



I КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I кв. 2011 г. мы наблюдали сохранение большинства трендов, обозначившихся на рынке в посткризисном 2010 г.
- Сохраняются низкие темпы прироста офисных площадей: в I кв. было введено 240 тыс. м² площадей класса А и В, что практически равно объемам аналогичного периода 2010 г. и на треть меньше объемов предыдущего квартала. Сокращение нового предложения в меньшей степени затронуло сегмент офисов класса В, в том числе, по причине более коротких сроков реализации проектов в случаях реконструкции, период которой значительно короче нового строительства.
- Поглощение за первые три месяца 2011 г. составило около 160 тыс. м². Мы рассматриваем это как сезонное снижение спроса (снижение составило 35% по сравнению с уровнем IV квартала 2010 г.), характерное для первого квартала и не влияющее на общий тренд. Результат I кв. 2011 г. сопоставим с результатами I кв. 2010 г.
- В сегменте класса А спрос практически равен объему нового предложения два квартала подряд. В классе В поглощение остается ниже ввода новых площадей, но этот разрыв последовательно сокращается и сейчас составляет 40% против 45% в прошлом квартале.
- В сегменте офисов класса А продолжается рост ставок аренды: по сравнению с предыдущим кварталом ставки увеличились на 5%. Положительная динамика вызвана, в частности, восстановлением экономики: повышается стабильность бизнеса большинства компаний, они готовы расширять штат и арендовать новые площади. Вторая причина – возросшие рыночные ожидания арендодателей.
- В условиях ускоренного роста ставок на помещения премиум-класса (7-10%) часть спроса смещается в сторону более удаленных от центра объектов, а также – в сегмент помещений класса В+, что вызывает увеличение ставок, хотя и менее значительное – около 2-3%.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Михаил Иоаннесянц
заместитель директора,
Департамент офисной
недвижимости Knight Frank

«За последние месяцы ситуация на офисном рынке Москвы стабилизировалась, и наблюдается постепенный рост спроса и ставок аренды. Рост спроса заметен как на помещения с премиальным местоположением, так и на качественные объекты, более удаленные от центра города. Тем не менее, первый квартал традиционно не показал высокой степени активности на рынке недвижимости, что является нормальной ситуацией для этого периода.

Мы также наблюдаем активизацию девелоперов и наращивание объемов кредитования, что является хорошим показателем оздоровления рынка».

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Общий объем качественных площадей, млн м ²		11,42	
в том числе, млн м ²	2,12	6,29	3,01
Введено в эксплуатацию в I кв. 2011., тыс. м ²		236,3	
в том числе, тыс. м ²	58,4	140,4	37,5
Доля свободных площадей, %	16,9	20,5	
Базовые арендные ставки*, \$/м ² /год	550-1100 (950-1200**)	350-600	260-400
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	100-210	80-120	50-95

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)
** Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок на помещения с премиальным местоположением
Источник: Knight Frank Research, 2011

Предложение

Предложение офисных площадей класса А и В в Москве в конце I кв. 2011 г. составило примерно 11,4 млн м², при этом почти 20% из них относится к классу А. Ввод в эксплуатацию новых офисов за первые три месяца составил около 240 тыс. м².

Эта цифра практически равна объемам аналогичного периода 2010 г., но на 30% ниже результатов прошлого квартала, который характеризовался высокой активностью девелоперов и арендаторов. Существенно изменилась структура нового предложения: доля помещений класса А в общем объеме ввода составила 25% для I кв. 2011 г.

