



I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Объем нового предложения офисов класса А и В составил почти 260 тыс. м², превысив показатель за аналогичный период прошлого года почти в два раза.
- По итогам I квартала было арендовано и куплено около 150 тыс. м² офисных площадей. Данное значение находится на уровне показателя прошлого года.
- Доля вакантных площадей изменилась по сравнению с IV кварталом 2012 г. и составила 14,5% для офисных объектов класса А и 12,8% для объектов класса В.
- Арендные ставки находятся на уровне конца прошлого года – в диапазоне 700–1200 \$/м²/год для офисных центров класса А и 350–650 \$/м²/год для класса В.
- В ближайшие три года мы прогнозируем стабильный спрос со стороны арендаторов и покупателей, а также дальнейшее восстановление объемов нового строительства офисов класса А и В.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Никола Обайдин,
Директор Департамента
офисной недвижимости
Knight Frank

«Как мы и ожидали, в первые месяцы года произошло восстановление объемов нового строительства, при этом на рынок вернулись и те объекты, строительство которых ранее было отложено. Кроме того, появляются новые качественные офисные центры, которые востребованы как российскими, так и иностранными компаниями. Девелоперы уделяют все большее внимание не только качеству объекта, но и развитию инфраструктуры прилегающих территорий, что характерно для деловых районов развитых рынков мировых столиц. Ряд девелоперов заявляет о планах по сертификации своих объектов в рамках международных систем оценки энергоэффективности, и в ближайшие годы мы ожидаем значительного увеличения количества «зеленых офисов», что также демонстрирует переход к фазе качественного развития рынка».

Предложение

Совокупный объем предложения качественных офисных площадей в Москве по итогам I квартала 2013 г. превысил 12,7 млн м² и составил 2,63 млн м² в классе А и 10,1 млн м² в классе В.

За первые три месяца 2013 г. объем нового предложения качественных офисных площадей составил почти 260 тыс. м², что более чем в два раза превышает аналогичный показатель предыдущего года, а также является максимальным квартальным значением с IV квартала 2010 г. Столь значительный рост объема объясняется

Основные показатели. Динамика *

Показатель	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	12 728	
в том числе, тыс. м ²	2634	10 094
	+2%	+1,8%
Введено в эксплуатацию в I квартале 2013 г., тыс. м ²	259	
в том числе, тыс. м ²	75,8	183,7
Доля свободных площадей, %	14,5 (+1,9 п.п.*)	12,8 (-1,7 п.п.*)
Средневзвешенные запрашиваемые арендные ставки**, \$/м ² /год	834	483
	▶	▶
Диапазон арендных ставок**, \$/м ² /год	650–1200 (1000–1300***)	350–650
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	110–210	50–120

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

увеличением активности девелоперов, возобновивших реализацию отложенных во время кризиса проектов, а также переносом сроков ввода в эксплуатацию объектов, ранее запланированных к выходу в конце прошлого года.

В I квартале в эксплуатацию было введено два объекта класса А: офисный комплекс «Белые Сады», а также бизнес-центр Rosso Riva.

До конца года мы ожидаем завершения строительства еще 8-ми офисных центров класса А, среди которых бизнес-центр Wall Street на Садовом кольце, башня «Меркурий» в ММДЦ «Москва-Сити», а также II очередь бизнес-центра «Морозов» в деловом квартале «Красная Роза». По нашим прогнозам, высокий объем ввода новых площадей сохранится на протяжении года и превысит показатель 2012 г. почти на 30%.

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию* в I квартале 2013 г.

Название	Адрес	Общая офисная площадь, м ²
Класс А		
Белые Сады	Лесная ул., 27	63 900
Rosso Riva	Шлюзовая наб., 4/2	11 947
Класс В+		
Навигатор (фаза II)	Варшавское ш., 47, к. 5	52 000
Лотте	Профсоюзная ул., 65	28 500
Левиум Центр	Нахимовский пр-т, 58	15 256
City Point	Краснопресненская наб., 11	9951

* Офисные объекты, получившие Заключение о соответствии в I квартале 2013 г.
Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума
Источник: Knight Frank Research, 2013



Бизнес-центр Rossa Riva
Шлюзовая наб., 4/2

Структура распределения офисных площадей по классам



Источник: Knight Frank Research, 2013

В структуре нового предложения значительно сокращается доля объектов, расположенных в пределах Садового кольца. Формирование децентрализованных зон деловой активности, начавшееся около 5 лет назад, продолжится и в 2013 г. Сначала года все же около 7% новых офисных площадей классов А и В находятся в объектах, расположенных внутри Садового кольца, а к концу года, по нашим прогнозам, доля подобных объектов составит не более 10%.

