



I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В по итогам первого полугодия 2014 г. составил 533 тыс. м², превысив показатель за аналогичный период прошлого года на 36%.
- Объем чистого поглощения качественных офисных площадей в первом полугодии 2014 г. составил около 305 тыс. м².
- Уровень вакантных площадей составил 17,6% в офисах класса А и 12,4% в офисах класса В.
- Продолжив снижение, средневзвешенная ставка аренды на офисные помещения класса А составила 754 \$/м²/год и 457 \$/м²/год на офисные площади класса В.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Константин Лосюков,
Директор Департамен-
та офисной недвижи-
мости, Knight Frank

«Рынок офисной недвижимости столицы продолжает находиться под влиянием негативной динамики макроэкономических показателей и геополитической напряженности в связи с конфликтом на Украине. Основные тенденции рынка только усилились во втором квартале: увеличение предложения, сокращение объемов спроса и как результат – снижение ставок аренды. Все это отчетливее формирует «рынок арендатора», на котором те компании, которые начинают поиск нового офиса, имеют максимум возможностей для оптимизации затрат на аренду, выбора качественного помещения и согласования комфортных условий договора аренды».

Предложение

По итогам первого полугодия 2014 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил почти 13,9 млн м², из которых 3 млн м² (21%) соответствует классу А и 10,9 млн м² (79%) – классу В.

Сегодня на рынке офисной недвижимости мы наблюдаем ожидаемое увеличение объемов нового предложения. За первую половину 2014 г. в эксплуатацию было введено порядка 289 тыс. м² офисов класса А и 244 тыс. м² класса В, что в совокупности превышает аналогичный показатель прошлого года на 36% и является максимальным значением с 2009 г. По нашим прогнозам, в 2014 г. объем введенных в эксплуатацию площадей превысит показатель прошлого года почти на 20% и составит порядка 1,1 млн м².

Децентрализация деловой жизни является важной характеристикой сегодняшнего офисного рынка Москвы. Наибольший объем введенных в эксплуатацию офисных площадей классов А и В пришелся на территорию между Садовым и Третьим транс-

Основные показатели. Динамика*

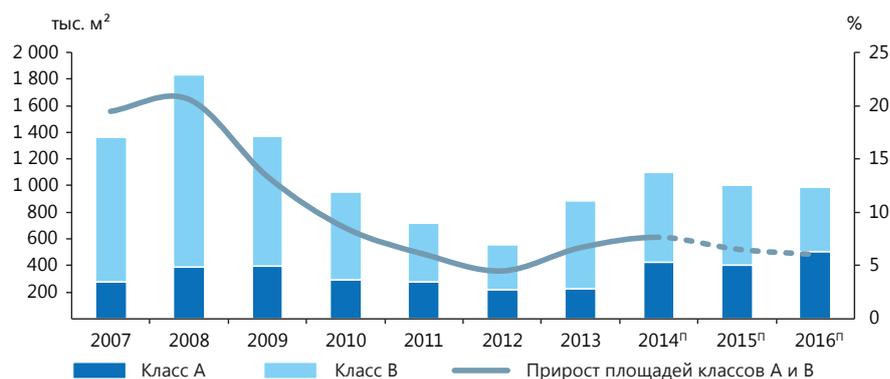
Показатель	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	13 888	
в том числе, тыс. м ²	2 992	10 896
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2014 г., тыс. м ²	533	
в том числе, тыс. м ²	289	244
Доля свободных площадей, %	17,6 (+1,4 п. п.)*	12,4 (+0,9 п. п.)*
Средние запрашиваемые арендные ставки**, \$/м ² /год	754 (-6%)*	457 (-7%)*
Диапазон запрашиваемых арендных ставок**, \$/м ² /год	360–1 000 (1 000–1 300***)	250–900
Средняя ставка операционных расходов, \$/м ² /год	150	100

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2013 г.
** Без учета операционных расходов и НДС (18%)
*** Диапазон запрашиваемых арендных ставок на премиальные помещения с отделкой
Источник: Knight Frank Research, 2014

портным кольцом (73%), в то время как за пределами ТТК в эксплуатацию было введено 20%, а внутри Садового кольца – всего 7% общего объема нового предложения. В Москве продолжают активно развиваться удаленные от центра деловые районы. В рамках ММДЦ «Москва-Сити» до конца года планируется ввод в эксплуатацию

