

Департамент исследований
и анализа рынка

www.ilm.ru

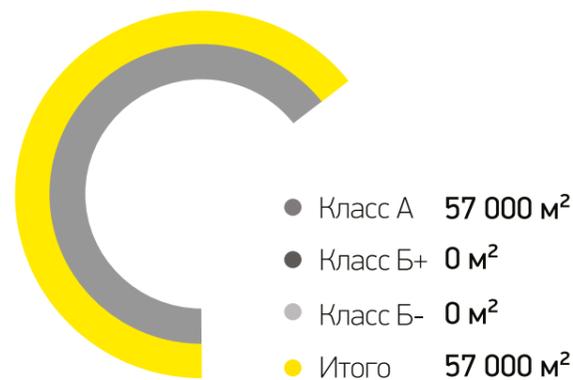
Москва, 2 квартал 2017

Обзор рынка офисной недвижимости

Основные показатели рынка офисной недвижимости

Москва, 2 квартал 2017

Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1-2 кв. 2017 г.

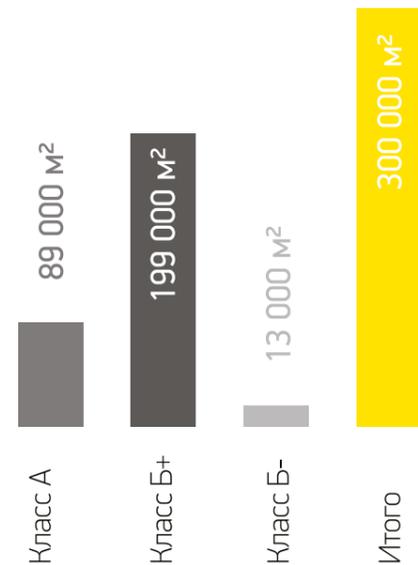


Рынок офисной недвижимости продолжает находиться под влиянием посткризисной ситуации. Темпы прироста по-прежнему остаются минимальными, по итогам двух кварталов зафиксировано снижение ввода новых площадей на 75% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Суммарный объем чистого поглощения по итогам первого полугодия в два раза превышает показатель за аналогичный период 2016 г., когда значение чистого поглощения было достигнуто благодаря закрытию нескольких крупных сделок. В нынешнем году поглощение формировалось более равномерно. Спрос на офисные помещения по-прежнему по большей части формируется за счет переездов компаний в объекты более высокого класса.

На офисном рынке продолжается процесс калибровки баланса спроса и предложения. На фоне минимального объема нового строительства, наличие стабильного положительного чистого поглощения на качественные офисы привело к сокращению доли незанятых площадей. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей в среднем по рынку снизился на 1,5 п.п.

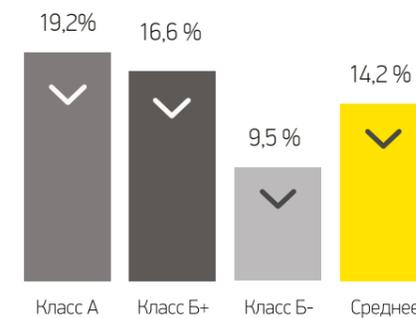
Поглощение офисных площадей за 1-2 квартал 2017 г.



На 75% снизился

ввод новых площадей по итогам 1 полугодия

Уровень вакантных площадей*



Снижение среднего уровня запрашиваемых базовых ставок аренды в объектах класса А продолжилось. Это обусловлено, в первую очередь, большим объемом свободного предложения за пределами ЦАО. В классе Б+ в течение шести месяцев средний уровень ставок вырос на 6%. Повышение ставок аренды в объектах данного класса объясняется изменением структуры предложения: в условиях ценовой доступности освободились более дорогие помещения, а также увеличилось количество предложений с мелкой нарезкой, где стоимость за квадратный метр выше.

