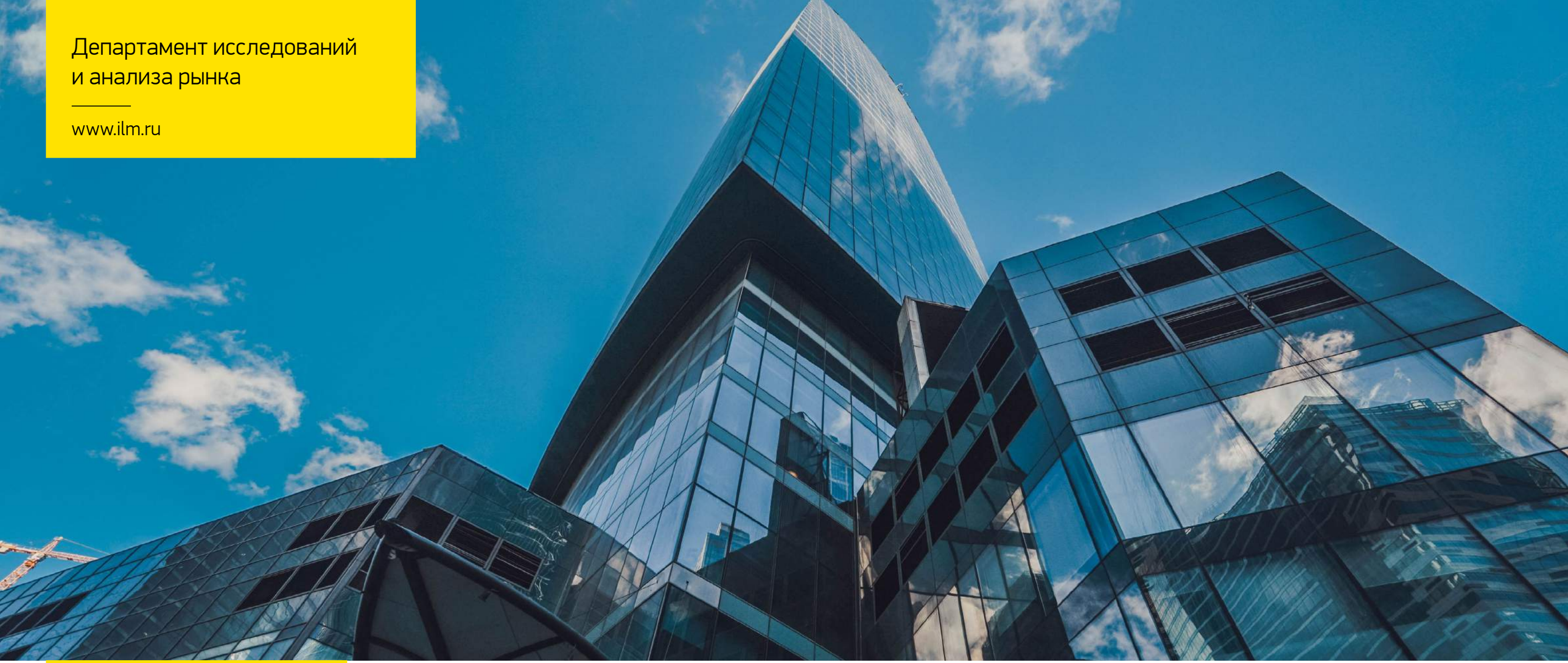
Департамент исследований
и анализа рынка

www.ilm.ru



Москва, 4 квартал 2017

Обзор рынка офисной недвижимости

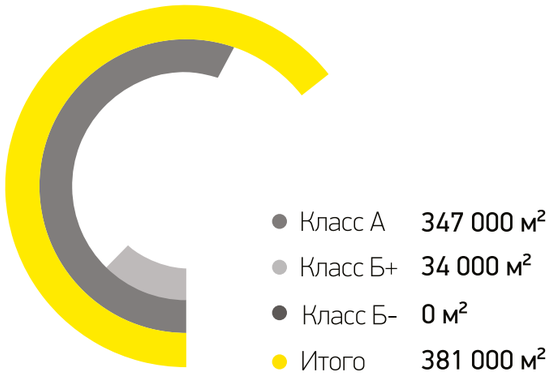
ILM
real estate intelligence

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

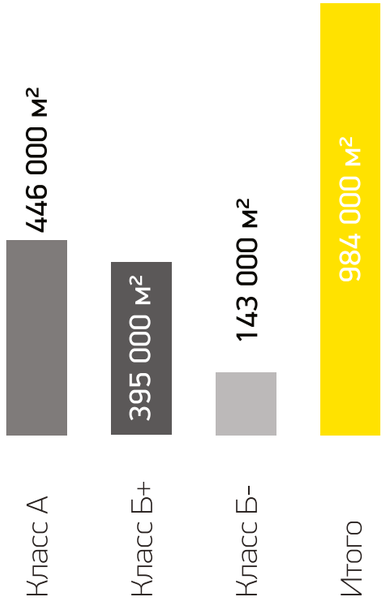
Основные показатели
рынка офисной недвижимости

Москва, 4 квартал 2017

Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1-4 кв. 2017 г.



Поглошение офисных площадей за 1-4 квартал 2017 г.



В течение года было введено 380 тыс. кв. м офисных площадей. Несмотря на выросшие темпы прироста в последнем квартале, суммарный объем нового строительства за год превзошел объемы предыдущего года всего на 9%.

