ILM
real estate intelligence

Департамент исследований
и анализа рынка

www.ilm.ru

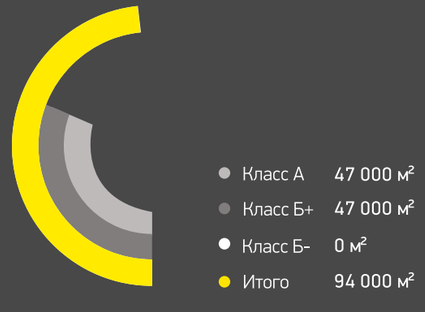
Обзор рынка офисной недвижимости

Москва, 3 квартал 2018

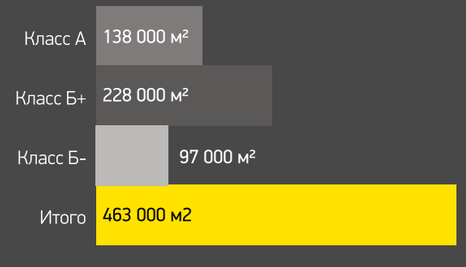
Москва, Пресненская набережная, д. 6, стр. 2
Башня «Империя», Москва-Сити
+7 495 287 06 00, moscow@ilm.ru

Основные показатели
рынка офисной недвижимости

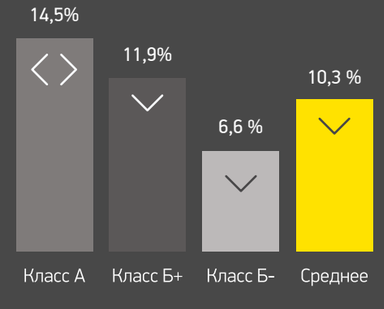
Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1-3 кв. 2018 г.



Поглошение офисных площадей за 1-3 кв. 2018 г.



Уровень вакантных площадей*



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды*

*Изменения по сравнению с показателями на конец 2 кв. 2018 г.

Темпы прироста нового предложения за три квартала 2018 г. продолжают отражать сложившийся на московском рынке недвижимости дефицит ввода новых объектов. За девять месяцев было введено 94 тыс. кв. м офисных площадей, что на 37% меньше аналогичного показателя прошлого года.

До конца года к выходу на рынок прогнозируется еще около 100 тыс. кв. м нового предложения. Общий объем нового строительства за весь 2018 г. покажет минимальные значения и не превысит 200 тыс. кв. м, что будет почти в два раза ниже предыдущего года. Однако, в текущем году ряд крупных девелоперов решаются воспользоваться возможностями вступления рынка в новый цикл и заявляют о начале строительства новых объектов или реконструкции существующих.

По итогам девяти месяцев суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составил 463 тыс. кв. м, что сопоставимо с объемами за аналогичный период прошлого года. Третий квартал сохранил положительные объемы чистого поглощения. Однако, по сравнению с предыдущими кварталами темпы поглощения в последние три месяца оказались минимальными. Это объясняется колебанием спроса в летний период и эффектом отложенного высвобождения площадей, когда фактический переезд компании в новый офис осуществляется спустя несколько месяцев после заключения договора аренды.

На 37%

уменьшился объем нового строительства по сравнению с 3 кв. 2017 г.

На 0,4 п.п.

снизился уровень вакантных площадей в среднем по рынку по итогам 3 кв. 2018 г.

На 3%

выросли средние ставки в классе А в течение 3 кв. 2018 г.

В условиях низких темпов прироста предложения и стабильного спроса уровень вакантных офисных площадей продолжил свое снижение. Доля незанятных помещений в течение трех месяцев уменьшилась на 0,4 п.п. и достигла 10,3% в среднем по всем классам. По сравнению с началом года вакансия в целом по рынку снизилась на 2,0 п.п.

В результате снижения существующего предложения свободных площадей рост среднего уровня ставок аренды продолжился. В объектах класса А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды в течение квартала вырос на 3% и на конец сентября достиг 26 500 руб. за кв. м в год. По сравнению с концом прошлого года средние ставки здесь выросли на 6%.

На фоне наметившегося дефицита качественных площадей мы наблюдаем всю меньшую готовность многих собственников идти на уступки арендаторам. Более того, условия рынка "арендатора" все больше сменяются трендами рынка "арендодателя". Все это говорит о том, что в наиболее популярных локациях и субрынках рост ставок аренды продолжится.

Предложение

По итогам 3 квартала 2018 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 20,5 млн. кв. м, из которых 22%, или 4,5 млн. кв. м, соответствуют классу А, 37%, или 7,6 млн. кв. м, относятся к объектам класса Б+ и 41%, или 8,4 млн. кв. м, - к классу Б-.

В 3 квартале на рынок было введено 3 офисных объекта: многофункциональный комплекс "Новион" (офисной площадью 21 тыс. кв. м), 4 и 5 корпуса офисной части городского квартала "Арена Парк" (офисной площадью 5,7 тыс. кв. м и 7 тыс. кв. м), а также 14 и 17 корпуса первой фазы делового квартала "Рассвет" (офисной площадью 4,5 тыс. кв. м). Таким образом, объем ввода новых офисных центров в Москве остается на минимальных уровнях. По итогам последнего квартала в эксплуатацию было введено всего 38 тыс. кв. м.

