

Москва, 4 квартал 2016

Обзор рынка офисной недвижимости



# Основные показатели

## рынка офисной недвижимости

Москва, 4 квартал 2016

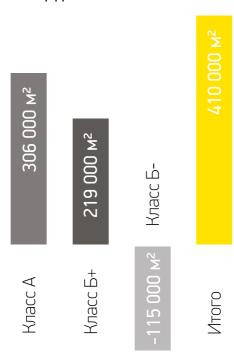
Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 2016 г.



В течение года было введено 350 тыс. кв. м офисных площадей, что составляет менее половины объема нового строительства прошлого года. Показатель стал рекордно низким за последние 10 лет на рынке офисной недвижимости Москвы. Вследствие ограничения привлечения финансирования по новым проектам и переносов сроков ввода по большому количеству объектов, в последующие два года рынок будет пополняться в основном зданиями, выход на рынок которых изначально был запланирован на 2015-2016 гг.

По итогам года суммарный объем чистого поглощения составил 410 тыс. кв. м, превысив прошлогоднее значение почти в два раза. На рынке продолжается тенденция миграции арендаторов в качество, в дешевеющие офисы класса А/Б+. С целью снижения совокупных затрат на аренду и логистику между разрозненными подразделениями компании переезжают в высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже.

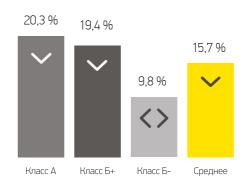
Поглощение офисных площадей за 2016 г.



## На 1,1 п.п. уменьшилась

доля вакантных помещений в среднем по рынку

## Уровень вакантных площадей\*



## Средние запрашиваемые базовые ставки аренды\*



Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. За прошедшие двенадцать месяцев чистое поглощение превысило объемы нового строительства на 15%, что привело к уменьшению доли свободных площадей. По сравнению с началом года показатель снизился на 1,1 п.п. и составил 15,7% в среднем по рынку.

Средний уровень ставок аренды на качественные офисные помещения продолжил понижательную динамику. В объектах класса А средний уровень запрашиваемых ставок аренды в рублевом эквиваленте достиг 25 500 руб. за кв. м в год, что на 20% ниже по сравнению с концом прошлого года. В классе Б+ рублевые ставки аренды составили 16 000 руб. за кв. м в год, здесь годовое снижение составило 15%.

# Происходит высвобождение площадей в классе Б-

в течение последних 15 кварталов

25 500 руб. за кв. м в год

составляют базовые запрашиваемые ставки аренды для класса A

<sup>\*</sup>Изменение по сравнению с показателями на конец 3 кв. 2016 г.





# Дмитрий Мыслин | Управляющий партнер

# Рублевые арендные ставки стабилизируются

Миграция из низкокачественных объектов фактически стабилизировала ставки в А/Б+ классе. Укрепившийся к концу года рубль лишь усилил этот тренд. Постепенно повышается спрос со стороны инвесторов на стабилизированные рублевые активы. Эти два фактора создают предпосылки для стабилизации арендных ставок в рублях и увеличения сроков вновь заключаемых договоров аренды.



# Андрей Лукашов | Управляющий партнер

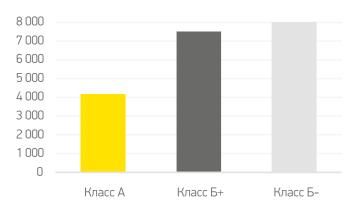
## Тенденция по снижению ставок и пересмотру условий аренды

Весь год продолжались переговоры по снижению ставок и пересмотру условий аренды, а в тех случаях где не могли договориться с арендодателем, арендаторы переезжали в новый офис, повышая качество занимаемых помещений и снижая совокупные затраты по аренде. Значительный спрос на рынке офисной недвижимости формируют компании с государственным участием. Площадь новых договоров аренды значительно снизилась. Наметился четкий тренд по аренде небольших офисов от 20 до 300 кв. м и открытию большого количества коворкинг — центров, меняющих привычный подход к работе.

Обзор рынка офисной недвижимости 4 квартал, 2016 Предложение

# Предложение

#### Общий объем офисных площадей на конец 2016 г., тыс. м<sup>2</sup>



Общий объем рынка качественных офисных площадей Москвы достиг 19,8 млн. кв. м, из которых офисы класса А составляют 21% (это 4,2 млн. кв. м), офисы класса Б+ — 38% (7,5 млн. кв. м), остальные 41% (8,1 млн. кв. м) относятся к объектам класса Б-.

