



## 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 м<sup>2</sup>, 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. м<sup>2</sup>.
- Средние запрашиваемые ставки аренды с начала года снизились на 10% в офисах класса А и на 8% в офисах класса В.

# III КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Константин Лосюков,**  
Директор Департамента  
офисной недвижимости, 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 <sup>2</sup>	14 385	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	3 256	11 129
Введено в эксплуатацию в I–III кварталах 2014 г., тыс. м <sup>2</sup>	1 029	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	553	476
Доля свободных площадей, %	25,7	13,7
	(+9,4 п. п.)*	(+2,2 п. п.)*
Средние запрашиваемые арендные ставки**, \$/м <sup>2</sup> /год	722	444
	(-10%)*	(-8%)*
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

### Предложение

По итогам III квартала 2014 г. общий объем качественного предложения на рынке офисной недвижимости Москвы достиг 14,4 млн м<sup>2</sup>, из которых 3,3 млн м<sup>2</sup> (23%) соответствуют классу А и 11,1 млн м<sup>2</sup> (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. м<sup>2</sup> офисов класса А и 476 тыс. м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup>, что станет рекордным показателем с 2008 г.

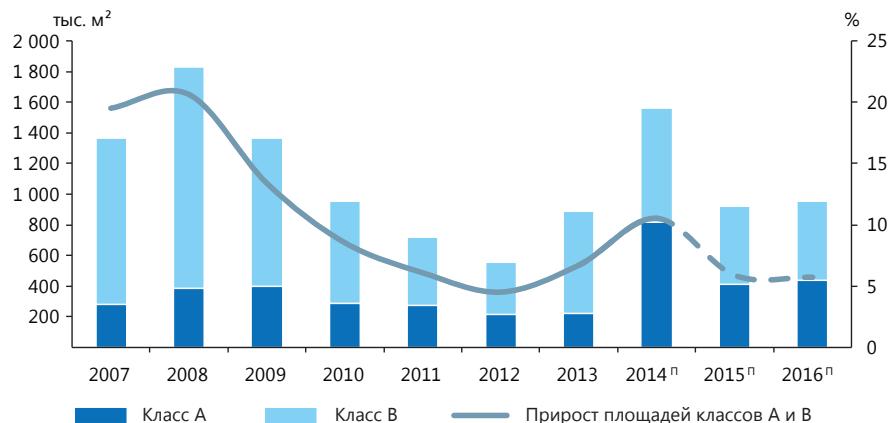
Столь значительный прирост предложения качественных офисных площадей является следствием восстановления девелоперской активности, а также стабильности основных показателей рынка офисной недвижимости в 2011–2012 гг. В указанный период, руководствуясь тем, что разница в себестоимости

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. м<sup>2</sup>.

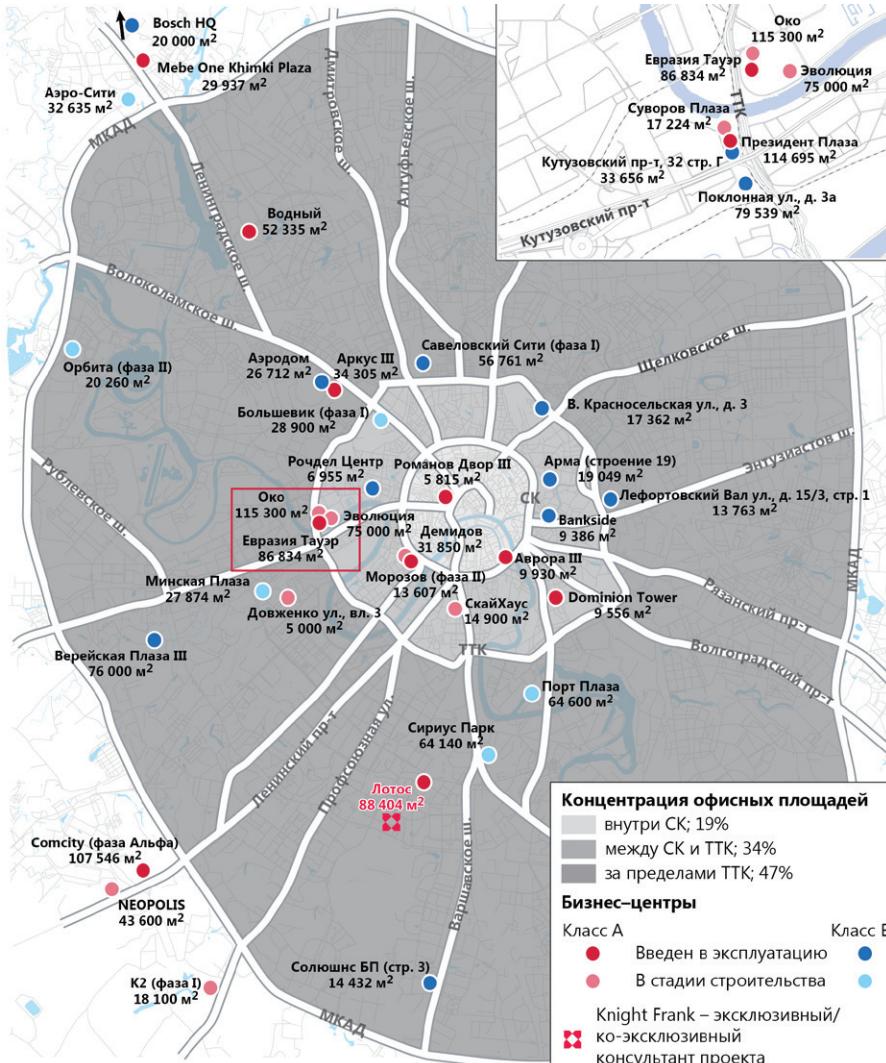
В части территориального распределения площадей половина нового предложения

