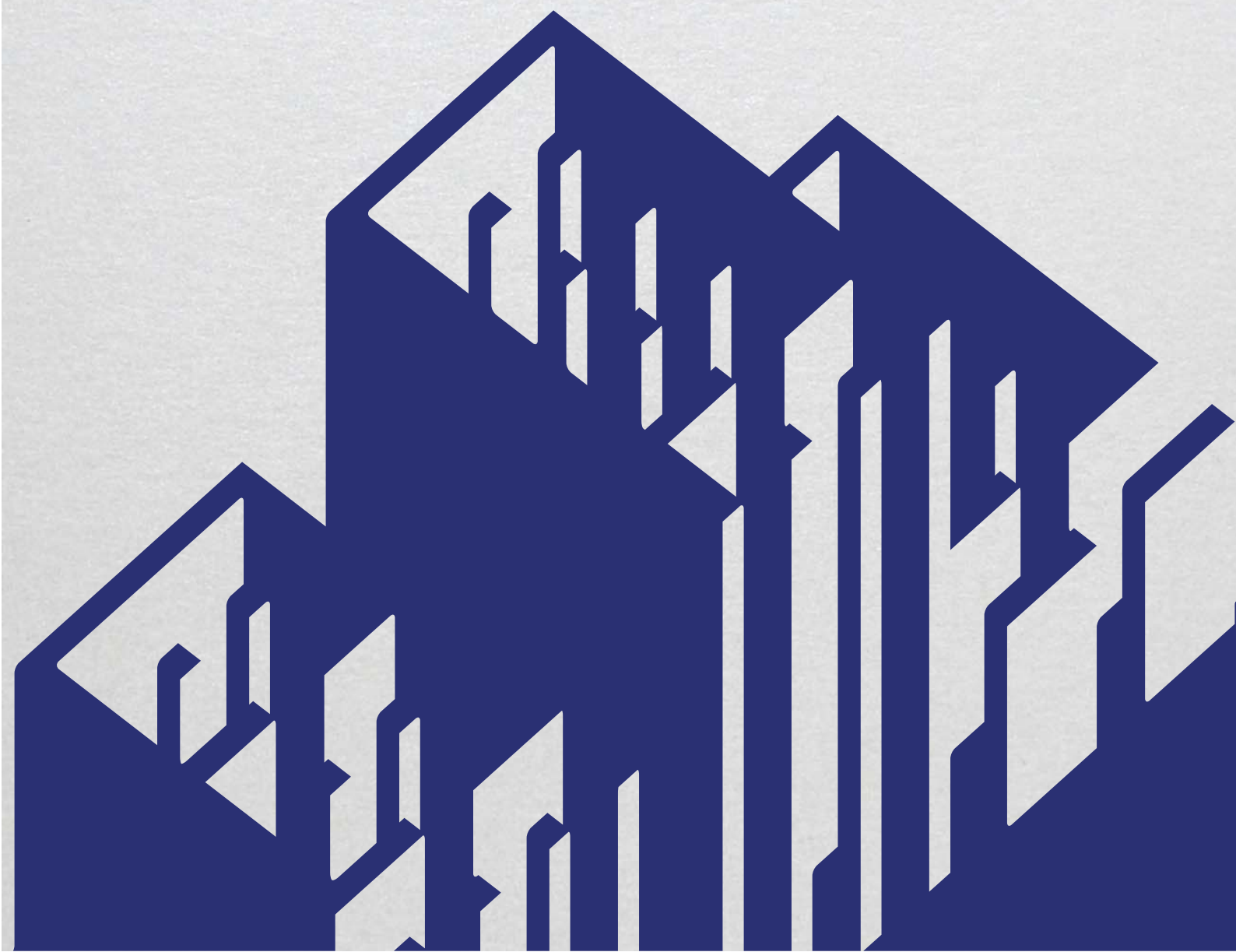




Итоги I полугодия 2014 г.
Рынок офисной недвижимости
Москвы и Московской обл.



Основные тенденции рынка офисной недвижимости I полугодие 2014 года

По прошествии первых шести месяцев 2014 года, большинство участников офисного рынка все нагляднее убеждаются в том, что текущий год будет достаточно сложным периодом. Как отмечалось ранее, особенностью года станет не отрицательная динамика показателей рынка, а необходимость принятия взвешенных и продуманных решений в ответ на изменение конъюнктуры рынка. Очевидно, что текущая ситуация в офисном сегменте зрела годами, а сложившиеся политические и экономические условия выступили в роли катализатора. Основная причина текущего положения офисного рынка заключается в разбалансированности спроса и предложения, насыщении данного рынка и стремлении офисных девелоперов выйти из делового центра на периферию города, что не совсем соответствует интересам и предпочтениям потенциальных арендаторов.

Продолжает усиливаться давление на рынок офисной недвижимости со стороны неблагоприятных внешнеполитических факторов, связанных в первую очередь с введением санкций западными странами не только против физических лиц, но и против некоторых компаний. Прогнозы в отношении роста ВВП страны продолжают оставаться неблагоприятными: рост российской экономики не превысит 1%, но в данном вопросе стоит отметить стабилизацию экономики, то есть оснований для ухудшения прогноза нет. Отметим, как и в прошлый раз, что прогнозировать степень влияния внешнеполитических факторов, связанных с украинским кризисом до конца 2014 года не представляется возможным, так как длительность влияния некоторых из них не поддается расчету.

