



Обзор рынка офисной недвижимости
Москвы и Московской области
2013 г.



Основные тенденции рынка офисной недвижимости 2013 года

Рынок офисной недвижимости Московского региона, по сути, претерпел некоторое преобразование или трансформацию. Основным драйвером этого преобразовательного процесса стали тенденции, начавшиеся еще 2-3 года назад. Естественное развитие рынка офисной недвижимости приблизило рынок к состоянию насыщения и некоторому смещению акцента с девелопера к арендатору.

Основной особенностью офисного рынка Московского региона в 2013 году можно назвать некоторое торможение спроса и поиск баланса между падающим спросом и увеличивающимся предложением. Преобладание спроса над предложением, наблюдаемое на протяжении последних лет, больше не характерно для рынка офисной недвижимости, и в этом отношении 2013 год стал переломным. Объем нового предложения, вышедшего на офисный рынок региона, преобладает над уровнем поглощения на 200 000 кв.м – показатели составили 820 000 и 620 000 кв.м соответственно.

Арендные ставки продолжают находиться на одном уровне с начала 2013 года. По итогам года инфляция в России составила 6,5%, что, примерно, сопоставимо с ожиданиями Минэкономразвития, прогнозировавшим инфляцию в размере 6%. Таким образом, можно говорить о некотором косвенном снижении уровня арендных ставок.

В ушедшем году главными новостями офисного рынка можно назвать изменение критериев оценки офисов Московским Исследовательским Форумом и установлением максимального налога в размере не более 1,5% (в 2014 году) от кадастровой стоимости объекта недвижимости. Ранее налог рассчитывался от балансовой стоимости объекта, которая на порядок ниже кадастровой. В этой связи, эксперты ожидают возрастания затрат на эксплуатацию зданий на 4-10% в зависимости от класса офисного объекта.

Обновленная классификация офисной недвижимости предполагает учитывать состояние парковки (рекомендованный парковочный коэффициент – не менее 1 машино-места на 100 кв. м) – не маловажный параметр оценки для офисной недвижимости класса А и В+, находящейся внутри Садового кольца. Наличие центральной системы управления стало обязательным требованием, а требования к качеству инженерных систем в целом повысились. Теперь, согласно новым стандартам, при классификации объектов возможен учет международных сертификатов.

Основные показатели рынка офисной недвижимости в 2013 году:

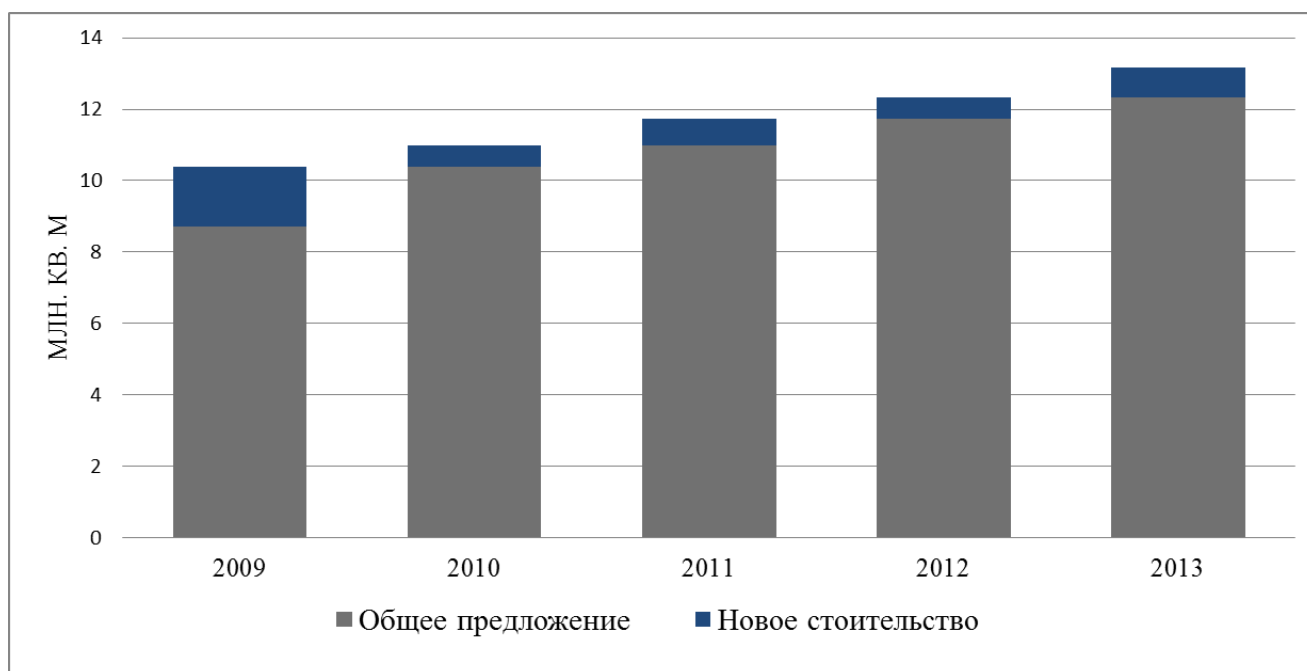
- ◆ Объем введенной офисной недвижимости – 820 000 кв.м
- ◆ Объем сделок по аренде и продаже офисной недвижимости – более 620 000 кв.м.
- ◆ Наибольшую активность на рынке офисной недвижимости проявили компании промышленного и производственного направления (28% от совокупного спроса), потребительских товаров и сферы услуг (23%) и энергетического сектора (13%).
- ◆ Девелоперская компания O1 Properties довела свою долю до 100% в БЦ «Белая Площадь» за 1 млрд. долл. США – крупнейшая сделка в сегменте офисной недвижимости.
- ◆ Средний уровень вакантных помещений вырос в течение года с 9% до 13%.

- ◆ Уровень арендных ставок не изменился. Класс А – от 800 до 1200 \$/кв. м в центре города, и 650-850 \$/кв. м вне центра. Класс В+ остается на уровне 500-750 \$/кв. м, а класс В- – 350-500 \$/кв. м.

Предложение

В последнем квартале 2013 года объем нового предложения вышедший на рынок составил более 350 000 кв.м, что является рекордным показателем данного года.

Начало года было относительно спокойным для рынка офисной недвижимости. В I квартале года было введено всего 58 000 кв.м качественной офисной недвижимости. Компенсация низких показателей ввода в начале года была отмечена во II квартале, когда объем нового предложения приблизился к 213 000 кв.м. В III квартале показатели ввода стабилизировались на уровне близком к предыдущему периоду, составив 195 000 кв.м. Таким образом, совокупный прирост предложения в течение ушедшего года приблизительно равен 820 000 кв.м.



Источник: Praedium

Высоких показателей нового предложения в конце года удалось достичь благодаря переносу сроков ввода большинства офисных проектов, заявленных к вводу еще в III квартале, общей площадью около 517 000 кв.м. Один из наиболее ожидаемых проектов года – МФК «Меркурий Сити Тауэр» (87 600 кв.м) был введен в IV квартале. В декабре ушедшего года была введена 1-я очередь БЦ Neo Geo – объект площадью 125 000 кв.м расположен на юго-западном направлении Москвы, в зоне между ТТК и МКАД, относится к классу В+.

