ILM
real estate intelligence

Департамент исследований
и анализа рынка

www.ilm.ru

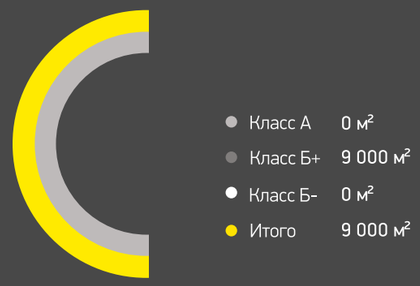
Обзор рынка офисной недвижимости

Москва, 1 квартал 2019

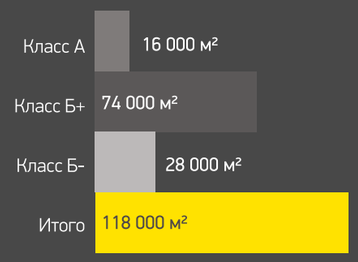
Москва, Пресненская набережная, д. 6, стр. 2
Башня «Империя», Москва-Сити
+7 495 287 06 00, moscow@ilm.ru

Основные показатели
рынка офисной недвижимости

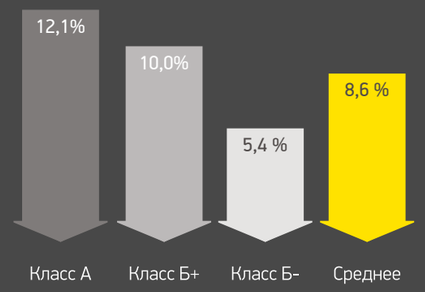
Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию за 1 кв. 2019 г.



Поглощение офисных площадей за 1 кв. 2019 г.



Уровень вакантных площадей на конец 1 кв. 2019 г.*



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на конец 1 кв. 2019 г.*

*Изменения по сравнению с показателями на конец 4 кв. 2018 г.

1 квартал года показал все еще низкие объемы нового предложения, в эксплуатацию было введено всего 9 тыс. кв. м офисных площадей. Тем не менее, по сравнению с прошлым годом, в 2019 г. темпы прироста увеличатся. К вводу в эксплуатацию заявлено около 500 тыс. кв. м, что может превзойти значение 2018 г. в 3,5 раза. Большинство крупных девелоперов решились воспользоваться возможностями вступления рынка в новый цикл и готовы выводить на рынок новые проекты, строительство которых началось в послекризисные годы, но откладывалось в ожидании изменений на рынке и появления якорных арендаторов на здания.

Суммарный объем чистого поглощения составил 118 тыс. кв. м. Несмотря на то, что потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях продолжает расти, переезд большинства компаний обусловлен, в первую очередь, желанием оптимизировать расходы на аренду или улучшить качество размещения офиса.

По итогам первых трех месяцев чистое поглощение превысило объемы нового строительства в 13 раз. Это привело к дальнейшему сокращению объемов незанятых офисов. Уровень вакантных площадей составил 8,6% в среднем по рынку.

В 5 раз

уменьшился объем нового строительства по сравнению с 1 кв. 2018 г.

На 41%

снизилось чистое поглощение по сравнению с 1 кв. 2018 г.

На 0,2 п.п.

снизился уровень вакантных площадей в среднем по рынку по итогам 1 кв. 2019 г.

На 1,5%

выросли средние ставки в классе Б+ в течение 1 кв. 2019 г.

В структуре предложения высококлассных офисов дефицит больших качественных помещений продолжает усиливаться. Крупным компаниям, которые стремятся оптимизировать свои занимаемые площади и консолидировать их в одном объекте, становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис.

В условиях ограниченного предложения и устойчивого спроса ставки аренды стабилизировались. В наиболее популярных локациях и субрынках собственники стали поднимать стоимость аренды. В 1 квартале года по большей части рост ставок наблюдался в объектах класса Б+. На конец марта средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы данного класса достиг 17 100 руб. за кв. м в год. В классе А средний уровень рублевых ставок аренды по сравнению с концом прошлого года не изменился и составил 26 200 руб. за кв. м в год.

Ввиду главного тренда на рынке, связанного с нехваткой офисных площадей, условия «рынка арендодателя» все больше укрепляются. В этом году мы сможем наблюдать, как многие собственники начнут диктовать свои условия арендаторам и проявлять меньшую готовность идти на различные уступки текущим и потенциальным арендаторам.

