



Рынок коммерческой недвижимости Москвы

итоги 2013 года

Содержание

Основные выводы

Продажа

Рынок в целом.....

Сравнительный анализ по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость.....

Аренда

Рынок в целом.....

Сравнительный анализ по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость.....

Основные выводы

1. На фоне рекордного за последние 5 лет роста строительства новых площадей во всех сегментах коммерческой недвижимости, рост объема рынка продажи коммерческой недвижимости в 2013 году также оказался гораздо выше показателя 2012 года.
2. Рост объема предложения на рынке продажи был гораздо выше, чем на рынке аренды: в то время, как уровень роста ставок и цен был в основном сопоставимым.
3. Факторами, замедляющими развитие рынка, являлись: отсутствие существенного роста в экономике, отток капитала и неопределенность будущих темпов экономического развития.
4. По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи наблюдалась следующая картина:
 - Сегмент торговой недвижимости явился единственным, на котором наблюдался рост ценовых показателей, как на рынке аренды, так и на рынке продажи. При этом как рост цен, так и рост арендных ставок по сравнению с другими сегментами коммерческой недвижимости оказались максимальными. Интерес торговых сетей к развитию остается на высоком уровне, что говорит о хороших перспективах данного рынка.
 - По офисным помещениям, как ставки аренды, так и цены продаж за год практически не изменились. Спрос и предложение на офисные помещения находится в равновесии, налицо насыщенность рынка.
 - По производственно-складской недвижимости динамика разнонаправлена - цены продаж в 2013 году заметно выросли, в то время как ставки аренды остались на уровне конца 2012 года.

Главный вывод:

Несмотря на пониженный фон ожиданий участников рынка и ряд настораживающих моментов, 2013 год оказался для рынка живым и, в целом, позитивным. Так, год оказался отмечен беспрецедентным за весь посткризисный период объемом новых строящихся проектов. С другой стороны, отсутствие экономического роста привело к определенному снижению оборота ритейлеров, и сохранение высокого уровня вакансий на офисном рынке.

По всем сегментам рынка в 2014 году не ожидается роста ценовых показателей. При сохранении существующих темпов экономического роста, цены и ставки аренды, скорее всего, останутся стабильными.

В ситуации отсутствия экономического роста, наиболее вероятным сценарием будет снижение потребности в коммерческих площадях.

Самым перспективным в Москве остается рынок торговой недвижимости.

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.

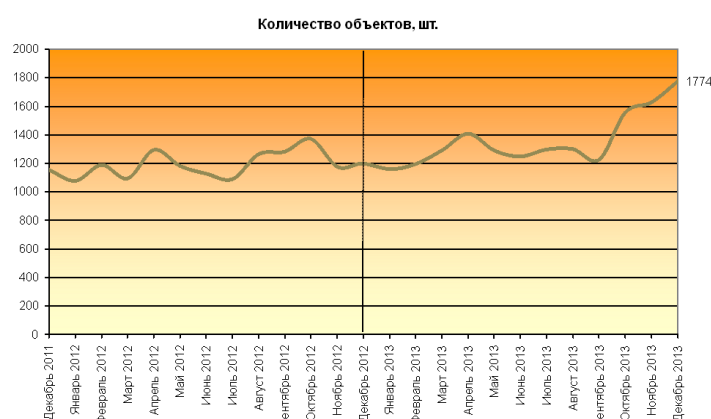
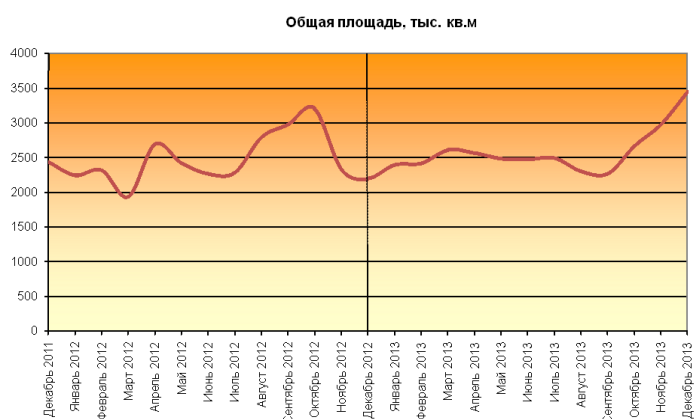
Продажа Рынок в целом

Объем предложения

В развитии рынка на протяжении 2013 года можно выделить 3 этапа:

- С января по март с увеличением деловой активности в начале весны объем предложения рос.
- С марта по сентябрь происходила корректировка (уменьшение) объема предложения, что было связано, в частности, с традиционным снижением деловой активности в летние месяцы.
- С сентября по декабрь, в период осеннего повышения деловой активности, объем предложения увеличивался, и, таким образом, начало сезона деловой активности в уходящем году фактически сместилось с начала сентября на середину октября.

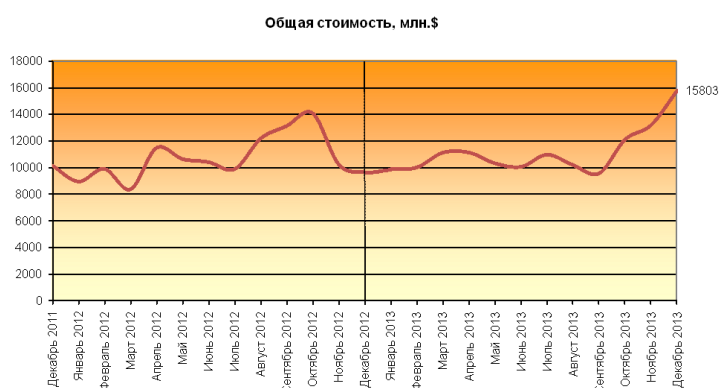
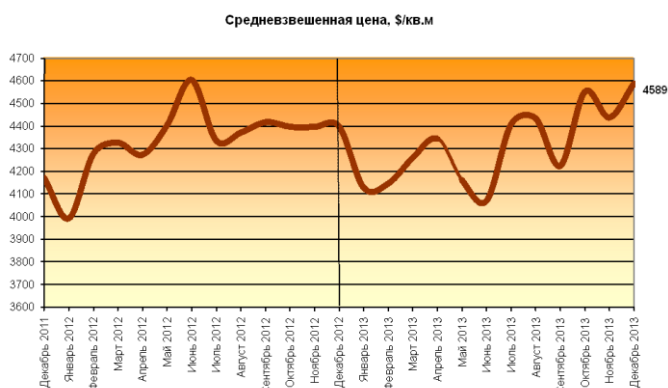
С декабря 2012 по декабрь 2013 года по количеству объем предложения вырос на **48%**, а по общей площади на **57%** и составил **1 774** объекта общей площадью **3 444** тыс. кв.м.



Ценовые показатели

В 2013 году, несмотря на существенный рост объема предложения, цены также росли. Рост цен за год (декабрь 2013 г. к декабрю 2012 г.) составил **4%** в долларом и **11%** в рублевом эквиваленте, средневзвешенная цена выросла до **4 589 \$/кв.м.**

Общий объем предложения по стоимости за год вырос на **64%** и составил **15,8** млрд. \$.



