

A photograph of a modern glass office building at night. The building's facade is composed of large glass panels that reflect the city lights and the interior lights of the building. The building has a distinctive stepped design with multiple levels of glass balconies. The text "III КВАРТАЛ 2014 ГОДА" is written in blue, "РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ" in white, and "Москва" in white below it.

III КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Объем введенных в эксплуатацию с начала года офисных площадей классов А и В превысил 1 млн м², что почти вдвое выше показателя за аналогичный период прошлого года.
- Доля вакантных площадей класса А достигла рекордного для московского рынка офисной недвижимости уровня – 25,7%.
- Объем поглощения снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года почти на 45% и составил около 430 тыс. м².
- Средние запрашиваемые ставки аренды с начала года снизились на 10% в офисах класса А и на 8% в офисах класса В.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«Рынок офисной недвижимости, как и экономика страны в целом, находятся сегодня под влиянием геополитической напряженности и последствий секторальных санкций. На фоне увеличения доли вакантных площадей на рынке усиливается конкуренция за арендатора – только качественные объекты, собственники которых способны адаптироваться к запросам клиентов и готовы предлагать привлекательные условия аренды, смогут обеспечить высокую заполняемость».

Основные показатели. Динамика*

Показатель	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	14 385	
в том числе, тыс. м ²	3 256	11 129
Введено в эксплуатацию в I–III кварталах 2014 г., тыс. м ²	1 029	
в том числе, тыс. м ²	553	476
Доля свободных площадей, %	25,7 (+9,4 п. п.)*	13,7 (+2,2 п. п.)*
Средние запрашиваемые арендные ставки**, \$/м ² /год	722 (-10%)*	444 (-8%)*
Диапазон запрашиваемых арендных ставок**, \$/м ² /год	360–1 000 (1 000–1 300***)	250–900
Средняя ставка операционных расходов, \$/м ² /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

Предложение

По итогам III квартала 2014 г. общий объем качественного предложения на рынке офисной недвижимости Москвы достиг 14,4 млн м², из которых 3,3 млн м² (23%) соответствуют классу А и 11,1 млн м² (77%) – классу В.

В 2014 г. мы наблюдаем ожидаемое увеличение объемов введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей. С января по сентябрь 2014 г. в эксплуатацию было введено 553 тыс. м² офисов класса А и 476 тыс. м² класса В, что суммарно превышает объем нового предложения за аналогичный период 2013 г. почти в два раза. По нашим прогнозам, объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В в 2014 г. может достичь 1,5 млн м², что станет рекордным показателем с 2008 г.

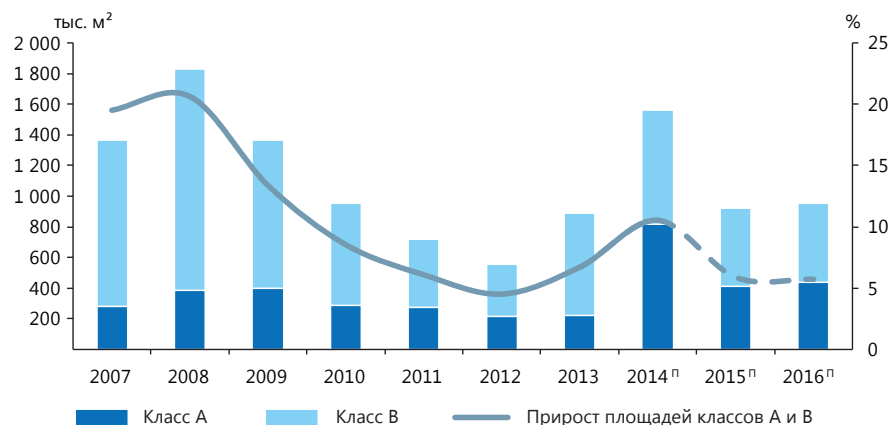
Столь значительный прирост предложения качественных офисных площадей является следствием восстановления девелоперской активности, а также стабильности основных показателей рынка офисной недвижимости в 2011–2012 гг. В указанный период, руководствуясь тем, что разница в себестоимости

строительства офисных зданий классов А и В была невелика, а дельта в ставке аренды составляла порядка 40%, девелоперы делали выбор в пользу реализации объекта более высокого класса. Таким образом, учитывая период строительства офисного здания, в

2014 г. объем введенных в эксплуатацию офисов класса А может составить около 800 тыс. м².

