

Департамент исследований  
и анализа рынка

[www.ilm.ru](http://www.ilm.ru)

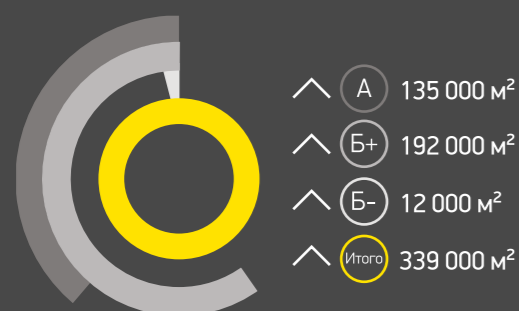


# Обзор рынка офисной недвижимости

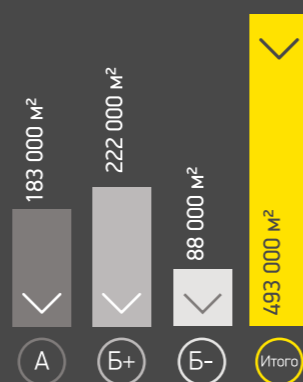
Москва, 4 квартал 2019

# Основные показатели

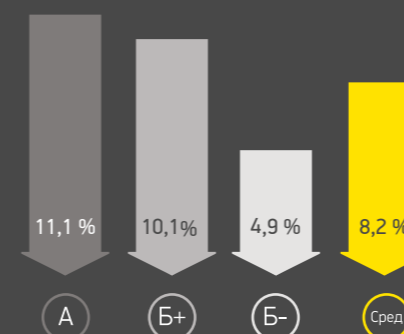
Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию за 1-4 кв. 2019 г.



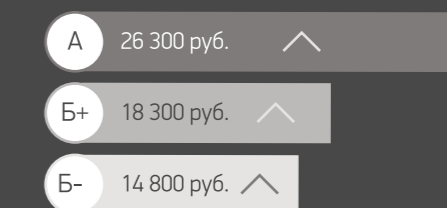
Поглощение офисных площадей за 1-4 кв. 2019 г.



Уровень вакантных площадей на конец 4 кв. 2019 г.\*



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на конец 4 кв. 2019 г.\*



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

По итогам года можно судить о растущей активности на рынке со стороны девелоперов и восстановлении стабильных темпов нового строительства. В течение четырех кварталов 2019 г. суммарный объем нового предложения составил 339 тыс. кв. м офисных площадей. В условиях дефицита качественных офисных предложений со стороны арендаторов все больше растет интерес к новым объектам. Часть объектов, вышедших на рынок в 3-4 кварталах года, на момент ввода была уже частично или полностью реализована. Такая же картина наблюдается в бизнес центрах, ожидаемых к вводу в начале 2020 г. Объем строящихся проектов, ввод которых запланирован на 2020 г., сохранится на текущем уровне и составит около 400 тыс. кв. м.

С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, увеличился на 493 тыс. кв. м. По сравнению с прошлым годом, объемы несколько меньше. Однако, это снижение показателя, в первую очередь, связано с увеличением темпов нового строительства в 2019 г., тогда как в прошлом году строительная активность была крайне

## В 2,4 раза

увеличился объем нового строительства по сравнению с 2018 г.

## На 0,9 п.п.

уменьшился уровень вакантных площадей в среднем по рынку по итогам 2019 г.

## Более чем на треть

снизилась темпы поглощения по сравнению с 2018 г.

## На 8,3%

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

низка. Самый большой объем чистого поглощения по итогам года зафиксирован в объектах класса Б+, 222 тыс. кв. м.

Рост объемов нового строительства в 2019 г. не повлек за собой увеличение доли вакантных помещений на рынке. Часть объектов, введенных в эксплуатацию, была частично реализована до ввода. А чистое поглощение превысило объемы нового строительства в 1,5 раза. Все это привело к дальнейшему снижению уровня свободных площадей. В результате этого вакансия в целом по рынку планомерно снижалась почти каждый квартал и по итогам года достигла рекордных 8,2%.

В условиях ограниченного предложения офисных площадей и стабильного положительного поглощения, по итогам 2019 г. ставки аренды продолжили свой рост. В классе А средние запрашиваемые базовые ставки аренды по итогам декабря составила 26 300 руб. за кв. м в год. Относительно конца прошлого года средняя стоимость аренды здесь выросла на 0,5%. Значимый рост ставок зафиксирован в объектах класса Б+. За двенадцать месяцев средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы данного класса поднялся до 18 300 руб. за кв. м в год.

# Предложение

По итогам 2019 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве превысил 21 млн. кв. м, из которых 22% относятся к офисам класса А (это 4,6 млн. кв. м), 38% соответствует объектам класса Б+ (7,9 млн. кв. м) и остальные 40% (8,4 млн. кв. м) – классу Б-. По сравнению с прошлым годом прирост предложения составил 1,6%, тогда как в 2018 г. общий объем предложения на рынке вырос на 1,1%.

По итогам года можно судить о растущей активности на рынке со стороны девелоперов и восстановлении стабильных темпов нового строительства.

В течение 4 квартала 2019 г. было введено 6 офисных объектов или 101 тыс. кв. м офисных площадей. Наиболее крупными объектами стали офисные комплексы на территории Инновационного центра Сколково «Стратос» и «Орбион» (офисной площадью 32 и 22 тыс. кв. м), а также 3-я фаза технопарка «Отрадное» (18 тыс. кв. м).

