



**РЫНОК ОФИСНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
МОСКОВСКОГО РЕГИОНА  
I ПОЛУГОДИЕ 2016 ГОДА**



**Александр Ошурко,**  
управляющий партнер  
Praedium

Первое полугодие 2016 года оказалось достаточно активным периодом для рынка офисной недвижимости. В сегменте произошла относительная стабилизация ставок аренды, а ряд крупных сделок позволил спросу приблизиться к докризисным показателям. Ввод офисов при этом сократился, что позволяет говорить о потенциальном снижении уровня вакансии в 2017 году.

В I полугодии на рынок вышло 170 000 кв.м качественной офисной недвижимости. Большинство объектов представляют собой очереди уже существующих офисных комплексов, а также проекты редевелопмента бывших промышленных территорий.

Спрос на московские офисы в I полугодии оказался на 3% выше, чем в аналогичном периоде 2015 года. Такой показатель достигнут за счет нескольких крупных сделок по аренде, совершенных компаниями государственного сектора, финансовых структур и компаниями сектора ресурсов и энергетики. Также в I полугодии на рынке укрепилась новая тревожная тенденция: переход крупных офисных объектов под контроль банковских структур. Собственники офисных зданий, неспособные больше обслуживать обязательства по кредитам, лишились крупных активов. Так, в I

полугодии банкам отошли МФК President Plaza («Сбербанк»), «Башня Евразия» (Банк ВТБ), Nordstar Tower («Роснефть» с дальнейшей передачей банку по взаимозачету). Таким образом на рынке появляются новые крупные игроки, которые создают свои управляющие структуры и расширяют собственный девелоперский портфель. Как влияние банков будет сказываться на рынке, пока предсказать сложно, однако некоторые игроки уже заявили о планах перевести в новые объекты свои подразделения.

Рынок продолжает свою адаптацию к новым экономическим условиям, и с каждым кварталом собственники офисов повышают свою лояльность по отношению к арендаторам. В 2017-2018 годах ожидается масштабная ротация компаний-арендаторов: у многих крупных компаний подходят к концу долгие договоры аренды (5-7 лет), которые были заключены еще на условиях 2009-2011 годов. Сейчас у компаний есть масса возможностей для поиска лучших помещений по наиболее выгодным ставкам, поэтому те собственники, которые не смогут пойти навстречу своим арендаторам уже в этом году, рискуют существенным увеличением вакансии в своих объектах в ближайшие годы.

# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В I ПОЛУГОДИИ 2016 ГОДА:

- Объем введенной офисной недвижимости: **173 698 кв.м;**
- Объем новых сделок по аренде и продаже офисной недвижимости: **220 011 кв.м** (общее поглощение **362 168 кв.м**);
- Средний уровень вакансии на рынке: класс А до **20%**, класс В+ до **17%**, класс В до **27%** (в зависимости от зоны города).
- Средний уровень базовых ставок аренды:

## Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) –  
**26 000 - 30 000 руб./кв.м** в год,  
за МКАД –  
**15 000 - 16 000 руб./кв.м** в год.

