

# PRÆDIUM

COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES



**Николай Девятилов,**  
генеральный директор  
Praedium

**III** квартал этого года стал одним из наиболее напряженных периодов для рынка офисной недвижимости за последнее время. Период традиционного летнего затишья осложнялся непростой экономической ситуацией, однако офисная недвижимость г. Москвы достигла появления положительных трендов, которые наметились еще в конце первого полугодия. В частности, в III квартале общий объем сделок возрос на 8%, а объем новых

сделок увеличился на 33% в сравнении с результатами I полугодия 2015.

Объем ввода новой офисной недвижимости также увеличился на 17%, однако несколько крупных объектов, запланированных к вводу до конца года, заявили о переносе сроков ввода на 2016 год. Тенденция к переносу сроков ввода позволяет говорить о том, что общий объем введенной в 2015 году офисной недвижимости вряд ли превысит результаты предыдущего «рекордного» года.

Уровень вакансий в офисной недвижимости показал неоднозначные результаты. Существенное увеличение количества вакантных площадей в краткосрочной динамике заметно в объектах класса В и В- на 10% за квартал. При этом, вакансия в классе А возросла на 3%, а в классе В+ продемонстрирован рост в пределах статистической погрешности. В некото-

рых зонах города, в частности, в пределах Садового кольца, продолжается уменьшение количества вакантных площадей: центральный деловой район вновь пользуется спросом среди арендаторов в условиях снизившихся ставок. Наилучший результат при этом демонстрируют офисы класса А: вакансия в данных помещениях в пределах Садового кольца снизилась на 5%.

Ставки аренды офисной недвижимости потеряли за квартал от 1% до 3% в зависимости от класса и местоположения объекта. Незначительное снижение рублевых ставок обусловлено относительной стабилизацией офисного рынка.

**ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА  
ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
III КВАРТАЛ 2015 ГОДА**

# ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ III КВАРТАЛ 2015 ГОДА

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В III КВАРТАЛЕ 2015 ГОДА:

- Объем введенной офисной недвижимости: **244 878 кв.м**;
- Объем новых сделок по аренде и продаже офисной недвижимости: **166 655 кв.м** (общее поглощение **263 126 кв.м**);
- Увеличение среднего уровня вакантности на рынке: в классе А на **3%** за квартал (до **22,5%**), в классе В+ - **1%** (до **16%**), в классе В - на **10%** (до **20%**).
- Средний уровень ставок:

### Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) – **26 000 – 30 000 руб./кв.м** в год,  
за МКАД – **14 000 – 16 000 руб./кв.м** в год.

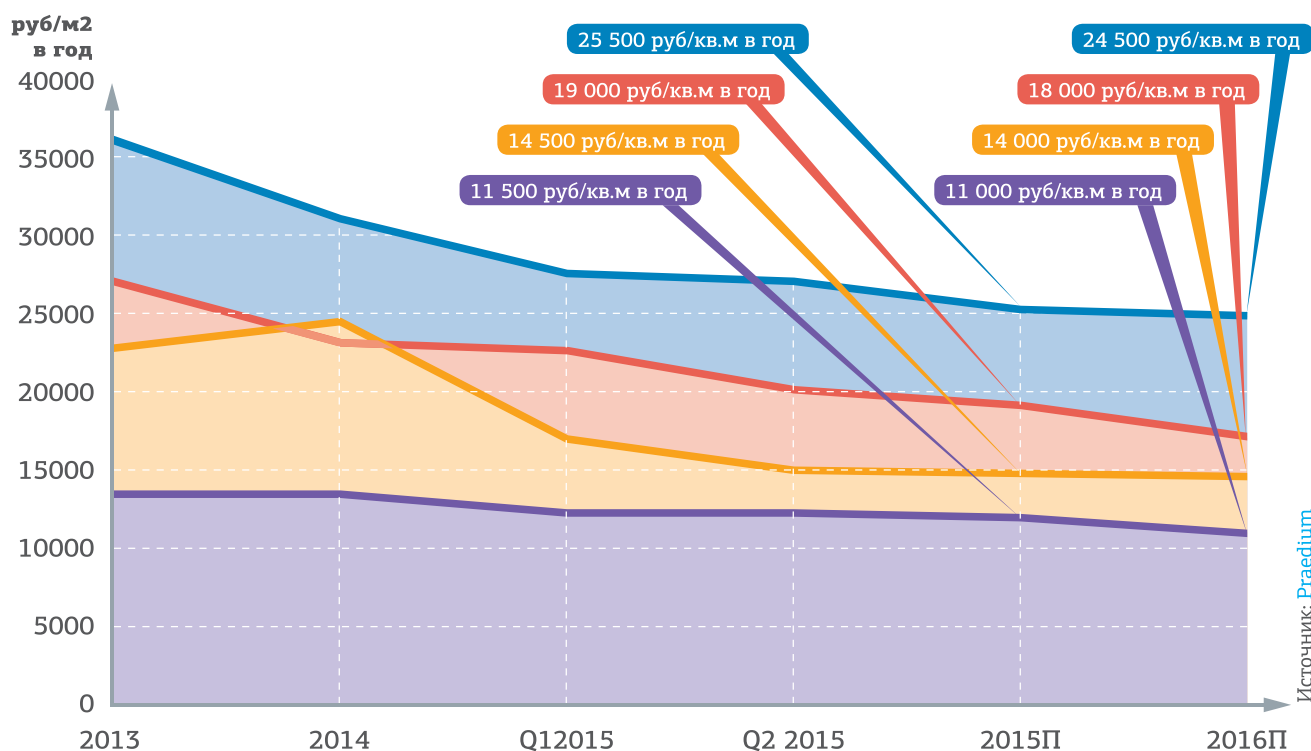
### Класс В+:

в центре города (до ТТК) – **25 000 руб./кв.м** в год,  
за МКАД – **10 000 –12 000 руб./кв.м** в год.

### Класс В:

в пределах МКАД - **17 000 руб./кв.м** в год.

## ПРОГНОЗ СТАВОК АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РУБЛЕВОМ ВЫРАЖЕНИИ, МОСКВА, 2015-2016 Г.Г.



Рублевые значения ставок указаны в соответствии с актуальными на период значениями курса доллара, установленного ЦБ РФ.

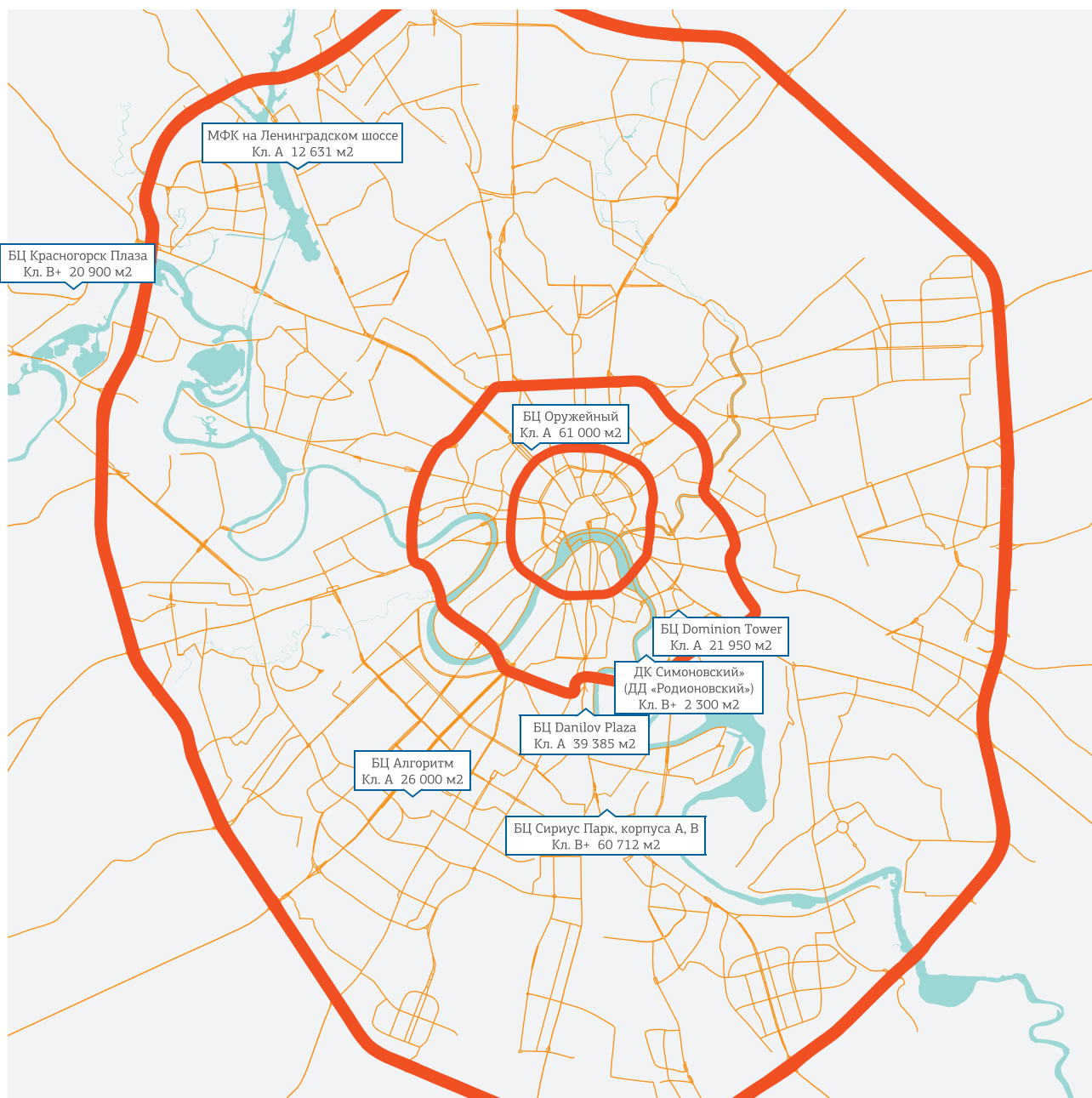
■ Класс А (Центр города)    ■ Класс В/В+ (Центр города)    П - прогноз  
■ Класс А (Вне центра)    ■ Класс В/В+ (Вне центра)