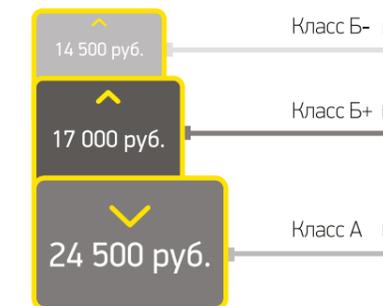


Андрей Лукашев | Управляющий партнер

Увеличение спроса на аналитические данные и экспертизу

С момента основания мы уделяем серьезное внимание работе с большими массивами данных и развитию онлайн-технологий, которые позволяют участникам рынка быстро решать свои задачи в сфере коммерческой недвижимости. Сегодня мы видим увеличение спроса со стороны собственников на аналитические данные и экспертизу, которые могут помочь принять правильные управленческие и организационные решения в отношении наиболее эффективного использования и реализации имеющихся активов. Поэтому, в рамках проекта AMO.RU мы разработали продукт под названием Лаборатория Собственника - AmoLab. Это личный кабинет собственника, который дает возможность мгновенно в режиме онлайн получать всю аналитику по рынку офисной недвижимости.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды*



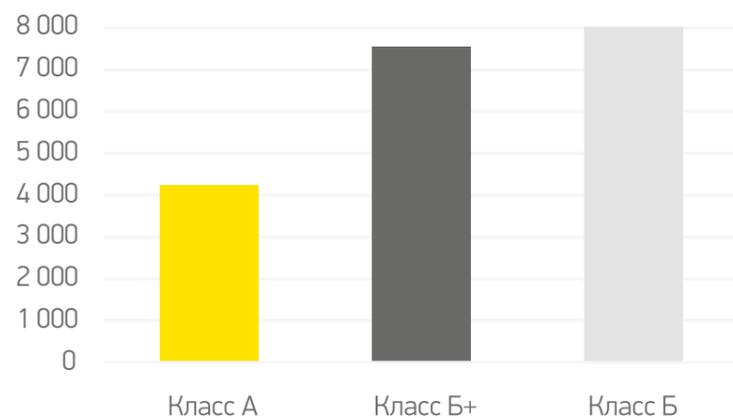
*Изменение по сравнению с показателями на конец 1 кв. 2017 г.

На 1,5 п.п.

снизился уровень вакантных площадей в среднем по рынку

Предложение

Общий объем офисных площадей на конец 2 квартала 2017 г., тыс. м²



Совокупный объем рынка качественных офисных помещений в Москве по итогам первого полугодия 2017 г. составляет 20 млн. кв. м, из которых 21% соответствует объектам класса А (это 4,2 млн. кв. м), 38% - объектам класса Б+ (7,5 кв. м) и 41% - классу Б- (8,3 кв. м).

Во 2 квартале был введен в эксплуатацию единственный объект: деловой комплекс "Неополис". Таким образом, суммарный объем нового предложения по итогам двух кварталов составил всего 57 тыс. кв. м.

Результат первого полугодия продемонстрировал, что рынок офисной недвижимости продолжает находиться под влиянием посткризисной ситуации. Темпы прироста по-прежнему остаются минимальными. По итогам двух кварталов зафиксировано снижение ввода новых площадей на 75% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (223 тыс. кв. м).

Объем ввода нового предложения в настоящий год может превзойти значение 2016 г., но сохранится на низком уровне. Во втором полугодии 2017 г. девелоперы анонсируют

20 млн м²

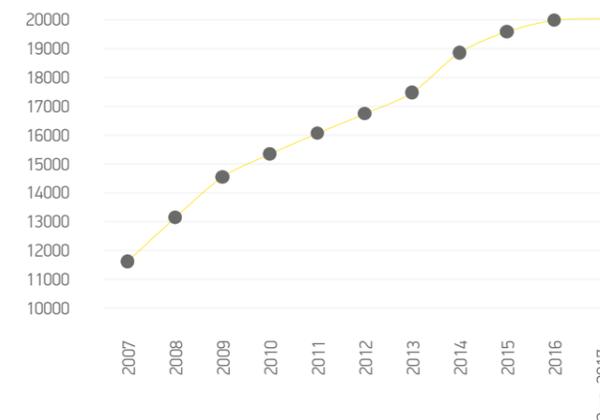
общий объем рынка по итогам 1 полугодия 2017 года

21%
Класс А

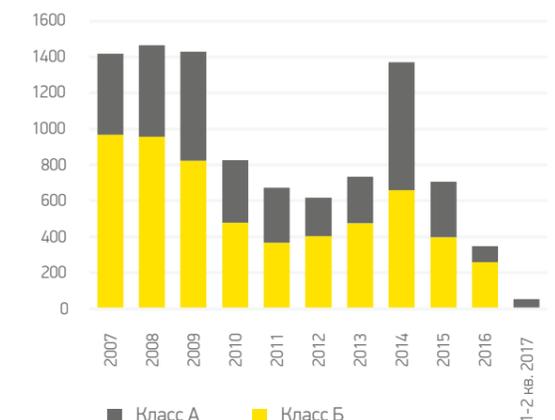
38%
Класс Б+

41%
Класс Б-

Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²



Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²



вали к выходу на рынок еще 380 тыс. кв. м офисных площадей. Это на 12% выше совокупного объема введенной в эксплуатацию офисной недвижимости в 2016 г. (350 тыс. кв. м). Однако, реальный объем нового предложения может стать ниже.

