



Обзор рынка офисной недвижимости

• М^{3кв. 2014}
Москва

www.ilm.ru

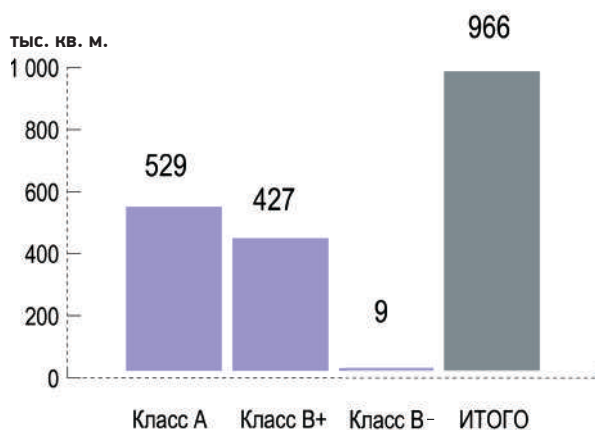
Пресненская наб., 8, стр. 1

+7 (495) 287 06 00

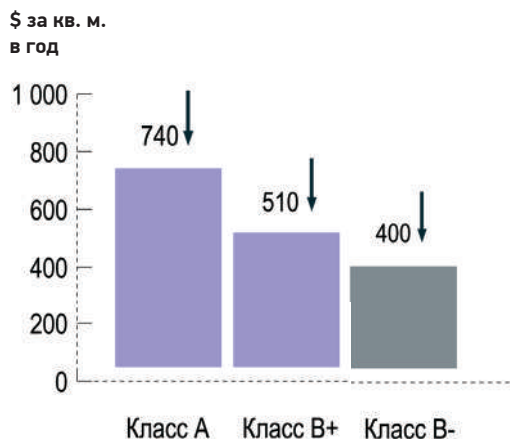
**ILM**
real estate intelligence

Основные показатели рынка офисной недвижимости на конец 3 квартала 2014 г

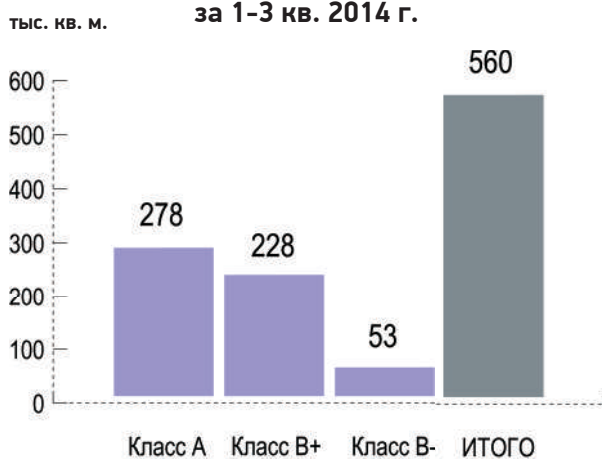
**Объем офисных площадей, введенных
в эксплуатацию в 1-3 кв. 2014 г.**



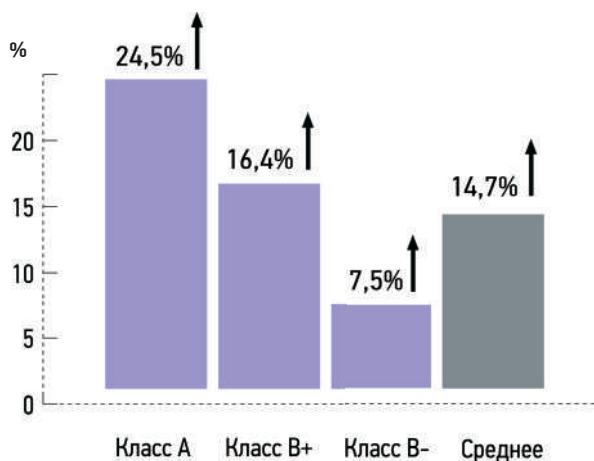
Средние базовые арендные ставки *



**Чистое поглощение офисных площадей
за 1-3 кв. 2014 г.**



Уровень вакантных площадей *



*Изменение по сравнению с показателями на конец 2 квартала 2014 г.

- ▶ За девять месяцев 2014 г. было введено 966 тыс. кв. м офисных площадей, что превышает объем нового строительства за аналогичный период 2013 г. более чем в два раза.
- ▶ Объем чистого поглощения за 3 квартал вырос на 300 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам сентября показатель достиг 560 тыс. кв. м, что превышает аналогичный показатель прошлого года на 535 тыс. кв. м, когда его значение было крайне низким.
- ▶ Превышение объемов нового строительства над чистым поглощением более чем в полтора раза отразилось на росте уровня вакантных площадей. Наибольшее предложение свободных помещений по-прежнему наблюдается в объектах класса А, показатель достиг 24,5%, что превышает уровень кризисных значений 2008-2009 г.
- ▶ По итогам трех кварталов средняя запрашиваемая базовая ставка аренды в долларовом эквиваленте снизилась на 5% в объектах класса А и на 3% в офисах класса В+.