В течение последнего квартала в эксплуатацию были введены два офисных здания: бизнес-центр " Zhukov 1". и офисный комплекс "Бол. Пионерская ул., вл. 1/17". В условиях переноса сроков строительства по ранее заявленным к вводу объектам на более поздние периоды, всего за двенадцать месяцев 2016 г. было введено 350 тыс. кв. м офисных площадей. Это составляет менее половины объема нового строительства такого же периода прошлого года. Таким образом, показатель стал рекордно низким среди аналогичных значений прошлых 10 лет на рынке офисной недвижимости Москвы.

Кроме того стоит отметить, что структура прироста новых площадей по классам по сравнению с 2015 г. изменилась. Если в прошлом году среди новых объектов доля зданий класса А составляла 47% от общего объема нового предложения, то в 2016 г. это всего лишь 26%.

19,6 млн м<sup>2</sup> общий объем рынка по итогам

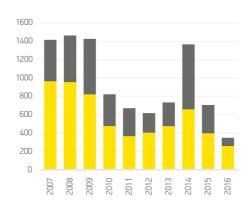
2016 года

21% Класс А

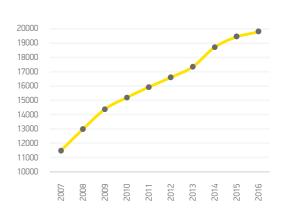
38% Класс Б+

41% Класс Б-

#### Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м<sup>2</sup>



#### Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м<sup>2</sup>



Вследствие текущего высокого уровня невостребованных помещений и ограничения привлечения финансирования по новым проектам, в последующие два года рынок также будет пополняться в основном зданиями, выход на рынок которых изначально был запланирован на 2014-2015 гг. В 2017 г., согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 400 тыс. кв. м нового предложения.

Начиная с 2014 г., большинство девелоперов приостановили реализацию новых проектов. В некоторых случаях собственники замораживают стройку и откладывают ввод здания в эксплуатацию в ожидании якорных арендаторов. Часть объектов остается в стадии проекта или происходит перепрофилирование объектов из офисов в апартаменты. Все это может привести к дальнейшему снижению темпов прироста новых площадей, когда объемы ввода могут стать минимальными.



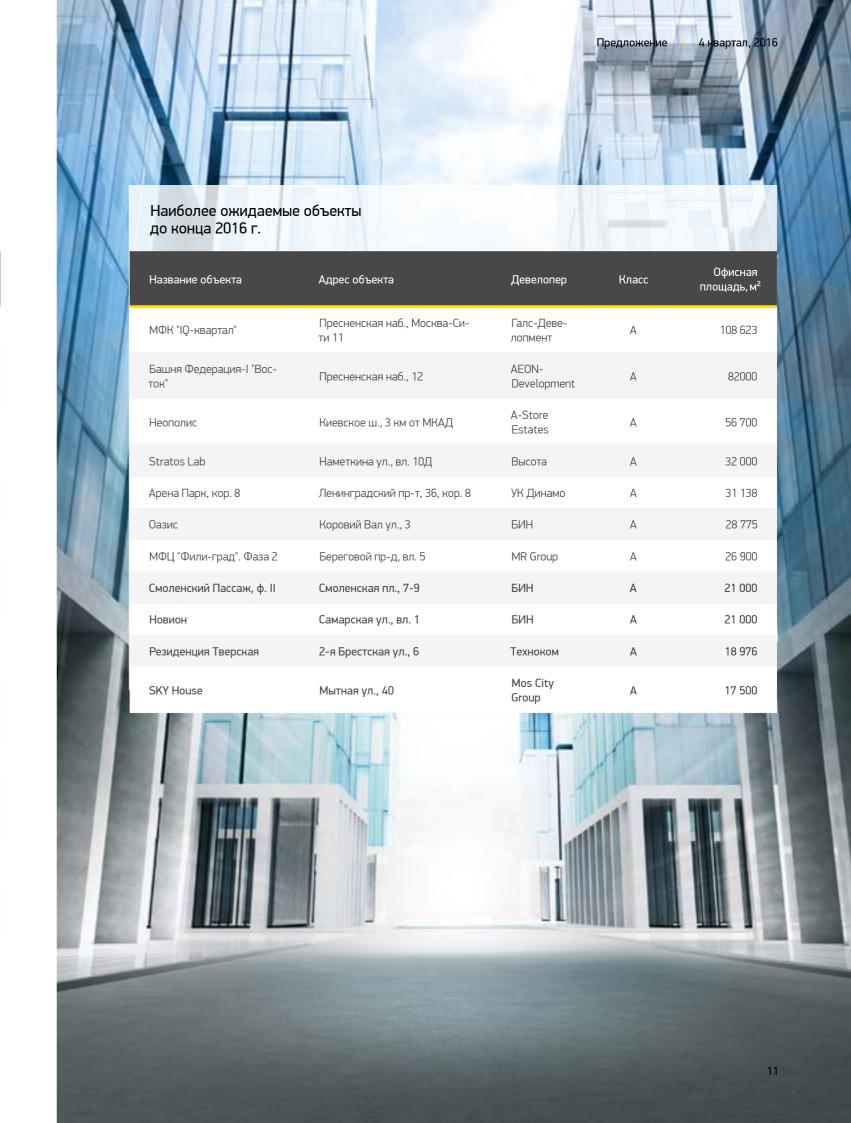
## Андрей Протасов | Директор. Департамент инвестиций и управления активами

