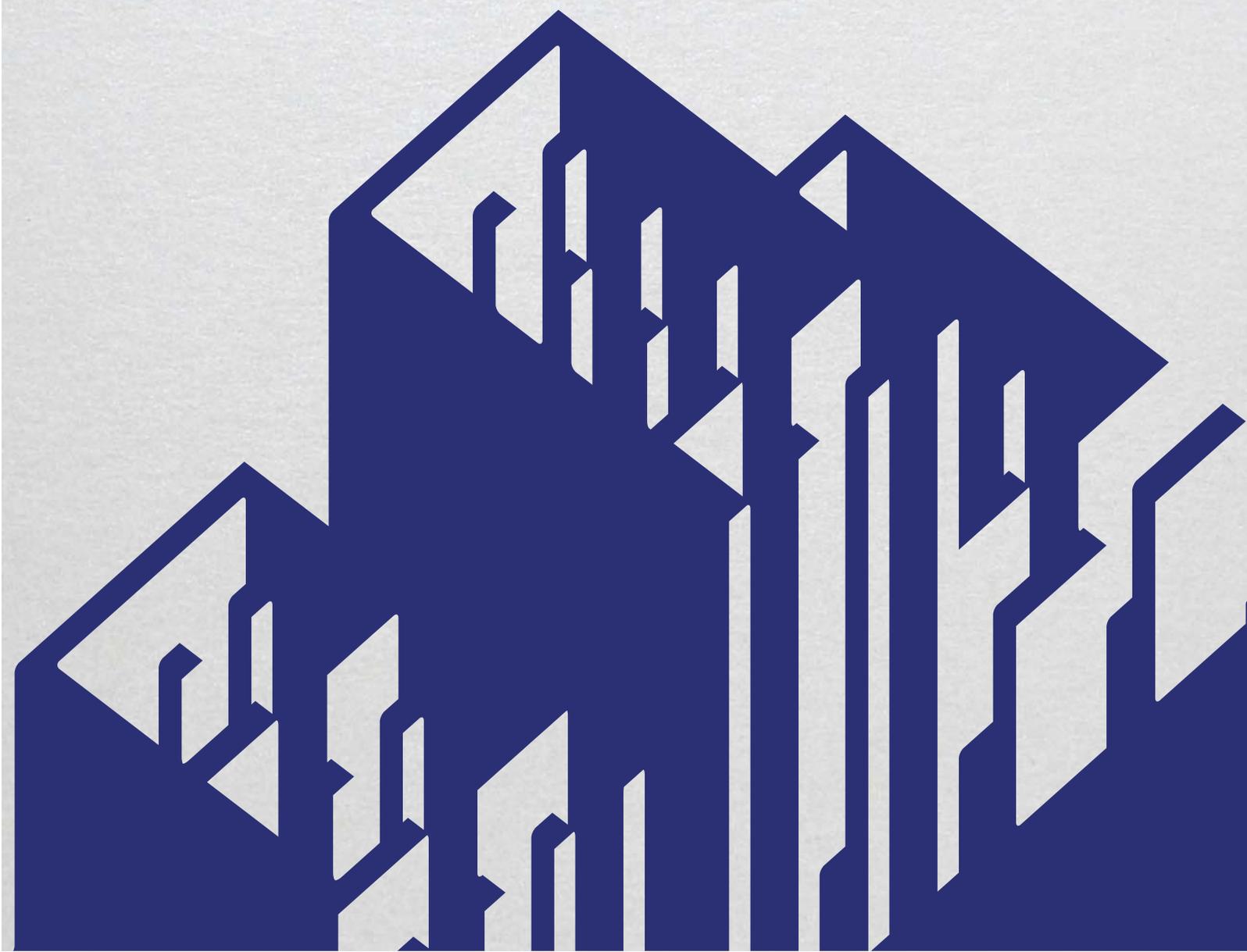




Итоги 2014 г.  
Рынок офисной недвижимости  
Московского региона



## Итоги 2014 года для рынка офисной недвижимости Московского региона

Для рынка офисной недвижимости Московского региона 2014 год можно назвать кризисным. Системные особенности и основные тренды рынка офисной недвижимости явно продемонстрировали нарастание противоречий и создание общего рыночного дисбаланса.

Во-первых, стоит отметить рекордно высокий ввод нового предложения, вопреки неблагоприятной ситуации на рынке. Подобный объем нового предложения, превышающий 1 000 000 кв.м, способен разбалансировать и без того шаткое равновесие спроса и предложения. Вероятнее всего, 2014 год стал для нас некоторым повторением 2009 года, после рекорда которого наступило затишье.

Во-вторых, на рынок негативно влияет слабый спрос на офисную недвижимость. Высокие темпы ввода наблюдались последние три года на фоне постепенно слабеющего спроса. В настоящий момент, возможно, наступила критическая точка, в которой любой ввод нового предложения, не подтвержденного спросом, обречен на длительное экспонирование и невостребованность рынком. Во-вторых, отложенного спроса почти не осталось, а прогнозы относительно динамики роста экономики России не утешительны: ожидают сокращение ВВП приблизительно на 4%. Общий спрос на продукцию и услуги будет снижаться как с сфере бизнеса, так и у потребителей.

В-третьих, высокая вакантность и слабый спрос на офисную недвижимость формируют ощутимое давление на арендные ставки в сегменте. За 2014 год совокупный процент снижения арендных ставок в среднем составил от 25 до 30%.

Основные показатели рынка офисной недвижимости в 2014 году:

- ◆ **Объем введенной офисной недвижимости:** 1 064 000 кв.м (333 000 кв.м за IV квартал).
- ◆ **Объем сделок по аренде и продаже офисной недвижимости:** 535 000 кв.м (165 000 кв.м за IV квартал).
- ◆ **Крупнейшая сделка года:** покупка «Башни Эволюция» компанией «Транснефть» за \$900 000 000 – \$1 млрд. Данная сделка скорректировала общую вакантность офисов класса А с 25% до 18%.
- ◆ **Увеличение среднего уровня вакантности** на рынке (класс А и В) до 16,5% (+3,5% за 2014 год).
- ◆ **Снижение среднего уровня ставок** на 25-30%: Класс А – 800\$/кв.м в год в центре города, и 500\$/кв.м в год вне центра. Класс В+ остается на уровне 620\$/кв.м в год, а класс В – 300\$/кв.м в год.

## Предложение

В последнем квартале 2014 года на рынок офисной недвижимости Московского региона вышло порядка 333 000 кв.м. Данный объем сопоставим с предыдущим рекордом в III квартале, когда было введено 341 000 кв.м новой офисной недвижимости. Однако в IV квартале 2013 года было введено 357 000 кв.м, что на 7,2% выше, чем в текущем году.

За весь 2014 год на рынок вышел рекордный объем новой офисной недвижимости – 1 064 000 кв.м, для сравнения, за 2013 – всего 820 000 кв.м. Аналитиками компании ожидался ввод рекордного объема в сегменте офисной недвижимости. Подобные темпы ввода наблюдались последний раз в 2009 году: 1 200 000 кв.м качественных офисов, как проявление симптомов финансового кризиса 2008 года.

