



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

ИТОГИ 2015 ГОДА

2015 ГОД ДЛЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА: ПРЯМАЯ РЕЧЬ



Александр Ошурко,
заместитель генерального
директора Praedium

2015 год для рынка столичной офисной недвижимости стал одним из самых сложных за последнее десятилетие. Негативные тенденции, наметившиеся в 2014 году, только укреплялись и усугубляли ситуацию. По итогам года отправдались наиболее частые и напряженные прогнозы аналитиков и экспертов рынка: снижение ставок на 15-20% за год, рост вакансии на рынке и переход ставок в рублевую зону – эти тренды мы наблюдали в 2015 году.

Увеличение уровня вакансии произошло во всех классах офисной недвижимости, но наиболее сильный рост заметен в классах В и В+: объекты данных категорий теряют арендаторов вследствие снижения ставок в более престижном классе А. Компании стремятся улучшить свои арендные условия на волне кризиса, и 2015 год для арендаторов стал годом оптимизации и пересмотра арендной политики.

Продолжительное падение ставок и рост вакансии позволили арендаторам расширить диапазон выбора. Увеличился срок рассмотрения

компаниями объектов для аренды: теперь, при отсутствии необходимости быстрого переезда, потенциальные арендаторы могут рассматривать объекты на рынке более полугода. Произошло и повышение требований к новым офисам: компании отдают предпочтение офисам в центре города, а также в зоне ТТК-МКАД, причем расположенным в пешей доступности от станций метро и вблизи удобных транспортных развязок. Потеряли популярность помещения в shell&core: в 2015 году многие собственники рынка наконец согласились с необходимостью выполнения отделки под арендатора, а также стали предлагать «нарезку» помещений.

Базовые ставки аренды офисной недвижимости потеряли в среднем 14,6% за 2015 год. В зависимости от зоны города и класса здания, падение составило от 4% до 21%. Наиболее «выносливыми» оказались объекты класса А в пределах Садового кольца: базовые ставки в них за год потеряли не более 5%.

В 2016 году следует ожидать продолжения и усугубления господствующих на рынке трендов. Позитивные сигналы, которые экономика может подавать в краткосрочной перспективе, окажут возможное влияние на рынок не ранее конца 2016 года.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2015 ГОДУ:

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2015 ГОДУ:

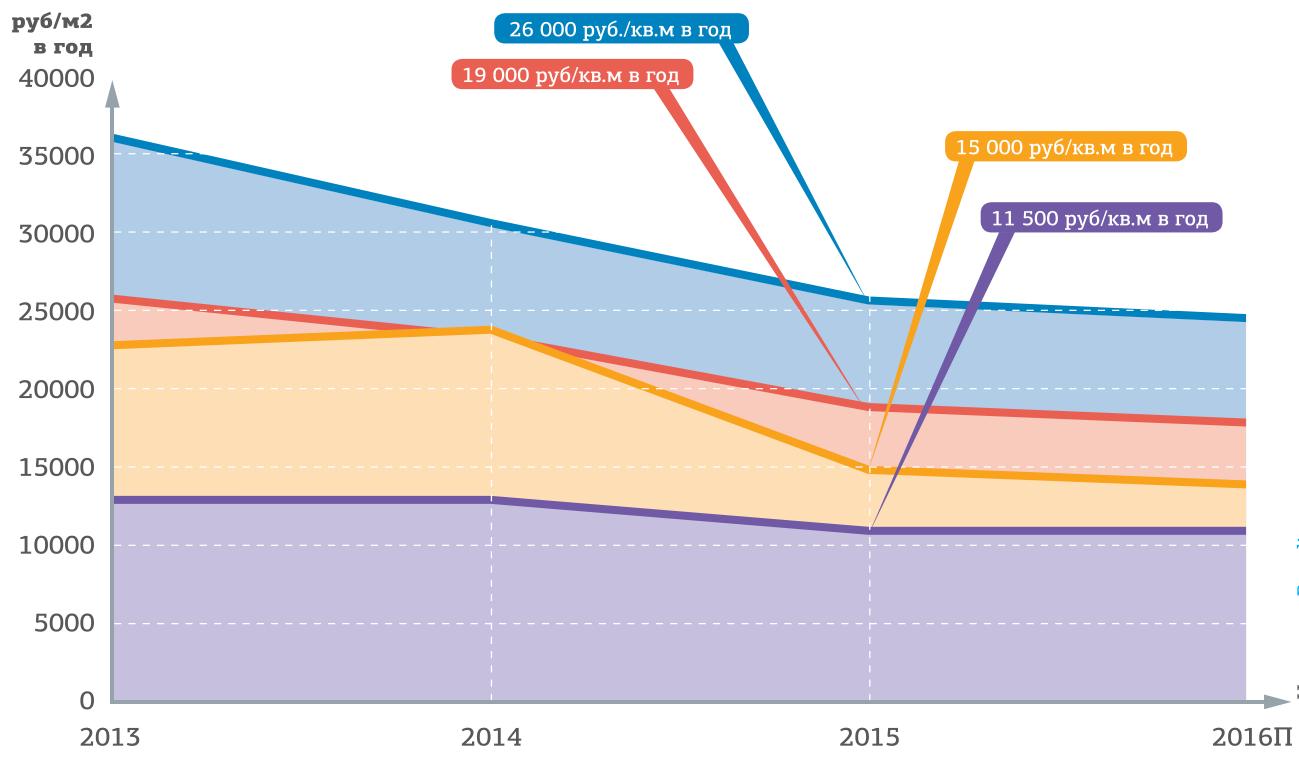
- Объем введенной офисной недвижимости: **841 435 кв.м**;
- Объем новых сделок по аренде и продаже офисной недвижимости: **419 632 кв.м** (общее поглощение **939 240 кв.м**);
- Средний уровень вакансии на рынке: в классе А до **25%**, в классе В+ до **20%**, в классе В до **25%** (в зависимости от зоны города).
- Средний уровень базовых ставок аренды:

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

Класс В+:
в центре города (до ТТК) – **22 000 руб./кв.м** в год,
за МКАД – **11 500 руб./кв.м** в год.

Класс В (Москва):
16 000 руб./кв.м в год.

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



Источник: Praedium

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

■ Класс А (Центр города)
■ Класс А (Вне центра)

■ Класс В/B+ (Центр города)
■ Класс В/B+ (Вне центра)