По итогам четырех кварталов 2019 г. суммарный объем нового предложения составил 339 тыс. кв. м офисных площадей, что почти в 2,5 раза больше совокупного объема прошлого года. Хотя темпы прироста выросли, они далеки от докризисных показателей, и причиной такого превышения в 2019 г. является рекордно низкие объемы нового строительства в прошлом году. Всего на рынок вышло 16 новых объектов (включая объекты с завершенной реконструкцией), причем наибольшее число из них, а именно 11 объектов, относится к классу Б+. Несмотря на существенное увеличение объемов нового предложения, на рынке сохранилась тенденция переносов сроков ввода объектов. Ряд проектов, заявленных к вводу в эксплуатацию в 2019 г., перенесен на 2020 г.

Среди новых объектов только три располагается в ЦАО: бизнес центр «Новый Балчуг», офисное здание «Sky House» на территории жилого комплекса,

бизнес парк «Рассвет» (реконструкция нескольких корпусов). Также один объект был введен на территории ММДЦ «Москва-Сити» – 2-я фаза многофункционального комплекса «ОКО». Все остальные опции нового предложения расположены за пределами ТТК. При этом не только в традиционно популярных локациях на западе, юго-западе и северо-западе Москвы, но и в других округах. Например, на юго-востоке Москвы, субрынке, который ранее пользовался наименьшим спросом среди арендаторов, было введено 2 объекта: бизнес центры «10» на Рязанском проспекте и «РТС Волгоградский». Такие изменения связаны как с ограниченным предложением качественных офисов в пределах Садового кольца и ММДЦ «Москва-Сити», так и с улучшением транспортной доступности некоторых субрынков благодаря строительству МЦК, новых станций метро и транспортных развязок.

В условиях дефицита качественных офисных предложений, особенно среди крупных площадей, со стороны арендаторов все больше

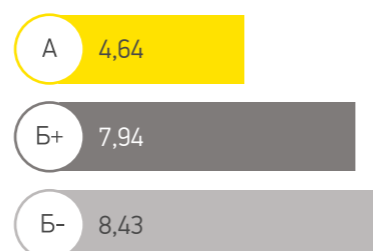
растет интерес к новым объектам. Часть объектов, вышедших на рынок в 3-4 кварталах года, на момент ввода была уже частично или полностью реализована. Такая же картина наблюдается в бизнес центрах, ожидаемых к вводу в начале 2020 г. В ближайшие годы на рынок может вернуться практика заключения предварительных договоров аренды.

Объем строящихся проектов, ввод которых запланирован на 2020 г., сохранится на текущем уровне и составит около 400 тыс. кв. м. Причем наибольшее количество анонсированных объектов относится к классу А. Также стоит отметить все более растущий интерес девелоперов к строительству многофункциональных комплексов и центров, когда помимо офисной части и сопутствующей торговой инфраструктуры на нижних этажах, в составе комплекса располагается полноценная торговая галерея или торговый центр, общественные пространства, а также жилая часть, которая может включать апартаменты, гостиницу.

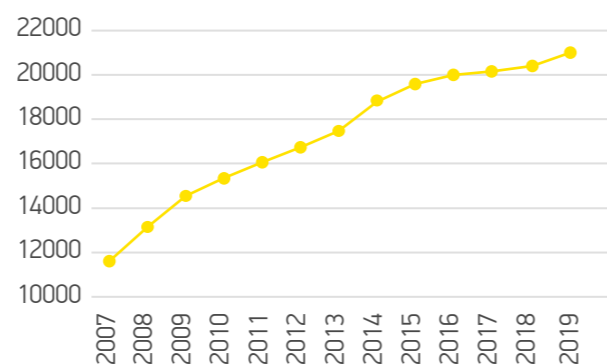

## 339 тыс. м<sup>2</sup>

составил суммарный объем нового предложения за 2019 г.

Общий объем офисных площадей на конец 4 кв. 2019 г., млн. м<sup>2</sup>



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

**Артем Неволько**  
 Директор.  
 Департамент офисной недвижимости

### Рынок выходит на новый этап

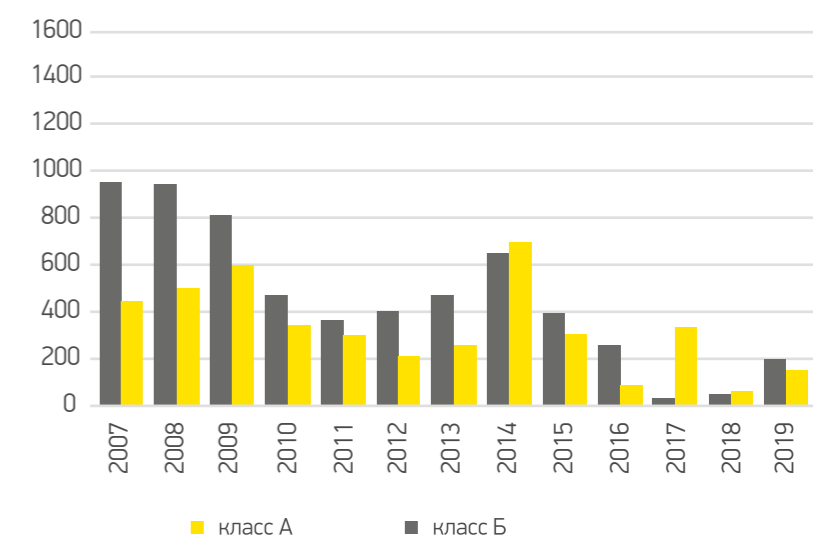
2019 год характеризуется повышением ставок на высококачественные объекты, что обусловлено увеличивающимся дефицитом, особенно среди лотов большой площади. Сложившаяся ситуация благоволит собственникам недвижимости, выводя рынок на новый этап. Так же появился тренд на коворкинги и гибкие пространства. Не только маленькие арендаторы, желающие разместить пару человек, но и крупные холдинги, выделяющие проектные группы, отдают предпочтение коворкингам, а не классическим офисам. Большую долю клиентов в 2019 году составили IT компании.

