



2012 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Объем нового строительства качественных офисных центров по итогам года опустился до минимального за последние 9 лет значения. Прирост нового предложения составил чуть более 550 тыс. м², что почти на 21% ниже показателя 2011 г. В 2013 г. мы ожидаем изменения понижательного тренда и увеличения объемов нового строительства почти в 2 раза.
- Продолжается децентрализация деловой жизни Москвы: 80% нового предложения расположено за пределами Садового кольца. С другой стороны, спрос на качественные офисы в центре города по-прежнему остается высоким.
- Спрос на офисные площади классов А и В сохраняется на уровне 2011 г. По итогам 2012 г. объем поглощения превысил 900 тыс. м². Пятая часть этого объема – офисные площади, приобретенные конечными пользователями.
- Доля вакантных площадей с начала года практически не изменилась для объектов класса А, составив 12,6%, и снизилась с 17,2% до 14,5% в классе В.
- Арендные ставки уже в течение года остаются стабильными – в диапазоне 700–1200 \$/м²/год для офисных центров класса А и 350–650 \$/м²/год для класса В.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Николай Обайдин,
Директор Департамента
офисной недвижимости
Knight Frank

«Стабильность основных показателей стала главной тенденцией на рынке офисной недвижимости Москвы в 2012 г. Так, средние ставки аренды, оставаясь на уровне середины 2011 г., продемонстрировали незначительный рост только в сегменте премиальных офисных объектов. На рынке офисной недвижимости сохранился низкий объем ввода новых площадей, а спрос остался стабильным. Однако за счет большой доли арендаторов высококачественных офисов, желающих переехать в более новые объекты, и за счет ограниченного ввода класса А уровень вакантных площадей практически не изменился.

В 2012 г. продолжилось внедрение ряда градостроительных инициатив московских властей. Развитие города становится более сбалансированным: ограничивается новое строительство в историческом центре, пересматриваются инвестконтракты, разрабатываются проекты реорганизации промзон.

Несмотря на то, что некоторая неопределенность на рынке еще сохраняется, строительная активность находится на высоком уровне, и мы прогнозируем увеличение ввода новых офисных площадей в 2013 г.»

Предложение

Общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве по состоянию на конец 2012 г. превысил 12,5 млн м² и составил 2,6 млн. м² в классе А и 9,9 млн. м² в классе В. В 2012 г. было введено в эксплуатацию 218,5 тыс. м² офисных площадей класса А

Основные показатели. Динамика*

Показатель	Класс А	Класс В+	Класс В-
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	12 468		
в том числе, тыс. м ²	2 558	6 739	3 171
	(+8,6%)	(+4,9%)	(+0,9%)
Введено в эксплуатацию в 2012 г., тыс. м ²	556		
в том числе, тыс. м ²	218,5	323	14,5
Доля свободных площадей, %	12,6	14,5	
	(+0,1 п.п.*) =	(-2,7 п.п.*) ▼	
Средние арендные ставки**, \$/м ² /год	834	483	
	(+0,5%) ▲	(+0,6%) ▲	
Диапазон арендных ставок**, \$/м ² /год	650–1200 (1000–1300***)	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, 2013

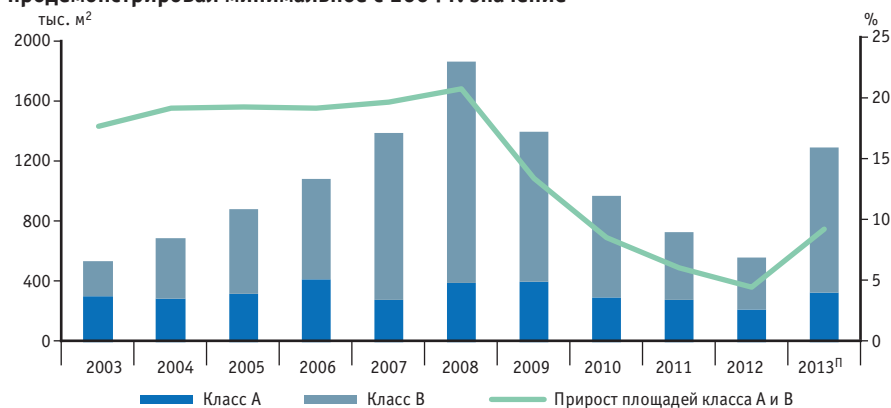
и 337 тыс. м² класса В, что ниже показателя 2011 г. на 21% (566 тыс. м² против 720 тыс. м²).

