

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Всего с января по сентябрь в эксплуатацию было введено 586 тыс. м² офисов классов А и В, что на 33% превышает показатель за аналогичный период прошлого года и является максимальным значением с 2010 г.
- За первые три квартала 2013 г. было арендовано и куплено около 500 тыс. м² качественных офисных площадей.
- По сравнению с IV кварталом 2012 г. уровень свободных площадей в бизнес-центрах класса А вырос на 6 п. п. и составил 18,6%. В свою очередь, доля свободных площадей в офисах класса В по итогам III квартала 2013 г. достигла уровня 10,6%.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса А за прошедшие месяцы 2013 г. снизилась на 3,9% и по итогам III квартала составила 800 \$/ м²/год, а на офисы класса В не изменилась и составила 483 \$/м²/год.

III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Константин Лосюков, Директор Департамента офисной недвижимости, Knight Frank

«Рынок офисной недвижимости Москвы пока еще довольно молод и не насыщен по сравнению с рынками крупных городов Западной Европы. В 2007 г. мы наблюдали первый виток серьезного роста. Экономический спад 2008-2009 гг. привел не только к снижению объемов поглощения и ставок аренды, но и к постепенному формированию значительного объема отложенного спроса. В 2010-2011 гг. отложенный спрос активизировался и мы снова наблюдали рост рыночных показателей: ставки аренды на офисы класса А за этот период выросли почти на 30% – до 830 \$/м²/год. Однако они не достигли докризисных значений, хотя на фоне посткризисного сокращения объемов нового строительства наблюдалась ситуация дефицита качественных объектов.

Сейчас, после резких скачков, рынок переходит в стабильное состояние и небольшая коррекция ставок в сторону снижения говорит о том, что ранее имел место некоторый «перегрев».

Офисный рынок Москвы продолжает свое качественное развитие: выходят новые интересные проекты, растет объем предложения «зеленых офисов», усиливаются тенденции децентрализации».

Предложение

По итогам III квартала 2013 г. совокупный объем предложения высококачественных офисных площадей превысил 13 млн м 2 и составил 2,7 млн м 2 – офисов класса A и 10,4 млн м 2 – класса В.

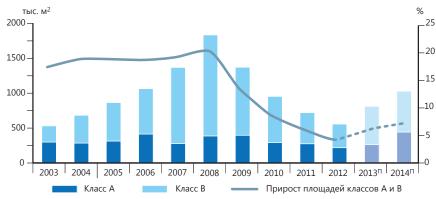
После рекордно низкого показателя ввода в эксплуатацию офисных площадей в 2012 г. сегодня на рынке мы наблюдаем ожидаемый рост объемов нового предло-

Показатель	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	13 033	
в том числе, тыс. м²	2683	10 350
Введено в эксплуатацию в I-III кварталах 2013 г., тыс. м²	586	
в том числе, тыс. м ²	225	361
Доля свободных площадей, %	18,6	10,6
	+6 п.п.*	-3,9 п.п.*
Средневзвешенные арендные ставки**, \$/м²/год	800	483
	-3,9%*	-
Диапазон арендных ставок**, \$/м²/год	400–1200 (1000–1300***)	350–1000
Ставки операционных расходов, \$/м²/год	110-210	80–120

- . Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2012 г.
- ** Расчет на основе запрашиваемых ставок аренды на офисные помещения, без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС (18%)
- *** Диапазон запрашиваемых арендных ставок на премиальные помещения с отделкой

Источник: Knight Frank Research, 2013

Объем ввода площадей классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2013

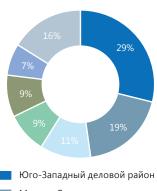
жения качественных офисных площадей. Всего с января по сентябрь в эксплуатацию было введено 586 тыс. м² офисов класса А и В, что на 33% превышает показатель за аналогичный период прошлого года и является максимальным значением с 2010 г.

Почти 85% введенных в эксплуатацию за 9 месяцев качественных офисных площадей расположено за пределами Садового кольца, что свидетельствует о продолжающейся децентрализации офисного рынка Москвы. Однако до конца 2014 г. планируется завершение строительства нескольких офисных объектов внутри Садового кольца общей площадью порядка 150 тыс. м².

