



**Итоги 2014 года**  
**на рынке коммерческой недвижимости**  
**Москвы**

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

### Основные выводы

Методика исследования

### Продажа

Рынок в целом  
Сравнительный анализ по сегментам  
Торговые помещения  
Офисные помещения

### Аренда

Рынок в целом  
Сравнительный анализ по сегментам  
Торговые помещения  
Офисные помещения

## Основные выводы

1. Ставки и цены в 2014 года в долларовом выражении существенно снизились в виду двукратного снижения курса рубля, которое, в свою очередь, было обусловлено более чем двукратным снижением цен на нефть в течение 2 полугодия 2014 года.

2. Рост объема предложения на рынке продажи был в 3 раза ниже, чем на рынке аренды: в то время, как уровень снижения цен оказался ниже уровня снижения арендных ставок в 1,5 раза. Превышение уровня снижения ставок над уровнем снижения цен обусловлено тем, что рынок аренды на изменения в макроэкономике по сравнению с рынком продажи реагирует традиционно быстрее.

3. По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи наблюдалась следующая картина:

- По торговым объектам объем предложения на рынке продажи снизился, а на рынке аренды, наоборот, вырос, при этом арендные ставки по объектам в центре снизились больше, чем цены в 1,5 раза, а уровень снижения арендных ставок по помещениям за пределами Садового кольца превысил уровень снижения цен почти в 2 раза.

- Объем предложения офисных помещений вырос как на рынке продажи, так и на рынке аренды. По офисным помещениям ставки на рынке аренды снизились больше, чем цены на рынке продажи в 1,5 раза по помещениям в центре и более, чем в 2 раза по помещениям за его пределами.

- Общая площадь производственно-складских помещений на рынке аренды практически не изменилась, в то время, как на рынке продажи выросла. Уровень снижения ставок на рынке аренды в 2014 году оказался в 2 раза выше, чем уровень снижения цен на рынке продаже.

### Главный вывод:

Основными факторами, которые определяли ситуацию в макроэкономике России в 2014 году и негативно отразились на развитии рынка коммерческой недвижимости явились: снижение нефтегазовых доходов во 2 полугодии 2014 года, введение санкций в отношении России со стороны Запада и увеличение оттока капитала за рубеж. Наибольшее влияние проблемы в экономике оказали на торговые помещения, особенно, - в центре. Отсутствие адекватного падения ставок аренды и цен продаж в долларовом эквиваленте говорит пока лишь о том, что многие собственники номинируют ценники на «старых уровнях», не понимая к какому «берегу» прибьются ставки и цены. Наиболее адекватные уровни ставок аренды, по которым в ближайшее время будут совершаться сделки, соответствуют рублевым уровням прошлого года. Со временем и рынок купли продажи ждет серьезная коррекция.

#### **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

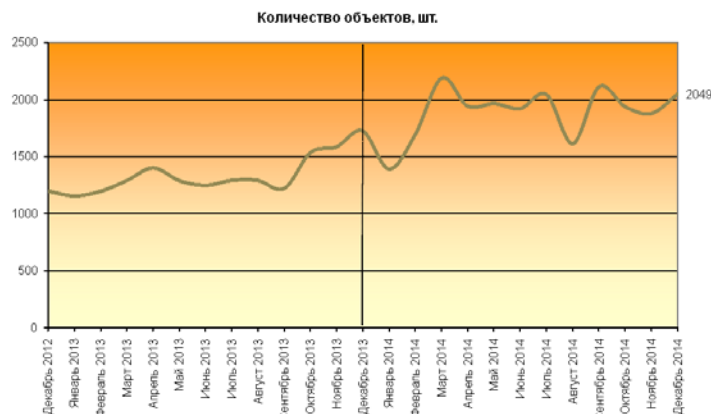
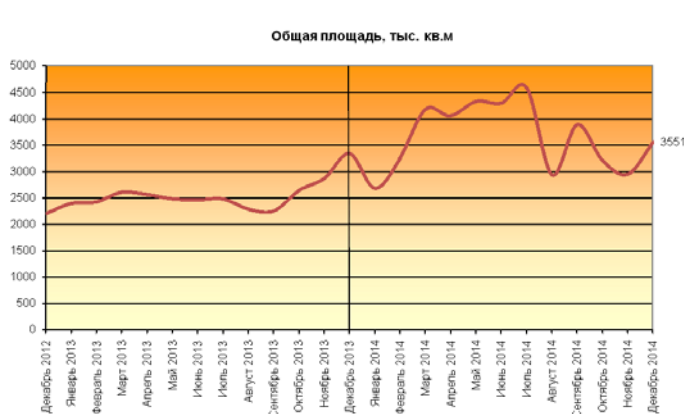
### Рынок в целом

#### Объем предложения

В развитии рынка на протяжении 2014 года можно выделить 3 этапа:

- С января по июль в связи с увеличением деловой активности в начале весны объем предложения вырос.
- С июля по ноябрь объем предложения уменьшился.
- С ноября по декабрь объем предложения несколько вырос.

С декабря 2013 по декабрь 2014 года по количеству объем предложения вырос на 19%, а по общей площади на 6% и составил 2 049 объектов общей площадью 3 551 тыс.кв.м.



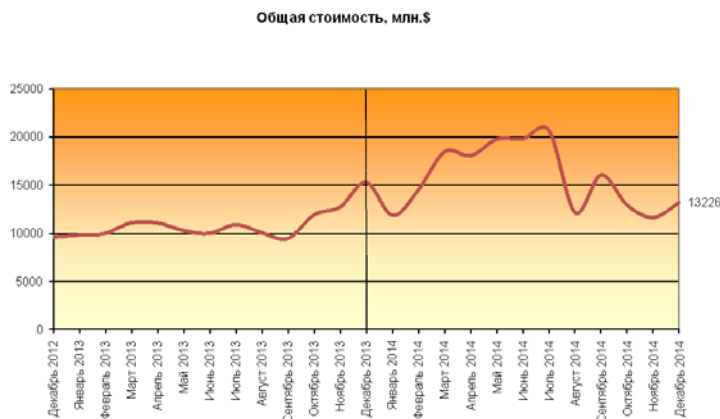
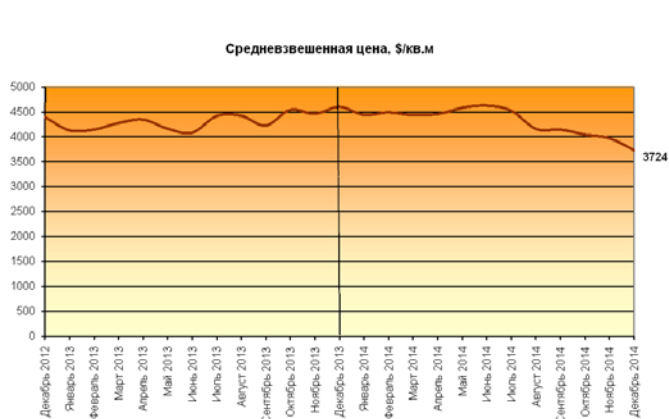
#### Ценовые показатели

В динамике долларовых цен на протяжении 2014 года можно выделить 2 периода:

- незначительного их изменения с декабря по июль;
- снижения в результате уменьшения цены нефти с июля по декабрь.

В 2014 году цены в долларах в связи со значительным ростом (на 70%) курса доллара снизились. Изменение к декабрю 2013 г. составило -19% в долларовом и +51% в рублевом эквиваленте, средневзвешенная цена составила 3 724 \$/кв.м, или 207 687 руб./кв.м.

Общий объем предложения по стоимости в декабре уменьшился на 14% и составил 13,23 млрд. долл.