Активность девелоперов на рынке офисной недвижимости региона в ушедшем году можно охарактеризовать как одну из самых высоких за последние 3 года. В 2009 году объем нового предложения превысил 1,2 млн. кв. м, но на протяжении 2010-2012 гг. ежегодные показатели ввода составляли не более 700 000 кв.м. Новые офисные проекты в предыдущем, 2012 году, насчитывали совокупную площадь в размере 655 000 кв.м.



Источник: Praedium

По итогам года, общий объем качественной офисной недвижимости в Московском регионе приблизился к 13,168 млн. кв. м. За 2013 год прирост объема рынка составил около 6,7% (820 000 кв.м).

Введенные офисные объекты в IV квартале 2013 г.

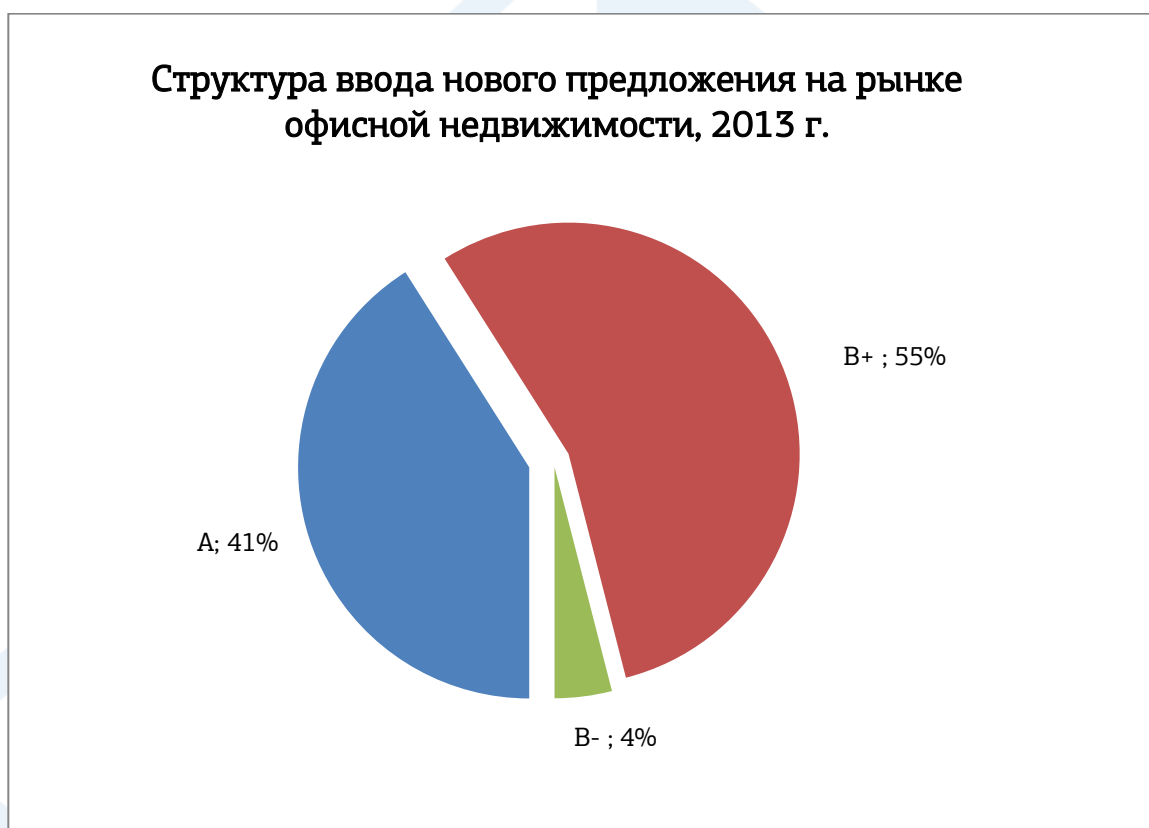
№	Объект	Расположение	Класс	Офисная площадь, кв. м
1	БЦ Neo Geo	ул. Бутлерова, 17	B+	125 000
2	МФК «Меркурий Сити Тауэр»	Пресненская наб., 8, стр. 1	A	87 600
3	БЦ «Лето»	проспект Вернадского, 29.	B+	36 500
4	БЦ «Хлебозаводский, 7»	Хлебозаводский проезд 7 стр. 10	B+	35 000
5	Riga Land, фаза 2 (Блок А)	МО, Новорижское ш., 7 км	B+	28 000
6	БЦ «Мельникофф Хаус»	ул. Ольховская, вл. 4	A	16 000

№	Объект	Расположение	Класс	Офисная площадь, кв. м
7	Бизнес-квартал Smart Park	Научный проезд, 14А	В+	15 600
8	Комплекс особняков «Central Street»	Спартакoвская пл., д. 14, стр. 2, 3, 4.	А	13 000
ИТОГО				231 700

Источник: Praedium

БЦ «Лето» является составной частью проекта торгово-офисного центра компании Imagine Estate. Общая площадь офисной части приблизительно равна 36 500 кв.м. Данный объект расположен недалеко от БЦ Neo Geo на юго-западном направлении.

Конец года характеризуется не только высокими показателями ввода нового предложения, но и смещением акцента с объектов преимущественно класса А на объекты класса В+. На протяжении I-III кварталов наблюдалось преобладание офисных объектов класса А (48% нового предложения на конец III квартала), но в IV квартале большинство крупных объектов относились к классу В+. Структура нового предложения в зависимости от класса претерпела некоторые изменения:



Источник: Praedium

Доля новой офисной недвижимости класса В+ в 2013 году составляет 55%, а доля класса А сократилась с 48% в III квартале до 41% в IV квартале года. На рынке наблюдается сокращение ввода объектов офисного назначения, относимых к классу В-. Доля проектов данного класса составляет всего 4%.