Объем нового строительства качественных офисных площадей в Москве постепенно снижался на протяжении последних 4-х лет и в 2012 г. продемонстрировал рекордно низкое с 2004 г. значение. Однако, по нашим прогнозам, в 2013 г. ситуация изменится и объем нового предложения превысит показатель 2012 г. почти в 2 раза.

Стоит отметить, что обеспеченность офисными площадями на душу населения все еще находится на низком уровне относительно развитых рынков мировых столиц. Но, несмотря на рекордно низкий объем нового строительства в 2012 г., офисный рынок Москвы по-прежнему развивается намного более интенсивно, чем большинство рынков европейских городов.

В 2012 г. усилилась децентрализация деловой жизни Москвы: более 80% нового предложе-

Объем ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей в 2012 г. продемонстрировал минимальное с 2004 г. значение



Источник: Knight Frank Research, 2013



ния было построено за пределами Садового кольца. В центральной части города ведется точечное строительство, однако количество подобных проектов невелико, и мы ожидаем дальнейшего снижения объема нового строительства внутри Садового кольца до уровня 10% от годового объема строительства.

На офисном рынке Москвы продолжается формирование децентрализованных деловых районов, где анонсировано строительство ряда

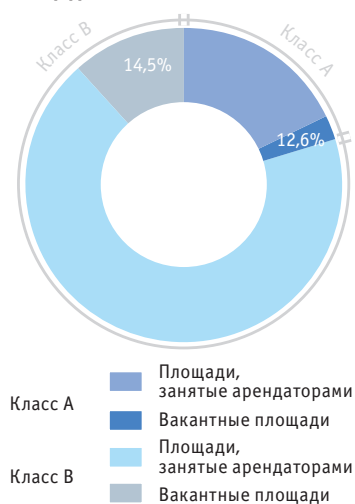
знаковых для рынка объектов. Одним из таких районов становится Ленинградское направление, где в 2012 г. были введены в эксплуатацию два офисных комплекса класса А («Алкон» общей площадью 66,7 тыс. м² и Skylight общей площадью 61,2 тыс. м²) и четыре проекта находятся в разных стадиях строительства.

Также в ближайшие годы будут введены в эксплуатацию несколько бизнес-парков. Данный формат офисных объектов, подразумеваю-

щий расположение за пределами города, развивается вблизи МКАД на северо-западном и юго-западном направлениях. Среди крупнейших и наиболее ожидаемых объектов нужно отметить «К2», «Дудкино», «Телеком Сити» и «Орбита (фаза II)».

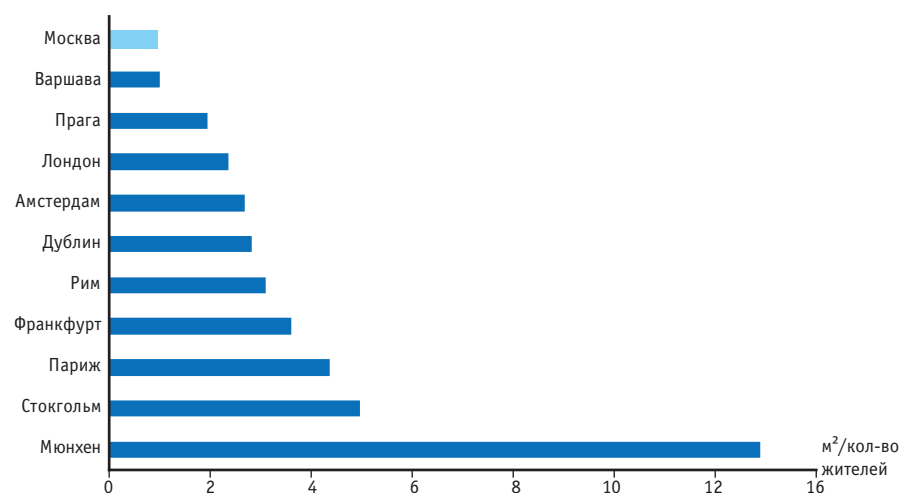
Активно ведется развитие и ММДЦ «Москва-Сити», где в ближайшие 2–3 года планируется ввод в эксплуатацию более 300 тыс. м² офисных площадей.

