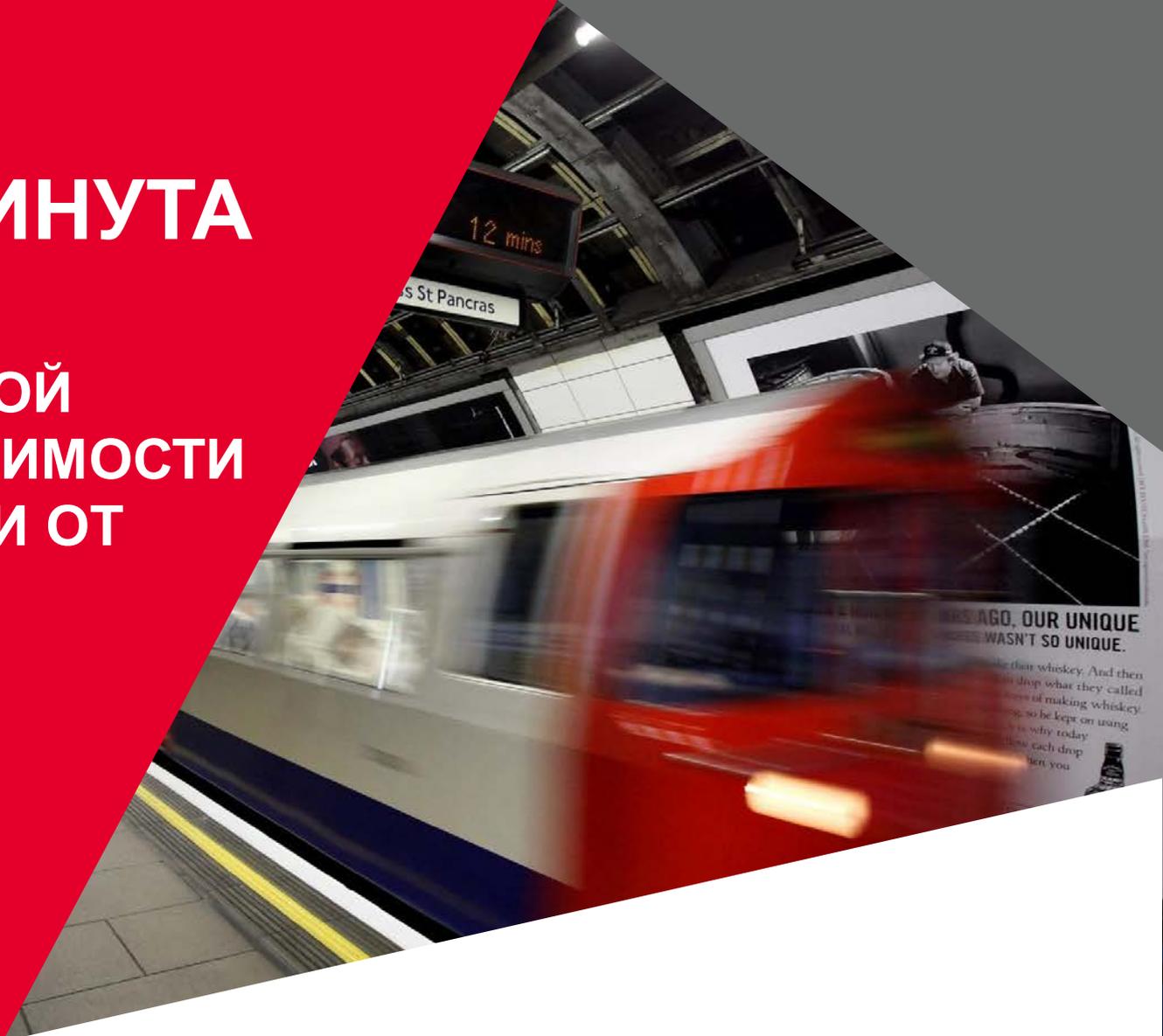


КАЖДАЯ МИНУТА НА СЧЕТУ: РАЗМЕР АРЕНДНОЙ СТАВКИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ ОТ МЕТРО