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В III квартале было введено 244 878 кв.м качественной офисной недвижимости, что на 17% больше результатов предыдущего квартала. Крупнейшими введенными объектами стали корпуса бизнес-центра «Сириус Парк», расположенного на Каширском

шоссе, и БЦ «Оружейный», в течение долгих лет являвшийся самым известным долгостроем центра Москвы. Наибольшее количество введенных объектов относятся к А классу (66%), оставшаяся часть - к В+ классу.

### ВВЕДЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ В III КВАРТАЛЕ 2015 Г.



Источник: Praedium

Территориальная структура нового предложения, в то же время, претерпела существенные изменения. Наибольшее количество новых офисов появилось в зоне ТТК-МКАД, а за границами кольцевой автодороги был введен всего один офисный центр – «Красногорск Плаза», что составляет 9% в общем объеме ввода. Резко сократившийся ввод офисов

за МКАД не является долгосрочной тенденцией: до конца года в этой зоне запланировано к выходу более 100 000 кв.м новых офисов.

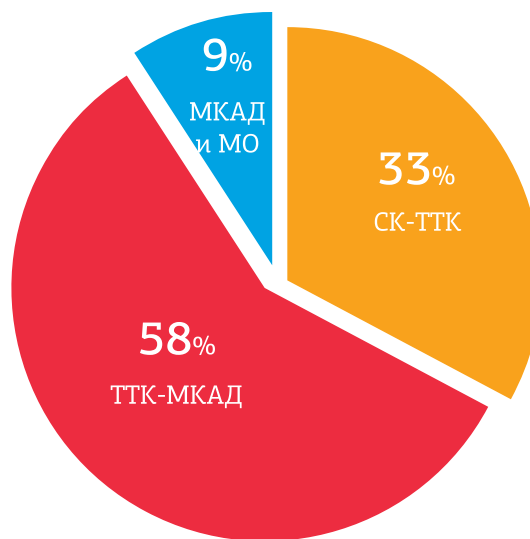
В зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом был введен в эксплуатацию БЦ «Оружейный», наиболее крупный объект данного квартала.

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ВВЕДЕННОЙ В III КВАРТАЛЕ 2015 Г.

В последние три месяца 2015 года на рынок запланирован выход 350 445 кв.м офисной недвижимости классов А и В+. Однако, по нашим прогнозам, введено будет не более 250 000 кв.м.

