



# 2011 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Общий объем предложения качественных офисных площадей на конец 2011 г. практически достиг уровня в 12 млн м<sup>2</sup>. Прирост предложения площадей класса А и В составил 720 тыс. м<sup>2</sup> и стал самым низким за последние 7 лет.
- По итогам года объем поглощения составил около 1 млн м<sup>2</sup> офисных площадей класса А и В, без учета сделок по продлению текущих договоров. Это незначительно выше объема 2010 г., но можно говорить о положительной динамике, поскольку в 2010 г. поглощение формировалось преимущественно за счет отложенного спроса.
- За прошедший год ставки аренды на офисы класса А выросли почти на 10% и на 6% на офисы класса В. Наибольший рост пришелся на первую половину года, поскольку осенью появились опасения, связанные с кризисными ожиданиями в Европе. Тем не менее, IV квартал показал традиционно высокую активность для этого периода: было заключено около 40% от всего объема сделок 2011 г. Мы не наблюдаем предпосылок к значительному снижению спроса, следовательно, в ближайшие полгода арендные ставки останутся стабильными, также возможен некоторый рост.

# 2011 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Михаил Иоаннесянц**  
Заместитель директора,  
Департамент офисной  
недвижимости

«В 2011 г. ситуация на рынке офисной недвижимости не претерпела значительных изменений по сравнению с прошлым 2010 г. Невысокий прирост предложения и стабильный спрос со стороны арендаторов и покупателей офисных площадей привел к снижению уровня вакантных площадей. Но даже при показателе в 12,5% в классе А, который, с одной стороны, достаточно низкий, чтобы стимулировать рост ставок аренды, с другой позволяет большинству арендаторов удовлетворять спрос, выбор крупных блоков в объектах на высокой стадии готовности крайне ограничен. Компании, которым необходимы площади от 15 тыс. м<sup>2</sup> имеют возможность рассмотреть не более 5 вариантов. Для спроса сегодня актуальна тенденция к качественному развитию рынка: значительный объем спроса на офисы класса А и В+ во многом формируется арендаторами зданий более низкого класса. В том числе, и крупнейшие сделки по аренде 2011 г. с компаниями «Kaspersky Lab», «Mail.ru», ТЭК «Мосэнергос», «GroupM», «Реннесанс Кредит» - это переезд в офисы более высокого класса. Также на рынке продолжается тенденция по консолидации помещений крупных компаний. В качестве примеров можно назвать такие сделки, как «GroupM», «Mail.ru» и «Кредит Европа Банк».

Также следует отметить повышение качества строительства офисных объектов: объекты, введенные в 2010-2011 гг. качественно превосходят те, которые выходили на рынок в 2000-2005 гг. Вместе с тем, оставляет желать лучшего процесс раскрытия собственниками технической информации о своих объектах; в этом отношении мы еще сильно отстаем от западных рынков, где уровень раскрытия технической информации намного выше, что существенно облегчает арендаторам процесс выбора».

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Общий объем качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	11 910		
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	2 340 (+13%)*	6 410 (+5%)*	3 150 (+4%)*
	↑	↑	↑
Введено в эксплуатацию в 2011 г., тыс. м <sup>2</sup>	720		
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	275	262	183
Доля свободных площадей, %	12,5 (-5 п.п.)*	17,2 (-3 п.п.)*	
	↓	↓	
Средние арендные ставки**, \$/м <sup>2</sup> /год	830 (+9,2%)*	480 (+5,5%)*	
	↑	↑	
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 2010 г.  
\*\*Без учета операционных расходов и НДС (18%)  
\*\*\*Диапазон запрашиваемых арендных ставок на премиальные помещения  
Источник: Knight Frank Research, 2012