Предложение

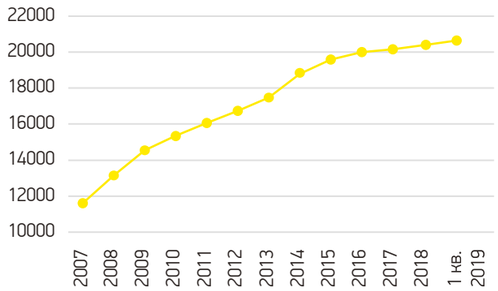
По итогам 1 квартала 2019 г. совокупный объем рынка качественных офисных площадей Москвы составляет 20,6 млн. кв. м, из которых 22% (это 4,5 млн. кв. м) соответствуют офисам класса А, 37% (7,6 млн. кв. м) – класса Б+ и 41% (8,4 млн. кв. м) относятся к зданиям класса Б-.

1 квартал года показал все еще низкие объемы нового предложения. В эксплуатацию был введен лишь один объект: научно-производственный комплекс "Крунит" офисной площадью 9 тыс. кв. м, предлагающий свои помещения исключительно под научно-производственные лаборатории и проектные офисы.

Тем не менее, по сравнению с прошлым годом в 2019 г. темпы прироста увеличатся. Большинство крупных девелоперов решились воспользоваться возможностями вступления рынка в новый цикл и готовы выводить на рынок новые проекты, строительство которых началось в послекризисные годы, но откладывалось в ожидании изменений на рынке и появления якорных арендаторов на здания. Сейчас строительство или реконструкция большинства таких объектов находится на завершающем этапе.

К вводу в эксплуатацию в нынешнем году заявлено около 500 тыс. кв. м. В случае, если все проекты будут введены в срок, то общий объем нового предложения может превзойти значение 2018 г. в 3,5 раза.

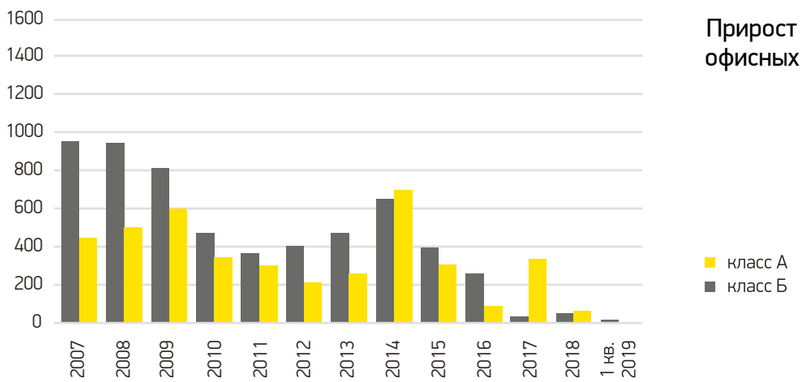
Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²



20,6 млн м²

общий объем рынка по итогам 1 кв. 2019 г.

Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²

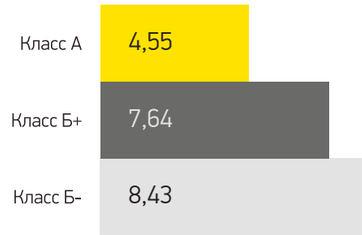


22% Класс А

37% Класс Б+

41% Класс Б-

Общий объем офисных площадей на конец 1 кв. 2019 г., млн. м²



Артем Неволько

Директор.
Департамент офисной недвижимости

Усугубляется ситуация с наличием высококачественных помещений

На рынке усугубляется ситуация с наличием высококачественных помещений. Их становится все меньше. Особенно остро это ощущается в сегменте площадей более 5 тыс. кв. м. Это приводит к постепенному увеличению ставок аренды в таких объектах.

Появляются новые строительные проекты, размораживаются старые. Одним из ярких примеров является старт строительства больших площадок на территории ММДЦ «Москва-Сити» – CityOne и Grand Tower.

Среди объектов, планирующихся к вводу в текущем году, наибольшее количество составляют объекты класса Б+. Однако, в отличие от предыдущих периодов, в этом году к вводу планируется большее количество проектов класса А, что еще раз подтверждает то, что на данных момент складывается дефицит крупных лотов в бизнес центрах данного класса, и девелоперы, чувствуя востребованность таких площадей, вновь начинают реализовывать подобные проекты. Стоит отметить, что ввода в эксплуатацию новых объектов класса Б- практически не происходит. К новым объектам класса Б- можно отнести разве что здания с проведенным редевелопментом/реконструкцией и обновлением как технических характеристик, так и улучшением уровня ремонта в предлагаемых помещениях и общих зонах.