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



Источник: Knight Frank Research, 2014

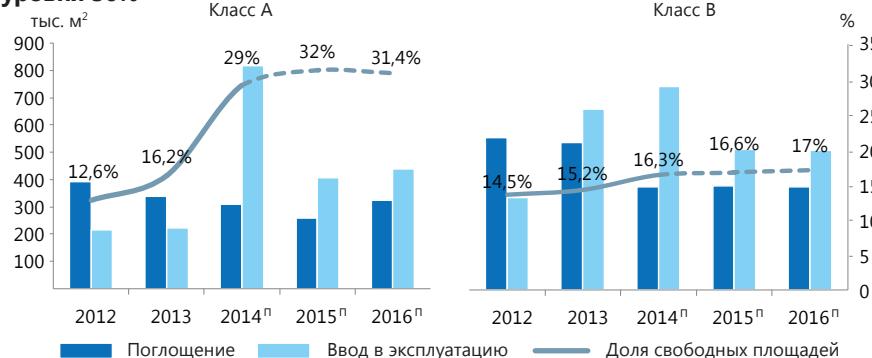
## Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I-III кварталах 2014 г. и планируемых к вводу в эксплуатацию\* до конца 2014 г.



\* 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. м<sup>2</sup>, 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

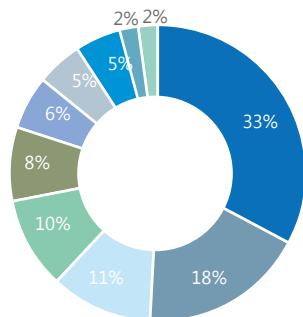
Москва

размещения. В свою очередь на рынок выходят 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, арендая 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.

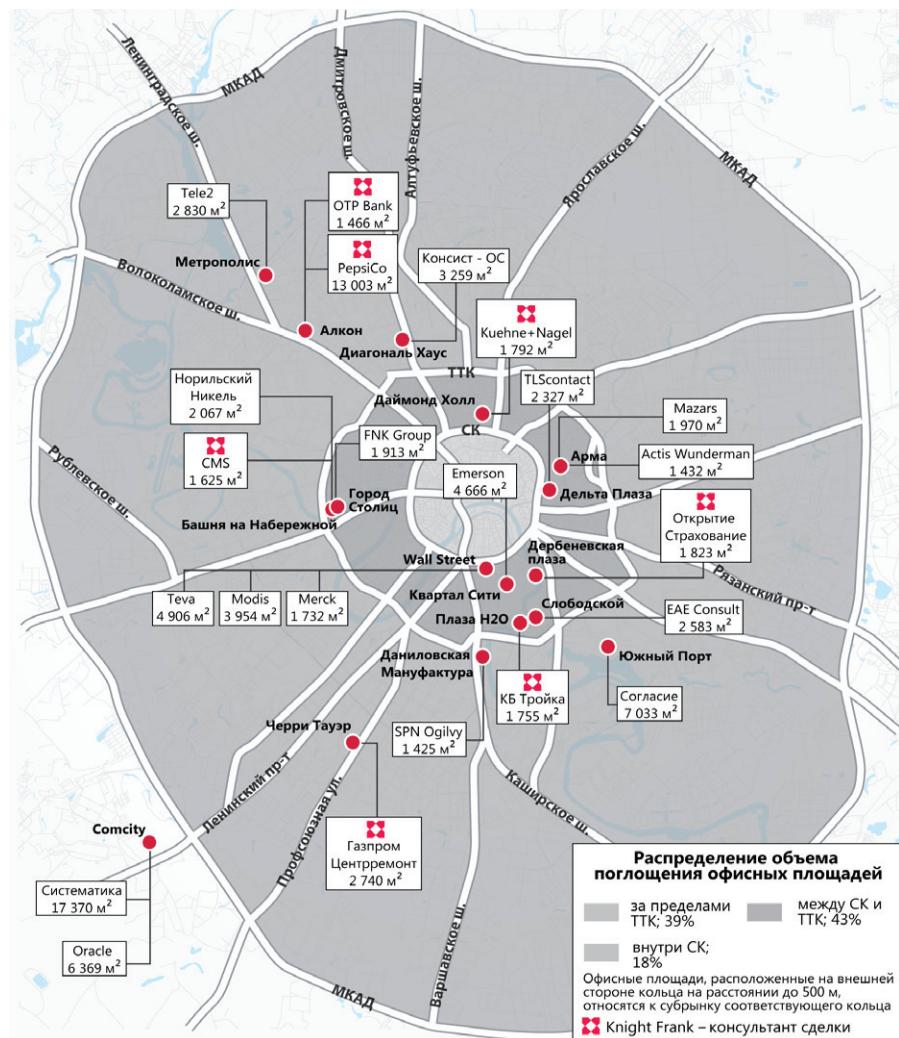
**За I–III квартал 2014 г. компании финансового сектора продемонстрировали наименьшую за историю офисного рынка активность в части аренды и покупки офисных площадей**



