



I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I квартале 2014 г. в эксплуатацию было введено 209 тыс. м² площадей офисов классов А и В, что почти на 20% ниже показателя аналогичного периода прошлого года.
- Объем сделок по аренде и покупке качественных офисных площадей в I квартале 2014 г. снизился по сравнению с аналогичным прошлогодним почти на 35% и составил около 100 тыс. м².
- Доля вакантных площадей незначительно выросла по сравнению с показателем конца 2013 г. и по итогам I квартала 2014 г. составила 16,3% в офисах класса А и 12,3% в офисных зданиях класса В.
- В офисах класса А средняя ставка аренды снизилась на 3% и составила 776 \$/м²/год, в то время как в офисах класса В аналогичный показатель снизился почти на 7% – до уровня 457 \$/м²/год.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Константин Лосюков,
Директор Департамента
офисной недви-
жимости, Knight Frank

«Сегодняшний офисный рынок – это «рынок арендатора». Увеличение доли свободных площадей и снижение средней ставки аренды дает возможность компаниям выбирать помещения в зданиях любого формата и любой стадии готовности. Арендодатели, в свою очередь, готовы обсуждать предоставление офисных блоков различной площади, снижение ставки аренды и выполнение отделочных работ за свой счет. Однако я бы не характеризовал текущее состояние рынка как спад – скорее, происходит его «остывание» после периода уверенного роста 2011–2012 гг.»

Предложение

По итогам I квартала 2014 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве превысил 13,5 млн м² и составил 2,8 млн м² офисов класса А и 10,7 млн м² – класса В.

После посткризисного спада – с 2012 г. – объем введенных в эксплуатацию офисных площадей начал расти. И в текущем году ожидаемое увеличение показателя составит почти 15% по сравнению с 2013 г. При этом, несмотря на большой объем планируемых к вводу в эксплуатацию качественных офисных площадей до конца 2014 г., в I квартале в эксплуатацию было введено 209 тыс. м² офисов классов А и В, что почти на 20% ниже показателя за аналогичный период прошлого года. Причиной тому стал перенос планируемых сроков ввода в эксплуатацию ряда объектов.

На офисном рынке Москвы продолжается формирование децентрализованных деловых районов. По итогам трех месяцев 2014 г. в общем объеме нового предложения всего 18% офисных площадей классов А и В было введено в эксплуатацию внутри Садового кольца. Этот показатель

Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	13 545	
в том числе, тыс. м ²	2 814	10 731
Введено в эксплуатацию в I квартале 2014 г., тыс. м ²	209	
в том числе, тыс. м ²	130	79
Доля свободных площадей, %	16,3	12,3
	+0,1 п. п.*	+0,8 п. п.*
Средние запрашиваемые арендные ставки**, \$/м ² /год	776	457
	-3,0%*	-6,9%*
Диапазон запрашиваемых арендных ставок**, \$/м ² /год	360–1 200 (1 000–1 300***)	250–1 000
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%). В ставке операционных расходов не учтены изменения, связанные с повышением налога на имущество

