



Рынок коммерческой недвижимости Москвы

итоги 2010 года

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

Основные факторы, повлиявшие на рынок коммерческой недвижимости в 2010 году

- Несмотря на то, что рынок недвижимости, девелопмента и строительства в силу своей инерционности и капиталоемкости серьезно отстает от большинства отраслей, уходящий год стал годом начала восстановления отрасли. Оживление экономики вернуло людям уверенность в завтрашнем дне, и рост потребительских расходов по сравнению с прошлым годом составил примерно 10%. Кроме того, чувствовать себя более уверенно предприятиям и потребителям позволила возрождающаяся система кредитования.
- В результате этих процессов произошло возобновление развития предприятий различных профилей, в том числе и торговых сетей, что, в свою очередь, привело к активизации спроса на офисную и торговую недвижимость и относительному балансу между спросом и предложением. Тем не менее, стагнационные процессы на рынке все еще сохраняются, а количество сделок остается невысоким.
- Кризис «вскрыл» проблемы активов, как в сфере банковского кредитования, так и с точки зрения концептуальных решений, емкостных просчетов и, зачастую, заранее утопичных проектов. Это хороший урок и опыт для молодого рынка, который, будем надеяться, пойдет на пользу дальнейшему развитию отрасли.
- К концу года рынок кризисного периода перешел в новый, более здоровый посткризисный формат. Отличительными чертами нового рынка становятся стабильность и дифференциация спроса на основании качества объекта.

Основные тенденции и итоги рынка купли-продажи коммерческой недвижимости

- Объем предложения в торговом сегменте вырос. Основной рост наблюдался в пределах Садового Кольца, где к концу 2010 года предлагалось к продаже в 2,5 раза больше площадей, чем в конце 2009 года, что обосновывается в основном структурными изменениями (на рынок вышло больше крупных объектов). А за пределами Садового Кольца этот рост составил лишь 24%.
- В офисном сегменте объем предложения снизился, причем в центральной части города – почти в полтора раза. Вероятнее всего, это стало следствием активного спроса на высококачественные и ликвидные площади в пределах Садового Кольца, который наблюдался и в первой половине года. При этом удельный объем ввода новых офисов был не столь велик, как объем ввода новых торговых центров.
- Объем предложения производственно-складских площадей за год вырос примерно на треть, а помещений свободного назначения - в 2 раза. Скорее всего, это стало следствием больших сроков экспонирования помещений свободного назначения из-за недостаточно определенной концепции их наилучшего использования. Что же касается производственно-складских площадей, то спрос на них сосредоточен, в основном, в области качественных современных комплексов, которых в пределах Москвы практически нет. При этом сегмент производственно-складских площадей оказался самым стабильным в кризис: после окончания периода снижения цен в мае 2009 года цены находились на одном уровне на протяжении 1,5 лет.
- Влияние кризиса, которое по-прежнему ощущалось на рынке, сказалось на ценах. В целом по всем объектам средневзвешенная цена на коммерческую недвижимость за год снизилась на 7%. Ценовые колебания в различных сегментах по итогам года оказались довольно умеренными. Однако цены сделок выросли, и если в 2009 году наблюдались существенные дисконты в 20-30%, то в 2010 скидки, как правило, не превышали 10%.
- Медленно восстанавливается и инвестиционный рынок: западные деньги в сделках с коммерческой недвижимостью пока редки. Значимых сделок в торговом сегменте на открытом рынке практически не было. На офисном рынке одна из самых знаковых - приобретение компанией Lenmar Capital у Horus Capital пяти объектов общей площадью почти 200 000 кв. м: центры «Лефорт», «Кругозор», «Гамма», «Фабрика Станиславского» и «Авион».
- Уровень ставок капитализации по качественным объектам также продолжает снижаться, приближаясь к докризисному, но количество инвестиционных сделок не увеличилось. Ставки капитализации при продаже

качественных объектов в центре с прогнозируемым арендным доходом составляют 9-11%, за пределами центра – 10-13%.

- Дистресс-активов на рынке нет. По остальным же предложениям продавцы уже не готовы идти на уступки инвесторам, что, в первую очередь, не устраивает потенциальных покупателей с точки зрения ставки капитализации при снизившихся арендных потоках. А условия, которые могли бы заинтересовать инвесторов, уже не кажутся приемлемыми продавцам. Таким образом, в 2010 году сменились «правила игры», которые игрокам пока еще до конца не понятны.
- При общих положительных тенденциях, которые не всегда оправданно охватили рынок, уровень цен предложения серьезно отличается от докризисного. На офисные, торговые и производственно-складские объекты цены в 2010 году оказались ниже показателей двухлетней давности на четверть, а на помещения свободного назначения – более чем на 40%. И в 2011 году рынок вероятнее всего не достигнет докризисных показателей.
- Помимо ротации арендаторов наблюдается и ротация собственников. Правда, этот процесс активно происходил и в 2009 году, когда одним требовались свободные средства, а другие, имея эти свободные средства, приобретали помещения по кризисным ценам. Сейчас можно говорить о том, что период реструктуризации активов заканчивается и возрождается традиционный инвестиционный спрос.
- Стоит отметить, что на рынке возрождается «инвестиционная идея»: девелоперы не только достраивают начатые проекты, но и проявляют интерес к новым площадкам.

Основные тенденции рынка аренды коммерческой недвижимости

- 2010 год оказался гораздо более успешным для арендодателей, чем предыдущий. Объем предложения на вторичном рынке во всех сегментах снижался как реакция на возросший спрос и потенциальную возможность повысить арендный доход. При этом объем нового строительства был ниже возрастающего объема поглощения площадей рынком.
- На протяжении всего года наблюдалось плавное снижение уровня вакантности площадей, причем в некоторых случаях - почти до докризисного уровня (например, в самых удачных бизнес-центрах класса А, В+ в пределах Садового Кольца). Однако в целом по офисному сегменту уровень вакантных площадей остается выше 15%, что не дает арендодателям оснований для повышения ставок.
- Снижение ставок окончательно прекратилось: единственным сегментом, в котором ставки оказались на 1% ниже, чем за год до этого, стал сегмент производственно-складских помещений.
- В остальных сегментах арендные ставки сохранились на прежнем уровне, а на торговые помещения в центральной части города выросли на 11%. «Локомотивом» роста ставок стал «топовый» стрит-ритейл: помещения на первых линиях основных торговых улиц практически с начала 2010 года стали дефицитным предложением. Свободных помещений в этом сегменте достаточно мало (уровень вакантности не превышает 4-7%).
- Как и на рынке продажи, уровень арендных ставок ниже докризисного: в торговом сегменте - на четверть, в офисном и производственно-складском - на 30-35%.

