО после ЧТК	-*	13 900р.	10 800р.
ЮВАО до ЧТК	26 100р.	15 800р.	10 800р.
ЮВАО после ЧТК	-*	13 900р.	13 000р.
ЮАО до ЧТК	30 000р.	17 500р.	13 000р.
ЮАО после ЧТК	-*	10 000р.	11 100р.
ЮЗАО до ЧТК	24 400р.	30 300р.	16 700р.
ЮЗАО после ЧТК	21 400р.	20 800р.	18 100р.
ЗАО до ЧТК	23 600р.	23 000р.	16 400р.
ЗАО после ЧТК	20 800р.	13 300р.	10 300р.
СЗАО до ЧТК	-*	-*	-*
СЗАО после ЧТК	13 300р.	19 700р.	15 800р.
САО до ЧТК	33 300р.	22 500р.	14 400р.
САО после ЧТК	15 500р.	14 400р.	10 800р.

Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.
**В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса*
***ЧТК – Четвертое транспортное кольцо*

ILM, 2015
Отдел Исследований
Пресненская набережная д. 6, стр. 2
Башня "Империя", Москва-Сити
Тел.: + 7 (495) 287 06 00
E-mail: research@ilm.ru

Волкова Екатерина
Руководитель отдела исследований
и анализа рынка
volkova@ilm.ru

© ILM. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения ILM. Цитирование материалов данного отчета возможно только со ссылкой на компанию ILM.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на собственных исследованиях и предоставленных материалах, которые по мнению ILM являются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать отсутствие фактических ошибок. Мы будем признательны Вам, если Вы сообщите нам о таких ошибках, для того, чтобы мы могли сделать соответствующие изменения.

Целью настоящего отчета является предоставление информации об основных тенденциях рынка коммерческой недвижимости. Компания ILM не несет юридической ответственности за ущерб или убытки, причиненные в результате неточности или некорректности информации, содержащейся в настоящем отчете.