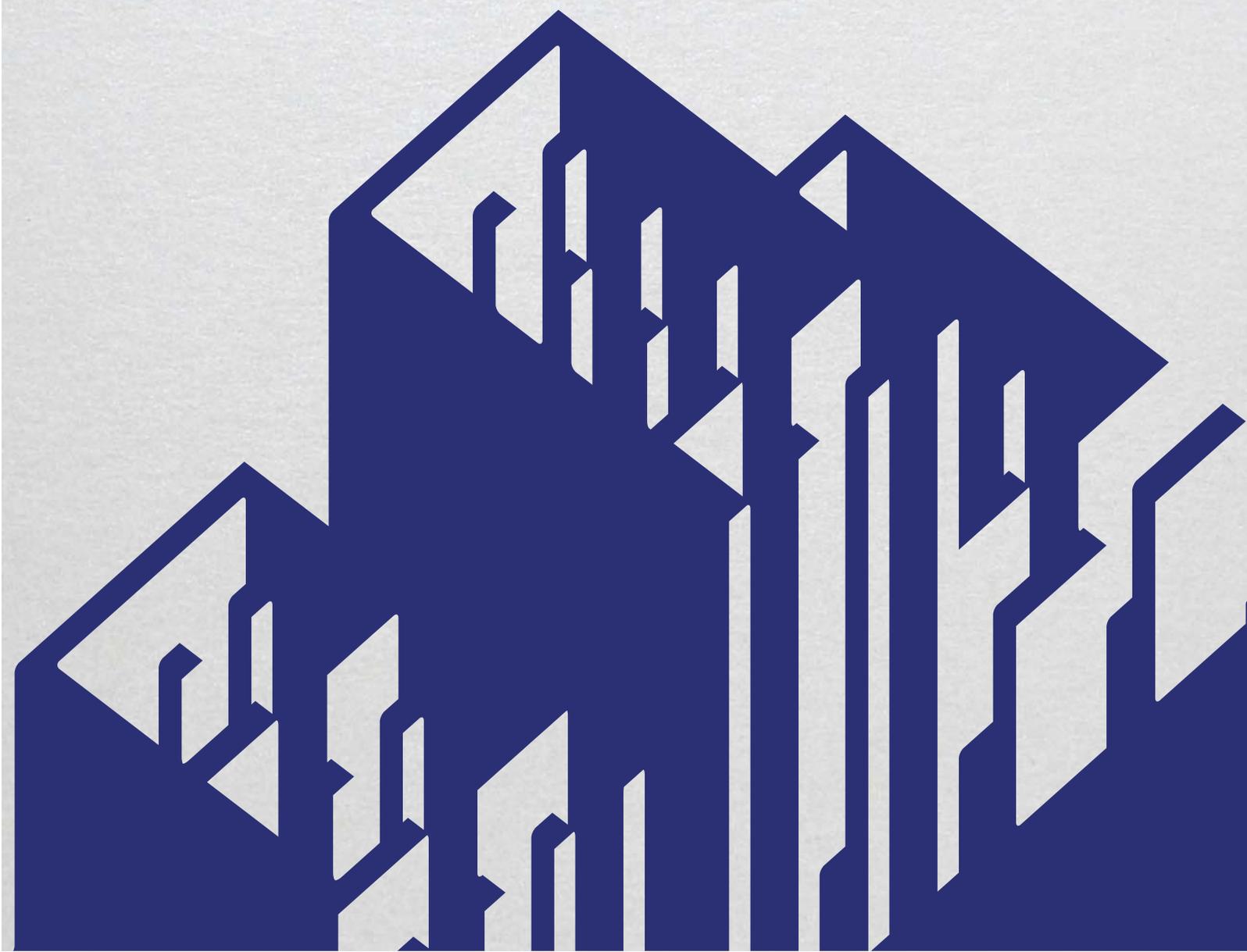




Итоги I квартала 2015 г.  
Рынок офисной недвижимости  
Московского региона



## Основные тенденции рынка офисной недвижимости I квартал 2015 года

В I квартале года на рынке продолжилось развитие тенденций конца 2014 года. Хотя темпы падения рынка несколько снизились, предпосылок для позитивных прогнозов результаты первых трех месяцев не дают. Общий рыночный дисбаланс продолжил свое усиление.

