

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are reflected in each other, creating a complex geometric pattern. The sky is visible in the background, showing some clouds.

I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Объемы нового строительства качественных офисных площадей растут. В первом полугодии 2013 г. было введено в эксплуатацию 96,3 тыс. м² офисных площадей класса А и 244,7 тыс. м² класса В.
- Пятая часть введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2013 г. офисных площадей классов А и В находится в пределах Садового кольца.
- За первые 6 месяцев 2013 г. было арендовано и куплено около 300 тыс. м² офисных площадей классов А и В.
- На рынке офисной недвижимости Москвы наблюдается сокращение среднего размера сделки.
- Запрашиваемые ставки аренды на офисные помещения остаются на стабильном уровне и находятся в диапазоне 650 - 1200 \$/м²/год (triple net) для объектов класса А и 350 - 650 \$/м²/год (triple net) для объектов класса В.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Константин Лосюков,
Директор Департамента
по работе с корпоратив-
ными клиентами
Knight Frank

«Уже более года мы отмечаем происходящие на рынке офисной недвижимости качественные изменения. Усиливается конкурентная борьба за арендатора: повышается качество проектов, все большее внимание уделяется не только созданию качественного здания, но и развитию окружающей его территории, инфраструктуры. В свою очередь арендаторы становятся более требовательными, начинают поиск нового офиса намного раньше – за 2 - 3 года до окончания текущего договора аренды. Что касается спроса, то результаты первого полугодия 2013 г. оказались несколько ниже показателей того же периода прошлого года, что связано прежде всего с осторожностью арендаторов ввиду неопределенной ситуации, имеющей место в экономике как России, так и западных стран. Однако во втором полугодии мы ожидаем сезонного увеличения активности арендаторов, и таким образом годовой объем поглощения будет сопоставим с этим показателем прошлого года».

Предложение

Общий объем предложения офисных площадей классов А и В в Москве по итогам первого полугодия 2013 г. составил почти 12,8 млн м², из которых 20% соответствуют классу А.

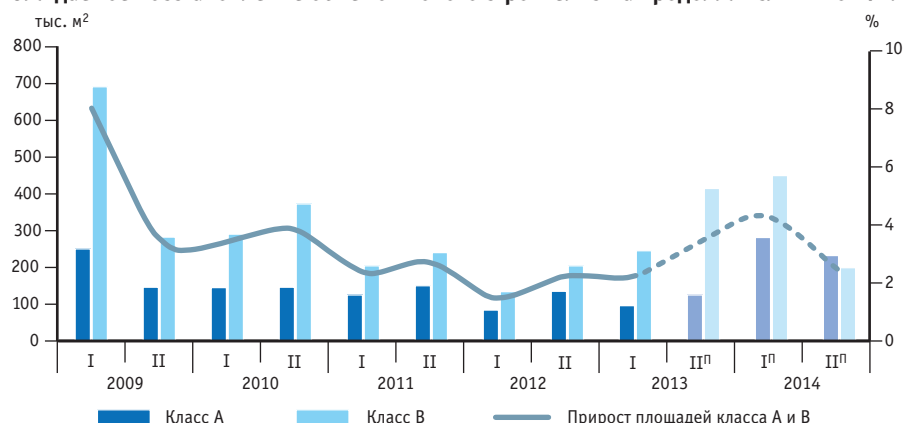
Во II квартале 2013 г. усилиями Московского Исследовательского Форума* была обновлена разработанная в 2003 г. и доработанная в 2006 г. классификация офисных зданий. Требования, предъявляемые к офисным зданиям

Основные показатели. Динамика

Показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	12 789	
в том числе, тыс. м ²	2 555	10 234
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2013 г., тыс. м ²	341	
в том числе, тыс. м ²	96,3	244,7
Доля свободных площадей, %	14,7%	12,8%
	+2,1 п.п.	-1,7 п.п.
Средние арендные ставки**, \$/м ² /год	830	490
	-0,5%	+1,4%
Диапазон арендных ставок**, \$/м ² /год	650 - 1200 (1000 - 1300***)	350 - 650
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	110 - 210	80 - 120

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2012 г.
 ** Без учета операционных расходов и НДС (18%)
 *** Диапазон запрашиваемых арендных ставок на премиальные помещения с отделкой
 Источник: Knight Frank Research, 2013

Ожидаемое восстановление объемов нового строительства продолжится и в 2014 г.