Дмитрий Мыслин
Управляющий партнер

«Сегодня мы видим желание со стороны некоторых компаний поймать «дно рынка». Компании решили воспользоваться текущей ситуацией на рынке офисной недвижимости Москвы и готовы приобрести офис в собственность на выгодных для себя условиях. Уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса «А» достиг рекордного значения и превысил показатель кризисного 2009 года.»



Андрей Лукашев
Управляющий партнер

«Не смотря на то, что долларские ставки упали, ставки в пересчете на рубли значительно выросли. Поэтому, сегодня мы наблюдаем ситуацию, когда собственники готовы номинировать ставки в рублях и фиксировать валютный коридор. Наибольшим спросом пользуются помещения с отделкой. Для помещений в состоянии «под отделку» собственник готов выполнять отделку – некий бонус для арендатора, который стимулирует переезд компаний. В небольших сделках сроки аренды уменьшились до 3-х лет.»

Предложение

По итогам 3 квартала 2014 г. общий объем рынка качественных офисных площадей Москвы достиг 16,5 млн. кв. м и составил 3,5 млн. кв. м (21%) для помещений класса А и 13 млн. кв. м (79%) для класса Б.

В течение 2014 г. мы наблюдаем ожидаемое увеличение нового предложения. В 3 квартале на рынок вышло 452 тыс. кв. м офисных площадей. Таким образом, за девять месяцев 2014 г. суммарно было введено

966 тыс. кв. м, что превышает объем нового строительства за аналогичный период 2013 г. более чем в два раза. Более половины всех введенных в 2014 г. помещений относятся к объектам класса А.

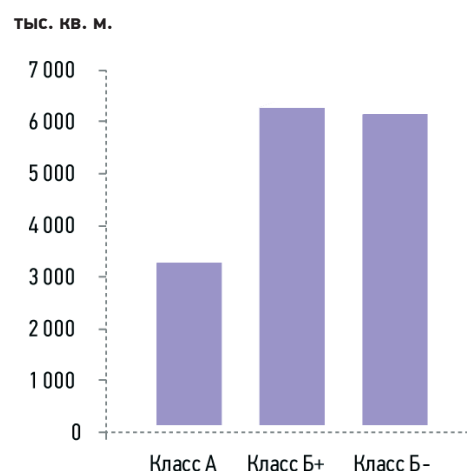
За три квартала общий объем рынка за счет нового строительства увеличился на 6%. Для объектов класса А прирост составил 17,5%, для класса Б прирост составил 3,5%.

Прирост новых качественных офисных площадей



Самыми крупными новыми офисными объектами, введенными в 3 квартале 2014 г., стали первая фаза бизнес парка Комсити (фаза Альфа офисной площадью 107 000 кв. м) и бизнес центр Лотос (площадью 88 200 кв. м), расположенные на юго-западном направлении (район ЮЗАО после ЧТК). Это подтверждает усиление процесса децентрализации нового строительства и его присущность сегодняшнему московскому рынку. Все активнее продолжают развиваться удаленные от центра деловые районы.

Общий объем офисных площадей на конец 3 квартала 2014 г.



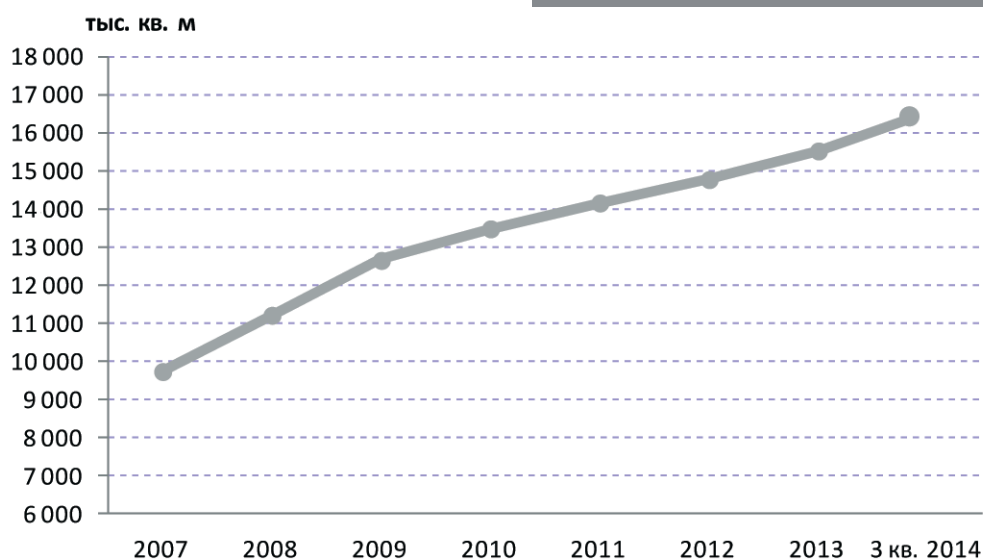
Так, по итогам 3 квартала 82% от общего объема введенных площадей приходится на районы за пределами ЦАО. Лидирующую позицию занимает ЗАО, за девять месяцев здесь было построено 212 тыс. кв. м офисных площадей. Если же говорить о ЦАО, то здесь было введено около 170 тыс. кв. м, причем офисная площадь зданий, за исключением объектов на территории ММДЦ Москва-Сити, в основном не превышает 10 тыс. кв. м.

Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 3 квартале 2014 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Комсити, фаза Альфа	2 км от МКАД по Киевскому ш.	PPF Group	A	107 500
Лотос	Одесская ул., вл. 2	MR Group	A	88 200
Порт Плаза	Проектируемый пр-д №4062, 6	Plaza Development	Б+	62 000
Савеловский Сити, ф. I	Складочная ул., вл. 1	MR Group	Б+	51 451
Аэродом	Ленинградский пр-т, 37, кор. 7	Просмвязьнедвижимость	Б+	26 700
К2 Бизнес-Парк, здание А	Калужское ш., 2 км от МКАД	Storm Properties	A	18 220
Большевик, ф. Ia	Ленинградский пр-т, 15	O1 Properties	A	16 297
Сириус Парк, ф. I	Каширское ш., 3, кор. 2	Plaza Development	Б+	10 800
Dominion Tower	Шарикоподшипниковская ул., 5	ДоминионМ	A	9 556
Романов Двор III	Романов пер., 4	RD Group	A	4 200

*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершённой реконструкцией в 3 кв. 2014 г.

Динамика общего объема офисных площадей



По нашим прогнозам, 2014 год станет рекордным по объемам нового строительства за последние 5 лет. Это является следствием восстановления активности девелоперов, завершения начавшихся ранее строек, а также стабильности на рынке офисной недвижимости в 2011-2012 г. До конца 2014 г. на московском рынке к выходу заявлено еще

более 600 тыс. кв. м. К вводу в эксплуатацию запланированы такие крупные объекты как: башни «ОКО» и «Эволюция», «Верейская Плаза III», вторая фаза «Сириус Парк», МФЦ «Водный». Основная доля нового строительства (около 70%) приходится на районы за пределами ТТК. Что касается ожидаемых объектов в ЦАО, то 80% площадей приходится на ММДЦ Москва-Сити.

На фоне увеличения объемов нового предложения все больше возрастает конкуренция между объектами. Это позволяет компаниям, находящимся в поиске нового офиса, выбирать высококачественные помещения. Поэтому наиболее востребованными будут те объекты, собственники которых готовы предлагать привлекательные условия для своих арендаторов.

Наиболее крупные объекты, ожидаемые к вводу до конца 2014 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
ОКО	Тестовская ул., 16	Capital Group	A	116 280
Эволюция	Пресненская наб.	Snegiri Development	A	80 500
Верейская Плаза III	Верейская ул., 29, стр. 33, 134	Plaza Development	Б+	76 900
Нео Гео	Бутлерова ул., 17	Stone Hedge	Б-	70 000
Сириус Парк, ф 2	Каширское ш., 3, кор. 2	Plaza Development	Б+	62 500
Водный	Головинское ш., вл. 5	MR Group	Б+	61 570
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, 32	Стройгазконсалтинг	A	60 000
Технопарк Орбита, ф. II	Кулакова ул., вл. 20	Amtel Properties	Б+	39 645
Aero City	Химки, Куркинское ш., р-н Бутаковского залива	Высота	Б+	32 635
Минская Плаза	Минская ул., вл. 2	Plaza Development	Б+	26 400
РОТА Тауэр	г. Химки, Кирова ул.	МДК Групп	Б+	24 000
Верх. Красносельская ул., 3, стр. 2	Верх. Красносельская ул., 3, стр. 2	Большой Город	Б+	22 600

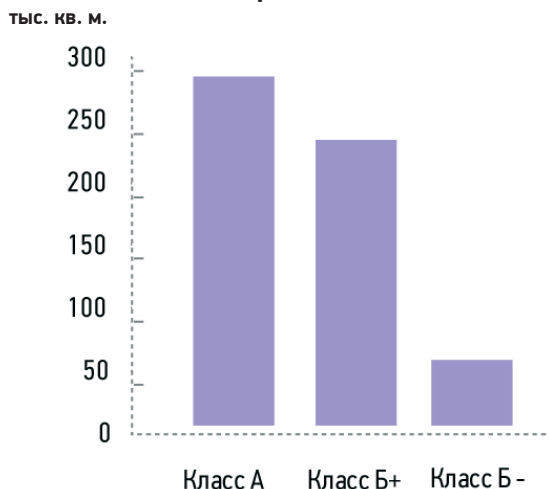
Спрос

Чистое поглощение, показывающее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, продолжает демонстрировать положительную динамику. За последние три месяца показатель вырос на 300 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам 3 квартала объемы чистого поглощения достигли 560 тыс. кв. м, что уже превышает аналогичный показатель прошлого года на 535 тыс. кв. м, когда его значение было крайне низким.