Совокупный показатель ввода за II полугодие 2014 года составил 690 000 кв.м, что на 25% больше, чем в аналогичный период предыдущего года, когда ввелось около 552 000 кв.м. Значительный вклад в преобладание показателей 2014 года внес III квартал. Текущая макроэкономическая обстановка стимулировала выход большого количества проектов. Девелоперы были заинтересованы в ускорении финансовой отдачи от реализуемых офисных объектов. Очевидно, что рынок находится в разогретом состоянии последние полгода, но высокие темпы ввода, по законам рынка, сменяются периодами спада.

**По итогам 2014 года, объем офисного рынка Москвы и Московской области составляет порядка 14 226 000 кв.м.**



Источник: Praedium

В дальнейшем высокие темпы ввода могут оказать пагубное влияние на офисный рынок региона и даже спровоцировать его коллапс. В 2015 году ожидается снижение спроса в целом, снижение деловой активности, сворачивание программ развития. Иными словами, новое предложение может оказаться невостребованным бизнес-сообществом, что повлечет сокращение арендных ставок и рост вакантности на рынке региона.

Крупнейшим офисным проектом, введенным в IV квартале 2014 года, стал БЦ «Лотос», общая площадь которого насчитывает более 96 000 кв.м. Объект расположен на юго-западе столицы, на Одесской улице. Девелопером проекта выступила компания MR

Group. Бизнес-центр представляет собой три одинаковые башни, объединенные стилобатом. Две из трех башен предназначены под офисную функцию, а третья башня выступает в качестве элитного жилого комплекса.

В конце года был введен еще один ожидаемый проект – БЦ Port Plaza, насчитывающий 62 600 кв.м офисной недвижимости. Проект состоит из трех зданий разной этажности, на территории которых расположены офисные и торговые помещения, зоны отдыха. Бизнес-центр находится в районе Нагатинского затона. Девелоперы проекта утверждают, что открытие новой станции метро на Замоскворецкой линии («Технопарк») позволит повысить транспортную доступность и привлечь потенциальных арендаторов. Ввод станции «Технопарк» планировался в декабре 2014 года, однако он был перенесен на 2015 год, что «обусловлено необходимостью улучшения транспортного обслуживания населения и развития прилегающей к станции территории». Стоит отметить, что в непосредственной близости от БЦ Port Plaza расположен БЦ Nagatino I-Land.

#### Введенные офисные объекты в IV квартале 2014 г.

№	Объект	Расположение	Класс	Офисная площадь, кв. м
1	БЦ «Лотос»	Одесская ул., 2	A	96 350
2	БЦ Port Plaza	Проектируемый пр-д № 4062, д. 6	B+	62 600
3	Бизнес парк «Орбита-2»	ул. Кулакова, д. 20	A	40 625
4	БЦ «Аэродом»	Ленинградский проспект, 37	A	36 000
5	БЦ Aero City	Куркинское шоссе вл.2	A	32 635
6	БЦ «Минская Плаза»	Минская ул., 2Ж	B+	26 500
7	БЦ «Арма» (Здание №19)	Сусальный Ниж. пер., 5	A	19 000
8	БЦ «Сириус Парк» (2-ая очередь, корпус D)	Каширское шоссе, д. 3, корп. 2	B+	11 500
9	БЦ «Романов Двор III»	Романов переулок 4	A	8 000
<b>ИТОГО</b>				<b>333 210</b>

Источник: Praedium

Девелоперская компания Amtel Properties завершила строительство и ввела в эксплуатацию бизнес-парк «Орбита-2» (40 600 кв.м офисной недвижимости), находящийся в непосредственной близости от своего офисно-складского центра «Технопарк Орбита» класса B+. Новое здание представляет собой многофункциональный комплекс класса A, общей площадью 112 000 кв.м. В составе проекта предусмотрено размещение гостиницы Hampton by Hilton на 207 номеров.

Завершилась реализация знакового проекта компании PSN Group бизнес-центра «Аэродом», расположенного на Ленинградском шоссе, северо-западный район. Площадь офисного проекта класса A составляет 36 000 кв.м, 14 наземных этажей и 2 подземных уровня под паркинг, общая площадь земельного участка - 0,6 Га. Новый бизнес-центр

имеет достаточно привлекательное местоположение: деловая зона Ленинградского шоссе и близость аэропорта «Шереметьево».

БЦ Aero City – это еще один новый офисный проект 2014 года, который расположен за МКАД, вблизи города Химки на Куркинском шоссе. В начале года был введен БЦ Мебе One Khimki Plaza (44 000 кв.м) по адресу Ленинградская улица, 25. Общая площадь нового БЦ Aero City исчисляется 32 600 кв.м, качественный уровень объекта недвижимости – класс А.



Источник: Praedium

По итогам года крупнейшим введенным объектом офисной недвижимости является реализованный в сентябре бизнес-парк ComCity, насчитывающий 126 000 кв.м в составе 1-ой фазы проекта. Стоит отметить, что это первый крупный девелоперский проект офисного назначения на территории Новой Москвы: ComCity находится в 2 км от МКАД по Киевскому шоссе. ComCity пользуется значительной поддержкой властей столицы, так как ориентирован на решение социальных задач. К 2016 году планируется завершение проекта, его общая площадь составит более 430 000 кв.м. Объем инвестиций в строительство 126 000 кв.м оценивается в €270 000 000. Проект ориентирован на компании сферы IT и телекоммуникаций.

На территории Новой Москвы было завершено строительство 1-ой очереди еще одного знакового офисного проекта – «К2 Бизнес-парк». В III квартале введен первый корпус (18 500 кв.м) из четырех запланированных. До конца года анонсировался выход второго корпуса, однако в итоге ввод был отложен на 2015 год. В соответствии с концепцией компании Storm Properties, общая площадь офисного проекта составляет 75 600 кв.м.

Еще один знаковый офисный объект недвижимости для 2014 года - «Башня Евразия» (ММДЦ «Москва-Сити»). Девелоперская компания MosCityGroup завершила внутренние строительные работы и ввела объект в эксплуатацию в середине III квартала. Небоскреб представляет собой многофункциональный комплекс площадью 208 000 кв.м (75 этажей высотой 209 м), в состав которого входят офисная часть (126 000 кв.м), а также торговые

площади и апартаменты. В 2014 году анонсировался выход таких офисных объектов в ММДЦ «Москва-Сити», как «Башня Эволюция» и МФК «ОКО», однако реализация данных проектов не завершена: еще ведутся общестроительные и отделочные работы внутри объектов. Вероятнее всего, ввод данных объектов будет осуществлен в I полугодии 2015 года.

