



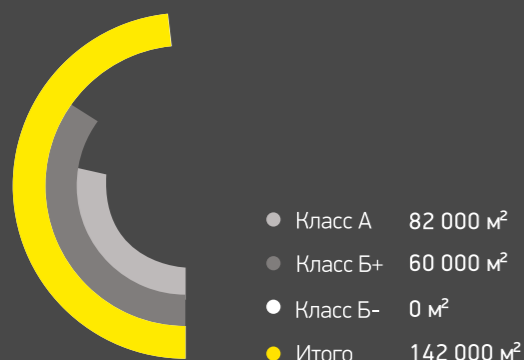
Обзор рынка офисной недвижимости

Москва. Предварительные итоги 2018

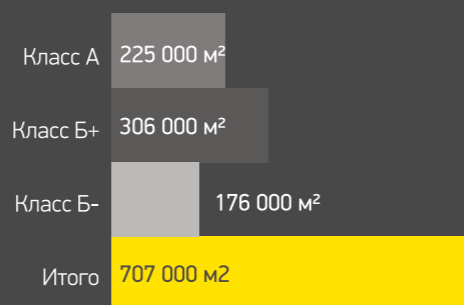
Основные показатели

рынка офисной недвижимости

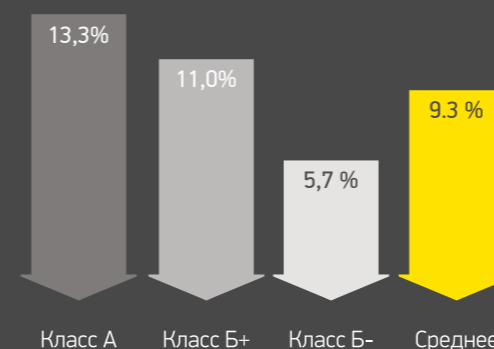
Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию за период янв.-нояб. 2018 г.



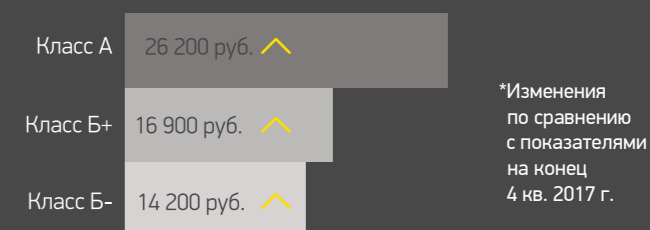
Поглощение офисных площадей за период янв.-нояб. 2018 г.



Уровень вакантных площадей на начало декабря 2018*



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на начало декабря 2018 г.*



На протяжении последних двух лет на рынке офисной недвижимости наблюдаются крайне низкие объемы ввода новых объектов. По предварительным итогам объем ввода новых офисных центров в Москве остается на минимальных уровнях и за весь 2018 г. не превысит 167 тыс. кв. м. Это вновь обновляет антирекорд среди аналогичных значений прошлых 15 лет. Объем строящихся проектов, ввод которых запланирован на 2019 г., может превзойти объемы текущего года более чем в два раза, и составит около 400-450 тыс. кв. м.

С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, увеличился на 707 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом одиннадцати месяцев прошлого года, активность арендаторов несколько меньше.

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.

Более чем **на 50%**

уменьшился объем нового строительства по сравнению с 2017 г.

На 2 п.п.

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

На 8%

снизилось чистое поглощение по сравнению с итогами одиннадцати месяцев 2017 г.

На 5%

выросли средние ставки в классе А в течение одиннадцати месяцев 2018 г.

Ввиду антирекордных темпов прироста предложения и стабильного спроса доля свободных офисных площадей продолжает свое снижение. Вакансия в целом по рынку планомерно снижалась каждый квартал и по итогам ноября достигла рекордных 9,3%.

В результате низких темпов нового строительства и снижения существующего предложения свободных площадей, средние запрашиваемые базовые ставки аренды показывали рост в течение всего 2018 г. В объектах класса А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на конец ноября достиг 26 200 руб. за кв. м в год.

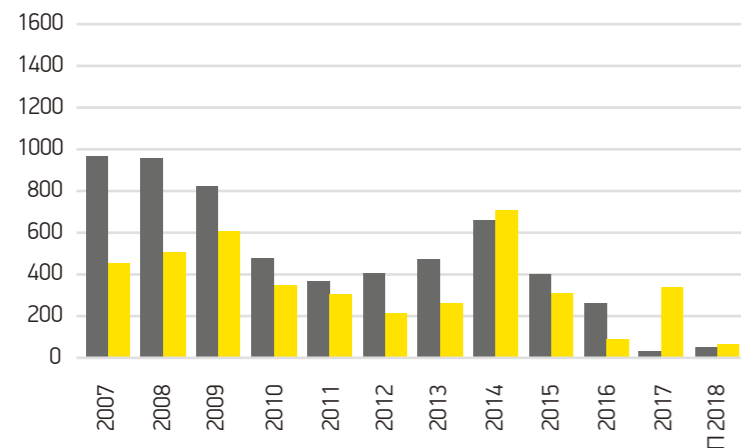
На фоне главного тренда на рынке, связанного с низкими темпами нового строительства, условия «рынка арендатора» все больше сменяются условиями «рынка арендодателя». Все это говорит о том, что в 2019-2020 гг. в наиболее популярных локациях и субрынках рост ставок аренды продолжится.

