

Управление
и эксплуатация

Исследования
и анализ рынков

Брокеридж

Девелопмент



Итоги 2018 года на рынке коммерческой недвижимости

Геомаркетинг

Инвестиционный
консалтинг

Консалтинг

Оценка
и инвестиционный
анализ

Управление
гостиницами

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



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru



Основные выводы

1. Объем предложения как на рынке продажи, так и на рынке аренды за год вырос, однако, если цены несколько выросли, то ставки аренды – снизились. Учитывая, что в 2017 году динамика цен и ставок была противоположной, можно заключить, что ситуация на рынке не стабильна. Кроме того, принимая в расчет, что рост цен ниже уровня инфляции, можно заключить, что отрицательные тенденции преобладают.

2. Как на рынке аренды, так и на рынке продажи после роста в 2017 году объем предложения в 2018 году снизился по торговым помещениям и, напротив, после снижения в 2017 году в 2018 году вырос по производственно-складским помещениям. Объем предложения офисов на рынке продаже вырос, а на рынке аренды - незначительно снизился.

3. По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи ситуация сложилась следующая:

- Несмотря на снижение объема предложения по торговым помещениям, и ставки и цены по ним за счет объектов за пределами центра в целом снизились, в то время, как по объектам в центре наблюдался некоторый рост. При этом изменение цен по сравнению с изменениями ставок оказалось более существенным.

- За исключением офисов, продаваемых в центре, объем предложения, а также ставки и цены по офисным помещениям изменились незначительно. По офисам в центре и объем предложения и цены продажи после существенного снижения в 2017 году в 2018 году выросли.

- По производственно-складским помещениям цены после снижения в 2017 году, в 2018 году выросли, в то время, как ставки, как и в 2017 году, изменились незначительно, хотя объем предложения существенно вырос.

Главный вывод:

Негативные факторы продолжают оказывать существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости, в результате чего особого роста не наблюдается как по рынку аренды, так и по рынку продажи. Сделанный нами год назад прогноз о том, что при отсутствии существенных предпосылок для роста в макроэкономике, сколь-нибудь заметного роста на рынке коммерческой недвижимости не произойдет, полностью подтвердился.

На фоне роста уровня инфляции, снижения доходов населения, увеличения ипотечной нагрузки, а также в связи со сберегательной моделью поведения, потребительский рынок снижается и, соответственно, спрос на торговые помещения продолжает снижаться. В это же время, рынок офисных помещений в связи с реализацией отложенного спроса чувствуют себя несколько лучше. Кроме этого, после существенного снижения объема предложения и цен в 2017 году, в 2018 году росли цены продаж на производственно-складские помещения.

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

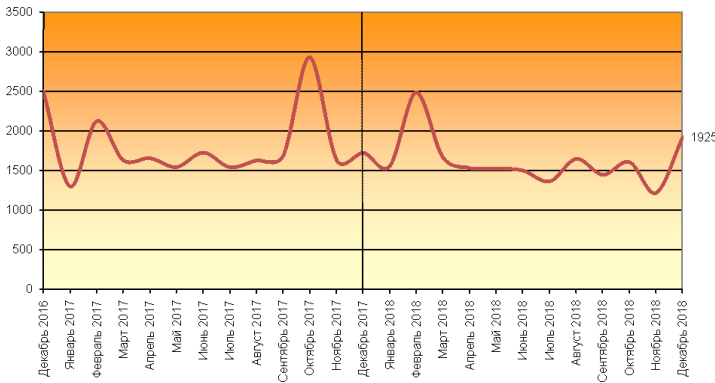
Рынок в целом

Объем предложения

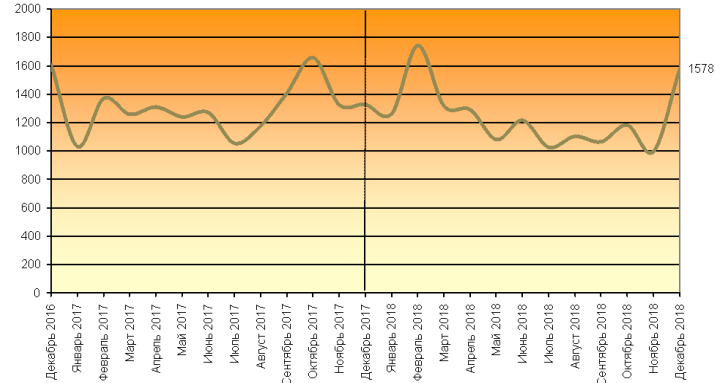
С марта по октябрь 2018 года объем предложения менялся незначительно, в ноябре несколько снизился, а в декабре, напротив, - вырос.

С декабря 2017 по декабрь 2018 года по количеству объем предложения вырос на **19%**, а по общей площади - на **11%** и составил **1 578** объектов общей площадью **1 925** тыс.кв.м.

Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.

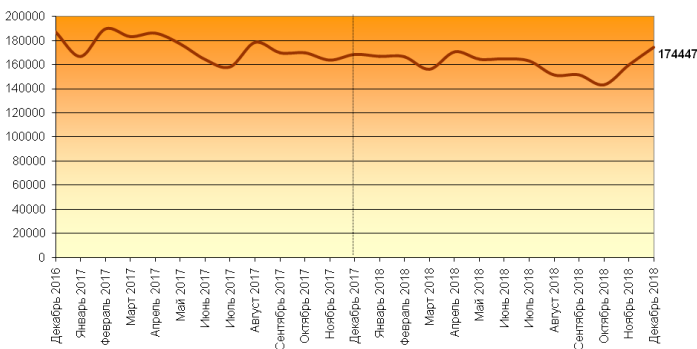


Ценовые показатели

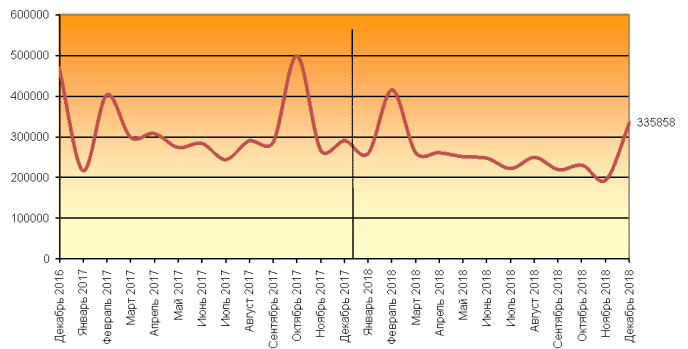
Цены на протяжении первого полугодия оставались довольно стабильными, после чего до октября снижались, а в конце года – росли. Средневзвешенная цена в рублях в декабре 2018 года за год выросла на **3%** до **174 447** руб./кв.м, или **2 590\$**/кв.м. Учитывая, что в 2017 году цены снизились на **10%**, речь в данном случае шла лишь о некоторой ценовой коррекции.

Общий объем предложения по стоимости в декабре вырос на **15%** и составил **335** млрд. руб.

