



I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Общий объем предложения качественных офисных площадей по состоянию на апрель 2012 г. достиг уровня 12 млн м², из них 20% относится к классу А.
- Прирост предложения в первом квартале был значительно ниже, чем ожидалось ранее, и составил всего 111 тыс. м² офисных площадей класса А и В. Это практически минимальный квартальный показатель с 2003 г.: более низкий уровень (92 тыс. м²) наблюдался только во втором квартале прошлого года. Сроки ввода в эксплуатацию большинства запланированных на I квартал объектов были перенесены, как минимум, на несколько месяцев.
- В течение первых трех месяцев 2012 г. отмечался высокий уровень спроса на офисные площади. Объем заключенных сделок в первом квартале составил около 200 тыс. м² в классе А и В, что на 10% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Высокая активность арендаторов, наблюдавшаяся в начале года, в значительной степени отразится на рынке во II и III кварталах, и мы ожидаем сохранения тенденции роста объемов поглощения на протяжении года при условии отсутствия серьезных макроэкономических шоков.
- Доля вакантных площадей в обоих классах продолжает плавно снижаться: в апреле 2012 г. свободными остаются 12,1% офисных площадей класса А и 18% – класса В.
- Средневзвешенные ставки аренды за первые три месяца 2012 г. не изменились и составили \$830 за м²/год в классе А и \$480 за м²/год в классе В (triple net). По состоянию на апрель 2012 г. средняя ставка аренды на офисы класса А находится на уровне конца 2008 г. и еще не достигла максимальных докризисных отметок, зафиксированных в середине 2008 г.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Никола Обайдин
Директор,
Департамент офисной
недвижимости

«Мы отмечаем высокую активность арендаторов офисной недвижимости, что является нехарактерным для начала года. Стабильный рост спроса, который наблюдался в течение 2011 г., продолжился и в 2012 г., сразу после новогодних праздников. Результаты этой активности в виде закрытых сделок будут также заметны в следующем квартале.

В январе-феврале 2012 г. девелоперы анонсировали начало реализации нескольких проектов, что является позитивным сигналом: в аналогичный период 2010 и 2011 гг. планы по реализации новых объектов были намного скромнее. С учетом цикла строительства эти объекты будут выходить на рынок в 2015–2016 гг.

Кроме того, начало года ознаменовалось большой активностью покупателей. Было заключено несколько знаковых сделок по приобретению офисных площадей. На данный момент продолжаются переговоры о приобретении нескольких крупных офисных объектов как с целью инвестирования, так и для собственного использования. Ставки аренды пока сохраняются на стабильном уровне конца 2011 г.»

Предложение

Общий объем предложения офисных площадей класса А и В в Москве по итогам I квартала 2012 г. составил 2,36 млн м² в классе А и 9,66 млн м² в классе В. Были введены в эксплуатацию офисные объекты общей площадью 111 тыс. м², что является практически минимальным показателем с 2003 г.: более низкий показатель был зафиксирован только во втором квартале прошлого года (92 тыс. м²). На рынок вышел всего лишь один офисный комплекс класса А – бизнес-центр «ЛайтХаус» (офисная площадь около 22 тыс. м²), расположенный в Павелецком деловом районе.

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	12 021		
в том числе, тыс. м ²	2 362	6 503	3 156
	+1%*	+1,4%*	=
Введено в эксплуатацию в I квартале 2012 г., тыс. м ²	111,2		
в том числе, тыс. м ²	22,5	87,4	1,3
Доля свободных площадей, %	12,1	16,8	
	- 0,4 п.п.*	- 0,4 п.п.*	
Средние арендные ставки**, \$/м ² /год	830		480
	=		=
Диапазон арендных ставок**, \$/м ² /год	650-1200 (1 000-1 300***)	350-650	260-400
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	110-210	80-120	50-95

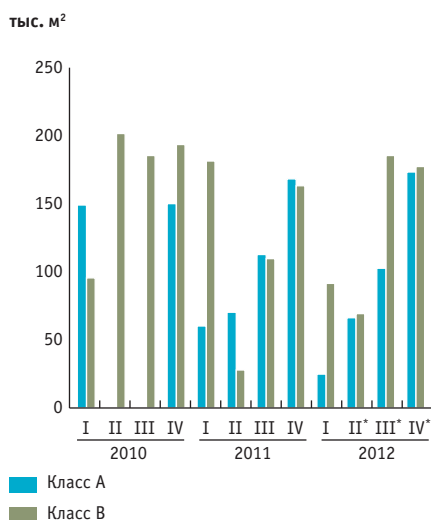
*Изменение по сравнению с показателем конца 2011 г.
 **Без учета операционных расходов и НДС (18%)
 ***Диапазон запрашиваемых арендных ставок на премиальные помещения
 Источник: Knight Frank Research, 2012



