



# Рынок коммерческой недвижимости Москвы

## Итоги 2012 года

КОНСАЛТИНГ | ИССЛЕДОВАНИЯ | АНАЛИТИКА | ОЦЕНКА | БРОКЕРИДЖ | УПРАВЛЕНИЕ | ДЕВЕЛОПМЕНТ  
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр. 2, тел./факс: +7 (495) 981-00-12, [www.rrg.ru](http://www.rrg.ru)

# Содержание

<b>Основные выводы</b> .....	3
------------------------------	---

## **Продажа**

Рынок в целом.....	4
Сравнительный анализ по сегментам.....	5
Торговая недвижимость.....	6
Офисная недвижимость .....	9

## **Аренда**

Рынок в целом.....	11
Сравнительный анализ по сегментам.....	12
Торговая недвижимость.....	13
Офисная недвижимость .....	14

# Основные выводы

1. Невысокие темпы экономического роста как в мировой экономике, так и в России в 2012 году сказались и на рынке коммерческой недвижимости. Факторами, которые сдерживают активное развитие рынка по-прежнему остаются: нестабильность макроэкономических показателей и фондового рынка, отток капитала, стоимость кредитов, а также отсутствие однозначных позитивных трендов в потребительском секторе.

2. Основной тенденцией рынка аренды коммерческой недвижимости в 2012 году стало сокращение объемов предложения – как по количеству, так и по общей площади объектов. Временная стабилизация экономической ситуации на внешних рынках и ослабление политической напряженности в России привели к всплеску активности арендаторов, в то время как темпы ввода новых объектов торговой и офисной недвижимости остаются низкими.

3. Между развитием рынка купли-продажи и аренды в анализируемый период наблюдались следующие отличия:

- объем предложения на рынке продажи по торговым помещениям вырос, в то время, как объем предложения на рынке аренды по торговым помещениям снизился.
- средние ставки на рынке аренды росли по всем видам недвижимости, в то время, как на рынке продажи цены на объекты торговой и офисной недвижимости снизились, в связи с чем можно заключить о том, что рынок продажи в 2012 году чувствовал себя менее уверенно.

4. На рынке купли-продажи наибольший интерес для покупателей по-прежнему представляют качественные офисные и торговые объекты в центре города

5. На рынке аренды платежеспособный спрос начал активно смещаться за пределы Садового кольца, где в течение последних нескольких лет стабильно увеличивался объем качественных офисных площадей.

## Главный вывод:

Рынок находится в стадии стабильности, граничащей со стагнацией. Рост цен сопоставим с уровнем инфляции и ценовые показатели продолжают оставаться на 20-30% ниже докризисного уровня. От глобальных явных тенденций рынок уходит в сторону дифференциации в зависимости от набора локальных факторов.

---

## Методика исследования

В качестве объектов для исследования рынка продажи коммерческой недвижимости были отобраны объекты коммерческой недвижимости, выставленные на продажу в открытых источниках, - офисные, производственно-складские помещения (ПСП) и помещения свободного коммерческого назначения (ПСН) стоимостью от 700 тыс.\$, а также торговые помещения стоимостью от 500 тыс.\$, или же помещения с общей площадью более 100 кв.м. При этом в целях анализа ценовой динамики используется средневзвешенная цена продажи, которая рассчитана как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов.

В качестве объектов для исследования рынка аренды коммерческой недвижимости были отобраны объекты коммерческой недвижимости, предлагаемые в открытых источниках, - торговые, офисные, производственно-складские помещения (ПСП) с общей площадью более 50 кв.м. В целях анализа ценовой динамики используется средняя арендная ставка, которая рассчитана как среднее арифметическое цен всех объектов, а также суммарная годовая арендная плата (ГАП), которая рассчитана как сумма арендной платы за год.

# Продажа

## Рынок в целом

### Объем предложения

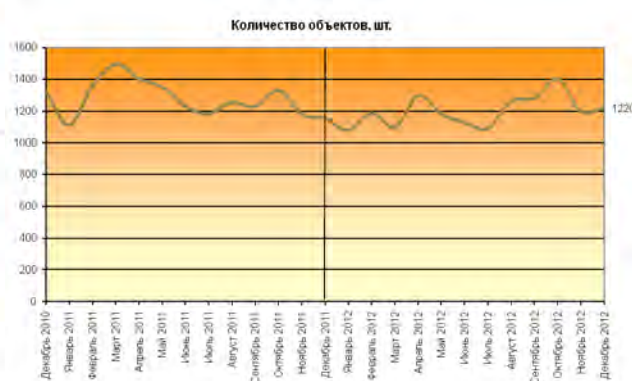
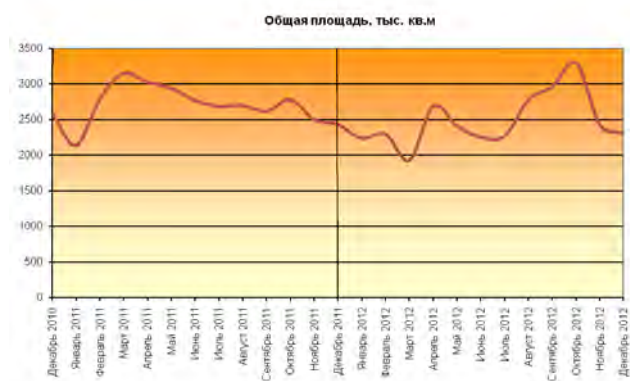
По сравнению с 2011 годом в 2012 году основной рост общей площади сместился с первого на третий квартал года.

В развитии рынка на протяжении 2012 года можно выделить 2 основных этапа:

- С января по июль явно выраженные тенденции на рынке отсутствовали, рынок сильно колебался, что, отчасти, могло объясняться некоторой политической и экономической нестабильностью.

- С июля по октябрь в процессе постепенной активизации деловой активности объем предложения по общей площади вырос на **44%**.

Всего с декабря 2011 по декабрь 2012 года по количеству объем предложения вырос на **6%**, а по общей площади – снизился на **5%** и составил **1 220** объектов общей площадью **2 313** тыс.кв.м.



### Ценовые показатели

В 2012 году вместе со снижением объема предложения цены как в рублевом, так и в долларовом эквиваленте росли, в результате чего к декабрю 2011 года их уровень превысил уровень годовой давности на **4%** в долларах и на **2%** в рублях, составив **4 344 \$/кв.м.**, или **133,3 тыс. руб./кв.м.**

Общий объем предложения коммерческой недвижимости, выставленной на продажу в декабре, по стоимости снизился на **1%** и составил **10,05 млрд. \$.**



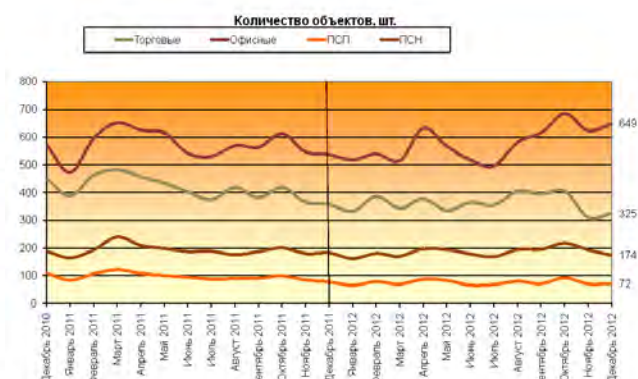
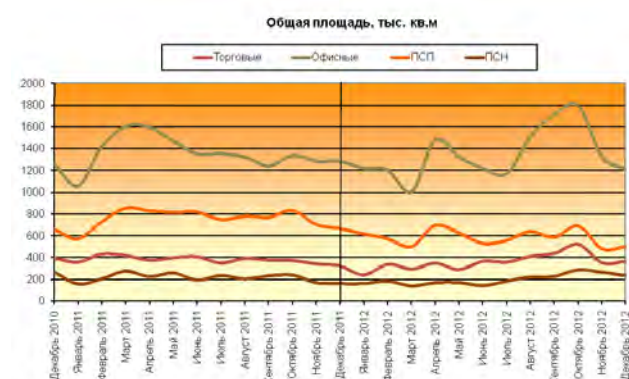
## Сравнительный анализ по сегментам

### Объем предложения

За 2012 год изменение объема предложения по общей площади составило **-25%** до **501** тыс.кв.м. - по производственно-складским помещениям, **-6%** до **1210** тыс.кв.м. - по офисным, **+14%** - по торговым до **367** тыс.кв.м. и **+46%** до **235** тыс.кв.м. - по помещениям свободного назначения.

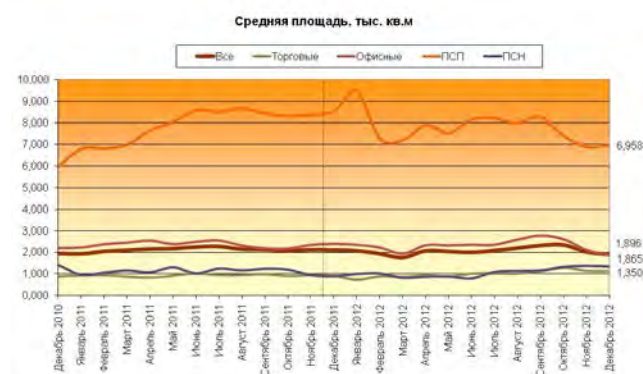
Объем предложения в декабре 2012 года составил **325** торговых объектов общей площадью **367** тыс.кв.м., **649** офисных объектов общей площадью **1210** тыс.кв.м., **72** производственно-складских помещения общей площадью **501** тыс.кв.м. и **174** помещения свободного назначения общей площадью **235** тыс.кв.м.