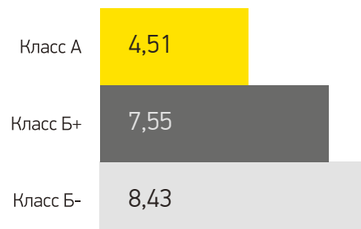
Темпы прироста нового предложения за три квартала продолжают отражать сложившийся на московском рынке недвижимости дефицит ввода новых объектов. За девять месяцев 2018 г. было введено 94 тыс. кв. м офисных площадей, что на 37% меньше аналогичного показателя прошлого года.

До конца года к выходу на рынок прогнозируется еще около 100 тыс. кв. м нового предложения. Следовательно, общий объем нового строительства за весь 2018 г. покажет минимальные значения и не превысит 200 тыс. кв. м, что будет почти в два раза ниже предыдущего года. Это вновь обновит антирекорд среди аналогичных значений прошлых 15 лет на рынке офисной недвижимости Москвы.

На протяжении последних двух лет на рынке офисной недвижимости наблюдается дефицит ввода новых объектов. Это связано с тем, что, начиная с 2014 года, многие проекты были заморожены на стадии получения ГПЗУ, их строительство было нецелесообразно ввиду высокой вакантности.

Вероятность переноса ввода уже заявленных объектов на 2018-2019 гг. на более поздние сроки по-прежнему остается высокой. Однако, в текущем году ряд крупных девелоперов решаются воспользоваться возможностями вступления рынка в новый цикл и заявляют о начале строительства новых объектов или реконструкции существующих. И в течение ближайших двух-трех лет (а именно столько в среднем занимает строительство здания с учетом проектирования) мы ожидаем выхода на рынок новых офисных объектов, которые позволят сбалансировать соотношение спроса и предложения. При этом большинство из объявленных проектов строятся за пределами ТТК, что усиливает децентрализованный характер территориального распределения нового предложения и способствует появлению новых бизнес районов на карте Москвы.

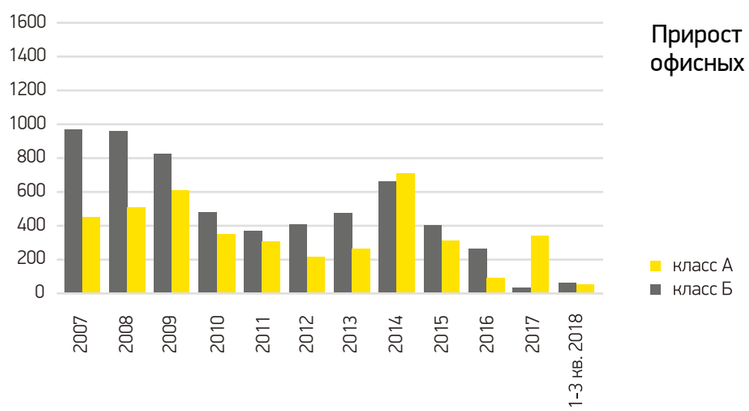
Общий объем офисных площадей на конец 3 кв. 2018 г., млн. м²



