



III КВАРТАЛ 2010
РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Общий объем качественных офисных площадей по-прежнему прирастает медленными темпами, новые проекты практически не анонсируются, однако на рынке существует еще достаточное количество объектов на стадии строительства.
- Спрос на качественные офисные площади уже в течение года показывает положительную динамику. Основную долю в структуре поглощения занимают офисные площади класса А (около 80%) и помещения, расположенные внутри или вблизи Садового кольца.
- Арендные ставки стабилизировались на достигнутом за прошлый квартал уровне, и нет предпосылок для их снижения.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели	Класс А Премиум**	Класс А	Класс В+	Класс В-
Общий объем качественных площадей, млн м ²			10,9	
в том числе, млн м ²	1,9		6,0	3,0
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2010 г., тыс. м ²			182	
в том числе, тыс. м ²			134	48
Доля свободных площадей, %	15,1		17,7	20,9
Базовые арендные ставки*, \$/м ² /год	780-1000	500-750	300-550	200-390
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	90-200		80-100	50-80

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)
** Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок на помещения с премиальным местоположением
Источник: Knight Frank Research, 2010



Михаил Иоаннесянц
Заместитель директора департамента
офисной недвижимости

«III квартал стал переломным в отношении офисного рынка: впервые с начала кризиса по результатам квартала размер поглощения превысил объем введенных площадей. Эта ситуация связана как с резким увеличением объема сделок – результат III квартала вдвое превысил результат предыдущего, – так и с остающимся на невысоком уровне приростом предложения.

В то же время арендные ставки не изменились по сравнению с маем. Весной произошел существенный скачок ставок, обусловленный ожиданиями девелоперов в отношении роста спроса, но по сути своей опередивший его фактическое увеличение. Таким образом, рост активности рынка, на который собственники помещений рассчитывали еще весной, проявил себя именно в III квартале и уравновесил весеннее увеличение арендных ставок.

Предложение

За прошедшие 3 месяца было введено в эксплуатацию около 182 тыс. м² качественных офисных площадей, прирост офисных площадей уже в течение года держится на низком уровне – около 2% за квартал. Начиная с марта этого года не было введено в эксплуатацию ни одного бизнес центра класса А, однако, многие проекты в этом сегменте на данный момент находятся в состоянии строительства, в том числе в стадиях, близких к завершению. Подобная ситуация может быть связана, в частности, с более высокими затратами на строительство офисных площадей класса А.

На рынок по-прежнему выходят только те проекты, которые до кризисной ситуации находились на близких к завершению стадиях строительства. Политическая ситуация в столице также не способствует заявлению новых проектов. Ее влияние на сектор коммерческой недвижимости проявляется не столь значительно, тем не менее, от существующих политических сил зависит процесс распределения участков под застройку, согласования проектной документации, возможная инвестиционная поддержка, ввод построенных объектов в эксплуатацию. Изменения в политической конъюнктуре Москвы, в том числе назначения новых лиц, ответственных за вышеуказанные вопросы, могут непредсказуемым образом повлиять на сроки получения согласований и сроки строительства ряда проектов.

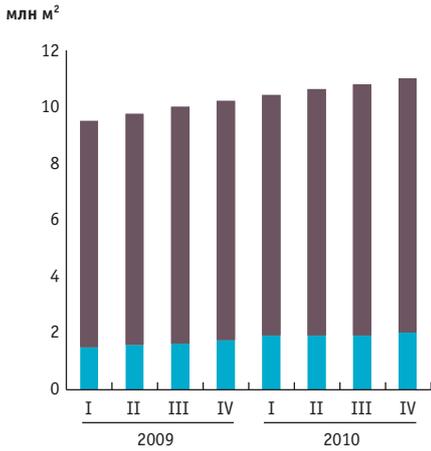
Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2010 г.

