**Предварительные итоги года: офисы Москвы не нашли своих владельцев**

Весь 2014-й год держал в напряжении участников рынка офисной недвижимости: по сути, все изменения в его основных показателях, имели исключительно отрицательные характер и динамику. Основной причиной данного явления аналитики склонны называть экономический кризис.

В этот период многими компаниями предпринимались радикальные меры - вплоть до сокращения рабочих мест, что, разумеется, сказалось на положении дел столичных бизнес-центров. Количество незадействованных площадей росло, и их владельцам приходилось снижать ставку, чтобы привлечь потенциального клиента к аренде офиса. Тем не менее, к концу 2014-го года остаются вакантными 2,5 миллиона квадратных метров качественных БЦ (из 15 млн. кв. м, представленных в этом году на рынок качественной офисной недвижимости, было реализовано лишь 12,5 млн.).

В 2014 году объем строительства бизнес-центров практически соответствовал объему задействованных площадей, которые были взяты в аренду или куплены. Правда, по данным Cushman&Wakefield, показатель чистого поглощения, по которому можно судить о спросе на новые БЦ, был в 5 раз ниже. Итог - вакантными оказались 17,5% имеющейся в Москве офисной недвижимости, что является в период с 2000-го года рекордно высокой цифрой.

Более всего отмечается упадок спроса в сегменте высококачественных бизнес-центров. Например, площадей “А”-класса свободно около 1 млн. кв. м. (примерно - треть).

Стратегия привлечения арендаторов включает в себя снижение ставок на офисы, которые владельцы предлагают потенциальным клиентам. Если считать в долларовом эквиваленте, то аренда офисов в бизнес-центрах “А” и “В” класса стала стоить на 10% дешевле. Однако в условиях поднимающегося доллара данное предложение не подействовало.

Собственники шли навстречу арендаторам во всем, даже - в переходе на рублевую ставку (рублевый номинал или номинал в долларах по фиксированному курсу). В основном, это касается БЦ класса “В”. Аренда офисов категории “А” пока осуществляется без перехода на рублевую ставку, здесь наблюдается валютный коридор, который предлагают арендодатели.

Впрочем, аналитики ожидают, что переход на рублевый эквивалент при заключении договоров аренды станет основным трендом 2015-го года.

Владельцы бизнес-центров, помимо уже сказанного, разрабатывают систему различных “бонусов”: например, арендные каникулы или оплата отделки помещения, если ее осуществил арендатор.

Спрос упал настолько сильно, что многие девелоперы даже “замораживают” свои проекты. Сейчас строится около 2,3 млн кв. м офисных площадей класса “А” и “В”. Возможно, в следующие два года на рынке деловой недвижимости еще больше сократится объем нового предложения. Именно это поможет направить ситуацию в благоприятное русло.