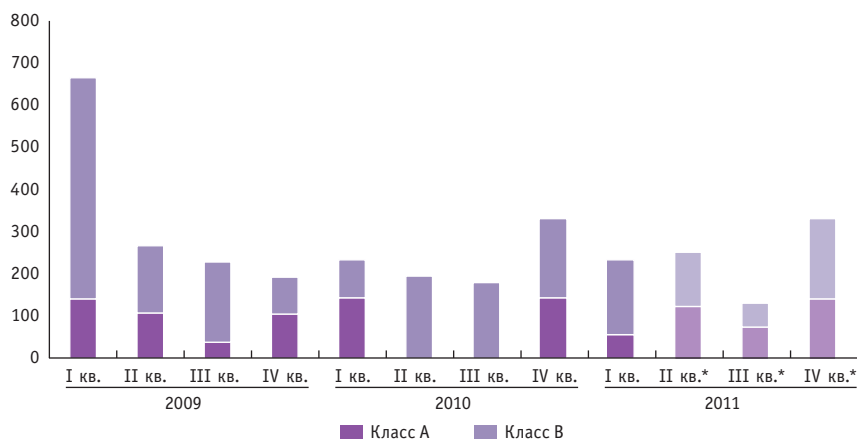
по сравнению с 60% по результатам I кв. 2010 г. В абсолютных величинах это составляет около 60 тыс. м² для I кв. 2011 г. по сравнению с величиной в 140 тыс. м² в I кв. 2010 г.

Таким образом, новое предложение остается незначительным и мало отличается от «кризисных» показателей, установившихся со II кв. 2009 года, а объемы нового предложения в классе А крайне малы. Это является прямым результатом сокращения финансирования и замораживания проектов в 2008-2009 гг.

Важным позитивным аспектом стало увеличение объемов кредитования коммерческой недвижимости. Так, в течение первых трех месяцев 2011 г. было выдано кредитов на сумму примерно \$705 млн, в то время как объем кредитования за весь 2010 г. составил \$780 млн¹. Тем не менее, несмотря на восстановление объемов финансирования, возобновление строительства замороженных ранее проектов, а также активизацию нового девелопмента, ввод в эксплуатацию новых проектов можно ожидать не раньше чем в 2013-2014 гг.

Доля класса А в новом строительстве в I кв. 2011 г. значительно снизилась

тыс. м²



*Прогноз сроков ввода в эксплуатацию составлен на основании планов девелоперов по реализации строительных работ

Источник: Knight Frank Research, 2011

¹ Объем кредитных средств, выданных для целей девелопмента объектов коммерческой недвижимости в Москве, в долларах США. По информации из открытых источников.



Спрос

С января по март 2011 г. было арендовано и куплено приблизительно 160 тыс. м² качественных офисных площадей. В первом квартале традиционно не наблюдается высокой активности арендаторов: на этот период приходится около 15-17% годового объема сделок. Таким образом, пока рано говорить об отрицательной динамике спроса: после существенного по сравнению с кризисными значениями подъема в 2010 г. спрос стабилизируется, и в годовом выражении мы можем ожидать его плавного роста (около 20% по сравнению с уровнем 2010 г.). Наш прогноз подкрепляется наблюдаемым значительным ростом рынка труда – многие компании объявили о своих планах по расширению и переезду в новые офисы, которые планируется реализовать в течение года.