Спрос на офисную недвижимость ослабевает на фоне увеличивающихся объемов ввода нового предложения и большого количества заявленных объектов. За I полугодие 2014 года было введено 354 000 кв.м, что больше показателей аналогичного периода 2013 года на 34%. Во II полугодии анонсирован ввод еще около 900 000 кв.м офисной недвижимости. В 2013 году преобладание предложения (820 000 кв.м) над спросом (620 000 кв.м) составило около 200 000 кв.м. С учетом этого факта, наблюдаемое снижение спроса с начала 2013 года является весомым сдерживающим фактором для планов девелоперов по вводу новых объектов офисной недвижимости. Во II квартале был зафиксирован минимальный объем поглощения офисной недвижимости за последние пять лет: всего 75 000 кв.м, а за все I полугодие показатель спроса составил около 270 000 кв.м. Наиболее вероятно, что объем нового предложения по итогам 2014 года не превысит 700 000 кв.м.

Основные показатели рынка офисной недвижимости в I полугодия 2014 года:

- ◆ Объем введенной офисной недвижимости – 388 000 кв.м
- ◆ Объем сделок по аренде и продаже офисной недвижимости – 270 000 кв.м.
- ◆ Крупнейшая сделка - покупка фондом UFG Wealth Management БЦ «Линкор» за 1,75 млрд. рублей. Площадь объекта класса А составляет 63 000 кв.м.
- ◆ Увеличение среднего уровня вакантности до 15% (+2,5%: 1% за I квартал и 1,5% за II квартал).
- ◆ Снижение среднего уровня арендных ставок на 7-10%. Класс А – 900\$/кв.м в год в центре города, 550\$/кв.м в год вне центра. Класс В+ остается на уровне 720\$/кв.м в год, а класс В – 350\$/кв.м в год.

Предложение

Во II квартале 2014 года было выведено на рынок офисной недвижимости Москвы и Московской области около 268 000 кв.м нового предложения. По сравнению с I кварталом текущего года темпы ввода возросли более, чем в два раза – с 120 000 кв.м до 268 000 кв.м. Во II квартале было реализовано всего 61% от заявленного объема. Напомним, что во II квартале был анонсирован выход более 435 000 кв.м. Совокупный показатель нового предложения за полугодие составил 388 000 кв.м.

В целом, первое полугодие 2014 года превзошло показатели ввода нового предложения первого полугодия 2013 года, когда было введено 273 000 кв.м новой офисной недвижимости. Полугодовой прирост показателя нового предложения, по сравнению с 2013 годом составил 115 000 кв.м в абсолютном значении и 42% в относительном. В настоящий момент, размер рынка офисной недвижимости региона составляет 13 552 000 кв.м.

Активность девелоперов в первом полугодии связана не только с переносом срока ввода некоторых проектов с предыдущих периодов, но также с ужесточением контроля над сроками реализации строительных объектов в Москве и необходимостью концептуально завершить проект вводом последних очередей.

Во II квартале крупнейшим проектом, введенным в эксплуатацию стал бизнес центр класса А площадью в 85 000 кв.м, расположенный на ул. Поклонная, вл. 3а. Данный БЦ входит в состав МФК «Поклонная 3а» (143 200 кв.м), в котором помимо офисной недвижимости располагаются апартаменты и торговые зоны. Девелопером проекта выступает компания ООО «Газ Ойл Констракшн».

Введенные офисные объекты в I полугодии 2014 г.

№	Объект	Расположение	Класс	Офисная площадь, кв. м
I квартал				
1	БЦ Mebe One Khimki Plaza	Химки, Ленинградская улица, 25	A	44 000
2	«Миракс Плаза»	Кутузовский пр-т, вл. 34	A	30 400
3	Бизнес-парк «SOLUTIONS» (3-я фаза)	Варшавское шоссе, дом 148	B+	19 000
4	БЦ «Омега-2»	ул. Ленинская Слобода, 26	B+	16 100
5	БЦ «Морозов», фаза 2	ул. Тимура Фрунзе, д. 11	A	10 862
ИТОГО I квартал				120 362
II квартал				
1	БЦ на ул. Поклонная, вл. 3а	ул. Поклонная, вл. 3а	A	85 575
2	БЦ «Вере́йская Плаза III»	Вере́йская ул., д. 29, стр. 134	B+	76 900
3	БЦ Pallau RB	Рублево-Успенское шоссе, д. 6	A	30 250

№	Объект	Расположение	Класс	Офисная площадь, кв. м
4	БЦ «Аркус III»	Ленинградский просп., 37а, корп.14	B+	34 382
5	БЦ ул. Рождественка	ул. Рождественка, вл. 8/15 стр. 1 и 2	A	19 000
6	БЦ «РочДел»	ул. Рочдельская, вл. 22	A	12 000
7	БЦ «Сириус Парк» (1-ая очередь)	Каширское шоссе, д. 3, корп. 2	B+	10 000
ИТОГО II квартал				268 107

Источник: Praedium

На западе Москвы девелоперской компанией «ГЕМА Инвест» во II квартале введен в эксплуатацию БЦ «Вере́йская Плаза III» (76 900 кв.м), который является третьим зданием офисного комплекса «Вере́йская Плаза». Проект относится к классу B+ и характеризуется хорошей транспортной доступностью, обеспечен выходами на Кутузовский проспект и Рублевское шоссе.

На западном направлении завершилось строительство еще одного офисного проекта - БЦ Pallau RB класса A общей площадью 30 000 кв.м. Девелопер проекта, компания «Феррастрой», уже выставила объект полностью на продажу.