### Введенные офисные объекты в 2014 г.

№	Объект	Расположение	Класс	Офисная площадь, кв. м	Срок ввода
1	Бизнес парк ComCity, 1-я очередь	Киевское шоссе, 2 км от МКАД (Новая Москва)	A	126 000	Q3
2	«Башня Евразия»	ММДЦ, участок №12	A	106 231	Q3
3	БЦ «Лотос»	Одесская ул., 2	A	96350	Q4
4	БЦ на ул. Поклонная, вл. 3а	ул. Поклонная, вл. 3а	A	85575	Q2
5	БЦ «Верейская Плаза III»	Верейская ул., д. 29, стр. 134	B+	76900	Q2
6	БЦ Port Plaza	Проектируемый пр-д № 4062, д. 6	B+	62 600	Q4
7	МФК «Водный»	Головинское шоссе, вл. 5	A	61 570	Q3
8	БЦ Mebe One Khimki Plaza	Химки, Ленинградская улица, 25	A	44 000	Q1
9	Бизнес парк «Орбита-2»	ул. Кулакова, д. 20	A	40 625	Q4
10	БЦ «Аэродом»	Ленинградский проспект, 37	A	36 000	Q4
11	БЦ «Аркус III»	Ленинградский просп., 37а, корп.14	B+	34 382	Q2
12	БЦ Aero City	Куркинское шоссе вл.2	A	32 635	Q4
13	«Миракс Плаза»	Кутузовский пр-т, вл. 34	A	30 400	Q1
14	БЦ Pallau RB	Рублево-Успенское шоссе, д. 6	A	30250	Q2
15	БЦ «Минская Плаза»	Минская ул., 2Ж	B+	26 500	Q4
16	БЦ «Сириус Парк»	Каширское шоссе, д. 3, корп. 2	B+	21 500	Q2, Q4
17	БЦ Dominion Tower	ул. Шарикоподшипниковская улица, 5	A	21 475	Q3
18	Бизнес-парк «SOLUTIONS» (3-я фаза)	Варшавское шоссе, дом 148	B+	19 000	Q1

№	Объект	Расположение	Класс	Офисная площадь, кв. м	Срок ввода
19	БЦ ул. Рождественка	ул. Рождественка, вл. 8/15 стр. 1 и 2	A	19 000	Q2
20	БЦ «Арма» (Здание №19)	Сусальный Ниж. пер., 5	A	19 000	Q4
21	«К2 Бизнес-парк», 1-ая очередь	2 км от МКАД по Калужскому шоссе	A	18 500	Q3
22	БЦ «Омега-2»	ул. Ленинская Слобода, 26	B+	16 100	Q1
23	БЦ «РочДел»	ул. Рочдельская, вл. 22	A	12 000	Q2
24	БЦ «Морозов», фаза 2	ул. Тимура Фрунзе, д. 11	A	10 862	Q1
25	БЦ «Романов Двор III»	Романов переулок 4	A	8 000	Q4
26	БЦ Central Yard	ул. Бауманская, 7	A	7 600	Q3
<b>Итого</b>				<b>1 063 055</b>	

Источник: Praedium

Распределение нового предложения в 2014 году по территории Москвы и Московской области во многом отражает тенденции, выявленные еще в 2013 году. После присоединения новых территорий и заявлений столичных властей о децентрализации города наблюдается динамичное перераспределение офисного рынка на юго-запад от центральной деловой зоны Москвы.

Ориентация офисного рынка на юго-запад, запад и северо-запад с каждым годом проявляется заметнее. Во-первых, новые объекты 2014 года характеризуются большей удаленностью от центра города, чем офисные объекты 2013 года. В зоне МКАД и МО в 2013 году было реализовано всего три офиса в 2013 году, а в 2014 году – шесть объектов. Во-вторых, растет масштабность проектов, реализуемых на периферии. Крупнейший проект 2014 года, БП ComCity, находится за МКАДом, вблизи Киевского шоссе.

Зона внутри Садового кольца приобретает в сложившихся условиях децентрализации некоторый аспект элитарности. В прошедшем 2014 году внутри СК был реализован только один проект класса B+ из совокупных девяти, остальные офисы относятся к классу A. В 2013 году – из десяти новых объектов внутри СК три относились к классу B+.

Стоит отметить, что в 2014 году просматривается относительно равномерное распределение новых объектов офисного назначения и распределение вдоль магистралей юго-запада, запада и северо-запада, в отличие от ситуации в 2013 году, когда восемь офисных проектов теснились между ТТК и МКАД вдоль Киевского шоссе в радиусе 5 км друг от друга. Подобная кучность нового предложения увеличивает конкуренцию на локальном субрынке и сказывается на доходности проекта.



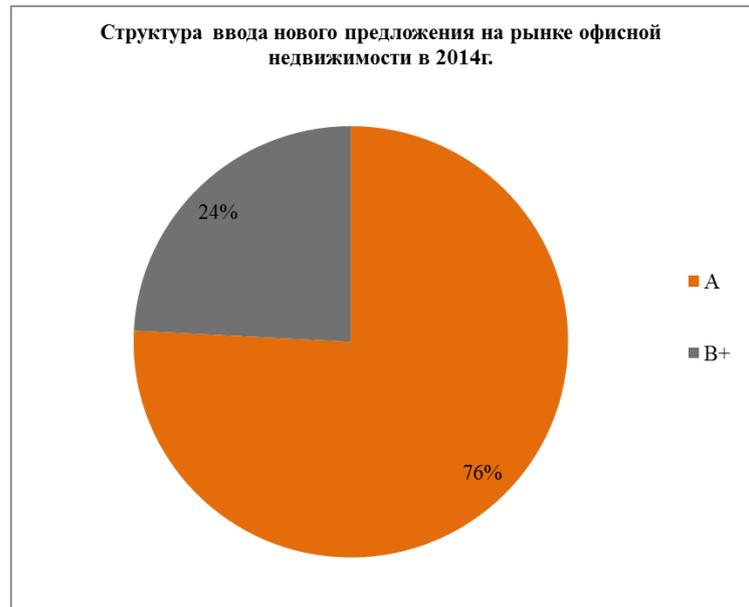
Источник: Praedium

В 2014 году новое предложение в основе представлено объектами класса А. Из 26 объектов, введенных в эксплуатацию, всего 7 относятся к классу В+, а остальные – к классу А. В 2013 году на класс В+ приходилось 14 проектов из 25 реализованных.

В структуре введенной офисной недвижимости Москвы и Московской области на класс А пришлось 76% или 806 000 кв.м в абсолютном выражении. На класс В+ – 24% или 257 000 кв.м. Для сравнения, в 2013 году доля новой недвижимости класса А составила около 42%, а класса В+ – 55%.

Вероятнее всего, недостаток нового предложения офисов класса А, зафиксированный в 2013 году, активно восполнялся в 2014 году. Наполнение рынка региона качественными офисами класса А повлекло за собой увеличение среднего уровня вакантности в офисах данной категории и оказало давление на арендные ставки.

## Структура ввода нового предложения на рынке офисной недвижимости в 2014 г.

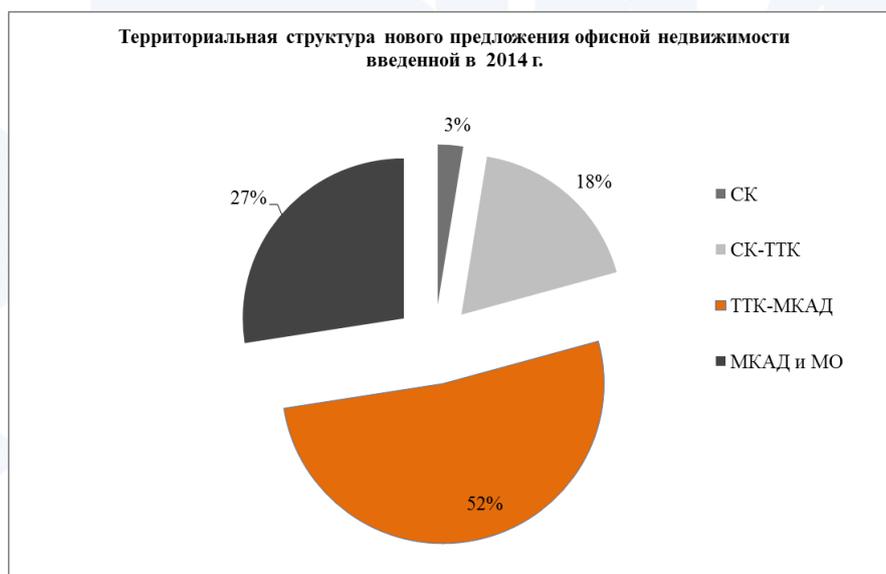


Источник: Praedium

С точки зрения территориальной структуры распределения нового предложения в 2014 году коренных изменений не выявлено. Зона ТТК-МКАД продолжает доминировать над остальными зонами с долей в 52%. По сравнению с 2013 годом, доля ТТК-МКАД сократилась на 6% с 58% до 52%. На зону внутри Садового Кольца приходится всего 3% против 5% в 2013 году. Объемы ввода в данной зоне сократились и в абсолютном выражении: с 38 000 кв.м до 27 000 кв.м.