В структуре рынка по общей площади лидирующее положение в декабре 2012 года, как и ранее, заняли офисные помещения, доля которых на рынке составила **52%**, второе место с долей **22%** заняли производственно-складские помещения, доля торговых помещений составила **16%**, а доля помещений свободного назначения – **10%**. Доля офисных помещений за год практически не изменилась (**-0,5%**), доля помещений свободного назначения выросла на **3,5%**, а торговых – на **2,6%**. Доля же производственно-складских помещений, наоборот, на **5,7%** снизилась.



Следствием большей востребованности небольших торговых помещений и помещений свободного назначения стало то, что их доля снизилась, и средняя площадь выросла соответственно на **25%** и **52%**.

Наибольшим спросом среди офисных и производственно-складских помещений пользовались крупные помещения, они уходили с рынка, поэтому доля небольших по площади помещений выросла, а средняя площадь за год уменьшилась. Уменьшение по офисным объектам составило, соответственно, **22%** до **1865** кв.м., а производственно-складских помещений - на **18%** до **6958** кв.м.



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>					
Декабрь 2010	2584	395	1264	658	268
Декабрь 2011	2433	322	1284	665	161
Декабрь 2012	2313	367	1210	501	235
Прирост за 12.2010-12.2011, %	-6%	-18%	2%	1%	-40%
Прирост за 12.2011-12.2012, %	-5%	14%	-6%	-25%	46%
<b>Количество объектов, шт.</b>					
Декабрь 2010	1322	450	573	110	189
Декабрь 2011	1153	357	536	78	182
Декабрь 2012	1220	325	649	72	174
Прирост за 12.2010-12.2011, %	-13%	-21%	-6%	-29%	-4%
Прирост за 12.2011-12.2012, %	6%	-9%	21%	-8%	-4%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>					
Декабрь 2010	1,955	0,877	2,206	5,985	1,416
Декабрь 2011	2,110	0,902	2,396	8,532	0,886
Декабрь 2012	1,896	1,128	1,865	6,958	1,350
Прирост за 12.2010-12.2011, %	8%	3%	9%	43%	-37%
Прирост за 12.2011-12.2012, %	-10%	25%	-22%	-18%	52%

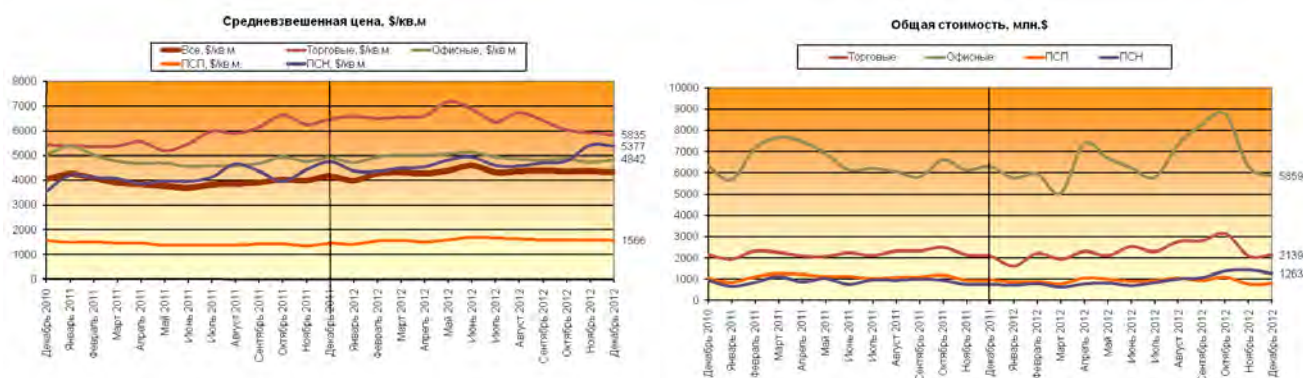
### Ценовые показатели

После значительного, на **19%** роста цен на торговые помещения в 2011 году, цены на торговые помещения в 2012 году на **10%** скорректировались вниз. В это же время по помещениям свободного назначения рост цен продолжился, в результате чего общий прирост их цен за 2 года составил около **50%**, что свидетельствует, скорее всего, о большом спросе на использование качественных предложений данного сегмента под торговлю.

Снижение цен на офисные помещения, как и в 2011 году, оказалось незначительным и составило **2%**.

Рост цен в условиях уменьшения объема предложения по производственно-складским помещениям может свидетельствовать о росте спроса, в то время, как снижение цен в условиях роста объема предложения по торговым помещениям, наоборот, говорит, скорее всего, о временном снижении спроса. Незначительное снижение цен на офисные помещения в условиях снижения объема их предложения говорит о стагнации этого сегмента и, наоборот, рост объема предложения в условиях роста цен на помещения свободного назначения говорит о существенном увеличении спроса на объекты этого сегмента.

Объем предложения в стоимостном выражении по торговым объектам вырос на **3%**, по офисным помещениям снизился на **7%**, по производственно-складским помещениям уменьшился на **18%**, а по помещениям свободного назначения за счет значительного роста общей площади вырос на **65%**.



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
<b>Среднезвешенная цена, \$/кв.м.</b>					
Декабрь 2010	4046	5438	5012	1562	3543
Декабрь 2011	4164	6464	4924	1443	4754
Декабрь 2012	4344	5835	4842	1566	5377
Прирост за 12.2010-12.2011,%	3%	19%	-2%	-8%	34%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	4%	-10%	-2%	9%	13%
<b>Общая стоимость, млн.\$</b>					
Декабрь 2010	10456	2146	6334	1028	948
Декабрь 2011	10132	2081	6323	960	767
Декабрь 2012	10046	2139	5859	785	1263
Прирост за 12.2010-12.2011,%	-3%	-3%	0%	-7%	-19%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-1%	3%	-7%	-18%	65%

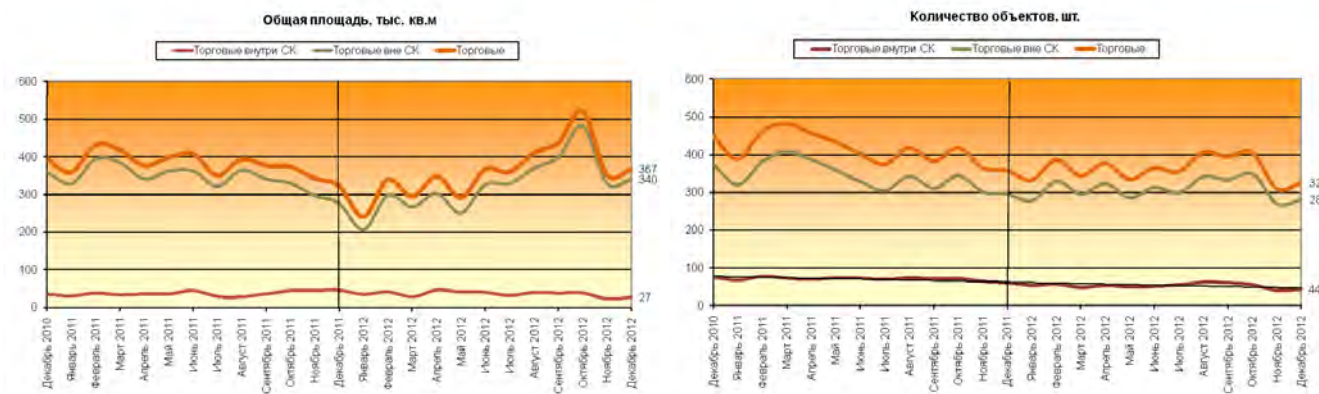
## Торговая недвижимость

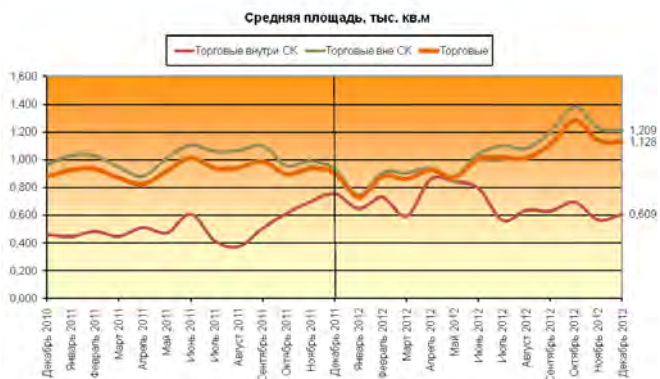
### Объем предложения

В декабре 2012 года общая площадь предложений торговой недвижимости в центре за счет снижения как средней площади объектов, так и их количества по сравнению с декабрем 2011 года снизилась на **42%**. За пределами центра объем предложения по площади за счет роста средней площади объектов вырос на **23%**.

Всего в декабре 2012 года на продажу было выставлено **44** объекта в пределах Садового Кольца и **281** объект за его пределами суммарной площадью **27** и **340 тыс. кв. м** соответственно.