Сложившаяся на рынке ситуация высокой активности крупных арендаторов на фоне нехватки качественных больших площадей будет укреплять практику строительства объектов в формате built-to-suite. Строительство новых объектов может начинаться после появления соответствующего клиента или быть завершено под конкретного арендатора, учитывая особенности его бизнеса.

Кроме того, мы ожидаем продолжения тенденции децентрализации, когда все больше проектов планируются к строительству за границами центра города, а иногда – даже вблизи МКАД. Большая часть нового строительства этого года и все крупные объекты будут построены за пределами ТТК.

Видя намечающийся дефицит качественных объектов на московском рынке, особенно крупных лотов, собственники начинают заявлять о возобновлении проектов, которые ранее были заморожены. Также стоит отметить планы строительства новых небоскребов вблизи ММДЦ Москва-Сити и возвращение на офисный рынок девелоперов, которые ранее перепрофилировали свои проекты в апартаменты. Ввод новых объектов в ближайшие два-три года позволит достигнуть разновесных значений вакантных площадей и выйти из условий, когда рынок не может предложить потенциальным арендаторам достаточное количество подходящих опций.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу 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
Стратос	г Москва, МКАД, 3 км, Сколково	А.Н.Д. Корпорация	А	30 000
ОКО, ф. II	1-й Красногвардейский пр-д, 16Б	Capital Group	А	26 750
Академик	Вернадского пр-т, 41	Kopernik Group	А	26 400
Алкон 2	Ленинградский пр-т, вл. 34	Алкон Девелопмент	А	24 000
Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., вл. 14	Парк Хуамин	А	23 500
Орбион	г Москва, МКАД, 3 км, Сколково	А.Н.Д. Корпорация	А	22 600
Смоленский Пассаж, ф. II	Смоленская пл., 7-9	А.Н.Д. Корпорация	А	21 000
Отрадное, Фаза III	Отрадная ул., 2Б, стр. 1	Мотек-Ц	Б+	18 000
Калибр-парк	Годовикова ул., 9, стр. 1	Калибр	Б+	16 300
SKY House	Мытная ул., 40	Взлет	А	15 400
Смоленский б-р, 13	Смоленский б-р, 13	АК БАРС Девелопмент	Б+	14 000
На Аминьевском	Аминьевское ш., вл. 15	Ташир	Б+	13 950
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
ТПУ "Ходынское поле"	Хорошёвское ш., вл. 38А/1, вл.38А/3	Мосинжпроект	Б+	12 000
Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Союзпроминвест	Б+	11 500
Рязанский пр-т, вл. 3-5	Рязанский пр-т, вл. 3-5	ТЭН Инвест	Б+	10 600
Якорь	Причальный пр-д, 2	н/д	Б+	9 900

Спрос

Активность арендаторов сохраняется. По итогам 1 квартала 2019 г. суммарный объем чистого поглощения составил 118 тыс. кв. м. Однако, это на 41% меньше показателя прошлого года. Не смотря на то, что потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях продолжает расти, переезд большинства компаний обусловлен, в первую очередь, желанием оптимизировать расходы на аренду или улучшить качество размещения офиса.

Наибольшее значение чистого поглощения относится к объектам класса Б+, который по сравнению с классом А наиболее доступен по коммерческим условиям. По итогам трех месяцев показатель составил 73,8 тыс. кв. м, что составляет 62,5% от общего объема чистого поглощения на рынке качественных офисных площадей Москвы. В классе А объем чистого поглощения стал минимальным среди всех классов за 1 квартал и составил 16 тыс. кв. м. В зданиях класса Б- показатель достиг 28 тыс. кв. м.

С учетом минимального предложения крупных высококачественных офисных площадей арендаторы все больше обращают внимание на объекты в районе ТТК. По итогам 1 квартала 2019 г. 88% от общего объема чистого поглощения офисных площадей приходится на районы за пределами ЦАО. Более низкая ставка аренды в таких объектах, нежели чем в центре города, позволяет арендовать большую или эффективную площадь и осуществить наиболее комфортное размещение сотрудников, повысив качество офиса. Кроме того, существенным преимуществом таких локаций является большое количество парковочных мест, которые могут быть предоставлены арендаторам. А строительство новых станций метро и функционирование МЦК сделало доступ к некоторым локациям намного удобнее и быстрее, чем ранее. Самое высокое значение показателя в такой локации зафиксировано в следующих районах: «ЮАО до ЧТК» (суммарно 32 тыс. кв.м, преимущественно в классах Б+ и Б-), «ЮАО после ЧТК» (13,8 тыс. кв. м) и «ЮЗАО после ЧТК» (23 тыс. кв.м, преимущественно в классах А и Б+). По остальным субрынкам можно говорить о равномерном распределении показателя чистого поглощения. В ЦАО чистое поглощение составило 13,5 тыс. кв.м, причем значительная его часть приходится на объекты класса А, а именно 12,6 тыс. кв.м.