Средневзвешенная цена, руб/кв.м



Общая стоимость, млн.руб



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

Брокеридж

Сравнительный анализ по сегментам

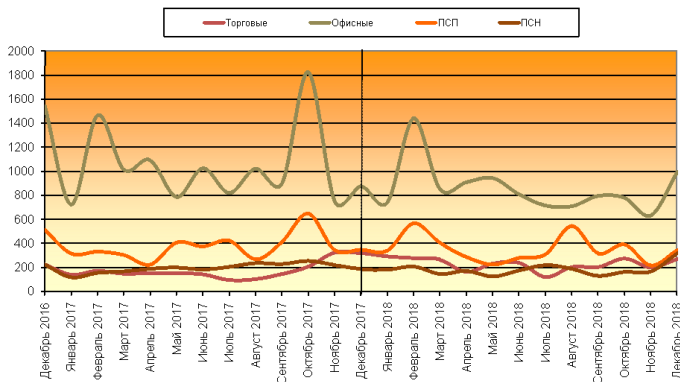
Объем предложения

За 2018 год по общей площади объем предложения снизился на **16%** по торговым и на **1%** по производственно-складским помещениям, и вырос на **14%** по офисным и на **69%** - по помещениям свободного назначения.

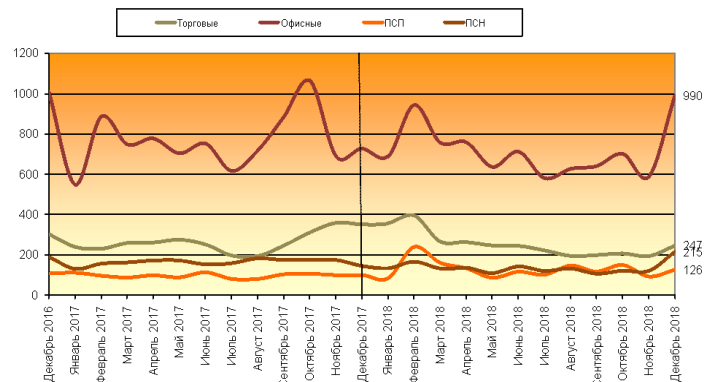
Объем предложений в декабре 2018 года составил **247** торговых объектов общей площадью **268** тыс.кв.м., **990** офисных объектов общей площадью **995** тыс.кв.м., **126** производственно-складское помещений общей площадью **346** тыс.кв.м. и **215** помещений свободного назначения общей площадью **317** тыс.кв.м.

В структуре рынка по общей площади лидирующее положение в декабре 2018 года, как и ранее, заняли офисные помещения, доля которых на рынке составила **52%**, второе место с долей **18%** у производственно-складских помещений, доля помещений свободного назначения составила **16%**, доля торговых помещений – **14%**.

Общая площадь, тыс. кв.м

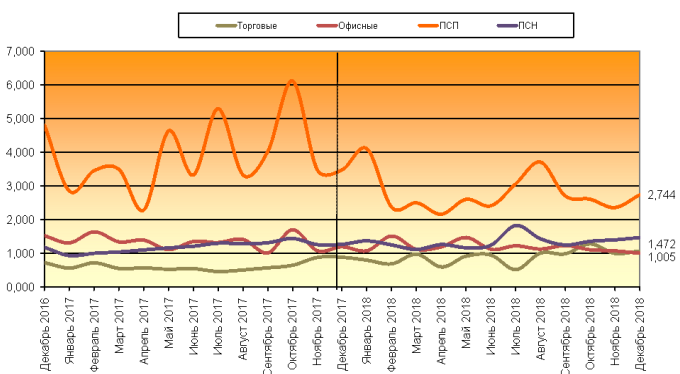


Количество объектов, шт.



Судя по снижению средней площади объектов офисного и производственно-складского назначения на **16** и **21%** спросом продолжают пользоваться помещения больших размеров, в то время, как по торговым объектам и помещениям свободного назначения, по которым средние площади выросли на **21** и **16%** соответственно, спрос смещается в сторону более мелких объектов.

Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Общая площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2016	2 507	224	1 544	515	224
Декабрь 2017	1 727	317	874	349	187
Декабрь 2018	1 925	268	995	346	317
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-31%	42%	-43%	-32%	-17%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	11%	-16%	14%	-1%	69%
Количество объектов, шт.					
Декабрь 2016	1 608	303	1 008	107	190
Декабрь 2017	1 328	353	728	100	147
Декабрь 2018	1 578	247	990	126	215
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-17%	17%	-28%	-7%	-23%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	19%	-30%	36%	26%	46%
Средняя площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2016	1,559	0,738	1,532	4,810	1,181
Декабрь 2017	1,301	0,899	1,201	3,485	1,272
Декабрь 2018	1,220	1,085	1,005	2,744	1,472
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-17%	22%	-22%	-28%	8%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-6%	21%	-16%	-21%	16%

Ценовые показатели

По торговым помещениям в 2018 году несмотря на снижение объема предложения цены снизились – на **11%**, что говорит о снижении спроса в условиях сокращения доходов населения. По помещениям свободного назначения цены снизились на **12%** в том числе за счет роста объема предложения.

По офисным объектам цены выросли на **9%**, по производственно-складским – на **20%**, а по торговым объектам - снизились на **12%**.

Объем предложения в стоимостном выражении по торговым объектам снизился на **25%**, по офисным помещениям вырос на **24%**, по производственно-складским помещениям – на **19%**, а по помещениям свободного назначения – на **48%**.

Снижение цен на торговые объекты можно объяснить снижением покупательной способности населения и серьезным ростом объема предложения еще в 2017 году. Что же касается помещений свободного назначения, то по ним цены в условиях существенного роста объема предложения снизились, что отчасти также может быть связано со сложной ситуацией на



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

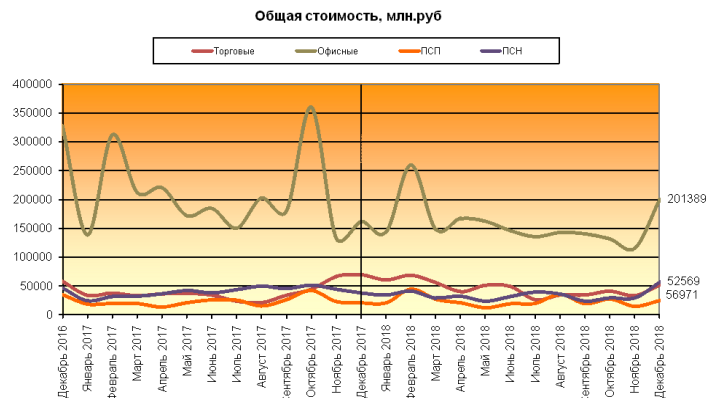
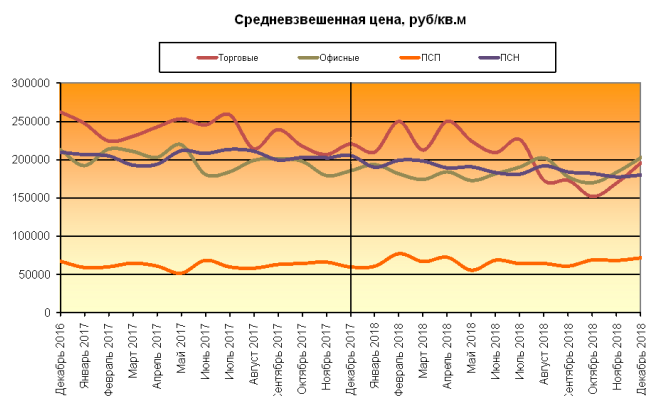
Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

Брокеридж

потребительском рынке. Что касается офисных и производственно-складских помещений, то в условиях того, что за 2 года цены на них практически не изменились, рост цен в 2018 году как тенденцию воспринимать нельзя.