ПРОГНОЗ

- Будущий год станет продолжением основных тенденций года уходящего. На качественных объектах с хорошей локацией и/или грамотной концепцией остаточное влияние кризиса будет сказываться все меньше: уровень вакантности площадей будет снижаться, а ставки и цены останутся стабильными. В отдельных сегментах можно будет наблюдать рост ставок.
- В качественном и ликвидном офисном сегменте, а также в сегменте стрит-ритейла вполне возможен рост арендных ставок на 10-15% в течение года. Ставки в торговых центрах, скорее всего, сохранятся на нынешнем уровне: скажется большой объем ввода новых комплексов в 2010 году, а также минимальное, по сравнению с другими сегментами, снижение ставок в кризис.
- На рынке будет наблюдаться баланс спроса и предложения, но арендодатели станут занимать более прагматичную позицию и меньше идти на уступки. Спрос будет достаточно активным, «рабочим», но на докризисный уровень, который бы позволил владельцам жестко диктовать свои условия арендаторам и покупателям, как до осени 2008 года, вероятнее всего, не вернется.
- Выходящие на рынок новые объекты хорошего качества будут востребованы во всех сегментах, они, хоть и не мгновенно, но будут заполняться арендаторами и со временем перейдут в разряд «благополучных».
- В неуспешных проектах кризисные явления продолжатся и в 2011 году: уровень вакантности площадей останется высоким. Такие примеры наглядно продемонстрируют необходимость более грамотного подхода в девелопменте. Если проблемы объектов связаны с неудачной концепцией или местоположением, то, вероятнее всего, они не восстановятся после кризиса и будут подвергнуты реконцепции или даже сносу. Возможно, произойдет и смена владельцев. Даже в Москве, где около двух сотен торговых центров, каждый пятый из них испытывает проблемы. Многие недострои останутся «памятниками» периода неоправданных и ошибочных ожиданий.
- Из-за «кризисной паузы» в девелопменте через год-два рынок может столкнуться с дефицитом предложения в некоторых сегментах.
- Продолжится восстановление инвестиционного рынка. Покупатели и владельцы недвижимости смогут прийти к консенсусу, освоят «новые правила игры» на посткризисном рынке, и, в результате, количество инвестиционных сделок может вырасти.

Аналитические данные

СОДЕРЖАНИЕ

Краткая предыстория

Методика исследования

Продажа

Рынок в целом

Сравнительный анализ по сегментам

Торговые помещения

Офисные помещения

Основные выводы

Аренда

Рынок в целом

Сравнительный анализ по сегментам

Торговые помещения

Офисные помещения

Основные выводы

Прогноз

Краткая предыстория

Представленный анализ основан на регулярном мониторинге рынка предложений коммерческой недвижимости в Москве, который ведется компанией RRG с 2004 на основе открытых источников. За это время накоплена база данных, которая, к примеру, по продаже составляет более **12 000** объектов общей площадью свыше **30** млн. кв. м и общей стоимостью более **\$100** млрд., что составляет около **30%** от всей имеющейся коммерческой недвижимости Москвы и более **90%** коммерческих объектов столицы, выставяемых на продажу на открытом рынке с 2004 года.

Данные в отчете представлены в четырех форматах: графики, таблицы и текстовые комментарии, что позволяет воспринимать отчет в удобном для каждого читателя виде.

Методика исследования

Информация для данного исследования получена более чем из 30 специализированных и тематических источников, посвященных рынку коммерческой недвижимости Москвы. Среди источников - электронные базы недвижимости, печатные и электронные СМИ, риелторские агентства и консалтинговые компании.

В качестве объектов для исследования рынка продажи коммерческой недвижимости были отобраны 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 общей площадью не менее **100** кв. м. В целях анализа ценовой динамики используется средневзвешенная цена продажи, которая рассчитана как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов.

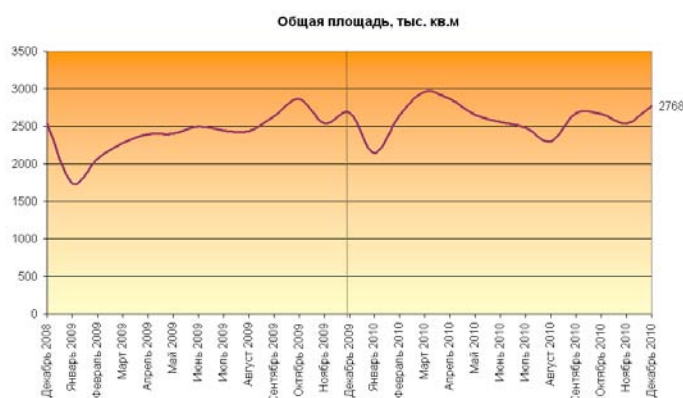
В качестве объектов для исследования рынка аренды коммерческой недвижимости были отобраны объекты, предлагаемые в открытых источниках: торговые, офисные, производственно-складские помещения (ПСП) общей площадью не менее **50** кв. м. В целях анализа ценовой динамики используется средняя арендная ставка,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

Рынок купли-продажи

Рынок в целом

Объем предложения

В 2010 году объем предложения несколько вырос – на **5,7%** по количеству объектов и на **3%** по общей площади, что, в основном, можно объяснить стабилизацией посткризисного рынка. Всего в декабре на продажу было выставлено **1 368** объектов общей площадью **2 768** тыс. кв. м.



Ценовые показатели

О стабилизации рынка говорит также незначительное изменение средневзвешенной цены, которая за год снизилась на **4%** и составила **3 936** \$/кв. м. При этом общая стоимость объектов за год снизилась незначительно, всего на **1%**, и составила **\$10 894** млн.

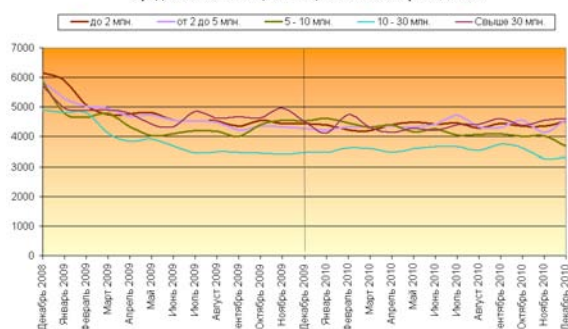


Структурные тенденции

По темпам годового снижения цен объекты различных ценовых категорий условно можно разделить на 3 основные группы:

- ◇ Недорогие со средним и высоким уровнем качества объекты стоимостью менее \$5 млн., в приобретении которых традиционно заинтересованы небольшие, в т.ч. «квартирные» инвесторы, характеризовались ростом цен в размере 2-7%.
- ◇ Крупные и, в большей степени, менее качественные объекты стоимостью от \$5 до \$30 млн. характеризовались снижением цен от 6 до 18%.
- ◇ Наиболее крупные и дорогие объекты стоимостью более \$30 млн., интерес к которым проявляли крупные инвесторы, подорожали на 2%.

Средневзвешенные цены по ценовым категориям, \$/кв.м



Динамика цен по объектам различных ценовых категорий

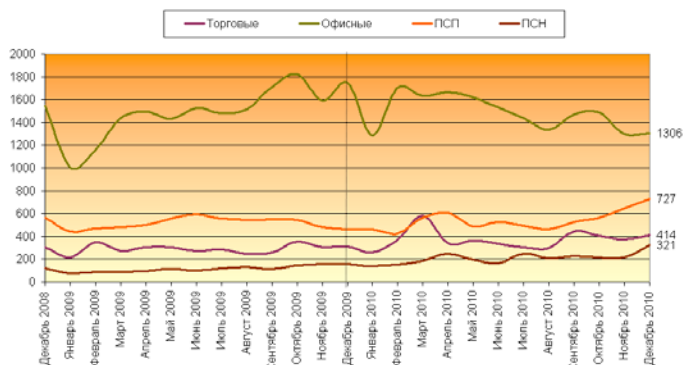
Средневзвеш. цена, \$/кв.м./ Месяц	Все, \$/кв.м.	До 2 млн.\$	2-5 млн.\$	5-10 млн.\$	10-30 млн.\$	Свыше 30 млн.\$
Декабрь 2009	4111	4438	4268	4522	3472	4503
Январь 2010	3950	4397	4221	4625	3478	4124
Февраль 2010	4242	4236	4325	4461	3628	4750
Март 2010	4080	4211	4336	4305	3591	4315
Апрель 2010	3976	4396	4361	4405	3478	4139
Май 2010	4044	4487	4328	4158	3599	4293
Июнь 2010	4053	4425	4419	4278	3652	4196
Июль 2010	4118	4461	4719	4048	3667	4403
Август 2010	4000	4301	4328	4076	3538	4421
Сентябрь 2010	4187	4452	4322	4094	3740	4606
Октябрь 2010	4053	4362	4547	3999	3622	4386
Ноябрь 2010	3901	4364	4133	4033	3275	4552
Декабрь 2010	3936	4526	4565	3692	3311	4607
Прирост за 12.2009-06.2010, %	-1%	0%	4%	-5%	5%	-7%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	-3%	2%	3%	-14%	-9%	10%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	-4%	2%	7%	-18%	-5%	2%

