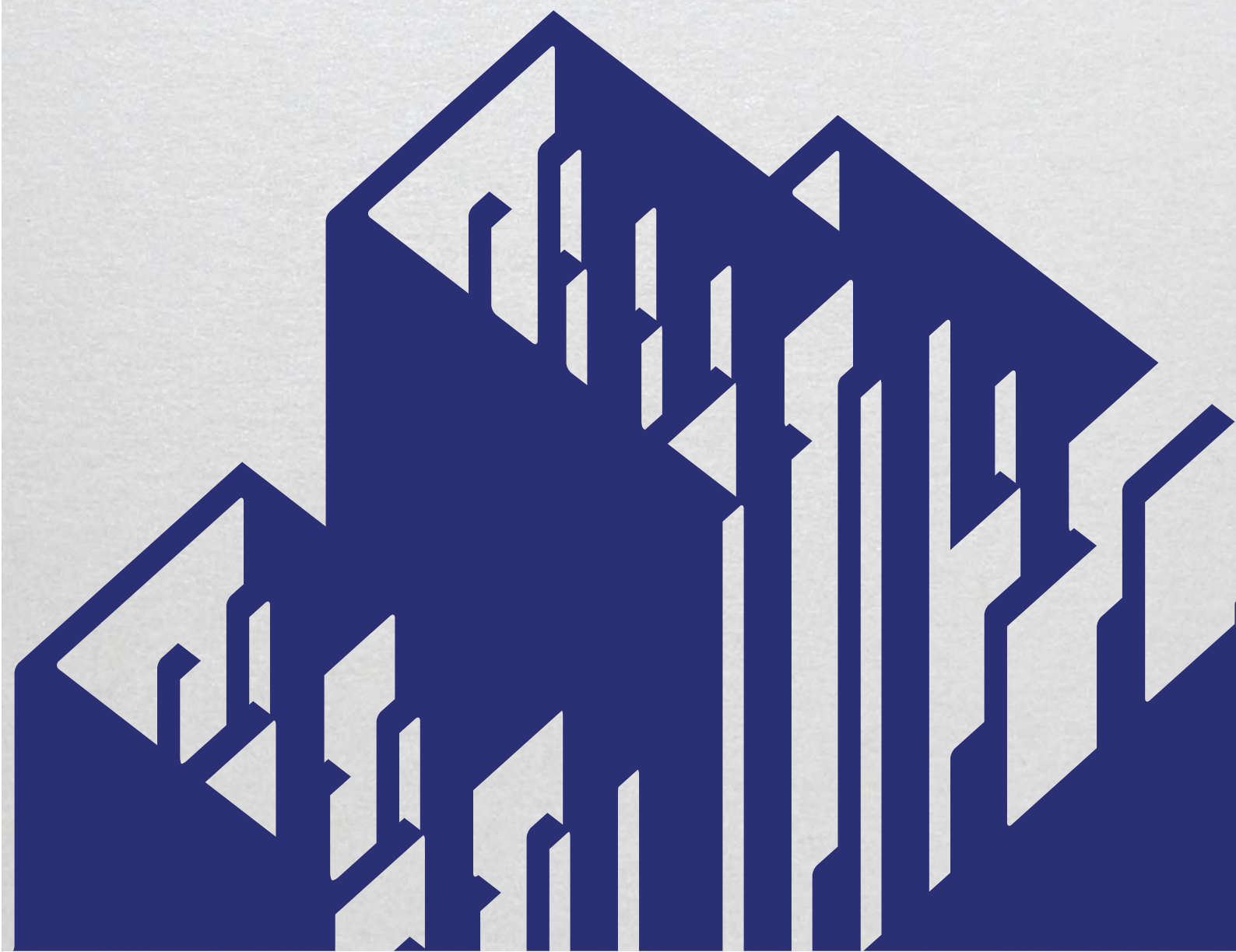




Итоги III квартала 2014 г.
Рынок офисной недвижимости
Москвы и Московской обл.



Основные тенденции рынка офисной недвижимости

III квартал 2014 года

Первые девять месяцев 2014 года для рынка офисной недвижимости дали достаточно сложно, однако основные показатели и наблюдаемые тенденции позволяют сохранить оптимизм и прогнозировать улучшение ситуации в I-II кварталах 2015 года. Было бы справедливо признать, что 2014 год стал кризисным годом для офисного сегмента, так как это позволит сформировать объективный подход к сложившейся ситуации у всех участников данного сегмента.

В первую очередь настораживают рекордные объемы ввода нового предложения на рынок офисной недвижимости за I-III кварталы 2014 года. Уже к концу III квартала показатель ввода достиг 730 000 кв.м, а в IV квартале заявлено еще около 590 000 кв.м. Подобные объемы способны негативно повлиять на уровень арендных ставок, увеличить вакантность и отчасти дестабилизировать ситуацию. Офисная недвижимость класса А уже начала демонстрировать первые признаки перенасыщения рынка предложением: вакантность в объектах данной категории достигла рекордных 25%. Средний уровень вакантности по всему рынку так же возрос до 17%.

В III квартале наблюдалось восстановление спроса на офисную недвижимость: объем поглощения составил порядка 175 000 кв.м после рекордно низкого показателя в предыдущем квартале, когда куплено и арендовано было всего 75 000 кв.м.

Основной причиной повышения активности арендаторов в период традиционных отпусков, не характерное время для положительной динамики сделок, стала кратковременная стабильность валютных курсов. Фактически на рынке наблюдается «эффект качелей». Вполне вероятно, что удорожание доллара на 11,1% в III квартале станет причиной резкого охлаждения интереса арендаторов к совершению сделок. Аналитики нашей компании не исключают повторения спада спроса в IV квартале 2014 года.

Основные показатели рынка офисной недвижимости в III квартале 2014 года:

- ◆ Объем введенной офисной недвижимости – 341 400 кв.м (730 000 кв.м с начала года).
- ◆ Объем сделок по аренде и продаже офисной недвижимости – 175 000 кв.м.
- ◆ Крупнейшая сделка: Швейцарский фонд Eastern Property Holdings (EPH) приобрел БЦ «Северное Сияние» ориентировочно за \$130 000 000.
- ◆ Увеличение среднего уровня вакантности до 17% (+2% за квартал).
- ◆ Косвенное снижение среднего уровня арендных ставок на 2-3%, номинальные ставки пока находятся на уровне II квартала 2014 года: Класс А – 900\$/кв.м в год в центре города и 550\$/кв.м в год вне центра. Класс В+ остается на уровне 720\$/кв.м, а класс В- – 350\$/кв.м в год.

Предложение

За III квартал 2014 года на рынок Москвы и Московской области вышли рекордные 341 400 кв.м офисной недвижимости, что почти сопоставимо по объему с показателем ввода за все I полугодие текущего года. На июль-сентябрь было анонсировано порядка 488 000 кв.м офисной недвижимости, таким образом, девелоперы реализовали около 70% от плановых показателей. Процент выполнения плана за II квартал текущего года был немного меньше – 61%.

Всего с начала года на рынок офисной недвижимости вышло около 730 000 кв.м. Стоит отметить положительную динамику роста объемов ввода нового предложения. В I квартале было введено 120 000 кв.м, во II квартале – 268 000 кв.м (рост показателя в 2,2 раза), а в III квартале – 341 400 кв.м (рост показателя в 1,3 раза). Достигнутые объемы нового предложения за 2014 год уже сейчас практически сопоставимы с аналогичным годовым показателем предыдущего года, когда на рынок вышло около 825 000 кв.м офисов. При сохранении данной тенденции в IV квартале, существует возможность превзойти годовые показатели ввода 2013 года. Текущий объем офисного рынка Москвы и Московской области составляет порядка 13 893 000 кв.м.