Средневзвешенная цена, руб./кв.м.	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Декабрь 2016	187 218	262 512	212 854	67 720	209 794
Декабрь 2017	168 582	220 497	185 183	59 867	205 511
Декабрь 2018	174 447	196 169	202 388	72 108	179 994
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-10%	-16%	-13%	-12%	-2%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	3%	-11%	9%	20%	-12%
Общая стоимость, млн.руб.	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Декабрь 2016	469 348	58 731	328 680	34 852	47 085
Декабрь 2017	291 171	69 938	161 932	20 865	38 436
Декабрь 2018	335 858	52 569	201 389	24 929	56 971
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-38%	19%	-51%	-40%	-18%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	15%	-25%	24%	19%	48%

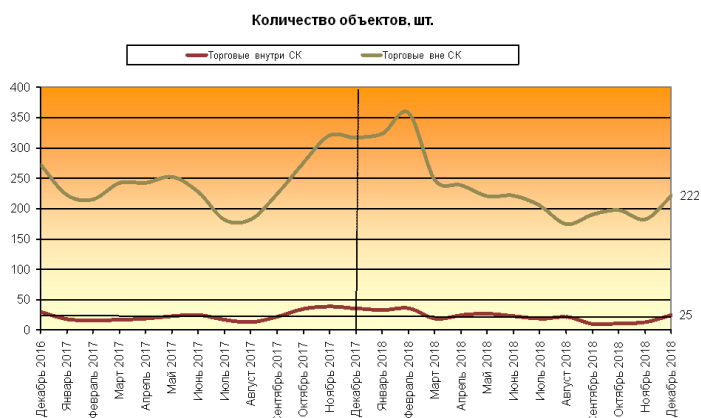
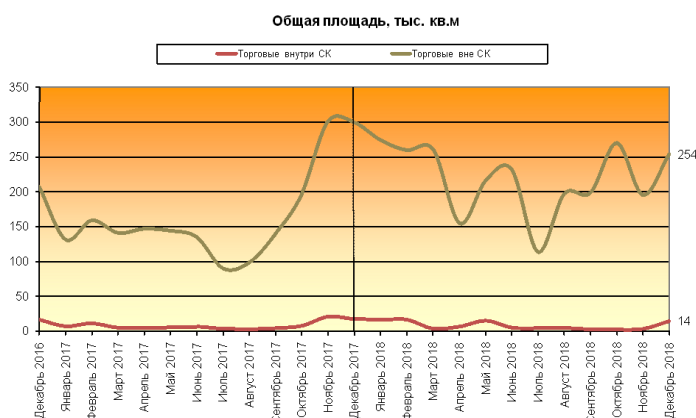
Торговая недвижимость

Объем предложения

В декабре 2018 года общая площадь предложения торговой недвижимости в центре по сравнению с декабрем 2017 года снизилась на **20%**, а за пределами центра - на **15%**.

Всего в декабре 2018 года на продажу было выставлено **25** объектов в пределах Садового Кольца и **222** объекта за его пределами суммарной площадью **14** и **254 тыс. кв.м** соответственно.

Общий объем предложения торговых помещений в декабре составил **247** объектов общей площадью **268 тыс. кв. м** со средней площадью объекта **1080 кв. м**.



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

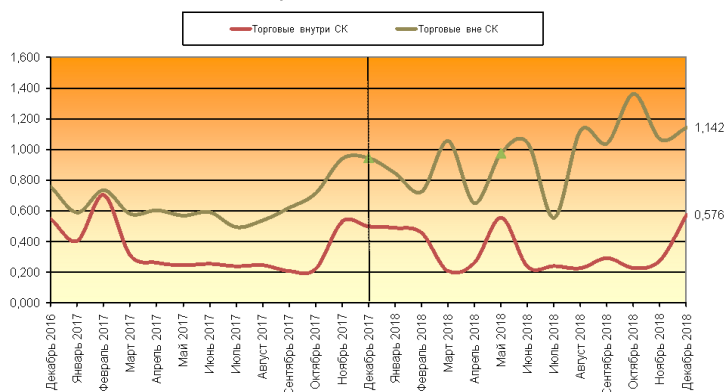
Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

Брокерство

Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по торговым помещениям

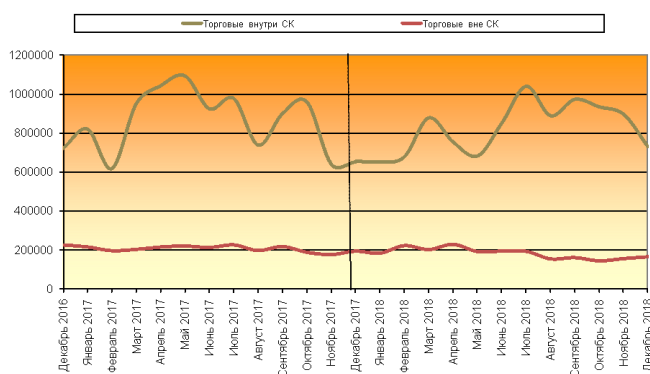
	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	224	17	207
Декабрь 2017	317	18	299
Декабрь 2018	268	14	254
Прирост за 12.2016-12.2017,%	42%	9%	44%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-16%	-20%	-15%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2016	303	30	273
Декабрь 2017	353	36	317
Декабрь 2018	247	25	222
Прирост за 12.2016-12.2017,%	17%	20%	16%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-30%	-31%	-30%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	0,74	0,55	0,76
Декабрь 2017	0,90	0,50	0,94
Декабрь 2018	1,08	0,58	1,14
Прирост за 12.2016-12.2017,%	22%	-9%	24%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	21%	15%	21%

Ценовые показатели

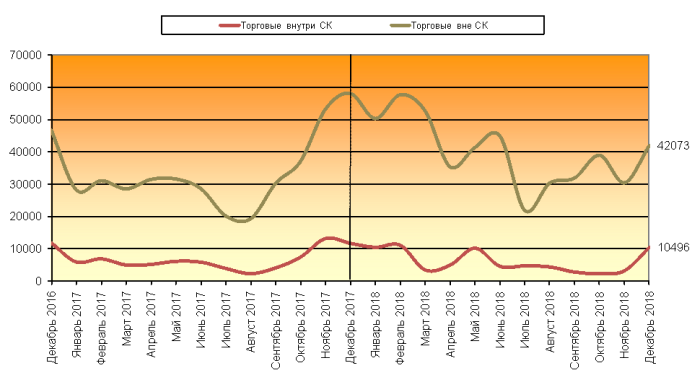
Цена на торговые объекты в центре за год выросла на **12%**, а за его пределами снизилась на **15%** и составила, соответственно, **728 758 руб./кв.м.** и **165 920 руб./кв.м.** Цена по всем торговым помещениям за 2018 год снизилась на **11%** до **196 169 руб./кв.м.**

Судя по динамике цен за последние 2 года спрос на торговые помещения в центре традиционно более высок, Стоимостной объем предложения торговых помещений за 12 месяцев в центре снизился на **11%**, а на периферии - на **28%**.