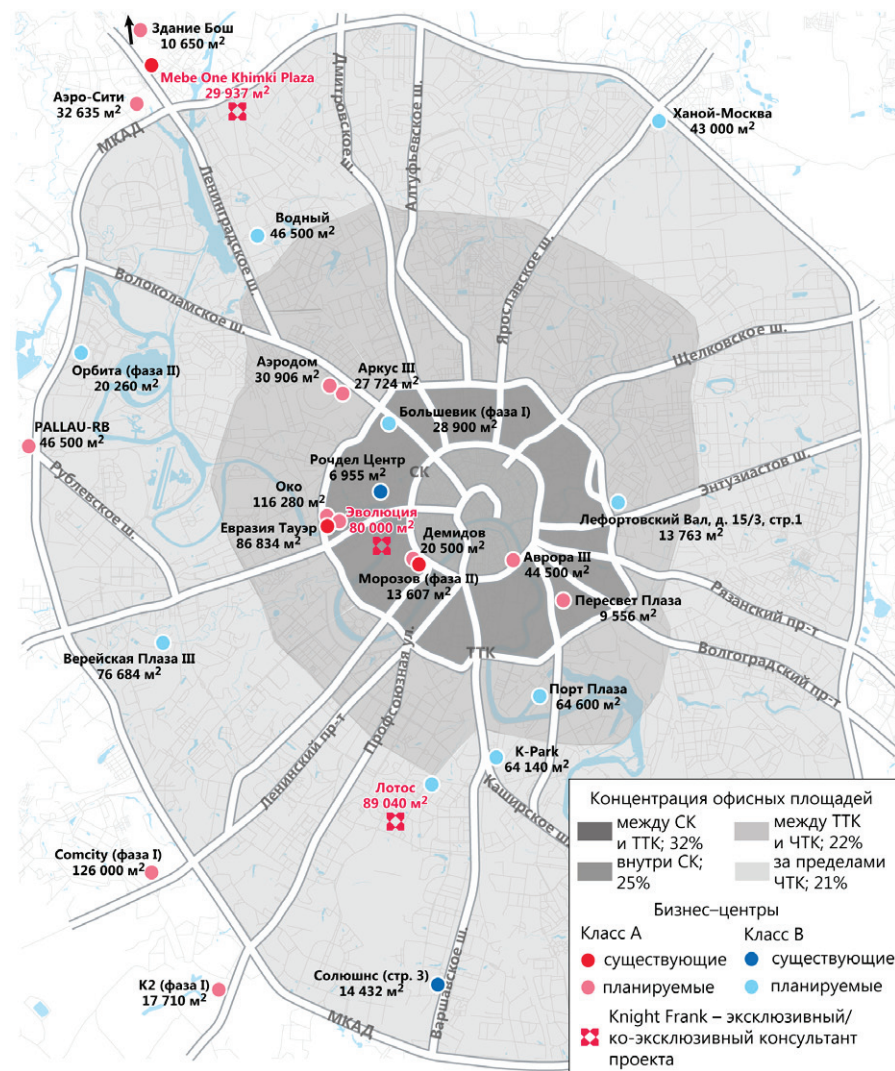
*** Диапазон запрашиваемых арендных ставок на премиальные помещения с отделкой

Источник: Knight Frank Research, 2014



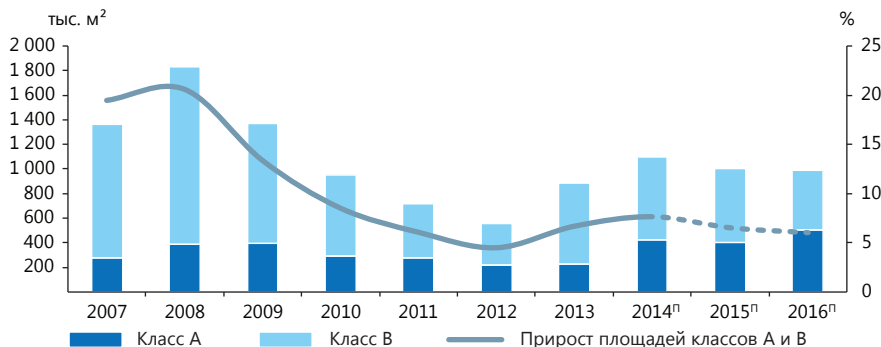
БЦ «АЛКОН»
Ленинградский пр-т, 72

Ключевые офисные объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2014 г. и планируемые к вводу в эксплуатацию до конца 2014 г.



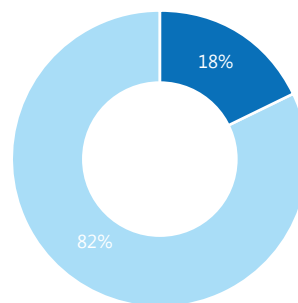
* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I квартале 2014 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г. Источник: Knight Frank Research, 2014

До 2016 г. планируется ввод в эксплуатацию почти 3 млн м² качественных офисных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2014

На офисном рынке Москвы продолжается активная децентрализация



■ Внутри Садового кольца
■ За пределами Садового кольца

Источник: Knight Frank Research, 2014

продолжит снижение, и к 2016 г. более 90% качественных офисных площадей будет введено в эксплуатацию за пределами Садового кольца. Наибольший объем придется на деловой район, формирующийся на территории, расположенных вдоль Ленинградского направления, а также в ММДЦ «Москва-Сити» и на территории Новой Москвы вблизи МКАД.