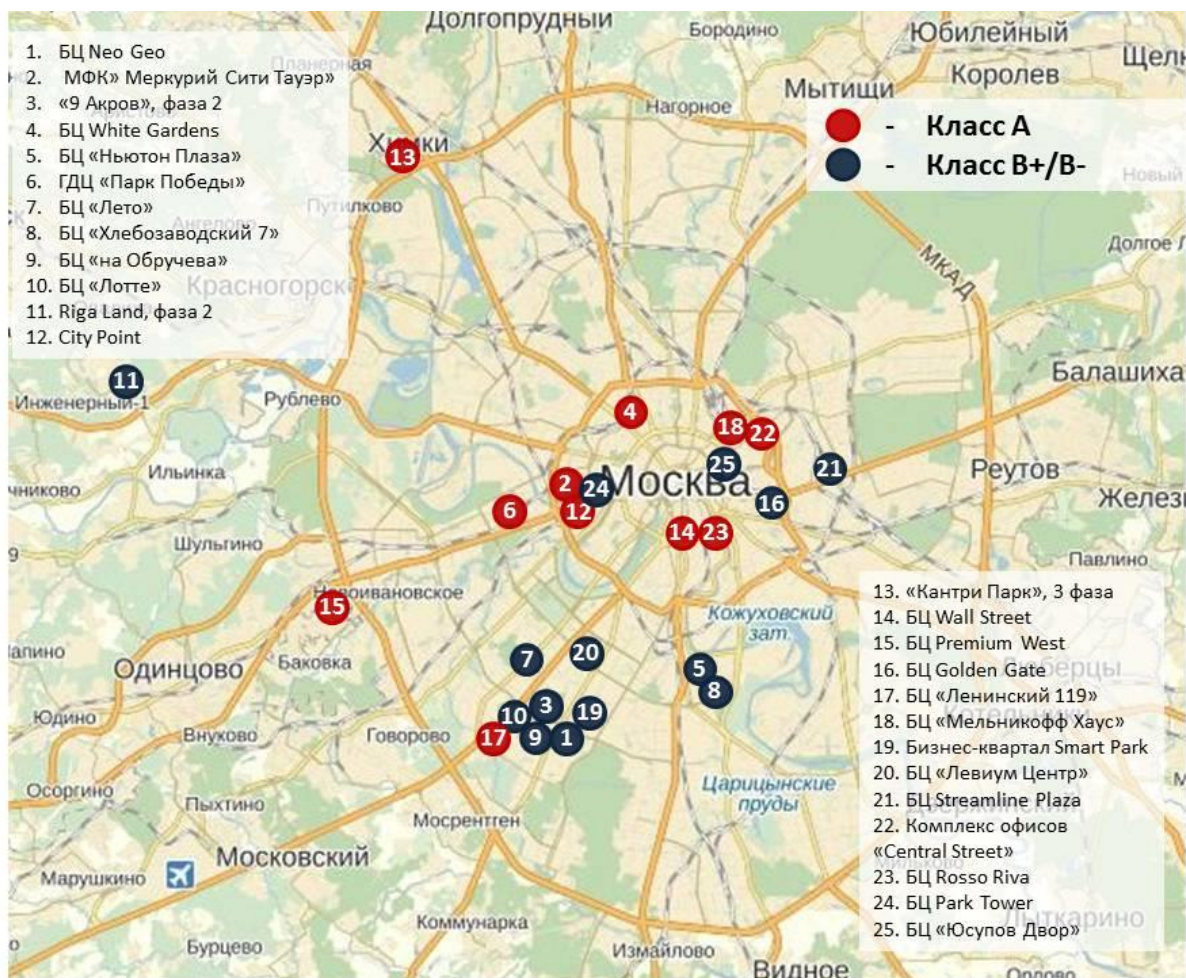
Введенные офисные объекты в 2013 году

№	Объект	Расположение	Класс	Офисная площадь, кв. м
1	БЦ Neo Geo	ул. Бутлерова, 17	В+	125 000
2	МФК Меркурий Сити Тауэр	Пресненская наб., 8, стр. 1	А	87 600
3	9 Акроев, фаза 2	Научный пр-д, д. 19	В+	67 823
4	БЦ White Gardens	ул. Лесная, д. 7	А	63 300
5	БЦ Ньютон Плаза	1-й Нагатинский пр., д. 10, стр. 1	В+	52 000
6	ГДЦ Парк Победы	ул. Василисы Кожиной, владение 1	А	46 000
7	БЦ "Лето"	проспект Вернадского, 29.	В+	36 500
8	БЦ «Хлебозаводский 7»	Хлебозаводский проезд 7 стр. 10	В+	35 000
9	БЦ на Обручева	Ул. Обручева, д.52	В-	29 980
10	БЦ Лотте	Профсоюзная улица, д. 65	В+	28 500
11	Riga Land, фаза 2	МО, Новорижское ш., 7 км	В+	28 000
12	City Point	Пресненская набережная, д. 8а	А	27 000
13	«Кантри Парк», 3-я фаза	ул. Панфилова, д.19	А	21 000
14	БЦ Wall Street	ул. Валовая, вл. 37	А	19 000
15	БЦ Premium West	Одинцовский район, Можайское шоссе, д. 165	А	18 200
16	БЦ Golden Gate	ш. Энтузиастов, д. 2-4	В+	18 000

№	Объект	Расположение	Класс	Офисная площадь, кв. м
17	БЦ Ленинский 119	Ленинский пр-т, д. 119	A	16 200
18	БЦ «Мельникофф Хаус»	ул. Ольховская, вл. 4	A	16 000
19	Бизнес-квартал Smart Park	Научный проезд, 14А	B+	15 600
20	БЦ Левиум Центр	Нахимовский пр-т, д. 58	B+	15 256
21	БЦ Streamline Plaza	ш. Энтузиастов, д. 34	B+	13 087
22	Комплекс офисов «Central Street»	Спартакoвская пл., д. 14, стр. 2, 3, 4.	A	13 000
23	БЦ Rosso Riva	Шлюзовая наб. 4/2	A	11 947
24	БЦ Park Tower	1-й Красногвардейский проезд 1 стр. 7	B+	11 850
25	БЦ Юсупов Двор	ул. Садовая-Черногрязская, 8	B+	8 000

Источник: Praedium

Распределение нового предложения по территории Москвы и Московской области достаточно неоднородно. Несмотря на множество разговоров о децентрализации деловой зоны столицы, количество объектов офисного назначения на периферии города не столь велико.



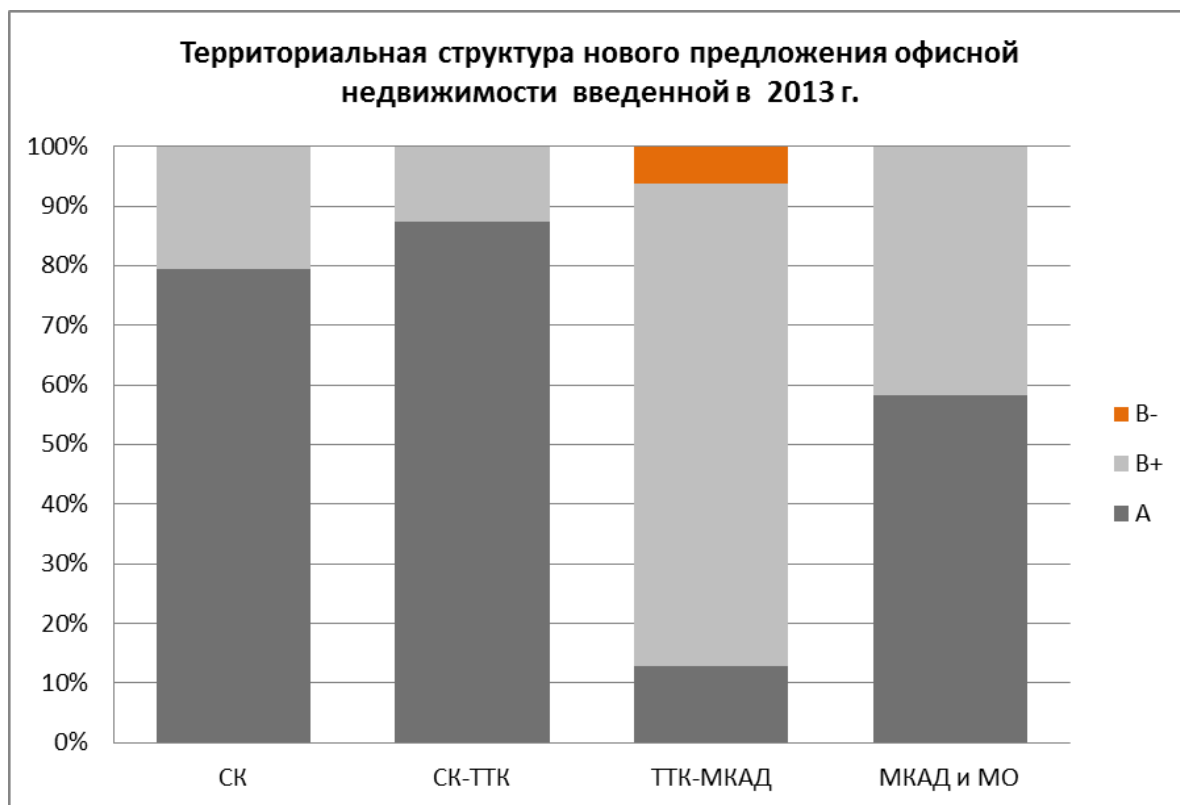
Источник: Praedium

Зона в пределах ТТК остается одной из самых популярных локаций для объектов офисного назначения – 10 из 25 наиболее крупных офисных проектов года были реализованы именно в этой зоне. В основном в центре города реализуются проекты класса А, что является очевидным при высоких затратах на приобретение земельного участка для девелоперского проекта и наличии высокого спроса на офисы в центре города со стороны арендаторов.