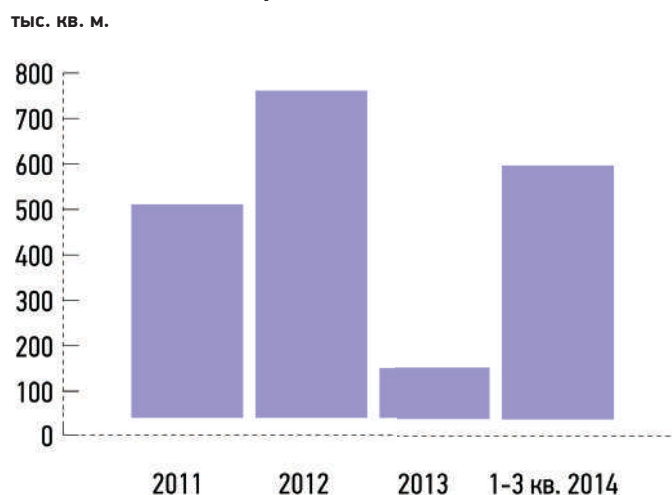
В 3 квартале наибольшее значение чистого поглощения по-прежнему сохраняется в объектах класса А. Данный показатель равен 278 тыс. кв. м, что составляет 52% от общего объема поглощения. Также увеличилось значение чистого поглощения в объектах класса Б+, до 228 тыс. кв. м по состоянию на конец сентября. Все это свидетельствует о том, что максимальным спросом продолжают пользоваться высококачественные помещения.

Интерес к таким площадям вызван, прежде всего, открывшимся у арендаторов возможностям по согласованию комфортных условий при аренде в следствие избыточного предложения. В условиях высокой конкуренции все больше собственников готовы снижать стоимость аренды, номинировать ставки в рублях или фиксировать валютный курс, а также выполнять отделку помещений, тем самым стимулируя переезд компаний.

Чистое поглощение офисных площадей за 1-3 квартал 2014 г.*



Динамика чистого поглощения офисных площадей



*Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период.

Рассчитывается как: $S1 + S_{new} - S2$, где

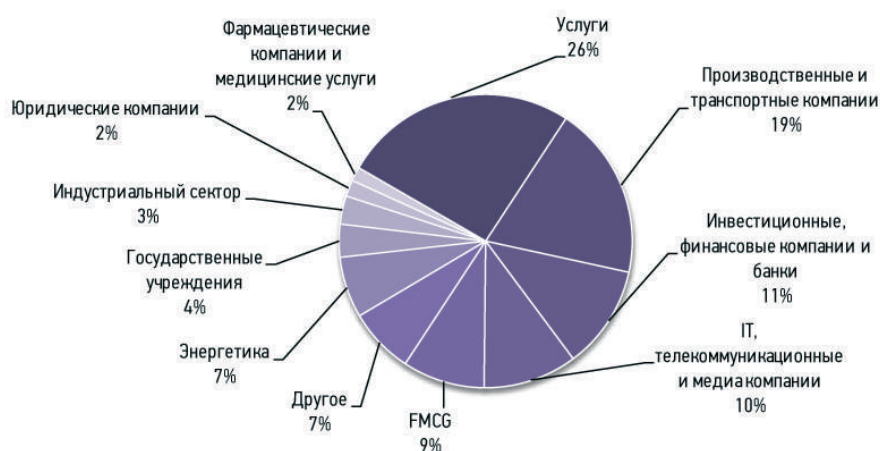
$S1$ – свободные офисные помещения в начале периода, S_{new} – новые офисные площади, введенные в данный период, $S2$ – свободные офисные помещения в конце периода.

Чистое поглощение для объектов класса Б- по итогам 3 квартала 2014 г. составило 53 тыс. кв. м, что на 225 тыс. кв. м больше чем на конец прошлого года, когда происходило высвобождение таких помещений, и показатель имел отрицательное значение.

В 3 квартале мы продолжаем наблюдать увеличение количества сделок, в рамках которых арендатор остается в занимаемом помещении, но на более привлекательных условиях. На фоне нестабильности как в российской, так и в мировой экономике многие арендаторы отдают предпочтение продлению договоров в текущем здании, стремясь сократить расходы на аренду и пересмотреть коммерческие условия. Также стоит отметить, что некоторое число компаний заинтересовано в покупке офисного помещения для собственного размещения, стремясь поймать "дно рынка".

Что касается структуры спроса по отраслям компаний-пользователей офисных площадей, то по итогам 3 квартала 2014 г. наибольшее количество запросов поступило от компаний, работающих в сфере профессиональных услуг, в течение квартала показатель вырос с 17% до 26%. Также уверенный спрос продолжают демонстрировать представители производственного и транспортного сектора, на их долю приходится около 19% от всех запросов. Компании, работающие в финансовом секторе, в условиях неопределенности в экономике сохраняют осторожность. На конец сентября количество запросов со стороны таких компаний составило 11% в общем объеме спроса.

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1-3 кварталов 2014 г.



Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-3 квартала 2014 г.

Ключевые сделки во 2 квартале 2014 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Название объекта	Адрес
Согласие	7 033	аренда	Южный Порт	2 Южнопортовый пр-д, 16
Oracle	6 368	аренда	КомСити, фаза Альфа	2 км от МКАД по Киевскому ш.
Teva	4 906	аренда	Wall Street	Валовая ул.. 35
ГБУ Московской области	3 869	аренда	ОДЦ "Мякинино", Башня А	МКАД, 65-66 км
Консист - ОС	3 259	аренда	Диагональ Хаус	Бутырская ул., 77
Газпром Центрремонт	2 740	аренда	Черри Тауэр	Профсоюзная ул.. 65
ЕАЕ-Consult	2 583	аренда	Слободской	Ленинская Слобода ул., 26, стр. 28
Норильский Никель	2 067	аренда	Башня на Набережной, блок С	Пресненская наб.. 10

Вакантные площади

Превышение объемов нового строительства над чистым поглощением более чем в полтора раза отразилось на динамике уровня вакантных площадей. На протяжении трех месяцев уровень вакантных площадей в среднем по рынку демонстрирует рост с 14,0% до 14,7%.

