



# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## 4-ЫЙ КВАРТАЛ И КРАТКИЕ ИТОГИ 2014 ГОДА

### ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Девальвация рубля и экономические санкции, введенные странами Евросоюза и США, оказали сильное влияние на бизнес в России: многие компании в конце года пересмотрели планы по развитию на среднесрочную перспективу.
- На рынке начала формироваться негативная тенденция по снижению затрат, сокращению персонала, закрытию офисов отдельных иностранных компаний в России.

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Прошедший 2014 год войдет в историю офисного рынка столицы как год новых рекордов, темпы офисного строительства достигли максимума за последние 5 лет.
- В течение 2014 года было введено в эксплуатацию около 1,4 млн.м<sup>2</sup> новых офисов класса А и класса В.
- На рынок было выведено 52 офисных объекта, с тенденцией на развитие деловых районов удаленных от центра, так на окраинах города — за пределами ЦАО и Москва-Сити было построено 77% офисных помещений.
- Общий объем рынка качественных офисных помещений Москвы по итогам 2014 года составил 17 млн.м<sup>2</sup>, офисы класса А составляют 22%, офисы класса В составляют 78%.
- По состоянию на конец года уровень свободных офисных площадей класса А - 29,8%, а класса В - 15,3%
- На рынке столицы цена продажи качественных офисных помещений составила для класса А порядка \$4400-5500/м<sup>2</sup>, а для класса В порядка \$3000-5000/м<sup>2</sup>.
- Рост экономических рисков на фоне повышения ключевой ставки ЦБ России привел к пересмотру ставки капитализации офисных проектов до уровня 10,0-10,5%.

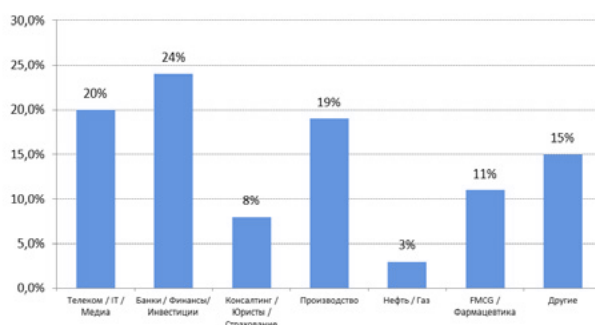
### СПРОС

- Наблюдается тенденция по снижению спроса со стороны арендаторов офисных помещений, особенно в сегменте дорогих офисных помещений класса А.
- Интерес потенциальных арендаторов сместился в сторону офисных помещений, собственники которых могут предложить коммерческие условия с арендными ставками, выраженными в рублях.
- Общий объем офисного поглощения по результатам года составил 745 тыс.м<sup>2</sup>.
- Лидерами по спросу в офисном сегменте стали компании, работающие в производственном и транспортном секторе и компании в сфере профессиональных услуг.
- По состоянию на 4 квартал 2014 г., российские компании арендовали 53% новых офисных помещений и эта тенденция будет только усиливаться.

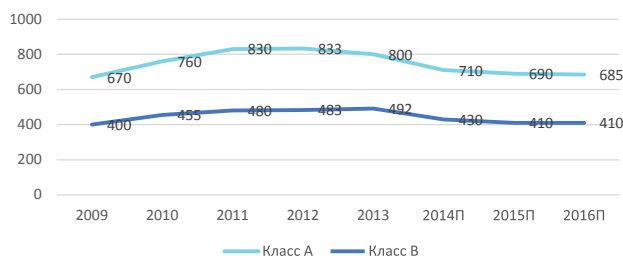
### КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

- Растёт конкурентная борьба за арендатора – собственники идут на пересмотр условий аренды, рассматривая переход на рублёвые ставки или фиксируя определённый валютный коридор для своих Клиентов.
- Арендные каникулы, отделка помещений или её компенсация стали всё чаще встречаться в коммерческих условиях на аренду новых офисных помещений.
- С учётом нового валютного курса, компании стараются пересмотреть текущие условия аренды на более «щадящие».
- Интерес арендаторов смещается в сторону офисных центров, собственники которых могут предложить ставки номинированные в рублях.
- Средние ставки аренды (triple net) в \$ и в рублях по основным деловым районам Москвы отражены в Приложении.

