Департамент исследований
и анализа рынка

www.ilm.ru

Москва, 3 квартал 2016

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, 3 квартал 2016

Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1–3 кв. 2016 г.

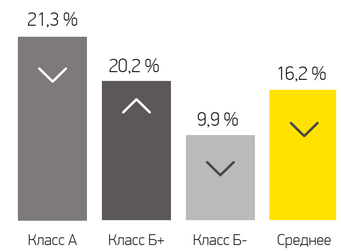
За девять месяцев 2016 г. было введено 304 тыс. кв. м офисных площадей, что составляет менее половины объема нового строительства такого же периода прошлого года. Показатель стал рекордно низким среди аналогичных значений прошлых 10 лет на рынке офисной недвижимости Москвы. Общий объем нового строительства за 2016 г. не превысит 500 тыс. кв. м.

С начала года суммарный объем чистого поглощения превысил прошлогоднее значение почти в 12 раз. На рынке продолжается тенденция миграции арендаторов в качество, в дешевеющие офисы класса А/Б+. Однако, высокое значение чистого поглощения в классе А сформировано вследствие нескольких крупных сделок по приобретению объектов. Переезд большинства компаний по-прежнему обусловлен не расширением занимаемых площадей, а оптимизацией расходов или техническим улучшением условий аренды.

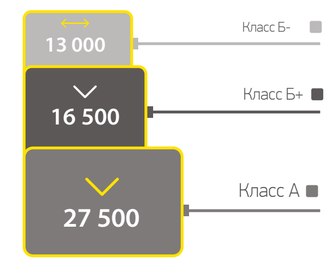
Поглощение офисных площадей за 1–3 кв. 2016 г.

На 0,4 п.п. уменьшилась
доля вакантных помещений в среднем по рынку

Уровень вакантных площадей*



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды*



За прошедшие три месяца чистое поглощение превысило объемы нового строительства на 15%, что привело к дальнейшему снижению уровня свободных площадей. В течение 3 квартала доля вакантных помещений в среднем по рынку уменьшилась на 0,4 п.п. до 16,2%.

Средний уровень ставок аренды на качественные офисные помещения продолжил снижаться. Число владельцев помещений, которые стремятся отвечать потребностям рынка, растет. Такие собственники корректируют стоимость аренды до уровня платежеспособного спроса. По итогам девяти месяцев снижение в объектах класса А/Б+ составило 14-15%.

*Изменение по сравнению с показателями на конец 2 кв. 2016 г.

27 500 руб. за кв. м в год
составляют базовые запрашиваемые ставки аренды для класса А

За девять месяцев 2016 г.
было введено менее половины объема нового строительства того же периода прошлого года

В течение 14 последних кварталов
происходит высвобождение площадей в классе Б-

Дмитрий Мыслин | Управляющий партнер

Сокращается ценовой разрыв между офисами разных классов

За последние 14 кварталов суммарное высвобождение офисных площадей класса Б- составило 0,5 млн кв. м. Вместе с тем, средние ставки здесь остаются неизменными уже на протяжение 3 кварталов. Начиная с 2014 г., снижение ставок аренды в данном классе составило всего 15%, в то время, как падение в классе А/Б+ за тот же период достигло 25-35%. Эти условия и явились движущей силой миграции арендаторов в качество. В ситуации, когда на операционные расходы давит инфляция и повышающиеся налоги, сокращается ценовой разрыв между высококачественными помещениями и площадями классами ниже.

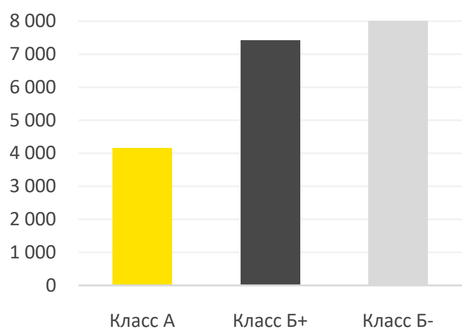
Александр Гурганов | Партнер. Департамент офисной недвижимости

Разница между заявленной и достижимой ставкой 15-30%

В текущей ситуации снижающихся ставок аренды, коммерческие условия в отдельных зданиях класса А могут оказаться гораздо более интересными, чем в занимаемом арендатором здании класса Б. В условиях «рынка арендатора», разница между заявленной и реально достижимой в результате переговоров арендной ставкой может достигать 15-30%, что зависит от множества факторов. Крупные консалтинговые компании, работающие на рынке коммерческой недвижимости, обладают необходимыми знаниями о сегодняшней ситуации в каждом здании. Участвуя в десятках реальных сделок, они обладают именно той информацией, владение которой и позволяет арендовать офис класса А по цене класса Б.

