



Рынок коммерческой недвижимости Москвы

итоги 2009 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

Содержание

Введение	3
Основные выводы	4
Продажа	
Рынок в целом	5
Сравнительный анализ по сегментам	7
Торговые помещения	9
Офисные помещения	11
Аренда	
Рынок в целом	13
Сравнительный анализ по сегментам	15
Торговые помещения	17
Офисные помещения	19

Введение

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 11 000 объектов общей площадью свыше 23 млн. кв. м и общей стоимостью более \$83 млрд., что составляет около 30% от всей имеющейся коммерческой недвижимости Москвы и более 90% коммерческих объектов столицы, выставленных на продажу на открытом рынке с 2004 года.

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

Методика исследования

Информация для данного исследования получена из более чем 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 цен всех объектов, а также суммарная годовая арендная плата (ГАП), которая рассчитана как сумма арендной платы по всем объектам за год.

Основные выводы

1. Основным фактором, определившим развитие рынка коммерческой недвижимости Москвы в 2009 году, стал мировой финансовый кризис. Развитие рынка характеризовалось снижением цен и арендных ставок на объекты во всех сегментах коммерческой недвижимости. Максимальные ежемесячные темпы снижения цен и арендных ставок наблюдались в декабре 2008-марте 2009 года. Начиная с марта, наиболее глубокая стадия кризиса с резкой девальвацией рубля и снижением таких ключевых для российской экономики индикаторов как цена на нефть и индексы РТС и ММВБ закончилась. К осени рынок стал более прогнозируемым, темпы ежемесячного изменения объема предложения и ценовых показателей стали постепенно уменьшаться. К концу 2009 года развитие рынка перешло в стадию относительной стабилизации.
2. Развитие рынка аренды коммерческих объектов во многом было аналогичным рынку купли-продажи, однако в силу более оперативного заключения и расторжения сделок, а также по причине другой «природы» взаимоотношений, рынок аренды проявил себя как более динамичный. Эта обстоятельство нашло отражение в более значительном изменении объема предложения и ценовых показателей за год.
3. Основными особенностями развития отдельных видов недвижимости явились следующие:
 - Торговая недвижимость оказалась более инвестиционно привлекательной, чем офисная. Показательно то, что в офисном сегменте объем вакантных площадей всех классов составляет не менее 3,5-4 млн. кв. м, и по нашим оценкам для достижения приемлемого уровня вакантных площадей этого объема «хватит», по крайней мере, на 2 года.
 - Наиболее востребованным торговыми помещениями остались объекты в центре, большинство из которых относятся к street-retail, в то время как в офисном сегменте более ликвидными и менее всего пострадавшими от кризиса были объекты за пределами Садового Кольца. Хотя эта тенденция к концу года стала меняться.
 - Снижение цен продаж и ставок аренды на производственно-складские помещения по сравнению с другими видами недвижимости оказалось минимальным. Это объясняется несколькими факторами: а) ограниченностью объема предложения, обусловленного как отсутствием нового строительства, так и уменьшением данного сегмента за счет реновации и редевелопмента промышленных территорий; б) низким докризисным уровнем цен и ставок по причине низкого качества таких объектов; в) инерционностью данного рынка, непосредственно связанного с производственными мощностями и товарными остатками.
 - Рост объема предложения и снижение цен продаж и ставок аренды в сегменте помещений свободного назначения было максимальным в связи с отсутствием продуманных концепций их использования.
4. По темпам снижения цен за год объекты различных ценовых категорий условно можно разделить на 3 основных группы. Минимальное снижение произошло на наиболее дорогие и качественные объекты стоимостью от \$30 млн., интерес к которым проявляли крупные инвесторы. Средние темпы снижения наблюдались на недорогие, со средним и высоким уровнем качества объекты стоимостью до \$10 млн., в приобретении которых традиционно заинтересованы небольшие инвесторы. Максимальное же снижение цен произошло на крупные и, как правило, менее качественные объекты стоимостью от \$10 млн. до \$30 млн.

Главный вывод:

По итогам 2009 года можно с большой долей уверенности сказать о том, что основная стадия кризиса прошла, и существенные предпосылки для серьезного ухудшения ситуации отсутствуют. В связи с относительной макроэкономической стабилизацией к концу года рынок коммерческой недвижимости также стабилизировался как по ценам и арендным ставкам, так и по объему предложения во всех сегментах недвижимости. Можно с уверенностью говорить, что рынок находится в рабочем для кризисного периода состоянии и положительные тенденции налицо. Тем не менее, объем предложения и сроки экспозиции продолжают находиться на высоких уровнях, во многих сегментах стагнация продолжается, что говорит о том, что кризис на рынке недвижимости продолжается, и восстановление будет постепенным. При отсутствии серьезных ухудшений в макроэкономике, можно говорить о приросте основных ценовых показателей по итогам 2010 года на уровне 10-20%.

Продажа

Рынок в целом

Объем предложения

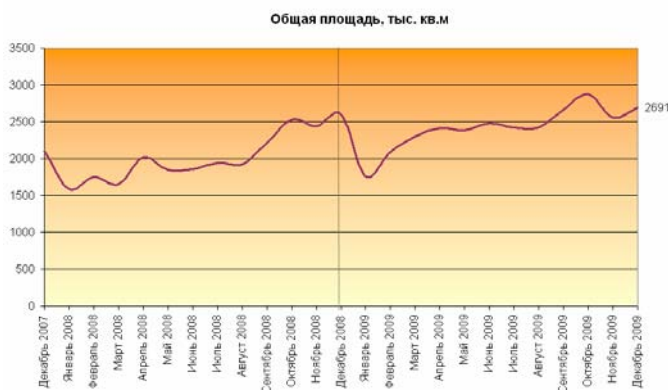
Многие эксперты и аналитики сходятся в том, что наиболее значительным последствием кризиса как за рубежом, так и в России стал дефицит заемных кредитных ресурсов. Условия кредитования компаний и требования по возврату ранее выданных кредитов стали более жесткими, поэтому для расчетов по долгам и окончания реализации начатых проектов участники рынка были вынуждены искать другие источники финансирования, одним из которых стала продажа объектов недвижимости.

Основной рост объема предложения пришелся на начало кризиса - сентябрь-декабрь 2008 года: прирост предложения по площади составил **17%**, в то время как количество объектов осталось на прежнем уровне. Таким образом, рост был обусловлен исключительно предложением на продажу крупных объектов. С декабря 2008 по декабрь 2009 года, по мере того, как некоторые крупные переоцененные объекты с продаж снимались, а более ликвидные небольшие объекты на рынок выводились, средняя площадь объектов постепенно снижалась. В результате этого объем предложения в 2009 году по общей площади вырос на **4%**, в то время как по количеству – на **7%**.

В динамике объема предложения по площади и количеству на протяжении 2009 года можно выделить 5 этапов:

- В январе 2009 года объем предложения значительно сократился в результате большого количества праздничных дней и прекращения рекламы объектов.
- С января по апрель прирост объема предложения был значительным. Это объяснялось восстановлением объема предложения после существенного сокращения в январе. Тем не менее, в апреле рынок так и не достиг уровня декабря, что было обусловлено, прежде всего, общей рыночной неопределенностью и неготовностью многих участников выставлять объекты недвижимости по резко снижавшимся в то время ценам.
- С апреля по август в объеме предложения наблюдалась стабилизация. Она явилась следствием того, что наиболее острая фаза кризиса закончилась (о чем свидетельствовало, прежде всего, начало роста индексов РТС и ММВБ, а также окончания резкой девальвации рубля), и рынок для его участников стал более предсказуемым.
- С августа по октябрь рост объема предложения возобновился. Так как существенных изменений в макроэкономической ситуации в данный период уже не наблюдалось, можно сделать вывод о том, что данный рост, в основном, был следствием традиционного для начала осени роста деловой активности.
- Время с октября по декабрь стало периодом коррекции объема предложения до уровня декабря 2008 года.

В декабре 2009 года на рынке было представлено **1325** объектов общей площадью **2691** тыс. кв. м. Всего на продажу за год с декабря 2008 по декабрь 2009 года было выставлено **2813** объектов общей площадью **5925** тыс. кв. м.