Предложение

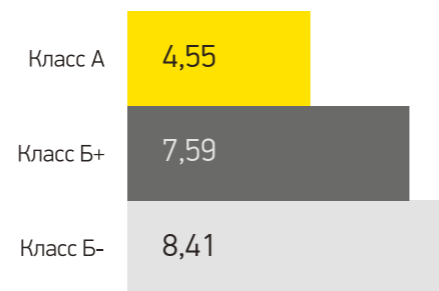
По предварительным итогам 2018 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составит 20,6 млн. кв. м, из которых 22% относятся к офисам класса А (это 4,6 млн. кв. м), 37% соответствует объектам класса Б+ (7,6 млн. кв. м) и остальные 41% (8,4 млн. кв. м) - классу Б-. По сравнению с прошлым годом прирост предложения составил 1,1%, тогда как в 2017 г. общий объем предложения на рынке вырос на 2,1%.

В течение двух месяцев последнего квартала в эксплуатацию было введено 47,6 тыс. кв. м офисных площадей, представленными двумя зданиями: БЦ «Амальтея» (офисной площадью 35 тыс. кв. м) на территории инновационного центра Сколково и ТОЦ «Галерея 76» (офисной площадью 12,6 кв. м). Всего за одиннадцать месяцев 2018 г. было введено 142 тыс. кв. м офисных площадей. Таким образом, существующие темпы прироста нового предложения продолжают отражать сложившийся на московском рынке недвижимости дефицит ввода новых объектов.

В условиях переноса сроков строительства по ранее заявленным к вводу объектам на более поздние периоды, до конца года на рынок будет введено еще не более 25 тыс. кв. м новых офисных площадей. Следовательно, объем ввода новых офисных центров в Москве остается на минимальных уровнях и за весь 2018 г. не превысит 167 тыс. кв. м, что составляет менее половины объема нового строительства прошлого года. Это



Общий объем офисных площадей по предварительным итогам 2018 г., млн. м²



20,6 млн м²

общий объем рынка по предварительным итогам 2018 г.

Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²

■ класс А
■ класс Б

22%

Класс А

37%

Класс Б+

41%

Класс Б-

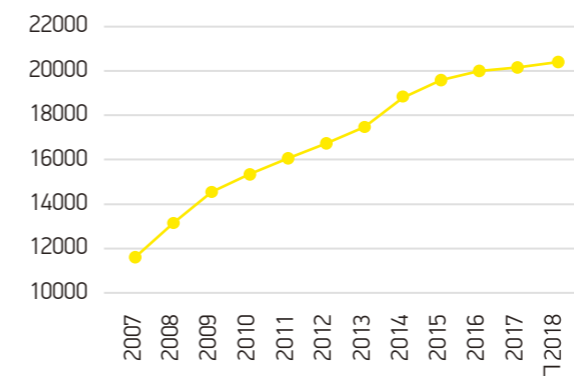
вновь обновляет антирекорд среди аналогичных значений прошлых 15 лет на рынке офисной недвижимости Москвы.

На протяжении последних двух лет на рынке офисной недвижимости наблюдается крайне низкие объемы 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. Восстановление рынка началось только с середины 2017 г.

Объем строящихся проектов, ввод которых запланирован на 2019 г., может превзойти объемы текущего года более чем в два раза, и составит около 400-450 тыс. кв. м.

По-прежнему сохраняется высокая вероятность переноса ввода уже заявленных объектов на 2019 г. на более поздние сроки. Однако, в текущем году ряд крупных девелоперов решились воспользоваться возможностями вступления рынка в новый цикл и заявили о начале строительства новых объектов или реконструкции существующих. И в течение ближайших двух-трех лет (а именно столько в среднем составляет девелоперский цикл проекта) мы ожидаем выхода на рынок новых офисных объектов и увеличение темпов прироста нового строительства до 600 тыс. кв. м, которые позволят сбалансировать соотношение спроса и предложения.

Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²



Ксения Харкевич

Директор.
Департамент офисной недвижимости

В 2019 году мы будем наблюдать возвращение рынка к докризисному состоянию.

В завершающемся году мы наблюдали окончательный разворот рынка офисной аренды в сторону рынка арендодателя. Этому послужило несколько причин: дефицит качественных офисных площадей в классах А, В+; сохраняющаяся несколько лет подряд тенденция снижения объемов ввода новых площадей; смена собственников нескольких крупных объектов и размещение в данных объектах компаний самих собственников, активное развитие коворкинг-пространств, которые стали одними из самых активных арендаторов. Все обозначенные выше факторы позволяют говорить о том, что в 2019 году при отсутствии серьезных внешнеполитических потрясений (проблем), мы будем наблюдать возвращение рынка к докризисному состоянию, когда арендаторы, занимающие площадь более 10 000 кв. м, смогут при переезде выбирать максимум из 5 уже построенных объектов.