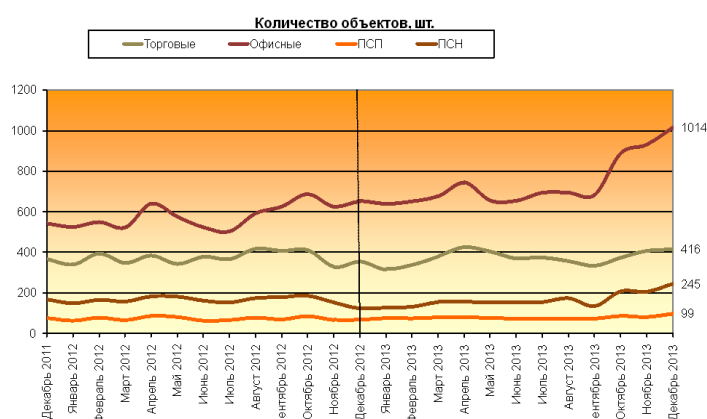
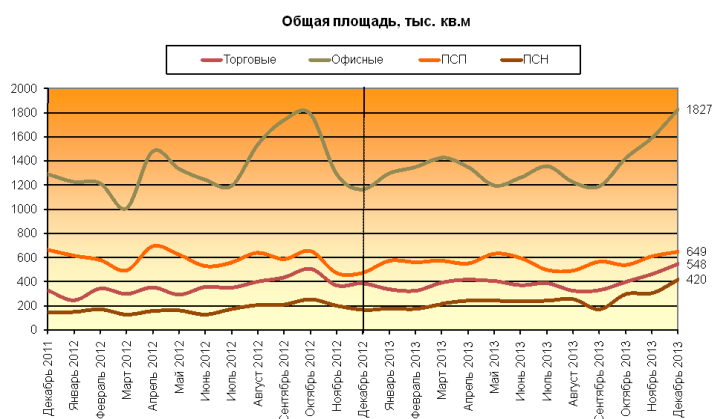
Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

За 2013 год общая площадь (объем предложения) продаваемых торговых объектов выросла на **42%**, офисных - на **57%**, производственно-складских - на **36%** и помещений свободного назначения - на **151%**. Существенный рост объема предложения помещений свободного назначения может свидетельствовать о том, что на рынок выводится много объектов, которые позиционируются в т.ч. и под торговлю, однако в силу непроработанности концепции, неудачного месторасположения и прочих особенностей, существенным спросом не пользуются и поэтому остаются на рынке.

Объем предложения в декабре 2013 года составил **416** торговых объектов общей площадью **548** тыс. кв.м, **1014** офисных объектов общей площадью **1827** тыс. кв.м, **99** производственно-складских помещений общей площадью **649** тыс. кв.м и **245** помещений свободного назначения общей площадью **420** тыс. кв.м.

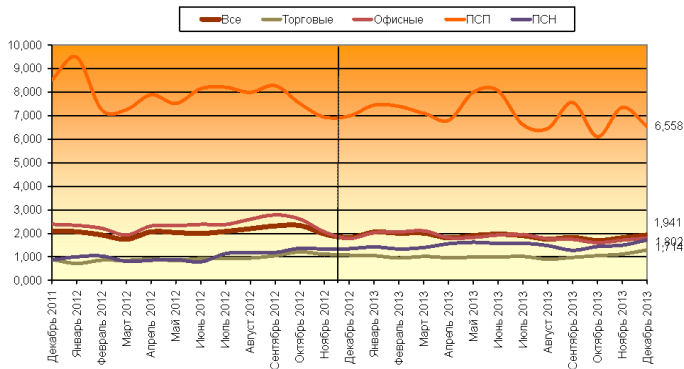
В структуре рынка по общей площади лидирующее положение занимают офисные помещения, доля которых на рынке составила **53%**, второе место с долей **19%** - производственно-складские помещения, доля торговых помещений составила **16%**, а доля помещений свободного назначения – **12%**. Доля офисных помещений за год практически не изменилась, доля помещений свободного назначения выросла на **4%**, а размер доли торговых и производственно-складских помещений уменьшились на **2%** каждая.



Следствием большей востребованности небольших торговых помещений и помещений свободного назначения стало то, что средняя площадь остающихся на рынке помещений выросла соответственно на **21%** и **27%**.

Средняя площадь предлагаемых на продажу офисных и производственно-складских помещений за 2013 год изменилась незначительно.

Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Общая площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2011	2433	331	1288	665	149
Декабрь 2012	2194	386	1165	476	167
Декабрь 2013	3444	548	1827	649	420
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-10%	17%	-10%	-28%	12%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	57%	42%	57%	36%	151%
Количество объектов, шт.					
Декабрь 2011	1154	367	541	78	168
Декабрь 2012	1198	354	652	68	124
Декабрь 2013	1774	416	1014	99	245
Прирост за 12.2011-12.2012,%	4%	-4%	21%	-13%	-26%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	48%	18%	56%	46%	98%
Средняя площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2011	2,109	0,901	2,381	8,532	0,889
Декабрь 2012	1,831	1,089	1,787	7,001	1,348
Декабрь 2013	1,941	1,316	1,802	6,558	1,714
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-13%	21%	-25%	-18%	52%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	6%	21%	1%	-6%	27%

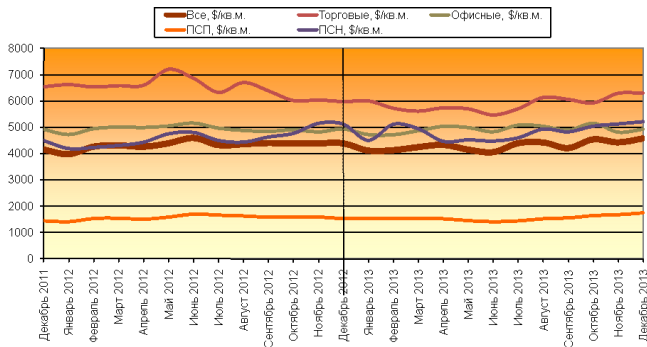
Ценовые показатели

После снижения цен на торговые помещения в 2012 году на 9%, в 2013 году они на 5% выросли. На офисные помещения цены на протяжении и 2012 и 2013 гг. остались примерно на одном уровне.

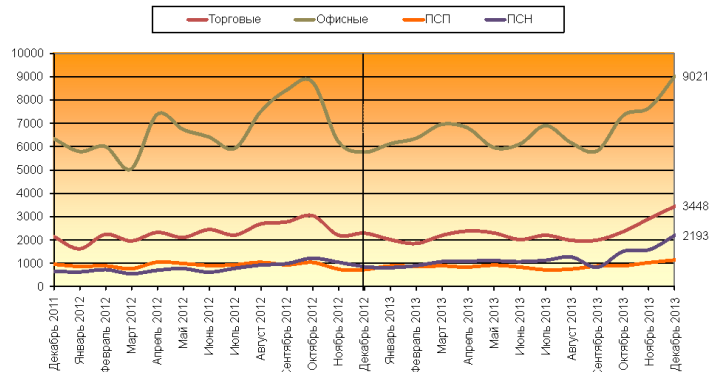
По производственно-складским помещениям прирост цен увеличился с 6% в 2012 году до 14% в 2013-м, а по помещениям свободного назначения, наоборот, уменьшился – с 14 до 2% соответственно.

Объем предложения в стоимостном выражении торговых объектов вырос на 50%, офисных - на 57%, производственно-складских помещений - на 56%, а помещений свободного назначения за счет значительного роста общей площади - на 156%.