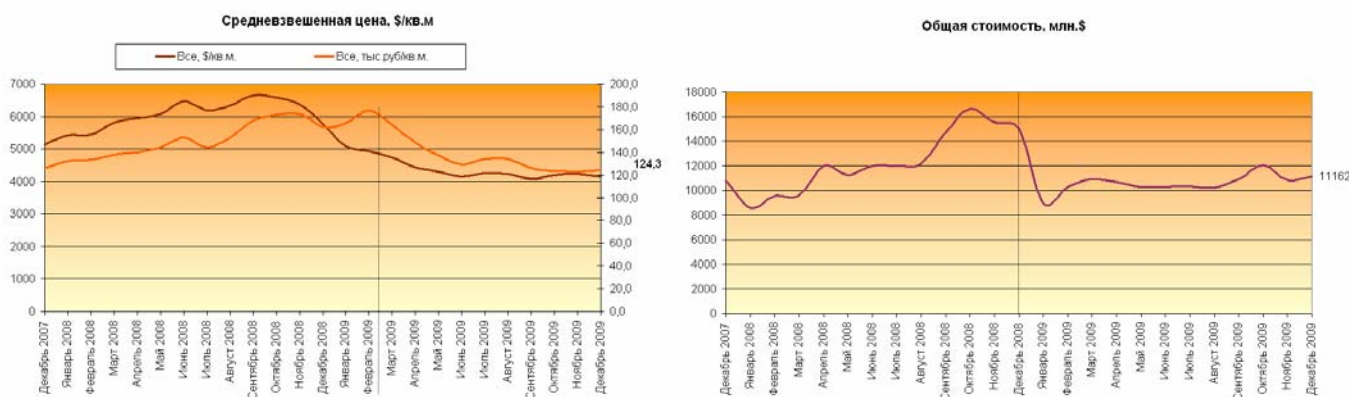


Ценовые показатели

Снижение спроса, а также уменьшение возможностей по привлечению финансовых средств во время кризиса привело к тому, что количество сделок на протяжении последнего года оставалось на низком уровне, особенно в начале года. Количество объектов, соответствовавших спросу по показателю «цена-качество» было незначительным, переоцененные объекты либо снимались с продажи, либо цены на них корректировались, что, в свою очередь, вело к уменьшению цен.

Наибольших темпов ежемесячного снижения долларовые цены достигли в декабре 2008-марте 2009 года за счет резкой девальвации рубля. Максимальное же снижение рублевых цен пришлось на период с февраля по июнь 2009 года. Постепенная стабилизация как долларовых, так и рублевых цен произошла летом, а значит и понимание справедливого уровня цен предложения для «кризисного» периода к участникам рынка пришло именно к этому времени. Во втором полугодии 2009 года цены на коммерческую недвижимость в долларах практически не изменялись, а в рублевом выражении снизились на 4%.

Средневзвешенная долларовая цена по рынку в целом за 2009 год понизилась на **28%** до **4147 \$/кв. м**, а цена в рублях – на **24%** до **124 тыс. руб./кв. м**. Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу в декабре 2009 года, сократилась за год на **26%** и составила **\$11,16 млрд**.



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

1. Наиболее дорогие и, как правило, качественные объекты стоимостью более **\$30 млн.**, интерес к которым проявляли крупные инвесторы, потеряли в цене меньше всего – **21%**.
2. Недорогие со средним и высоким уровнем качества объекты стоимостью менее **\$10 млн.**, в приобретении которых традиционно заинтересованы небольшие, в т.ч. «квартирные» инвесторы, характеризовались средними темпами снижения цен в течение года, которое суммарно составило **27-28%**.
3. Крупные и, в большей степени, менее качественные объекты стоимостью от **\$10 млн.** до **\$30 млн.** характеризовались максимальным снижением цен – на **34%**.



Динамика цен по объектам различных ценовых категорий

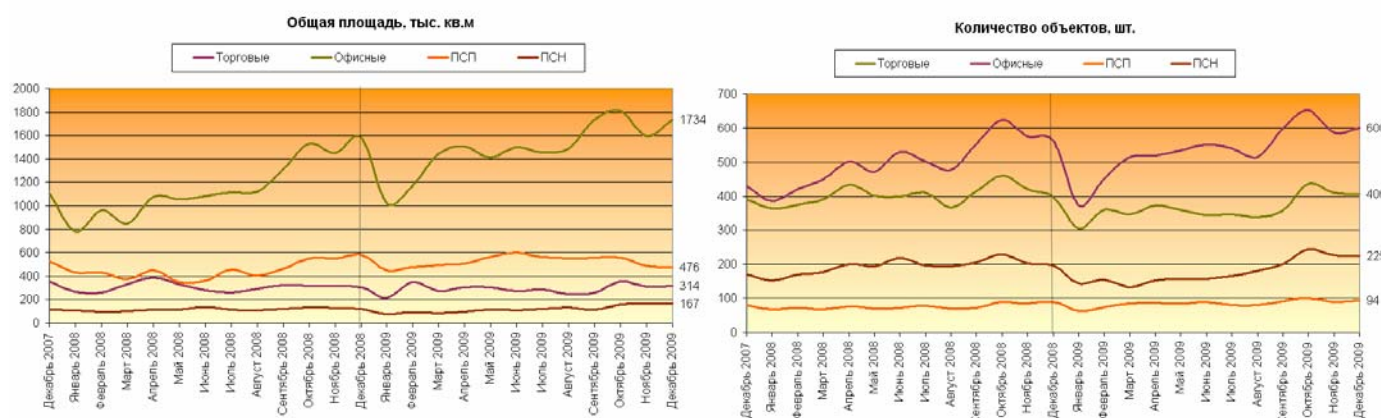
Средневзвеш. цена, \$/кв.м./ Месяц	Все, \$/кв.м.	До 2 млн.\$	2-5 млн.\$	5-10 млн.\$	10-30 млн.\$	Свыше 30 млн.\$
Декабрь 2008	5774	5902	5997	6095	5269	5956
Январь 2009	5097	5672	5375	4935	5040	5085
Февраль 2009	4940	4920	5073	4777	4966	4942
Март 2009	4746	4567	4999	4915	4242	5035
Апрель 2009	4424	4558	4697	4435	3882	4827
Май 2009	4297	4537	4677	4107	3965	4563
Июнь 2009	4153	4297	4494	4154	3693	4451
Июль 2009	4265	4237	4510	4269	3478	4997
Август 2009	4233	4394	4485	4232	3508	4811
Сентябрь 2009	4091	4233	4227	4038	3381	4811
Октябрь 2009	4196	4306	4306	4376	3516	4748
Ноябрь 2009	4243	4317	4317	4586	3418	5034
Декабрь 2009	4174	4320	4320	4437	3496	4734
Прирост за 12.2008-06.2009, %	-28%	-27%	-25%	-32%	-30%	-25%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	1%	1%	-4%	7%	-5%	6%
Прирост за год, %	-28%	-27%	-28%	-27%	-34%	-21%

Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Так как негативное влияние кризиса на снижение потребительского спроса по сравнению с его влиянием на деловую активность оказалось менее значительным, собственники торговых помещений по сравнению с собственниками офисных и производственно-складских помещений, а также помещений свободного назначения не стремились выставлять свои объекты на продажу. В результате, изменение объема предложения по количеству в 2009 году составило **+3%** по торговым, **+7%** - по офисным, **+6%** - по производственно-складским помещениям и **+14%** - по помещениям свободного назначения, а по площади – **+3%**, **+9%**, **-19%** и **+38%** соответственно. С начала же кризиса, то есть с сентября 2008-го года изменение объема предложений по площади составило **-3%** - по торговым, **+32%** - по офисным, **+3%** - по производственно-складским помещениям и **+40%** - по помещениям свободного назначения, а по количеству – **-2%**, **+9%**, **+29%** и **+10%** соответственно. Таким образом, уровень объема торговых помещений по итогам 2009 года оказался на докризисном уровне, в то время как по офисным, производственно-складским и помещениям свободного назначения в силу их меньшей инвестиционной привлекательности – вырос.

В структуре рынка по общей площади лидирующее положение в декабре 2009 года, как и ранее, заняли офисные помещения, доля которых на рынке составила **64,4%**, доля ПСП – **17,7%**, доля торговых помещений – **11,7%**, доля помещений свободного назначения – **6,2%**.



С сентября по декабрь 2008 года на рынке предлагалось достаточно много крупных объектов, что привело к общему росту средней площади на **17%**. В первом полугодии 2009 года прирост средней площади составил **4%**, а во втором полугодии составил **6%**, в результате чего в целом за год средняя площадь всех коммерческих объектов снизилась на **3%**.

Наиболее интенсивно крупные объекты выставлялись в офисном сегменте, где средняя площадь за год выросла на **3%**. В торговом сегменте средняя площадь объектов осталась на уровне 2008 года, а вот в производственно-складском сегменте наблюдался обратный процесс. Там крупные объекты снимались с продажи, а на рынок выставлялись небольшие площади, которые при сложившейся рыночной конъюнктуре для конечных потребителей были наиболее актуальны. В результате средняя площадь производственно-складских помещений снизилась на **23%**.