Спрос

Объем спроса в I квартале 2014 г., традиционно являющимся наименее активным периодом, продемонстрировал наименьшее значение начиная с середины 2009 г. значение. Объем сделок по аренде и покупке качественных офисных площадей за 3 месяца 2014 г. снизился почти на 35% по сравнению с показателем I квартала прошлого года и составил около 100 тыс. м².

В 2013 г. мы наблюдали сокращение спроса, вызванное осторожностью компаний, связанной с экономической ситуацией в стране и мире, а также их желанием оптимизировать офисное пространство с целью сокращения расходов на аренду. В 2014 г. на фоне сохранения неопределенности настроение арендаторов также будет определяться геополитической и экономической ситуацией в стране. В I квартале 2014 г. происходили значительные валютные колебания. Это привело к тому, что ряд компаний отказался от переезда или перенес подписание договора аренды на неопределенный срок. Те же, кто решается на переезд, стараются уменьшить валютные риски путем фиксирования валютного коридора.

I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

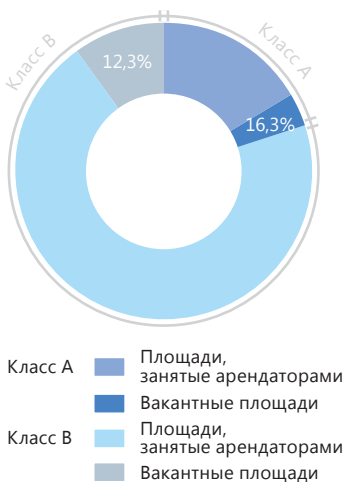
Доля вакантных площадей незначительно выросла по сравнению с показателем конца 2013 г. и по итогам I квартала 2014 г. составила 16,3% (рост – на 0,1 п. п.) в офисах класса А и 12,3% (рост – на 0,8 п. п.) в офисных зданиях класса В. Вместе с тем, по нашим прогнозам, рост показателей мог быть более значительным. Этого не произошло благодаря тому, что в исследуемом периоде в эксплуатацию были введены здания, построенные «под клиента» либо практически полностью сданные в аренду.

В структуре запросов арендаторов также произошли изменения: более востребованными были офисные здания класса В. Основных причин этому две: первая связана с увеличением количества запросов на покупку офисных площадей, в то время как в наличии имеются предложения именно в сегменте бизнес-центров класса В, вторая – с желанием компаний сократить расходы на аренду. Поэтому растет число запросов на аренду офисов, предлагающихся по более низкой ставке.

Средний размер сделки сократился до 1,2 тыс. м² (1,6 тыс. м² в I квартале 2013 г. и 1,4 тыс. м² по итогам 2013 г.), а всего в I квартале 2014 г. было заключено две сделки по аренде офисов, размер которых превысил 5 тыс. м².