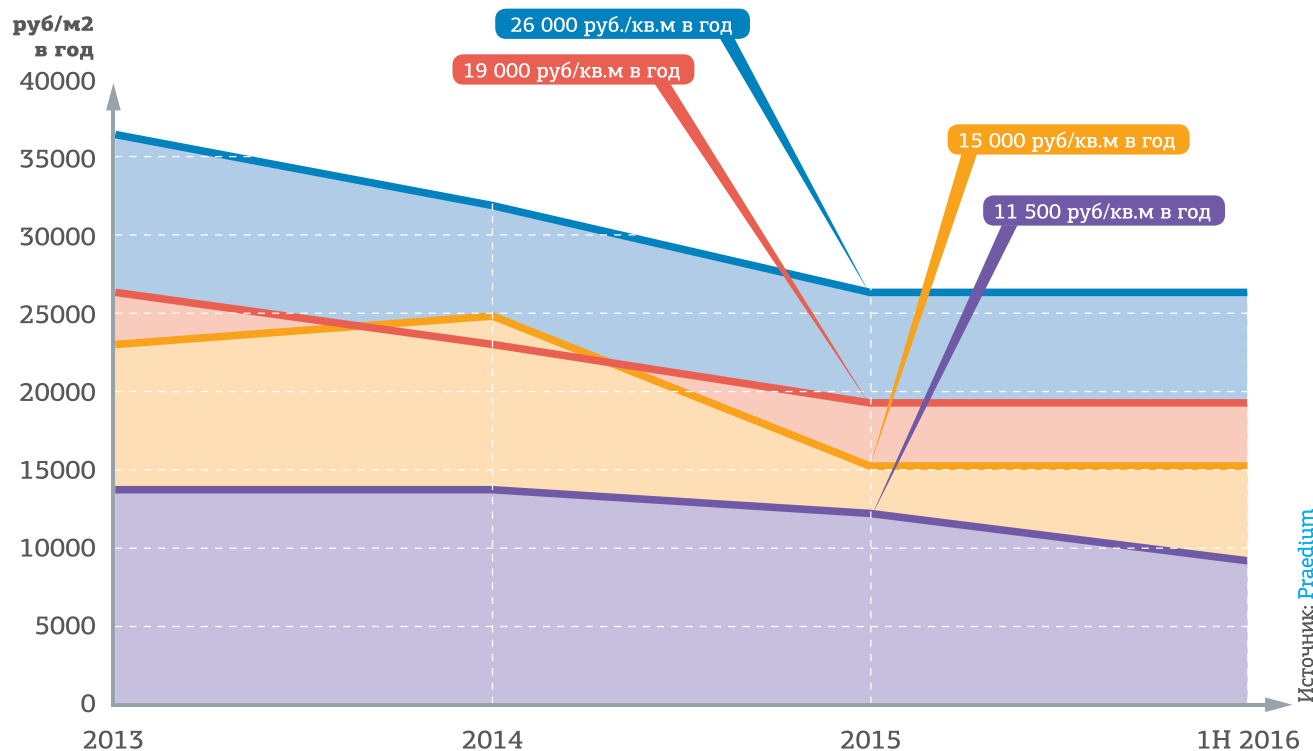
## Класс В+:

в центре города (до ТТК) –  
**19 000 – 23 000 руб./кв.м** в год,  
за МКАД –  
**12 000 руб./кв.м** в год.

## Класс В:

Москва -  
**17 000 – 20 000 руб./кв.м** в год,  
за МКАД -  
**8 000 – 10 000 руб./кв.м** в год.

