



**Итоги 2015 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 2015 году в долларовом выражении существенно снизились, что произошло в связи со снижением на 25% курса рубля, обусловленного негативной динамикой цен на нефть. Снижение ставок аренды в долларах оказалось более значительным по сравнению со снижением цен, 36% по сравнению с 18% по ценам, при этом ставки в рублях снизились на 20%, а цены выросли на 3%.

2. Объем предложения на рынке продажи и аренды снизился. При этом уровень снижения объема предложения на рынке аренды был также выше, что так же как и в случае с ценовыми показателями связано с более быстрой реакцией рынка аренды на изменения в макроэкономике, чем рынка продажи.

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

- По торговым объектам объем предложения по общей площади на рынке продажи и аренды снизился значительно и сопоставимо с рынком аренды, при этом арендные ставки по объектам в центре снизились больше, чем цены, особенно по помещениям в центре.

- Объем предложения офисных помещений на рынке продажи снизился больше в центре, а на рынке аренды – на периферии, при этом уровень снижения цен был ниже уровня уменьшения ставок как в центре, так и за его пределами.

- Общая площадь производственно-складских помещений на рынке продажи значительно снизился, в то время, как уровень сокращения объема на рынке аренды по сравнению с другими видами недвижимости оказался минимальным.

### Главный вывод:

Ключевыми факторами, замедлявшими развитие рынка коммерческой недвижимости и снижение спроса, как и в 2014 году, остались снижение нефтегазовых доходов и отток капитала за рубеж. В отличие от 2014 года цены на коммерческую недвижимость в рублевом эквиваленте практически не изменились, а ставки снизились, что может свидетельствовать о влиянии негативных тенденций в макроэкономике на рынок коммерческой недвижимости. Соответственно снизилась доходность недвижимости. Скорее всего, дна рынка мы еще не достигли, и при благоприятной ситуации рынок стабилизируется к осени 2016 года. В целом наступивший год для рынка недвижимости будет еще более сложным, чем 2015. В наступившем году рынок окончательно станет рублевым, с отдельными псевдовалютными номинациями. Инвестиционная активность снизится, однако активизируется в мелкой рознице.

#### 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), а также торговые 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.

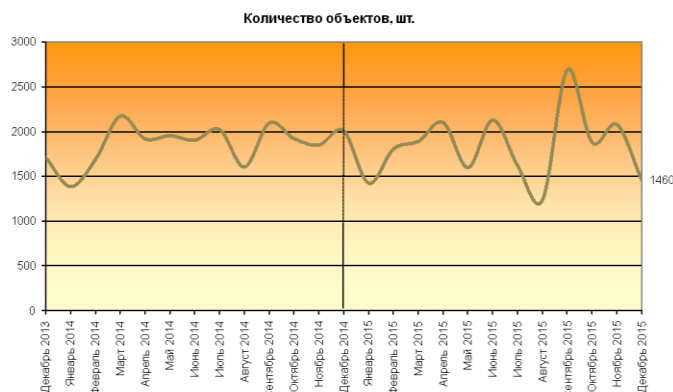
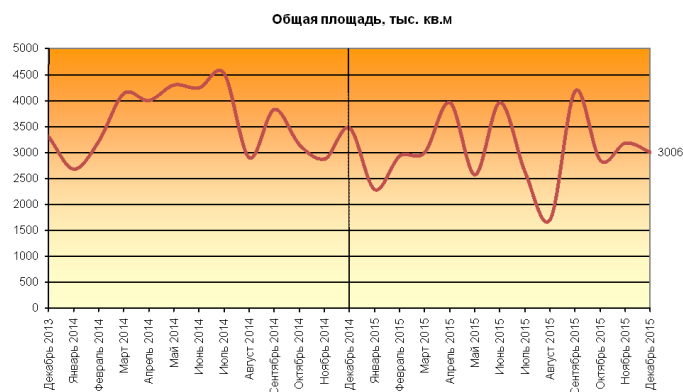
# Продажа

## Рынок в целом

### Объем предложения

Объем предложения рынка в 2015 году существенно колебался. Так, кроме традиционного спада в январе, уменьшение объема после роста в апреле было отмечено в мае, а после роста в июне - в июле и августе уровень объема предложения достиг минимума за год.

С декабря 2014 по декабрь 2015 года по количеству объем предложения снизился на **27%**, а по общей площади на **13%**, составив в конце года **1 460** объектов общей площадью **3 006** тыс.кв.м.



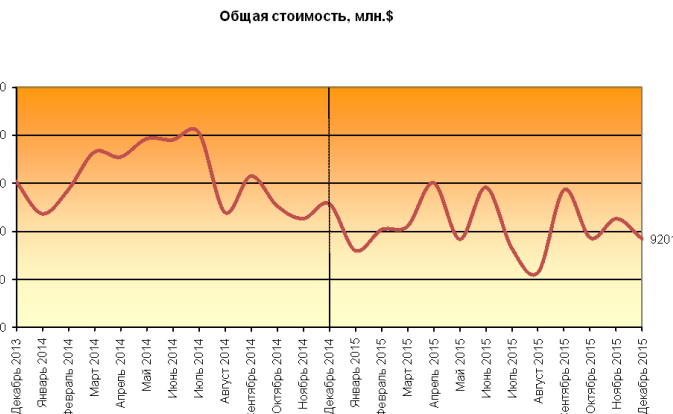
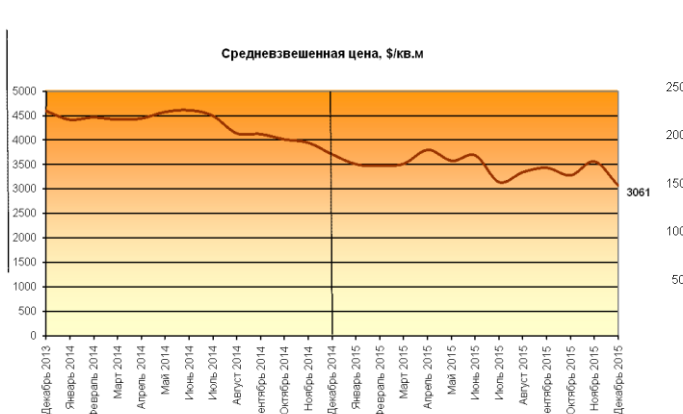
### Ценовые показатели

В динамике долларовых цен на протяжении 2015 года можно выделить 4 периода:

- с января по июнь - незначительный рост;
- в июле - снижение;
- с августа по ноябрь - постепенное восстановление до уровня первого полугодия;
- в декабре - снижение.

В 2015 году цены в долларах в связи с ростом на **25%** курса доллара снизились. Изменение к декабрю 2014 г. составило **-18%** в долларовом и **+3%** в рублевом эквиваленте. Средневзвешенная цена в декабре 2015 года составила **3 061 \$/кв.м**, или **213 351 руб./кв.м**.

Общий объем предложения по стоимости в декабре уменьшился на **29%** и составил **9,20** млрд. \$.