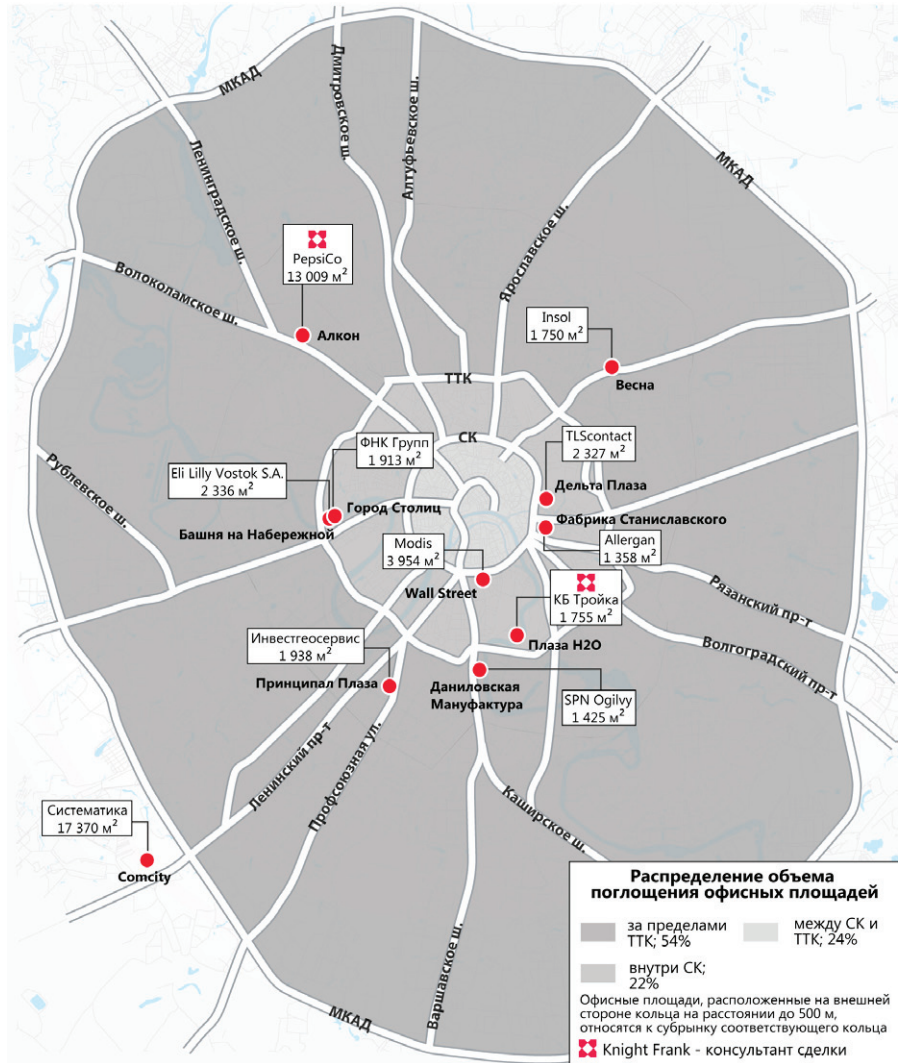
Наибольший объем арендованных и купленных офисных площадей по итогам I квартала 2014 г. пришелся на компании-представители FMCG и TMT-сектора. Суммарно эти компании арендовали и купили более половины качественных офисных площадей в общем объеме сделок I квартала 2014 г. Однако стоит отметить, что

Соотношения общего объема предложения и доли вакантных площадей по классам



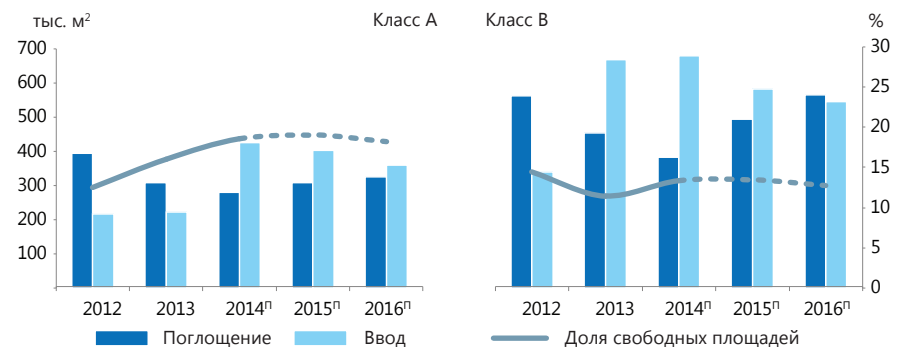
Источник: Knight Frank Research, 2014

Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей, заключенные в I квартале 2014 г.