Среднезвешенная цена, руб/кв.м



Общая стоимость, млн.руб.



Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Среднезвешенная цена, руб/кв.м.			
Декабрь 2016	262 512	720 703	225 982
Декабрь 2017	220 497	653 281	194 422
Декабрь 2018	196 169	728 758	165 920
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-16%	-9%	-14%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-11%	12%	-15%
Общая стоимость, млн.руб.			
Декабрь 2016	58 731	11 906	46 825
Декабрь 2017	69 938	11 775	58 163
Декабрь 2018	52 569	10 496	42 073
Прирост за 12.2016-12.2017,%	19%	-1%	24%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-25%	-11%	-28%

Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисов в центре возрос на **42%** по общей площади и **60%** по количеству, а за пределами центра - на **10%** по общей площади и на **32%** по количеству.

Всего в декабре 2018 года было выставлено на продажу **173** объекта общей площадью **136** тыс.кв.м. в пределах Садового Кольца и **817** объектов за его пределами суммарной площадью **859** тыс.кв.м. Общий объем предложения офисных площадей составил **990** объектов общей площадью **995** тыс.кв.м со средней площадью объекта **1 005 кв.м.**



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

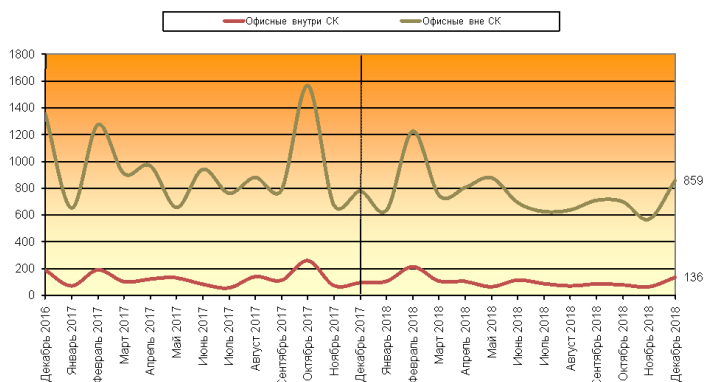
Геомаркетинг

Консалтинг

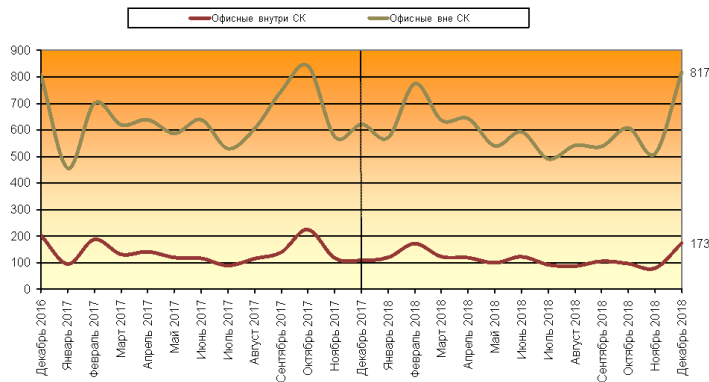
Управление

Брокеридж

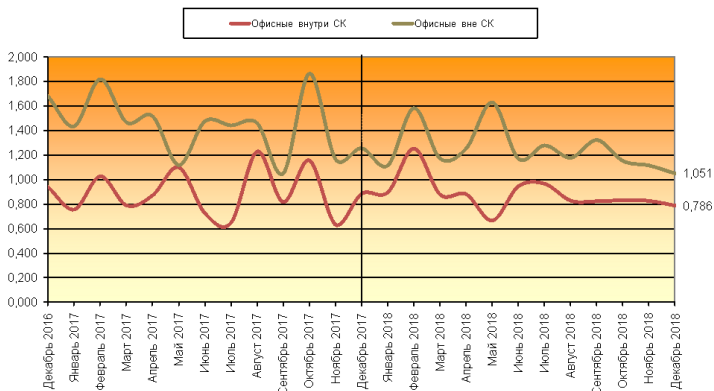
Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.



Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	1 544	190	1 354
Декабрь 2017	874	95	779
Декабрь 2018	995	136	859
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-43%	-50%	-42%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	14%	42%	10%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2016	1 008	202	806
Декабрь 2017	728	108	620
Декабрь 2018	990	173	817
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-28%	-47%	-23%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	36%	60%	32%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	1,532	0,939	1,680
Декабрь 2017	1,201	0,884	1,256
Декабрь 2018	1,005	0,786	1,051
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-22%	-6%	-25%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-16%	-11%	-16%

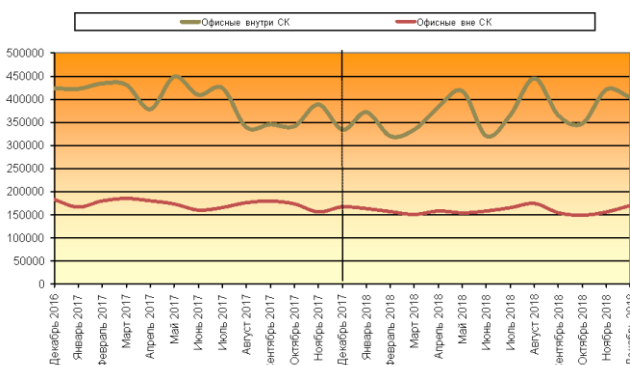
Ценовые показатели

За 12 месяцев средневзвешенная цена на офисные объекты в центре выросла на **21%** до **404 713 руб./кв.м**, а за пределами Садового Кольца – снизилась на **2%** до **170 360 руб./кв.м**. Цена по всем офисным помещениям за 2018 год уменьшилась на **9%** и составила **202 388 руб./кв.м**.