Предложение

Общий объем офисных площадей на конец 3 кв. 2016 г., тыс. м²



19,6 млн м²

общий объем рынка по итогам 3 квартала 2016 года

21%

Класс А

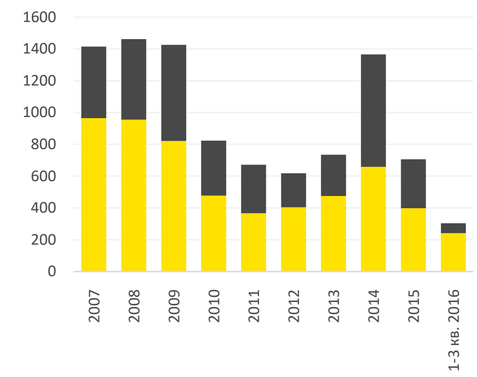
38%

Класс Б+

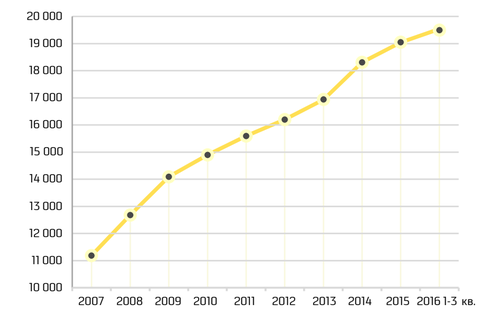
41%

Класс Б–

Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²



Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²



По итогам 3 квартала 2016 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве достиг 19,6 млн кв. м, из которых 4,1 млн кв. м (21%) соответствует объектам класса А, 7,4 млн кв. м - классу Б+ (38%), остальные 8 млн кв. м относятся к объектам класса Б- (41%).

В 3 квартале было введено в эксплуатацию 118 тыс. кв. м новых офисных площадей, что на 13 тыс. кв. м больше, чем кварталом ранее. Самыми крупными объектами, введенными в эксплуатацию в течение 3 квартала, стали: офисно-спортивный комплекс «ЦСКА Арена» (офисной площадью 64 891 кв. м) и корпус «Мещерин» (офисной площадью 21 655 кв. м) на территории лофт-квартала «Даниловская мануфактура» .

Годовая динамика оказалась обратной. В течение трех последних месяцев на рынок вышло на 41% меньше площадей, чем за аналогичный период 2015 г. Объемы ввода нового предложения за три квартала также отражают дальнейшее снижение темпов нового строительства. Всего за девять месяцев 2016 г. было введено 304 тыс. кв. м офисных площадей, что составляет менее половины объема нового строительства такого же периода прошлого года. Таким образом, показатель стал рекордно низким среди аналогичных значений прошлых 10 лет на рынке офисной недвижимости Москвы.

Стоит отметить, что структура прироста новых площадей по классам по сравнению с 2015 г. изменилась. Если в прошлом году среди новых объектов доля зданий класса А составляла 47% от общего объема нового предложения, то в 2016 г. это всего лишь 20%. Более того, в 3 квартале все введенные новые помещения относятся к классу Б+.

По нашим ожиданиям, до конца 2016 г. на рынок будет введено еще не более 160 тыс. кв. м. Причем на 50% общий объем ожидаемых к вводу площадей в текущем году будет сформирован из объектов с перенесенными сроками строительства. Таким образом, общий объем нового строительства за 2016 г. не превысит 500 тыс. кв. м. Вследствие текущего высокого уровня невостребованных помещений и ограничения привлечения финансирования по новым проектам, в последующие два года рынок также будет пополняться в основном зданиями, выход на рынок которых изначально был запланирован на 2014-2015 гг.

В некоторых случаях собственники замораживают стройку и откладывают ввод здания в эксплуатацию в ожидании якорных арендаторов. Часть объектов остается в стадии проекта или происходит перепрофилирование объектов из офисов в апартаменты. Все это может привести к снижению темпов прироста новых площадей в ближайшие 2 года, когда объемы ввода могут стать минимальными.

Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 3 кв. 2016 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, м²
ЦСКА Арена	3-я Песчаная ул., вл. 2	PFC CSKA	Б+	64 891
Даниловская мануфактура, корпус «Мещерин»	Варшавское ш., 9, стр.1	KR Properties	Б+	21 655
Селектика	Варшавское ш., 148	Элвиком	Б+	15 950
Никулинская ул., 6	Никулинская ул., 6	Строй-Капитал	Б+	8 000
Красина ул., вл. 3	Красина ул., вл. 3, стр. 1, 3, 4, 6, 7	FPO Union	Б+	7 700

*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 3 кв. 2016 г.