Более

## 21 млн. м<sup>2</sup>

составил общий объем рынка по итогам 2019 г.

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



## Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 2019 г.\*

| Название объекта                  | Адрес объекта  | Девелопер         | Класс | Офисная площадь, кв. м | Дата ввода   |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------|------------------------|--------------|
| Искра-парк                        | Ленинградский пр-т, 35                                     | Галс-Девелопмент  | A     | 58 384                 | 2 кв. 2019   |
| Верейская Плаза IV                | Верейская ул., 29, стр. 34                                 | Plaza Development | Б+    | 49 600                 | 3 кв. 2019   |
| Стратос                           | территория Инновационного центра Сколково, Николы Теслы, 1 | А.Н.Д. Корпорация | A     | 32 668                 | 4 кв. 2019   |
| ОКО, ф. II                        | 1-й Красногвардейский пр-д, 16Б                            | Capital Group     | Б+    | 26 750                 | 3 кв. 2019   |
| Академик                          | Вернадского пр-т, 41                                       | Kopernik Group    | A     | 26 400                 | 3 кв. 2019   |
| Орбион                            | МО, 19-й км. Минского шоссе                                | А.Н.Д. Корпорация | A     | 22 600                 | 4 кв. 2019   |
| РТС Селигерская                   | Дмитровское ш., 85   | Риотекс           | Б+    | 18 500                 | 2 кв. 2019   |
| Отрадное, ф. III                  | Отрадная ул., 2Б, стр. 1                                   | Мотек-Ц           | Б+    | 18 000                 | 4 кв. 2019   |
| SKY House                         | Мытная ул., 40   | Взлет             | Б+    | 17 500                 | 2 кв. 2019   |
| Новый Балчуг                      | Садовническая ул., 9, стр. 1, 2, 3                         | Группа ЛСР        | Б+    | 13 700                 | 3 кв. 2019   |
| Union Center                      | Новорязанская ул., 8А                                      | Золото 585        | Б-    | 12 621                 | 4 кв. 2019   |
| ТПУ «Ходынское поле»              | Хорошёвское ш., вл. 38А/1, вл. 38А/3                       | Мосинжпроект      | Б+    | 12 000                 | 3 кв. 2019   |
| РТС Волгоградский                 | Волгоградский пр-т, 32, кор. 23, 31                        | Риотэкс           | Б+    | 11 981                 | 4 кв. 2019   |
| Рассвет, очередь 1-2, кор. 14, 16 | Столярный пер., 3, кор. 14, 16, 17                         | KR Properties     | Б+    | 10 700                 | 2-3 кв. 2019 |
| Крунит                            | Нагорная ул., 3, стр. 1                                    | Крунит            | Б+    | 9 200                  | 1 кв. 2019   |
| БЦ 10                             | Рязанский пр-т, 3Б   | ТЭН Инвест        | Б+    | 6 177                  | 4 кв. 2019   |

\*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершённой реконструкцией в 2019 г.

## Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу в 2020 г.

| Название объекта                    | Адрес объекта                              | Девелопер             | Класс | Офисная площадь, кв. м |
|-------------------------------------|--|-----------------------|-------|------------------------|
| NEVA TOWERS                         | 1-й Красногвардейский пр-д, участок 17-18  | Ренессанс Девелопмент | A     | 50 100                 |
| Лофт-Квартал в Сколково             | Сколково, Большой б-р                      | н/д                   | A     | 46 900                 |
| На Аминьевском                      | Аминьевское ш., вл. 15                     | Ташир                 | Б+    | 41 600                 |
| 1-й Земельный пер., вл. 7/2, стр. 1 | 1-й Земельный пер., вл. 7/2, стр. 1        | Акцион Девелопмент    | A     | 35 700                 |
| Арена Парк, кор. 8                  | Ленинградский пр-т, 36, кор. 8             | УК Динамо             | A     | 29 400                 |
| Большевик, ф. II                    | Ленинградский пр-т, 15, стр. 10, 19-20, 21 | O1 Properties         | A     | 25 000                 |
| Парк Хуамин                         | Вильгельма Пика ул., вл. 14                | Парк Хуамин           | A     | 23 500                 |
| Алкон 2                             | Ленинградский пр-т, вл. 34                 | Алкон Девелопмент     | A     | 21 700                 |
| Смоленский Пассаж 2                 | Смоленская пл., 7-9                        | А.Н.Д. Корпорация     | A     | 21 000                 |
| Аркус 4                             | Ленинградский пр-т, 37А, кор. 14           | AB Development        | A     | 18 100                 |
| Калибр-парк                         | Годовикова ул., 9, стр. 1                  | Калибр                | Б+    | 16 300                 |
| Смоленский б-р, 13                  | Смоленский б-р, 13                         | АК БАРС Девелопмент   | A     | 13 900                 |
| JAZZ                                | Суцёвский Вал ул., 49                      | Sminex                | Б+    | 13 600                 |
| Нагорная ул., вл. 20, кор. 7        | Нагорная ул., вл. 20, кор. 7               | Союзпроминвест        | Б+    | 11 500                 |
| Якорь                               | Причальный пр-д, 2                         | н/д                   | Б+    | 10 000                 |
| Сатирикон                           | Щереметьевская ул., вл. 8А                 | Ташир                 | A     | 9 800                  |
| Квартал Парк Легенд, ф. II          | Автозаводская ул., вл. 23                  | ТЭН Инвест            | Б+    | 6 700                  |

# Спрос

Результаты 2019 г. показали стабильно высокий спрос со стороны пользователей и сохранение положительного чистого поглощения. С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, увеличился на 493 тыс. кв. м. По сравнению с прошлым годом, объемы несколько меньше, чистое поглощение снизилось на треть. Однако, это снижение показателя, в первую очередь, связано с увеличением темпов нового строительства в 2019 г., тогда как в прошлом году строительная активность была крайне низка. Также на рынке остается все меньше качественных площадей больших объемов, что привело к увеличению количества заключения договоров предварительной аренды в еще не введенных объектах.