## СТАВКИ АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РУБЛЕВОМ ВЫРАЖЕНИИ, МОСКВА, 2013 – 1Н2016



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

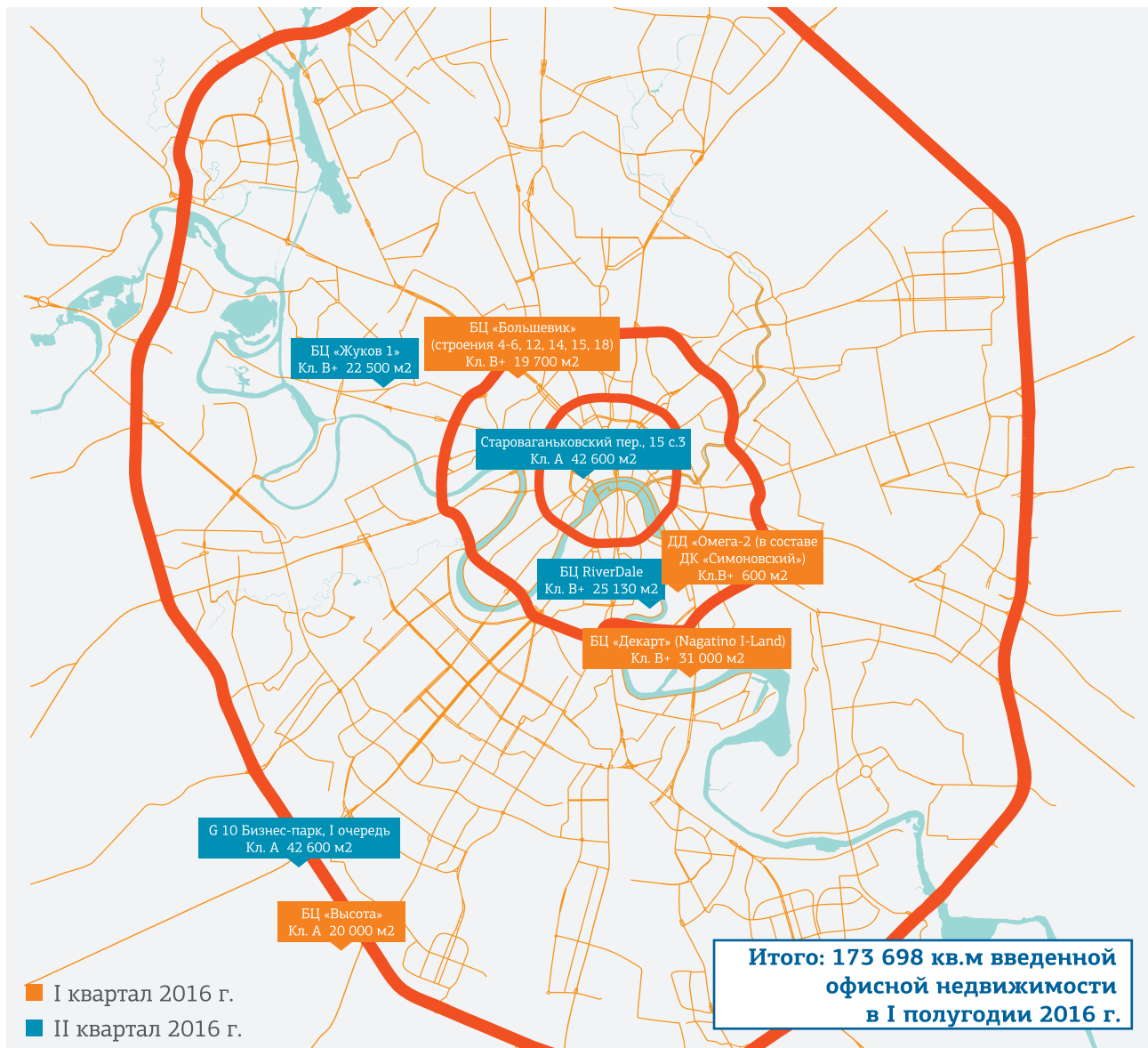
- Класс А (Центр города)
- Класс В/В+ (Центр города)
- Класс А (Вне центра)
- Класс В/В+ (Вне центра)

С начала 2016 года рынок офисной недвижимости Москвы увеличился на 173 698 кв.м новых объектов. Показатель ввода на 62% ниже результатов аналогичного периода 2015 года и свидетельствует о крайне низкой девелоперской активности. Большинство введенных проектов являются очередями уже существующих офисных комплексов и являются продуктами редевелопмента. Крупнейший введенный объект полугодия – первая

очередь бизнес-парка G10 (42 600 кв.м). Новыми корпусами также пополнились ДК «Симоновский», БЦ «Большевик», Nagatino I-Land.

Наибольшее количество введенных объектов относится к классу В+ – 63%. Класс А получил долю в 36% и лишь 1% приходится на В класс: во II квартале на рынок вышел особняк в Староваганьковском переулке площадью 2 168 кв.м.

ВВЕДЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ В I ПОЛУГОДИИ 2016 Г.