Ускорение темпов ввода новой офисной недвижимости может оказать негативное влияние на офисный рынок региона путем давления на арендные ставки, увеличения среднего уровня вакантности и ужесточения конкуренции за потенциальных арендаторов, а также сигнализировать о начале кризиса в данном сегменте коммерческой недвижимости. Если в конце 2013 года – начале 2014 года значительную долю нового предложения представляли последние очереди и фазы офисных проектов (Бизнес-парк «SOLUTIONS» 3-я фаза, БЦ «Верейская Плаза III», БЦ «Аркус III» и др.), то в III квартале на рынок начинают выходить абсолютно новые крупные проекты (см. таблицу ниже). Вывод новых проектов на офисный рынок в текущей макроэкономической обстановке, на фоне ослабления рубля, может говорить о сложном и неблагоприятном финансовом положении девелоперов.

Введенные офисные объекты в III квартале 2014 г.

№	Объект	Расположение	Класс	Офисная площадь, кв. м
1	Бизнес-парк ComCity, 1-я очередь	Киевское шоссе, 2 км от МКАД (Новая Москва)	A	126 000
2	«Башня Евразия»	ММДЦ, участок №12	A	106 231
3	МФК «Водный»	Головинское шоссе, вл. 5	A	61 570
4	БЦ «Dominion Tower»	улица Большая Якиманка, дом 22	A	21 475
5	«К2 Бизнес-парк», 1-ая очередь	2 км от МКАД по Калужскому шоссе	A	18 500
6	БЦ Central Yard	ул. Бауманская, 7	A	7 600
ИТОГО				341 376

Источник: Praedium

Крупнейшим новым офисным проектом III квартала стал Бизнес-парк ComCity. В сентябре 2014 года была введена 1-ая очередь данного проекта площадью 126 000 кв.м.

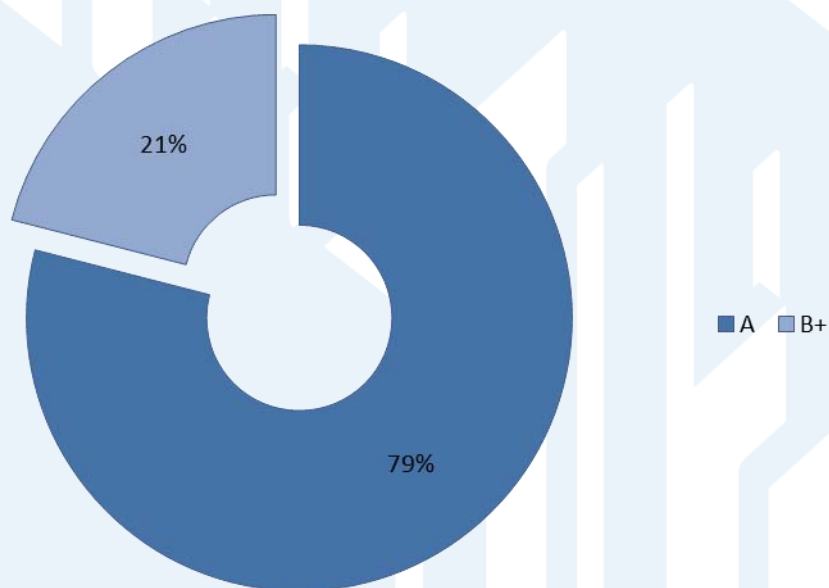
БП ComCity – это первый крупный девелоперский проект офисного назначения, расположенный на территории Новой Москвы, в 2 км от МКАД по Киевскому шоссе. Проект получил широкую поддержку органов власти, так как способствует созданию 40 000 рабочих мест. В августе текущего года в преддверии открытия строительную площадку посетили председатель правительства РФ Д.А. Медведев и мэр Москвы С.С. Собянин. Вложения в первую фазу составили 270 000 000 евро. К 2016 году бизнес-парк будет закончен, общая площадь проекта должна составить порядка 430 тыс. кв. м.

На территории Новой Москвы в III квартале введен еще один знаковый объект класса А – «К2 Бизнес-парк» (1-ая очередь), площадью 18 500 кв.м. До конца года помимо 1-ого корпуса планируется ввод еще одного корпуса аналогичного размера. Общая площадь офисного проекта составляет 75 600 кв.м (4 корпуса – 4 очереди), девелопер проекта – компания Storm Properties.

Только к III кварталу девелоперская компания MosCityGroup, после завершения внутренней отделки общих зон, сдала госкомиссии крупный офисный проект в ММДЦ «Москва-Сити» под названием «Башня Евразия». Документы о вводе объекта в эксплуатацию были получены в сентябре. Общая площадь проекта составляет 208 000 кв.м, офисная часть – 126 000 кв.м. В совокупную площадь башни также входят апартаменты и торговые зоны.

Компания MR Group завершила один из трех анонсированных проектов. В III квартале был введен МФК «Водный» - объекта класса А, расположенный по адресу Головинское шоссе, вл. 5. Общая площадь комплекса равна 130 000 кв.м, в составе комплекса запроектированы офисы, торговый центр и апартаменты. Офисная часть составляет 61 500 кв.м.

Структура ввода нового предложения на рынке офисной недвижимости в I-III кварталах 2014 г.

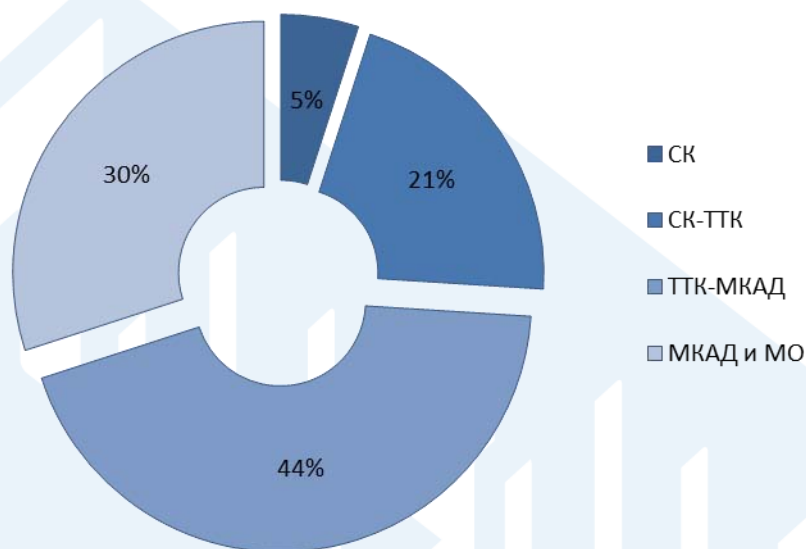


Источник: Praedium

Все объекты офисного назначения, введенные в III квартале, относятся к классу А, что отразилось на структуре ввода нового предложения на рынке офисной недвижимости за девять месяцев 2014 года. Доля введенных площадей класса А увеличилась с 60% до 79% за прошедший III квартал. Объекты класса В+ составляют только 21% от совокупного объема нового предложения. Как отмечалось ранее, на рынок выходят в основном высококачественные объекты, которые могут быть привлекательными для арендаторов, а также отвечают текущим реалиям конкуренции. Однако высокие темпы ввода офисов класса А влияют на увеличение доли вакантности в данном классе, что является острой проблемой данного подсегмента с начала текущего года (подробнее об этом - в разделе «Ставки»).

Зона ТТК-МКАД продолжает оставаться популярной у девелоперов – за ней закрепились доля в 44% от совокупного ввода. Однако она все же сократилась с 67%, наблюдаемых по итогам I полугодия, до 44% в III квартале.

Территориальная структура нового предложения офисной недвижимости, введенной в I-III кварталах 2014 г.