БЦ «Воробьевский»,
Университетский пр-т, 12

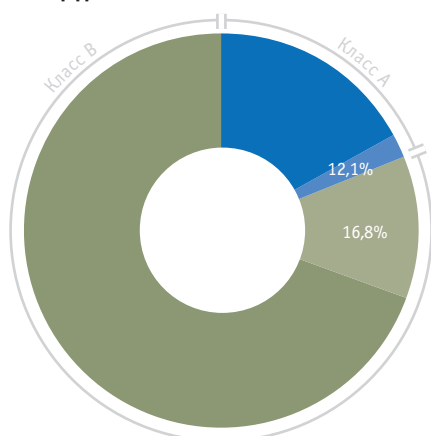


В I квартале 2012 г. темпы прироста офисных площадей были крайне низкими, до конца года ожидается их рост



*Прогноз на основании планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию
Источник: Knight Frank Research, 2012

Структура предложения офисных площадей по классам

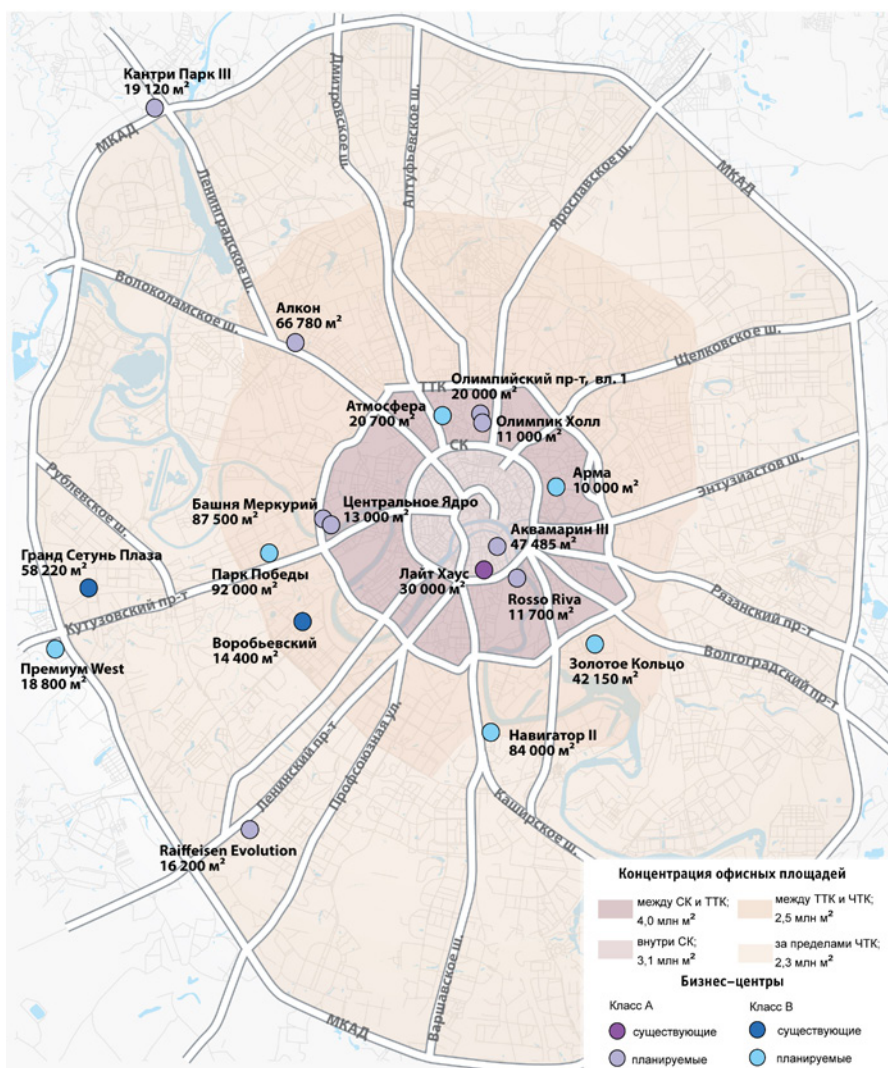


■ Вакантные площади, Класс А
■ Вакантные площади, Класс В
Источник: Knight Frank Research, 2012

Прирост офисных площадей в I квартале неожиданно снизился: изначально прогнозировавшийся объем ввода в эксплуатацию был в 2-2,5 раза выше фактического. Сроки ввода большинства объектов перенеслись, как минимум, на несколько месяцев.

Мы прогнозируем увеличение объемов ввода в эксплуатацию офисных объектов в течение года. На 2012 г. запланированы к выходу на рынок несколько крупных объектов класса А,

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



*Офисные объекты, получившие Заключение о соответствии в I квартале 2012 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума
Источник: Knight Frank Research, 2012

при этом изменение сроков их готовности окажет значительное влияние на темпы прироста предложения. Стоит отметить, что в запланированных на 2012 г. объектах класса А часть площадей уже сдана в аренду.