Сравнительный анализ по сегментам

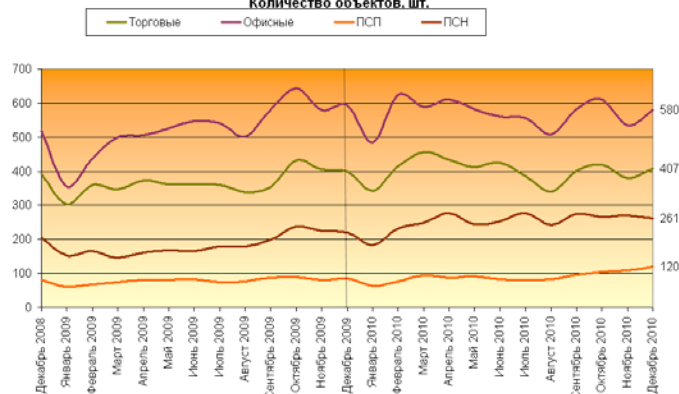
Объем предложения

Объем предложения офисных помещений в 2010 году по сравнению с 2009 годом по общей площади снизился на 25%, в остальных сегментах объем предложения вырос. Рост по торговым объектам составил 34%, по производственно-складским помещениям – 57%, по помещениям свободного назначения – 101%. При этом количество объектов более всего увеличилось в сегменте производственно-складских помещений (на 47%), и составило 120 шт. На 19% увеличилось и количество ПСН и составило 261 шт.

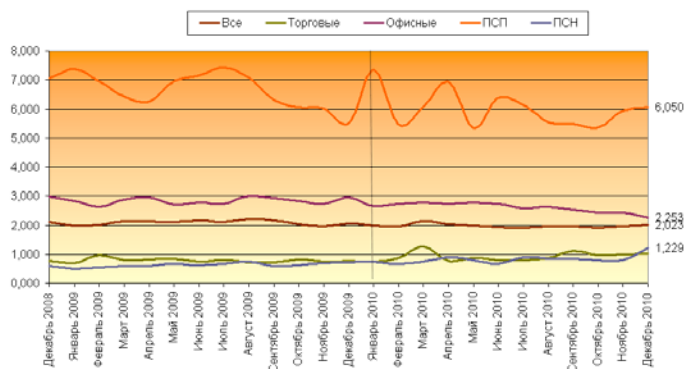
Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.



Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по рынку в целом

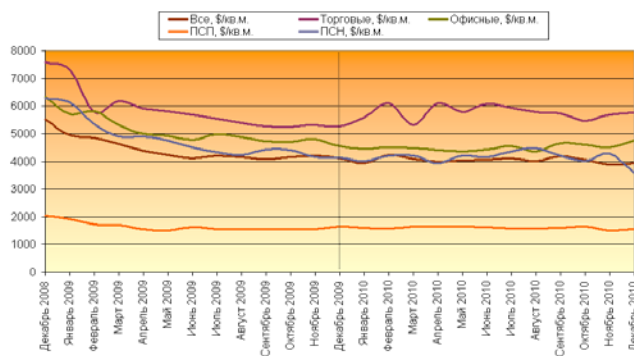
	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Общая площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2009	2683	310	1750	464	159
Июнь 2010	2562	338	1533	524	168
Декабрь 2010	2768	414	1306	727	321
Прирост за 12.2009-06.2010, %	-5%	9%	-12%	13%	5%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	8%	23%	-15%	39%	91%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	3%	34%	-25%	57%	101%
Количество объектов, шт.					
Декабрь 2009	1295	398	593	84	220
Июнь 2010	1320	425	561	82	252
Декабрь 2010	1368	407	580	120	261
Прирост за 12.2009-06.2010, %	1.9%	7%	-5%	-2%	15%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	3.7%	-4%	3%	47%	4%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	5.7%	2%	-2%	43%	19%
Средняя площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2009	2,072	0,779	2,950	5,526	0,725
Июнь 2010	1,941	0,795	2,732	6,388	0,665
Декабрь 2010	2,023	1,017	2,253	6,050	1,229
Прирост за 12.2009-06.2010, %	-6%	2%	-7%	16%	-8%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	4%	28%	-18%	-5%	85%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	-2%	31%	-24%	9%	69%

Ценовые показатели по сегментам

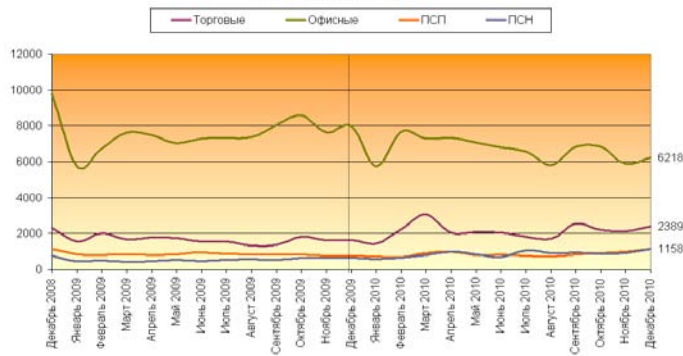
По отношению к 2009 году наблюдалось существенное изменение средневзвешенной цены торговых объектов (повысилась на **10%** и составила **5 768 \$/кв. м**) и офисных (повысилась на **5%** и составила **4 762 \$/кв. м**). Помещения свободного назначения подешевели на **13%** (средневзвешенная цена – **3 605 \$/кв. м**), а стоимость производственно-складских помещений снизилась на **6%** и составила **1 553 \$/кв. м**.