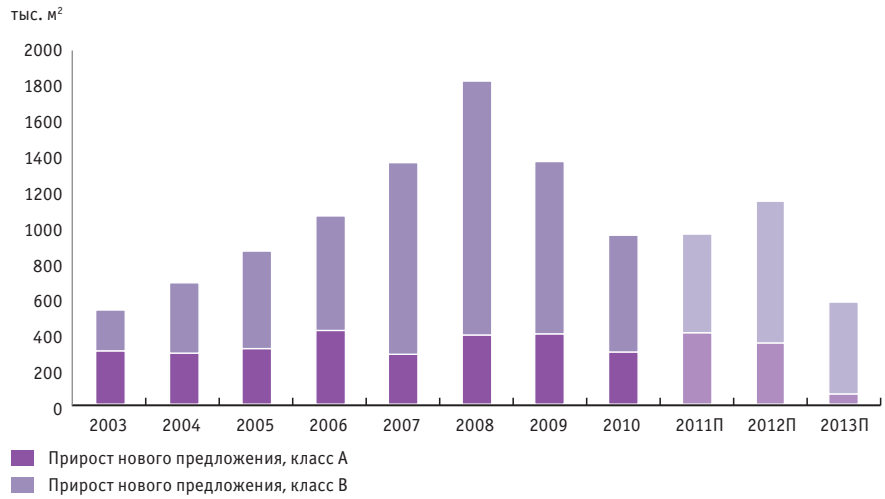
Коммерческие условия

За прошедший квартал арендные ставки показали рост 5% в классе А и 2% в классе В. Наибольший рост (7-10%) был замечен в сегменте помещений, расположенных внутри Садового кольца.

Мы ожидаем, что ставки аренды на офисы с центральным местоположением поднимутся еще на 15-17% к концу года, что отчасти станет последствием запрета на строительство в пределах Третьего Транспортного Кольца.



Ежегодный прирост новых площадей еще долго не будет соответствовать докризисному уровню



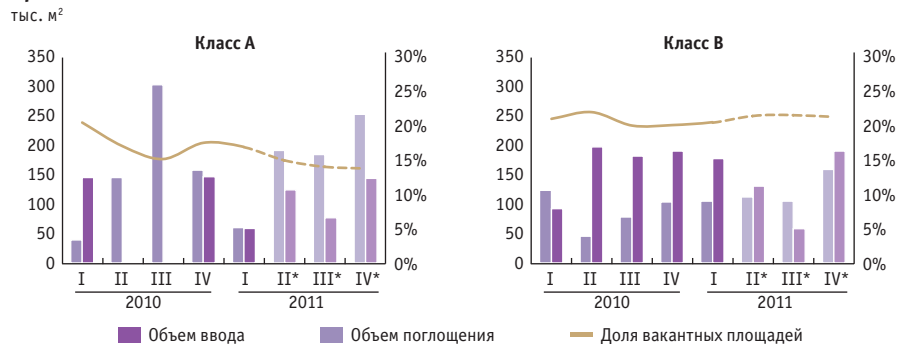
Источник: Knight Frank Research, 2011

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию* в I кв. 2011 г.		
Название	Расположение	Общая площадь, м ²
Класс А		
Даймонд Холл	Олимпийский пр-т, 12/16	38 000
Призма	Щепкина ул., 61/2	11 250
Имперский Дом	Якиманский пер., 6	9175
Класс В+		
Трио	8 Марта ул., 1	30 000
Линкор	Авиаконструктора Микояна ул., 12	28 500
Лейпциг	Академика Варги ул., 8	16 000
Даниловская Мануфактура, ряды Солдатенкова	Новоданиловская наб., 8	12 956

* Проекты, прошедшие Госкомиссию
Источник: Knight Frank Research, 2011

В классе А уровень поглощения в I кв. 2011 г. значительно снизился, однако на фоне небольшого количества новых объектов это не привело к увеличению доли вакантных площадей

В классе В соотношение уровня поглощения и нового предложения за I кв. 2011 г. практически не изменилось



* Прогноз
Источник: Knight Frank Research, 2011

I КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Прогноз

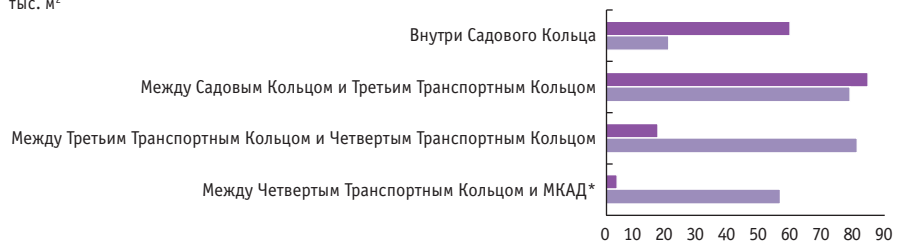
До конца 2011 г. ожидается ввод около 400-450 тыс. м² в классе А, из них около 20% расположены в районе Садового Кольца (30% площадей в этих проектах уже сданы в аренду). В классе В ожидается ввод в эксплуатацию около 800 тыс. м². Однако стоит учитывать, что это предварительные значения: сроки выхода проектов в большинстве случаев корректируются.