**58%**

офисной недвижимости введено в зоне ТТК-МКАД



Источник: Praedium

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2015 Г.

Объект	Расположение	Класс	Площадь, м <sup>2</sup>
Бизнес-парк G10	Киевское ш., 500 м от МКАД	А	123 000
МФК «IQ-квартал»	Краснопресненская набережная, 11-ый участок	А	107 000
БЦ River Side	Павелецкая наб., 2 с. 2	В+	32 745
БЦ "Адмирал"	Алтуфьевское ш.	В+	30 800
БЦ Максима Плаза	Золоторожский Вал, 11	В	19 000
БЦ РТС	Скотопрогонная ул., 27-26	В+	16 000
БЦ Solaris	Ниж. Красносельская ул., 35 с. 49	А	15 000
БЦ «Олимпик Парк»	Электролитный пр-д, 3Б	В+	3 500
ДК «Симоновский» (ДД «Родионовский» и «Даниловский»)	Ленинская Слобода ул., 26	В+	3 400
<b>Итого</b>			350 445

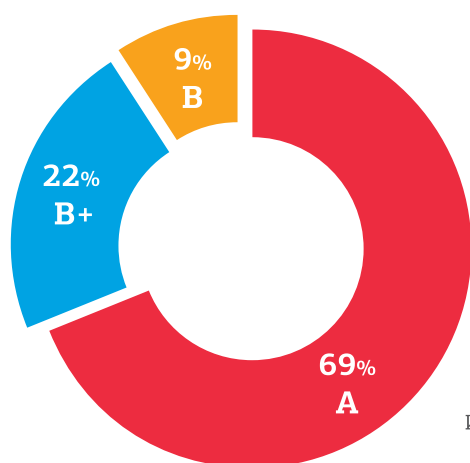
Источник: Praedium

Количество новых сделок в III квартале увеличилось на 33%, по сравнению с результатами предыдущего квартала. Это позитивный сигнал рынка, ситуация стабилизируется в текущих значениях. Обнадешивающие результаты квартала позволяют нам говорить о том, что показатель поглощения по итогам 2015 года может иметь положительное значение. Общее количество сделок рынка за квартал выросло на 8% и в абсолютном выражении составило 263 126 кв.м.

Количество новых сделок по итогам квартала в общем объеме составило 63%.

На **33%**  
выросло количество новых сделок в сравнении с результатами предыдущего квартала

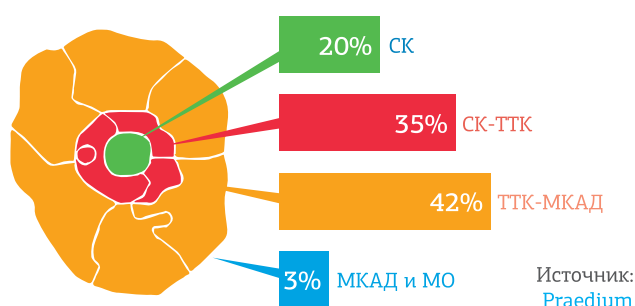
## СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, III КВ. 2015 Г.



Источник: Praedium

Лидером по количеству заключенных сделок вновь стал класс А (69% от общего спроса). Класс В продолжает оставаться аутсайдером офисного спроса: в условиях, когда ставки аренды качественной офисной недвижимости неуклонно снижаются, арендаторы могут позволить себе сменить устаревающий В класс на более эффективные помещения.

