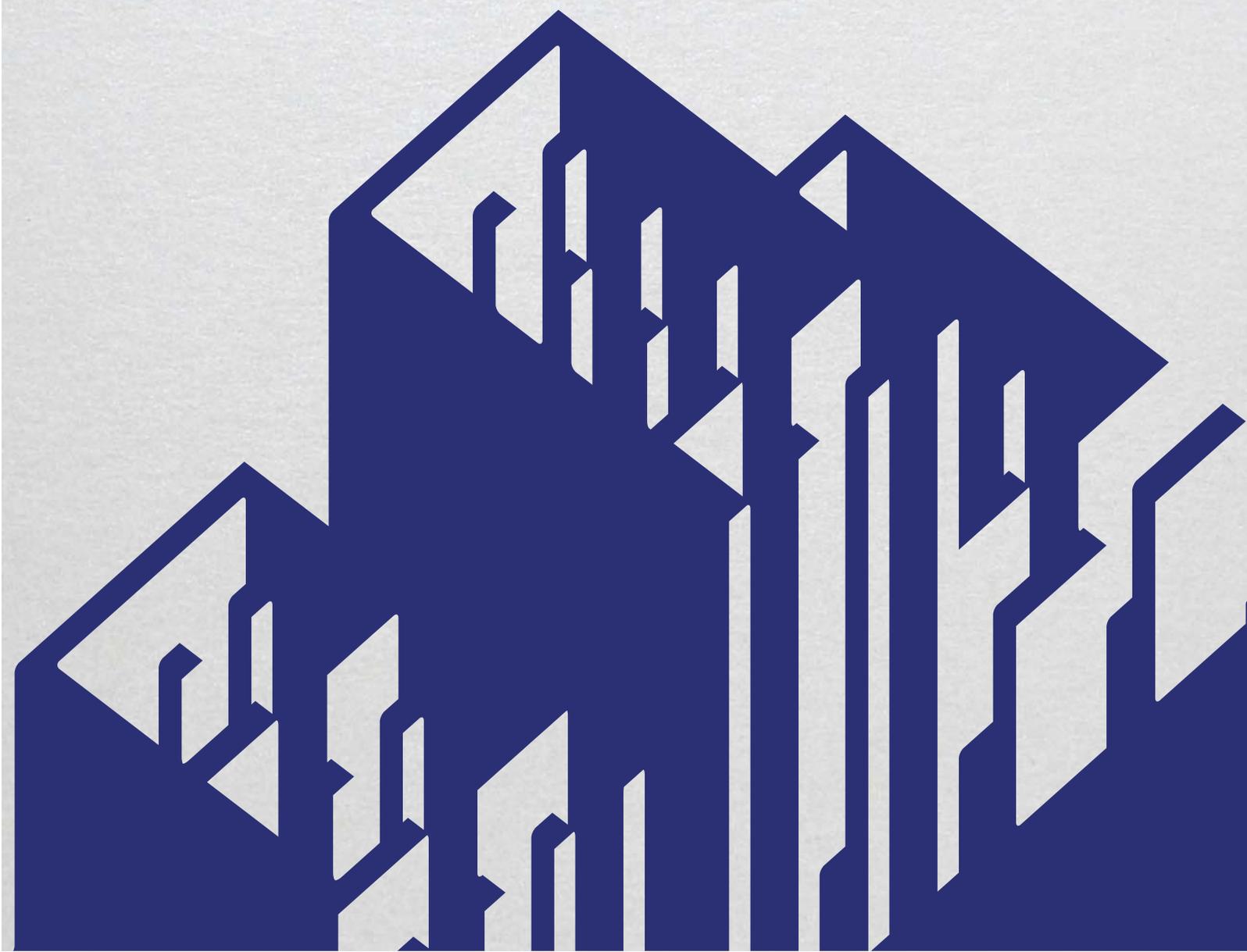




Итоги 1 квартала 2014 г.  
Рынок офисной недвижимости  
Москвы и Московской обл.



## Основные тенденции рынка офисной недвижимости 1 квартал 2014 года

Для рынка офисной недвижимости Московского региона 2014 год может стать достаточно трудным периодом. Основная особенность года будет не столько в отрицательной динамике показателей рынка, сколько в необходимости принятия взвешенных и продуманных решений в ответ на изменение конъюнктуры рынка.

На рынок офисной недвижимости действует ряд неблагоприятных факторов: ослабление российской валюты по отношению к доллару США и евро, наличие геополитической нестабильности в связи с негативными процессами внутри Украины, санкции западных стран в ответ на присоединение Крымского полуострова, негативный прогноз развития экономики страны и ожидание рекордно низких темпов роста ВВП в текущем году. Спрогнозировать степень влияния данных факторов до конца 2014 года не представляется возможным, так как длительность влияния некоторых из них сложно просчитать.

Вероятнее всего, рынок коммерческой недвижимости ожидает сокращение инвестиционных вложений иностранных фондов и снижение общего уровня платежеспособного спроса, но реакция рынка на политико-экономические процессы I квартала 2014 года проявится только через 3-4 месяца по средству снижения индикаторов спроса и предложения. Поэтому заявленный объем в 1 025 000 кв.м офисной недвижимости может превратиться, в лучшем случае, в 600 000 кв.м. Тем не менее, в I квартале было введено 120 000 кв.м, что 2 раза выше показателей I квартала 2013 года. Спрос на офисную недвижимость в I квартале текущего года увеличился по отношению к IV кварталу 2013 года – 185 000 кв.м против 155 000 кв.м. Но если сопоставить I-ые кварталы 2013 и 2014 года, то объем поглощения в начале текущего года уступает показателю предыдущего – 195 000 кв.м в 2013 и 185 000 кв.м в 2014. Вероятнее всего, что спрос в текущем году не превысит прошлогодних показателей. Напомним, что объем сделок с офисной недвижимостью в 2013 году составил 620 000 кв.м.