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Общая площадь, тыс. кв. м.					
Декабрь 2008	2596	306	1585	585	121
Июнь 2009	2477	273	1500	599	105
Декабрь 2009	2691	314	1734	476	167
Прирост за 12.2008-06.2009, %	-5%	-11%	-5%	2%	-13%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	9%	15%	16%	-21%	58%
Прирост за год, %	4%	3%	9%	-19%	38%
Количество объектов, шт.					
Декабрь 2008	1244	396	562	89	197
Июнь 2009	1141	345	551	89	156
Декабрь 2009	1325	406	600	94	225
Прирост за 12.2008-06.2009, %	-8,3%	-13%	-2%	0%	-21%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	16,1%	18%	9%	6%	44%
Прирост за год, %	6,5%	3%	7%	6%	14%
Средняя площадь, тыс. кв. м.					
Декабрь 2008	2,087	0,772	2,819	6,577	0,613
Июнь 2009	2,171	0,791	2,723	6,734	0,671
Декабрь 2009	2,031	0,774	2,890	5,067	0,740
Прирост за 12.2008-06.2009, %	4%	3%	-3%	2%	10%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	-6%	-2%	6%	-25%	10%
Прирост за год, %	-3%	0%	3%	-23%	21%

Ценовые показатели

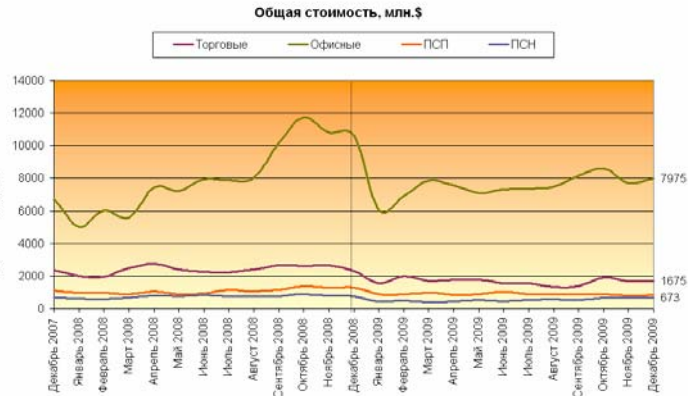
Вторым фактом, свидетельствующим о том, что негативное влияние кризиса на сегмент торговых помещений оказалось менее значительным, чем на офисную недвижимость, является отличие в уровнях снижения цен. И если по торговым объектам снижение цен в долларах за последние 12 месяцев составило **29%**, то цены на офисные помещения сократились на **31%**.

По производственно-складским помещениям снижение цен продаж в 2009 году по сравнению с торговой и офисной недвижимостью оказалось минимальным и составило **20%**. Это объяснялось несколькими причинами:

- а) ограниченностью объема предложения, обусловленного как отсутствием нового строительства, так и уменьшением данного сегмента за счет реновации и редевелопмента промышленных территорий;
- б) низким докризисным уровнем цен и ставок по причине, в основном, низкого качества таких объектов;
- в) инерционностью данного рынка, непосредственно связанного с производственными мощностями и объемом товарных остатков.

По помещениям свободного назначения в связи с отсутствием ясных маркетинговых концепций их использования, снижение цен оказалось максимальным и составило **36%**.

Что касается объема предложения в стоимостном выражении, то в сегменте торговой и офисной недвижимости его уменьшение составило **25%** и **27%** соответственно и произошло исключительно за счет снижения цен. По производственно-торговой недвижимости уменьшение объема предложения в денежном выражении было обусловлено также снижением объема предложения по площади и составило **35%**.



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Средневзвешенная цена, \$/кв.м.					
Декабрь 2008	5774	7539	6709	2217	6286
Июнь 2009	4154	5648	4859	1666	4388
Декабрь 2009	4148	5330	4599	1764	4038
Прирост за 12.2008-06.2009, %	-28%	-25%	-28%	-25%	-30%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	0%	-6%	-5%	6%	-8%
Прирост за год, %	-28%	-29%	-31%	-20%	-36%
Средневзвешенная цена, тыс.р/кв.м.					
Декабрь 2008	163	212	189	62	177
Июнь 2009	129	175	151	52	136
Декабрь 2009	124	160	138	53	121
Прирост за 12.2008-06.2009, %	-21%	-17%	-20%	-17%	-23%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	-4%	-9%	-9%	2%	-11%
Прирост за год, %	-24%	-25%	-27%	-15%	-32%
Общая стоимость, млн.\$					
Декабрь 2008	14991	2305	10630	1298	759
Июнь 2009	10289	1542	7289	999	460
Декабрь 2009	11162	1675	7975	840	673
Прирост за 12.2008-06.2009, %	-31%	-33%	-31%	-23%	-39%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	8%	9%	9%	-16%	46%
Прирост за год, %	-26%	-27%	-25%	-35%	-11%

Торговая недвижимость

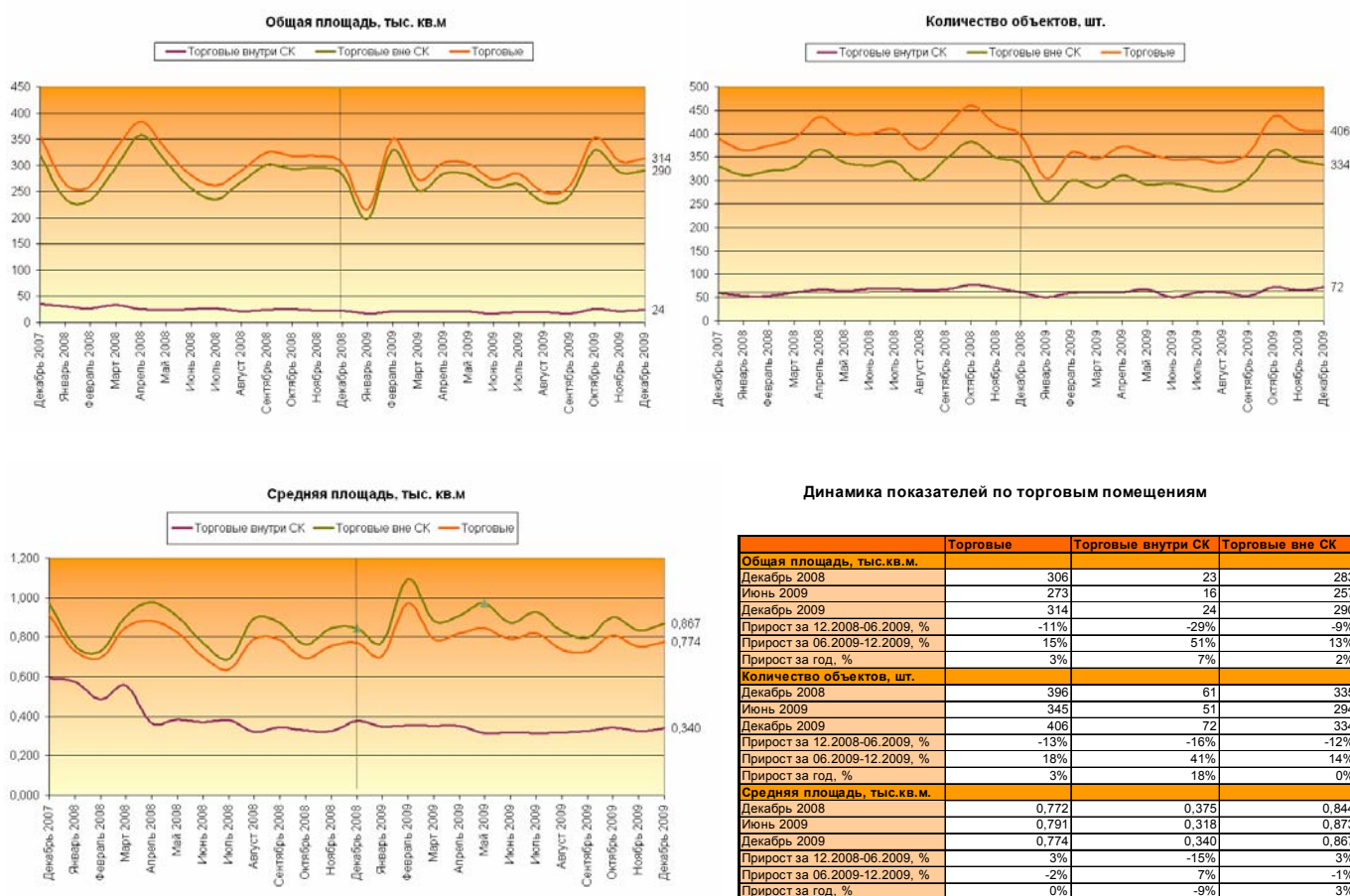
Объем предложения

В первом полугодии наиболее активным с точки зрения объема заключавшихся сделок стал сегмент street-retail, который занимает наибольший вес в объеме предложения внутри Садового Кольца. В результате этого, объем предложения торговых помещений в пределах Садового Кольца, основное количество которых составляет именно street-retail, по площади за этот период снизился на **29%**, в то время как за его пределами сокращение было меньшим и составило **9%**.

Во втором полугодии, после того, как наиболее острые финансовые вопросы участниками рынка были решены, а уровень цен стабилизировался, на рынок стали выставляться объекты уже по более высоким ценам, в связи с чем объем предложения в центре стал расти. Тем не менее, street-retail стал безусловным лидером прошедшего года по удельному весу в количестве сделок купли-продажи.

Общий годовой прирост объема предложений торговых объектов в 2009 году по площади составил **7%** внутри Садового Кольца, и **2%** - за его пределами. Средняя площадь торговых объектов в 2009 году в пределах Садового Кольца в 2009 году уменьшилась на **9%**, а за пределами - на **3%**, в результате чего в обоих случаях оказалась на докризисном уровне, то есть на уровне сентября 2008 года.