Общий объем предложения торговых помещений в декабре составил **325** объектов общей площадью **367 тыс. кв. м** со средней площадью объекта **1130 кв. м**.





**Динамика показателей по торговым помещениям**

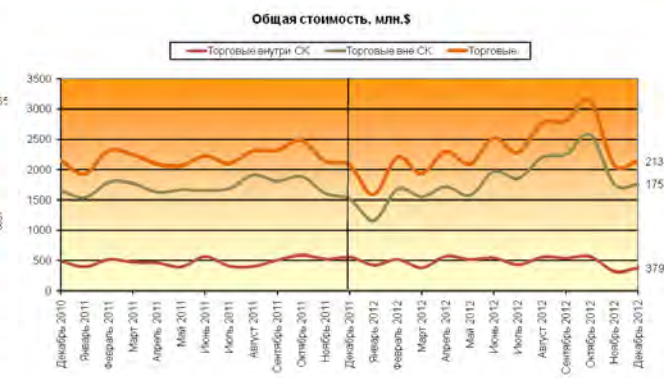
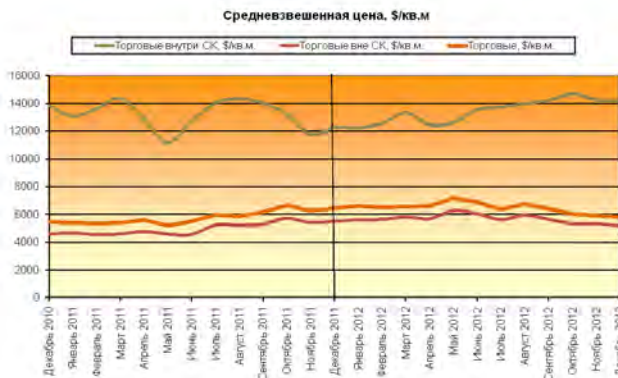
	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2010	395	36	359
Декабрь 2011	322	46	276
Декабрь 2012	367	27	340
Прирост за 12.2010-12.2011,%	-18%	30%	-23%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	14%	-42%	23%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2010	450	77	373
Декабрь 2011	357	61	296
Декабрь 2012	325	44	281
Прирост за 12.2010-12.2011,%	-21%	-21%	-21%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-9%	-28%	-5%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2010	0,88	0,46	0,96
Декабрь 2011	0,90	0,75	0,93
Декабрь 2012	1,13	0,61	1,21
Прирост за 12.2010-12.2011,%	3%	64%	-3%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	25%	-19%	30%

**Ценовые показатели**

Цена на торговые объекты в центре с декабря 2011 по декабрь 2012 года выросла на **15%** до **14 165\$/кв.м.**, а за пределами Садового Кольца уменьшилась на **6%** до **5 178\$/кв.м.** Поскольку за 2011 год цены на объекты в центре снизились, 2012 год для таких объектов фактически явился годом "отыгрыwania" утраченных позиций. Для торговых объектов на периферии ситуация сложилась диаметрально противоположной - после существенного роста 2011 года цены на них в 2012 году скорректировались.

Средневзвешенная цена по всем торговым помещениям за счет ухода с рынка за 2012 год качественных дорогих объектов и выхода более дешевых снизилась на **10%** до **5 835\$/кв.м.**

Стоимостной объем предложения торговых помещений за 12 месяцев за счет существенного снижения объема предложения по площади в центре снизился на **33%**, а на периферии за счет роста общей площади, наоборот, вырос на **16%**.



**Динамика показателей по торговым помещениям**

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
<b>Средневзвешенная цена, \$/кв.м.</b>			
Декабрь 2010	5438	13849	4607
Декабрь 2011	6464	12265	5497
Декабрь 2012	5835	14165	5178
Прирост за 12.2010-12.2011,%	19%	-11%	19%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-10%	15%	-6%
<b>Общая стоимость, млн.\$</b>			
Декабрь 2010	2146	492	1654
Декабрь 2011	2081	564	1517
Декабрь 2012	2139	379	1759
Прирост за 12.2010-12.2011,%	-3%	15%	-8%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	3%	-33%	16%

**Street-retail**

Объем предложения объектов формата street-retail за 2012 год по общей площади снизился на **34%** и составил **38 тыс.кв.м.** В центре снижение составило **49%** до **5 тыс.кв.м.**, а за пределами - **30%** до **33 тыс.кв.м.**

Средневзвешенная цена в целом по городу выросла на **5%** и составила **9 511 \$/кв.м.** В центре цены выросли на **17%** до **16 537 \$/кв.м.**, а за его пределами - на **6%** до **8 482 \$/кв.м.**, что лучше, чем по торговой недвижимости в целом как в центре, так и, особенно, за его пределами и в очередной раз доказывает высокую инвестиционную привлекательность данного формата.

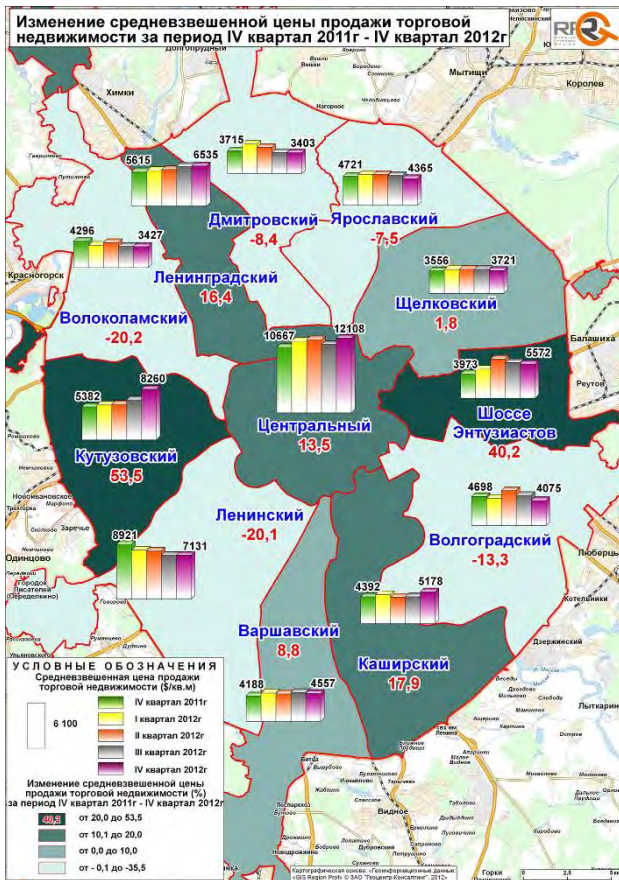
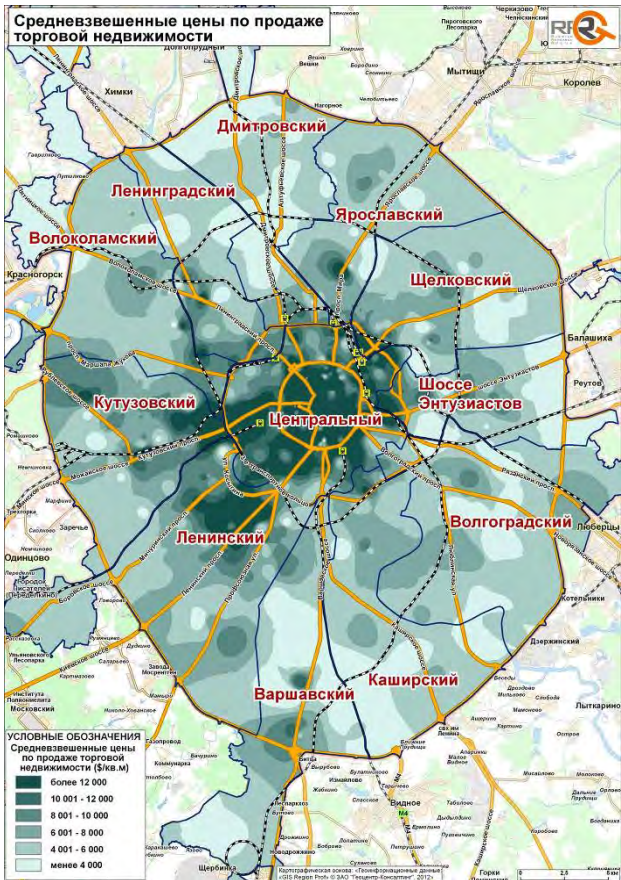


	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
<b>Общая площадь, тыс. кв. м.</b>			
Декабрь 2010	88	11	77
Декабрь 2011	57	10	47
Декабрь 2012	38	5	33
Прирост за 12.2010-12.2011, %	-36%	-13%	-39%
Прирост за 12.2011-12.2012, %	-34%	-49%	-30%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2010	230	39	191
Декабрь 2011	165	32	133
Декабрь 2012	134	17	117
Прирост за 12.2010-12.2011, %	-28%	-18%	-30%
Прирост за 12.2011-12.2012, %	-19%	-47%	-12%
<b>Средняя площадь, тыс. кв. м.</b>			
Декабрь 2010	0,38	0,28	0,40
Декабрь 2011	0,34	0,30	0,35
Декабрь 2012	0,28	0,28	0,28
Прирост за 12.2010-12.2011, %	-10%	6%	-12%
Прирост за 12.2011-12.2012, %	-18%	-5%	-21%

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
<b>Средневзвешенная цена, \$/кв. м.</b>			
Декабрь 2010	7414	14626	6387
Декабрь 2011	9071	14188	8037
Декабрь 2012	9511	16537	8482
Прирост за 12.2010-12.2011, %	22%	-3%	26%
Прирост за 12.2011-12.2012, %	5%	17%	6%
<b>Общая стоимость, млн. \$</b>			
Декабрь 2010	653	160	492
Декабрь 2011	515	135	379
Декабрь 2012	359	80	279
Прирост за 12.2010-12.2011, %	-21%	-16%	-23%
Прирост за 12.2011-12.2012, %	-30%	-41%	-26%

### Аналитические карты, выполненные с использованием ГИС-технологий

Наиболее высокая средневзвешенная цена – 12 108 \$/кв.м была зафиксирована на торговые помещения в центральном мегакластере, менее дорогие торговые объекты: от 6 535 до 8 260 \$/кв.м, располагаются на западе, северо-западе и юго-западе Москвы. Объекты же по остальным направлениям: на юге, севере и востоке столицы, а также в Волоколамском мегакластере стоят дешевле - от 3 427 до 5 572 \$/кв.м.