## Ключевые события

- В декабре Совет Федерации утвердил изменение границы между Москвой и областью с 1 июля 2012 г. В рамках этого объединения территория столицы увеличится в 2,4 раза, а именно на 148 тыс. гектаров. Расширение произойдет за счет присоединения области между Варшавским и Киевским шоссе.
- В планы девелоперов входит завершение реализации объектов в «Москва-Сити» к 2015 г. Арендуемая площадь в этих объектах составит около половины всей площади в объектах класса А, планируемых к вводу в 2013-2015 гг. На сегодняшний день достраиваются такие проекты, как «Меркурий Сити», «Центральное Ядро», Башня «Восток» комплекса «Федерация», «Башня Эволюция», а также МФК на 15 и 16 участках. В 2011 г. была введена в эксплуатацию «Империя Тауэр».
- В рамках политики по ограничению нового строительства в центре Москвы Мосгорнаследием было отменено более 200 инвестиционных контрактов общей площадью около 2 млн м<sup>2</sup>, из которых 1 млн м<sup>2</sup> - офисные площади. Была также проведена проверка ранее выданных разрешений на снос зданий в центре Москвы, по результатам которой было приостановлено действие 224 таких разрешений.
- Объем инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам 2011 г. увеличился на 86%, до \$8,2 млрд по сравнению с \$4,4 млрд за 2010 г.. Из них около \$3 млрд пришлось на офисную недвижимость.

## Предложение

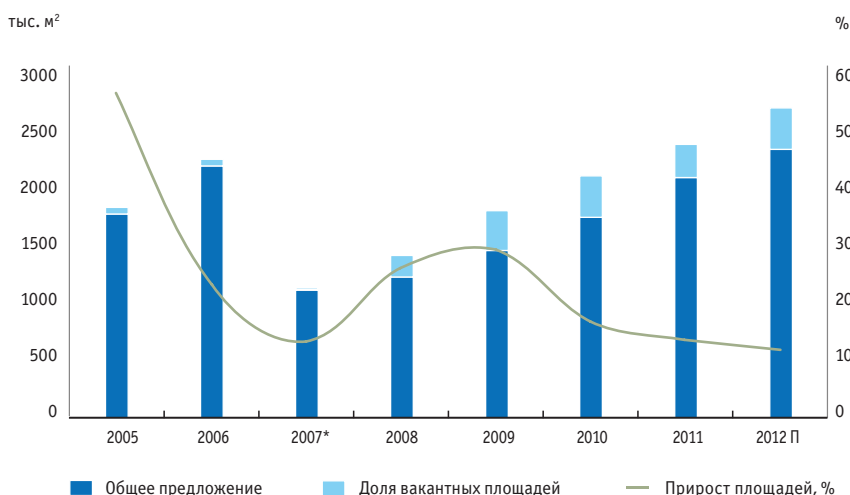
Общий объем предложения офисных площадей класса А и В в Москве на конец 2011 г. составил 2,3 млн м<sup>2</sup> в классе А и 9,53 млн м<sup>2</sup> в классе В. Темпы прироста объемов предложения в течение последних трех лет снижаются. Если в 2007 г. прирост предложения составил 20-25%, то в 2011 г. он составил всего 13% и 5% (275 тыс. м<sup>2</sup> и 445 тыс. м<sup>2</sup>) для класса А и В соответственно.

Сокращение объемов нового строительства объясняется двумя основными факторами: снижением в 2008 г. девелоперской