Большинство новых офисных объектов (60% от совокупного объема), реализованных в I полугодии текущего года, относятся к объектам класса A. Напомним, что по итогам I полугодия 2013 года доля высококачественных объектов составляла всего 44,6%. В настоящий момент на рынок выходят в основном объекты высоко конкурентные и привлекательные для арендаторов, отвечающие текущим макроэкономическим условиям.

Структура ввода нового предложения на рынке офисной недвижимости в I полугодии 2014г.



Источник: Praedium

На офисном рынке продолжается сокращение нового предложения в центральной деловой части города, девелоперы все больше ориентируются зоны ТТК-МКАД и МКАД и МО.

Территориальная структура нового предложения офисной недвижимости, введенной в I полугодии 2014 г.



Источник: Praedium

В зоне ТТК-МКАД ведется наиболее активная девелоперская деятельность. В I полугодии 2014 года доля офисной недвижимости введенной в данной зоне составила 67%. На зону МКАД и МО приходится 18% от нового предложения, а на зоны внутри СК и СК-ТТК приходится всего 15%. Подобное распределение новых площадей наглядно демонстрирует движение офисного рынка от центра к периферии. Государственная политика по децентрализации делового пространства столицы все четче отражается в девелопменте.

До сих пор ожидаемого ввода в эксплуатацию крупного проекта ММДЦ «Москва-Сити» «Башня Евразия», реализуемого компанией MosCityGroup не произошло. Получение соответствующего акта ожидается в августе 2014 года, а пока на объекте ведется внутренняя отделка общих зон башни.

Офисные объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2014 года

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м
III квартал			
«Башня Евразия»	ММДЦ, участок №12	A	106 231
БЦ «Лотос»	Одесская ул., 2	A	96 350

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м
БЦ NeoGeo, 1-ая очередь	Ул. Бутлерова, 17	A	70 000
МФК «Водный»	Головинское шоссе, вл. 5	A	52 335
МФК «Савеловский Сити»	Ул. Складочная, вл. 1	B+	46 800
БЦ «Орбита», фаза 2	ул. Кулакова, д. 20	B+	40 625
БЦ «Аэродом»	Ленинградское ш., д. 37, корп. 7	A	30 000
Sky House*	ул. Мытная, вл. 40-44	A	27 500
«К2 Бизнес-парк», 1-ая очередь	2 км от МКАД по Калужскому шоссе	A	18 500
IV квартал			
Бизнес-парк ComCity, 1-я очередь	Киевское шоссе, 2 км от МКАД (Новая Москва)	A	126 000
NAGATINO i-LAND, 2-я очередь	Проспект Андропова, 18	A	99 040
«Федерация (башня Восток)»	Пресненская наб., уч. 13	A	82 610
«Башня Эволюция»	Пресненская наб., д. 4	A	80 000
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
Bosch HQ	Химки, Вашутинское шоссе	A	10 650

Источник: Praedium

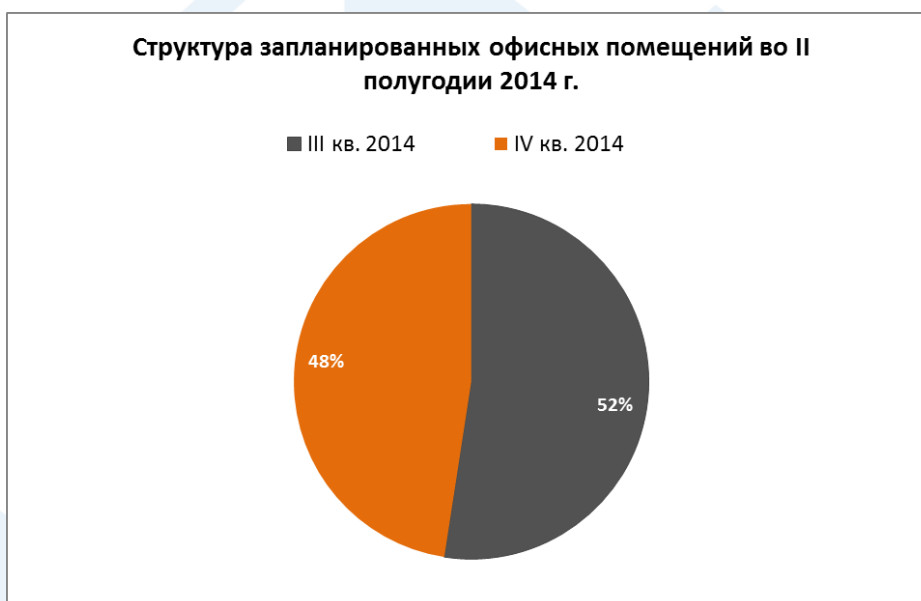
Реализация 1-ой очереди Бизнес парк ComCity была перенесена на конец 2014 года, хотя изначально ожидался выход фазы «Альфа» в III квартале текущего года. Еще один

офисный проект Новой Москвы, Бизнес-парк «К2», выполняется в соответствии с планом. Ожидается, что в III квартале будет введена 1-ая очередь площадью 18 200 кв.м и 2-ая очередь аналогичного масштаба, а всего ожидается четыре очереди. Общая площадь комплекса составляет 75 600 кв.м (арендопригодная площадь – 65 000 кв.м). Девелопер проекта - компания Storm Properties. Бизнес-парк представляет собой комплекс из четырех 7-этажных офисных зданий класса А, расположенных на участке в 12 га.