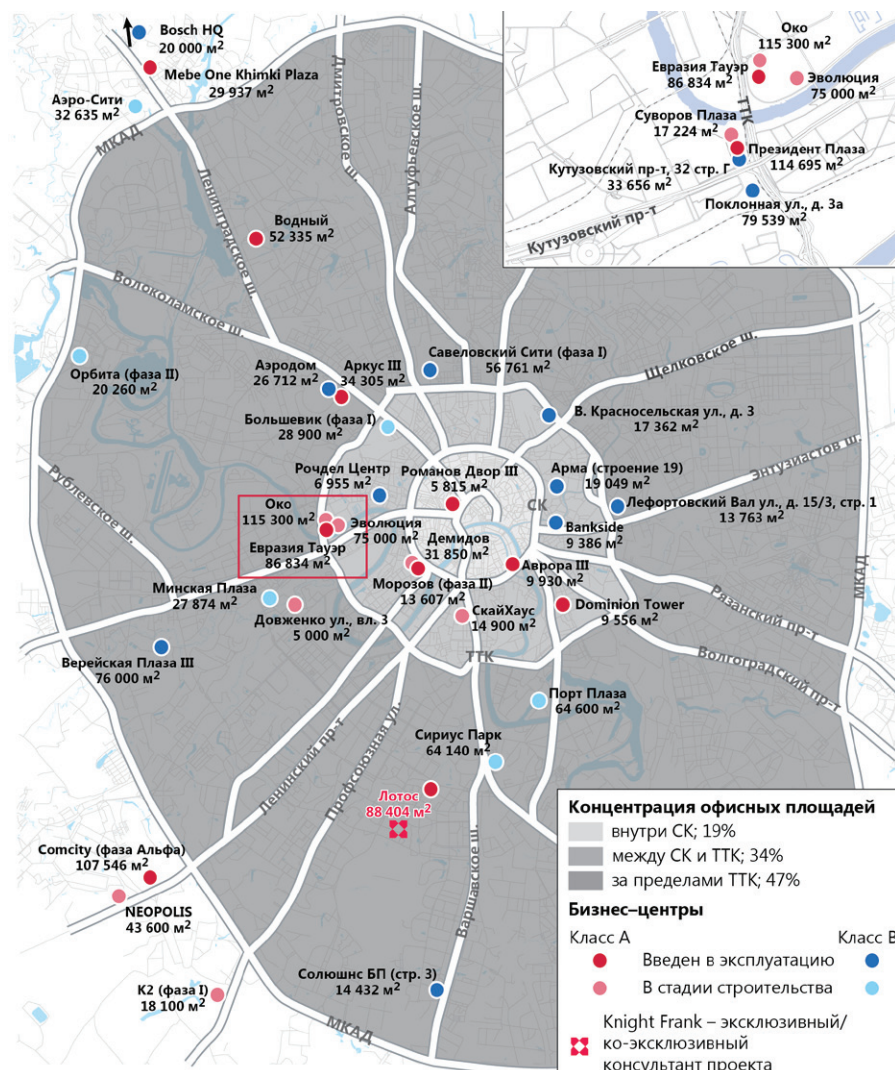
В части территориального распределения площадей половина нового предложения

Объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В в 2014 г. станет максимальным за 5 лет



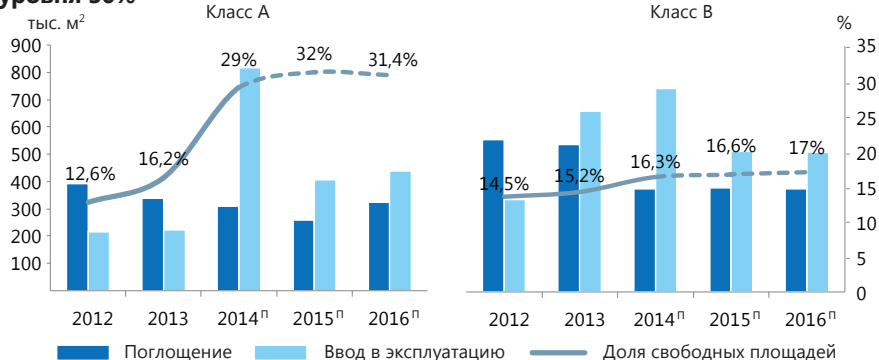
Источник: Knight Frank Research, 2014

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I–III кварталах 2014 г. и планируемых к вводу в эксплуатацию* до конца 2014 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I–III кварталах 2014 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г. Источник: Knight Frank Research, 2014