В следующем квартале, вероятнее всего, не произойдет серьезного роста объемов ввода новых площадей. Первые слабые признаки влияния увеличения объемов кредитования коммерческой недвижимости появятся не раньше, чем к концу года.

Ужесточение запрета на строительство в центре города, инициированное московской администрацией осенью 2010 г., приведет к сокращению ввода новых площадей в этом районе, характеризующем высоким уровнем спроса. Велика вероятность возникновения дефицита качественных площадей в центре столицы уже через 1-1,5 года. Такая ситуация скорее всего приведет к вынужденному смещению части спроса в сторону более удаленных от центра предложений. Кроме того, на развитии новых деловых зон положительно скажется планируемое улучшение транспортной ситуации.

Неравномерное распределение спроса и ввода площадей в эксплуатацию в различных районах города приведет к дефициту площадей в центре столицы

тыс. м²

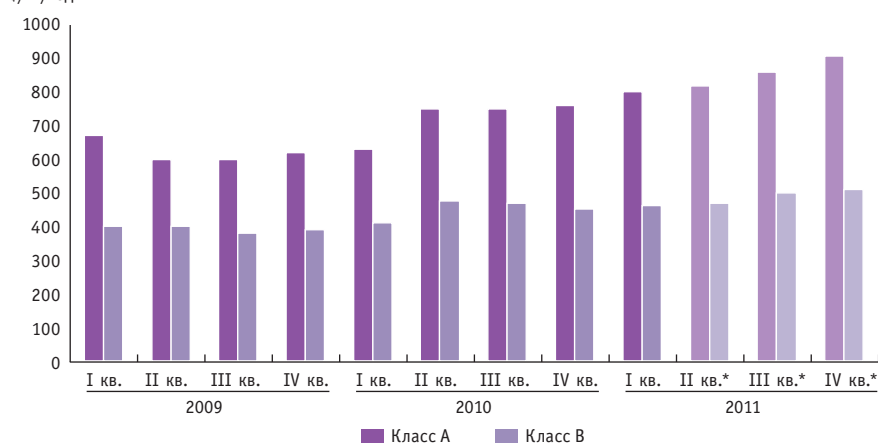


*С учетом бизнес-центров на внешней стороне МКАД
Источник: Knight Frank Research, 2011

■ Объем поглощения, I кв. 2011 г.
■ Объем ввода нового предложения, I кв. 2011 г.

Арендные ставки демонстрируют стабильный рост

\$/м²/год



*Прогноз ставок аренды
Источник: Knight Frank Research, 2011

Ключевые сделки в I кв. 2011 г.

№	Компания	Объем сделки, м ²	Адрес	Название объекта
Аренда				
1	Гринатом	13 500	Павелецкая наб., 8	АФИ на Павелецкой
2	Кредит Европа Банк*	7620	Олимпийский пр-т, 12/16	Даймонд Холл
3	Российский Банк Развития	6100	Садовническая ул., 79	Прогресс
4	Pfizer	5800	Пресненская наб., 10	Башня на Набережной
5	Трансаэро	5500	Зубовский б-р, 13	Дом Парк Культуры
7	LG Electronics	3210	4 Сетуньский пер., 10, стр. 2А	Сетунь
8	EMC	2630	Беговая ул., 3	Нордстар Тауэр
9	Акрихин	2200	Космодамианская наб., 52/4, 52/5	Риверсайд Тауэрс
10	HEO Центр	2160	Новослободская ул., 41	Чайка Плаза VII
11	Продо Менеджмент	2085	Станиславского ул., 21, стр. 3	Фабрика Станиславского
12	Align Technology	2030	Варшавское ш., 9б	Даниловская Мануфактура
13	NVIDIA	2000	Двинцев ул., 14	Двинцев
Покупка				
1	ВТБ	16 000**	Краснопресненская наб., 13, стр. 1	Федерация, башня Запад
2	Алив-М	12 200	Земляной Вал ул., 50А/8, стр. 2	Садко