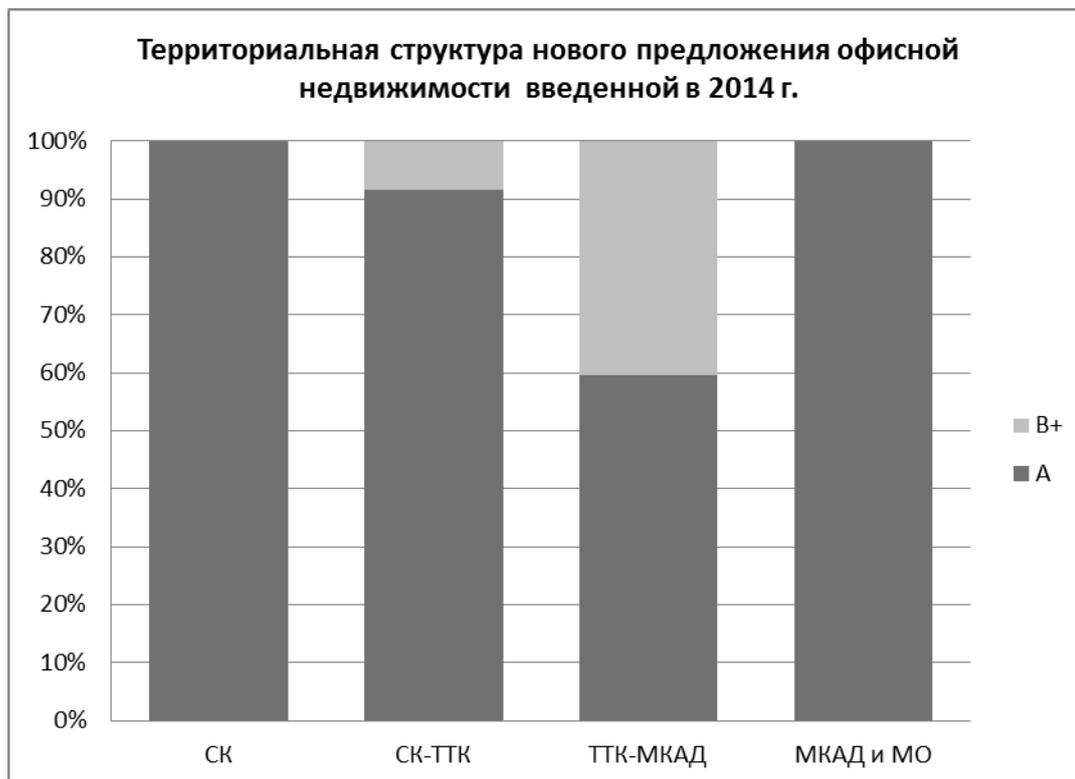
Как указывалось выше, примечательным фактом является увеличение ввода в зоне МКАД и МО. По итогам 2014 года объем ввода в данной зоне составил 27% в относительном выражении, обеспечив второе по популярности место среди девелоперов, и 292 000 кв.м в абсолютном выражении. В 2013 году на данную зону приходилось лишь 8,2% или 68 000 кв.м.

## Территориальная структура нового предложения офисной недвижимости, введенной в 2014 г.



Источник: Praedium

## Территориальная структура нового предложения офисной недвижимости, введенной в 2014 г.



Источник: Praedium

Качественная офисная недвижимость класса А вводится на территории зон СК и МКАД МО. Фактически весь ввод нового предложения в рамках данных зон представляет собой исключительно офисы класса А. Новое предложение в зоне СК из года в год сокращается. В условиях ограниченности земельных ресурсов, рациональна реализация тех проектов, которые имеют максимальную доходность: элитные офисы класса А. Как писалось ранее о данной тенденции, в зоне МКАД и МО для успешной конкуренции с офисами, обладающими высокой транспортной доступностью (расположенные, например, в деловом центре) необходима реализация недвижимости наилучшего качества с развитой внутренней инфраструктурой, заменяющей городскую.

На 2015 год запланировано достаточно большое количество проектов. Заявленный объем нового предложения составляет более 1 500 000 кв.м. 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, связанные с возможным сокращением ВВП в 2015 году до 4% и ниже, усложнение доступа к кредитным ресурсам и общего стагнирующего спроса, могут существенно затормозить темпы ввода нового предложения во II полугодии 2015 года.

**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	A	315 282	112 200
Бизнес-парк G10	Киевское ш., 500 м от МКАД	A	231 600	123 000
МФК «IQ-квартал»	Краснопресненская набережная, 11-ый участок	A	228 000	107 000
БЦ Оружейный	Оружейный пер., 41	A	191 000	61 000
Башня Эволюция	Пресненская наб., д. 4	A	154 000	80 000
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 Neopolis	Киевское ш., 3 кв от МКАД	A	103 900	69 400
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., 100	B+	30 800	30 800

Источник: Praedium

Прошедший 2014 год продемонстрировал рекордный ввод нового предложения. Эффект от подобного события на рынке офисной недвижимости будет ощущаться еще некоторое время – 6-12 месяцев, в виде снижения арендных ставок, высокой вакантности, понижения уровня доходности офисных проектов, т.е. всех симптомов перенасыщения в сегменте.

Прогноз на 2015 год основан на текущем положении экономики России и предполагает реакцию девелоперов на процесс перепроизводства, то есть наступление фазы «затишья» после бурного роста. Вероятнее всего, объем нового предложения в 2015 году составит не более 1 000 000 кв.м новых офисов.

## Спрос

В IV квартале 2014 года наблюдалась отрицательная динамика спроса на офисную недвижимость в Московском регионе. После некоторого оживления в III квартале, когда совокупный показатель спроса достиг пикового квартального значения и составил 175 000 кв.м, в IV квартале объем заключенных сделок составил порядка 165 000 кв.м (-5,7%).

Ощутимое для рынка падение спроса было зафиксировано во II квартале 2014 года, когда совокупный показатель купленной и арендованной офисной недвижимости находился на уровне 75 000 кв.м. Вероятнее всего, на снижение активности потенциальных арендаторов повлияло санкционное давление и возрастание геополитических рисков в связи с событиями на Украине. Возобновление интереса участников рынка к заключению сделок вернулось достаточно быстро; в III квартале, однако, неблагоприятные макроэкономические тенденции постепенно развернули рынок в сторону сокращения спроса.