### ДИАГРАММА №1. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЁМА СДЕЛОК ПО ПРОФИЛЮ АРЕНДАТОРОВ И ПОКУПАТЕЛЕЙ ОФИСНЫХ ЦЕНТРОВ



### ДИАГРАММА №2. СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ОФИСОВ \$/М<sup>2</sup>/ГОД



**2014**

# ПРОГНОЗ

- Прогноз по спросу в 2015 сохранится на уровне показателей прошедшего 2014 года.
- В 2015 году планируются к вводу новые БЦ класса А в Москве: «ОКО» (110 тыс.), «Эволюция» (80 тыс.), «Евразия» (86 тыс.), «Комсити» (126 тыс.).
- Крупные комплексы вводятся в эксплуатацию на юге Москвы : «Порт Плаза», «Сириус Парк» и на северо-западе : «Орбита Технопарк», «Аеро Сити», «РОТА Тауэр».
- Около 1,1 млн.кв.м площадей заявлено на рынок в 2015 году, но скорее всего данный показатель будет пересмотрен девелоперами под давлением макроэкономических факторов.
- Если объём нового строительства сохранится на заявленном девелоперами уровне — это приведёт к дальнейшему росту вакантных площадей.
- Основными драйверами спроса будут сделки по продлению существующих договоров аренды на более выгодных для арендаторов условиях.
- Основной спрос продолжит смещаться за пределы ТТК для среднего и нижнего ценового диапазона и в сторону Москва-Сити для высококачественных офисных помещений.

**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ****ТАБЛИЦА №1. КРУПНЫЕ ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2014 ГОДУ**

Название объекта	Адрес объекта	Класс	Площадь, м <sup>2</sup>
IQ-Квартал	Пресненская наб., 11 участок	A	108 623
Оружейный	Оружейный пер., 41	A	90 000
Эволюция	Пресненская наб.	A	80 500
Нео Гео	Бутлерова ул., 17	Б-	70 000
Неополис	Киевское ш., 3 км от МКАД	A	64 000
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, 32	A	60 000
Симонов Плаза	Ленинская слобода, ул.,26	Б+	65 500
Большевик, фаза I-б, II	Ленинградский пр-т, 15 корп. 1	A	54 000
Сириус Парк, фаза II, стр. 1, 4/9	Каширское ш., 3, корп.2	Б+	52 500
Атлантик	Можайский Вал ул., вл.8	A	48 500
Паллау-РБ	Рублёво-Успенское ш., вл.1	A	46 500
Отрадный, фаза II	Отрадная ул., 2Б	Б+	45 400
Greendale	Октябрьская ул., 98	A	35 000
Бизнес-парк G10, фаза I	Киевское ш., 0,5 км от МКАД	A	30 200
Алгоритм	Академика Пилюгина ул., 22	Б+	26 000
Новатор	г.Химки, Кирова ул.	Б+	24 000
Крылатские холмы, 5	Крылатская ул., 19	Б+	21 900
Демидов, Красная Роза	Тимура Фрунзе ул., 11	A	21 498