* Knight Frank выступает консультантом сделки, ** Приблизительная площадь
Источник: Knight Frank Research, 2011

КРАТКИЙ ГЛОССАРИЙ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ

Термин	Англоязычный аналог	Определение
Арендная ставка	Rental Rate	Денежная сумма, выплачиваемая арендатором за занимаемые площади (\$/м ² /год).
Арендуемая площадь	Rentable Area	Площадь здания, предназначенная для использования определенным арендатором, включающая в себя площади общего пользования. Арендная плата рассчитывается исходя из арендуемой площади.
Базовая арендная ставка	Base Rental Rate	Арендная ставка, не включающая в себя операционные расходы, НДС.
Ввод в эксплуатацию	Commissioning	Объект считается введенным в эксплуатацию при прохождении госкомиссии и полученном акте ввода в эксплуатацию.
Девелопер	Developer	Компания, осуществляющая реализацию проекта строительства недвижимого объекта, обеспечивающая финансирование проекта, либо привлечение финансовых ресурсов, а также обеспечивающая дальнейшую реализацию площадей (продажа, сдача в аренду).
Договор аренды	Lease Agreement	Договор, заключенный между арендатором и арендодателем, дающий арендатору право временного индивидуального владения или пользования имуществом за определенную плату, называемую арендной платой.
Доля или уровень вакантных площадей	Vacancy rate	Отношение вакантных площадей к общему объему качественных площадей
Многофункциональный комплекс (МФК)	Multifunctional complex	Объект недвижимости, включающий в себя три и более составляющих функции различного назначения.
Общий объем качественных площадей	Total Stock	Сумма всех занятых и вакантных офисных площадей класса А, В+, В- на определенный момент времени.
Операционные расходы	OPEX (Operational Expenses)	Денежные расходы, необходимые для функционирования и обслуживания объекта недвижимости. Примерами операционных расходов являются налоги на недвижимость, оплата страховки, расходы на управление и обслуживание объекта, коммунальные услуги.
Поглощение	Take-up	Общая сумма площадей, занятых за определенный период времени.
Субаренда	Sublease	Передача арендатором части арендованного имущества в аренду третьему лицу, при которой арендатор становится арендодателем по отношению к этому лицу, выступающему в роли арендатора.



ОБЗОР

Америка
США
Карибский регион



Офисная недвижимость
Станислав Тихонов
Партнер
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи
Евгений Семенов
Директор
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

Европа
Бельгия
Чешская республика
Франция
Германия
Венгрия
Ирландия
Италия
Монако
Польша
Португалия
Румыния
Россия
Испания
Швейцария
Нидерланды
Великобритания
Украина



Складская недвижимость
Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости
Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость
Юлия Дальнова
Директор
julia.dalnova@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург
Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью
Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Киев
Михаил Ермоленко
Генеральный директор
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость
Елена Юргенева
Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка
Мария Котова
Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Африка
Ботсвана
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Зимбабве
Замбия
ЮАР

Азия
Камбоджа
Китай
Гонконг
Индия
Индонезия
Япония
Малайзия
Сингапур
Южная Корея
Тайланд
Вьетнам

Австралия и Новая Океания
Австралия
Новая Зеландия

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 115 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 209 офисов в 47 странах мира и объединяет свыше 6840 специалистов.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 330 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

КИЕВ

04071,
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +380 (44) 545 6122

© Knight Frank 2011

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.