

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

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В I КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА: ПРЯМАЯ РЕЧЬ



**Александр Ошурко,**  
управляющий партнер  
Praedium

**Н**ачало 2016 года оказалось для многих участников рынка скорее временной передышкой в условиях продолжительной волатильности, нежели периодом постепенного восстановления. Рекордно низкий за последние три года квартальный показатель ввода офисных площадей (71 300 кв.м) подчёркивает предпочтения девелоперов дождаться более благоприятного периода для вывода своих объектов на рынок, и обнаруживает трудности с финансированием крупных проектов.

По нашим оценкам, и запланированный до конца 2016 года объем новых офисов (710 000 кв.м) не будет полностью введен в эксплуатацию: на это указывают, в том числе, постоянные переносы сроков ввода объектов, находящихся на завершающих стадиях строительства.

Спрос на московские офисы в I квартале года снизился: по сравнению с аналогичным периодом 2015 года – на 22%, и в сравнении с IV кварталом 2015 года – на 45%. Традиционно отличающийся низкой активностью I квартал, од-

нако, отметился несколькими крупными сделками по аренде и покупке офисов. Так, Банк

ВТБ стал владельцем башни «Евразия» в ММДЦ «Москва-Сити», однако сделка не является денежной: структуры банка получили объект по долговым обязательствам. Крупными сделками в сегменте аренды стали аренда Объединенной судостроительной корпорацией 6 924 кв.м в БЦ «Легион II», аренда Philip Morris Sales and Marketing почти 5 000 кв.м в БЦ «Кунцево Плаза», а также аренда 4 123 кв.м Комитетом Чемпионата мира по футболу – 2018 в БЦ «Дом Парк Культуры». Средний размер сделки, при этом, составил всего 878 кв.м, сократившись на 12% по сравнению с результатами 2015 года.

В 2016 году рынок офисной недвижимости продолжит адаптироваться к жизни в новых экономических условиях. Спустя полтора года быстрого движения вниз, наступает недолгая фаза относительной «стабильности», когда темпы падения ставок снижаются, сокращается ввод новых офисов, а вслед за ним – падает уровень вакансий. При этом именно сейчас у потенциальных инвесторов появляется отличный шанс для приобретения интересных объектов офисного сегмента по наиболее привлекательным ценам, которые не будут снижаться в ближайшей перспективе. Поэтому рынку можно рассчитывать на оживление активности инвесторов в 2016 году, которая, возможно, позволит улучшить общую ситуацию в сегменте.

# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В I КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА

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

- Объем введенной офисной недвижимости: **71 300 кв.м**;
- Объем новых сделок по аренде и продаже офисной недвижимости: **78 000 кв.м** (общее поглощение **133 349 кв.м**);
- Средний уровень вакансии на рынке: класс А до **25%**, класс В+ до **18%**, класс В до **25%** (в зависимости от зоны города).
- Средний уровень базовых ставок аренды:

### Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) – **25 000 - 30 000 руб./кв.м** в год,  
за МКАД – **15 000 - 15 500 руб./кв.м** в год.