Основные показатели рынка офисной недвижимости в I квартале 2014 года:

- ◆ Объем введенной офисной недвижимости – 120 000 кв.м;
- ◆ Объем сделок по аренде и продаже офисной недвижимости – 185 000 кв.м;
- ◆ Крупнейшая сделка - покупка фондом UFG Wealth Management БЦ «Линкор» за 1,75 млрд. рублей. Площадь объекта класса А составляет 63 000 кв.м;
- ◆ Увеличение среднего уровня вакантности до 14% (+1% за квартал);
- ◆ Снижение среднего уровня арендных ставок на 7-10%. Класс А – 900\$/кв.м в год в центре города, и 550\$/кв.м вне центра. Класс В+ остается на уровне 720\$/кв.м в год, а класс В – 350\$/кв.м в год.

## Предложение

За I квартал 2014 года рынок офисной недвижимости Московского региона увеличился на 120 362 кв.м. Таким образом, было реализовано только 63% от первоначально запланированного объема ввода в размере 190 000 кв.м. С учетом нового предложения, размер рынка офисной недвижимости региона составляет 13 288 000 кв.м.

В 2013 году за аналогичный период времени было введено в эксплуатацию всего 60 000 кв.м, что почти в 2 раза ниже показателя в текущем году. Активность девелоперов в начале года связана в первую очередь с переносом срока ввода некоторых проектов с конца прошлого года и ужесточением контроля над сроками реализации строительных объектов в Москве.

Крупнейшим проектом, выведенным на офисный рынок, является бизнес центр Mebe One Khimki Plaza, расположенный в Химках. Общая площадь данного объекта составляет 44 000 кв. м, девелопер проекта – компания «МЕБЕ-Девелопмент».

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

№	Объект	Расположение	Класс	Офисная площадь, кв. м
1	БЦ Mebe One Khimki Plaza	Химки, Ленинградская ул., 25	A	44 000
2	«Миракс Плаза»	Кутузовский пр-т, вл. 34	A	30 400
3	БЦ «Омега-2»	ул. Ленинская Слобода, 26	B+	16 100
4	БЦ «Морозов», фаза 2	ул. Тимура Фрунзе, д. 11	A	10 862
5	БЦ Solutions, фаза 3	Варшавское ш., д. 148	B+	19 000
<b>ИТОГО</b>				<b>120 362</b>

Источник: Praedium

В торгово-административном комплексе «Миракс Плаза» был введен в эксплуатацию корпус Д. Строительство проекта было начато в 2006 году компанией Mirax Group, в 2011 году проект перешел в собственность компании «Стройгазконсалтинг», и только сейчас был введен в эксплуатацию его первый корпус. Общая площадь корпуса составляет 54 100 кв.м, а наземной части – 30 400 кв.м. К концу 2015 года планируется реализовать весь комплекс, совокупная площадь которого равна 368 000 кв.м.

Новые офисные объекты относятся в основном к высококачественному сегменту – из 4 проектов 3 являются офисами класса А, что примерно составляет 84% от совокупного объема ввода. В прошлом году ситуация была обратной – в I квартале 2013 года было введено 3 объекта офисной недвижимости класса В+/В и ни одного объекта класса А. Тенденция такова, что на рынок в настоящий момент выходят качественные объекты, способные конкурировать за арендаторов в текущих макроэкономических условиях.

До конца 2014 года анонсирован выход еще 924 000 кв.м, что, с учетом уже введенных объемов за I квартал, увеличит заявленное предложение до 1 025 000 кв.м. Реализация подобных объемов офисной недвижимости в 2014 году маловероятна, так как может серьезно нарушить баланс между спросом и предложением. Напомним, что в 2013 году

было введено в эксплуатацию 820 000 кв.м. На фоне стагнации российской экономики наиболее вероятный показатель ввода в 2014 году не превысит 500-600 000 кв.м.

### Динамика предложения офисной недвижимости по годам, кв.м



Источник: Praedium

Во втором квартале 2014 года запланирован ввод 126 000 кв.м в 1-ой очереди бизнес парка ComCity. Это первый крупномасштабный офисный проект на территории Новой Москвы, девелопером проекта выступает PPF Real Estate Russia. Площадь земельного участка составляет 45 га, общая площадь офисных помещений и торговой галереи достигнет 430 000 кв.м в 2016 году. Офисный парк ориентирован на строящуюся новую станцию метро «Румянцево», которая будет находиться в пешей доступности.

На территории делового центра «Москва-Сити» в 2014 году запланирован ввод ряда офисных объектов совокупной площадью 268 800 кв.м. Во II квартале ожидается ввод «Башни Евразия» (106 200 кв.м), в IV квартале «Башни Восток» в комплексе «Федерация» (82 600 кв.м) и «Башни Эволюция» (80 000 кв.м).

### Офисные объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2014 году

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м
<b>II квартал</b>			
Бизнес парк ComCity, 1-я очередь	Киевское шоссе, 2 км от МКАД (Новая Москва)	A	126 000
«Башня Евразия»	ММДЦ, участок №12	A	106 231

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м
«Орбита», фаза 2	ул. Кулакова, д. 20	B+	40 625
Офисный комплекс ARCUS, 3-я очередь	Ленинградский проспект, д. 37А, корп. 14	A	34 305
БЦ «Аэродом»	Ленинградское ш., д. 37, корп. 7	A	30 000
<b>III квартал</b>			
БЦ «Лотос»	Одесская ул., 2	A	96 350
МФК «Водный»	Головинское шоссе, вл. 5	A	52 335
МФК «Савеловский Сити»	Ул. Складочная, вл. 1	B+	46 800
Sky House	ул. Мытная, вл. 40-44	A	27 500
<b>IV квартал</b>			
«Федерация» («Башня Восток»)	Пресненская наб., уч. 13	A	82 610
«Башня Эволюция»	Пресненская наб., д. 4	A	80 000
Бизнес Парк «К2»	2 км от МКАД по Калужскому шоссе	A	65 000
БЦ «Новатор»	МО, г. Химки, ул. Новаторов, д. 15	B-	26 500
Bosch HQ	Химки, Вашутинское шоссе	A	10 650

*Источник: Praedium*

В III квартале компания MR Group готовится вывести на рынок три офисных проекта: БЦ «Лотос» (96 300 кв.м – офисная часть проекта), МФК «Водный» (52 300 кв.м) и МФК «Савеловский Сити» (46 800 кв.м).