Наиболее ожидаемые объекты до конца 2016 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, м²
Неополис	Киевское ш., 3 км от МКАД	A-Store Estates	А	56 700
Оазис	Коровий Вал ул., 3	БИН	А	28 775
Бол. Пионерская ул., вл. 1/17	Бол. Пионерская ул., вл. 1/17	Инфинтраст	А	25 000
Смоленский Пассаж, ф. II	Смоленская пл., 7-9	БИН	А	21 000
Zhukov 1	Маршала Жукова пр-т, 1, стр. 1	ICM Company	Б+	15 150
Берников	Николоямская ул., 11, стр. 2	БИН	Б+	13 000

Спрос

Объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых компаниями офисных площадей, в 3 квартале 2016 г. увеличился на 139 тыс. кв. м и по итогам трех месяцев составил 177 тыс. кв. м. Рост показателя достигнут, в первую очередь, благодаря сделке по покупке комплекса President Plaza, а также увеличению спроса на дополнительные офисные помещения в объектах класса А в целом. Чистое поглощение в классе А за три месяца составило 114 тыс. кв. м.

С начала года суммарный объем чистого поглощения увеличился до 285 тыс. кв. м, превысив прошлогоднее значение почти в 12 раз. Из структуры общего объема поглощения видно, что на рынке продолжается тенденция миграции арендаторов в качество, в дешевеющие офисы класса А/Б+. На фоне высокой конкуренции между объектами и снизившихся ставок аренды, компании консолидируют свои офисы и переезжают в высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже. Некоторые арендаторы, не согласовав условия с текущим собственником, выбирают переезд в новые здания на более привлекательных условиях. Об этом свидетельствуют увеличившееся чистое поглощение в классе А/Б+ и отрицательное значение показателя в классе Б-, где высвобождение офисов происходит уже в течение 14 последних кварталов. По итогам 3-х кварталов года показатель в классе Б- составил минус 109 тыс. кв. м, в то время как в классе А и Б+ чистое поглощение составило 240 и 154 тыс. кв. м соответственно.

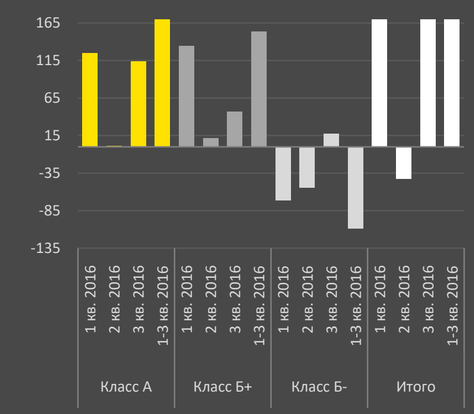
Однако, стоит отметить, что высокое значение чистого поглощения в классе А сформировано вследствие нескольких крупных сделок по приобретению объектов. Без учета таких сделок объем чистого поглощения в классе А за три квартала составил 10 тыс. кв. м. Это подтверждает тот факт, что переезд большинства компаний по-прежнему обусловлен не расширением занимаемых площадей, а оптимизацией расходов или техническим улучшением условий аренды.

В свою очередь, самые крупные сделки прошли с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что также даст отрицательный вклад в общий объем чистого поглощения.

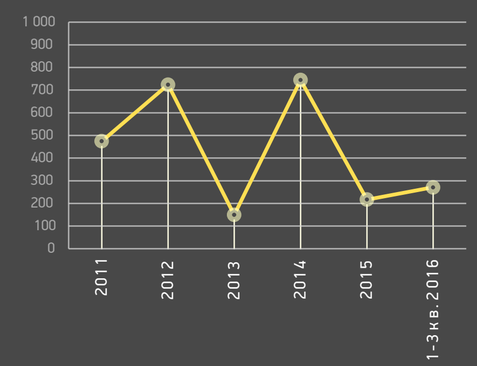
Число сделок по пересогласованию условий аренды постепенно снижается, но такие сделки все еще занимают значительную долю на текущем рынке. Арендаторы продолжают вступать в новые переговоры по пересмотру условий аренды и фиксации курса рубля к иностранным валютам. Целью таких действий является желание компаний оптимизировать свои расходы, снизив затраты на аренду насколько это возможно, и зафиксировать новые условия на более длительный срок.

Что касается распределения спроса по профилю компаний, то внутренняя структура в течение года сохраняется. По-прежнему основным потребителем качественных офисных помещений остаются компании сферы услуг. На их долю приходится около 22% от всех запросов. В течение квартала увеличилось количество запросов от компаний производственного сектора, на 1 п.п. до 18%. Уверенный спрос продолжают демонстрировать торговые компании и представители IT сектора, на их долю приходится около 14% и 13% соответственно.