В 2012 г. ожидается ввод в эксплуатацию таких проектов класса А, как офисный комплекс «Алкон» на Ленинградском проспекте, МФК «Аквамарин III», бизнес-центр «Олимпик Холл» в районе станции метро «Проспект Мира». Ближе к концу года ожидается выход на рынок бизнес-

центра Rosso Riva на Шлюзовой наб., башни «Меркурий» в ММДЦ «Москва-Сити», комплекса Raiffeisen Evolution на Ленинском проспекте.

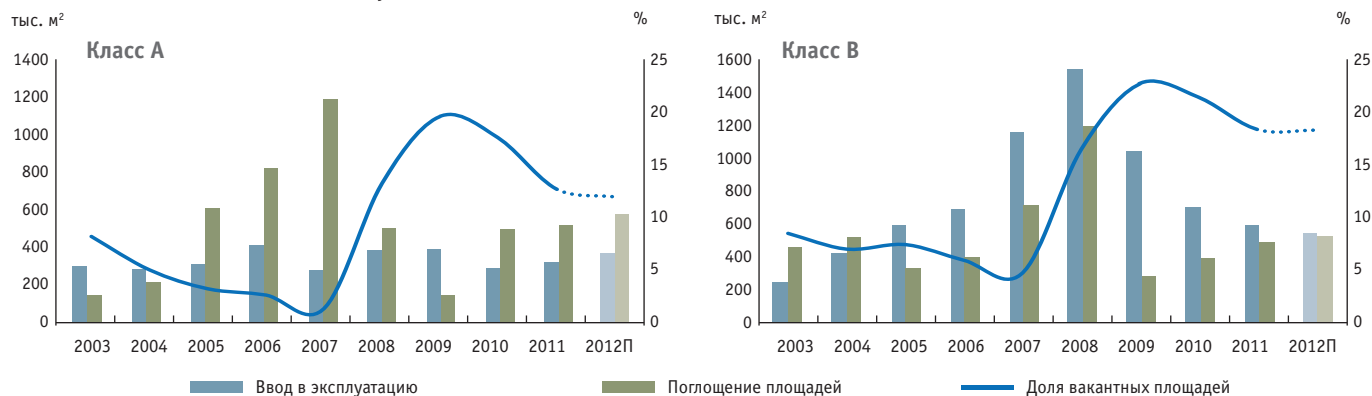
Спрос

В течение первых трех месяцев 2012 г. отмечалась высокая активность арендаторов и покупателей офисных площадей. Объем заключенных сделок в первом квартале

I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Высокая активность арендаторов в I квартале 2012 г. позволяет строить оптимистичный прогноз по увеличению объемов поглощения на 5-8% в 2012 г. по сравнению с 2011 г.



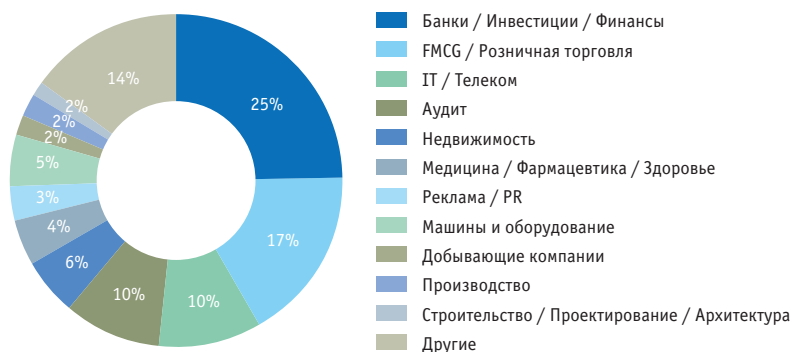
Источник: Knight Frank Research, 2012

составил около 200 тыс. м² в классе А и В, что на 10% превышает аналогичный показатель прошлого года. Несколько крупных сделок на данный момент находятся в стадии согласования условий. Мы ожидаем сохранения такого уровня активности и в следующем квартале.

В условиях отсутствия макроэкономических шоков уровень спроса по итогам 2012 г. может составить более 1 млн м², тем самым превзойти показатель 2011 г. на 5-8%.

Доля вакантных площадей стабильно снижается и в настоящее время находится на уровне 12,1% для класса А и 16,8% для класса В, что соответствует значениям в 285 тыс. м² и 1 622 тыс. м².

Структура предложения офисных площадей по классам



Источник: Knight Frank Research, 2012

Ключевые сделки по аренде офисных площадей, заключенные в I квартале 2012 г.