Планомерное сокращение объемов ввода офисов в столице началось в 2015 г. Если в предкризисном 2014 г. в Москве построили 1,4 млн. кв. м новых офисов, то в 2015 г. ввод сократился до 707 тыс. кв. м. В 2016 году было сдано лишь 350 тыс. кв. м, что стало наименьшим показателем за последние десять лет.

Чтобы избежать повышения налоговой нагрузки в связи с вводом в эксплуатацию объекта, девелоперы продолжают переносить сроки ввода зданий, заявленных на этот год, на более поздние даты. Другие собственники ждут якорных арендаторов. Кроме того, начиная с 2014 г., большинство девелоперов приостановили реализацию новых проектов. В условиях переизбытка офисного предложения часть объектов остается в стадии проекта или происходит перепрофилирование объектов из офисов в апартаменты. Таким образом, в последующие два года рынок также будет пополняться в основном зданиями, выход на рынок которых изначально был запланирован на 2015-2017 гг.



Анна Воробьева | Директор. Руководитель проекта АМО.ру

Реконцепция территорий с офисными объектами низкого класса

Момент, который мы проживаем сейчас, это стабильная неопределенность, когда возможно исключительно аккуратное планирование. Любая будущая застройка будет скорее всего выверенной, точечной и планомерной. На рынке продолжается миграция в качество, что определяет непрерывное поглощение класса А/Б+. При этом высвободившиеся площади в классе Б- требуют реконцепции. Тренд, который мы ожидаем, это развитие девелопмента качественной жилой недвижимости на участках, где сейчас находятся объекты коммерческого назначения низкого качества.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу до конца 2017 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, м ²
МФК "IQ-квартал"	Пресненская наб., Москва-Сити 11	Галс-Девелопмент	А	108 600
Башня Федерация-I "Восток"	Пресненская наб., 12	AEON-Development	А	82 000
Оазис	Коровий Вал ул., 3	БИН	А	29 000
МФЦ "Фили-град", ф. II	Береговой пр-д, вл. 5	MR Group	А	22 000
Смоленский Пассаж, ф. II	Смоленская пл., 7-9	БИН	А	21 000
Резиденция Тверская	2-я Брестская ул., 6	Техноком	А	18900
SKY House	Мытная ул., 40	Mos City Group	А	17 500
Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Союзпроминвест	Б+	14 800
Арена Парк, кор. 4,5	Ленинградский пр-т, 36, кор. 4, 5	УК Динамо	А	12 900
Берников	Николаямская ул., 11, стр. 2	БИН	Б+	11500



Спрос

Суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, по итогам первого полугодия 2017 г. составляет 300 тыс. кв. м. Это в два раза превышает показатель за аналогичный период 2016 г., когда значение чистого поглощения было достигнуто благодаря закрытию нескольких крупных сделок. В нынешнем году поглощение формировалось более равномерно.

Самый высокий объем показателя в первом полугодии 2017 г. зафиксирован в объектах класса Б+. За счет немалого количества сделок, суммарное чистое поглощение за два квартала к концу июня составляет 199 тыс. кв. м. В классе А чистое поглощение по итогам шести месяцев равно 89 тыс. кв. м. В классе Б-, после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 г., объемы чистого поглощения приобрели положительное значение и достигли 13 тыс. кв. м.

Структура общего объема поглощения показывает, что спрос на офисные помещения по-прежнему по большей части формируется за счет переездов компаний в объекты более высокого класса. В условиях снизившихся ставок аренды на качественные помещения, компании консолидируют свои офисы. В связи с чем наибольшее снижение уровня вакантных за два квартала зафиксировано в классах А и Б+.