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**  
 Средневзвешенная цена продажи торговой недвижимости (\$/кв.м)  
 IV квартал 2011г  
 I квартал 2012г  
 II квартал 2012г  
 III квартал 2012г  
 IV квартал 2012г

Изменение средневзвешенной цены продажи торговой недвижимости (%) за период IV квартал 2011г - IV квартал 2012г

от 20,0 до 53,5  
 от 10,1 до 20,0  
 от 0,0 до 10,0  
 от -0,1 до -35,5



Существенные изменения средневзвешенных цен по кварталам по отдельным мегакластерам объяснялись тем, что в условиях небольшого количества предложений на цену по каждому мегакластеру мог повлиять уход или выход даже одного крупного объекта.

Значительные изменения средневзвешенных цен по кварталам по отдельным мегакластерам объяснялись следующим:

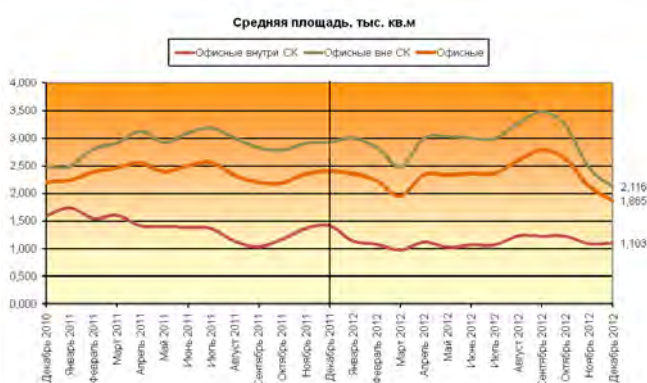
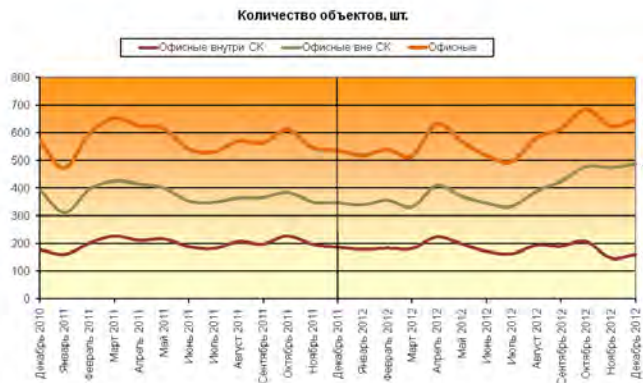
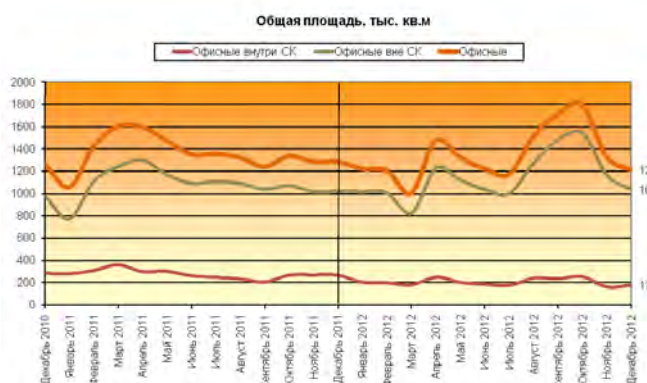
- В Кутузовском мегакластере в 4 кв. 2012 года экспонировался дорогой объект на Осеннем б-ре (2 000 кв.м, 12 500 долл./кв.м).
- В Волоколамском мегакластере в 3 кв. 2012 года экспонировался дешевый объект на Пятницком ш. (30 000 кв.м, 2 900 долл./кв.м).
- В Дмитровском мегакластере в 3 кв. 2012 года экспонировался дешевый объект на Дмитровском ш. (8 000 кв.м, 1 464 долл./кв.м).
- В Волгоградском мегакластере во 2 кв. 2012 года экспонировался дорогой объект на Волгоградском пр-те (2 250 кв.м, 11 333 долл./кв.м), который в 3 квартале с рынка ушел, а в 4 кв. 2012 года на рынок вышел дешевый объект на Новочеркасском б-ре (10 500 кв.м, 1 982 долл./кв.м).
- В Каширском мегакластере в 4 кв. 2012 года на рынок вышел дорогой объект на ул.Нагатинской (30 000 кв.м, 6 233 долл./кв.м).

## Офисная недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения офисов в центре снизился на **33%** по общей площади и на **14%** по количеству. Объем же предложения офисных помещений за пределами центра, наоборот, вырос – на **1%** по общей площади и на **40%** по количеству.

Всего в декабре 2012 года был выставлен **161** объект общей площадью **178** тыс.кв.м. в пределах Садового Кольца и **488** объектов за его пределами суммарной площадью **1033** тыс.кв.м. Общий объем предложения офисных площадей составил **649** объектов общей площадью **1 210** тыс.кв.м со средней площадью объекта **1 865** кв.м.



Динамика показателей по офисным помещениям

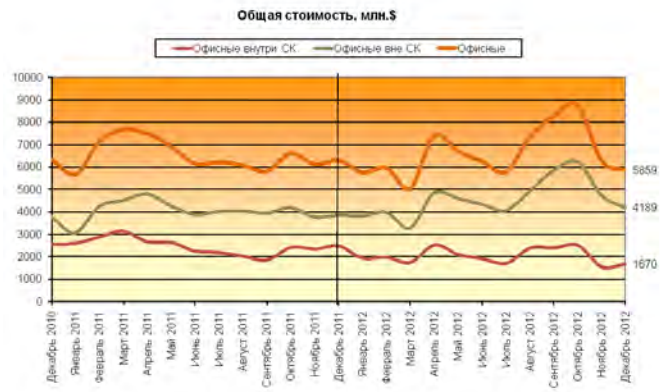
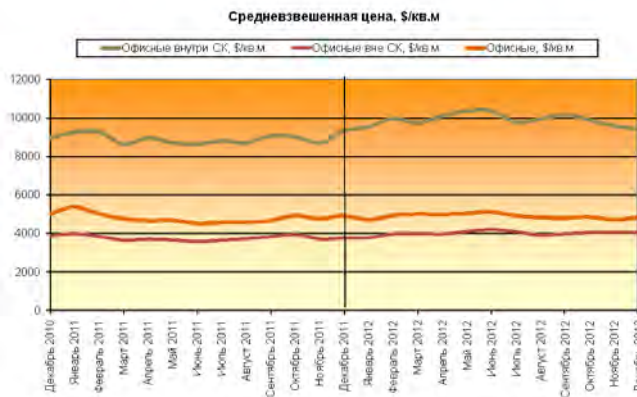
	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Общая площадь, тыс. кв. м.</b>			
Декабрь 2010	1264	285	979
Декабрь 2011	1284	266	1018
Декабрь 2012	1210	178	1033
Прирост за 12.2010-12.2011.%	2%	-7%	4%
Прирост за 12.2011-12.2012.%	-6%	-33%	1%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2010	573	179	394
Декабрь 2011	536	188	348
Декабрь 2012	649	161	488
Прирост за 12.2010-12.2011.%	-6%	5%	-12%
Прирост за 12.2011-12.2012.%	21%	-14%	40%
<b>Средняя площадь, тыс. кв. м.</b>			
Декабрь 2010	2,206	1,593	2,484
Декабрь 2011	2,396	1,414	2,926
Декабрь 2012	1,865	1,103	2,116
Прирост за 12.2010-12.2011.%	9%	-11%	18%
Прирост за 12.2011-12.2012.%	-22%	-22%	-28%

### Ценовые показатели

За 12 месяцев с декабря 2011 по декабрь 2012 года средневзвешенная цена на офисные объекты в центре практически не изменилась (ее рост составил всего **1%** до **9 406 \$/кв.м**), а за пределами Садового Кольца увеличилась на **7%** до **4 057 \$/кв.м**.

Цена по всем офисным помещениям за 2012 год снизилась на **2%** и составила **4 842 \$/кв.м**.