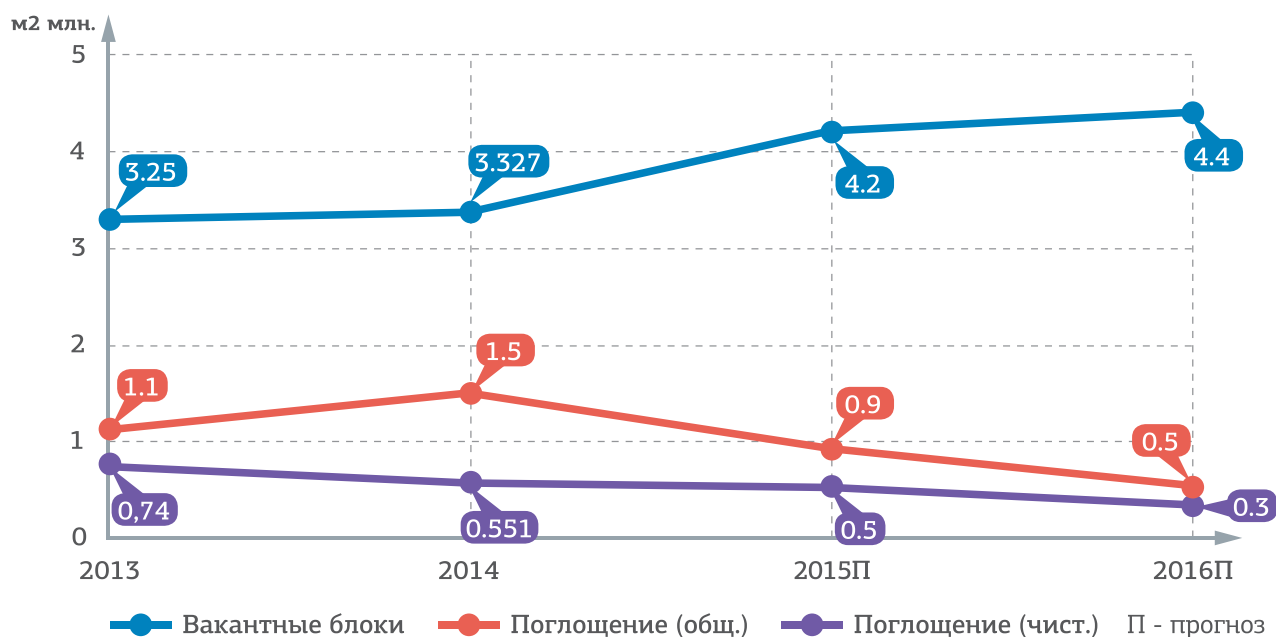
## СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА, III КВ. 2015 Г.



Источник: Praedium

Территориальная структура спроса демонстрирует укрепление интересов арендаторов внутри Садового кольца (20%): спрос на офисы в данной зоне за квартал вырос на 3%. В остальных зонах города сохраняется уровень спроса II квартала, в том числе и в зоне за МКАД, которая продолжает оставаться стабильно непопулярной. Спрос в ней поддерживается только за счет мелких инвесторов, приобретающих небольшие коммерческие площади до 200 кв.м в таких объектах, как МФК YES и Бизнес-парк G10.

# УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ И ПОГЛОЩЕНИЕ ОФИСОВ, МОСКВА, 2013-2016П



Источник: Praedium

## ХАРАКТЕРИСТИКИ НАИБОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, МОСКВА, 2015 Г.



Согласно отраслевой структуре спроса, наиболее активными в III квартале года стали компании производственного и промышленного сектора (20%), а также энергетические и нефтегазовые компании (16%). Крупнейшие сделки компаний данных отраслей: аренда «Ямал-СПГ» 20 400 кв.м в новом бизнес-центре «Алгоритм», аренда Adidas 20 045 кв.м в БЦ «Крылатские Холмы», а также сделки Росэнергоатома (3 157 кв.м) и подразделения «Норильского Никеля» (более 2 000 кв.м).

Неожиданно активными также оказались компании финансового сектора (10%), медицины и фармацевтики (11%) и логистические компании (10%). Вероятнее всего, возросший с их стороны интерес к аренде и покупке офисных помещений является стремлением к оптимизации текущих издержек и коррекции стратегий развития.