Вопреки неблагоприятной ситуации на рынке, ввод нового предложения продолжился и превысил показатель аналогичного периода 2014 года на 48%. Стоит также отметить, что 34% от общего ввода качественной офисной недвижимости составила башня «Эволюция» ММДЦ Москва-Сити.

Спрос в I квартале продолжил оставаться слабым: на чистое поглощение пришлось всего 102 800 кв.м. В то же время, рынок быстрыми темпами переходит в рублевую зону: более 60% офисных объектов уже предлагают своим арендаторам ставки, номинированные в рублях, а оставшиеся в рамках долларовых договоров устанавливают комфортные валютные коридоры.

Столь низкие результаты не могли не сказаться на повышении уровня вакансии объектов, который в классе А составил 25%, в В/В+ классах – 15%.

Основные показатели рынка офисной недвижимости в I квартале 2015 года:

- ◆ **Объем введенной офисной недвижимости:** 248 707 кв.м;
- ◆ **Объем новых сделок по аренде и продаже офисной недвижимости:** 102 800 кв.м (общее поглощение 230 919 кв.м);
- ◆ **Увеличение среднего уровня вакантности** на рынке (класс А и В) до 16,5% (+3,5% за 2014 год).
- ◆ **Средний уровень ставок:** класс А, в пределах делового центра города (до ТТК) – 28 000 – 32 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 15 000 – 18 000 руб./кв.м в год. Класс В+: в центре города (до ТТК) – 20 000 – 26 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 10 000 – 14 000 руб./кв.м в год. Класс В – 15 000-20 000 руб./кв.м в год.

## Предложение

В I квартале было введено 248 707 кв.м качественной офисной недвижимости. Крупнейшим введенным объектом стала башня «Эволюция» комплекса «Москва-Сити». Основной объем ввода пришелся на А класс: всего один объект класса В+, БЦ Light Tower, был введен с начала года.

### Введенные офисные объекты в I квартале 2015 г.

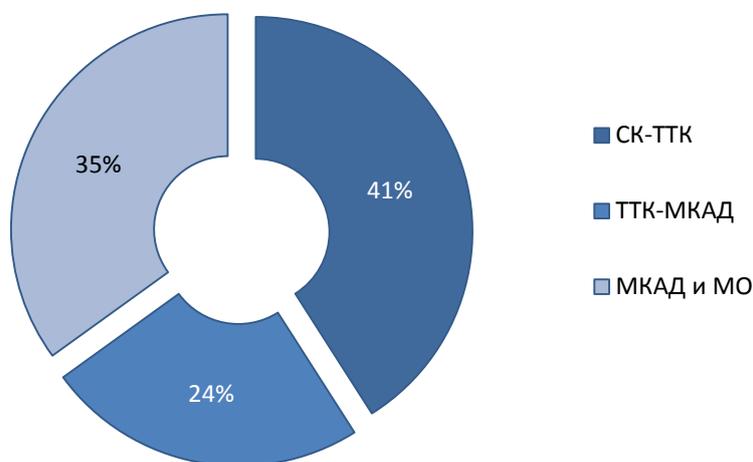
№	Объект	Расположение	Класс	Площадь, кв. м
1	БЦ Демидов (ДК «Красная Роза»)	Тимура Фрунзе ул., д. 11	А	29 000
2	Бизнес-парк «К2», корпус А	Калужское ш., 2-й км	А	18 390
3	БЦ Алгоритм	Академика Пилюгина ул., 22	А	41 700
4	БЦ Light Tower	Лефортовский Вал ул., 15/3	В+	18 317
5	Башня «Эволюция», ММДЦ Москва-Сити	Пресненская наб., 8	А	71 900
6	БЦ Neopolis	Киевское ш., 3 км от МКАД	А	69 400
<b>Итого</b>				<b>248 707</b>

Источник: Praedium

Территориальная структура ввода претерпела некоторые изменения по сравнению с прошлым годом. В частности, большинство введенных объектов в I квартале пришлось на зону СК-ТТК. Напомним, что крупнейший введенный за три месяца объект башня «Эволюция» находится именно в этой зоне. Кроме того, ни одного объекта в I квартале не было введено в границах Садового кольца, однако по итогам года тенденция явно скорректируется, поскольку на 2015 год в центре города запланирован ввод нескольких крупных объектов.