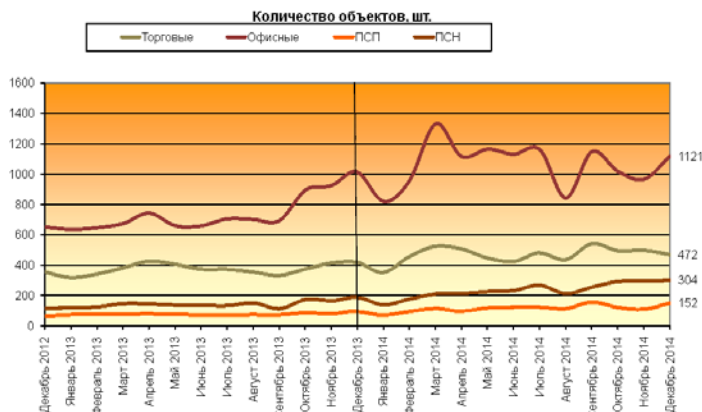
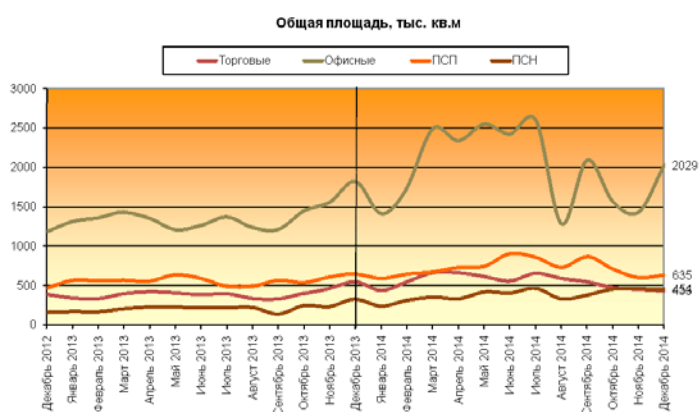
## Сравнительный анализ по сегментам

### Объем предложения

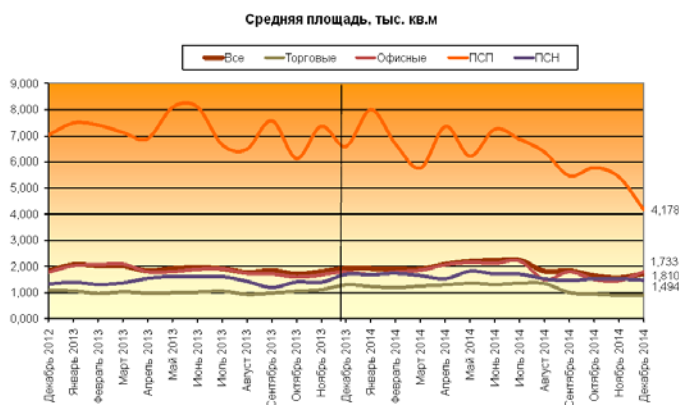
За 2014 год по общей площади объем предложения снизился на 21% по торговым, вырос на 12% по офисным, уменьшился на 2% по производственно-складским помещениям и вырос на 40% по помещениям свободного назначения.

Объем предложения в декабре 2014 года составил 472 торговых объекта общей площадью 433 тыс. кв.м, 1 121 офисный объект общей площадью 2 029 тыс. кв.м, 152 производственно-складских помещения общей площадью 635 тыс. кв.м и 304 помещения свободного назначения общей площадью 454 тыс. кв.м.

В структуре рынка по общей площади лидирующее положение в декабре 2014 года, как и ранее, заняли офисные помещения, доля которых на рынке составила 57%, второе место с долей 18%, у производственно-складских помещений доля торговых помещений составила 13%, а доля помещений свободного назначения – 12%. Доля офисных помещений за год выросла на 4%, доля производственно-складских помещений и помещений свободного назначения практически не изменилась, а доля торговых помещений уменьшилась на 3%.



Судя по снижению средней площади объектов торгового, производственно-складского и свободного назначения на 30, 37 и 13%, соответственно, спросом пользовались помещения больших площадей, что может быть обусловлено смещением покупательского спроса в условиях нарастающих проблем в экономике в сторону товаров эконом-класса.



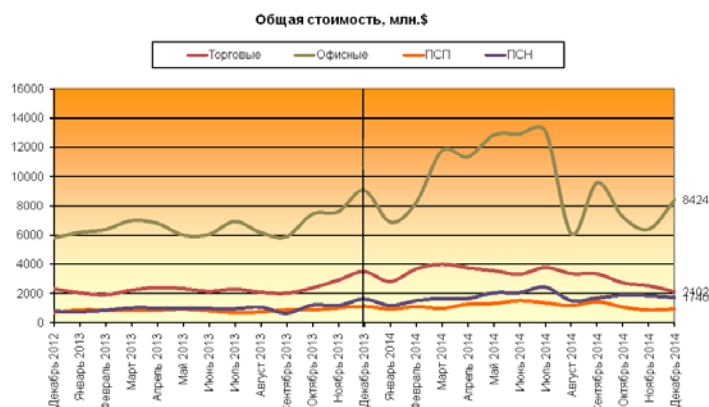
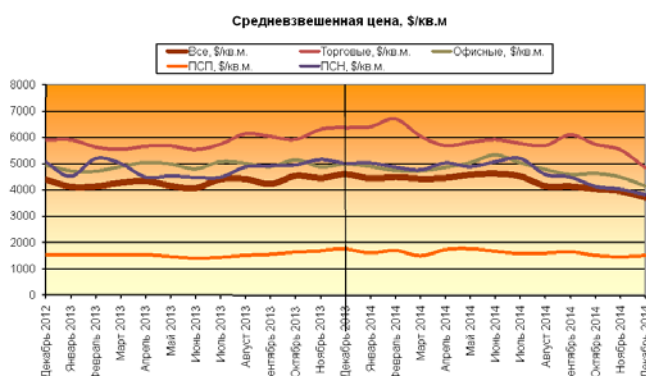
## Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>					
Декабрь 2012	2198	391	1177	471	160
Декабрь 2013	3338	548	1818	647	325
Декабрь 2014	3551	433	2029	635	454
Прирост за 12.2012-12.2013,%	52%	40%	55%	37%	103%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	6%	-21%	12%	-2%	40%
<b>Количество объектов, шт.</b>					
Декабрь 2012	1198	357	655	67	119
Декабрь 2013	1723	421	1015	98	189
Декабрь 2014	2049	472	1121	152	304
Прирост за 12.2012-12.2013,%	44%	18%	55%	46%	59%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	19%	12%	10%	55%	61%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>					
Декабрь 2012	1,835	1,096	1,797	7,023	1,342
Декабрь 2013	1,937	1,303	1,792	6,600	1,717
Декабрь 2014	1,733	0,917	1,810	4,178	1,494
Прирост за 12.2012-12.2013,%	6%	19%	0%	-6%	28%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-11%	-30%	1%	-37%	-13%

## Ценовые показатели

В условиях существенного роста курса доллара цены по всем сегментами коммерческой недвижимости снизились. Снижение составило 24% по торговым объектам, 17% - по офисным, 14% - по производственно-складским и 24% - по помещениям свободного назначения. Уровень снижения цен по торговым помещениям мог оказаться максимальным в связи с уменьшением объемов платежеспособного спроса населения.

Объем предложения в стоимостном выражении по торговым объектам снизился на 40%, по офисным помещениям - на 7%, по производственно-складским помещениям - на 16%, а по помещениям свободного назначения за счет значительного роста объема предложения по общей площади - вырос на 7%.



## Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
<b>Средневзвешенная цена, \$/кв.м.</b>					
Декабрь 2012	4395	5893	4947	1536	5074
Декабрь 2013	4594	6370	4989	1759	5023
Декабрь 2014	3724	4856	4151	1511	3831
Прирост за 12.2012-12.2013,%	5%	8%	1%	15%	-1%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-19%	-24%	-17%	-14%	-24%
<b>Общая стоимость, млн.\$</b>					
Декабрь 2012	9661	2305	5822	723	811
Декабрь 2013	15335	3494	9072	1138	1630
Декабрь 2014	13226	2102	8424	960	1740
Прирост за 12.2012-12.2013,%	59%	52%	56%	58%	101%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-14%	-40%	-7%	-16%	7%