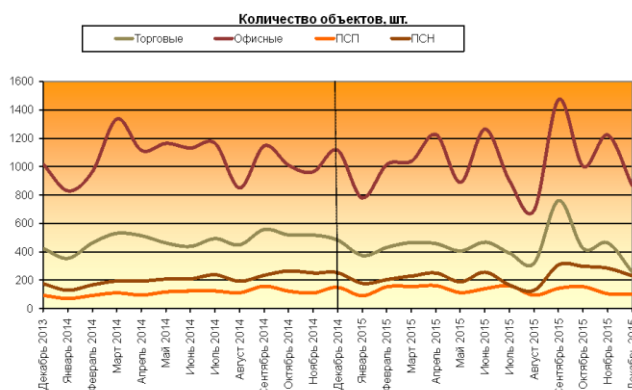
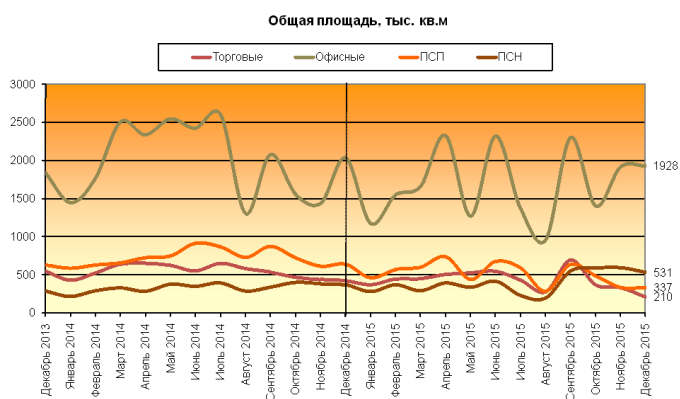
## Сравнительный анализ по сегментам

### Объем предложения

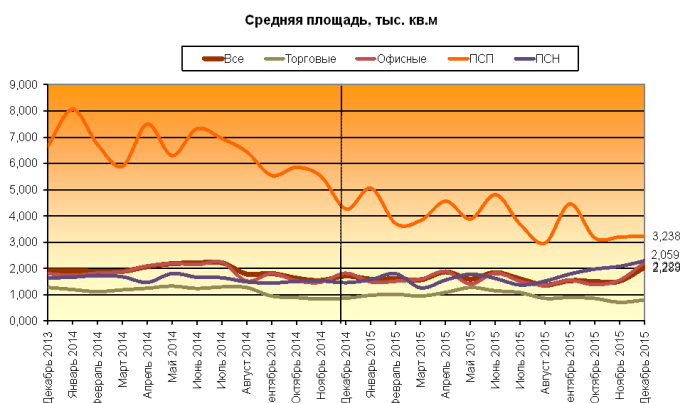
За 2015 год по общей площади объем предложения снизился на **50%** по торговым, на **5%** по офисным и на **48%** по производственно-складским помещениям и вырос на **43%** по помещениям свободного назначения.

Объем предложения в декабре 2015 года составил **259** торговых объектов общей площадью **210** тыс.кв.м, **865** офисных объектов общей площадью **1928** тыс.кв.м, **104** производственно-складских помещения общей площадью **337** тыс.кв.м и **232** помещения свободного назначения общей площадью **531** тыс.кв.м.

В структуре рынка по общей площади лидирующее положение в декабре 2015 года, как и ранее, заняли офисные помещения, доля которых на рынке составила **64%**, второе место с долей **18%** у помещений свободного назначения, доля производственно-складских помещений составила **11%**, а доля торговых помещений – **7%**. Доля офисных помещений за год выросла на **7%**, доля торговых помещений уменьшилась на **5%**, доля помещений свободного назначения выросла на **6%**, а доля производственно-складских помещений уменьшилась на **2%**.



Судя по росту средней площади объектов офисного и свободного назначения на **22** и **57%** спросом пользовались помещения небольших площадей, в то время, как по торговым и производственно-складским помещениям ситуация была противоположной.



Динамика показателей по рынку в целом

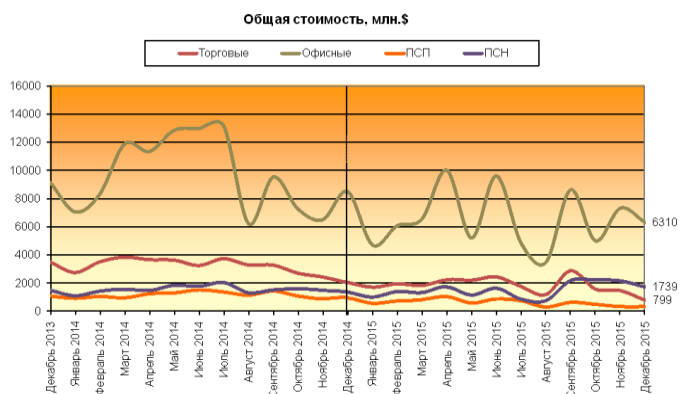
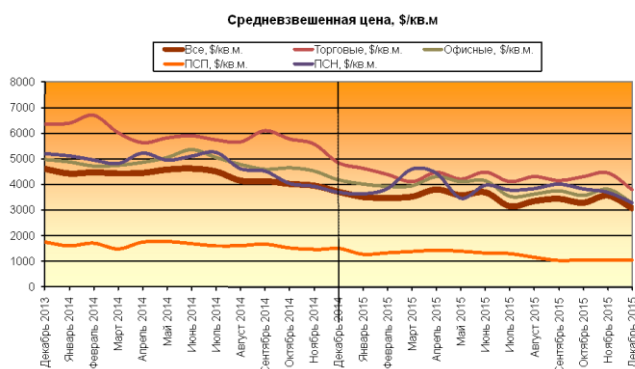
	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>					
Декабрь 2013	3310	548	1841	633	288
Декабрь 2014	3475	423	2039	642	371
Декабрь 2015	3006	210	1928	337	531
Прирост за 12.2013-12.2014.%	5%	-23%	11%	1%	29%
Прирост за 12.2014-12.2015.%	-13%	-50%	-5%	-48%	43%
<b>Количество объектов, шт.</b>					
Декабрь 2013	1711	424	1016	95	176
Декабрь 2014	2006	483	1117	151	255
Декабрь 2015	1480	259	865	104	232
Прирост за 12.2013-12.2014.%	17%	14%	10%	59%	45%
Прирост за 12.2014-12.2015.%	-27%	-46%	-23%	-31%	-9%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>					
Декабрь 2013	1,934	1,292	1,812	6,659	1,635
Декабрь 2014	1,732	0,876	1,825	4,252	1,454
Декабрь 2015	2,059	0,813	2,229	3,238	2,288
Прирост за 12.2013-12.2014.%	-10%	-32%	1%	-36%	-11%
Прирост за 12.2014-12.2015.%	19%	-7%	22%	-24%	57%

### Ценовые показатели

В условиях роста курса доллара цены по всем сегментами коммерческой недвижимости снизились. Снижение составило **22%** по торговым объектам, **22%** - по офисным, **30%** - по производственно-складским и **11%** - по помещениям свободного назначения.

Объем предложения в стоимостном выражении по торговым объектам снизился на **61%**, по офисным помещениям - на **26%**, по производственно-складским помещениям - на **63%**, а по помещениям свободного назначения за счет значительного роста общей площади – вырос на **27%**.

Сопоставимость уровня снижения цен по офисным и торговым помещениям свидетельствует о том, что влияние макроэкономики в текущих условиях на данные два сегмента оказывается примерно одинаковым. Более негативно изменения в макроэкономике отразились на производственно-складских помещениях и менее – на помещениях свободного назначения.



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
<b>Среднезвешенная цена, \$/кв.м.</b>					
Декабрь 2013	4601	6350	4965	1754	5200
Декабрь 2014	3711	4848	4172	1511	3689
Декабрь 2015	3061	3795	3273	1053	3275
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-19%	-24%	-16%	-14%	-29%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-18%	-22%	-22%	-30%	-11%
<b>Общая стоимость, млн.\$</b>					
Декабрь 2013	15229	3480	9142	1110	1497
Декабрь 2014	12894	2052	8505	970	1368
Декабрь 2015	9201	799	6310	355	1739
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-15%	-41%	-7%	-13%	-9%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-29%	-61%	-26%	-63%	27%

## Торговая недвижимость

### Объем предложения

В декабре 2015 года общая площадь предложения торговой недвижимости в центре по сравнению с декабрем 2014 года была ниже на **41%**, а за пределами центра - на **51%**.