Хотя общая стоимость выставленных на продажу объектов, на первый взгляд, почти не изменилась, произошли серьезные трансформации по сегментам. По сравнению с 2009 годом общая стоимость офисных помещений снизилась на **22%** и составила **\$6 218 млн.**, а общая стоимость объектов во всех остальных сегментах лишь росла, причем достаточно существенно. Общая стоимость торговых помещений выросла на **46%** и составила **\$2 389 млн.**, производственно-складских помещений – на **47%** и составила **\$1 129 млн.**, помещений свободного назначения – на **76%** и составила **\$1 158 млн.**

Средневзвешенная цена, \$/кв.м



Общая стоимость, млн.\$



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Средневзвешенная цена, \$/кв.м.					
Декабрь 2009	4111	5267	4556	1652	4135
Июнь 2010	4053	6090	4425	1620	4150
Декабрь 2010	3936	5768	4762	1553	3605
Прирост за 12.2009-06.2010, %	-1%	16%	-3%	-2%	0%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	-3%	-5%	8%	-4%	-13%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	-4%	10%	5%	-6%	-13%
Средневзвешенная цена, тыс.р/кв.м.					
Декабрь 2009	123	158	136	50	124
Июнь 2010	126	190	138	50	129
Декабрь 2010	122	179	148	48	112
Прирост за 12.2009-06.2009, %	3%	20%	1%	2%	4%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	-3%	-5%	7%	-4%	-13%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	-1%	14%	9%	-2%	-9%
Общая стоимость, млн.\$					
Декабрь 2009	11030	1633	7971	767	660
Июнь 2010	10384	2059	6782	848	696
Декабрь 2010	10894	2389	6218	1129	1158
Прирост за 12.2009-06.2010, %	-6%	26%	-15%	11%	5%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	5%	16%	-8%	33%	66%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	-1%	46%	-22%	47%	76%

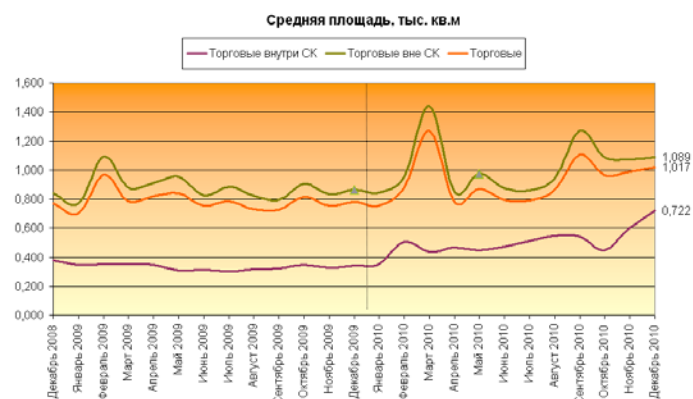
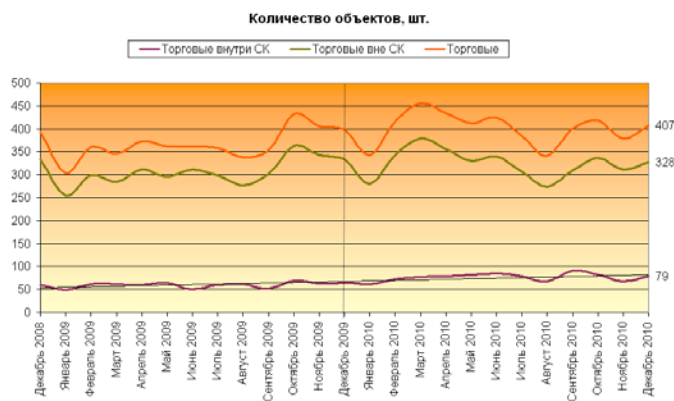
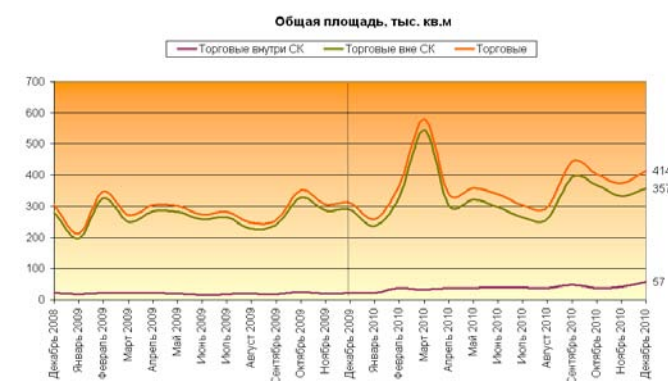
Торговая недвижимость

Объем предложения

В декабре 2010 года экспонировалось **407** объектов общей площадью **414** тыс. кв. м, из них **85** объектов – внутри Садового Кольца и **340** – за его пределами. При этом количественный объем предложения торговых объектов в центре за год вырос на **22%**, по общей площади – на **157%** и составил **57** тыс. кв. м.

Рост объема предложения по общей площади произошел за счет выхода на рынок нескольких крупных объектов: ТК «Москвичка» (ул. Новый Арбат, 15 - 8 268 кв. м), ТЦ на Рождественском бульваре (3 388 кв. м) и др.

Объем предложения торговых объектов за пределами Садового Кольца снизился по количеству на 2% и составил **328** объектов, но по общей площади вырос на **24%** и составил **357** тыс. кв. м. Общая площадь выросла за счет появления таких крупных объектов, как ТЦ «Первомайский» на 9-й Парковой (**40 000** кв. м, **2 250 \$/кв. м**) и ТК «Мегаполис» (**90 000** кв. м, **4 370 \$/кв. м**).



Динамика показателей по торговым помещениям

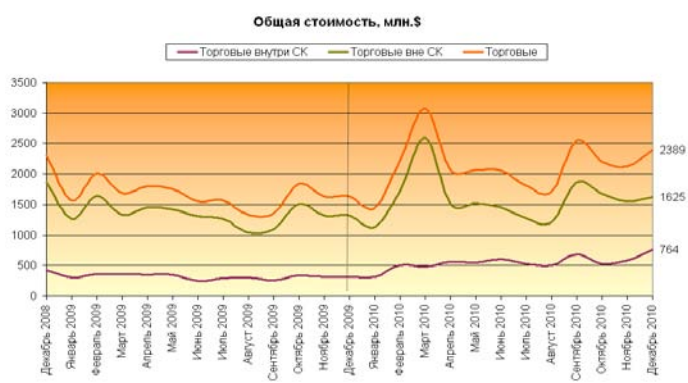
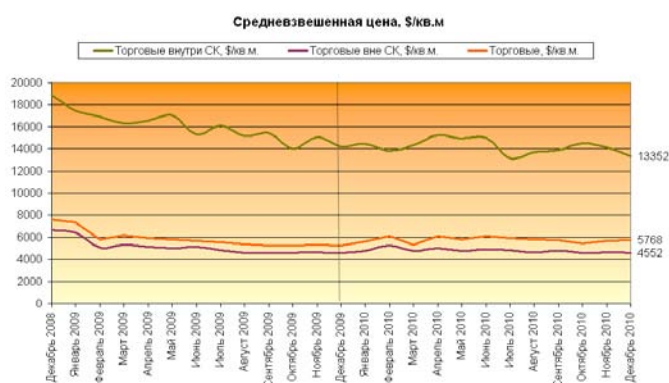
	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2009	310	22	288
Июнь 2010	338	40	298
Декабрь 2010	414	57	357
Прирост за 12.2009-06.2010, %	9%	80%	4%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	23%	43%	20%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	34%	157%	24%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2009	398	65	333
Июнь 2010	425	85	340
Декабрь 2010	407	79	328
Прирост за 12.2009-06.2010, %	7%	31%	2%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	-4%	-7%	-4%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	2%	22%	-2%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2009	0,779	0,343	0,864
Июнь 2010	0,795	0,472	0,876
Декабрь 2010	1,017	0,722	1,089
Прирост за 12.2009-06.2010, %	2%	38%	1%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	28%	53%	24%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	31%	110%	26%

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена торговых объектов в центре снизилась на 6% до **13 352 \$/кв. м.** Снижение цены предложения в значительной мере могло быть обусловлено уходом с рынка наиболее ликвидных и дорогих объектов, а также притоком крупных и относительно дешевых объектов. Надо отметить, что топовый стрит-ритейл является самым динамичным и цены сделок за год выросли на **15-20%**.