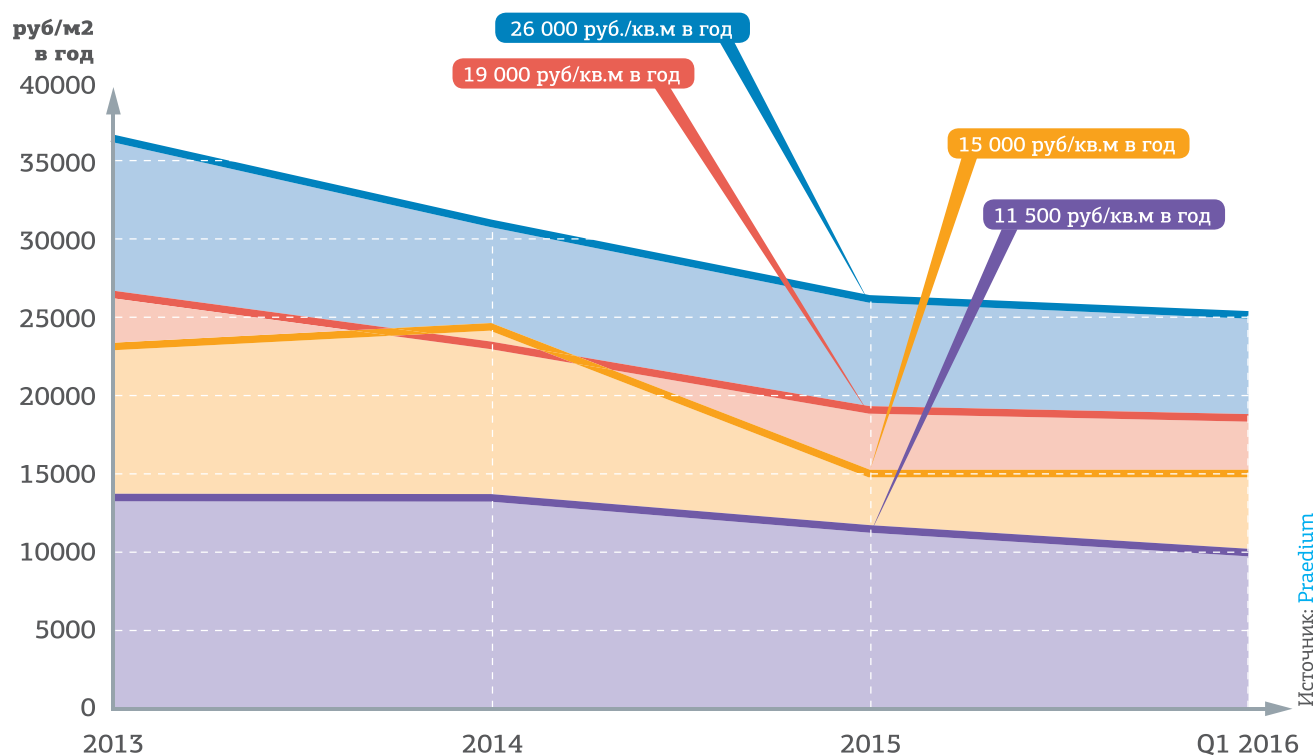
### Класс В+:

в центре города (до ТТК) – **19 000 - 22 000 руб./кв.м** в год,  
за МКАД – **10 000 - 12 000 руб./кв.м** в год.

### Класс В:

Москва - **15 500 - 16 000 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 – Q1 2016



