

Обзор основных индексов коммерческой недвижимости Москвы

1 квартал 2013 г.

Обзор обобщает публикуемую в открытых источниках информацию по Московскому рынку коммерческой недвижимости. Данные представлены в виде усредненных индексов, охватывающих период – 5 лет, и отображены в графическом виде.

В обзоре использована информация со ссылкой на следующие источники:



Blackwood — компания, предоставляющая полный спектр консалтинговых и брокерских услуг в сфере жилой и коммерческой недвижимости.
www.blackwood.ru



Colliers International — международная консалтинговая компания, предоставляющая услуги в области коммерческой недвижимости; является членом Американской Торговой Палаты, Международного Совета Торговых Центров (ICSC) и Российской Гильдии Риэлторов.
www.colliers.ru



Cushman & Wakefield – международная организация, оказывающая услуги в сфере недвижимости более чем в 50 странах мира.
www.cushwake.ru



Jones Lang LaSalle – компания, предоставляющая финансовые и комплексные профессиональные услуги в области коммерческой недвижимости; имеет представительства более чем в 70 странах.
www.joneslanglasalle.ru



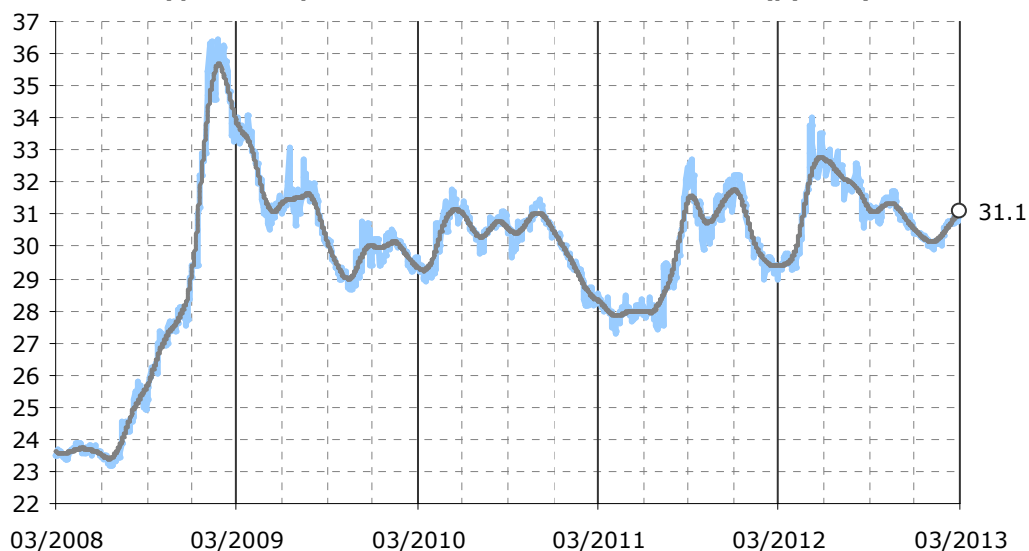
Knight Frank – международная компания, предоставляющая полный комплекс консалтинговых услуг; имеет представительства в 43 странах; член профессиональных организаций: Американская Торговая Палата (Москва), Ассоциация Европейского Бизнеса в России, Российский совет торговых центров, Гильдия управляющих и девелоперов (Санкт-Петербург), Ассоциация российских магистров оценки АРМО.
www.knightfrank.ru

Содержание обзора:

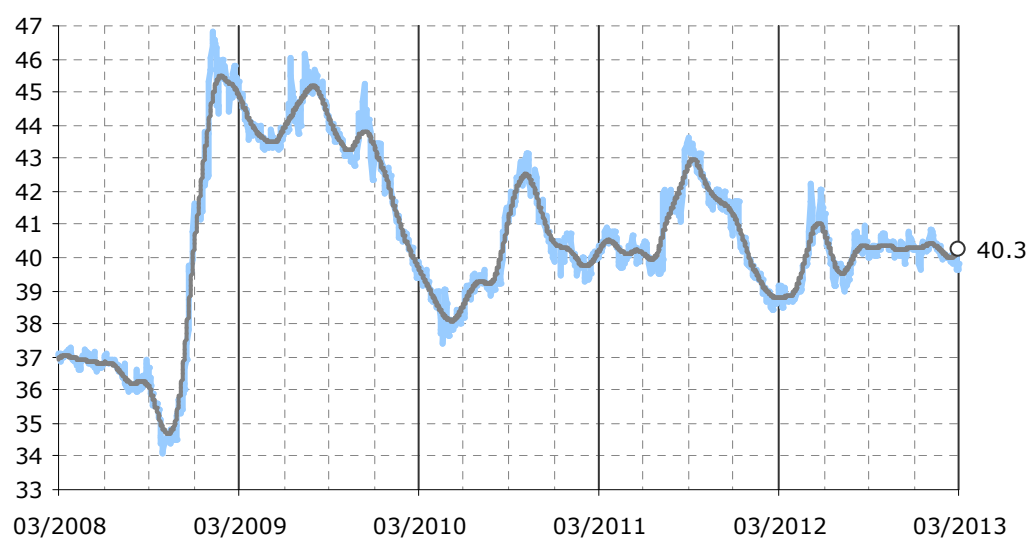
1. Динамика курсов основных валют за 5 лет.....	2
2. Офисная недвижимость	3
2.1. Предложение и спрос	3
2.2. Арендные ставки и цены продаж офисов класса «А»	5
2.3. Арендные ставки и цены продаж офисов класса «В»	6
2.4. Ставки капитализации.....	8
3. Торговая недвижимость	9
3.1. Предложение.....	9
3.2. Арендные ставки и цены продаж	11
3.3. Ставки капитализации.....	12
4. Складская недвижимость.....	13
4.1. Предложение и спрос	13
4.2. Арендные ставки и цены продаж	15
4.3. Ставки капитализации.....	16
5. Сводные таблицы основных индексов коммерческой недвижимости	17

1. Динамика курсов основных валют за 5 лет

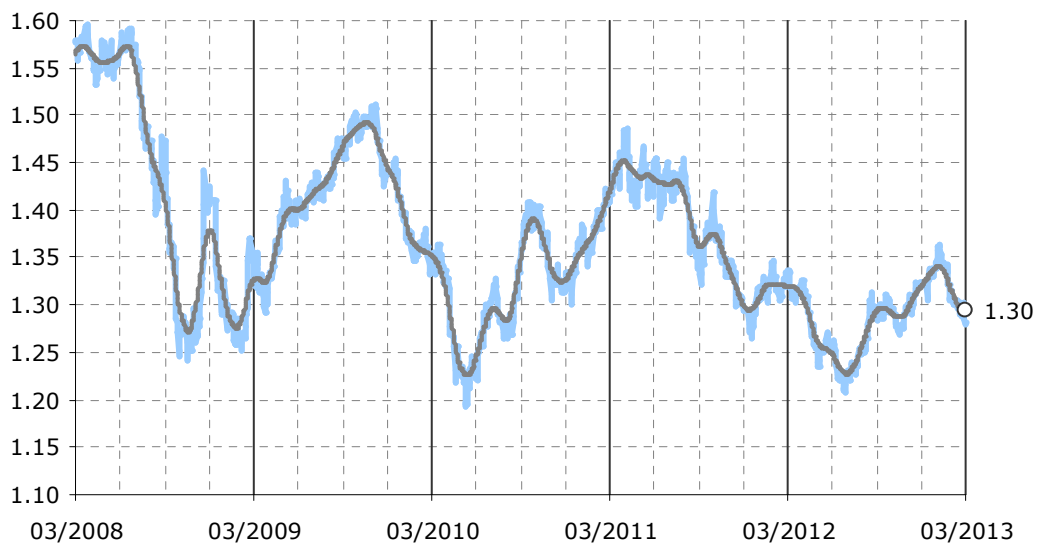
Курс доллара США за 5 лет по данным ЦБ РФ (руб./\$):



Курс евро за 5 лет по данным ЦБ РФ (руб./€):