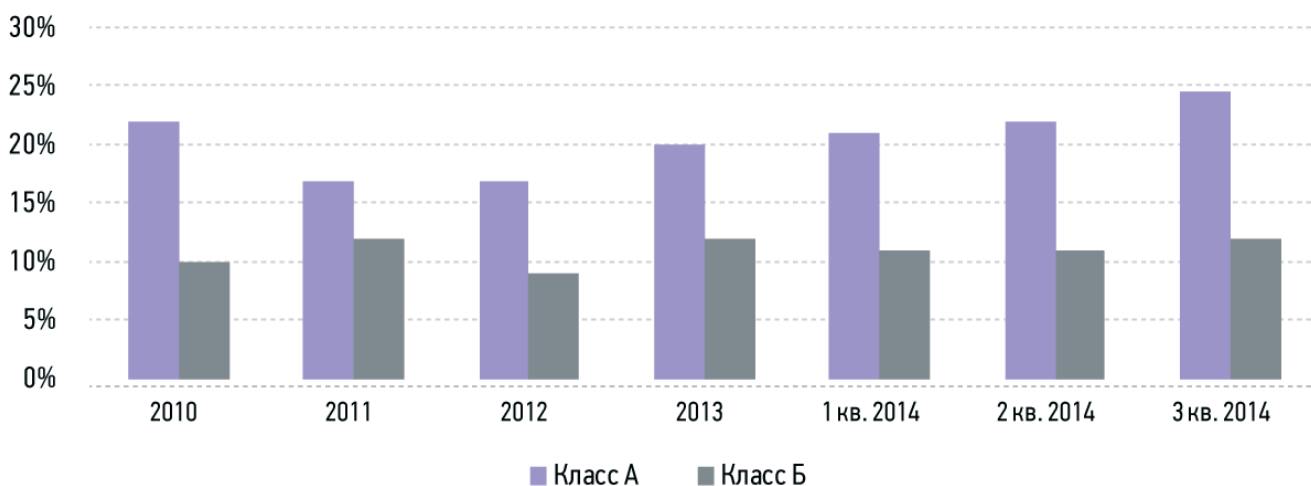
Наибольшее предложение свободных помещений по-прежнему наблюдается в объектах класса А. На конец 3 квартала 2014 г. показатель достиг 24,5%, что превышает уровень кризисных значений 2008-2009 гг. В следствие роста девелоперской

активности и ввода большого объема новых площадей доля вакантных помещений в течение трех кварталов увеличилась на 4,5%. Диапазон значений данного показателя варьируется в зависимости от географии объектов.

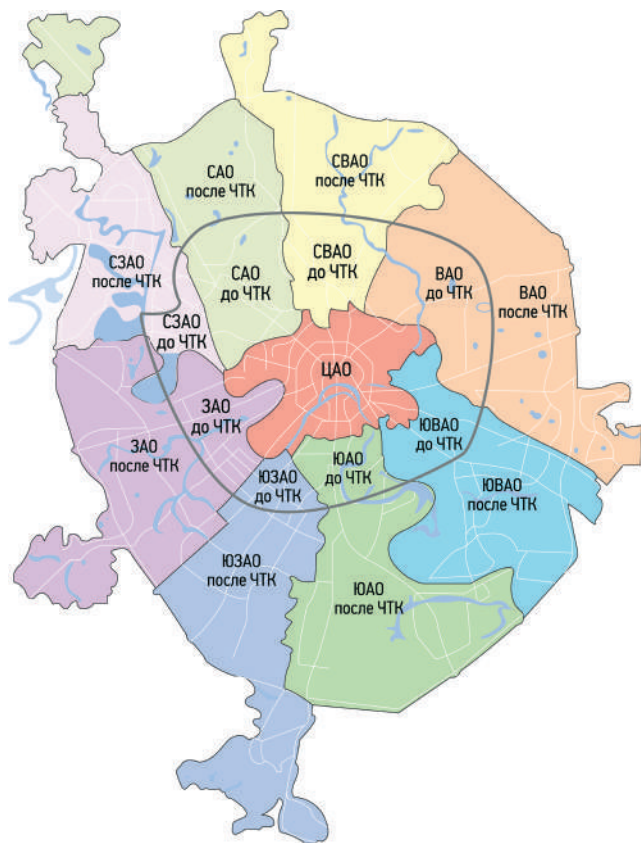
Наибольшее значение по итогам 3 квартала 2014 г. приходится на районы «ЗАО до ЧТК» (64%) и «СЗАО после ЧТК» (70%). Здесь в первом полугодие были введены такие крупные объекты, как: «Президент Плаза», «Миракс Плаза, кор. Д», Мебе One Khimki Plaza, что обуславливает

высокое значение уровня свободных помещений в данных районах. Также в течение последнего квартала в районе «ЮВАО до ЧТК», где ранее отсутствовали объекты класса А, появилось предложение с вакантными площадями, представленное новым бизнес центром Dominion Tower. В районе «ЮЗАО после ЧТК» ввод в сентябре таких крупных объектов как первой фазы комплекса «Комсити» и «БЦ Лотос» привело к увеличению уровня свободных помещений, с 21% во 2 квартале до 39%.