Прошедший год отметился рекордно низким спросом. За весь 2014 год было куплено и арендовано около 535 000 кв.м качественной офисной недвижимости, что ниже аналогичного показателя 2013 года на 16,3%, когда рынок продемонстрировал поглощение 620 000 кв.м. Падение спроса продолжается уже третий год. В 2011 году объем поглощения составил 1 125 000 кв.м, в 2012 году наблюдалось сокращение показателя спроса до 900 000 кв.м, а в 2013, казалось, что был достигнут минимум на уровне 620 000 кв.м.

### Динамика предложения и уровня вакантных площадей в качественных офисных объектах, 2011-2014 г.г.



Источник: Praedium

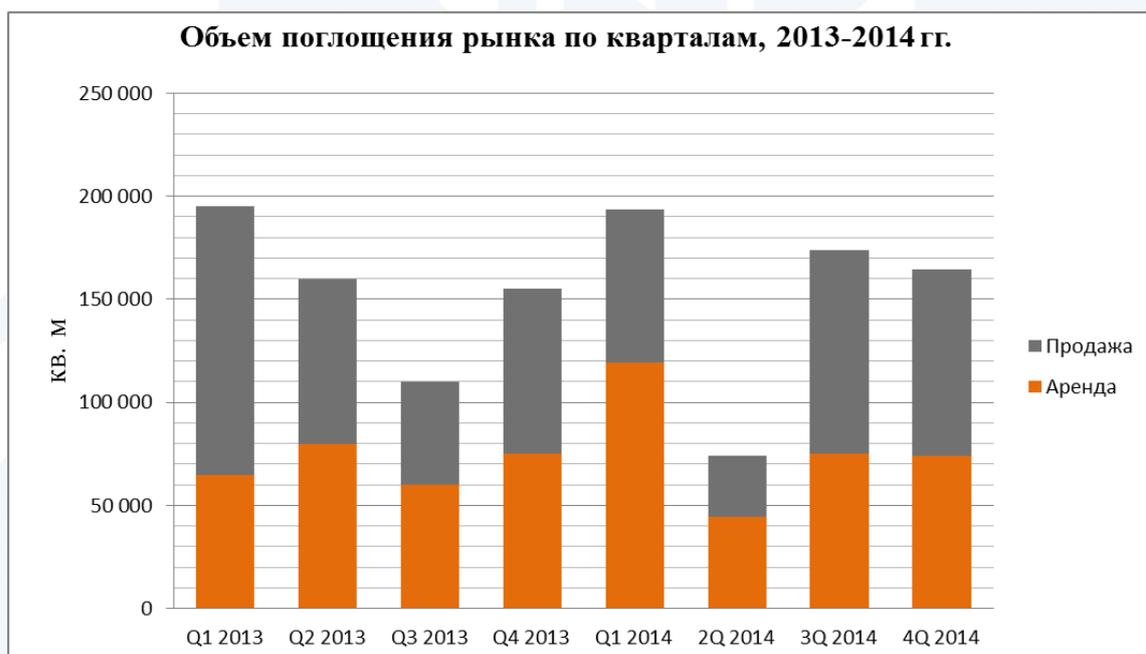
Развитие и укрепление негативного тренда снижения спроса стимулировалось ослаблением экономики страны, постепенным замедлением темпов роста ВВП и проявлением первых признаков системного кризиса экономической политики. Модель экономического роста, построенная на нефтяных и газовых сверхдоходах, без активного

стимулирования промышленного производства и грамотной политики диверсификации экономики страны, обеспечивающей устойчивые доходы в бюджет, исчерпала себя. Активно обсуждаемое импортозамещение в освободившиеся рыночные доли и ниши может послужить импульсом развития производства. Однако для дозагрузки неиспользованных мощностей в производстве потребуются вложения в оборотный капитал на уровне 2-3 трлн. рублей (по оценкам экспертов правительства РФ), расширение производств потребует еще больших капитальных вложений и времени для получения первых результатов. Недостаточная ликвидность, отток капитала на уровне \$151,5 млрд., повышение первичной ставки ЦБ до 17% и даже дальнейшее снижение до 15%, препятствуют планам импортозамещения и промышленного развития страны.

Для увеличения спроса на офисную недвижимость необходимо повышение деловой активности компаний, что невозможно в условиях сокращающейся экономики. Вероятнее всего, в 2015 году мы не увидим изменения тенденции на рынке офисной недвижимости. Прогноз спроса на 2015 год – 500 000 – 600 000 кв.м.

По итогам 2014 года средневзвешенный уровень вакантности в качественной офисной недвижимости региона составил около 16,5%. По сравнению с III кварталом, в IV квартале наблюдалось снижение вакантности на 0,5%, благодаря умеренному спросу в конце года. В сегменте качественной недвижимости класса А наблюдается снижение вакантности с рекордных 25% до 18-19% за счет совершения крупной сделки: покупки «Башни Эволюция» компанией «Транснефть». В начале 2013 года средний уровень вакантности находился на отметке 8-9%, к началу 2014 года данный показатель возрос на фоне слабого спроса до 14% и продолжил свое отрицательное движение.

Стоит отметить, что сохранение тенденции высоких темпов ввода на фоне неуверенного спроса, повлечет за собой снижение арендных ставок. Особенно это актуально для офисной недвижимости класса А, так как в 2014 году происходил выход преимущественно объектов данного класса, вопреки росту популярности объектов класса В+ и В у потенциальных арендаторов. Офисная недвижимость класса В+ характеризуется более устойчивым и сбалансированным положением, средний уровень вакантности в офисах класса В+/В находится на уровне 13%.



Источник: Praedium

В IV квартале была совершена крупнейшая сделка в сегменте покупок офисной недвижимости класса А. Компания «Транснефть» купила «Башню Эволюцию». Общая площадь небоскреба составляет 145 100 кв.м, офисная часть занимает 80 000 кв.м. По планам компании, в башне планируется размещение штаб-квартиры организации. Сумма сделки составила, по оценкам экспертов и приближенных к переговорному процессу, от \$900 млн. до \$1 млрд. Данная сделка является второй сделкой по масштабу в сегменте офисной недвижимости за всю историю рынка (первое место принадлежит компании O1 Properties, купившей БЦ «Белые Сады» за \$1 млрд. в начале 2013 года).

В БЦ «ЗВИ», офисном центре класса В+, арендовано около 7 100 кв.м. Информация о клиенте не подлежит разглашению.

Офис компании «ТНТ Телесеть» разместился в БЦ Diamond Hall, где организация арендовала 7 100 кв.м. Офисный объект расположен вблизи Садового Кольца по адресу Олимпийский проспект, 14.

Компания промышленного направления, специализирующаяся на сервисе и ремонте тягового подвижного состава – «Локомотивные Технологии», стала новым арендатором в БЦ «Яковоапостольский». Площадь, которую займет компания в бизнес-центре, составляет 6 600 кв.м. В БЦ планируется разместить все подразделения, интегрированные в промышленную компанию: ОАО «Желдорремаш», ООО «ТМХ-Сервис», ООО «ТМХС – Лизинг», ООО «Торговый дом ТМХС», ООО «АВП Технология», ООО «Салаир», ООО «АМ-Тех», ООО «ЛокоТех-Промсервис».