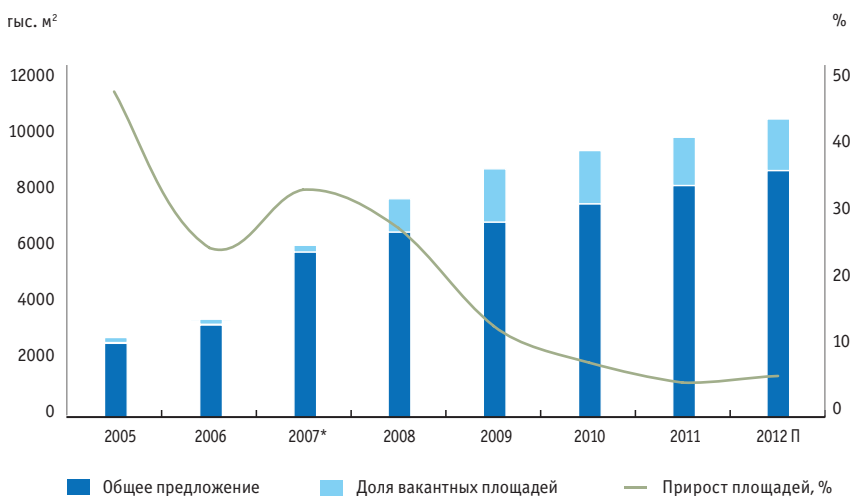
активности (поскольку строительный цикл офисного центра составляет около 3-4 лет, это явилось основной причиной низкого прироста предложения в 2011-2012 гг.), а также новой политикой московских властей. Пересмотр и отмена ряда инвестиционных контрактов, инициатива по изменению сроков аренды земли для девелопмента, запрет строительства внутри ТТК, изменение границ города и возможное перемещение части властных структур из центра Москвы – все эти мероприятия повлекли за собой пересмотр планов и торможение реализации новых проектов.

### Темпы прироста офисных площадей остаются невысокими:

#### Класс А



#### Класс В



\*В 2007 г. была проведена переклассификация объектов и около 1,8 млн м<sup>2</sup> площадей класса А были перенесены в класс В. Показатель прироста, % для 2007 г. указан без учета этих площадей.

Источник: Knight Frank Research, 2012

# 2011 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



В ближайшие три года мы ожидаем выхода на рынок нескольких крупных офисных центров класса А. В планы девелоперов входит завершение реализации объектов в «Москва-Сити» к 2015 г. и, за редким исключением, это будут единственные новые проекты класса А в пределах Третьего Транспортного кольца в 2014-2015 гг.

## Спрос

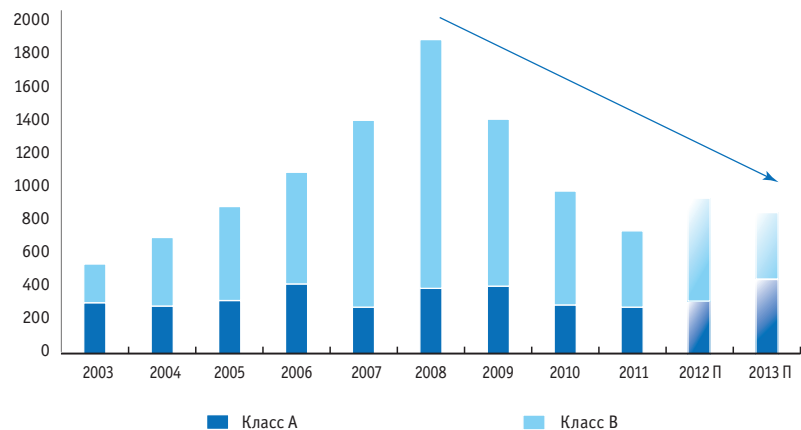
Спрос на офисные площади класса А и В в течение года показывал положительную динамику. Осенью 2011 г. появились опасения возникновения «второй волны» кризиса, однако это практически не оказало влияния на спрос, и в конце года наблюдался традиционно высокий уровень деловой активности: в IV квартале было заключено около 40% годового объема сделок.

По итогам 2011 г. объем поглощения составил около 1 млн м<sup>2</sup> (без учета сделок по продлению текущих договоров). Это сопоставимо с показателем 2010 г., когда основная часть поглощения формировалась за счет отложенного с 2008-2009 гг. спроса. В 2011 г. эффект «отложенного спроса» практически не наблюдался, и можно говорить о фактическом росте текущего спроса.

Поскольку срок аренды офисного помещения на московском рынке составляет в среднем 5 лет, большинство арендаторов, заключивших договоры в рекордном по объему поглощения 2007 г., в текущем году занимались изучением возможности по аренде офисных площадей. Помимо этого, многие арендаторы пролонгировали текущие договоры, в том числе, и по причине отсутствия более подходящих вариантов. В частности, продлили договоры арендаторы таких знаковых бизнес-центров, как «Крылатские Холмы», «Дукат III», «Лесная Плаза», «Аврора Бизнес-Парк».