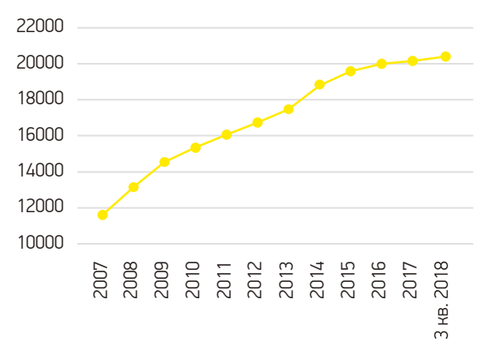
20,5 млн м²

общий объем рынка по итогам 3 кв. 2018 года

Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²



Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²



22%
Класс А

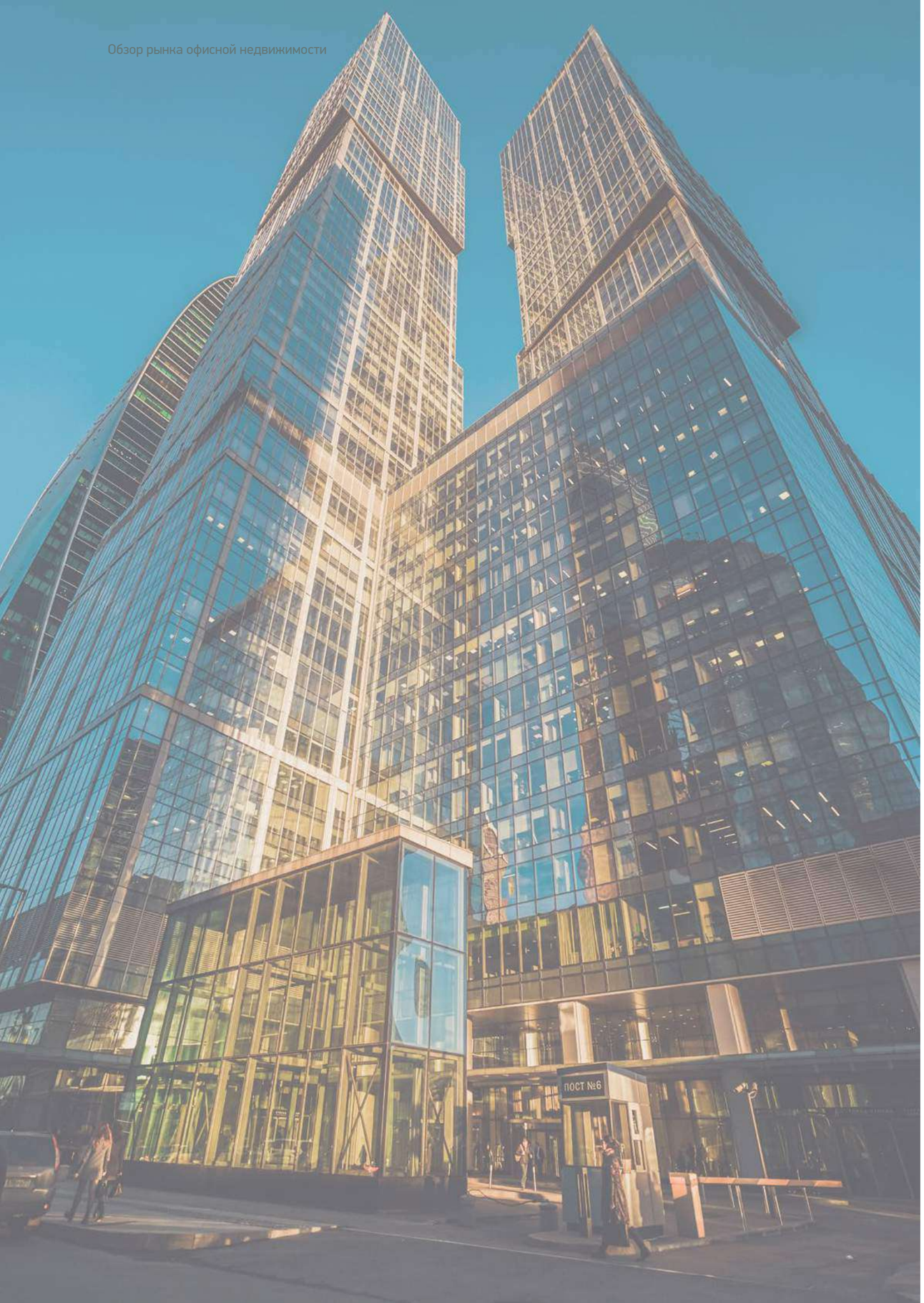
37%
Класс Б+

41%
Класс Б-

Александр Брылов
Директор.
Департамент продаж и приобретений

Отложенный спрос на приобретение качественных инвестиционных объектов

Отложенный спрос на приобретение качественных инвестиционных объектов к концу года приведет к большому количеству инвестиционных сделок. В текущем моменте отмечается высокое количество обращений от инвесторов, интересующихся и рассчитывающих приобретение проектов в бюджете 1-2 млрд. рублей. Ограниченное предложение предлагаемых к продаже объектов с доходностью более 10% годовых заставляет инвесторов рассматривать дополнительные возможности рассматриваемых объектов. В связи с низким объемом ввода новых офисных площадей увеличивается спрос на площадки с потенциалом офисного строительства, в том числе в формате built-to-suit.



Наиболее значимые объекты, введенные в 3 кв. 2018 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Новион	г. Москва, Самарская ул., вл. 1	БИН	А	21 000
Арена Парк, кор. 4, 5	г. Москва, Ленинградский пр-т, 36, кор. 4,5	УК Динамо	А	12 800
Рассвет, очередь 1-2, кор. 14, 16, 17	Столярный пер., 3, кор. 14, 16, 17	KR Properties	В+	4 500

* Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 3 кв. 2018 г.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу до конца 2018 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Амальтея	МКАД, 3 км, Сколково	БИН	А	30 000
ОКО, ф. II	1-й Красногвардейский пр-д, 16Б	Capital Group	А	26 700
Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Союзпроминвест	Б+	14 800
Крунит	Нагорная ул., 3, стр. 1	Крунит	Б+	9 200

Спрос

В 3 квартале суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, увеличился на 67 тыс. кв. м. По итогам девяти месяцев показатель составил 463 тыс. кв. м, что сопоставимо с объемами за аналогичный период прошлого года.

Третий квартал сохранил положительные объемы чистого поглощения. Однако, по сравнению с предыдущими кварталами темпы поглощения в последние три месяца оказались минимальными, снизившись на 58% по сравнению с 1 кварталом и на 66% по сравнению со 2 кварталом. Это объясняется колебанием спроса в летний период и эффектом отложенного высвобождения площадей, когда фактический переезд компании в новый офис осуществляется спустя несколько месяцев после заключения договора аренды.

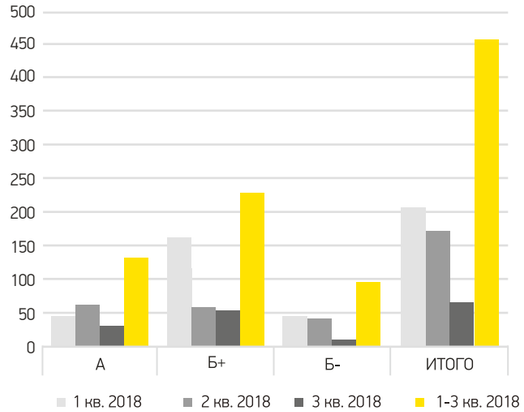
Самый большой объем чистого поглощения, как за весь период 9 месяцев, так и за каждый квартал в отдельности, зафиксирован в объектах класса Б+. За счет немалого количества сделок суммарное чистое поглощение за три квартала к концу сентября составило 228 тыс. кв. м, что на 27% меньше объемов аналогичного показателя прошлого года. В 3 квартале 2018 г. чистое поглощение составило 54 тыс. кв. м.