По нашим ожиданиям, в 2018 г. объем прироста нового предложения останется на уровне 2017 г. Согласно анонсированию собственников, будет введено около 350-400 тыс. кв. м нового предложения. Девелоперская активность останется низкой: общий прирост ожидаемых площадей в следующем году будет сформирован в большей степени из объектов с отложенными или перенесенными сроками готовности.

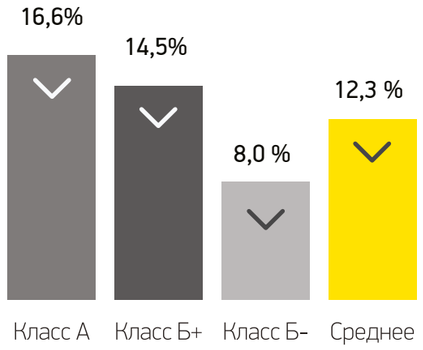
Суммарный объем чистого поглощения четырех кварталов, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, по итогам 2017 г. превысил прошлогоднее значение более чем в два раза.

Спрос на новые офисные помещения по-прежнему по большей части формируется за счет переездов компаний в объекты высокого класса. Наибольший объем от годового чистого поглощения был сформирован последним кварталом, когда на рынке были закрыты несколько крупных сделок, в том числе в объектах, реализованных еще до ввода в эксплуатацию.

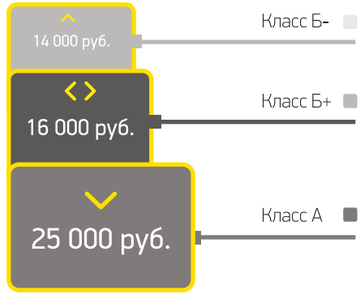
На 9% увеличился

ввод новых площадей по итогам 2017 г.

Уровень вакантных площадей*



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды*



*Изменения по сравнению с показателями на конец 4 кв. 2016 г.

Снижение объемов нового строительства и восстановление стабильного спроса оказали влияние на сокращение доли невостребованных помещений. По сравнению с концом прошлого года доля вакантных площадей уменьшилась на 3,4 п.п. Таким образом, на данный момент незанятыми остаются 2,6 млн. кв.м офисных площадей. Наибольшее снижение показателя зафиксировано в объектах класса Б+, разница составила 4,3 п.п.

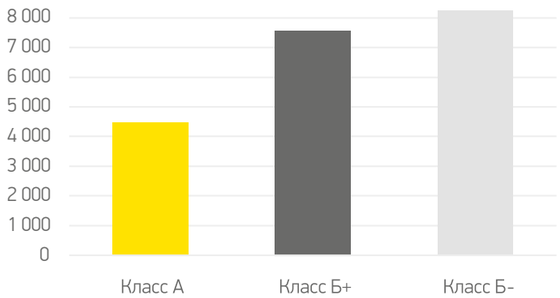
На фоне повышения деловой активности и положительной динамики спроса, и как следствие сокращения невостребованных площадей, по итогам 2017 г. средние запрашиваемые базовые ставки аренды стабилизировались. В 2018 г. при сохранении стабильности со стороны внешних факторов запрашиваемые ставки аренды не претерпят значительных изменений. Средний уровень может колебаться в зависимости от корректив структуры предложения и ухода с рынка дешевых предложений, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации будет постепенно повышать стоимость аренды.

На 3,4 п.п.

снизился уровень вакантных площадей в среднем по рынку

Предложение

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



Общий объем рынка качественных офисных площадей Москвы достиг 20,3 млн. кв. м, из которых офисы класса А составляют 22% (это 4,5 млн. кв. м), офисы класса Б+ - 37% (7,5 млн. кв. м), остальные 41% (8,3 млн. кв. м) относятся к объектам класса Б-.

В течение последнего квартала в эксплуатацию было введено 230 тыс. кв. м офисных площадей, что стало самым высоким квартальным показателем за два последних года. Такое значение прироста новых площадей было достигнуто благодаря выходу на рынок крупных объектов, ввод по которым был запланирован ранее: 1-ая и 2-ая башни многофункционального комплекса "IQ Квартал" и Башня "Федерация-Восток" (начиная с 35-го этажа) на территории ММДЦ "Москва-Сити", а также 3-й корпус многофункционального комплекса "Арена Парк". Стоит отметить, что на момент выхода данные объекты были полностью реализованы. Это подтверждает тот факт, что на рынке появляется большое количество объектов, строительство по которым может быть завершено под конкретного клиента.

Всего за двенадцать месяцев 2017 г. было введено 380 тыс. кв. м офисных площадей. Несмотря на выросшие темпы прироста в последнем квартале, суммарный объем нового строительства за год превзошел объемы предыдущего года всего на 9%.

20,3 млн м²

общий объем рынка по итогам 2017 года

22%

Класс А

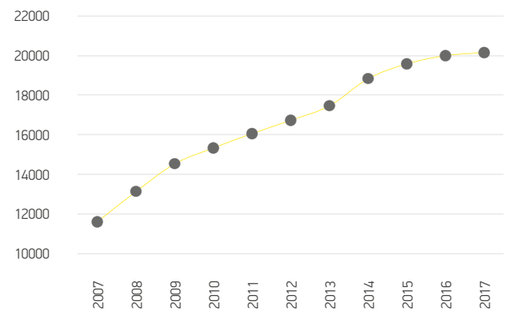
37%

Класс Б+

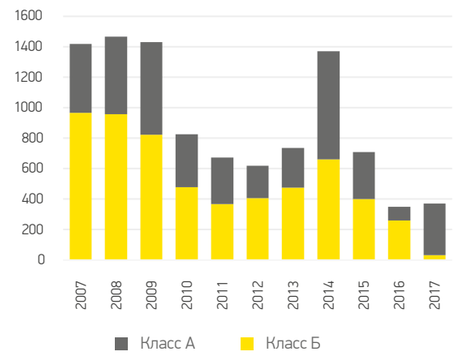
41%

Класс Б-

Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²



Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²



Кроме того стоит заметить, что структура прироста новых площадей по классам по сравнению с 2016 г. изменилась. Если в прошлом году среди новых объектов преобладала доля объектов класса Б+, а на долю зданий класса А приходилось лишь 26% от общего объема нового предложения, то в 2017 г. доля класса А составила 90%.