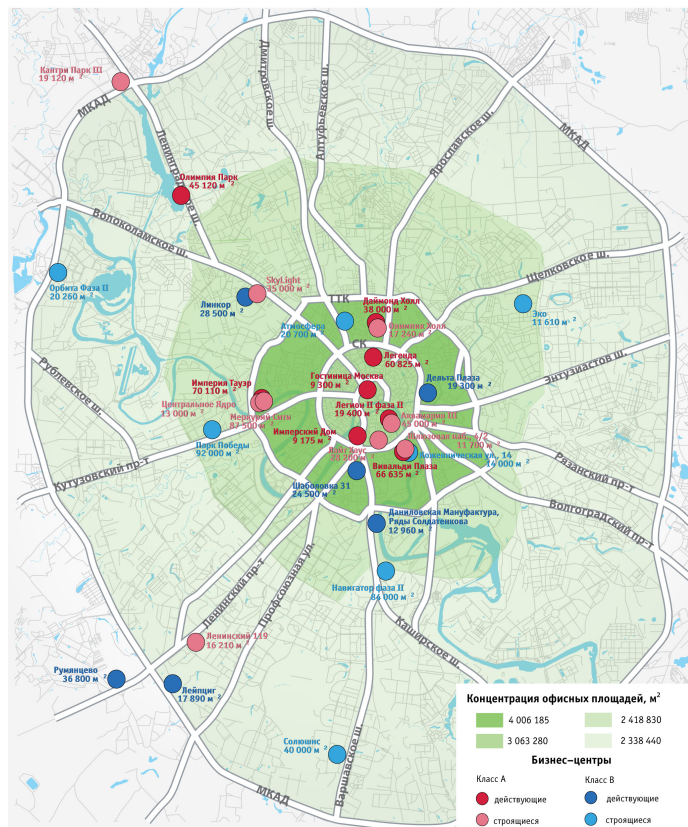
**Прирост офисных площадей в 2012-2013 гг. сохранится на невысоком уровне, с тенденцией к повышению относительно 2011 г.**

тыс. м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2012

**Карта объектов, введенных в эксплуатацию\* в 2011 г. и планируемых к вводу в 2012 г. Концентрация офисных площадей в Москве.**



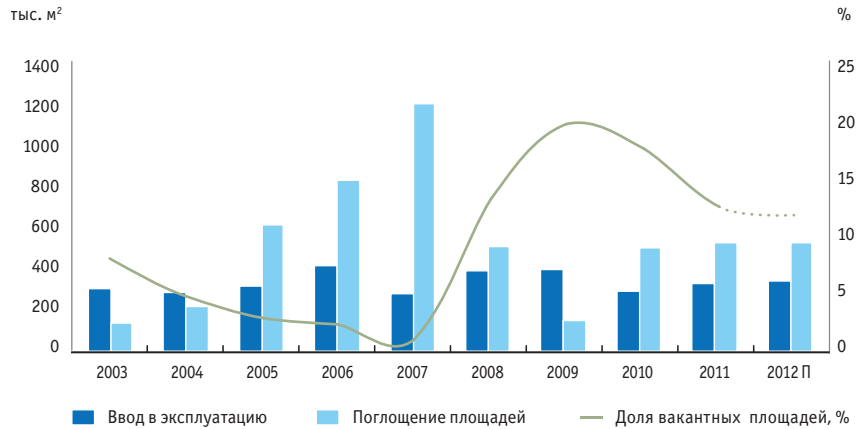
\*Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в 2011 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума.