Стоит отметить, что за I–III кварталы 2013 г. объем предложения офисных площадей, сертифицированных согласно междуна-



Ввод в эксплуатацию офисных объектов в I–III кварталах 2013 г. в децентрализованных деловых районах Москвы



Москва-Сити

Белорусский деловой район

МКАД*

Павелецкий деловой район

Внутри Садового кольца

Другие

Источник: Knight Frank Research, 2013

* Объекты, расположенные на расстоянии до 500 м от МКАДа

родным экологическим стандартам, увеличился более чем на 100 тыс. м², а в следующем году планируется ввод в эксплуатацию еще 75 тыс. м² энергоэффективных офисов.

Спрос

С января по сентябрь 2013 г. было арендовано и куплено около 500 тыс. м² качественных офисных площадей. По итогам I полугодия 2013 г. была отмечена невысокая активность арендаторов и покупателей на рынке офисной недвижимости, однако в III квартале 2013 г. произошло ожидаемое увеличение объемов спроса, связанное с явлением сезонности на рынке офисной недвижимости.

Доля вакантных площадей для офисных центров классов А и В в течение прошедших месяцев 2013 г. имела разнонаправленную динамику. По сравнению с IV кварталом 2012 г. уровень свободных площадей в бизнес-центрах класса А вырос на 6 п. п. и составил 18,6%. Такой рост вызван вводом в эксплуатацию нескольких офисных зданий большой площади на фоне стабильного спроса. Заключение предварительных договоров аренды офисных помещений до момента ввода зданий в эксплуатацию не является распространенной практикой на рынке, и пополнение общего объема предложения крупными объектами приводит к увеличению доли вакантных площадей.



Ключевые офисные объекты, введенные в эксплуатацию* в I–III кварталах 2013 г.

Название	Адрес	Офисная площадь, м²
Класс А		
Меркурий Сити	Краснопресненская наб., 14	87 574
Белые Сады	Лесная ул., 27	63 900
Wall Street	Валовая ул., 37	20 493
Кантри Парк III	Панфилова ул., 19	19 120
Ленинский 119	Ленинский пр-т, 119	15 400
Rosso Riva	Шлюзовая наб., 4/2	11 947
Домино	Пятницкая ул., 74	6216
Класс В		
9 акров (фаза II)	Научный пр-д, 19	62 300
Newton-Plaza	Варшавское ш., 47, к. 5	52 000
Лотте	Профсоюзная ул., 65	28 500
Quadrum	г. Мытищи, Центральная ул., 20Б	24 650
iCube	Нахимовский пр-т, 58	15 256
Синица Плаза (стр. 3, 7)	2-я Синичкина ул., 9А, стр. 3, стр. 7	13 496
Black & White	Кожевническая ул., 14	13 000
Park Tower	1-й Красногвардейский пр-д, вл. 1	11 850
Smart Park	Научный пр-д, 14, стр. 1А	10 260
City Point	Краснопресненская наб., 11	9951
Вишневый Сад	Малая Сухаревская пл., вл. 10/31	6736
Central Street	Спартаковская пл., 14	6423
* Офисиые объекты п	OUANNINA VALBBOUS B SACHUASTSHIND B I-III KBSI	оталау 2013 г

^{*} Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I–III кварталах 2013 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г. Источник: Knight Frank Research, 2013

III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Доля вакантных площадей для офисных центров классов A и B в течение прошедших месяцев 2013 г. имела разнонаправленную динамику



Источник: Knight Frank Research, 2013

В свою очередь, доля свободных площадей в офисах класса В по итогам III квартала 2013 г. продемонстрировала наименьшее за последние 5 лет значение: с января по сентябрь 2013 г. показатель снизился на 3,9 п. п. и достиг на конец рассматриваемого периода уровня 10,6%.