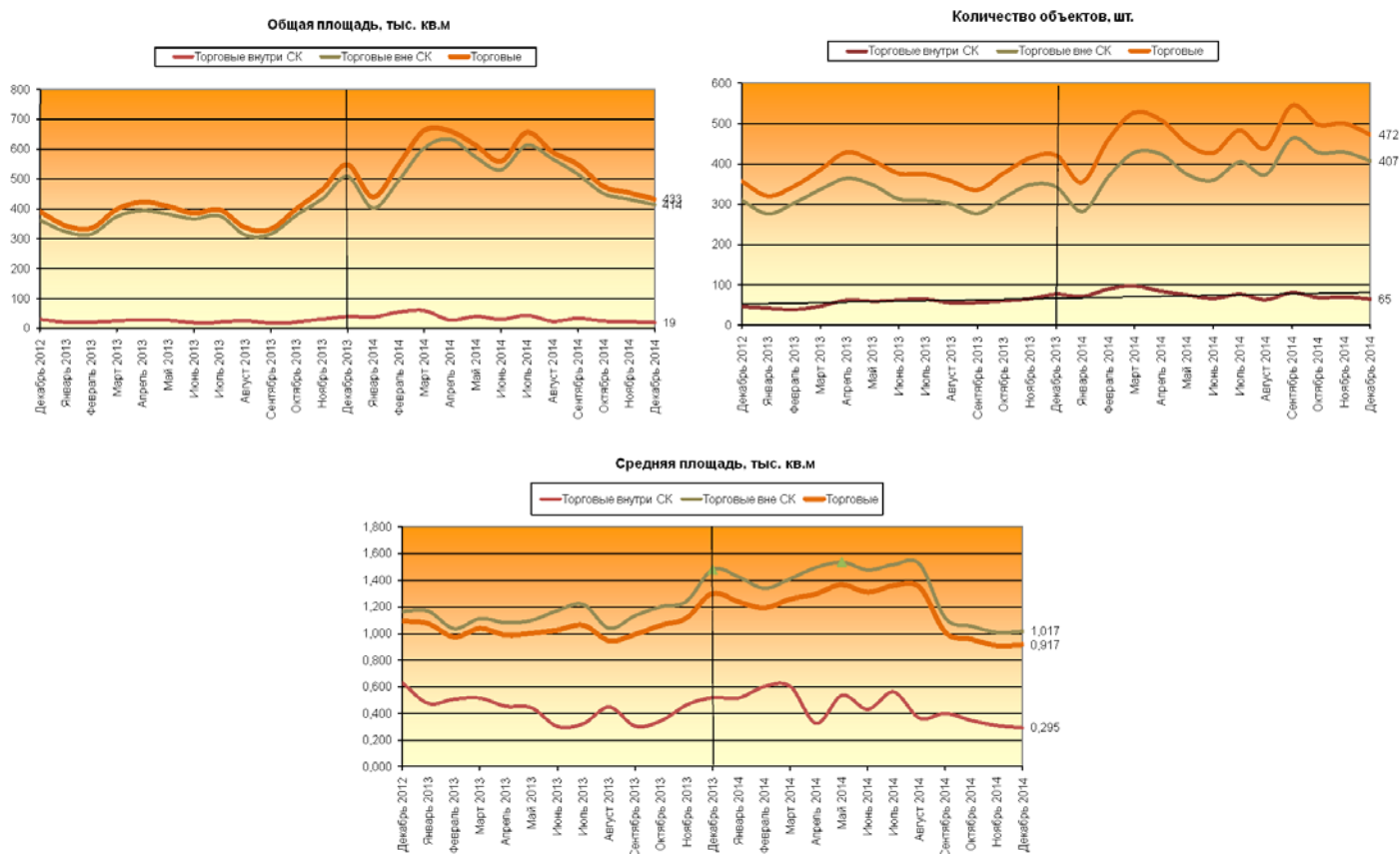
## Торговая недвижимость

### Объем предложения

В декабре 2014 года общая площадь предложения торговой недвижимости в центре по сравнению с декабрем 2013 года снизилась на 52%, а за пределами центра - на 19%.

Всего в декабре 2014 года на продажу было выставлено 65 объектов в пределах Садового Кольца и 407 объектов за его пределами суммарной площадью 19 и 414 тыс. кв.м соответственно.

Общий объем предложения торговых помещений в декабре составил 472 объекта общей площадью 433 тыс. кв.м со средней площадью объекта 920 кв.м.



### Динамика показателей по торговым помещениям

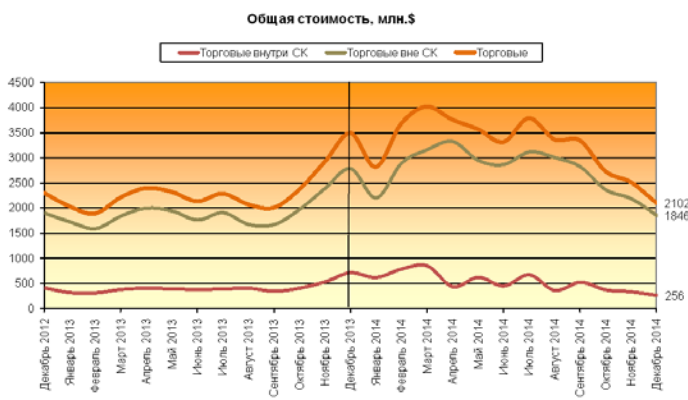
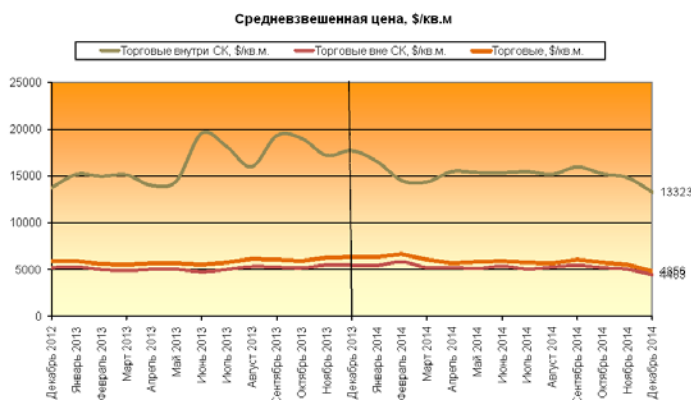
	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2012	391	30	361
Декабрь 2013	548	40	508
Декабрь 2014	433	19	414
Прирост за 12.2012-12.2013,%	40%	35%	41%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-21%	-52%	-19%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2012	357	47	310
Декабрь 2013	421	77	344
Декабрь 2014	472	65	407
Прирост за 12.2012-12.2013,%	18%	64%	11%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	12%	-16%	18%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2012	1,10	0,63	1,17
Декабрь 2013	1,30	0,52	1,48
Декабрь 2014	0,92	0,30	1,02
Прирост за 12.2012-12.2013,%	19%	-18%	27%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-30%	-43%	-31%

## Ценовые показатели

Цена на торговые объекты в центре с декабря 2013 по декабрь 2014 года снизилась на 25% до 13 323 \$/кв.м, а за пределами Садового Кольца - на 18% до 4 463 \$/кв.м. Снижение цен по торговым объектам в центре оказалось более существенным в силу переориентации спроса в условиях нарастания проблем в экономике на товары широкого потребления и, соответственно, уменьшения спроса на помещения в центре, в которых реализуются дорогие товары.

Цена по всем торговым помещениям за 2014 год снизилась на 24% до 4 856 \$/кв.м.

Стоимостной объем предложения торговых помещений за 12 месяцев в центре снизился на 64%, а на периферии - на 34%.



Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
<b>Средневзвешенная цена, \$/кв.м.</b>			
Декабрь 2012	5893	13770	5246
Декабрь 2013	6370	17741	5472
Декабрь 2014	4856	13323	4463
Прирост за 12.2012-12.2013,%	8%	29%	4%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-24%	-25%	-18%
<b>Общая стоимость, млн.\$</b>			
Декабрь 2012	2305	409	1896
Декабрь 2013	3494	712	2782
Декабрь 2014	2102	256	1846
Прирост за 12.2012-12.2013,%	52%	74%	47%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-40%	-64%	-34%