В ближайшее время ожидается выход на рынок трех офисных проектов компании MR Group: БЦ «Лотос», МФК «Водный» и МФК «Савеловский Сити». Совокупная площадь данных объектов приблизительно равна 195 000 кв.м. Вероятнее всего, что компания пересмотрит политику ввода объектов и определит очередность, так как в противном случае существует вероятность «перегрузить» рынок своими проектами, что на фоне ослабевающего спроса приведет к неблагоприятным последствиям.

Стоит отметить, что до конца 2014 года ожидается ввод ряда крупных объектов ММДЦ «Москва-Сити»: «Башня Евразия», «Башня Федерация (Восток)» и «Башня Эволюция». Объем данных проектов составляет 268 800 кв.м или 28,8% от запланированного ввода во II полугодии 2014 года.

На III и IV кварталы запланированы примерно равные объемы новой офисной недвижимости – 488 000 и 423 000 кв.м соответственно. Итого во II полугодии запланирован ввод 931 000 кв.м. Для сравнения, показатель ввода за весь 2013 год составил 820 000 кв.м.



Источник: Praedium

Как отмечалось ранее, заявленные объекты офисной недвижимости сконцентрированы вне традиционной деловой зоны столицы. На зону Садового Кольца не анонсировано ни одного объекта офисного назначения до конца 2014 года, а на зону СК-ТТК приходится всего 34% от общего объема заявленных проектов. Стоит отметить, что из 66% заявленной офисной недвижимости расположенной на периферии города доля проектов в зоне МКАД и МО год от года увеличивается, составляя в настоящий момент 28% от ожидаемого ввода II полугодия 2014 года.



Источник: Praedium

Главная тенденция последних двух лет заключается в том, что девелоперы предпочитают выходить на высоко конкурентный рынок с качественными объектами, поэтому 92% от запланированной офисной недвижимости до конца года относится к классу А, 10% - к классу В+, и только 3% к классу В/В-.



Источник: Praedium

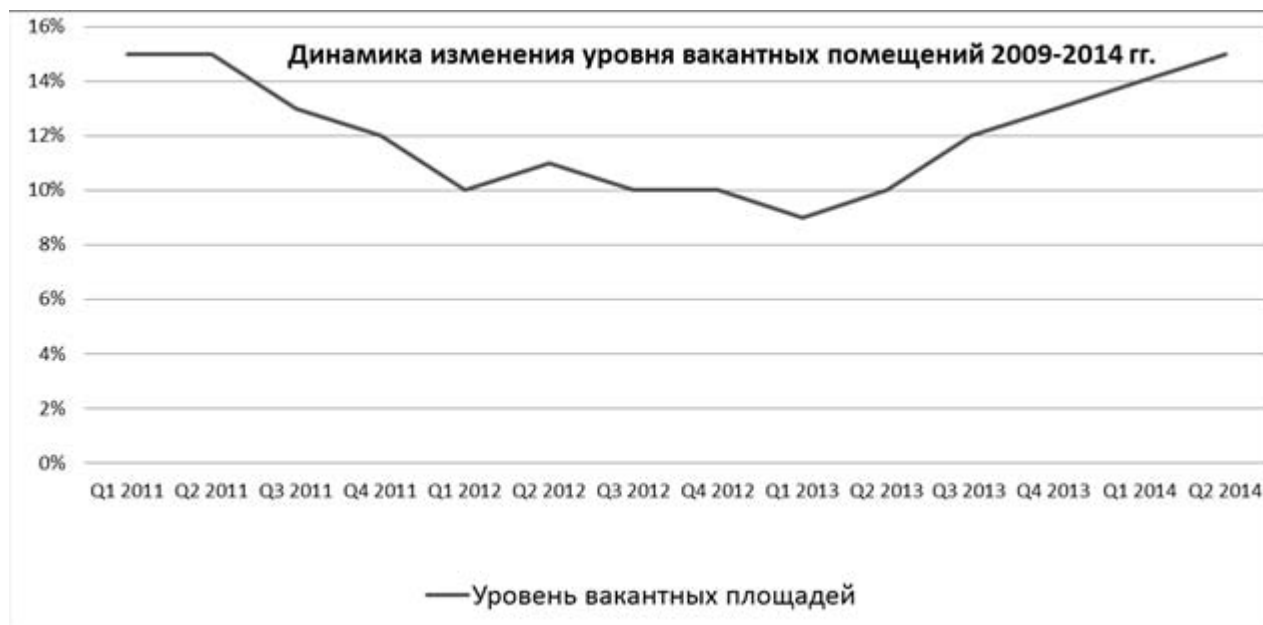
В I полугодии 2014 показатель ввода нового предложения на офисном рынке Московского региона составил 324 000 кв.м, а до конца года заявлено о завершении строительства еще 930 000 кв.м. Таким образом, если весь заявленный объем II полугодия будет реализован, то совокупно в 2014 году выйдет около 1 300 000 кв.м офисной недвижимости. Реализация подобного годового объема в текущих макроэкономических условиях маловероятна. Если даже показатели ввода превысят прошлогодние, составившие 820 000 кв.м, то офисный рынок будет серьезно разбалансирован. Существует возможность обвала арендных ставок и резкого скачка вакантности офисных площадей.

Как утверждалось ранее, динамика нового предложения во II полугодии 2014 года, вероятнее всего, будет во многом зависеть от устойчивости и размера спроса на новую офисную недвижимость. Также не стоит забывать, что спрос со стороны потенциальных арендаторов зависит от состояния российской экономики, уровня предпринимательской и инвестиционной активности, устойчивости бизнеса компаний, осуществляющих свою деятельность на территории РФ.