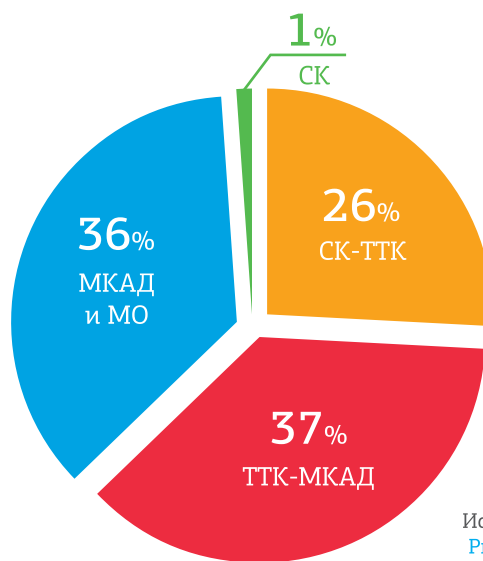


Всего **173 698 кв.м** качественной офисной недвижимости введено в I полугодии 2016 г.

## ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ВВЕДЕННОЙ В I ПОЛУГОДИИ 2016 Г.

Территориальная структура ввода в I полугодии оказалась достаточно равномерной. Однако большой процент ввода объектов за МКАД свидетельствует о все растущей вакансии офисов в данной зоне: в текущих условиях рынка удаленные от границ Москвы бизнес-центры практически не пользуются спросом, несмотря на рекордно низкие ставки даже в объектах классов А и А+.

Часть объектов по-прежнему откладывается к вводу, причем как в непопулярной среди арендаторов зоне за МКАД, так и в границах Москвы. Девелоперы постепенно пересматривают свои проекты и по возможности уменьшают их офисную составляющую, либо в принципе отказываются от нее. Такие меры в перспективе позволят снизить вакансию на перенасыщенном офисном рынке.



Источник: Praedium

## НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ДО КОНЦА 2016 Г.

До конца года к выходу на рынок планируется еще 685 409 кв.м качественных офисных объектов,

однако по нашим оценкам введено будет не более 50% от заявленного объема.

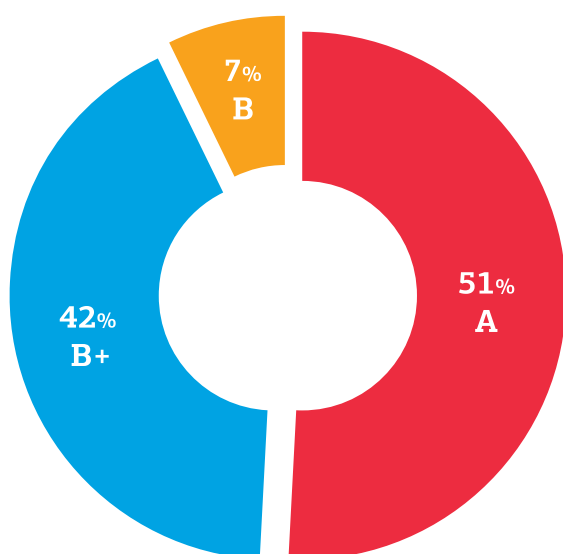
Объект	Расположение	Класс	Площадь, м <sup>2</sup>
Угрешская ул., д. 2, стр. 53	Угрешская ул., д. 2, стр. 53	В+	177 288
МФК «IQ Квартал»	Пресненская наб., 11	А	123 192
Nagatino I-Land (корпусы «Кулибин», «Эдисон»)	Андропова просп-т, 18	А	66 135
БЦ «Оазис»	Коровий Вал ул., 5	А	58 557
БЦ «Парк Легенд»	Автозаводская ул., 23 с 120	В+	41 253
Бизнес-парк К2, корп. С, D	Калужское ш., 2 км от МКАД	А	37 000
БЦ «Дом на Брестской»	2-я Брестская ул., 6	А	32 000
ДК «Даниловская мануфактура», корп. Мещерин	Варшавское ш., 9	В+	23 708
БП «Отрадный»	Отрадная ул., 2Б	А	23 700
БЦ Seven ONE	Дмитровское ш., 71Б	В+	20 000
ТОЦ Selectica	Варшавское ш., 148	В+	15 950
БЦ «Квадрат»	Верейская ул., 11	А	15 549
БЦ «Берников»	Николаямская ул., 11 с 2	В+	15 540
БЦ «Оникс Клуб»	Проспект Мира, вл. 127-129	А	13 537
БЦ «Максима Плаза»	Золоторожский Вал ул., 11	В	12 000
БЦ «Дубровка»	г. Москва, дер. Сосенки, ул. Ясенева, 1	А	10 000
Итого			685 409

Источник: Praedium

Объем новых сделок, заключенных в сегменте офисной недвижимости Москвы в I полугодии, составил порядка 220 000 кв.м, что на 3% больше, чем в аналогичном периоде 2015 года. Основной объем сделок в первой половине 2016 года пришелся на II квартал, когда рынок почувствовал заметное оживление и временную стабилизацию. Общее поглощение рынка составило 362 168 кв.м.