Интерес инвесторов к недвижимости увеличивается

Разрыв между ценой спроса и предложением продолжает сокращаться, в целом, за счет снижения аппетита продавцов. Снижение инфляции, доходности по депозитам и стоимости рублевого долгового финансирования способствует увеличению интереса инвесторов к недвижимости.

#### Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 2016 г.\*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, м <sup>2</sup>	Дата ввода
ЦСКА Арена	3-я Песчаная ул., вл. 2	PFC CSKA	Б+	64 891	3 кв. 2016
Бизнес-парк G10, фаза 1	Киевское ш. 0,5 км от МКАД	Комстрин	А	30 000	2 кв. 2016
Нагатино ай-Лэнд, фаза II, корпус Де- карт	Андропова пр-т, 18	Московский бизнес инку- батор	Б+	28 125	1 кв. 2016
Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	ENKA	А	28 110	1 кв. 2016
Отрадное, Фаза II	Отрадная ул., 2Б	Мотек-Ц	Б+	25 300	2 кв. 2016
Бол. Пионерская ул., вл. 1/17	Бол. Пионерская ул., вл. 1/17	Инфинтраст	А	25 000	4 кв. 2016
Даниловская ма- нуфактура, корпус "Мещерин"	Варшавское ш., 9, стр.1	KR Properties	Б+	21655	3 кв. 2016
Лофт Виль, Фаза II	Павелецкая наб., 2, стр. 2	New Life Group	Б+	21500	2 кв. 2016
ТОК "Селектика"	Варшавское ш., 148	FPO Union	Б+	15950	3 кв. 2016
Волочаевская ул., вл. 5	Волочаевская ул., вл. 5	Крок	Б+	15550	1 кв. 2016
Zhukov 1	Маршала Жукова пр-т, 1, стр. 1	ICM Company	Б+	15150	4 кв. 2016
Seven ONE	Дмитровское ш., 71Б	Stone Hendge	Б+	13400	2 кв. 2016



<sup>\*</sup>Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 2016 г.

# Спрос

По итогам года суммарный объем чистого поглощения составил 410 тыс. кв. м, превысив прошлогоднее значение почти в два раза. Из структуры общего объема поглощения видно, что на рынке продолжается тенденция миграции арендаторов в качество, в дешевеющие офисы класса А/Б+. На фоне высокой конкуренции между объектами и снизившихся ставок аренды, компании консолидируют свои офисы С целью снижения совокупных затрат на аренду и логистику между разрозненными подразделениями, компании переезжают в высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже Некоторые арендаторы, не согласовав условия с текущим собственником, делают выбор в пользу переезда в новые здания на более привлекательных условиях. Об этом свидетельствует увеличившееся чистое поглощение в классе А/Б+ и отрицательное значение показателя в классе Б-, где высвобождение офисов происходит уже в течение 15 последних кварталов. Однако, в течение последнего полугодия темпы высвобождения помещений в классе Б- замедлились. По итогам двенадцати месяцев показатель в классе Б- составил минус 115 тыс. кв. м, в то время как в классе А и Б+ чистое поглощение составило 306 и 219 тыс. кв. м соответственно.