По итогам 2014 г. доля вакантных площадей класса А может достигнуть уровня 30%



Источник: Knight Frank Research, 2014

приходится на активно формирующиеся деловые районы, удаленные от центра. В III квартале стоит отметить высокий прирост офисных площадей на юго-западном направлении, а также на территории Новой Москвы, где были введены в эксплуатацию крупный бизнес-парк Comcity и МФК «Лотос».

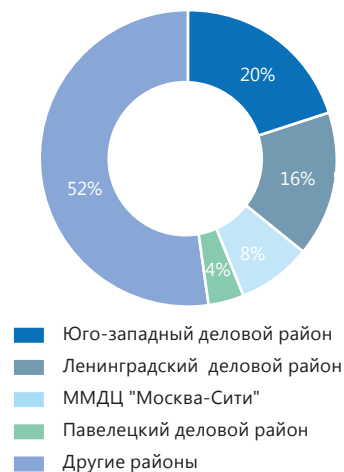
Спрос

Объем поглощения офисных площадей с января по сентябрь 2014 г. составил около 430 тыс. м², что почти на 45% ниже, чем за аналогичный период прошлого года.

Несмотря на снижение объемов спроса на качественные офисные площади, активность на рынке офисной недвижимости сохраняется, однако структура запросов изменилась и в значительной степени сегодня определяется желанием компаний сократить расходы на аренду. Мы отмечаем увеличение запросов на пересогласование условий договоров аренды: компании, переехавшие в новые офисы в 2011–2012 гг., сегодня стремятся пересмотреть коммерческие условия. Приоритетом для арендаторов при поиске офисных площадей, помимо близости здания к метро, является невысокая ставка аренды, номинированная в рублях, готовность собственника выполнить отделку, а также эффективная планировка помещения.

Сегодня, в условиях негативной динамики макроэкономических показателей, а также высокой степени неопределенности на рынке коммерческой недвижимости, ряд компаний рассматривает возможность покупки офисного помещения для собственного

Распределение введенных в эксплуатацию офисных площадей в зависимости от делового района



Источник: Knight Frank Research, 2014

III КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

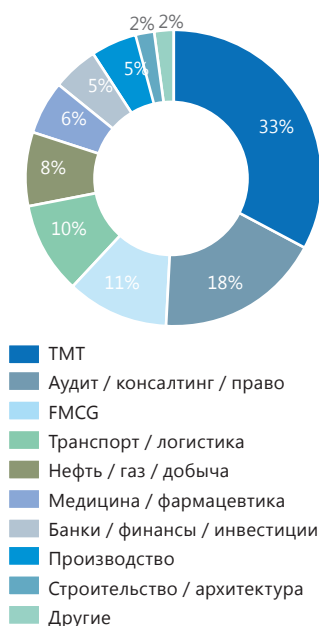
Москва

размещения. В свою очередь на рынок выходит все больше объектов, собственники которых готовы продавать офисные площади.

Уровень вакантных площадей демонстрирует рост на протяжении трех кварталов 2014 г. Однако если в офисах класса А доля свободных площадей превысила уровень кризисных 2008–2009 гг. и достигла максимального для рынка офисной недвижимости Москвы уровня 25,7% (+9,4 п. п. с начала года), то в офисах класса В с начала 2014 г. рост составил всего 2,2 п. п. – до уровня 13,7%.