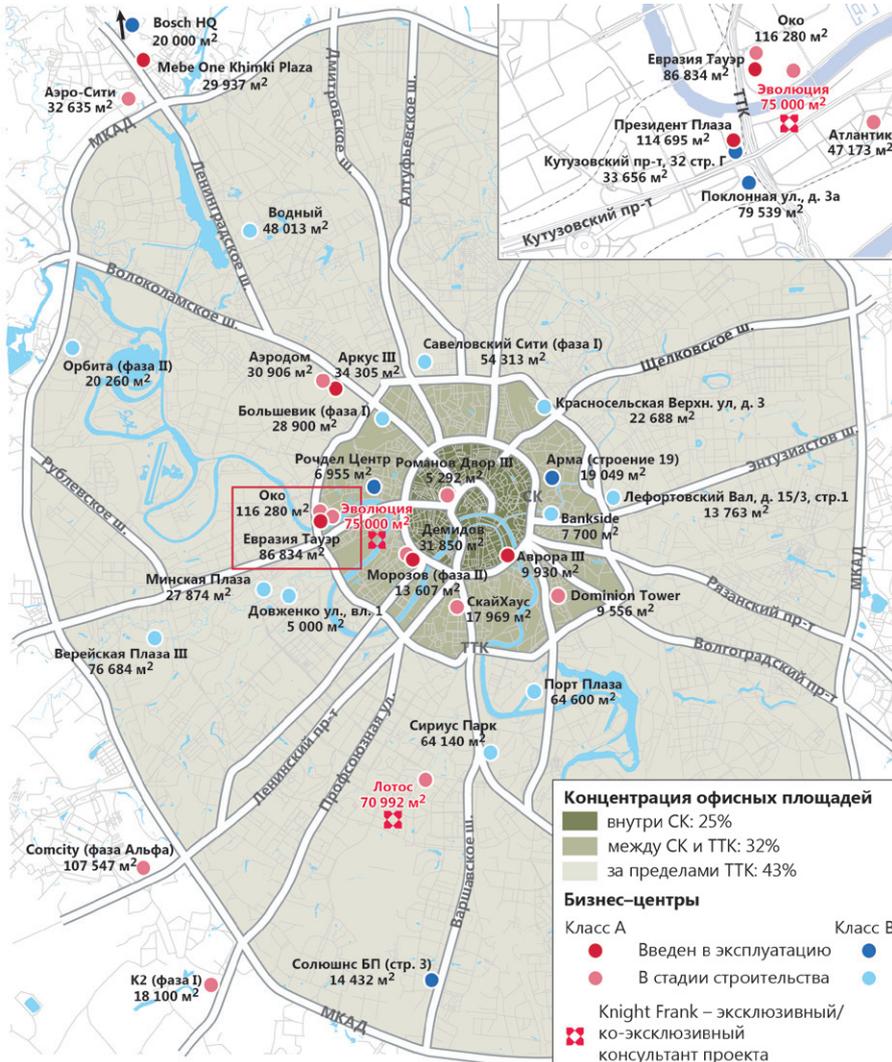
2 объектов, тем самым объем предложения офисных площадей в деловом районе превысит 850 тыс. м². В 2014–2015 гг. мы ожидаем завершения строительства БЦ «Лотос» в юго-западном деловом районе, а также бизнес-парков G10, Comcity и K2 на присоединенной территории Новой Москвы.

По нашим прогнозам, объем ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей в 2014 г. продемонстрирует максимальное с 2010 г. значение



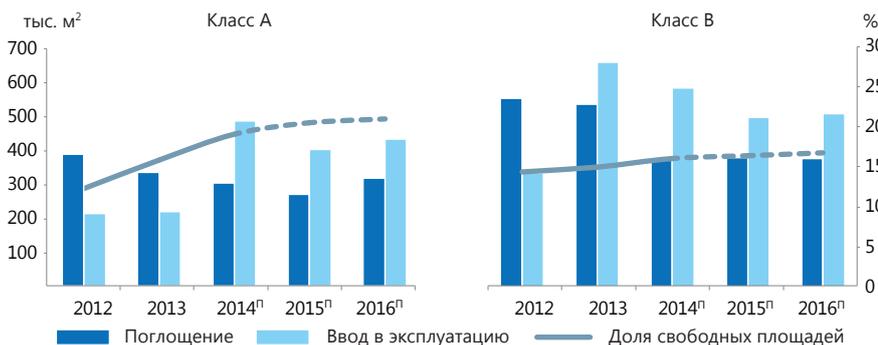
Источник: Knight Frank Research, 2014

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2014* г. и планируемых к вводу в эксплуатацию до конца 2014 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в первом полугодии 2014 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г. Источник: Knight Frank Research, 2014