Прогноз по вводу офисной недвижимости в 2014 году пересмотрен в сторону небольшого увеличения – с 600 000 до 700 000 кв.м. Таким образом, аналитики компании считают, что если основные тренды по стабилизации российской экономики продолжат наблюдаться, то прогнозируется ввод не более 700 000 кв.м новой недвижимости офисного назначения.

Строс

По итогам II квартала основные тренды, описанные в I квартале текущего года, продолжают присутствовать на офисном рынке Московского региона. Во-первых, продолжается рост среднего уровня вакантности – с 13% в конце 2013 года до 15,5% по итогам II квартала 2014 года. Квартальное ускорение темпов роста показателя вакантности с 1% в I-м квартале до 1,5% во II-м квартале объясняется, в первую очередь, низким спросом на офисную недвижимость в сочетании с высокими показателями ввода нового предложения. Фактически, девелоперы столкнулись с трудностью наполнения новых объектов арендаторами и многие новые объекты, особенно в сегменте класса А, выходят на рынок полупустыми. Напомним, средний показатель вакантности находится в диапазоне от 7% до 25% в зависимости от субрынка и индивидуальных характеристик объектов. С учетом текущей макроэкономической ситуации в стране, стоимость или арендная ставка начинают играть все более весомое значение для заполняемости офисного проекта.



Источник: Praedium

Во-вторых, продолжает снижаться спрос на офисную недвижимость в целом по рынку. Причина снижающегося спроса заключается в возрастании рисков предпринимательской деятельности и общей макроэкономической нестабильности. Бизнес предпочитает переждать нестабильное и слабо прогнозируемое время, поэтому мотивации на расширение арендуемых площадей или переезда в более комфортный офис пока на рынке нет. В основном, причина аренды нового помещения под офис заключается в минимизации издержек компании, связанных с арендной платой.

В-третьих, ослабление мировой экономики, снижение привлекательности финансовых рынков развивающихся стран, а также внешнеполитическое давление на экономическую ситуацию в стране, создают условия для оттока капитала из России: за I квартал 2014 года этот показатель достиг \$51 млрд., а за весь 2014 год может составить \$100 млрд. Показатель роста экономики России в 2014 году может составить 0,5% по оценкам Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) или 0,2% по мнению Международного валютного фонда (МВФ).

Во II квартале 2014 года показатель поглощения составил всего 75 000 кв.м офисной недвижимости, что является самым низким квартальным показателем за последние 5 лет. Из 75 000 кв.м было арендовано 45 000 кв.м, а куплено 30 000 кв.м офисной недвижимости. Напомним, что в I квартале 2014 года рынком было поглощено 195 000 кв.м офисной недвижимости (арендовано 110 000 кв.м, куплено – 75 000 кв.м). Совокупно в I полугодии 2014 года рынком было поглощено всего 270 000 кв.м, что на 25% ниже аналогичного показателя в 2013 году, когда на офисном рынке было реализовано около 355 000 кв.м.



Источник: Praedium

Практически все крупные сделки I полугодия в сегменте офисной недвижимости совершались в начале года. В I квартале зафиксированы три достаточно крупные сделки на 11 000-19 000 кв. м, переговоры по которым активно велись еще в конце 2013 года, а во II квартале самая масштабная сделка составила 6 400 кв.м.

Во II квартале было заключено всего пять сделок от 2 000 кв.м, что говорит о сокращении числа крупных сделок за анализируемый период. Компания «АйТи», представляющая собой многопрофильный IT-холдинг, продлила договор аренды на 6 400 кв.м в БЦ класса В+ «Омега Плаза». Компания Tele2 арендовала 2 800 кв.м БЦ «Метрополис» в связи с расширением для организации дополнительного офиса сотового оператора.

Сделка по аренде «Яндексом» 19 000 кв.м в БЦ «Красная Роза», заключенная в I квартале, пока остается крупнейшей сделкой 2014 года. «Яндекс» заключил контракт на пролонгацию 35 200 кв.м в корпусе «Морозов I», а также заключил договор аренды дополнительных 19 000 кв. м в недавно введенном корпусе «Морозов II».

Второй по величине сделкой является сделка по аренде 13 000 кв.м в БЦ «Алкон» международной компанией PepsiCo, заключенная также в I квартале. Иностранная компания из сферы услуг, наименование которой держится в секрете, взяла в аренду более 11 000 кв.м в бизнес-парке «Гринвуд».