Средневзвешенная цена, \$/кв.м



Общая стоимость, млн.\$



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Средневзвешенная цена, \$/кв.м.					
Декабрь 2011	4170	6544	4930	1443	4504
Декабрь 2012	4398	5974	4941	1536	5127
Декабрь 2013	4589	6297	4937	1757	5224
Прирост за 12.2011-12.2012,%	5%	-9%	0%	6%	14%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	4%	5%	0%	14%	2%
Общая стоимость, млн.\$					
Декабрь 2011	10146	2163	6350	960	672
Декабрь 2012	9648	2303	5757	731	857
Декабрь 2013	15803	3448	9021	1141	2193
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-5%	6%	-9%	-24%	27%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	64%	50%	57%	56%	156%

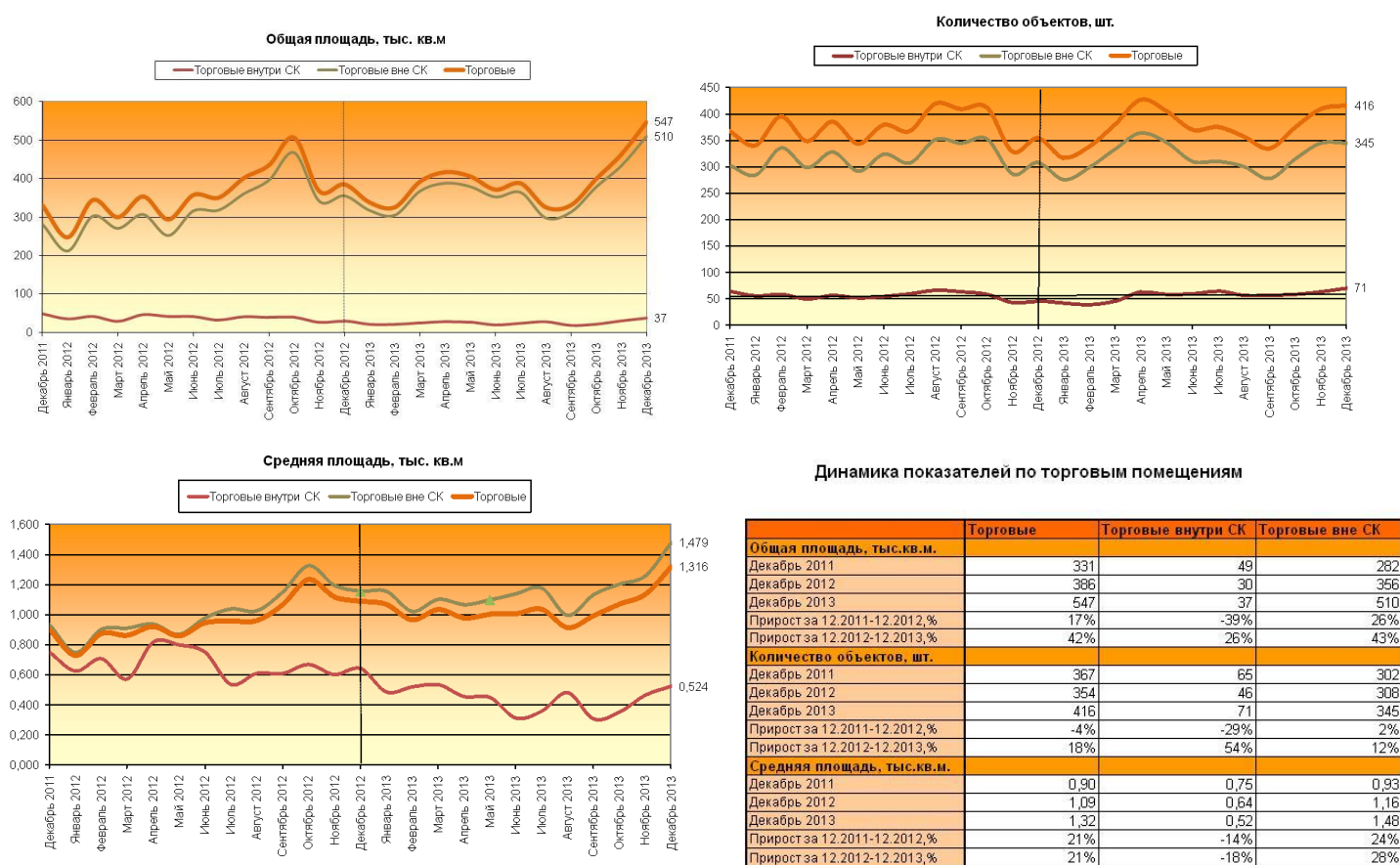
Торговая недвижимость

Объем предложения

В декабре 2013 года общая площадь торговой недвижимости в центре по сравнению с декабрем 2012 года выросла на **26%**, а за пределами центра - на **43%**.

Всего в декабре 2013 года на продажу был выставлен **71** объект в пределах Садового Кольца и **345** объектов за его пределами суммарной площадью **37** и **510** тыс. кв.м соответственно.

Общий объем предложения торговых помещений в декабре составил **416** объектов общей площадью **547** тыс. кв.м со средней площадью объекта **1 320** кв.м.

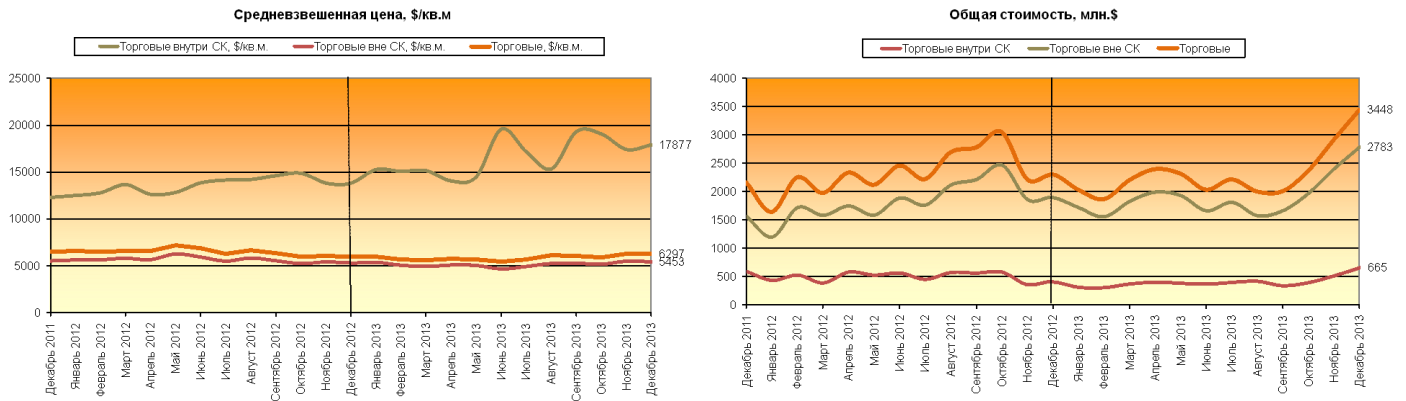


Ценовые показатели

Цена на торговые объекты в центре с декабря 2012 по декабрь 2013 года выросла на **30%** до **17 877 \$/кв.м**, а за пределами Садового Кольца - на **2%** до **5 453 \$/кв.м**. Существенный рост цен на торговые объекты в центре свидетельствует об их высокой потребительской и инвестиционной привлекательности.

Средневзвешенная цена по рынку торговой недвижимости за 2013 год выросла на **5%** до **6 297 \$/кв.м**.

Стоимостной объем предложения торговых помещений за 12 месяцев за счет существенного роста объема предложения по площади в центре вырос на **63%**, а на периферии - на **47%**.