Источник: Knight Frank Research, 2013

класса А, ужесточились, и здания, не соответствующие новым критериям, были отнесены к классу В. Таким образом общий объем предложения качественных офисных площадей, соответствующих классу А, сократился и по итогам первого полугодия 2013 г. составил 2,55 млн м².

Сегодня на рынке качественной офисной недвижимости мы наблюдаем ожидаемое восстановление объемов нового строительства. За первые 6 месяцев в эксплуатацию было введено 96,3 тыс. м² офисных площадей класса А и 244,7 тыс. м² класса В. Объем нового строительства превысил показатель за аналогичный период прошлого года на 36%, и, по нашим прогнозам, во втором полугодии будет построено и введено в эксплуатацию еще более 500 тыс. м² качественных офисных площадей.

* Московский Исследовательский Форум (Moscow Research Forum) функционирует с 2003 г. и в настоящее время объединяет аналитические подразделения пяти ведущих международных консалтинговых компаний: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

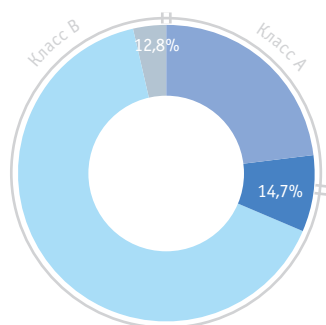
В первом полугодии 2013 г. мы по-прежнему наблюдали усиление децентрализации деловой жизни столицы: наибольший объем введенных в эксплуатацию офисных площадей пришелся на территорию между Третьим транспортным кольцом и МКАД (77%). Внутри Садового кольца в эксплуатацию было введено 17% офисных площадей классов А и В. Ввиду ограничения на строительство новых объектов в центре города данный показатель выглядит достаточно высоким, однако фактически сейчас достраиваются последние объекты, разрешение на строительство которых было выдано до начала реализации новой градостроительной политики, направленной на децентрализацию деловой жизни столицы.

Спрос

За первые 6 месяцев 2013 г. было арендовано и куплено около 300 тыс. м² офисных площадей классов А и В. Объем поглощения сократился по сравнению с показателем первого полугодия 2012 г. на 25%, однако мы ожидаем, что традиционно во втором полугодии активность арендаторов увеличится и годовой объем поглощения будет сопоставим с показателем 2012 г. Во многом достижение данного результата возможно за счет ряда крупных сделок, которые находятся на стадии согласования и должны завершиться во втором полугодии 2013 г.

На рынке офисной недвижимости Москвы наблюдается большое количество сделок, однако средний размер сделки сократился: около 1,2 тыс. м² в этом полугодии против 2 тыс. м² в первом полугодии 2012 г., что прежде всего связано с желанием компаний оптимизировать офисное пространство с целью сокращения расходов на аренду.