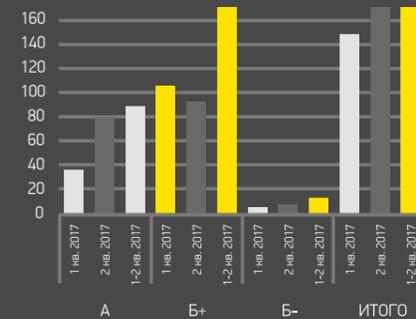
Во 2 квартале объем чистого поглощения в классе А увеличился на 79 тыс. кв. м, что в два раза больше, чем в первые три месяца года. В объектах класса Б+ во 2 квартале показатель составил 93 тыс. кв. м против 106 кв. м в 1 квартале года. Несмотря на увеличение количества сделок, в объектах данного класса в течение 2 квартала произошло освобождение большого объема помещений. Это эффект отложенного высвобождения площадей, когда фактический переезд компании в новый офис осуществляется спустя несколько месяцев после заключения договора аренды. В свою очередь, самые крупные сделки происходят с офисами без отделки, поэтому фактическое

Компании сферы услуг

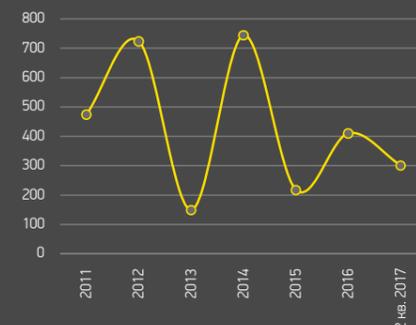
Остаются основным потребителем качественных офисных помещений

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов за 1-2 кв. 2017 г.

Чистое поглощение офисных площадей за 1-2 квартал 2017 г., тыс. м²*



Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м²*



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



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

*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1 полугодия 2017 г.

высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что может дать отрицательный вклад в общий объем чистого поглощения. С учетом дефицита крупных площадей и недостатка новых предложений на офисном рынке недвижимости, активность со стороны арендаторов в офисном сегменте будет увеличиваться. При этом, переезд большинства компаний по-прежнему будет обусловлен желанием оптимизировать расходы на аренду.

На текущий момент мы можем наблюдать восстановившийся спрос на офисные помещения у всех категорий арендаторов. По итогам первого полугодия 2017 г. можно увидеть, что количество поступающих запросов распределено более или менее равномерно среди разных отраслей. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 14% от всех запросов. По итогам последних трех месяцев увеличилось количество запросов от торговых компаний, на 2 п.п. до 14%. Также в течение последнего квартала возросла активность со стороны компаний рынка профессиональных услуг. По сравнению с концом марта показатель увеличился на 3 п.п. и составил 9% от всех запросов.

Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений на конец 2 квартала 2017 г., тыс. кв. м

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	24,7	-6,7	-21,5
Москва-Сити	10,1	5	-'*
СВАО до ЧТК	3,2	11,3	0,4
СВАО после ЧТК	-'*	15,3	0,9
ВАО до ЧТК	-5,5	-2,6	-6,2
ВАО после ЧТК	-'*	-0,2	2
ЮВАО до ЧТК	-'*	-2	3,8
ЮВАО после ЧТК	-'*	0,7	-12,3
ЮАО до ЧТК	2,6	77,7	5,7
ЮАО после ЧТК	-'*	5,6	-6,9
ЮЗАО до ЧТК	2,1	11,5	3,3
ЮЗАО после ЧТК	13	-29,1	21,7
ЗАО до ЧТК	11,1	46,4	0,4
ЗАО после ЧТК	-2,7	34,9	15,4
СЗАО до ЧТК	-'*	7,2	0,4
СЗАО после ЧТК	-12,8	16,6	1,0
САО до ЧТК	-1,6	19,6	-7,6
САО после ЧТК	40,1	-0,1	2,2

ЧТК — Четвертое транспортное кольцо

*В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

Ключевые сделки совершенные во 2 квартале 2017 г.