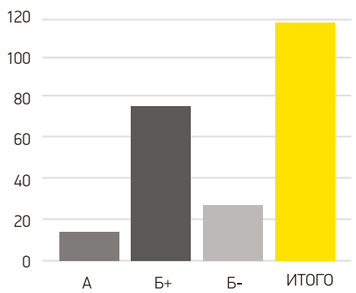
В структуре распределения спроса по сферам деятельности компаний, рассматривающих возможность аренды/покупки офиса, по итогам 1 квартала 2019 г. на первое место вышел сектор IT, телекоммуникационных и медиа компаний. Количество запросов от них выросло на 2 п.п. и на конец отчетного периода составило 17% от общего числа поступающих заявок. Количество обращений от компаний в сфере потребительских услуг показало снижение на 5 п.п. до 12% от числа общих запросов. Таким образом, количество обращений от компаний этой сферы впервые за долгое время не занимает первое место по общему числу заявок. Традиционно высокие позиции по количеству обращений занимают торговые, строительные и производственные компании, а также компании сферы профессиональных услуг.

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. Увеличивается количество проектов по консолидации компаний, которые имеют задачи по снижению совокупных затрат на аренду и логистику между разрозненными подразделениями.

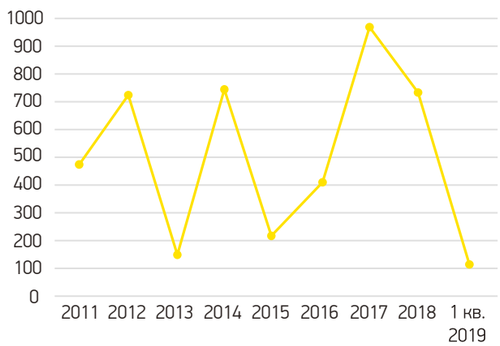
118 тыс. м²

составляет совокупный объем чистого поглощения за 1 кв. 2019 г.

Чистое поглощение офисных площадей за 1 кв. 2019 г., тыс. м²*

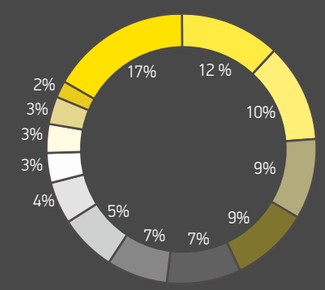


Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м²*



*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 1 кв. 2019 г.



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

*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1 кв. 2019 г.

Александр Брылов

Директор
Департамент офисной недвижимости

Увеличился инвестиционный спрос.

С 1 июля 2019 года в связи с изменением ФЗ-214 и введением механизма эскроу счетов у застройщиков начинаются новые условия реализации проектов. Нововведения затронут большинство текущих и все новые объекты строительства. В связи с крайне низким вводом новых офисных проектов увеличился инвестиционный спрос, а так же спрос от конечных пользователей на площадки с документацией под офисное назначение. Планируются сделки в формате build-to-suite, в сегменте офисных зданий от 10-15 тыс. кв. м., повышенная инвестиционная активность на качественные объекты с готовым арендным бизнесом и объекты для редевелопмента.

Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений 1 кв. 2019 г., тыс. м²

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

Ключевые сделки, совершенные в 1 квартале 2019 г.

