

# I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В по итогам первого полугодия 2014 г. составил 533 тыс. м<sup>2</sup>, превысив показатель за аналогичный период прошлого года на 36%.
- Объем чистого поглощения качественных офисных площадей в первом полугодии 2014 г. составил около 305 тыс. м<sup>2</sup>.
- Уровень вакантных площадей составил 17,6% в офисах класса А и 12,4% в офисах класса В.
- Продолжив снижение, средневзвешенная ставка аренды на офисные помещения класса А составила 754 \$/м<sup>2</sup>/год и 457 \$/м<sup>2</sup>/год на офисные площади класса В.

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Константин Лосюков,**  
Директор Департамен-  
та офисной недвижи-  
мости, Knight Frank

«Рынок офисной недвижимости столицы продолжает находиться под влиянием негативной динамики макроэкономических показателей и геополитической напряженности в связи с конфликтом на Украине. Основные тенденции рынка только усилились во втором квартале: увеличение предложения, сокращение объемов спроса и как результат – снижение ставок аренды. Все это отчетливее формирует «рынок арендатора», на котором те компании, которые начинают поиск нового офиса, имеют максимум возможностей для оптимизации затрат на аренду, выбора качественного помещения и согласования комфортных условий договора аренды».

### Предложение

По итогам первого полугодия 2014 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил почти 13,9 млн м<sup>2</sup>, из которых 3 млн м<sup>2</sup> (21%) соответствует классу А и 10,9 млн м<sup>2</sup> (79%) – классу В.

Сегодня на рынке офисной недвижимости мы наблюдаем ожидаемое увеличение объемов нового предложения. За первую половину 2014 г. в эксплуатацию было введено порядка 289 тыс. м<sup>2</sup> офисов класса А и 244 тыс. м<sup>2</sup> класса В, что в совокупности превышает аналогичный показатель прошлого года на 36% и является максимальным значением с 2009 г. По нашим прогнозам, в 2014 г. объем введенных в эксплуатацию площадей превысит показатель прошлого года почти на 20% и составит порядка 1,1 млн м<sup>2</sup>.

Децентрализация деловой жизни является важной характеристикой сегодняшнего офисного рынка Москвы. Наибольший объем введенных в эксплуатацию офисных площадей классов А и В пришелся на территорию между Садовым и Третьим транс-

### Основные показатели. Динамика\*

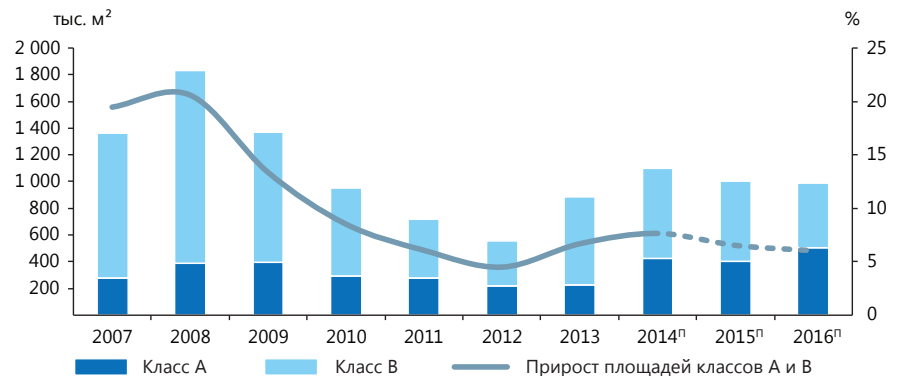
Показатель	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	13 888	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	2 992	10 896
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2014 г., тыс. м <sup>2</sup>	533	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	289	244
Доля свободных площадей, %	17,6 (+1,4 п. п.)*	12,4 (+0,9 п. п.)*
Средние запрашиваемые арендные ставки**, \$/м <sup>2</sup> /год	754 (-6%)*	457 (-7%)*
Диапазон запрашиваемых арендных ставок**, \$/м <sup>2</sup> /год	360–1 000 (1 000–1 300***)	250–900
Средняя ставка операционных расходов, \$/м <sup>2</sup> /год	150	100

\* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2013 г.  
\*\* Без учета операционных расходов и НДС (18%)  
\*\*\* Диапазон запрашиваемых арендных ставок на премиальные помещения с отделкой  
Источник: Knight Frank Research, 2014

портным кольцом (73%), в то время как за пределами ТТК в эксплуатацию было введено 20%, а внутри Садового кольца – всего 7% общего объема нового предложения. В Москве продолжают активно развиваться удаленные от центра деловые районы. В рамках ММДЦ «Москва-Сити» до конца года планируется ввод в эксплуатацию

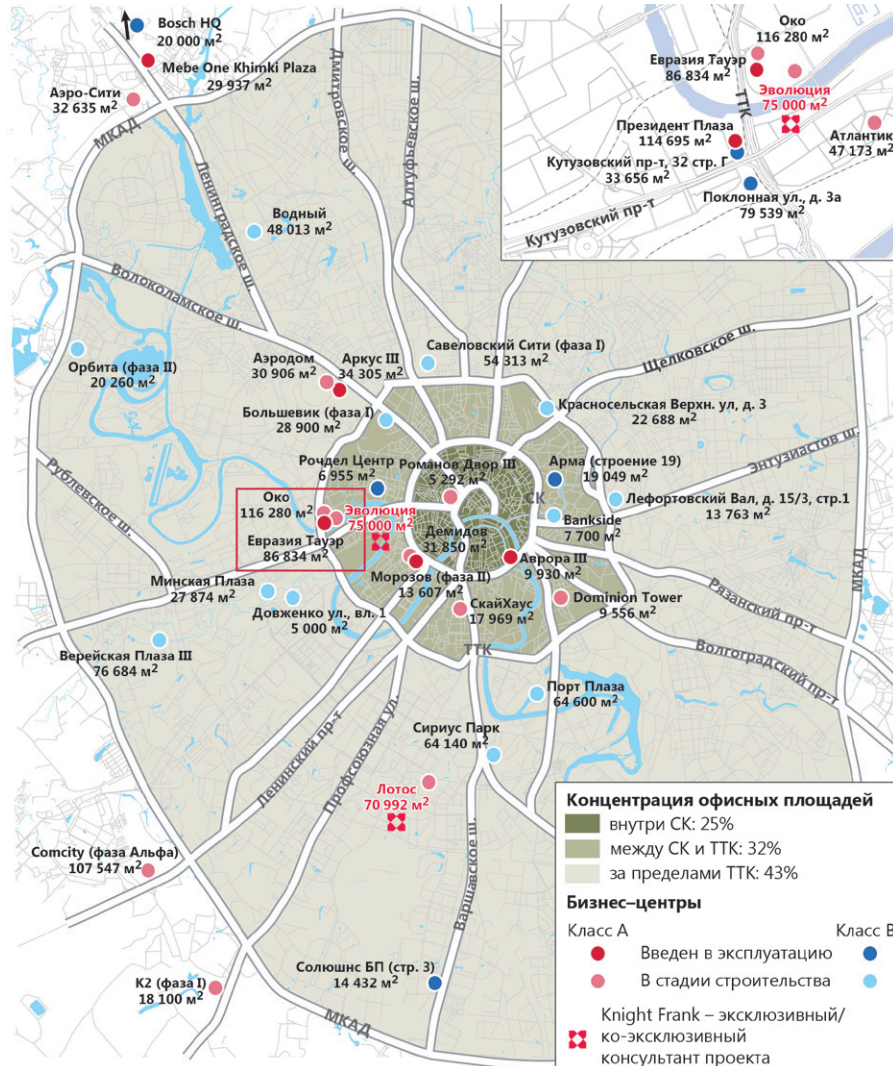
2 объектов, тем самым объем предложения офисных площадей в деловом районе превысит 850 тыс. м<sup>2</sup>. В 2014–2015 гг. мы ожидаем завершения строительства БЦ «Лотос» в юго-западном деловом районе, а также бизнес-парков G10, Comcity и K2 на присоединенной территории Новой Москвы.