В классе А объем чистого поглощения увеличился на 30 тыс. кв. м. Таким образом, суммарное значение показателя по итогам девяти месяцев равно 138 тыс. кв. м.

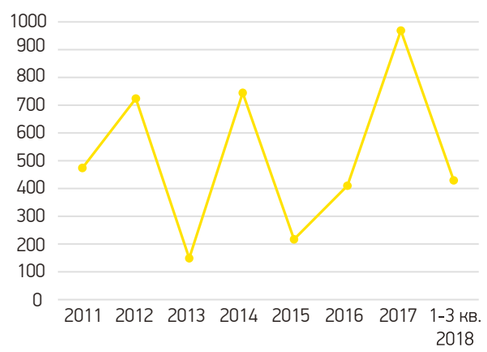
В классе Б-, после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 г., объемы чистого поглощения приобрели в 2017 г. положительное значение. Эта тенденция продолжилась и в нынешнем году. Поглощение здесь было положительным в течение трех кварталов, и по итогам сентября значение показателя достигло 97 тыс. кв. м.

Из структуры общего объема чистого поглощения видно, что спрос на новые офисные помещения по-прежнему по большей части формируется за счет переездов арендаторов в объекты высокого класса. Пользуясь открывшимися в последние годы возможностями по аренде офисов по снизившимся ставкам,

Чистое поглощение офисных площадей за 1-3 кв. 2018 г., тыс. м²*

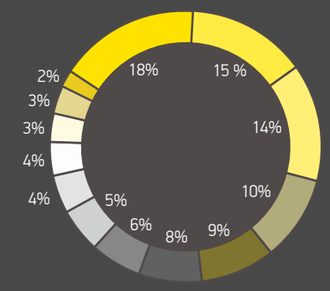


Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м²*



*Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период.
Рассчитывается как: S1+ Snew -S2, где S1 — свободные офисные помещения, Snew — новые офисные площади, введенные в данный период, S2 — свободные офисные помещения в конце периода.

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов за 1-3 кв. 2018 г.



- Потребительские услуги
- IT, телекоммуникационные и медиа компании
- Торговые компании
- Строительные компании
- Профессиональные услуги
- Производственные компании
- Банки и финансовые компании
- Логистика, транспорт
- FMCG и фармацевтические компании
- Энергетика
- Другое
- Индустриальный сектор
- Государственные учреждения

*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-3 кв. 2018 г.

компании реализовывают новые проекты и переезжают в высококачественные офисы. В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади будут и дальше "вымываться" рынком. С учетом дефицита крупных площадей, мы ожидаем сохранения активности арендаторов в офисном сегменте.

Что касается распределения спроса по профилю компаний, то внутренняя структура в течение года сохраняется. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 17% от всех поступающих запросов, что на 2 п.п. меньше, чем по итогам 3 квартала 2017 г. По итогам последних трех месяцев увеличилось количество запросов от представителей IT сектора до 15%. Также уверенный спрос продолжают демонстрировать торговые компании, количество запросов со стороны которых по итогам девяти месяцев составило 14%.

463 тыс. м²

составляет совокупный объем чистого поглощения

Виктор Решетников

Директор.
Департамент офисой недвижимости

Повышение спроса на будущие офисные помещения, находящиеся в стадии строительства.

По итогам 3 квартала хочется отметить не только снижение вакансии в Классе А и Б+, но, как результат, и повысившийся спрос на офисные помещения в объектах, находящихся в стадии строительства. Многие арендаторы стараются выстраивать горизонт планирования на 3-5 лет, что обуславливает их интерес к данным площадкам для будущего размещения офиса. Вариативность площадок по локации позволяет арендаторам подобрать наиболее удобное расположение.

Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2018 г., тыс. м²

* консультант проекта - компания ILM

ЧТК — Четвертое транспортное кольцо

*В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

Ключевые сделки, совершенные в течение 3 кв. 2018 г.

Компания	м²	Тип сделки	Объект	Адрес
Media Instinct	6 000	аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19
Инград-Недвижимость	4 635	аренда	Эрмитаж Плаза, здание 2	Краснопролетарская ул., 2/4, стр. 13
Wework	4 300	аренда	Красная Роза, Савин	Тимура Фрунзе ул., д. 11, стр. 13
СГ-транс SGT	3 600	аренда	Алгоритм	Академика Пилюгина ул., 22
SOK	3 200	аренда	Сады Пекина	Бол. Садовая ул., 5, стр. 1
Утконос	3 200	аренда	Рассвет	Столярный пер., 3, кор. 6
Рабочая станция	3 086	аренда	Садовническая наб., 9	Садовническая наб., 9
СеверГрупп*	2 600	аренда	Новосущевский	Сущёвский Вал ул., 18
Diageo	2 500	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, 15
СТОИК*	1 800	покупка	Семёновский Вал, 6а	Семёновский Вал, 6а
СК Согласие	1 700	аренда	Чайка Плаза IV	Щепкина ул., 42, стр. 2А
Восточная Горнорудная Компания	1 500	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, 15
Fashion House	1 400	аренда	Садовая Галерея	Мал. Сухаревская пл., 12
UseTech	1 000	аренда	Алексеевская Башня	Ракетный б-р, 16, стр. 1
Российско-германская внешнеторговая палата (РГВТП)	1 000	покупка	Фили-град, фаза 2	Береговой пр-д, вл. 5

Вакантные площади

В условиях низких темпов прироста предложения и стабильного спроса уровень вакантных офисных площадей продолжил свое снижение. По итогам 3 квартала чистое поглощение превысило объемы нового строительства почти в 5 раз. В результате этого доля незанятных помещений в течение трех месяцев уменьшилась на 0,4 п.п. и достигла 10,3% в среднем по всем классам. По сравнению с началом года вакансия в целом по рынку снизилась на 2,0 п.п. Таким образом, на данный момент свободными остаются 2,1 млн. кв. м офисных площадей.