Однако, стоит отметить, что высокое значение чистого поглощения в классе А сформировано вследствие нескольких крупных сделок по приобретению объектов. Без учета таких сделок объем чистого поглощения в классе А за четыре квартала составил около 100 тыс. кв. м. Это подтверждает тот факт, что переезд большинства компаний по-прежнему обусловлен следующими факторами: миграцией в качество без увеличения бюджета на аренду и сокращением затрат на аренду без ущерба качеству арендуемых помещений. Редкий случай, когда арендаторы переезжали в результате расширения офиса.

В свою очередь, самые крупные сделки прошли с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что также даст отрицательный

## Компании сферы услуг

Остаются основным потребителем качественных офисных помещений

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов за 2016 г.



- Услуги
- Производство и строительство
- Торговля
- IT, телекоммуникации и медиа
- ■Другое
- FMCG и фармацевтика
- Логистика, транспорт
- Банки и финансовые компании
- ■Энергетика
- Государственные учреждения
- Индустриальный сектор

\*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 2016 г.

вклад в общий объем чистого поглощения. Рассматривая распределение спроса по отраслям пользователей офисных площадей, можно увидеть, что внутренняя структура в течение года в целом сохранилась. По-прежнему основным потребителем качественных офисных помещений остаются компании сферы услуг. На их долю приходится около 22% от всех запросов, что на 2 п.п. меньше, чем по итогам прошлого года. В течение четырех кварталов незначительно уменьшилось количество запросов от компаний производственного сектора, на 1 п.п. до 18%. Уверенный спрос продолжают демонстрировать торговые компании и представители IT сектора, на их долю приходится около 14% и 12% соответственно. По итогам года увеличилась активность со стороны FMCG компаний. По сравнению с концом 2015 г. показатель увеличился на 2 п.п. и составил 5% от всех запросов.

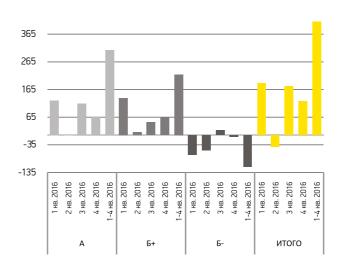


Сергей Кружилин Директор. Департамент офисной недвижимости

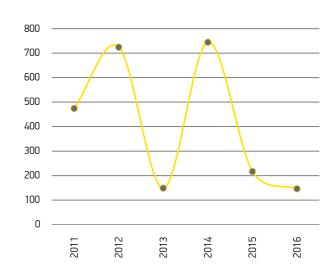
# Рынок максимально приблизился к ценовому дну

Продолжается миграция арендаторов в качественные объекты более высокого класса, а также проекты по консолидации компаний, которые имеют задачи по снижению совокупных затрат на аренду и логистику между разрозненными подразделениями. Рынок максимально приблизился на минимально низкий уровень ставок в большинстве объектов, поэтому сейчас самое удачное время для оптимизации подобных затрат.

## Чистое поглощение офисных площадей за 2016 г., тыс. м<sup>2\*</sup>



#### Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м<sup>2\*</sup>



Обзор рынка офисной недвижимости

САО после ЧТК

СВАО после ЧТК

Чистое погл<mark>ощ</mark>ение на рынке качественных офисных помещений на конец 2016 г., тыс. кв. м 3 Д СДО

СВАО до ЧТК

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б–	
ЦАО	62,1	73,0	-0,5	
Москва-Сити	121.0	$C3AC_{7,7}$	_*	
СВАО до ЧТК	-6,2	до ЧТК 10,3	-6,6	
СВАО после ЧТК	_*	19,2	Mo 2,7 B	а-Сити
ВАО до ЧТК	-1,2	-10,0	-20,0	
ВАО после ЧТК	_*	-0,1	3,4	IAO
ЮВАО до ЧТК	1,5	3A (17,7	29,9	<b>~</b>
ЮВАО после ЧТК	_*	до ЧТН <sub>0,8</sub>	-12,6	
ЮАО до ЧТК	6,3	70,1	-37,3	
ЮАО после ЧТК	после Ч*ТК	4,5	12,5	ЮАО
ЮЗАО до ЧТК	4,2	-10,6	<del>-13,6</del>	до ЧТК
ЮЗАО после ЧТК	13,2	7,1	до ЧТК -44,3	
ЗАО до ЧТК	90,5	32,7	-1,9	
ЗАО после ЧТК	9,8	-10,7	-29,6	
СЗАО до ЧТК	_*	<b>10-</b> *3/	-3,2	
СЗАО после ЧТК	15,3	6,5 <sub>7</sub> e	YTK -1,3	ЮΔ
САО до ЧТК	7,3	-3,0	10,8	ПОСПС
САО после ЧТК	-14,9	3,2	-7,5	TIOCHE