2019

СОДЕРЖАНИЕ

Топография Москвы 02

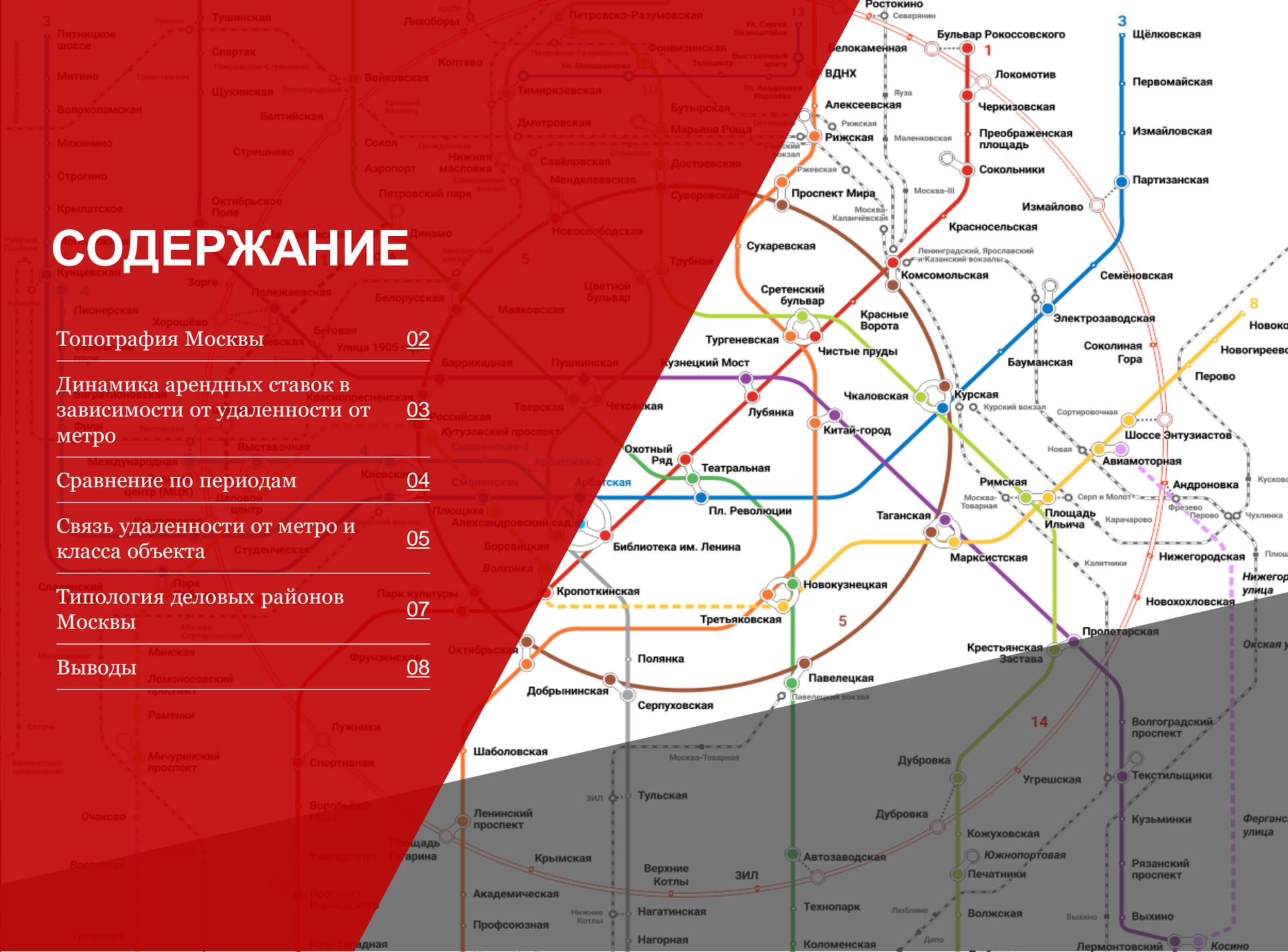
Динамика арендных ставок в зависимости от удаленности от метро 03

