



# III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Объемы нового строительства качественных офисных центров остаются невысокими. За 9 месяцев 2012 г. было введено в эксплуатацию 152 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей класса А и 242 тыс. м<sup>2</sup> класса В. Это на 24% ниже, чем за аналогичный период прошлого года.
- Продолжается децентрализация деловой жизни Москвы: 75% новых бизнес-центров расположено за пределами Третьего транспортного кольца. С другой стороны, качественные офисы в центре города по-прежнему остаются крайне востребованными.
- Спрос на офисные площади классов А и В сохраняется на уровне 2011 г.: за период с января по сентябрь 2012 г. объем поглощения составил более 600 тыс. м<sup>2</sup>, 42% этих площадей относится к классу А.
- Доля вакантных площадей с начала года снизилась с 12,5% до 11,7% в классе А и с 17,2% до 14,3% в классе В. Таким образом, чистое поглощение составило около 150 тыс. м<sup>2</sup> в классе А и 480 тыс. м<sup>2</sup> в классе В.
- Арендные ставки уже в течение года остаются стабильными: в диапазоне 700-1200 \$/м<sup>2</sup>/год для офисных центров класса А и 350-650 \$/м<sup>2</sup>/год для класса В.

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Николай Обайдин,**  
Директор Департамента  
офисной недвижимости,  
Knight Frank

«Мы уже в течение года отмечаем стабильность рыночных показателей, которая свидетельствует о «взрослении» московского рынка офисной недвижимости, относительно молодого по сравнению с европейскими.

В докризисные годы рынок развивался несколько хаотично: спрос был высоким, поглощались практически любые площади. Ставки аренды были зачастую неоправданно высокими, чему способствовал дефицит качественных объектов. В кризисной ситуации 2008-2009 гг. арендные ставки на московском рынке подверглись значительной коррекции, особенно в сравнении с более развитыми рынками Европы, где стоимость аренды соответствовала качеству объектов.

В настоящее время мы не наблюдаем значительных изменений средних ставок аренды: уже более года спрос и предложение, в целом, сбалансированны. Некоторое увеличение ставок аренды, а также перемещение арендаторов (зачастую без увеличения занимаемой площади) в бизнес-центрах одного класса вызваны качественными изменениями структуры предложения. Мы полагаем, что в дальнейшем рынок офисной недвижимости в Москве будет схож по динамике развития с западными».

### Предложение

По итогам 9 месяцев 2012 г. общий объем предложения качественных офисных площадей превысил 12,3 млн м<sup>2</sup>, почти пятая часть площадей соответствует классу А.

### Основные показатели. Динамика\*

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Общий объем качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>		12 306	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	2 492 +6,5%	6 654 +3,7%	3 160 +0,1%
Введено в эксплуатацию в I–III кварталах 2012 г., тыс. м <sup>2</sup>		394	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	151,8 ▼	237,5 ▼	4,7 ▼
Доля свободных площадей, %	11,7 ▼ -0,8 п.п.*	14,3 ▼ -2,9 п.п.*	
Средние арендные ставки**, \$/м <sup>2</sup> /год	830 =	480 =	
Диапазон арендных ставок**, \$/м <sup>2</sup> /год	650–1200 (1000–1300***)	350–650	260–400
Ставки операционных расходов, \$/м <sup>2</sup> /год	110–210	80–120	50–95

\* Изменение по сравнению с показателем конца 2011 г.  
\*\* Без учета операционных расходов и НДС (18%)  
\*\*\* Диапазон запрашиваемых арендных ставок на премиальные помещения  
Источник: Knight Frank Research, 2012

С января 2012 г. было введено в эксплуатацию 152 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей класса А (4 объекта) и 242 тыс. м<sup>2</sup> класса В (21 объект).