На **3%**  
увеличился спрос на московские офисы в сравнении с аналогичным периодом 2015 года

### СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, I ПОЛУГОДИЕ 2016 Г.

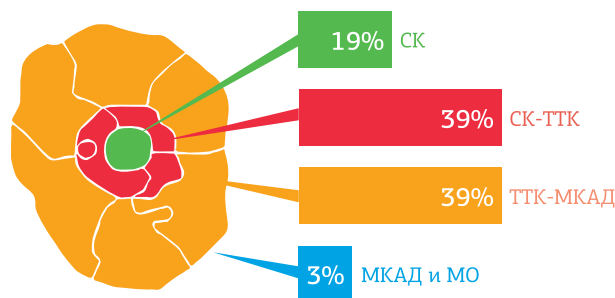


Источник:  
Praedium

Количество сделок по аренде составляет 96% от общего объема. В I полугодии 2016 спрос по классам офисов распределился достаточно равномерно между классами A и B+: 51% спроса в абсолютном выражении пришелся на A класс и 42% - на B+ класс. Класс B также пополнился несколькими арендаторами и получил долю в 7%.

Продолжающееся снижение арендных ставок во всех сегментах офисной недвижимости приводит к активным переездам компаний. Нелояльные собственники офисов, не готовые к предоставлению специальных условий и снижению ставок, больше не могут рассчитывать на интерес к своим офисам. Высокая конкуренция на рынке также приводит к увеличению средних сроков сделок: сейчас арендаторы рассматривают офисы до полугода и принимают решения очень взвешенно.

### СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА, I ПОЛУГОДИЕ 2016 Г.



Источник:  
Praedium

Согласно территориальной структуре спроса, наибольший интерес арендаторов и покупателей сосредоточен в границах ТТК. На данную зону приходится 58% от общего объема спроса. Тенденция к возврату арендаторов в центр города усиливается и продлится, по нашим оценкам, в ближайший год. Наименее популярной среди арендаторов остается зона за МКАД (3%): большая часть сделок в данной зоне связана с инвестиционными продажами мелких офисных блоков частным инвесторам. Падение интереса к офисам за МКАД связано не только со снижением ставок аренды в центре города, но и с плохо развитой инфраструктурой за границами Москвы.

**58%**  
офисного спроса сосредоточено в границах ТТК

Наибольший интерес к офисам в I полугодии 2016 года проявляли компании производственного и промышленного сектора, финансовые структуры и компании нефтегазовой отрасли (16%, 14% и 11% соответственно). Активным также оказался государственный сектор: крупнейшими арендаторами данного сегмента стали «Русал» (15 000 кв.м) и «Объединенная судостроительная корпорация» (6 924 кв.м). Промышленники остаются лидерами спроса с 2015 года: тогда их доля в общей структуре спроса также составила 25%. Активность финансовых структур и IT-сектора снизилась, но все равно остается на высоком уровне.

Крупнейшими сделками полугодия стали аренда корпорацией «Русал» строения в бизнес - центре «Парк Победы» (15 000 кв.м), аренда компанией «Про Грэс» 7 000 кв.м в МФК «Газойл», аренда корпорацией «ОСК» 6 924 кв.м в БЦ «Легион II», а также аренда компанией Ipsos в БЦ «Красносельский» (5 100 кв.м).

### ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА СПРОСА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В I ПОЛУГОДИИ 2016 Г.