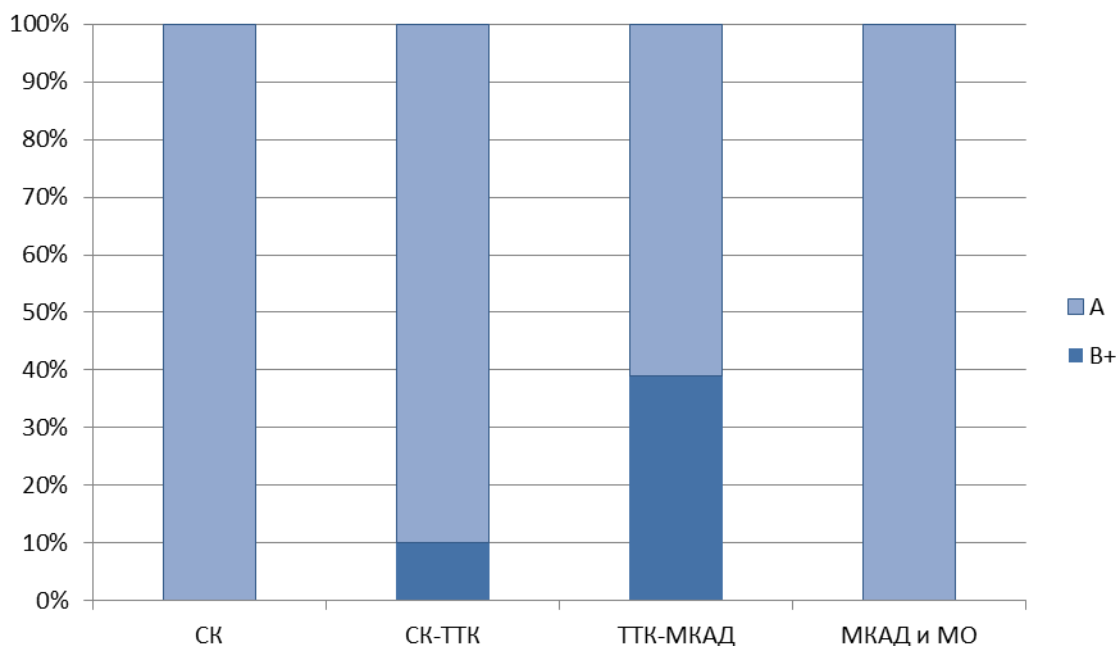


Источник: Praedium

Значительную долю нового предложения оттянула на себя зона МКАД и МО, на которую еще в конце I полугодия приходилось 18%: за счет ввода офисных проектов на территории Новой Москвы доля офисов в зоне МКАД и МО возросла до 30%.

Таким образом, вне традиционной деловой зоны столицы, за I-III квартал ввели около 74% от всего нового предложения. На зону СК пришлось только 5% (единственный проект - БЦ «Dominion Tower»), а на СК-ТТК – 21%, что в совокупности дает порядка 26%. Подобная структура отражает политику децентрализации, провозглашенную столичными властями около двух лет назад.

Территориальная структура нового предложения офисной недвижимости, введенной в I-III кварталах 2014 г.



Источник: Praedium

Для зон СК и МКАД МО наблюдается преимущественное размещение офисных объектов категории А, где доля ввода наиболее качественных объектов доходит до 100%. Высокая стоимость земли в центре столицы экономически обосновывает строительство наиболее качественной, а значит и более дорогой недвижимости. Для офисных объектов зоны МКАД и МО остро стоит вопрос конкурентных преимуществ проектов в условиях отдаленности от инфраструктуры города, поэтому привлечь арендатора можно только высоким классом офисных объектов, концептуальной проработкой всех необходимых аспектов внутренней инфраструктуры и относительно низким уровнем арендных ставок.

Офисные объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2014 года

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м
IV квартал			
NAGATINO i-LAND, 2-я очередь	Проспект Андропова, 18	А	99 040
БЦ «Лотос»	Одесская ул., 2	А	96 350
«Федерация» (башня Восток)	Пресненская наб., уч. 13	А	82 610
«Башня Эволюция»	Пресненская наб., д. 4	А	80 000
БЦ NeoGeo, 2-ая очередь	ул. Бутлерова, 17	А	70 000
МФК «Савеловский Сити»	Ул. Складочная, вл. 1	В+	46 800

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м
БЦ «Орбита», фаза 2	ул. Кулакова, д. 20	B+	40 625
БЦ «Аэродом»	Ленинградское ш., д. 37, корп. 7	A	30 000
БЦ «Новатор»	МО, г. Химки, ул. Новаторов, д. 15	B-	26 500
«К2 Бизнес-парк», 2-ая очередь	2 км от МКАД по Калужскому шоссе	A	18 220

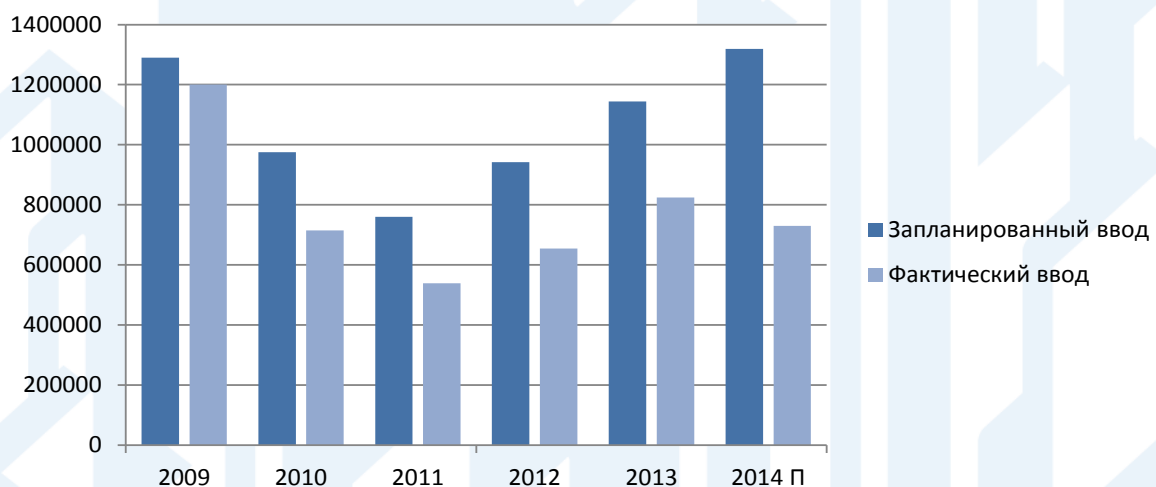
Источник: Praedium

До конца текущего запланирован ввод 2-ой очереди Nagatino i-Land общей площадью порядка 100 000 кв.м. В составе второй очереди запланировано три офисных объекта класса А: БЦ «Декарт», БЦ «Кулибин» и БЦ «Эдисон». Девелопер и инвестор проекта – ОАО «Московский бизнес инкубатор». Существует высокая вероятность переноса сроков ввода на 2015 год, к моменту открытия новой станции метро. В настоящее время ведется активное строительство станции метро «Технопарк» Замоскворецкой линии, которую объединят с транспортно-пересадочным узлом, способным обслуживать до 20 000 человек в час.

Компания MR Group продолжает активное строительство БЦ «Лотос» и МФК «Савеловский Сити», завершив МФК «Водный» в III квартале. Как и ожидалось, компания осуществляет постепенный ввод объектов. Вероятнее всего, девелопер к концу года реализует только БЦ «Лотос», а МФК «Савеловский Сити» перенесет на следующий год.

До конца 2014 года запланирован ввод еще нескольких проектов ММДЦ «Москва-Сити», но с учетом уже введенного значительного объема офисной недвижимости в составе проекта «Башня Евразия», в котором пустует около 35% офисов, реализация вышеуказанных проектов может затянуться, и ввод будет осуществлен не раньше 2015 года.