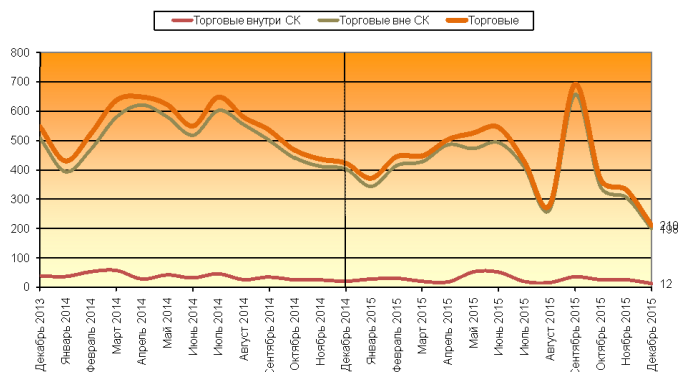
Всего в декабре 2015 года на продажу было выставлено **39** объектов в пределах Садового Кольца и **220** объектов за его пределами суммарной площадью **12** и **198 тыс. кв.м** соответственно.

Общий объем предложения торговых помещений в декабре составил **259** объектов общей площадью **210 тыс. кв.м** со средней площадью объекта **810 кв.м**.

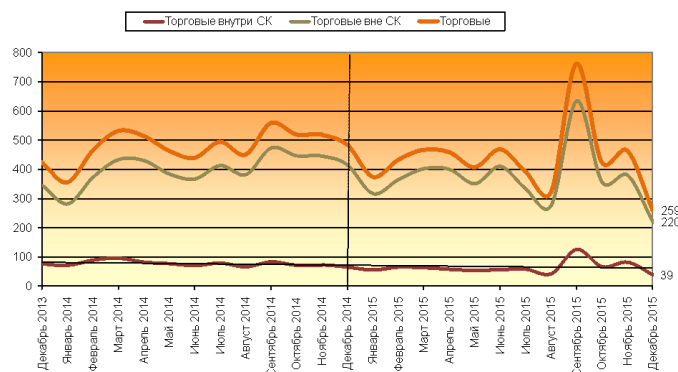
# Итоги 2015 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы



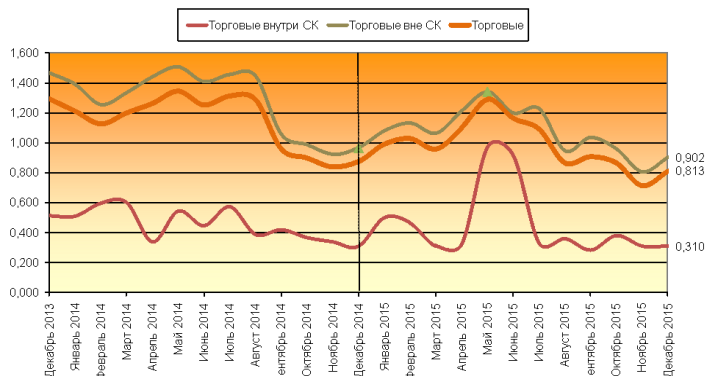
Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.



Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2013	548	39	509
Декабрь 2014	423	20	403
Декабрь 2015	210	12	198
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-23%	-48%	-21%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-50%	-41%	-51%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2013	424	77	347
Декабрь 2014	483	66	417
Декабрь 2015	259	39	220
Прирост за 12.2013-12.2014,%	14%	-14%	20%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-46%	-41%	-47%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2013	1,29	0,51	1,47
Декабрь 2014	0,88	0,31	0,97
Декабрь 2015	0,81	0,31	0,90
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-32%	-40%	-34%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-7%	0%	-7%

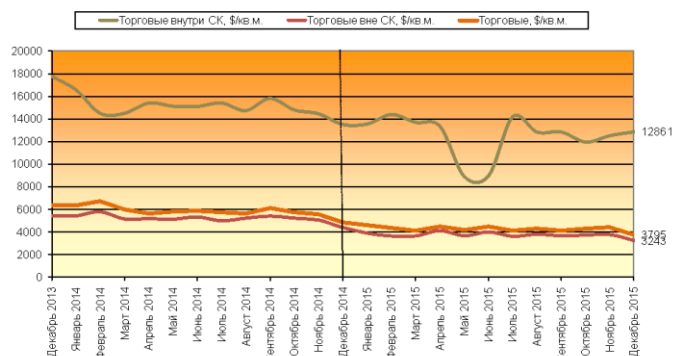
## Ценовые показатели

Цена на торговые объекты в центре с декабря 2014 по декабрь 2015 года снизилась на **5%** до **12 861 \$/кв.м**, а за пределами Садового Кольца - на **26%** до **3 243 \$/кв.м**. Менее значительное снижение цен по объектам в центре свидетельствует о том, что эти помещения сохраняют свой традиционно высокий инвестиционный потенциал.

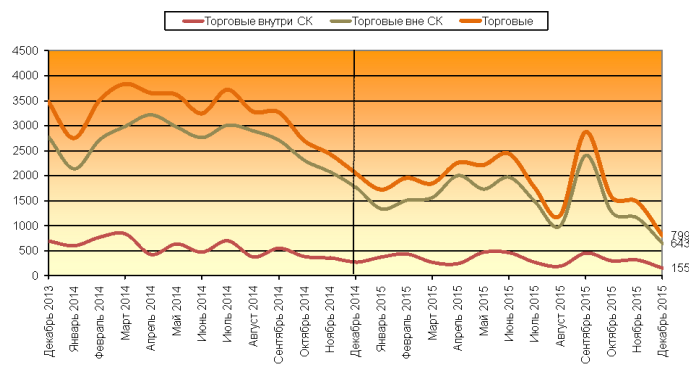
Цена по всем торговым помещениям за 2015 год в долларах снизилась на **22%** до **3 795 \$/кв.м** и в рублях на **3%** до **264 511 руб./кв.м**.

Стоимостной объем предложения торговых помещений в центре за 12 месяцев снизился на **44%**, а на периферии - на **64%**.

Средневзвешенная цена, \$/кв.м



Общая стоимость, млн.\$



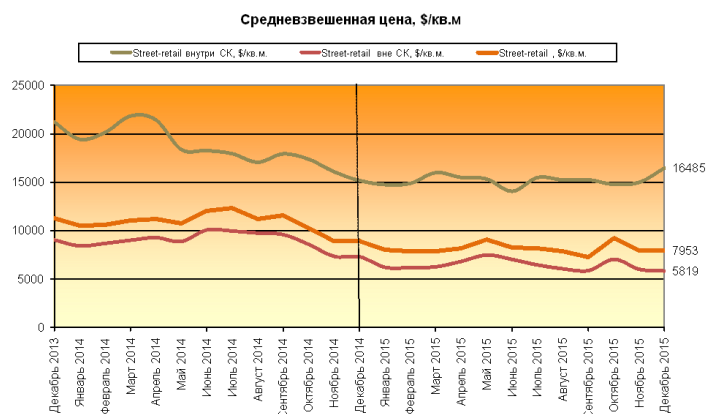
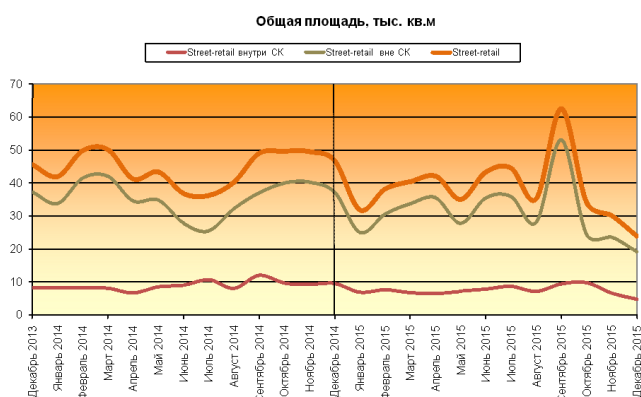
## Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
<b>Средневзвешенная цена, \$/кв.м.</b>			
Декабрь 2013	6350	17764	5465
Декабрь 2014	4848	13505	4409
Декабрь 2015	3795	12861	3243
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-24%	-24%	-19%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-22%	-5%	-26%
<b>Общая стоимость, млн.\$</b>			
Декабрь 2013	3480	701	2779
Декабрь 2014	2052	276	1776
Декабрь 2015	799	155	643
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-41%	-61%	-36%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-61%	-44%	-64%

## Street-retail

Объем предложения объектов формата street-retail за 2015 год по общей площади снизился на **49%** и составил **24** тыс.кв.м. В центре общая площадь уменьшилась на **50%** до **5** тыс.кв.м, а за его пределами – на **49%** и составила **19** тыс.кв.м.