ЧТК — Четвертое транспортное кольцо

### Ключевые сделки 2016 г.

Компания	M <sup>2</sup> ·	Тип сделки	06ъект	Адрес Д	ата сделки
Сбербанк*	193 577	покупка	President Plaza	Кутузовский пр-т, 32, стр. 1	3 кв. 2016
Samsung Electronics	10 000	аренда	Новинский Пассаж	Новинский б-р, 31	3 кв. 2016
ЦРИВИС (Транснефть)	9 000	аренда	AHN	3-й Павловский пер., 2	3 кв. 2016
Рыбаков Фонд	8 552	аренда	Арена Парк	Ленинградский пр-т, 36, стр. 2	3 кв. 2016
Сбербанк	8 534	аренда	Даниловская мануфактура, корпус «Кнопа»	Варшавское ш., 9, стр. 1Б	3 кв. 2016
Мираторг	8 500	покупка	Лотос, башня Б	Одесская ул., 2	4 кв. 2016
Алма ТВ ДО ЧТК	7 300	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр- д, 15	1 кв. 2016
Про Грэс	7 000	аренда	МФЦ "Газойл"	Херсонская ул., 43, кор. 3	2 кв. 2016
Объединенная судострои- тельная корпорация	6 800	аренда	Бол. Татарская ул., 11	Бол. Татарская ул., 11	1 кв. 2016
Золото 585	6 114	покупка	Зубовский 6-р, 17	Зубовский 6-р, 17	4 кв. 2016
Synergy Consulting	5 320	аренда	Голутвинский Двор	Якиманская наб., 2, 4, стр. 1	4 кв. 2016
Ингеоком*	5 058	аренда	Погодинская ул., 24, стр. 1, 2	Погодинская ул., 24, стр. 1, 2	1 кв. 2016
МДМ-Банк	4 785	аренда	Dominion Tower	Шарикоподшипниковская ул., 5	1 кв. 2016
Ростех ДО ЧТК	4 770	аренда	Бережковская наб., 38	Бережковская наб., 38	4 кв. 2016
INLINE Technologies	4 764	аренда	Диапазон	1-й Волоколамский пр-д, 10	4 кв. 2016
Philip Morris	4 700	аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	1 кв. 2016
Ipsos Comcon	4 500	аренда	Офис-Парк <mark>"Красно-</mark> сельский", стр. 2	Верхняя Красносельская ул., 3, стр. 2	2 кв. 2016
Аптечная сеть 36,6	4 400	аренда	Парк Победы	Василисы Кожиной ул., вл. 1	3 кв. 2016
Оргкомитет Россия-2018*	4 123	аренда	Дом Парк Культуры	Зубовский б-р, 11А	1 кв. 2016
Квадра	3 894	аренда	Звенигородский	Звенигородское ш., 18/20, кор. 2	4 кв. 2016
Hilti	3 657	аренда	Mebe One Khimki Plaza	Химки, Ленинградская ул., 25	4 кв. 2016
Банк Интеза	3 368	аренда	Южный Порт	2-й Южнопортовый пр-д, стр. 14	4 кв. 2016
Jamilco	3 178	аренда	Неглинная Плаза	Трубная пл., 2	4 кв. 2016
ERGO Group	3 175	аренда	Серебряный Город	Серебряническая наб., 29	4 кв. 2016
ГК АКИГ*	3 092	аренда	Империя Тауэр	Пресненская наб., 6 , стр. 2	2 кв. 2016
Центр Поддержки Малого Бизнеса*	2 989	аренда	Империя Тауэр	Пресненская наб., 6 , стр. 2	4 кв. 2016
Русский Проект*	2 794	покупка	Мишина ул., 24, стр. 1	Мишина ул., 24, стр. 1	4 кв. 2016
Иль Де Ботэ*	2 780	аренда	Домино	Бол. Ордынка ул., 65	3 кв. 2016

<sup>\*</sup> консультант проекта — компания ILM

<sup>\*</sup>В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

# Вакантные площади

Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. За прошедшие четыре квартала чистое поглощение превысило объемы нового строительства на 15%, что привело к снижению уровня свободных площадей. По сравнению с началом года показатель снизился на 1,1 п.п. и составил 15,7%. Несмотря на это, на данный момент свободно около 3,1 млн. кв. м. офисных площадей, т.е. каждый шестой квадратный метр на рынке остается вакантным.