Компания	м²	Тип сделки	Объект	Адрес
РосБанк	15 000	аренда	Око 2	1-й Красногвардейский пр-д, 16Б
ГК ПИК	5 800	аренда	Рассвет	Столярный пер., 3, кор. 14, 16, 17
Coca Cola	4 800	аренда	Комсити	Киевское шоссе 22-й (п Московский) км, 6, стр. 1
Центр Занятости Молодежи*	4 300	аренда	Сергия Радонежского ул., 1, стр.1	Сергия Радонежского ул., 1, стр.1
Маском*	4 000	аренда	Горбунова ул., 2, стр. 5	Горбунова ул., 2, стр. 5
SOK	3 400	аренда	Башня Федерация - Восток	Пресненская наб., 12
ГК Синара	3 300	аренда	Ноев Ковчег	Подкопаевский пер., 4
Сбербанк Сервис	3 000	аренда	Новосущевский	Сущевский Вал., 18
Eriell	2 400	аренда	Серебряный Город	Серебряническая наб., 29
Метпром*	2 300	аренда	Централ Сити Тауэр, Фаза II	Овчинниковская наб., 20/2
Онэлия	2 100	аренда	Линкор	Авиаконструктора Микояна ул., 12
АНО "Кит Ки"*	2 000	аренда	Мирлэнд	2-я Хуторская ул., 38А, стр. 7-26
Biesse Group	1 900	аренда	Калева Парк	Мосрентген пос.
Академия управления финансами*	1 700	аренда	Light House	Валовая ул., 26
FLEETCOR	1 500	аренда	Алкон	Ленинградский пр-т, 72 стр. 1
Центр Поддержки Малого Бизнеса*	1 500	аренда	Victory Park Plaza	Минская ул., 2
Sports.ru	1 400	аренда	Татарская ул., 35, стр. 3	Татарская ул., 35, стр. 3
Yamaha motors	1 300	аренда	Аркус 3	Ленинградский пр-т., 37
Морсвзяьспутник	1 300	аренда	Новосущевский	Сущевский Вал., 18
Custodian*	1 200	аренда	Башня на набережной, блок С	Пресненская наб., 10
Точка	1 200	аренда	Интеграл	Завода Серп и Молот пр-д, 10
Бина Групп	1 200	аренда	ЛеФОРТ	Электрозаводская ул., 27
Omron Electronics LLC	1 000	аренда	Большевик	Ленинградский пр-т, 15

* консультант проекта - компания ILM

Вакантные площади

По итогам первых трех месяцев чистое поглощение превысило объемы нового строительства в 13 раз. Это привело к дальнейшему сокращению объемов незанятых офисов. По сравнению с концом прошлого года уровень вакантных площадей снизился на 0,7 п.п., и составил 8,6% в среднем по рынку. Если говорить о годовой динамике, то показатель планомерно снижался каждый квартал и по сравнению с концом 1 квартала прошлого года сократился на 2,8 п.п.

Общая сумма незанятых качественных офисных помещений на рынке Москвы в абсолютном выражении составляет 1,8 млн. кв.м.

В течение 1 квартала уменьшение объема свободных помещений произошло во всех классах. Наибольшее снижение показателя зафиксировано в объектах класса Б+. Благодаря стабильному положительному чистому поглощению доля свободных помещений здесь уменьшилась на 0,9 п.п. и на конец марта составила 10,0%.

В объектах класса А показатель также продолжил понижательную динамику. Здесь уровень вакантных площадей в течение трех месяцев снизился на 0,3 п.п. до 12,1%, что в количественном выражении составляет 549 тыс. кв. м.

На фоне положительного чистого поглощения площадей в классе Б- за квартал объем невостребованных площадей также уменьшился. По сравнению с началом года доля незанятых помещений здесь снизилась на 0,4 п.п. и на конец марта составила 5,4%.

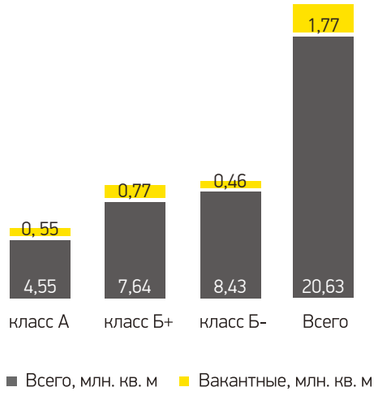
Один из самых низких уровней вакантных площадей относится к «ЦАО», причем, в количественном выражении здесь представлено наибольшее число офисных площадей. В 1 квартале года вакансия здесь продолжила дальнейшее снижение. На данный момент доля свободных площадей здесь составляет 5,1%.

В ММДЦ «Москва-Сити» по итогам 1 квартала было зафиксирован незначительный рост уровня вакантных площадей на 0,3 п.п., до 12%. Увеличение объема незанятых помещений здесь произошло из-за высвобождения площадей в объектах класса Б+, которые представлены бизнес-центрами «Башня 2000» и CityPoint. Таким образом, по сравнению с концом 2018 г. уровень вакансии в классе Б+ на территории ММДЦ «Москва-Сити» вырос на 5,9 п.п. и достиг 16,8%. Тем не менее, это не сказалось существенно на общей вакансии по субрынку, т.к. остальные объекты здесь относятся к классу А и уровень вакансии не претерпел в них существенных изменений в течении последнего квартала. С учетом все большего интереса потенциальных арендаторов к ММДЦ, а также переезду сюда государственных структур и банков, мы ожидаем дальнейшего уменьшения количества предлагаемых офисов в Сити.