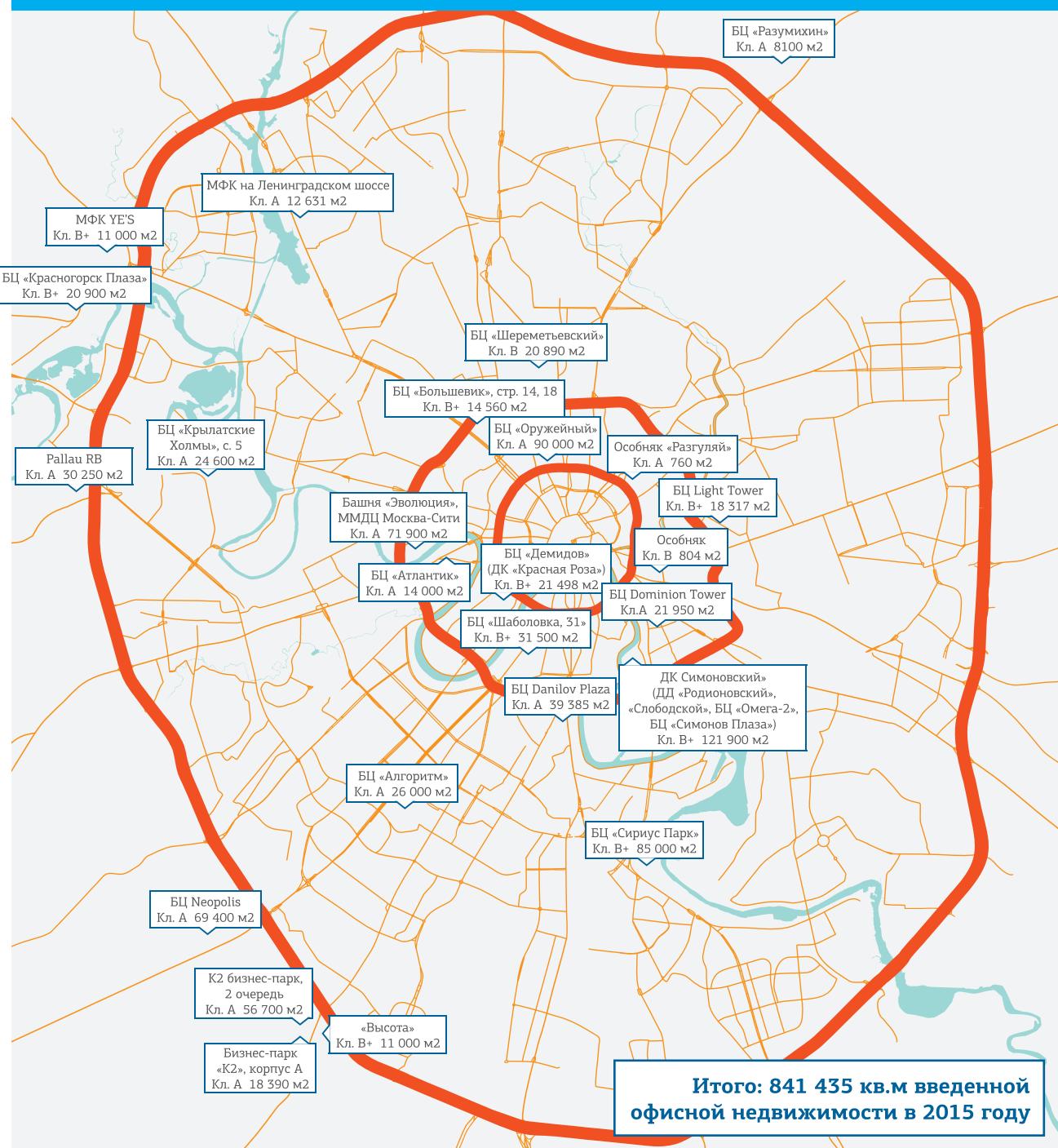
Π - прогноз

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2015 году на рынок вышло 25 новых объектов качественной офисной недвижимости общей площадью 841 435 кв.м. Годовой ввод офисной недвижимости оказался на 20% ниже результатов 2014 года, когда рынок получил более 1 млн. кв.м новых офисных объектов. Крупнейшим введенным объектом стал Деловой квартал «Симоновский», в котором за год ввели более 120 000 кв.м офисов класса В+. Также 2015 год ознаменовался вводом самого знаменитого офисного долгостроя столицы – БЦ «Оружейный» (90 000 кв.м) и объекта ММДЦ «Москва-Сити», башни «Эволюция».

Наибольшее количество введенных объектов традиционно относится к классу А – 58%, класс В+ по итогам года получил долю в 40%, в основном за счет большого объема ввода БЦ «Сириус Парк» и ДК «Симоновский». Стоит отметить, что, в сравнении с итогами 2014 года, новое предложение офисной недвижимости стало более сбалансированным: если в 2014 году однозначно превалировал класс А (76%), то теперь в структуре ввода увеличилось количество офисов класса В+, в котором предлагаются менее дорогие, но не менее качественные офисы.

ВВЕДЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ В 2015 Г.