Чистое поглощение офисных площадей за 1-3 кв. 2016 г., тыс. м²*



Динамика чистого поглощения офисных площадей* тыс. м²

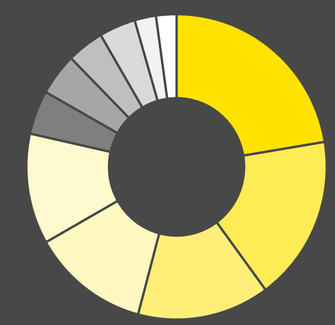


* Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период. Рассчитывается как: S1 + Snew – S2, где S1 — свободные офисные помещения в начале периода, Snew — новые офисные площади, введенные в данный период, S2 — свободные офисные помещения в конце периода.

Компании сферы услуг

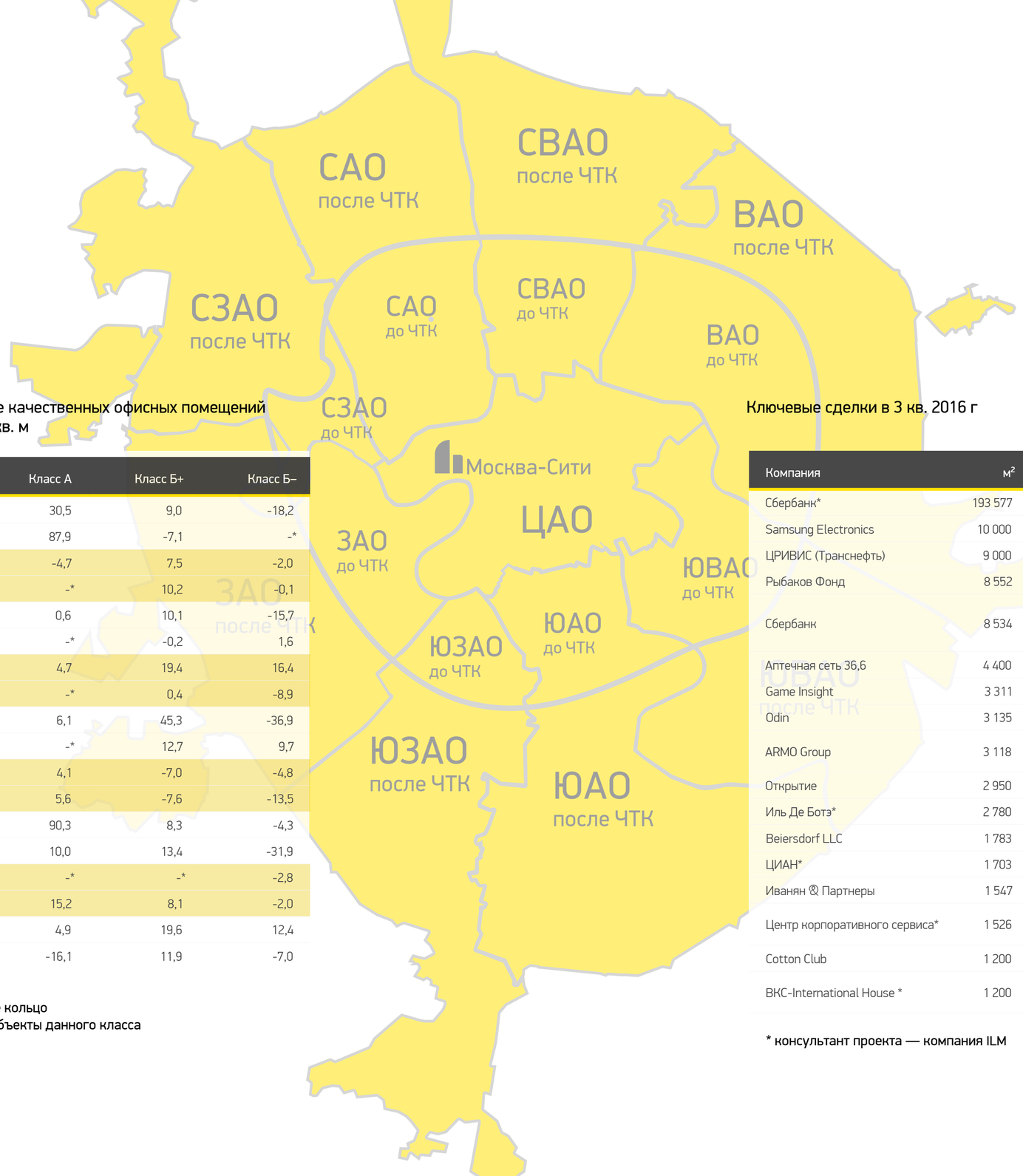
Остаются основным потребителем качественных офисных помещений

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов за 1-3 кв. 2016 г.