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

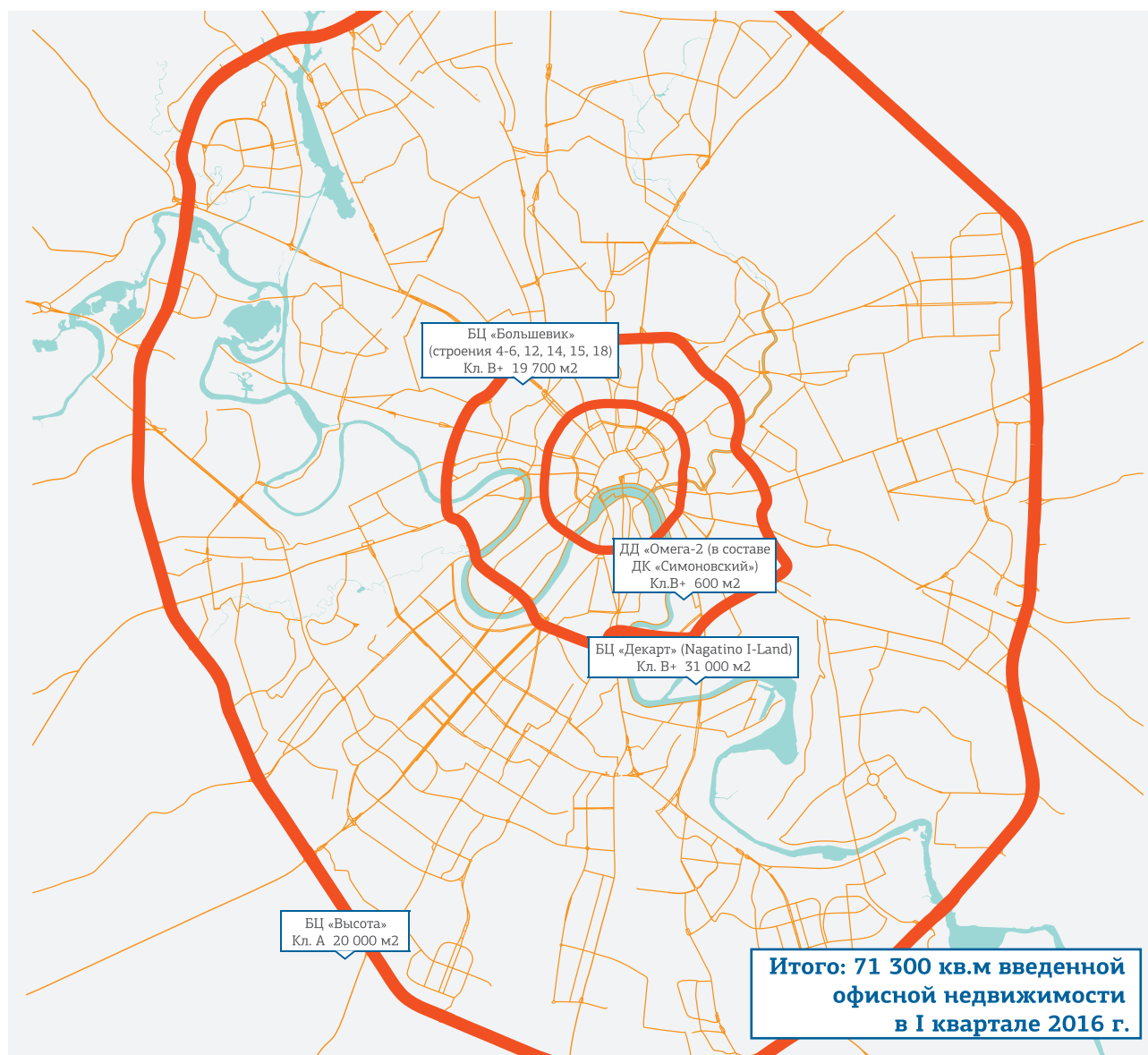
- Класс А (Центр города)
- Класс В/В+ (Центр города)
- Класс А (Вне центра)
- Класс В/В+ (Вне центра)

С начала 2016 года рынок офисной недвижимости Москвы пополнился 71 300 кв.м новых объектов. Данный показатель на 71% меньше, чем в аналогичном периоде 2015 года, и является минимальным с 2013 года: тогда в I квартале 2013 г. было введено 58 000 кв.м качественной офисной недвижимости. Крупнейшим введенным объектом стал бизнес-центр «Декарт», входящий в состав комплекса Nagatino I-Land на проспекте Андропова. Также

новым объектом пополнился ДК «Симоновский»: в эксплуатацию был введен деловой дом «Омега-2», расположенный на территории делового квартала. Начало года также ознаменовалось выходом на рынок БЦ «Высота», который расположен за МКАД и относится к классу А.

Наибольшее количество введенных объектов относится к классу В+ – 72%. Класс А в I квартале представлен только одним объектом – БЦ «Высота».

### ВВЕДЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ В I КВАРТАЛЕ 2016 Г.

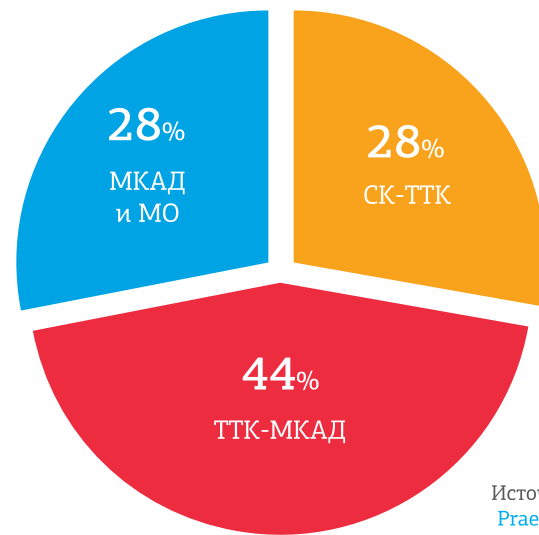


Всего **71 300 кв.м**  
качественной офисной недвижимости введено в I квартале 2016 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ВВЕДЕННОЙ В I КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА

Согласно территориальной структуре ввода нового предложения, наибольшее количество новых офисов приходится на зону ТТК-МКАД (44%). Тренд на децентрализацию офисной недвижимости продолжает действовать, несмотря на кризис: в пределах Третьего транспортного кольца появляются объекты, являющиеся частью больших проектов реконструкции бывших промышленных зданий.