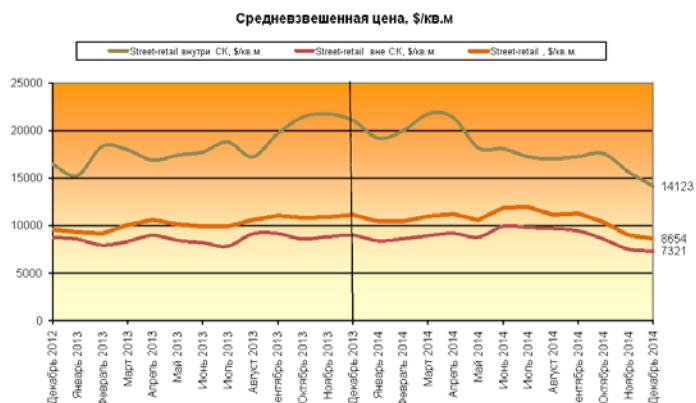
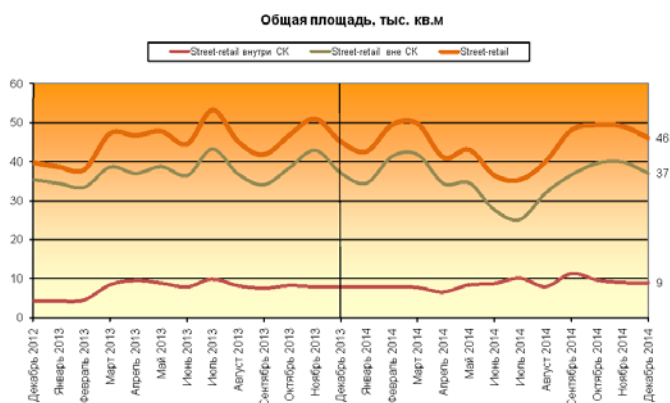
## Street-retail

Объем предложения объектов формата street-retail за 2014 год по общей площади вырос на 2% и составил 46 тыс. кв.м. В центре общая площадь выросла на 12% до 9 тыс. кв.м, а за пределами практически не изменилась и составила 37 тыс. кв.м.

Средневзвешенная цена в целом по городу снизилась на 22% и составила 8 654 \$/кв.м. В центре цены уменьшились на 33% до 14 123 \$/кв.м, а за его пределами, наоборот, снизились на 18% до 7 321 \$/кв.м.



# Итоги 2014 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы



	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2012	40	4	35
Декабрь 2013	45	8	37
Декабрь 2014	46	9	37
Прирост за 12.2012-12.2013,%	13%	84%	5%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	2%	12%	0%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2012	137	16	121
Декабрь 2013	125	26	99
Декабрь 2014	138	33	105
Прирост за 12.2012-12.2013,%	-9%	63%	-18%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	10%	27%	6%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2012	0,29	0,27	0,29
Декабрь 2013	0,36	0,31	0,38
Декабрь 2014	0,33	0,27	0,35
Прирост за 12.2012-12.2013,%	24%	13%	28%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-8%	-12%	-6%

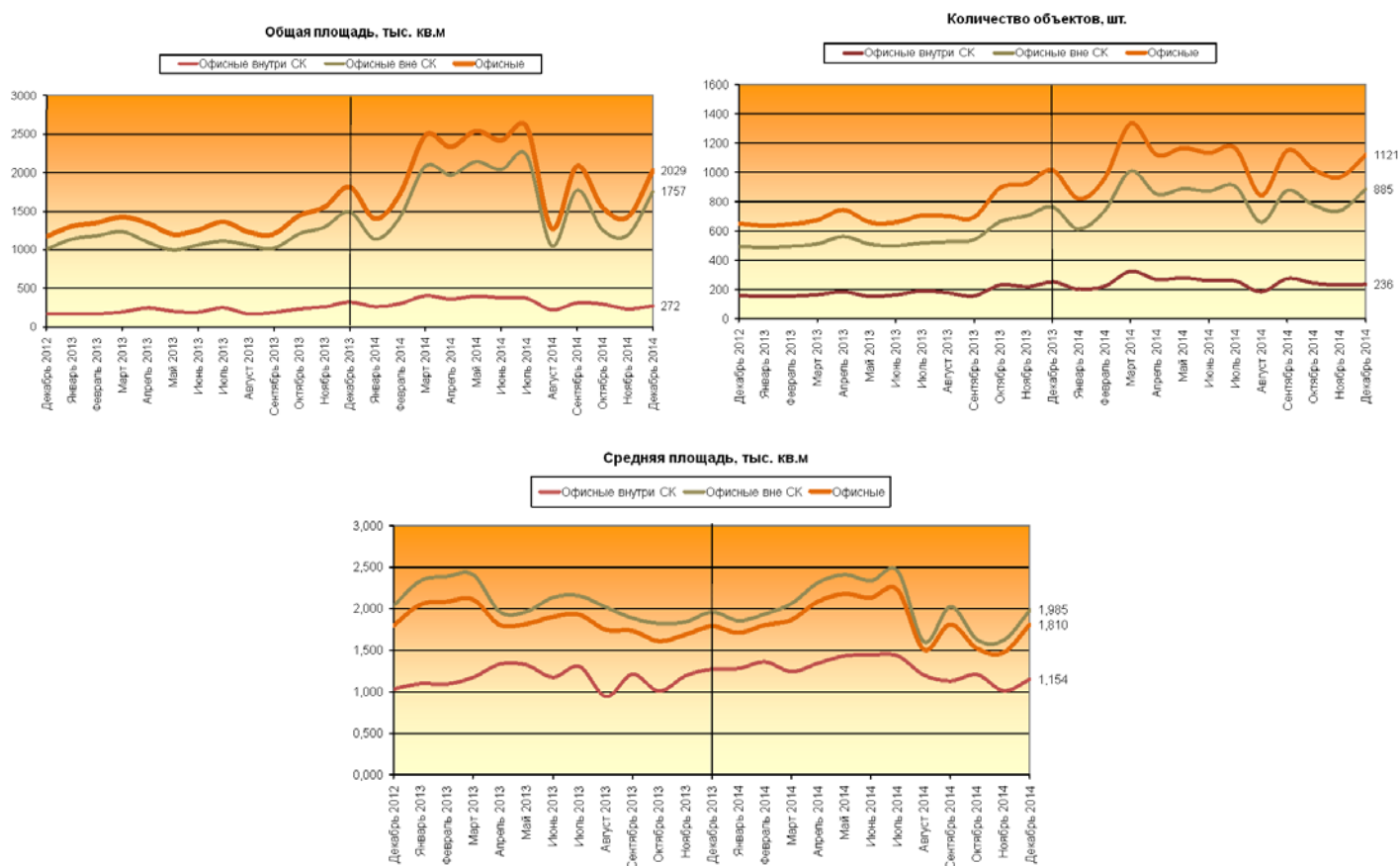
	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
<b>Средневзвешенная цена, \$/кв.м.</b>			
Декабрь 2012	9614	16488	8767
Декабрь 2013	11135	21105	8976
Декабрь 2014	8654	14123	7321
Прирост за 12.2012-12.2013,%	16%	28%	2%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-22%	-33%	-18%
<b>Общая стоимость, млн.\$</b>			
Декабрь 2012	383	72	311
Декабрь 2013	503	170	333
Декабрь 2014	399	127	271
Прирост за 12.2012-12.2013,%	31%	135%	7%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-21%	-25%	-19%

## Офисная недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения офисов в центре снизился на 15% по общей площади и 6% по количеству, а за пределами центра вырос на 17% по общей площади и на 16% по количеству.

Всего в декабре 2014 года было выставлено 236 объектов общей площадью 272 тыс. кв.м в пределах Садового Кольца и 885 объектов за его пределами суммарной площадью 1 757 тыс. кв.м. Общий объем предложения офисных площадей составил 1 121 объект общей площадью 2 029 тыс. кв.м со средней площадью объекта 1 810 кв.м.