Объемы ввода в эксплуатацию остаются невысокими вследствие двух основных причин. Во-первых, сокращение спроса во время кризисной ситуации 2008-2009 гг. привело к снижению объемов нового строительства. А во-вторых, в 2010 г., когда экономическая конъюнктура начала улучшаться, произошли значительные изменения в градостроитель-

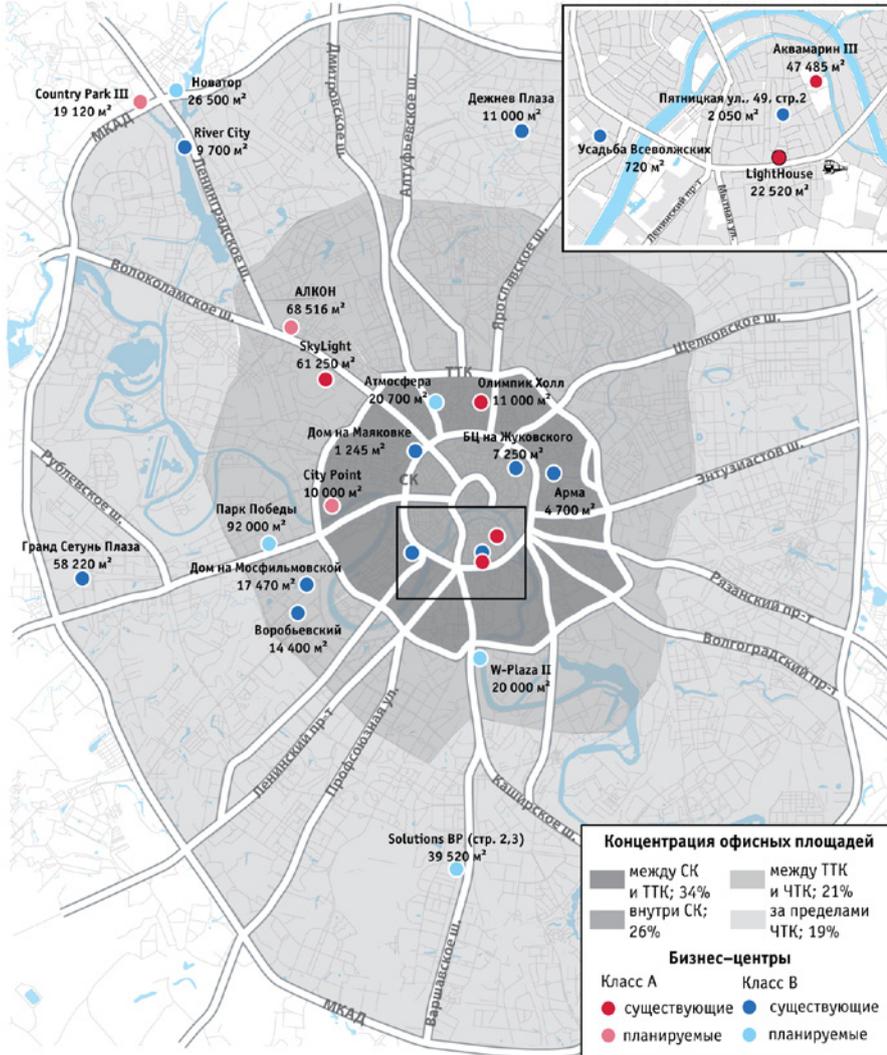
ной политике московских властей и девелоперы не спешили начинать новые проекты. При этом стоит отметить, что в настоящее время количество заявляемых проектов постепенно увеличивается.

Продолжается наметившаяся еще в 2007 г. децентрализация офисного рынка. Но если тогда арендаторы были готовы переезжать дальше от центра ввиду высоких ставок аренды и дефицита объектов в пределах Садового кольца, то сейчас этому также способствует политика



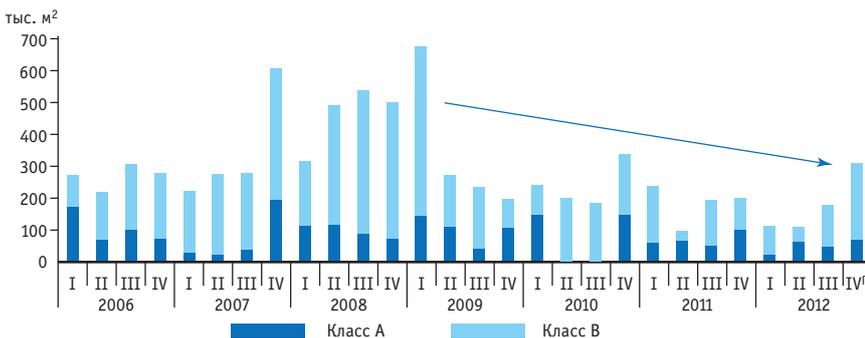


**Карта объектов, введенных в эксплуатацию\* в I–III кварталах 2012 г. и планируемых к вводу до конца 2012 г.**



\*Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию, а также объекты, реконструкция которых была завершена в I–III кварталах 2012 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума

**Невысокий по сравнению с докризисными значениями уровень ввода в эксплуатацию сохраняется**



Источник: Knight Frank Research, 2012

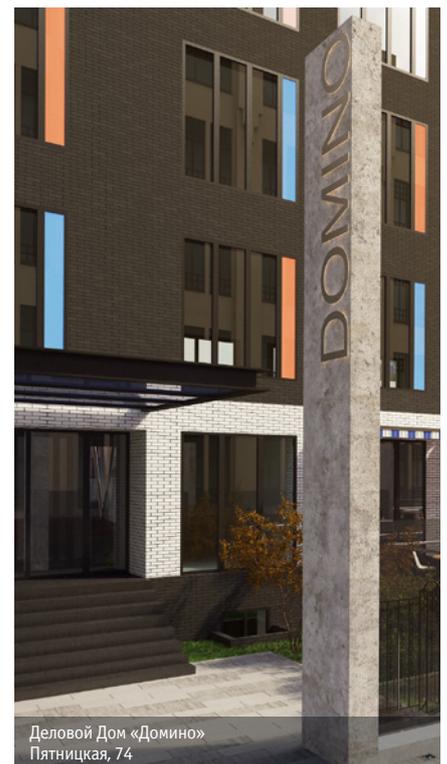
московских властей, которые стремятся «разгрузить» центр города и ограничить новое строительство в пределах Третьего транспортного кольца. Три четверти площадей, введенных в эксплуатацию в 2012 г., расположено за пределами Садового кольца.

**Спрос**

В первой половине 2012 г. на рынке офисной недвижимости столицы наблюдалась высокая активность арендаторов и покупателей. Этому не помешала волатильность индикаторов финансового рынка и цен на энергоресурсы. В III квартале объем поглощения был довольно низким, что объясняется традиционным снижением деловой активности в период летних отпусков. При этом текущая активность на рынке обещает высокие результаты в IV квартале.

Объем поглощения офисных площадей классов А и В с января по сентябрь 2012 г. составил около 630 тыс. м². Это незначительно (на 7%) выше, чем за аналогичный период прошлого года. Стоит отметить, что в этом показателе не учтены сделки по продлению договоров аренды.

Около трети общего объема поглощения офисных площадей класса А составляют сделки, ставшие результатом миграции арендаторов в здания аналогичного класса, причем значащую без увеличения площади. Надо сказать, что среди бизнес-центров класса А представлено довольно много устаревших объектов,



# III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

которые формально все еще соответствуют требованиям классификации, но проигрывают по качеству, инженерным и технологическим решениям более новым объектам.

Примечательно, что в 2012 г. в структуре поглощения значительно выросла, составив почти 25%, доля приобретенных офисных площадей для собственного использования.

Доля вакантных площадей меняется незначительно: с конца 2011 г. она сократилась на 0,8 п.п. в классе А и на 2,9 п.п. в классе В, составив 11,7% и 14,3% в классе А и В соответственно.

Что касается рынка качественных офисных площадей в целом, то можно говорить о его переходе в более зрелую стадию развития: 5-7 лет назад мы наблюдали большое количество новых компаний на российском рынке, значительное увеличение штата существующих и активное перемещение развивающихся компаний из административных объектов в качественные бизнес-центры. Сейчас этот процесс стал менее динамичным, но значительную долю спроса (около 60%) по-прежнему составляют новые для рынка качественных офисных площадей арендаторы, которые чаще всего переезжают из офисов более низкого класса.