Компания	м²	Тип сделки	Объект	Адрес
Техносерв	14 000	аренда	Новоспасский	Дербеневская наб., 7
SERCONS	6 500	покупка	Путник	Бол. Строченовский пер., 22/25, стр. 1
Электронная Москва	6 300	аренда	Яковоапостольский	Яковоапостольский пер., 12, стр. 1
"РН-Шельф-Арктика, РН-Эксплорейшн"	5 500	аренда	Атлантик	Можайский Вал ул., 8
Дочки-Сыночки	4 000	аренда	На Бакунинской	Бакунинская ул., 71, стр. 1, 2
Бинго-Бум	3 600	аренда	Симоновский Вал	Симоновский Вал ул., 26А
Шоколадница*	3 015	аренда	Омега Плаза	Ленинская Слобода ул., 19
LCMG Group*	2 600	аренда	Бережковская наб., 38	Бережковская наб., 38
Hays	2 500	аренда	Павелецкая Плаза I, зд. А	Павелецкая пл., 2, стр. 1
Новостранс*	2 386	аренда	Ленинградский пр-т, 44А, стр. 3	Ленинградский пр-т, 44А, стр. 3
Глонасс*	2 256	аренда	Северная Башня, подъезд 2	Тестовская ул., 10
ECN24*	2 250	аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2
МОЭК	1 700	аренда	Покрышкина ул., 7, стр. 1	Покрышкина ул., 7, стр. 1
SunRise Project	1 500	аренда	Рассвет	Столярный пер., 3,
Соль Руси	1 300	аренда	Передний Двор	Бол. Ордынка ул., 40, стр. 1
Центр поддержки малого бизнеса*	1 300	аренда	Сириус Парк	Каширское ш., 3, кор. 2
MALLTECH	1 200	аренда	Московский Шелк	Саввинская наб., 23, стр. 1
Емельяновская биофабрика*	1 000	аренда	Премьер Плаза	Тимирязевская ул., 1

* консультант проекта — компания ILM

Вакантные площади

На офисном рынке Москвы продолжается процесс калибровки баланса спроса и предложения. На фоне минимального объема нового строительства, наличие стабильного положительного чистого поглощения на качественные офисные помещения привело к сокращению доли незанятых площадей. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился на 1,5 п.п., и составил 14,2% в среднем по рынку. В течение первого полугодия уменьшение объема свободных помещений произошло во всех классах.

Наибольшее снижение показателя зафиксировано в объектах класса Б+. За счет увеличения объемов чистого поглощения доля пустующих помещений здесь уменьшилась на 2,8 п.п. и на конец июня составила 16,6%.

В объектах класса А по итогам первого полугодия показатель также сохранил тенденцию к снижению. Здесь доля вакантных площадей в течение двух кварталов сократилась на 1,1 п.п. до 19,2%, что в абсолютном выражении 814 тыс. кв. м.

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 10 офисных зданиях класса А.

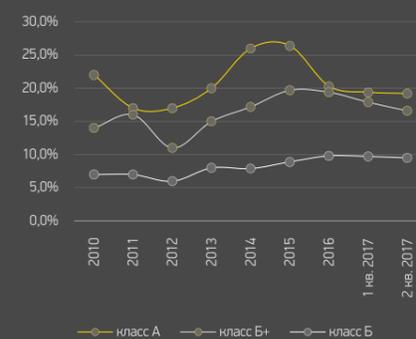
На фоне положительного чистого поглощения площадей в классе Б- за первое полугодие показатель незначительно снизился на 0,3 п.п. и на конец июня составил 9,5%.

Несмотря на снижающиеся в последние два года объемы нового строительства, на данный момент на рынке качественных офисных помещений свободно около 2,9 млн. кв. м площадей. Сейчас каждый седьмой квадратный метр остается вакантным.

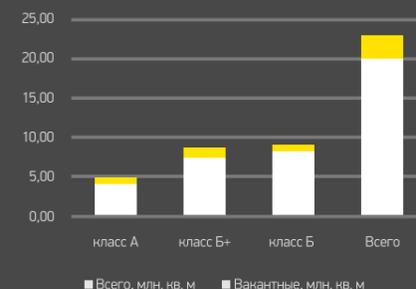
2,9 млн м²

Незанятых офисных помещений

Динамика уровня вакантных площадей, %



Объем вакантных площадей на конец 2 кв. 2017 г., млн. м²



Свободные качественные офисы в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, объем вакантных площадей имеет неравномерное распределение по географии города.

В ЦАО уровень свободных площадей по всем классам является одним из самых низких. На конец марта показатель здесь составляет 10,6%. Однако, в абсолютном выражении здесь сосредоточено наибольшее количество свободных площадей, а именно 690 тыс. кв. м. Это является 1/4 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

Наибольший уровень пустующих офисных помещений класса А сохраняется в районах «ЮВАО до ЧТК» (65,4%) и «ВАО до ЧТК» (55,4%), здесь сосредоточены единичные крупные объекты данного класса с высокой вакансией. В ЦАО в классе А количество свободных площадей за квартал уменьшилось на 1,5 п.п. до 15,0%.