Динамика показателей по офисным помещениям

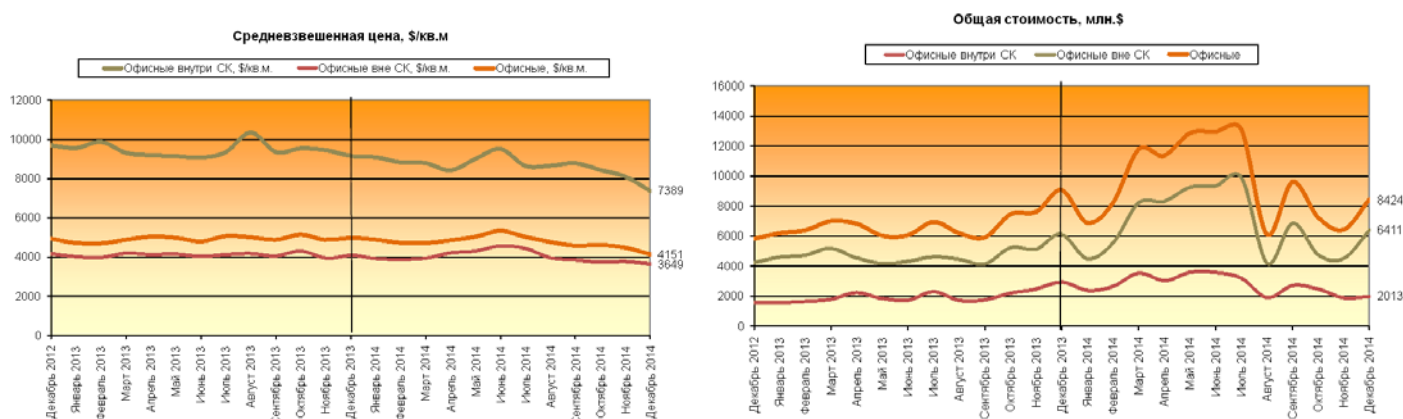
	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2012	1177	165	1012
Декабрь 2013	1818	321	1497
Декабрь 2014	2029	272	1757
Прирост за 12.2012-12.2013,%	55%	95%	48%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	12%	-15%	17%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2012	655	159	496
Декабрь 2013	1015	252	763
Декабрь 2014	1121	236	885
Прирост за 12.2012-12.2013,%	55%	58%	54%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	10%	-6%	16%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2012	1,797	1,039	2,040
Декабрь 2013	1,792	1,275	1,962
Декабрь 2014	1,810	1,154	1,985
Прирост за 12.2012-12.2013,%	0%	23%	-4%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	1%	-9%	1%

## Ценовые показатели

За 12 месяцев с декабря 2013 по декабрь 2014 года средневзвешенная цена на офисные объекты в центре снизилась на 19% до 7 389 \$/кв.м, а за пределами Садового Кольца – на 11% до 3 649 \$/кв.м.

Цена по всем офисным помещениям за 2014 год уменьшилась на 17% и составила 4 151 \$/кв.м. Как видно, в отличие от торговых помещений, спрос на объекты в центре и за его пределами снизился одинаково.

Изменение объема предложения в стоимостном выражении составило -32% до 2 013 млн. \$ в пределах Садового Кольца и +5% до 6 411 млн. \$ за его пределами, а в целом стоимость офисных объектов в 2014 году уменьшилась на 7% до 8 424 млн. \$.



Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Средневзвешенная цена, \$/кв.м.</b>			
Декабрь 2012	4947	9700	4172
Декабрь 2013	4989	9155	4096
Декабрь 2014	4151	7389	3649
Прирост за 12.2012-12.2013,%	1%	-6%	-2%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-17%	-19%	-11%
<b>Общая стоимость, млн.\$</b>			
Декабрь 2012	5822	1602	4221
Декабрь 2013	9072	2940	6132
Декабрь 2014	8424	2013	6411
Прирост за 12.2012-12.2013,%	56%	84%	45%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-7%	-32%	5%

## Аренда Рынок в целом

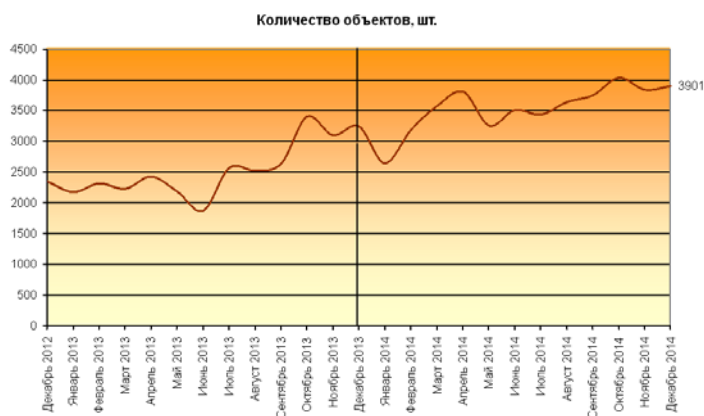
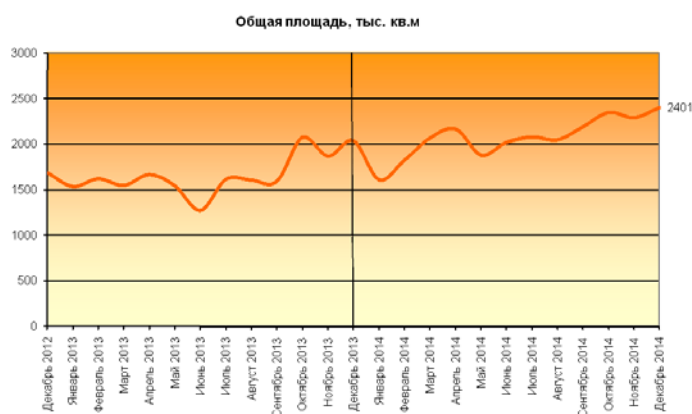
### Объем предложения

В развитии рынка аренды на протяжении всего года прослеживалась тенденция роста объема предложения. Наиболее сильный рост произошел по мере постепенного сезонного роста деловой активности:

- в начале года - с января по апрель;
- осенью - с августа по октябрь.

Общий прирост объема предложения по площади за 12 месяцев составил 18%.

В декабре 2014 года на рынке было выставлено 3 901 объект общей площадью 2 401 тыс. кв.м.



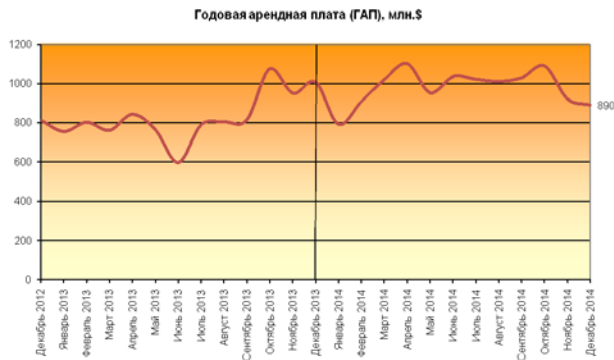
### Ценовые показатели

В динамике долларовых арендных ставок на протяжении 2014 года можно выделить 2 периода:

- незначительного их изменения с декабря по август;
- снижения в результате увеличения курса доллара с августа по декабрь.

Средние ставки на рынке аренды с декабря 2013 по декабрь 2014 года снизились на 29% в долларовом и выросли на 41% в рублевом выражении. Как видно, уровень снижения арендной ставки в 1,5 раза превысил уровень снижения цен на рынке продажи. Это можно объяснить традиционно более быстрой реакцией рынка аренды на изменения в макроэкономике.

В декабре средняя арендная ставка составила 426 \$/кв.м/год, или 23 758 руб./кв.м/год.

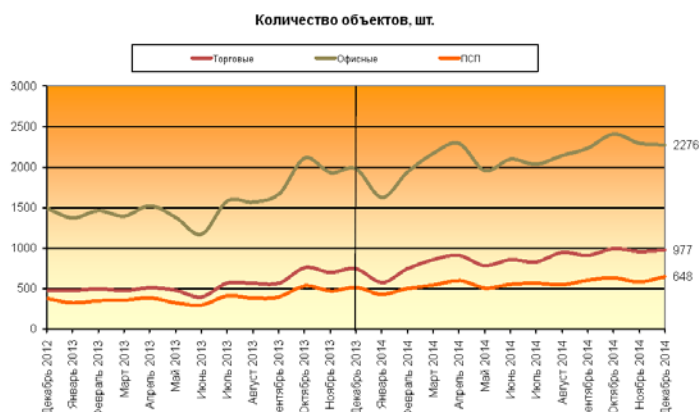
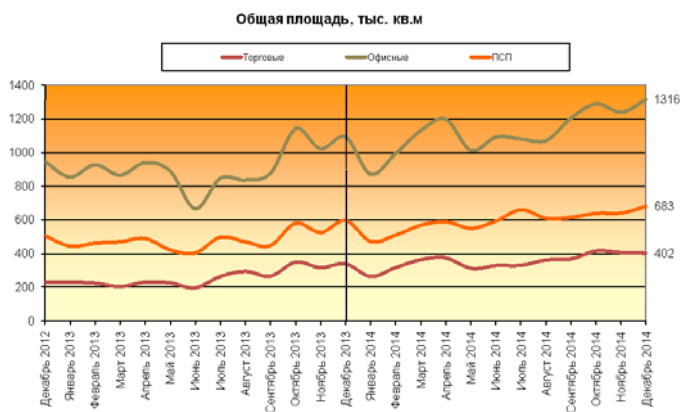