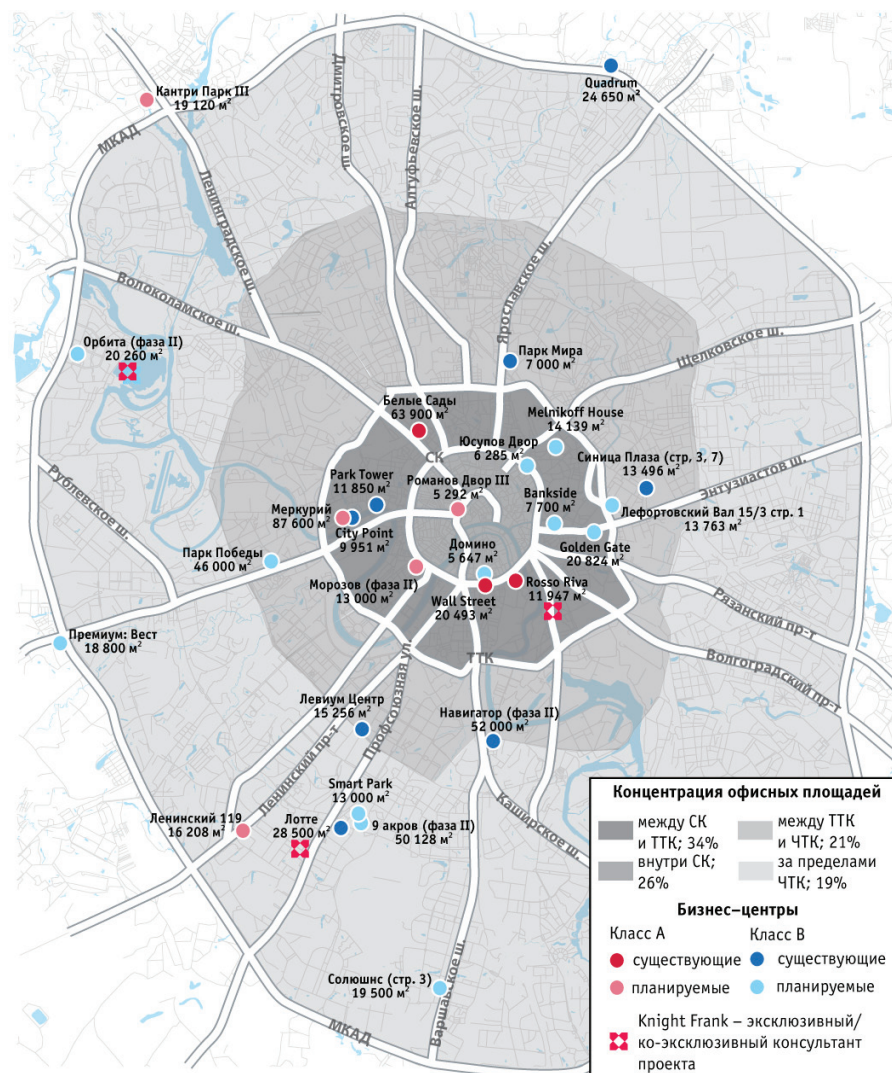
Структура распределения офисных площадей по классам



Класс А	Площади, занятые арендаторами
	Вакантные площади
Класс В	Площади, занятые арендаторами
	Вакантные площади

Источник: Knight Frank Research, 2013

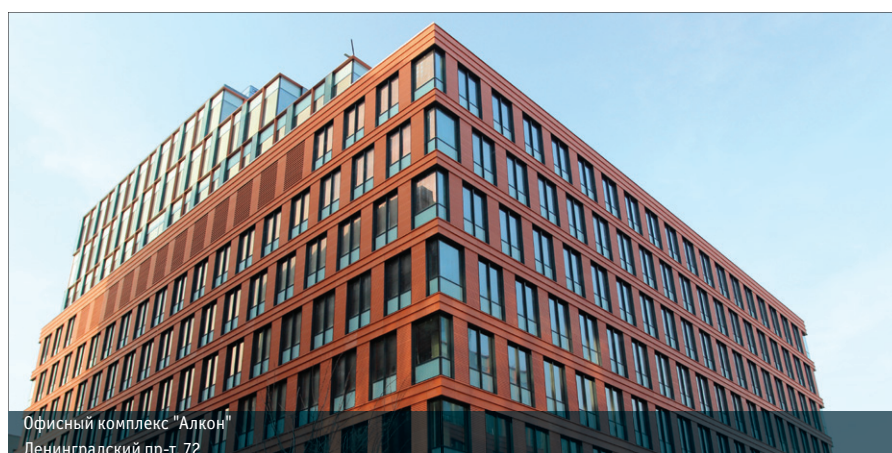
Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию* в первом полугодии 2013 г. и планируемые к вводу в эксплуатацию до конца 2013 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в первом полугодии 2013 г.

Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Источник: Knight Frank Research, 2013



Москва

Источник: Knight Frank Research, 2013

Источник: Knight Frank Research. 2013



Офисный комплекс "Башня на Набережной"
Пресненская наб., 10

что приводит к увеличению объемов поглощения в этом классе. Объекты класса В привлекают арендаторов более гибкими условиями аренды, возможностью арендовать офисные блоки с отделкой и большим выбором, чем в классе А. Кроме того, в условиях не вполне стабильной экономической ситуации некоторые частные инвесторы, желая диверсифицировать портфель своих активов, рассматривают возможность приобретения офисных помещений малой площади с целью последующей сдачи в аренду. Они также генерируют спрос на блоки в объектах именно класса В, поскольку в бизнес-центрах класса А покупка небольших помещений практически невозможна.