В ММДЦ «Москва-Сити» совокупная площадь незанятых офисов по итогам июня составила около 182 тыс. кв. м. По итогам 2 квартала уровень свободных площадей здесь составил 18,5%.

Рассматривая распределение свободных площадей класса Б+, можно отметить, что наибольшее изменение показателя произошло в районе «ЮАО после ЧТК» и «ЮВАО до ЧТК». Здесь доля вакантных офисов сократилась почти в два раза и по итогам 2 квартала составила 16,4% и 15,8% соответственно. Самый высокий уровень незанятых помещений сохраняется в районах «СЗАО до ЧТК» и «ЮЗАО после ЧТК». В «ЦАО» показатель на конец июня составил 8,9%, снизившись за три месяца на 0,4 п.п.



Сергей Кружилин | Директор. Департамент офисной недвижимости

Готовые к въезду помещения уходят с рынка

На фоне продолжения "переезда в качество", готовые к въезду помещения уходят с рынка. Для тех компаний, которые не успеют консолидироваться в новых площадях встанет вопрос рассмотрения помещений в состоянии "под отделку". Объекты класса Б- будут освобождаться и возможно менять своих собственников для редевелопмента. Связано это будет с тем, что конкурентные ставки можно будет держать только за счет ухудшения качества обслуживания и эксплуатации. Думаю, в ближайшее время мы продолжим наблюдать рост поглощения в классах А/ Б+ за счет компаний, которые будут оптимизировать свои затраты на аренду, освобождая неликвидные помещения.

14,2 %

Средняя вакантность на конец 1 квартала 2017 г.



Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 2 квартала 2017 г.

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	15,0%	8,9%	9,2%
Москва-Сити	18,8%	11,2%	-*
СВАО до ЧТК	9,6%	14,2%	10,1%
СВАО после ЧТК	-*	21,7%	7,2%
ВАО до ЧТК	55,4%	25,2%	10,3%
ВАО после ЧТК	-*	1,1%	4,4%
ЮВАО до ЧТК	65,4%	15,8%	5,5%
ЮВАО после ЧТК	-*	24,5%	19,7%
ЮАО до ЧТК	1,2%	16,4%	11,2%
ЮАО после ЧТК	-*	27,2%	9,6%
ЮЗАО до ЧТК	29,1%	8,7%	21,2%
ЮЗАО после ЧТК	29,3%	34,7%	8,0%
ЗАО до ЧТК	23,3%	26,9%	3,2%
ЗАО после ЧТК	34,7%	26,2%	19,5%
СЗАО до ЧТК	-*	52,1%	14,0%
СЗАО после ЧТК	47,7%	14,2%	5,3%
САО до ЧТК	9,9%	19,4%	9,3%
САО после ЧТК	12,9%	25,6%	6,3%

Ставки аренды

Снижение среднего уровня запрашиваемых базовых ставок аренды в объектах класса А продолжилось. По итогам первого полугодия 2017 г. падение ставок в рублевом эквиваленте составило 4% по сравнению с концом 2016 г., до 24 500 руб. за кв. м в год. Снижение запрашиваемых ставок аренды в классе А обусловлено, в первую очередь, большим объемом свободного предложения за пределами ЦАО, которое оказывает значительное влияние на формирование среднего значения ставок.

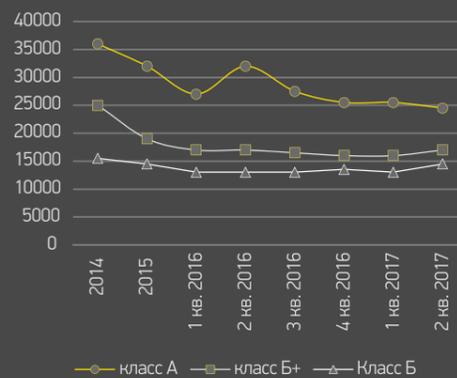
В классе Б+ впервые за последние три месяца запрашиваемые базовые ставки аренды выросли и по итогам 2 квартала составили 17 000 руб. за кв. м в год. В течение шести месяцев средний уровень вырос на 6%. Повышение ставок аренды в объектах данного класса объясняется изменением структуры предложения: в условиях ценовой доступности освободились более дорогие помещения, которые и сформировали средний уровень ставок аренды в данном сегменте. Также на рост ставок повлияло увеличение количества предложений с мелкой нарезкой, где стоимость за квадратный метр выше. Вместе с тем некоторые собственники, почувствовав восстановление спроса со стороны арендаторов, начали поднимать заявленные коммерческие условия.