## Сравнительный анализ по сегментам

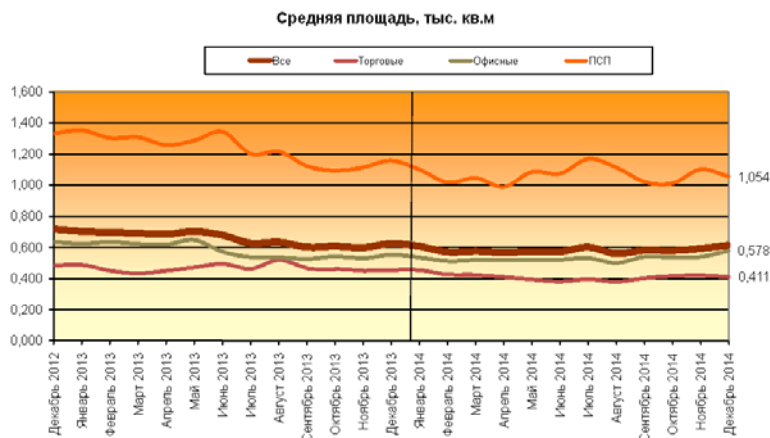
### Объем предложения

Темпы роста объема предложения по общей площади по различным сегментам в 2014 году на рынке аренды составили 18% по торговой недвижимости, 20% - по офисной и 14% по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади в декабре 2014 года составил: 402 тыс. кв.м по торговым объектам, 1 316 тыс. кв.м – по офисным и 683 тыс. кв.м – по производственно-складским.



На протяжении 2014 года средняя площадь по торговым помещениям снизилась на 10%, по производственно-складским – на 9%, в то время как по офисным – выросла на 5%. Уменьшение средней площади может свидетельствовать об интересе к крупным помещениям.



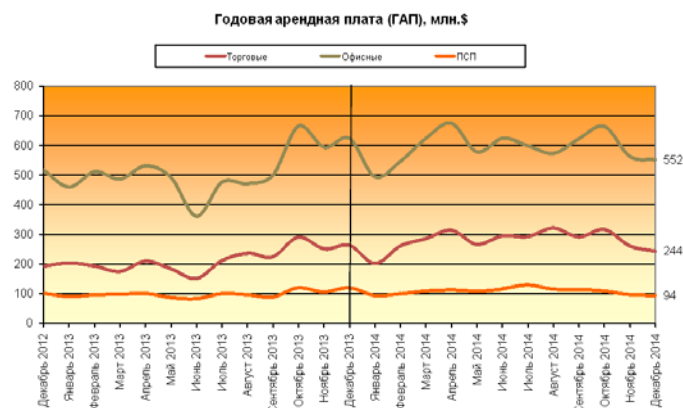
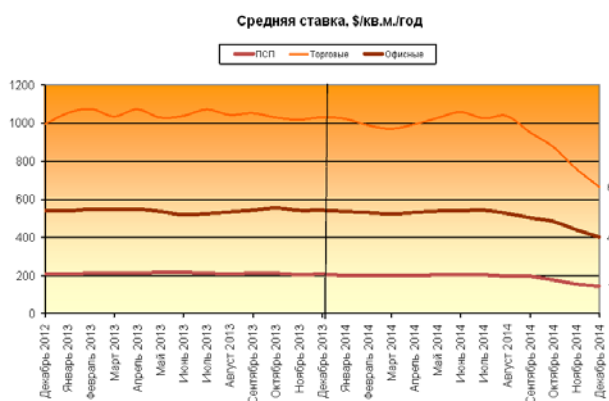
**Динамика показателей по рынку в целом**

	Все	Торговые	Офисные	ПСР
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>				
Декабрь 2012	1686	231	948	507
Декабрь 2013	2033	340	1094	599
Декабрь 2014	2401	402	1316	683
Прирост за 12.2012-12.2013,%	21%	47%	15%	18%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	18%	18%	20%	14%
<b>Количество объектов, шт.</b>				
Декабрь 2012	2345	474	1490	381
Декабрь 2013	3242	745	1979	518
Декабрь 2014	3901	977	2276	648
Прирост за 12.2012-12.2013,%	38%	57%	33%	36%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	20%	31%	15%	25%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>				
Декабрь 2012	0,719	0,487	0,636	1,332
Декабрь 2013	0,627	0,456	0,553	1,156
Декабрь 2014	0,616	0,411	0,578	1,054
Прирост за 12.2012-12.2013,%	-13%	-6%	-13%	-13%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-2%	-10%	5%	-9%

## Ценовые показатели

Средняя ставка на торговые помещения с декабря 2013 по декабрь 2014 года снизилась на 36% до 665 \$/кв.м/год, на офисные – на 26% до 403 \$/кв.м/год, на производственно-складские помещения – на 31% до 143 \$/кв.м/год. Как видно, на рынке аренды, торговые объекты подешевели так же, как и на рынке продажи, больше, чем офисные и производственно складские помещения, что также может быть связано с введением между Россией и Западом торговых санкций и снижением платежеспособного спроса в условиях снижения курса рубля.

Снижение годовой суммарной арендной платы с декабря 2013 по декабрь 2014 года составило 8% по торговым, 12% - по офисным помещениям и 21% - по производственно-складским помещениям.



Динамика показателей по рынку в целом

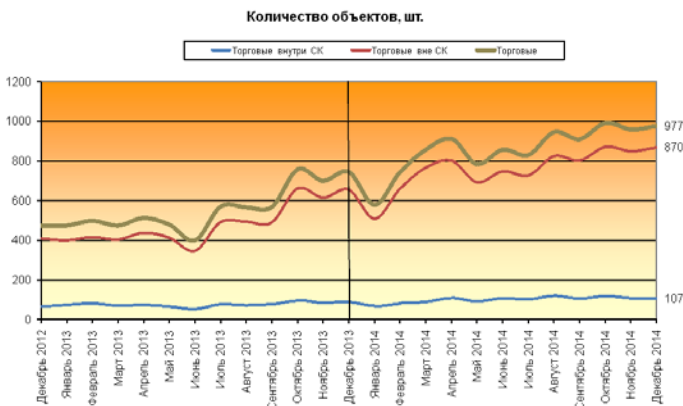
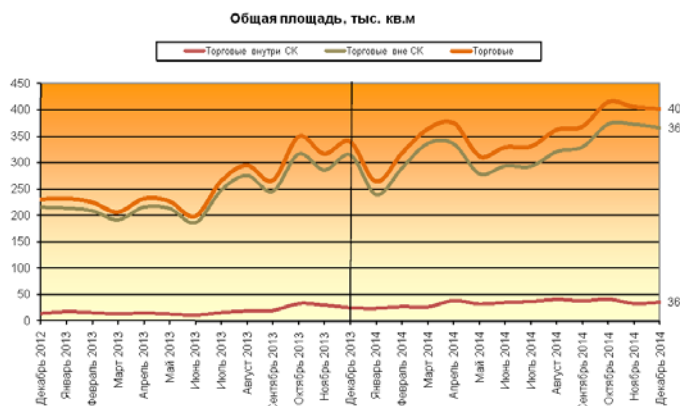
	Все	Торговые	Офисные	ПСП
<b>Средняя ставка, \$/кв.м./год</b>				
Декабрь 2012	579	995	541	208
Декабрь 2013	602	1031	544	208
Декабрь 2014	426	665	403	143
Прирост за 12.2012-12.2013,%	4%	4%	1%	0%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-29%	-36%	-26%	-31%
<b>ГАП, млн. \$</b>				
Декабрь 2012	812	194	517	101
Декабрь 2013	1007	264	624	119
Декабрь 2014	890	244	552	94
Прирост за 12.2012-12.2013,%	24%	36%	21%	18%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-12%	-8%	-12%	-21%

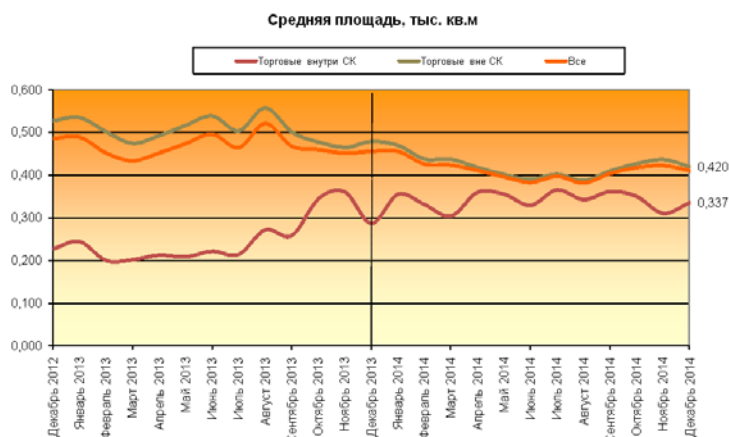
## Торговая недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения по площади по торговым помещениям в декабре 2014 года в центре вырос на 41%, в то время, как за пределами Садового Кольца - на 16%. Рост по количеству составил 20% и 33% соответственно. Существенное увеличение объема предложения может свидетельствовать о формировании отложенного спроса.