Источник: Praedium

### ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ КРУПНЫХ НОВЫХ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ/ПОКУПКЕ ОФИСОВ, I ПОЛУГОДИЕ 2016 Г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, м²	Тип сделки
БЦ «Парк Победы»	A	«Русал»	15 351	аренда
БЦ «Меркурий Сити»	A	Alma TV	7 300	аренда
МФЦ «Газойл»	B+	«Про Грэс»	7 000	аренда
БЦ «Легион II»	A	«Объединенная судостроительная корпорация»	6 924	аренда
БЦ «Белые Сады», здание А	A	Конфиденциально	5 982	аренда
БЦ Golden Gate	A	«Анкор»	5 500	аренда
БЦ «Красносельский»	B+	Ipsos	5 100	аренда
Погодинская ул., 24	B+	«Ингеоком»	5 058	аренда
1-я Тверская-Ямская, 14	B+	Инвесткапитал (АТЭК)	4 947	покупка
БЦ Dominion Tower	A	МДМ-Банк	4 785	аренда
БЦ «Кунцево Плаза»	A	Philip Morris Sales and Marketing	4 784	аренда
«Дом Парк Культуры»	A	Комитет ЧМ - 2018	4 416	аренда

Источник: Praedium

**ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ КРУПНЫХ НОВЫХ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ/ПОКУПКЕ ОФИСОВ,  
I ПОЛУГОДИЕ 2016 Г. (ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

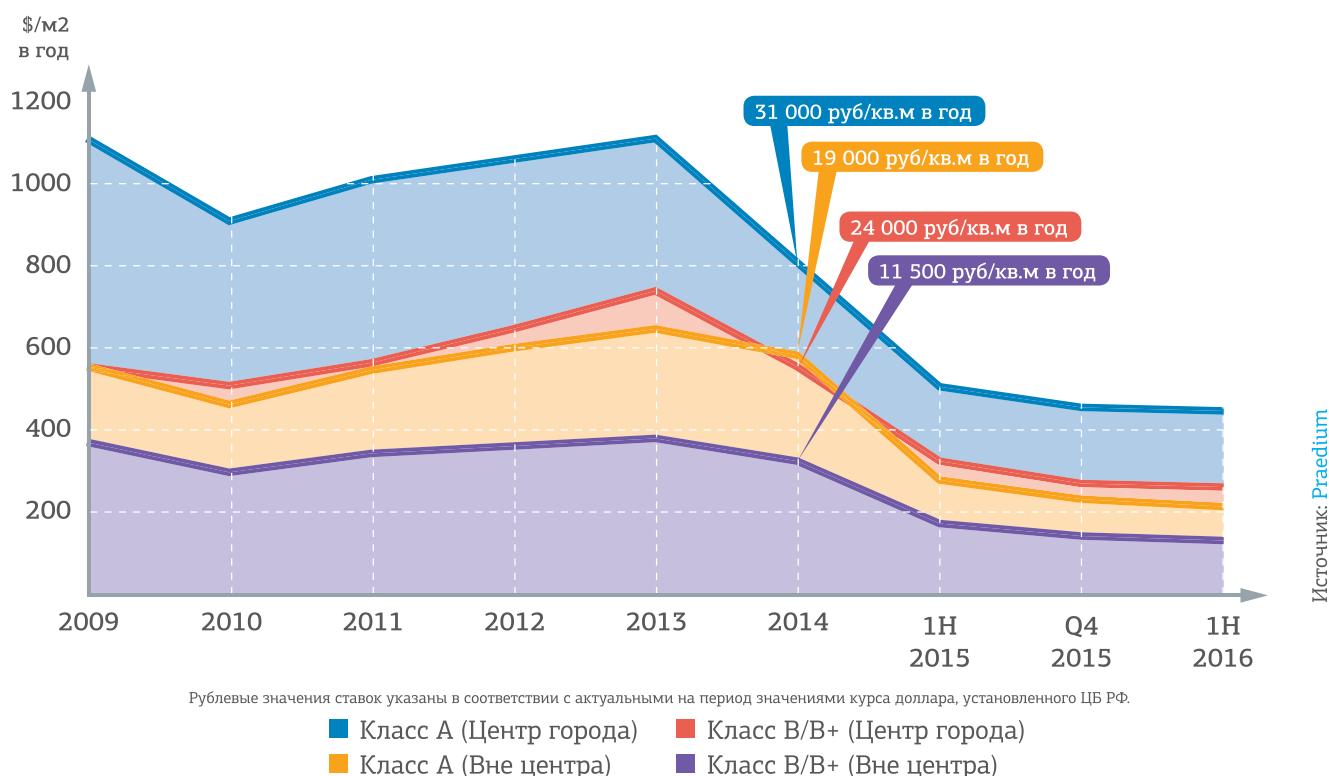
Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, м <sup>2</sup>	Тип сделки
БЦ «9 акров»	B+	Информационно-Технологическая Сервисная Компания	4 156	аренда
БЦ «Слободской»	B+	«ЕАЕ – Консалт»	4 000	аренда
БЦ «Авиньон»	B+	QIWI	3 871	аренда
БЦ «Порт Плаза»	B+	РЭА Капитальное Строительство	3 720	аренда
Щукинская ул., 2	B+	Zenden	3 478	аренда
БЦ «Большевик»	B+	Parallels Desktop Research	3 135	аренда
Деловой комплекс «Империя»	A	ГК АКИГ	3 092	аренда
БЦ «Симонов Плаза»	B+	Русатом	3 010	аренда
БЦ SkyLight	A	ВТБ Долговой центр	3 000	аренда
БЦ «Апельсин»	B	AC Media	3 000	аренда
БЦ «Сириус Парк»	B+	ПИК Комфорт	2 825	аренда
Милютинский пер., 10, стр. 4	B+	Росгорэкспертиза	2 647	аренда
МФК «Водный»	A	Теле2 Россия	2 209	аренда
МФК «Водный»	A	Банк «Зенит»	2 200	покупка
БЦ «IQ-Парк»	B	«Шахтпроект»	2 087	аренда
БЦ «Четыре Ветра»	A	Imperial Tobacco	1 679	аренда
БЦ «МонАрх»	A	КХЛ	1 523	аренда
БЦ Лотос	A	НХТТ	1 423	покупка
Воронцовская ул., 8, стр. 7	B	DNI Moskau	1 426	аренда
Химки Бизнес-парк	A	ВТК	1 408	аренда
БЦ «Лефорт»	B+	Avon	1 304	аренда