В условиях высокого процента невостребованных площадей собственники продолжают переносить сроки ввода по уже строящимся объектам, дожидаясь якорных арендаторов, или перепрофилировать офисы в апартаменты. Многие девелоперы откладывают или замораживают начало строек по новым объектам. Однако, ряд крупных девелоперов в этом году анонсировали рынку несколько новых проектов.

В 2018 г., по нашим ожиданиям, объем прироста нового предложения останется на уровне 2017 г. Согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 350-400 тыс. кв. м нового предложения. Девелоперская активность останется низкой: общий прирост ожидаемых площадей в следующем году будет сформирован в большей степени из объектов с отложенными или перенесенными сроками готовности.

Сергей Кружилин | Директор. Департамент офисной недвижимости

Строительство под конкретного крупного арендатора

По итогам 2017 года мы видим окончание строительства крупных объектов под конкретного, часто крупного моно арендатора. Дефицит крупных (более 7 тыс. кв. м) ликвидных площадей сохраняется, в связи с чем завершение строительства под конкретного крупного арендатора по-видимому будет иметь место и в новом году. Небольшие компании будут улучшать качество своего размещения, одновременно оптимизируя свои затраты. Большее значение будет иметь качество управления и обслуживания объектов недвижимости, что позволит собственникам привлечь новых арендаторов. С развитием МЦК будет наблюдаться увеличение популярности объектов, которые ранее находились в отдалении от метро. При этом значительных изменений ставок ожидать не стоит.

Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 2017 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, м²	Дата ввода
МФК "IQ-квартал", Башни I, II	Пресненская наб., Москва-Сити 11	Галс-Девелопмент	А	121 184	4 кв. 2017
Башня Федерация-"Восток"**	Пресненская наб., 12	AEON-Development	А	96 145	4 кв. 2017
Неополис	Киевское ш., 3 км от МКАД	A-Store Estate	А	56 573	2 кв. 2017
Форум-Сити	Вернадского пр-т, 37, кор. 2	TPI Company	Б+	29 287	3 кв. 2017
Оазис	Коровий Вал ул., 3	КМКИ "Добрынинский"	А	29 000	3 кв. 2017
МФЦ "Филиград", ф. II	Береговой пр-д, вл. 5	MR Group	А	22 000	3 кв. 2017
Арена Парк, кор. 3	Ленинградский пр-т, 36, кор. 3	УК Динамо	А	12 800	4 кв. 2017
Квадрат	Верейская ул., 11	Prime Property Management	А	8 954	3 кв. 2017
Грузинка 30	Бол. Грузинская ул., 30А, стр. 1	УК Белая Сфера	Б+	4 587	3 кв. 2017

*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 2017 г.

**Ввод в эксплуатацию с 35 этажа

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу в 2018 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, м²
Квартал Парк Легенд	Автозаводская ул., 23, кор. 120	Группа ТЭН	Б+	40 200
Stratos Lab	Наметкина ул., вл. 10Д	Высота	А	32 000
Амальтея	МКАД, 3 км, Сколково	ОДАС Сколково	А	27 000
ОКО, ф. II	1-й Красногвардейский пр-д, 16Б	Capital Group	А	26 700
Новион	Самарская ул., вл. 1	Корпорация А.Н.Д.	А	21 000
Смоленский пассаж, ф. II	Смоленская пл., 7-9	Корпорация А.Н.Д.	А	21 000
SKY House	Мытная ул., 40	Mos City Group	А	15 400
Парк Хуамин, ф. I	Вильгельма пика ул., вл. 14	Парк Хуамин	А	15 000
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	13 850
Берников	Николоямская ул., 11, стр. 2	БИН	Б+	11500

Спрос

Невзирая на то, что офисный рынок еще далек от докризисных показателей, результаты 2017 г. показывают положительную динамику в плане роста чистого поглощения и уменьшения доли вакантных площадей.

По итогам года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составил 984 тыс. кв. м. Это более чем в два раза превышает показатель за 2016 г., когда положительное значение чистого поглощения было сформировано в основном за счет закрытия нескольких крупных сделок. В нынешнем году поглощение формировалось более равномерно, и высокое значение достигнуто, в первую очередь, благодаря большему количеству сделок, когда компании переезжали в новый офис и увеличивали занимаемую площадь. Тем не менее, наибольший объем от годового чистого поглощения был сформирован последним кварталом, когда на рынке было закрыто несколько крупных сделок, в том числе в объектах, реализованных еще до ввода в эксплуатацию.