Объем предложения в стоимостном выражении снизился за год на **33%** до **1 670** млн.\$ в пределах Садового Кольца. За пределами центра объем предложения вырос на **9%** до **4 189** млн.\$, а в целом общая заявленная стоимость офисных объектов в 2012 году снизилась на **7%** до **5 859** млн.\$.

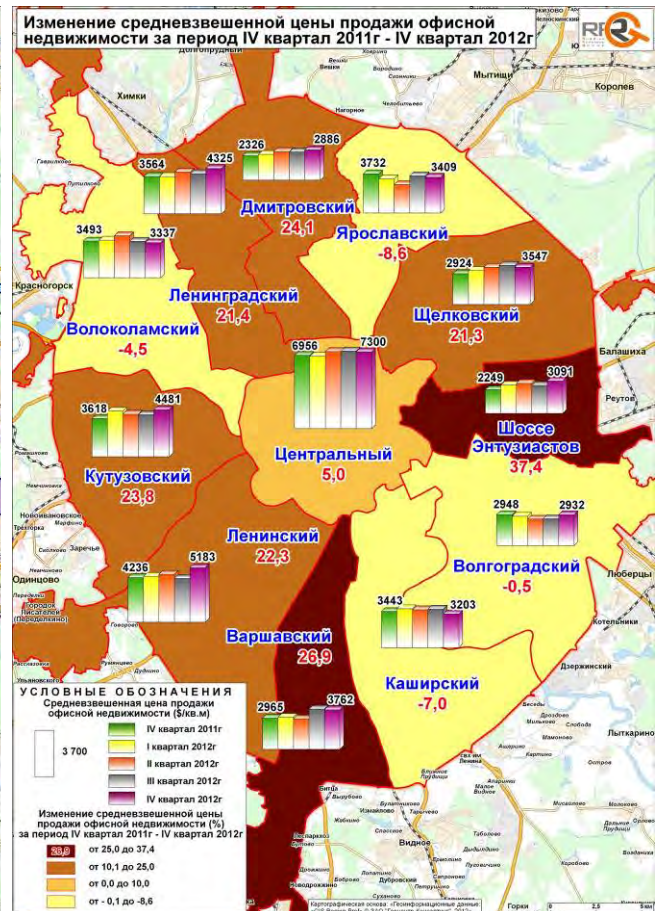
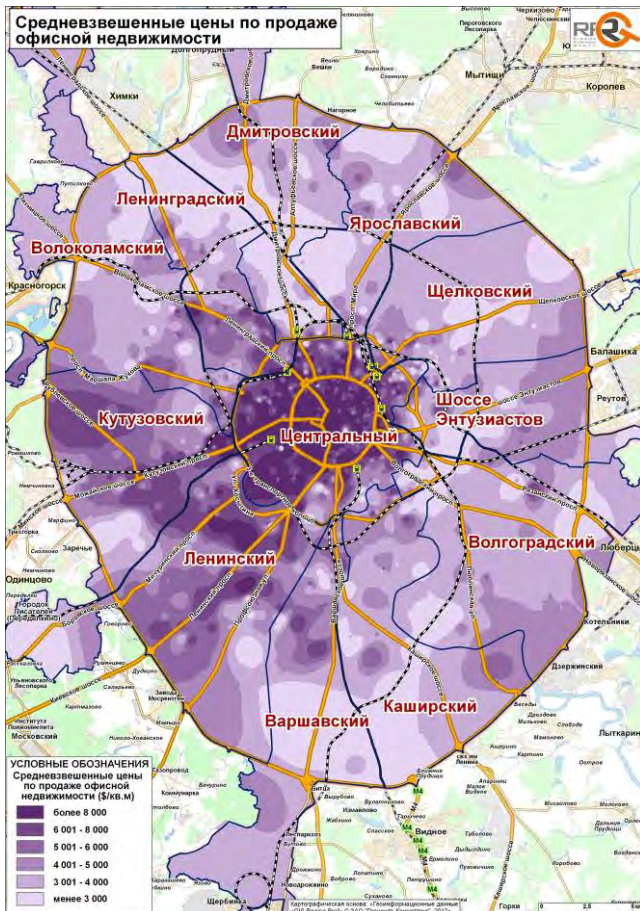


Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Среднезвешенная цена, \$/кв.м.</b>			
Декабрь 2010	5012	8946	3866
Декабрь 2011	4924	9324	3775
Декабрь 2012	4842	9406	4057
Прирост за 12.2010-12.2011,%	-2%	4%	-2%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-2%	1%	7%
<b>Общая стоимость, млн.\$</b>			
Декабрь 2010	6334	2551	3783
Декабрь 2011	6323	2479	3844
Декабрь 2012	5859	1670	4189
Прирост за 12.2010-12.2011,%	0%	-3%	2%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-7%	-33%	9%

### Аналитические карты, выполненные с использованием ГИС-технологий

Наиболее дорогие офисные помещения, которые стоят в среднем 7 300 \$/кв.м, предлагаются в центральном мегакластере, на втором месте – (от 4 481 до 5 183 \$/кв.м) – объекта на юго-западе Москвы, объекты же по другим направлениям стоят от 2 886 до 3 762 \$/кв.м.



Существенные изменения средневзвешенных цен по кварталам по отдельным мегакластерам объяснялись тем, что в условиях небольшого количества предложений на цену по каждому мегакластеру мог повлиять уход или выход даже одного крупного объекта.

В частности, существенные изменения средневзвешенных цен по отдельным мегакластерам объяснялись следующим:

- В Ярославском мегакластере в 3 кв. 2012 года экспонировалось 2 дорогих объекта: на пр-те Мира (4 161 кв.м, 5 276 долл./кв.м) и на Ракетном б-ре (42400 кв.м, 4 300 долл./кв.м).

- В Ленинском мегакластере в 4 кв. 2012 года экспонировался дорогой объект на ул.Мосфильмовская (16 383 кв.м, 6 966 долл./кв.м).

## Аренда Рынок в целом

### Объем предложения

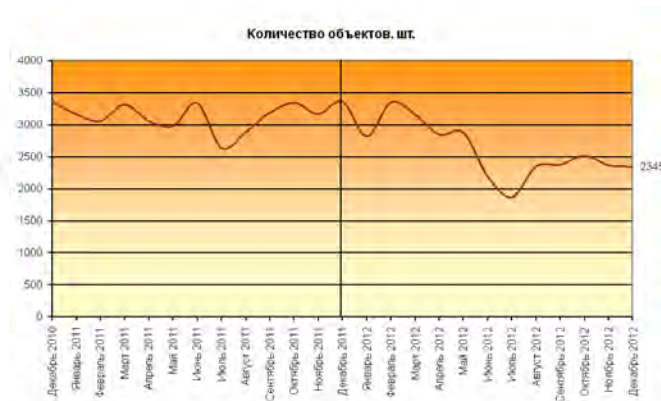
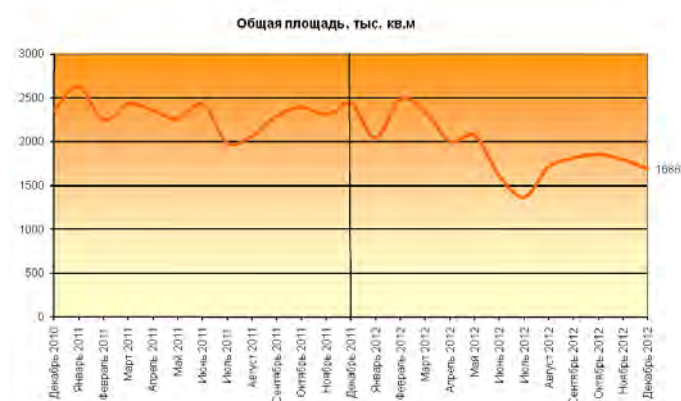
В развитии рынка аренды можно выделить 2 следующих основных периода:

- С февраля по июль объем предложения по площади на **40%** снизился, что весной могло быть связано с ускоренным поглощением предложения (когда в ситуации несколько возросших политических и макроэкономических рисков, вместо долгосрочных инвестиций в недвижимость, бизнес мог предпочитать аренду), а летом – с сезонным летним затишьем.

- С июля по октябрь наблюдался незначительный сезонный рост объема предложения.

Общее снижение объема предложения за 12 месяцев составило **31%**.

В декабре 2012 года на рынке было выставлено **2 345** объектов общей площадью **1 686** тыс. кв.м.



### Ценовые показатели

Средние ставки на рынке аренды с декабря 2011 по декабрь 2012 года в условиях существенного сокращения объема предложения выросли на **6%** в долларовом и **3%** в рублевом выражении. В декабре средняя арендная ставка составила **579** \$/кв.м./год и **17 775** руб./кв.м./год.