Сравнение по периодам 04

Связь удаленности от метро и класса объекта 05

Типология деловых районов Москвы 07

Выводы 08



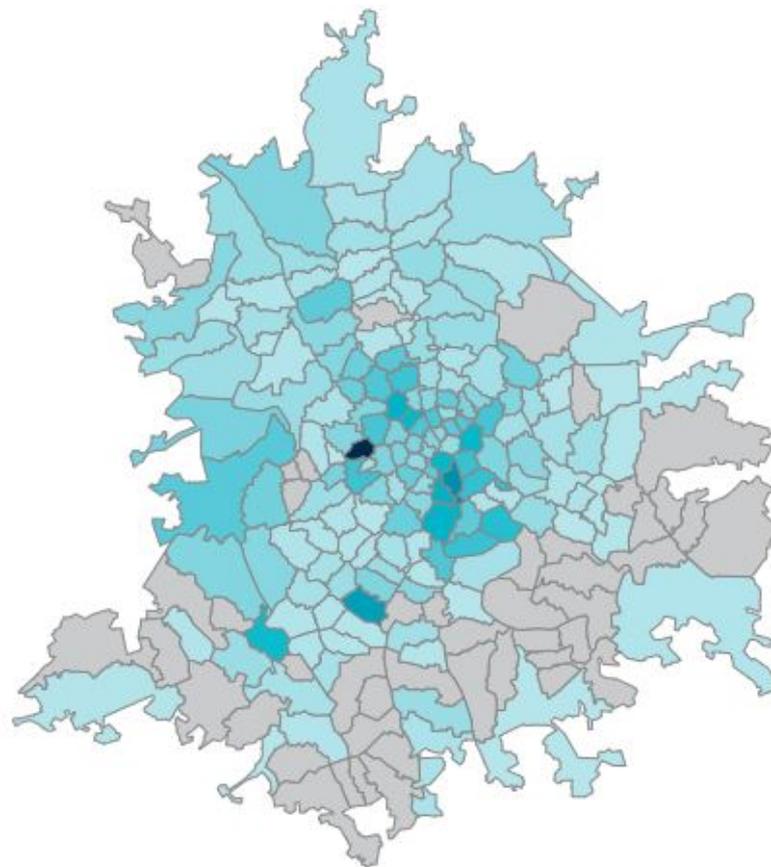
ТОПОГРАФИЯ МОСКВЫ

Плотная сетка метро в центре и более значительное расстояние между станциями на окраинах объясняет критичность пешей доступности для потенциальных арендаторов офисов, расположенных в удаленных районах.

Карта метрокоммун (зон вокруг метро) служит наглядной иллюстрацией плотной сетки метро в центре и более удаленных друг от друга станций метро на окраинах. Именно поэтому в удаленных районах размеры метрокоммун заметно превышают размеры зон вокруг метро в центре, и фактор пешей доступности является более критичным для офисных арендаторов.

Совокупная офисная площадь Московской агломерации составляет 17 599 591 кв. м. Наиболее темный цвет на карте свидетельствует о самом большом количестве офисов около станции метро «Выставочная», где расположено 1 154 254 кв. м офисных площадей. Таким образом, Москва-Сити является примером высококонцентрированного офисного кластера. На втором месте по количеству офисов находится метрокоммуна «Павелецкая», а на третьем – «Калужская».

Офисные площади классов А и В по метрокоммунам, кв. м



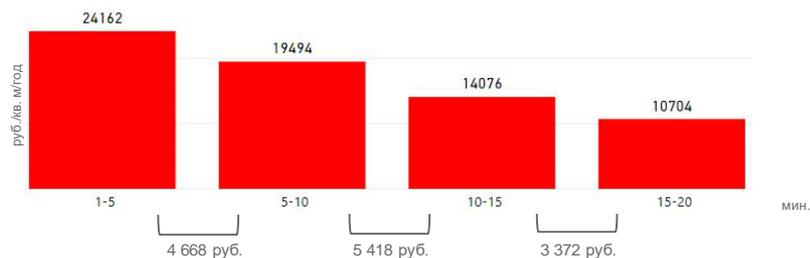
* Интенсивность цвета соответствует сумме офисных площадей

Зависимость арендных ставок от удаленности от метро по минутам (класс А и В, 2018-2019 гг.)