Наиболее значимые объекты, введенные в 2018 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м	Дата ввода
Амальтея	Сколково, Большой б-р, 40	Корпорация А.Н.Д.	А	35 000	4 кв. 2018
Ла-5	Центральная ул., 8	Трансстройинвест	Б+	27 511	1 кв. 2018
Новион	г Москва, Самарская ул., вл. 1	Корпорация А.Н.Д.	А	21 000	3 кв. 2018
Арена Парк, кор. 4, 5	г Москва, Ленинградский пр-т, 36, кор. 4,5	УК Динамо	А	12 800	3 кв. 2018
Галерея 76	Профсоюзная ул., 76	частный инвестор	Б+	12 600	4 кв. 2018
РТС Земляной Вал	Земляной Вал ул., 50А, стр. 3	Риотэкс	Б+	7 778	1 кв. 2018
Квартал Парк Легенд, ф. 1	Автозаводская ул., 23, кор. 120	Группа ТЭН	Б+	7 300	2 кв. 2018
Рассвет, очередь 1-2, кор. 14, 16, 17	Столярный пер., 3, кор. 14, 16, 17	KR Properties	В+	4 500	3 кв. 2018

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

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу до конца 2018 г. и в 2019 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Искра-парк	Ленинградский пр-т, 35	Галс-Девелопмент	А	55 000
Верейская Плаза IV	Верейская ул., 29, стр. 34	Plaza Development	Б+	49 600
Квартал Парк Легенд, кор. 1, 2, 4	Автозаводская ул., 23, кор. 120	СМП Банк	Б+	36 000
Стратос	г Москва, МКАД, 3 км, Сколково	БИН	А	30 000
ОКО, ф. II	1-й Красногвардейский пр-д, 16Б	Capital Group	А	26 750
Академик	Вернадского пр-т, 41	Action Development	А	26 400
Алкон 2	Ленинградский пр-т, вл. 34	Alcon	А	26 000
Парк Хуамин, ф. I	Вильгельма Пика ул., вл. 14	Парк Хуамин	А	23 500
Орбион	г Москва, МКАД, 3 км, Сколково	БИН	А	22 600
Смоленский Пассаж, ф. II	Смоленская пл., 7-9	БИН	А	21 000
Отрадное, Фаза III	Отрадная ул., 2Б, стр. 1	Мотек-Ц	А	18 000
Большевик, ф. II	Ленинградский пр-т, 15	О1	А	17 700
SKY House	Мытная ул., 40	Mos City Group	А	15 400
Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Союзпроминвест	Б+	14 800
Смоленский б-р, 13	Смоленский б-р, 13	АК БАРС Девелопмент	А	14 000
Новый Балчуг	Садовническая ул., 9, стр. 1, 2, 3	Группа ЛСР	Б+	13 700
Рассвет, ф. II	Столярный пер., 3, кор. 14, 16, 17	KR Properties	Б+	12 600
Крунит	Нагорная ул., 3, стр. 1	Крунит	Б+	9 200

Спрос

С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, увеличился на 707 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом одиннадцати месяцев прошлого года, активность арендаторов несколько меньше. Чистое поглощение снизилось на 8%. Однако, стоит заметить, что наибольший объем от годового чистого поглощения 2017 г. был сформирован последним кварталом, когда на рынке было закрыто несколько крупных сделок, в том числе в объектах, реализованных еще до ввода в эксплуатацию.

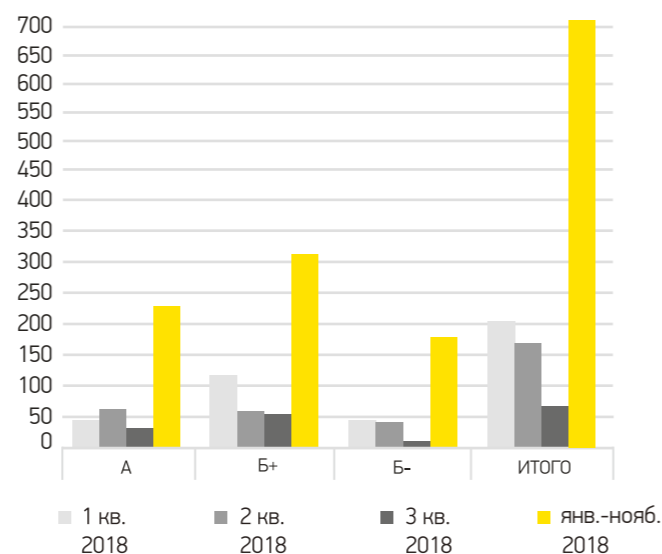
Четвертый квартал 2018 г. также показал увеличение объемов чистого поглощения. Темпы поглощения в первые два месяца последнего квартала достигли 244 тыс. кв. м и по сравнению с предыдущими кварталами текущего года оказались максимальными.