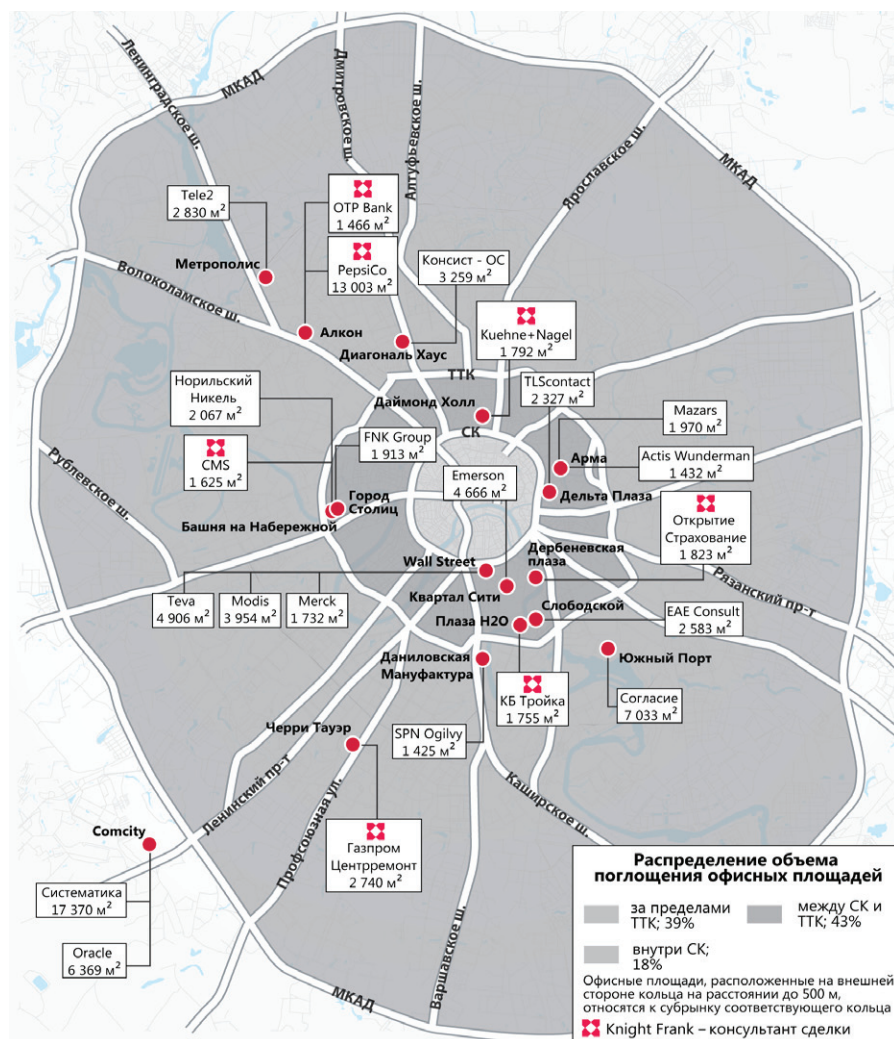
За период с января по сентябрь 2014 г. наибольший объем сделок по аренде и продаже качественных офисных площадей пришелся на компании сферы высоких технологий и медиа. С 2011 г. компании ТМТ-сектора демонстрируют высокую активность в общем объеме сделок, арендуя и приобретая 20–30% офисных площадей классов А и В. Компании финансового и банковского сектора, продемонстрировав наименьшую за историю офисного рынка активность в 2013 г., в I–III кварталах 2014 г. сохранили осторожность на фоне текущей ситуации: в общем объеме спроса компании арендовали и купили всего 6% офисных площадей.

За I–III квартал 2014 г. компании финансового сектора продемонстрировали наименьшую за историю офисного рынка активность в части аренды и покупки офисных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2014

Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей, заключенные в I–III кварталах 2014 г.



Источник: Knight Frank Research, 2014

Коммерческие условия

На протяжении 9 месяцев 2014 г. запрашиваемые ставки аренды на офисы классов А и В демонстрировали понижающую динамику. Собственники объектов, желая максимально сократить уровень вакантных площадей, пересматривали коммерческие условия, а также предлагали более привлекательные условия аренды. В офисах класса А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды снизилась на 10% с начала года и составила 722 \$/м²/год. Снижение средневзвешенного показателя также обусловлено вводом в эксплуатацию ряда крупных удаленных от центра офисных комплексов.