--- средний уровень ставки по 5-ти мин. интервалам, руб./кв. м/год

Зависимость арендных ставок от удаленности от метро по 5-ти минутным интервалам (класс А и В, 2018-2019 гг.)



ЗАВИСИМОСТЬ АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ОФИСЫ ОТ УДАЛЕННОСТИ ОТ МЕТРО

92% зданий класса А и В расположены в пешей доступности от метро (15 мин.). При этом с каждым 5-ти минутным интервалом ставка снижается в среднем на 4 500 рублей.

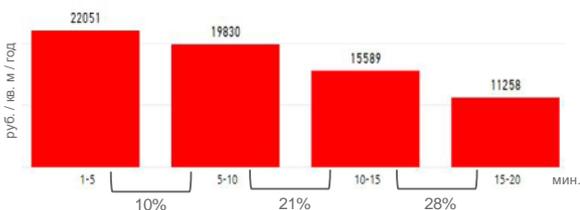
На формирование арендной ставки оказывает влияние набор факторов, который включает в себя удаленность объекта от метро. Анализ средневзвешенных ставок аренды по интервалам удаленности от метро показал, что каждые 5 минут данный показатель снижается в среднем на 24 % (4 500 руб.).

Большинство офисных зданий класса А и В расположены в пешей доступности от метро (15 мин.). При этом более удаленные объекты, сопоставимые по характеристикам (класс, качество, окружение и т.д.), могут иметь значительный дисконт по арендной ставке.

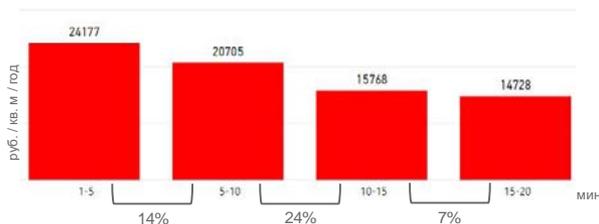
СРАВНЕНИЕ ПО ПЕРИОДАМ

В период 2007-2008 гг. рынок офисной недвижимости Москвы находился в стадии формирования, характеризовался высокой конкуренцией, качественное предложение было ограничено. В 2013-2019 гг. усилия московских властей по реформированию транспортного поведения жителей привели к тому, что Москва стала пешеходным городом, и часть жителей города отказалась от личного транспорта. Для объектов коммерческой недвижимости увеличилась роль пешеходной доступности, поэтому арендаторы готовы платить более высокую премию за доступность.

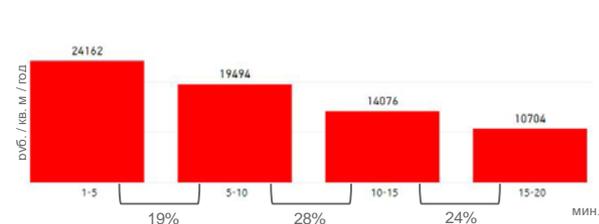
2007-2008 гг.



2013-2014 гг.

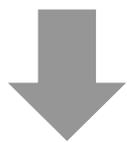


2018-2019 гг.



20%

Среднее падение ставки через каждые 5 минут



15%

Среднее падение ставки через каждые 5 минут



24%

Среднее падение ставки через каждые 5 минут

СВЯЗЬ УДАЛЕННОСТИ ОТ МЕТРО И КЛАССА ОБЪЕКТА

Расположение здания вне пешей доступности от метро не является запрещающим фактором для класса А. Однако арендные ставки в зданиях с пешей доступностью почти в 2 раза выше, чем в удаленных объектах. В зоне пешей доступности от метро целесообразнее строить здания класса А, так как их арендные ставки будут выше, чем в классе В.