Высокая концентрация новых объектов офисной недвижимости наблюдается на юго-западном направлении, вдоль Ленинского проспекта и Профсоюзной улицы. Данные объекты относятся преимущественно к классу В+. Реализация проектов в данной локации связана не только с направлением развития столицы, программами развития инфраструктурных проектов для удобного доступа к присоединенным территориям, но и с высоким текущим спросом компаний на офисную недвижимость в данном районе города.

За пределами МКАД в течение года были реализованы всего три проекта, два из которых являются следующими очередями уже существующих на рынке объектов. Компания BPS ввела в эксплуатацию 3-ю очередь «Кантри Парка» (21 000 кв.м) - одного из самых успешных проектов на территории Московской области, расположенного на берегу Химкинского водохранилища, начатого еще в 2004 году. На территории бизнес парка Riga Land состоялся ввод 2-ой фазы площадью 28 000 кв.м. Объект класса В+ расположен в Красногорском районе в 7 км по Новорижскому шоссе. БЦ Premium West – новый деловой

центр класса А, расположенный в Одинцовском районе вблизи Можайского шоссе и МКАД.
 Общая площадь проекта – 18 200 кв.м.



Источник: Praedium

В 2014 году запланированы к вводу такие крупные офисные проекты, как «Башня Евразия» (106 000 кв.м) в ММДЦ, 1-я очередь бизнес парка ComCity (126 000 кв.м) в 2 км от МКАД по Киевскому шоссе – первый объект подобного масштаба на присоединенных территориях, «Башня Федерация» (башня «Восток» 82 600 кв.м). Проекты в ММДЦ были традиционно перенесены с 2013 на 2014 год, поэтому существует вероятность продления крупных строек вплоть до 2015 года, которым правительство Москвы ограничило реализацию данных объектов.

Ожидается, что в 2014 году будет выведено на рынок не более 600 000-700 000 кв.м новой качественной офисной недвижимости. При неблагоприятных макроэкономических тенденциях показатель ввода может быть скорректирован до 500 000 кв.м. Наиболее вероятно, что сложившаяся ситуация активного ввода новых объектов на рынок при недостаточно сильном спросе усилит конкуренцию среди девелоперов за крупных арендаторов.

Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2014 году

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м
I квартал			
«Башня Евразия»	ММДЦ, участок №12	A	106 231
БЦ «Аэродом»	Ленинградское ш., д. 37, корп. 7	A	30 000
БЦ «Новатор»	МО, г. Химки, ул. Новаторов, д. 15	B-	26 500
БЦ «Омега-2»	ул. Ленинская Слобода, 26	B+	16 100
БЦ «Морозов», фаза 2	ул. Тимура Фрунзе, д. 11	A	10 862
II квартал			
Бизнес парк ComCity, 1-я очередь	Киевское шоссе, 2 км от МКАД (Новая Москва)	A	126 000
МФК «Водный»	Головинское шоссе, вл. 5	A	61 570
«Орбита», фаза 2	ул. Кулакова, д. 20	B+	40 625
III квартал			
МФК «Савеловский Сити»	Ул. Складочная, вл. 1	A	46 800
Sky House*	ул. Мытная, вл. 40-44	A	27 500
IV квартал			
Башня Федерация (башня Восток)	Пресненская наб., уч. 13	A	82 610

* Использование объекта будет осуществляться девелоперской компанией. На рынок данный объект выходить не будет.

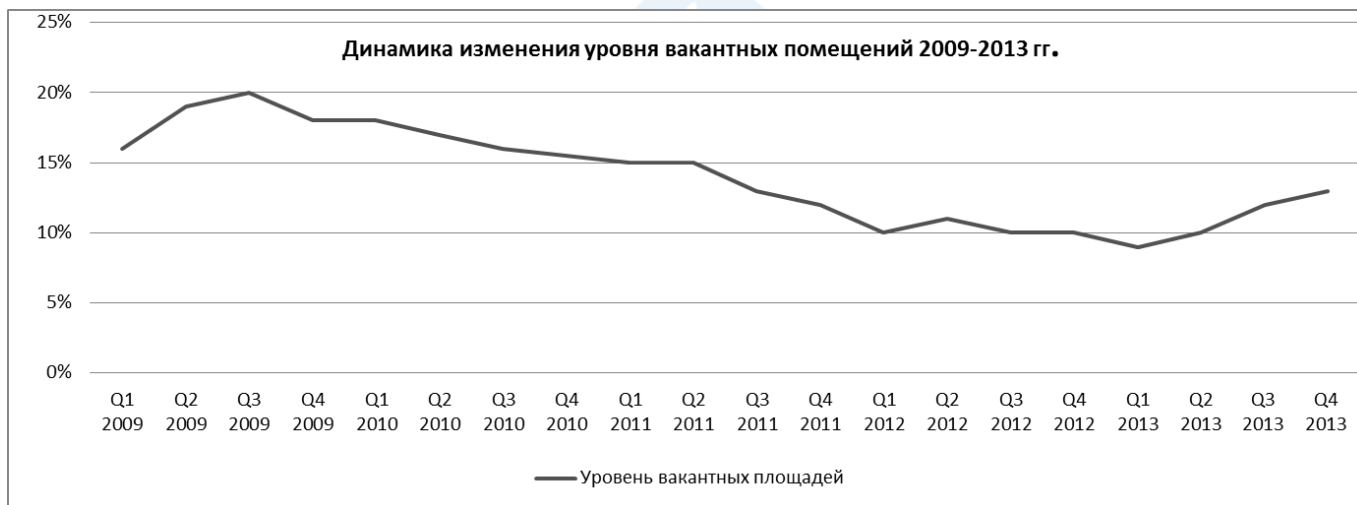
Источник: Praedium

Спрос

С начала прошлого года наблюдается плавный рост уровня вакантных площадей – за 12 месяцев данный показатель увеличился с 9% до 13%. Аналогичный уровень вакантности был зафиксирован в середине 2011 года. В 2012 году данный показатель колебался в диапазоне 8-10%.

Рост количества вакантной офисной недвижимости в 2013 году связан, в первую очередь, с увеличением объема нового предложения и слабым спросом на офисную недвижимость. Остановки уровня вакантности в пределах 12% к концу года не произошло из-за сохранения относительно низких темпов поглощения, проявившихся на рынке еще в III квартале 2013 года.