БЦ «Высота» стал единственным объектом I квартала, введенным за МКАД. Напомним, что в 2015 году многие девелоперы коммерческой недвижимости, расположенной в Новой Москве и ближнем Подмоскowie заявили о планах по переносу ввода в эксплуатацию своих объектов. Возможно, осторожная политика девелоперов в ближайшей перспективе позволит снизить уровень вакансии в объектах за МКАД и подогреть интерес арендаторов к данной деловой зоне.



Источник: Praedium

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ ДО КОНЦА 2016 ГОДА

В течение 2016 года на рынок должны выйти новые масштабные объекты «Москва-Сити», несколько новых корпусов комплекса Nagatino I-Land,

проект «Парк Легенд» и другие. Тем не менее, по нашим оценкам, до конца года следует ожидать ввода не более 50% от заявленного объема.

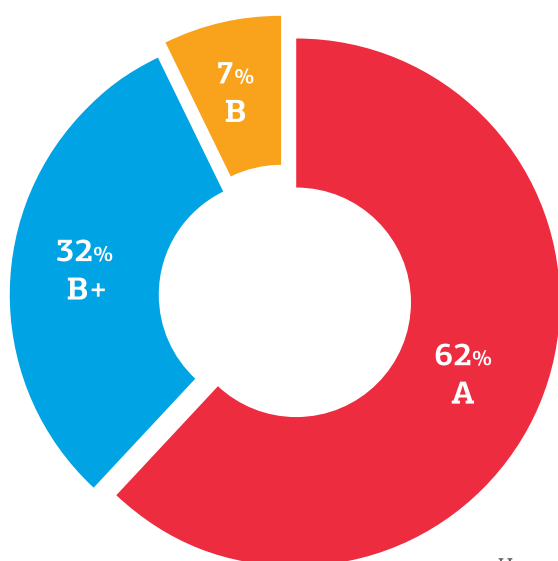
Объект	Расположение	Класс	Площадь, м²
Угрешская ул., д. 2, стр. 53	Угрешская ул., д. 2, стр. 53	В+	177 288
МФК «IQ Квартал»	Пресненская наб., 11	А	123 192
Nagatino I-Land (корпусы «Кулибин», «Эдисон»)	Андропова просп-т, 18	А	66 135
БЦ «Оазис»	Коровий Вал ул., 5	А	58 557
БЦ «Парк Легенд»	Автозаводская 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
БЦ River Dale	2-й Павелецкий пр-д, 5	В+	25 130
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»	Вереysкая ул., 11	А	15 549
БЦ «Берников»	Николаяmsкая 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. Ясеневая, 1	А	10 000
Итого			710 539

Источник: Praedium

В I квартале 2016 года объем новых сделок, заключенных в сегменте офисной недвижимости Москвы, составил не более 80 000 кв.м. Этот показатель на 22% ниже, чем в аналогичном периоде 2015 года. Общее поглощение в абсолютном выражении составило чуть менее 134 000 кв.м, что также является достаточно невысоким показателем, однако объяснимым в текущих условиях рынка.

На **22%** снизилось количество арендованных и приобретенных площадей в сравнении с аналогичным периодом 2015 года

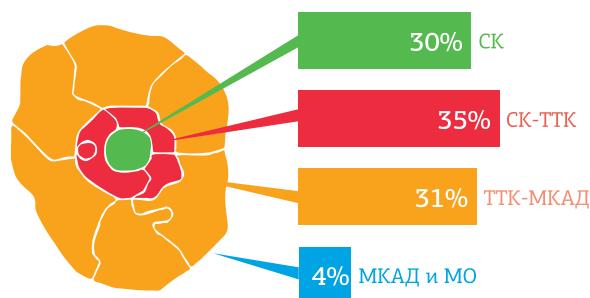
## СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, I КВАРТАЛ 2016 ГОДА



Источник: Praedium

Количество новых сделок по итогам квартала в общем объеме составило 58%. Лидером по количеству заключенных сделок вновь стал класс А (62% от общего спроса). Интерес к офисам В+ и В класса постепенно снижается (31% и 7% соответственно); сказывается падение ставок аренды в премиальном сегменте офисной недвижимости. Собственники В+ класса, однако, также стараются проявить лояльность и снижают ставки аренды в своих объектах, так что по итогам года мы можем наблюдать укрепление арендаторов и в классе В+. Класс В, как показывают последние два года, и дальше будет оставаться «аутсайдером» офисного спроса, привлекая лишь небольшие и начинающие компании с минимальным арендным бюджетом.

## СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА, I КВАРТАЛ 2016 ГОДА



Источник: Praedium

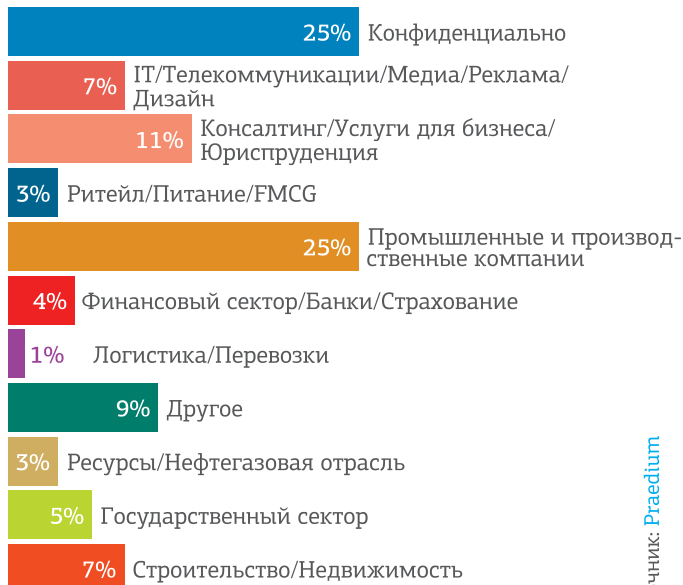
Территориальная структура спроса распределена достаточно равномерно. Внутри Садового кольца наблюдается спрос на уровне 30% от общего объема, что на 27% выше показателей аналогичного периода в 2015 году. Всего в деловом центре города (до ТТК) в I квартале 2016 года было арендовано и приобретено 65% от общего количества реализованной офисной недвижимости. Наименее популярной среди арендаторов остается зона за МКАД (4%): большая часть сделок в данной зоне связана с инвестиционными продажами мелких офисных блоков частным инвесторам.

65% спроса на офисную недвижимость сосредоточено в центре Москвы (до ТТК)

Основными арендаторами и покупателями столичной офисной недвижимости в I квартале 2016 года стали компании производственного и промышленного сектора: 25% от общего спроса. Промышленники остаются лидерами спроса с 2015 года: тогда их доля в общей структуре спроса также составила 25%. Интерес со стороны IT-компаний несколько снизился (7% по сравнению с 10% в 2015 году). В то же время, достаточно активными остаются финансовый сектор (несколько крупных сделок в сегменте с долей 4%), а также компании сегмента консалтинга (11%).