Динамика уровня вакантных площадей



Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 3 квартала 2014 г.



Если по классу А увеличение доли свободных площадей в течение трех кварталов составило 4,5%, то в объектах класса Б+ рост составил всего 1,4%, и на конец 3 квартала показатель равен 16,4%. В то же время в объектах класса Б- показатель немного снизился, с 8% до 7,5%.

Самое высокое значение доли свободных площадей в объектах класса Б отмечается в районе «ЗАО до ЧТК» (29%), и «СВАО после ЧТК» (28%). В «ЦАО» в течение последнего квартала данный показатель снизился на 2%, и на конец сентября составил 8%.

Наименьшее предложение вакантных площадей, а именно их отсутствие, на конец сентября наблюдается в районе «СВАО до ЧТК», здесь все помещения класса А реализованы. Также низкое значение показателя наблюдается в районах «ЮАО до ЧТК» (2%) и

«ЗАО после ЧТК» (3%). В течение девяти месяцев уровень вакантных помещений класса А в пределах «ЦАО» практически не изменился, и по итогам 3 квартала 2014 г. остались свободными 22% таких площадей.

Р а й о н	Класс А	Класс Б
ЦАО	22%	8%
СВАО до ЧТК	0%	11%
СВАО после ЧТК	-*	28%
ВАО до ЧТК	51%	10%
ВАО после ЧТК	-*	4%
ЮВАО до ЧТК	60%	10%
ЮВАО после ЧТК	-*	11%
ЮАО до ЧТК	2%	13%
ЮАО после ЧТК	-*	17%
ЮЗАО до ЧТК	52%	12%
ЮЗАО после ЧТК	39%	23%
ЗАО до ЧТК	64%	29%
ЗАО после ЧТК	3%	17%
СЗАО до ЧТК	-*	0%
СЗАО после ЧТК	70%	12%
САО до ЧТК	18%	8%
САО после ЧТК	28%	9%

*в этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

**ЧТК – Четвертое транспортное кольцо

Ставки аренды

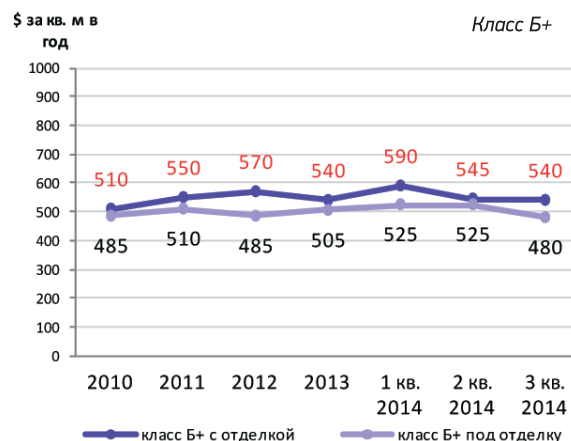
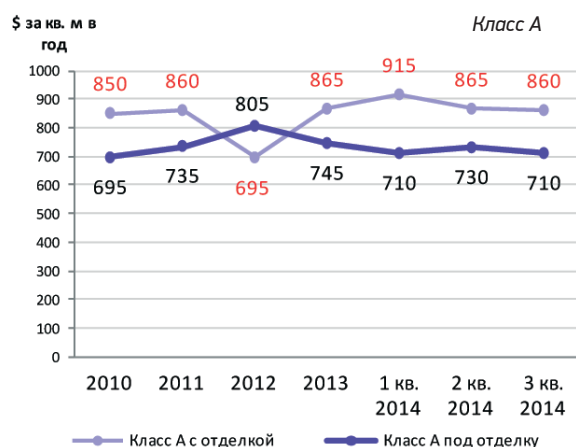
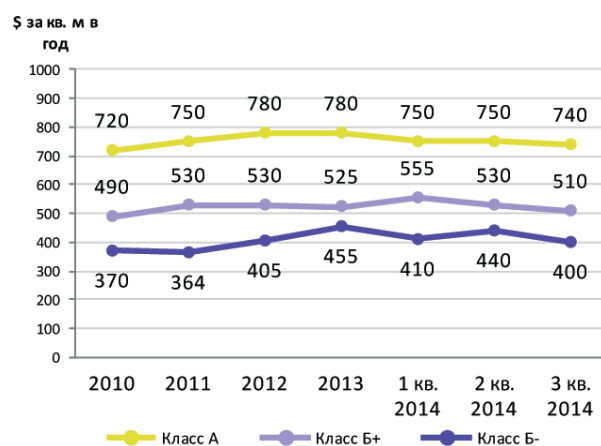
Начавшееся в 2013 г. снижение запрашиваемых арендных ставок продолжается и в 3 квартале 2014 г. В следствие увеличения объемов нового строительства усилилась конкуренция между объектами, и многие собственники в целях максимального сокращения количества свободных площадей корректируют ставки аренды. Также на понижительную динамику среднего запрашиваемого показателя влияет изменение структуры предложения, большая доля введенных площадей находится за пределами ЦАО с более дешевыми предложениями. С другой стороны, рынок недвижимости находится под влиянием экономической

нестабильности, колебания курса валют также не способствовали росту средних запрашиваемых ставок аренды в долларовом эквиваленте.