Как отмечалось ранее, сложившаяся экономическая ситуация в стране стимулирует компании на выбор консервативной политики ведения бизнеса, что влияет на сокращение спроса на офисную недвижимость.



Источник: Praedium

Повышение активности арендаторов под конец года произошло в меньшей степени, чем изначально ожидалось, после некоторого затишья на рынке, произошедшего в III квартале (период отпусков). Объем сделок аренды/покупки в сегменте офисной недвижимости за IV квартал 2013 года составил всего 155 000 кв.м, что почти эквивалентно аналогичному показателю во II квартале. Таким образом, в III квартале наблюдался самый низкий спрос на офисную недвижимость за последние несколько лет – объем поглощения офисной недвижимости за период составил чуть более 110 000 кв.м.

Совокупный объем сделок в 2013 году составил более 620 000 кв.м, что является самым низким показателем спроса на офисную недвижимость за последние 3 года. Для сравнения, в 2011 году было заключено сделок на 1 125 000 кв.м, в 2012 году – 900 000 кв.м. Очевидно,

что на рынке офисной недвижимости закрепился тренд на снижение спроса. Подкрепление данного негативного тренда происходило в течение года на фоне ухудшения макроэкономической ситуации в стране и ухудшения прогнозов относительно плановых показателей роста российской экономики в 2014 году.

При сопоставлении годовых показателей ввода (более 820 000 кв.м) и объема поглощения (620 000 кв.м) становится очевиден перекося в сторону предложения на данном субрынке. Подобная ситуация может быть названа «рынком арендатора», в котором основной акцент ставится на конечного потребителя и девелоперам приходится активно приспосабливаться, чтобы в наибольшей мере угодить потребностям потенциальных арендаторов. В перспективе это может означать снижение инвестиционной привлекательности данного сегмента, ужесточением конкуренции среди девелоперских проектов и тенденцией к сокращению среднего уровня арендных ставок. Как отмечалось ранее, в ушедшем году офисный рынок Московского региона испытывал некоторый перелом в ходе которого большую значимость и вес на рынке сместился с производителя (девелопера) к потребителю (арендатору/покупателю). При этом подобный переход является вполне логичным, который, в первую очередь, является индикатором развития данного рынка, некоторым сигналом о локальном перенасыщении рынка.



Источник: Praedium

Крупнейшей сделкой IV квартала 2013 года стала сделка по аренде 15 000 кв.м в недавно введенном в эксплуатацию МФК «Меркурий Сити Тауэр», расположенном на территории ММДЦ. Арендатором выступила крупная российская промышленная компания – ГК «Норильский никель». Переговоры по совершению данной сделки были закончены под самый конец года. Аренда 15 000 кв.м «Норильским никелем» может стать крупнейшей сделкой года, так как совсем недавно подтвердилась информация о срыве переговоров компании «Газпром». В I квартале 2013 года «Газпром» намеревался арендовать 24 600 кв.м в БЦ «Варшавка SKY». Также одной из крупнейших сделок года стала аренда холдингом WPP

Group, оказывающим услуги в сфере маркетинга и рекламы, 3 500 кв. м в БЦ Lesnaya Plaza – офисном объекте класса А.

Примеры наиболее крупных сделок по аренде/покупке офисов, IV квартал 2013

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
МФК «Меркурий Сити Тауэр»	A	ГМК «Норильский никель»	13 800	аренда
БЦ «на Обручева»	B+	MD Group	5 660	покупка
БЦ «Лира»	B-	KDL	5 600	аренда
БЦ на ул. Правобережная	B+	BMW	4 500	аренда
БЦ Riverside Towers	A	Конфиденциально	3 899	аренда
БЦ «Южный Порт»	B	Veropharm	3 600	аренда
БЦ Lesnaya Plaza	A	холдинг WPP Group	3 500	аренда
БЦ Silver City	A	Фонда Развития Интернет-Инициатив (ФРИИ)	3 394	аренда
Бизнес парк «Аврора»	A	GE Money Bank Russia	3 335	аренда
БЦ Premium West	A	Monistrol AB	2 600	аренда
«Башня Федерация» (ММДЦ)	A	Компания «Курорты Северного Кавказа»	2 600	аренда
БЦ «Мельникофф Хаус»	A	ОАО «Альфа-Банк»	2 600	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БЦ «Алкон»	A	AIG	2 096	аренда
БЦ Triangle House	B+	«Первый объединенный банк»	2 093	аренда
Actor Gallery	B+	AIG	2 046	аренда
БЦ «Дежнев»	B+	Фармацевтический холдинг «Биотэк»	2 000	аренда
БЦ SkyLight	A	медицинская компания Stryker, торговое представительство Sinopac International и страховая компания «Арсеналь»	2 000	аренда
БЦ Savelovsky City	B+	«Пластэк»	1 720	покупка
БЦ «Ленинский 119»	A	«Первое решение»	1 618	аренда
БЦ Kutuzoff Tower	B+	АКБ Russlavbank	1 522	аренда
Обособняк Милютинский	B+	Sberbank-AST	1 420	аренда
БЦ «Дукат Плейс 3»	A	Latham & Watkins	1 397	аренда
Обособняк (Брошевский переулок, д. 6)	B-	Active Soft	1 381	аренда
БЦ «Садовая глаза»	A	Regus	1 200	аренда
БЦ Skylight	A	ООО «СИНОПЕК Интернешнл Компани Рус»	1 130	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БЦ «Северная Башня»	A	Renaissance Development	1 119	аренда
БЦ «Дукат Плейс 2»	A	Dechert Russia LLC	1 200	аренда
БЦ «Аэродром»*	A	Конфиденциально	1 000	покупка

*Объект не введен в эксплуатацию. Подписан предварительный договор аренды.

Источник: Praedium

В IV квартале наблюдалось увеличение крупных сделок с точки зрения качественного и количественного анализа. Спрос на офисную недвижимость по сравнению с III кварталом возрос, но количество крупных сделок, совершенных в течение года, продолжает снижаться. Напомним, что по причине срыва крупнейшей сделки года, в I квартале величина самой масштабной сделки составила 11 300 кв.м (компания «МОЭК»), во II квартале – 10 800 кв.м (компанией Publicis Groupe), а в III квартале крупнейшая сделка была совершена газетой «Коммерсантъ», арендовавшей 6 300 кв. м в БЦ «Алкон».