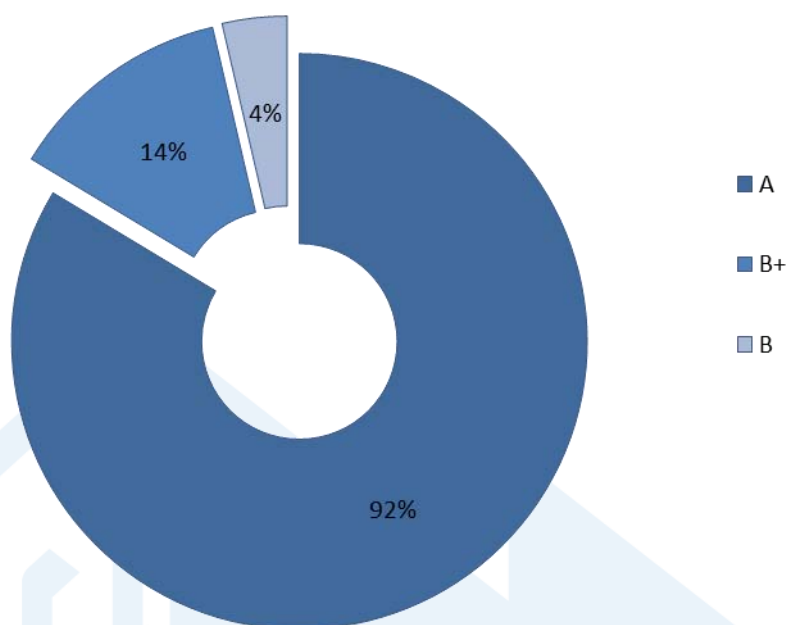
Динамика запланированного и фактического ввода качественных офисных площадей, кв. м (по данным на III квартал 2014 года)



Источник: Praedium

Всего на IV квартал запланировано порядка 590 000 кв.м, что является весьма высоким показателем, реализовать который будет весьма трудно. С учетом заявленных объемов и уже введенных за I-III квартал текущего года совокупный показатель нового предложения на рынке офисной недвижимости Москвы и Московской области теоретически может составить 1 319 000 кв.м. Подобная ситуация с рекордным вводом в текущих реалиях маловероятна. Наиболее реальный показатель ввода в IV квартале – 100 000-200 000 кв.м.

Структура запланированных офисных помещений по классам, IV квартал 2014 г.

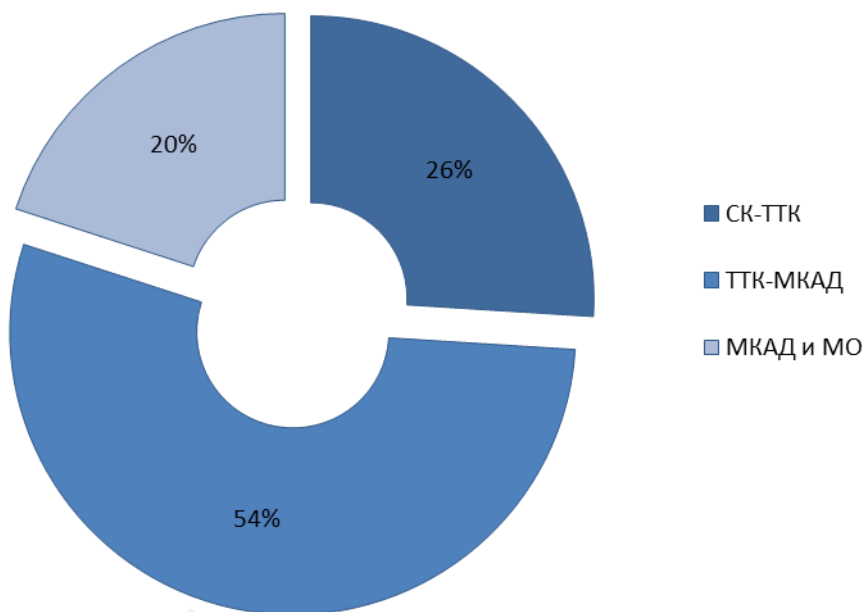


Источник: Praedium

Среди анонсированных офисных проектов до конца года доля помещений класса А составляет 92% от совокупного потенциально нового предложения, а класса В+ - 14%. Офисная недвижимость класса В/В- составляет всего 4% от объема заявленных офисов.

Распределение будущего предложения по зонам столицы представлено ниже. Наибольшие объемы нового предложения офисной недвижимости ожидаются в зоне ТТК-МКАД – 54% от совокупного объема. На зону СК-ТТК планируется вывести 26% от потенциального предложения, ожидаемого в IV квартале. Большинство крупных проектов зоны МКАД и МО, создававшихся в течение последних нескольких лет, уже вышли на рынок, поэтому доля проектов в зоне МКАД и МО составляет около 20%. В зоне СК на 2014 год не запланировано ни одного проекта.

Структура запланированных офисных помещений по местоположению, IV квартал 2014 г.



Источник: Praedium

С учетом увеличения спроса на офисную недвижимость в III квартале 2014 года, существуют предпосылки для ввода в эксплуатацию порядка 100 000-200 000 кв.м до конца года. Прогноз по вводу офисной недвижимости в 2014 году пересмотрен в сторону некоторого увеличения до 800 000 – 850 000 кв.м по итогам года. Весь III квартал 2014 года можно назвать периодом небольшой стабилизации и возвращением рынка к некоторому равновесию. Однако опасения вызывают рекордно низкий уровень стоимости российской валюты и высокая скорость изменения внешнеэкономической среды для ведения бизнеса.

Спрос

Динамика роста российской экономики в текущем году может составить от 0,5% (по оценкам Организации экономического сотрудничества и развития) до 0,2% (по мнению Международного валютного фонда). Существуют вероятность нулевого роста или даже сокращения российской экономики.

Продолжающиеся ослабление экономики европейской зоны, снижение привлекательности финансовых рынков развивающихся стран, а также внешнеполитическое давление на экономическую ситуацию в стране через санкционные инструменты создают условия для оттока капитала из России. За первые девять месяцев 2014 года отток капитала составил \$85,2 млрд. – в 1,9 раза больше аналогичного показателя предыдущего года (по данным ЦБ), а за весь 2014 год этот показатель может превысить ранее ожидаемую отметку в \$100 млрд.

Несмотря на сложный общеэкономический фон, за III квартал произошло восстановление спроса на офисную недвижимость после некоторого спада, наблюдаемого во II квартале. Однако высокие темпы ввода нового предложения на фоне сдержанной заинтересованности потенциальных арендаторов и покупателей в решении вопросов по приобретению или аренде офисной недвижимости негативно влияют на средний уровень вакантности в данном сегменте.

В настоящий момент средневзвешенный показатель вакантности в офисах классов А и В+ находится на уровне 17%. Для офисной недвижимости класса А наблюдаемый показатель вакантности достиг максимального значения за последние несколько лет и зафиксировался на уровне 25%, что может свидетельствовать о серьезной диспропорции между существующим спросом и предложением на рынке Москвы и Московской области. Примечателен тот факт, что новые объекты офисного назначения, введенные в текущем квартале, относятся именно к классу А. Если сохранится тенденция ввода значительных объемов офисной недвижимости класса А без учета сложившейся конъюнктуры рынка, то стоит ожидать пересмотра ценовой политики объектов данной категории. Офисная недвижимость класса В+ характеризуется более устойчивым и сбалансированным положением, средний уровень вакантности в данных объектах находится на отметке 13%.