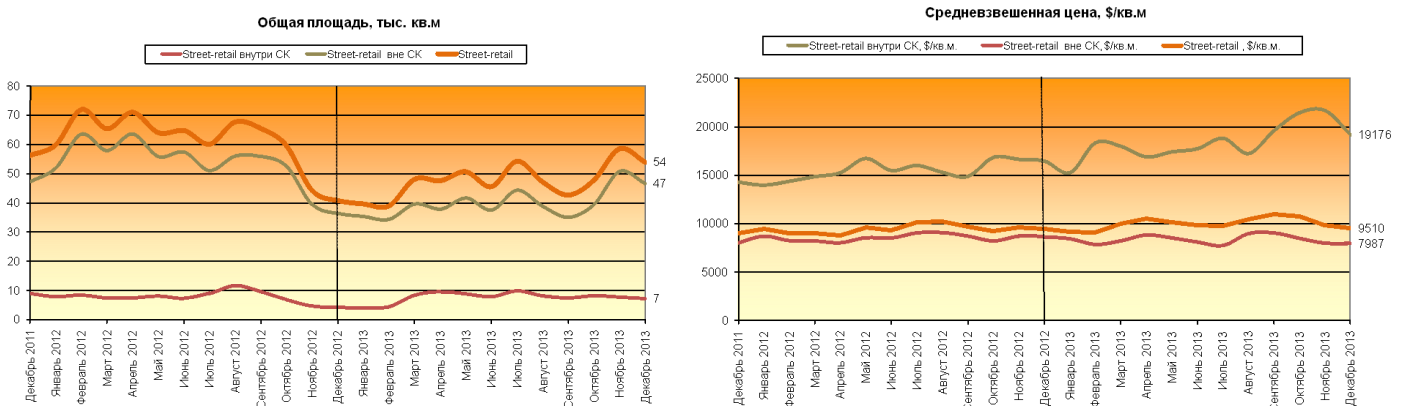
Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средневзвешенная цена, \$/кв.м.			
Декабрь 2011	6544	12273	5554
Декабрь 2012	5974	13790	5325
Декабрь 2013	6297	17877	5453
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-9%	12%	-4%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	5%	30%	2%
Общая стоимость, млн.\$			
Декабрь 2011	2163	597	1566
Декабрь 2012	2303	408	1895
Декабрь 2013	3448	665	2783
Прирост за 12.2011-12.2012,%	6%	-32%	21%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	50%	63%	47%

Street-retail

Объем предложения объектов формата street-retail за 2013 год по общей площади вырос на **32%** и составил **54** тыс. кв.м. В центре общая площадь выросла на **68%** до **7** тыс. кв.м, а за пределами - на **28%** до **47** тыс. кв.м.

Средневзвешенная цена в целом по городу практически не изменилась и составила **9 510 \$/кв.м.** В центре цены выросли на **16%** до **19 176 \$/кв.м.**, а за его пределами, наоборот, снизились на **8%** до **7 987 \$/кв.м.** Как видно по ценовой динамике, помещения в центре по сравнению с периферийными пользовались более значительным спросом.



	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2011	56	9	47
Декабрь 2012	41	4	36
Декабрь 2013	54	7	47
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-27%	-52%	-23%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	32%	68%	28%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2011	164	31	133
Декабрь 2012	139	16	123
Декабрь 2013	133	25	108
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-15%	-48%	-8%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	-4%	56%	-12%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2011	0,34	0,29	0,35
Декабрь 2012	0,29	0,27	0,30
Декабрь 2013	0,41	0,29	0,43
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-14%	-7%	-17%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	38%	8%	46%

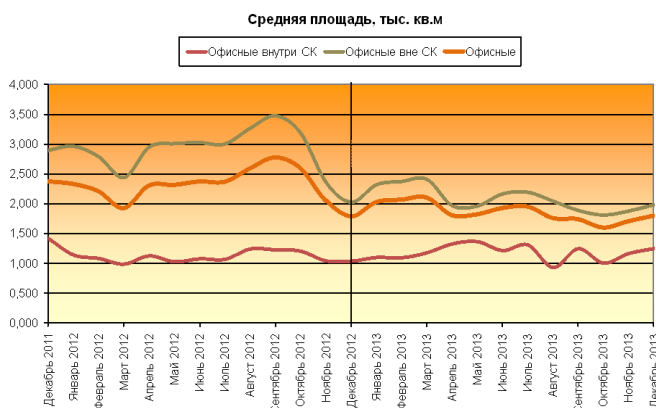
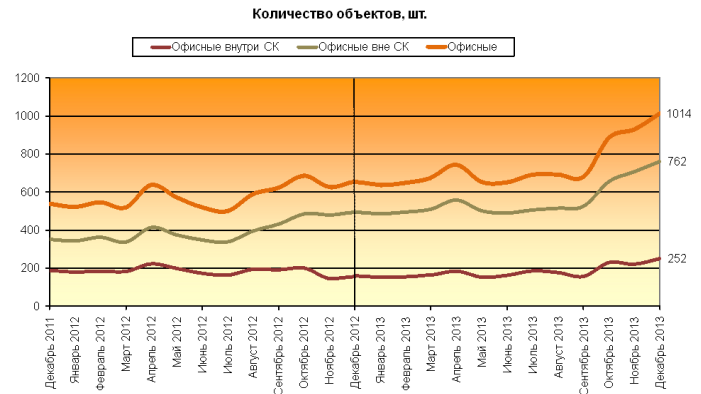
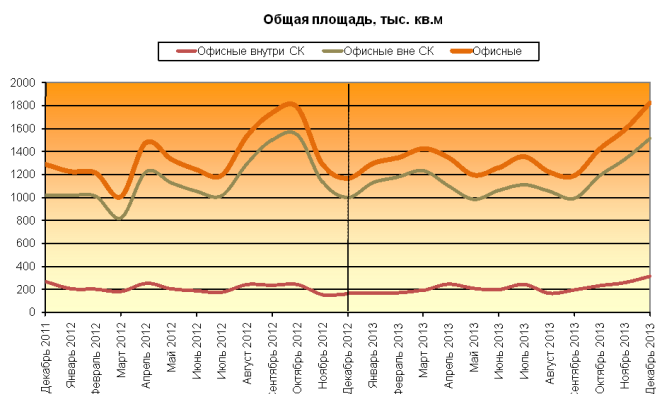
	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
Средневзвешенная цена, \$/кв.м.			
Декабрь 2011	9048	14308	8037
Декабрь 2012	9499	16488	8661
Декабрь 2013	9510	19176	7987
Прирост за 12.2011-12.2012,%	5%	15%	8%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	0%	16%	-8%
Общая стоимость, млн.\$			
Декабрь 2011	509	130	379
Декабрь 2012	388	72	316
Декабрь 2013	513	141	372
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-24%	-45%	-17%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	32%	96%	18%

Офисная недвижимость

Объем предложения

За год объем предложения офисов в центре вырос на **92%** по общей площади и **59%** по количеству, а за пределами центра на **51%** по общей площади и на **54%** по количеству. Значительный рост объема предложения офисов в центре по общей площади произошел в т.ч. за счет роста уровня вакантных площадей в условиях невнятной макроэкономической динамики в стране.

Всего в декабре 2013 года на продажу предлагалось **252** объекта общей площадью **315** тыс. кв.м в пределах Садового Кольца и **762** объекта за его пределами суммарной площадью **1 512** тыс. кв.м. Общий объем предложения офисных площадей составил **1 014** объектов общей площадью **1 827** тыс. кв.м со средней площадью объекта **1 802 кв.м.**



Динамика показателей по офисным помещениям

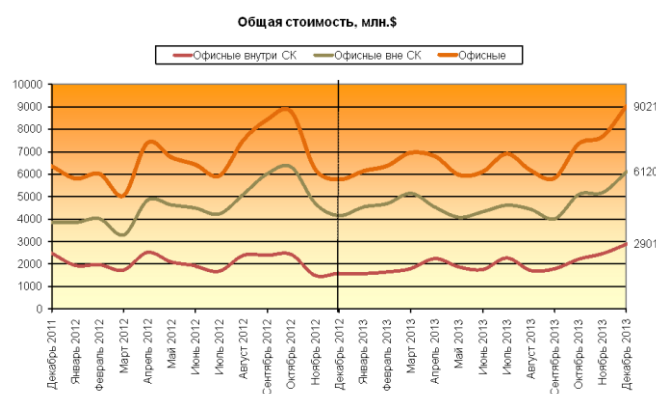
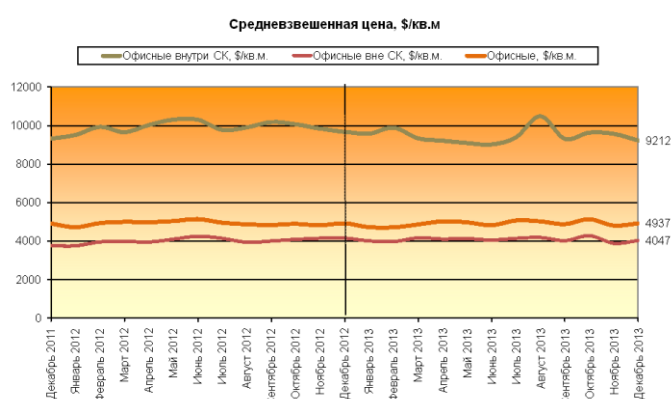
	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2011	1288	269	1019
Декабрь 2012	1165	164	1001
Декабрь 2013	1827	315	1512
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-10%	-39%	-2%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	57%	92%	51%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2011	541	189	352
Декабрь 2012	652	158	494
Декабрь 2013	1014	252	762
Прирост за 12.2011-12.2012,%	21%	-16%	40%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	56%	59%	54%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2011	2,381	1,421	2,896
Декабрь 2012	1,787	1,037	2,027
Декабрь 2013	1,802	1,250	1,985
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-25%	-27%	-30%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	1%	21%	-2%