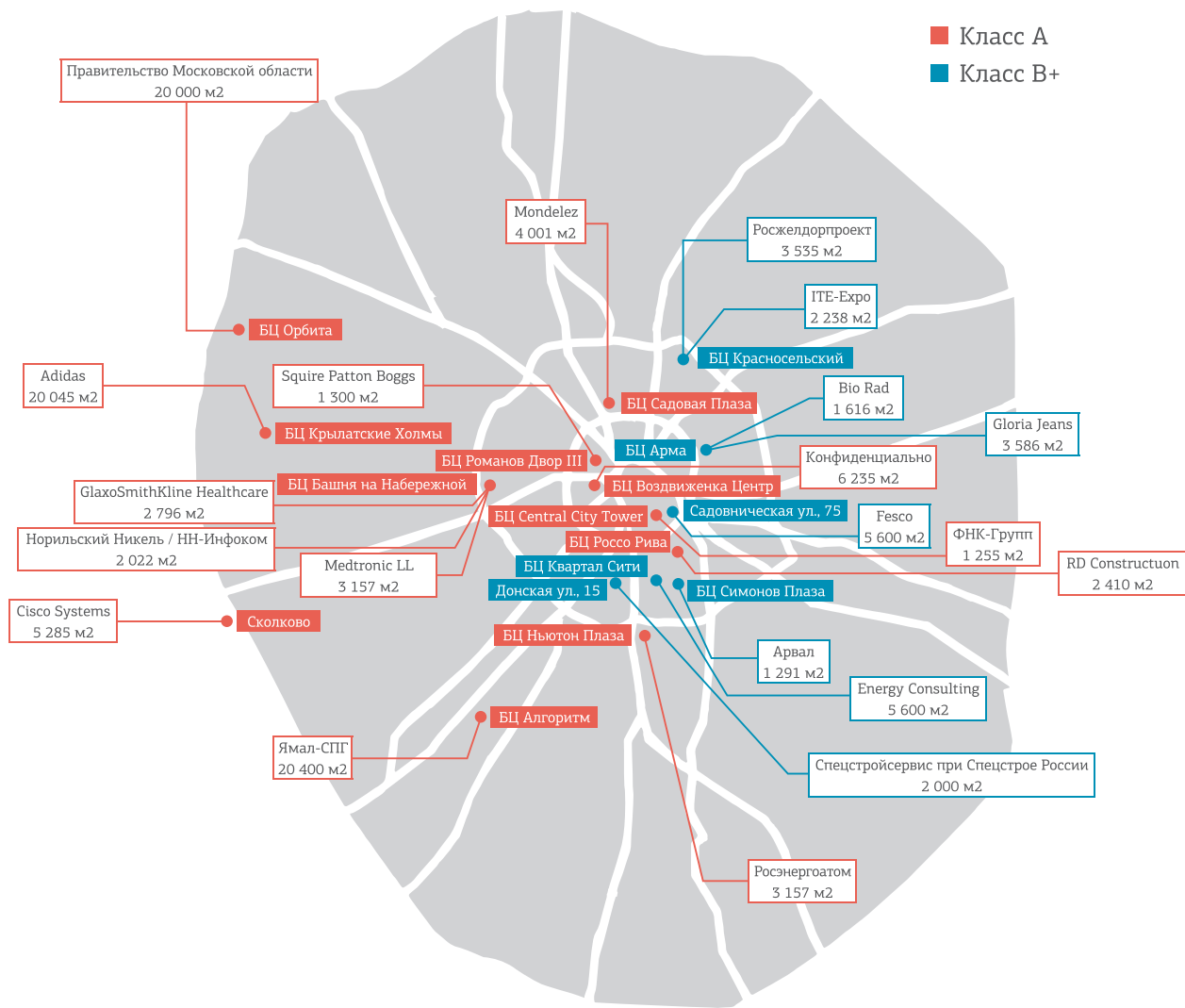
Государственные структуры также проявили интерес к офисным помещениям в прошедшем квартале: одной из крупнейших на рынке стала сделка по аренде более 20 000 кв.м Правительством Московской области в бизнес-центре «Орбита» на западном направлении столицы.

**ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА СПРОСА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В III КВАРТАЛЕ 2015 Г.**