Примеры наиболее крупных сделок по аренде/покупке офисов, I полугодие 2014 г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
I квартал				
БЦ «Красная Роза»	A	«Яндекс»	19 000	аренда
БЦ «Алкон»	A	PepsiCo	13 000	аренда
Бизнес Парк «Гринвуд»	B+	Конфиденциально	11 167	аренда
БЦ Wall Street	A	Модис	3 950	аренда
Бизнес-парк «Южный Порт»	B+	«Верофарм»	3 500	аренда
БЦ Silver City	A	Фонд развития интернет-инициатив	3 400	аренда
БЦ «Кубик»	B+	Конфиденциально	2 580	покупка
БЦ «Дельта Плаза»	B+	TLScontakt	2 300	аренда
«Даниловская мануфактура 1867» (корпус «Ситцевой»)	B-	ПрофМедиа	2 000	аренда
«Башня на Набережной» (блок С)	A	«Уралкалий»	2 000	аренда
БЦ «Принципал Плаза»	A	Инвестгеосервис	1 938	аренда
МФК «Город Столиц»	A	ФНК ГРУПП	1 900	аренда
БЦ Plaza H2O	B+	Тройка	1 755	аренда
БЦ «Белые Сады»	A	Avito.ru	1 750	аренда
БЦ «Весна»	B-	Компания Insol	1 750	аренда
«Башня на Набережной»	A	Merz Pharma	1 700	аренда
БЦ «Ленинский Проспект, 119»	A	Компания «Первое Решение»	1 618	аренда
БЦ «Лотос»	B+	Конфиденциально	1 400	покупка
«Даниловская мануфактура 1867»	B-	SPN Communications	1 400	аренда
БЦ «Онегин»	B+	Конфиденциально	1 157	покупка
БЦ «Басманов»	B+	ГК «Совфрайт - Совмортранс»	1 190	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Бизнес Парк «Аврора» (2-ая фаза)	A	ОВК	1 100	аренда
БЦ «Новоспасский двор»	B+	Эссенс Девелопмент	1 080	аренда
«Башня на Набережной»	A	Colliers International	1 000	аренда
БЦ «Садовая Плаза»	A	Компания Voiron	989	аренда
БЦ «Ленинский Проспект, 119»	A	Компания «Натура Сиберика»	916	аренда
БЦ «Бутик Офис»	A	First Quantum	840	аренда
БЦ «Павелецкая Тауэр»	A	Krystall	776	аренда
БЦ «Ньютон Плаза»	B+	Point	732	аренда
БЦ «Легенда»	A	«Роланд Бергер Стрэтеджи Консалтентс»	685	аренда
II квартал				
БЦ «Омега Плаза»	B+	Компания «АйТи»	6 390	аренда
БЦ Mebe One Khimki Plaza	A	Mebe Group	3 660	размещение в собственном объекте
БЦ «Метрополис»	A	Tele2	2 830	аренда
БЦ «ЗВИ»	C	Homeland Group	2 040	аренда
БЦ «Дербеневская плаза»	B+	«Открытие Страхование жизни»	1 822	аренда
БЦ «Плаза H2O»	B+	ЗАО «Тройка-Д Банк»	1 755	аренда
БЦ «Башня на Набережной»	A	CMS	1 624	аренда
БЦ «Апельсин»	B-	CityAds Media	1 613	аренда
БЦ «Алкон»	A	«ОТП Банк»	1 466	аренда
Бизнес-центр «Арма завод»	B+	Агентство Actis Wunderman	1 432	аренда
БЦ Wall Street	A	Wella	1 332	аренда
БЦ «Город Столиц»	A	TS Logistics	1 105	аренда
БЦ «Новоспасский»	B+	Essence Development	1 080	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БЦ «Ньютон Плаза»	B+	компания «Райффайзен Лайф»	1 000	аренда
БЦ «Бутик-Офис»	A	Инвестиционная компания	840	аренда
БЦ «Имперский дом»	A	The Vision Care Institute	800	аренда
БЦ на Земляном Валу	B+	ЗАО «РУСБУРМАШ»	740	аренда
БЦ «Саввинская набережная 11»	A	Конфиденциально	735	аренда
БЦ «Ньютон Плаза»	B+	Компания «Поинт»	730	аренда
БЦ «Садовая Плаза»	A	Capital Legal Services	685	аренда
Бизнес-парк «Химки» (Khimki)	A	Компания «МногоБайт»	640	аренда
БЦ «Лесная Плаза»	A	Home Credit Insurance	636	аренда
БЦ Lighthouse	A	«Макдональдс»	630	аренда
БЦ «Центр Международной Торговли»	A	Конфиденциально	576	аренда
БЦ «Лотос»	A	Конфиденциально	562	покупка
БЦ «Парк Победы»	B+	Холдинг «РУСГРАНИТ»	562	аренда
БЦ «Плаза H2O»	B+	Конфиденциально	539	аренда

Источник: Praedium

Стоит отметить, что в первой половине 2014 года были совершены достаточно крупные сделки по аренде и купле-продаже офисной недвижимости в недостроенных объектах, т.е. спрос носит отложенный характер. Еще в I квартале текущего года упоминалось о крупной сделке, совершенной в строящемся объекте офисной недвижимости, между «Группой компаний Систематика», являющаяся крупным игроком IT-индустрии, и девелоперской компанией PPF Real Estate Russia, занимающейся реализацией бизнес парка Comcity. «ГК Систематика» арендовала 17 400 кв.м в данном бизнес-центре. Как отмечалось ранее, данная сделка представляет собой крупнейшую сделку предварительного характера на рынке офисной недвижимости за последние несколько лет.

Стоит отметить, что МФК «Водный», проект компании MR Group, пользуется популярностью у покупателей строящейся офисной недвижимости – за I полугодие по данному объекту было заключено три сделки общей площадью 4 200 кв.м.