Источник: Knight Frank Research, 2012



По сравнению с декабрем 2010 г. доля вакантных площадей в классе А снизилась с 17,4% до 12,5%, в классе В – с 20,1% до 17,2% за счет стабильного спроса и невысоких объемов нового строительства

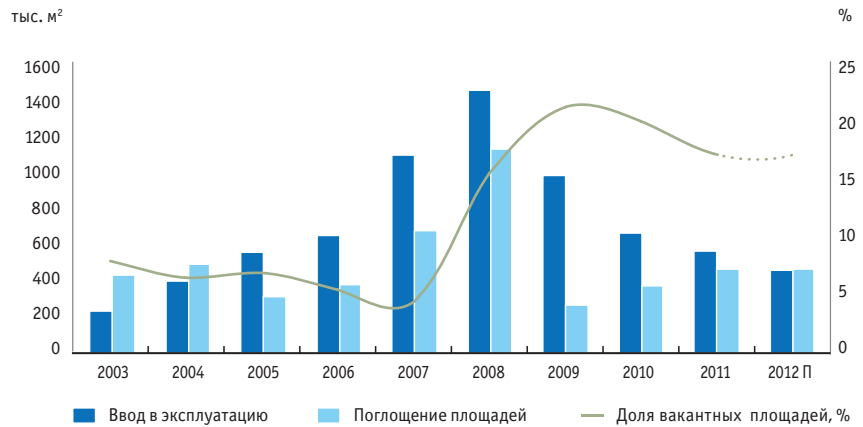
**Класс А**



Доля вакантных площадей стабильно снижается и в настоящее время находится на уровне 12,5% для класса А и 17,2% для класса В. Однако при отсутствии экономических потрясений, а также при сохранении низкого объема ввода площадей в ближайшем будущем возникнет потенциал для ощутимого роста ставок.

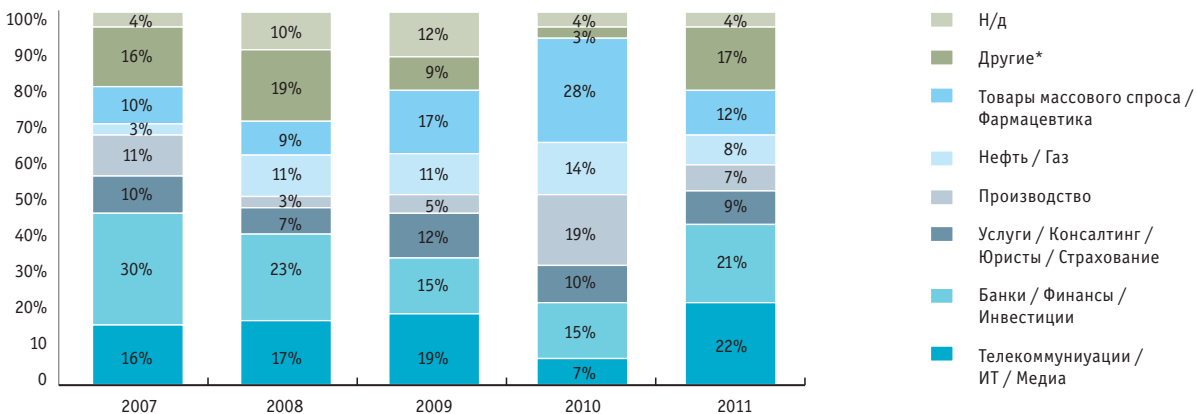
Произошли изменения и в портрете компаний-арендаторов офисных площадей: сократилась доля нефтегазовых компаний, возобновляется спрос со стороны финансовых организаций, а также компаний, предоставляющих услуги в сфере информационных технологий и телекоммуникаций.