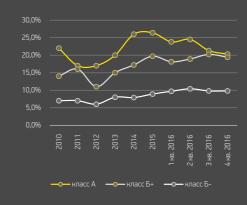
Динамика уровня свободных помещений различается в зависимости от класса. В объектах класса А показатель в течение всего года демонстрировал снижение. По сравнению с концом 2015 г. доля пустующих офисов уменьшилась на 5,7 п.п. по итогам 2016 г. и достигла 20,3%, что в абсолютном. выражении 846 тыс. кв. м. При этом стоит добавить,. что больших офисных блоков в объектах класса А становится все меньше, крупным компаниям становится. все сложнее подобрать себе высококачественный офис. На данный момент офисные блоки площадью более 15 тыс. кв. м доступны лишь в 12 офисных зданиях класса А.

В классе Б+ динамика уровня свободных площадей в течение года претерпевала колебания. Не смотря на положительное поглощение в течение всего года, в третьем квартале его объемы оказались меньше объемов нового строительства в этот же период. Это привело к небольшому увеличению объема невостребованных помещений. В 4 квартале уровень свободных площадей вновь снизился и по итогам декабря составил 19,4%. Начиная с конца 2015 г., объем вакантных помещений здесь уменьшился на 0,3 п.п.

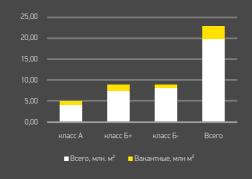
3,1 млн м<sup>2</sup>

Незанятых офисных

#### Динамика уровня вакантных плошадей. %



#### Объем вакантных площадей на конец 2016 г., млн м<sup>2</sup>



На фоне высвобождения площадей в классе Б- за год показатель вырос на 0,9 п.п. и на конец декабря составил 9,8%. Диапазон значения уровня свободных площадей также варьируется в зависимости от географии. Наибольший уровень пустующих офисных помещений класса А сохраняется в районах "ЮВАО до ЧТК" (65,4%) и "СЗАО после ЧТК" (51,6%), здесь сосредоточены единичные крупные объекты данного класса с высокой вакансией. В ЦАО в классе А количество свободных площадей за четыре квартала уменьшилось на 3 п.п. до 16,9%.

В ММДЦ "Москва-Сити" совокупная площадь незанятых офисов по итогам декабря составила около 198 тыс. кв. м. Ввиду нескольких крупных сделок в первом полугодие, показатель продемонстрировал годовое снижение на 11,3 п.п. По итогам 4 квартала уровень свободных площадей здесь составил 20%.

Рассматривая распределение свободных площадей класса Б+, можно. отметить, что наибольшее значение по итогам декабря приходится на районы «СЗАО до ЧТК» (100%, представлен одним объектов), «ЗАО до ЧТК» (38,1%) и "ЗАО после ЧТК" (32,6%). В "ЦАО" показатель на конец декабря составил 8.7%, снизившись за четыре квартала на 2.4 п.п.

Средняя вакантность на конец 4 квартала



Виктор Решетников | Директор. Департамент офисной недвижимости

Наблюдаем восстановление отложенного спроса на класс А/Б+

По итогам этого года мы наблюдаем восстановление отложенного спроса на помещения в объектах класса А/Б+, что подтверждает большое количество сделок в диапазоне 1-5 тыс. кв. м. Одним из факторов, влияющих на это, стало снижение вакансии в классе А/Б+ впоследствии консолидации крупных холдингов и приобретении объектов. Компании стремятся успеть арендовать высококачественные помещения по привлекательным ставкам в условиях ограниченного предложения крупных блоков.



Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 2016 г.