Самый большой объем чистого поглощения за весь период одиннадцати месяцев зафиксирован в объектах класса Б+. За счет немалого количества сделок, суммарное чистое поглощение за одиннадцать месяцев к концу ноября составило 306 тыс. кв. м. В классе А объем чистого поглощения за период двух первых месяцев 4 квартала увеличился на 87 тыс. кв. м. Таким образом, суммарное значение показателя по итогам одиннадцати месяцев равно 225 тыс. кв. м.

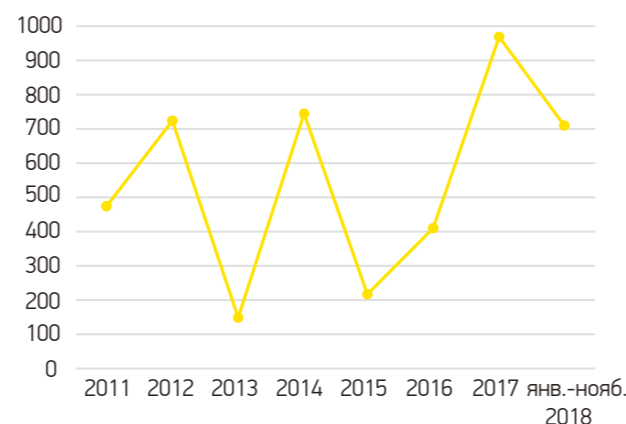
В классе Б-, после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 г., объемы чистого поглощения приобрели в 2017 г. положительное значение. Эта тенденция продолжилась и закрепилась в нынешнем году. Поглощение здесь было положительным в течение всех кварталов и по итогам ноября достигло 176 тыс. кв. м.

Из структуры и динамики общего объема чистого поглощения видно, что спрос на офисы класса А и Б+ остается стабильным и по-прежнему по большей части формируется за счет переездов арендаторов в объекты данного класса. Пользуясь открывшимися в последние годы возможностями по аренде офисов по снизившимся ставкам, компании реализовывают новые проекты и переезжают в высококачественные офисы.

Чистое поглощение офисных площадей за янв. - нояб. 2018 г., тыс. м²*

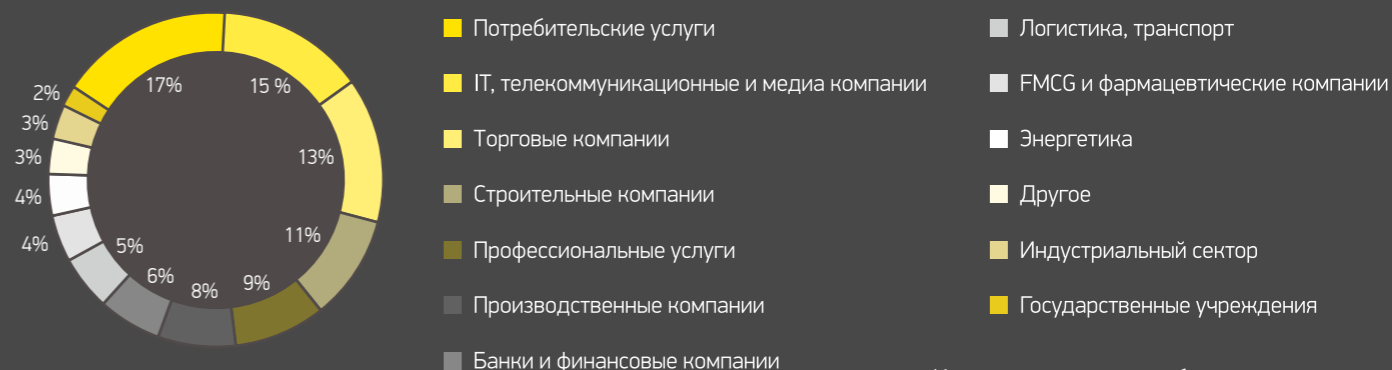


Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м²*



*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 по итогам янв.-нояб. 2018 г.



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

С развитием Московского центрального кольца, а также строительством новых станций метро и улучшения транспортной доступности, наблюдается увеличение популярности объектов, ранее находившихся в отдалении от ЦАО. С учетом дефицита крупных качественных площадей, арендаторы все больше обращают внимание на объекты, ранее не попадавшие в короткие списки потенциальных резидентов. По предварительным итогам 2018 г. почти 75% от общего объема чистого поглощения офисных площадей приходится на районы за пределами ЦАО. Самое высокое значение показателя в такой локации зафиксировано в районах «ЗАО после ЧТК», «ЮЗАО после ЧТК» и «ЮАО до ЧТК». На их долю приходится 35% от общего объема чистого поглощения по всей Москве за одиннадцать месяцев.

Рассматривая распределение спроса по профилю компаний, лидерами по количеству поступающих запросов по аренде/покупке офисов по-прежнему

являются компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 17% от всех поступающих запросов. По итогам четырех кварталов увеличилось количество запросов от представителей ИТ сектора, на 3 п.п. до 15%.