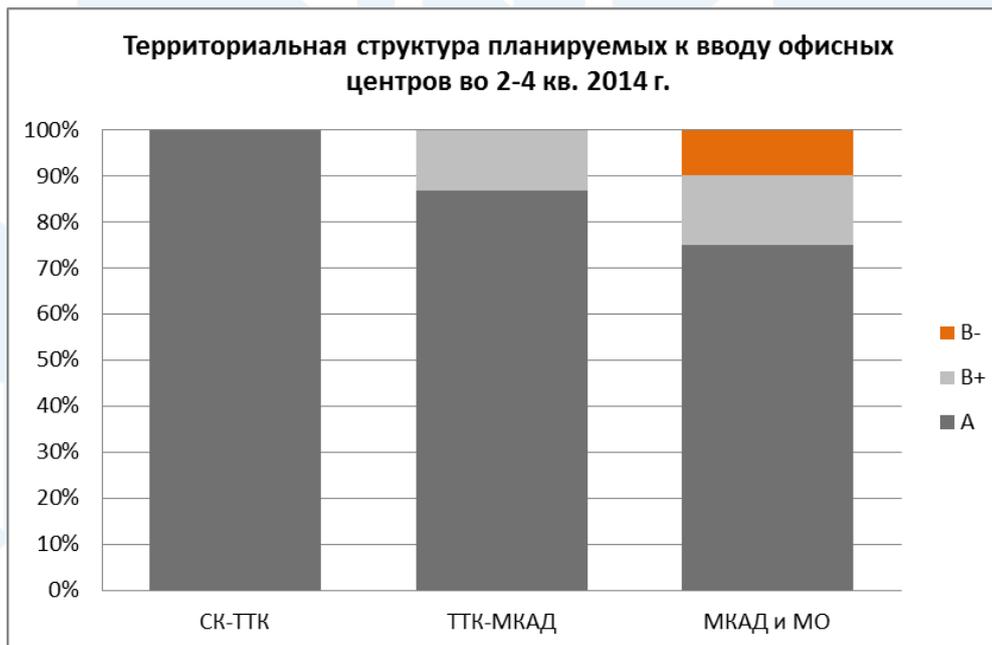
В конце 2014 года анонсирован еще один офисный проект на территории Новой Москвы – Бизнес Парк «К2». Общая площадь комплекса составляет 75 600 кв.м, а офисная часть – 65 000 кв.м. Девелопером данного проекта выступает компания Storm Properties. Бизнес-парк представляет собой комплекс из четырех 7-этажных офисных зданий класса А, расположенных на участке в 12 га.

Наибольшая доля запланированного ввода до конца 2014 года приходится на II квартал – 47% от общего объема 2014 года или 436 200 кв.м. На III квартал заявлено около 24% или 223 000 кв.м, а на IV квартал – 29% или 264 700 кв.м. Возможно, заявленный объем во II квартале не будет реализован в полной мере, так как, скорее всего, ряд проектов будет перенесен на более поздний срок.



*Источник: Praedium*

Территориальное распределение заявленной офисной недвижимости до конца 2014 года отражает тенденции, наблюдаемые на протяжении 2013 года, а именно постепенную децентрализацию деловой части столицы. В 2014 году не заявлено ни одного офисного объекта в пределах Садового Кольца.



*Источник: Praedium*

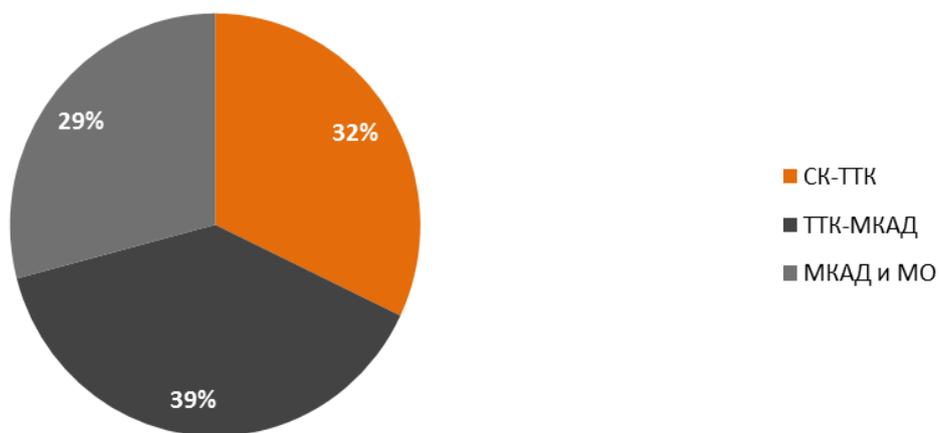
Стоит отметить, что в зоне Садовое Кольцо – Третье Транспортное Кольцо запланирована реализация исключительно проектов класса А, а в зоне Третье Транспортное Кольцо – МКАД планируется ввод всего одного проекта класса В+ – многофункционального комплекса «Савеловский Сити».

В зону СК-ТТК входят офисные объекты «Москва-Сити», что фактически и составляет весь объем ожидаемого предложения. Иными словами, в доле 32% или 296 300 кв.м запланированных к вводу в зоне СК-ТТК на ММДЦ приходится 268 800 кв.м.