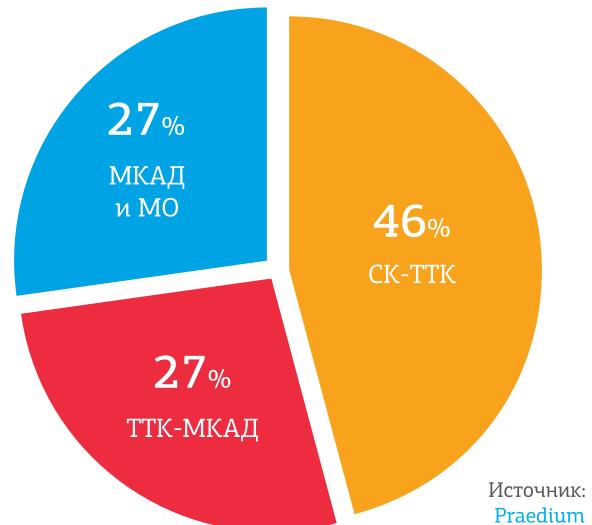


Источник: Praedium

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ВВЕДЕНОЙ В 2015 Г.

Территориальная структура нового предложения существенно изменилась в сравнении с результатами 2014 года. Если в 2014 году наибольшее количество новых офисов приходилось на зону между ТТК и МКАД (52%), то в 2015 году крупнейшие новые объекты были введены в зоне между Садовым кольцом и ТТК: деловой квартал «Симоновский» и БЦ «Оружейный», а также башня «Эволюция». Выход новых крупных объектов в пределах Третьего транспортного кольца связан с завершением длительных и масштабных проектов по реконструкции, а также с постепенным вводом объектов «Москва-Сити».

Ввод объектов за МКАД, при этом, сохранился на стабильном уровне: 27% в 2014 и в 2015 годах от общего количества новых офисов (бизнес-парк K2, БЦ Neopolis, БЦ «Красногорск Плаза»). Внутри Садового кольца в 2015 году не появилось ни одного нового объекта.



Источник:
Praedium

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

В течение 2016 года на рынок запланирован выход нескольких известных крупных проектов: МФК «IQ Квартал», новых корпусов комплекса Nagatino I-Land, БЦ «Большевик», проекта «Парк Легенд» и

других. По нашим оценкам, ввод части объектов в зоне за МКАД и между ТТК-МКАД вновь будет перенесен, уже на 2017 год.

Объект	Расположение	Класс	Площадь, м ²
Угрешская ул., д. 2, стр. 53	Угрешская ул., д. 2, стр. 53	B+	177 288
МФК «IQ Квартал»	Пресненская наб., 11	A	123 192
Nagatino I-Land (корпусы «Декарт», «Кулибин», «Эдисон»)	Андропова просп-т, 18	A	97 135
БЦ «Большевик», фазы 1B, 2	Ленинградский просп., 15	B+	66 350
БЦ «Оазис»	Коровий Вал ул., 5	A	58 557
БЦ «Парк Легенд»	Автозаводская ул., 23 с 120	B+	41 253
Бизнес-парк K2, корп. С, D	Калужское ш., 2 км от МКАД	A	37 000
БЦ «Дом на Брестской»	2-я Брестская ул., 6	A	32 000
БЦ River Dale	2-й Павелецкий пр-д, 5	B+	25 130
ДК «Даниловская мануфактура», корп. Мещерин	Варшавское ш., 9	B+	23 708
БП «Отрадный»	Отрадная ул., 2Б	A	23 700
БЦ Seven ONE	Дмитровское ш., 71Б	B+	20 000
ТОЦ Selectica	Варшавское ш., 148	B+	15 950
БЦ «Квадрат»	Верейская ул., 11	A	15 549
БЦ «Берников»	Николоямская ул., 11 с 2	B+	15 540
БЦ «Оникс Клаб»	Проспект Мира, вл. 127-129	A	13 537
БЦ «Максима Плаза»	Золоторожский Вал ул., 11	B	12 000
БЦ «Дубровка»	Г. Москва, дер. Сосенки, ул. Ясеневая, 1	A	10 000
Итого			807 889