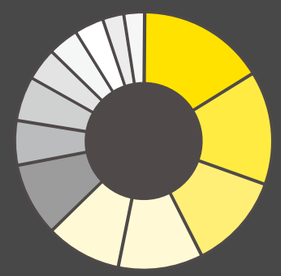
Из структуры общего объема чистого поглощения видно, что спрос на новые офисные помещения по-прежнему по большей части формируется за счет переездов компаний в объекты высокого класса. В условиях снизившихся ставок аренды, компании продолжают переезжать в высококачественные помещения, улучшая качество размещения. По итогам двенадцати месяцев чистое поглощение в таких объектах составило: 446 тыс. кв. м в классе А и 395 тыс. кв. м в классе Б+. Однако, стоит заметить, что в классе А данный объем сгенерирован по большей части за счет нескольких крупных сделок в конце года. В классе Б+, который по сравнению с классом А наиболее доступен по коммерческим условиям, высокое значение показателя достигнуто благодаря количеству сделок.

В классе Б-, после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 г., объемы чистого поглощения приобрели в начале 2017 г. положительное значение и по итогам декабря достигли 143 тыс. кв. м.

Компании сферы услуг

Остаются основным потребителем качественных офисных помещений

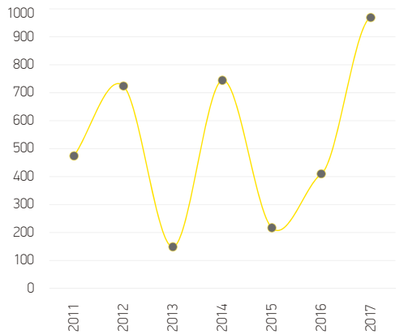
Количество обращений по сферам деятельности арендаторов за 1-4 кв. 2017 г.



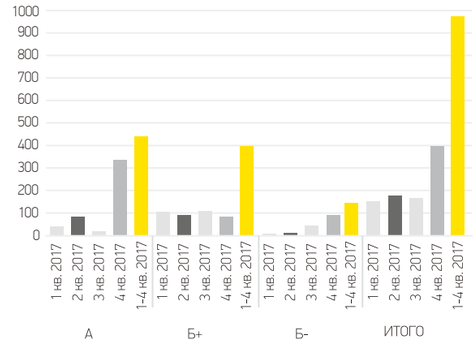
- Потребительские услуги
- Торговые компании
- IT, телекоммуникационные и медиа компании
- Строительные компании
- Производственные компании
- Профессиональные услуги
- Банки и финансовые компании
- Другое
- Логистика, транспорт
- FMCG и фармацевтические компании
- Энергетика
- Индустриальный сектор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

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

Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м²*



Чистое поглощение офисных площадей за 2017 г., 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.

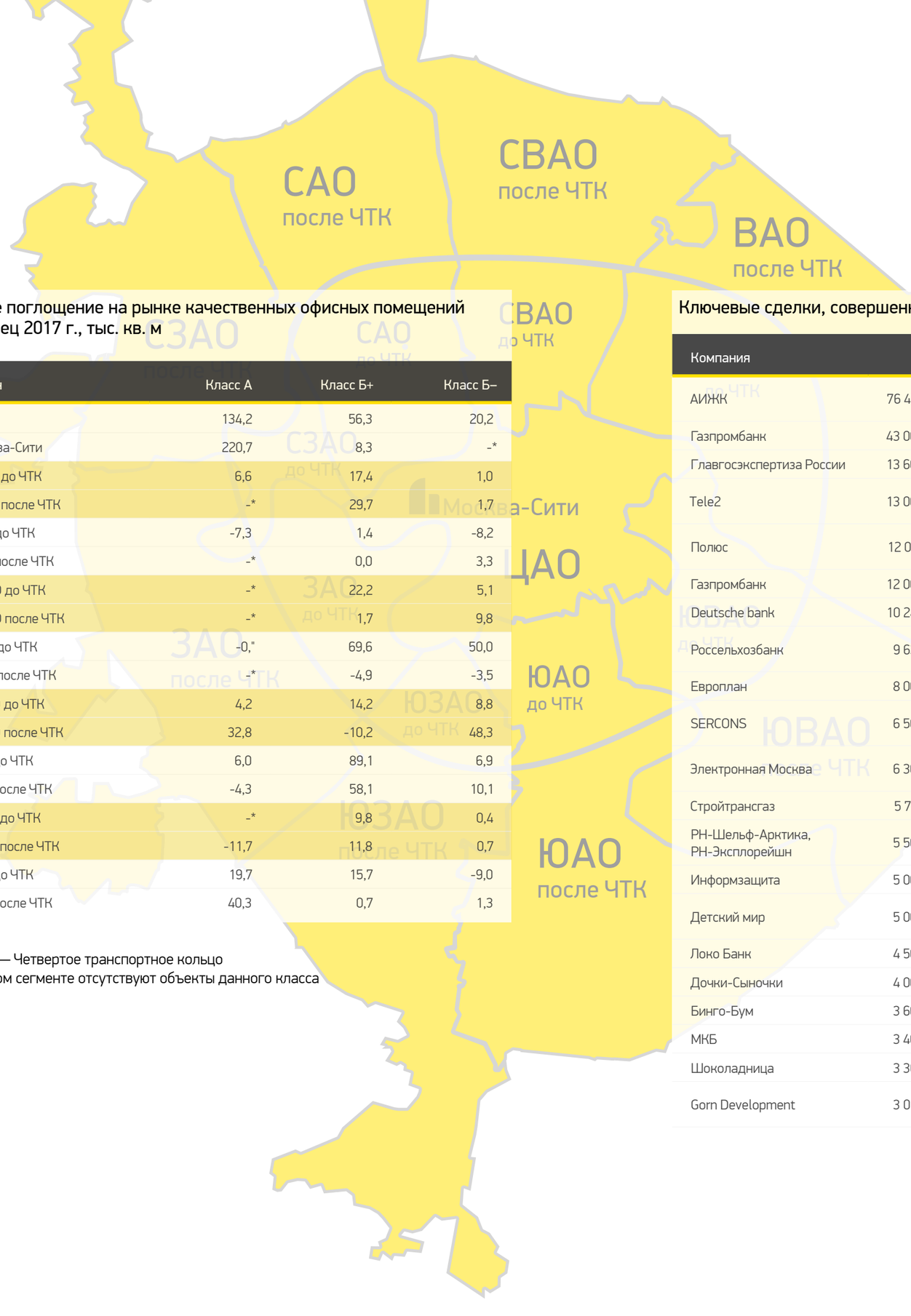
Крупным растущим компаниям в ближайшее время при выборе нового офиса придется останавливать свой выбор на объектах в состоянии "под отделку", из-за сокращения ликвидных площадей готовых к въезду. С учетом дефицита крупных площадей и недостатка новых предложений, активность арендаторов в офисном сегменте будет увеличиваться.