Спрос

На протяжении трех месяцев мы наблюдали стабильный спрос со стороны арендаторов. Объем заключенных сделок по аренде и продаже офисных площадей классов А и В составил около 150 тыс. м², что сопоставимо с показателем прошлого года. Традиционно начало года является периодом невысокой деловой активности, однако ряд сделок сейчас находится на стадии согласования, и мы ожидаем увеличения показателя уже в следующем квартале.

Уровень вакантных площадей изменился по сравнению с показателем IV квартала 2012 г. и составил 14,5% (увеличившись на 1,9 п.п.) для офисных объектов класса А и 12,8% для объектов класса В (снизившись на 1,7 п.п.). Такая ситуация объясняется стремлением ряда компаний перебраться из менее качественных офисов в бизнес-центры класса В, в связи с чем происходит увеличение объемов поглощения офисных площадей класса В. Объекты этого класса привлекают арендаторов более гибкими условиями аренды, возможностью арендовать офисные блоки с отделкой и большим выбором, чем в классе А. Кроме того, в условиях не очень 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.

Ключевые сделки по аренде в I квартале 2013 г.

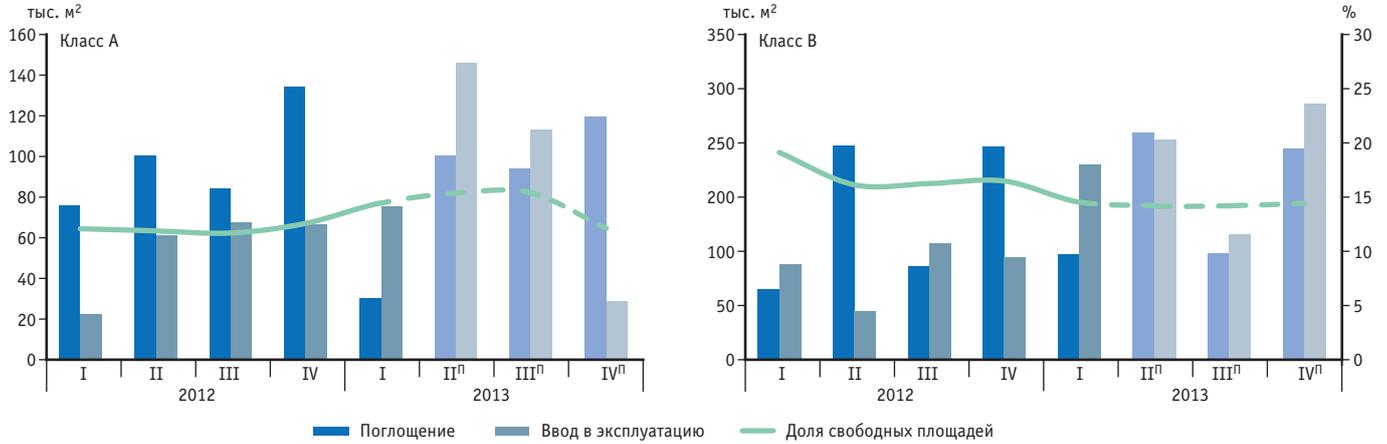
Компания	Объем сделки, м ²	Адрес	Название объекта
ОАО «Газпром»	24 606	Варшавское ш., 118, к. 1	Варшавка-Sky
Тинькофф Кредитные Системы	7287	2-я Хуторская ул., 38А	Мирлэнд
INLINE Technologies	5000	Ленинградское ш., 39	Skylight
ОАО «Росжелдорпроект»	3467	Щепкина ул., 42, стр. 2А	Чайка Плаза IV
ООО «Газпромнефть-Центр»	2619	Летниковская ул., 10/5	
Nikon	2014	2-й Сыромятинский пер., 1	Дельта Плаза

Источник: Knight Frank Research, 2013

I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

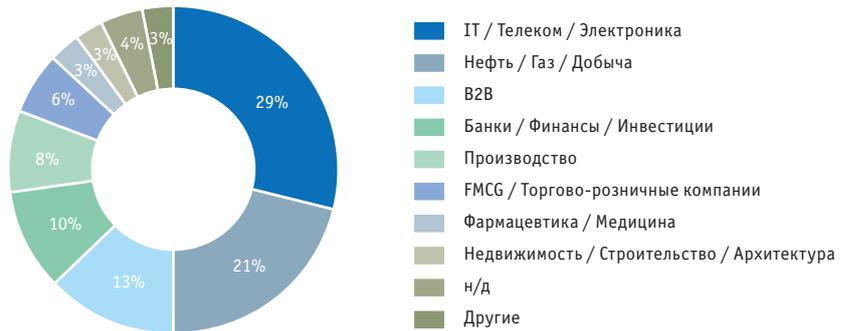
Объем ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей в 2012 г. продемонстрировал минимальное с 2004 г. значение



Источник: Knight Frank Research, 2013

Наибольший спрос в I квартале 2013 г. наблюдался со стороны IT и телекоммуникационных компаний, чья доля составила почти 30% в общем объеме поглощения качественных офисных площадей. Увеличилась доля площадей, занимаемых компаниями добывающего сектора (нефтяные и газовые корпорации), прежде всего за счет крупной сделки по аренде офисных площадей компанией ОАО «Газпром». Традиционно стабильный спрос наблюдался со стороны компаний финансового сектора, а также B2B, которые совокупно арендовали и купили почти четверть офисов класса А и В. По итогам первых месяцев спрос со стороны производственных компаний, а также FMCG компаний сократился вдвое, продемонстрировав суммарно почти 15% в общем объеме поглощения.