- Услуги
- Производственные и строительные компании
- Торговые компании
- IT, телекоммуникационные и медиа компании
- Другое
- FMCG и фармацевтические компании
- Логистика, транспорт
- Энергетика
- Банки и финансовые компании
- Государственные учреждения
- Индустриальный сектор

*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-3 кв. 2016 г.



Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2016 г., тыс. кв. м

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б–
ЦАО	30,5	9,0	-18,2
Москва-Сити	87,9	-7,1	-*
СВАО до ЧТК	-4,7	7,5	-2,0
СВАО после ЧТК	-*	10,2	-0,1
ВАО до ЧТК	0,6	10,1	-15,7
ВАО после ЧТК	-*	-0,2	1,6
ЮВАО до ЧТК	4,7	19,4	16,4
ЮВАО после ЧТК	-*	0,4	-8,9
ЮАО до ЧТК	6,1	45,3	-36,9
ЮАО после ЧТК	-*	12,7	9,7
ЮЗАО до ЧТК	4,1	-7,0	-4,8
ЮЗАО после ЧТК	5,6	-7,6	-13,5
ЗАО до ЧТК	90,3	8,3	-4,3
ЗАО после ЧТК	10,0	13,4	-31,9
СЗАО до ЧТК	-*	-*	-2,8
СЗАО после ЧТК	15,2	8,1	-2,0
САО до ЧТК	4,9	19,6	12,4
САО после ЧТК	-16,1	11,9	-7,0

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

Ключевые сделки в 3 кв. 2016 г

Компания	м²	Тип сделки	Объект	Адрес
Сбербанк*	193 577	покупка	President Plaza	Кутузовский пр-т, 32, стр. 1
Samsung Electronics	10 000	аренда	Новинский Пассаж	Новинский б-р, 31
ЦРИВИС (Транснефть)	9 000	аренда	ИНА	3-й Павловский пер., 2
Рыбаков Фонд	8 552	покупка	Арена Парк	Ленинградский пр-т, 36, стр. 2
Сбербанк	8 534	аренда	Даниловская ма-нуфактура, корпус «Кнопа»	Варшавское ш., 9, стр. 1Б
Аптечная сеть 36,6	4 400	аренда	Парк Победы	Василисы Кожиной ул., 1
Game Insight	3 311	аренда	Горький Парк Тауэр	Ленинский пр-т, 15а
Odin	3 135	аренда	Большевик, стр. 18	Ленинградский пр-т, 15, кор. 1
ARMO Group	3 118	аренда	АРКУС II	Ленинградский пр-т, 37А, стр. 14
Открытие	2 950	аренда	Black and White I	Кожевническая ул., 14
Иль Де Ботэ*	2 780	аренда	Домино	Бол. Ордынка ул., 65
Beiersdorf LLC	1 783	аренда	Ситидел	Земляной Вал ул., 9
ЦИАН*	1 703	аренда	Лефорт	Электрозаводская ул., 27
Иванян & Партнеры	1 547	аренда	Плотников пер., 17	Плотников пер., 17
Центр корпоративного сервиса*	1 526	аренда	Ленинградский пр-т, 80, стр. 37	Ленинградский пр-т, 80, стр. 37
Cotton Club	1 200	аренда	Голден Гейт	Энтузиастов б-р, 2
BKC-International House *	1 200	аренда	Бол. Палашевский пер., 15	Бол. Палашевский пер., 15

* консультант проекта — компания ILM

Вакантные площади

Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. За прошедшие три месяца чистое поглощение превысило объемы нового строительства на 15%, что привело к дальнейшему снижению уровня свободных площадей. В течение 3 квартала доля вакантных помещений в среднем по рынку уменьшилась на 0,4 п.п. до 16,2%. По сравнению с началом года показатель снизился на 0,6 п.п. Таким образом, на данный момент незанятыми остаются 3,18 млн кв. м офисных площадей.

Тем не менее, динамика уровня свободных помещений различается в зависимости от класса.

В объектах класса А показатель продолжил свое снижение. В течение трех месяцев доля пустующих офисов уменьшилась на 3,2 п.п. и по итогам сентября достигла 21,3%, что в абсолютном выражении 885 тыс. кв. м. В классе Б+ обратная ситуация. Не смотря на положительное поглощение, его объемы оказались меньше объемов нового строительства в 3 квартале. Это привело к увеличению объема невостребованных помещений. В течение трех месяцев уровень свободных площадей здесь увеличился на 1,3 п.п. и на конец сентября составил 20,2%.