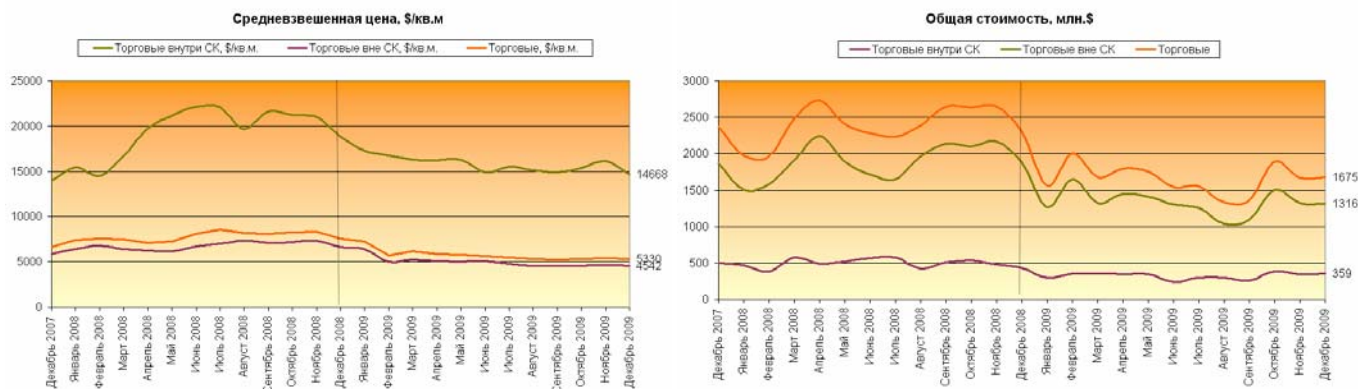
Всего в декабре 2009 года на продажу было выставлено **72** объекта в пределах Садового Кольца и **334** объекта за его пределами суммарной площадью **24** и **290 тыс. кв. м** соответственно. Общий объем предложения торговых помещений в декабре 2009 года составил **406** объектов общей площадью **314 тыс. кв. м** со средней площадью объекта **774 кв. м**.



Ценовые показатели

Снижение цен предложения торговых объектов в центре за истекший год составило **22%**. За пределами Садового Кольца цены снизились более существенно – на **31%**, что также произошло в силу большей инвестиционной привлекательности «топовых» объектов в центре.

Снижение за год стоимостного объема предложения торговых помещений внутри и за пределами центра за счет различия в средневзвешенных ценах составило **17% и 30%** соответственно.

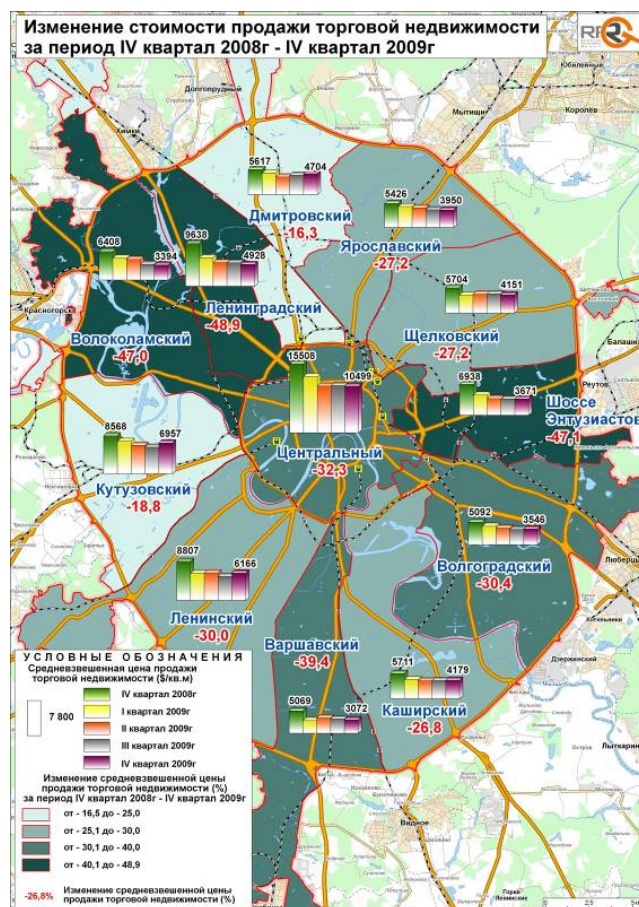


Динамика показателей по торговым помещениям

Средневзвешенная цена, \$/кв.м.	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Декабрь 2008	7539	18807	6627
Июнь 2009	5648	14879	5065
Декабрь 2009	5330	14668	4542
Прирост за 12.2008-06.2009, %	-25%	-21%	-24%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	-6%	-1%	-10%
Прирост за год, %	-29%	-22%	-31%
Средневзвешенная цена, тыс.р/кв.м.	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Декабрь 2008	212	529	187
Июнь 2009	175	462	157
Декабрь 2009	160	439	138
Прирост за 12.2008-06.2009, %	-17%	-13%	-16%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	-9%	-5%	-14%
Прирост за год, %	-25%	-17%	-27%
Общая стоимость, млн.\$	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Декабрь 2008	2305	430	1874
Июнь 2009	1542	241	1301
Декабрь 2009	1675	359	1316
Прирост за 12.2008-06.2009, %	-33%	-44%	-31%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	9%	49%	1%
Прирост за год, %	-27%	-17%	-30%

Аналитическая карта, выполненная с использованием ГИС-технологий

Наиболее высокие ценовые показатели в IV квартале 2009 года демонстрировали торговые помещения в Центральном мегакластере, менее дорогие торговые объекты располагаются на западе, северо-западе и юго-западе Москвы, объекты же по остальным направлениям: на юге, севере и востоке столицы – являются наиболее дешевыми. Динамика цен в мегакластерах отражена на карте.

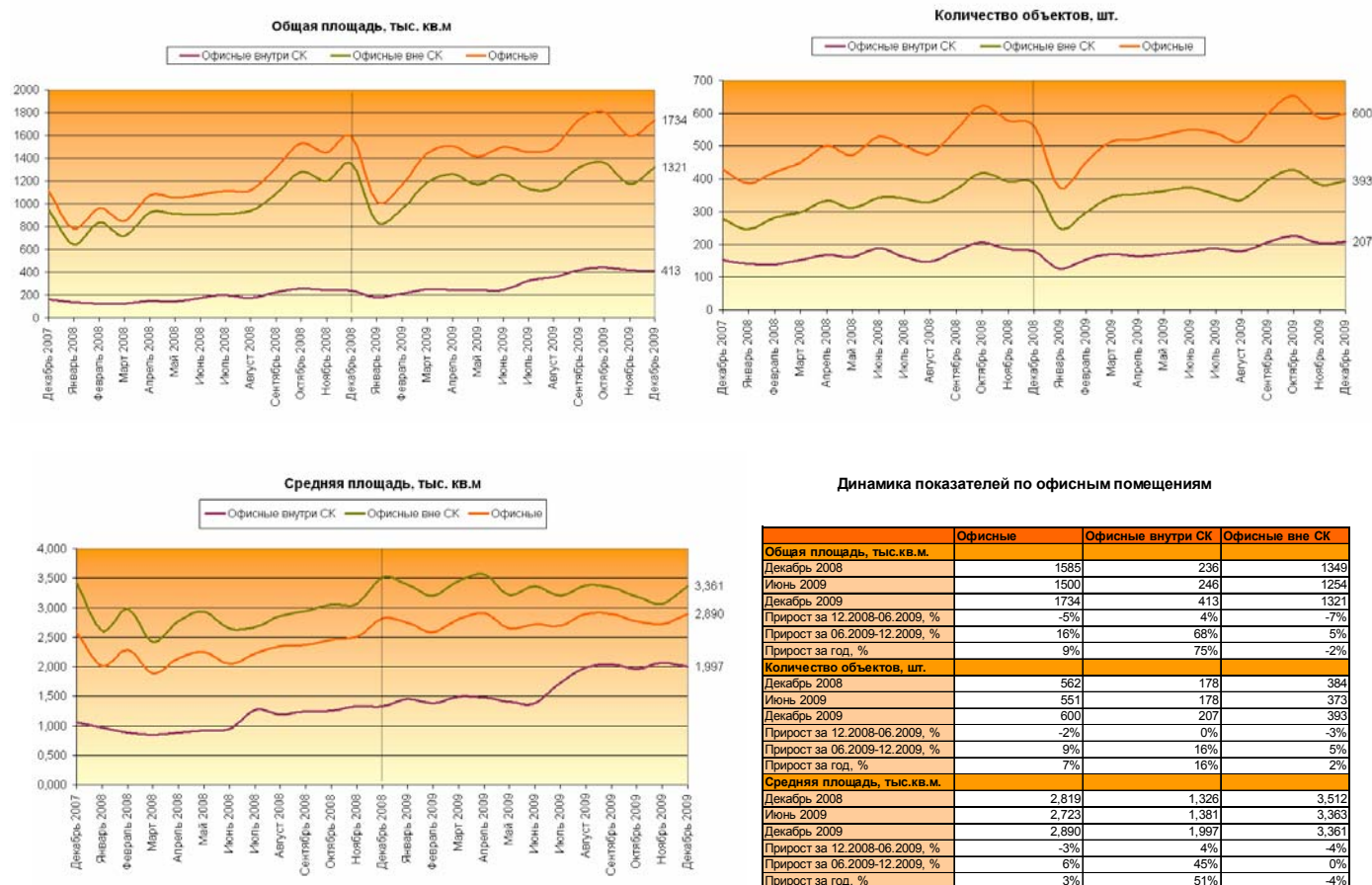


Офисная недвижимость

Объем предложения

Сегмент офисных площадей в центре от кризиса пострадал в наибольшей степени. Офисные объекты на продажу в 2009 году выставлялись наиболее часто, при этом объем предложения по площади в пределах Садового Кольца в 2009 году вырос на **75%**, в то время как прирост объема предложения за его пределами снизился на **2%**. Такое значительное различие отчасти было обусловлено тем фактом, что в центре на продажу начало выставляться все больше крупных объектов: если в пределах Садового Кольца средняя площадь выросла на **51%**, то за его пределами немного снизилась - на **4%**.