### По нашим прогнозам, объем ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей в 2014 г. продемонстрирует максимальное с 2010 г. значение



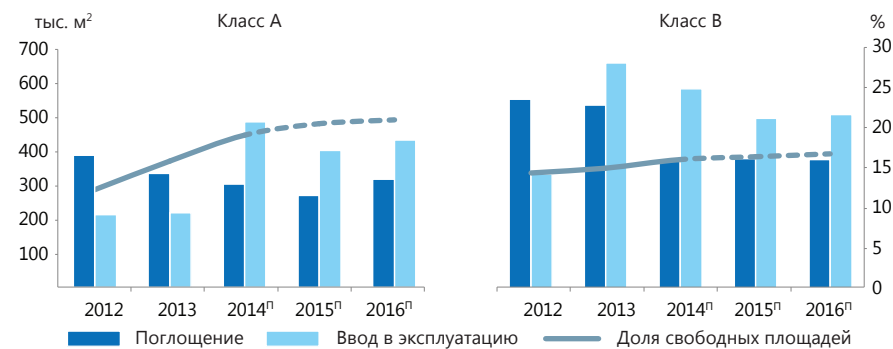
Источник: Knight Frank Research, 2014

**Карта объектов, введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2014\* г. и планируемых к вводу в эксплуатацию до конца 2014 г.**



\* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в первом полугодии 2014 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г. Источник: Knight Frank Research, 2014

**Мы прогнозируем дальнейший рост уровня вакантных площадей в офисах классов А и В**



Источник: Knight Frank Research, 2014

**Спрос**

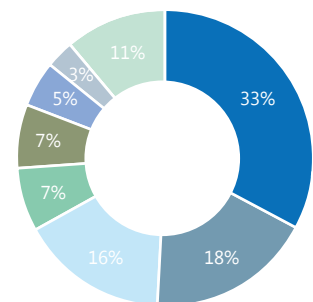
Объем чистого поглощения – показателя, демонстрирующего изменение уровня занятых площадей во введенных в эксплуатацию офисных зданиях по отношению к предыдущему периоду, составил порядка 305 тыс. м<sup>2</sup>.

После периода стабильного спроса на качественные офисные помещения в 2011–2012 гг. с первой половины 2013 г. мы начали отмечать снижение объема сделок. Осторожность арендаторов, связанная с неопределенностью как российской, так и глобальной экономики, характерная для рынка офисной недвижимости в прошлом году, ожидается сохраниться и в 2014 г. При этом вовлеченность России в геополитический конфликт на Украине, риски, связанные с введением санкций против России, а также крайне низкие темпы роста экономики страны усилили опасения арендаторов и инвесторов на рынке.

Уровень вакантных площадей в офисных зданиях классов А и В по итогам первого полугодия 2014 г. продемонстрировал рост. В офисах класса А, увеличившись на 1,4 п. п. по сравнению с IV кварталом 2013 г., уровень вакантных площадей составил 17,6%. В офисных зданиях класса В доля свободных площадей достигла уровня 12,4%.

Несмотря на снижение объемов спроса, мы отмечаем сохранение активности на рынке

**Распределение арендованных и купленных площадей в зависимости от профиля компании**



- ТМТ-сектор\*
- FMCG
- B2B
- Банки/финансы/инвестиции
- Нефть/газ/добыча
- Транспорт/логистика
- Фармацевтика
- Другие\*\*

\* технологии/медиа/телекоммуникации

\*\* производственные и строительные компании  
Источник: Knight Frank Research, 2014

# I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

офисной недвижимости. Ряд сделок находится в стадии согласования, и мы все-таки ожидаем традиционного увеличения объемов спроса во втором полугодии. Однако структура запросов арендаторов и покупателей изменилась. Осторожность, с которой арендаторы выходят на рынок, проявляется в увеличении срока закрытия сделок – компании начинают проект переезда значительно раньше, чем это было ранее.