По нашим наблюдениям, по итогам 2017 г. большинство сделок по аренде офисов не превышали 1 тыс. кв. м. Это говорит о том, что маленькие и средние компании готовы переезжать в новые, более современные офисы, когда как “тяжеловесы” чаще принимают решение о продлении договора аренды на новый срок в существующем здании на более мягких условиях аренды. В свою очередь, самые крупные сделки происходят с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что может дать отрицательный вклад в общий объем чистого поглощения.

Артем Неволько | Директор. Департамент офисной недвижимости

Все больший дефицит качественных помещений крупного объема

Постепенное сокращение количества высококачественных офисных помещений в течение последних лет привело к тому, что под конец года мы могли наблюдать ряд ключевых сделок площадью более 8 тыс. кв. м, совершенных крупными компаниями. На рынке возникает все больший дефицит качественных помещений большого объема, что в скором времени приведет к удорожанию отдельных бизнес-центров или локаций, а также даст старт новому строительству и разморозке площадок под офисные объекты. В свою очередь, стоит отметить тенденцию по увеличению количества крупных сделок по продаже офисных зданий.



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

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б–
ЦАО	134,2	56,3	20,2
Москва-Сити	220,7	8,3	-*
СВАО до ЧТК	6,6	17,4	1,0
СВАО после ЧТК	-*	29,7	1,7
ВАО до ЧТК	-7,3	1,4	-8,2
ВАО после ЧТК	-*	0,0	3,3
ЮВАО до ЧТК	-*	22,2	5,1
ЮВАО после ЧТК	-*	1,7	9,8
ЮАО до ЧТК	-0,"	69,6	50,0
ЮАО после ЧТК	-*	-4,9	-3,5
ЮЗАО до ЧТК	4,2	14,2	8,8
ЮЗАО после ЧТК	32,8	-10,2	48,3
ЗАО до ЧТК	6,0	89,1	6,9
ЗАО после ЧТК	-4,3	58,1	10,1
СЗАО до ЧТК	-*	9,8	0,4
СЗАО после ЧТК	-11,7	11,8	0,7
САО до ЧТК	19,7	15,7	-9,0
САО после ЧТК	40,3	0,7	1,3

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

Ключевые сделки, совершенные за 2017 г.

Компания	м²	Тип сделки	Объект	Адрес
АИЖК	76 422	покупка	IQ Квартал	Пресненская наб., Москва-Сити, 11
Газпромбанк	43 000	покупка	Аквамарин 3	Озерковская наб., 24
Главгосэкспертиза России	13 600	аренда	Бол. Якиманка ул., 42	Бол. Якиманка ул., 42
Tele2	13 000	аренда	Comcity	2 км от МКАД по Киевскому ш., 6, стр. 1
Полюс	12 041	покупка	Красина 3	Красина ул., вл. 3, стр. 1, 3, 4, 6, 7
Газпромбанк	12 000	аренда	Оазис	Коровий Вал ул., 5
Deutsche bank	10 249	аренда	Аквамарин 3	Озерковская наб., 24
Россельхозбанк	9 639	покупка	1-й Красногвардейский пр-д, 7, стр. 1	1-й Красногвардейский пр-д, 7, стр .1
Европлан	8 000	аренда	Оазис	Коровий Вал ул., 5
SERCONS	6 500	покупка	Путник	Бол. Строченовский пер., 22/25, стр. 1
Электронная Москва	6 300	аренда	Яковоапостольский	Яковоапостольский пер., 12, стр. 1
Стройтрансгаз	5 741	аренда	Северная Башня	Тестовская ул., 10
РН-Шельф-Арктика, РН-Эксплорейшн	5 500	аренда	Атлантик	Можайский Вал ул., 8
Информзащита	5 000	аренда	Solutions	Театральная аллея ул., 3, стр. 1
Детский мир	5 000	аренда	3-й Нижнелихоборский пр-д, 3	3-й Нижнелихоборский пр-д, 3
Локо Банк	4 500	покупка	Sky LightHa	Ленинградский пр-т, 39
Дочки-Сыночки	4 000	аренда	На Бакунинской	Бакунинская ул., 71, стр. 1, 2
Бинго-Бум	3 600	аренда	Симоновский Вал	Симоновский Вал ул., 26А
МКБ	3 400	аренда	Оазис	Коровий Вал ул., 5
Шоколадница	3 300	аренда	Омега Плаза	Ленинская Слобода ул., 19
Gorn Development	3 010	аренда	1-й Зачатьевский пер., 3, стр. 1	1-й Зачатеьвский пер., 3, стр. 1

Вакантные площади

По итогам 2017 г. снижение объемов нового строительства и восстановление стабильного спроса оказали влияние на сокращение доли невостребованных помещений. За прошедшие четыре квартала чистое поглощение превысило объемы нового строительства в два с половиной раза, что привело к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей.