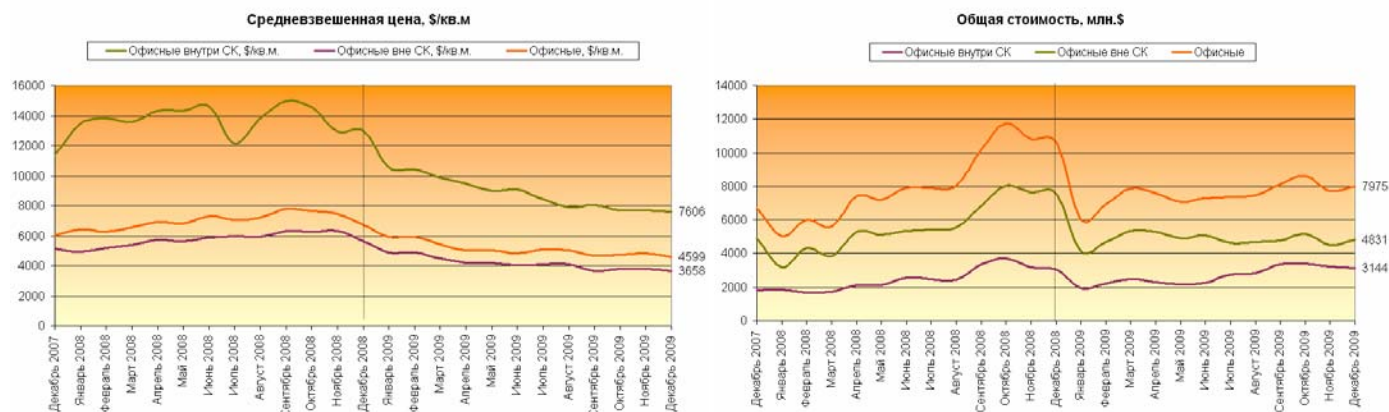
Всего в декабре 2009 года было выставлено **207** объектов в пределах Садового Кольца и **393** объекта за его пределами суммарной площадью **413** и **1321 тыс. кв. м** соответственно. Общий объем предложения офисных площадей в декабре составил **600** объектов общей площадью **1734 тыс. кв. м** со средней площадью объекта **2890 кв. м**.



Ценовые показатели

В результате значительного снижения деловой активности и финансовых резервов, а также роста вакантных площадей, наибольшее снижение цен наблюдалось на наиболее дорогие офисные помещения внутри Садового Кольца. В этом сегменте средневзвешенные цены снизились на **41%**, в то время как за пределами Садового Кольца - на **35%**.

Изменение за год объема предложения в стоимостном выражении в пределах и за пределами Садового Кольца составил соответственно **+3%** и **-36%**.

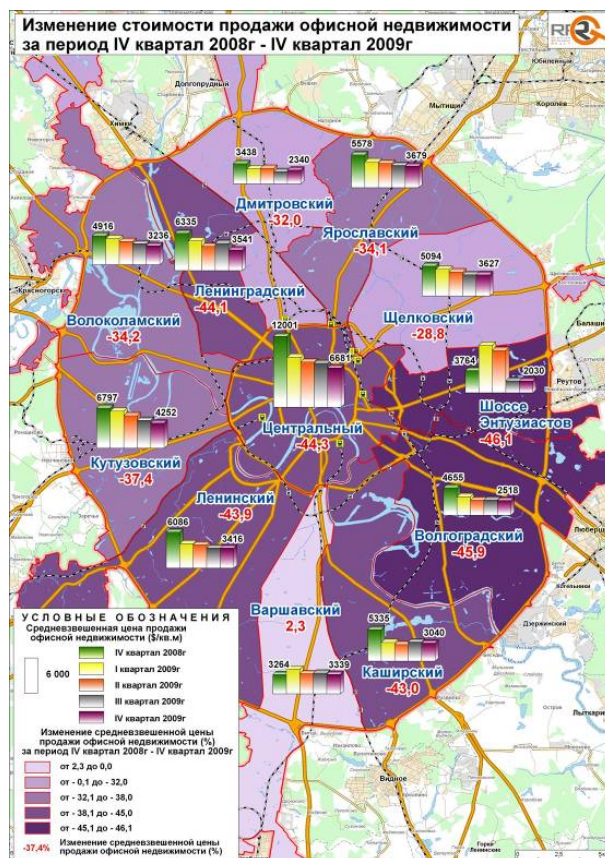


Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средневзвешенная цена, \$/кв.м.			
Декабрь 2008	6709	12972	5612
Июнь 2009	4859	9075	4033
Декабрь 2009	4599	7606	3658
Прирост за 12.2008-06.2009, %	-28%	-30%	-28%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	-5%	-16%	-9%
Прирост за год, %	-31%	-41%	-35%
Средневзвешенная цена, тыс.р/кв.м.			
Декабрь 2008	189	365	158
Июнь 2009	151	282	125
Декабрь 2009	138	228	110
Прирост за 12.2008-06.2009, %	-20%	-23%	-21%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	-9%	-19%	-13%
Прирост за год, %	-27%	-38%	-31%
Общая стоимость, млн.\$			
Декабрь 2008	10630	3062	7568
Июнь 2009	7289	2231	5059
Декабрь 2009	7975	3144	4831
Прирост за 12.2008-06.2009, %	-31%	-27%	-33%
Прирост за 06.2009-12.2009, %	9%	41%	-4%
Прирост за год, %	-25%	3%	-36%

Аналитическая карта, выполненная с использованием ГИС-технологий

Наиболее дорогие офисные помещения в IV квартале 2009 года предлагались в Центральном мегакластере, менее дорогие – на юго-западе Москвы, объекты же по другим направлениям наиболее дешевые. Динамика цен в мегакластерах отражена на карте.



Аренда

Рынок в целом

Объем предложения

В силу тесной взаимосвязи рынка аренды с рынком продаж характер изменения их основных показателей во многом был схож, однако вследствие различия принципов владения и временного использования площадей рынок аренды проявил себя более динамично.

Как и на рынке продаж, максимальный прирост объема предложения на рынке аренды наблюдался в сентябре-декабре 2009 года и составил **81%** по площади и **57%** по количеству объектов. В 2009 году рост объема предложения снизился, но также оказался более значительным и составил **22%** по общей площади и **19%** по количеству (в то время как на рынке продаж – всего **4%** и **7%** соответственно).

В развитии рынка аренды по объему предложения можно выделить следующие этапы:

- Максимальный ежемесячный рост объемов предложения по площади наблюдался в январе-апреле 2009 года, то есть на протяжении наиболее острой фазы кризиса, сопровождавшейся сильной девальвацией рубля. Рост объема предложения по площади за данный период составил **70%**.
- Период с апреля по июнь был периодом значительной коррекции, в результате которой объем предложения по площади снизился на **28%**. В это время, как уже отмечалось, макроэкономическая ситуация в стране несколько улучшилась. С другой стороны, в условиях более понятного уровня ставок с рынка начали выводиться переоцененные объекты, спрос начал постепенно «проявляться», и объем предложения вернулся к уровню уже «кризисного» декабря 2008 года.
- Во втором полугодии 2009 года объем предложений испытывал колебания в диапазоне между максимальным уровнем, достигнутым в апреле, и уровнем июня. Наибольший рост объема во втором полугодии 2009 года, как и на рынке продаж, наблюдался в сентябре, что было связано с сезонным ростом деловой активности. Однако коррекция объема предложения наступила более быстро, уже в октябре.

В декабре 2009 года на рынке аренды было представлено **3585** объектов общей площадью **3053** тыс. кв.м.



Ценовые показатели

Средние ставки на рынке аренды под влиянием кризиса начали активно снижаться, начиная с декабря. Кроме изменения макроэкономической ситуации в целом, влияние на снижение ставок оказало также и то обстоятельство, что в целях наиболее быстрого заполнения площадей многие девелоперы были вынуждены первыми значительно снижать арендные ставки, особенно на пустые помещения в состоянии shell&core. Тем не менее, к существенному результату это не привело, так как, с одной стороны, на рынке стало доступно огромное количество помещений, в которых отделка была выполнена, а с другой - сроки арендных договоров в состоянии рыночной неопределенности сокращались, и вложения в ремонт при таких условиях оказывались все менее оправданными.