Источник: Praedium

Praedium - консультант сделки



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



В течение I полугодия ставки аренды снижались незначительно, а в отдельных классах офисов и зонах города даже продемонстрировали небольшое повышение. Рынок нащупал «дно» и старается закрепиться в данной точке, кроме того, относительной стабилизации ставок способствует рост спроса на офисы.

Абсолютное большинство офисов Москвы представлены на рынке в рублях, а игроки, сохраняющие долларовые ставки, стремительно теряют арендаторов. В премиальных бизнес-центрах, которые не снижают и не номинируют ставки в отечественной валюте, крупные

арендаторы вынуждены оставаться на длительных договорах аренды, однако некоторые из них готовы выходить даже с учетом штрафных санкций, поскольку будущая выгода от снижения ставки перекрывает потери от штрафов. Окончательный переход офисного рынка в рублевую зону, вероятнее всего, завершится в 2016 году.

Снижение ставок продолжится, но не более чем на 3% до конца года при отсутствии внешних экономических потрясений. В некоторых зонах города замечено укрепление ставок аренды: в частности, бизнес-центры класса А в ЦАО не потеряли в ставках в I полугодии.

## СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ БАЗОВЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В I ПОЛУГОДИИ 2016 ГОДА:

### Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) – **26 000 – 30 000 руб./кв.м** в год,  
за МКАД – **15 000 – 16 000 руб./кв.м** в год.

### Класс В+:

в центре города (до ТТК) – **19 000 – 23 000 руб./кв.м** в год,  
за МКАД – **12 000 руб./кв.м** в год.

### Класс В:

Москва – **17 000 – 20 000 руб./кв.м** в год,  
за МКАД – **8 000 – 10 000 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.

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