Название	Расположение	Общая площадь, м ²
Класс В+		
Нагатино i-Land*	Андропова пр-т, 18 стр. 1-3	37 387
	Андропова пр-т, 18 стр. 1-1-Б	23 440
	Андропова пр-т, 18 стр. 1-1-В	22 070
Миракс Плаза, корпус Д	Кутузовский пр-т, 36	31 120
АФИ на Павелецкой*	Павелецкая наб., 8 стр. 1	17 000
Класс В-		
East Gate*	Щелковское ш., 100 стр. 7, 20	12 500
Перово*	1 пр-д Перова Поля, 9 стр. 1-9	19 500

* Консультантом проекта выступает Knight Frank
Источник: Knight Frank Research, 2010



Объем офисных площадей класса А и В увеличился на 6% за прошедшие 9 месяцев 2010 г.



■ Класс А
■ Класс В

Источник: Knight Frank Research, 2010

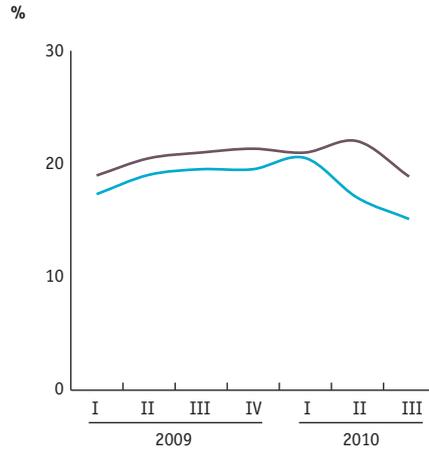
К концу года ожидается прирост качественных офисных площадей объемом немногим более 300 тыс. м², основную долю составят помещения класса А. Готовятся к выходу на рынок такие проекты, как «Вивальди Плаза», «Саммит», «Даймонд Холл», «Март Плаза», «Империя Тауэр», «Легенда Цветного», «Имперский Дом» и бизнес центр на ул. Щепкина, 61 стр. 2. До кризисного 2009 г. была нередкой ситуация, когда еще до официального ввода проекта в эксплуатацию была сдана основная часть площадей. При этом даже сейчас, в условиях невысокого спроса на офисные площади в строящихся бизнес центрах, эти проекты уже почти наполовину заполнены.

Спрос

С намечившимся в начале года оживлением экономики мы можем говорить о растущем спросе на качественные офисные площади: за прошедшие три месяца объем поглощения составил около 385 тыс. м², что на 10% выше объема поглощения всего первого полугодия, и уже год уровень поглощения показывает положительную динамику.

При этом, во втором квартале уровень спроса увеличился на 20% по сравнению с первым, а за прошедшие три месяца – в два раза по сравнению с предыдущим кварталом. Как и в прошлом квартале, доля офисных площадей класса А в общей структуре поглощения составила примерно

Доля вакантных площадей в классе А уменьшается, в классе В также наблюдается постепенное снижение

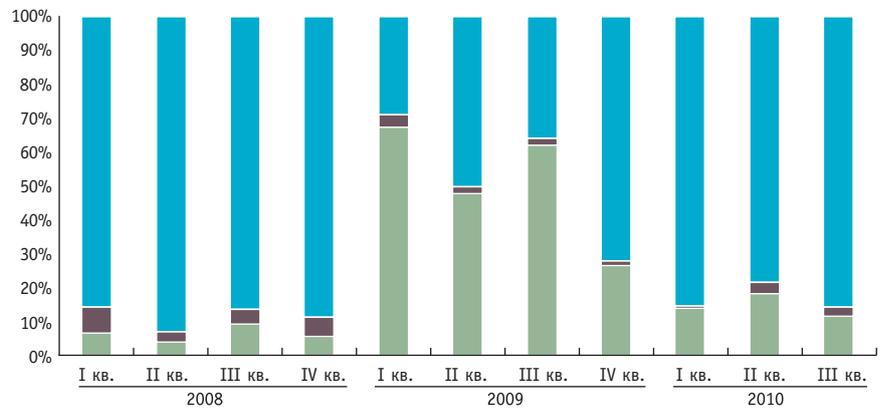


■ Класс А
■ Класс В

Источник: Knight Frank Research, 2010

80%, в то время как до кризиса арендаторы и покупатели распределяли свои интересы относительно офисов класса А и В примерно в равных пропорциях. При этом в конце 2008 г. доля класса А находилась на уровне 12% и за последующие два года держалась в диапазоне 20-50%. Тот факт, что уже шесть месяцев 80% арендуемых и приобретаемых площадей относятся к классу А, подтверждает активизацию отложенного спроса и миграцию арендаторов в более качественные офисы.