Максимальных ежемесячных темпов снижения средние арендные ставки в долларах за счет девальвации рубля достигли в декабре 2008-марте 2009 года, при этом годовое снижение арендных ставок составило **39%**, существенно превысив снижение за год цен продаж.

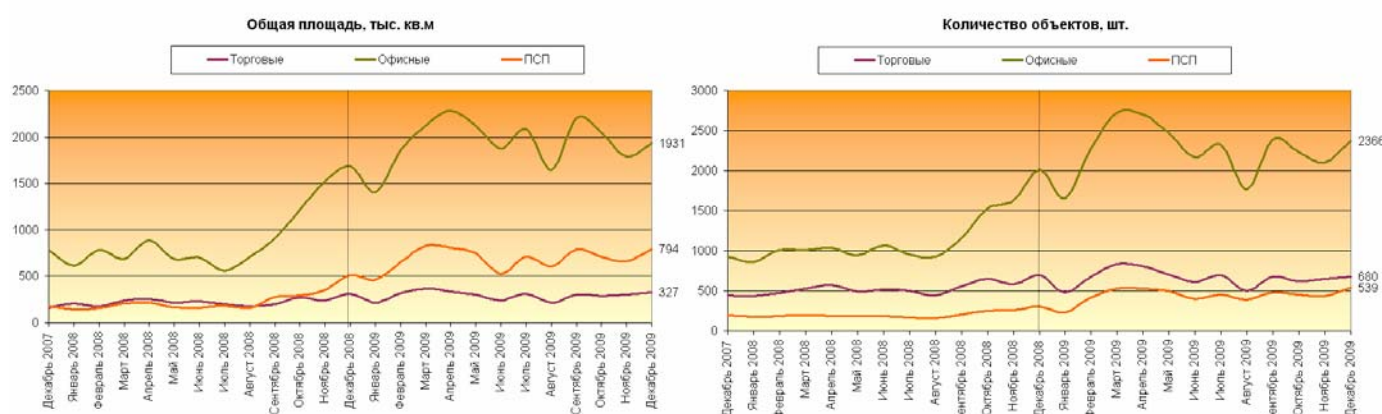


Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Динамика объема предложений на рынке аренды была обусловлена более значительным снижением спроса на офисные и производственно-складские помещения, чем на торговые. Наибольший прирост объема предложения по площади в 2009 году был отмечен на производственно-складские помещения (**56%**), гораздо меньший – на офисные (**14%**), а по торговым помещениям, спрос на которые остался на более высоком уровне, рост объема предложения по площади составил всего **6%**.

Динамика количества предложений коммерческой недвижимости на рынке аренды была аналогичной динамике по общей площади. Темпы годового роста составили: 74% - по производственно-складским помещениям, 18% - по офисным, а в торговом сегменте стало предлагаться даже несколько меньше объектов – на 2%. Причина столь высокого прироста производственно-складских площадей на рынке за 2009 год обусловлена более инерционным темпом «накопления» свободных площадей в этом сегменте, по сравнению с другими. К примеру, основной прирост объема предложения в офисном сегменте был достигнут уже в декабре 2008 года.



В условиях кризиса в целях снижения расходов на арендную плату многие арендаторы переезжали на меньшие площади. В результате этого крупные помещения выводились на рынок, и средняя площадь предложений, как и на рынке продажи, росла. Особенно сильно данная тенденция наблюдалась в сентябре-декабре 2008 года, когда средняя площадь торговых, офисных и производственно-складских помещений возросла на **24%, 8% и 19%** соответственно.

В 2009 году этот процесс был уже не столь интенсивным. Средняя площадь торговых объектов выросла на **9%**, а офисных и производственно-складских снизилась на **3%** и **10%** соответственно. При этом снижение средней площади по офисам и ПСП могло быть обусловлено наметившейся в конце 2009 года тенденцией уменьшения предлагаемых блоков в аренду, как наиболее востребованных на рынке.



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Общая площадь, тыс. кв.м.				
Декабрь 2008	2506	308	1688	510
Июнь 2009	2641	237	1876	528
Декабрь 2009	3053	327	1931	794
Прирост за 12.08-06.09	5%	-23%	11%	3%
Прирост за 06.09-12.09	16%	38%	3%	51%
Прирост за год, %	22%	8%	14%	56%
Количество объектов, шт.				
Декабрь 2008	3011	696	2005	310
Июнь 2009	3181	611	2169	401
Декабрь 2009	3585	680	2366	539
Прирост за 12.08-06.09	6%	-12%	8%	29%
Прирост за 06.09-12.09	13%	11%	9%	34%
Прирост за год, %	19%	-2%	18%	74%
Средняя площадь, тыс. кв.м.				
Декабрь 2008	0,832	0,443	0,842	1,645
Июнь 2009	0,830	0,389	0,865	1,316
Декабрь 2009	0,852	0,481	0,816	1,473
Прирост за 12.08-06.09	0%	-12%	3%	-20%
Прирост за 06.09-12.09	3%	24%	-6%	12%
Прирост за год, %	2%	9%	-3%	-10%

Ценовые показатели

Максимальное снижение арендных ставок в декабре 2009 года по отношению к декабрю 2008 года было зафиксировано по офисным помещениям и составило **37%**, в то время как арендные ставки по торговым и производственно-складским помещениям снизились на **34%** и на **31%** соответственно. При этом меньший по сравнению с офисными объектами темп снижения средних арендных ставок по торговым помещениям объясняется меньшим влиянием кризиса. А вот минимальный годовой темп снижения ставок в производственно-складском сегменте связан с низким докризисным уровнем цен, а также в связи с невысоким, в подавляющем большинстве, качеством площадей этого сегмента и отсутствием прироста площадей за счет нового строительства.

Снижение годовой арендной платы в 2009 году составило **25%** по торговым и **27%** по офисным помещениям. По производственно-складским помещениям суммарная годовая арендная плата выросла на **10%** за счет более высокого роста объема предложения.



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Средняя ставка, \$/кв.м./год				
Декабрь 2008	778	1123	739	259
Июнь 2009	511	774	497	185
Декабрь 2009	473	736	464	179
Прирост за 12.08-06.09	-34%	-31%	-33%	-29%
Прирост за 06.09-12.09	-7%	-5%	-7%	-3%
Прирост за год, %	-39%	-34%	-37%	-31%
ГАП, млн. \$				
Декабрь 2008	1610	287	1196	126
Июнь 2009	1152	182	878	92
Декабрь 2009	1225	215	871	140
Прирост за 12.08-06.09	-28%	-37%	-27%	-28%
Прирост за 06.09-12.09	6%	18%	-1%	52%
Прирост за год, %	-24%	-25%	-27%	10%