4 квартал 2019 г. также показал положительные объемы чистого поглощения во всех классах. Тем не менее, темпы поглощения в течение последнего квартала оказались не самыми высокими по сравнению с предыдущими кварталами и составили 64 тыс. кв. м.

Самый большой объем чистого показателя по итогам года зафиксирован в объектах класса Б+, который по сравнению с классом А наиболее доступен по коммерческим условиям. За счет немалого количества сделок, суммарное чистое поглощение за четыре квартала составило 222 тыс. кв. м.

В классе А объем чистого поглощения за три последних месяца 2019 г. увеличился на 36 тыс. кв. м. Таким образом, суммарное значение показателя по итогам года равно 183 тыс. кв. м.

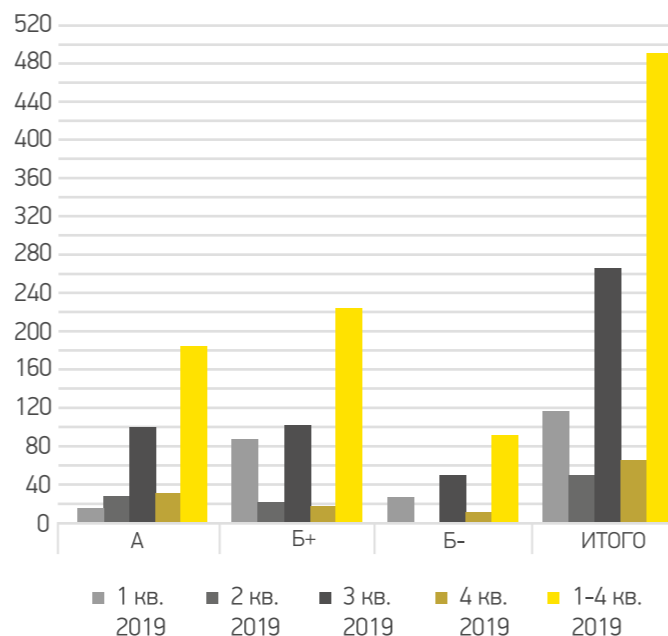
В классе Б- показатель за четыре квартала составил 88 тыс. кв. м.

В течение 2019 г. среди компаний, рассматривающих офисные помещения в аренду или на покупку, наибольшее количество

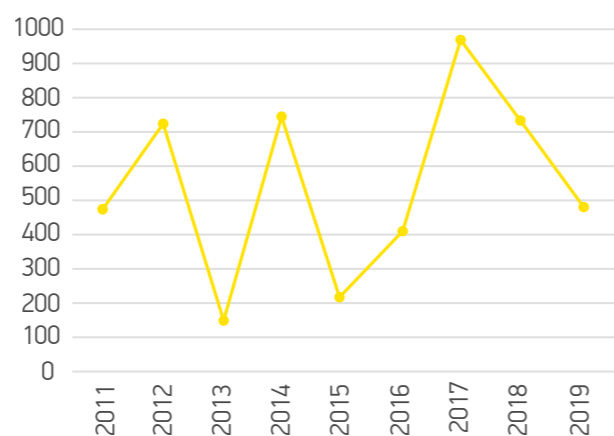
## 493 тыс. м<sup>2</sup>

составляет совокупный объем чистого поглощения за 2019 г.

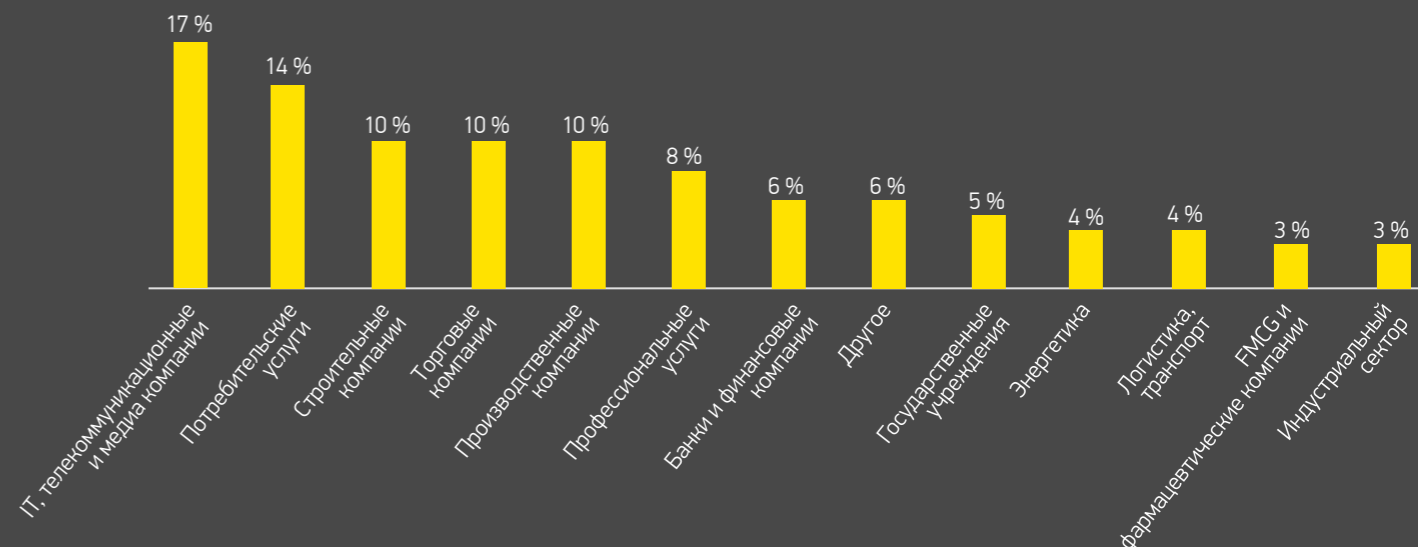
### Чистое поглощение офисных площадей за 1-4 кв. 2019 г., тыс. м<sup>2</sup>\*