## Коммерческие условия

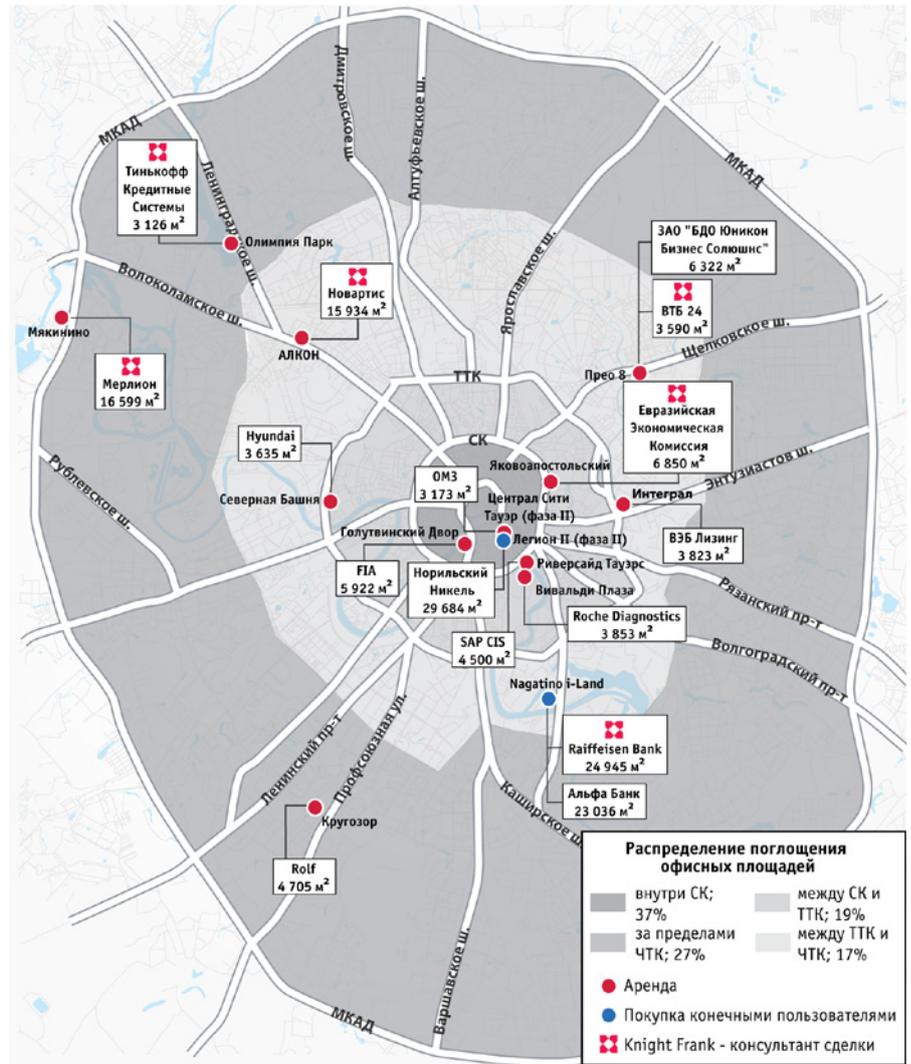
Средние арендные ставки на качественные офисные объекты сохраняются на уровне середины прошлого года и составляют 830 \$/м<sup>2</sup>/год для класса А и 480 \$/м<sup>2</sup>/год для класса В.

Максимальные ставки аренды наблюдаются в бизнес-центрах, находящихся в центре города (850–1200 \$/м<sup>2</sup>/год). Аренда помещений класса А, расположенных в районе Третьего транспортного кольца, дешевле на 20–25%: 600–900 \$/м<sup>2</sup>/год. Офисные помещения класса А за пределами Четвертого транспортного кольца сдаются в аренду по ставке около 500–550 \$/м<sup>2</sup>/год.

Москва уже несколько лет входит в тройку европейских городов-лидеров по ставкам аренды на премиальные офисы. Пальму первенства по-прежнему удерживает Лондон, где ставки в районе West-End достигают 1600 \$/м<sup>2</sup>/год. Москва со значением 1200 \$/м<sup>2</sup>/год располагается на втором месте. Замыкает тройку лидеров Париж, где премиальные ставки находятся на уровне 1077 \$/м<sup>2</sup>/год.