Ценовые показатели

За 12 месяцев (с декабря 2012 по декабрь 2013 года) средневзвешенная цена на офисные объекты в центре снизилась на **5%** до **9 212 \$/кв.м**, а за пределами Садового Кольца – на **3%** до **4 047 \$/кв.м**.

Цена по всем офисным помещениям за 2013 год не изменилась и составила **4 937 \$/кв.м**.

Увеличение объема предложения в стоимостном выражении за счет существенного роста общей площади предлагаемых объектов составило **83%** (до **2 901 млн. \$**) в пределах Садового Кольца и **47%** (до **6 120 млн. \$**) за его пределами. В целом стоимость предлагаемых на продажу офисных объектов в 2013 году увеличилась на **57%**, составив **9 021 млн. \$**.



Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средневзвешенная цена, \$/кв.м.			
Декабрь 2011	4930	9305	3778
Декабрь 2012	4941	9671	4167
Декабрь 2013	4937	9212	4047
Прирост за 12.2011-12.2012,%	0%	4%	10%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	0%	-5%	-3%
Общая стоимость, млн.\$			
Декабрь 2011	6350	2499	3851
Декабрь 2012	5757	1584	4172
Декабрь 2013	9021	2901	6120
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-9%	-37%	8%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	57%	83%	47%

Аренда

Рынок в целом

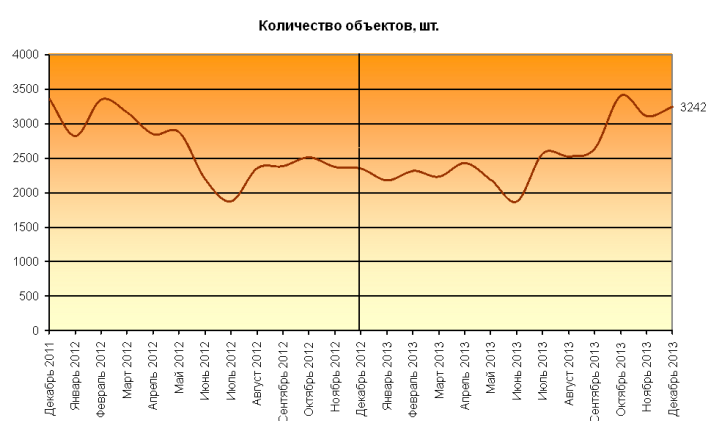
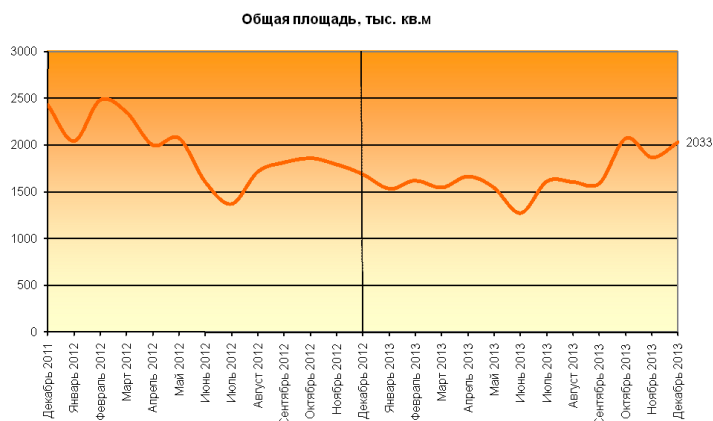
Объем предложения

В развитии рынка аренды можно выделить следующие этапы:

- С января по май объем предложения изменялся незначительно.
- В июне в связи с началом отпусков он уменьшался.
- С июля и до декабря объем предложения рос, в частности, в связи с ростом деловой активности осенью.

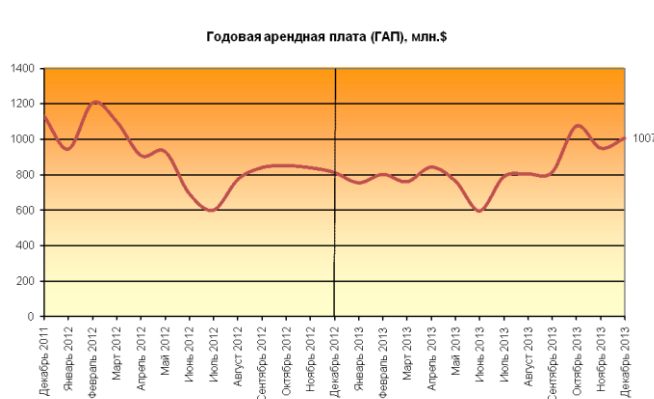
Общий рост объема предложения по площади за 12 месяцев составил **21%**.

В декабре 2013 года на рынке было выставлено **3 242** объекта общей площадью **2 033** тыс. кв.м.



Ценовые показатели

Средние ставки на рынке аренды с декабря 2012 по декабрь 2013 года даже в условиях существенного роста объема предложения выросли на **4%** в долларовом и на **11%** в рублевом выражении. В декабре 2013 года средняя арендная ставка составила **602 \$/кв.м/год** или **19 800 руб./кв.м/год**.

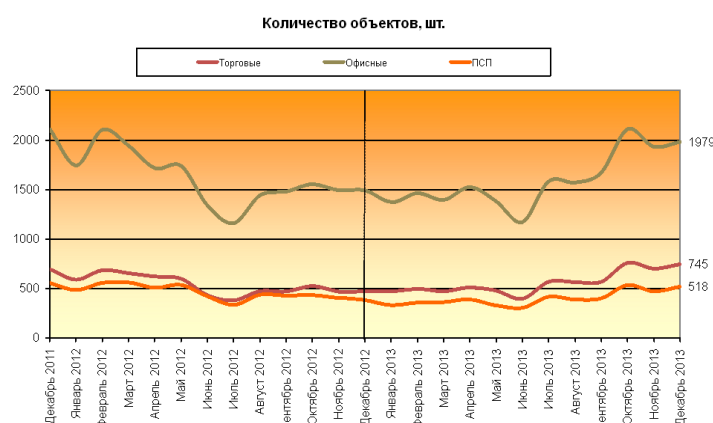
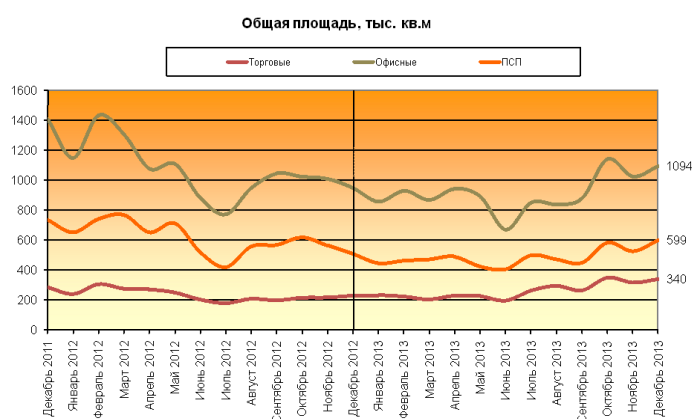