СПРОС

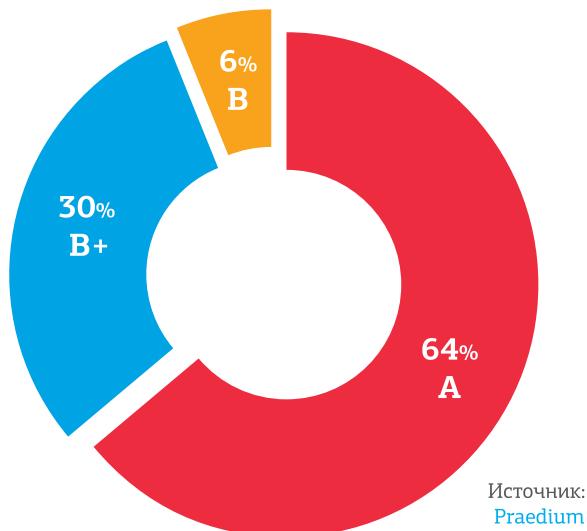
В 2015 году число новых сделок рынка снизилось на 22% в сравнении с результатами 2014 года. 2015 стал для рынка годом «оседлости»: подавляющее большинство арендаторов предпочло остаться на своих местах, продлив договоры или перезаключив их на новых условиях. Повышение лояльности собственников рынка и принятия ими факта наличия у арендаторов широкого выбора предложений, позволило крупным компаниям отказаться от переезда и

закрепиться в арендуемых офисах с более низкими ставками и различными бонусами.

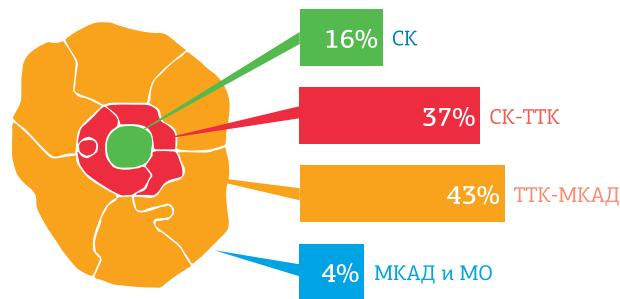
На **22%**

уменьшилось количество арендованных и проданных площадей в 2015 году в сравнении с результатами 2014 года.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, 2015 Г.



СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА, 2015 Г.