В объектах класса А снижение показателя остановилось. В течение трех месяцев доля пустующих офисов не изменилась и сохранилась на уровне 14,5%. Это связано с вводом в эксплуатацию нескольких объектов, объем которых был равен чистому поглощению за данный период. Тем не менее, по сравнению с началом года уровень вакантности в классе А снизился на 2,1 п.п. Сейчас объем предложения незанятых площадей в таких объектах эквивалентен уровню середины 2012 г.

В классе Б+ благодаря увеличению объемов чистого поглощения уровень вакантности продолжил тенденцию стабильного снижения. В течение последнего квартала доля свободных помещений здесь уменьшилась на 0,7 п.п. и на конец сентября составила 11,9%. Именно в объектах данного класса, как и в предыдущем году, зафиксировано наибольшее снижение показателя по сравнению с началом года. По сравнению с концом 2017 г. разница составила 2,6 п.п. Здесь значение уровня вакантных площадей постепенно приближается к равновесным 10%, когда достигается баланс спроса и предложения на рынке.

Если говорить о динамике уменьшения незанятых высококачественных офисов, то можно отметить, что снижение уровня свободных площадей происходит уже на протяжении двух лет подряд. Начиная со 2 квартала кризисного 2015 г. доля невостребованных помещений класса А/Б+ в Москве сократилась в среднем на 50%. Совокупный объем вакантных площадей класса А и Б+ по итогам 3 квартала составил 1,6 млн. кв. м: на офисы объектов класса А приходится 0,7 млн. кв. м, на класс Б+ - 0,9 млн. кв. м.

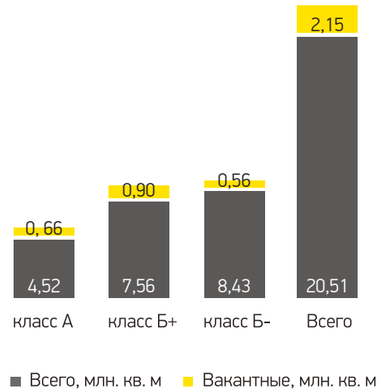
В структуре предложения высококлассных помещений сохраняется дефицит площадей большого объема. Крупным компаниям, которые стремятся оптимизировать свои занимаемые площади и консолидировать их в одном объекте, становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. По итогам 3 квартала 2018 г. единые офисные блоки площадью более 15 тыс. кв. м доступны лишь в 16 введенных офисных зданиях класса А/Б+. Это может привести к старту нового строительства и разморозке площадок под офисные объекты built-to-suit, которые со стороны крупных компаний становятся все более востребованными.

В объектах класса Б- на фоне растущего положительного чистого поглощения объем свободных площадей продолжил сокращаться. В течение 3 квартала доля незанятых помещений здесь снизилась на 0,3 п.п. и на конец сентября составила 6,6%. По сравнению с началом года показатель уменьшился на 1,4 п.п.

Свободные качественные офисы в настоящее время представлены во всех районах Москвы. Тем не менее, в некоторых субрынках показатель очень отличается от среднерыночных значений. Наибольшее изменение предложения свободных помещений в течение 3 квартала произошло в следующих локациях:

- В районе "ЗАО до ЧТК" за счет сделок в бизнес-центрах "Фили-Град"и "Атлантик" доля вакантных площадей в классе А в течение трех последних месяцев сократилась 4,8 п.п. и составила 26,5%.
- На территории районом "ЗАО после ЧТК" и "ЮЗАО после ЧТК" благодаря стабильному спросу и увеличению объемов чистого поглощения в высокачественных объектах уровень свободных помещений уменьшился на 2,1 п.п. и 1,9 п.п. соответственно и достиг значений 23,1% и 14,2% в среднем по всем классам.
- В ММДЦ "Москва-Сити" совокупная площадь незанятых офисов на конец сентября составила около 142 тыс. кв. м. Динамика изменения показателя в течение девяти месяцев здесь была неравномерная. После высвобождения небольшого объема помещений в 1 квартале и, как следствие, увеличения объема вакантных площадей, во 2 и 3 кварталах за счет увеличения количества сделок доля свободных помещений сократилась. По сравнению с прошлым кварталом показатель снизился на 1,1 п.п. и составил 12,2%.
- В "ЦАО", за счет выхода нового комплекса "Новион" доля свободных помещений в течение последнего квартала увеличилась на 0,5 п.п. и на конец сентября составила 7,4% в среднем по всем классам.