В структуре предложения высококлассных помещений дефицит больших качественных помещений продолжает усиливаться. Крупным компаниям, которые стремятся оптимизировать свои занимаемые площади и консолидировать их в одном объекте, становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. На данный момент единые офисные блоки площадью более 10 тыс. кв. м доступны лишь в 23 введенных офисных зданиях класса А/Б+, а площадью более 15 тыс. кв. м – только в 13 объектах. Это приводит к удорожанию отдельных бизнес-центров или локаций, а также дает старт новому строительству и разморозке площадок под офисные объекты.

Уровень свободных площадей в среднем по рынку начал свое снижение в конце 2015 г. и к завершению 2018 г. постепенно пересек границу равновесного значения в 10%. Учитывая темпы вымывания и выхода новых объектов, доля незанятых помещений продолжит свое постепенное сокращение. Это говорит о том, что рынок готов открывать возможности для нового строительства.

Объем вакантных площадей на конец 1 кв. 2019 г., млн. м²

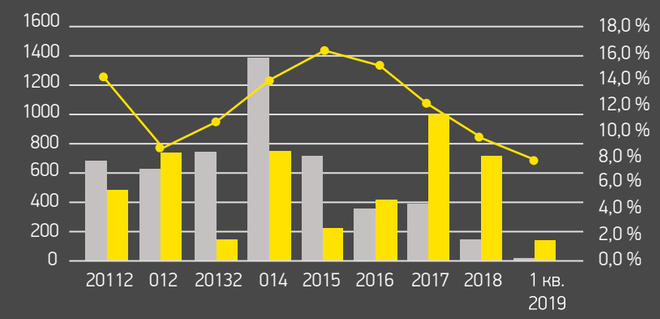


1,8 млн. м²

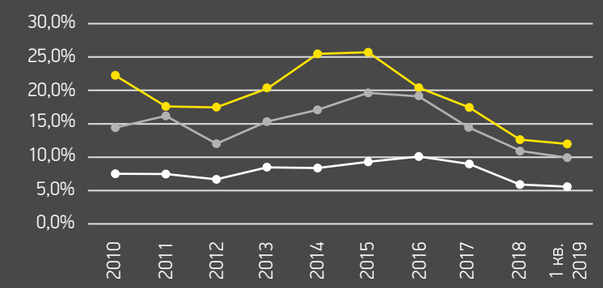
Незанятых офисных помещений

8,6 %

Средняя вакантность на конец 1 кв. 2019 г.