Всего в декабре 2014 года было выставлено 107 объектов суммарной площадью **36 тыс. кв.м** в пределах Садового Кольца и 870 объектов площадью **366 тыс. кв.м** за его пределами. Общий объем предложения торговых помещений составил 977 объектов общей площадью 402 тыс. кв.м со средней площадью объекта 411 кв.м.





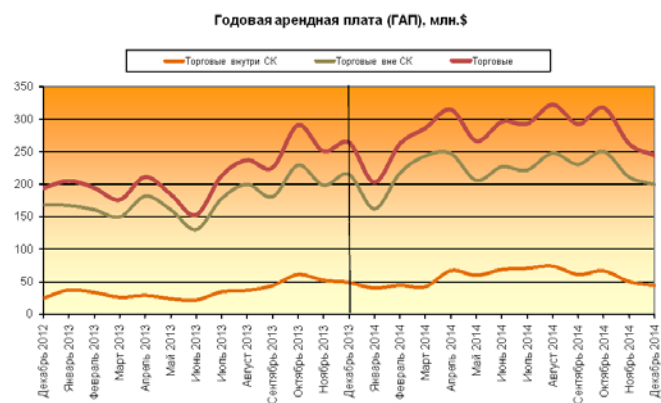
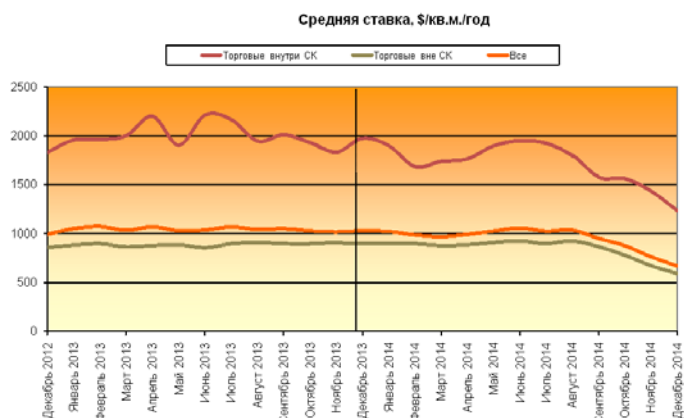
**Динамика показателей по торговым помещениям**

	Торговые	Торговые в пределах СК	Торговые вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2012	231	15	216
Декабрь 2013	340	26	314
Декабрь 2014	402	36	366
Прирост за 12.2012-12.2013,%	47%	73%	46%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	18%	41%	16%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2012	474	65	409
Декабрь 2013	745	89	656
Декабрь 2014	977	107	870
Прирост за 12.2012-12.2013,%	57%	37%	60%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	31%	20%	33%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2012	0,487	0,227	0,528
Декабрь 2013	0,456	0,287	0,479
Декабрь 2014	0,411	0,337	0,420
Прирост за 12.2012-12.2013,%	-6%	26%	-9%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-10%	17%	-12%

## Ценовые показатели

Средняя ставка по объектам в центре с декабря 2013 по декабрь 2014 года снизилась на 37%, а по объектам за пределами Садового Кольца – на 34%. Снижение ставок по объектам в центре оказалось выше в связи со смещением потребительского спроса в сторону товаров эконом-класса, однако пока эта разница еще не существенна.

В условиях роста объема предложения годовая арендная плата по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 9%, а за пределами Садового Кольца - на 7%.





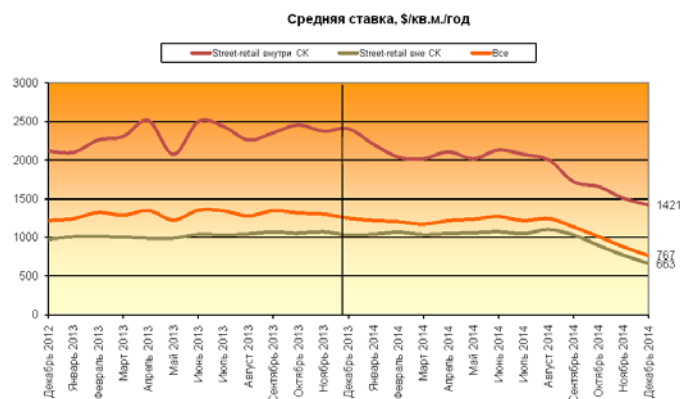
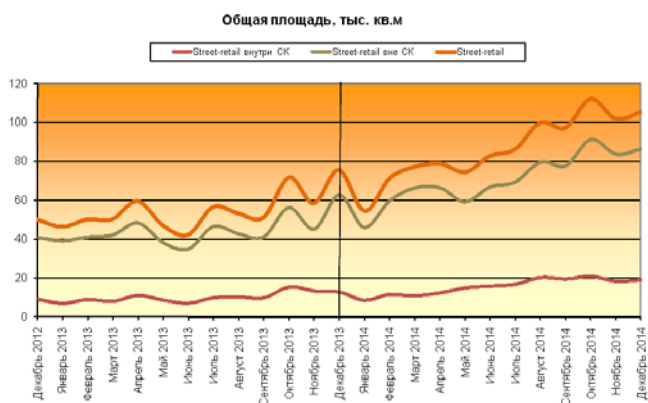
## Динамика показателей по торговой недвижимости

	Все	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
<b>Средняя ставка, \$/кв.м/год</b>			
Декабрь 2012	995	1835	861
Декабрь 2013	1031	1977	903
Декабрь 2014	666	1239	595
Прирост за 12.2012-12.2013,%	4%	8%	5%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-35%	-37%	-34%
<b>ГАП, млн. \$</b>			
Декабрь 2012	194	24	169
Декабрь 2013	264	48	215
Декабрь 2014	244	44	200
Прирост за 12.2012-12.2013,%	36%	99%	27%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-8%	-9%	-7%

## Street-retail

Объем предложения объектов формата street-retail за 12 месяцев по общей площади вырос на 39%, в т.ч. в центре - на 48%, а за пределами - на 38% и составил 51 объект общей площадью 19 тыс. кв.м в центре и 322 объекта площадью 86 тыс.кв.м за его пределами.

Средние арендные ставки за 12 месяцев снизились в целом на 39% до 767 \$/кв.м/год, при этом в центре уменьшились на 41% до 1 421 \$/кв.м/год, а за его пределами - на 36% до 663 \$/кв.м/год.