Напомним, что показатель вакантности находится в состоянии плавного увеличения с начала 2013 года. В период I квартал 2013 года - III квартал 2014 года средний уровень вакантности возрос с 9% до 17% соответственно. Одним из главных драйверов роста показателя стал плавно сокращающийся спрос на офисную недвижимость. Стоит отметить, что повышение активности девелоперов в 2013-2014 гг. также повлияло на дисбаланс спроса и предложения в офисном сегменте.

Динамика предложения и уровня вакантных площадей в качественных офисных объектах, 2011-2014 гг.

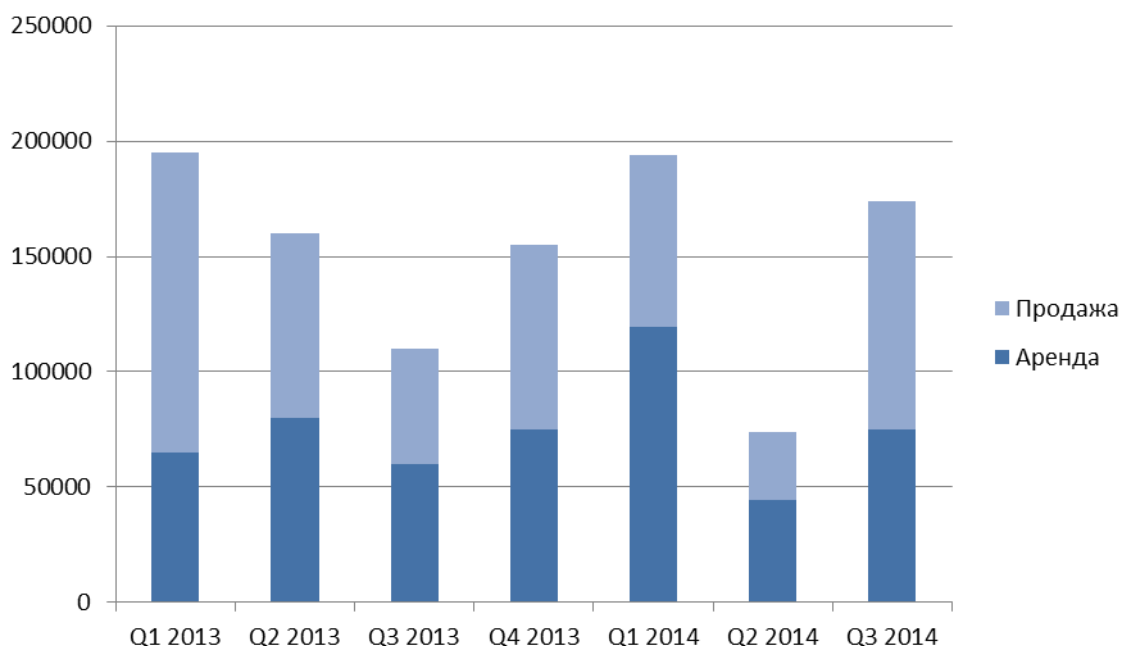


Источник: Praedium

Совокупный объем поглощенной недвижимости за III квартал составил порядка 175 000 кв.м, из которых куплено было 100 000 кв.м, а арендовано – 75 000 кв.м офисной недвижимости. Фактически объем сделок увеличился в 2,3 раза по сравнению с предыдущим кварталом, когда наблюдался рекордно низкий спрос в размере 75 000 кв.м поглощенной офисной недвижимости. Показатель купленной и арендованной недвижимости III квартала немногим уступил I кварталу текущего года, в котором объем поглощения составил 195 000 кв.м. Таким образом, за первые девять месяцев года объем поглощения составил около 445 000 кв.м, что ниже данного показателя за аналогичный период в 2013 году всего на 4%.

Спрос на офисную недвижимость в 2014 году будет вероятнее всего сопоставим с показателем 2013 года, но не превысит 600 000 кв.м. Этот фактор стоит учитывать девелоперам офисной недвижимости, которые сейчас существенно рискуют, выводя новые проекты на рынок региона. Объемы ввода нового предложения в 2014 году за первые девять месяцев превышают аналогичный показатель 2013 года; конец года может обострить проблемы офисного сегмента и привести рынок к ощутимому снижению арендных ставок.

Объем поглощения рынка по кварталам, 2013-2014 г.г.



Источник: Praedium

Как уже отмечалось, возможная причина наблюдаемого колебания спроса заключалась в возрастании рисков предпринимательской деятельности и общей макроэкономической нестабильности. Бизнес предпринимает попытки сохранения собственных рыночных позиций и финансовых результатов в условиях резко изменяющейся макроэкономической обстановки. Колебания курсов иностранных валют порождают периоды всплеска активности арендаторов при относительно благоприятном обменном курсе рубля и иностранных валют (доллар и евро), а также периоды выжидания и демонстрации низкого и неуверенного спроса при высоких обменных курсах. Единственным решением сглаживания подобных колебаний могут стать рублевые арендные договоры.

Переезд многих компаний связан с попытками сэкономить на более дешевом офисе для компании, и, таким образом, минимизировать издержки компании, связанные с арендной платой. Более половины арендованной и купленной недвижимости относится к классу В+ и В-.

Крупнейшей сделкой III квартала является сделка купли-продажи БЦ «Уланский 26», общая площадь которого насчитывает 16 700 кв. м. Информация о покупателе здания не раскрывается.

Второй по масштабу сделкой является аренда телевизионной компанией «РЕН ТВ» 10 400 кв.м в БЦ «ЗВИ». Страховая компания «Согласие», работающая на рынке более 20 лет, арендовала около 7 000 кв.м в БЦ «Южный Порт», где планирует разместить свой новый офис.

Фармацевтическая компания Teva заключила договор аренды в БЦ Wall Street на офисный блок площадью 4 900 кв.м. Данная компания активно развивается на российском рынке, в текущем году завершилось строительство фармакологического завода в Ярославской области и планируется дальнейшее укрепление на рынке страны.