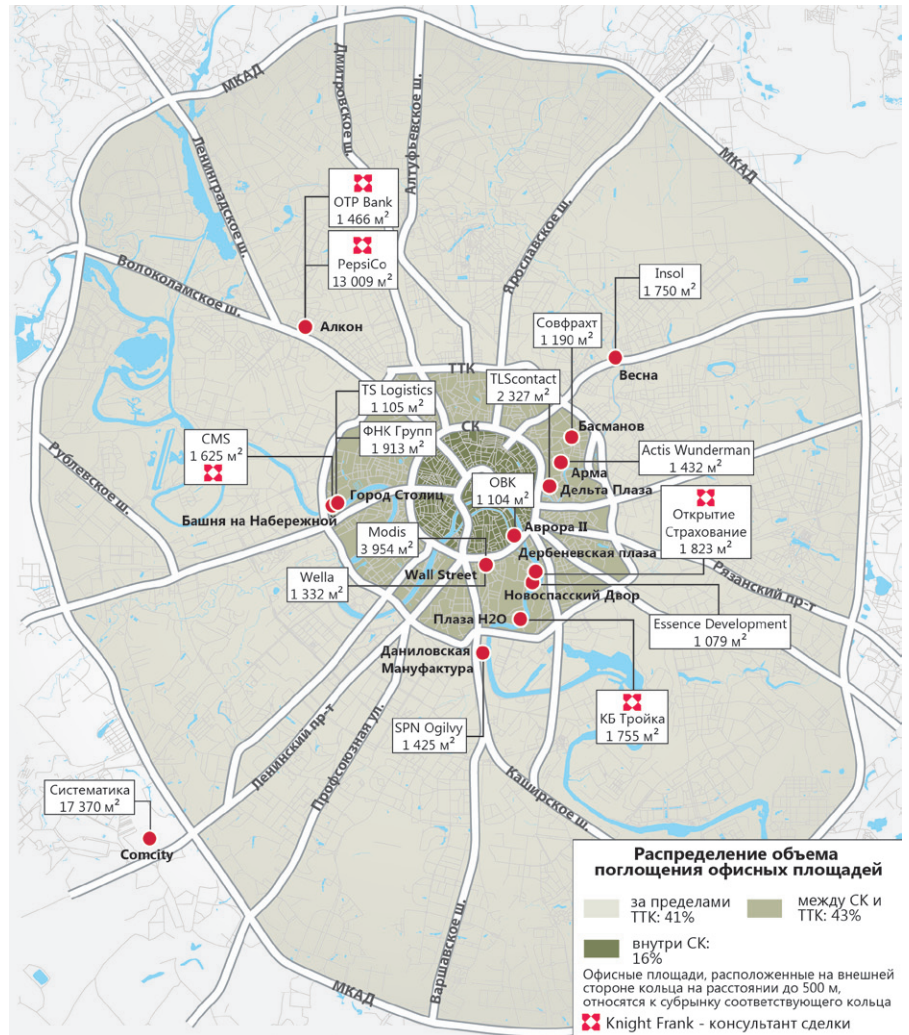
Компании, желая оптимизировать офисное пространство и сократить расходы на аренду, стараются перевести свои бэк-офисы в здания, офисные площади в которых предлагаются по более низким ставкам аренды. В случае если профиль деятельности не обязывает иметь офис в центральной части города, компании стремятся консолидировать все бизнес-подразделения в объекте, имеющем децентрализованное местоположение. По итогам первого полугодия 2014 г. всего 16% офисных площадей было арендовано и куплено внутри Садового кольца. Наибольший объем сделок пришелся на офисные здания, расположенные в районе Третьего транспортного кольца – 43%.