Средневзвешенная цена в целом по городу снизилась на **11%** и составила **7 953 \$/кв.м.** В центре цены выросли на **9%** до **16 485 \$/кв.м.**, а за его пределами, наоборот, снизились на **20%** до **5 819 \$/кв.м.** Как видно по ценовой динамике, помещения street-retail в центре к концу 2015 года спросом пользовались более значительным по сравнению с периферийно расположенными объектами.



	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2013	46	8	37
Декабрь 2014	47	10	37
Декабрь 2015	24	5	19
Прирост за 12.2013-12.2014,%	3%	15%	0%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-49%	-50%	-49%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2013	128	28	100
Декабрь 2014	140	34	106
Декабрь 2015	79	20	59
Прирост за 12.2013-12.2014,%	9%	21%	6%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-44%	-41%	-44%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2013	0,36	0,30	0,37
Декабрь 2014	0,33	0,28	0,35
Декабрь 2015	0,30	0,24	0,32
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-6%	-5%	-6%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-10%	-15%	-8%

	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
<b>Средневзвешенная цена, \$/кв.м.</b>			
Декабрь 2013	11252	21209	9038
Декабрь 2014	8912	15190	7307
Декабрь 2015	7953	16485	5819
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-21%	-28%	-19%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-11%	9%	-20%
<b>Общая стоимость, млн.\$</b>			
Декабрь 2013	512	176	337
Декабрь 2014	416	145	272
Декабрь 2015	190	79	111
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-19%	-18%	-19%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-54%	-46%	-59%

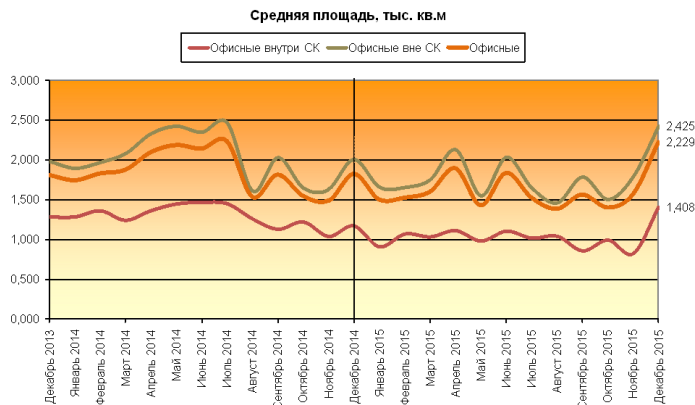
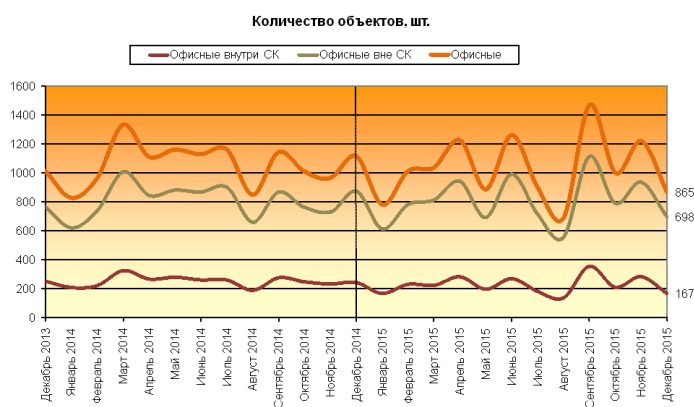
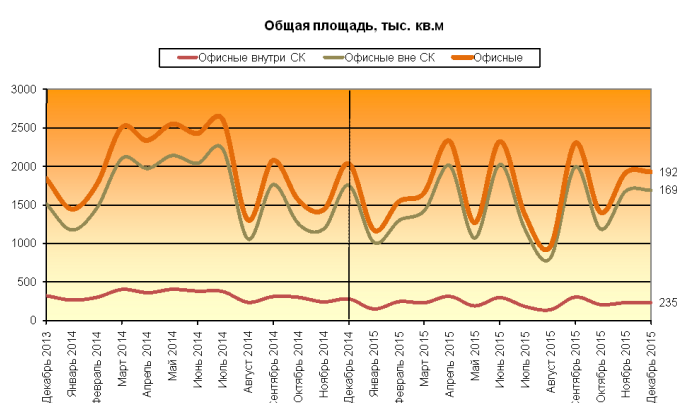


## Офисная недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения офисов за год в центре снизился на **17%** по общей площади и **31%** по количеству, а за пределами центра - на **4%** по общей площади и на **20%** по количеству.

Всего в декабре 2015 года было выставлено **167** объектов общей площадью **235** тыс.кв.м в пределах Садового Кольца и **698** объектов за его пределами суммарной площадью **1693** тыс.кв.м. Общий объем предложения офисных площадей составил **865** объектов общей площадью **1928** тыс.кв.м со средней площадью объекта **2 229** кв.м.



Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2013	1841	323	1518
Декабрь 2014	2039	283	1756
Декабрь 2015	1928	235	1693
Прирост за 12.2013-12.2014,%	11%	-12%	16%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-5%	-17%	-4%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2013	1016	252	764
Декабрь 2014	1117	242	875
Декабрь 2015	865	167	698
Прирост за 12.2013-12.2014,%	10%	-4%	15%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-23%	-31%	-20%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2013	1,812	1,282	1,987
Декабрь 2014	1,825	1,169	2,007
Декабрь 2015	2,229	1,408	2,425
Прирост за 12.2013-12.2014,%	1%	-9%	1%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	22%	20%	21%

### Ценовые показатели

За 12 месяцев с декабря 2014 по декабрь 2015 года средневзвешенная цена на офисные объекты в центре снизилась на **25%** до **5 553 \$/кв.м.**, а за пределами Садового Кольца – на **19%** до **2 956 \$/кв.м.**

Цена по всем офисным помещениям за 2015 год в долларах уменьшилась на **22%** и составила **3 273 \$/кв.м** и на **3%** в рублях до **228 128 руб./кв.м.**

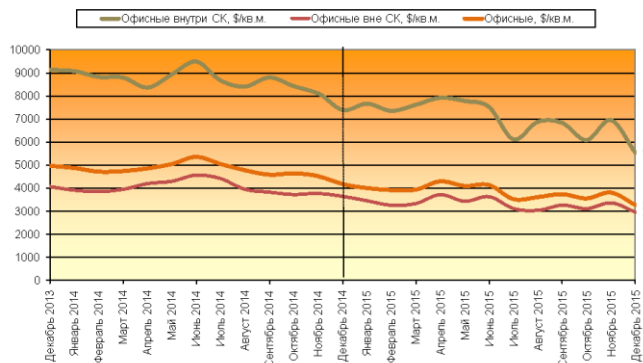
Уменьшение объема предложения в стоимостном выражении составило **38%** до **1 306 млн. \$** в пределах Садового Кольца и **22%** до **5 004 млн. \$** за его пределами, а в целом стоимость офисных объектов в 2015 году уменьшилась на **26%** до **6 310 млн. \$.**

Отличие в уменьшении ставок по объектам в центре и за его пределами является незначительным, в связи с чем можно заключить о том, что изменения в макроэкономике отразились на офисной недвижимости практически вне зависимости от ее месторасположения.