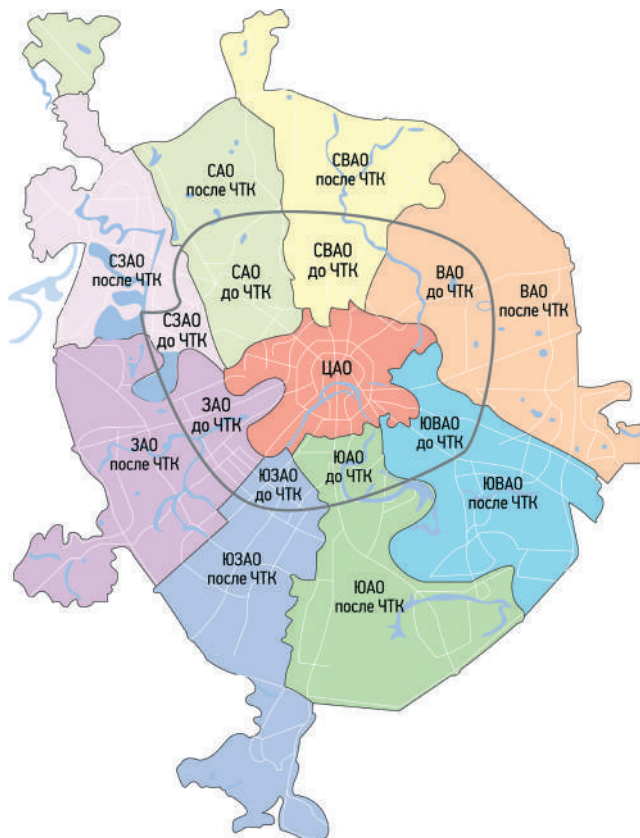
В объектах класса А по итогам девяти месяцев средняя запрашиваемая базовая ставка аренды в долларовом эквиваленте снизилась на 5% с начала года и на конец 3 квартала 2014 г. составила \$740 за кв. м в год. Вместе с тем средняя стоимость аренды в пересчете на российскую валюту, ввиду ослабления курса рубля, выросла на 15% и составила 29 000 руб. за кв. м в год.

Если говорить о динамике коммерческих условий в объектах класса Б+, то по итогам сентября средняя запрашиваемая базовая ставка аренды в долларовом эквиваленте за три квартала снизилась на 3%, с \$525 до \$510 за кв. м в год. Однако стоит отметить, что в рублевом эквиваленте средняя запрашиваемая арендная ставка увеличилась почти на 13%, с 17 800 до 20 100 руб. за кв. м в год.

Динамика уровня средних запрашиваемых базовых арендных ставок, по состоянию на конец квартала



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 3 квартала 2014 г.



Средняя запрашиваемая базовая ставка аренды для помещений класса Б- в долларовом эквиваленте по итогам 3 квартала 2014 г. находится на уровне \$400 за кв. м в год. По сравнению с предыдущим кварталом ставка снизилась на 9%. Если же анализировать динамику средней ставки за девять месяцев, то показатель снизился на 12%. Большинство собственников объектов класса Б- заявляют коммерческие условия в рублях, поэтому в пересчете на российскую валюту рост средней стоимости аренды, по сравнению с объектами других классов, был незначительным, а именно 6%. Таким образом, на конец сентября средняя запрашиваемая ставка аренды для данного класса составила 15 700 руб. за кв. м в год.

Если рассматривать коммерческие условия аренды в зависимости от состояния помещения, то на конец 3 квартала 2014 г. арендные ставки по классу А составили: \$860 за кв. м в год для помещений в состоянии «с отделкой» и \$710 за кв. м в год «под отделку». По классу Б+ средняя стоимость аренды составляет \$540 за кв. м в год для помещений в состоянии «с отделкой» и \$480 за кв. м в год «под отделку». По-прежнему на московском рынке офисной недвижимости ставки варьируются в широких диапазонах в зависимости от местоположения и качества объекта.

Район	Класс А		Класс Б+		Класс Б-
	с отделкой	под отделку	с отделкой	под отделку	
ЦАО	940	805	760	655	505
СВАО до ЧТК	700	—*	500	510	310
СВАО после ЧТК	—*	—*	295	225	290
ВАО до ЧТК	550	550	560	290	235
ВАО после ЧТК	—*	—*	515	—*	280
ЮВАО до ЧТК	—*	—*	380	420	260
ЮВАО после ЧТК	—*	—*	375	—*	360
ЮАО до ЧТК	795	—*	485	460	360
ЮАО после ЧТК	—*	—*	420	230	325
ЮЗАО до ЧТК	750	585	710	585	455
ЮЗАО после ЧТК	710	—*	590	575	450
ЗАО до ЧТК	670	850	695	600	410
ЗАО после ЧТК	—*	—*	385	420	360
СЗАО до ЧТК	—*	—*	—*	—*	—*
СЗАО после ЧТК	500	435	500	290	310
САО до ЧТК	905	745	540	395	400
САО после ЧТК	405	370	230	410	230

Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.