В общем объеме сделок мы отмечаем сокращение доли переездов компаний. Если в первом полугодии 2014 г. доля сделок по пересогласованию условий аренды составляла четверть в общем объеме сделок по аренде, то по итогам первой половины 2014 г. доля подобных сделок достигла 45%. Волатильность курсов валют, а также нестабильность рынка офисной недвижимости сегодня являются причинами, по которым арендаторы, чьи договоры аренды заканчиваются, предпочитают повременить с переездом и остаться в рамках занимаемого здания.

Средний размер сделки во II квартале 2014 г. сократился до 1,1 тыс. м<sup>2</sup> (1,4 тыс. м<sup>2</sup> по итогам 2013 г. и 1,2 тыс. м<sup>2</sup> в I квартале 2014 г.), а всего в первом полугодии 2014 г. было заключено только две сделки по аренде офисов, размер которых превысил 5 тыс. м<sup>2</sup>.

По итогам первого полугодия 2014 г. наиболее активными в части аренды и покупки офисных площадей, как и за аналогичный период прошлого года, были представители ТМТ-сектора (технологии/медиа/телеком). Пр продемонстривав незначительное увеличение, доля компаний сферы высоких технологий в общем объеме сделок составила 33%. Мы отмечаем сокращение доли компаний нефтегазового сектора и финансовых организаций. Однако если в случае с компаниями, оперирующими в сфере добычи и поставки нефти и газа, снижение доли в первой половине 2014 г. объясняется значительным объемом, связанным с крупной сделкой аренды компаний «Газпром» в первом полугодии 2013 г., то снижение активности финансового сектора, доля которого в общем объеме сделок не опускалась ниже 20% на

## Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей, заключенные в первом полугодии 2014 г.



Источник: Knight Frank Research, 2014

протяжении 2 лет, вызвано осторожностью компаний в связи с высокой степенью неопределенности в экономике страны. Стоит отметить крупную сделку по аренде компанией Pepsi Co 13 тыс. м<sup>2</sup> в офисном комплексе «Алкон», благодаря которой доля компаний FMCG-сектора составила 18% в общем объеме сделок по аренде и покупке офисных площадей.

## Коммерческие условия

Сегодняшний рынок офисной недвижимости находится под давлением неблагоприятной динамики макроэкономических показателей, а также негативного геополитического фона в связи с событиями на Украине. Начавшееся в первой половине 2013 г. снижение средних ставок аренды на фоне высокой степени неопределенности продолжается и

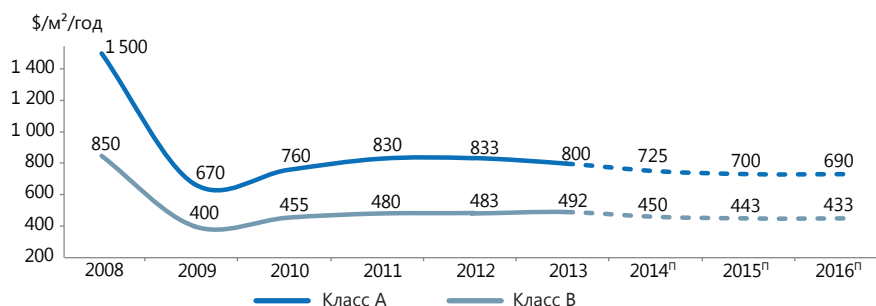
в 2014 г. Снизившись почти на 6% по сравнению с показателем конца 2013 г. и на 3% – I квартала 2014 г., средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса А составила 754 \$/м<sup>2</sup>/год.

В офисах класса В средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам первого полугодия 2014 г. составила 457 \$/м<sup>2</sup>/год, что на 7% ниже чем в IV квартале 2013 г. Стоит отметить, что средневзвешенная ставка аренды на офисы класса В не изменилась по сравнению с показателем I квартала 2014 г.