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

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Бизнес Парк Comcity	A	«Группа компаний Систематика»	17 400	аренда
БЦ «Аэродом»	A	Конфиденциально	2 250	покупка
МФК «Водный»	A	Конфиденциально	1 900	покупка
МФК «Водный»	A	«Орими Центр»	1 880	покупка
МФК «Водный»	A	Конфиденциально	447	покупка
ИТОГО			23 877	

Источник: Praedium

Наличие крупных сделок в начале текущего года объясняется тем, что на протяжении всего 2013 года не наблюдалось сделок больше 14 000 кв.м: компания «Норильский Никель» арендовала около 13 000 кв.м, и это стало крупнейшей сделкой года. Похоже, что отложенный спрос прошлого года закончился во II квартале, и развитие событий на рынке будет зависеть от состояния бизнес-среды потенциальных арендаторов и адекватной политики девелоперских компаний, учитывающей состояние субъектов хозяйствования. Аналитики нашей компании ожидают нормализацию спроса, то есть возвращение к среднестатистическим цифрам поквартального и годового спроса, к концу 2014 - началу 2015 года. Замедление рынка в ответ на политические угрозы и снижение деловой уверенности, как и ожидалось, наступило с квартальным лагом, носит в большей степени психологический аспект, для преодоления которого потребуются от трех до шести месяцев. Один из самых важных моментов возврата уверенности бизнесу заключается в укреплении курса рубля и его стабилизации на определенном уровне.

В I полугодии наблюдалось следующее территориальное распределение спроса:

- 43% пришлось на зону СК-ТТК,
- 28% – в зоне ТТК-МКАД,
- 15% – в зоне Садового кольца,
- 14% – в зоне МКАД и Московской области.

Как и в прошлом году, по итогам I полугодия текущего года зона СК-ТТК остается самой популярной у арендаторов, но ее доля постепенно сокращается за счет роста интереса арендаторов к качественным объектам офисной недвижимости в зоне МКАД и МО. Напомним, что в 2013 году доля сделок в зоне МКАД и МО составляла 2%, а в I полугодии выросла до 14%.



Источник: Praedium

В отличие от структуры потенциального предложения во II полугодии, где на зоны периферии приходится до 66%, территориальная структура спроса демонстрирует несколько иную картину. На деловую зону города – зоны внутри СК и СК-ТТК – приходится 58% совокупного спроса или 15% и 43% соответственно. На зону ТТК-МКАД пришлось около 28% от спроса в I полугодии, а на МКАД и МО – 14%.

Подобное территориальное распределение спроса демонстрирует заинтересованность основных потребителей офисного рынка в недвижимости, расположенной в центре города, а не на периферии. Девелоперам, активно реализующим офисные проекты в настоящий момент вблизи МКАД или за пределами МКАД, стоит уделить особое внимание работе с ограниченным спросом, ориентированным на данную зону.



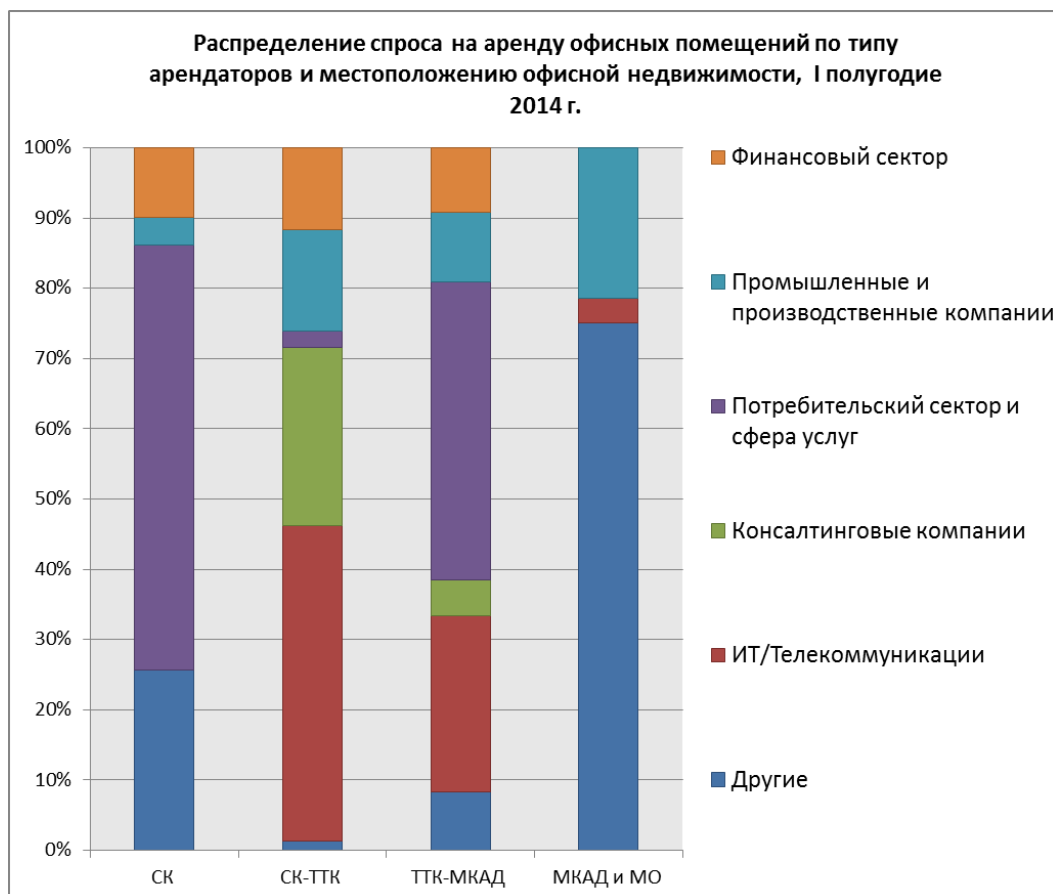
Источник: Praedium

Компании ИТ-сферы продемонстрировали самую высокую степень активности среди остальных участников офисного рынка. На данную категорию компаний пришлось около 27% от всего спроса, за II квартал показатель их активности на рынке снизился с 32% до 27%. Очевидно, наибольший вклад в долю ИТ-компаний внесли «Яндекс», арендовавший 19 000 кв.м в БЦ «Красная Роза» в I квартале, компания TLScontact, арендовавшая 2 300 кв.м в БЦ «Дельта Плаза», а также компания «ПрофМедиа», взявшая в аренду 2 000 кв.м в «Даниловской мануфактуре 1867». Во II квартале стоит отметить сделки компании Tele2 (2 800 кв.м) и компании CMS (1 600 кв.м).