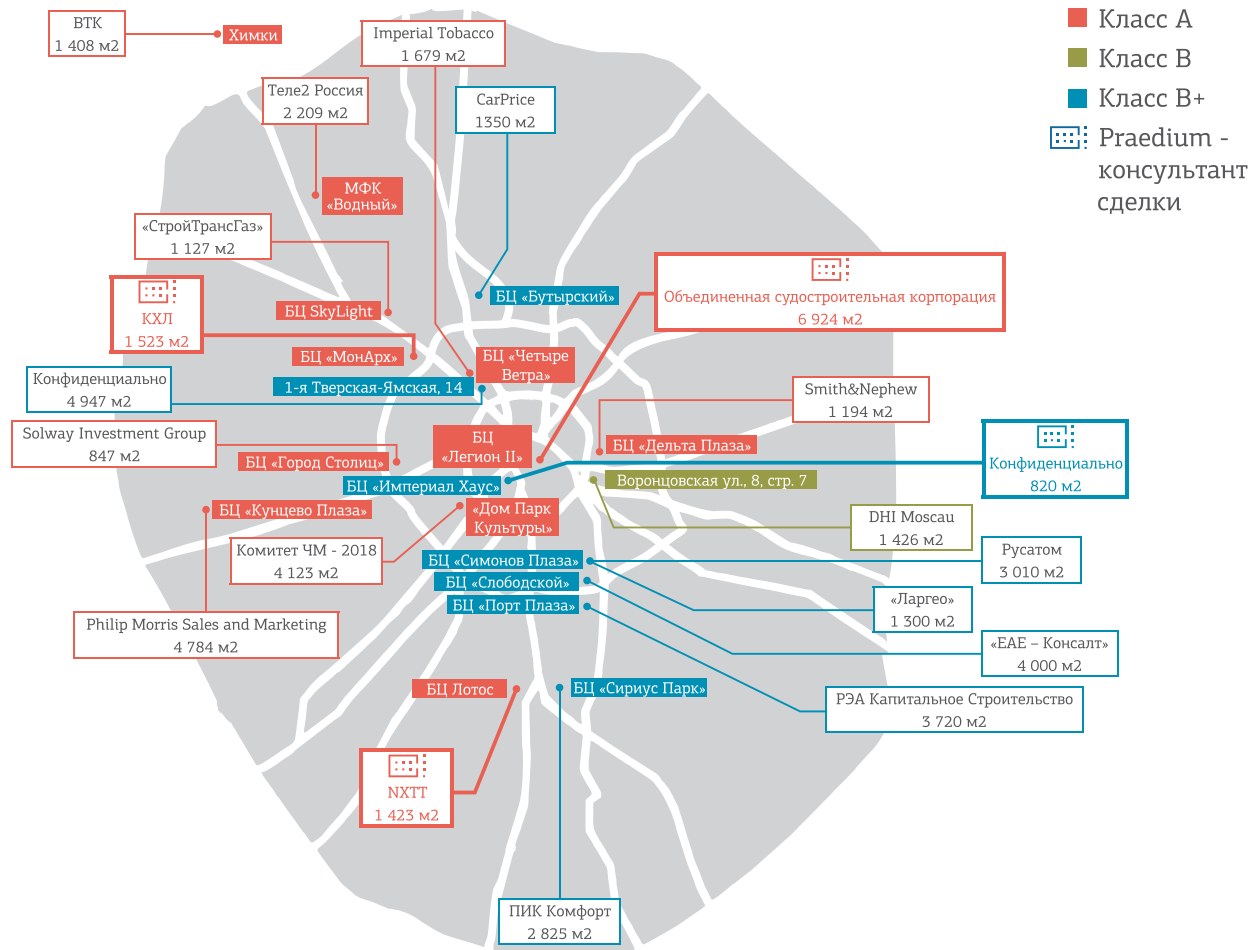
Крупнейшей сделкой квартала стала аренда Объединенной судостроительной корпорацией 6 924 кв.м в бизнес-центре «Легион II». Также следует отметить: продажу бизнес-центра по адресу ул. 1-я Тверская-Ямская, 14, общей площадью 4 947 кв.м (по условиям сделки покупатель не раскрывается), аренду Philip Morris Sales and Marketing 4 784 кв.м в БЦ «Кунцево Плаза», а также аренду 4 123 кв.м Комитетом Чемпионата Мира – 2018 в здании «Дом Парк Культуры».