Средневзвешенная цена объектов за пределами Садового Кольца за год не изменилась и составила **4 552 \$/кв. м.**

Общая стоимость объектов в сегменте торговой недвижимости за год выросла на **46%** и составила **\$2 389 млн.** В центре общая стоимость объектов увеличилась на **141%** и составила **\$764 млн.**, а за его пределами – на **23%**, т.е. составила **\$1 625 млн.**



Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средневзвешенная цена, \$/кв.м.			
Декабрь 2009	5267	14215	4573
Июнь 2010	6090	14972	4893
Декабрь 2010	5768	13352	4552
Прирост за 12.2009-06.2010, %	16%	5%	7%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	-5%	-11%	-7%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	10%	-6%	0%
Средневзвешенная цена, тыс.р/кв.м.			
Декабрь 2009	158	426	137
Июнь 2010	190	467	153
Декабрь 2010	179	415	142
Прирост за 12.2008-06.2009, %	20%	10%	11%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	-5%	-11%	-7%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	14%	-2%	3%
Общая стоимость, млн.\$			
Декабрь 2009	1633	317	1316
Июнь 2010	2059	601	1457
Декабрь 2010	2389	764	1625
Прирост за 12.2009-06.2010, %	26%	90%	11%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	16%	27%	11%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	46%	141%	23%

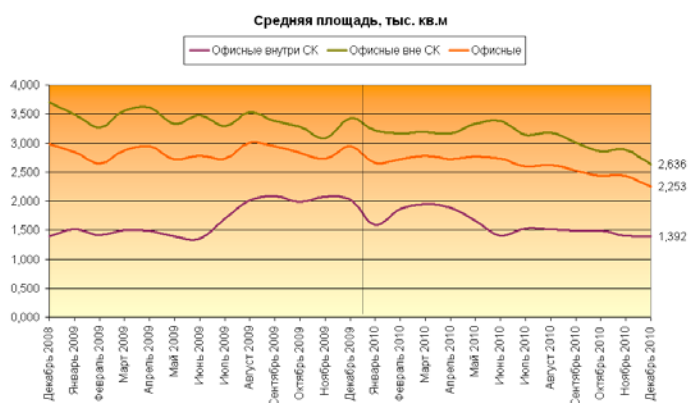
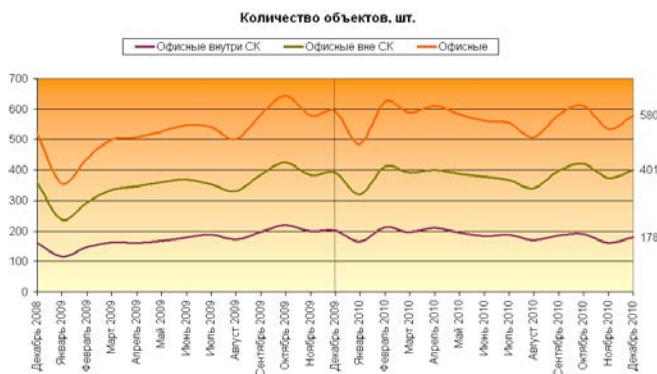
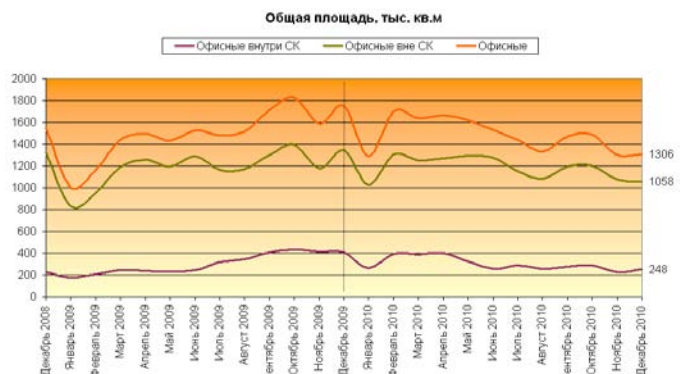
Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложений офисов в 2010 году снизился на **25%** по общей площади и на **2%** по количеству объектов. Всего объем предложения в декабре 2010 года составил **580** объектов общей площадью **1 306** тыс. кв. м и общей стоимостью **\$6 218** млн., из них 178 объектов – внутри Садового Кольца и **401** объект – за его пределами.

Объем предложения офисов в центре за год снизился на **11%** по количеству объектов и на **39%** по общей площади.

В свою очередь, объем предложения офисных помещений за пределами Садового Кольца вырос на **2%** по количеству объектов и снизился на **21%** по общей площади.



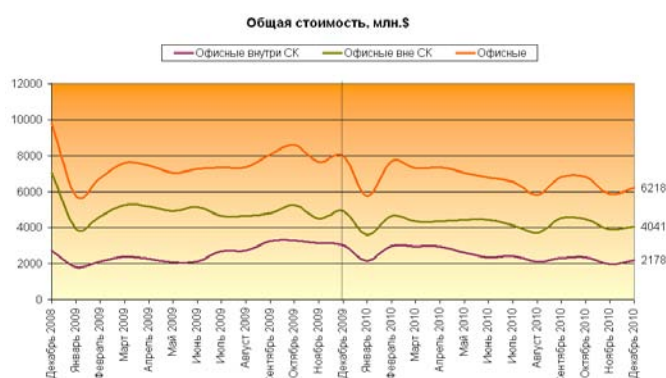
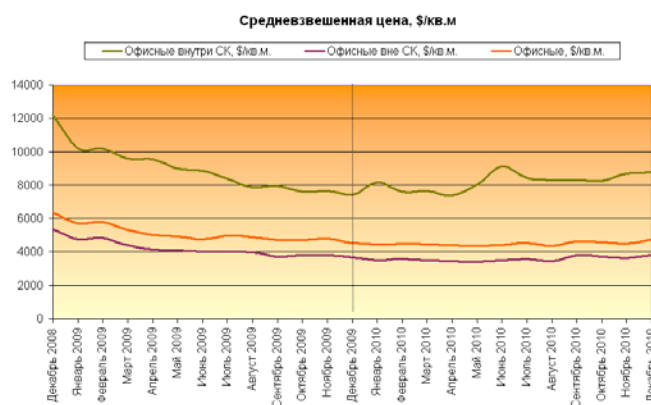
Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2009	1750	408	1342
Июнь 2010	1533	256	1276
Декабрь 2010	1306	248	1058
Прирост за 12.2009-06.2010, %	-12%	-37%	-5%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	-15%	-3%	-17%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	-25%	-39%	-21%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2009	593	201	392
Июнь 2010	561	183	378
Декабрь 2010	580	178	401
Прирост за 12.2009-06.2010, %	-5%	-9%	-4%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	3%	-2%	6%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	-2%	-11%	2%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2009	2,950	2,029	3,422
Июнь 2010	2,732	1,399	3,377
Декабрь 2010	2,253	1,392	2,636
Прирост за 12.2009-06.2010, %	-7%	-31%	-1%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	-18%	-1%	-22%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	-24%	-31%	-23%

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена офисных объектов в 2010 году выросла на **5%** и составила **4 762 \$/кв. м.** При этом на офисные объекты в центре она увеличилась на **18%** и составила **8 767 \$/кв. м.** Несмотря на столь высокий прирост, цены на «центровые» офисы остаются ниже декабря 2008 года на **28%**. Наиболее серьезный локальный скачок был отмечен в июне 2010 года, но закрепиться на этом уровне цены не смогли. За пределами же Садового Кольца средневзвешенная цена выросла на **4%**, составив **3 821 \$/кв. м.**