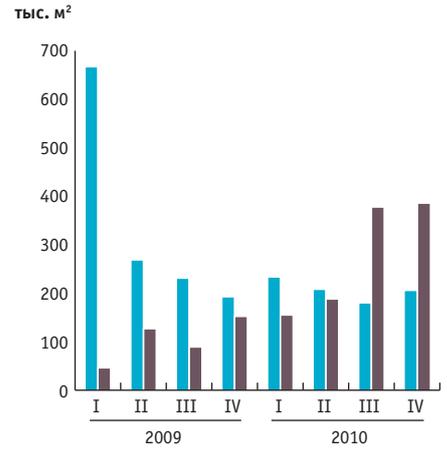
Доля сделок по аренде и приобретению новых офисных площадей постепенно возвращается на уровень начала 2008 г.



■ Аренда/покупка новых офисных помещений
■ Субаренда
■ Изменение коммерческих условий

Источник: Knight Frank Research, 2010

Объем поглощения в III квартале впервые с начала кризиса превысил объем ввода новых площадей



■ Объем ввода площадей
■ Объем поглощения площадей

Источник: Knight Frank Research, 2010

В связи с этим доля вакантных площадей в классе А снизилась до 15%, что является серьезным сокращением, но еще далеко от уровня 2008 г. В классе В количество свободных площадей постепенно снижается, однако, в обоих сегментах этот процесс в большей степени объясняется низким уровнем ввода в эксплуатацию нового предложения, чем серьезным оживлением спроса.

III КВАРТАЛ 2010 РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Впервые за два года объем поглощения превысил объем ввода новых площадей в эксплуатацию, однако пока рано говорить о серьезном росте рынка. Основной объем поглощения составляет отложенный спрос арендаторов на качественные офисные площади. Кроме того, 40% общего объема транзакций за третий квартал составили две крупные сделки по купле-продаже офисных помещений: покупка бизнес парка «Западные ворота» и приобретение структурами РЖД бизнес центра «Домников». Сделки подобной величины являются единичными на рынке, и, тем не менее, даже без их учета уровень поглощения показывает стабильную положительную динамику. Согласно общим позитивным тенденциям к концу года рынок офисной недвижимости ждет традиционное оживление, предпосылок к снижению спроса не наблюдается.

Продолжается сокращение доли сделок по пересогласованию коммерческих условий: большинство арендаторов уже завершили этот процесс; кроме того, пересогласование коммерческих условий на фоне растущего рынка становится все более сложным.

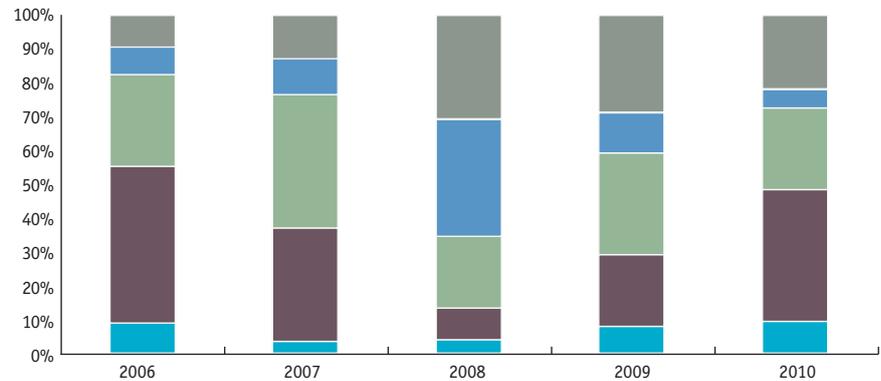
Коммерческие условия

Увеличение деловой активности и позитивные ожидания участников рынка способствовали значительному росту арендных ставок за первую половину 2010 г. За прошедший квартал ставки стабилизировались на достигнутом уровне, что на фоне прогнозируемого к концу года оживления клиентской активности дает хорошую основу для их роста.