В I квартале 2013 г. IT и телекоммуникационные, а также нефте- и газодобывающие компании арендовали почти половину офисных площадей классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2013

Коммерческие условия

Средневзвешенные ставки аренды на офисные площади классов А и В, больше года сохранявшиеся на стабильном уровне, продолжают тенденцию стабильности. Редким исключением в конце 2012 г. стали некоторые объекты, продемонстрировавшие незначительную коррекцию в сторону увеличения, что было обусловлено дефицитом площадей в конкретном здании и/или районе. По итогам трех месяцев запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды сохранились на уровне 834 \$/м²/год для объектов класса А и 483 \$/м²/год для объектов класса В.

Прогноз

По нашему мнению, восстановление объемов нового строительства, начавшееся в 2013 г., продолжится и в 2014–2015 гг. Мы ожидаем, что объем ввода в эксплуатацию офисных площадей в ближайшие три года составит чуть более 3 млн м². Причем более 90% этих площадей расположено за пределами Садового кольца. К 2015 г. завершится строитель-





Бизнес-центр Mebe One Khimki Plaza
г. Химки, Ленинградская ул., 25

ство большинства проектов ММДЦ «Москва-Сити» и таким образом объем предложения офисов в этом районе превысит 1 млн м².

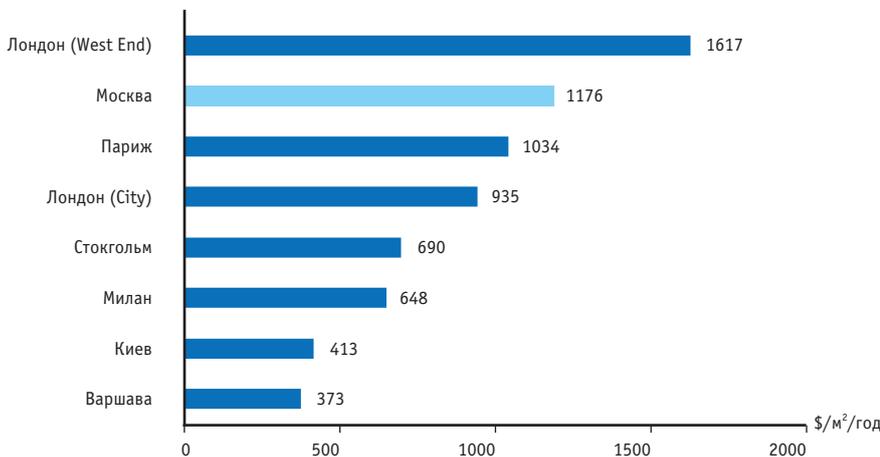
Согласно Докладу Всемирного банка об экономике России № 29, в стране ожидается умерен-

ный экономический рост на уровне 3,6–3,8% в год. Сходные ожидания были в начале года и у Министерства экономического развития. На фоне умеренного роста экономики мы ожидаем стабильный спрос на качественную офисную недвижимость в ближайшие три года.

Что касается внутренних факторов, определяющих структуру спроса, стоит отметить, что в 2011–2012 г. он формировался по большей части за счет возвращения на рынок тех арендаторов, которые заключили договоры в 2007–2008 гг. Тогда, 5 лет назад, доля вакантных площадей была ниже 5%, в некоторых районах свободных площадей не было и выбор был крайне ограничен. К тому же, площади, арендованные в 2007–2008 гг., начинали строиться в 2004–2005 гг., когда только определились стандарты существующих сейчас классов. В последние годы рынок развивался качественно и крупные корпоративные арендаторы нередко демонстрируют желание и готовность переехать в новые, зачастую более качественные здания. Мы ожидаем, что основу спроса на офисы классов А и В+ в 2013–2015 гг. составят арендаторы помещений более низкого класса, а также компании, которые расширяются, но не могут реализовать эту потребность в рамках имеющегося объекта.

С учетом рыночных факторов – соотношения объемов нового строительства и поглощения – можно говорить о том, что с большой долей вероятности среднегодовая ставка аренды помещений классов А и В в 2013 г. останется на уровне 2012 г. Любые частные случаи коррекции показателя будут зависеть только от конкретной ситуации в самом объекте.

В сравнении с рынками европейских городов по ставкам аренды на премиальные офисы Москва по-прежнему занимает одну из верхних позиций, уступая только Лондону (район West End)



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
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.