**Класс В**



Источник: Knight Frank Research, 2012

**В общем объеме поглощения растет доля компаний финансового сектора, а также предоставляющих услуг в сфере ИТ и телекоммуникаций; доля организаций, занимающихся товарами массового спроса и производством сокращается**



\* маркетинг, строительство, торговля, автомобили, логистика

Источник: Knight Frank Research, 2012 по данным о сделках, закрытых ведущими компаниями-консультантами

# 2011 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

## Ключевые сделки 2011 г.

Компания	Объем сделки, м <sup>2</sup>	Адрес	Название объекта
<b>Аренда</b>			
Mail.ru	29 930	Ленинградский пр-т, 39	SkyLight
Лаборатория Касперского	29 840	Ленинградское ш., 39	Олимпия Парк
Россельхозбанк*	27 500	Арбат ул., 1	Альфа Арбат Центр
Сбербанк	19 900	Новоданиловская наб., 8	Даниловский Форт
Гринатом	13 500	Павелецкая наб., 8	АФИ на Павелецкой
Мортон	11 520	Преображенская пл., 8	Прео 8
Групп М*	10 800	Цветной б-р, 2	Легенда
Ренессанс Кредит*	10 680	Двинцев ул., 12, к. 1А	Двинцев
		Пресненская наб., 8, стр. 1	Город Столиц
Schneider Electric	8 680	Двинцев ул., 12, к. 1	Двинцев
Кредит Европа Банк*	7 620	Олимпийский пр-т, 12/16	Даймонд Холл
МРСК	7 600	2-я Ямская ул., 4	Невский Дом
"Будь здоров" (сеть клиник Ингосстрах)*	7 400	Суцевский Вал ул., 12	Океан Плаза
<b>Покупка конечными пользователями</b>			
Федеральная сетевая компания (ФСК)	40 000	Беловежская ул., 4	Западные Ворота
Русал	28 120	Василисы Кожиной ул., 1	Парк Победы
ВТБ	ок. 16 000	Краснопресненская наб., 13, стр. 1	Федерация, башня Запад
ЮниКрединБанк	11 680	Андропова пр-т, 18, стр. 1	Нагатино i-Land
<b>Инвестиционные приобретения</b>			
Марнис Групп	70 000	Андропова пр-т., 22	Нагатинский
01 Properties	ок. 50 000	4-й Лесной пер., 4	Лесная Плаза
UFG Real Estate	ок. 40 000	Страстной б-р, 9	Пушкинский Дом
		Шаболовка ул., 10	Конкорд
Промсвязьнедвижимость	37 000**	Арбат ул., 1	Альфа Арбат Центр
Алив-М	12 200	Земляной Вал ул., 50А/8, стр. 2	Садко
ВТБ Капитал	доля в проекте	Лесная ул., 5	Белая Площадь
TPG Capital		Лесная ул., вл. 29	Белые Сады
*Компания Knight Frank выступает консультантом сделки Источник: Knight Frank Research, 2012			



### Коммерческие условия

За год средние арендные ставки на офисные площади выросли почти на 10% в классе А, и на 6% в классе В и составили \$830 и \$480 м<sup>2</sup>/год (triple net). Рост ставок был обусловлен в первую очередь дефицитом качественных объектов в центральной части города.

В связи с запретом на новое строительство офисов в центре города усиливается дифференциация ставок аренды в зависимости от удаленности объекта от Бульварного кольца.

Арендные ставки на премиальные объекты находятся в диапазоне \$1000-1300 м<sup>2</sup>/год, есть и более дорогие предложения. Такие объекты расположены в историческом центре, а также в сформированном бизнес-районе вдоль Тверской ул. Среди европейских городов более высокие арендные ставки в премиальном сегменте можно наблюдать только в лондонском West-End (\$1530 м<sup>2</sup>/год).