Сравнительный анализ по сегментам

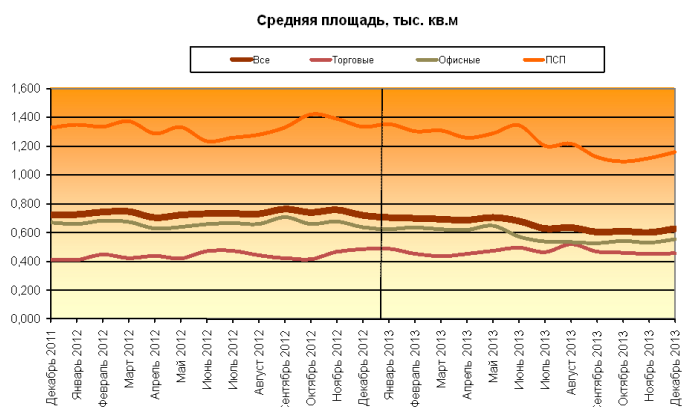
Объем предложения

Темпы роста объема предложения по общей площади по различным сегментам в 2013 году на рынке аренды составили **47%** по торговой недвижимости, **15%** - по офисной и **18%** по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади в декабре 2013 года составил **340** тыс. кв.м по торговым объектам, **1 094** тыс. кв.м – по офисным и **599** тыс. кв.м – по производственно-складским.



На протяжении 2013 года средняя площадь по торговым и производственно-складским, а также помещениям свободного назначения снизилась на **13%**, в то время, как по офисным – на **6%**. Уменьшение средней площади может свидетельствовать об интересе к крупным помещениям, которые постепенно находят своих арендаторов.



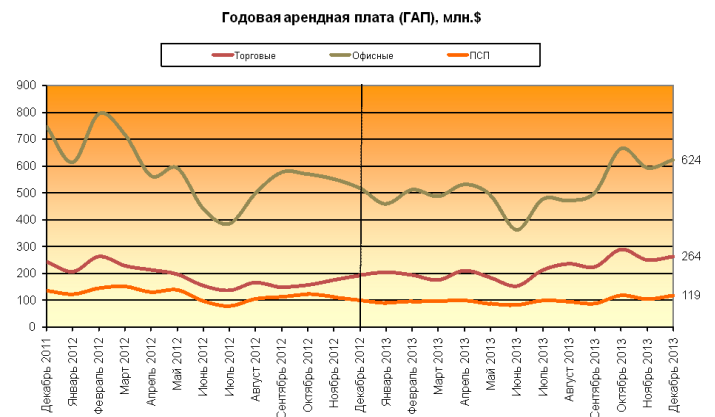
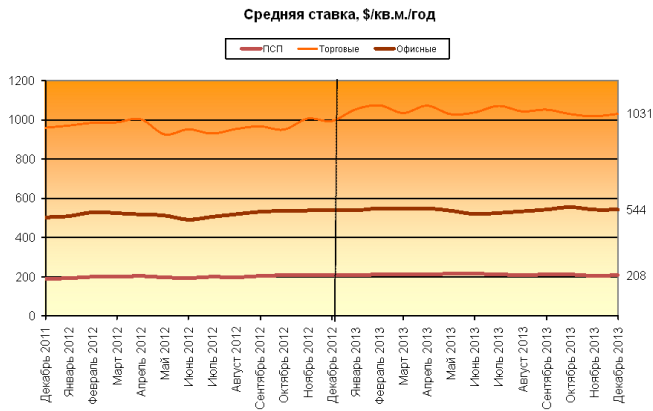
Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Общая площадь, тыс. кв.м.				
Декабрь 2011	2433	287	1411	736
Декабрь 2012	1686	231	948	507
Декабрь 2013	2033	340	1094	599
Прирост за 12.2011-12.2012.%	-31%	-20%	-33%	-31%
Прирост за 12.2012-12.2013.%	21%	47%	15%	18%
Количество объектов, шт.				
Декабрь 2011	3358	695	2108	555
Декабрь 2012	2345	474	1490	381
Декабрь 2013	3242	745	1979	518
Прирост за 12.2011-12.2012.%	-30%	-32%	-29%	-31%
Прирост за 12.2012-12.2013.%	38%	57%	33%	36%
Средняя площадь, тыс. кв.м.				
Декабрь 2011	0,725	0,412	0,669	1,325
Декабрь 2012	0,719	0,487	0,636	1,332
Декабрь 2013	0,627	0,456	0,553	1,156
Прирост за 12.2011-12.2012.%	-1%	18%	-5%	0%
Прирост за 12.2012-12.2013.%	-13%	-6%	-13%	-13%

Ценовые показатели

Средняя ставка на торговые помещения с декабря 2012 по декабрь 2013 года выросла на **4%** до **1 031 \$/кв.м/год**, на офисные – на **1%** до **544 \$/кв.м/год**, на производственно-складские помещения не изменилась и составила **208 \$/кв.м/год**.

Прирост годовой суммарной арендной платы с декабря 2012 по декабрь 2013 года составил **36%** по торговым, **21%** - по офисным помещениям и **18%** - по производственно-складским помещениям.



Динамика показателей по рынку в целом

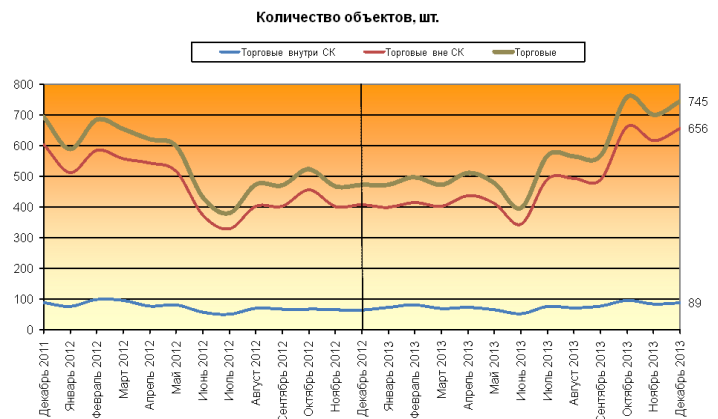
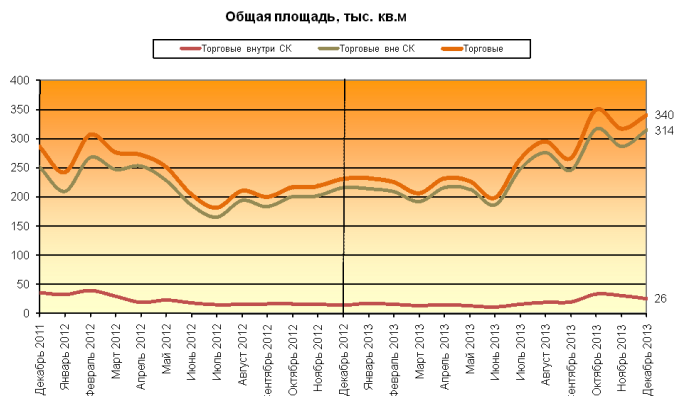
	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Средняя ставка, \$/кв.м/год				
Декабрь 2011	546	953	492	195
Декабрь 2012	579	995	541	208
Декабрь 2013	602	1031	544	208
Прирост за 12.2011-12.2012, %	6%	4%	10%	7%
Прирост за 12.2012-12.2013, %	4%	4%	1%	0%
ГАП, млн. \$				
Декабрь 2011	1129	244	747	137
Декабрь 2012	812	194	517	101
Декабрь 2013	1007	264	624	119
Прирост за 12.2011-12.2012, %	-28%	-21%	-31%	-26%
Прирост за 12.2012-12.2013, %	24%	36%	21%	18%