Примечательным фактом является увеличение ввода в зоне МКАД и МО. По итогам 2014 года объем ввода в данной зоне составил 27%, а в I квартале 2015 г. – уже 35% от общего объема ввода. В 2013 году на данную зону приходилось лишь 8,2%.

## Территориальная структура нового предложения офисной недвижимости, введенной в I кв. 2015 г.



Источник: Praedium

В структуре ввода офисной недвижимости преобладает А класс: всего один объект класса В+ был введен в эксплуатацию за три месяца с начала года. Тенденция к вводу качественной и дорогостоящей офисной недвижимости является отголоском благополучного периода на рынке, когда и девелоперов, и арендаторов офисной недвижимости привлекали наиболее престижные офисные объекты. По итогам квартала А класс доминирует во всех зонах города.

На 2015 год запланировано достаточно большое количество проектов. С учетом высокой готовности нескольких проектов на территории ММДЦ «Москва-Сити» («Башня Евразия» и «ОКО»), ввод в начале года будет сопоставим с темпами ввода в 2014 году. Однако серьезные кризисные аспекты отечественной экономики, усложнение доступа к кредитным ресурсам и общая стагнация спроса во всех сегментах смогут скорректировать планы девелоперов.

### Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2015 г.

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Офисная площадь, кв. м
МФК на 15 уч. ММДЦ	1-й Красногвардейский проезд, уч. 15	А	315 282	112 200
Бизнес-парк G10	Киевское ш., 500 м от МКАД	А	231 600	123 000
МФК «IQ-квартал»	Краснопресненская набережная, 11-ый участок	А	228 000	107 000

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Офисная площадь, кв. м
БЦ Оружейный	Оружейный пер., 41	A	191 000	61 000
NAGATINO i-LAND, 2-я очередь	Проспект Андропова, 18	A	144 000	99 040
МФК "ОКО"	Уч. 16 Москва-Сити	A	122 500	87 600
БЦ Delfos-Плаза	ул. Можайский Вал, 8	A	82 100	47 200
"К2 Бизнес-парк", 2-4 очереди	2 км от МКАД по Калужскому шоссе	A	56 700	46 900
БЦ "Адмирал"	Алтуфьевское ш.	B+	30 800	30 800

Источник: Praedium

## Спрос

В I квартале 2015 года участники рынка вновь увидели отрицательную динамику спроса на офисную недвижимость в Московском регионе. Общий объем заключенных сделок составил 230 919 кв.м, на чистое поглощение пришлось 102 800 кв.м арендованной и купленной недвижимости.

Многие участники рынка отметили, что снижение спроса не стало критическим для рынка и не оправдало наиболее негативные прогнозы консультантов. Темпы падения ставок снизились, а, с учетом массового перехода в рублевые договоры, арендные ставки даже незначительно укрепились в моменте.

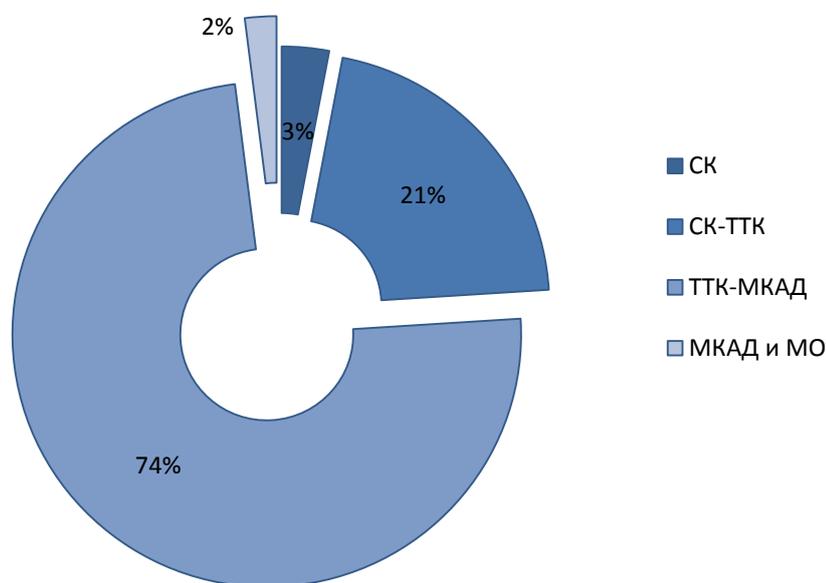
Территориальная структура спроса в I квартале продемонстрировала безоговорочное господство интересов арендаторов в зоне ТТК-МКАД (74%). Именно здесь были заключены крупнейшие сделки квартала. Данное соотношение зон города позволяет говорить о том, что кризисные явления на рынке ускорили децентрализацию столичного бизнеса. Снизившиеся ставки аренды позволили крупным пользователям площадей за МКАД сместиться в границы города и выбрать наиболее активную на сегодняшний день зону ТТК-МКАД. В аналогичный период 2014 года на эту зону приходилось всего 32% от общего спроса.