Распределение общего объема предложения качественных офисных площадей в Москве



Источник: Knight Frank Research, 2013

Обеспеченность качественными офисными площадями в Москве остается на низком уровне по сравнению с рынками европейских городов

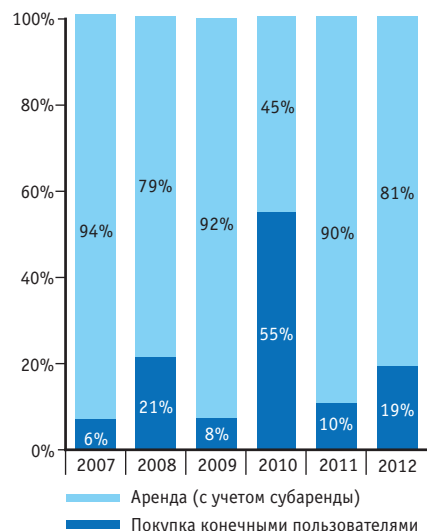


Источник: Knight Frank Research, 2013

2012 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

В 2012 г. доля площадей, приобретенных конечными пользователями, увеличилась почти в 2 раза в общем объеме поглощения



Источник: Knight Frank Research, 2013

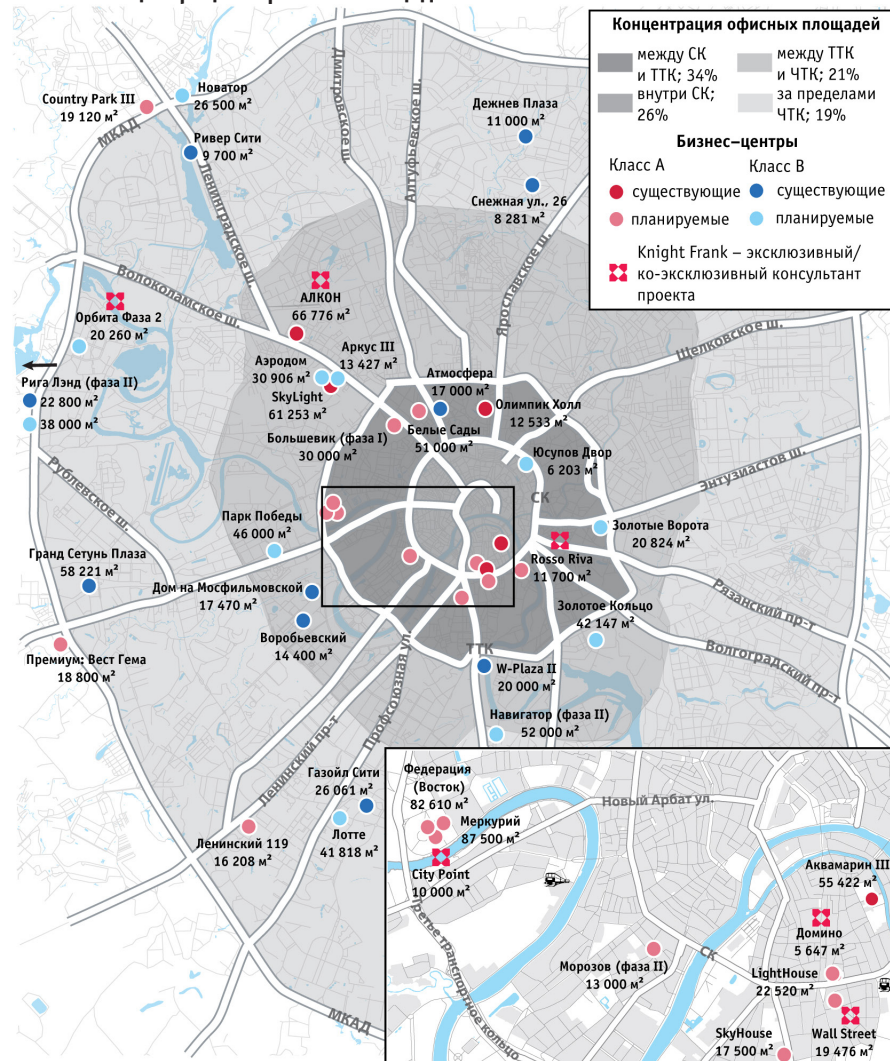
Спрос

Спрос на качественные офисные площади в Москве практически не изменился по сравнению с 2011 г. Относительно высокий объем поглощения в первом полугодии снизился в III квартале в силу некоторого снижения активности в летние месяцы, однако в IV квартале традиционно восстановился, превысив показатель III квартала почти в 2 раза.