Примеры наиболее крупных сделок по аренде/покупке офисов в 2013 году (TOP 50)

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
МФК «Меркурий Сити Тауэр»	A	ГМК «Норильский никель»	13 800	аренда
БЦ «Ефремова 10»	A	«МОЭК»	11 320	аренда
«Башня на Набережной» (ММДЦ)	A	IBM	8 678	аренда
БЦ Авиньон I	B+	QIWI	7 634	аренда
MirLand	B-	«Тинькофф, Кредитные Системы»	7 300	аренда
БЦ Sky Light	A	«Стройтрансгаз»	6 578	аренда
БЦ «Алкон»*	A	«Коммерсантъ»	6 300	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БЦ «на Обручева»	B+	MD Group	5 660	покупка
БЦ «Лира»	B-	KDL	5 600	аренда
БЦ SkyLight	A	NLINE Technologies	5 000	аренда
БЦ на ул. Пресненский Вал 14, БЦ на ул. Рочдельская 15.	B-	ОАО «Вертолеты России»	4 900	аренда
БЦ «Серебряный Город»	A	ЗАО «Росатом Оверсиз»	4 700	аренда
БЦ на ул. Правобережная	B+	BMW	4 500	аренда
БЦ «Монарх»	A	Baker Hughes	4 348	аренда
БЦ «Диапазон»	B+	ГК «РАЗГУЛЯЙ»	4 225	аренда
БЦ «Белые Сады»	A	Dentons	4 000	аренда
БЦ Riverside Towers	A	Конфиденциально	3 899	аренда
БЦ «Калейдоскоп»	B+	«ТВОЕ»	3 700	аренда
БЦ «Южный Порт»	B	Veropharm	3 600	аренда
БЦ Lesnaya Plaza	A	холдинг WPP Group	3 500	аренда
БЦ «Чайка Плаза IV»	B+	«Росжелдорпроект»	3 467	аренда
БЦ Silver City	A	Фонда Развития Интернет-Инициатив (ФРИИ)	3 394	аренда
Бизнес парк «Аврора»	A	GE Money Bank Russia	3 335	аренда
БЦ «Лотте»	A	Международная корпорация «Кимберли-Кларк»	3 200	аренда

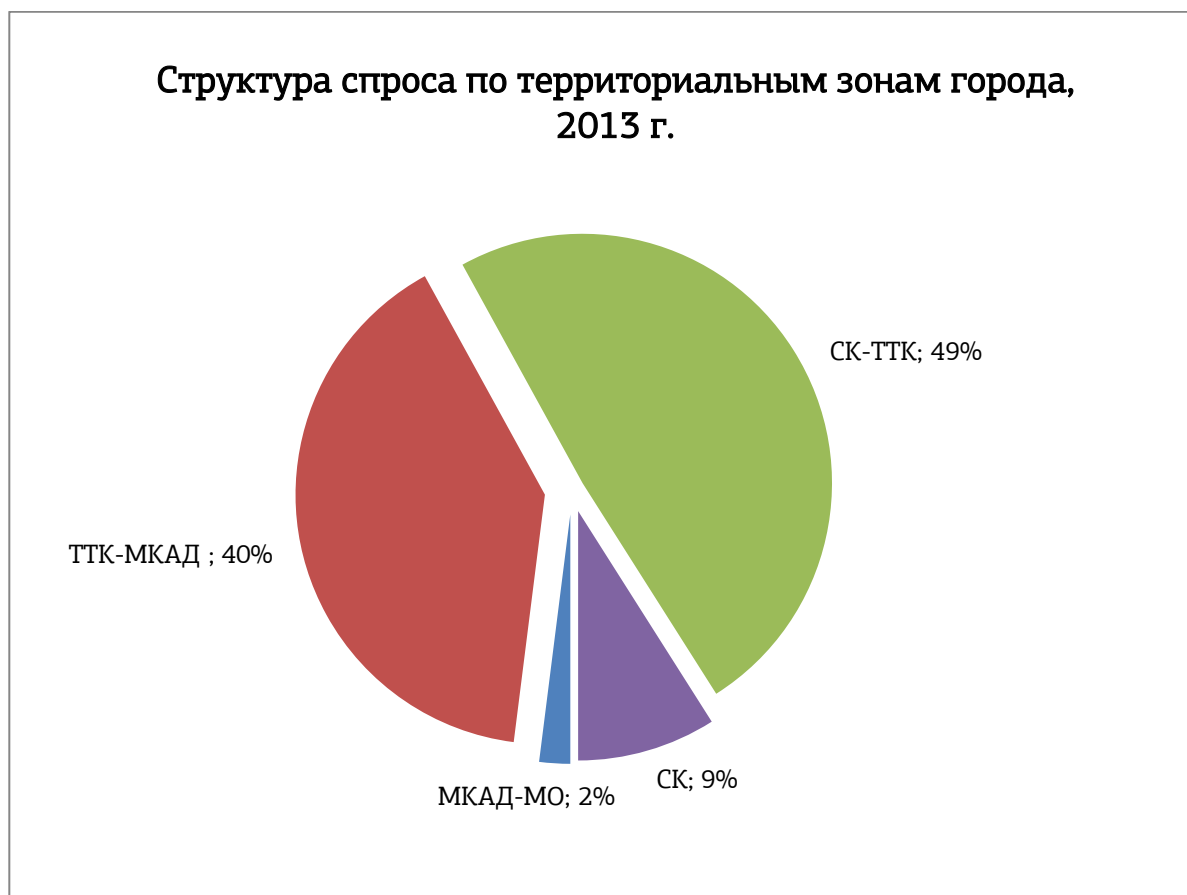
Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БЦ «Шаболовка, 31»	B-	Высшая Школа Экономики	3 100	аренда
БЦ «Имперский Дом»	A	Pernod Picard	2 980	аренда
Black&White	A	Renault	2 971	аренда
БЦ «Дельта Плаза»	A	Covidien	2 700	аренда
БЦ «Белая Площадь»	A	Gefest	2 700	аренда
БЦ Wall Street	A	Fresenius Medical Care	2 676	аренда
БЦ Premium West	A	Monistrol AB	2 600	аренда
«Башня Федерация» (ММДЦ)	A	Компания «Курорты Северного Кавказа»	2 600	аренда
БЦ «Мельникофф Хаус»	A	ОАО «Альфа-Банк»	2 600	аренда
КНВР	A	DuPont	2 575	аренда
БЦ «Буревестник»	B+	«АТАК»	2 571	аренда
ДК «Новоспасский Двор»	B+	ОАО «Акционерная компания по транспорту нефти «Транснефть»	2 500	аренда
БЦ «Дукат Плейс 3»	A	«Совкомфлот»	2 466	аренда
БЦ «Ньютон» (Nagatino i-Land)	B+	Компания «РэйлТрансХолдинг»	2 454	покупка
БЦ Lighthouse	A	KIA Motors RUS	2 420	аренда
«Даниловская мануфактура 1867»	B-	«Фамилия»	2 237	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БЦ Rosso Riva	F	RE Trading	2 200	аренда
БЦ «Северная Башня» (ММДЦ)	A	Сеть «Яппи»	2 200	аренда
БЦ «Алкон»	A	AIG	2 096	аренда
БЦ Triangle House	B+	«Первый объединенный банк»	2 093	аренда
Actor Gallery	B+	AIG	2 046	аренда
БЦ «Дельта Плаза»	A	«Никон»	2 000	аренда
БЦ «Дежнев»	B+	Фармацевтический холдинг «Биотэк»	2 000	аренда
БЦ SkyLight	A	Медицинская компания Stryker, торговое представительство Sinopec International и страховая компания «Арсеналь»	2 000	аренда
БЦ «Легенда»	A	MasterCard	1 800	аренда
БЦ «Белые Сады»*	A	«Майкрософт РУС»	1 707	аренда

Источник: Praedium

Местоположение офисного пространства имеет немаловажное значение для арендаторов и покупателей. По итогам 2013 года объем сделок вне деловой зоны столицы – зоны ТТК-МКАД, МКАД и Московская область, - практически сопоставим с объемом в пределах деловой зоны (СК и СК-ТТК), и составляет 42% и 58% соответственно.

Структура спроса по территориальным зонам города, 2013 г.



Источник: Praedium

Несмотря на высокие арендные ставки в центре города и ограниченность предложения, 58% совершенных транзакций на рынке офисной недвижимости осуществлено внутри ТТК, причем 9% пришлось на зону внутри Садового кольца, а 49% - на зону СК-ТТК.