Однако общая стоимость офисных помещений за год снизилась на **22%**, и в декабре 2010 года она составила **\$6 218 млн.** Общая стоимость офисов внутри Садового Кольца снизилась на **28%**, составив **\$2 178 млн.**, а за его пределами – на **18%** и составила **\$4 041 млн.**



Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средневзвешенная цена, \$/кв.м.			
Декабрь 2009	4556	7449	3676
Июнь 2010	4425	9116	3484
Декабрь 2010	4762	8767	3821
Прирост за 12.2009-06.2010, %	-3%	22%	-5%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	8%	-4%	10%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	5%	18%	4%
Средневзвешенная цена, тыс.р/кв.м.			
Декабрь 2009	136	223	110
Июнь 2010	138	284	109
Декабрь 2010	148	273	119
Прирост за 12.2009-06.2009, %	1%	27%	-1%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	7%	-4%	9%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	9%	22%	8%
Общая стоимость, млн.\$			
Декабрь 2009	7971	3038	4932
Июнь 2010	6782	2334	4448
Декабрь 2010	6218	2178	4041
Прирост за 12.2009-06.2010, %	-15%	-23%	-10%
Прирост за 06.2010-12.2010, %	-8%	-7%	-9%
Прирост за 12.2009-12.2010, %	-22%	-28%	-18%

Рынок аренды

Рынок в целом

Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды в 2010 году не изменился по количеству объектов, однако снизился на **15%** по общей площади. В декабре 2010 года экспонировалось **3 472** объекта общей площадью **2 447** тыс. кв. м.



Ценовые показатели

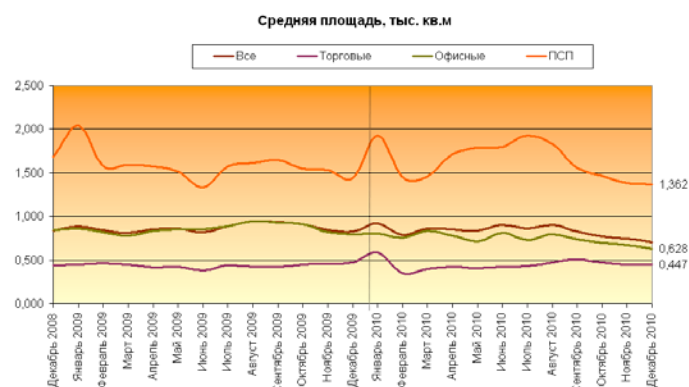
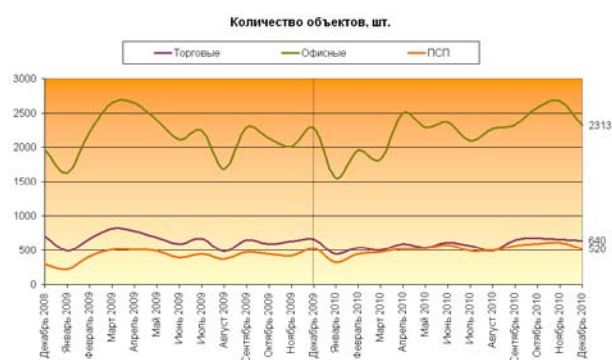
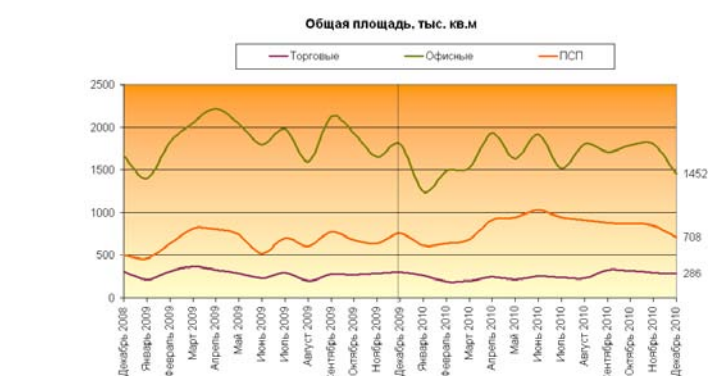
Средняя ставка в 2010 году выросла на **5%** и составила **505 \$/кв. м/год**. Снижение ставки в долгосрочном плане коррелирует с ростом объема предложения. При этом ГАП (годовая арендная плата) по всем объектам снизилась по сравнению с 2009 годом на **13%** и в декабре 2010 года составила **\$1 037** млн.



Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади в 2010 году по отношению к 2009 году существенно снизился по всем типам недвижимости: по торговой – на **7%**, по офисной – на **19%** и по производственно-складской – на **6%**. Однако по количеству объектов наблюдалась несколько иная динамика. Количество торговых объектов уменьшилось на **2%**, составив к декабрю 2010 года **640** шт., офисных увеличилось на **1%** и составило **2 313** шт., на **1%** снизилось количество производственно-складских комплексов и составило **520** шт.



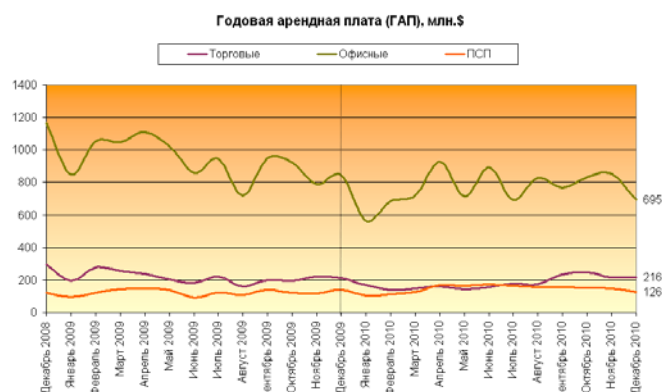
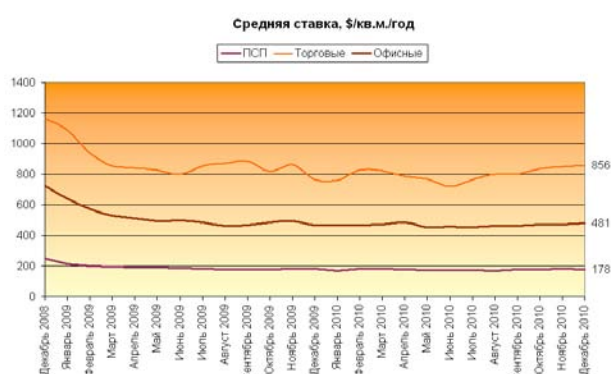
Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Общая площадь, тыс.кв.м.				
Декабрь 2009	2866	307	1802	757
Июнь 2010	3209	259	1916	1033
Декабрь 2010	2447	286	1452	708
Прирост за 12.09-06.10, %	12%	-15%	6%	36%
Прирост за 06.10-12.10, %	-24%	10%	-24%	-31%
Прирост за 12.09-12.10, %	-15%	-7%	-19%	-6%
Количество объектов, шт.				
Декабрь 2009	3460	655	2279	526
Июнь 2010	3546	609	2363	574
Декабрь 2010	3472	640	2313	520
Прирост за 12.09-06.10, %	2%	-7%	4%	9%
Прирост за 06.10-12.10, %	-2%	5%	-2%	-9%
Прирост за 12.09-12.10, %	0%	-2%	1%	-1%
Средняя площадь, тыс.кв.м.				
Декабрь 2009	0,828	0,468	0,791	1,440
Июнь 2010	0,905	0,426	0,811	1,800
Декабрь 2010	0,705	0,447	0,628	1,362
Прирост за 12.09-06.10, %	9%	-9%	3%	25%
Прирост за 06.10-12.10, %	-22%	5%	-23%	-24%
Прирост за 12.09-12.10, %	-15%	-5%	-21%	-5%

Ценовые показатели

Средняя ставка по торговой недвижимости в 2010 году увеличилась на **12%**, составив в декабре **856 \$/кв. м/год**, по офисной увеличилась на **3%** (**481 \$/кв. м/год**), а по производственно-складской недвижимости снизилась на **1%** (**178 \$/кв. м/год**). Стоит отметить, что наблюдается лишь краткосрочный рост арендных ставок по торговым и офисным помещениям. Однако как уже отмечалось, это – ставки предложения. Средние ставки сделок по сравнению с прошлым годом выросли на **10-15%**, но только за счет уменьшения дисконта с **15-20%** (год назад) до **5-10%** к декабрю 2010 года.