Мы прогнозируем дальнейший рост уровня вакантных площадей в офисах классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2014

Спрос

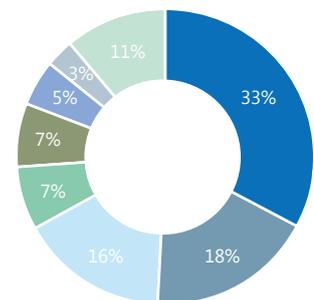
Объем чистого поглощения – показателя, демонстрирующего изменение уровня занятых площадей во введенных в эксплуатацию офисных зданиях по отношению к предыдущему периоду, составил порядка 305 тыс. м².

После периода стабильного спроса на качественные офисные помещения в 2011–2012 гг. с первой половины 2013 г. мы начали отмечать снижение объема сделок. Осторожность арендаторов, связанная с неопределенностью как российской, так и глобальной экономики, характерная для рынка офисной недвижимости в прошлом году, ожидается сохраниться и в 2014 г. При этом вовлеченность России в геополитический конфликт на Украине, риски, связанные с введением санкций против России, а также крайне низкие темпы роста экономики страны усилили опасения арендаторов и инвесторов на рынке.

Уровень вакантных площадей в офисных зданиях классов А и В по итогам первого полугодия 2014 г. продемонстрировал рост. В офисах класса А, увеличившись на 1,4 п. п. по сравнению с IV кварталом 2013 г., уровень вакантных площадей составил 17,6%. В офисных зданиях класса В доля свободных площадей достигла уровня 12,4%.

Несмотря на снижение объемов спроса, мы отмечаем сохранение активности на рынке

Распределение арендованных и купленных площадей в зависимости от профиля компании



- ТМТ-сектор*
- FMCG
- В2В
- Банки/финансы/инвестиции
- Нефть/газ/добыча
- Транспорт/логистика
- Фармацевтика
- Другие**

* технологии/медиа/телекоммуникации

** производственные и строительные компании

Источник: Knight Frank Research, 2014

I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

офисной недвижимости. Ряд сделок находится в стадии согласования, и мы все-таки ожидаем традиционного увеличения объемов спроса во втором полугодии. Однако структура запросов арендаторов и покупателей изменилась. Осторожность, с которой арендаторы выходят на рынок, проявляется в увеличении срока закрытия сделок – компании начинают проект переезда значительно раньше, чем это было ранее.

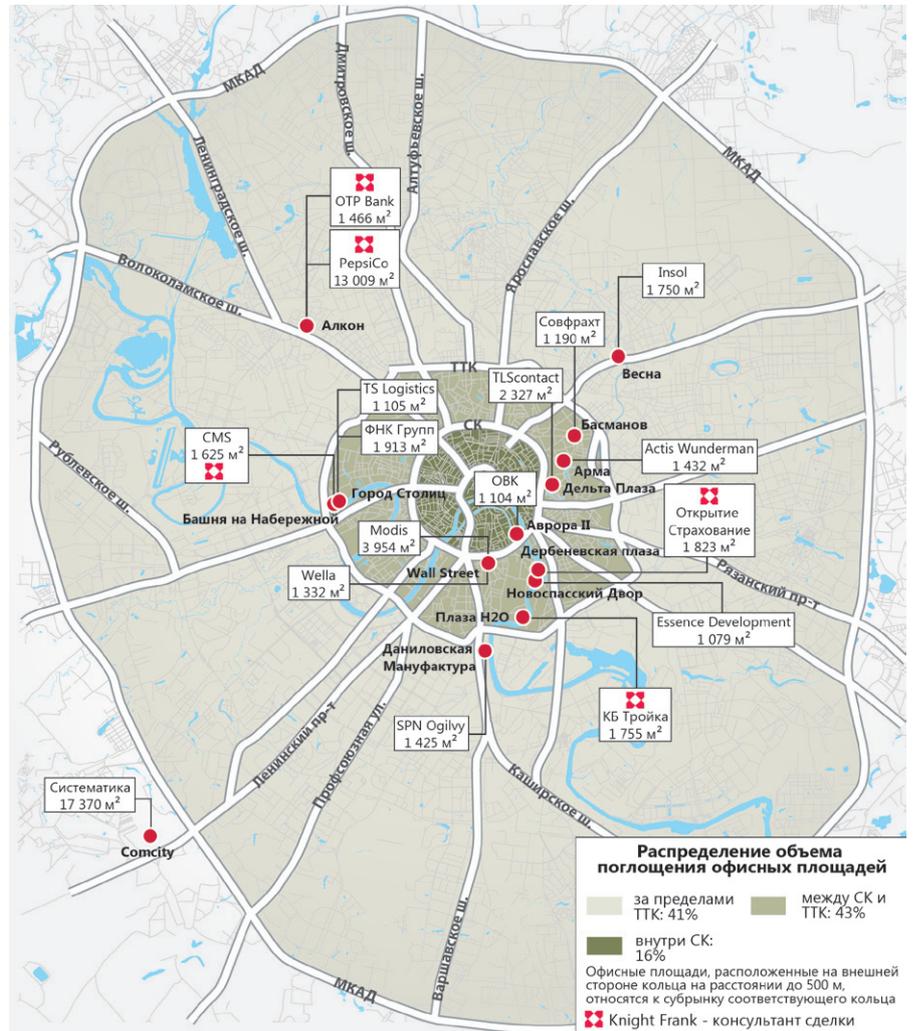
Компании, желая оптимизировать офисное пространство и сократить расходы на аренду, стараются перевести свои бэк-офисы в здания, офисные площади в которых предлагаются по более низким ставкам аренды. В случае если профиль деятельности не обязывает иметь офис в центральной части города, компании стремятся консолидировать все бизнес-подразделения в объекте, имеющем децентрализованное местоположение. По итогам первого полугодия 2014 г. всего 16% офисных площадей было арендовано и куплено внутри Садового кольца. Наибольший объем сделок пришелся на офисные здания, расположенные в районе Третьего транспортного кольца – 43%.