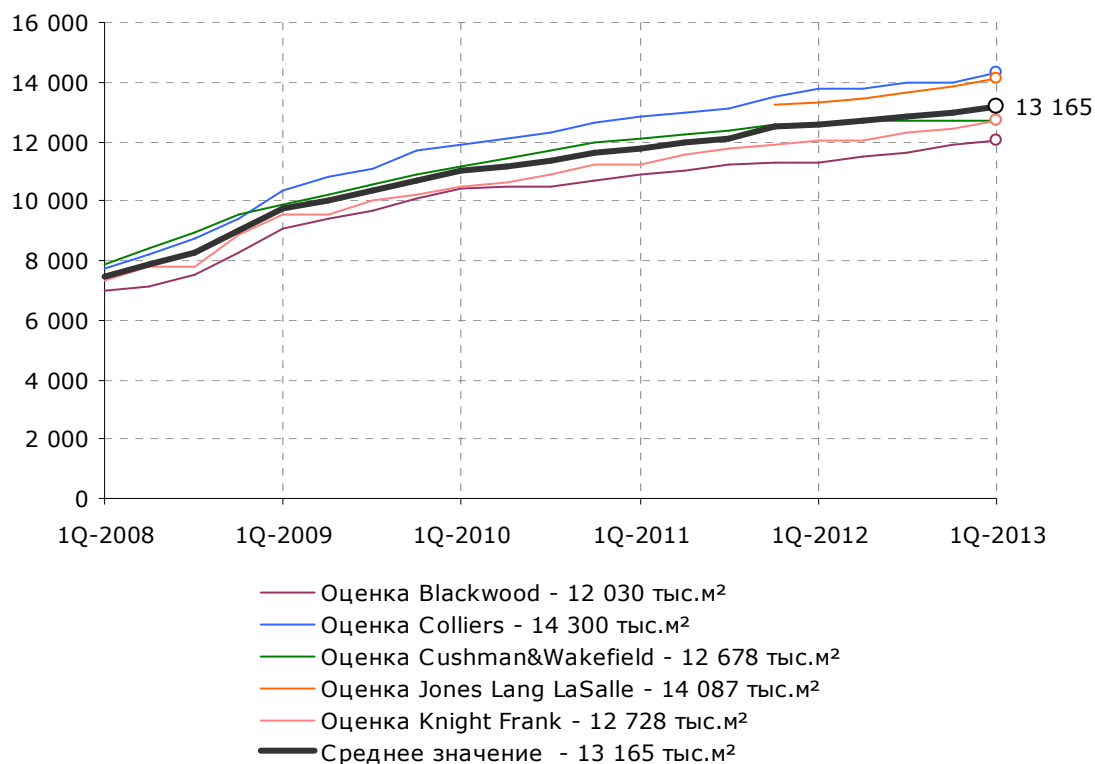
Курс EUR/USD за 5 лет по данным ЦБ РФ (\$/€):



