



# PRÆDIUM

COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES



**Александр Ошурко,**  
заместитель генерального  
директора Praedium.

**И** полугодие 2015 года оказалось для рынка офисной недвижимости Московского региона противоречивым. Если первые три месяца года на рынке господствовали исключительно негативные тенденции, то во II квартале

некоторые показатели продемонстрировали пусть и слабые, но все же позитивные тренды. Объем введенной офисной недвижимости в I полугодии 2015 хоть и превысил показатель аналогичного периода предыдущего года на 14%, все же оказался не таким высоким, как ожидали эксперты. Девелоперы правильно считывают сигналы рынка и, наученные опытом предыдущих кризисов, не стремятся выводить новые объекты, если есть такая возможность.

Кроме того, арендаторы и покупатели вновь проявляют интерес к центральной зоне города. Вернувшийся в границы Третьего транспортного кольца офисный спрос снизил показатель вакансии в офисных центрах А класса. На повышенный интерес к центру Москвы не повлияло

даже увеличение тарифов платной парковки: собственники и девелоперы офисной недвижимости максимально лояльны в решении данного вопроса с арендаторами.

Ставки, при этом, продолжили свое плавное снижение – на 2-3% в зависимости от класса. К сожалению, ни стабилизировавшийся в течение II квартала курс рубля, ни постепенное снижение объемов ввода офисной недвижимости не смогли остановить падение ставок аренды.

Следующий квартал, как ожидается, станет для рынка более негативным: сказывается традиционное летнее снижение активности участников рынка и ожидание развития событий в мировой экономике осенью.

**ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
II КВАРТАЛ 2015**

# ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ II КВАРТАЛ 2015 ГОДА

II квартал охарактеризовался для рынка более позитивными тенденциями, нежели начало 2015 года. Оживлению деловой активности способствовало укрепление российской валюты. Участники рынка офисной недвижимости также пересмотрели свои позиции и стали активнее предлагать выгодные условия потенциальным арендаторам.

Ввод нового предложения оказался на 19% ниже результатов предыдущего квартала, а в сравнении с аналогичным периодом 2014 года уменьшился на 24%. Всего показатель ввода новых офисных объектов в эксплуатацию за 1 полугодие 2015 г. составил 452 271 кв.м.

Спрос II квартала, при этом, незначительно увеличился: на 8% в отношении новых сделок. Большую часть спроса, однако, обеспечили сделки

по перезаключению и продлению договоров аренды. Тенденция, очевидно, продолжит развиваться во II полугодии 2015 г., что в перспективе может отрицательно сказаться на показателе поглощения рынка.

Уровень вакансии в офисной недвижимости зафиксировался на относительно стабильном уровне. В некоторых зонах города можно даже говорить о его снижении. В центральной части Москвы наблюдался повышенный спрос на класс А, что привело к снижению локального уровня вакансии в данном классе на 5%. В то же время, увеличившиеся объемы вакантных блоков в других районах города отразились увеличением общего уровня вакансии на 1%.

Ставки аренды офисной недвижимости незначительно снизились, потеряв за квартал от 2 до 3%.

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВО II КВАРТАЛЕ 2015 ГОДА:

- Объем введенной офисной недвижимости: **203 564 кв.м**;
- Объем новых сделок по аренде и продаже офисной недвижимости: **111 349 кв.м** (общее поглощение **224 745 кв.м**);
- Увеличение среднего уровня вакантности на рынке (класс А и В) до **17,5%** (+1% за квартал).
- Средний уровень ставок:

### Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) – **27 000 – 30 000 руб./кв.м** в год, за МКАД – **14 000 – 18 000 руб./кв.м** в год.