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



### Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1-4 кв. 2019 г.



\*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-4 кв. 2019 г.

обращений было от IT и медиа-компаний – на их долю приходится 17% от всех поступающих запросов, причем рост количества заявок составил 2 п.п. по сравнению с 2018 г. Доля запросов от компаний сферы потребительских услуг, напротив, упала на 3 п.п. и по итогам года составила 14% от общего количества заявок. Далее идут строительные, производственные, торговые компании. По итогам года их доля примерно равна и составляет 10% от общего числа заявок для каждого из секторов.

Также стоит отметить, что за последний год большой объем в поглощении качественных офисных площадей составили операторы гибких рабочих пространств, в том числе и международные.

Все больше арендаторов готовы рассматривать площади в отдаленных от центра локациях, что является продолжением сложившейся в последние годы на московском рынке офисной недвижимости тенденции децентрализации. И если еще несколько лет назад, учитывая сложившуюся деловой и транспортную инфраструктуру города, спрос

резидентов к определенным субрынкам оставался низким, то сейчас география расположения объектов и интереса участников рынка все больше расширяется. Такие изменения связаны как с улучшением транспортной доступности некоторых районов благодаря строительству МЦК, новых станций метро и транспортных развязок, так и с изменением предпочтений самих арендаторов. Теперь для все большего количества компаний приоритетным является не расположение в историческом центре города, а, например, вблизи определенной магистрали, транспортного узла или наличие большого количества машиномест.

По итогам года наблюдался устойчивый тренд высокого спроса и положительного поглощения во всех качественных площадях. В результате это стимулирует девелоперов выводить на рынок объекты, строительство по которым было приостановлено. На рынке появляется все больше релизов новых офисных проектов, запланированных к вводу в 2021-2022 гг. При этом, на фоне существенного недостатка качественных площадей более 10 тыс. кв. м, интерес арендаторов к строящимся объектам только усилится.

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

Ключевые сделки, совершенные в 1-4 квартале 2019 г.

| Компания                                | м²     | Тип сделки | Объект                                  | Адрес                                     |            |
|---|--------|------------|---|---|------------|
| Альфа Банк                              | 24 585 | покупка    | Андропова пр-т, 18, стр. 1              | Нагатино Айленд, к. 6 - БЦ Немецкий Центр | 4 кв. 2019 |
| Ростелеком                              | 23 918 | аренда     | Вернадского пр-т, 41                    | Академик                                  | 4 кв. 2019 |
| Газпромбанк                             | 18 800 | покупка    | Акварин 3                               | Озерковская наб., 24                      | 2 кв. 2019 |
| CEO Spaces                              | 17 670 | аренда     | Искра-Парк                              | Ленинградский пр-т, 35, стр. 1            | 4 кв. 2019 |
| Яндекс.Маркет                           | 15 838 | аренда     | Lotte Plaza                             | Новинский бул., 8                         | 3 кв. 2019 |
| РосБанк                                 | 15 000 | аренда     | ОКО, ф. II                              | 1-й Красногвардейский пр-д, 16Б           | 1 кв. 2019 |
| Яндекс                                  | 14 892 | аренда     | ОКО                                     | 1-й Красногвардейский пр-д, 21, стр. 1    | 4 кв. 2019 |
| АКВ Avangard                            | 13 963 | покупка    | Лесная ул., 6                           | Лесная ул., 6                             | 2 кв. 2019 |
| SOK                                     | 8 679  | аренда     | Арена Парк                              | Ленинградский пр-т, 36, стр. 10           | 2 кв. 2019 |
| WeWork                                  | 8 500  | аренда     | Imperial Plaza                          | Краснопрудная ул., 12, стр. 1             | 3 кв. 2019 |
| АРКС                                    | 8 200  | аренда     | Газойл Плаза                            | Наметкина ул., 12А                        | 2 кв. 2019 |
| Дом РФ                                  | 8 000  | аренда     | Арбат Центр                             | Арбат ул., 1                              | 2 кв. 2019 |
| Huawei                                  | 7 789  | аренда     | Смоленский Пассаж 2                     | Смоленская пл., 7-9                       | 3 кв. 2019 |
| Транстелеком                            | 7 128  | аренда     | Верейская Плаза 3                       | Верейская ул. 29, стр. 33                 | 2 кв. 2019 |
| ЧТПЗ (Челябинский трубопрокатный завод) | 7 000  | аренда     | Амальтея                                | Большой б-р, 40                           | 3 кв. 2019 |
| Joom                                    | 7 000  | аренда     | Лица                                    | Авиаконструктора Сухого ул., 2, кор. 2    | 4 кв. 2019 |
| Тинькофф                                | 6 753  | аренда     | ВТБ Арена Парк SOK                      | Ленинградский пр-т, 36, стр. 10           | 4 кв. 2019 |
| Спортмастер**                           | 6 500  | аренда     | Премьер                                 | Тимирязевская ул., 1                      | 2 кв. 2019 |
| Трансстроймеханизация                   | 6 460  | аренда     | Легион 3                                | Киевская ул., 7                           | 2 кв. 2019 |
| Ростех                                  | 6 369  | аренда     | Маяковского пер., 11                    | Маяковского пер., 11                      | 2 кв. 2019 |
| ГК "ВИС"                                | 6 000  | аренда     | Парк Победы                             | Василисы Кожжиной ул., вл. 1              | 2 кв. 2019 |
| ГК ПИК                                  | 5 800  | аренда     | Рассвет                                 | Столярный пер., 3, кор. 14, 16, 17        | 1 кв. 2019 |
| Рокетбанк                               | 5 524  | аренда     | Бизнес-парк Фактория                    | Вятская ул., 27                           | 3 кв. 2019 |
| ГК Simple                               | 5 500  | аренда     | Victory Park Plaza                      | Минская ул., 2ж                           | 3 кв. 2019 |
| Russian Energy Agency                   | 5 313  | аренда     | Мира пр-т, 105, стр. 1                  | Мира пр-т, 105, стр. 1                    | 4 кв. 2019 |
| Национальная Медиа Группа               | 5 294  | аренда     | Даниловская мануфактура, корпус Мещерин | Варшавское ш., 9, стр. 1                  | 4 кв. 2019 |
| Hyundai                                 | 5 000  | аренда     | ОКО                                     | 1-й Красногвардейский пр-д, 21, стр. 1    | 4 кв. 2019 |

Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений 1-4 кв. 2019 г., тыс. м²



\*\* Консультант проекта - компания ILM

# Вакантные площади

Рост объемов нового строительства в 2019 г. не повлек за собой увеличение доли вакантных помещений на рынке. Часть объектов, введенных в эксплуатацию, была частично реализована до ввода. А чистое поглощение по итогам четырех кварталов года превысило объемы нового строительства в 1,5 раза. Все это привело к дальнейшему снижению уровня свободных площадей.

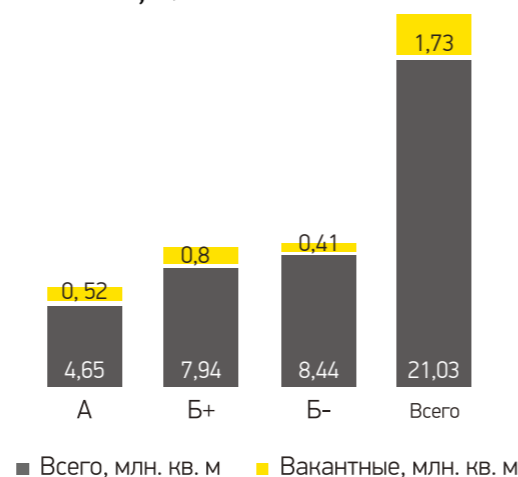
В результате этого доля свободных площадей в целом по рынку планомерно сокращалась почти каждый квартал, за исключением 4 квартала. На рынок вышло несколько крупных объектов с полной вакансией, и уровень свободных помещений в течение последних трех месяцев незначительно вырос, на 0,1 п.п. в среднем по всем классам. На конец года показатель достиг рекордных 8,2%. Таким образом, по сравнению с началом года объем невостребованных площадей сократился на 0,9 п.п. В абсолютном выражении на данный момент свободными остаются 1,7 млн. кв. м офисных площадей.

Наибольшая доля вакантных площадей по-прежнему сохраняется в объектах класса А, однако этот показатель продолжает постоянно снижаться в течение нескольких лет. И если в 2015 г. более 26% площадей класса А были незаняты, то по итогам 2019 г. этот показатель достиг 11,1%, а снижение относительно конца 2018 г. составило 1,3 п.п.

В классах Б+ и Б- также происходило снижение уровня свободных площадей, но не такое существенное: на 0,8 п.п. до 10,1% в классе Б+ и на 0,9 п.п. до 4,9% в классе Б- по итогам 2019 г.

Что касается распределения уровня свободных площадей по округам, то следует отметить сложившийся дефицит высококачественных офисов в наиболее

Объем вакантных площадей на конец 4 кв. 2019 г., млн. м<sup>2</sup>



**Ксения Харкевич**

Директор.  
Департамент офисной  
недвижимости



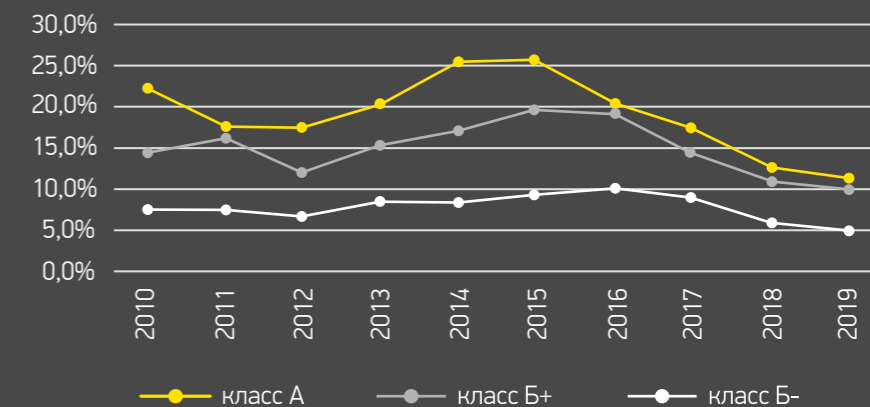
## Развитие гибких офисных пространств и возвращение «build-to-suit»

В 2019 году на рынке наблюдалось несколько интересных тенденций. Активное развитие гибких офисных пространств: сразу несколько операторов заявили об открытии новых площадок - SEO Spaces, Ключ, SOK, на рынке так же появился новый важный игрок - Space 1 (в 2020 открываются несколько крупных площадок под данным брендом). А также постепенное возвращение понятия «build-to-suit», примером тому может служить сделка Райффайзенбанка в Нагатино. Это связано и с низкой вакансией в офисных зданиях класса А и с желанием крупных компаний иметь новые эффективные штаб-квартиры.