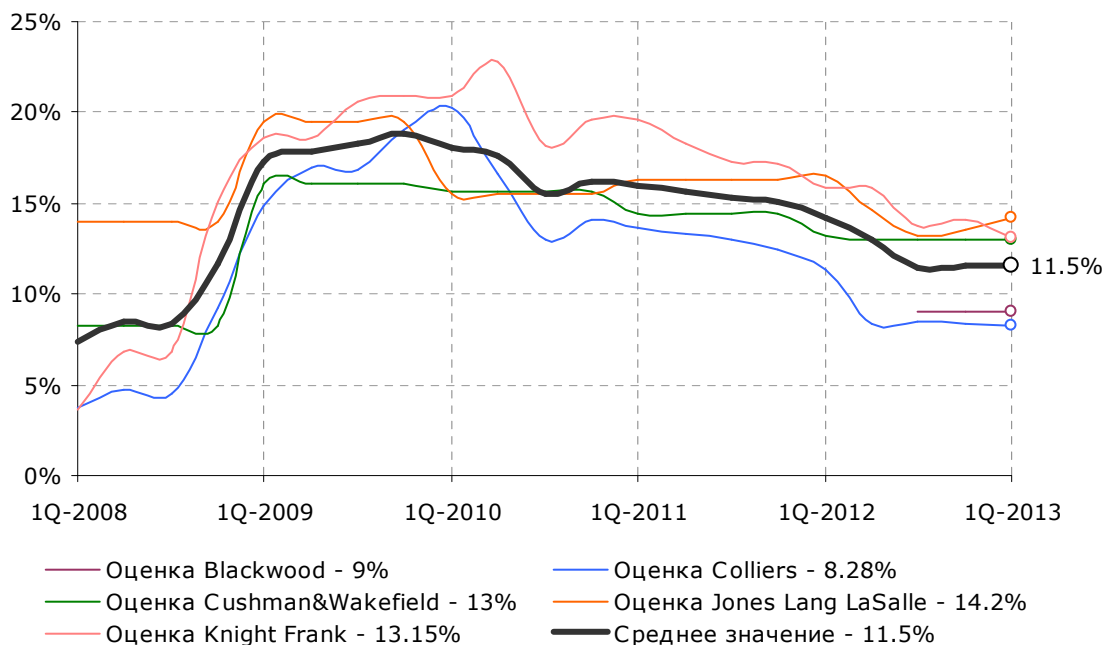
2. Офисная недвижимость

2.1. Предложение и спрос

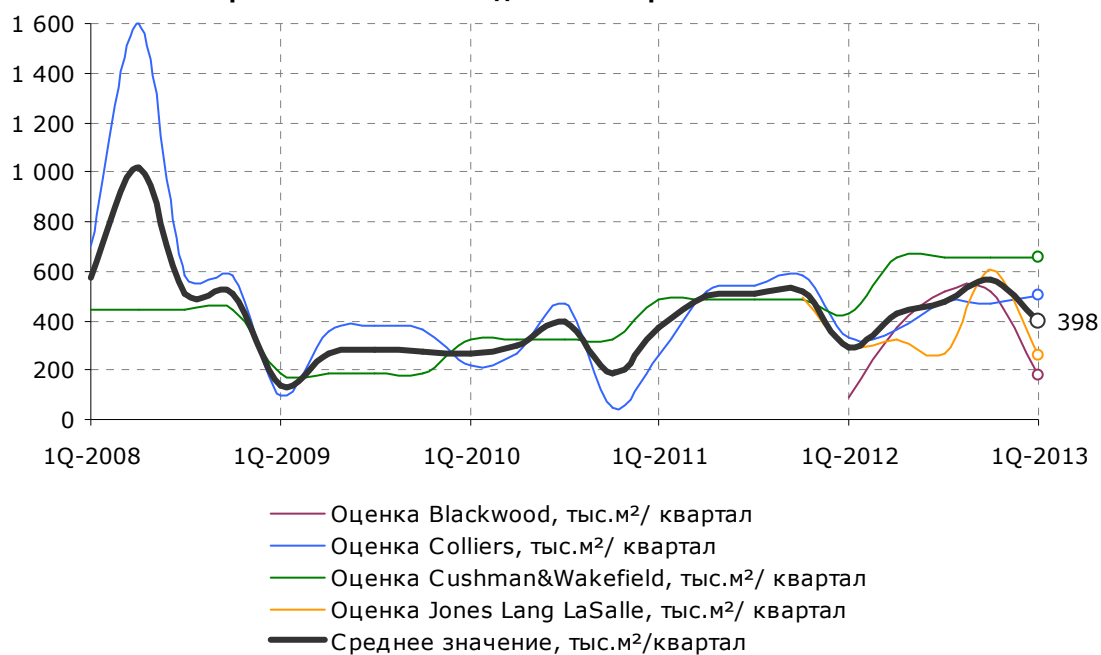
Общие площади офисов классов "А" и "В" в Москве:



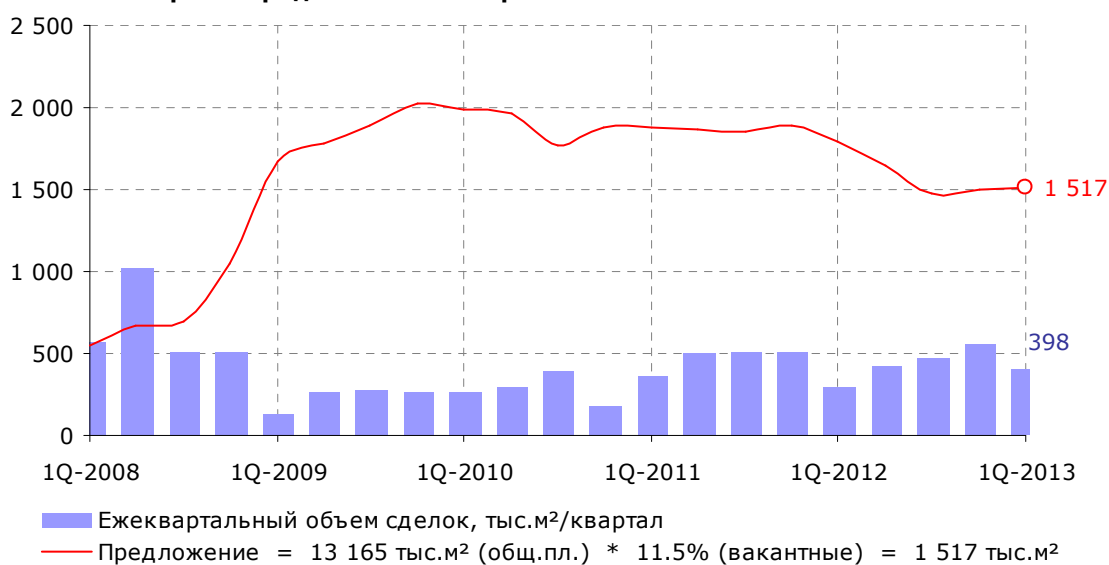
Вакантные площади офисов классов "А" и "В" в Москве:



Ежеквартальные объемы сделок по офисам классов "А" и "В":

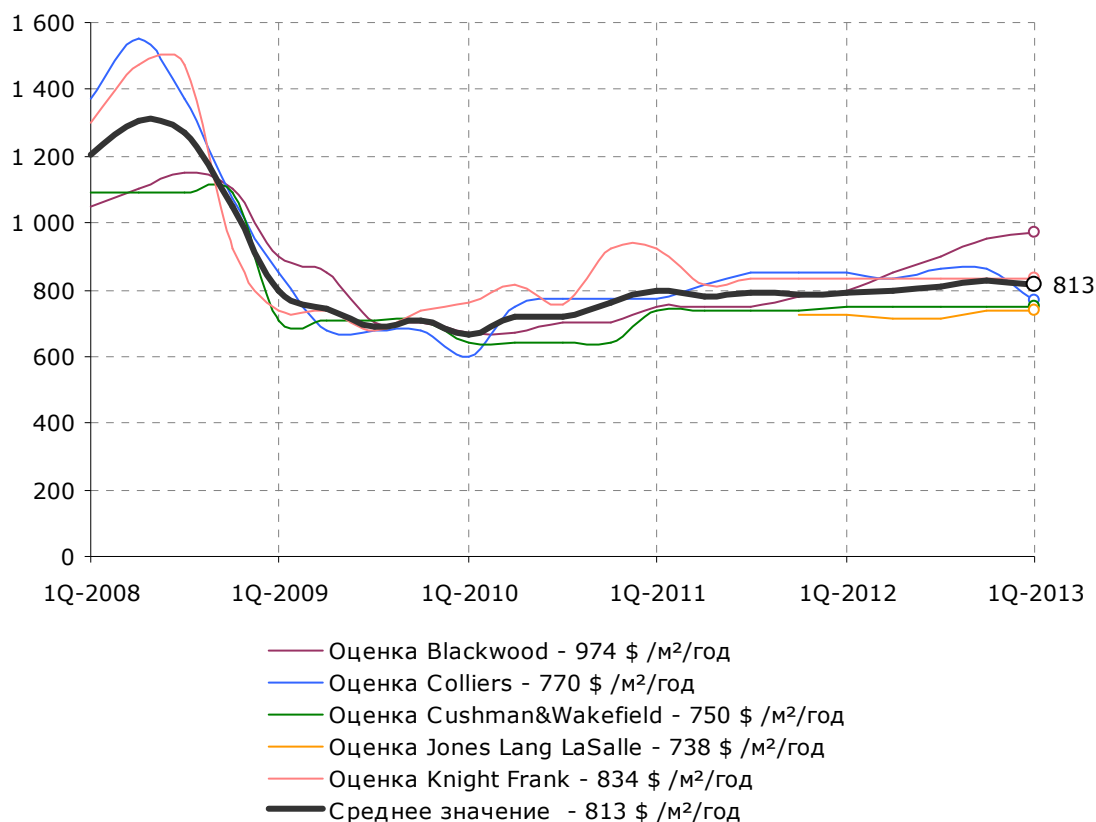


Спрос и предложение по офисам классов "А" и "В" в Москве:

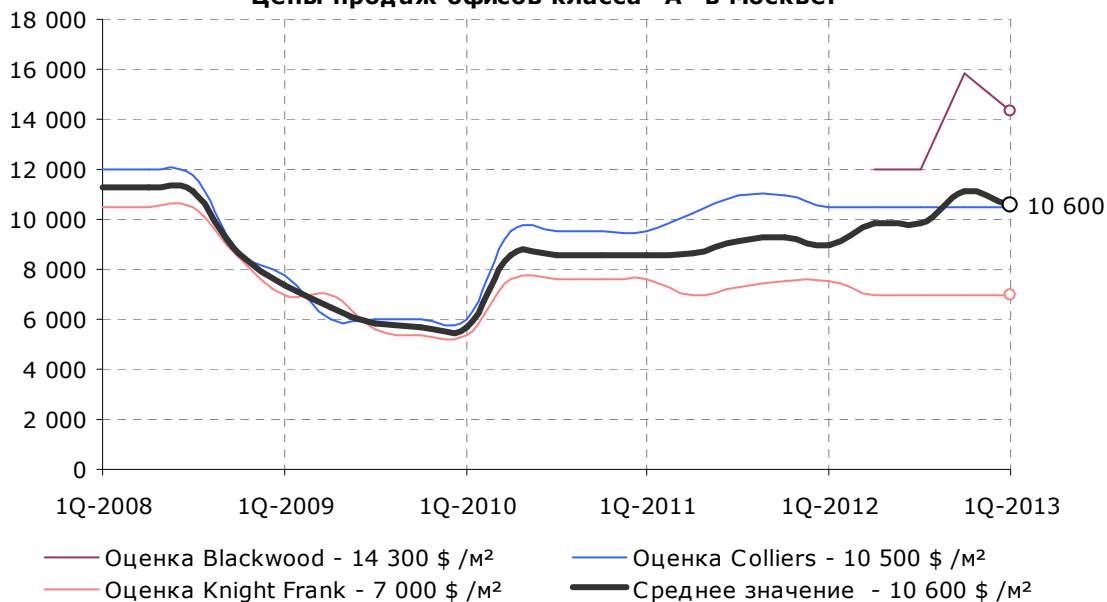


2.2. Арендные ставки и цены продаж офисов класса «А»

Арендные ставки офисов класса "А" в Москве:

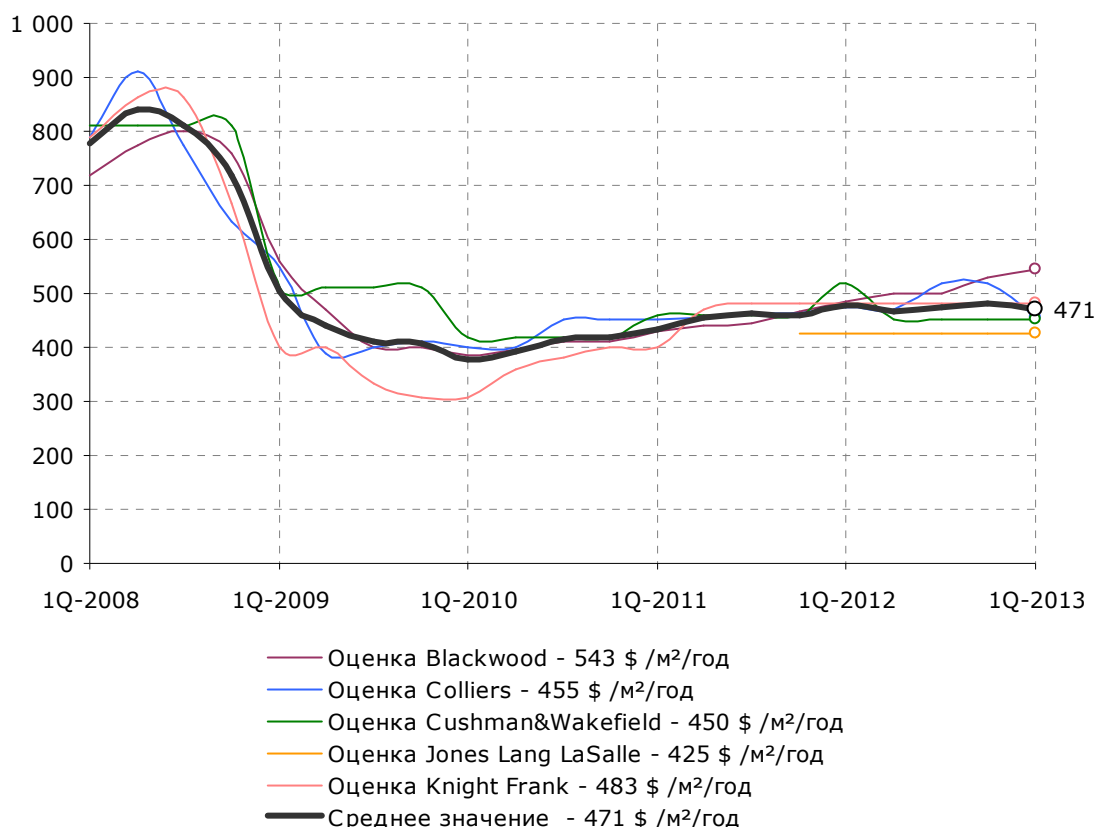


Цены продаж офисов класса "А" в Москве:

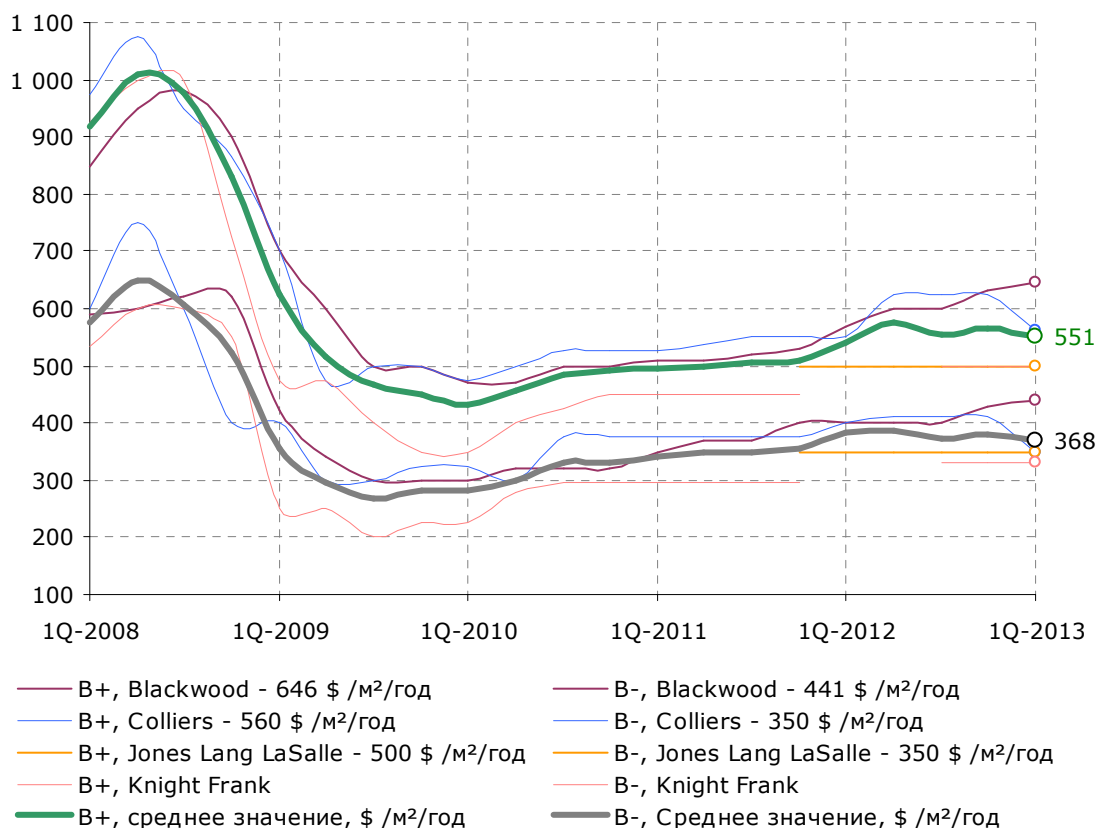


2.3. Арендные ставки и цены продаж офисов класса «В»