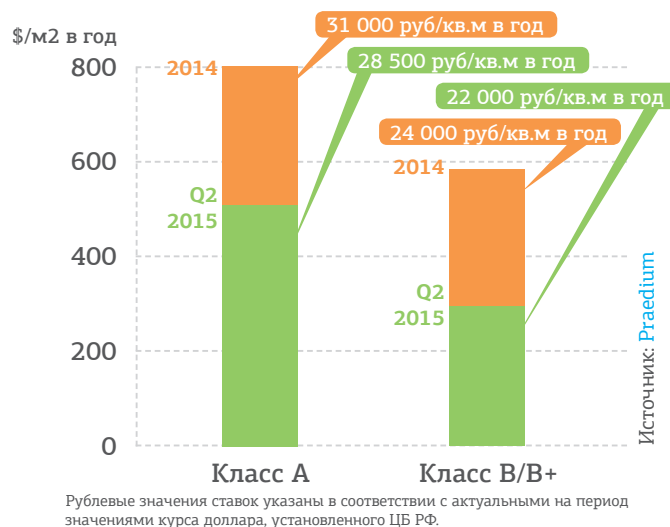
### Класс В+:

в центре города (до ТТК) – **20 000 – 28 000 руб./кв.м** в год, за МКАД – **10 000 – 13 000 руб./кв.м** в год.

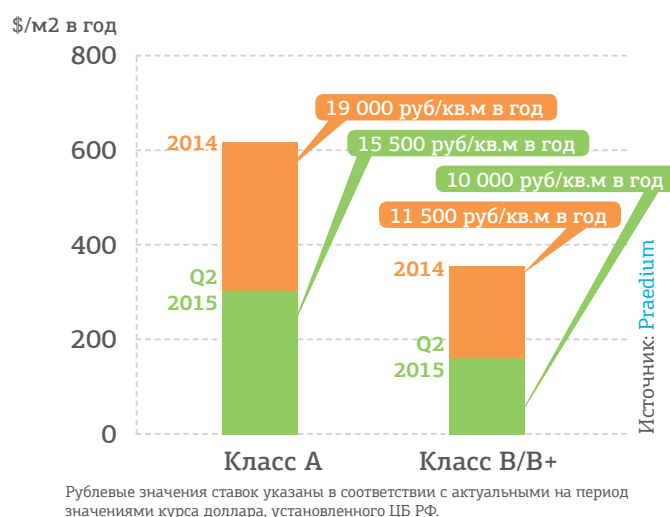
### Класс В:

**14 000-19 000 руб./кв.м** в год.

## ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗОНА СК И ТТК, 2014-2015 Г.Г.



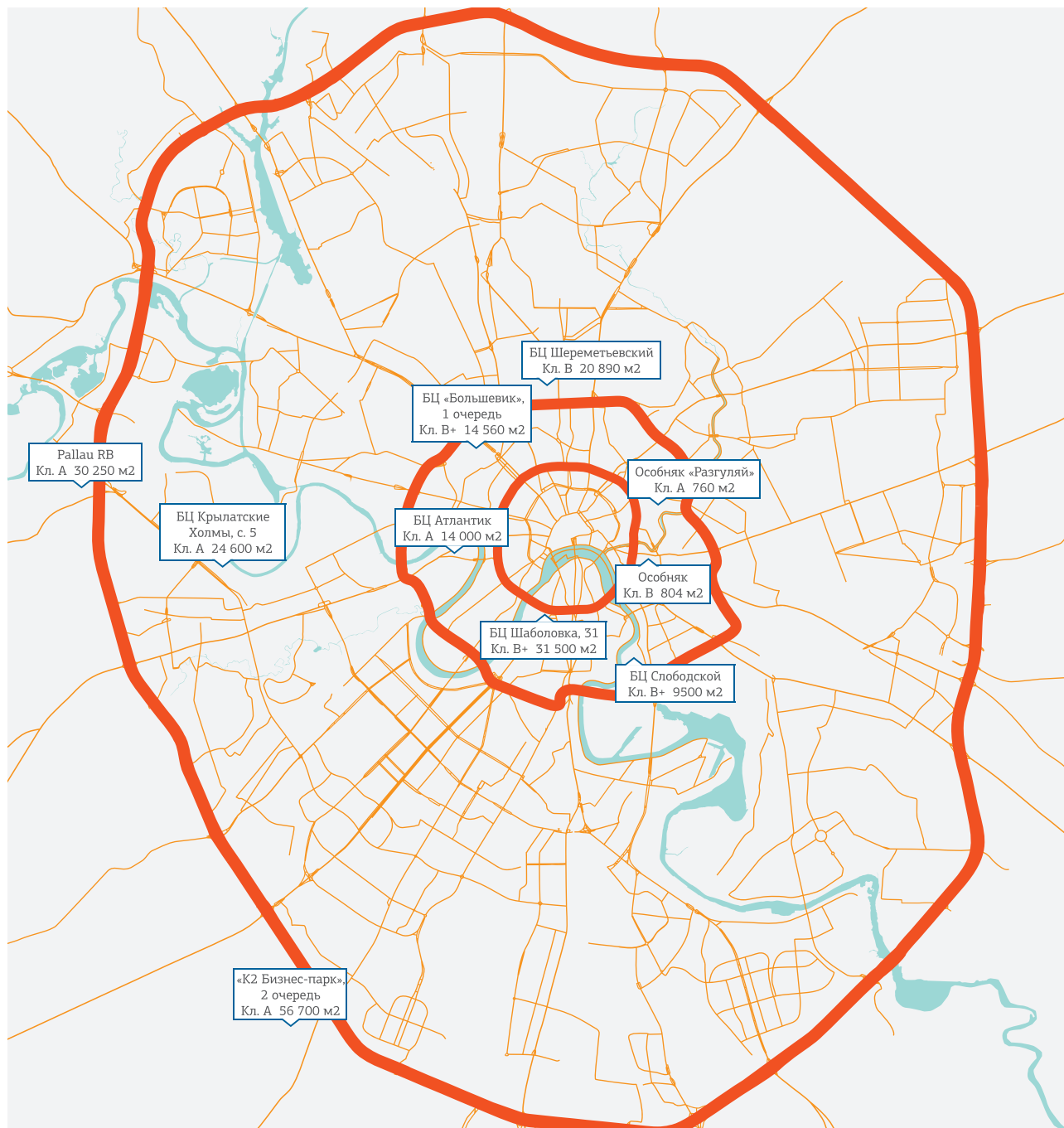
## ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗОНА ЗА МКАД, 2014-2015 Г.Г.



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Во II квартале было введено **203 564 кв.м** качественной офисной недвижимости. Крупнейшим введенным объектом стала 2-я очередь бизнес-парка «К2», расположенного на Калужском шоссе.

### ВВЕДЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ ВО II КВАРТАЛЕ 2015 Г.



Источник: Praedium

Во II квартале наибольшее количество квадратных метров новой офисной недвижимости относится к классу А (62%). При этом, в структуре ввода появился В класс с показателем 11% от общей доли ввода. Напомним, что по итогам 2014 года не было введено в эксплуатацию ни одного объекта класса В.

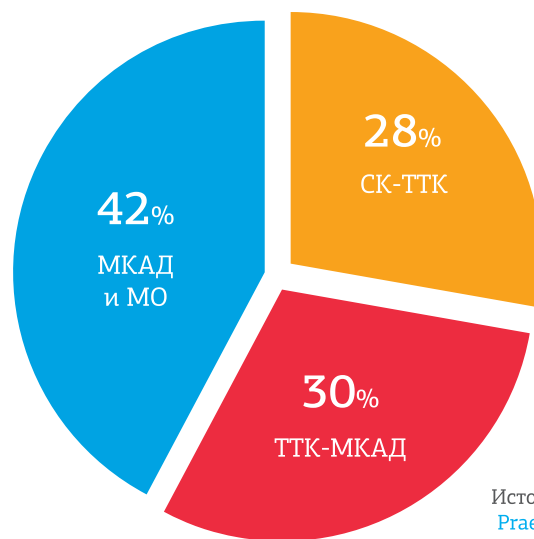
## 203 564 кв.м

объем введенной офисной недвижимости во II квартале 2015 года снизился на 19% в сравнении с предыдущим кварталом

НОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВВЕДЕННОЙ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЗОНАМ ГОРОДА, II КВАРТАЛ 2015 Г.