Примеры наиболее крупных сделок по аренде/покупке офисов, III квартал 2014 г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
3 квартал				
БЦ «Уланский 26»	A	Конфиденциально	16 700	покупка
БЦ «ЗВИ»	B+	«РЕН ТВ»	10 375	аренда
БЦ «Южный Порт»	B+	«Согласие»	7 033	аренда
БЦ Wall Street	A	Teva	4 906	аренда
БЦ «Квартал-сити»	B+	Emerson	4 666	аренда
БЦ «Двинцев»	A	Halliburton	4 460	аренда
Деловой квартал «Новоспасский двор»	B+	Конфиденциально	4 110	аренда
БЦ «Диагональ Хаус»	A	ЗАО «Консист-ОС»	3 260	аренда
Москва, ул. Бурденко, 14	B+	Министерство РФ по развитию Дальнего Востока	2 960	аренда
БЦ Cherry Tower	B+	«Газпром центрремонт»	2 800	аренда
БЦ «Слободской»	B+	«ЕАЕ-Консалт»	2 583	аренда
МФК «Водный»	A	Конфиденциально	2 210	покупка
БЦ «Ньютон Плаза»	B+	Фармакологическая компания «Ирвин 2»	2 050	аренда
«Башня на Набережной»	A	«Норильский Никель»	2 070	аренда
БЦ «Арма»	B+	Mazars	1 970	аренда
БЦ Diamond Hall	A	«Кюне+Нагель»	1 792	аренда
БЦ на Бригадирском переулке, 6	B-	«ПКТБ ЦУНР» (ОАО «РЖД»)	1 759	аренда
БЦ Wall Street	A	Merck	1 732	аренда
БЦ «Интерьер»	B+	TEL	1 657	аренда
БЦ «Бутик-Офис»	A	ЗАО ДВМП «Стандарт»	1 640	аренда
Деловой комплекс в Партийном переулке	B+	Homeland Group	1 500	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БЦ «Газойл Сити»	B+	ОАО «МРТС»	1 413	аренда
БЦ «Дельта Плаза»	A	Adecco Group	1 310	аренда
БЦ «Порт-Плаза»	B+	Конфиденциально	1 264	покупка
БЦ «Воронцовская 35»*	B-	Конфиденциально	1 183	покупка
Nagatino i-Land	A	«ZTE-Связьтехнологии»	1 105	аренда
БЦ «Московский шелк»	B+	«Оптима Девелопмент»	1 103	аренда
БЦ «Щепкинский»	B+	Kyocera Rus	968	аренда
БЦ «Плаза Н2О»	B+	Miltzer & Munch	950	аренда
БЦ «Дельта Плаза»	B+	«Электрисите де Франс»	925	аренда
«Башня на Набережной»	A	«НОРМЕТИМПЭК»	922	аренда
«Башня на Набережной»	A	Coty Beauty	917	аренда
БЦ «Магистраль Плаза»*	B+	«Оргнефтехим»	848	покупка
БЦ «Баркли Плаза»	A	Конфиденциально	840	аренда
БЦ «Бутик-Офис»	A	Группа «Сумма»	840	аренда
БЦ «Южный Порт»	B+	Destiny Development	797	аренда
Maison Des Hussards	B+	MFI Soft	753	аренда
БЦ «Ньютон Плаза»	B+	Flowserve	716	аренда
БЦ «Ньютон Плаза»	B+	«БиоМерье Рус»	670	аренда
БЦ «Большая Дмитровка 23»	B-	Havas Media	650	аренда
БЦ «Ленинский Проспект, 119»	A	Knauf Insulation	603	аренда
БЦ «Садовая Плаза»	A	Swarovski	580	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БЦ «Воронцовская 49/28»*	B-	ООО «Карло»	553	аренда
БЦ «Садовническая 32»*	B-	«Солар Менеджмент»	545	аренда
БЦ на Новой площади 8	B-	«ТД ЦУМ»	532	аренда
Технопарк «Навигатор»	A	ГК «АЛИДИ»	513	аренда

*Сделки, совершенные компанией Praedium

Источник: Praedium

В III квартале текущего года наблюдалось увеличение количества сделок, а также рост среднего размера арендуемой или покупаемой офисной недвижимости. Количество сделок на офисном рынке Москвы и Московской области площадью от 1 000 кв.м составило более 30. Средняя величина крупных сделок купли продажи и аренды увеличилась с 2 700 кв.м до 3 400 кв.м.

Прошедший квартал не принес нового рекорда. Сделка, совершенная компанией «Яндекс» в БЦ «Красная Роза» еще в начале этого года, продолжает оставаться крупнейшей. Величина дополнительно арендованной компанией офисной недвижимости составила 19 000 кв.м.

За III квартал было поглощено порядка 10 000 кв.м офисной недвижимости в строящихся объектах. БП Comcity еще до своего открытия успел привлечь крупного арендатора из IT сферы – компанию Oracle, которая является крупнейшим в мире разработчиком программного обеспечения для организаций и поставляет серверное оборудование. Oracle арендовала порядка 6 400 кв.м. Ранее сообщалось, что резидентом бизнес-парка планирует стать «ГК Систематика» арендовавшая 17 400 кв.м в данном бизнес центре. Очевидно, что БП Comcity имеет все шансы сконцентрировать в своих стенах крупнейших игроков IT и сферы телекоммуникаций.

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

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Бизнес-парк Comcity	A	Oracle	6368	аренда
Бизнес-парк G10	A	Конфиденциально	1803	покупка
Бизнес-парк G10	A	CPTS	834	покупка
МФК «Савеловский Сити»	A	Компания «УНИКА инжиниринг»	320	покупка
Бизнес-парк G10	A	Herbion	263	покупка
МФК «Савеловский Сити»	A	Конфиденциально	241	покупка
МФК «Савеловский Сити»	A	Конфиденциально	138	покупка
ИТОГО			9 967	

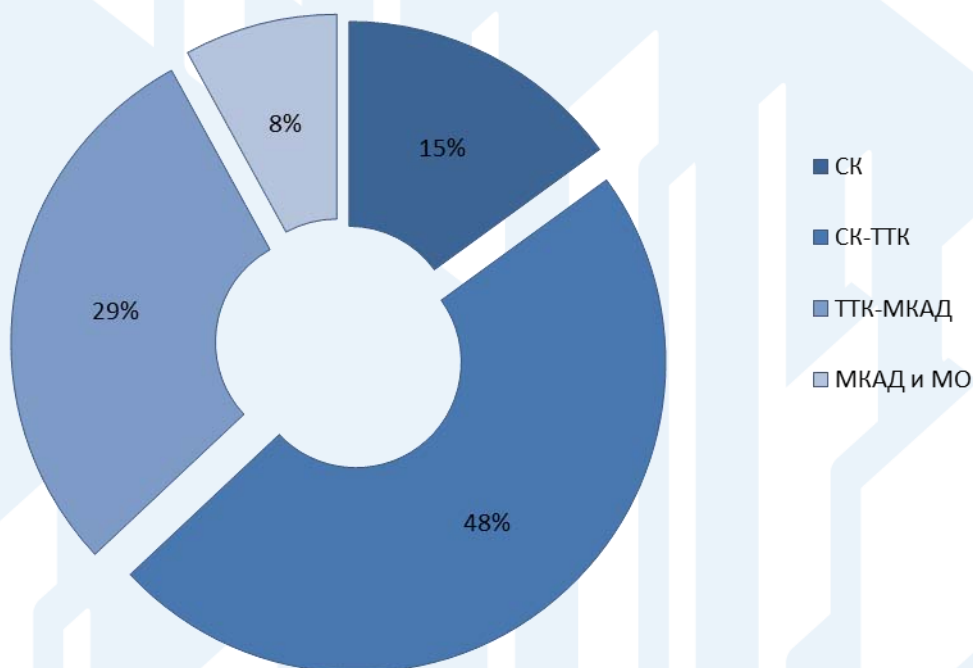
Как и прогнозировалось аналитиками нашей компании, произошло достаточно быстрое возвращение к среднеквартальным показателям спроса на рынке офисной недвижимости после значительного падения спроса во II квартале текущего года. Основные политические тренды и существенные валютные колебания отражаются на поведении участников рынка с некоторым временным лагом от двух до шести месяцев. Осенние антирекорды российской валюты и исторические максимумы курсов иностранных валют имеют все шансы сформировать очередное падение спроса в краткосрочной перспективе. Подобный «эффект качелей» носит отчасти психологический характер, отражает привычку ведения арендного бизнеса с привязкой к доллару или евро.

За январь – сентябрь 2014 года наблюдалось следующее территориальное распределение спроса:

- 48% спроса пришлось на зону СК-ТТК;
- 29% сконцентрировались в зоне ТТК-МКАД;
- 15% – в зоне Садового кольца;
- 8% – в зоне МКАД и Московской области.