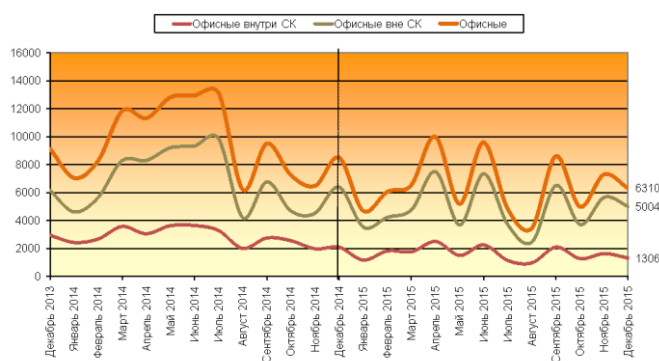
# Итоги 2015 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы



Средневзвешенная цена, \$/кв.м



Общая стоимость, млн.\$



Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Средневзвешенная цена, \$/кв.м.</b>			
Декабрь 2013	4965	9136	4077
Декабрь 2014	4172	7397	3652
Декабрь 2015	3273	5553	2956
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-16%	-19%	-10%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-22%	-25%	-19%
<b>Общая стоимость, млн. \$</b>			
Декабрь 2013	9142	2952	6190
Декабрь 2014	8505	2093	6412
Декабрь 2015	6310	1306	5004
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-7%	-29%	4%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-26%	-38%	-22%

# Аренда

## Рынок в целом

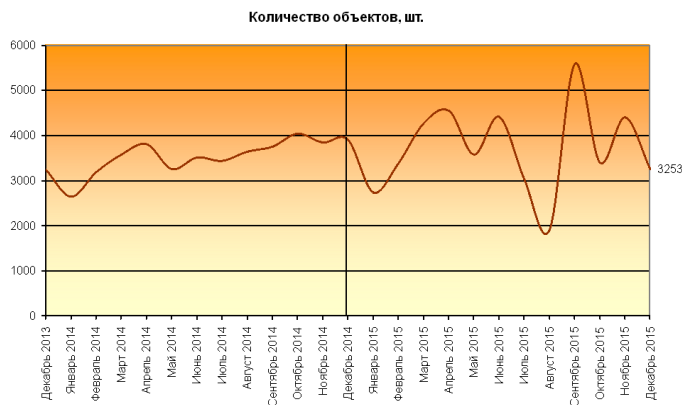
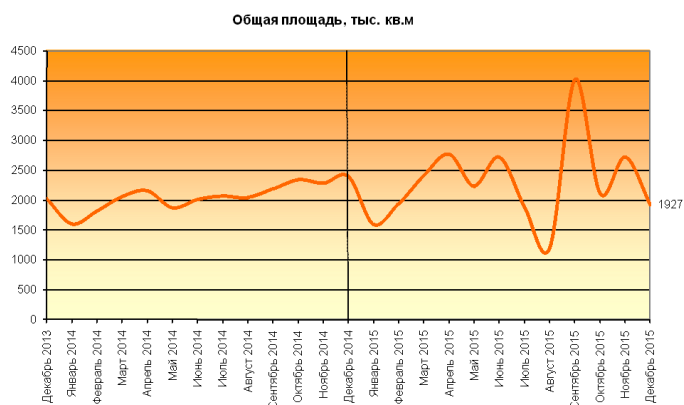
### Объем предложения

В развитии рынка аренды на протяжении 2015 года прослеживалось несколько этапов.

- с января по апрель - рост;
- с апреля по июнь - уровень менялся незначительно;
- с июня по август – значительный спад;
- в сентябре – существенный рост;
- с октября по декабрь - снижение.

Общее снижение объема предложения по площади за 12 месяцев составило **20%**.

В декабре 2015 года на рынке было выставлено **3 253** объекта общей площадью **1 927** тыс. кв.м.

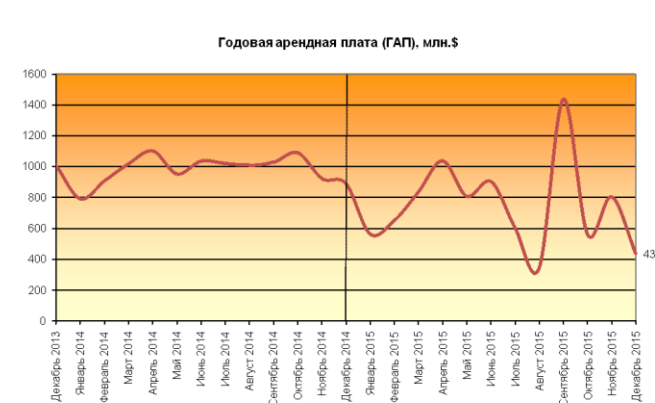
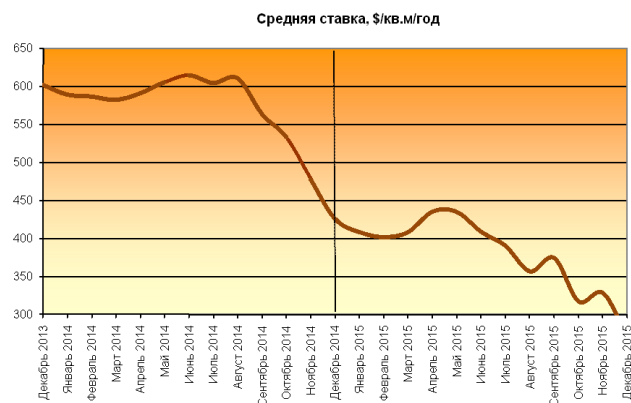


### Ценовые показатели

В динамике долларовых арендных ставок на протяжении 2015 года можно выделить 2 периода:

- в первом полугодии ставка менялась не существенно;
- во втором полугодии - ставка уменьшилась.

Средняя ставка на рынке аренды с декабря 2014 по декабрь 2015 года снизилась на **36%** в долларовом и на **20%** в рублевом выражении. В декабре средняя арендная ставка составила **270 \$/кв.м/год**, или **18 819 руб./кв.м/год**.

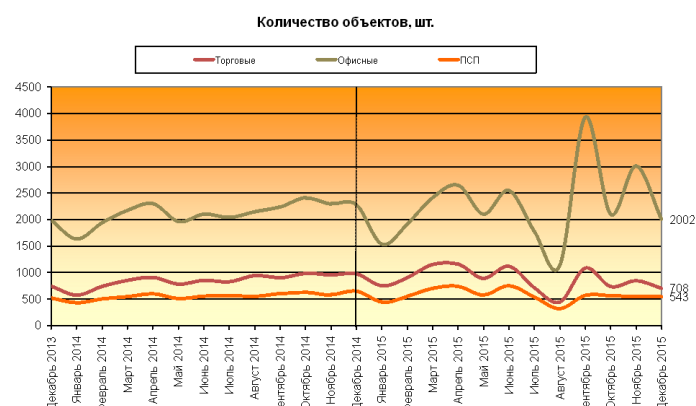
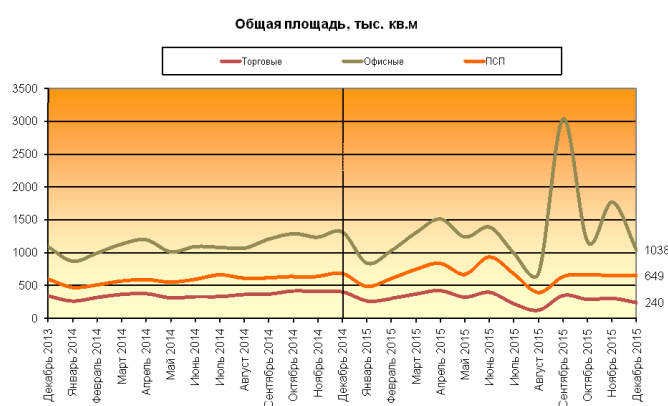