В территориальной структуре ввода вновь заметно преобладание зоны МКАД-МО. За границами МКАД были введены в эксплуатацию такие крупные объекты, как «К2» бизнес-парк, а также бизнес-центр Pallau RB.

На вторую половину 2015 года запланировано множество новых объектов: более 700 000 кв.м качественной офисной недвижимости, из которых 74% приходится на класс А. Однако серьезные кризисные аспекты отечественной экономики, усложнение доступа к кредитным ресурсам и общая стагнация спроса во всех сегментах смогут скорректировать планы девелоперов.



Источник: Praedium

42%

офисного ввода находится за МКАД

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2015 Г.

Объект	Расположение	Класс	Площадь, м²
Бизнес-парк G10	Киевское ш., 500 м от МКАД	А	123 000
МФК «IQ-квартал»	Краснопресненская набережная, 11-ый участок	А	107 000
NAGATINO i-LAND, 2-я очередь	Проспект Андропова, 18	А	99 040
БЦ «Сириус Парк»	Каширское ш., д. 3	В+	70 190
БЦ Оружейный	Оружейный пер., 41	А	61 000
"К2 Бизнес-парк", 3-4 очереди	2 км от МКАД по Калужскому шоссе	А	40 000
БЦ Danilov Plaza	Новоданиловская наб., вл. 6	А	39 385
БЦ River Side	Павелецкая наб., 2 с. 2	В+	32 745
БЦ "Адмирал"	Алтуфьевское ш.	В+	30 800
БЦ «Трефойл Плаза»	Ленинский пр-т, вл. 6	А	20 292
БЦ Максима Плаза	Золоторожский Вал, 11	В	19 000
БЦ РТС	Скотопрогонная ул., 27-26	В+	16 000
БЦ Квадрат	Верейская ул., 11	А	15 549
БЦ Solaris	Ниж. Красносельская ул., 35 с. 49	А	15 000
МФК на Ленинградском шоссе	Ленинградское ш., 47А	А	12 631
БЦ «Смоленский Пассаж»	Смоленская пл., 7-9	А	9 079
БЦ «Ина Плаза»	Кольская ул., 2 с. 4	А	8 740
БЦ Вернадского, 37	Вернадского пр-т, 37	А	7 700
БЦ «Олимпик Парк»	Электролитный пр-д, 3Б	В+	3 500
ДК «Симоновский» (ДД «Родионовский» и «Даниловский»)	Ленинская Слобода ул., 26	В+	3 400
Итого			734 051

Источник: Praedium

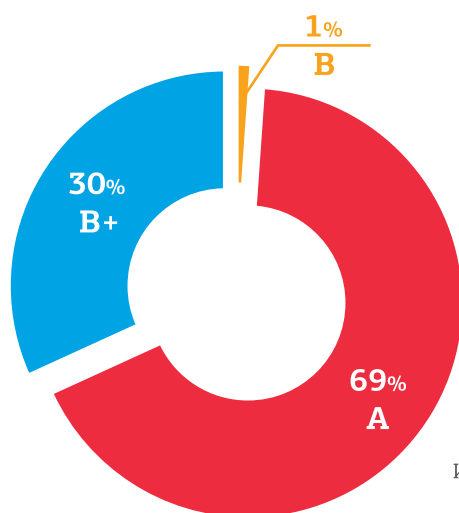
Во II квартале 2015 года участники увидели позитивные сигналы: количество заключенных новых сделок выросло на 8% в сравнении с предыдущим периодом, и даже по сравнению с результатами аналогичного периода 2014 года является высоким (111 349 кв.м против 75 000 кв.м во II квартале 2014 г.). Общий объем заключенных сделок составил 224 745 кв.м, что включает в себя также сделки по пересмотру условий договора, его перезаключению и продлению.