#### Примеры наиболее крупных сделок по аренде/покупке офисов, IV квартал 2014 г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
<b>4 квартал</b>				
Evolution Tower	А	«Транснефть»	80 000	покупка
БЦ «ЗВИ»	В+	Конфиденциально	7 130	аренда
БЦ Diamond Hall	А	«ТНТ Телесеть»	7 117	аренда
БЦ «Яковоапостольский»	А	«Локомотивные Технологии»	6 646	аренда
БЦ «Арма»	В+	«Модный Континент»	4 310	аренда
БЦ «На Покрышкина»	В+	«Маяк»	3 663	аренда
БЦ «Прео-8»	В-	Конфиденциально	3 020	аренда
БЦ Diamond Hall	А	Flat&Co	2 390	аренда
БЦ «Ньютон Плаза»	В+	ФГУП «Спецстройинжиниринг при Спецстрое России»	2 361	аренда
«Ленинградский проспект 44»	В+	Inline Technologies	2 306	аренда
БЦ «Ньютон Плаза»	В+	RESO-Leasing	2 082	аренда
БЦ «Даниловский форт»	В+	«Сбербанк»	1 917	аренда
БЦ «Арма»	В+	Glowbite	1 763	аренда
«К2 Бизнес-парк»	А	«Столичная торговая компания»	1 734	аренда
БЦ «Лотте»	В+	OST Development	1 718	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БЦ Кольская 2	B+	ООО «НИПИСтройТЭК»	1 600	аренда
БЦ «Дежнев Плаза»	B+	Reckitt Benckizer	1 485	аренда
БЦ «Белые Сады»	A	Конфиденциально	1 411	аренда
БЦ «Монарх»	B+	«Крайслер»	1 355	аренда
БЦ White Stone	A	FMC Technologies	1 040	аренда
БЦ Capital City	A	Eurasian Bank	1 032	аренда
«К2 Бизнес-парк»	A	«Кафетера»	1 000	аренда
ЖК «Четыре Солнца»	A	Конфиденциально	987	покупка
БЦ Omega Plaza	A	Ingersoll Rand	982	аренда
«Усадьба Всеволожских» (ДК «Красная Роза»)	A	Конфиденциально	971	аренда

Источник: Praedium

Средняя величина крупнейших 25-ти сделок, совершенных в IV квартале, составляет 2 500 кв.м без учета сделки «Транснефти» (с учетом ее – 5 600 кв.м). За квартал произошло сокращение средней величины крупнейших сделок с 3 400 до 2 500 кв.м. Таким образом, спрос на офисную недвижимость сокращается не только в количественном выражении совокупного объема, но и в качественном. В 2014 году средняя величина крупных сделок составила 3 000 кв.м

Второй сделкой 2014 года по масштабу, после покупки «Транснефти», стала аренда дополнительных 19 000 кв.м в БЦ «Красная Роза» компанией «Яндекс», закрытая в I квартале года. По истечении срока аренды 35 200 кв.м в корпусе «Морозов I», был заключен новый договор на 54 200 кв.м. Дополнительные 19 000 кв.м арендованы в корпусе «Морозов II» (введен в начале года).

В начале 2014 года была заключена сделка между компанией PepsiCo и управляющей компанией БЦ «АЛКОН» по аренде 13 000 кв.м. Офисный объект расположен на северо-западе столицы, по адресу Ленинградский проспект, дом 72.

В III квартале была заключена сделка купли-продажи БЦ «Уланский 26» (16 700 кв.м).

#### Примеры наиболее крупных сделок по аренде/покупке офисов в 2014 г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки	Период
Evolution Tower	A	«Транснефть»	80 000	покупка	Q4
Бизнес Парк Comcity	A	«Группа компаний Систематика»	17 400	аренда	Q1
БЦ «Красная Роза»	A	«Яндекс»	19 000	аренда	Q1
БЦ «Уланский 26»	A	Конфиденциально	16 700	продажа	Q3
БЦ «АЛКОН»	A	PepsiCo	13 000	аренда	Q1
Бизнес Парк «Гринвуд»	B+	Конфиденциально	11 167	аренда	Q1
БЦ «ЗВИ»	B+	«РЕН ТВ»	10 375	аренда	Q3
БЦ «ЗВИ»	B+	Конфиденциально	7 130	аренда	Q4

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки	Период
БЦ Diamond Hall	A	«ТНТ Телесеть»	7 117	аренда	Q4
БЦ «Южный Порт»	B+	«Согласие»	7 033	аренда	Q3
БЦ «Яковоапостольский»	A	«Локомотивные Технологии»	6 646	аренда	Q4
Бизнес Парк Comcity	A	Oracle	6368	аренда	Q3
БЦ «Омега Плаза»	B+	Компания «АйТи»	6 390	аренда	Q2
БЦ Wall Street	A	Teva	4 906	аренда	Q3
БЦ «Квартал-сити»	B+	Emerson	4 666	аренда	Q3
БЦ «Двинцев»	A	Halliburton	4 460	аренда	Q3
БЦ «Арма»	B+	«Модный Континент»	4 310	аренда	Q4
Деловой квартал «Новоспасский двор»	B+	Конфиденциально	4110	аренда	Q3
БЦ Wall Street	A	«Модис»	3 950	аренда	Q1
БЦ «На Покрышкина»	B+	«Маяк»	3 663	аренда	Q4
БЦ Mebe One Khimki Plaza	A	Mebe Group	3 660	размещение в собственном объекте	Q3
Бизнес-парк «Южный Порт»	B+	«Верофарм»	3 500	аренда	Q1
БЦ Silver City	A	«Фонд развития интернет-инициатив»	3 400	аренда	Q1
БЦ «Диагональ Хаус»	A	ЗАО «Консист-ОС»	3 260	аренда	Q3
БП G10**	A	Конфиденциально	3041	покупка	Q4
БЦ «Прео-8»	B-	Конфиденциально	3 020	аренда	Q4
«Москва, ул. Бурденко, 14»	B+	Министерство РФ по развитию Дальнего Востока	2 960	аренда	Q3
БЦ «Метрополис»	A	Tele2	2 830	аренда	Q2
БЦ Cherry Tower	B+	«Газпром центрремонт»	2 800	аренда	Q3

Источник: Praedium

В начале 2014 года была совершена крупная сделка, еще тогда в строящемся объекте офисной недвижимости. «Группой компаний Систематика» - крупный игрок IT индустрии, арендовал у девелоперской компанией PPF Real Estate Russia в бизнес парке Comcity 17,4 тыс. кв. м.

В IV квартале спрос на офисную недвижимость класса А был обеспечен крупными сделками. Если в III квартале наблюдался разворот рынка в сторону бизнес-центров класса B+, то IV квартал уравновесил спрос на класс А. Если рассматривать структуру спроса по классу недвижимости без учета покупки «Башни Эволюция», то будет заметен повышенный спрос на объекты класса B+. Для 2010-2013 гг. характерная доля сделок по

классу А составляла около 60-70%. В 2014 году доля сделок в классе А составляет всего 49%, а в классе В+ - 45%, что почти сопоставимо показателям класса А.



\*Без учета покупки «Башни Эволюция»

Источник: Praedium

Объем поглощения по недостроенным объектам офисного назначения в IV квартале составил около 7 500 кв.м. В основном сделки проходили в БП G10 и МФК «Савеловский Сити», ввод которых намечен на 2015 год. Крупнейшая сделка составляет около 3 000 кв.м в БП G10. Информация о покупателе конфиденциальна.