В общем объеме сделок мы отмечаем сокращение доли переездов компаний. Если в первом полугодии 2014 г. доля сделок по пересогласованию условий аренды составляла четверть в общем объеме сделок по аренде, то по итогам первой половины 2014 г. доля подобных сделок достигла 45%. Волатильность курсов валют, а также нестабильность рынка офисной недвижимости сегодня являются причинами, по которым арендаторы, чьи договоры аренды заканчиваются, предпочитают повременить с переездом и остаться в рамках занимаемого здания.

Средний размер сделки во II квартале 2014 г. сократился до 1,1 тыс. м² (1,4 тыс. м² по итогам 2013 г. и 1,2 тыс. м² в I квартале 2014 г.), а всего в первом полугодии 2014 г. было заключено только две сделки по аренде офисов, размер которых превысил 5 тыс. м².

По итогам первого полугодия 2014 г. наиболее активными в части аренды и покупки офисных площадей, как и за аналогичный период прошлого года, были представители TMT-сектора (технологии/медиа/телеком). Продemonстрировав незначительное увеличение, доля компаний сферы высоких технологий в общем объеме сделок составила 33%. Мы отмечаем сокращение доли компаний нефтегазового сектора и финансовых организаций. Однако если в случае с компаниями, оперирующими в сфере добычи и поставки нефти и газа, снижение доли в первой половине 2014 г. объясняется значительным объемом, связанным с крупной сделкой аренды компаний «Газпром» в первом полугодии 2013 г., то снижение активности финансового сектора, доля которого в общем объеме сделок не опускалась ниже 20% на

Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей, заключенные в первом полугодии 2014 г.



Источник: Knight Frank Research, 2014

протяжении 2 лет, вызвано осторожностью компаний в связи с высокой степенью неопределенности в экономике страны. Стоит отметить крупную сделку по аренде компанией Pepsi Co 13 тыс. м² в офисном комплексе «Алкон», благодаря которой доля компаний FMCG-сектора составила 18% в общем объеме сделок по аренде и покупке офисных площадей.