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



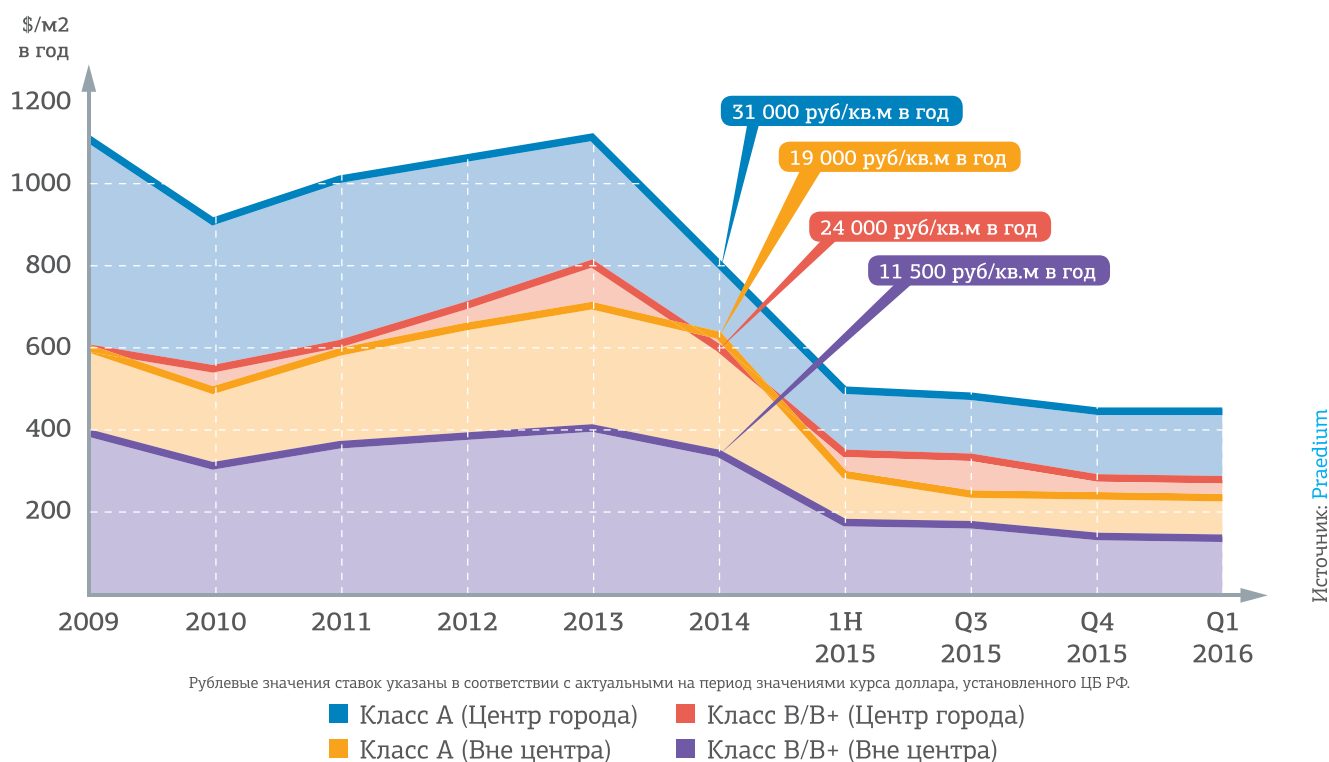
Источник: Praedium

## НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ И ПРОДАЖЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, МОСКВА, I КВАРТАЛ 2016 ГОДА



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)



Впервые за долгое время ставки аренды офисной недвижимости замедлили темпы своего падения: средний процент снижения составил 1-2%, в отличие от предыдущих периодов, когда падение ставок за квартал колебалось от 3% до 10%. Процент снижения по-прежнему существенно зависит как от класса офисной недвижимости, так и от локации. Наиболее серьезное падение ставок до сих пор демонстрируют офисы класса В+ и В. Класс В, как наименее востребованный арендаторами Москвы, потерял, в зависимости от зоны города, до 4% в ставках аренды. Отметим, что дисконт от ставки экспонирования продолжает сохраняться, и составляет до 40% в зависимости от итогов переговоров.

Более 80% офисной недвижимости на конец I квартала текущего года предлагается на столичном рынке в рублях. Окончательный переход офисного рынка в рублевую зону, вероятнее всего, завершится в 2016 году. Собственники тех офисных объектов класса А, которые, ввиду наличия валютных кредитов, не могут экспонировать свои объекты в рублях, устанавливают валютные коридоры на уровне до 50 руб./\$.

По нашим оценкам, снижения ставок можно будет ожидать во II-III кварталах года, но не более, чем на 5% за квартал. Однако, при отсутствии резких негативных внешних экономических факторов, дальнейшее движение ставок вниз будет главным и непродолжительным.

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

### Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) – **25 000 – 30 000 руб./кв.м** в год,  
за МКАД – **15 000 – 15 500 руб./кв.м** в год.

### Класс В+:

в центре города (до ТТК) – **19 000 – 22 000 руб./кв.м** в год,  
за МКАД – **10 000 – 12 000 руб./кв.м** в год.

### Класс В:

Москва – **15 500 – 16 000 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)