В течение последнего квартала в классе Б- также был зафиксирован рост среднего уровня арендных ставок. На конец июня средние ставки аренды здесь достигают 14 500 руб. за кв. м в год. Помимо вышеуказанных причин, повлиявших на рост ставок, в классе Б- данная тенденция напрямую связана с произошедшими изменениями в налогообложении для объектов коммерческой недвижимости. Увеличение кадастровой стоимости объектов в большей степени коснулось площадей класса Б-.

6%

составил рост ставок в объектах класса Б+ по итогам двух кварталов

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублях



Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды, в долларовом эквиваленте



Динамика ставок аренды в текущем году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических и политических условий. По нашим ожиданиям, при сохранении стабильности со стороны внешних факторов запрашиваемые ставки аренды не претерпят значительных изменений. При этом, средний уровень может варьироваться в зависимости от корректив структуры предложения, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации будет постепенно повышать стоимость аренды.



Юрий Юдаков | Директор. Департамент по работе с корпоративными клиентами

Большинство сделок по аренде офисов не превышало 500-700 кв.м

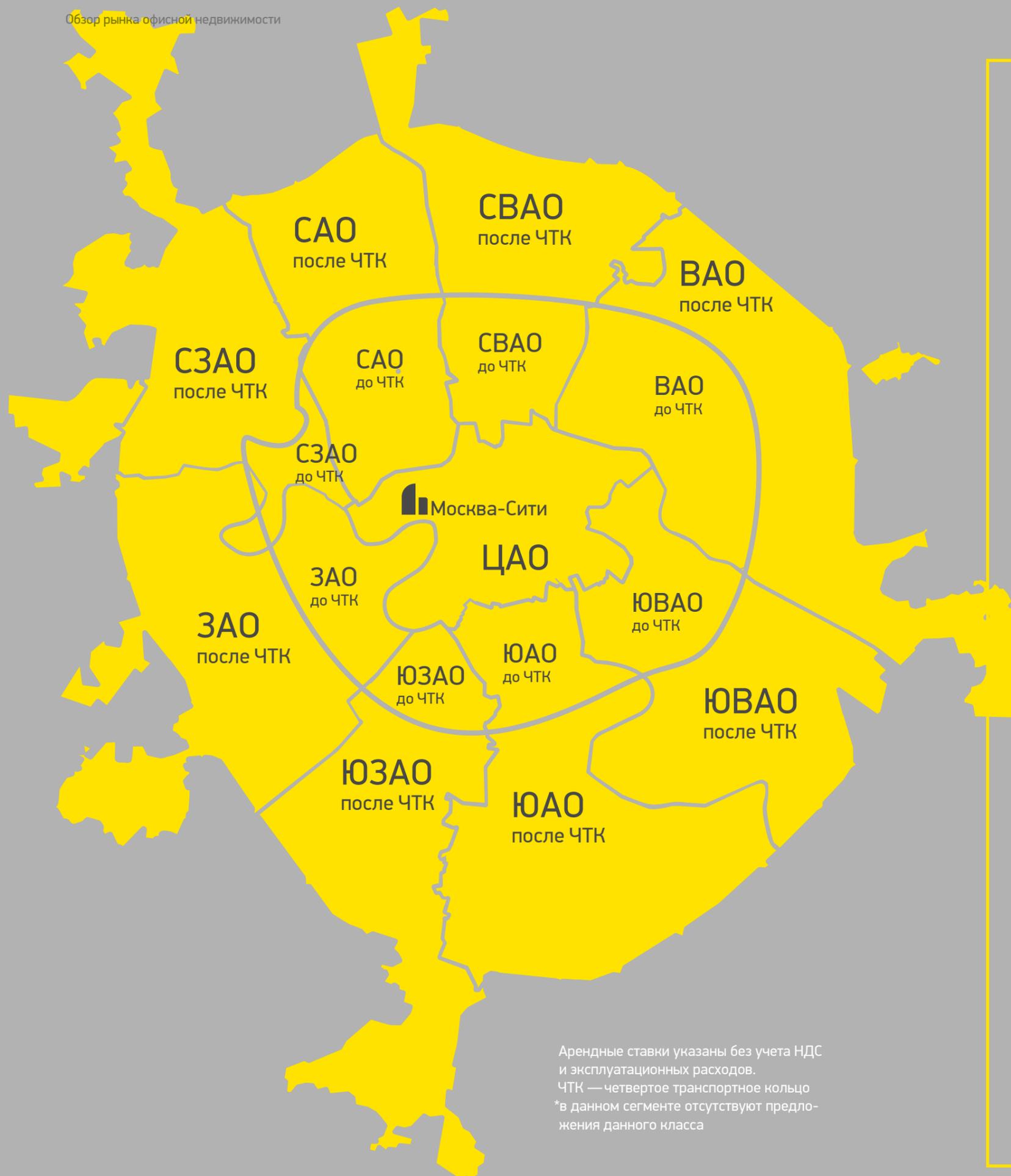
По нашим наблюдениям за первое полугодие 2017 г. большинство сделок по аренде офисов не превышали 500-700 кв. м. Это говорит о том, что маленькие и средние компании готовы переезжать в новые, более современные офисы, тогда как “тяжеловесы” чаще принимают решение о продлении договора аренды на новый срок в существующем здании на более мягких условиях аренды. Рецессия в экономике не приводит к росту и расширению бизнеса и пока что не способствует переезду больших компаний.