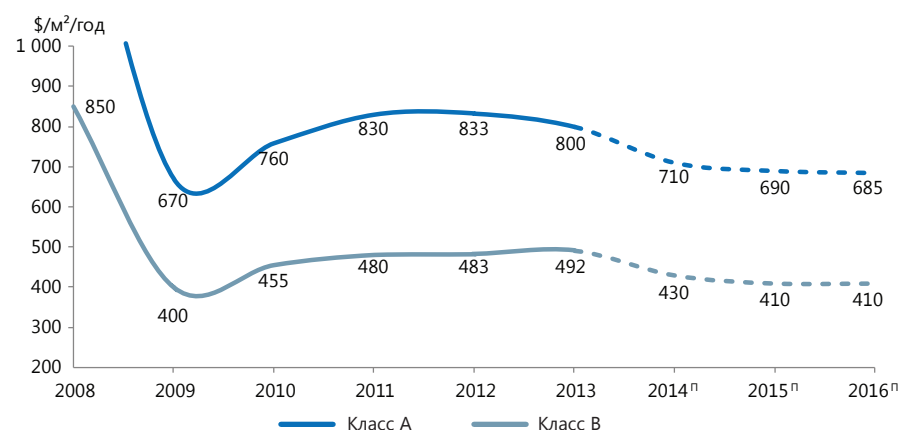
В свою очередь средневзвешенная запрашиваемая ставка на офисные площади класса В снизилась до 444 \$/м²/год, что на 8% ниже значения показателя на начало

года. Однако стоит отметить, что в течение квартала средневзвешенная ставка аренды изменилась незначительно (менее 3%), что объясняется изменением структуры предложения: в течение III квартала на рынке освоились более дорогие помещения, в то время как офисные площади, предлагаемые по невысокой арендной ставке, пользовались спросом.

Прогноз

Согласно скорректированному прогнозу Министерства экономического развития, рост ВВП России в 2015 г. составит 1%. Помимо слабого экономического роста, в следующем году мы можем ощутить отложенный эффект от введенных в 2014 г. санкций, а также – от дальнейшего снижения цен на нефть. В связи с неблагоприятной экономической

Снижение ставок аренды на офисы класса А и В продолжится в 2015 г.



Источник: Knight Frank Research, 2014

и геополитической ситуацией компании по-прежнему будут пересматривать планы по развитию, а также стараться оптимизировать расходы – ряд крупных компаний уже объявил о сокращении штата сотрудников.

Уровень вакантных площадей будет демонстрировать дальнейший рост. По итогам 2014 г. с учетом объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию до конца года (башни «Око» и «Эволюция», бизнес-центр «Большевик», а также бизнес-парки Neopolis и «K2»), доля свободных площадей класса А в Москве может достичь 30%. Усиливающаяся конкуренция на рынке офисной недвижимости на фоне нестабильного спроса, будет вынуждать собственников объектов и дальше корректировать ставки аренды в сторону понижения. Мы прогнозируем снижение запрашиваемых ставок аренды на 2–3% до конца 2014 г. и порядка 10% в 2015 г.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арендуемая площадь, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средне- взвешенная ставка аренды, \$/м²/год		Уровень вакантных площадей, %		Средне- взвешенная ставка аренды, \$/м²/год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	711	1 068		14,8		578		11,3	
Садовое кольцо	СК Юг	839	767	803	13,8	10,9	717	654	13,5	13,6
	СК Запад	275	1 000		4,5		879		10,4	
	СК Север	574	913		4,9		754		12,8	
	СК Восток	355	803		20,2		537		18,8	
Третье транспортное кольцо	Ленинский	258	-	810	0	34	618	486	12,4	13,8
	Тульский	1 035	-		0		521		11	
	Хамовники	242	-		0		876		2,5	
	Киевский	376	850		100		570		59,8	
	Пресненский	327	772		11,6		754		4,6	
	Проспект Мира	163	527		43		443		7,6	
	Тверской- Новослободский	737	903		26		495		3,9	
	Басманный	445	-		0		322		17	
	Таганский	228	-		0		442		13,3	
	Волгоградский	376	731		100		433		3,5	
	ММДЦ «Москва-Сити»		661		804		36,7		693	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	581	-	625	0	35,6	341	419	10,8	12,5
	ТТК-МКАД ЮГ	1 668	610		58,8		409		14,4	
	ТТК-МКАД Запад	1 195	681		33,4		533		12	
	ТТК-МКАД Восток	632	522		44,4		402		10,1	
МКАД	МКАД Север	654	-	392	0	21	270	315	15,5	16,5
	МКАД Юг	289	-		0		338		17,5	
	МКАД Запад	1 516	392		23,1		332		20,4	
	МКАД Восток	248	-		0		213		9,8	
Итого		14 385	722		25,7		444		13,7	
Источник: Knight Frank Research, 2014										

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 Холотов**

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

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