## Прогноз

Увеличение объемов ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей на фоне осторожных настроений инвесторов и арендаторов продолжит оказывать дав-

### Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2014

ление на динамику основных показателей. В 2014–2015 гг. планируется ввод в эксплуатацию ряда качественных объектов в активно развивающихся деловых районах, что усилит

конкуренцию на рынке и позволит арендаторам выбирать офисные помещения различных форматов по более привлекательным коммерческим условиям.

Замедление темпов экономического развития страны, а также геополитическая напряженность останутся сдерживающими факторами при формировании спроса, однако мы ожидаем некоторого увеличения активности арендаторов и покупателей во втором полугодии 2014 г.

По нашим прогнозам, арендные ставки на офисы класса А продолжают снижение, в то время как динамика показателей в офисах класса В будет менее значительной. В случае сохранения данной тенденции мы сможем наблюдать ситуацию, когда в сегменте премиальных офисов не произойдет значительных изменений, а у арендаторов помещений в зданиях класса В появится возможность переехать в офисы классом выше без значительных увеличений издержек на аренду офисных помещений.

### Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арендуемая площадь, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды, \$/м²/год	Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды, \$/м²/год	Уровень вакантных площадей, %				
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	746	1 079	14,6	584	9,2				
Садовое кольцо	СК Юг	1 044	771	15,3	707	10,4	812	11,9	642	16,2
	СК Запад	551	1 043	7,1	880	4,5				
	СК Север	775	879	5	783	11,7				
	СК Восток	311	833	18,9	549	37,6				
Третье транспортное кольцо	Ленинский	137	-	0	648	11,4	798	15,5	488	10,3
	Тульский	728	-	0	443	9,2				
	Хамовники	302	730	0,4	881	3,1				
	Киевский	362	850	0	555	39,3				
	Пресненский	379	760	0	683	2,4				
	Проспект Мира	371	529	45,5	525	12,5				
	Тверской-Новослободский	697	903	26,4	520	4,9				
	Басманный	466	-	0	449	9,7				
	Таганский	322	-	0	444	14,9				
	Волгоградский	203	-	0	441	2,6				
	ММДЦ «Москва-Сити»	661	812	20,3	825	10,7				
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	752	-	0,8	306	8,9	650	25,6	422	12,2
	ТТК-МКАД ЮГ	1381	702	46	432	14,6				
	ТТК-МКАД Запад	641	689	37,2	553	12				
	ТТК-МКАД Восток	472	522	44,4	363	8				
МКАД	МКАД Север	533	-	0	258	11,5	403	24,1	355	14,9
	МКАД ЮГ	618	-	95,4	336	19,9				
	МКАД Запад	1 231	403	23,1	334	16,3				
	МКАД Восток	205	-	0	228	10,6				
<b>Итого</b>		<b>13 888</b>	<b>754</b>	<b>17,6</b>	<b>457</b>	<b>12,4</b>				

Источник: Knight Frank Research, 2014

**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****Константин Лосюков**

Директор  
konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

**Складская недвижимость****Вячеслав Холопов**

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

**Торговая недвижимость****Сергей Гипш**

Управляющий партнер, Директор,  
Россия и СНГ  
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

**Элитная жилая недвижимость****Андрей Соловьев**

Директор  
andrey.solovyev@ru.knightfrank.com

**Международные инвестиции****Хайко Давидс**

Партнер  
heiko.davids@ru.knightfrank.com

**Инвестиции и продажи****Алан Балоев**

Директор  
alan.baloev@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.atopshev@ru.knightfrank.com

**Управление проектами****Андрей Закревский**

Партнер  
andrew.zakrewsky@ru.knightfrank.com

**Маркетинг и PR****Изабелла Атоян**

Директор, Россия и СНГ  
izabella.atoyan@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](http://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 2014