Говоря о структуре спроса, хотелось бы отметить высокую активность компаний-

Наибольшую долю в объеме поглощения офисных площадей заняли компании ТМТ-сектора



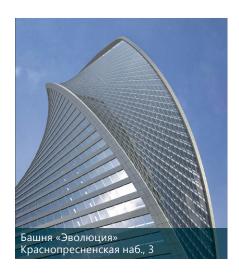
^{*} Другие отрасли – строительство, недвижимость, потребительские услуги Источник: Knight Frank Research, 2013

представителей ТМТ-сектора*, доля которых уже третий год не опускается ниже 20%. С января по сентябрь компании, оперирующие в сфере высоких технологий, медиа и телекоммуникаций, арендовали и купили около 25% офисных площадей в общем объеме спроса. Доля организаций финансового сектора снизилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и не превысила 10%, в то время как доля В2В сектора не изменилась. Также в текущем году мы наблюдали сокращение доли производственных организаций, а компании, оперирующие в сфере добычи и поставок нефти и газа, увеличили свою активность по сравнению с 2012 г.

Наибольшим спросом в первые три квартала 2013 г. пользовались офисные объекты, расположенные между Садовым и Третьим транспортным кольцом**, где было арендовано и куплено 30% от общего объема поглощенных за рассматриваемый период офисных площадей. Самыми активными в части спроса на офисы в этом районе были компании IT и телекомму-. никационной индустрии, а также предоставляющие В2В услуги. Доля площадей, арендованных и купленных в зданиях, расположенных внутри Садового кольца, сократилась: если в 2010-2012 гг. на такие объекты приходилось около 30% спроса, то за первые 9 месяцев 2013 г. только 17% арендованных и купленных офисов расположены в центральной части города.

За пределами ТТК (внутри МКАД) по итогам трех кварталов 2013 г. была арендована и куплена почти половина офисных площадей в общем объеме спроса.

Децентрализация на рынке московской недвижимости продолжается по двум основ-



ным причинам. Во-первых, предложения в зданиях, расположенных за пределами центра столицы, привлекают арендаторов более низкими ставками аренды. Второй причиной является сокращение объемов нового строительства в центральной части города согласно решению московской администрации. Таким образом, арендаторам офисной недвижимости предоставляется более широкий выбор крупных блоков (от 5 тыс. м²) за границами центра города.

Коммерческие условия

Диапазон запрашиваемых ставок аренды на качественные офисные помещения в Москве увеличился по сравнению с концом 2012 г. и по состоянию на конец \mathbb{II} квартала 2013 г. составляет 400–1200 % м²/год для офисов класса A и 350–1000 % м²/год для офисов класса B.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса А за прошедшие месяцы 2013 г. снизилась на 3,9% и составила 800 \$/м²/год на конец исследуемого периода. Корректировка показателя произошла в значительной степени за счет изменения структуры предложения офисных площадей, а именно с увеличением в общем объеме предложения класса А объектов, расположенных в удаленных районах города. Стоит отметить, что ставки аренды для сопоставимых по качеству бизнес-центров высокого класса, находящихся в пределах Бульварного кольца и расположенных в районах, прилегающих к МКАД, могут отличаться почти в три раза. Кроме того, в центральной части города в основном предлагаются к аренде небольшие блоки, ставки аренды на которые, как правило, выше.

^{*} ТМТ-сектор – компании, оперирующие в сфере высоких технологий, медиа, телекоммуникаций

^{**} Объекты, расположенные на внешней стороне кольцевой дороги учтены в расчетах как примыкающие к соответствующему кольцу





Рынок офисов класса В находится в сбалансированном состоянии: объемы спроса соответствуют новому предложению. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды не изменилась по сравнению с IV кварталом 2012 г. и составляет 483 \$/м²/год.

Прогноз

Мы ожидаем, что по итогам 2013 г. объем нового предложения качественных офисных площадей превысит показатель прошлого года на 30% и составит около 800 тыс. м². Значительный объем введенных в эксплуатацию офисных площадей создает благоприятные условия для арендаторов: уровень вакантных площадей

имеет тенденцию к росту, что будет способствовать снижению ставок аренды.