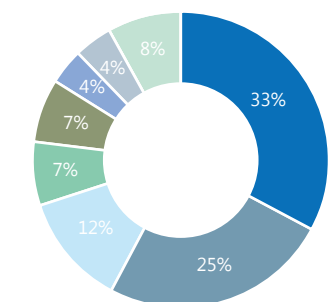
Источник: Knight Frank Research, 2014

В 2014–2015 гг. продолжится увеличение доли вакантных площадей в офисных объектах классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2014

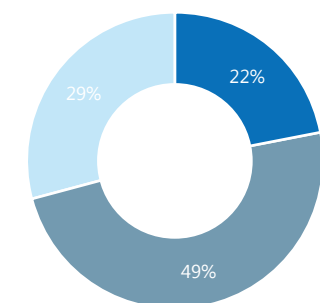
Более половины офисных площадей в I квартале 2014 г. было арендовано и куплено компаниями IT и телекоммуникационной индустрии, а также представителями FMCG сектора



- TMT-сектор
- FMCG
- B2B
- Нефть / газ / добыча
- Фармацевтика
- Транспорт / логистика
- Банки / финансы / инвестиции
- Другие

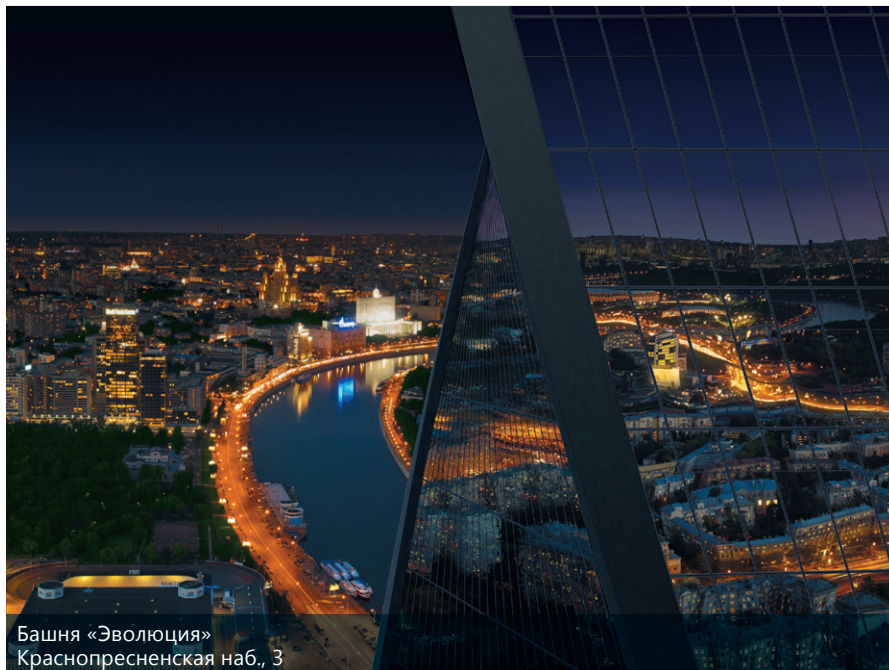
Источник: Knight Frank Research, 2014

В I квартале 2014 г. почти треть офисных площадей была арендована и куплена в бизнес-центрах, расположенных в районе МКАД



- Внутри Садового кольца
- В районе Третьего транспортного кольца
- В районе МКАД

Источник: Knight Frank Research, 2014



это было достигнуто за счет двух крупных сделок. Также уверенный спрос продемонстрировали компании, оперирующие в сфере добычи и поставки нефти и газа, фармацевтические и B2B компании. Доля представителей финансового сектора, традиционно имеющих большую часть в общем объеме сделок, по итогам I квартала 2014 г. не превысила 5%.