Источник:
Praedium

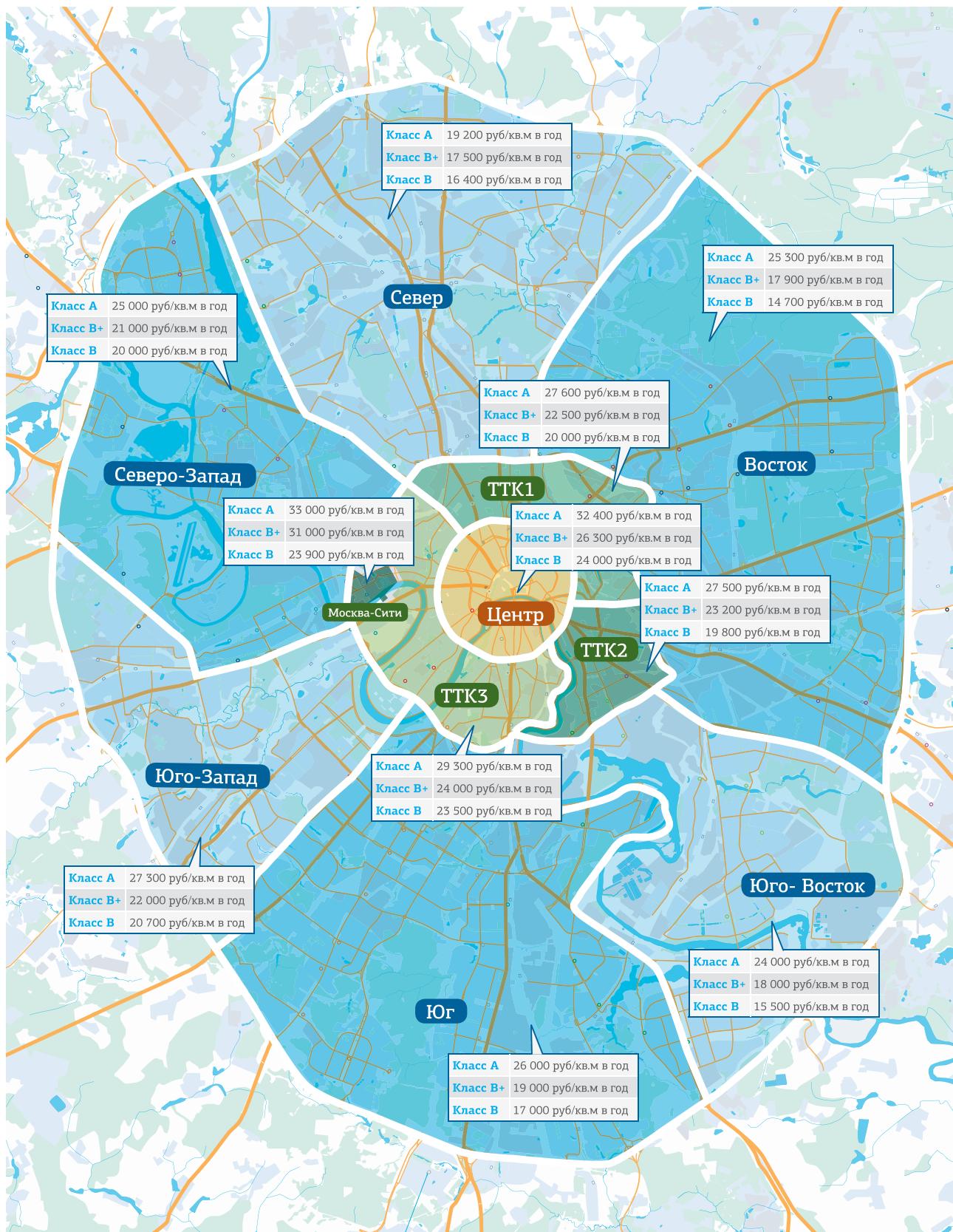
Количество новых сделок по итогам года в общем объеме составило 45%. Лидером по количеству заключенных сделок стал класс А (64% от общего спроса), в то время как в 2014 году А и В+ классы пользовались примерно равным спросом (49% и 44% соответственно). Класс В остается на слабых позициях: именно в офисах В класса во всех зонах города зафиксировано наибольшее снижение ставок и явное драматическое увеличение уровня вакансии. Неэффективные планировки, низкий уровень технических характеристик и непрестижные локации данных офисов приводят к тому, что в условиях постоянного снижения ставок на рынке арендаторы таких БЦ предпочтительнее переезд с улучшением своих условий в более высокий В+ класс, который сегодня возможен без увеличения затрат на аренду.

Территориальная структура спроса распределилась относительно равномерно: на центральную зону города (до ТТК) пришлось 53% от общего офисного спроса, а офисы за Третьим кольцом заинтересовали 43% арендаторов и покупателей. По итогам 2015 года заметна продолжающаяся децентрализация офисной недвижимости: так, в 2014 году на центр города приходилось более 70% от общего спроса. Офисы за МКАД, однако, более популярными не стали: 5% от общего спроса в 2014 году и 4% - в 2015. Основные арендаторы офисов в данной зоне – крупные ИТ компании, бэк-офисы международных брендов, транспортные и логистические компании. Приобретают подмосковные офисы в основном частные инвесторы: в некоторых объектах за городом, таких как G10 бизнес-парк, БЦ Country Park и МФК YE'S доступны для инвестиций офисы площадью до 300 кв.м.

4%

составила доля офисов за МКАД в годовой структуре спроса.

**БАЗОВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ В РАЙОНАХ МОСКВЫ,
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО КЛАССАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ,
КОНЕЦ 2015 – НАЧАЛО 2016 Г.Г.**



Источник: Praedium

Основными арендаторами и покупателями столичной офисной недвижимости в 2015 году стали компании производственного и промышленного секторов: 25% от общего спроса. Компании энергетического сектора и ресурсов, лидеры спроса 2014 года (22%), в 2015 году получили долю всего в 7%. Снизился интерес к офисной недвижимости и у компаний сектора IT/Телеком: 10% в 2015 году против 18% в 2014 году.