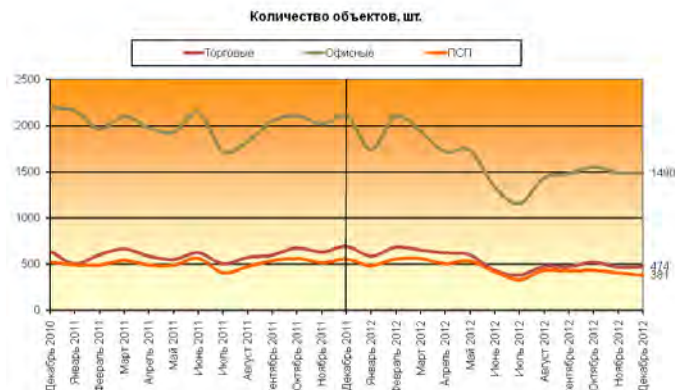
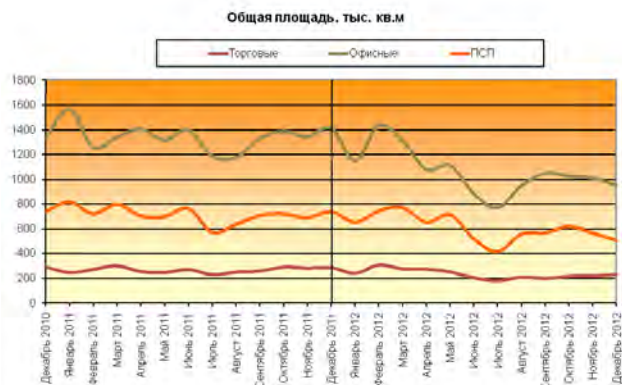


## Сравнительный анализ по сегментам

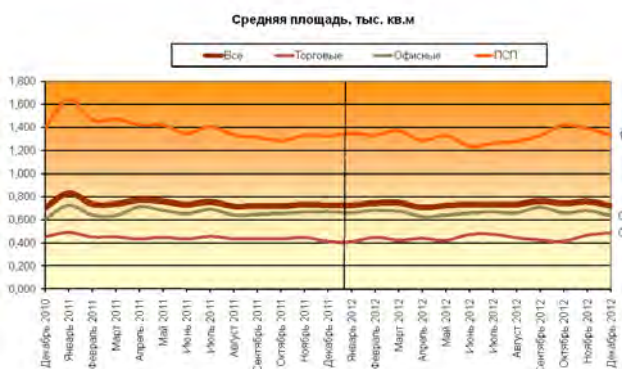
### Объем предложения

Темпы снижения объема предложения по торговым, офисным и производственно-складским помещениям в 2012 году на рынке аренды оказались сопоставимыми друг с другом и по общей площади составили **20%**, **33%** и **31%**, соответственно.

Объем предложения по общей площади в декабре 2012 года составил: **231** тыс.кв.м. по торговым объектам, **948** тыс.кв.м. – по офисным и **507** тыс.кв.м. – по производственно-складским.



В процессе роста интереса к небольшим торговым помещениям и их поглощения, средние арендуемые торговые площади стали увеличиваться, их прирост за год составил **18%**. По производственно-складским помещениям средние предлагаемые на рынке площади остались на уровне декабря 2011 года, а по офисным снизились на **5%**.



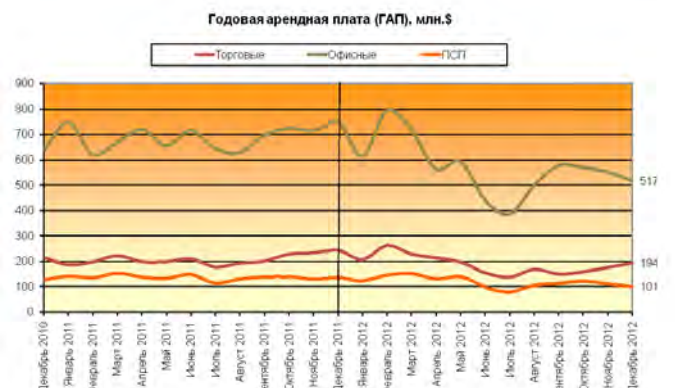
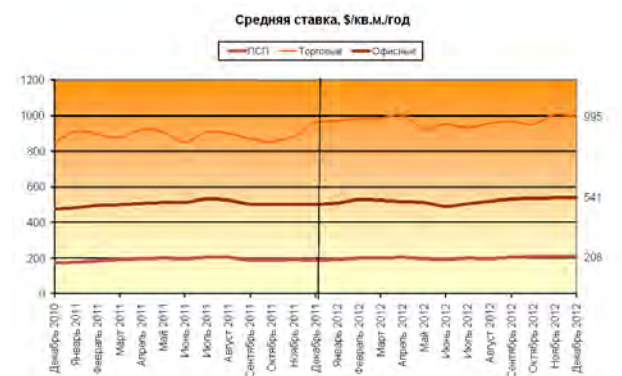
### Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>				
Декабрь 2010	2358	291	1332	736
Декабрь 2011	2433	287	1411	736
Декабрь 2012	1686	231	948	507
Прирост за 12.2010-12.2011.%	3%	-2%	6%	0%
Прирост за 12.2011-12.2012.%	-31%	-20%	-33%	-31%
<b>Количество объектов, шт.</b>				
Декабрь 2010	3362	644	2192	526
Декабрь 2011	3358	695	2108	555
Декабрь 2012	2345	474	1490	381
Прирост за 12.2010-12.2011.%	0%	8%	-4%	6%
Прирост за 12.2011-12.2012.%	-30%	-32%	-29%	-31%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>				
Декабрь 2010	0,702	0,452	0,608	1,398
Декабрь 2011	0,725	0,412	0,669	1,325
Декабрь 2012	0,719	0,487	0,636	1,332
Прирост за 12.2010-12.2011.%	3%	-9%	10%	-5%
Прирост за 12.2011-12.2012.%	-1%	18%	-5%	0%

### Ценовые показатели

Средняя ставка на торговые помещения с декабря 2011 по декабрь 2012 года выросла на **3%** до **995 \$/год/кв.м.**, на офисные – на **7%** до **541 \$/год/кв.м.** и на производственно-складские помещения – на **10%** до **208 \$/год/кв.м.**

При этом за счет существенного уменьшения площади экспонируемых на рынке помещений произошло также уменьшение запрашиваемой годовой суммарной арендной платы: с декабря 2011 по декабрь 2012 года оно составило **21%** по торговым, **31%** - по офисным помещениям и **26%** - по производственно-складским помещениям.



## Динамика показателей по рынку в целом

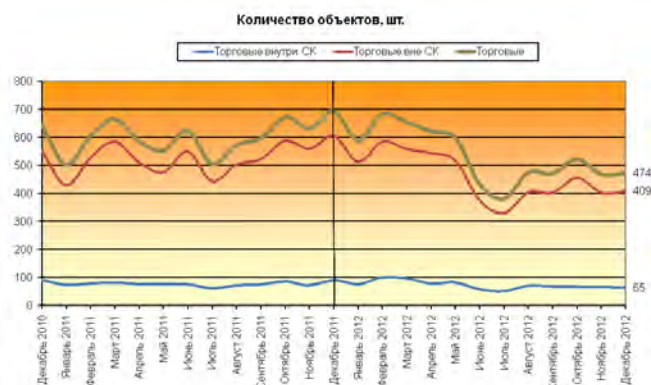
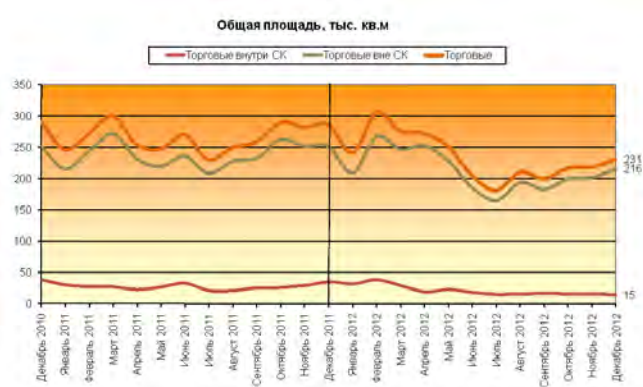
	Все	Торговые	Офисные	ПСП
<b>Средняя ставка, \$/кв.м/год</b>				
Декабрь 2010	500	852	514	200
Декабрь 2011	546	961	504	189
Декабрь 2012	579	995	541	208
Прирост за 12.2010-12.2011,%	9%	13%	-2%	-5%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	6%	3%	7%	10%
<b>ГАП, млн. \$</b>				
Декабрь 2010	981	215	638	128
Декабрь 2011	1129	244	747	137
Декабрь 2012	812	194	517	101
Прирост за 12.2010-12.2011,%	15%	13%	17%	8%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-28%	-21%	-31%	-26%

## Торговая недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения по площади по торговым помещениям в декабре 2012 года в центре снизился более чем в 2 раза - на **59%**, в то время как за пределами Садового Кольца - лишь на **14%**. Снижение объема предложения по количеству составило **28%** и **32%** соответственно. Существенное уменьшение объема предложения может свидетельствовать о высокой привлекательности торговых помещений в центре. При этом в связи с высоким спросом на крупные помещения и высокими темпами их поглощения средняя площадь объектов, оставшихся на рынке, снижалась.

Всего в декабре 2012 года было выставлено **65** объектов суммарной площадью **15** тыс.кв.м в пределах Садового Кольца и **409** объектов площадью **216** тыс.кв.м за его пределами. Общий объем предложения торговых помещений составил **474** объекта общей площадью **231** тыс. кв.м со средней площадью объекта **487** кв.м.