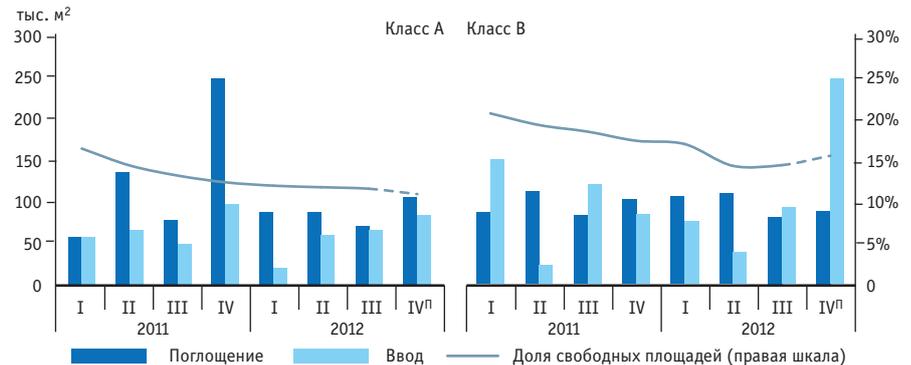
В большинстве европейских городов за последний год ставки аренды на премиальные объекты выросли. Наибольший рост показали такие города, как Лондон, Женева, Париж. В столицах государств, где сложилась непростая экономическая ситуация, арендные ставки на премиальные офисные площади снизились: отрицательную динамику продемонстрировали ставки в Дублине, Мадриде, Барселоне, Лиссабоне и Милане.

## Ключевые сделки по аренде офисных площадей, I-III квартал 2012 г.



\* Компания Knight Frank выступает консультантом сделки  
Источник: Knight Frank Research, 2012

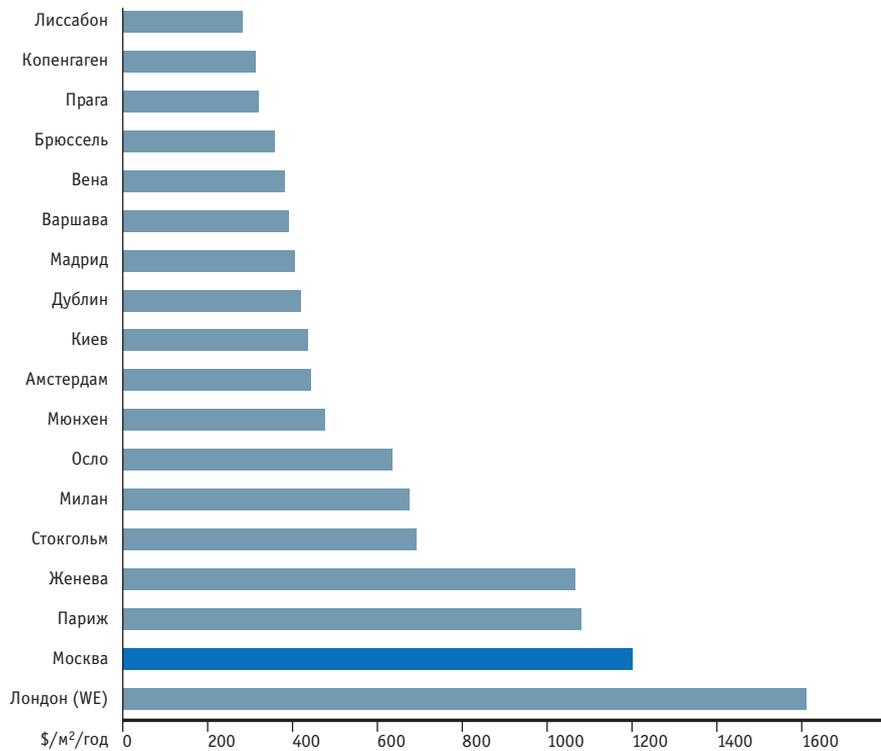
## Доля вакантных площадей классов А и В плавно снижается