Зона ТТК-МКАД пользуется достаточно высоким спросом среди представленных зон, так как на нее приходится 40% от объема всех сделок в 2013 году. Многие арендаторы предпочитают размещение в пределах 3-5 км от ТТК, что дает возможность, в первую очередь, экономить на арендных платежах при сопоставимом качестве офисного объекта и перечня услуг.

Доля сделок на периферии города, в зоне МКАД и Московской области, крайне мала и составляет всего 2% от объема поглощенной недвижимости офисного назначения.

Отраслевая структура спроса на офисную недвижимость, 2013 г.



Источник: Praedium

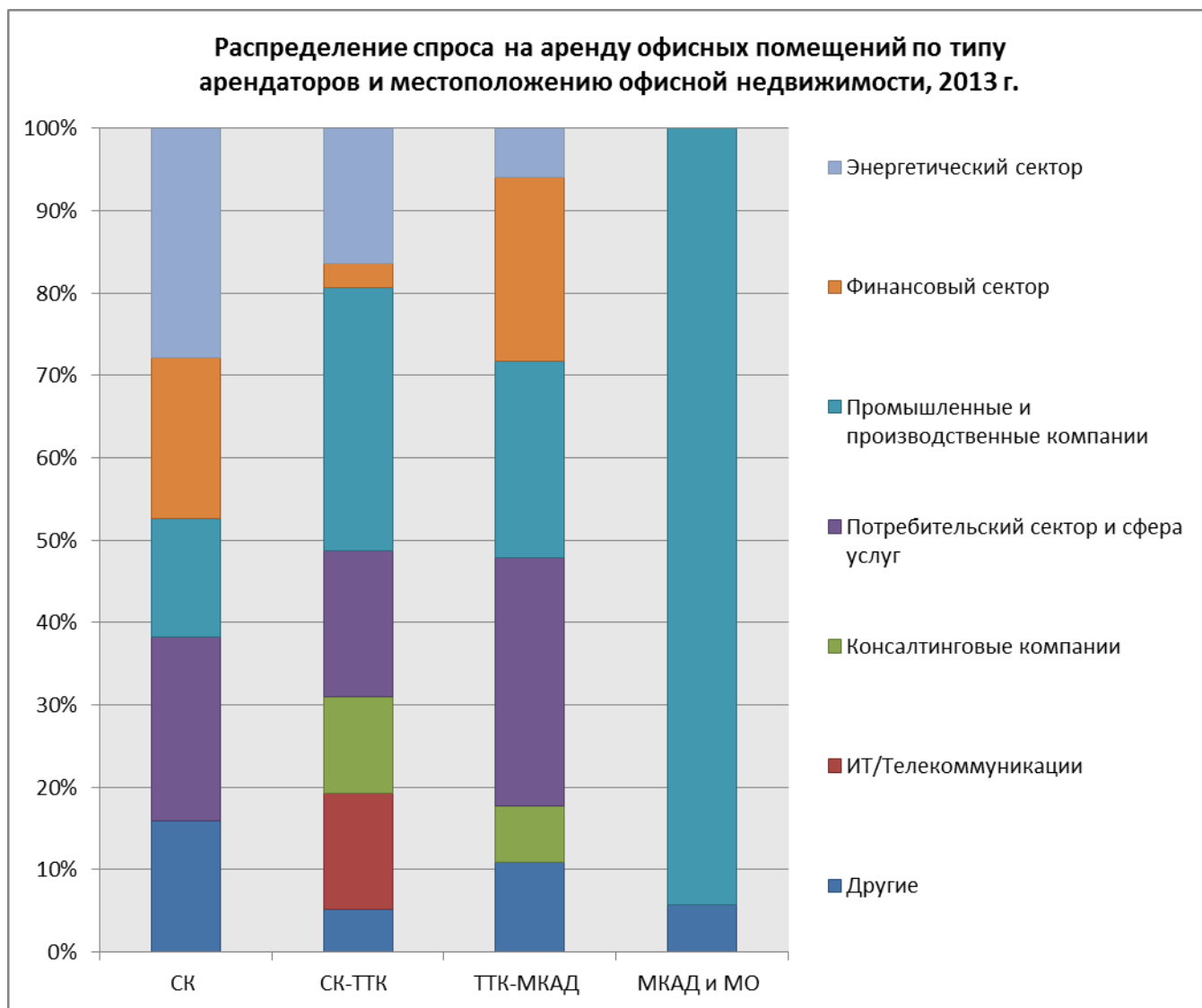
Компании промышленного и производственного сектора экономики продемонстрировали наибольший спрос на офисную недвижимость в ушедшем году. Доля компаний данной направленности составляет 28%. Среди крупнейших сделок стоит выделить сделку по аренде компанией «Норильский никель» 15 000 кв. м в МФК «Меркурий Сити Тауэр», которая планирует там разместить штаб-квартиру компании. Организация «Стройтрансгаз» арендовала 6 500 кв.м в БЦ SkyLight, а компания ОАО «Вертолеты России» заключила сделку по аренде 4 900 кв.м в БЦ на ул. Пресненский Вал 14.

Активность крупнейших автомобилестроительных компаний на рынке отмечена сделками Renault в БЦ Black&White (3 000 кв. м), а так же компанией KIA Motors RUS, арендовавшей 2 500 кв.м в БЦ Lighthouse.

Компании потребительского сектора и сферы услуг занимают второе место с 23%-й долей в структуре спроса. Стоит отметить, что компании-арендаторы данной направленности весьма многочисленны, но крупных сделок заключается значительно меньше, чем среди компаний энергетического и промышленного секторов экономики. Среди крупнейших сделок аренды в потребительском секторе можно выделить сделки аренды 6 300 кв.м газетой «Коммерсантъ» в БЦ «Алкон», международной корпорацией «Кимберли-Кларк» 3 000 кв.м в БЦ «Лотте» и сеть ресторанов «Яппи» 2 200 кв.м в БЦ «Северная Башня».

Доля компаний энергетического сектора примерно в два раза меньше доли лидирующих промышленных компаний, на нее приходится 13% от совокупного спроса. Ожидаемая крупнейшая сделка года компании «Газпром» так и не была заключена, что отразилось на структуре спроса. Таким образом, крупнейшими сделками для компаний данной

специализации можно назвать аренду 11 000 кв.м компанией «МОЭК» в БЦ «Ефремова 10» и аренду 4 700 кв.м компанией «Росатом Оверсиз» в БЦ «Серебряный Город».



Источник: Praedium

Промышленные и производственные компании демонстрируют наиболее высокий спрос на высококачественные объекты, расположенные в зоне СК-ТТК: более половины спроса на офисную недвижимость в данном деловом районе приходится на данные компании. Второй по популярности зоной для производственных компаний является зона МКАД-МО, для которой данный вид арендаторов является преобладающим.

Арендаторы энергетического сектора, так же, как и компании производственной направленности, предпочитают высококачественные объекты офисной недвижимости при том, что местоположение не всегда играет ключевую роль. Спрос компаний данной категории ориентирован не только на деловой центр города - зону Садового Кольца и зону между Садовым Кольцом и Третьим Транспортным, - но и на территорию между ТТК и МКАД.