Торговая недвижимость

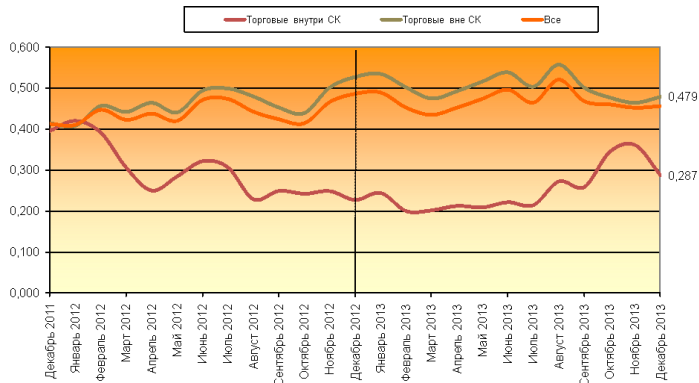
Объем предложения

Объем предложения по площади торговых помещений в декабре 2013 года в центре вырос на **73%**, в то время, как за пределами Садового Кольца - на **46%**. Рост по количеству составил **37%** и **60%** соответственно. Существенное увеличение объема предложения может свидетельствовать о формировании отложенного спроса.

Всего в декабре 2013 года было выставлено **89** объектов суммарной площадью **26** тыс. кв.м в пределах Садового Кольца и **656** объектов площадью **314** тыс. кв.м за его пределами. Общий объем предложения торговых помещений составил **745** объектов общей площадью **340** тыс. кв.м со средней площадью объекта в **456** кв.м.



Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по торговым помещениям

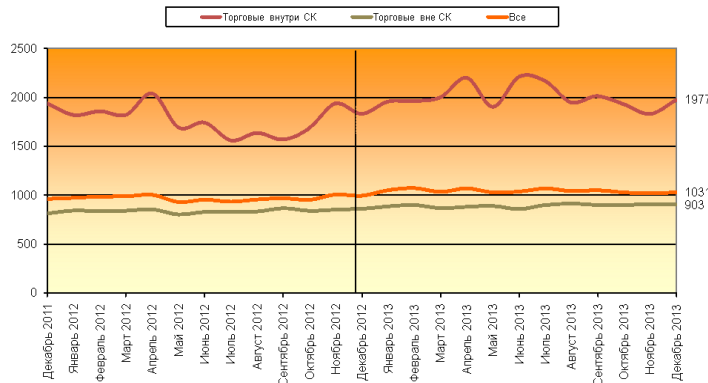
	Торговые	Торговые в пределах СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2011	287	36	251
Декабрь 2012	231	15	216
Декабрь 2013	340	26	314
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-20%	-59%	-14%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	47%	73%	46%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2011	695	90	605
Декабрь 2012	474	65	409
Декабрь 2013	745	89	656
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-32%	-28%	-32%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	57%	37%	60%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2011	0,412	0,396	0,415
Декабрь 2012	0,487	0,227	0,528
Декабрь 2013	0,456	0,287	0,479
Прирост за 12.2011-12.2012,%	18%	-43%	27%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	-6%	26%	-9%

Ценовые показатели

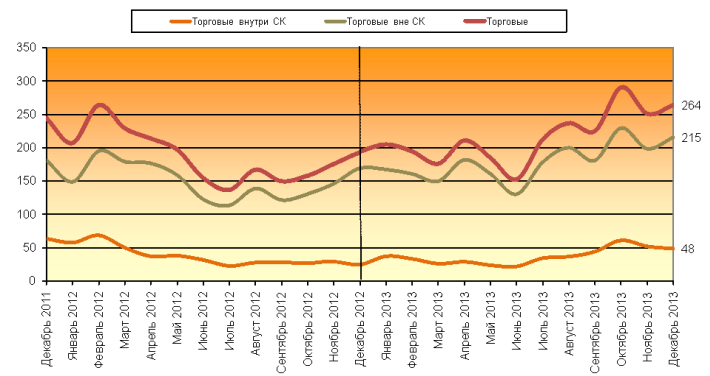
Средняя ставка по объектам в центре с декабря 2012 по декабрь 2013 года выросла на **8%**, а по объектам за пределами Садового Кольца - на **5%**.

В условиях существенного роста объема предложения годовая арендная плата по объектам в пределах Садового Кольца после значительного (на 62%) снижения в 2012 году выросла в 2013 году на **99%**, а за пределами Садового Кольца, где в 2012 году снижение годовой арендной платы было несущественным (6%), только на **27%**.

Средняя ставка, \$/кв.м./год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.\$



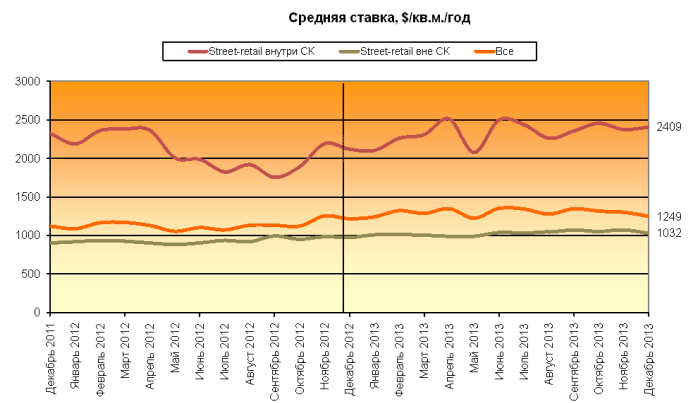
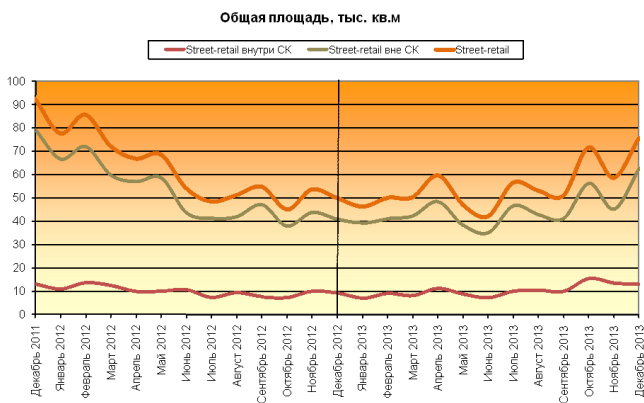
Динамика показателей по торговой недвижимости

	Все	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средняя ставка, \$/кв.м./год			
Декабрь 2011	961	1941	815
Декабрь 2012	995	1835	861
Декабрь 2013	1031	1977	903
Прирост за 12.2011-12.2012,%	3%	-5%	6%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	4%	8%	5%
ГАП, млн. \$			
Декабрь 2011	244	63	181
Декабрь 2012	194	24	169
Декабрь 2013	264	48	215
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-21%	-62%	-6%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	36%	99%	27%

Street-retail

Объем предложения в аренду объектов формата street-retail за 12 месяцев 2013 года по общей площади после существенного снижения в 2012 году (42%), в 2013 году вырос на **51%**. В т.ч. в центре общая площадь выросла на **40%**, а за пределами - на **53%**. В декабре 2013 года на рынке экспонировалось в центре **43** объекта общей площадью **13** тыс. кв.м и **229** объектов общей площадью **63** тыс. кв.м за его пределами.

Средние арендные ставки за 12 месяцев выросли в целом на **3%** до **1 249 \$/кв.м/год**, при этом в центре они увеличились на **14%** до **2 409 \$/кв.м/год**, а за его пределами - на **6%** до **1 032 \$/кв.м/год**.