## Сравнительный анализ по сегментам

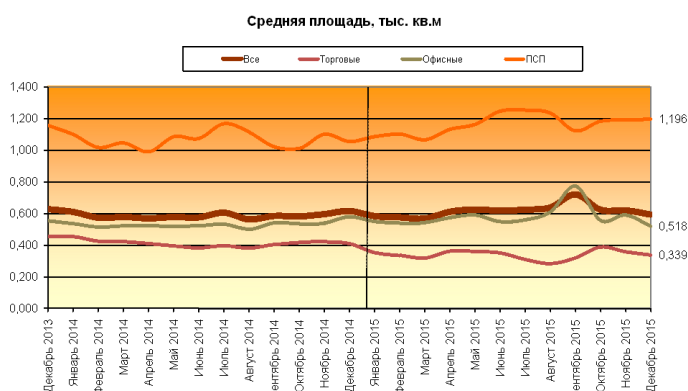
### Объем предложения

Снижение объема предложения по общей площади по различным сегментам в 2015 году на рынке аренды составило **40%** по торговой недвижимости, **21%** - по офисной и **5%** по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения в декабре 2015 года составил: **240** тыс.кв.м по торговым объектам, **1 038** тыс.кв.м – по офисным и **649** тыс.кв.м – по производственно-складским.



На протяжении 2015 года средняя площадь по торговым помещениям снизилась на **18%**, по офисным – на **10%**, в то время как по производственно-складским – выросла на **13%**.



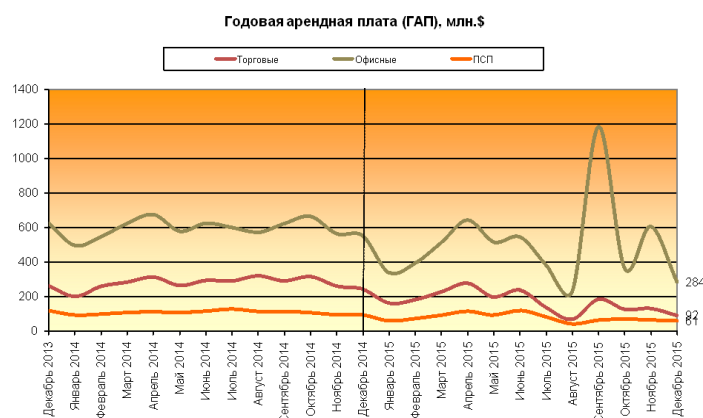
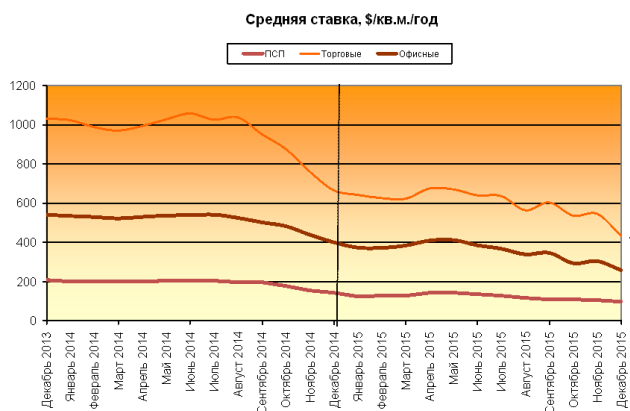
Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>				
Декабрь 2013	2033	340	1094	599
Декабрь 2014	2401	402	1316	683
Декабрь 2015	1927	240	1038	649
Прирост за 12.2013-12.2014.%	18%	18%	20%	14%
Прирост за 12.2014-12.2015.%	-20%	-40%	-21%	-5%
<b>Количество объектов, шт.</b>				
Декабрь 2013	3242	745	1979	518
Декабрь 2014	3901	977	2276	648
Декабрь 2015	3253	708	2002	543
Прирост за 12.2013-12.2014.%	20%	31%	15%	25%
Прирост за 12.2014-12.2015.%	-17%	-28%	-12%	-16%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>				
Декабрь 2013	0,627	0,456	0,553	1,156
Декабрь 2014	0,616	0,411	0,578	1,054
Декабрь 2015	0,592	0,339	0,518	1,196
Прирост за 12.2013-12.2014.%	-2%	-10%	5%	-9%
Прирост за 12.2014-12.2015.%	-4%	-18%	-10%	13%

### Ценовые показатели

Средняя ставка на торговые помещения с декабря 2014 по декабрь 2015 года снизилась на **35%** до **432** \$/кв.м/год, на офисные – на **36%** до **260** \$/кв.м/год, на производственно-складские помещения – на **32%** и составила **97** \$/кв.м/год. Таким образом, снижение арендных ставок по разным видам коммерческой недвижимости явилось сопоставимым, и о каких либо существенных различиях в динамике спроса по отношению к ним, говорить не приходится.

Снижение годовой суммарной арендной платы с декабря 2014 по декабрь 2015 года составило **62%** по торговым, **49%** - по офисным помещениям и **36%** - по производственно-складским помещениям.



Динамика показателей по рынку в целом

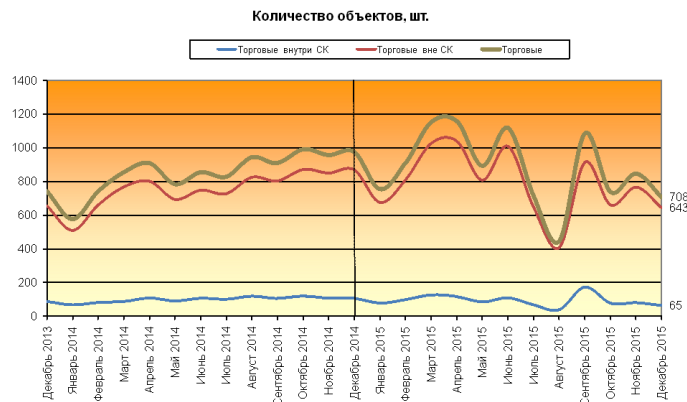
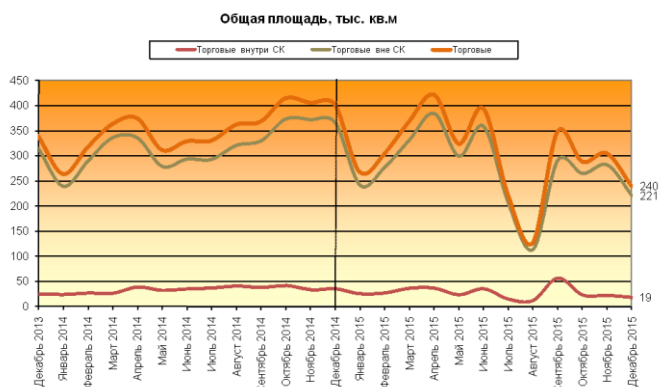
	Все	Торговые	Офисные	ПСП
<b>Средняя ставка, \$/кв.м/год</b>				
Декабрь 2013	602	1031	544	208
Декабрь 2014	426	666	403	143
Декабрь 2015	270	432	260	97
Прирост за 12.2013-12.2014, %	-29%	-35%	-26%	-31%
Прирост за 12.2014-12.2015, %	-36%	-35%	-36%	-32%
<b>ГАП, млн. \$</b>				
Декабрь 2013	1007	264	624	119
Декабрь 2014	890	244	552	94
Декабрь 2015	436	92	284	61
Прирост за 12.2013-12.2014, %	-12%	-8%	-12%	-21%
Прирост за 12.2014-12.2015, %	-51%	-62%	-49%	-36%

## Торговая недвижимость

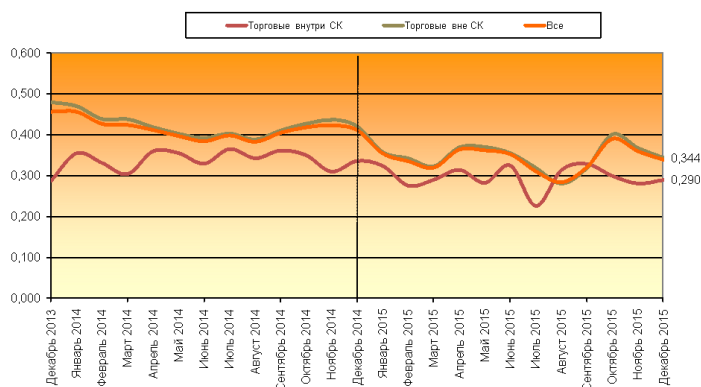
### Объем предложения

Объем предложения торговых помещений по площади за 2015 год в центре снизился на **48%**, в то время, как за пределами Садового Кольца - на **40%**. Снижение по количеству составило **39%** и **26%** соответственно.