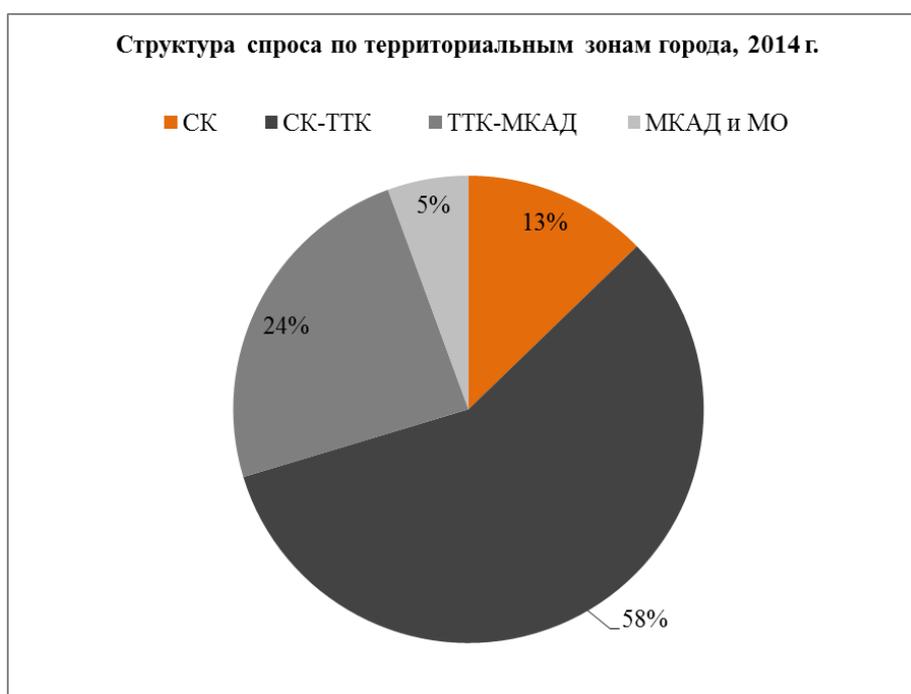
**Примеры наиболее крупных сделок предварительного характера по аренде/покупке офисов (объекты не введены в эксплуатацию), IV квартал 2014 г.**

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БП G10	А	Конфиденциально	3041	покупка
МФК «Савеловский Сити»	А	LLC CENTER	1750	покупка
МФК «Савеловский Сити»	А	Конфиденциально	606	покупка
БП G10	А	Конфиденциально	565	покупка
БП G10	А	Конфиденциально	396	покупка
МФК «Савеловский Сити»	А	Конфиденциально	240	покупка
МФК «Савеловский Сити»	А	Конфиденциально	237	покупка
МФК «Савеловский Сити»	А	Конфиденциально	145	покупка
БП G10	А	Конфиденциально	135	покупка
БП G11	А	Конфиденциально	115	покупка

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БП G10	A	Конфиденциально	87	покупка
МФК «Савеловский Сити»	A	Конфиденциально	87	покупка
БП G10	A	Конфиденциально	82	покупка
МФК «Савеловский Сити»	A	Конфиденциально	74	покупка
<b>ИТОГО</b>			<b>7560</b>	

Источник: Praedium

Распределение спроса по территориальным зонам столичного региона в 2014 году несколько изменилось по сравнению с предыдущим годом.



Источник: Praedium

Аналитиками компании была выявлена следующая структура спроса по зональным территориям Москвы (по убыванию доли спроса): СК-ТТК, ТТК-МКАД, СК, МКАД и МО.

Самой популярной зоной стала зона СК-ТТК. На данную зону пришлось 58%, что превысило долю 2013 года на 15%. Локация находилась на втором месте по популярности в 2013 году. Второе место по итогам года закрепилось за ТТК-МКАД с долей в 24%. Годом ранее данная локация располагала 47% долей спроса и занимала лидирующее место.

На зону Садового Кольца в 2014 году пришлось 13%, для сравнения, в 2013 году доля этой зоны составляла всего 2%. На зону МКАД и МО пришлось всего 5%: за год спрос в этой зоне упал на 3%.

Подобная картина территориальной структуры спроса, а особенно динамики изменения данной структуры, позволяет судить о заинтересованности арендаторов в деловой центр столицы. Очевиден конфликт интересов арендаторов, предпочитающих центральное

положение, и девелоперов, демонстрирующих рекордный ввод нового предложения в зоне МКАД и МО.



Источник: Praedium

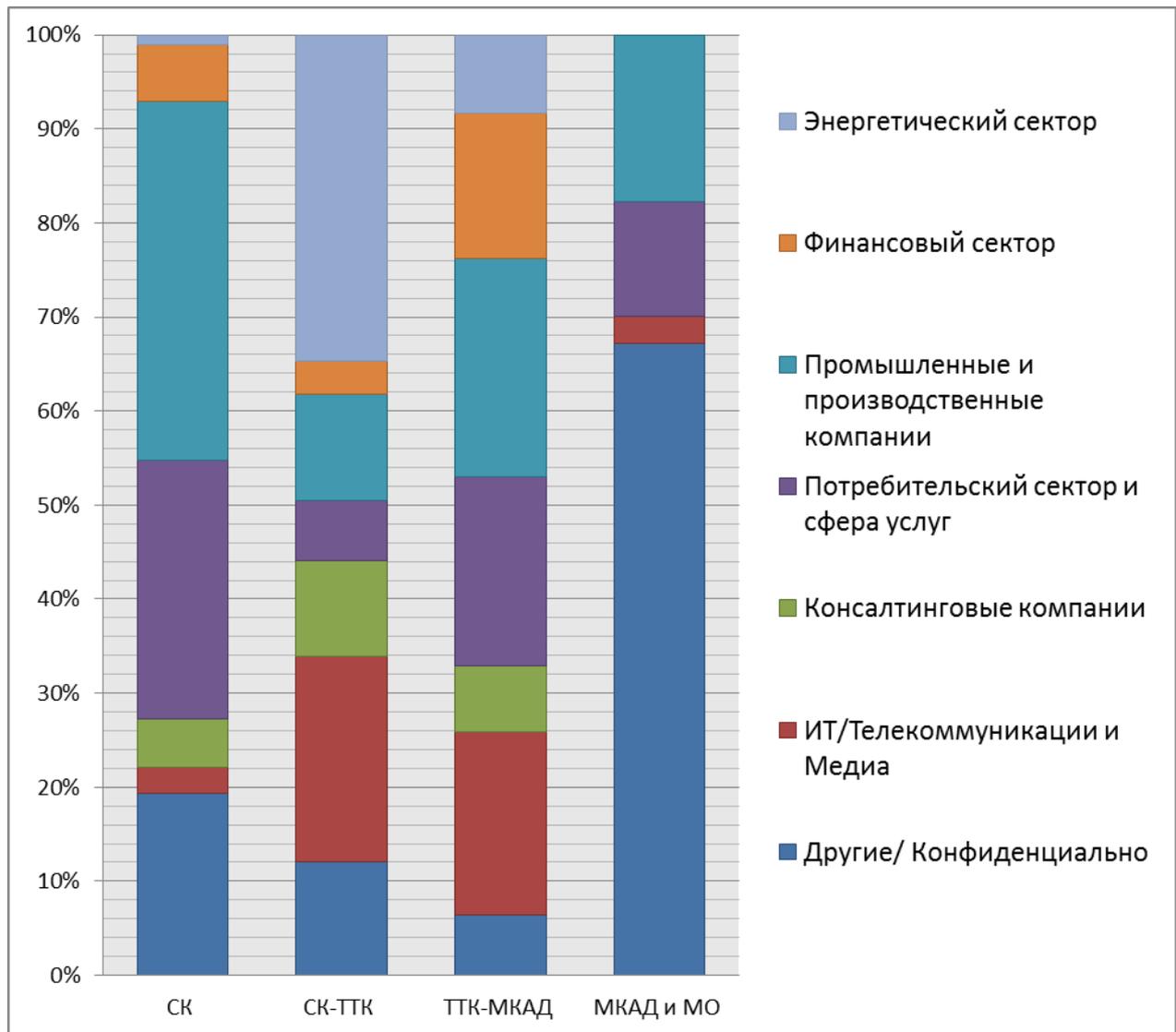
По итогам года наибольшая доля купленной и арендованной недвижимости прилась на компании энергетического сектора: 22% от совокупного спроса. Примечателен тот факт, что еще в III квартале доля компаний энергетике находилась в районе 4%. Стремительный рост произошел благодаря компании «Транснефть», купившей «Башню Эволюция». В 2013 году на энергетику пришлось чуть больше: 23%.