Объем вакантных площадей на конец 3 кв. 2018 г., млн. м²

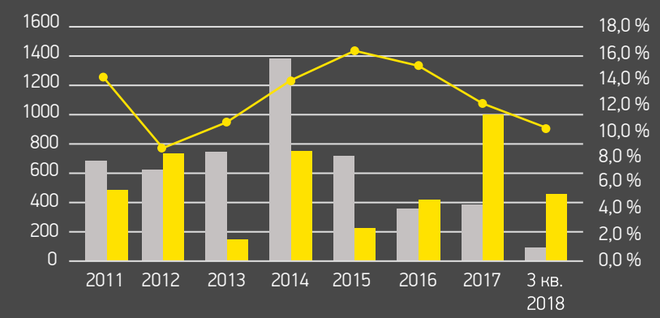


2,1 млн. м²

Незанятых офисных помещений

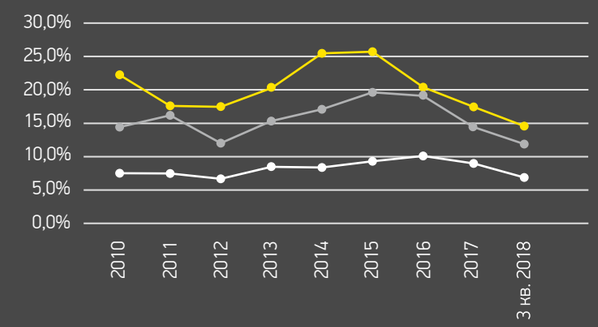
10,3 %

Средняя вакантность на конец 3 кв. 2018 г.



Динамика показателей объема новых площадей, чистого поглощения и доли свободных площадей

Доля свободных площадей
Чистое поглощение
Объем ввода новых площадей



Динамика уровня вакантных площадей, %

класс А
класс Б+
класс Б

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2018 г.

Ксения Харкевич
Директор.
Департамент офисной недвижимости

В Москва-Сити наблюдается дефицит свободных площадей

Москва-Сити на протяжении последних нескольких лет привлекает всеобщее внимание участников рынка коммерческой недвижимости масштабностью строительства, громкими сделками, наличием большого количества вакантных площадей. Однако последнее утверждение все менее и менее применимо к этому центру деловой активности Москвы: 3 квартал ознаменовал собой появление новых арендаторов в башне «Меркурий», практически нет свободных площадей в «Империи», «Городом столиц» и «ОКО» с их апартаментной частью чаще интересуются люди, стремящиеся стать резидентами Сити и т.д. "Москва-Сити" привлекает не только коммерческие, но и государственные структуры, ставящие перед собой цель - консолидировать свои подразделения, оптимизировать бизнес-процессы и разместить сотрудников в новых эффективных помещениях. Поэтому с учетом наметившегося дефицита больших вакантных площадей в бизнес-центрах класса А, Москва-Сити со своими высотными зданиями, инфраструктурой и транспортной доступностью будет привлекать все больше и больше потенциальных арендаторов.

ЧТК — Четвертое транспортное кольцо
*В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

Ставки аренды

В результате снижения существующего предложения свободных площадей, рост среднего уровня ставок аренды продолжился.

В объектах класса А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды в течение квартала вырос на 3% и на конец сентября достиг 26 500 руб. за кв. м в год. По сравнению с концом прошлого года средние ставки здесь выросли на 6%. На данный момент ставки аренды в объектах данного класса приблизились к уровню 3 квартала 2016 г. В долларовом выражении арендные ставки по итогам 3 квартала равны $405 за кв. м в год.

В классе Б+ рост средних ставок аренды первого полугодия в 3 квартале не получил своего продолжения, ставки здесь сохранились на прежнем уровне, а именно 16 600 руб. за кв. м в год. Если говорить о динамике в течение девяти месяцев, то повышение средней стоимости аренды здесь составило 4%.

В классе Б- ставки аренды, после снижения во 2 квартале года за счет ухода предложений в центральных локациях, в 3 квартале вновь показали рост и достигли значения 14 800 руб. за кв. м в год. В течение трех последних месяцев средний уровень базовых запрашиваемых ставок аренды здесь вырос на 6%.

На фоне наметившегося дефицита качественных площадей мы наблюдаем всю меньшую готовность многих собственников идти на уступки арендаторам. Если же арендодатели и готовы обсуждать более гибкие условия аренды, то только с крупными или известными на рынке компаниями. Более того, условия рынка "арендатора" все больше сменяются трендами рынка "арендодателя". Все это говорит о том, что в наиболее популярных локациях и субрынках рост ставок аренды продолжится. В 2019-2020 гг. ставки аренды на офисы в востребованных районах могут вырасти на 15-20%.

6%

составил рост ставок в объектах класса А по итогам трех кварталов 2018 г.

Анна Воробьева

Директор.
Проект AMO.ru

В третьем квартале происходили очень яркие взаимосвязанные события.

1. Инвесторы по-прежнему активно проявляют интерес к формату недвижимости "коворкинг", однако финансовые расчеты и детали бизнес-модели каждый раз подтверждали, что их ожидания не соответствуют реалиям этого направления бизнеса в коммерческой недвижимости.
2. Сезонное освобождение рабочих мест в коворкингах привело к активному поиску решения с помощью, в том числе, консультантов и в очередной раз показало хрупкость финансовой и бизнес-модели, на основе которых операторы начали свои проекты. Коворкинги продолжают трансформироваться в поисках оптимального (маржинального) формата бизнеса.
3. Владельцы объектов с мелкой нарезкой блоков обеспокоены нестабильностью и, как следствие, высокой ротацией своих арендаторов - договоры подписываются на 11 месяцев, арендатор может выехать через 3-4.
4. 3-й квартал показал, что рынок ждет ответственности всех сторон, участвующих в проекте/сделке (арендатор, собственник, консультант.