■ ТМТ  
■ Аудит / консалтинг / право  
■ FMCG  
■ Транспорт / логистика  
■ Нефть / газ / добыча  
■ Медицина / фармацевтика  
■ Банки / финансы / инвестиции  
■ Производство  
■ Строительство / архитектура  
■ Другие

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

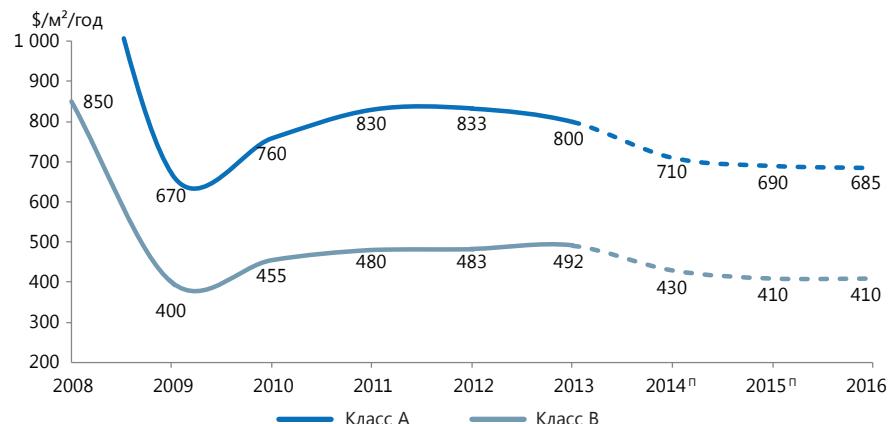
На протяжении 9 месяцев 2014 г. запрашиваемые ставки аренды на офисы классов А и В демонстрировали понижательную динамику. Собственники объектов, желая максимально сократить уровень вакантных площадей, пересматривали коммерческие условия, а также предлагали более привлекательные условия аренды. В офисах 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 освобождались 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 «К2»), 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. м <sup>2</sup>	Класс А		Класс В	
		Средне-взвешенная ставка аренды, \$/м <sup>2</sup> /год	Уровень вакантных площадей, %	Средне-взвешенная ставка аренды, \$/м <sup>2</sup> /год	Уровень вакантных площадей, %
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	711	1 068	14,8	578
Садовое кольцо	СК Юг	839	767	803	13,8
	СК Запад	275	1 000		4,5
	СК Север	574	913		4,9
	СК Восток	355	803		20,2
Третье транспортное кольцо	Ленинский	258	-	810	0
	Тульский	1 035	-		0
	Хамовники	242	-		0
	Киевский	376	850		100
	Пресненский	327	772		11,6
	Проспект Мира	163	527		43
	Тверской-Новослободский	737	903		26
	Басманный	445	-		0
	Таганский	228	-		0
	Волгоградский	376	731		100
	ММДЦ «Москва-Сити»	661	804		36,7
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	581	-	625	0
	ТТК-МКАД ЮГ	1 668	610		58,8
	ТТК-МКАД Запад	1 195	681		33,4
	ТТК-МКАД Восток	632	522		44,4
МКАД	МКАД Север	654	-	392	0
	МКАД Юг	289	-		0
	МКАД Запад	1 516	392		23,1
	МКАД Восток	248	-		0
<b>Итого</b>	<b>14 385</b>	<b>722</b>	<b>25,7</b>	<b>444</b>	<b>13,7</b>

Источник: Knight Frank Research, 2014

# ОБЗОР

## 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

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

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.