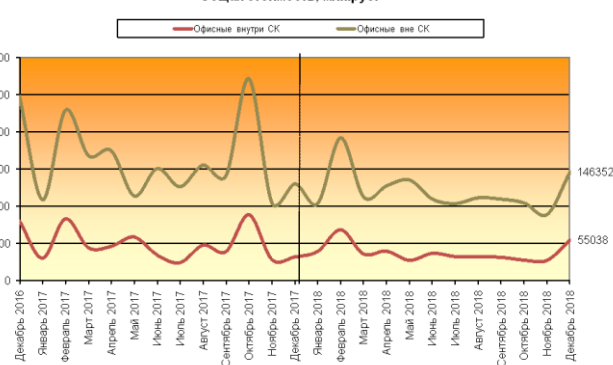
Судя по значительному росту цен в 2018 году на офисные объекты в центре в условиях роста объема предложения, спрос на такие помещения растет более быстро.

Рост объема предложения в стоимостном выражении составил **73%** до **55 млрд. руб.** в пределах Садового Кольца и **13%** до **146 млрд. руб.** за его пределами, а в целом стоимость офисных объектов в 2018 году увеличилась на **24%** до **201 млрд.руб.**

Средневзвешенная цена, руб/кв.м



Общая стоимость, млн.руб.



Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средневзвешенная цена, руб/кв.м.			
Декабрь 2016	212 854	424 413	183 221
Декабрь 2017	185 183	334 100	166 939
Декабрь 2018	202 388	404 713	170 360
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-13%	-21%	-9%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	9%	21%	2%
Общая стоимость, млн.руб.			
Декабрь 2016	328 680	80 517	248 163
Декабрь 2017	161 932	31 885	130 047
Декабрь 2018	201 389	55 038	146 352
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-51%	-60%	-48%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	24%	73%	13%



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

Брокеридж

Аренда

Рынок в целом

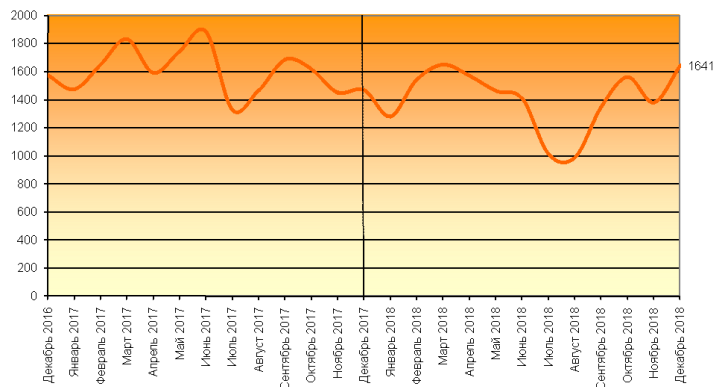
Объем предложения

Объем предложения после роста к весне, до конца лета снижался, после чего осенью и в декабре снижение это полностью отыграл, вернувшись на уровень марта месяца.

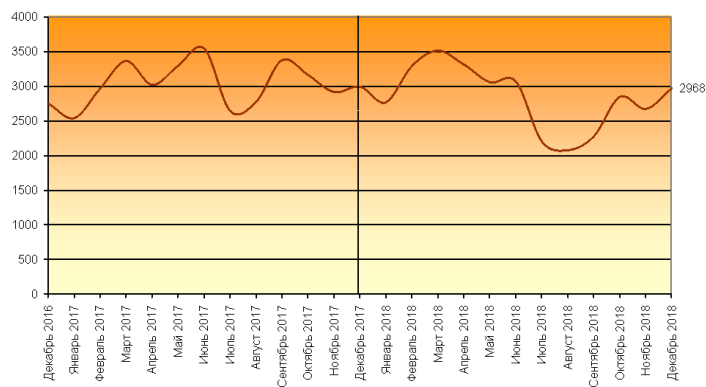
В целом за год объем предложения по площади вырос на **12%**, а по количеству снизился на **1%**.

В декабре 2018 года на рынке было выставлено **2 968** объектов общей площадью **1 641** тыс. кв.м.

Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.

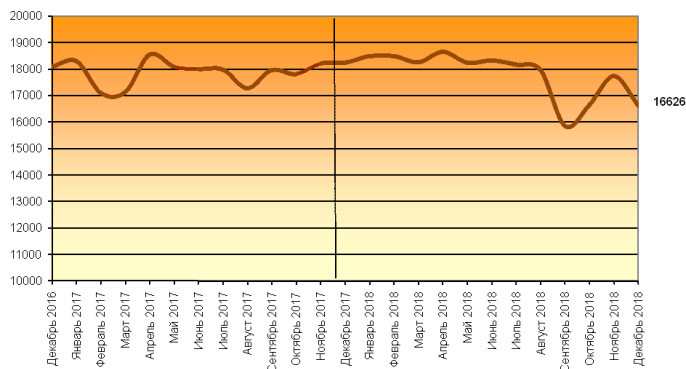


Ценовые показатели

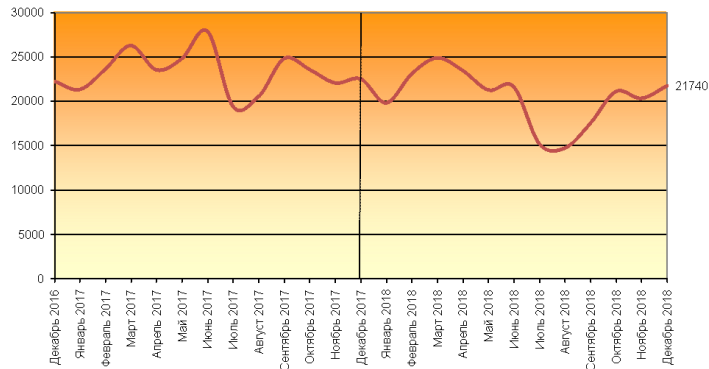
Арендные ставки после незначительных колебаний в первом полугодии 2018 года к сентябрю снизились, после чего произошла ценовая коррекция, но до уровня первой половины года ставки не выросли.

Средняя ставка на рынке аренды с декабря 2017 по декабрь 2018 года снизилась на **9%** в рублевом выражении. В декабре средняя арендная ставка составила **16 626** руб./кв. м/год, или **247** \$/кв. м/год.

Средняя ставка, руб./кв.м/год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

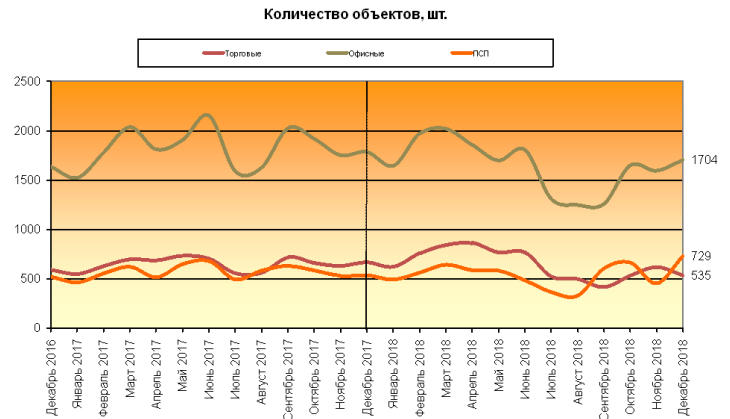
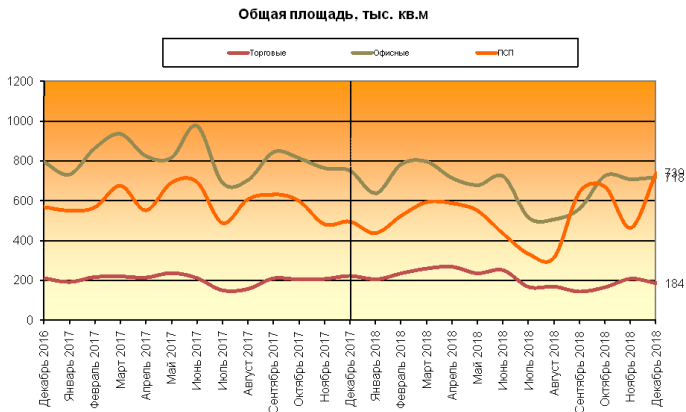
Брокеридж