Неожиданно активными оказались компании финансового сектора (10%): вероятнее всего, возросший с их стороны интерес к аренде и покупке офисных площадей является стремлением к оптимизации текущих издержек и коррекции стратегий развития. Так, к примеру, банк «Тинькофф» в IV квартале 2015 года совершил крупную сделку по приобретению 8 000 кв.м в МФК «Водный». Компании таким образом удалось не только оптимизировать арендные издержки, но и совершить выгодную инвестицию.

Государственные структуры также проявили интерес к офисным площадям в 2015 году: 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 2015 Г.



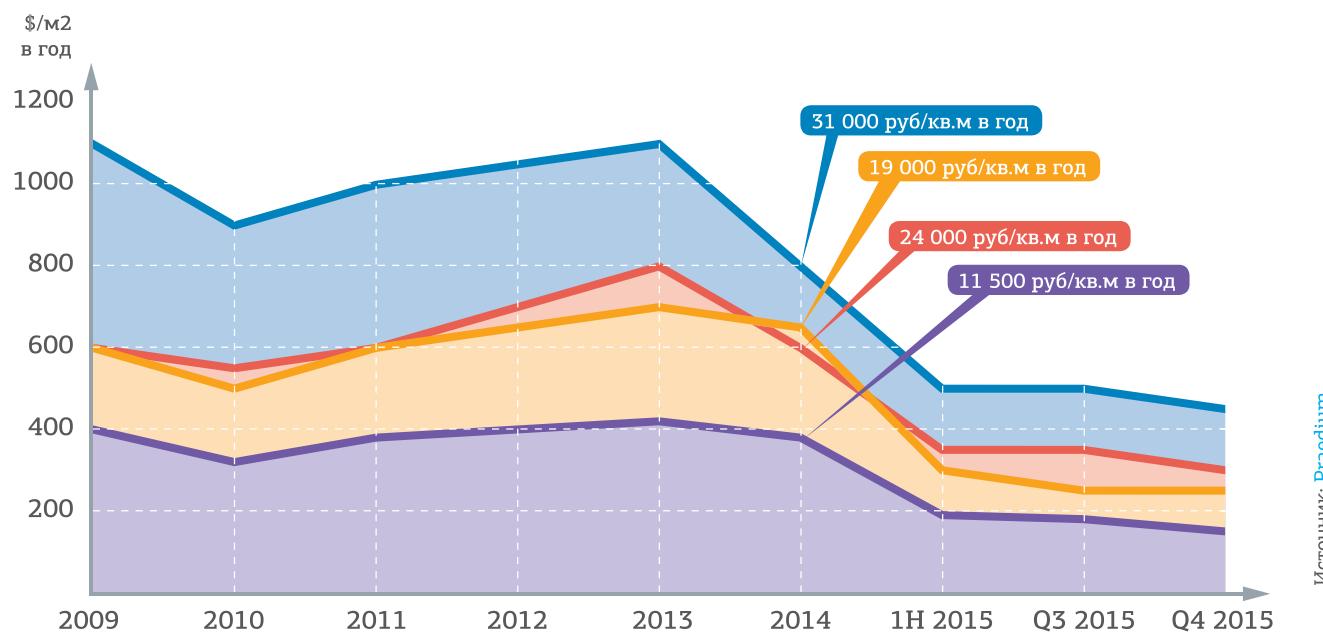
Источник: Praedium

ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ КРУПНЫХ НОВЫХ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ/ПОКУПКЕ ОФИСОВ, 2015