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



Динамика уровня вакантных площадей, %



популярных локациях города, таких как ЦАО и ММДЦ «Москва-Сити». В ЦАО на фоне высоких объемов чистого поглощения (72 тыс. кв. м), доля невостребованных помещений в объектах класса А в течение года сократилась на 4,2 п.п. до 3,7%. Уменьшение доли свободных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» составило 3,3 п.п., и по итогам декабря показатель составил 8,4%. Здесь доля вакантных площадей достигла минимальных значений за все время существования ММДЦ.

В целом можно судить о снижении доли вакантных площадей в большинстве московских субрынков. В отдельных округах, где зафиксировано увеличение данного показателя, происходил ввод новых объектов. Например, вследствие ввода на территории

Инновационного центра Сколково офисных центров «Орбион» и «Стратос», доля вакантных площадей в этой локации в классе А в течение года увеличилась на 17,3 п.п. и достигла 41,7%.

**1,7 млн. м<sup>2</sup>**

Незаняты офисных помещений

**8,2 %**

Средняя вакантность на конец 2019 г.

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 4 кв. 2019 г.



## Виктор Решетников

Директор.  
Департамент офисной недвижимости

### Центральное расположение окончательно перестало быть приоритетом

Садовое и Третье транспортное кольцо окончательно перестали быть приоритетом в выборе офисных пространств. Арендаторы смотрят, прежде всего, на качество офисных площадей, наличие инфраструктуры БЦ, близость основных магистралей. Транспортная инфраструктура столицы улучшилась, открылись новые станции метро, появилось МЦК, различные дорожные развязки. И логистика остается одним из существенных факторов, влияющих на выбор арендатора.

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



# Ставки аренды

В условиях ограниченного предложения офисных площадей и стабильного положительного поглощения, по итогам 2019 г. ставки аренды продолжили свой рост.

В классе А средние запрашиваемые базовые ставки аренды по итогам декабря составили 26 300 руб. за кв. м в год. В 4 квартале наблюдалось снижение среднего уровня ставок в данном классе. Это обусловлено, в первую очередь, изменением структуры предложения: на рынок вышли новые объекты, расположенные за МКАД, с более низкими ставками. Относительно конца прошлого года средняя стоимость аренды здесь выросла на 0,5%. В долларовом выражении арендные ставки по итогам декабря равны \$425 за кв. м в год.

На фоне дефицита ликвидных крупных блоков в объектах класса А, все больше сделок заключается в зданиях класса Б+. Возросший интерес со стороны арендаторов на помещения данного класса привел к более значимому росту ставок в течение года. За двенадцать месяцев

средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы класса Б+ поднялся на 8% и составил 18 300 руб. за кв. м в год.

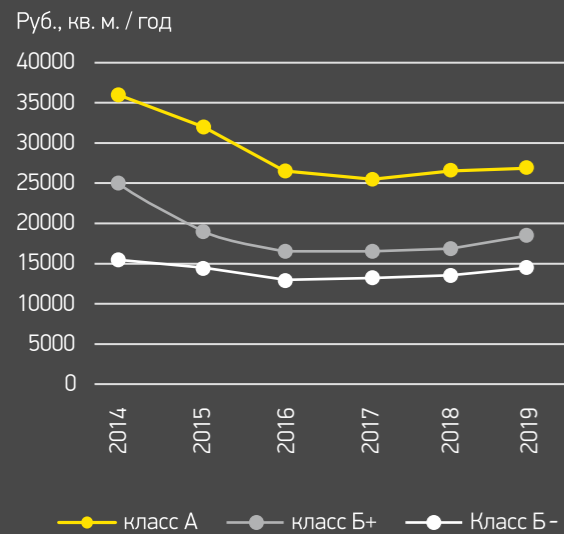
Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды по итогам года также поднялись и достигли уровня 14 800 руб. за кв. м в год. По сравнению с началом года ставки продемонстрировали рост около 4,5%.

Устойчивый спрос со стороны пользователей офисной недвижимости на протяжении последних лет стимулирует дальнейший рост ставок аренды, причем не только в наиболее популярных локациях и субрынках, но и постепенно на рынке в целом.

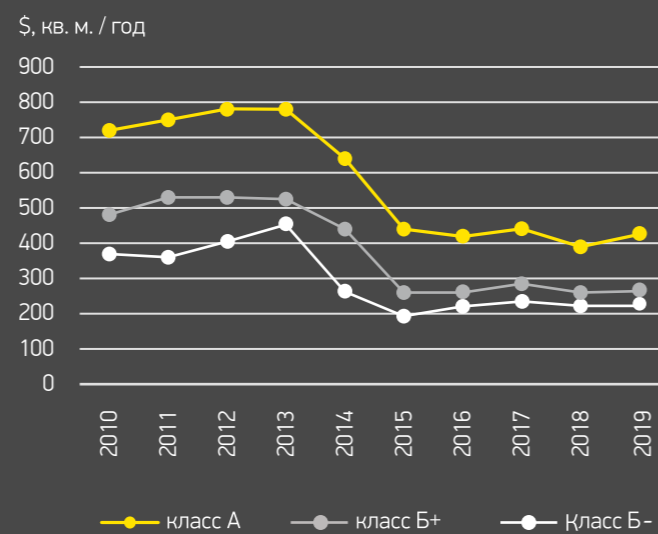
**26 300 руб.  
за м<sup>2</sup> в год**