По итогам последних кварталов можно отметить 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.

В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади в наиболее востребованных объектах и локациях будут и дальше "вымываться" рынком. С учетом дефицита крупных площадей, мы ожидаем сохранения активности арендаторов в офисном сегменте.



Александр Гурганов

Партнер
Департамент офисной недвижимости

В критериях запросов на офисные помещения всё большее отражение находит смена поколений

В критериях запросов на новые офисные помещения всё большее отражение находит смена поколений. Несмотря на оптимизацию расходов в текущей макроэкономической ситуации, стратегически мыслящие лидеры, опирающиеся на мнение прогрессивных и влиятельных HR директоров, ищут возможности создавать наиболее благоприятную офисную среду для мотивации и удержания сотрудников. Этот фокус внимания продиктован предпочтениями современных работников, среди которых уже начинают доминировать миллениалы и следующие за ними представители поколения Z, с характерными для этих поколений ценностями и приоритетами в отношении того пространства, в котором они проводят большую часть своей активной жизни.

Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений на начало декабря 2018 г., тыс. м²



* консультант проекта - компания ILM
 ЧТК — Четвертое транспортное кольцо
 * В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

Ключевые сделки, совершенные в течение 2018 г.

Компания	м ²	Тип сделки	Объект	Адрес	Дата
Транснефть Технологии	12 700	аренда	ВЭБ Арена	3-я Песчаная ул., вл. 2	2 кв.2018
Трансмашхолдинг	11 360	аренда	Ефремова 10	Ефремова, ул. 10	2 кв.2018
Ozon.ru	10 000	аренда	Башня на Набережной, блок С	Пресненская наб., 10	2 кв.2018
X5 Retail Group	9 700	аренда	Оазис	Коровий Вал ул., 5	1 кв.2018
Lamoda	7 060	аренда	Zhukov 1	Маршала Жукова пр-т, 1, стр. 1	2 кв.2018
ГК Регион	6 500	аренда	Дом Парк Культуры	Зубовский б-р, 11А	4 кв.2018
Media Instinct	6 000	аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	3 кв.2018
Школа программистов России	6 000	аренда	Фактория	Вятская ул., 27	2 кв.2018
WeWork	5 900	аренда	Белая Площадь	Лесная ул., 5	4 кв.2018
Coca Cola	5 400	аренда	Комсити	2 км от МКАД по Киевскому ш., 6, стр. 1	4 кв.2018
Nokia*	5 347	аренда	Лефорт	Электrozаводская ул., 27	2 кв.2018
Инград-Недвижимость	4 635	аренда	Эрмитаж Плаза, здание 2	Краснопролетарская ул., 2/4, стр. 13	3 кв.2018
Wildberries	4 600	аренда	Куликовский	Ленинская Слобода ул., 26, стр. 3	1 кв.2018
Стройтрансгаз	4 600	аренда	Квадрат	Верейская ул., 11	1 кв.2018
Ericsson	4 378	аренда	Метрополис	Ленинградское ш., 16А, стр. 2	1 кв.2018
WeWork	4 300	аренда	Красная Роза, Савин	Тимура Фрунзе ул., д. 11, стр. 13	3 кв.2018
СГ-транс SGT	3 600	аренда	Алгоритм	Академика Пилюгина ул., 22	3 кв.2018
ЗащитаИнфоТранс*	3 422	аренда	Даниловская Мануфактура, Мещерин	Варшавское ш., 9, стр. 1	1 кв.2018
ЗМ	3 370	аренда	Комсити, фаза Альфа	Киевское ш., 22 км МКАД, 6, стр.1	2 кв.2018
SOK	3 200	аренда	Сады Пекина	Бол. Садовая ул., 5, стр. 1	3 кв.2018
Утконос	3 200	аренда	Рассвет	Столярный пер., 3, кор. 6	3 кв.2018
WeWork	3 200	аренда	Якиманка ул., 26	Якиманка ул., 26	4 кв.2018
Рабочая станция	3 086	аренда	Садовническая наб., 9	Садовническая наб., 9	3 кв.2018
Фридом Финанс	3 000	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский прд, 15	2 кв.2018
СеверГрупп*	2 600	аренда	Новосущевский	Сущёвский Вал ул., 18	3 кв.2018
Diageo	2 500	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, 15	3 кв.2018
Курорты Северного Кавказа*	2 368	аренда	Северная Башня	Тестовская ул., 10	1 кв.2018
Селин Фармацевтик	2 100	аренда	Тимура Фрунзе ул., 11, стр. 15	Тимура Фрунзе ул., 11, стр. 15	4 кв.2018

Вакантные площади

Ввиду антирекордных темпов прироста предложения и стабильного спроса доля свободных офисных площадей продолжает свое снижение. По итогам одиннадцати месяцев чистое поглощение превысило объемы нового строительства почти в 5 раз. В результате этого вакансия в целом по рынку планомерно снижалась каждый квартал и на начало декабря достигла рекордных 9,3%. По сравнению с началом года объем невостребованных площадей сократился на 2 п.п. В течение первых двух месяцев последнего квартала доля незанятых помещений уменьшилась на 1 п.п. Таким образом, на данный момент свободными остаются 1,9 млн. кв. м офисных площадей.