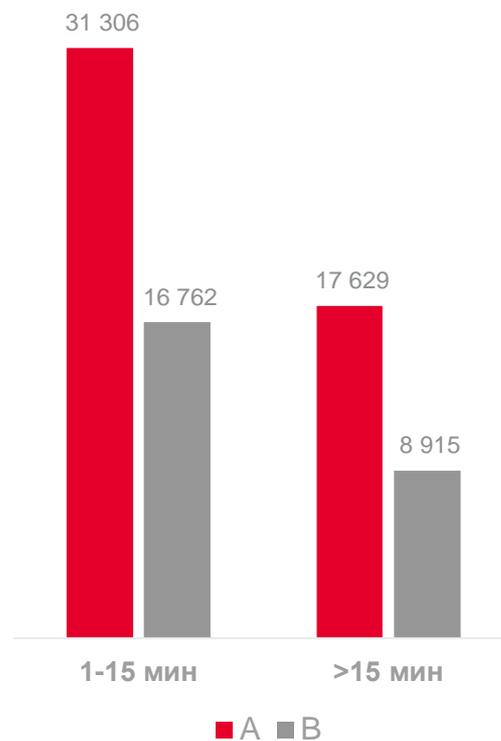
90%

Офисных площадей класса А расположены ближе, чем в 15 минутах от метро

в 2 раза

Падают ставка при расположении объекта за пределами пешей доступности (далее 15 мин.)

Разрыв ставок аренды в зависимости от удаленности метро, руб./кв. м/год*



*средневзвешенные ставки за 2018-2019 гг.

В соответствии с классификацией Moscow Research Forum, объекты класса А должны располагаться не более, чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро, либо предлагать трансфер для арендаторов, а также не иметь рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на имидж здания. Чем дальше здание от метро, тем выше вероятность расположения рядом промышленных объектов, свалок и пр.

В пределах пешей доступности выгоднее строить объекты класса А, так как их арендные ставки будут гораздо выше, чем в классе В. Ставки объектов, расположенных около метро, почти в 2 раза выше, чем в удаленных зданиях. Разрыв между зданиями класса А, расположенными в пешей доступности от метро и удаленными от него, составляет 13 677 руб. при средневзвешенной ставке аренды 27 855 руб./кв. м/год. Данная зависимость также наблюдается применительно к ставкам объектов класса В (разрыв составляет 7 847 руб. при средневзвешенной ставке аренды 15 954 руб./кв. м/год).

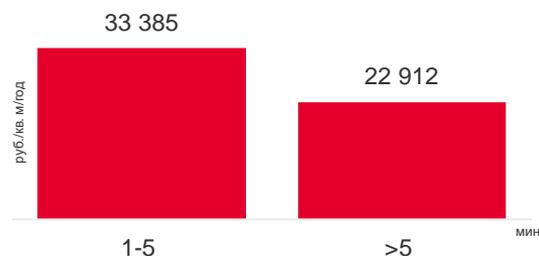
90% офисных площадей класса А расположено ближе, чем в 15 минутах от метро. Оставшиеся 10% несут дополнительные расходы на организацию шаттл-басов. В подобных объектах уровень спроса поддерживается предоставлением дисконта по ставке.

ТИПОЛОГИЯ ДЕЛОВЫХ РАЙОНОВ МОСКВЫ

В целом для Москвы мы рассматриваем 15 минут как предел пешей доступности, однако в Центральном деловом районе критичным является рубеж в 5 минут, а в пределах ТТК – 10 минут. В Москва-Сити ярко выраженная зависимость между ставками и близостью метро отсутствует, так как арендаторы воспринимают данный деловой район как единый кластер.

Центральный деловой район (тип: традиционный)

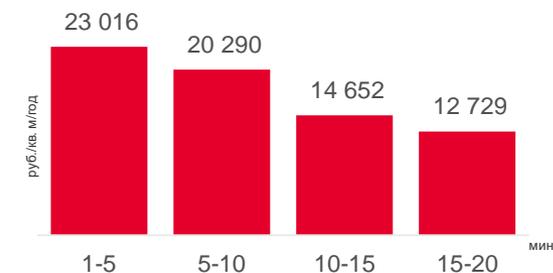
Средневзвешенные арендные ставки классов А и В, 2018-2019 гг.