составляют средние запрашиваемые базовые ставки аренды для класса А

Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды в рублях



Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды в долларовом эквиваленте



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



**Иван  
Ивлиев**

Генеральный директор  
Кандидат юридических наук  
ivliev@ilm.ru



**Юрий  
Сигал**

Директор  
Департамент управления  
недвижимостью  
sigal@ilm.ru



**Екатерина  
Волкова**

Директор  
Департамент исследований  
и анализа рынка  
volkova@ilm.ru



**Мargarита  
Трофимова**

Директор  
Департамент оценки  
и консалтинга  
trofimova@ilm.ru



**Михаил  
Крюков**

Директор  
Департамент элитной  
жилой недвижимости  
mk@gethome.ru



**Ксения  
Харкевич**

Директор  
Департамент офисной  
недвижимости  
kharkevich@ilm.ru



**Артем  
Неволько**

Директор  
Департамент офисной  
недвижимости  
nevolsky@ilm.ru



**Александр  
Перфильев**

Директор  
Департамент складской  
и индустриальной  
недвижимости  
perfilov@ilm.ru



**Егор  
Левченко**

Директор  
Департамент торговой  
недвижимости  
levchenko@ilm.ru



**Виктор  
Решетников**

Директор  
Департамент офисной  
недвижимости  
reshetnikov@ilm.ru



**Анастасия  
Зенонс**

Директор  
Департамент зарубежной  
недвижимости  
zenonos@zeninvest.com



**Анастасия  
Шафрова**

Директор по развитию  
бизнеса  
shafrova@ilm.ru



**Диедерик  
Арнолд**

Директор по работе  
с международными  
клиентами  
arnold@ilm.ru



более  
**1000**  
сделок

более  
**1 МЛН**  
м<sup>2</sup> реализовано

**2009**  
ГОД ОСНОВАНИЯ

© 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.

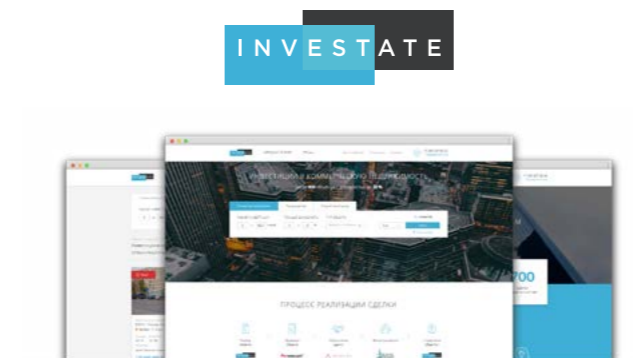
Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на собственных исследованиях и предоставленных материалах, которые по мнению ILM являются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать отсутствие фактических ошибок. Мы будем признательны Вам, если Вы сообщите нам о таких ошибках, для того, 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

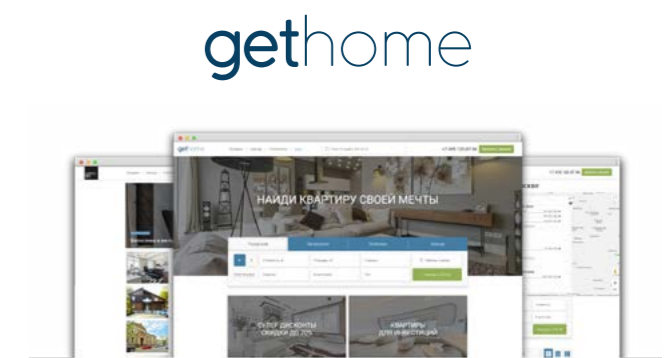
“

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.



## 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.



## 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.

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.

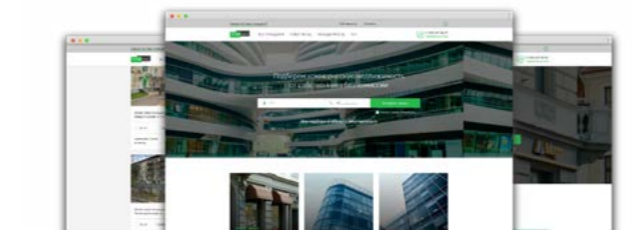
Skladium.ru



## Сервис для быстрого поиска складской и индустриальной недвижимости

Более 4 800 складов в 115 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

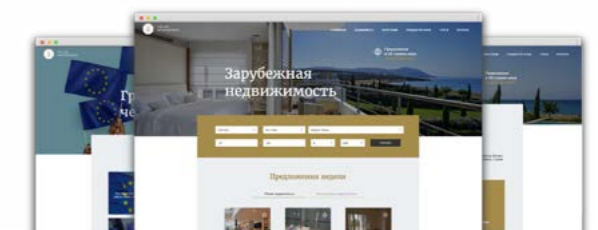
MORETAIL



## Аренда торговых помещений

Moretail – это бесплатный сервис по подбору торговых помещений под любой вид деятельности. Мы подберем для вас помещение в любой точке Москвы, возьмем на себя всю работу по согласованию коммерческих условий с собственником и сопроводим сделку до подписания договора.

ZEN  
INVEST



## Лучшие инвестиционные и коллекционные объекты зарубежных рынков

ZenInvest предлагает жилые объекты и земельные участки в лучших локациях (в центре мегаполисов, на первой линии или с видом на море, в исторических и престижных районах).

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
- Управление недвижимостью

Департамент исследований  
и анализа рынка

research@ilm.ru  
+7 495 287 06 00