Второе место в структуре продолжают удерживать компании потребительского сектора и сферы услуг. Во II квартале доля компаний данной направленности снизилась с 25% до 22%. Еще в I квартале международная компания PepsiCo арендовала 13 000 кв.м в БЦ «Алкон», а компания «Модис» взяла в аренду около 4 000 кв.м в БЦ Wall Street. Во II квартале стоит отметить аренду Well'ы в БЦ Wall Street (1 300 кв.м).

Компании промышленного и производственного сектора нарастили свою долю за прошедший II квартал с 11% от совокупного объема сделок за I квартал до 12% по итогам I полугодия текущего года. В I квартале компания «Верофарм» арендовала 3 500 кв.м в БП «Южный Порт», а компания «Уралкалий» - 2 000 кв. м в «Башне на Набережной». Во II квартале Mebe Group заняла 3 600 кв.м под штаб-квартиру в построенном собственном БЦ Mebe One Khimki Plaza, а TS Logistics арендовал 1 100 кв.м в БЦ «Город Столиц».

Доля консалтинговых компаний также возросла с 7% в I квартале до 12% за I полугодие. В первую очередь, благодаря компании «АйТи» - аренда 6 400 кв.м, а также Homeland Group, взявшей 2 000 кв.м в БЦ «ЗВИ» и агентству Actis Wunderman, занявшему 1 400 кв.м в БЦ «Арма завод».



Источник: Praedium

Еще в I квартале 2014 года наблюдалось тяготение компаний потребительского сектора и сферы услуг к зоне Садового кольца, а во II квартале подобное стремление спроса закрепилось еще нагляднее. Как более дешевую альтернативу, данные компании рассматривают зону ТТК-МКАД, но при этом полностью игнорируют зону у МКАДа. Компании сферы ИТ и телекоммуникаций распределились по офисным объектам зоны СК-ТТК и в зоне ТТК-МКАД, немного захватив МКАД и МО. Компании промышленной и производственной сферы равномерно распределились по зонам СК-ТТК, ТТК-МКАД, МКАД и МО и немного затронули зону СК (в основном за счет сделки «Уралкалия»). Консалтинговые компании предпочли концентрироваться в зоне СК-ТТК, что позволит им комфортно работать как компаниями, офисы которых расположены в зоне СК, так и компаниями, находящимися в зоне ТТК-МКАД. Финансовые компании демонстрировали спрос не только в традиционной зоне СК, но и в СК-ТТК и ТТК-МКАД примерно равномерно.

Сделки по продаже крупных офисных активов в I полугодии 2014 г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Комментарии
БЦ «Линкор»	А	UFG Wealth Management	63 000	Сумма кредита, выделенного «Банком Москвы» на покупку актива составила 1,75 млрд. руб.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Комментарии
БЦ «Аквамарин III»	A	компания «Алроса»	11 405	Девелопер проекта - AFI Development
Особняк в Большом Черкасском переулке	B-	Конфиденциально	4 581	
Особняк на Ярославской улице	B-	Конфиденциально	852	
ИТОГО			79 844	

Источник: Praedium

Напомним, что в начале 2014 года было заключены две масштабные сделки купли-продажи объектов офисного назначения. Во-первых, фонд UFG Wealth Management приобрел БЦ «Линкор», общей площадью 63 000 кв.м, взяв кредит для покупки у «Банка Москвы» на 1,75 млрд. рублей. Во-вторых, компания «Алроса» купила одно из четырех зданий БЦ «Аквамарин III», площадью 11 400 кв.м, для создания собственной штаб-квартиры. Покупка у AFI Development данного актива оценивается в \$91 500 000.

Совокупный объем офисной недвижимости, приобретенной целым активом, по итогам I полугодия составляет около 94 800 кв.м.

Ставки

Во II квартале 2014 года не произошло серьезных изменений уровня арендных ставок. Снижение среднего уровня арендных ставок на 7-10% произошло еще в I квартале, и с тех пор ситуация с ценообразованием на офисном рынке не подвергалась изменению.

Напомним, что по итогам I квартала было зафиксировано уменьшение среднего уровня арендных ставок из-за корректировок долларовых арендных ставок, подорожавших, фактически, на указанные 10%. Продолжает укрепляться тенденция у управляющих компаний и девелоперских компаний перехода на рублевые ставки.

По итогам I полугодия 2014 года на объекты класса А наблюдаются арендные ставки в размере 900¹\$/кв.м в год внутри зоны Садового Кольца, а за пределами данной зоны – 550\$/кв.м, а на объекты класса В+/В - 720\$/кв.м в деловом центре города, вне центра города ставки находятся на уровне 350\$/кв.м.

Обратим внимание, что арендные ставки зависят от местоположения офисного здания, обеспеченности транспортной инфраструктурой, имиджа объекта и других характерных особенностей офисного здания.



Источник: Praedium

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