Для арендаторов потребительского сектора следует отметить равномерность размещения по трем основным зонам: внутри СК, СК-ТТК, ТТК-МКАД. В зоне внутри СК и зоне ТТК-МКАД объем сделок данной категории арендаторов приблизительно сопоставим, а в зоне СК-ТТК – на порядок меньше. В начале года большая часть сделок совершалась данными арендаторами в центральной части города, но во второй половине ушедшего года спрос оттеснился преимущественно на периферию – в зону ТТК-МКАД.

Сделки по продаже крупных офисных активов в 2013 году

Объект	Класс	Покупатель	Площадь, кв. м
БЦ «Белая Площадь»	A	O1 Properties	73 900
БЦ «Олимпия парк»	A	«Лаборатория Касперского»	45 750
БЦ «Легенда Цветного»	A	O1 Properties	40 000
Бизнес-центр «Эрмитаж плаза»	A	Конфиденциально	38 000
Офисный центр «Имперский Дом»	A	UFG Real Estate (через фонд Russian Commercial Properties Partners II)	8 500
БЦ на Кадашевской набережной	н/д	ГК «Промсвязькапитал» (Synterra Cyprus)	6 512

Источник: Praedium

В 2013 году был совершен ряд знаковых сделок на офисном рынке. Девелоперская компания O1 Properties выкупила доли у компаний AIG/Lincoln, «ВТБ Капитал» и TPG Holdings и стала 100% владельцем БЦ «Белая Площадь». Приобретение актива было начато еще в 2012 году, но закрытие сделки состоялось только в марте 2013 года, сумма сделки оценивается в 1 млрд. долл. США. Данная сделка является крупнейшим инвестиционным приобретением за всю историю офисного рынка.

БЦ «Белая Площадь» стала не единственным объектом офисного назначения, купленным девелопером O1 Properties в 2013 году: компания также находится в стадии приобретения БЦ «Нахимовский,58» (возможная сумма сделки - 90-115 млн. долл. США), и планирует закрыть сделку по покупке БЦ «Легенда Цветного» (сумма сделки - 500 млн. долл. США) в ближайшее время. Сообщается, что сделка будет завершена после того, как БЦ «Нахимовский, 58» (22 900 кв.м) будет на 100% заполнен арендаторами. По мнению экспертов, стоимость актива может достигать 120 млн. долл. США и существует некоторый потенциал роста его стоимости примерно до 140 млн. долл. США.

В начале года компания «Лаборатория Касперского» приобрела у O1 Properties Бориса Минца БЦ «Олимпия парк» (45 700 кв.м) за 350 млн. долл. США. Ранее компания являлась крупнейшим арендатором проекта, занимавшим 30 000 кв.м.

Объекты офисной недвижимости, выставленные на продажу в 2013 году

Объект	Класс	Девелопер (владелец)	Площадь, кв. м	Комментарии
БЦ Diamond Hall	A	Компания Midland Development	61 500	Одним из наиболее заинтересованных покупателей актива является УК «РВМ капитал»
БЦ Pallau RB	A	ЗАО «Ферро-Строй»	56 200	Строящийся объект. Ввод намечен на II квартал 2014 г.
Дизайн-завод «Флакон»	F	Николай Матушевский (основной владелец)	25 000	
БЦ «Даниловский Форт»	B+	Компания «Галс-Девелопмент»	20 000	
БЦ «Авион»	B+	O1 Properties	19 000	

Источник: Praedium

К концу года были озвучены намерения и других девелоперов о продаже проектов. Так, на продажу вышли БЦ Diamond Hall (девелопер – Midland Development), БЦ Pallau RB

(девелопер – ЗАО «Ферро-Строй»), БЦ «Даниловский Форт» (девелопер – «Галс-Девелопмент») и другие.

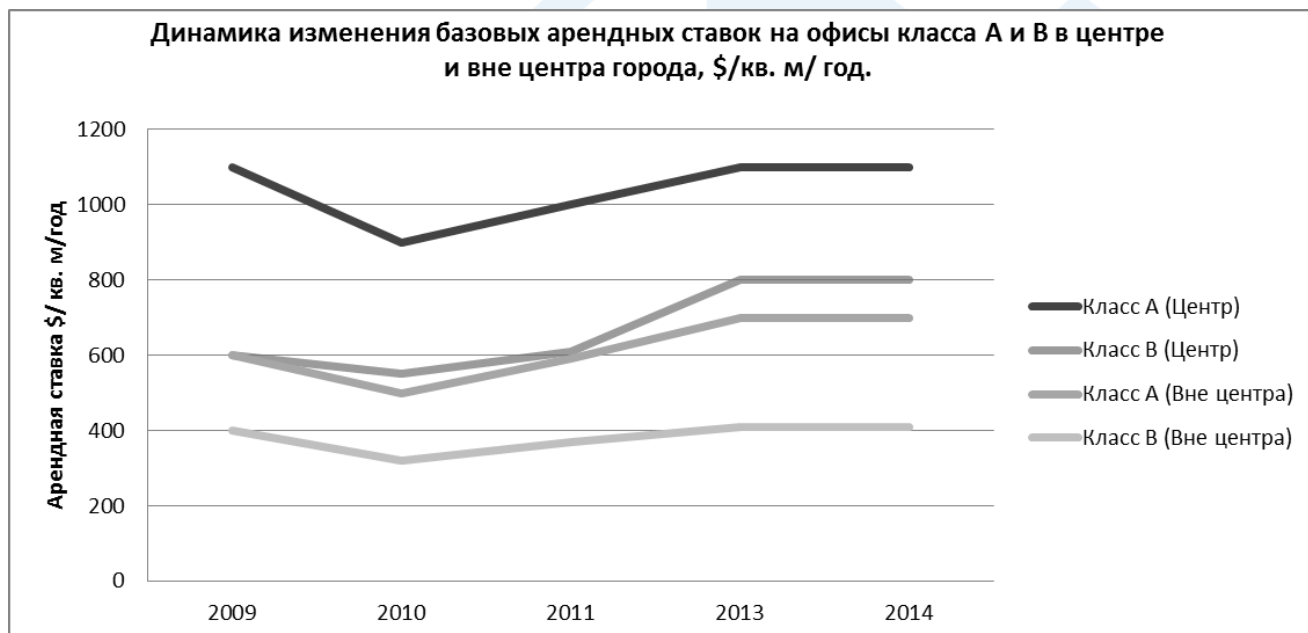
Ставки

Ценовая политика владельцев объектов офисного назначения не претерпела значительных изменений в 2013 году. С учетом рассмотренных трендов на ослабление спроса и увеличение нового предложения, становится понятна консервативная стратегия арендодателей. Фундаментальных факторов, способных играть на повышение среднего уровня арендных ставок, в данный момент не наблюдается.

Установившийся еще в начале 2012 года средний уровень арендных ставок в зависимости от класса офисной недвижимости выглядит следующим образом:

- класс А: 800-1200¹ \$/кв. м внутри зоны Садового Кольца, за пределами данной зоны – 650-850 \$/кв. м.
- классы В+/В-: 750-500 \$/кв. м в деловом центре города, вне центра города ставки находятся на уровне 350-500 \$/кв. м.

Арендные ставки находятся в прямой зависимости от местоположения офисного здания, обеспеченности транспортной инфраструктурой, имиджа объекта и других конкретных особенностей и характеристик недвижимости.



Источник: Praedium

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