Большинство сделок II квартала стали сделками по оптимизации расходов на офисную аренду. У арендаторов появилась возможность существенно сэкономить, уйдя с долларовых договоров в рублевые, воспользоваться условиями отложенной индексации

и дисконтами до 30% от ставки экспонирования. Примечательно также, что многие арендаторы предпочли более престижную аренду без увеличения расходов. Этим объясняется господство класса А в структуре как новых сделок, так и общего поглощения (69%).

На **8%**  
увеличилось количество сделок с офисной недвижимостью в сравнении с результатами I квартала 2015 года

### СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ II КВ. 2015 Г.

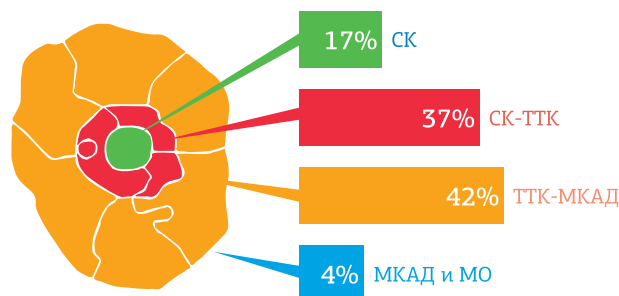


Источник:  
Praedium

Территориальная структура спроса во II квартале оказалась более равномерной. Почти одинаково популярными стали зоны между Садовым кольцом и ТТК (37%) и ТТК и МКАД (42%). Тренд на децентрализацию, при этом, поддерживается обратной тенденцией к укреплению некоторых компаний в границах Садового кольца (17%). Отметим, что в I квартале 2015 года в этой зоне было арендовано всего 3% от общего количества площадей, а в аналогичный период прошлого года – 15%. Таким образом, офисный спрос постепенно возвращается в границы Садового кольца в первую очередь из-за снижающихся ставок.

Низкие результаты вновь показывает зона МКАД-МО (4%). Наибольшее количество сделок в данной зоне было заключено в бизнес-парке «G10» (суммарно на 2 408 кв.м).

### СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА, II КВ. 2015 Г.

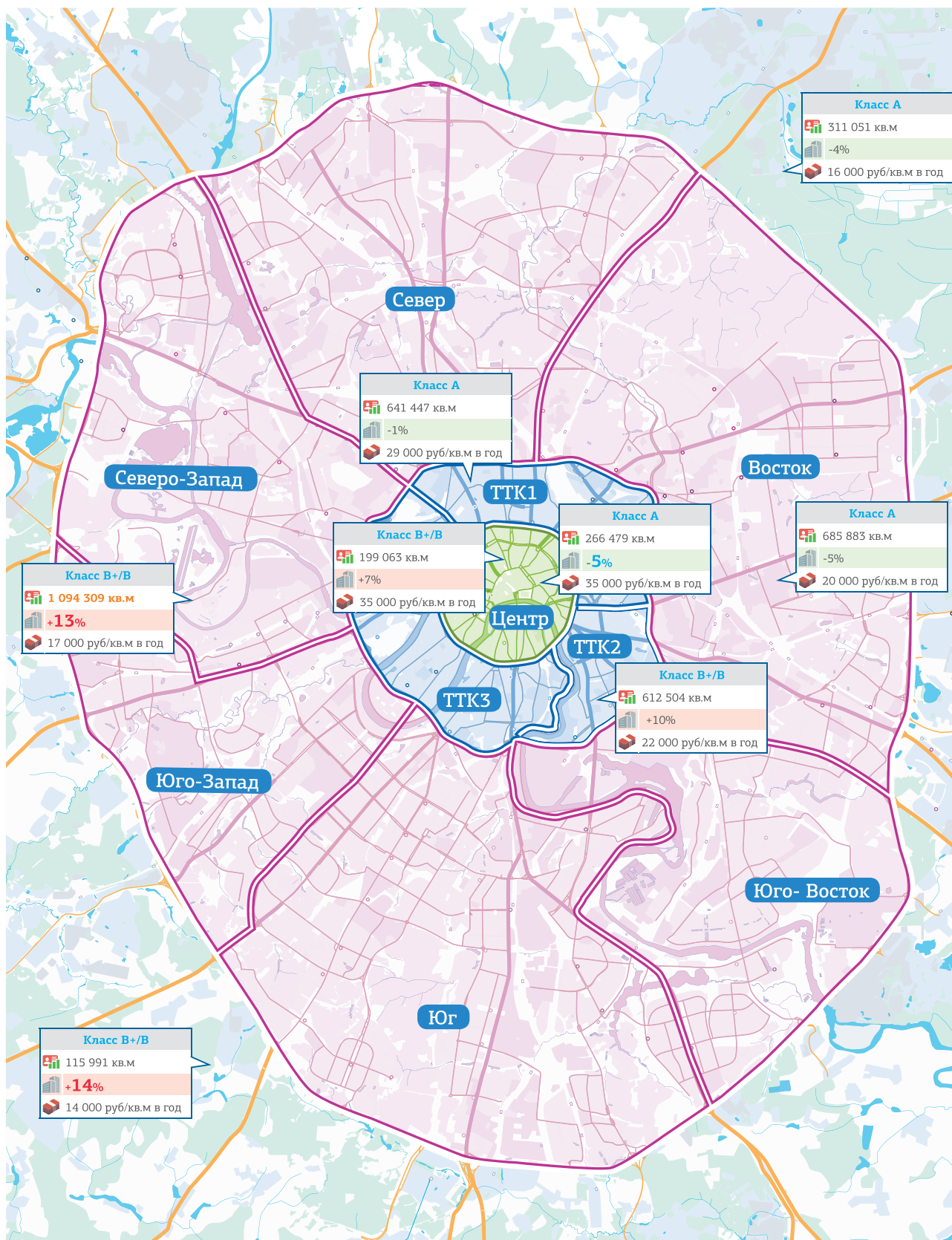


Источник:  
Praedium

Вернувшийся в центр Москвы офисный спрос в краткосрочной перспективе существенно повлиял на уровень вакансии в центральном деловом районе города. Так, вакантность в классе А в центре Москвы локально снизилась на 5%. В классах В и В+, при этом, временно возросла (на 7% за квартал в зоне до ТТК). Данная тенденция объясняется снизившимися ставками аренды и желанием многих арендаторов улучшить свои условия, пока на рынке есть возможность для этого. Количество свободных площадей А класса уменьшилось во всех зонах города.

Объем пустующих площадей В и В+ класса, напротив, вырос: от 7% до 14% в зависимости от зоны города. Наибольшее количество вакантных офисов В/В+ находится в зоне ТТК-МКАД (более 1 млн. кв.м).

# КАРТА ВАКАНТНЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, II КВАРТАЛ 2015 Г.



Уровень вакансии



Вакантные блоки



Средняя ставка

Согласно анализу отраслевой структуры спроса, наибольшую активность проявили компании промышленного и производственного сектора (24%). Крупнейшие сделки квартала в данном сегменте: аренда 10 199 кв.м в бизнес-центре «Аркус III» компанией BASF, аренда 4 741 кв.м компанией «3М» в БЦ «Крылатские Холмы», аренда 2 124 кв.м компанией Komatsu в БЦ «Диапазон».

Также активны были компании сектора IT, медиа и рекламы (22%). Напомним, что в первом квартале года они также показали большую активность (16%), так что по итогам 2015 могут стать лидерами спроса на офисную недвижимость.

Во II квартале большую долю пользователей офисных помещений также составили компании, чьи названия и род деятельности не раскрываются по условиям соглашений (24%).