Зона ТТК-МКАД продолжает пользоваться популярностью у девелоперов. В 2013 году в данной зоне было реализовано 10 из 25 наиболее крупных офисных проектов года. До конца текущего 39% новых площадей выйдет на субрынок зоны между ТТК и МКАД.

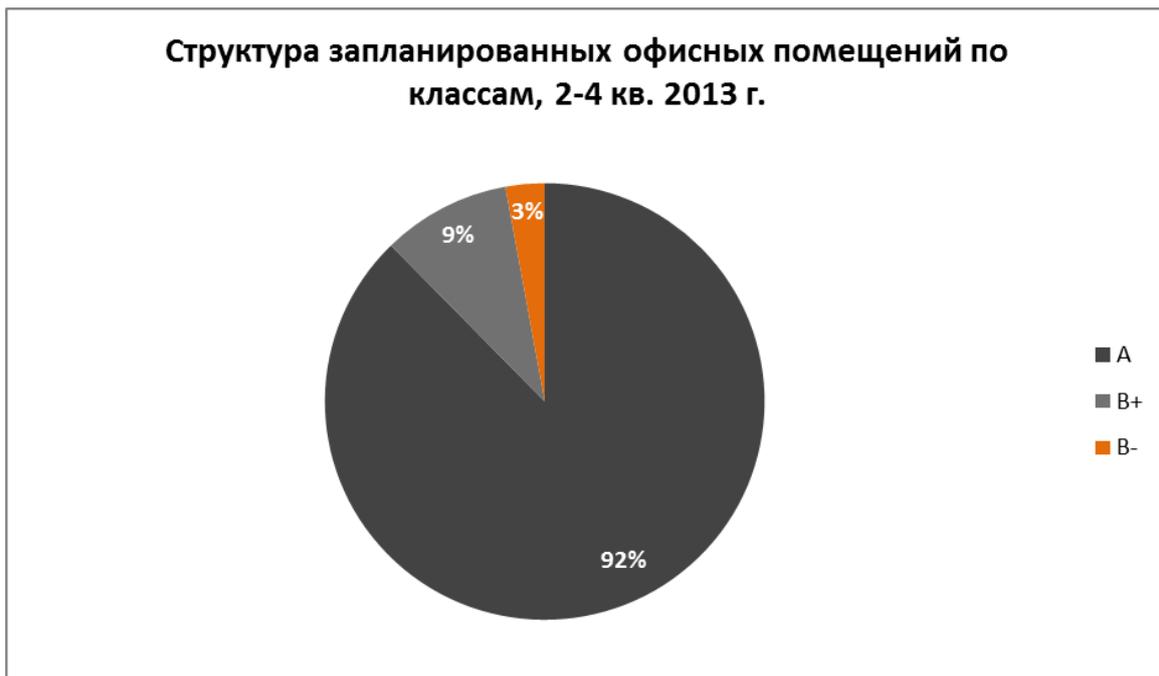
В столице очевиден острый дефицит земельных участков для реализации офисных проектов, который влечет за собой концентрацию новых проектов за чертой ТТК. Еще одним фактом в пользу качественного и количественного «расползания» офисного рынка столицы говорит объем офисной недвижимости заявленной на территории МКАД и МО – 29% или 268 700 кв.м. В 2014 году в данной зоне запланировано 5 офисных проектов против 3 в 2013 году.

**Структура запланированных офисных помещений по местоположению, 2-4 кв. 2014 г.**



*Источник: Praedium*

Как отмечалось ранее, девелоперы намерены выводить наиболее качественные объекты, способные привлечь потенциальных арендаторов, несмотря на ослабление экономики страны и значительные валютные колебания. Еще в конце 2013 года стало очевидно, что падающий спрос на офисную недвижимость усилит конкуренцию среди девелоперских проектов и для успешной реализации новых проектов потребуются высокие качественные характеристики вводимой недвижимости.



Источник: Praedium

Динамика нового предложения на рынке офисной недвижимости в 2014 году будет во многом зависеть от состояния российской экономики, уверенности инвесторов, совершающих вложения в коммерческую недвижимость и устойчивости бизнеса компаний, осуществляющих свою деятельность на территории РФ. Однозначно, что ввод нового предложения будет осуществляться с опорой на существующий спрос.

Если исходить из умеренного сценария развития экономики страны (рост ВВП не превысит 1%), то аналитиками нашей компании прогнозируется ввод не более 600 000 кв.м новой недвижимости офисного назначения.

### Спрос

На рынке офисной недвижимости продолжается постепенный рост уровня вакантности на фоне слабого спроса и относительно высокого объема нового предложения. По итогам I квартала 2014 года средний показатель уровня вакантности составил около 14% - рост показателя за период составляет 1%. Стоит отметить, что данный показатель варьируется от 5% до 25% в зависимости от субрынка, к тому же, индивидуальные качественные и стоимостные характеристики объектов оказывают непосредственное влияние на заполняемость офисного проекта. В рамках общей тенденции, наименьший уровень средней вакантности наблюдается в центральной части города и увеличивается при отдалении, заканчиваясь в зоне прилегающей непосредственно к МКАД и частично захватывая область.

Рост показателя вакантности был зафиксирован еще в I квартале 2013 года, а на протяжении пяти кварталов наблюдалось его постепенное увеличение с 9% до 14%. Наблюдаемый дисбаланс на рынке офисной недвижимости, явно определившийся в начале текущего года, является результатом длительных негативных трендов экономики России.

По итогам 2013 года рост ВВП России составил 1,3% (источник: Министерство Экономического Развития). Для сравнения, рост ВВП КНР – 7,6% (по сравнению с прошлогодним показателем - снижение на 0,1%), ФРГ – 0,4% (самый низкий показатель с 2009 года), Индия – 5,3% (ожидался показатель в 6,4%), Бразилия – 2,2%, США – 1,9%, Япония – 1,6%. Причины ослабления экономик развивающихся стран достаточно схожи и заключаются в следующих макроэкономических факторах: рецессия в странах-торговых партнерах и низкий рост инвестиций в экономику.