По сравнению с концом прошлого года доля свободных площадей в среднем по рынку уменьшилась на 3,4 п.п. и составила 12,3%. Таким образом, в абсолютном выражении на данный момент незанятыми остаются 2,5 млн. кв. м офисных площадей.

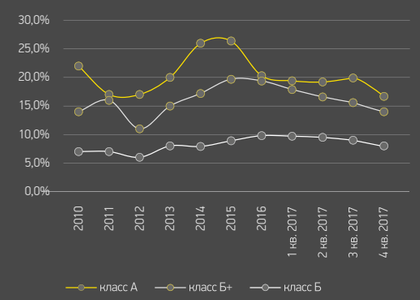
В течение 2017 г. уровень свободных площадей снизился во всех классах. В классе А доля пустующих помещений по сравнению с началом года уменьшилась на 3,7 п.п. и на конец декабря составила 16,6%, приблизившись к уровню конца 2012 г. Несмотря на ввод новых офисных объектов в 4 квартале, наибольшее снижение уровня вакантных помещений класса А произошло именно в конце года. После роста вакансии в 3 квартале, в течение 4 квартала показатель снизился на 3,3 п.п. Новое предложение последнего квартала года не дало дополнительного вклада в объем свободных площадей, так как большая доля новых объектов была реализована еще до ввода, и площади в них не предлагались на рынке. Ко всему прочему, на уменьшение количества незанятых офисов повлиял ряд крупных сделок, совершенных в конце года. В структуре предложения таких помещений наблюдается дефицит больших площадей. Крупным компаниям становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. По итогам декабря офисные блоки площадью более 15 тыс. кв. м доступны лишь в 8 введенных офисных зданиях класса А.

Но наибольшее снижение показателя в течение года зафиксировано в объектах класса Б+. Благодаря увеличению объемов чистого поглощения и низкому вводу новых объектов доля пустующих помещений здесь по сравнению с началом года уменьшилась на 4,3 п.п. На конец декабря показатель составил 14,5%. В объектах класса Б+ снижение уровня вакантных площадей на протяжении всего года было равномерным.

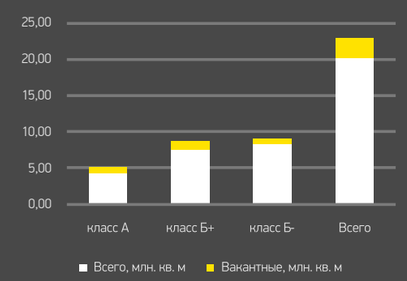
2,5 млн м²

Незанятых офисных помещений

Динамика уровня вакантных площадей, %



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



В классе Б- на фоне положительного чистого поглощения в течение четырех кварталов уровень вакантных помещений продолжил свое снижение. По сравнению с началом года показатель уменьшился на 1,8 п.п. и на конец сентября составил 8,0%.

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 является одним из самых низких. В течение четырех кварталов показатель снизился на 2,7 п.п. и по итогам декабря составил 7,8% в среднем по всем классам. Однако, в абсолютном выражение здесь сосредоточено наибольшее количество вакантных площадей, а именно 510 тыс. кв. м. Это является 1/5 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

В ММДЦ "Москва-Сити" совокупная площадь незанятых офисов на конец декабря составила около 186 тыс. кв. м. В течение последнего квартала уровень свободных площадей снизился на 3,6 п.п. и достиг 15,9%. Вместе с тем, с начала года показатель продемонстрировал снижение на 4 п.п.

Среди всех районов Москвы наибольшее изменение доли вакантных площадей в офисах класса А за 12 месяцев 2017 г. произошло в следующих субрынках. В "ЦАО" снижение составило 6,9 п.п. до 10%. На 10 п.п. увеличилась доля незанятых помещений в районе "ЗАО после ЧТК". В районах "ЮЗАО до ЧТК" и "САО после ЧТК" количество свободных площадей уменьшилось на 11,4 п.п. и 20,3 п.п. соответственно.

Рассматривая распределение свободных площадей класса Б+, можно отметить следующие изменения. На 13,3 п.п. уменьшился объем вакантных офисов в районе "ЗАО до ЧТК". 21,5 п.п. ушло с рынка в "ЗАО до ЧТК". В "ЮВАО" количество незанятых помещений сократилось более чем в два раза.

12,3 %

Средняя вакантность на конец 2017 г.

Виктор Решетников | Директор. Департамент офисной недвижимости

Восстановление отложенного спроса на качественные офисные помещения

По итогам года мы можем констатировать восстановление отложенного спроса на качественные офисные помещения класса А/Б+, и как следствие существенное сокращение вакансии в данных бизнес-центрах. Ввиду такой активности со стороны арендаторов в пределах Садового кольца и ТТК, мы прогнозируем рост ставок аренды в наиболее востребованных объектах. В 2018 году мы ожидаем дальнейшее увеличение поглощения вакантных площадей в высококачественных офисных зданиях по всей Москве.