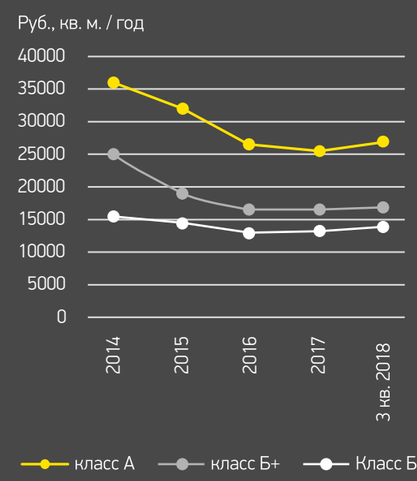
Артем Неволько

Директор.
Департамент офисной недвижимости

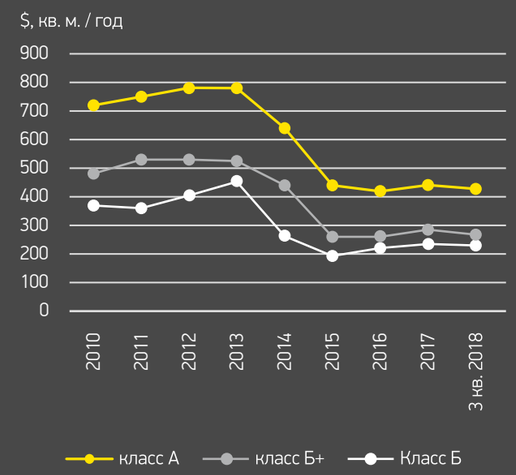
Спрос все больше превосходит предложение

Дефицит больших качественных помещений продолжает усиливаться. Спрос все больше превосходит предложение, а в условиях низкого ввода новых площадей, тенденция будет только усиливаться. Арендные ставки в помещениях класса А/Б+ постепенно растут, особенно это хорошо видно по предложениям в ММДЦ «Москва-Сити». Ввиду сложившейся ситуации, мы ожидаем старт сделок по объектам built-to-suit. Такая тенденция уже активно видна на рынке складской недвижимости, постепенно она переходит в офисы. Традиционно во второй половине года мы отмечаем увеличение активности в сегменте покупки офисных площадей.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублях



Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды, в долларовом эквиваленте



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в разрезе площадей по итогам 3 кв. 2018 г.

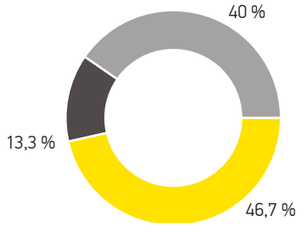
Площадь помещений	Средний уровень	до 100 м²	100-200 м²	200-500 м²	500-1000 м²	1000-3000 м²
класс А	26 500 р.	37 300р.	33 500р.	26 100р.	23 500р.	24 000р.
класс Б+	16 600 р.	17 600р.	17 200р.	17 000р.	16 400р.	15 600р.
класс Б-	14 800 р.	15 100р.	14 300р.	14 200р.	14 000р.	14 900р.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2018 г., руб. за м² в год

Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.
ЧТК — четвертое транспортное кольцо
*в данном сегменте отсутствуют предложения данного класса

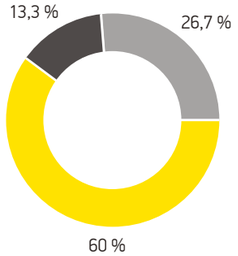
3-й ежеквартальный опрос собственников коммерческой недвижимости

Компания ILM запустила регулярный опрос крупнейших девелоперов и собственников объектов офисной недвижимости Москвы, который позволяет ознакомиться с мнениями представителей данных компаний о тенденциях и перспективах дальнейшего развития рынка.



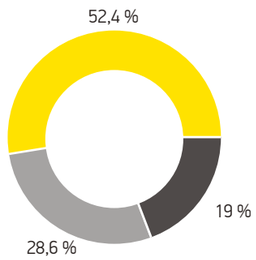
Количество просмотров ваших объектов в 3 кв. 2018 по сравнению со 3 кв. 2017

скорее увеличилось · скорее уменьшилось · не изменилось



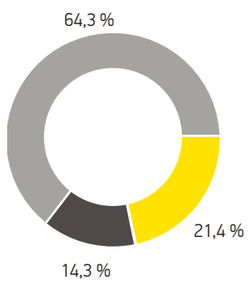
Ставка по закрытым сделкам на ваших объектах в 3 кв. 2018 по сравнению с 3 кв. 2017

скорее выросла · скорее снизилась · не изменилась



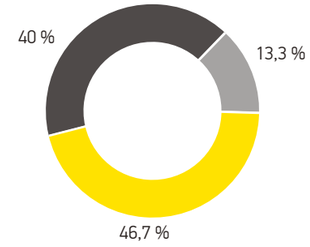
Требуемая арендатором скидка от запрашиваемой ставки в 3 кв. 2018 по сравнению с 3 кв. 2017

скорее выросла · скорее снизилась · не изменилась



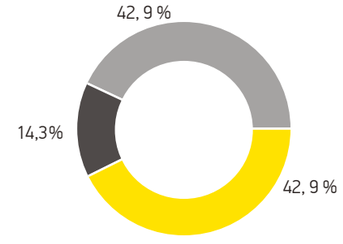
Средний срок аренды по закрытым сделкам на ваших объектах в 3 кв. 2018 по сравнению с 3 кв. 2017