**ТАБЛИЦА №2. КРУПНЫЕ ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ОЖИДАЕМЫЕ К ВВОДУ В 2015 ГОДУ**

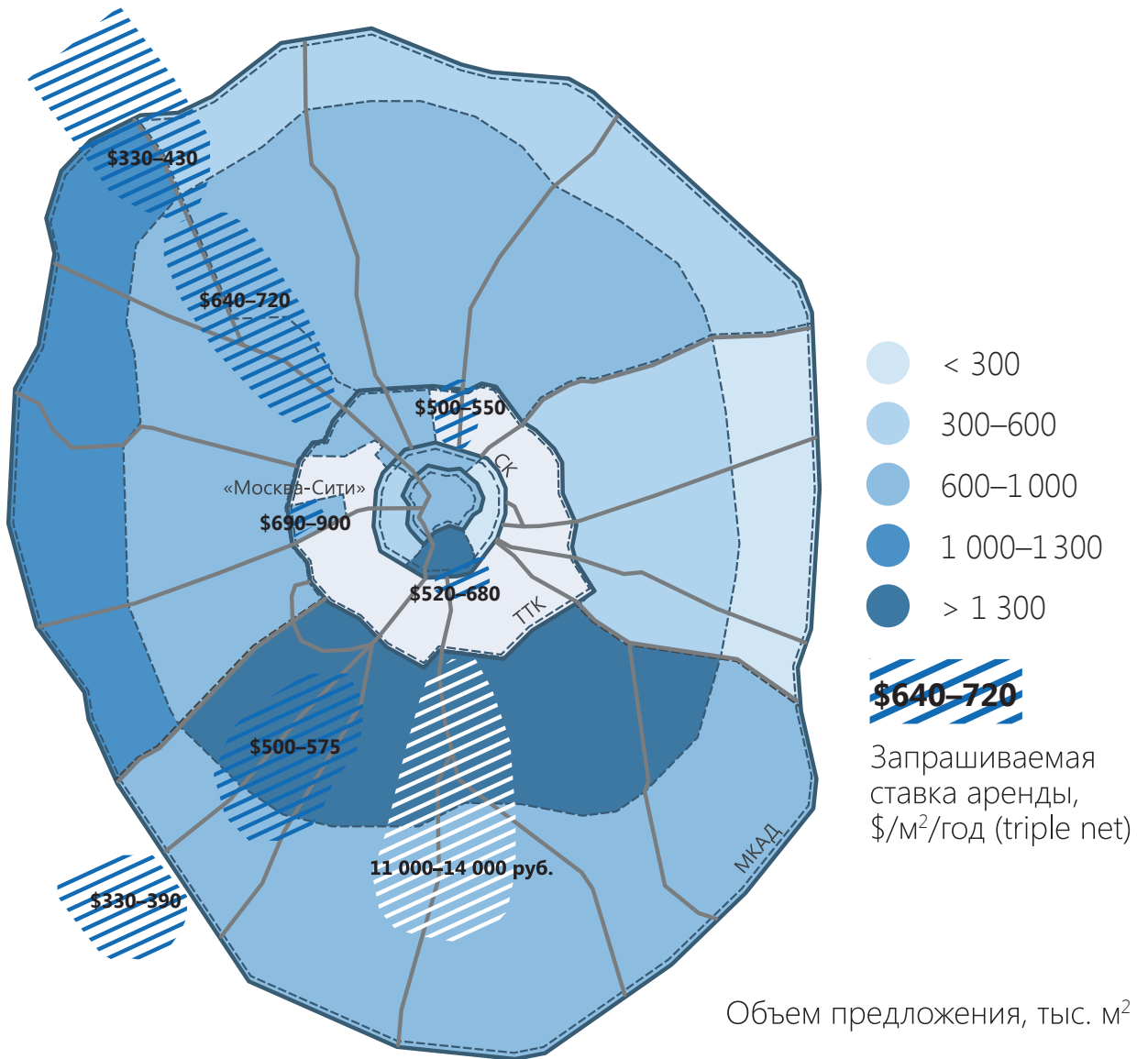
Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Площадь, м <sup>2</sup>
IQ-Квартал	Пресненская наб., 11 участок	Галс-Девелопмент	A	108 623
Оружейный	Оружейный пер., 41	ЗАО Садовое Кольцо	A	90 000
Эволюция	Пресненская наб.	Snegiri Development	A	80 500
Нео Гео	Бутлерова ул., 17	Stone Hedge	Б-	70 000
Неополис	Киевское ш., 3 км от МКАД	A-Store Estates	A	64 000
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, 32	Стройгазконсалтинг	A	60 000
Симонов Плаза	Ленинская слобода, ул., 26	City&Malls PFM	Б+	65 500
Большевик, фаза I-б, II	Ленинградский пр-т, 15 корп.1	O1 Properties	A	54 000
Сириус Парк, фаза II, стр. 1, 4/9	Каширское ш., 3, корп.2	Plaza Development	Б+	52 500
Атлантик	Можайский Вал ул., вл. 8	Dallas Development &Construction	A	48 500
Паллау-РБ	Рублёво-Успенское ш., вл.1	Ферро-Строй	A	46 500
Отрадный, фаза II	Отрадная ул., 2Б	Мотек-Ц	Б+	45 400
Greendale	Октябрьская ул., 98	O1 Properties	A	35 000
Бизнес-парк G10, фаза I	Киевское ш., 0,5 км от МКАД	Комстрин	A	30 200
Алгоритм	Академика Пилюгина ул., 22	БИН	Б+	26 000
Новатор	г.Химки, Кирова ул.	МДК Групп	Б+	24 000
Крылатские холмы, 5	Крылатская ул., 19	CMI Development	Б+	21 900
Демидов, Красная Роза	Тимура Фрунзе ул., 11	KR Properties	A	21 498



2014

# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

ДИАГРАММА №1. СТАВКИ АРЕНДЫ  
И ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ДЕЛОВЫМ  
РАЙОНАМ МОСКВЫ



Объем предложения, тыс. м<sup>2</sup>

Данные Knight Frank

По вопросам предоставления информации по офисным проектам КОАЛКО в городском округе Домодедово, обращайтесь по телефону: Юлия Данько, тел.: (495) 981 87 58 (доб. 4006) или по e-мейлу [udanko@coalco.ru](mailto:udanko@coalco.ru)