**54%**

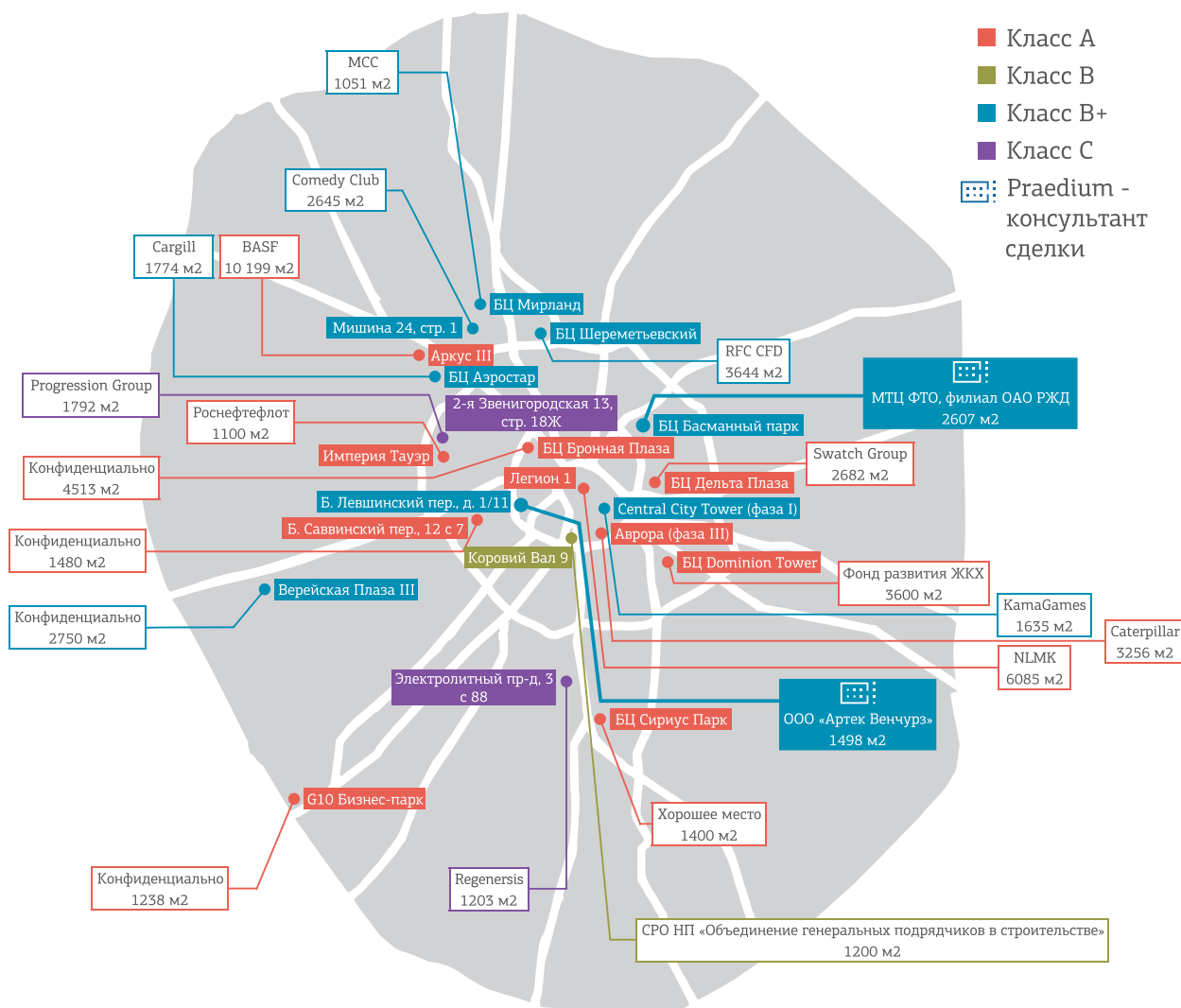
офисного спроса пришлось на центр Москвы в границах ТТК

**ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА СПРОСА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ВО II КВАРТАЛЕ 2015 Г.**