Суммарная годовая арендная плата выросла только по торговой недвижимости, и то весьма незначительно – на **1%**, составив в декабре **\$216 млн.** В остальных сегментах ГАП падал: в офисной недвижимости на **18%** (**\$695 млн.**), а в производственно-складских помещениях – на **8%** (**\$126 млн.**).



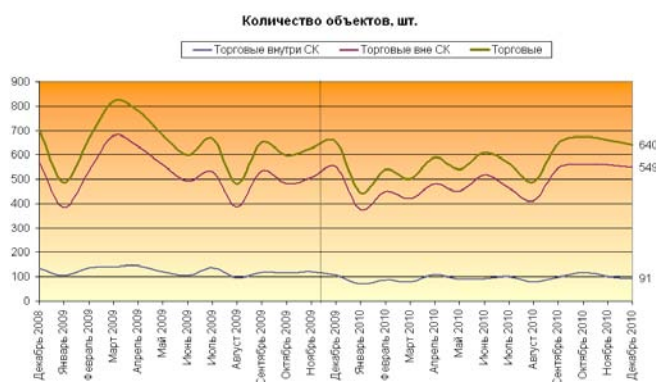
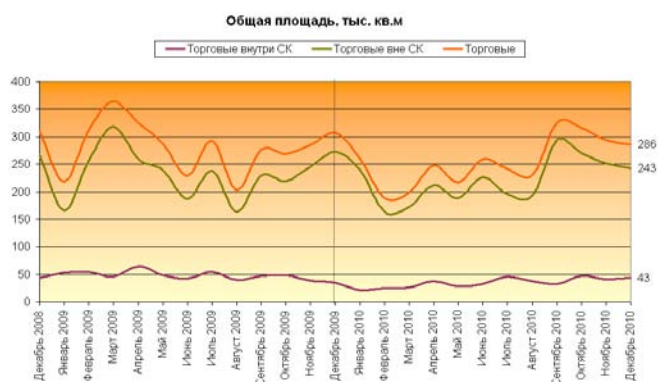
Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Средняя ставка, \$/кв.м/год				
Декабрь 2009	481	765	469	181
Июнь 2010	457	720	459	172
Декабрь 2010	505	856	481	178
Прирост за 12.09-06.10, %	-5%	-6%	-2%	-5%
Прирост за 06.10-12.10, %	10%	19%	5%	4%
Прирост за 12.09-12.10, %	5%	12%	3%	-1%
Средняя ставка, тыс.р./кв.м/год				
Декабрь 2009	14,4	22,9	14,0	14,0
Июнь 2010	14,3	22,4	14,3	14,3
Декабрь 2010	15,7	26,6	15,0	15,0
Прирост за 12.09-06.10, %	-1%	-2%	2%	2%
Прирост за 06.10-12.10, %	10%	19%	5%	5%
Прирост за 12.09-12.10, %	9%	16%	7%	7%
ГАП, млн. \$				
Декабрь 2009	1194	214	843	137
Март 2010	1225	158	892	174
Декабрь 2010	1037	216	695	126
Прирост за 12.09-06.10, %	3%	-26%	6%	27%
Прирост за 06.10-12.10, %	-15%	37%	-22%	-28%
Прирост за 12.09-12.10, %	-13%	1%	-18%	-8%

Торговая недвижимость

Объем предложения

Объем предложения торговой недвижимости в 2010 году снизился на **2%** по количеству объектов и на **7%** по общей площади. Всего в декабре 2010 экспонировалось **640** объектов площадью **286** тыс. кв. м, из них **91** объект предлагался в центре и **549** – за его пределами. Объем предложения по количеству объектов снизился на **13%** в центре и остался на прежнем уровне за его пределами. При этом объем предложения по общей площади в центре вырос на **24%**, в то время как за его пределами, наоборот, снизился на **11%**.



Динамика показателей по торговым помещениям

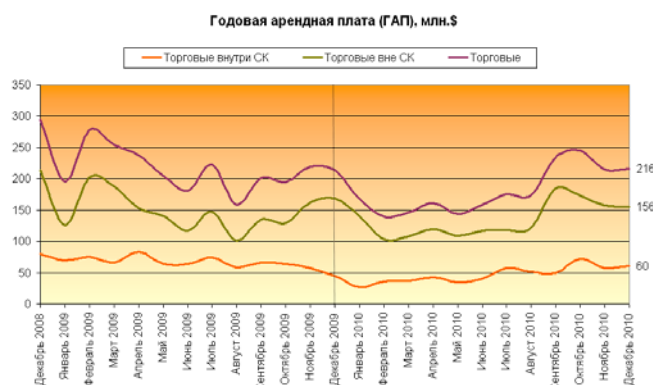
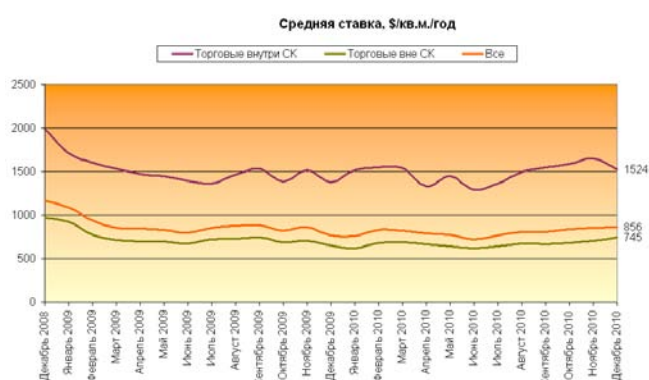
	Торговые	Торговые в пределах СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2009	307	35	272
Июнь 2010	259	32	227
Декабрь 2010	286	43	243
Прирост за 12.09-06.10, %	-15%	-7%	-17%
Прирост за 06.10-12.10, %	10%	33%	7%
Прирост за 12.09-12.10, %	-7%	24%	-11%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2009	655	105	550
Июнь 2010	609	93	516
Декабрь 2010	640	91	549
Прирост за 12.09-06.10, %	-7%	-11%	-6%
Прирост за 06.10-12.10, %	5%	-2%	6%
Прирост за 12.09-12.10, %	-2%	-13%	0%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2009	0,468	0,331	0,495
Июнь 2010	0,426	0,349	0,440
Декабрь 2010	0,447	0,473	0,443
Прирост за 12.09-06.10, %	-9%	6%	-11%
Прирост за 06.10-12.10, %	5%	36%	1%
Прирост за 12.09-12.10, %	-5%	43%	-10%

Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца в 2010 году по сравнению с 2009 годом выросла на **11%** и составила **1 524 \$/кв. м/год**. Рост был обусловлен повышением спроса и снижением уровня вакантности площадей. При этом во втором полугодии 2010 года участники рынка попытались добиться увеличения ставок, и во многих случаях успешно. Уже есть случаи, когда сделки проходят по почти докризисным ставкам.