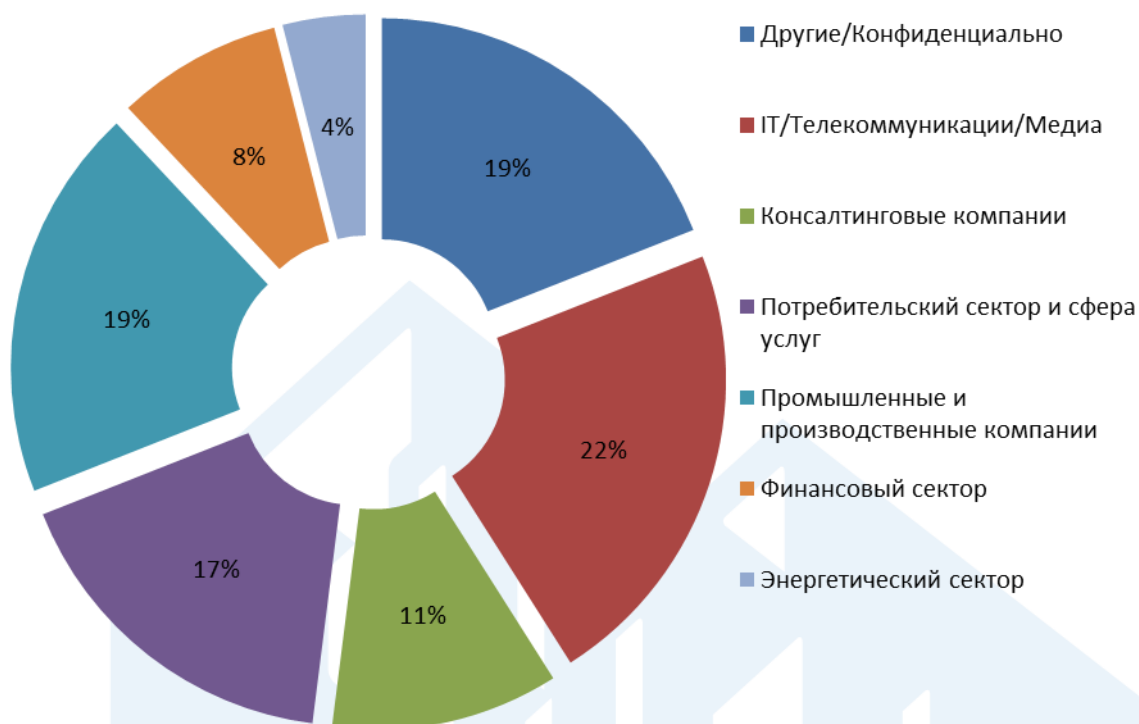
Зона СК-ТТК продолжает удерживать доминирующее положение с долей в 48%, а зона МКАД и МО серьезно уступила за прошедший квартал: доля данной зоны снизилась с 14% до 8%. Также наблюдается повышение интереса арендаторов к объектам, расположенным в зоне ТТК-МКАД и в зоне Садового Кольца.

Структура спроса по территориальным зонам города, I-III кварталы 2014 г.



Структура спроса демонстрирует предпочтения арендаторов, которые тяготеют к деловому центру города: в пределах ТТК доля поглощенной недвижимости составляет 63%, а на ТТК-МКАД и МКАД и МО приходится всего 37%. Очевидно, противоречие между предпочтениями арендаторов и активной политикой девелоперов по развитию территорий около МКАД и за ее пределами. Стоит отметить, девелоперам, активно реализующим офисные проекты в настоящий момент вблизи МКАД или за пределами МКАДа, стоит уделить особое внимание работе с ограниченным спросом, ориентированным на данную зону.

Отраслевая структура спроса на офисную недвижимость в I-III кварталах 2014 г.



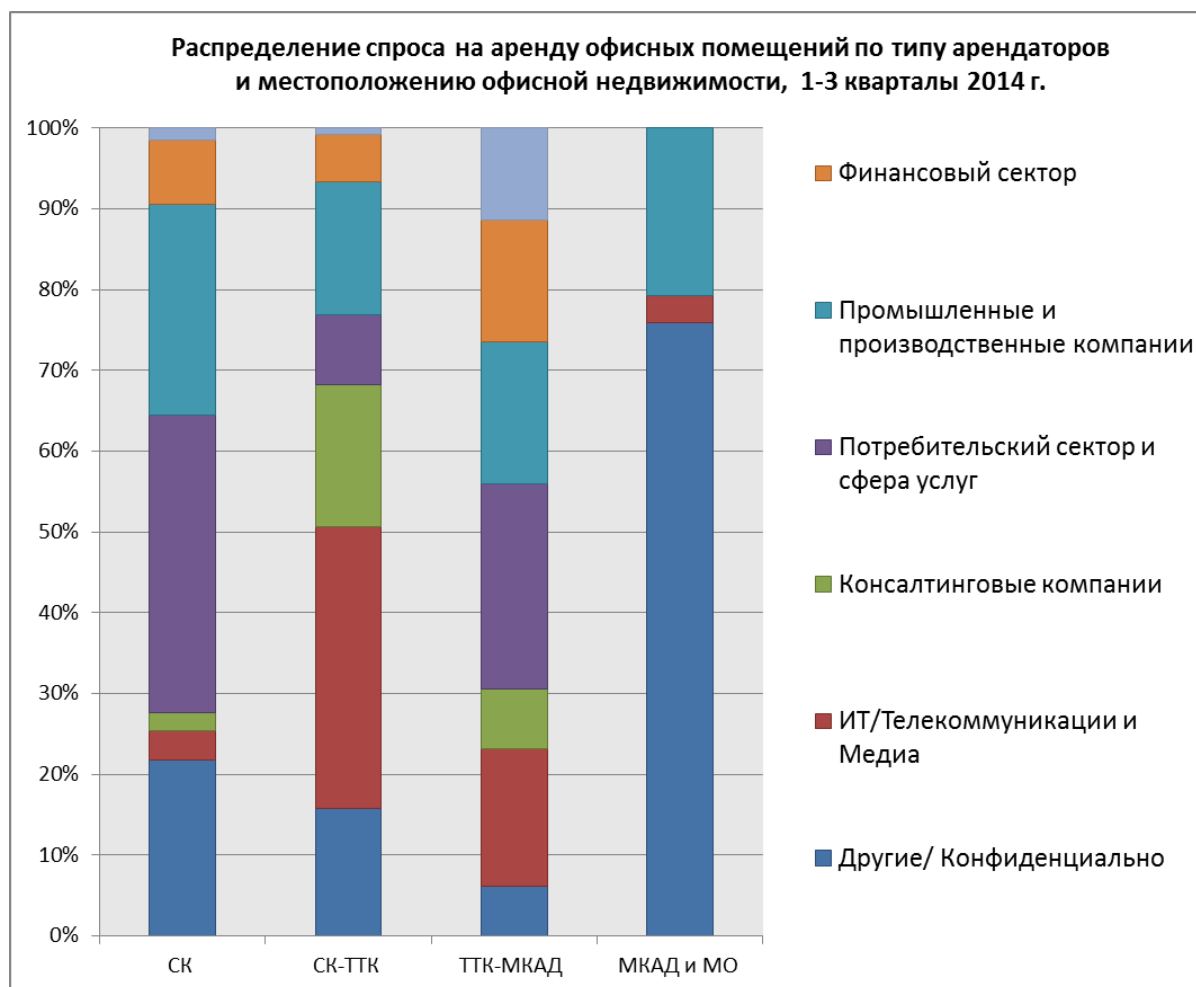
Источник: Praedium

Сфера IT, телекоммуникаций и медиа продолжает удерживать лидерство с долей 22% от совокупного спроса за I-III кварталы 2014 года. В III квартале произошло снижение показателя с 27% до 22%. Связано это в первую очередь с умеренной активностью арендаторов данной категории по сравнению с другими компаниями.

Компании сферы промышленности и производства закрепили за собой долю в размере 19%. Крупнейшая сделка среди производственных компаний – это аренда офиса класса А фармацевтической компанией Teva 4 900 кв.м в БЦ Wall Street. Транснациональная компания Emerson, специализирующаяся на автоматизации производства и инженерных систем, арендовала 4 700 кв.м в БЦ «Квартал-сити».

Потребительский сектор и сфера услуг уступили второе место и закрепились на третьем с результатом в 17% (-5%) от совокупного спроса. Сделок у компаний данного сегмента было в III квартале не много. Компания Miltzer & Munch арендовала 950 кв.м в БЦ «Плаза Н2О», фирма Coty Beauty заняла 917 кв.м в «Башне на Набережной», расположенной в ММДЦ.