Всего в декабре 2015 года было выставлено **65** объектов суммарной площадью **19 тыс.кв.м** в пределах Садового Кольца и **643** объекта площадью **221 тыс.кв.м** за его пределами. Общий объем предложения торговых помещений составил **708** объектов общей площадью **240 тыс.кв.м** со средней площадью объекта **339 кв.м**.



Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по торговым помещениям

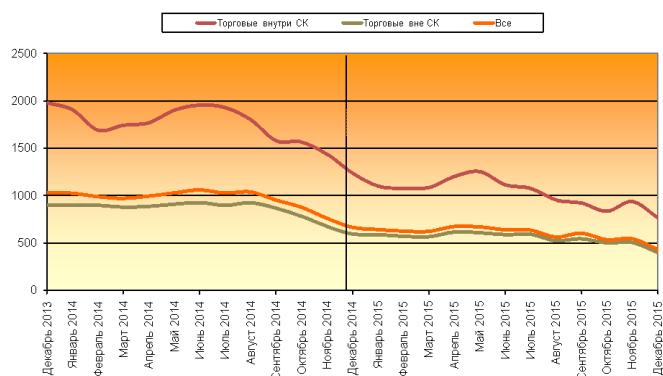
	Торговые	Торговые в пределах СК	Торговые вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2013	340	26	314
Декабрь 2014	402	36	366
Декабрь 2015	240	19	221
Прирост за 12.2013-12.2014,%	18%	41%	16%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-40%	-48%	-40%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2013	745	89	656
Декабрь 2014	977	107	870
Декабрь 2015	708	65	643
Прирост за 12.2013-12.2014,%	31%	20%	33%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-28%	-39%	-26%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2013	0,456	0,287	0,479
Декабрь 2014	0,411	0,337	0,420
Декабрь 2015	0,339	0,290	0,344
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-10%	17%	-12%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-18%	-14%	-18%

## Ценовые показатели

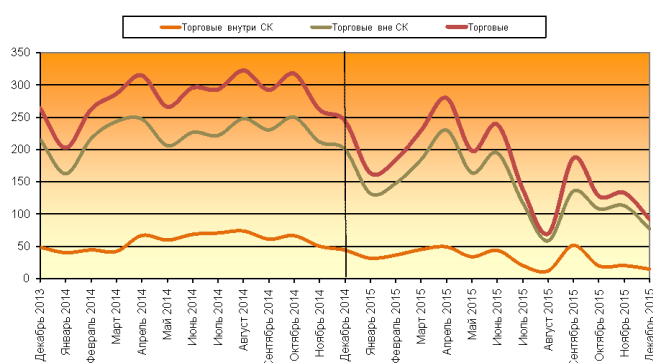
Средняя ставка по объектам в центре с декабря 2014 по декабрь 2015 года снизилась в долларах на **38%** до **769 \$/кв.м/год** и в рублях на 21% до **96 125 руб./кв.м/год**, а по объектам за пределами Садового Кольца в долларах – на **33%** до **399 \$/кв.м/год** и в рублях на 16% до **27 810 руб./кв.м/год**. По сравнению с рынком продажи, ставки в центре снизились более значительно, что может свидетельствовать о том, что в краткосрочной перспективе рынок качественных торговых помещений испытывает более значительные трудности.

В условиях снижения объема предложения годовая арендная плата по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на **67%**, а за пределами Садового Кольца - на **61%**.

Средняя ставка, \$/кв.м/год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.\$



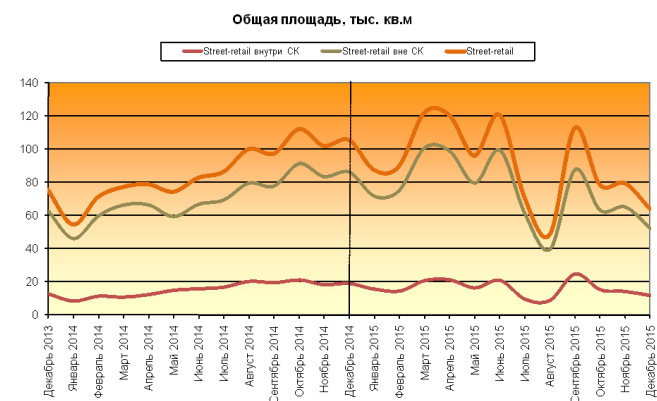
Динамика показателей по торговой недвижимости

	Все	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
<b>Средняя ставка, \$/кв.м/год</b>			
Декабрь 2013	1031	1977	903
Декабрь 2014	666	1239	595
Декабрь 2015	433	769	399
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-35%	-37%	-34%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-35%	-38%	-33%
<b>ГАП, млн. \$</b>			
Декабрь 2013	264	48	215
Декабрь 2014	244	44	200
Декабрь 2015	92	15	77
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-8%	-9%	-7%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-62%	-67%	-61%

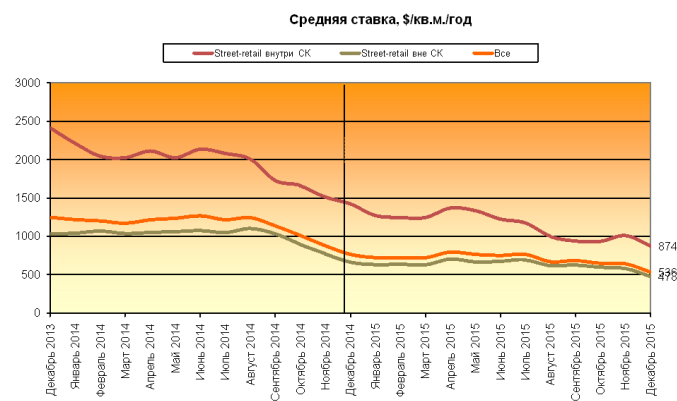
## Street-retail

Объем предложения объектов формата street-retail за 12 месяцев по общей площади снизился на **39%**, в т.ч. в центре - на **38%**, а за пределами - на **40%** и составил **37** объектов общей площадью **12** тыс.кв.м в центре и **217** объектов площадью **52** тыс.кв.м за его пределами.

Средние арендные ставки за 12 месяцев в долларах снизились в целом на **30%** до **536 \$/кв.м/год**, в рублях – на **13%** до **37 359 руб./кв.м/год**, при этом в центре в долларах уменьшились на **39%** до **874 \$/кв.м/год** и в рублях на **24%** до **60 917 руб./кв.м/год**, а за его пределами в долларах - на **28%** до **478 \$/кв.м/год** и в рублях на **10%** до **33 316 руб./кв.м/год**.