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б–
ЦАО	16,9%	8,7%	8,5%
Москва-Сити	19,9%	21,3%	_*
СВАО до ЧТК	16,7%	18,1%	10,2%
СВАО после ЧТК	_*	28,0%	7,6%
ВАО до ЧТК	48,1%	23,6%	9,3%
ВАО после ЧТК	_*	0,4%	5,4%
ЮВАО до ЧТК	65,4%	15,2%	6,4%
ЮВАО после ЧТК	_*	31,9%	14,0%
ЮАО до ЧТК	4,8%	23,4%	11,9%
ЮАО после ЧТК	_*	32,0%	7,9%
ЮЗАО до ЧТК	34,8%	19,4%	25,5%
ЮЗАО после ЧТК	32,7%	27,6%	13,5%
ЗАО до ЧТК	29,4%	38,1%	3,3%
ЗАО после ЧТК	17,5%	32,6%	24,5%
СЗАО до ЧТК	_*	100%*	16,2%
СЗАО после ЧТК	51,6%	18,4%	6,0%
САО до ЧТК	9,1%	22,9%	8,3%
САО после ЧТК	33,1%	25,5%	7,0%

Обзор рынка офисной недвижимости

# Ставки аренды

Средний уровень ставок аренды на качественные офисные помещения в 2016 г. продолжил понижательную динамику. Число владельцев помещений, которые стремятся отвечать потребностям рынка, выросло. Такие собственники корректировали стоимость аренды до уровня платежеспособного спроса.

После некоторых колебаний во 2 квартале, средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублевом эквиваленте для помещений класса А продолжили свое падение. По сравнению с началом года снижение составило 20%, и на конец декабря средние ставки достигли значения в 25 500 руб. за кв. м в год. В долларовом выражении арендные ставки по итогам 4 квартала 2016 г. составили \$430 за кв. м в год.

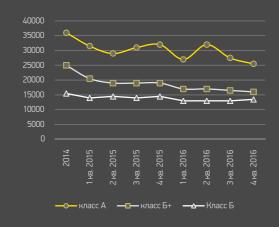
В объектах класса Б+ средняя стоимость аренды в рублях также продолжила свое падение и в течение двенадцати месяцев снизилась на 16%. На конец декабря средняя базовая запрашиваемая ставка аренды составила 16 000 руб. за кв. м в год.

Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжение первых трех кварталов не изменялись и сохранялись на уровне 13 000 тыс. руб. за кв. м. Лишь в последнем квартале произошел небольшой рост до 13 500 тыс. руб. за. кв. м в год. Однако, по сравнению с концом 2015 г. средний уровень ставок снизился на 7%.

20%

составило снижение в объектах класса А по итогам двенадцати месяцев

# Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублях



Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды, в долларовом эквиваленте



Также стоит отметить, что если в классе А и Б+ падение средних ставок в рублевом эквиваленте, начиная с 2014 г., составило 29% и 36% соответственно, то в классе Б- это падение составило 13%. Это в том числе обуславливает миграцию арендаторов в качество. В ситуации, когда на операционные расходы давят инфляция и повышающие налоги, сокращается ценовой разрыв между высококачественными помещениями и площадями классами ниже.

Значительная часть владельцев помещений, стараясь максимально сократить долю свободных площадей, идет на уступки арендаторам, предлагая привлекательные условия. Реальная стоимость аренды по закрытым сделкам значительно отличается от изначально запрашиваемой собственником ставки: дисконт, который может получить крупный арендатор в процессе переговоров, в большинстве случаев достигает 25-30% от первоначальной стоимости аренды.