Сравнительный анализ по сегментам

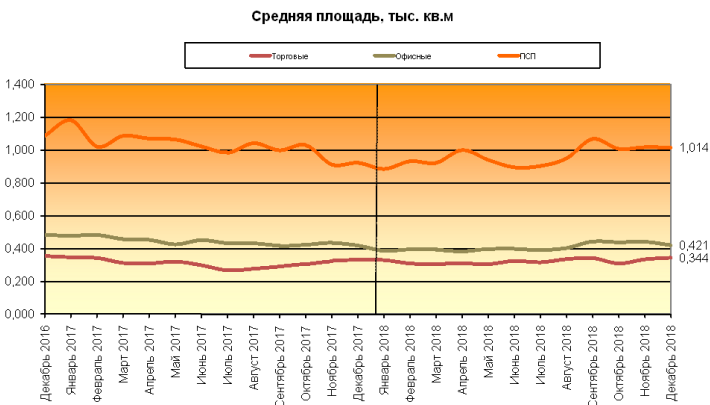
Объем предложения

Темпы изменения объема предложения по общей площади по различным сегментам в 2018 году на рынке аренды составил: **-17%** по торговой недвижимости, **-4%** - по офисной и **+49%** по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади в декабре 2018 года составил: **184** тыс. кв. м по торговым объектам, **718** тыс. кв. м – по офисным и **739** тыс. кв. м – по производственно-складским.



На протяжении 2018 года средняя площадь по торговым помещениям выросла на **4%**, по производственно-складским – осталась на уровне декабря 2017 года, по офисным – выросла на **10%**.



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Общая площадь, тыс. кв.м.				
Декабрь 2016	1 573	209	795	569
Декабрь 2017	1 467	221	750	496
Декабрь 2018	1 641	184	718	739
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-7%	6%	-6%	-13%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	12%	-17%	-4%	49%
Количество объектов, шт.				
Декабрь 2016	2 750	591	1 636	523
Декабрь 2017	2 992	668	1 786	538
Декабрь 2018	2 968	535	1 704	729
Прирост за 12.2016-12.2017,%	9%	13%	9%	3%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-1%	-20%	-5%	36%
Средняя площадь, тыс. кв.м.				
Декабрь 2016	0,595	0,354	0,486	1,088
Декабрь 2017	0,572	0,331	0,420	0,922
Декабрь 2018	0,553	0,344	0,421	1,014
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-4%	-7%	-14%	-15%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-3%	4%	0%	10%

Ценовые показатели

Средняя ставка на торговые помещения с декабря 2017 по декабрь 2018 года снизилась на **3%** до **29 700** руб./кв. м, на офисные – на **1%** до **16 898** руб./кв. м/год, на производственно-складские помещения – на **2%** и составила **6 395** руб./кв. м/год.

Судя по снижению арендной ставки даже в условиях снижения объема предложения, спрос на торговые помещения продолжает снижаться более высокими темпами по сравнению с офисными и производственно-складскими помещениями, причем не первый год, что связано с негативными тенденциями в потребительском рынке.

Изменение годовой суммарной арендной платы за год составило: **-26%** - по торговым, **-5%** - по офисным помещениям и **+47%** - по производственно-складским помещениям.



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

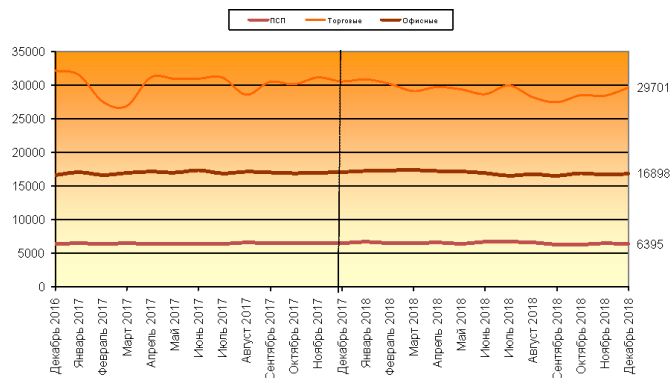
Геомаркетинг

Консалтинг

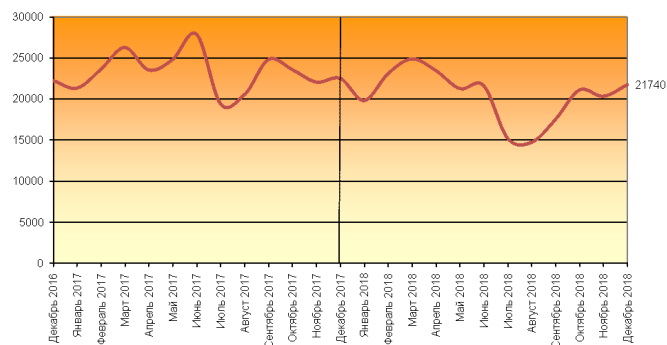
Управление

Брокеридж

Средняя ставка, руб./кв.м/год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСР
Средняя ставка, руб/кв.м/год				
Декабрь 2016	18 092	32 251	16 706	6 425
Декабрь 2017	18 236	30 628	17 129	6 526
Декабрь 2018	16 626	29 700	16 898	6 395
Прирост за 12.2016-12.2017,%	1%	-5%	3%	2%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-9%	-3%	-1%	-2%
ГАП, млн. руб				
Декабрь 2016	22 248	4 938	13 749	3 562
Декабрь 2017	22 527	6 193	13 220	3 114
Декабрь 2018	21 740	4 578	12 586	4 576
Прирост за 12.2016-12.2017,%	1%	25%	-4%	-13%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-3%	-26%	-5%	47%