Динамика показателей по торговым помещениям



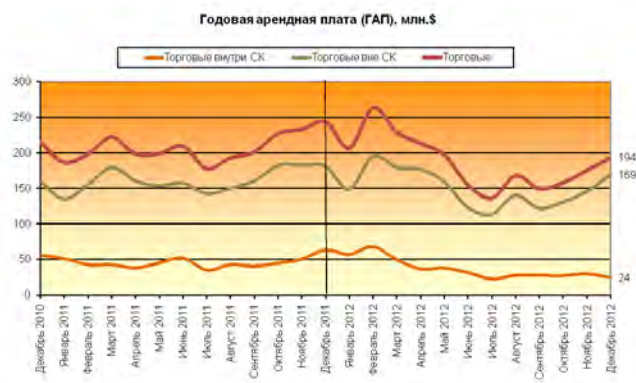
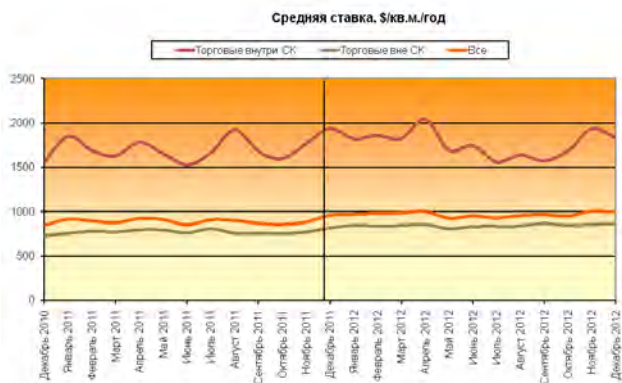
	Торговые	Торговые в пределах СК	Торговые вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2010	291	39	252
Декабрь 2011	287	36	251
Декабрь 2012	231	15	216
Прирост за 12.2010-12.2011,%	-2%	-9%	0%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-20%	-59%	-14%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2010	644	91	553
Декабрь 2011	695	90	605
Декабрь 2012	474	65	409
Прирост за 12.2010-12.2011,%	8%	-1%	9%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-32%	-28%	-32%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2010	0,452	0,432	0,456
Декабрь 2011	0,412	0,396	0,415
Декабрь 2012	0,487	0,227	0,528
Прирост за 12.2010-12.2011,%	-9%	-8%	-9%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	18%	-43%	27%

### Ценовые показатели

Средняя арендная ставка по объектам в центре с декабря 2011 по декабрь 2012 года снизилась на **5%**, а по объектам за пределами Садового Кольца, наоборот, выросла на **6%**. Такую ситуацию можно объяснить тем, что за предыдущий, 2011 год, ставки по объектам в центре выросли значительно сильнее, чем за его пределами (**24** и **12%** соответственно). Кроме того, наиболее качественные и дорогие объекты уходят с рынка. В результате, многие некачественные объекты в центре оказались переоцененными и в 2012 году произошла коррекция ценовых показателей.

В условиях существенного снижения объема предложения, а также уменьшения средней ставки суммарная запрашиваемая годовая арендная плата по объектам в пределах Садового Кольца снизилась также значительно - на **62%**.

За пределами Садового Кольца уровень снижения объема предложения превысил уровень роста цен, в результате чего годовая арендная плата за год снизилась незначительно – на 6%.



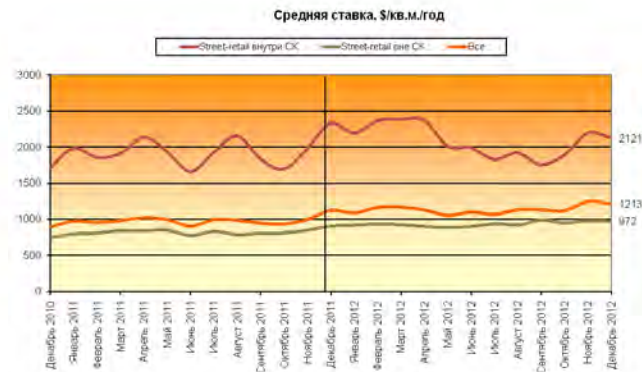
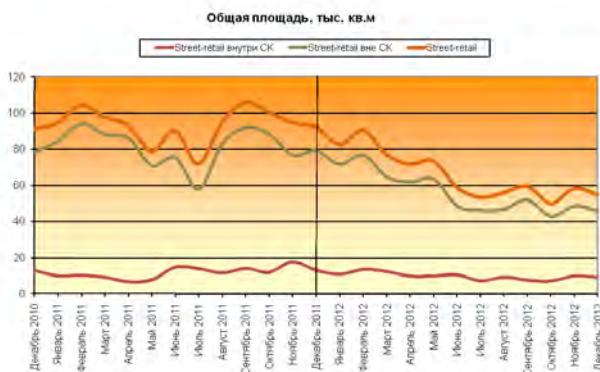
Динамика показателей по торговой недвижимости

	Все	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
<b>Средняя ставка, \$/кв.м./год</b>			
Декабрь 2010	846	1562	728
Декабрь 2011	961	1941	815
Декабрь 2012	995	1835	861
Прирост за 12.2010-12.2011,%	14%	24%	12%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	3%	-5%	6%
<b>ГАП, млн. \$</b>			
Декабрь 2010	215	56	159
Декабрь 2011	244	63	181
Декабрь 2012	194	24	169
Прирост за 12.2010-12.2011,%	13%	13%	14%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-21%	-62%	-6%

### Street-retail

Объем предложения объектов формата street-retail за 12 месяцев 2012 года по общей площади снизился на 41%, в т.ч. в центре - на 30%, а за пределами - на 42%. В декабре 2012 года на рынке экспонировалось 36 объектов общей площадью 9 тыс.кв.м. в центре и 136 объектов общей площадью 46 тыс.кв.м. за его пределами.

Средние арендные ставки за 12 месяцев 2012 года выросли в целом на 8% до 1 213 \$/кв.м./год, при этом в центре они снизились на 9% (до 2 121 \$/кв.м./год), а за его пределами увеличились на 7% (до 972 \$/кв.м./год).

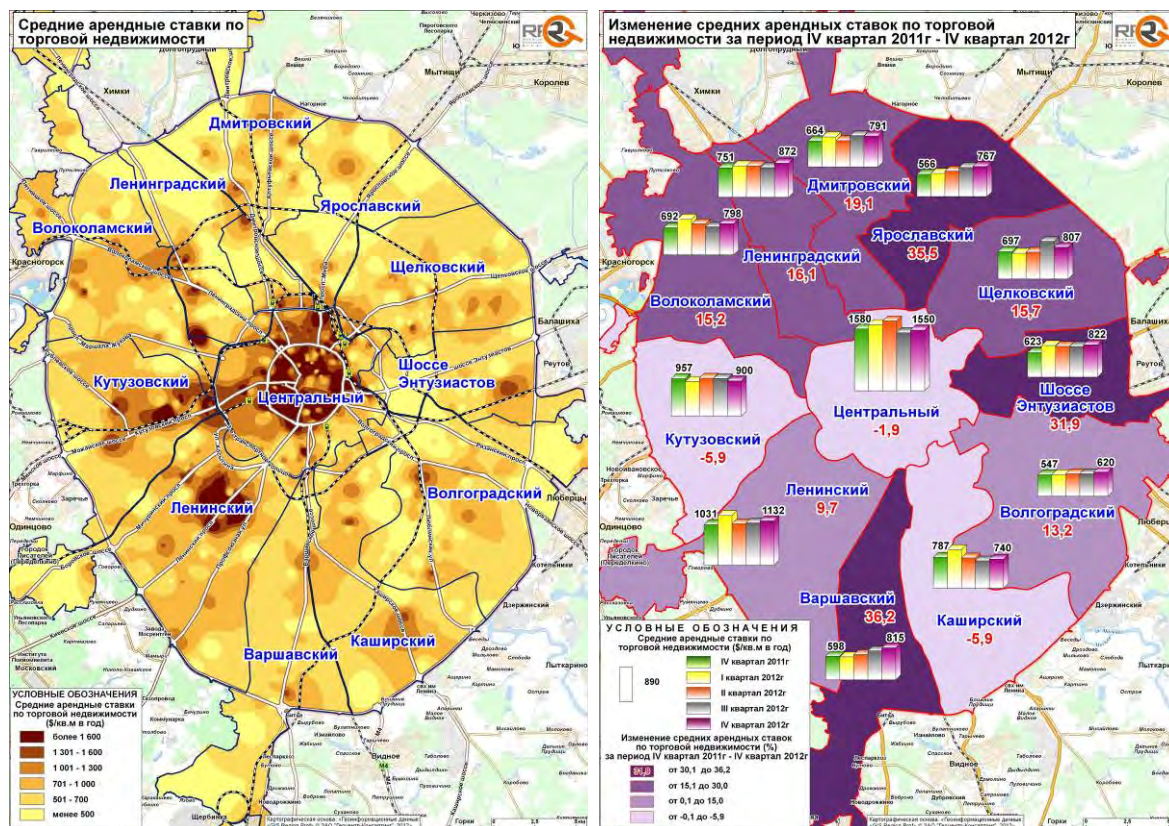


	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2010	91	13	78
Декабрь 2011	93	13	79
Декабрь 2012	55	9	46
Прирост за 12.2010-12.2011,%	1%	1%	1%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-41%	-30%	-42%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2010	321	48	273
Декабрь 2011	296	45	251
Декабрь 2012	172	36	136
Прирост за 12.2010-12.2011,%	-8%	-6%	-8%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-42%	-20%	-46%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2010	0,285	0,271	0,287
Декабрь 2011	0,313	0,291	0,317
Декабрь 2012	0,320	0,256	0,337
Прирост за 12.2010-12.2011,%	10%	7%	10%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	2%	-12%	7%