В первом полугодии 2013 г. наиболее активными на рынке покупки и аренды офисных помещений были представители ИТ и телекоммуникационной индустрии, на чью долю пришлось почти 30% от общего объема поглощения офисов классов А и В. Доля этих компаний не опускается ниже 20% на протяжении последних двух лет. Также высокую активность продемонстрировали компании добывающего сектора, чья доля на рынке в прошлом году составила не более 5%. За первые шесть месяцев почти 20% офисных площадей было арендовано и куплено компаниями, оперирующими в сфере добычи и поставок нефти и газа. Это увеличение в значительной степени произошло за счет одной крупной сделки – аренды компанией ОАО «Газпром» 24 600 м² офисных площадей в БЦ «Варшавка Скай». Доля финансовых организаций, тради-

ционно поглощающих значительную часть качественных офисных площадей, в первом полугодии, снизившись почти вдвое по сравнению с концом 2012 г., составила около 10%. Также мы наблюдали снижение спроса со стороны B2B сектора, производственных компаний и FMCG. В общем объеме поглощения доля этих компаний не превысила 10%.

Говоря о территориальном распределении спроса, стоит отметить, что половина от общего объема сделок по аренде и покупке офисных площадей пришлось на объекты, расположенные внутри Третьего транспортного кольца. Офисные помещения в Центральном деловом районе пользуются наибольшим спросом у представителей банковского сектора и компаний B2B: это организации, для которых важно престижное местоположение и развитая инфраструктура. На территории, расположенной между Третьим транспортным кольцом и МКАД, наибольшее количество офисных площадей было арендовано и куплено ИТ и телекоммуникационными компаниями, а также компаниями, оперирующими в сфере поставок и добычи нефти и газа: именно в этом районе больше возможностей найти офисные блоки большой площади.

Коммерческие условия

Запрашиваемые ставки аренды на офисные помещения остаются стабильными и находятся в диапазоне 650 - 1200 \$/м²/год (triple net) для объектов класса А и 350 - 650 \$/м²/год

(triple net) для объектов класса В. При этом увеличивается разница между запрашиваемой ставкой аренды и ставкой, по которой заключаются договоры, что обусловлено некоторым замедлением активности арендаторов, связанным с более длительным принятием решения.

В первом полугодии 2013 г. произошла некоторая корректировка средневзвешенных значений ставок аренды, что было отчасти обусловлено переклассификацией офисных зданий и изменением базы расчета, а также растущим спросом на офисные помещения класса В. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды офисного помещения класса А составила 830 \$/м²/год (triple net), офиса класса В – 490 \$/м²/год (triple net).

Усиление децентрализации деловой жизни привело к тому, что на рынок выходит довольно много качественных объектов класса А в удаленных деловых районах, ставки аренды на которые могут отличаться более чем в 2 раза по сравнению с аналогичными офисными зданиями, расположенными внутри Садового кольца. Ввод в эксплуатацию подобных проектов несколько скорректирует средневзвешенный показатель в сторону понижения в будущем. Однако в случае дальнейшего развития сегмента децентрализованных офисных объектов и одновременного развития инфраструктуры можно ожидать повышения ставок аренды в таких объектах.

I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

По итогам первого полугодия 2013 г. наиболее высокие средневзвешенные ставки аренды были отмечены в Центральном деловом районе (1205 \$/м²/год), на западе Садового кольца (1184 \$/м²/год) и в районе станции метро Белорусская (1018 \$/м²/год). В районах, прилегающих к МКАД, запрашиваемые ставки аренды самые низкие и находятся в диапазоне 220 - 520 \$/м²/год.

Прогноз

После рекордно низкого объема введенных в эксплуатацию офисных площадей в 2012 г. в 2013 г. мы ожидаем превышения прошлогоднего показателя почти на 35%, а до 2016 г., по нашим прогнозам, в эксплуатацию будет введено около 2,8 млн м² высококачественных офисных площадей. До конца года к вводу в эксплуатацию запланированы такие объекты, как башня «Меркурий» в ММДЦ «Москва-Сити», II фаза бизнес-парка «Орбита», бизнес-центр «Ленинский 119».