	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2012	50	9	41
Декабрь 2013	76	13	63
Декабрь 2014	105	19	86
Прирост за 12.2012-12.2013,%	51%	40%	53%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	39%	48%	38%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2012	171	36	135
Декабрь 2013	272	43	229
Декабрь 2014	373	51	322
Прирост за 12.2012-12.2013,%	59%	19%	70%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	37%	19%	41%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2012	0,293	0,256	0,303
Декабрь 2013	0,278	0,301	0,274
Декабрь 2014	0,283	0,376	0,268
Прирост за 12.2012-12.2013,%	-5%	18%	-10%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	2%	25%	-2%

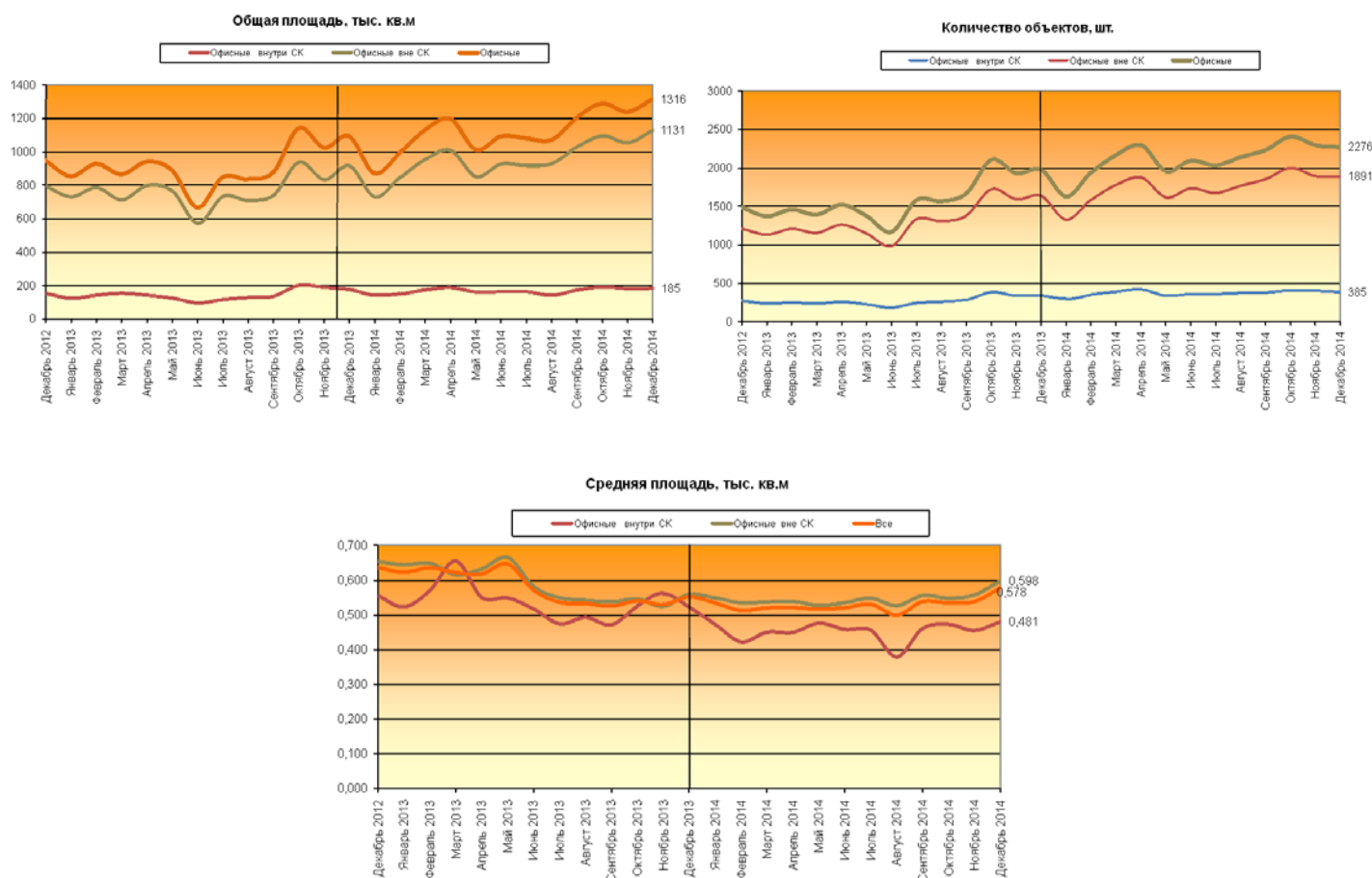
	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
<b>Средняя ставка, \$/кв.м.год</b>			
Декабрь 2012	1218	2121	977
Декабрь 2013	1249	2409	1032
Декабрь 2014	767	1421	663
Прирост за 12.2012-12.2013,%	3%	14%	6%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-39%	-41%	-36%
<b>ГАП, млн. \$</b>			
Декабрь 2012	52	17	35
Декабрь 2013	85	29	55
Декабрь 2014	82	29	53
Прирост за 12.2012-12.2013,%	63%	73%	58%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-4%	-3%	-4%

## Офисная недвижимость

### Объем предложения

Объем предложений офисов по общей площади с декабря 2013 по декабрь 2014 года увеличился на 4% в центре и на 23% за его пределами. Рост количества помещений составил, соответственно, 14% и 15% соответственно.

Всего в декабре 2014 года было выставлено 385 объектов в пределах Садового Кольца и 1 891 объект за его пределами суммарной площадью 185 и 1 131 тыс. кв.м соответственно. Общий объем предложения офисных помещений в декабре составил 2 276 объектов общей площадью 1 316 тыс. кв.м со средней площадью объекта 578 кв.м.

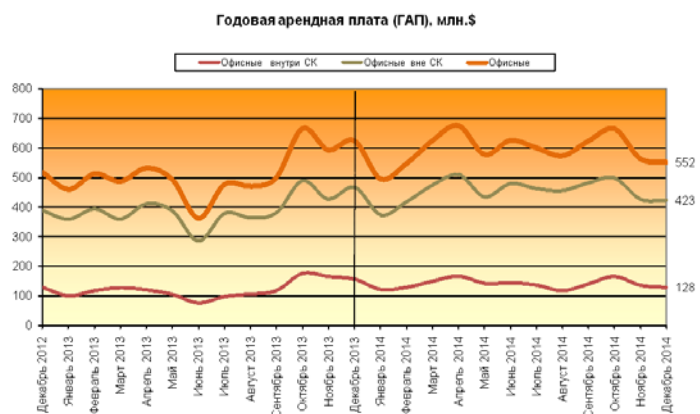
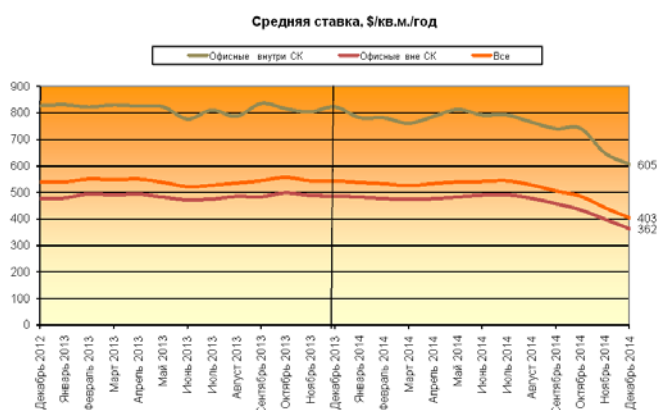


	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2012	948	153	795
Декабрь 2013	1094	177	917
Декабрь 2014	1316	185	1131
Прирост за 12.2012-12.2013,%	15%	16%	15%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	20%	4%	23%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2012	1490	275	1215
Декабрь 2013	1979	339	1640
Декабрь 2014	2276	385	1891
Прирост за 12.2012-12.2013,%	33%	23%	35%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	15%	14%	15%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2012	0,636	0,556	0,654
Декабрь 2013	0,553	0,523	0,559
Декабрь 2014	0,578	0,481	0,598
Прирост за 12.2012-12.2013,%	-13%	-6%	-15%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	5%	-8%	7%

## Ценовые показатели

Средняя ставка по офисным объектам за 2014 год в целом снизилась на 26% до 403 \$/кв.м/год. Как в пределах, так и за пределами Садового кольца средняя ставка снизилась на 26% и составила, соответственно, 605 \$/кв.м/год и 362 \$/кв.м/год. Одинаковый уровень снижения ставок по данным сегментам делает рынок аренды похожим на рынок продажи, на котором цены на объекты в центре и за его пределами также снизились одинаково.

С учетом существенного роста объема предложения суммарная годовая арендная плата по офисным предложениям в центре уменьшилась на 18%, а за пределами Садового Кольца - на 9%.



## Динамика показателей по офисным недвижимости

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Средняя ставка, \$/кв.м/год</b>			
Декабрь 2012	541	826	476
Декабрь 2013	544	821	487
Декабрь 2014	403	605	362
Прирост за 12.2012-12.2013,%	1%	-1%	2%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-26%	-26%	-26%
<b>ГАП, млн. \$</b>			
Декабрь 2012	517	128	389
Декабрь 2013	624	157	467
Декабрь 2014	552	128	423
Прирост за 12.2012-12.2013,%	21%	22%	20%
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-12%	-18%	-9%