Торговая недвижимость

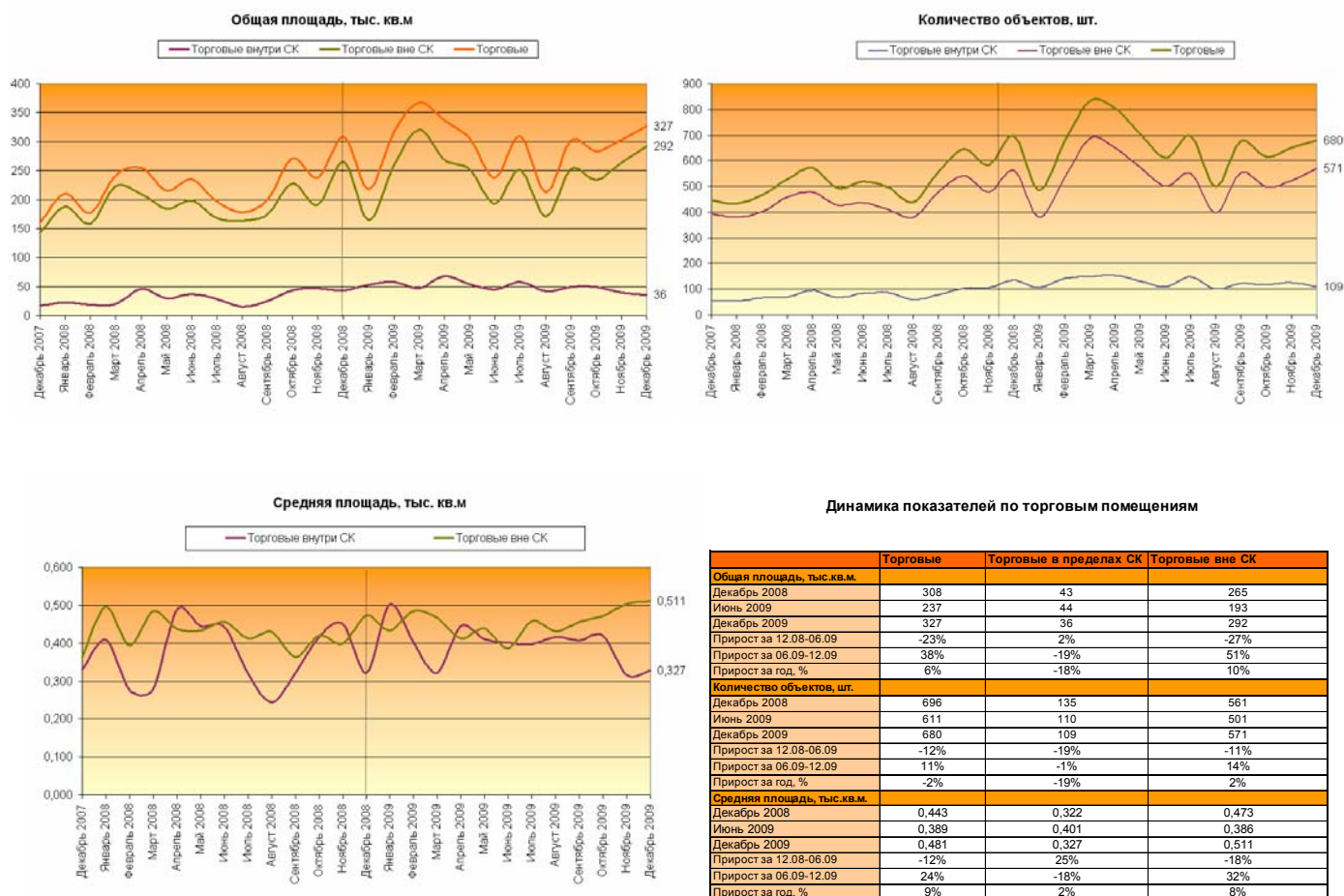
Объем предложения

В отличие от рынка продажи, на рынке аренды торговой недвижимости в первые полгода кризиса наблюдалась переориентация спроса на помещения за пределами Садового Кольца, что могло быть связано с развитием торговли товарами более низких ценовых категорий, экономией на арендных ставках и закрытием имиджевых магазинов в центре. В результате в первом полугодии 2009 года объем предложения в центре увеличился на **2%**, в то время как в периферийной части снизился на **27%**. Во втором же полугодии, после наступления относительной экономической стабилизации, спрос вернулся к своим традиционным предпочтениям, согласно которым наиболее привлекательными объектами снова оказались подешевевшие предложения в центре. В итоге, подавляющее большинство вакантных площадей было поглощено, предлагаемые площади в центре уменьшились в среднем на **19%**, в то время как за пределами Садового Кольца – возросли на **51%**.

В целом за 2009 год объем предложения по площади уменьшился на **18%** по торговым помещениям в центре и вырос на **10%** за его пределами. Динамика количества торговых помещений внутри и за пределами Садового Кольца была аналогичной динамике объема предложения по площади. Количество предлагаемых в аренду торговых помещений в центре уменьшилось на **19%**, а за пределами Садового Кольца – выросло на **2%**.

Аналогичная ситуация наблюдалась и в отношении средней площади объектов: если в первом полугодии 2009 года ее прирост по помещениям в пределах и за пределами Садового Кольца составил **25%** и **-18%**, то во втором полугодии 2009 году – уже **-18%** и **32%**.

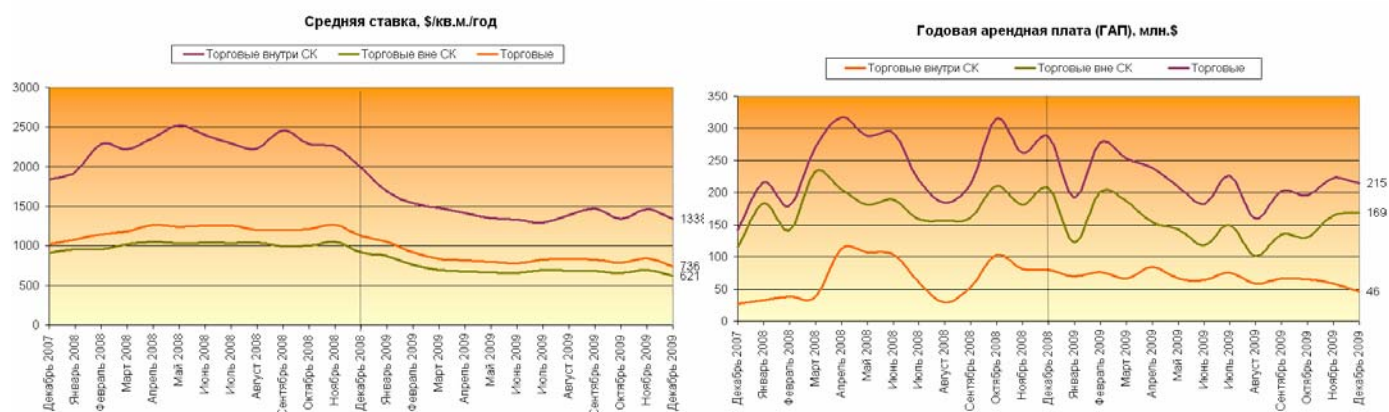
Всего в декабре 2009 года было выставлено **109** объектов в пределах Садового Кольца и **571** объект за его пределами суммарной площадью **36** и **292 тыс. кв. м** соответственно. Общий объем предложения торговых помещений составил **680** объектов общей площадью **327 тыс. кв. м** со средней площадью объекта **481 кв. м**.



Ценовые показатели

Существенный рост объема торговых помещений в центре сопровождался максимальным снижением арендных ставок, которое составило **33%**, в то время как снижение ставок за пределами Садового Кольца было хотя и сопоставимым, но все-таки ниже - **32%**.

За счет снижения объема предложения суммарная годовая арендная плата в пределах Садового Кольца в условиях снизившихся арендных ставок уменьшилась на **43%**, а вне центра - на **19%**.

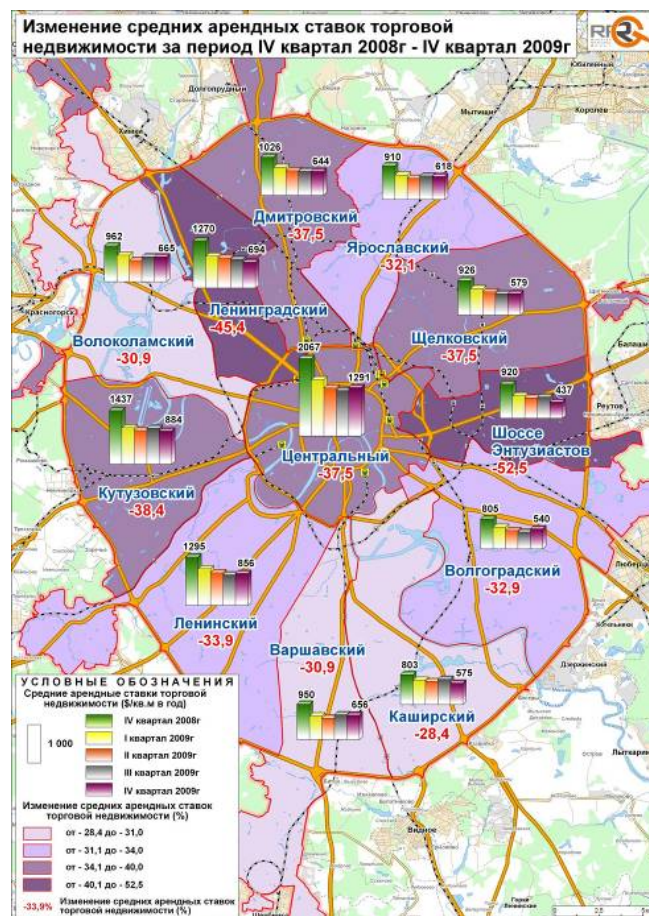


Динамика показателей по торговой недвижимости

	Все	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средняя ставка, \$/кв.м./год			
Декабрь 2008	1123	1989	914
Июнь 2009	774	1332	652
Декабрь 2009	736	1338	621
Прирост за 12.08-06.09	-31%	-33%	-29%
Прирост за 06.09-12.09	-5%	0%	-5%
Прирост за год, %	-34%	-33%	-32%
ГАП, млн. \$			
Декабрь 2008	287	80	207
Июнь 2009	182	65	118
Декабрь 2009	215	46	169
Прирост за 12.08-06.09	-37%	-19%	-43%
Прирост за 06.09-12.09	18%	-29%	43%
Прирост за год, %	-25%	-43%	-19%

Аналитическая карта, выполненная с использованием ГИС-технологий

Максимальные средние арендные ставки в IV квартале 2009 года наблюдались на торговые помещения в Центральном мегакластере. Средний уровень арендных ставок зафиксирован на торговые помещения на западе и юго-западе Москвы и наиболее низкие средние арендные ставки – на объекты по остальным направлениям. Динамика цен в мегакластерах отражена на карте.