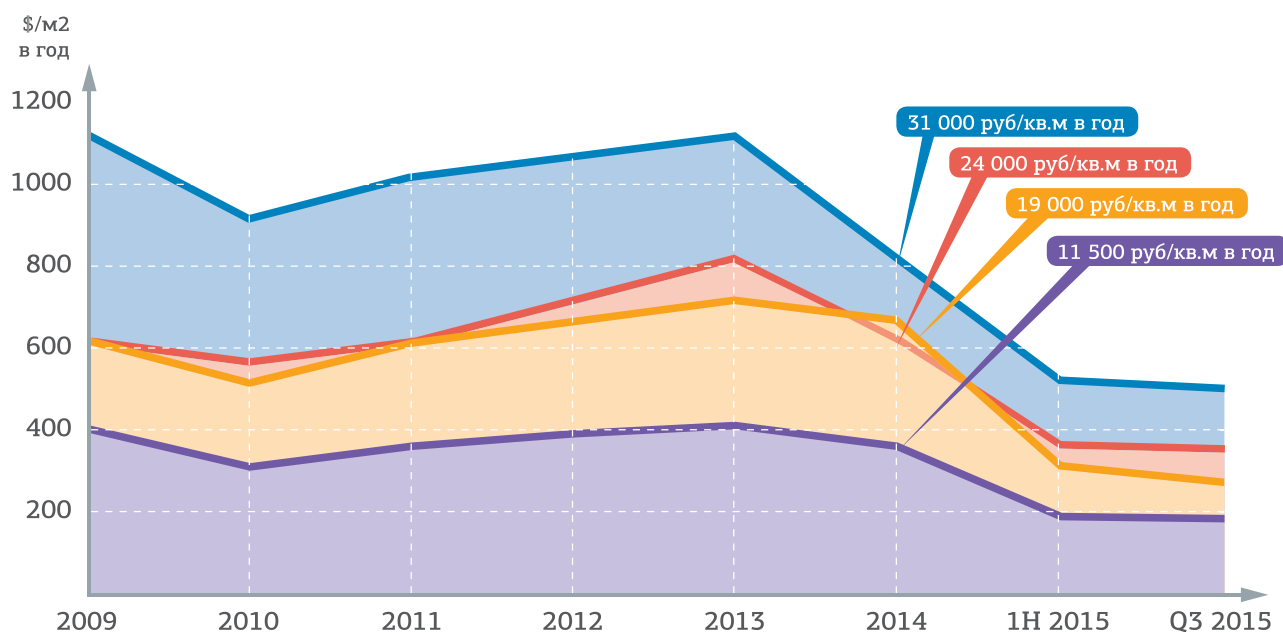
Источник: Praedium

**ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ КРУПНЫХ НОВЫХ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ/ПОКУПКЕ ОФИСОВ, III КВАРТАЛ 2015 Г.**



Источник: Praedium

## ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ОФИСЫ КЛАССОВ А И В/В+ В ЦЕНТРЕ И ВНЕ ЦЕНТРА ГОРОДА \$/КВ.М/ГОД



Источник: Praedium

Рублевые значения ставок указаны в соответствии с актуальными на период значениями курса доллара, установленного ЦБ РФ.

- Класс А (Центр города)
- Класс В/В+ (Центр города)
- Класс А (Вне центра)
- Класс В/В+ (Вне центра)

В III квартале ставки аренды офисной недвижимости не продемонстрировали существенного снижения в классах А и В+. Наиболее ощутимое падение произошло в офисах В класса (до 3% в зависимости от зоны города): желая сохранить арендаторов, которые активно переезжают в более престижные, но при этом уже недорогие офисы, собственники офисных помещений В класса идут на существенное снижение ставок.

Кроме того, летом 2015 года в некоторых

офисных комплексах В и С классов предлагалась аренда помещений по стоимости эксплуатации, что для рынка является довольно тревожным сигналом.

К концу года мы увидим дальнейшее снижение ставок аренды офисной недвижимости в зоне ТТК-МКАД, которая постепенно насыщается новыми крупными объектами.

Средний уровень запрашиваемых базовых арендных ставок в рублевом выражении в III квартале продемонстрировал следующие показатели:

### Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) –  
**26 000 – 30 000 руб./кв.м**  
 в год,  
 за МКАД –  
**16 000 руб./кв.м** в год.

### Класс В+:

в центре города (до ТТК) –  
**25 000 руб./кв.м** в год,  
 за МКАД –  
**12 000 руб./кв.м** в год.

### Класс В:

**17 000 руб./кв.м** в год.

Стоит отметить, что арендные ставки серьезно зависят от местоположения офисного здания,

обеспеченности транспортной инфраструктурой, имиджа объекта и других характерных особенностей объектов.



Николаямская ул., д. 40, стр. 1  
Москва, 109004  
+7 (495) 777-15-15  
[www.praedium.ru](http://www.praedium.ru)