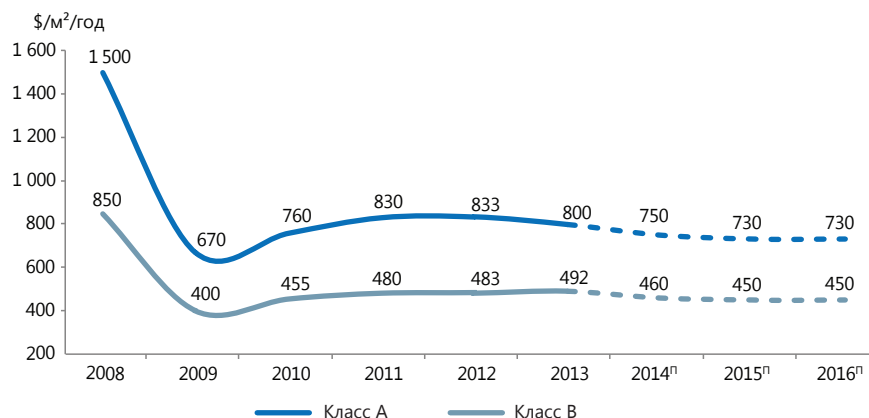
Несмотря на то, что центр Москвы исторически является местом сосредоточения деловой активности, по итогам I квартала 2014 г. почти половина (49%) арендованных и купленных офисных площадей пришлась на объекты, расположенные в районе Третьего транспортного кольца. В то

время как показатель для бизнес-центров, находящихся внутри Садового кольца, был более чем в 2 раза ниже (22%).

Коммерческие условия

Средневзвешенные ставки аренды на качественные офисные помещения в Москве по итогам I квартала 2014 г. снизились по отношению к показателям конца прошлого года. В офисах класса А средняя ставка аренды снизилась на 3% и составила 776 \$/м²/год, в то время как в офисах класса В аналогичный показатель снизился почти на 7% – до уровня 457 \$/м²/год.

Снижение ставок аренды продолжится в ближайшие 2 года



Источник: Knight Frank Research, 2014

I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



БЦ Mebe One Khimki Plaza
г. Химки, Ленинградская ул., 25

Снижение среднего уровня ставок аренды на офисы классов А и В является следствием изменения баланса спроса и предложения. Увеличение объема введенных в эксплуатацию офисных зданий на фоне сокращения спроса вынуждает арендодателей предлагать более привлекательные коммерческие условия, чтобы заполнить вакантные площади.

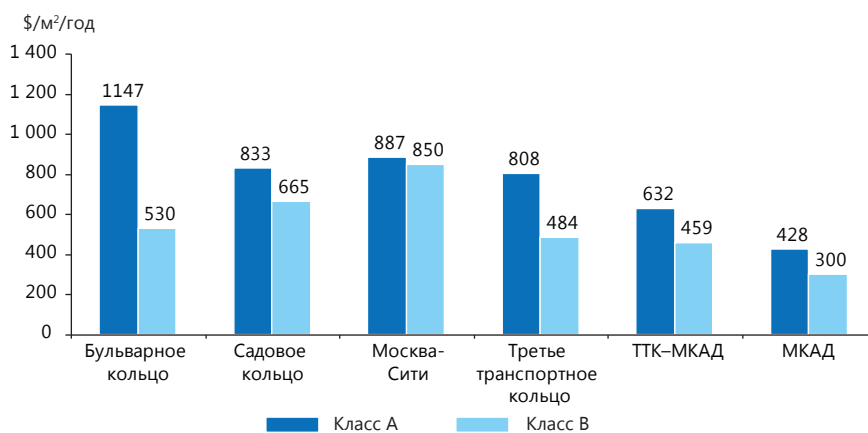
Интересно, что в развитых деловых районах, для которых характерны большой объем предложения и серьезная конкуренция в привлечении арендатора, разница в ставках аренды на офисные помещения классов А и В может быть минимальной.

Прогноз

Ситуация на рынке коммерческой недвижимости, как и в экономике страны в целом, характеризуется высокой степенью неопределенности, что, безусловно, оказывает негативное влияние на инвестиционный климат и объемы спроса.

При сохранении текущей макроэкономической ситуации в ближайший год мы

Средняя ставка аренды на офисы классов А и В в зависимости от местоположения



Источник: Knight Frank Research, 2014

не ожидаем кардинальных изменений на рынке аренды и покупки офисных площадей. Планируемый объем ввода в эксплуатацию офисов классов А и В в 2014–2016 гг. составит почти 3 млн м², что на

фоне невысоких объемов спроса приведет к дальнейшему росту доли вакантных площадей и снижению ставок аренды.

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 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

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