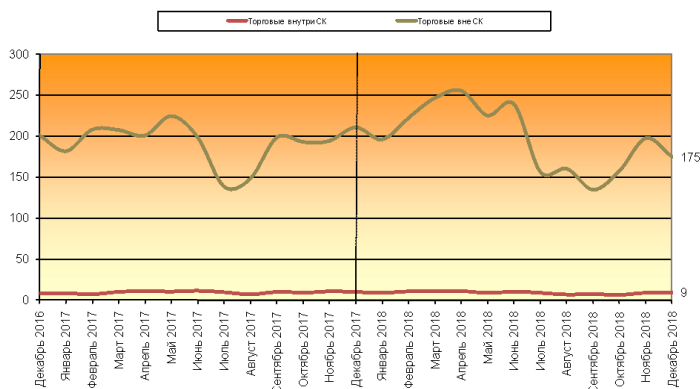
Торговая недвижимость

Объем предложения

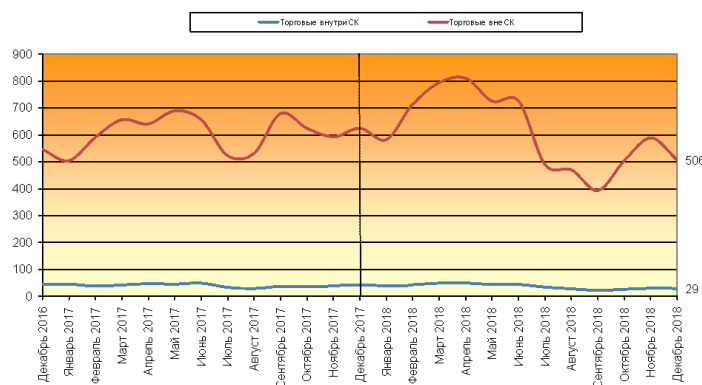
Объем предложения по площади по торговым помещениям в декабре 2018 года в центре снизился на 7%, за пределами Садового Кольца - на 17%. Изменение по количеству составило -33% и -19% соответственно.

Всего в декабре 2018 года в аренду предлагалось **29** торговых объектов суммарной площадью **9 тыс. кв.м** в пределах Садового Кольца и **506** объектов площадью **175 тыс. кв. м** за его пределами. Общий объем предложения торговых помещений составил **535** объекта общей площадью **184 тыс. кв. м** со средней площадью объекта **344 кв. м**.

Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

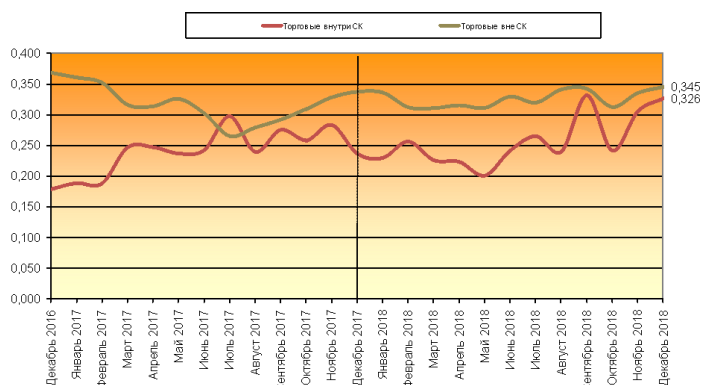
Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

Брокеридж

Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые в пределах СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	209	8	201
Декабрь 2017	221	10	211
Декабрь 2018	184	9	175
Прирост за 12.2016-12.2017,%	6%	27%	5%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-17%	-7%	-17%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2016	591	45	546
Декабрь 2017	668	43	625
Декабрь 2018	535	29	506
Прирост за 12.2016-12.2017,%	13%	-4%	14%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-20%	-33%	-19%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	0,354	0,178	0,368
Декабрь 2017	0,331	0,236	0,337
Декабрь 2018	0,344	0,326	0,345
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-7%	32%	-8%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	4%	38%	2%

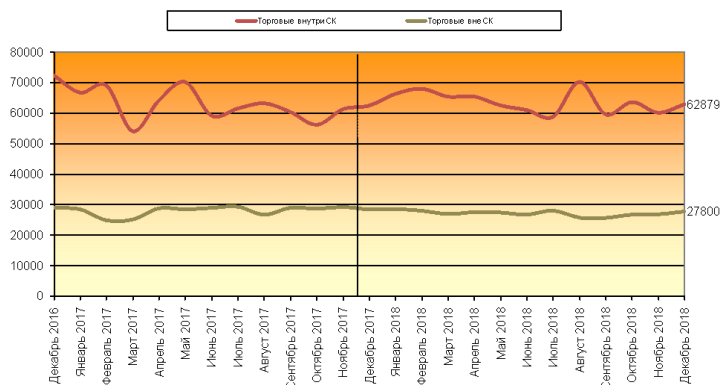
Ценовые показатели

Средняя ставка по объектам в центре с декабря 2017 по декабрь 2018 года выросла на **1%** до **62 879** руб./кв. м/год, а по объектам за пределами Садового Кольца снизилась на **2%** и составила **27 800** руб./кв. м/год.

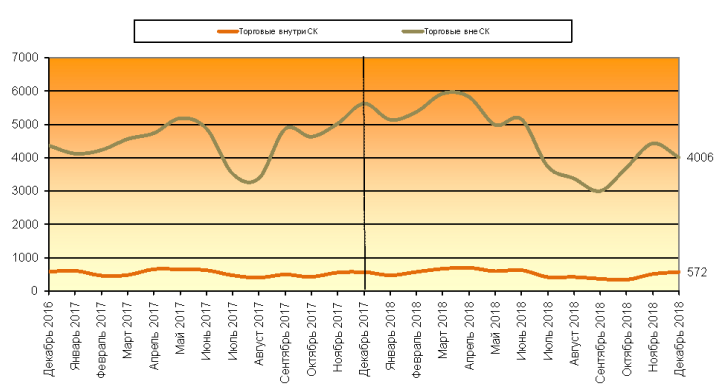
Судя по тому, что после снижения ставок по торговым объектам в центре в 2017 году в 2018 году их снижение остановилось, рынок нащупал дно. Что же касается объектов за пределами центра, то ставки по ним на протяжении двух последних лет изменялись незначительно. Судя по этому, некоторый равновесный уровень по таким объектам уже найден.

Годовая арендная плата по объектам в пределах Садового Кольца осталась на уровне декабря 2017 года, а за пределами Садового Кольца – снизилась на **29%**.