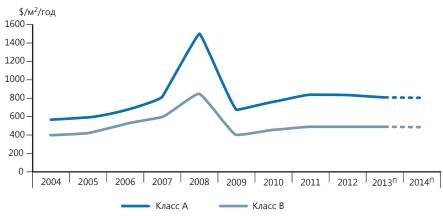
Согласно основному варианту прогноза Министерства экономического развития, мировую экономику в ближайшие несколько лет ждет позитивный сценарий развития, который подразумевает преодонение негативных трендов последних лет и ускорение роста экономики. Завершению рецессии, а также возвращению уверенности инвесторов и стабилизации финансовых рынков в европейских странах будут способствовать меры по укреплению интеграционных механизмов. Предполагается, что это приведет к тому, что с 2014 г. экономика Еврозоны начнет увеличивать скорость восстановления.

Замедление роста российской экономики в наибольшей степени связано со снижением внешнего спроса и высоким уровнем неопределенности, вызванными спадом экономики Еврозоны и бюджетным кризисом в США. Восстановление европейской экономики повысит уверенность глобальных инвестиционных компаний в отношении стран с развивающейся экономикой. Это, в свою очередь, должно отразиться на рынке офисной недвижимости Москвы, который является «зеркалом» экономической ситуации: чем выше степень уверенности компаний-арендаторов в собственном бизнесе, тем сильнее мотивация к расширению штата и улучшению условий работы. В перспективе 1-2 лет мы ожидаем восстановление спроса на офисные помещения в Москве, а также коррекции ставок аренды на офисы класса А до уровня 2011–2012 гг.

В случае сохранения текущей экономической ситуации арендаторы и покупатели офисных площадей будут стремиться к сокращению издержек, что поддержит спрос на офисные площади класса В и укрепит тенденцию к увеличению ставки аренды в этом сегменте. В этом случае можно ожидать еще большего сокращения ставок аренды на объекты класса А.

Если ожидания основного варианта прогноза Министерства экономического развития не оправдаются, это может обусловить сохранение негативных тенденций текущей макроэкономической ситуации. В этом случае арендаторы и покупатели офисных площадей будут стремиться к сокращению издержек, что поддержит спрос на офисные площади класса В и укрепит тенденцию к увеличению ставки аренды в этом сегменте.

Средняя ставка аренды на офисы класса А несколько снизилась за счет изменения структуры предложения. Ставка аренды на офисы класса В неизменна в течение последних 2-х лет



Источник: Knight Frank Research, 2013

ОБЗОР



Европа

Австрия Бельгия

Великобритания

Германия Ирландия Испания Италия Монако Нидерланды Польша Португалия Россия

Украина Франция Чешская республика

Швейцария

Румыния

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

CIIIA

Newmark Knight Frank Global

Офисная недвижимость

Константин Лосюков

Директор

konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Вячеслав Холопов

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

Торговая недвижимость

Сергей Гипш

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

Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева

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

Международные инвестиции

Хайко Давидс

Партнер

heiko.davids@ru.knightfrank.com

Инвестиции и продажи

Евгений Семенов

Партнер, Директор, Россия и СНГ evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

Развитие бизнеса

Андрей Петров

Партнер

andrey.petrov@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг

Константин Романов

Партнер, Директор, Россия и СНГ konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

Ольга Кочетова

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

Управление недвижимостью

Дмитрий Атопшев

Партнер, Директор

dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

Управление проектами

Андрей Закревский

Партнер

andrew.zakrewsky@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR

Мария Данилина

Директор, Россия и СНГ maria.danilina@ru.knightfrank.com

Исследования рынка

Ольга Ясько

Директор, Россия и СНГ olga.yasko@ru.knightfrank.com

Санкт-Петербург

Николай Пашков

Генеральный директор nikolai.pashkov@ru.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 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 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

MOCKBA САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

115054, 191025,

ул. Валовая, д. 26 ул. Маяковского, д. 3Б БЦ Lighthouse БЦ Alia Tempora

Тел.: +7 (495) 981 0000 Тел.: +7 (812) 363 2222 Факс: +7 (495) 981 0011 Факс: +7 (812) 363 2223

© Knight Frank 2013

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.