*Источник: Praedium*

За I квартал 2014 года рынком было поглощено более 185 000 кв.м офисной недвижимости, из которых было арендовано около 110 000 кв.м, а куплено – 75 000 кв.м офисов. В начале 2013 года было совершено сделок по аренде и покупке на 195 000 кв.м офисной недвижимости, т.е. в текущем периоде наблюдается сокращение объемов сделок на 5% по сравнению с показателями I квартала предыдущего года.

При сопоставлении динамики структуры приобретенной и арендованной офисной недвижимости за три квартала (III квартал 2013 – I квартал 2014) выявляется тенденция к сокращению объема сделок по покупке недвижимости и увеличению объема сделок по аренде. Иными словами, бизнес стремится арендовать свои помещения, а не приобретать в собственность, что может говорить об экономической нестабильности и наличии неуверенности в предпринимательской среде.



*Источник: Praedium*

В начале года были совершены три достаточно крупные сделки в диапазоне 11-19 000 кв.м, переговоры по которым активно велись еще в конце 2013 года. Крупнейшей сделкой I квартала 2014 года стала аренда 19 000 кв.м «Яндексом» в БЦ «Красная Роза». У компании «Яндекс» истек срок аренды 35 200 кв.м в корпусе «Морозов I» данного БЦ, поэтому был заключен новый договор, но уже на 54 200 кв.м. Таким образом, расширение офиса компании произошло за счет аренды дополнительных 19 000 кв.м в недавно введенном корпусе «Морозов II».

Компания PepsiCo арендовала 13 000 кв.м в БЦ «АЛКОН», который располагается по адресу Ленинградский проспект, дом 72. В бизнес-парке «Гринвуд» был подписан договор на долгосрочную аренду 11 100 кв.м некой иностранной компанией сферы услуг.

Напомним, что крупнейшей сделкой 2013 года стала аренда компанией ГКМ «Норильский никель» 13 800 кв.м в МФК «Меркурии Сити Тауэр».

#### Примеры наиболее крупных сделок по аренде/покупке офисов, I квартал 2014

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БЦ «Красная Роза»	A	«Яндекс»	19 000	аренда
БЦ «АЛКОН»	A	PepsiCo	13 000	аренда
Бизнес Парк «Гринвуд»	B+	Конфиденциально	11 167	аренда
БЦ Wall Street	A	«Модис»	3 950	аренда
Бизнес-парк «Южный Порт»	B+	«Верофарм»	3 500	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БЦ Silver City	A	«Фонд развития интернет-инициатив»	3 400	аренда
БЦ «Кубик»	B+	Конфиденциально	2 580	покупка
БЦ «Дельта Плаза»	B+	TLScontakt	2 300	аренда
«Даниловская мануфактура 1867» (корпус «Ситцевой»)	B-	«ПрофМедиа»	2 000	аренда
«Башня на Набережной» (блок С)	A	«Уралкалий»	2 000	аренда
БЦ «Принципал Плаза»	A	«Инвестгеосервис»	1 938	аренда
МФК «Город Столиц»	A	«ФНК ГРУПП»	1 900	аренда
БЦ Plaza H2O	B+	«Тройка»	1 755	аренда
БЦ «Белые Сады»	A	Avito.ru	1 750	аренда
БЦ «Весна»	B-	Компания Insol	1 750	аренда
«Башня на Набережной»	A	Merz Pharma	1 700	аренда
БЦ «Ленинский Проспект, 119»	A	Компания «Первое Решение»	1 618	аренда
БЦ «Лотос»	B+	Конфиденциально	1 400	покупка
«Даниловская мануфактура 1867»	B-	SPN Communications	1 400	аренда
БЦ «Онегин»	B+	Конфиденциально	1 157	покупка
БЦ «Басманов»	B+	ГК «Совфрайт - Совмортранс»	1 190	аренда
Бизнес Парк «Аврора» (2 фаза)	A	«ОВК»	1 100	аренда
БЦ «Новоспасский двор»	B+	«Эссенс Девелопмент»	1 080	аренда
«Башня на Набережной»	A	Colliers International	1 000	аренда
БЦ «Садовая Плаза»	A	Компания Voiron	989	аренда
БЦ «Ленинский Проспект, 119»	A	Компания «Натура Сиберика»	916	аренда
БЦ «Бутик Офис»	A	First Quantum	840	аренда
БЦ «Павелецкая Тауэр»	A	Krystall	776	аренда
БЦ «Ньютон Плаза»	B+	Point	732	аренда
БЦ «Легенда»	A	«Роланд Бергер Стрэтеджи Консалтентс»	685	аренда

Источник: Prædium

В I квартале текущего года была заключена еще одна крупная сделка в строящемся объекте офисной недвижимости – «Группа компаний Систематика», являющаяся крупным игроком IT индустрии, арендовала 17 400 кв.м в бизнес парке Comcity, ввод которого запланирован на II квартал 2014 года. Данная сделка примечательна тем, что является крупнейшей предварительной сделкой последних лет.

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

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Бизнес Парк Comcity	A	«Группа компаний Систематика»	17400	аренда
МФК «Водный»	A	Конфиденциально	1900	покупка
МФК «Водный»	A	Конфиденциально	447	покупка
<b>ИТОГО</b>			<b>19747</b>	

*Источник: Praedium*

Появление крупных сделок в начале текущего года, с учетом их ограниченного количества на протяжении предыдущего 2013 года, говорит о том, что в действительности наблюдаемые сделки имеют прямое отношение к спросу на офисную недвижимость 2013 года. Основной период переговоров и поиска подходящего предложения приходится на прошлый год, а сейчас наблюдается юридическое закрепление договоров. Вероятно, что опасения девелоперов относительно состояния экономики страны стимулируют быстрее завершить переговорный процесс и сдать в аренду максимум площадей.