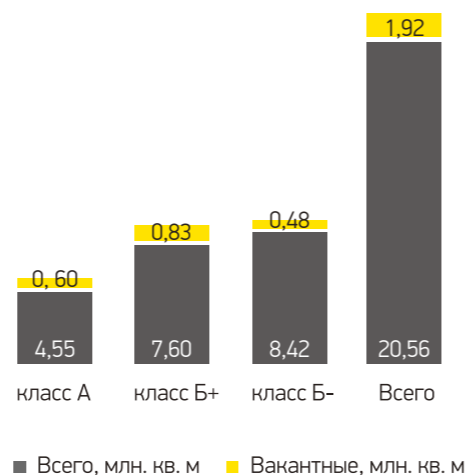
В течение 2018 г. уровень свободных площадей снизился во всех классах.

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+ на конец ноября составил 1,4 млн. кв. м: на офисы объектов класса А приходится 0,6 млн. кв. м, на класс Б+ - 0,8 млн. кв. м.

В объектах класса А динамика изменения уровня вакантных площадей в течение года была неравномерной. После сильного сокращения объемов свободных помещений в первом полугодии, в 3 квартале снижение показателя остановилось. Тем не менее, начиная с 4 квартала, показатель вновь показал понижательную динамику и за период октябрь-ноябрь уменьшился на 1,2 п.п. Таким образом, доля пустующих помещений по сравнению с началом года здесь уменьшилась на 3,3 п.п. и на начало декабря составила 13,3%, приблизившись к уровню середины 2012 г.

В классе Б+ благодаря стабильному положительному чистому поглощению уровень вакантности продолжил тенденцию стабильного снижения. На начало декабря доля свободных помещений здесь достигла 11%. Именно в объектах данного класса, как и в предыдущем году, зафиксировано наибольшее снижение показателя в течение года. По сравнению с концом 2017 г. разница составила 3,5 п.п. Здесь значение уровня вакантных площадей по-

Объем вакантных площадей на начало декабря 2018 г., млн. м²

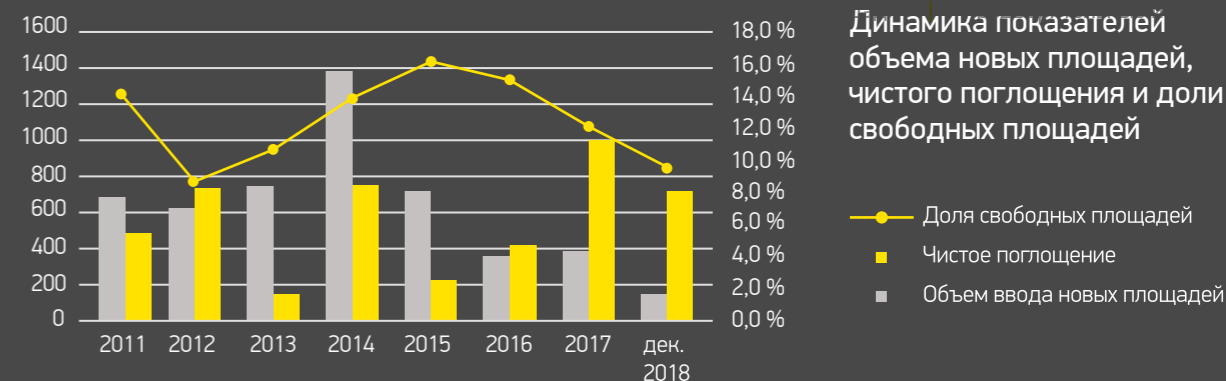


1,9 млн. м²

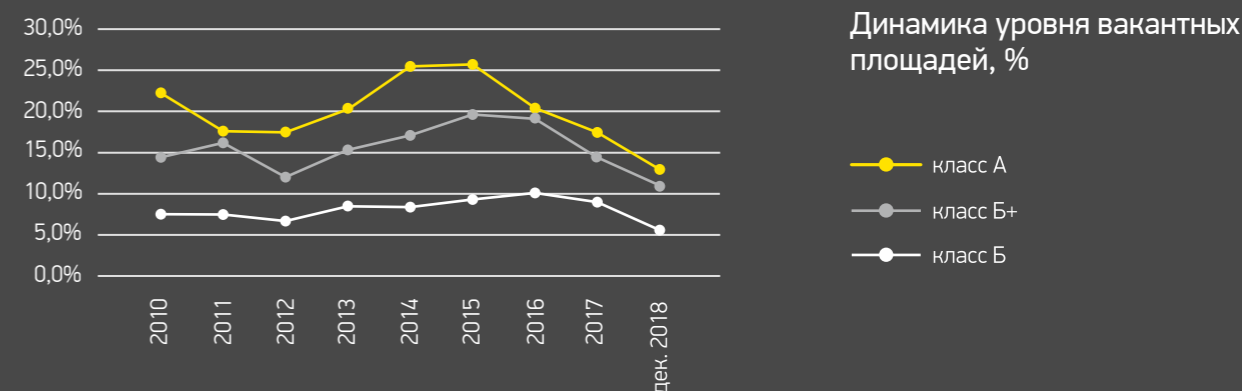
Незанятых офисных помещений

9,3 %

Средняя вакантность на начало декабря 2018 г.