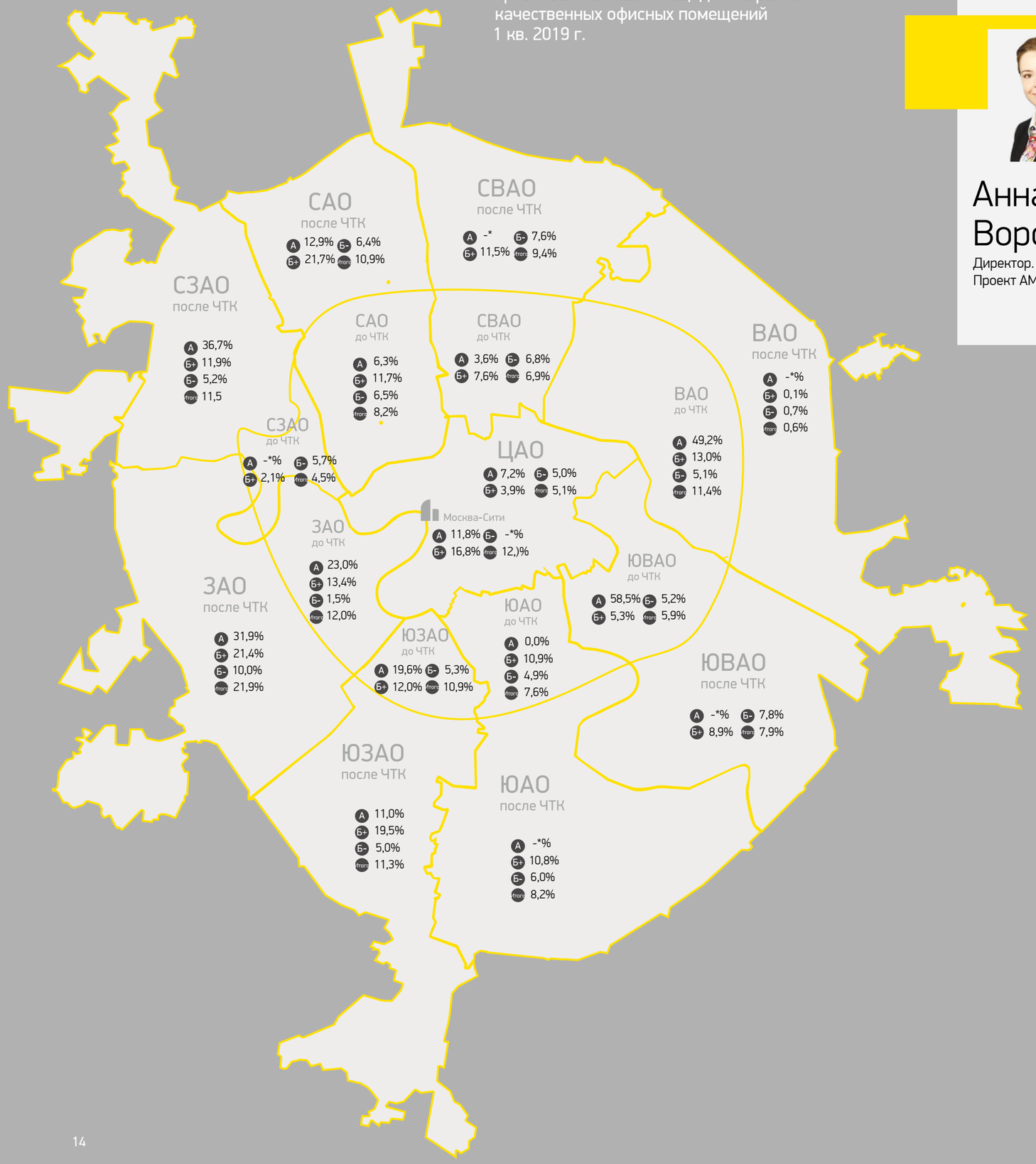


Динамика показателей объема новых площадей, чистого поглощения и доли свободных площадей



Динамика уровня вакантных площадей, %

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений 1 кв. 2019 г.



Анна Воробьева
Директор.
Проект AMO.ru

Несмотря на рост ставок ротация арендаторов не останавливается.

В первом квартале 2019 г. начал формироваться новый спрос на оптимизацию расходов и переезд компаний от 1 500 кв. м. Наблюдаем активный спрос на инвестиции в офисные площади с целью арендного бизнеса. Собственники чувствуют уверенность в реализации ранее пустующих площадей и тверже отстаивают свои ценовые политики. Тем не менее, не останавливается и ротация арендаторов от мелких размеров (150 кв. м) до глобальных проектов по консолидации, несмотря на рост ставок, обусловленных дефицитом качественных площадей.

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

Ставки аренды

В условиях ограниченного предложения и устойчивого спроса ставки аренды стабилизировались. В наиболее популярных локациях и субрынках собственники стали поднимать стоимость аренды. В 1 квартале года по большей части рост ставок наблюдался в объектах класса Б+. За первые три месяца средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы данного класса вырос на 1,5% и достиг 17 100 руб. за кв. м в год.

В классе А средний уровень рублевых ставок аренды по сравнению с концом прошлого года не изменился и составил 26 200 руб. за кв. м в год. В долларовом выражении арендные ставки по итогам 1 квартала 2019 г. составили $400 за кв. м в год.

Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжении первых трех месяцев также не изменились и сохранились на уровне 14 200 руб. за кв. м в год.

Ввиду главного тренда на рынке, связанного с нехваткой офисных площадей, условия «рынка арендодателя» все больше укрепляются. В этом году мы сможем наблюдать, как многие собственники начнут диктовать свои условия арендаторам и проявлять меньшую готовность идти на различные уступки текущим и потенциальным арендаторам (такие как дисконт по ставке, включение парковочных мест в стоимость аренды, выполнение ремонта под арендатора и т.д.). В связи с продолжающимся снижением вакансии в качественных объектах мы прогнозируем постепенное увеличение среднего уровня ставок экспонирования. Причем рост средних запрашиваемых ставок аренды будет обусловлен не только вымыванием с рынка офисных блоков по более низким коммерческим условиям, но и непосредственным повышением ставок со стороны многих арендодателей.