В классе Б- впервые за долгое время произошло незначительное уменьшение доли вакантных помещений, а именно на 0,5 п.п. Впрочем, в течение трех кварталов показатель вырос на 1 п.п. и по конец сентября составил 9,9%.

Наибольший уровень пустующих офисных помещений класса А сохраняется в районах «СЗАО после ЧТК» (51,6%) и «ВАО до ЧТК» (45,6%), здесь сосредоточены крупные объекты с высокой вакансией. В результате сделки по продаже объекта President Plaza уровень вакантных площадей в «ЗАО до ЧТК» прекратил занимать лидирующую позицию среди других районов по пустующим офисам. Здесь в течение квартала показатель снизился с 82,4% до 29,5%.

В ЦАО в классе А количество свободных площадей за три месяца уменьшилось на 0,8 п.п. до 17,6%.

В ММДЦ «Москва-Сити» совокупная площадь незанятых офисов по итогам сентября составила около 227 тыс. кв. м. За счет высвобождения некоторого объема офисных площадей, в течение трех месяцев уровень свободных площадей класса А/Б+ вырос на 0,7 п.п. Тем не менее, с начала года показатель продемонстрировал снижение на 8,8 п.п. и по итогам 3 квартала составил 23%.

Рассматривая распределение свободных площадей класса Б+, можно отметить, что наибольшее значение по итогам 3 квартала приходится на районы «ЗАО до ЧТК» (43,9%), «СВАО после ЧТК» (31,8%) и «ЮЗАО после ЧТК» (31,6%). В «ЦАО» показатель на конец июня составил 11,1%, снизившись на 0,4 п.п.

Виктор Решетников | Директор. Департамент офисной недвижимости

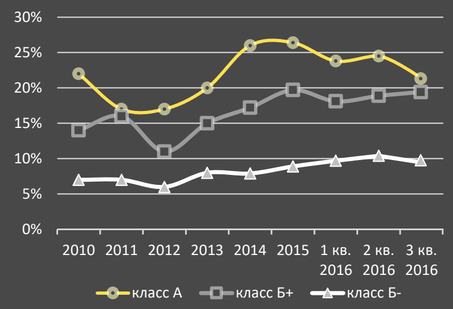
Все больше иностранных компаний стало мигрировать в качество

В 3 квартале продолжается тенденция миграции арендаторов в качество. Если ранее из зданий класса В в класс А переезжали, в основном, российские компании, то теперь число иностранных компаний, мигрирующих в качественные помещения, также увеличивается. Возрос интерес и к приобретению в собственность офисных помещений. Данная ситуация обусловлена тем, что увеличилось число продающихся объектов, выставленных на рынок банковскими структурами.

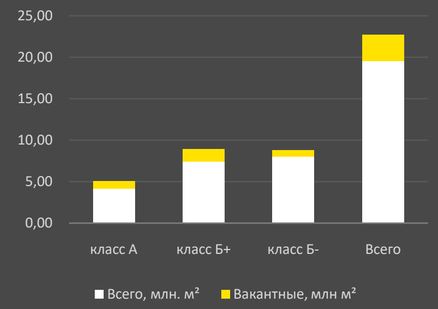
16,2 %

Средняя вакантность
на конец 3 квартала 2016 г.

Динамика уровня
вакантных площадей, %



Объем вакантных площадей на 3 кв.
2016 г., млн м²



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

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2016 г

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б–
ЦАО	17,6%	11,1%	9,5%
Москва-Сити	23,2%	20,1%	-*
СВАО до ЧТК	13,5%	19,1%	10,8%
СВАО после ЧТК	-*	31,8%	8,7%
ВАО до ЧТК	45,6%	23,4%	8,4%
ВАО после ЧТК	-*	0,9%	6,0%
ЮВАО до ЧТК	0,0%	14,7%	9,5%
ЮВАО после ЧТК	-*	19,1%	12,0%
ЮАО до ЧТК	5,1%	25,7%	11,8%
ЮАО после ЧТК	-*	26,0%	10,1%
ЮЗАО до ЧТК	34,8%	16,0%	15,0%
ЮЗАО после ЧТК	34,7%	31,6%	8,3%
ЗАО до ЧТК	29,5%	43,9%	5,6%
ЗАО после ЧТК	17,4%	28,8%	23,4%
СЗАО до ЧТК	-*	-*	16,4%
СЗАО после ЧТК	51,6%	18,0%	6,6%
САО до ЧТК	9,8%	18,8%	8,1%
САО после ЧТК	33,8%	18,7%	6,8%

Ставки аренды

Средний уровень ставок аренды на качественные офисные помещения продолжил снижаться. Число владельцев помещений, которые стремятся отвечать потребностям рынка, растет. Такие собственники корректируют стоимость аренды до уровня платежеспособного спроса.