В I квартале наблюдалось следующее территориальное распределение спроса:

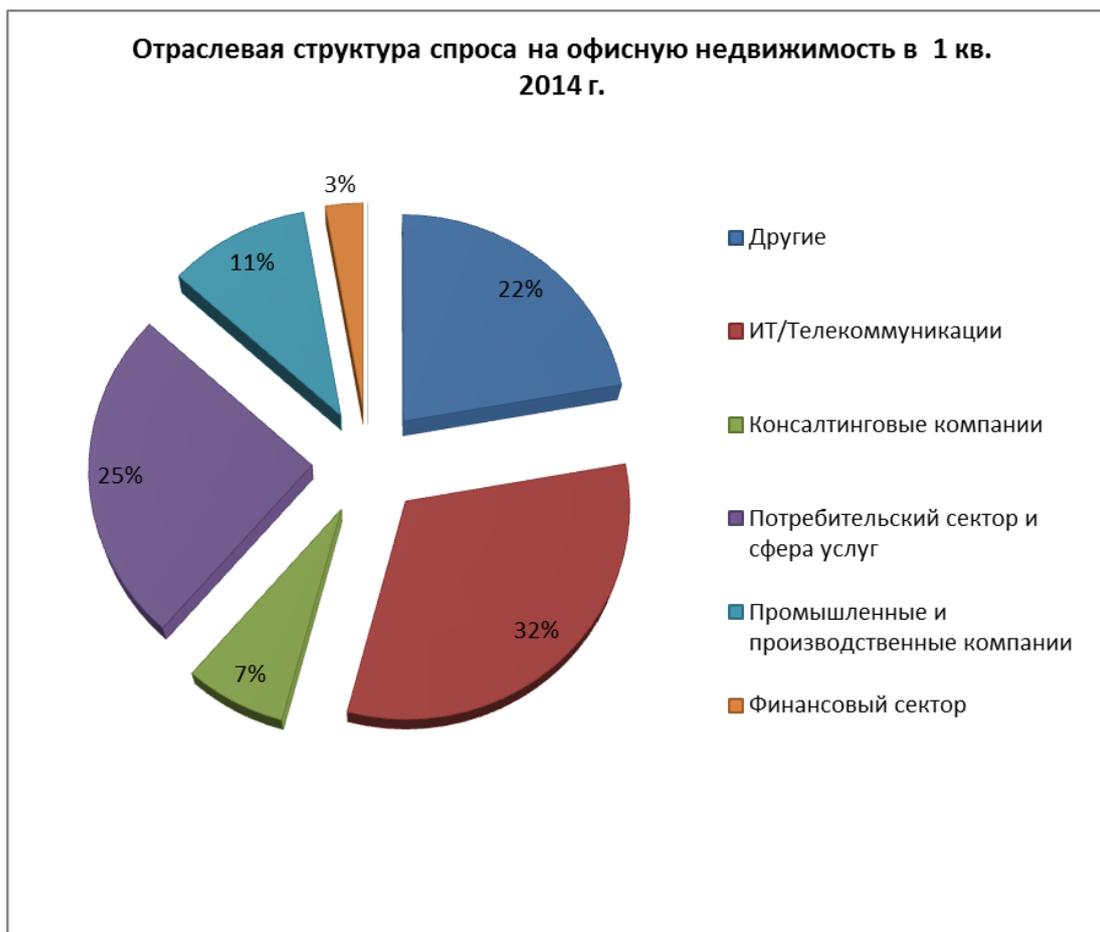
- 40% арендованной/купленной офисной недвижимости расположено в зоне СК-ТТК;
- 32% – в зоне ТТК-МКАД;
- 15% – в зоне МКАД и Московской области;
- 13% – в зоне Садового кольца.

Примечателен факт увеличения количества сделок, совершаемых в зоне МКАД и МО: по итогам 2013 года доля сделок от общего объема не превышала 2%. Сократились немного доли сделок в зонах СК-ТТК и ТТК-МКАД, а в зоне Садового кольца, наоборот, наблюдается оживление – доля возросла с 9% до 13%.



*Источник: Praedium*

Территориальное распространение спроса выглядит достаточно сбалансировано – доли сделок в центре города и на его окраине имеют достаточный и относительно равный вес, а зоны СК-ТТК и ТТК-МКАД выступают ядром спроса, в котором сконцентрирован основной интерес арендаторов. Делать окончательные выводы для 2014 года еще очень рано, но видна тенденция к четкой и сбалансированной сегментации спроса и предложения. Зона МКАД и МО привлекает все большее количество арендаторов, в том числе благодаря офисным проектам в Новой Москве и созданию необходимой транспортной инфраструктуры, а зона Садового Кольца продолжает пользоваться спросом у арендаторов, заинтересованных в представительском офисе.