Средняя ставка, руб./кв.м./год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб



Динамика показателей по торговой недвижимости

	Все	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средняя ставка, руб/кв.м./год			
Декабрь 2016	32 251	72 309	28 949
Декабрь 2017	30 628	62 471	28 438
Декабрь 2018	29 701	62 879	27 800
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-5%	-14%	-2%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-3%	1%	-2%
ГАП, млн. руб.			
Декабрь 2016	4 938	581	4 357
Декабрь 2017	6 193	573	5 620
Декабрь 2018	4 578	572	4 006
Прирост за 12.2016-12.2017,%	25%	-1%	29%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-26%	0%	-29%

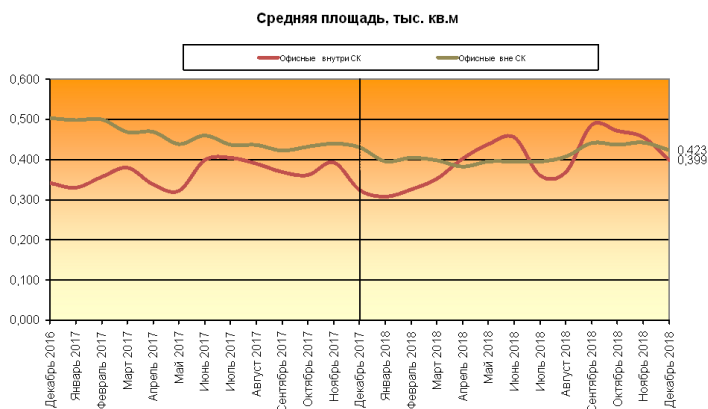
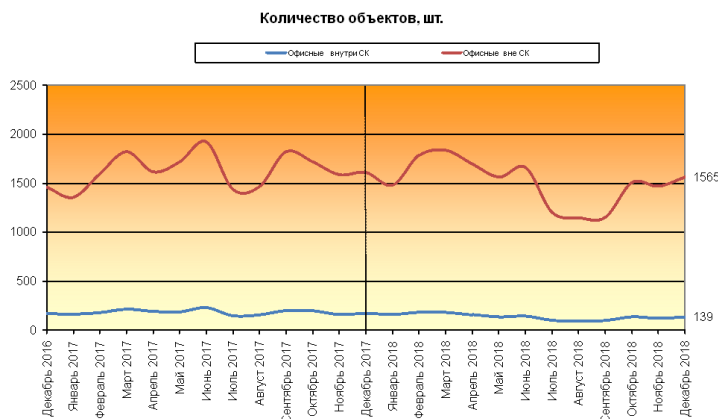
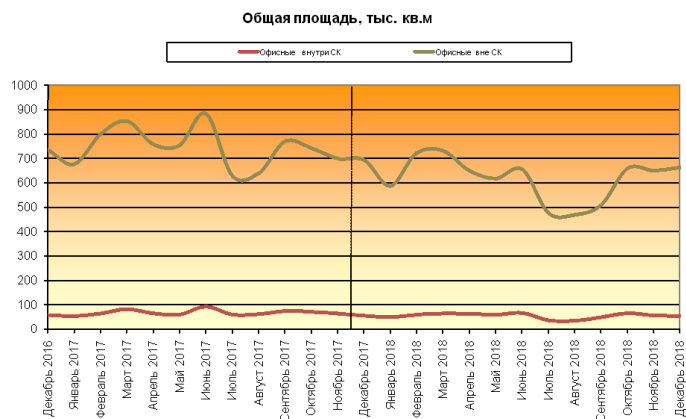


Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложений офисов по общей площади за год уменьшился на **2%** в центре и на **4%** за его пределами. Уменьшение количества помещений составило **20%** и **3%** соответственно.

Всего в декабре 2018 года на рынок было выставлено **139** объектов в пределах Садового Кольца и **1 565** объектов за его пределами суммарной площадью **56** и **663** тыс. кв. м соответственно. Общий объем предложения офисных помещений в декабре составил **1704** объекта общей площадью **718** тыс. кв.м со средней площадью объекта **421** кв. м.



	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	795	59	735
Декабрь 2017	750	57	693
Декабрь 2018	718	56	663
Прирост за 12.2016-12.2017.%	-6%	-5%	-6%
Прирост за 12.2017-12.2018.%	-4%	-2%	-4%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2016	1 636	173	1 463
Декабрь 2017	1 786	174	1 612
Декабрь 2018	1 704	139	1 565
Прирост за 12.2016-12.2017.%	9%	1%	10%
Прирост за 12.2017-12.2018.%	-5%	-20%	-3%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	0,486	0,342	0,503
Декабрь 2017	0,420	0,325	0,430
Декабрь 2018	0,421	0,399	0,423
Прирост за 12.2016-12.2017.%	-14%	-5%	-14%
Прирост за 12.2017-12.2018.%	0%	23%	-2%

Ценовые показатели

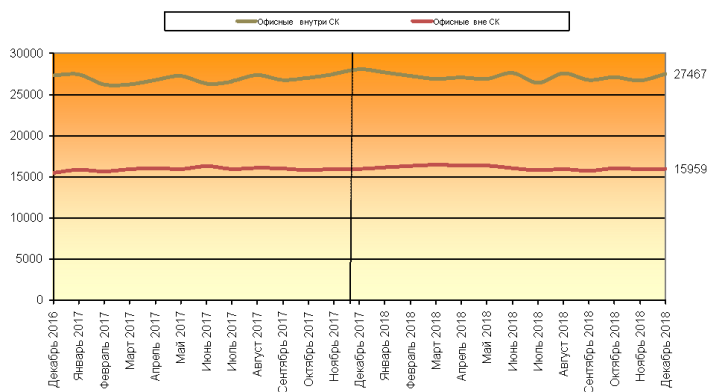
Средняя ставка по офисным объектам за 2018 год в целом снизилась на **1%** до **16 898** руб./кв.м./год. В пределах Садового кольца средняя ставка снизилась на **2%** и составила **27 467** руб./кв.м./год, а за пределами не изменилась и составила **15 959** руб./кв.м./год.

Ставки по офисным помещениям как в центре, так и за его пределами менялись незначительно и пока о каких либо тенденциях говорить нельзя.

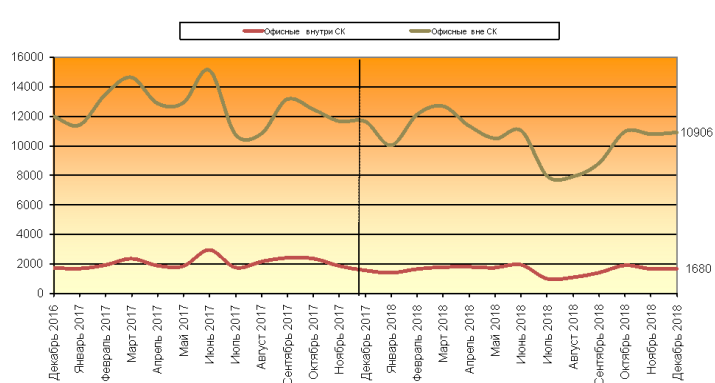
Суммарная годовая арендная плата по офисным предложениям в центре выросла на **7%**, а за пределами Садового Кольца снизилась на **6%**.



Средняя ставка, руб./кв.м./год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб



Динамика показателей по офисным недвижимостям

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средняя ставка, руб./кв.м./год			
Декабрь 2016	16 706	27 281	15 455
Декабрь 2017	17 129	28 049	15 950
Декабрь 2018	16 898	27 467	15 959
Прирост за 12.2016-12.2017,%	3%	3%	3%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-1%	-2%	0%
ГАП, млн. руб.			
Декабрь 2016	13 749	1 743	12 006
Декабрь 2017	13 220	1 568	11 652
Декабрь 2018	12 586	1 680	10 906
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-4%	-10%	-3%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-5%	7%	-6%



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

Брокеридж