По итогам 2012 г. объем поглощения офисных площадей классов А и В составил около 950 тыс. м², что сопоставимо с показателем 2011 г. и отражает общую тенденцию стабильности, характерную для сегодняшнего рынка.

В структуре поглощения офисных площадей в 2012 г. наибольшая, составляющая почти четверть от общего объема спроса, доля принадлежит компаниям финансового сектора. Финансовые организации традиционно являются потребителями большой доли качественных офисных площадей: с 2007 г. она не опускалась ниже 15%. Стоит отметить, что в 2012 г. компаниями банковского сектора было заключено несколько крупных сделок по приобретению офисных площадей. Производственные компании в 2012 г. увеличили свою долю почти в три раза – до 19%, а нефте- и газодобывающие сократили почти на треть. Традиционно, за исключением 2010 г., высокий спрос наблюдается со стороны IT- и телеком индустрии, чья доля в 2012 г. в объеме поглощения составила 20%.

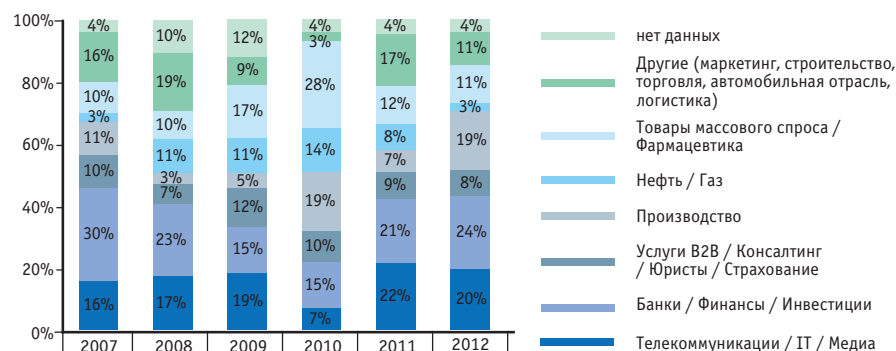
Карта объектов, введенных в эксплуатацию* в 2012 г. и планируемых к вводу в 2013 г. Концентрация офисных площадей в Москве



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию, а также объекты, где реконструкция была завершена в 2012 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского исследовательского форума

Источник: Knight Frank Research, 2013

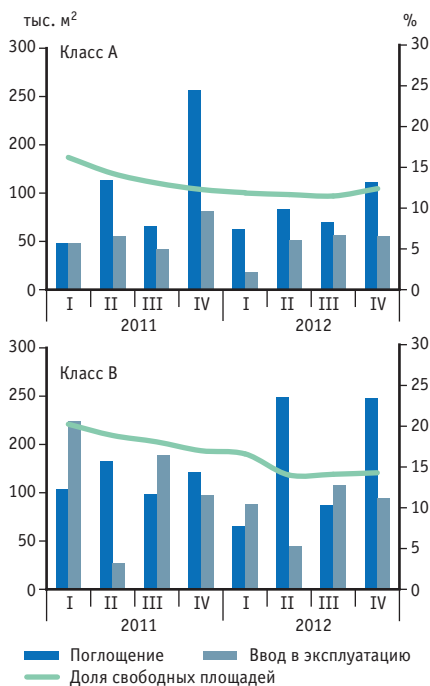
Доля телекоммуникационных, IT и медиа компаний, а также B2B сектора составляет почти половину общего объема поглощения по результатам 2011-2012 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2013



В течение 2012 г. объем поглощения офисных площадей превышал объем ввода в эксплуатацию и доля вакантных площадей незначительно снизилась



Источник: Knight Frank Research, 2013

На протяжении года на рынке офисной недвижимости наблюдался понижающийся тренд показателя уровня вакантных площадей, обусловленный стабильным спросом и крайне низким объемом ввода. Однако в классе А доля свободных площадей практически не изменилась и составила 12,6% прежде всего за счет миграции арендаторов между зданиями класса А. Для объектов класса В показатель снизился до 14,5%, почти достигнув уровня 2008 г. Важно отметить, что в 2013 г. на рынке ожидается увеличение объема ввода, и при существующем уровне спроса сложно говорить о дальнейшем снижении уровня вакантных площадей.