Компания	Размер сделки, м²	Адрес	Название объекта
ЗАО «БДО Юникон Бизнес Солюшнс»	6 320	Преображенская пл., 8	Прео 8
Тинькофф Кредитные Системы*	3 125	Ленинградское ш., 39	Олимпия Парк
Wikimart*	1 935	Ленинградский пр-т, 15	Большевик
АвтоТрекер*	1 695	Складочная ул., 3, стр. 1	Горизонт
Knight Frank	1 690	Валовая ул., 26	Lighthouse
Dixy Юг	1 670	Кировоградская ул., 23	Solutions
CBRE	1 555	Лесная ул., 5, стр. В	Белая Площадь
ALD Automotive	1 500	Варшавское ш., 25	Чайка Плаза X
Надэко	1 370	Никольская ул., 11-13	
Starlett	1 325	Столярный пер., 3, к. 5	БЦ Апельсин
Энергипром	1 310	Двинцев ул., 12, к. 1	БЦ Двинцев

*Компания Knight Frank выступает консультантом сделки

Источник: Knight Frank Research, 2012



В части аренды офисных площадей в I квартале 2012 г. наиболее активными оказались финансовые организации: их доля составила 25% от общего объема арендованных офисных площадей класса А и В. Также сохраняется спрос со стороны IT- и телекоммуникационных компаний. В первые три месяца 2012 г. активность B2B сектора была значительно ниже, чем в прошлом году, а компании сектора розничной торговли и потребительских товаров, напротив, заключили несколько крупных сделок по аренде. Интересно, что в I квартале сразу несколько крупных консалтинговых компаний, работающих в сфере недвижимости, арендовали новые офисы.

Коммерческие условия

Средневзвешенные ставки аренды, продемонстрировавшие рост в течение прошлого года на 10% и 6% в классе А и В соответственно, стабилизировались на уровне \$830 и \$480 за м² в год (triple net). Низкие объемы ввода в эксплуатацию офисных площадей на фоне сохранения активности арендаторов дают основания предполагать некоторую коррекцию ставок в сторону увеличения. Традиционно рост ставок будет в первую очередь характерен для премиального сегмента.

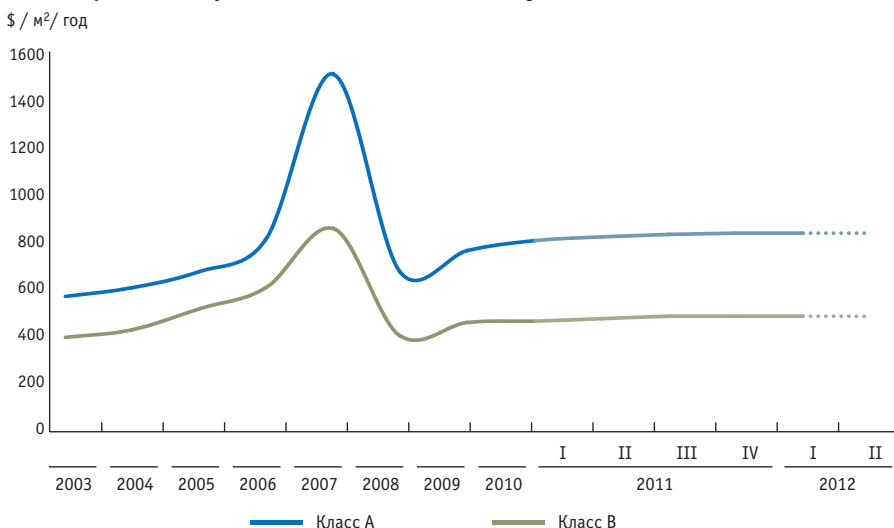
При этом по-прежнему можно наблюдать дифференциацию ставок аренды на офисные помещения в зависимости от местоположения

объекта. В классе А диапазон арендных ставок составляет \$700-1 300 за м² в год, в классе В - \$350-700 за м² в год (triple net). При этом рост ставок аренды мы, прежде всего, ожидаем в сегменте объектов класса А с премиальными местоположением (Кремлёвская зона, Бульварное кольцо).

Если говорить об исторических максимумах арендных ставок, которые были

зафиксированы в середине 2008 г., то мы пока не ожидаем, что они будут достигнуты в ближайшие 2-3 года. Рынок офисной недвижимости на данный момент находится в сбалансированном состоянии, когда уровень вакантных площадей выше дефицитных отметок, но не оказывает понижающего воздействия на ставки аренды и не наблюдается значительного перевеса в сторону арендаторов или собственников офисных площадей.

Ставки аренды на офисные площади класса А и В уже полгода остаются стабильными



Источник: Knight Frank Research, 2011

**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**

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

**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

**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

© 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

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.



Knight Frank
Newmark
Global