Артем Неволько | Директор. Департамент офисной недвижимости

Повышение арендных ставок на востребованные форматы офисов

За последнее время мы наблюдаем увеличение количества сделок на рынке. Наибольшим спросом пользуются высококачественные помещения с хорошей локацией, где собственники готовы быть гибкими при согласовании коммерческих условий. Однако, объем предложения в таких объектах снижается. И в ближайшие полгода можно ожидать повышения арендных ставок на наиболее востребованные форматы офисов.



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

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 2 квартала 2017 г.

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	29 700р.	25 700р.	17 700р.
Москва-Сити	31 200р.	22 500р.	-*
СВАО до ЧТК	23 100р.	14 700р.	12 000р.
СВАО после ЧТК	-*	9 800р.	11 400р.
ВАО до ЧТК	20 400р.	15 500р.	11 400р.
ВАО после ЧТК	-*	15 600р.	10 400р.
ЮВАО до ЧТК	22 600р.	15 100р.	11 000р.
ЮВАО после ЧТК	-*	12 300р.	11 500р.
ЮАО до ЧТК	27 200р.	14 900р.	13 000р.
ЮАО после ЧТК	-*	13 800р.	11 800р.
ЮЗАО до ЧТК	18 200р.	27 500р.	11 400р.
ЮЗАО после ЧТК	13 800р.	15 300р.	15 500р.
ЗАО до ЧТК	29 400р.	21 500р.	12 000р.
ЗАО после ЧТК	13 200р.	11 000р.	13 700р.
СЗАО до ЧТК	-*	17 900р.	13 300р.
СЗАО после ЧТК	12 200р.	11 900р.	12 300р.
САО до ЧТК	28 000р.	17 200р.	13 800р.
САО после ЧТК	10 600р.	10 000р.	12 000р.

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
krushilin@ilm.ru



**Анна
Воробьева**

Директор
Руководитель
проекта AMO.ru
vorobyeva@amo.ru



**Егор
Левченко**

Директор
Департамент торговой
недвижимости
levchenko@ilm.ru



**Артем
Неволько**

Директор
Департамент офисной
недвижимости
nevolyko@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



772
сделки

680 140
м² реализовано

2009
год основания

139
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.



Наши онлайн-сервисы

“

Наши площадки — это около 1 млн. уникальных посетителей в месяц. На 100% актуальная и исчерпывающая информация по каждому объекту (фото, планировки, цены, детализация до каждого блока), современные онлайн технологии и высокое качество обслуживания позволяют пользователям с удивительной скоростью, легкостью и комфортом ежедневно решать свои задачи в сфере недвижимости.

”

amo.ru
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 2 500 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

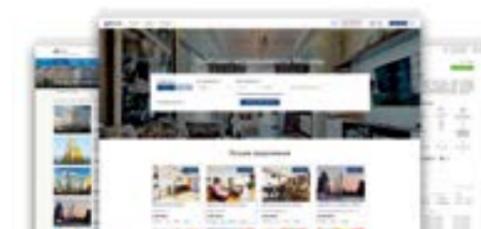
INVESTATE



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