Самые дорогие объекты со ставками свыше **5 000 \$/кв. м/год** предлагаются на ул. Тверской, в Столешниковом пер. и др. знаковых улицах.

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами центра за 2010 год также существенно выросла - на **15%** - и составила **745 \$/кв. м/год**.



Динамика показателей по торговой недвижимости

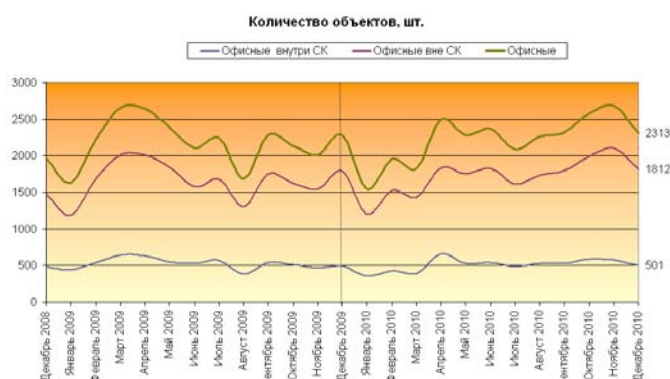
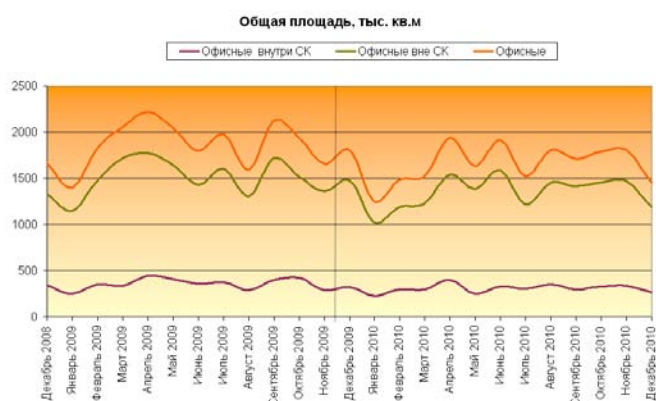
	Все	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средняя ставка, \$/кв.м/год			
Декабрь 2009	765	1377	649
Июнь 2010	720	1288	618
Декабрь 2010	856	1524	745
Прирост за 12.09-06.10, %	-6%	-6%	-5%
Прирост за 06.10-12.10, %	19%	18%	21%
Прирост за 12.09-12.10, %	12%	11%	15%
ГАП, млн. \$			
Декабрь 2009	214	45	169
Июнь 2010	158	41	117
Декабрь 2010	216	60	156
Прирост за 12.09-06.10, %	-26%	-10%	-31%
Прирост за 06.10-12.10, %	37%	47%	33%
Прирост за 12.09-12.10, %	1%	33%	-8%

Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов в 2010 году вырос на **1%** по количеству объектов, но снизился на **19%** по общей площади. Объем предложения в декабре 2010 года составил **2 313** объектов общей площадью **1 452** тыс. кв. м, из них **501** объект – в центре и **1 812** объектов – за его пределами. Средняя ставка по офисной недвижимости в 2010 выросла на **3%** и составила **481 \$/кв. м/год**.

За год, как объем предложения, так и средние ставки практически не изменились, что свидетельствует о том, что посткризисная стабилизация рынка офисной недвижимости носит устойчивый среднесрочный характер.



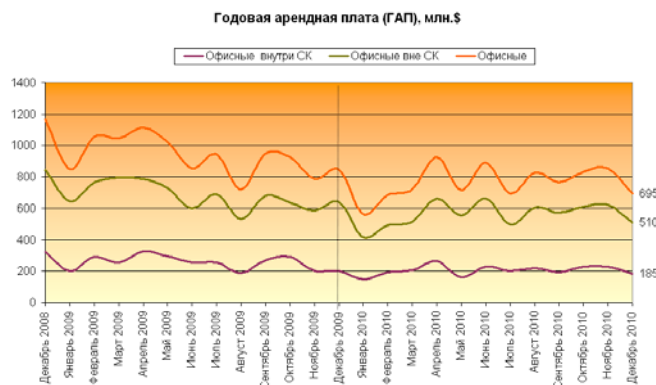
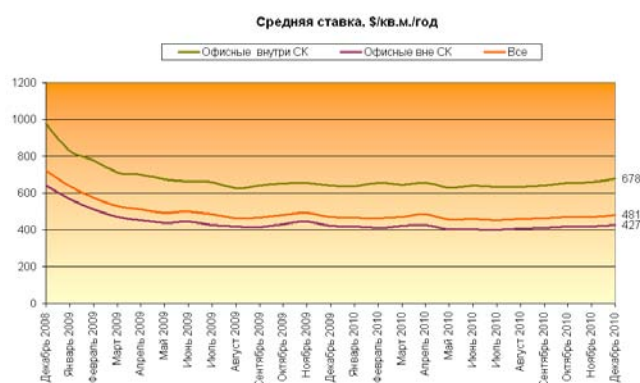
Динамика показателей по офисным помещениям

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2009	1802	321	1480
Июнь 2010	1916	329	1587
Декабрь 2010	1452	264	1188
Прирост за 12.09-06.10, %	6%	2%	7%
Прирост за 06.10-12.10, %	-24%	-20%	-25%
Прирост за 12.09-12.10, %	-19%	-18%	-20%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2009	2279	494	1785
Июнь 2010	2363	538	1825
Декабрь 2010	2313	501	1812
Прирост за 12.09-06.10, %	4%	9%	2%
Прирост за 06.10-12.10, %	-2%	-7%	-1%
Прирост за 12.09-12.10, %	1%	1%	2%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2009	0.791	0.651	0.829
Июнь 2010	0.811	0.612	0.869
Декабрь 2010	0.628	0.528	0.656
Прирост за 12.09-06.10, %	3%	-6%	5%
Прирост за 06.10-12.10, %	-23%	-14%	-25%
Прирост за 12.09-12.10, %	-21%	-19%	-21%

Ценовые показатели

Средняя ставка на офисные помещения в пределах Садового Кольца за 2010 год выросла на **6%** и в декабре составила **678 \$/кв. м/год**. За пределами центра она выросла незначительно – на **1%** (до **427 \$/кв. м/год**).

Годовая арендная плата в 2010 году снизилась, как в центре (на **9%**, составив в декабре **\$185 млн.**), так и за пределами Садового Кольца (на **20%**, составив в декабре **\$510 млн.**).



Динамика показателей по офисным недвижимостям

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средняя ставка, \$/кв.м./год			
Декабрь 2009	469	642	421
Июнь 2010	459	641	405
Декабрь 2010	481	678	427
Прирост за 12.09-06.10, %	-2%	0%	-4%
Прирост за 06.10-12.10, %	5%	6%	5%
Прирост за 12.09-12.10, %	3%	6%	1%
ГАП, млн. \$			
Декабрь 2009	843	203	640
Июнь 2010	892	229	663
Декабрь 2010	695	185	510
Прирост за 12.09-06.10, %	6%	13%	4%
Прирост за 06.10-12.10, %	-22%	-20%	-23%
Прирост за 12.09-12.10, %	-18%	-9%	-20%