Объект	Арендатор / Покупатель	Класс	Площадь, м ²	Тип сделки
БЦ «Алгоритм»	Ямал-СПГ	A	20 400	аренда
БЦ «Крылатские Холмы»	Adidas	A	20 045	аренда
БЦ «Орбита»	Правительство Московской области	A	20 000	аренда
БЦ «Пушкинский Дом»	Автодор	B+	12 192	аренда
БЦ «Симонов Плаза»	Связной	B+	11 500	аренда
БЦ «Порт Плаза»	Конфиденциально	B+	10 892	аренда
Конфиденциально (за ТТК)	Конфиденциально	A	10 350	аренда
Comcity, фаза «Альфа»	ГК «Астерос»	A	10 335	аренда
«Аркус III»	BASF	A	10 199	аренда
Конфиденциально (за ТТК)	Конфиденциально	A	8 635	аренда
БЦ «Алкон I»	Mars	A	8 365	аренда
МФК «Водный»	«Тинькофф»	A	8 144	покупка
БЦ «Ньютон Плаза»	«ГринАтом»	B+	6 811	аренда
БЦ «Легион 1»	NLMK	A	6 085	аренда
Садовническая ул., 75	Fesco	B+	5 600	аренда
«Воздвиженка Центр»	АИЖК	A	5 400	аренда
«Меркурий Сити Тауэр»	Orange	A	5 306	аренда
«Сколково»	Cisco Systems	A	5 285	аренда
БЦ «Белые Сады»	Полюс Голд	A	5 025	аренда

Источник: Praedium

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



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 (Внешний район)
- Класс В/В+ (Внешний район)

В 2015 году ставки снизились во всех классах офисной недвижимости. Средний процент снижения ставок за год составил 14,6%, однако ситуация существенно разнится в зависимости от класса офисной недвижимости и зоны города. Так, наибольшее падение произошло в классе В: в объектах данной категории арендные ставки потеряли от 17% до 20%. В классе В+ снижение ставок составило 18%, а в классе А – 9% за год.

Незначительное снижение ставок в наиболее дорогостоящих столичных офисах связано с тем, что пока немногие из них перешли на рублевые договоры, и удерживают достаточно высокие валютные ставки. Кроме того, арендаторам часто бывает

сложно выйти из договоров аренды в офисах класса А, так как досрочное расторжение подразумевает большие штрафные санкции для них. Соответственно, компании в таких случаях вынуждены договариваться о краткосрочном пересмотре ставок, которые продолжают номинироваться в валюте.

Более лояльные собственники класса В+, в то же время, активно снижали ставки в течение 2015 года. Из-за этого, в частности, сильнее пострадали офисы класса В: объекты недостаточного качества потеряли своих арендаторов, что привело к резкому росту уровня вакансии (до 29% в классе В в отдельных зонах города), и, как следствие, падению ставок.

СТАВКИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОЦЕНТ ИХ ПАДЕНИЯ ЗА 12 МЕСЯЦЕВ (ЯНВАРЬ 2015 – ЯНВАРЬ 2016), РУБ./КВ.М В ГОД (БАЗОВЫЕ СТАВКИ)

Класс офисной недвижимости	Внутри Садового кольца	Между Садовым кольцом и ТТК	Между ТТК и МКАД	За МКАД	Средний % снижения ставки за год
A	36 984 (-5%)	30 007 (-14%)	21 181 (-13%)	17 049 (-4%)	9%
B+	27 901 (-17%)	21 802 (-17%)	15 915 (-17%)	12 923 (-21%)	18%
B	22 885 (-20%)	17 687 (-20%)	12 940 (-18%)	11 987 (-17%)	18%

СТАВКИ

Средние показатели базовых арендных ставок для Московского региона в 2015 году:

Класс А:

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

Класс В+:

в центре города (до ТТК) –
22 000 руб./кв.м в год,
за МКАД –
11 500 руб./кв.м в год.

Класс В (Москва):

16 000 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. Падение курса рубля также приводит к

краткосрочному росту ставок аренды, номинированных в долларах, однако укрепляющаяся тенденция к переходу в рублевую зону способна существенно повлиять на среднерыночный уровень ставок в 2016 году.

Николоямская ул., д. 40, стр. 1
Москва, 109004
+7 (495) 777-15-15
www.praedium.ru