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



Динамика уровня вакантных площадей, %

степенно приближается к равновесным 10%, и в 2019 г. рынок офисных помещений данного класса будет достигать баланса спроса и предложения. В офисах класса А рынок продолжит выравниваться.

В объектах класса Б- на фоне растущего положительного чистого поглощения объем свободных площадей продолжил сокращаться. В течение двух первых месяцев последнего квартала доля незанятых помещений здесь снизилась на 0,9 п.п. и на начало декабря составила 5,7%. По сравнению с началом года показатель уменьшился на 2,3 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. Один из самых низких уровней вакантных площадей относится к «ЦАО». Здесь доля незанятых помещений остается стабильной на протяжении последнего года, не превышая значение 10%. В течение четырех кварталов показатель снизился на 2,2 п.п. и по итогам ноября составил 5,5%.

В ММДЦ "Москва-Сити" совокупная площадь незанятых офисов на начало декабря составила около 134 тыс. кв. м. По сравнению с концом прошлого года показатель снизился на 4,4 п.п. и составил 11,5%. "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.

В структуре предложения высококлассных помещений дефицит больших качественных помещений продолжает усиливаться. Спрос все больше превосходит предложение, а в условиях низкого ввода новых площадей, данная тенденция будет только укрепляться. Крупным компаниям, которые стремятся оптимизировать свои занимаемые площади и консолидировать их в одном объекте, становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. Это может привести к старту нового строительства и разморозке площадок под офисные объекты build-to-suit, которые со стороны крупных компаний становятся все более востребованными.

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на начало декабря 2018 г.



Анна Воробьева

Директор.
Проект AMO.ru

2018 год запомнится уверенной сменой циклов и перехода рынка из фазы арендатора в фазу собственника.

2018 год запомнится уверенной сменой циклов и станет годом перехода рынка из фазы арендатора в фазу собственника. Снижение доли вакантных площадей в классе А/Б+ дает собственнику право выбора: предпочтение отдается текущим пользователям под задачи расширения; компаниям, которые предлагают более выгодные условия, а также в пользу больших якорных арендаторов, которые заключают долгосрочные договоры. Рост количества случаев досрочного расторжения 11-месячных договоров маленькими арендаторами 10-150 кв. м приводит к ухудшению репутации этого сегмента пользователей в сценарии классической аренды. Такая ситуация станет стимулом к росту спроса на услуги смарт-офисов (коворкингов) в 2019 году и позволит активно развиваться этому формату недвижимости, особенно учитывая выход на московский рынок глобального бренда в сфере коворкингов - WeWork.

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

Ставки аренды

В результате низких темпов нового строительства и снижения существующего предложения свободных площадей, средние запрашиваемые базовые ставки аренды показывали рост в течение всего 2018 г.

В объектах класса А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды в течение одиннадцати месяцев вырос на 5% и на начало декабря достиг 26 200 руб. за кв. м в год. В долларовом выражении арендные ставки на начало декабря равны \$395 за кв. м в год. Столь значительный рост ставок в классе А объясняется не только повышением ставок аренды в зданиях с популярной локацией, но и закрытием ряда крупных сделок в объектах, где ставка аренды была чуть ниже среднерыночной, что повлияло на структуру предложения.

В классе Б+ средние ставки аренды, после стабилизации в 3 квартале, в 4 квартале возобновили свой рост. По сравнению с концом прошлого года повышение средней стоимости аренды здесь составило 5,5%. На начало декабря средний уровень базовых запрашиваемых ставок аренды здесь составил 16 900 руб. за кв. м.

В классе Б- динамика ставок аренды в течение года показывала разнонаправленную динамику. После снижения во 2 квартале года за счет ухода предложений в центральных локациях, в 3 квартале ставки вновь показали рост. В первые два месяца 4 квартала положительная динамика не получила своего продолжения. Тем не менее, если говорить о годовой динамике, то средний уровень базовых запрашиваемых ставок аренды в объектах класса Б- вырос на 1,5% и на начало декабря составил 14 200 руб. за кв. м в год.

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, ввиду главного тренда на рынке, связанного с низкими темпами нового строительства, условия «рынка арендатора» все больше сменяются условиями «рынка арендодателя». Все это говорит о том, что в 2019-2020 гг. в наиболее популярных локациях и субрынках рост ставок аренды продолжится.

5%

составил рост ставок в объектах класса А по итогам одиннадцати месяцев 2018 г.