Второй место делят компании сектора ИТ и телекоммуникации и компании сферы промышленности и производства с долями по 18%. Стоит отметить, что в 2013 году промышленные организации занимали первое место с показателем в 25%, а сфера ИТ находилась в выжидательной позиции с долей в 6%. Крупнейшие сделки ИТ и телеком: «Яндекс» арендовала дополнительно 19 000 кв.м в «Красной Розе», «ТНТ Телесеть» - аренда 7 100 кв.м в БЦ Diamond Hall, Tele2 - аренда 2 800 кв.м в БЦ «Метрополис».

Компании из сферы потребительского сектора и сферы услуг продолжили терять свои позиции и завершили 2014 год с результатом в 13% от совокупного спроса. В 2013 году сфера потребительских товаров и услуг располагала долей в 20%.

Сделки арендаторов, которых нельзя отнести к конкретной категории, а также сделки, проходившие под условиями не разглашения информации, по итогам 2014 года составляют порядка 15% от совокупного спроса.

### Распределение спроса на аренду офисных помещений по типу арендаторов офисной недвижимости, 2014 г.



Источник: Praedium

Структура распределения арендаторов офисной недвижимости по территориальным зонам столицы отражает динамику развития офисного рынка. В 2013 году зона МКАД и МО была менее диверсифицирована и на 80% состояла из промышленных компаний. В 2014 году данная зона представлена сделками конфиденциального характера («Другие/Конфиденциально»), на 18% - компаниями промышленного направления и 12% - сферой ИТ и Телекоммуникаций.

В остальных зонах распределение арендаторов как всегда достаточно разнообразно и сложно поддается динамическому анализу. ИТ и Телекоммуникации тяготеют к зонам СК-ТТК и ТТК-МКАД. Компании финансового сектора расположились в зоне СК и ТТК-МКАД, перескочив через зону СК-ТТК. Стратегия размещения компаний потребительского сектора в чем-то схожа со стратегией компаний ИТ направленности:

зоны СК и ТТК-МКАД аналогично в приоритете. Организации энергетической направленности отметились в зонах СК-ТТК (Москва-Сити) и ТТК-МКАД.

### Сделки по продаже крупных офисных активов в 2014 г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Комментарии
<b>I квартал</b>				
БЦ «Линкор»	A	UFG Wealth Management	63 000	Сумма кредита выделенного «Банком Москвы» на покупку составила 1,75 млрд руб.
БЦ «Акварин III»	A	компания «Алроса»	11 405	Девелопер проекта - AFI Development
<b>II квартал</b>				
БЦ «Призма» (Nevis)	A	O1 Properties	15 000	Сделка была закрыта в 1 квартале 2014 года, а владельцем, вероятно, стала одна из структур Бориса Минца. Стоимость сделки могла составить порядка 50-60 млн долларов. Цена в 50-60млн. долларов вполне реальна, учитывая, что площади предлагались единым лотом, что составляет 3300-4000 долларов/1кв.м.
Особняк в Большом Черкасском переулке	B-	Конфиденциально	4 581	
Особняк на Ярославской улице	B-	Конфиденциально	852	
<b>III квартал</b>				
БЦ «Северное Сияние»	A	Eastern Property Holdings	39 000	
БЦ «Женевский дом»	A	Eastern Property Holdings	18 000	на сумму порядка 150 млн. долларов.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Комментарии
БЦ «Берлинский дом»	A	Eastern Property Holdings	12 889	
Особняк в Дегтярном пер.	C	«Бэст Консалтинг»	690	Сумма сделки составила 174,3 млн рублей.
IV квартал				
Evolution Tower	A	Транснефть	80 000	Сумма сделки может составить от \$900 млн до \$1 млрд

Источник: Praedium

В 2014 году были совершен ряд инвестиционных сделок (см. Таблицу выше). В первой половине 2014 года завершились несколько масштабных сделок купли-продажи объектов офисного назначения: фонд UFG Wealth Management выкупил БЦ «Линкор» за 1,75 млрд. рублей, компания «Алроса» приобрела одно из четырех зданий БЦ «Акварин III (11 400 кв.м) за \$91 500 000. В III квартале инвесткомпания Eastern Property Holdings, приобрела сразу несколько активов: БЦ «Северное Сияние» (по оценкам экспертов, сумма сделки составила около \$130 000 000), БЦ «Женевский дом» и БЦ «Берлинский дом» (сумма сделки составила около \$150 000 000).

Конец 2014 года был отмечен крупной сделкой в сфере офисной недвижимости. Как упоминалось выше, компания «Транснефть» приобрела «Башню Эволюцию» в собственность. В ней планируется разместить головной офис компании. Поисками подходящего офиса компания занималась на протяжении нескольких последних лет. Стоимость сделки может составить от \$900 000 000 до \$1 млрд.

## Ставки

Слабый спрос и высокий курс иностранных валют давили на ставки в течение всего 2014 года. В IV квартале прошедшего года снижение уровня арендных ставок происходило на уровне 5-7%. За весь год совокупный показатель удешевления среднего уровня арендных ставок составил около 15%. Стоит отметить, что в офисах класса А возможный торг при заключении договора может составить около 10-15%, что означает снижение реальной ставки на офисы класса А на 25-30%. Если брать в расчет девальвацию рубля относительно иностранной валюты, которая лежит в основе большинства взаиморасчетов по договору аренды офисов данного класса, снижение уровня арендных ставок, по сути, отражает курсовые разницы за период.

В офисах класса В+/В порядка 50-60% управляющих компаний и девелоперских организаций готовы предложить заключение арендных договоров в рублевых ставках.

По итогам 2014 года сложилась следующая схема ценообразования:

- На офисы класса А средневзвешенная ставка находится на уровне 500\$/кв.м/ год (за пределами Садового Кольца), 800\$/кв. м/год (triple net) – внутри зоны СК.
- Офисы класса В+/В - 620\$/кв. м/год в деловом центре города, а вне центра города – 300\$/кв.м/год (triple net).



Источник: Praedium

Традиционно отмечаем, что арендные ставки во многом зависят от местоположения офиса, обеспеченности транспортной инфраструктурой, имиджа бизнес-центра и других характерных особенностей офисного здания.