**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Итоги l квартала 2020 года на рынке коммерческой недвижимости класса С в Москве**

**Москва, 27 апреля 2020 года - Эксперты «ПРОФИС Недвижимость», одной из крупнейших в России федеральных управляющих компаний в сфере коммерческой недвижимости, проанализировали офисный и складской сегмент класса С в Москве за первый квартал 2020 года и выделили основные тенденции рынка.**

Существенное падение деловой активности в марте, связанное с ограничительными мерами из-за пандемии, а также значительный обвал рубля не успели сказаться на столичном рынке коммерческой недвижимости класса С. По итогам l квартал 2020 года в целом показал положительную динамику. Ставки в большинстве сегментов продолжили плавно увеличиваться, а вакансия сохранилась на уровне конца 2019 года. Тем не менее «позитивные» результаты начала года могут отыграться уже во втором квартале. «Сегодня многие собственники объектов коммерческой недвижимости пересматривают свои планы на 2020 год с учетом более негативных сценариев развития рынка, а также разрабатывают антикризисные меры, которые помогут сохранить арендаторов и минимизировать падение доходности в текущем году, отмечает **Кристина Лиморенко, коммерческий директор «ПРОФИС Недвижимость»**.

Арендные ставки

В первом квартале 2020 года среднерыночная арендная ставка на офисы класса С, расположенные в пределах Садового кольца незначительно снизилась и составила 24 495 рублей (-0,3% по сравнению с 4Q2020) за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Данное снижение является скорее техническим. Фактически стоимость аренды офисов класса С в центре Москвы не меняется уже почти в течение года, что связано с несколькими факторами. Во-первых, отсутствием как таковой ротации арендаторов, которая позволяла бы собственникам более существенно повышать ставку для нового арендатора. Во-вторых, с ростом конкуренции с объектами А и B+ класса, ввиду существенного увеличения объема предложения подобной недвижимости в 2019 году. В этой ситуации для того чтобы сохранить арендатора многие собственники объектов С класс вынуждены были пролонгировать договоры с минимальной индексацией ставки в рамках инфляции, а в некоторых случаях даже давать скидки.

Стоимость аренды офисов, расположенных от Садового кольца до ТТК, в первом квартале 2020 продолжила плавно расти. На текущий момент среднерыночная арендная ставка на данные помещения составляет 19 712 рублей (+0,4% по сравнению с 4Q2019) за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Во многом тренд на постепенное увеличение стоимости аренды в объектах в данной локации связан с сокращением объема предложения. Постепенно все больше морально и технически устаревших зданий в центре, которые ранее использовались под офисы уходят под реконструкцию в результате чего появляются объекты более высокого класса. Одним из ярких примеров данного тренда является бизнес-квартал «Трехгорная Мануфактура».

В объектах класса С, расположенных от ТТК до МКАД, в первом квартале 2020 года стоимость аренды увеличилась наиболее существенно и составила 14 050 (+1,8% по сравнению с 4Q2019) рублей за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Рост стоимости аренды в данной локации стимулирует сокращением объема, ввиду активной программы реновации и девелопмента. С каждым годом все больше площадок от ТТК до МКАД, где ранее находились бывшие производственно-складские комплексы с офисами и складами С класса, «уходят» под строительство жилья и апартаментов.

Незначительно подросли средние ставки аренды на склады класса С, расположенных в рамках производственно-складских комплексов в границах МКАД. По итогам первого квартала 2020 года она составила 6 009 рублей (+0,7% по сравнению с 4Q2019) за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Рост ставок на склады, расположенные внутри МКАД связан с тем, что существующий спрос существенно превышает предложение.

Вакансия

В первом квартале 2020 года вакансия в сегменте коммерческой недвижимости класса С в столице сохранилась практически на том же уровне. В сегменте офисов она составила в 6,1% (+0,1% по сравнению с 4Q2019), а в складском сегменте 4,8% (-0,2% по сравнению с 4Q2019).

**Справка о компании**

«ПРОФИС Недвижимость» – управляющая компания полного цикла в области управления и эксплуатации недвижимости, лидер на рынке управления объектами коммерческой недвижимости класса С и ниже. Опыт управления объектами коммерческой недвижимости – более 10 лет. В обслуживании находится более 100 объектов, суммарной площадью около 2 млн кв. м. В портфеле «ПРОФИС Недвижимость» представлены офисные и производственно-складские комплексы, расположенные в Москве и Московской области, Нижнем Новгороде, Краснодарском крае, Ростове-на-Дону, Ярославле, Ульяновске, а также коммерческая недвижимость аэропортов Сочи, Краснодара, и Анапы. В основе работы «ПРОФИС Недвижимость» заложено использование уникальных аналитических моделей, индивидуально разработанных для каждого проекта, а также инновационные подходы в управлении. [www.profis-realty.ru](http://www.profis-realty.ru/)

**За дополнительной информацией обращайтесь:**

**Евгений Ракин**

**Тел.: 8 926 369 84 68**

**E-mail:** **rakin@promo-realty.ru**