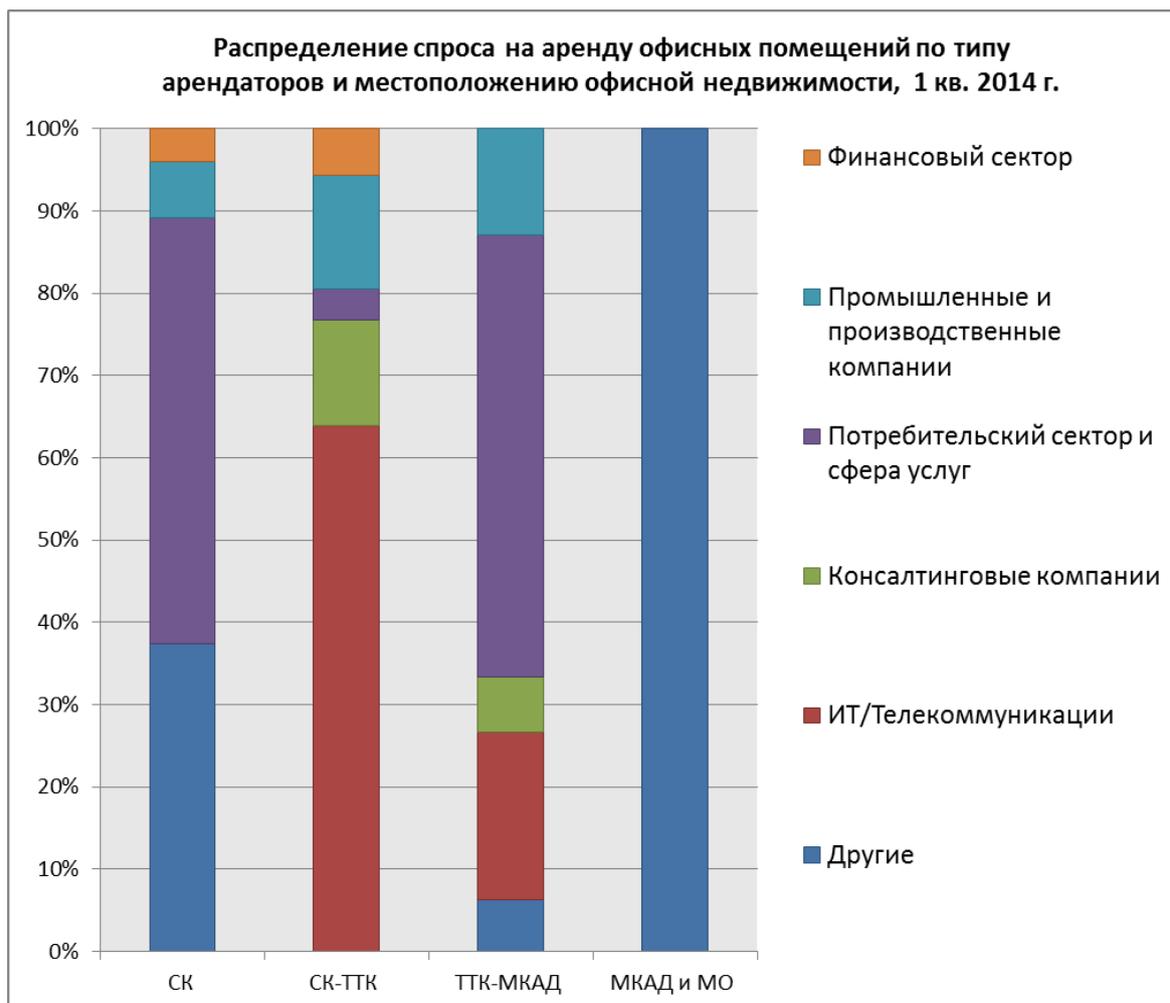
*Источник: Praedium*

Начало текущего года примечательно кардинально иной отраслевой структурой спроса. Около трети (32%) от всего объема арендованной/купленной офисной недвижимости пришлось на компании сферы ИТ и телекоммуникации – в первую очередь, значительный вес внес «Яндекс» (аренда 19 000 кв.м в БЦ «Красная Роза»), компания TLScontact (аренда 2 300 кв.м в БЦ «Дельта Плаза») и компания «ПрофМедиа» (аренда 2 000 кв.м в «Даниловской мануфактуре 1867»).

Второе место в структуре занимают компании потребительского сектора и сферы услуг – 25% от совокупного объема. В данном сегменте стоит отметить сделку компании PepsiCo, арендовавшей 13 000 кв.м в БЦ «АЛКОН», и сделку компании «Модис» - российской сети гипермаркетов одежды для всей семьи, взявшей в аренду около 4 000 кв.м в БЦ Wall Street.

Лидер спроса 2013 года – компании промышленного и производственного сектора, получившие ранее годовую долю в 28%, пока обладают 11% от совокупного объема сделок за I квартал. В данной категории арендаторов стоит отметить компанию «Верофарм» (3 500 кв.м в бизнес парке «Южный Порт») и компанию «Уралкалий» (около 2 000 кв.м в «Башне на Набережной»).

Консалтинговые компании и организации финансового сектора продемонстрировали низкий спрос в прошедшем квартале и располагают долями в 7% и 3% соответственно.



*Источник: Praedium*

Наибольшей популярностью в I квартале 2014 года зона Садового кольца пользовалась у компаний потребительского сектора и сферы услуг. Телекоммуникационные и ИТ компании продемонстрировали интерес к офисным проектам, расположенным в зоне СК-ТТК и зоне ТТК-МКАД. Стоит отметить, что зона ТТК-МКАД, подобно зоне внутри СК, привлекла значительную долю компаний из потребительского сегмента. Финансовые компании, продемонстрировавшие низкий спрос за исследуемый период, совершили сделки только в зоне СК и СК-ТТК, которая считается деловой зоной столицы.

Компании промышленной и производственной сферы относительно равномерно рассредоточили спрос по трем центральным зонам: СК, СК-ТТК и ТТК-МКАД.

## Сделки по продаже крупных офисных активов в I кв. 2014 года

Объект	Класс	Покупатель	Площадь, кв. м	Комментарии
БЦ «Линкор»	A	UFG Wealth Management	63 000	Сумма кредита выделенного «Банком Москвы» на покупку актива составила 1,75 млрд. руб.
БЦ «Аквамарин III» (первое здание)	A	компания «Алроса»	11 405	Девелопер проекта - AFI Development
<b>ИТОГО</b>			<b>74 405</b>	

Источник: Praedium

В начале 2014 года было заключены две крупные сделки купли-продажи объектов офисного назначения. Совокупный объем офисной недвижимости, приобретенной целым активом, составляет около 74 400 кв.м. Иностранный фонд UFG Wealth Management приобрел свой первый российский актив – БЦ «Линкор», общей площадью 63 000 кв.м. Данный объект класса А был построен в 2010 году на северо-западе Москвы на улице Авиаконструктора Микояна. Для совершения покупки «Банк Москвы» открыл кредитную линию на 1,75 млрд. рублей.