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

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

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б–
ЦАО	10,0%	6,7%	7,3%
Москва-Сити	16,4%	4,7%	-*
СВАО до ЧТК	1,7%	12,1%	10,0%
СВАО после ЧТК	-*	15,4%	7,0%
ВАО до ЧТК	57,9%	22,7%	10,7%
ВАО после ЧТК	-*	0,4%	4,0%
ЮВАО до ЧТК	58,5%	8,5%	5,3%
ЮВАО после ЧТК	-*	13,6%	8,1%
ЮАО до ЧТК	5,1%	17,3%	7,8%
ЮАО после ЧТК	-*	34,5%	7,5%
ЮЗАО до ЧТК	23,4%	6,1%	14,3%
ЮЗАО после ЧТК	24,1%	30,1%	5,1%
ЗАО до ЧТК	34,1%	16,6%	0,8%
ЗАО после ЧТК	37,2%	23,4%	21,7%
СЗАО до ЧТК	-*	35,3%	14,0%
СЗАО после ЧТК	43,4%	15,3%	5,5%
САО до ЧТК	7,1%	20,1%	9,7%
САО после ЧТК	12,8%	24,8%	6,6%

Ставки аренды

На фоне повышения деловой активности и положительной динамики спроса, и как следствие сокращения невостребованных площадей, по итогам 2017 г. средние запрашиваемые базовые ставки аренды стабилизировались.

В объектах класса А после колебания в пределах 2-4% в течение первого полугодия 2017 г., начиная с 3 квартала средние ставки аренды стабилизировались. По итогам года средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды здесь составил в рублевом эквиваленте 25 000 руб. за кв. м в год, что на 2% ниже по сравнению с концом прошлого года. В долларовом выражении арендные ставки по итогам 4 квартала 2017 г. составили $435 за кв. м в год.

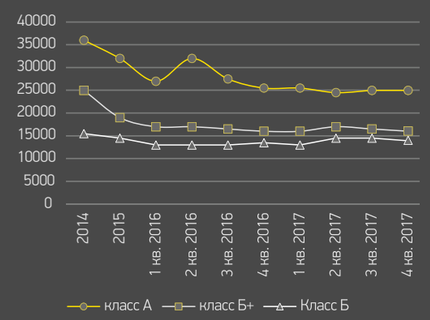
В классе Б+ и Б- ставки аренды также претерпели некоторые колебания. Рост среднего уровня ставок аренды первого полугодия в 3 квартале не получил своего продолжения, ставки в данных классах начали снижаться. В последнем квартале падение продолжилось. Так, в объектах класса Б+ рублевые ставки аренды вернулись на уровень конца 2016 г. и составили 16 000 руб. за кв. м в год. Однако, в классе Б- снижения до уровня конца 2016 г. не произошло. По сравнению с прошлым годом средние базовые запрашиваемые ставки здесь выше на 4%, а именно 14 000 руб. за кв. м в год.

Динамика ставок аренды в следующем 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 колебаться в зависимости от коррективов структуры предложения и ухода с рынка дешевых предложений, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации будет постепенно повышать стоимость аренды. В свою очередь, дефицит крупных офисных блоков в востребованных районах тоже может повлиять на рост арендных ставок в отдельных субрынках.

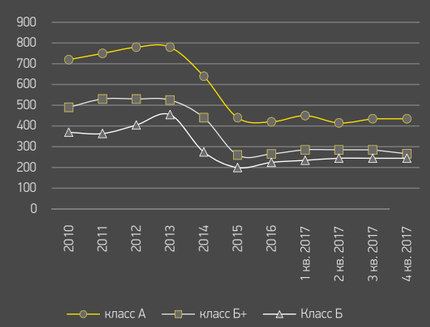
2%

составило снижение ставок в объектах класса А по итогам 2017

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублях



Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды, в долларовом эквиваленте