Источник: Knight Frank Research, 2012



**Москва занимает одну из лидирующих позиций в рейтинге премиальных ставок**



Источник: Knight Frank Research, 2012

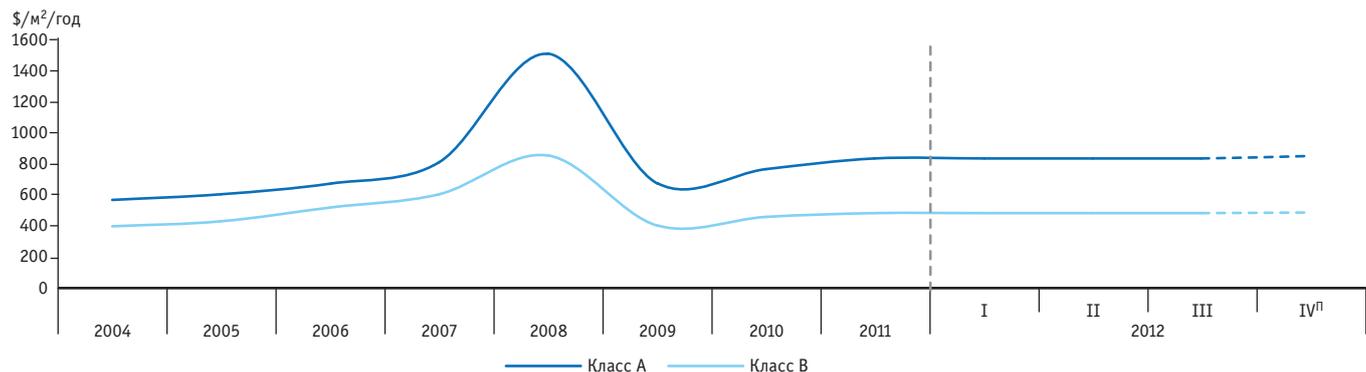
**Прогноз**

По нашим оценкам, объем ввода офисных площадей в эксплуатацию по итогам 2012 г. составит около 672 тыс. м<sup>2</sup>, что ниже показателя прошлого года на 7%. Мы ожидаем, что в IV квартале будут введены такие объекты, как АЛКОН, City Point в составе ММДЦ «Москва-Сити» и Country Park III в классе А, бизнес-центр W-Plaza 2 и бизнес-парк «Атмосфера» в классе В. В 2013 г. объем ввода офисных площадей, по нашим прогнозам, составит около 330 тыс. м<sup>2</sup> в классе А и 670 тыс. м<sup>2</sup> в классе В.

Объем поглощения по итогам года составит около 900 тыс. м<sup>2</sup>, что практически соответствует результату 2011 г. Стоит отметить, что ввиду нестабильности в мировой экономике некоторые крупные арендаторы проявляют осторожность в принятии решения о переезде. В случае благоприятной экономической ситуации в 2013 г. возможно, на наш взгляд, увеличение объемов поглощения по сравнению с текущим годом.

На данный момент рынок качественных офисных площадей Москвы находится в стабильном состоянии: объем ввода новых помещений соответствует объемам поглощения, доля вакантных площадей плавно снижается, а арендные ставки довольно стабильны, и их корректировка не превышает 5% в год. Мы не ожидаем значительного изменения ставок в IV квартале, но в 2013 г. в случае положительной динамики спроса их рост возможен не более чем на 5-7%.

**Ставки аренды на офисные площади классов А и В с середины 2011 г. остаются стабильными**



Источник: Knight Frank Research, 2012



## Европа

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

## Африка

Ботсвана  
Замбия  
Зимбабве  
Кения  
Малави  
Нигерия  
Танзания  
Уганда  
Южная Африка

## Ближний Восток

Бахрейн  
ОАЭ

## Азия и Тихоокеанский регион

Австралия  
Вьетнам  
Индия  
Индонезия  
Камбоджа  
Китай  
Малайзия  
Новая Зеландия  
Сингапур  
Тайланд  
Южная Корея

## Америка и Канада

Бермудские острова  
Канада  
Карибские острова  
США

## Офисная недвижимость

Никола Обайдин  
Директор  
nikola.obajdin@ru.knightfrank.com

## Складская недвижимость

Вячеслав Холопов  
Директор, Россия и СНГ  
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

## Торговая недвижимость

Сергей Гипш  
Директор, Россия и СНГ, Партнер  
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

## Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева  
Директор, Россия и СНГ  
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com

## Иностранные инвестиции

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

## Инвестиции и продажи

Евгений Семенов  
Директор, Партнер  
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

## Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов  
Директор, Партнер  
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

## Оценка недвижимости

Ольга Кочетова  
Директор, Россия и СНГ  
olga.kochetova@ru.knightfrank.com

## Маркетинг и PR, исследования рынка, HR

Мария Котова  
Исполнительный директор, Партнер  
maria.kotova@ru.knightfrank.com

## Развитие бизнеса

Андрей Петров  
Партнер  
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

## Санкт-Петербург

Николай Пашков  
Генеральный директор  
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

## Киев

Ярослава Чапко  
Директор по развитию бизнеса  
yaroslava.chapko@ua.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад, компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, Knight Frank располагает сетью из более чем 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)

### МОСКВА

115054,  
ул. Валовая, д. 26  
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 2012

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.