	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2013	76	13	63
Декабрь 2014	105	19	86
Декабрь 2015	64	12	52
Прирост за 12.2013-12.2014,%	39%	48%	38%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-39%	-38%	-40%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2013	272	43	229
Декабрь 2014	373	51	322
Декабрь 2015	254	37	217
Прирост за 12.2013-12.2014,%	37%	19%	41%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-32%	-27%	-33%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2013	0,278	0,301	0,274
Декабрь 2014	0,283	0,376	0,268
Декабрь 2015	0,252	0,323	0,240
Прирост за 12.2013-12.2014,%	2%	25%	-2%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-11%	-14%	-10%



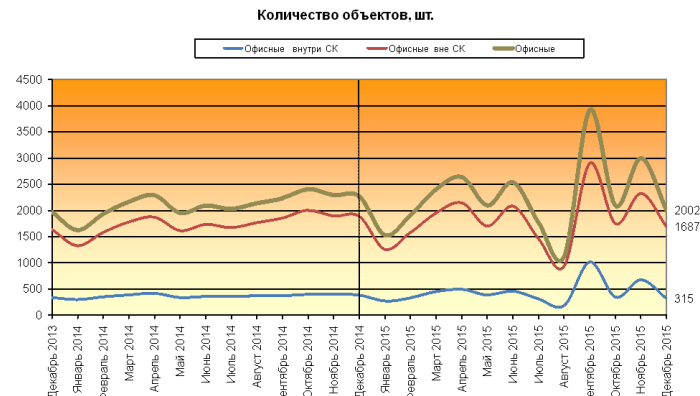
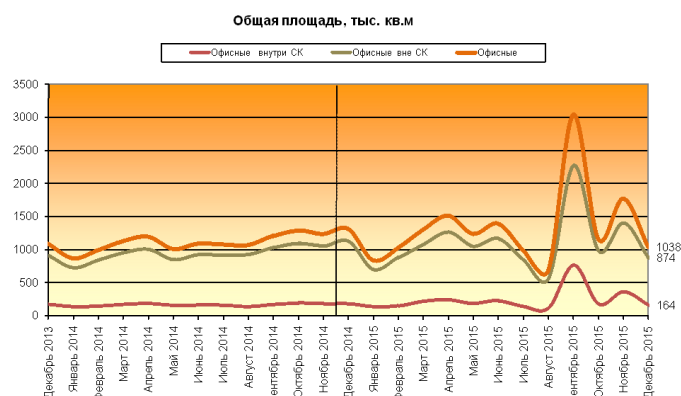
	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
<b>Средняя ставка, \$/кв.м/год</b>			
Декабрь 2013	1249	2409	1032
Декабрь 2014	767	1421	663
Декабрь 2015	536	874	478
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-39%	-41%	-36%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-30%	-39%	-28%
<b>ГАП, млн. \$</b>			
Декабрь 2013	85	29	55
Декабрь 2014	82	29	53
Декабрь 2015	33	11	23
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-4%	-3%	-4%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-59%	-63%	-57%

## Офисная недвижимость

### Объем предложения

Объем предложений офисов по общей площади с декабря 2014 по декабрь 2015 года уменьшился на **12%** в центре и на **23%** за его пределами. Снижение количества предлагаемых в аренду помещений составило, соответственно, **18%** и **11%**.

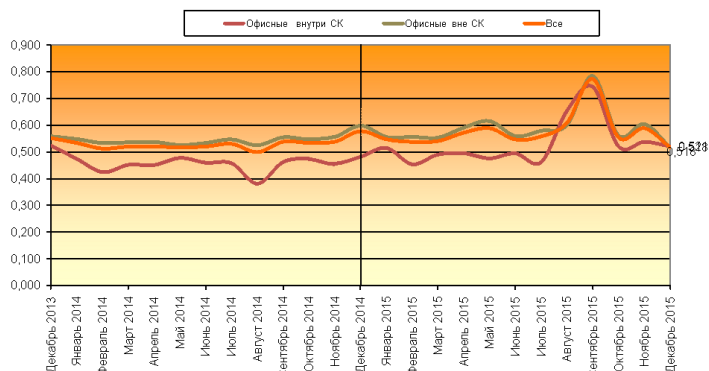
Всего в декабре 2015 года было выставлено **315** объектов в пределах Садового Кольца и **1687** объектов за его пределами суммарной площадью **164** и **874** тыс.кв.м соответственно. Общий объем предложения офисных помещений в декабре составил **2002** объекта общей площадью **1038** тыс.кв.м со средней площадью объекта **518** кв.м.



# Итоги 2015 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы



Средняя площадь, тыс. кв.м



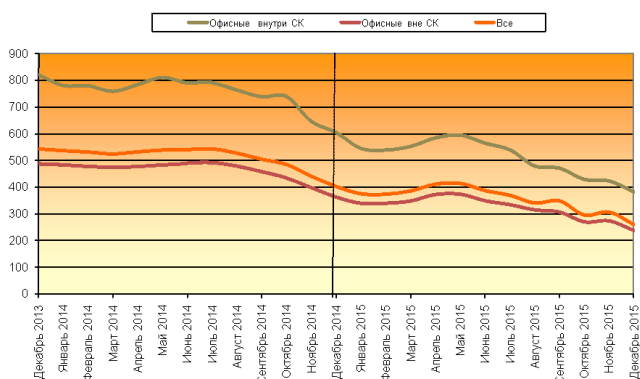
	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Общая площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2013	1094	177	917
Декабрь 2014	1316	185	1131
Декабрь 2015	1038	164	874
Прирост за 12.2013-12.2014,%	20%	4%	23%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-21%	-12%	-23%
<b>Количество объектов, шт.</b>			
Декабрь 2013	1979	339	1640
Декабрь 2014	2276	385	1891
Декабрь 2015	2002	315	1687
Прирост за 12.2013-12.2014,%	15%	14%	15%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-12%	-18%	-11%
<b>Средняя площадь, тыс.кв.м.</b>			
Декабрь 2013	0,553	0,523	0,559
Декабрь 2014	0,578	0,481	0,598
Декабрь 2015	0,518	0,521	0,518
Прирост за 12.2013-12.2014,%	5%	-8%	7%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-10%	8%	-13%

## Ценовые показатели

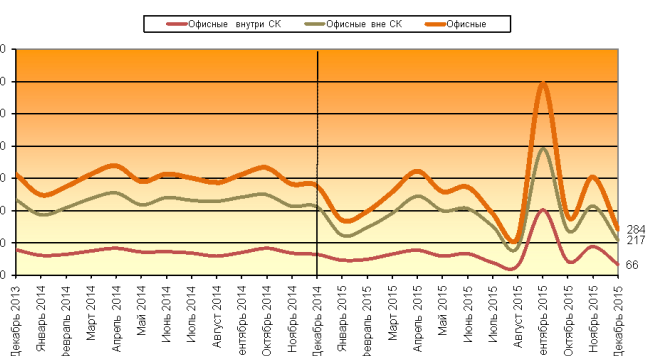
Средняя ставка по офисным объектам за 2015 год в целом снизилась в долларах на **36%** до **260 \$/кв.м/год** и в рублях на **20%** до **18 122 руб./кв.м/год**. В пределах Садового кольца средняя ставка в долларах снизилась на **37%** и составила **382 \$/кв.м/год** и в рублях на **21%** до **26 625 руб./кв.м/год**, а на периферии в долларах на **35%** до **237 \$/кв.м/год** и в рублях на **19%** до **16 519 руб./кв.м/год**. Таким образом, как и на рынке продажи, существенных отличий в изменении спроса на объекты в центре и за его пределами за последний год не зафиксировано.

С учетом существенного сокращения объема предложения суммарная годовая арендная плата по офисным предложениям в центре уменьшилась на **48%**, а за пределами Садового Кольца - на **49%**.

Средняя ставка, \$/кв.м/год



Годовая арендная плата (ГАП), млн. \$



Динамика показателей по офисным недвижимостям

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
<b>Средняя ставка, \$/кв.м/год</b>			
Декабрь 2013	544	821	487
Декабрь 2014	403	605	362
Декабрь 2015	260	382	237
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-26%	-26%	-26%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-36%	-37%	-35%
<b>ГАП, млн. \$</b>			
Декабрь 2013	624	157	467
Декабрь 2014	552	128	423
Декабрь 2015	284	66	217
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-12%	-18%	-9%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-49%	-48%	-49%