Ксения Харкевич | Директор. Руководитель проекта AMO.ru

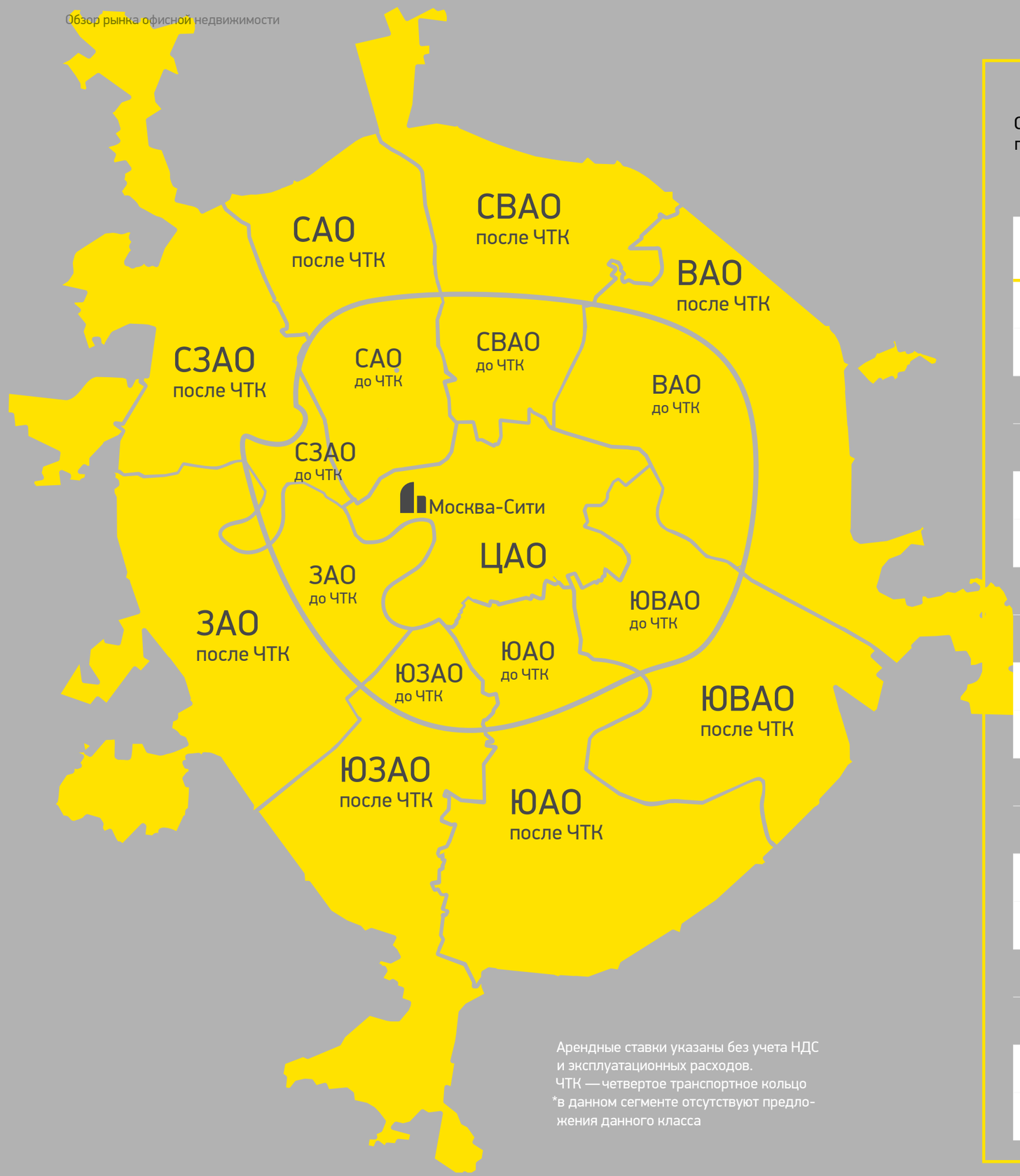
Постепенное возвращение к аренде помещений в состоянии "под отделку"

В 2017 году на рынке наблюдалось определенное оживление, вызванное, в первую очередь, стабилизацией арендных ставок, снижением уровня вакантных площадей в классах А/Б+, а также относительно небольшим количеством новых объектов, введенных в эксплуатацию в течение года. Действие этих факторов продолжится и в 2018 году. В поисках нового высококачественного офисного помещения для своей компании арендаторам придется расширять географию поиска, так как исторически востребованные районы центра, северо-запада, запада и юго-запада уже не могут удовлетворить текущий спрос. Ввиду этого мы прогнозируем постепенное возвращение к аренде помещений в состоянии "под отделку", с учетом последующей отделки офиса по техническому заданию арендатора.

Юрий Юдаков | Директор. Департамент по работе с корпоративнами клиентами

Стабилизация ставок придаст дополнительную активность на рынке аренды

В течение всего 2017 года офисный рынок показывал положительную динамику с точки зрения поглощения, что, в свою очередь, повлияло на уровень вакантных площадей, но не на рост ставок арендной платы. Стабилизация ставок, минимальная за всю историю рынка индексация и окончательный переход на рубли придадут дополнительный толчок активности на рынке аренды в следующем году. Новые переезды будут связаны, скорее всего, с улучшением условий офисного пространства и местоположения, поскольку с 2014 года большинство арендаторов уже провели переговоры по снижению расходов и переходу на рублевую валюту договора.



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 2017 г.

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б–
ЦАО	31 500р.	24 000р.	17 600р.
Москва-Сити	31 600р.	22 300р.	-*
СВАО до ЧТК	22 500р.	15 400р.	12 100р.
СВАО после ЧТК	-*	8 400р.	10 600р.
ВАО до ЧТК	22 500р.	15 600р.	10 600р.
ВАО после ЧТК	-*	16 900р.	8 000р.
ЮВАО до ЧТК	25 300р.	14 000р.	9 000р.
ЮВАО после ЧТК	-*	11 800р.	11 300р.
ЮАО до ЧТК	33 300р.	13 300р.	13 600р.
ЮАО после ЧТК	-*	11 400р.	14 400р.
ЮЗАО до ЧТК	17 700р.	29 700р.	14 400р.
ЮЗАО после ЧТК	12 600р.	12 400р.	14 000р.
ЗАО до ЧТК	18 000р.	17 700р.	15 700р.
ЗАО после ЧТК	15 200р.	13 300р.	13 400р.
СЗАО до ЧТК	-*	16 900р.	12 700р.
СЗАО после ЧТК	11 600р.	10 000р.	12 100р.
САО до ЧТК	28 900р.	15 900р.	14 400р.
САО после ЧТК	10 200р.	12 200р.	12 100р.

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

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

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.

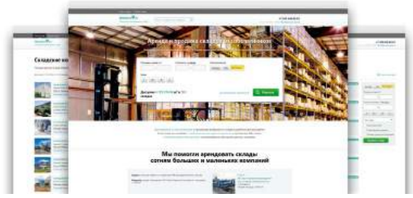
”

amo.ru 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 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 сопровж дение 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