Одно из четырех зданий БЦ «Аквамарин III», площадью 11 400 кв.м, было приобретено в целях создания штаб-квартиры компанией «Алроса» у девелоперской компании AFI Development. Сделка оценивается в 91 500 000\$.

### Ставки

Слабые показатели роста ВВП экономики страны в 2013 году – всего 1,3%, - а также пересмотр прогнозов роста ВВП России в 2014 году в сторону негативного сценария, в соответствии с которым рост не превысит 1% и будет близок к нулю, оказывают негативное влияние на платежеспособный спрос. Активный рост иностранной валюты по отношению к рублю удорожает расчеты между контрагентами рынка коммерческой недвижимости – большая часть сделок заключены с привязкой арендных ставок к доллару США.

Одновременно с общей макроэкономической статистикой на рынок офисной недвижимости оказывают давление высокие объемы нового предложения на фоне слабеющего спроса. Как отмечалось еще в конце 2013 года, рынок офисной недвижимости близок к насыщению. В прошлом году объем нового предложения составил около 820 000 кв.м, а рынок сумел поглотить чуть более 620 000 кв.м. В I квартале 2014 года было введено около 101 000 кв.м, а куплено или арендовано 185 000 кв.м, но при этом заявлено о возможном вводе 1 025 000 кв.м нового предложения до конца текущего года.

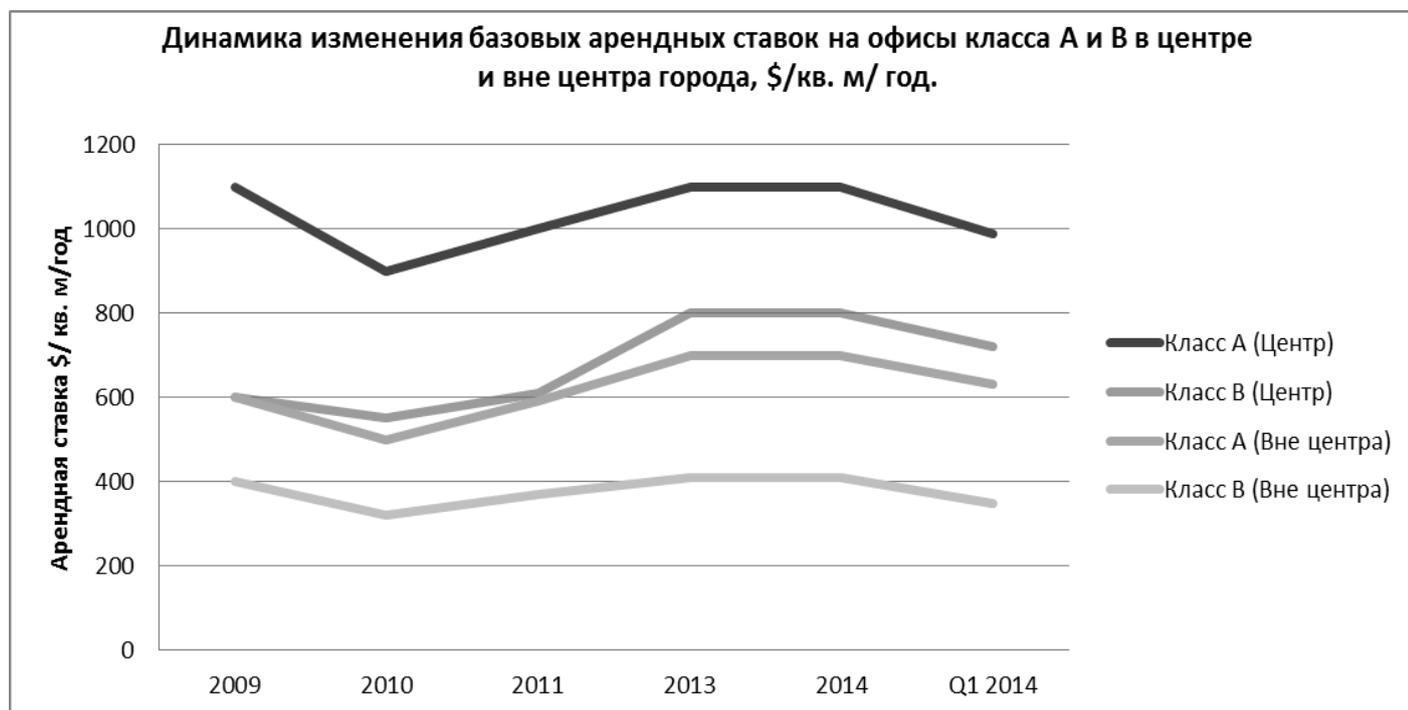
Вышеуказанные факторы стали причиной снижения арендных ставок в I квартале 2014 года на 7-10%. В первую очередь, уменьшение среднего уровня арендных ставок связано

с корректировкой долларовых арендных ставок. Некоторые управляющие компании и девелоперские организации начали переходить на рублевые ставки в целях оживления спроса и увеличения заполняемости офисных проектов.

По итогам I квартала 2014 года установились следующие средние арендные ставки:

- На объекты класса А: 900<sup>1</sup>\$/кв.м в год внутри зоны Садового Кольца, а за пределами данной зоны – 550\$/кв.м в год.
- На объекты класса В+/В: 720\$/кв.м в год в деловом центре города, а вне центра города ставки находятся на уровне 350\$/кв.м в год.

Важно отметить, что на арендные ставки влияет местоположение офисного здания, обеспеченность транспортной инфраструктурой, имидж объекта и другие характерные особенности офисного здания.



Источник: Praedium

<sup>1</sup> Приведенные ставки являются ставками triple net (без НДС и операционных расходов)