*в этом сегменте отсутствуют предложения помещений данного класса и данного состояния

**ЧТК – четвертое транспортное кольцо

ILM Rent Expectations Index (Индекс ожиданий арендных ставок)

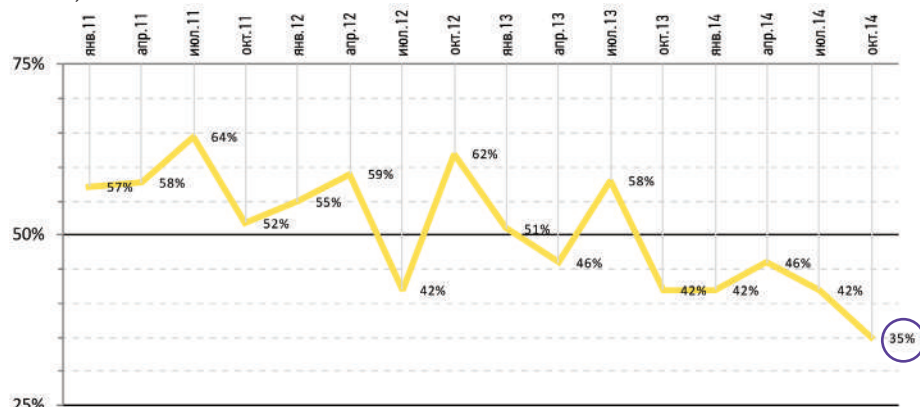
В начале 2014 г. ожидания роста арендных ставок оставались низкими, большинство собственников понижали стоимость аренды. Такая тенденция началась еще в октябре прошлого года, индекс так и не пересек границы в 50 пунктов.

Во 2 квартале в объектах класса А большая часть арендодателей

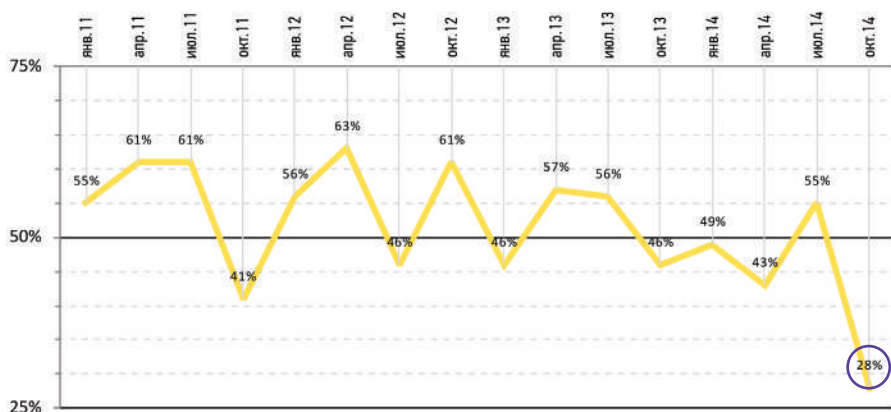
продолжает придерживаться позиции по снижению арендных ставок, и индекс опускается до 42%. В классе Б+ ситуация обратная, к июлю 2014 г. индекс демонстрирует рост, большинство собственников повышают ставки в связи с увеличением налога на имущество, который теперь рассчитывается на основании кадастровой стоимости объекта.

И наконец, в 3 квартале 2014 г. показатель индекса ожидания арендных ставок для класса А и Б+ показывает схожую динамику. Собственники начинают корректировать ставки в сторону снижения, и индекс демонстрирует резкий спад, достигая минимальных значений, 35 пунктов для класса А, и 28 пункта для класса Б+.

ILM REI, класс А



ILM REI, класс Б+



Индекс ожиданий в отношении арендной ставки отражает, как собственники качественных офисных объектов недвижимости Москвы воспринимают происходящие на рынке изменения. ILM REI (Rent Expectation Index – Индекс ожиданий в арендных ставках) строится на основе ежемесячного опроса собственников объектов офисной недвижимости. В Индексе ожидания владельцев недвижимости измеряются, исходя из изменений запрашиваемых арендодателями арендных ставок. Индекс может варьироваться в пределах между 0 и 100%. Если REI выше 50%, то высока вероятность роста средних арендных ставок в ближайшие месяцы. Величина отклонения от равновесного значения 50% показывает силу нисходящего/восходящего тренда. REI, равный 50% указывает на то, что за анализируемый период не произошло никаких изменений. Значение менее 50% отражает ожидания собственников к снижению арендных ставок. (подробнее об Rent Expectation Index см. на сайте www.ilm.ru)

© ILM. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения ILM. Цитирование материалов данного отчета возможно только со ссылкой на компанию ILM.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на собственных исследованиях и предоставленных материалах, которые по мнению ILM являются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать отсутствие фактических ошибок. Мы будем признательны Вам, если Вы сообщите нам о таких ошибках, для того, чтобы мы могли сделать соответствующие изменения.

Целью настоящего отчета является предоставление информации об основных тенденциях рынка коммерческой недвижимости. Компания ILM не несет юридической ответственности за ущерб или убытки, причиненные в результате неточности или некорректности информации, содержащейся в настоящем отчете.