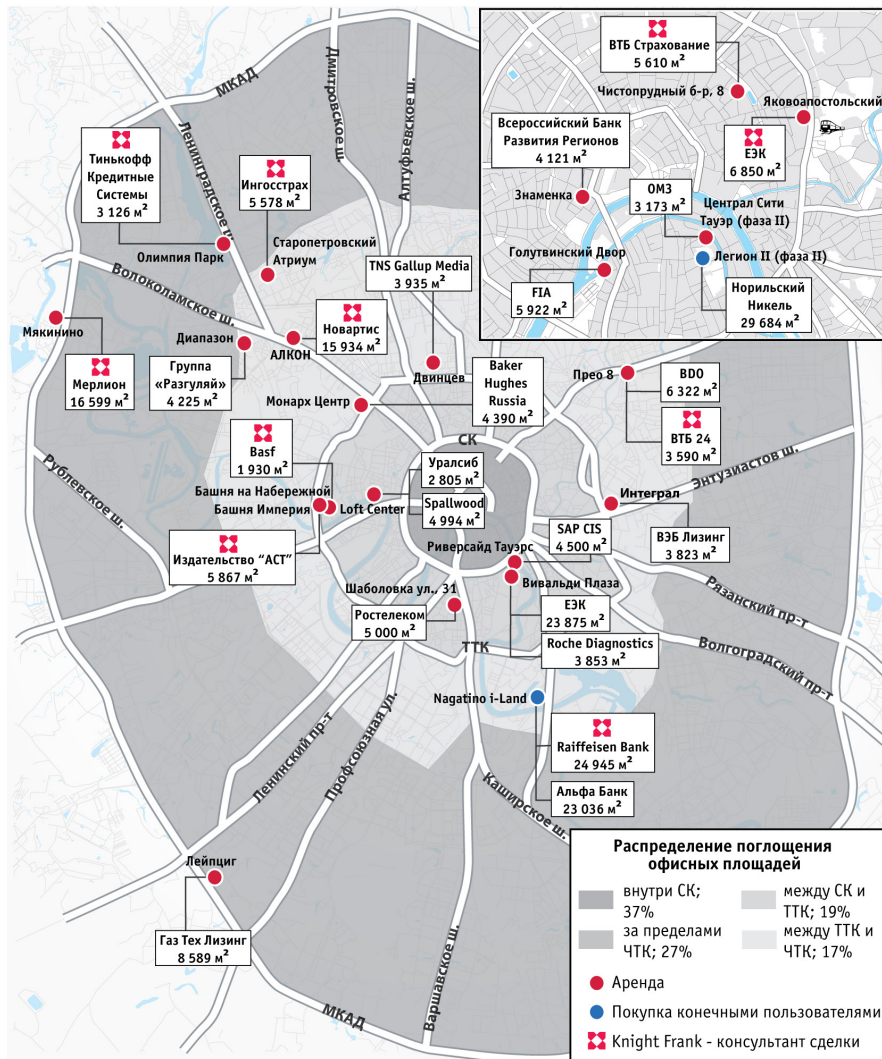
Коммерческие условия

Средневзвешенные ставки аренды на качественные офисные площади по итогам года составили 834 \$/м²/год для объектов класса А и 483 \$/м²/год для объектов класса В.

Сохраняясь на стабильном уровне с середины 2011 г., арендные ставки лишь к концу 2012 г. продемонстрировали незначительную коррекцию в сторону увеличения.

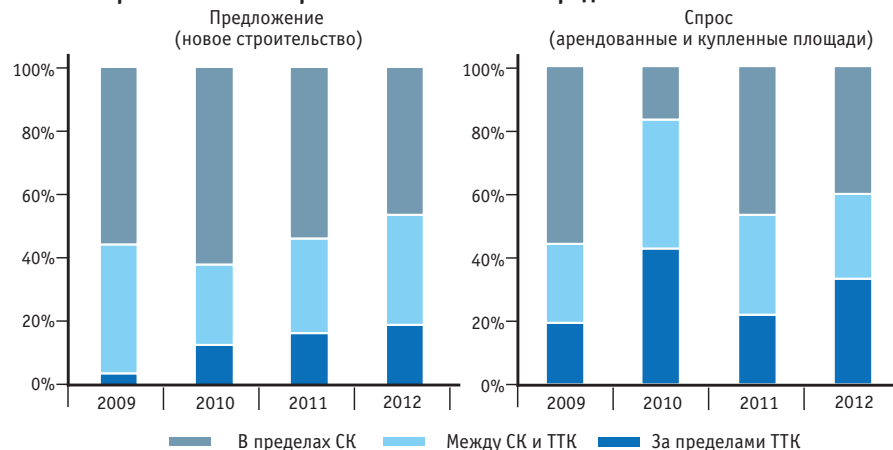
Мы по-прежнему наблюдаем традиционную для рынка офисной недвижимости Москвы сильную дифференциацию ставок аренды в зависимости от местоположения, качества

Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей в 2012 г.



Источник: Knight Frank Research, 2013

Офисные площади в центре города традиционно пользуются высоким спросом, а новое строительство теперь возможно только за пределами ТТК



Источник: Knight Frank Research, 2013

2012 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

объекта и уровня его заполняемости. Инициатива по ограничению строительства внутри Третьего транспортного кольца, а следовательно, и дефицит качественных офисных площадей в центральной части города дают основание полагать, что ставки аренды на объекты с премиальным местоположением могут несколько вырасти.

По состоянию на конец 2012 г. средняя запрашиваемая ставка аренды для бизнес-центров класса А в районе Бульварного кольца находилась на уровне 1260 \$/м²/год, что превышает аналогичный показатель рынка таких городов, как Париж (1091 \$/м²/год) и Женева (1091 \$/м²/год). Средняя арендная ставка для объектов класса А в районе Садового кольца составляет 842 \$/м²/год, а за пределами Третьего транспортного кольца этот показатель не превышает 700 \$/м²/год.

Отдельно стоит отметить рынок ММДЦ «Москва-Сити», где средняя запрашиваемая арендная ставка составляет 915 \$/м²/год.

Прогноз

В ближайшие годы мы ожидаем увеличения строительной активности на рынке офисных площадей Москвы. На 2013 г. запланирован ввод значительного количества офисных центров классов А и В+ общей площадью более 1,2 млн. м². Даже учитывая возможный перенос сроков ввода в эксплуатацию, мы ожидаем превышение показателя 2011 г. как минимум на 40%.

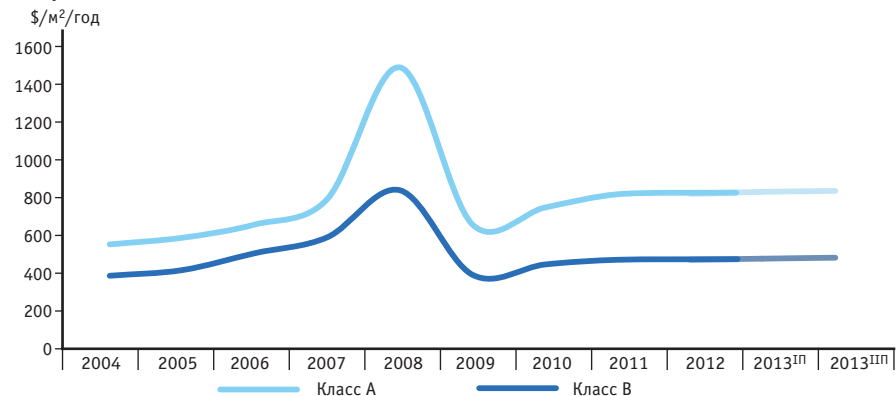
В рамках проекта ММДЦ «Москва-Сити» в 2013 г. планируется завершение строительства трех объектов (башня «Меркурий», башня «Восток» комплекса «Федерация» и бизнес-центр City Point. Таким образом, площадь построенных офисных зданий достигнет почти 700 тыс. м², что составит около 5,5% от общего объема предложения на офисном рынке Москвы.

Спрос на офисные помещения определяется состоянием экономики в целом и в значительной степени зависит от таких факторов, как расширение штата сотрудников российских компаний, выход на рынок и развитие бизнеса западных компаний.

В настоящий момент на рынке наблюдается некоторая неопределенность, отчасти связанная с кризисом в еврозоне, который при негативном сценарии скажется на экономике многих стран. Однако при умеренном сценарии развития, в случае минимального воздействия кризисных явлений на экономику России, в 2013 г. мы прогнозируем объем поглощения на уровне 2011–2012 гг. — около 1 млн. м².