Центральный деловой район Москвы характеризуется развитой инфраструктурой и плотной сеткой метро. Практически все объекты офисной недвижимости расположены в пределах 10 минут от станций метрополитена. Высокие ожидания арендаторов в центральном деловом районе делают критичным рубеж в 5 минут, поэтому после 5-ой минуты происходит падение ставки на 31%.

Деловые районы между Садовым Кольцом и ТТК* (тип: распределенный)

Средневзвешенные арендные ставки классов А и В, 2018-2019 гг.

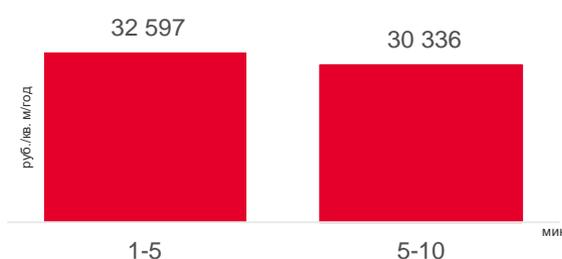


В деловых районах Москвы, расположенных между Садовым Кольцом и ТТК, была выявлена отличная от Центрального делового района зависимость арендной ставки от удаленности от метро. После 5-ой минуты размер арендной ставки падает всего на 12%, а после 10-ой – на 28%. Сильное падение ставки после 2-ого интервала показывает, что наиболее востребованными являются офисы, расположенные в пределах 10 минут от станций метрополитена.

*также включает в себя Кутузовский субрынок и Ленинградский коридор

Деловой район Москва-Сити (тип: концентрированный)

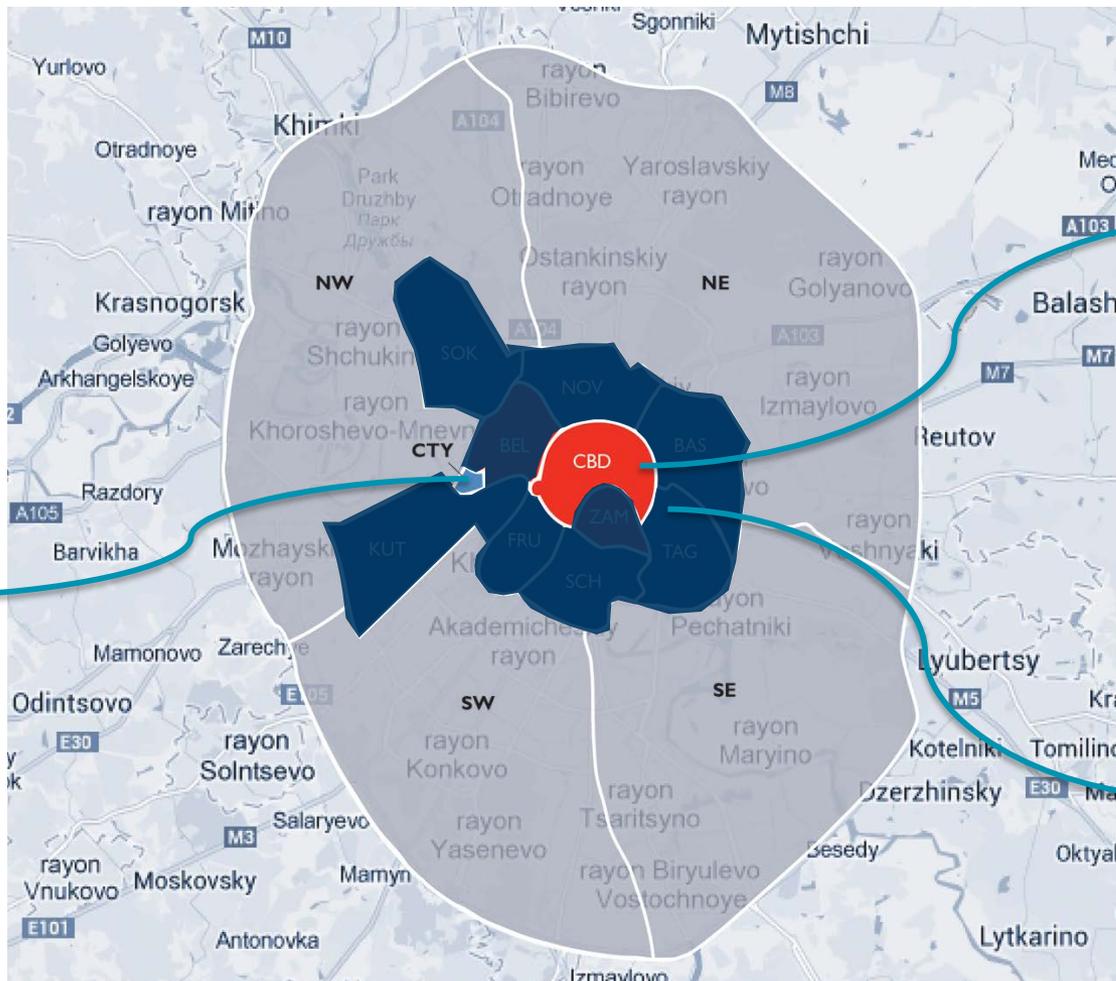
Средневзвешенные арендные ставки классов А и В, 2018-2019 гг.