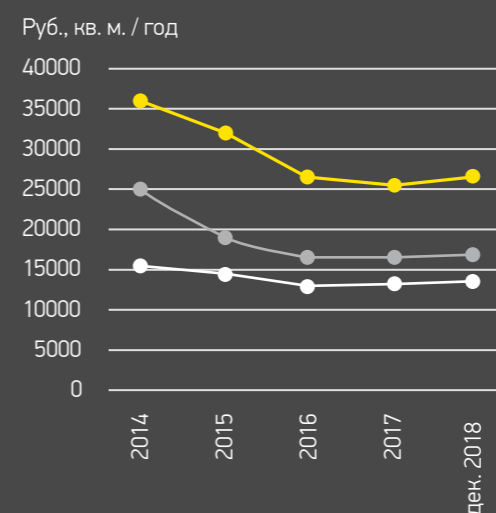
Артем Неволько

Директор.
Департамент офисной недвижимости

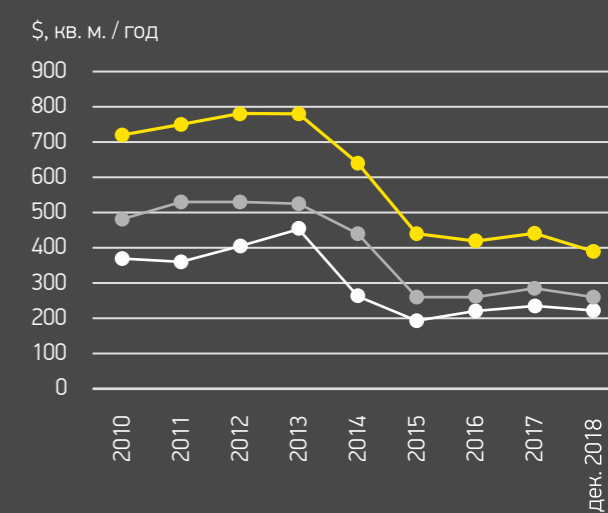
В 2019 году рост ставок в качественных объектах, расположенных в ЦАО, может достигать до 10%.

В течение года мы наблюдали стабильно высокий интерес со стороны арендаторов на офисы в ММДЦ «Москва Сити». На сегодняшний день осталась одна башня с высокой вакантностью 46 000 кв. м в состоянии «под отделку», это башня ОКО. Помещения же с готовой отделкой ожидают только в следующем году. На фоне ограниченного предложения и высокого спроса в данном субрынке, в следующем году мы ожидаем увеличение стоимости аренды в ММДЦ «Москва-Сити» на 15-20%. Схожая ситуация прослеживается и в качественных помещениях в ЦАО. В 2019 году рост ставок в таких объектах может достигать до 10%. Нарастающий интерес мы наблюдаем в сегменте покупки отдельно стоящих зданий – особняков и отдельных этажей в высококачественных зданиях класса А. Примечательным также стало то, что за последний год большой объем в поглощении качественных офисных площадей составили операторы коворкингов, в том числе и международные, впервые зашедшие на рынок России.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублях



Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды, в долларовом эквиваленте



В следующем году мы ожидаем увеличения инвестиционных сделок купли-продажи.



Виктор Решетников

Директор.
Департамент офисной недвижимости

По предварительным итогам 4 квартала и всего года мы можем утвердительно сказать, что рынок арендатора сменился на рынок арендодателя. Ввиду повышения ставок и востребованности объектов класса А/Б+, многие собственники снимают с экспонирования здания, ранее предлагавшиеся на продажу. Данные факторы безусловно отражаются на доходности бизнес-центров, поскольку помимо роста ставок, увеличивается ликвидность высококачественных объектов. С учетом этого, в следующем году мы ожидаем увеличения инвестиционных сделок купли-продажи.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в разрезе площадей на начало декабря 2018 г.

Площадь помещений	Средний уровень	до 100 м ²	100-200 м ²	200-500 м ²	500-1000 м ²	1000-3000 м ²
класс А	26 200р.	37 400р.	34 600р.	26 400р.	23 100р.	24 200р.
класс Б+	16 900р.	18 100р.	17 000р.	17 000р.	16 400р.	16 100р.
класс Б-	14 800р.	15 100р.	14 300р.	14 300р.	14 500р.	13 600р.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на начало декабря 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

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



**Мargarита
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
vorobyeva@amo.ru



**Егор
Левченко**

Директор
Департамент торговой
недвижимости
levchenko@ilm.ru



**Артём
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.

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.

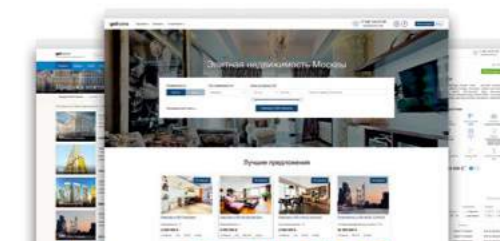
Skladium.ru



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

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.
м² реализовано

2009
год основания

более
150
сотрудников



© 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.