



КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Г. МОСКВА

СПРОС

По результатам 2014 г. спрос на офисные помещения оказался сопоставим по значениям с прошлым годом.

Анализ сделок аренды и купли-продажи офисов показал, что в I-III кварталах поглощение сохранялось на уровне 120 тыс. кв. м. В IV квартале показатель увеличился почти в два раза, что во многом было обусловлено крупной сделкой по продаже 80 тыс. кв. м в БЦ «Эволюция» ММДЦ «Москва-Сити».

Таким образом, поглощение в IV квартале составило 201 тыс. кв. м. Такие высокие показатели последнего квартала увеличили общее поглощение по итогам года до 570 тыс. кв. м., что все же ниже на 10% уровня 2013 г. (630 тыс. кв. м).

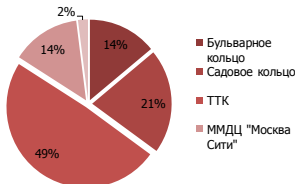
Спрос на офисные помещения в 2014 г. формировали в основном российские компании, доля которых в объеме поглощенных площадей увеличилась с 67% до 71% по сравнению с 2013 г.

Доля приобретения офисных площадей в собственность в 2014 г. составила 33%, увеличившись на 7% во многом за счет покупки площадей в ММДЦ «Москва-Сити».

Распределение площадей по округам представлено на диаграмме.

В структуре поглощения в 2014 г. значительно увеличилась доля транспортной и логистической отрасли с 2% в 2013 г. до 27%.

Распределение спроса по другим отраслям приобрело более дифференцированный характер. Тем не менее значительную долю спроса в 2014 г. продолжали формировать компании, работающие в сфере информационных технологий (13%), финансовые и банковские структуры (12%), производственные компании (8%), строительные компании и сфера медиа и развлечений (по 7% каждая).



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

2014 год стал рекордным за последние пять лет с точки зрения девелоперской активности. Объем нового предложения составил 1,29 млн. кв. м. площадей в 52 качественных бизнес центрах. Несмотря на то, что рынку все же не удалось достигнуть показателей 2007-2009 годов, совокупный объем предложения на рынке офисной недвижимости Москвы достиг 14,46 млн. кв. м.

Структура распределения качественного предложения на рынке по классам существенно не изменилась за 2014 г. На объекты класса А и В+ приходится почти равная доля офисных площадей (36% и 37% соответственно).

Наиболее значимые проекты, введенные в 2014 году

Название	Адрес	GLA, тыс. кв. м	Класс	Дата ввода
Башня Евразия	Москва - Сити, Участок	85	A	1 кв. 2014
Mebe One Khimki Plaza	Химки, ул. Ленинград-	29,9	A	1 кв. 2014
PTC	Хлебозаводский пр., 7	27,1	B+	1 кв. 2014
Riverdale	2-й павелецкий пр., 5,	20,3	B+	1 кв. 2014
Prezident Plaza	Кутузовский пр-т, 32	127	A	2 кв. 2014
Arcus III	Ленинградский пр.,	34,3	A	2 кв. 2014
СКО	1-ый Красногвардейский проезд, д. 21,	122,5	A	3 кв. 2014
Верейская Плаза	Ул. Верейская, д. 29,	110	B+	3 кв. 2014
Лотос	Ул. Одесская, вл. 2	96,4	A	3 кв. 2014
БЦ «Водный»	Головинское шоссе,	61,5	A	3 кв. 2014
Аэродом	Ленинградский	40,4	A	4 кв. 2014
Минская плаза	Ул. Минская, Д. 2	34,9	B+	4 кв. 2014
Сириус парк – корпус D	Каширское шоссе, д. 3	11,5	B+	4 кв. 2014
Романов двор – 3-я очередь	Романов пер., д. 4	9	A	4 кв. 2014

ЦЕНЫ

По итогам 2014 года коррекция ставок в сторону снижения (в среднем по рынку) составила около 5% за год. Учитывая большие объемы нового строительства и снизившийся объем чистого поглощения, в первую очередь коррекция ставок коснется новых объектов.

Важно отметить, ввиду увеличения нового предложения и увеличения конкуренции в классе А, ставки в некоторых БЦ сравнялись со ставками в классе В+ в аналогичных районах.

Аренда, \$/м2

(без НДС и эксплуатационных расходов)

Район	Класс А, \$/кв. м. в год	Класс В+, \$/кв. м. в год	Класс В-, \$/кв. м. в год
Центр	650	400	300
Остальные районы	450	320	240
Операционные расходы, \$ за кв. м в год	100 - 110	80 - 100	60 - 80

Продажа, \$/м2 (без НДС)

Район	Класс А, \$/кв. м.	Класс В+, \$/кв. м.	Класс В-, \$/кв. м.
Центр	5 000 - 7 000	3 500 - 4 500	2 500 - 3 000
Остальные районы	4 000 - 5 000	2 500—3 500	1 700—2 500

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

В 2015 девелоперская активность сохранит высокие темпы по сравнению с 2010-2013 годами, однако, учитывая негативные экономические тенденции в стране, стоит ожидать, что результаты окажутся ниже значений 2014 года.

Реалистичный объем прироста составит порядка 1,0 млн кв. м, что на 20% ниже показателей прошедшего года. Дальнейшее ухудшение макроэкономики в значительной степени окажет влияние на доступность заемного финансирования, что отрицательно скажется на темпах строительства в перспективе 2016-2017 годов.

Наиболее значимые проекты, запланированные к вводу на 2015 год.

Название	Адрес	GVA, тыс. кв. м	GLA, тыс. кв. м	Класс
G10, бизнес-парк (БП «Дудкино»)	Киевское ш., 500 м от МКАД	231,6	123	A
МФК на 15 уч. ММДЦ	1-й Красногвардейский пр-д, уч. №15	315,3	112,2	A
«IQ-квартал»	Пресненская наб., уч. №11	228	107	A
NAGATINO i-LAND II	Андропова пр-т, д. 18	144	99	A
«Лотос»	Одесская ул., вл. 2	153	70	A
Neapolis	Киевское ш., 3 км от МКАД	103,9	69,4	A
«Оружейный», БЦ	Оружейный пер., д. 41	191	69	A
«Delfos-Плаза»	Можайский Вал ул., вл. 8	82,1	47,2	A
«K2», II, III, IV-очередь	Калужское ш., 2 км от МКАД	56,7	46,9	A
«Адмирал»	Алтуфьевское ш., д. 100	30,8	30,8	B+
Daniilov Plaza / «Новоданиловский»	Новоданиловская наб., вл. 6	39,4	25	B+
«Триколор» (в составе жилого МФК)	Ростокинская ул., 2	275,6	15	B+