После некоторых колебаний во 2 квартале, в течение трех последних месяцев средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублевом эквиваленте для помещений класса А снизились на 14% и на конец сентября составили 27 500 руб. за кв. м в год. Снижение по сравнению с началом года также составило 14%. В долларовом выражении арендные ставки на конец 3 квартала составили $435 за кв. м в год.

В объектах класса Б+ средняя стоимость аренды в рублях продолжила свое падение и снизилась в течение квартала на 3%. По итогам девяти месяцев снижение составило 15%. Таким образом, на конец сентября средняя базовая запрашиваемая ставка аренды составила 16 500 руб. за кв. м в год.

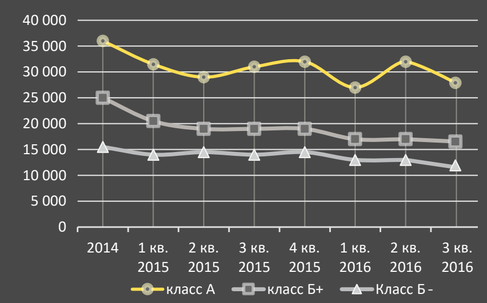
Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжение трех кварталов не изменяются и сохраняются на уровне 13 000 тыс. руб. за кв. м. Также стоит отметить, что если в классе А и Б+ падение средних ставок в рублевом эквиваленте, начиная с 2014 г., составило 24% и 34% соответственно, то в классе Б- это падение составило 15%. Это в том числе обуславливает миграцию арендаторов из объектов класса Б- в дешевеющие офисы классом выше.

Значительная часть владельцев помещений, стараясь максимально сократить долю свободных площадей, идет на уступки арендаторам, предлагая привлекательные условия. Реальная стоимость аренды по закрытым сделкам значительно отличается от изначально запрашиваемой собственником ставки: дисконт, который может получить крупный арендатор в процессе переговоров, в большинстве случаев достигает 25-30% от первоначальной стоимости аренды.

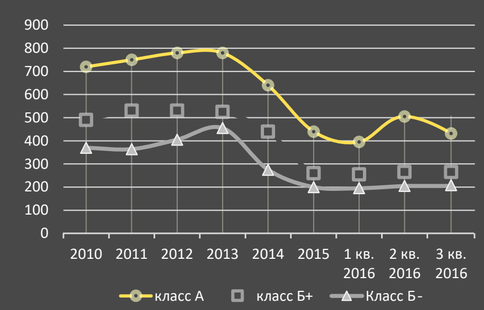
14-15%

составило снижение в объектах класса А/Б+ по итогам девяти месяцев

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублях



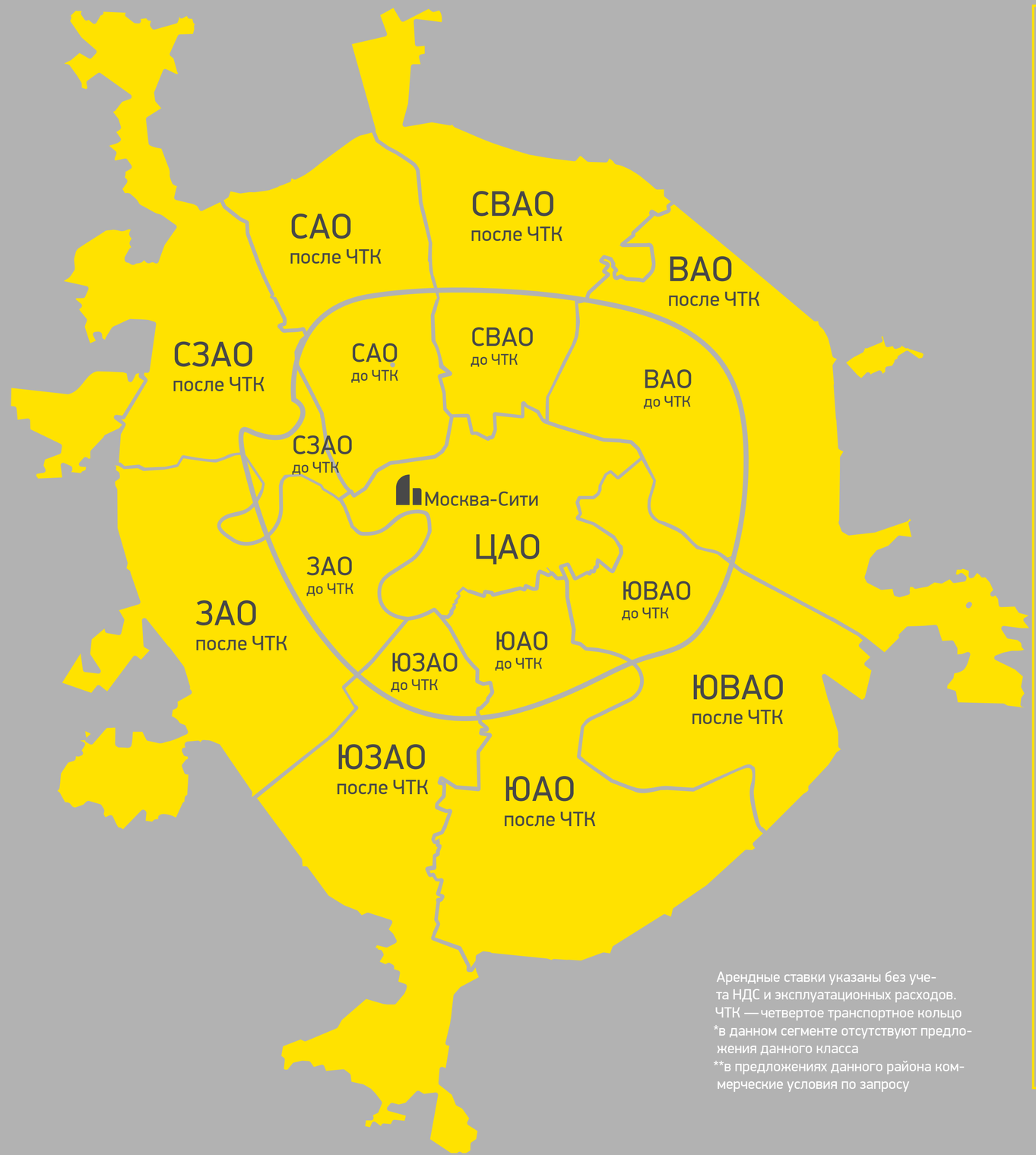
Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды, в долларовом эквиваленте