26 200 руб. за м² в год

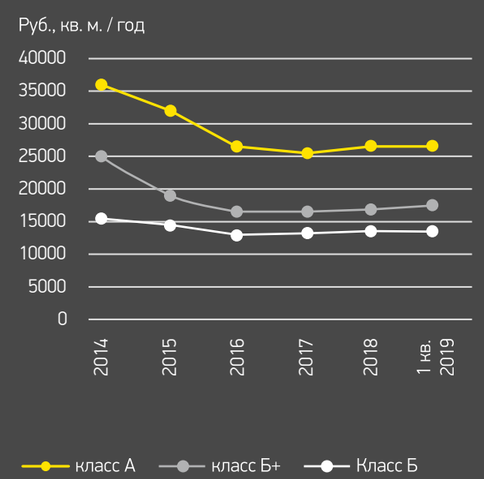
составляют средние запрашиваемые базовые ставки аренды для класса А

Ксения Харкевич
Директор.
Департамент офисной недвижимости

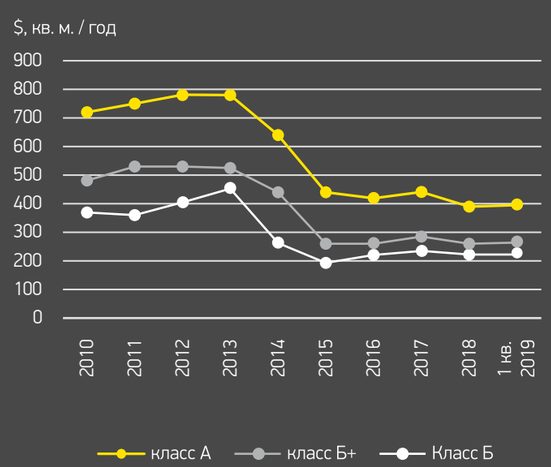
Тренд на консолидацию офисов.

С началом 2019 года на рынке появилась информация о поиске либо уже выбранной площадке для консолидации сразу несколькими крупными пользователями коммерческой недвижимости, среди них можно выделить Тинькофф Банк, РЖД и ряд других известных компаний. Это связано с несколькими факторами: ростом самих компаний и ограничениями текущих офисов, как в случае с Тинькофф; наличию большого количества как собственных, так и арендуемых зданий, если говорить об РЖД; общим желанием снизить операционные расходы. При этом уже известны успешные примеры подобных проектов - консолидация структур Ростелекома в рамках бизнес-центра Comcity. Консолидация офиса позволяет компании с одной стороны снизить операционные расходы, с другой - дает импульс развития за счет более эффективного взаимодействия подразделений. Остается только один вопрос: правильный выбор площадки - ведь от того где будет располагаться новый офис, от его инженерных и планировочных решений, во многом зависит успех проекта консолидации.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублях



Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды, в долларовом эквиваленте



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 1 кв. 2019 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

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

более **1000** сделок

более **1 млн.** м² реализовано

2009 год основания

более **230** 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.

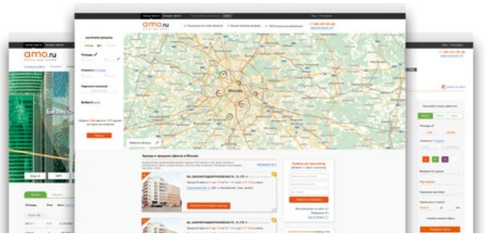
Целью настоящего отчета является предоставление информации об основных тенденциях рынка коммерческой недвижимости. Компания ILM не несет юридической ответственности за ущерб или убытки, причиненные в результате неточности или некорректности информации, содержащейся в настоящем отчете.

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.

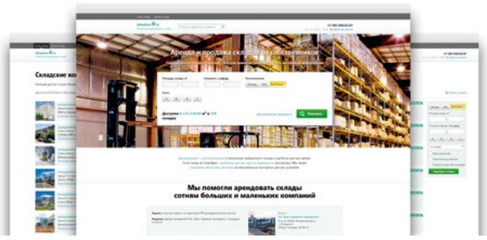
amo.ru Lab
DIGITAL REAL ESTATE



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.

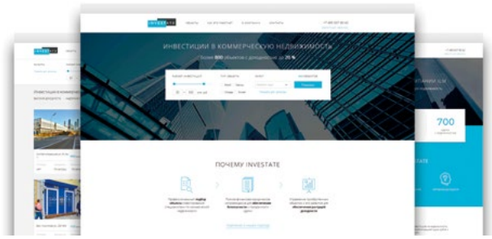
Skladium·ru



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

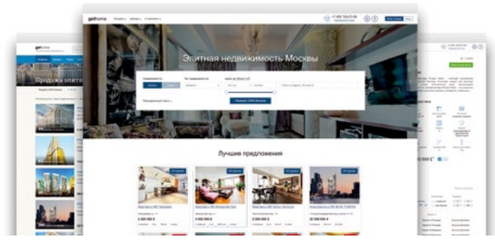
INVESTATE



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

ILM
real estate intelligence