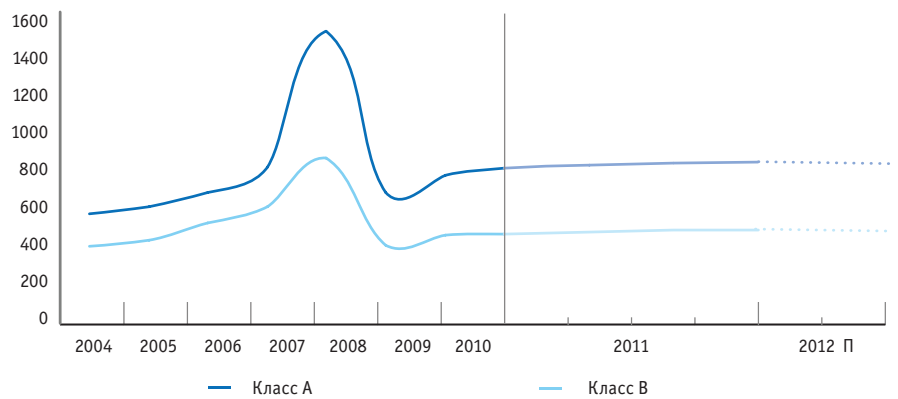
Ставки на офисные помещения класса А среднего ценового сегмента составили \$750-1000 м<sup>2</sup>/год. В этом сегменте находятся объекты за пределами исторического центра. Низкий ценовой сегмент (\$650-800 м<sup>2</sup>/год) – это, в основном, крупные объекты, которые были введены в эксплуатацию недавно и пока сохраняют высокую долю вакантных площадей.

Несмотря на инициативу московских властей по перемещению административных центров в район «новой Москвы», большинство участников рынка склонно полагать, что децентрализация инфраструктурных объектов является перспективой 20-25 лет. Пока нам не будут понятны планы по комплексному развитию этой территории, традиционно высокий спрос на объекты в центральной части города будет сохраняться.

Поскольку рынок офисных площадей во многом подвержен влиянию экономической ситуации, к концу года у многих игроков рынка появились опасения, что уровень спроса и арендные ставки могут снизиться. Однако пока снижение зафиксировано лишь в единичных объектах, а средний уровень остается стабильным.

### Консервативный прогноз ставок аренды, основанный на прогнозе динамики экономических показателей, предполагает сохранение уровня ставок в течение ближайших 6 месяцев

\$/м<sup>2</sup>/год

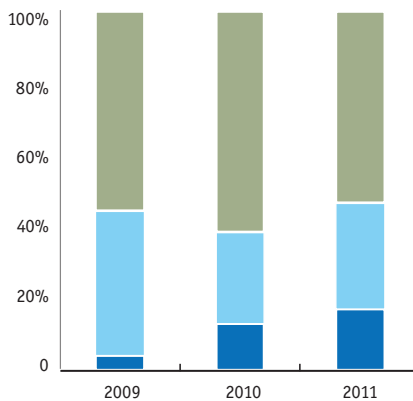


Источник: Knight Frank Research, 2012

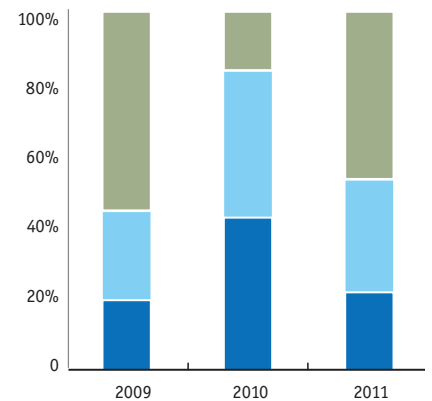
### Офисные площади в центре города традиционно пользуются высоким спросом, а новое строительство теперь возможно только за пределами ТТК. Отсутствие доступного предложения в центре города привело к увеличению доли сделок по аренде офисов за пределами ТТК в 2011 г.

%

#### Новое строительство



#### Арендованные и купленные площади



■ За пределами Третьего Транспортного Кольца ■ Между СК и ТТК ■ В пределах Садового Кольца

Офисные центры на внешней стороне кольца относятся к субрынку соответствующего кольца

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

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



### Складская недвижимость, регионы

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



### Торговая недвижимость

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



### Элитная жилая недвижимость

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



### Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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



### Инвестиции и продажи

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



### Оценка недвижимости

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



### Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

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



### Санкт-Петербург

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



### Киев

Ярослава Чапко  
Директор департамента профессиональных услуг и инвестиций  
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)

© Knight Frank 2012

## МОСКВА

119021,  
ул. Тимура Фрунзе, д. 11,  
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