скорее увеличился · скорее уменьшился · не изменился



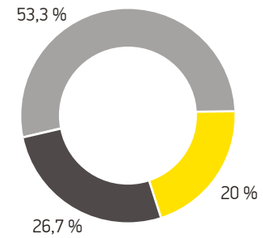
Средний размер арендованной площади по закрытым сделкам на ваших объектах в 3 кв. 2018 по сравнению с 3 кв. 2017

скорее увеличился · скорее уменьшился · не изменился



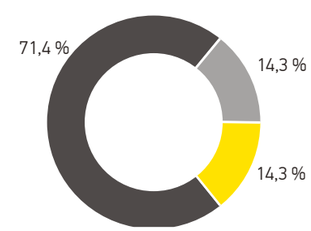
В 3 кв. 2018 по сравнению с 3 кв. 2017 количество закрытых сделок на ваших объектах

скорее увеличилось · скорее уменьшилось · не изменилось



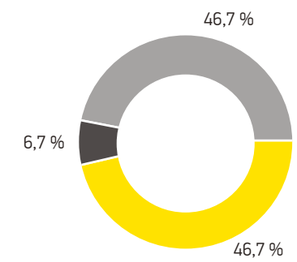
Доля сделок с участием брокеров на вашем объекте в 3 кв. 2018 по сравнению с 3 кв. 2017

скорее увеличилась · скорее уменьшилась · не изменилась



Доля свободных помещений на вашем объекте по итогам 3 кв. 2018 по сравнению с 3 кв. 2017

скорее увеличилась · скорее уменьшилась · не изменилась



До конца 2018 г. вы планируете скорее повышение или снижение уровня запрашиваемой ставки аренды на ваших объектах?

скорее повышение · скорее снижение · не планирую изменений

Наши эксперты

Андрей Лукашев

Управляющий партнер
lukashev@ilm.ru

Дмитрий Мыслин

Управляющий партнер
myslin@ilm.ru

Екатерина Волкова

Директор
Департамент исследований и анализа рынка
volkova@ilm.ru

Маргарита Трофимова

Директор
Департамент оценки и консалтинга
trofimova@ilm.ru

Александр Брылов

Директор
Департамент продаж и приобретений
brylov@ilm.ru

Ксения Харкевич

Директор
Департамент офисной недвижимости
kharkevich@ilm.ru

Анна Воробьева

Директор проекта AMO.ru
vorobyova@amo.ru

Егор Левченко

Директор
Департамент торговой недвижимости
levchenko@ilm.ru

Артем Неволько

Директор
Департамент офисной недвижимости
nevolko@ilm.ru

Александр Перфильев

Директор
Департамент складской и индустриальной недвижимости
perfilev@ilm.ru

Михаил Крючков

Директор
Департамент элитной жилой недвижимости
mk@gethome.ru

Александр Гурганов

Партнер
Департамент офисной недвижимости
gurganov@ilm.ru

Виктор Решетников

Директор
Департамент офисной недвижимости
reshetnikov@ilm.ru

Иван Ивлиев

Генеральный директор
Кандидат юридических наук
ivliev@ilm.ru

Наши онлайн-сервисы

amo.ru Lab
DIGITAL REAL ESTATE

Online-пространство для быстрого выбора офисного помещения в аренду и на покупку

Мы самостоятельно формируем базу предложений и отличаемся полнотой информации и ее актуальностью. Около 700 компаний уже переехали с нами. Пространство полезных онлайн-инструментов для собственников. Подробная статистика по объектам, среднерыночная ставка аренды, анализ спроса и конкурентного окружения, заявки от клиентов и дополнительные услуги в режиме онлайн.

Skladium·ru

Сервис для быстрого поиска складской и индустриальной недвижимости

Более 3 500 складов в 90 городах России. Полный доступ к информации, необходимой для принятия решения о покупке и аренде: цены, фото, описание. Бесплатное и профессиональное сопровождение клиента на каждом этапе сделки — персональный менеджер поможет подобрать склад, организует просмотр, согласует коммерческие условия и ответит на вопросы

INVESTATE

Комплексный подход к инвестированию в недвижимость

Investate — удобный сервис, призванный обеспечить прозрачность и эффективность инвестиционных сделок с недвижимостью. Мы поможем подобрать объект недвижимости для инвестиций, четко спрогнозировать ваш доход и поможем в управлении с ним.

gethome

Сервис для поиска и подбора элитной жилой недвижимости в России и за рубежом

GetHome объединяет в себе персональный подход к реализации задач клиента, отличное знание рынка элитной жилой недвижимости, опыт структурирования сложных сделок купли-продажи и соблюдение конфиденциальности.

Компания ILM оказывает комплексные услуги клиентам на российском рынке недвижимости:

- Консалтинговые услуги
- Исследование рынка
- Инвестиции и управление активами
- Подбор недвижимости
- Брокеридж недвижимости
- Оспаривание кадастровой стоимости
- Оценка портфеля недвижимости
- Снижение затрат на аренду

Департамент исследований
и анализа рынка

research@ilm.ru
+7 495 287 06 00

более
1000
сделок

более
1 млн.
м^2 реализовано

2009
год основания

более
150
сотрудников

ILM
real estate intelligence

© 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.