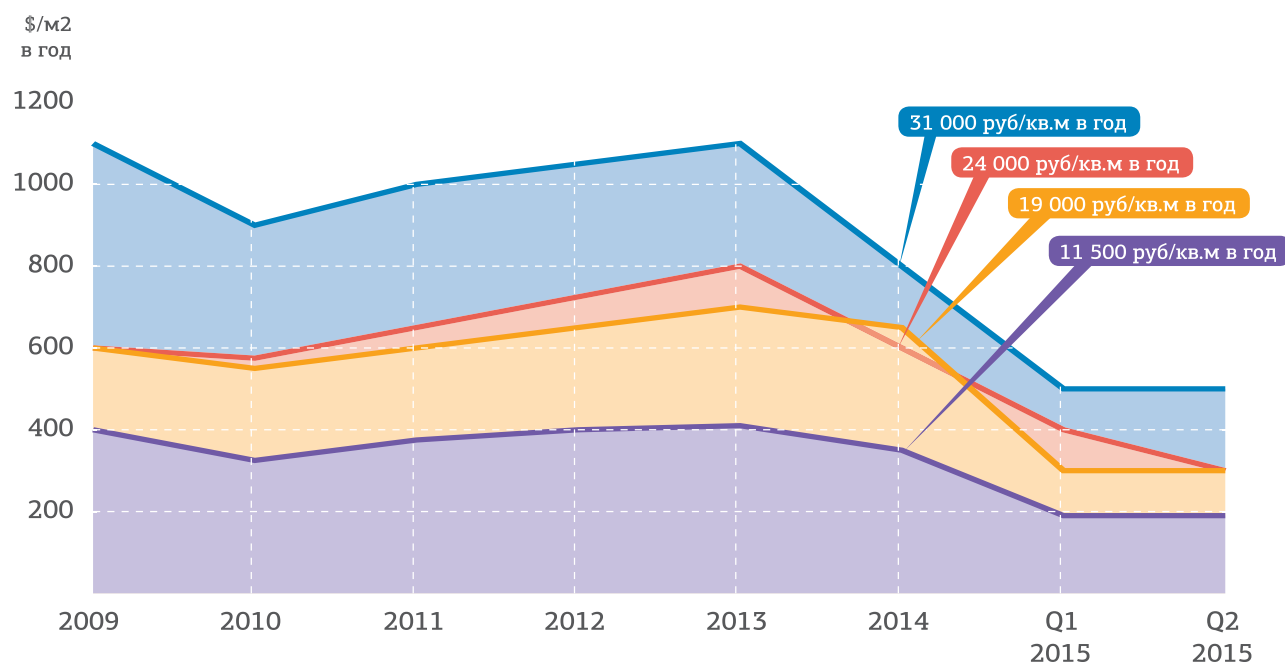
Источник: Praedium

**ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ КРУПНЫХ НОВЫХ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ/ПОКУПКЕ ОФИСОВ, II КВАРТАЛ 2015 Г.**



Источник: Praedium

## ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ОФИСЫ КЛАССОВ А И В/В+ В ЦЕНТРЕ И ВНЕ ЦЕНТРА ГОРОДА \$/КВ.М/ГОД



Источник: Praedium

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

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

Существенно снизившиеся арендные ставки в рублевом выражении претерпели изменения за первое полугодие 2015 г. II квартал, однако, не показал нам существенного падения ставок экспонирования качественной офисной недвижимости.

Торг и дисконты на рынке по-прежнему

остаются актуальными для участников сделок, поэтому разрыв между ставками экспонирования и реальными арендными ставками достигает 20-30%.

Средний уровень запрашиваемых арендных ставок в рублевом выражении во II квартале продемонстрировал следующие показатели:

### Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) – **27 000 – 30 000 руб./кв.м** в год, за МКАД – **14 000 – 18 000 руб./кв.м** в год.

### Класс В+:

в центре города (до ТТК) – **20 000 – 28 000 руб./кв.м** в год, за МКАД – **10 000 – 13 000 руб./кв.м** в год.

### Класс С:

**14 000-19 000 руб./кв.м** в год.

Стоит отметить, что арендные ставки серьезно зависят от местоположения офисного здания, обеспеченности транспортной инфраструктурой, имиджа

объекта и других характерных особенностей офисного здания.



Николаямская ул., д. 40, стр. 1  
Москва, 109004  
+7 (495) 777-15-15  
[www.praedium.ru](http://www.praedium.ru)