Сделки арендаторов, которых нельзя отнести к конкретной категории, а также сделки, проходившие под условиями не разглашения информации на конец III квартала 2014 года составляют порядка 19% от совокупного спроса.



Источник: Praedium

Распределение спроса по территориальным зонам демонстрирует специфичность зоны МКАД и МО, где структура арендаторов не столь разнообразна, как, например, в зоне СК и СК-ТТК. К зоне МКАД и МО тяготеют в основном компании сферы промышленности и производства, ИТ/Телекоммуникации и Медиа, а также конфиденциальные арендаторы и покупатели.

В зоне СК наибольшая доля у организаций потребительской направленности и сферы услуг, а также немногим меньшим у компаний промышленной направленности. В зонах СК-ТТК и ТТК-МКАД наблюдается достаточно высокая диверсификация спроса, выявить доминирующую категорию можно явно только у зоны СК-ТТК – преобладает сфера ИТ/Телекоммуникации.

Сделки по продаже крупных офисных активов в III квартале 2014 г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Комментарии
БЦ «Северное Сияние»	A	Eastern Property Holdings	39 000	

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Комментарии
БЦ «Женевский дом»	A	Eastern Property Holdings	18 000	Сумма сделок - порядка \$150 млн.
БЦ «Берлинский дом»	A	Eastern Property Holdings	12 889	
Обособняк в Дегтярном пер.	C	«Бэст Консалтинг»	690	Сумма сделки составила 174,3 млн. руб.
ИТОГО			70 579	

Источник: Praedium

В III квартале 2014 года активизировались инвесторы, вкладывающие свои средства в офисные активы. В ушедшем квартале было приобретено около 70 600 кв.м офисной недвижимости в форме целого объекта недвижимости. Наибольшую активность продемонстрировала швейцарская инвестиционная компания Eastern Property Holdings, которая купила три офисных объекта общей площадью 70 000 кв.м. Среди этих объектов называются: БЦ «Северное Сияние» (по оценкам экспертов, сумма сделки составила около \$130 000 000), БЦ «Женевский дом» и БЦ «Берлинский дом» (сумма сделки составила около \$150 000 000).

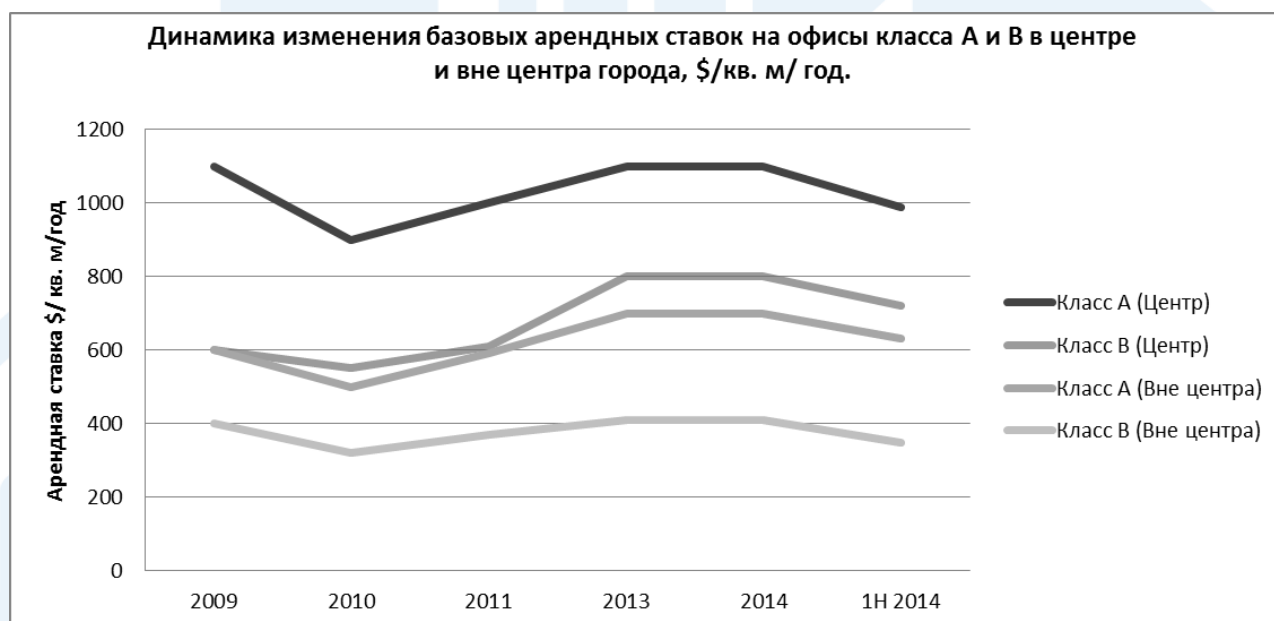
В начале 2014 года была заключена масштабная сделка купли-продажи объекта офисного назначения: фонд UFG Wealth Management приобрел БЦ «Линкор» общей площадью 63 000 кв.м, взяв кредит для покупки у «Банк Москвы» на 1,75 млрд. рублей. Совокупный объем офисной недвижимости, приобретенной целиком активом, по итогам девяти месяцев 2014 года составляет около 165 400 кв.м.

Ставки

Курс доллара в период с 1 августа по 1 октября возрос с 35,4438 до 39,3836 рублей за доллар США (+11,1%) а курс евро возрос за аналогичный период с 47,4699 до 49,9817 рублей за евро (+5,3%). Эксперты финансовых рынков объясняют подробное резкое увеличение курса иностранных валют, в частности, доллара, ограниченным предложением доллара на рынке валюты внутри нашей страны. Частные и государственные компании, располагающие долларовой выручкой от своей деятельности, придерживаются долларовой ликвидности, так как существует необходимость покрытия задолженностей и расчетов с иностранными контрагентами до конца года в иностранной валюте. На рынке сложился дефицит долларовой наличности, отчасти вызванный санкционным ограничением доступа к доллару.

В первом полугодии 2014 года на фоне роста курса евро и доллара произошло снижение среднего уровня арендных ставок на 7-10%. Во II квартале наблюдалась относительная стабилизация ситуации после резкого снижения в I квартале текущего года. По итогам III квартала давление на арендные ставки за счет неблагоприятного обменного курса и ослабления российской валюты сыграло на дальнейшее снижение среднего уровня арендных ставок на 2-3% относительно показателей II квартала. Прямого снижения базовых ставок пока не наблюдается, однако арендодатели идут на косвенное понижение доходности офисных проектов: увеличивают арендные каникулы, прописывают схему взаимных расчетов в случае резкого увеличения валюты контракта, устанавливают валютный коридор, а некоторые собственники переходят на невыгодные для них рублевые арендные договоры.

Особым фактором, влияющим на понижение цен на рынке, является увеличение доли новых высококачественных проектов в зоне МКАД и МО, которые обостряют ценовую конкуренцию на офисном рынке региона. Базовая арендная ставка на объекты класса А в данной зоне составляет от 520\$/кв.м в год до 350\$/кв.м в год (triple net) в зависимости от характеристик офисного объекта и арендуемой площади.



Источник: Praedium

Таким образом, на конец III квартала текущего года сложилась следующая схема ценообразования:

- Объекты класса А – 900¹\$/кв.м в год внутри зоны Садового Кольца, за пределами данной зоны – 550 \$/кв м.
- Объекты класса В+/В - 720\$/кв.м в деловом центре города, вне центра города – 350\$/кв.м.

Стоит отметить, что арендные ставки серьезно зависят от местоположения офисного здания, обеспеченности транспортной инфраструктурой, имиджа объекта и других характерных особенностей офисного здания.

¹ Приведенные ставки являются ставками triple net (без НДС и операционных расходов)