Офисная недвижимость

Объем предложения

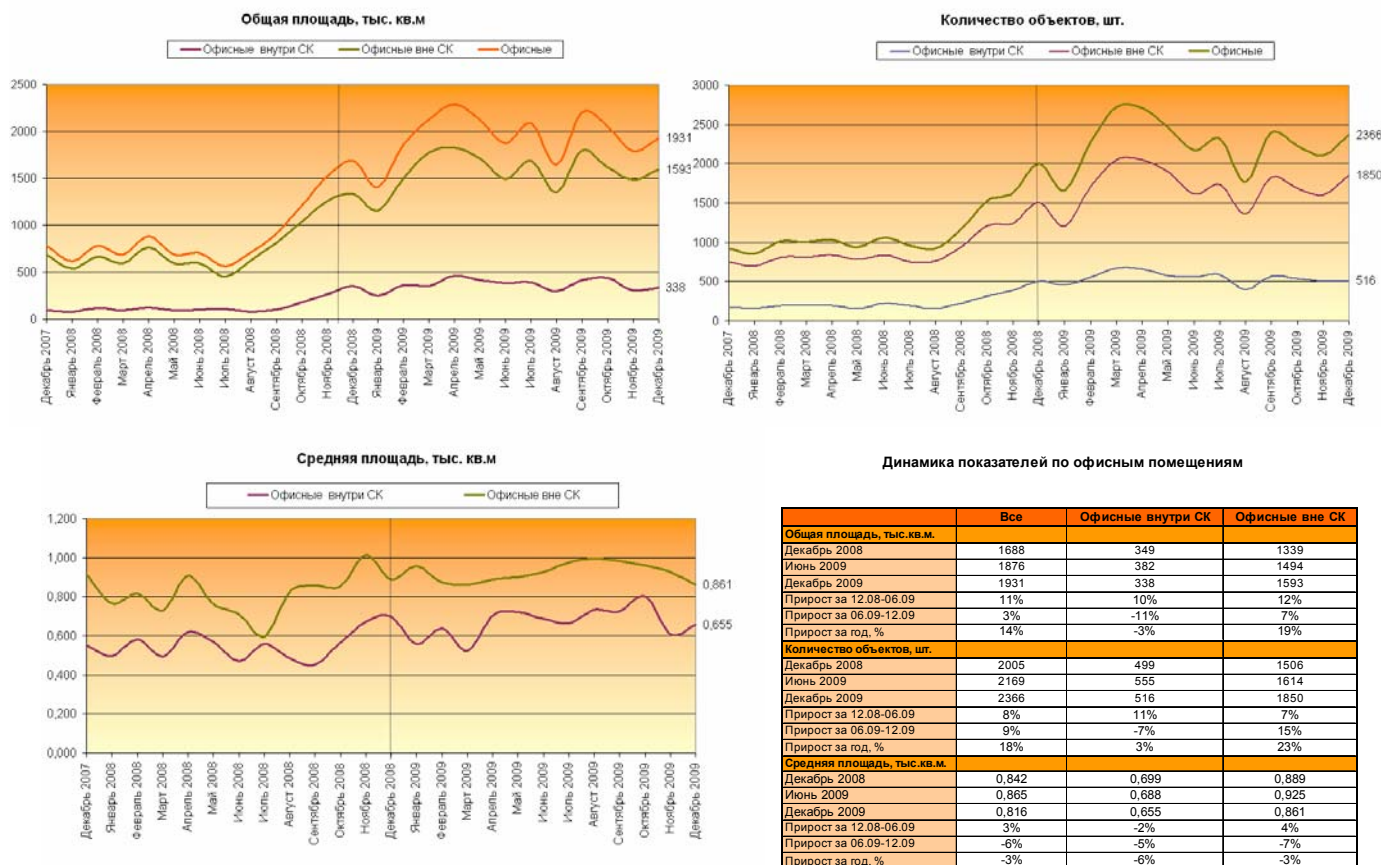
Наибольшей экономии на расходах по аренде арендаторы офисных помещений достигали путем отказа от дорогих помещений внутри Садового Кольца, поэтому прирост объема предложения по площади в сентябре-декабре 2008 года по таким объектам был максимальным и составил **253%**, в то время как прирост объема предложения вне Садового Кольца за указанный период составил лишь **65%**. В первом полугодии 2009 года прирост объема офисных объектов в пределах и за пределами Садового Кольца оказались сопоставимы (**10** и **12%** соответственно). В последние месяцы года наметилась тенденция возросшего спроса на площади внутри Садового Кольца, что стало реакцией на уменьшившийся разрыв в арендных ставках между центром и периферией, по причине более интенсивного снижения ставок в центре. Как следствие, во втором полугодии объем предложения в центре снизился на **11%**, в то время как объем предложений за его пределами вырос на **7%**.

В целом за 2009 год объем предложения офисов в центре уменьшился на **3%**, а за пределами Садового Кольца увеличился на **19%**. Динамика количества офисных помещений внутри и за пределами Садового Кольца была аналогичной динамике объема предложения по площади. Количество офисных предложений в центре возросло на **3%**, а за пределами Садового Кольца – на **23%**. Таким образом, если в конце 2008 года объем предложения в центре прирастал намного быстрее и больше, чем за его пределами, то в течение 2009 года эта тенденция постепенно сменилась на противоположную.

Подобная ситуация наблюдалась и в отношении средней площади объектов. В конце 2008 года ее прирост по помещениям в пределах и за пределами Садового Кольца составил **55%** и **3%**, между тем как в 2009 году – уже **-6%** и **-3%**.

В офисном сегменте объем вакантных площадей всех классов на данный момент находится на уровне **15-20%** и составляет не менее **3,5-4** млн. кв.м. По нашим оценкам этого объема площадей для достижения приемлемого уровня вакантных площадей «хватит», по крайней мере, на **2** года.

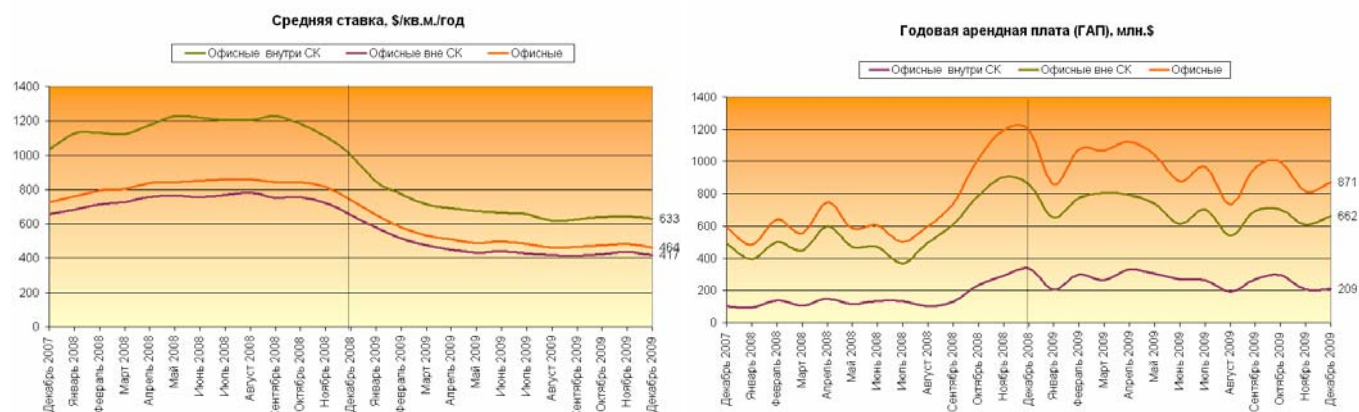
Всего в декабре 2009 года было выставлено **516** объектов в пределах Садового Кольца и **1850** объектов за его пределами суммарной площадью **338** и **1593** тыс. кв. м соответственно. Общий объем предложения офисных помещений в декабре составил **2366** объектов общей площадью **1931** тыс. кв. м со средней площадью объекта **816** кв. м.



Ценовые показатели

Максимальное снижение средних арендных ставок по офисам в 2009 году наблюдалось в пределах Садового Кольца и составило **37%**, т.к. в условиях кризиса менее всего были востребованы наиболее дорогие помещения. Тем не менее, за пределами Садового Кольца снижение арендных ставок оказалось практически таким же (**36%**), так как во втором полугодии, когда ситуация начала стабилизироваться, на рынке аренды было отмечено появление спроса на аренду площадей в качественных, современных офисах в центре.

Суммарная годовая арендная плата по офисным предложениям в центре в 2009 году снизилась на **38%**, а за пределами Садового Кольца в условиях существенного роста объема предложения - на **23%**.



Динамика показателей по офисным недвижимости

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средняя ставка, \$/кв.м./год			
Декабрь 2008	739	1004	651
Июнь 2009	497	664	439
Декабрь 2009	464	633	417
Прирост за 12.08-06.09	-33%	-34%	-33%
Прирост за 06.09-12.09	-7%	-5%	-5%
Прирост за год, %	-37%	-37%	-36%
ГАП, млн. \$			
Декабрь 2008	1196	336	860
Июнь 2009	878	267	611
Декабрь 2009	871	209	662
Прирост за 12.08-06.09	-27%	-21%	-29%
Прирост за 06.09-12.09	-1%	-22%	8%
Прирост за год, %	-27%	-38%	-23%

Аналитическая карта, выполненная с использованием ГИС-технологий

В IV квартале 2009 года наиболее дорогими офисными помещениями являются объекты, расположенные в Центральном мегакластере. Далее по уровню средних арендных ставок, как и в случае с торговыми помещениями, следует запад и юго-запад, а также северо-запад Москвы. Динамика цен в мегакластерах отражена на карте.