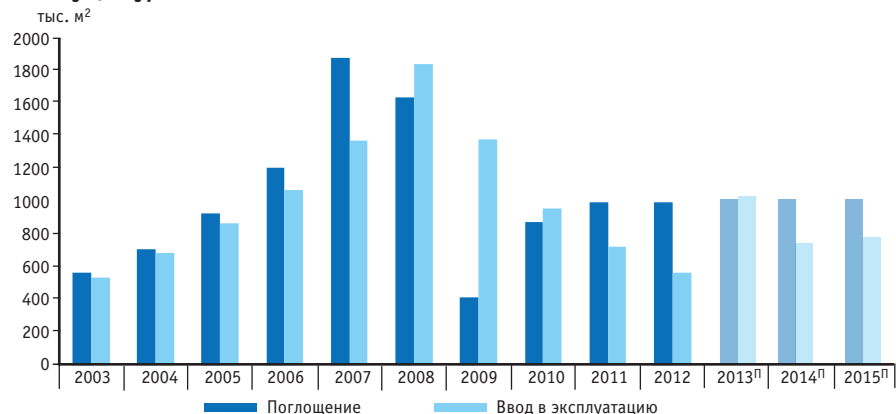
Таким образом, мы ожидаем сохранения баланса спроса и предложения на офисном рынке Москвы и возможное увеличение ставок аренды в пределах 2–3%.

Рост ставок аренды на офисные помещения составил в среднем не более 1% по сравнению с показателем 2011 г.



Источник: Knight Frank Research, 2013

В ближайшие 3 года девелоперы планируют ввести в эксплуатацию около 2,5 млн. м² офисных площадей классов А и В. Спрос, вероятнее всего, сохранится на текущем уровне



Источник: Knight Frank Research, 2013





КРАТКИЙ ГЛОССАРИЙ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ

Термин	Англоязычный аналог	Определение
Арендная ставка	Rental Rate	Денежная сумма, выплачиваемая арендатором за занимаемые площади (\$/м ² /год). В данном отчете подразумевается арендная ставка, запрашиваемая собственником площадей.
Арендуемая площадь	Rentable Area	Площадь здания, предназначенная для использования определенным арендатором, включающая в себя площади общего пользования. Арендная плата рассчитывается исходя из арендуемой площади.
Базовая арендная ставка	Base Rental Rate	Арендная ставка, не включающая в себя операционные расходы, НДС.
Ввод в эксплуатацию	Commissioning	Объект считается введенным в эксплуатацию при прохождении госкомиссии и полученном акте ввода в эксплуатацию.
Девелопер	Developer	Компания, осуществляющая реализацию проекта строительства недвижимого объекта, обеспечивающая финансирование проекта, либо привлечение финансовых ресурсов, а также обеспечивающая дальнейшую реализацию площадей (продажа, сдача в аренду).
Договор аренды	Lease Agreement	Договор, заключенный между арендатором и арендодателем, дающий арендатору право временного индивидуального владения или пользования имуществом за определенную плату, называемую арендной платой.
Доля или уровень вакантных площадей	Vacancy rate	Отношение вакантных площадей к общему объему качественных площадей
Многофункциональный комплекс (МФК)	Multifunctional complex	Объект недвижимости, включающий в себя три и более составляющих функции различного назначения.
Общий объем качественных площадей	Total Stock	Сумма всех занятых и вакантных офисных площадей класса А, В+, В- на определенный момент времени.
Операционные расходы	OPEX (Operational Expenses)	Денежные расходы, необходимые для функционирования и обслуживания объекта недвижимости. Примерами операционных расходов являются налоги на недвижимость, оплата страховки, расходы на управление и обслуживание объекта, коммунальные услуги.
Поглощение	Take-up	Общая сумма площадей, занятых за определенный период времени.
Субаренда	Sublease	Передача арендатором части арендованного имущества в аренду третьему лицу, при которой арендатор становится арендодателем по отношению к этому лицу, выступающему в роли арендатора.

**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

Никола Обайдин
Директор
nikola.obajdin@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

Инвестиции и продажи

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

Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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

Оценка недвижимости

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

Маркетинг и PR, HR

Мария Котова
Исполнительный директор, Партнер
maria.kotova@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

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

МОСКВА

115054,
ул. Валовая, д. 26
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

© 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.