Все объекты в Москва-Сити расположены в пределах 10 минут от метро. 78% офисных центров, расположенных в данном районе, относятся к классу А. Хорошая транспортная доступность и восприятие Сити как единого кластера потенциальными арендаторами объясняет отсутствие ярко выраженной зависимости между ставками и близостью метро. Пример Сити иллюстрирует, что на подобные уникальные бизнес-районы есть спрос, и доступность от метро не является ключевым ценообразующим фактором.

ТИПОЛОГИЯ ДЕЛОВЫХ РАЙОНОВ МОСКВЫ: КАРТА

На карте представлены анализируемые деловые районы: Центральный («традиционный»), Садовое Кольцо-ТТК («распределенный»), а также Москва-Сити («концентрированный»).



CBD

Центральный Деловой Район

1 929 257 кв. м

офисных площадей



Garden Ring-TTK

Деловые районы между Садовым Кольцом и ТТК, а также Кутузовский субрынок и Ленинградский коридор

7 943 310 кв. м

офисных площадей



CTY

Москва-Сити

1 154 254 кв. м

офисных площадей

ВЫВОДЫ

24%

Составляет в среднем падение ставки через каждые 5 минут в классах А и В

в 2 раза

Падает ставка при расположении объекта не в пешей доступности от метро

10 минут

Предел пешей доступности в восприятии потенциальных арендаторов в пределах ТТК



Удаленность объекта от метро может оказывать существенное влияние на размер арендной ставки.



Влияние удаленности от метро на арендную ставку варьируется в зависимости от типа делового района.



Уникальность деловых районов с развитой внутренней инфраструктурой, таких, как Москва-Сити, поддерживает уровень спроса и арендной ставки.



Центральный деловой район характеризуется плотной сеткой метро, поэтому для арендаторов данной зоны критичным является рубеж в 5 минут.



Распространение индивидуальных электрифицированных транспортных средств (скутеры, электрические велосипеды и т.д.) может изменить представление горожан о пределах «пешеходной» доступности.

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ РОССИЙСКОГО ОФИСА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD



Полина Афанасьева

Специалист по исследованиям
Офисная недвижимость

Polina.Afanasieva@cushwake.com



Татьяна Дивина

Заместитель руководителя
департамента исследований и
аналитики

Tatyana.Divina@cushwake.com



Денис Соколов

Партнер, Руководитель
департамента исследований и
аналитики

Denis.Sokolov@cushwake.com

Информация, содержащаяся в данном отчете предоставляется исключительно в информационных целях и не может быть использована какой-либо из сторон без предварительной независимой проверки. Классификации отдельных зданий регулярно пересматриваются, и подлежат изменению. Стандарты, используемые при классификации, соответствуют стандартам, установленным московским исследовательским форумом и Обществом промышленных и офисных риэлторов США, а также BOMA International. Использование полностью или частично информации из данного отчета допускается только с письменного согласия Cushman & Wakefield. Информация, содержащаяся в данной публикации, может быть процитирована только после получения соответствующего согласия.



Информация об отделе исследований и публикации доступны на www.cwrussia.ru