Более 90% бизнес-центров, которые планируется ввести в эксплуатацию до 2016 г., расположены за пределами Садового кольца. Шестая часть (16%) строящихся объектов расположена на МКАД и на расстоянии до 10 км от нее.

На офисной карте Москвы продолжают появляться новые и развиваться существующие деловые районы. На территории «новой Москвы» до конца 2016 г. должно быть построено около 160 тыс. м² офисов классов А и В+, где потенциально могут работать от 16 до 26 тыс. чел. Ключевыми объектами, планируемыми к вводу в эксплуатацию на присоединенной территории, являются бизнес-парки Com City и G8. В рамках ММДЦ «Москва-Сити» в 2014 г. будет завершено строительство башни «Эволюция» и башни «Око», а в 2015 г. – проекта «IQ-квартал». Продолжается развитие Ленинградского направления, где планируется выход на рынок качественных офисных



Башня "Эволюция"
Краснопresненская наб., 3

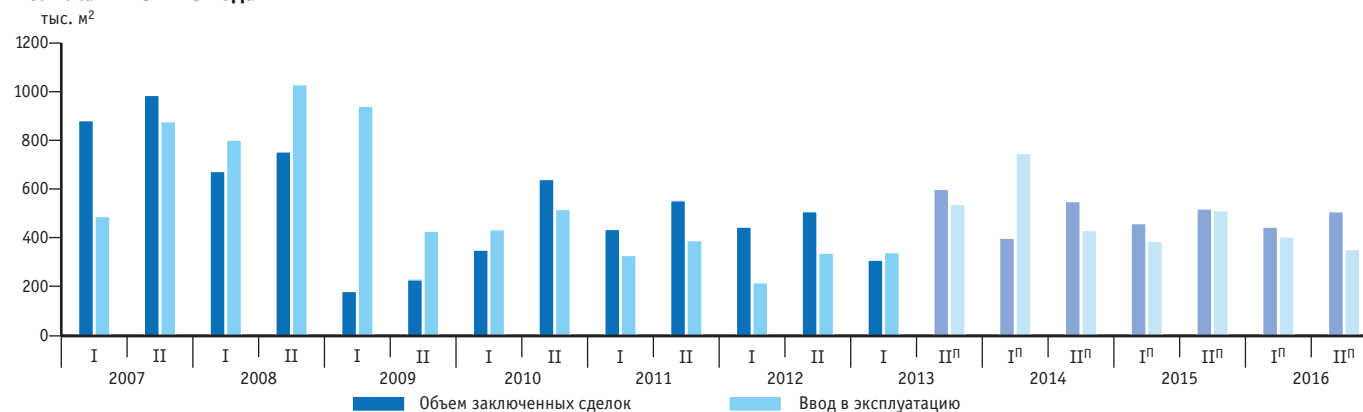
проектов как в районе Третьего транспортного кольца, так и в районе МКАД. Среди наиболее интересных проектов хотелось бы отметить реконструкцию фабрики «Большевик», офисный комплекс на месте часового завода «Слава», проект «ВТБ-Арена Парк», а также бизнес-центр Mebe One Khimki Plaza.

В настоящий момент на рынке наблюдается некая неопределенность, отчасти связанная с кризисом в еврозоне, который при негативном сценарии скажется на экономике многих

стран. Однако если негативного воздействия на экономику России не произойдет, то мы прогнозируем на ближайшие годы уверенный спрос на уровне 2012 г.

В случае сбалансированного состояния спроса и предложения ставки аренды на офисы классов А и В будут находиться в стабильном состоянии. При условии положительной динамики спроса возможна коррекция ставок аренды в сторону увеличения в пределах 2 - 3%.

Начавшееся восстановление объемов нового строительства высококачественных офисных объектов продолжится в ближайшие 2 - 3 года



Источник: Knight Frank Research, 2013

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

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.atopshv@ru.knightfrank.com

Управление проектами

Андрей Закревский

Партнер
andrew.zakrevsky@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 2013