	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
<b>Средняя ставка, \$/кв.м./год</b>			
Декабрь 2010	893	1711	749
Декабрь 2011	1122	2328	906
Декабрь 2012	1213	2121	972
Прирост за 12.2010-12.2011,%	26%	36%	21%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	8%	-9%	7%
<b>ГАП, млн. \$</b>			
Декабрь 2010	74	22	52
Декабрь 2011	92	28	64
Декабрь 2012	54	17	37
Прирост за 12.2010-12.2011,%	25%	28%	24%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-42%	-40%	-43%

## Аналитические карты, выполненные с использованием ГИС-технологий

В среднем самые высокие ставки – около **1 550 \$/кв.м/год** - наблюдаются на торговые помещения в центральном мегакластере. Средний уровень арендных ставок – **1 132 \$/кв.м/год** – был зафиксирован на торговые помещения на юго-западе. По остальным направлениям торговые помещения предлагаются в аренду по существенно более низким арендным ставкам – от **620 до 900 \$/кв.м/год**.



Существенные изменения средних ставок по кварталам по отдельным мегакластерам объяснялись тем, что в условиях небольшого количества предложений по каждому мегакластеру на ставку мог повлиять уход или выход нескольких крупных дорогих или дешевых объектов.

В частности:

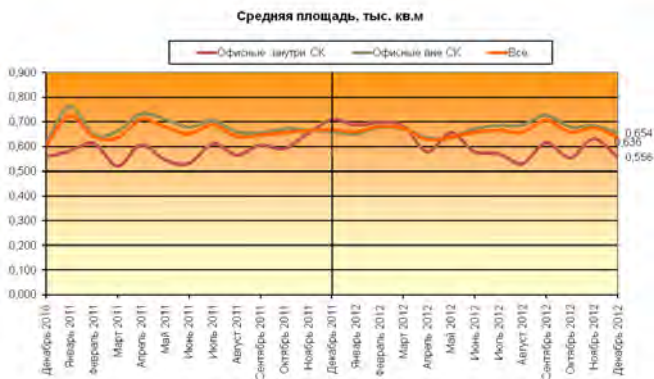
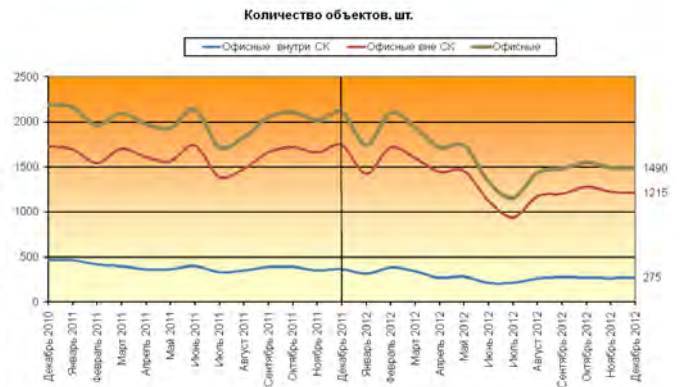
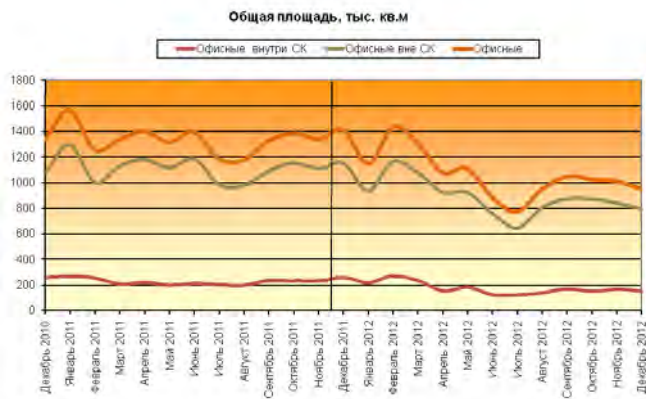
- В Ленинградском мегакластере в 4 кв. 2012 года экспонировались 2 дорогих объекта на Ленинградском пр-те (501 кв.м, 2 474 \$/кв.м/год и 460 кв.м, 2 546 \$/кв.м/год).
- В Дмитровском мегакластере в 3 кв. 2012 года экспонировались 2 дорогих объекта: на ул. Октябрьской ж/д (50 кв.м, 1 509 \$/кв.м/год) и на Дмитровском ш. (86 кв.м, 3 183 \$/кв.м/год).
- В Ярославском мегакластере в 3 кв. 2012 года экспонировались 2 дорогих объекта на пр-те Мира (110 кв.м, 1 244 \$/кв.м/год и 120 кв.м, 1 989 \$/кв.м/год).
- В Щелковском мегакластере в 3 кв. 2012 года экспонировалось 3 дорогих объекта: на ул. Ивanteeвская (67 кв.м, 1 981 \$/кв.м/год), на ул. Краснобогатырская (335 кв.м, 2 293 \$/кв.м/год) и на ул. Первомайская (50 кв.м, 3 542 \$/кв.м/год).
- В Каширском мегакластере в 1 кв. 2012 года закончили экспонирование 3 дорогих объекта - на ул. Мастеркова (70 кв.м, 1 965 \$/кв.м/год) и пр-те Андропова (52 кв.м, 2 592 \$/кв.м/год и 100 кв.м, 3 071 \$/кв.м/год).

## Офисная недвижимость

### Объем предложения

Объем предложений офисов по общей площади с декабря 2011 по декабрь 2012 года уменьшился на **41%** в центре и на **31%** за его пределами. Уменьшение количества выставленных на рынке офисных помещений составило, соответственно, **25%** и **30%**.

Всего в декабре 2012 года было выставлено **275** объектов в пределах Садового Кольца и **1 215** объектов за его пределами суммарной площадью **153** и **795** тыс. кв.м соответственно. Общий объем предложения офисных помещений в декабре составил **1 490** объектов общей площадью **948** тыс. кв.м со средней площадью объекта **636** кв.м.

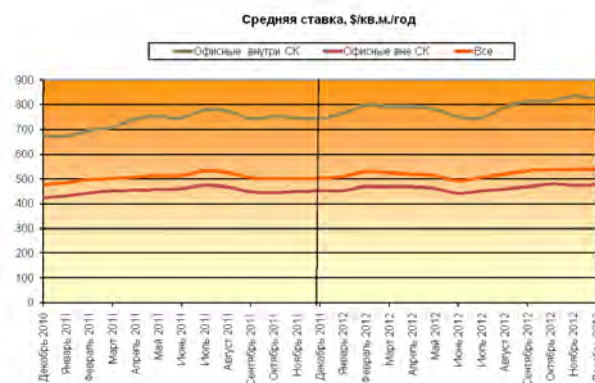


	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2010	1332	258	1074
Декабрь 2011	1411	260	1150
Декабрь 2012	948	153	795
Прирост за 12.2010-12.2011,%	6%	1%	7%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-33%	-41%	-31%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2010	2192	462	1730
Декабрь 2011	2108	366	1742
Декабрь 2012	1490	275	1215
Прирост за 12.2010-12.2011,%	-4%	-21%	1%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-29%	-25%	-30%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2010	0,608	0,558	0,621
Декабрь 2011	0,669	0,711	0,660
Декабрь 2012	0,636	0,556	0,654
Прирост за 12.2010-12.2011,%	10%	27%	6%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-5%	-22%	-1%

## Ценовые показатели

Средняя арендная ставка по офисным объектам за 2012 год в целом выросла на **7%** до **541 \$/кв.м/год**. В пределах Садового кольца средняя ставка увеличилась на **11%** и составила **826 \$/кв.м/год**, а на периферии - на **5%** до **476 \$/кв.м/год**.

Из-за существенного снижения объема предложения суммарная годовая арендная плата по офисным предложениям в центре уменьшилась на **34%**, а за пределами Садового Кольца - на **30%**.



## Динамика показателей по офисным недвижимостям

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Средняя ставка, \$/кв.м/год</b>			
Декабрь 2010	477	676	424
Декабрь 2011	504	745	453
Декабрь 2012	541	826	476
Прирост за 12.2010-12.2011,%	6%	10%	7%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	7%	11%	5%
<b>ГАП, млн. \$</b>			
Декабрь 2010	638	182	457
Декабрь 2011	747	194	553
Декабрь 2012	517	128	389
Прирост за 12.2010-12.2011,%	17%	7%	21%
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-31%	-34%	-30%



## Аналитические карты, выполненные с использованием ГИС-технологий

Наиболее дорогими офисными помещениями являются объекты, расположенные в центральном мегакластере, средняя ставка по которым составляет **890 \$/кв.м/год**. Далее по уровню средних арендных ставок следует юго-запад Москвы, где она составляет от **740 \$/кв.м/год**. По остальным мегакластерам размер средней арендной ставки колеблется в диапазоне от **413 до 571 \$/кв.м/год**.