Рыночный процесс «цепной реакции», когда ставки аренды повышаются по мере увеличения спроса, особенно характерный для развивающихся рынков, в Москве сейчас находится в фазе стабилизации ставок на новом уровне, чему способствовал с одной стороны, постепенно растущий спрос, с другой – летний сезон снижения клиентской активности.

Общий объем сделок с офисными площадями внутри Садового кольца незначительно (на 5%) увеличился по сравнению с предыдущим кварталом – 45% арендованных и купленных площадей в классе А и В расположены в центре столицы. В прошлом году доля центральных районов в общем объеме сделок составляла немногим более 30%, что может свидетельствовать об окончании наметившейся в 2008 г. тенденции к децентрализации спроса на офисном рынке Москвы. Это является одной из причин того, что именно объекты с премиальным расположением, выступившие локомотивом роста, сохраняют за собой наиболее высокие арендные ставки.

По сравнению с двумя прошлыми годами доля сделок внутри Садового кольца увеличилась с 13% до 45%



■ Бульварное кольцо
■ Садовое кольцо
■ Третье транспортное кольцо
■ Четвертое транспортное кольцо
■ Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД)

Источник: Knight Frank Research, 2010

Ключевые сделки в III квартале 2010 г.

Компания	Объем сделки, м ²	Адрес	Название объекта
Аренда			
МосКоммерцБанк	5570	Беговая ул., 3 стр. 1	НордСтар Тауэр
ФК «Открытие»	5550	Яковоапостольский пер., 12/1	Яковоапостольский
Эльдорадо	5270	Смольная ул., 14	Смольный
Nysomed	4750	Усачева ул., 2 стр. 1	Фьюжн Парк
Микроген*	3890	2-ой Волконский пер., 10	Волконский
НТК	2800	Ленинская Слобода ул., 19	Омега Плаза
Транснефть	2530	Пятницкая ул., 69	Пятницкая Плаза
Русский Продукт*	2380	1-ая Тверская-Ямская ул., 21	Четыре Ветра
Прогресс	2150	Гончарная ул, 21 // В.Радищевская ул., 14 стр. 1	
Dibold Self Service	1800	Двинцев ул., 14	Двинцев, здание С
InterLabService	1600	Олсуфиевский пер., 8 стр. 1	
Bio-Rad Laboratories	1530	Новоданиловская наб., 9 стр. 1	Даниловская Мануфактура
Russian Caramel Restaurants LLC	1420	Ленинградское ш., 16 стр. 2	Метрополис
Amgen	1350	Пресненская наб., 8	Город Столиц
Покупка			
PBM Капитал	84 550	Маши Порываевой ул., 34	Домников
Confidential Client	60 407	Беловежская ул., 21	Западные Ворота
Май	6000	Дмитрия Ульянова ул., 7	

* Knight Frank – консультант сделки
 Источник: Knight Frank Research, 2010



Америка
США
Карибский регион



Офисная недвижимость
Валентин Стобецкий
Директор
valentin.stobetsky@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи
Евгений Семенов
Директор
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

Европа
Бельгия
Чешская республика
Франция
Германия
Венгрия
Ирландия
Италия
Монако
Польша
Португалия
Румыния
Россия
Испания
Швейцария
Нидерланды
Великобритания
Украина



Складская недвижимость, регионы
Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости
Ольга Кочетова
Руководитель отдела оценки
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость
Юлия Дальнова
Директор
julia.dalnova@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург
Олег Барков
Генеральный директор
oleg.barkov@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью
Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Киев
Михаил Ермоленко
Генеральный директор
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость
Елена Юргенева
Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка
Мария Котова
Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Африка
Ботсвана
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Зимбабве
Замбия
ЮАР

Азия
Камбоджа
Китай
Гонконг
Индия
Индонезия
Япония
Малайзия
Сингапур
Южная Корея
Тайланд
Вьетнам

Австралия и Новая Океания
Австралия
Новая Зеландия

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 113 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 209 офисов в 47 странах мира и объединяет свыше 6840 специалистов.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 330 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
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 2010

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.