Коммерческие условия

Сегодняшний рынок офисной недвижимости находится под давлением неблагоприятной динамики макроэкономических показателей, а также негативного геополитического фона в связи с событиями на Украине. Начавшееся в первой половине 2013 г. снижение средних ставок аренды на фоне высокой степени неопределенности продолжается и

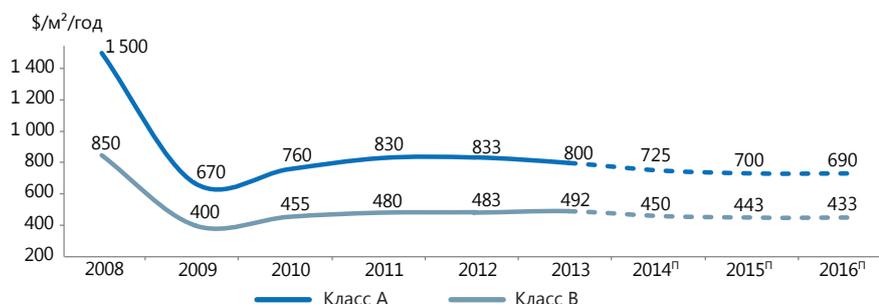
в 2014 г. Снизившись почти на 6% по сравнению с показателем конца 2013 г. и на 3% – I квартала 2014 г., средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса А составила 754 \$/м²/год.

В офисах класса В средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам первого полугодия 2014 г. составила 457 \$/м²/год, что на 7% ниже чем в IV квартале 2013 г. Стоит отметить, что средневзвешенная ставка аренды на офисы класса В не изменилась по сравнению с показателем I квартала 2014 г.

Прогноз

Увеличение объемов ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей на фоне осторожных настроений инвесторов и арендаторов продолжит оказывать дав-

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2014

ление на динамику основных показателей. В 2014–2015 гг. планируется ввод в эксплуатацию ряда качественных объектов в активно развивающихся деловых районах, что усилит

конкуренцию на рынке и позволит арендаторам выбирать офисные помещения различных форматов по более привлекательным коммерческим условиям.

Замедление темпов экономического развития страны, а также геополитическая напряженность останутся сдерживающими факторами при формировании спроса, однако мы ожидаем некоторого увеличения активности арендаторов и покупателей во втором полугодии 2014 г.

По нашим прогнозам, арендные ставки на офисы класса А продолжают снижение, в то время как динамика показателей в офисах класса В будет менее значительной. В случае сохранения данной тенденции мы сможем наблюдать ситуацию, когда в сегменте премиальных офисов не произойдет значительных изменений, а у арендаторов помещений в зданиях класса В появится возможность переехать в офисы классом выше без значительных увеличений издержек на аренду офисных помещений.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арендуемая площадь, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды, \$/м²/год	Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды, \$/м²/год	Уровень вакантных площадей, %				
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	746	1 079	14,6	584	9,2				
Садовое кольцо	СК Юг	1 044	771	15,3	707	10,4	812	11,9	642	16,2
	СК Запад	551	1 043	7,1	880	4,5				
	СК Север	775	879	5	783	11,7				
	СК Восток	311	833	18,9	549	37,6				
Третье транспортное кольцо	Ленинский	137	-	0	648	11,4	798	15,5	488	10,3
	Тульский	728	-	0	443	9,2				
	Хамовники	302	730	0,4	881	3,1				
	Киевский	362	850	0	555	39,3				
	Пресненский	379	760	0	683	2,4				
	Проспект Мира	371	529	45,5	525	12,5				
	Тверской-Новослободский	697	903	26,4	520	4,9				
	Басманный	466	-	0	449	9,7				
	Таганский	322	-	0	444	14,9				
	Волгоградский	203	-	0	441	2,6				
	ММДЦ «Москва-Сити»	661	812	20,3	825	10,7				
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	752	-	0,8	306	8,9	650	25,6	422	12,2
	ТТК-МКАД ЮГ	1381	702	46	432	14,6				
	ТТК-МКАД Запад	641	689	37,2	553	12				
	ТТК-МКАД Восток	472	522	44,4	363	8				
МКАД	МКАД Север	533	-	0	258	11,5	403	24,1	355	14,9
	МКАД Юг	618	-	95,4	336	19,9				
	МКАД Запад	1 231	403	23,1	334	16,3				
	МКАД Восток	205	-	0	228	10,6				
Итого		13 888	754	17,6	457	12,4				

Источник: Knight Frank Research, 2014

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

Константин Лосюков
Директор
konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

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

Торговая недвижимость

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

Элитная жилая недвижимость

Андрей Соловьев
Директор
andrey.solovyev@ru.knightfrank.com

Международные инвестиции

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

Инвестиции и продажи

Алан Балоев
Директор
alan.baloev@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

Изабелла Атоян
Директор, Россия и СНГ
izabella.atoyan@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

МОСКВА

115054,
ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse

Тел.: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
БЦ Alia Tempora

Тел.: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

© Knight Frank 2014