Действительно «провальным» квартал оказался для зон МКАД-МО (2%) и зоны внутри Садового кольца (3%), однако тенденция явно изменится в течение года, и ближнее Подмосковье увеличит свою долю в общем объеме спроса.

Такое распределение спроса со стороны арендаторов и покупателей свидетельствует о сохраняющемся интересе к офисам в традиционной деловой зоне города (24% совокупно), но все увеличивающемся интересе к зоне за ТТК. Несомненно, на данной тенденции сказывается не только снижение арендных ставок, но и многочисленные ограничения, связанные с арендой офиса в центре

города, в частности, с платными парковками и плохой транспортной ситуацией, а также запрет на строительство новых офисных объектов в границах ТТК.

**Структура спроса по территориальным зонам города,  
I кв. 2015 г.**



*Источник: Praedium*

По итогам квартала наибольшая доля купленной и арендованной недвижимости пришлась на компании потребительского сектора и сферы услуг: 31% от совокупного спроса. В аналогичный период прошлого года компании данного сегмента получили долю в 25%, а по итогам 2014 года – всего 13%. Наибольшую деловую активность в этом сегменте проявили компании FСm Travel Solutions (аренда 677 кв.м в БЦ «Стрелецкая слобода»), а также компании, чьи названия по условиям договоров не разглашаются.

На втором месте – компании, сфера деятельности и названия которых не разглашаются по условиям сделок (17%) и компании, не относящиеся к иным представленным в диаграмме секторам.

Остальные сектора проявляли примерно одинаковую активность на рынке, за исключением существенно уменьшившего свою долю энергетического сектора (всего 9%). Напомним, что по итогам 2014 года доля таких компаний в общей структуре спроса составила 22%.

### Отраслевая структура спроса на офисную недвижимость в I квартале 2015 г.



Источник: Praedium

### Примеры наиболее крупных сделок по аренде/покупке офисов, I квартал 2015 г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Конфиденциально	A	Конфиденциально	10 350	аренда
МФК «Водный»	B+	Конфиденциально	7 000	покупка
МФК «Город Столиц»	A	Конфиденциально	3 400	покупка
Мукомольный пр-д, 2а	B+	Конфиденциально	1 980	аренда
Конфиденциально	B+	ФинПром Банк	1 430	покупка
БЦ «Красный Октябрь»*	B+	ООО Галатэя	1 400	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БЦ «Мельникофф»	A	Конфиденциально	1 400	аренда
МФК «Город Столиц»	A	Конфиденциально	1 400	аренда
БЦ «Автозаводский»*	B+	ПСК «Ремпуть»	1 234	аренда
БЦ «ОКО»	A	CBRE	1 230	аренда
БЦ «Skylight»	A	Конфиденциально	1 000	покупка
МФК «Водный»	A	Конфиденциально	2 210	покупка
БЦ «Вятка»*	B	ЗАО «Инсофт»	950	аренда
БЦ «Новодмитровский»	B+	Baker Tilly Rus Audit	850	аренда
Особняк в зоне СК-ТТК	B+	Железнодорожное рекламное агентство	810	аренда
БЦ «Central Street»	B+	Конфиденциально	808	аренда
ДК «Симоновский»	B+	RETN	800	аренда
ДК «Симоновский»	B+	Crazy Panda	800	аренда
БЦ «Crosswall»	B+	Авиаэкспорт	800	аренда
БЦ «Башня на Набережной»	A	General Electric	733	аренда
БЦ «Арма»	B+	АБД	693	аренда
БЦ «Стрелецкая слобода»	B	FCm Travel	677	аренда
БЦ «Silver City»	A	MEDA Pharma	669	аренда
БЦ «Capital City»	A	Фонд развития Дальнего Востока	590	аренда