	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2011	93	13	79
Декабрь 2012	50	9	41
Декабрь 2013	76	13	63
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-46%	-30%	-49%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	51%	40%	53%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2011	296	45	251
Декабрь 2012	171	36	135
Декабрь 2013	272	43	229
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-42%	-20%	-46%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	59%	19%	70%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2011	0,313	0,291	0,317
Декабрь 2012	0,293	0,256	0,303
Декабрь 2013	0,278	0,301	0,274
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-6%	-12%	-4%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	-5%	18%	-10%

	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
Средняя ставка, \$/кв.м/год			
Декабрь 2011	1122	2328	906
Декабрь 2012	1218	2121	977
Декабрь 2013	1249	2409	1032
Прирост за 12.2011-12.2012,%	9%	-9%	8%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	3%	14%	6%
ГАП, млн. \$			
Декабрь 2011	92	28	64
Декабрь 2012	52	17	35
Декабрь 2013	85	29	55
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-44%	-40%	-45%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	63%	73%	58%

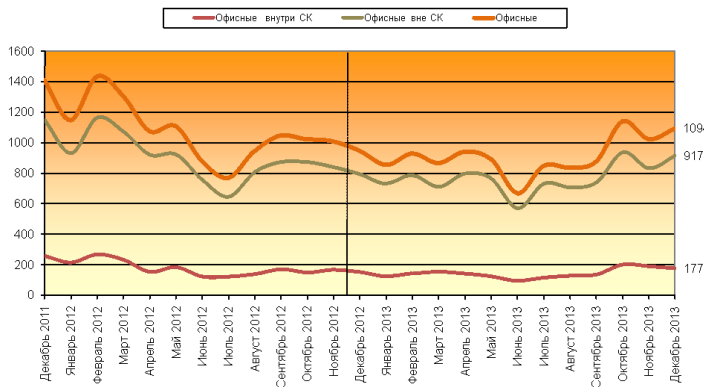
Офисная недвижимость

Объем предложения

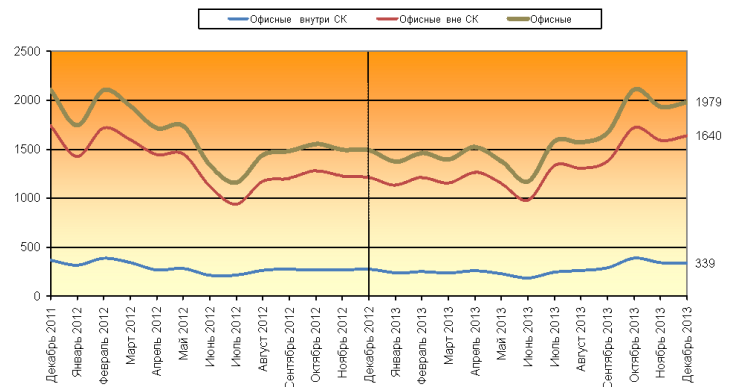
Общая площадь офисов с декабря 2012 по декабрь 2013 года увеличилась на **16%** в центре и на **15%** за его пределами. Рост количества помещений составил, соответственно **23%** и **35%**.

Всего в декабре 2013 года на рынке в аренду предлагалось **339** объектов в пределах Садового Кольца и **1 640** объектов за его пределами суммарной площадью **177** и **917** тыс. кв.м соответственно. Общий объем предложения офисных помещений в декабре составил **1 979** объектов общей площадью **1 094** тыс. кв.м со средней площадью объекта **553** кв.м.

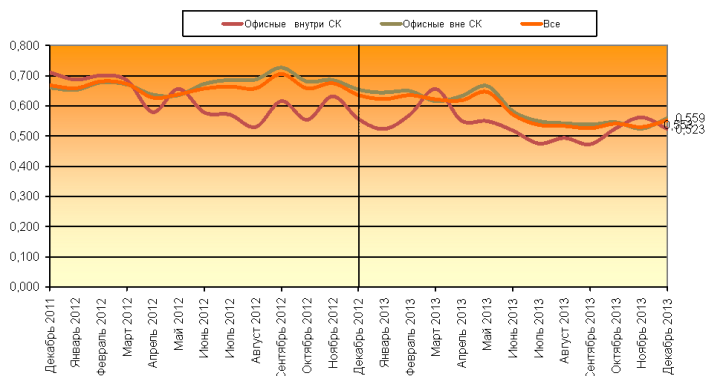
Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.



Средняя площадь, тыс. кв.м



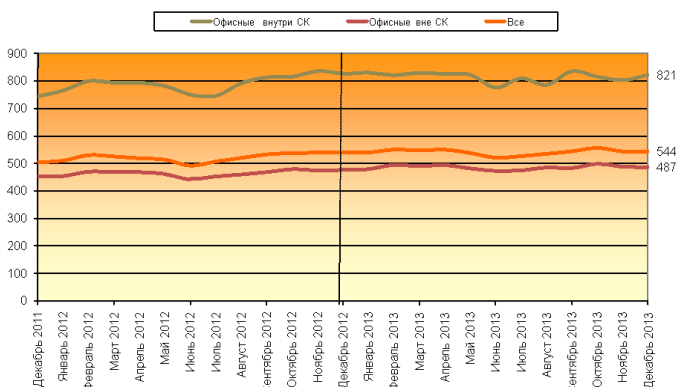
	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2011	1411	260	1150
Декабрь 2012	948	153	795
Декабрь 2013	1094	177	917
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-33%	-41%	-31%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	15%	16%	15%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2011	2108	366	1742
Декабрь 2012	1490	275	1215
Декабрь 2013	1979	339	1640
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-29%	-25%	-30%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	33%	23%	35%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2011	0,669	0,711	0,660
Декабрь 2012	0,636	0,556	0,654
Декабрь 2013	0,553	0,523	0,559
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-5%	-22%	-1%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	-13%	-6%	-15%

Ценовые показатели

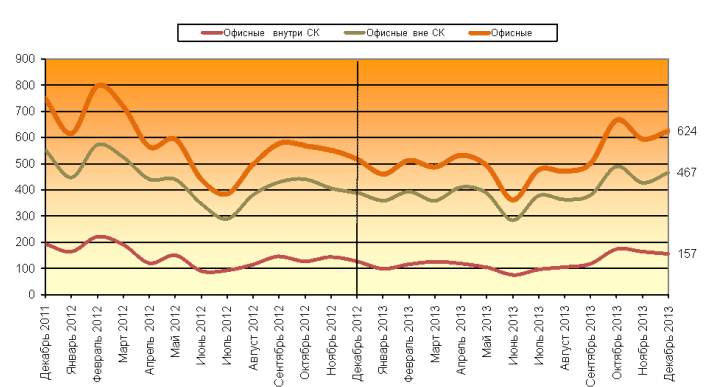
Средняя ставка по офисным объектам за 2013 год в целом выросла на **1%** до **544 \$/кв.м/год**. В пределах Садового кольца средняя ставка снизилась на **1%** и составила **821 \$/кв.м/год**, а на периферии выросла на **2%** до **487 \$/кв.м/год**.

С учетом существенного роста объема предложения в аренду суммарная годовая арендная плата по офисным помещениям в центре увеличилась на **22%**, а за пределами Садового Кольца - на **20%**.

Средняя ставка, \$/кв.м/год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.\$



Динамика показателей по офисным недвижимостям

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средняя ставка, \$/кв.м./год			
Декабрь 2011	504	745	453
Декабрь 2012	541	826	476
Декабрь 2013	544	821	487
Прирост за 12.2011-12.2012,%	7%	11%	5%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	1%	-1%	2%
ГАП, млн. \$			
Декабрь 2011	747	194	553
Декабрь 2012	517	128	389
Декабрь 2013	624	157	467
Прирост за 12.2011-12.2012,%	-31%	-34%	-30%
Прирост за 12.2012-12.2013,%	21%	22%	20%