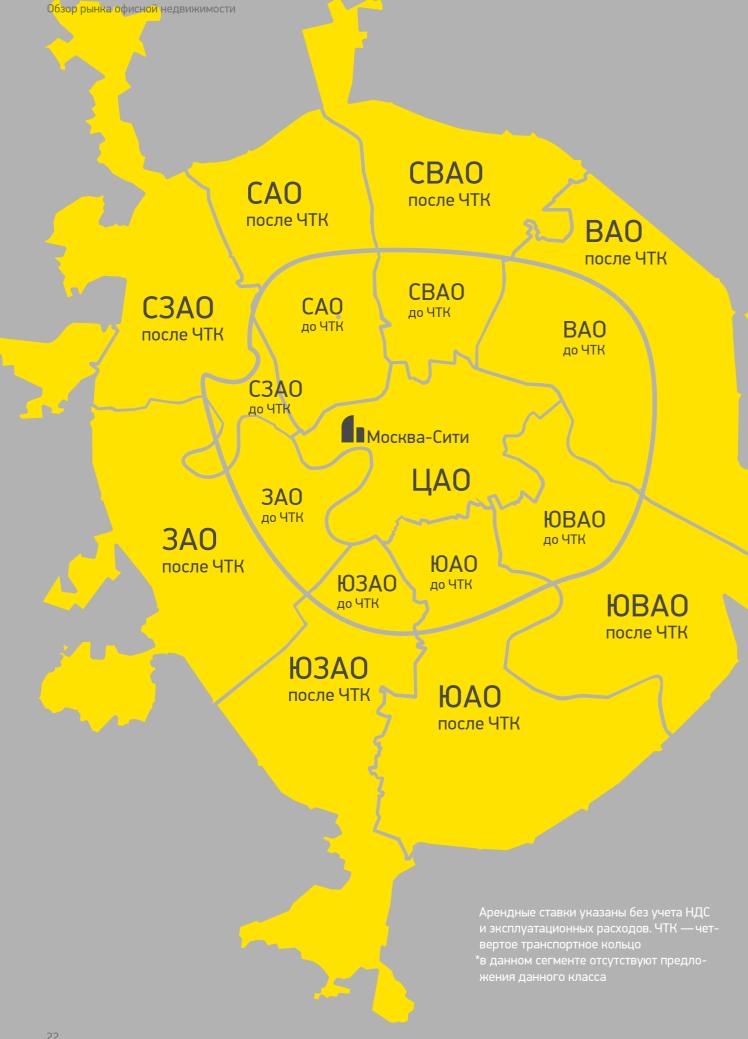
В 2017 г. сохранится тренд по номинированию запрашиваемых ставок аренды в рублевом эквиваленте. Стабилизация курса рубля и улучшение прогнозов по темпам роста экономики страны может повлиять на увеличение активности со стороны арендаторов.



Юрий Юдаков | Директор. Департамент по работе с корпоративными клиентами

В 2017 рынок офисных помещений останется рынком арендатора

Рынок офисной недвижимости переживает не самые лучшие времена. Кроме прямой аренды, на рынке появляется очень много площадей, которые предлагаются в субаренду или по переуступке прав. С точки зрения арендатора, это хорошие новости: чем больше выбор, в том числе в виде субаренды, тем лучше.



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 2016 г.

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б–
ЦАО	32 500p.	23 200p.	16 600p.
Москва-Сити	30 800p.	22 900p.	_*
СВАО до ЧТК	14 500p.	13 300р.	12 100p.
СВАО после ЧТК	_*	9 500p.	10 400p.
ВАО до ЧТК	20 800p.	16 000p.	12 500p.
ВАО после ЧТК	_*	14 200p.	9 100p.
ЮВАО до ЧТК	21 600p.	14 900p.	11 400p.
ЮВАО после ЧТК	_*	12 000p.	11 500p.
ЮАО до ЧТК	31 700p.	13 500p.	11 000p.
ЮАО после ЧТК	_*	13 000р.	11 000p.
ЮЗАО до ЧТК	18 000p.	29 800p.	11 900p.
ЮЗАО после ЧТК	15 900p.	14 200p.	16 500p.
ЗАО до ЧТК	26 400p.	21 600p.	13 200p.
ЗАО после ЧТК	21 500p.	11 300p.	13 600p.
СЗАО до ЧТК	_*	16 400	14 300p.
СЗАО после ЧТК	12 000*	13 000р.	12 000p.
САО до ЧТК	30 000p.	18 000p.	13 100p.
САО после ЧТК	13 100p.	9 700p.	14 200p.

# 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



Андрей Протасов

Директор Департамент инвестиций и управления активами protasov@ilm ru



Сергей Кружилин

Директор Департамент офисной недвижимости kruzhilin@ilm.ru



Анна Воробьева

Директор Департамент офисной недвижимости vorobyoya@allmoscowoffices.ri



Маргарита Заева

Директор Департамент торговой недвижимости zaeva@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



Юрий Юдаков

Директор Департамент по работе с корпоративными клиентами yudakov@ilm.ru



Иван Ивлиев

Генеральный директор Кандидат юридических наук ivliev@ilm ru



698 сделок 651 396 м² реализовано

2009

**131** сотрудник

© 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.

# 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