\*Сделки, совершенные компанией Praedium

Источник: Praedium

## Ставки

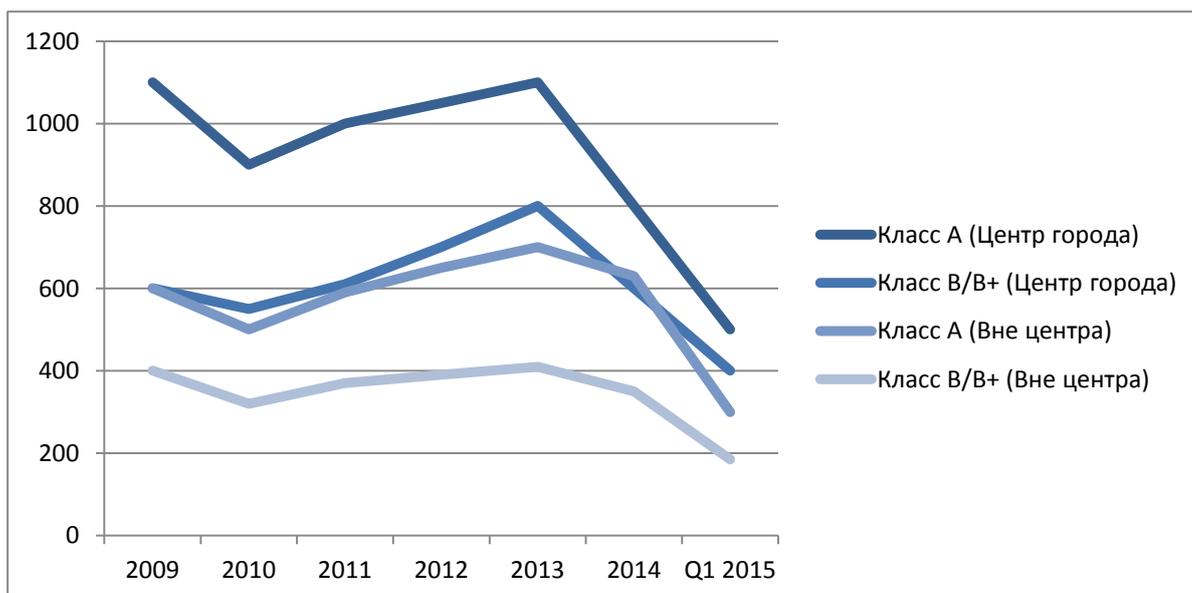
За весь 2014 год совокупный показатель удешевления среднего уровня долларовых арендных ставок составил около 20-25%. Однако в 2015 году мы должны предоставлять данные, более соответствующие действительности, то есть рублевые значения средних ставок. Дедолларизация столичного рынка коммерческой недвижимости происходит очень быстро, и перед исследователями сегодня стоит вопрос о том, произойдет ли когда-либо обратный разворот к валютной номинации ставок.

В объектах классов А и В+ повсеместно практикуется торг в отношении арендной ставки. Собственники становятся все более гибкими, и дисконт в некоторых крупных московских бизнес-центрах достигает 30% от ставки экспонирования. Однако стоит понимать, что более развита такая практика в объектах с долларовыми ставками, что отражает курсовую разницу.

По итогам I квартала 2015 года средний уровень арендных ставок в рублевом выражении продемонстрировал следующие показатели:

- ◆ **Класс А:** в пределах делового центра города (до ТТК) – 28 000 – 32 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 15 000 – 18 000 руб./кв.м в год.
- ◆ **Класс В+:** в центре города (до ТТК) – 20 000 – 26 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 10 000 – 14 000 руб./кв.м в год.
- ◆ **Класс В:** 15 000-20 000 руб./кв.м в год.

### Динамика изменения экспонируемых арендных ставок на офисы классов А и В/В+ в центре и вне центра города, \$/кв.м/год



Источник: Praedium

Стоит отметить, что арендные ставки серьезно зависят от местоположения офисного здания, обеспеченности транспортной инфраструктурой, имиджа объекта и других характерных особенностей офисного здания.

В 2015 году мы ожидаем дальнейшее снижение арендных ставок на офисную недвижимость Московского региона, однако темпы их падения будут ниже, чем в 2014 году: данной тенденции способствует курс на укрепление рубля во II квартале 2015 года.