Юрий Юдаков | Директор. Департамент по работе с корпоративными клиентами

На рынке появляется много площадей в субаренду

Рынок офисной недвижимости переживает не самые лучшие времена. Кроме прямой аренды, на рынке появляется очень много площадей, которые предлагаются в субаренду или по переуступке прав. С точки зрения арендатора, это хорошие новости: чем больше выбор, в том числе в виде субаренды, тем лучше.



Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.
ЧТК — четвертое транспортное кольцо
*в данном сегменте отсутствуют предложения данного класса
**в предложениях данного района коммерческие условия по запросу

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2016 г.

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б–
ЦАО	33 400р.	23 900р.	17 000р.
Москва-Сити	30 300р.	23 800р.	-*
СВАО до ЧТК	-**	13 100р.	11 200р.
СВАО после ЧТК	-*	7 100р.	10 300р.
ВАО до ЧТК	20 500р.	16 200р.	10 800р.
ВАО после ЧТК	-*	13 800р.	11 000р.
ЮВАО до ЧТК	-*	13 400р.	8 000р.
ЮВАО после ЧТК	-*	13 600р.	11 200р.
ЮАО до ЧТК	35 300р.	13 000р.	11 100р.
ЮАО после ЧТК	-*	13 100р.	11 000р.
ЮЗАО до ЧТК	17 800р.	17 700р.	13 600р.
ЮЗАО после ЧТК	19 400р.	14 700р.	14 100р.
ЗАО до ЧТК	27 700р.	21 600р.	20 500р.
ЗАО после ЧТК	15 900р.	12 300р.	11 700р.
СЗАО до ЧТК	-*	-*	13 900р.
СЗАО после ЧТК	-*	14 300р.	12 300р.
САО до ЧТК	32 500р.	18 200р.	14 800р.
САО после ЧТК	14 100р.	10 400р.	13 900р.

Наши эксперты

Андрей Лукашев

Управляющий партнер
lukashev@ilm.ru

Дмитрий Мыслин

Управляющий партнер
myslin@ilm.ru

Екатерина Волкова

Директор
Департамент исследований
и анализа рынка
volkova@ilm.ru

Маргарита Трофимова

Директор
Департамент оценки и консалтинга
trofimova@ilm.ru

Андрей Протасов

Директор
Департамент инвестиций
и управления активами
protasov@ilm.ru

Сергей Кружилин

Директор
Департамент офисной
недвижимости
kruzhilin@ilm.ru

Анна Воробьева

Директор
Департамент офисной
недвижимости
vorobyova@allmoscowoffices.ru

Маргарита Заева

Директор
Департамент торговой
недвижимости
zaeva@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

© 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.

698 сделок

651 396 м² реализовано

2009 год основания

131 сотрудник

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