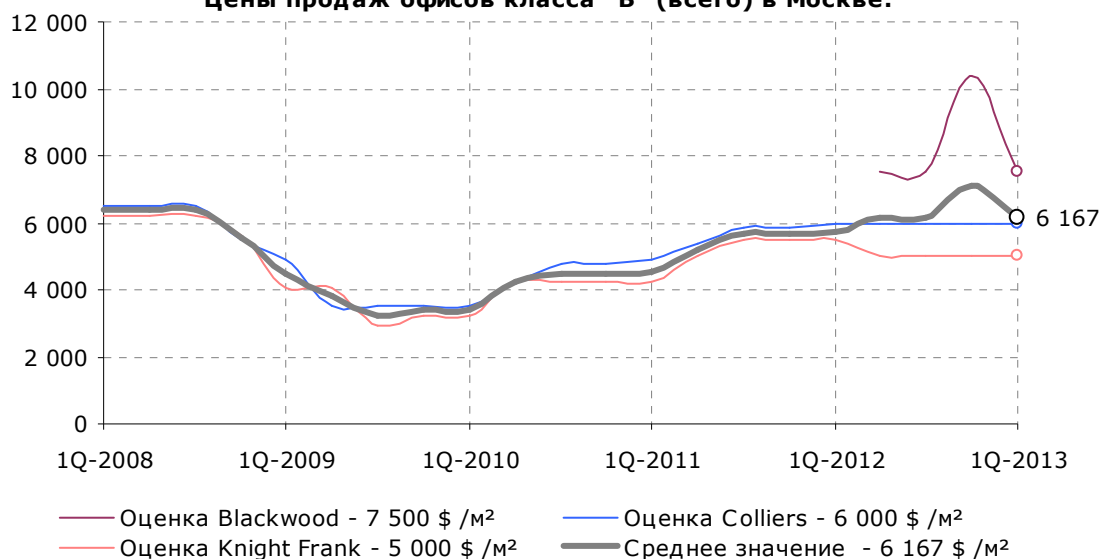
Арендные ставки офисов класса "В" (всего) в Москве:



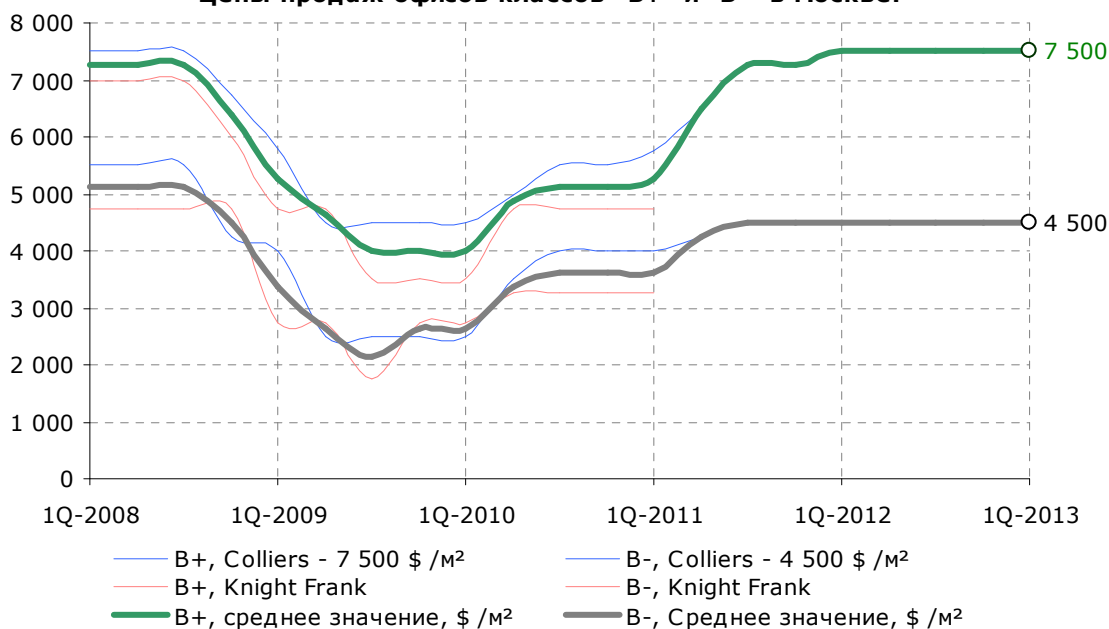
Арендные ставки офисов классов "В+" и "В-" в Москве:



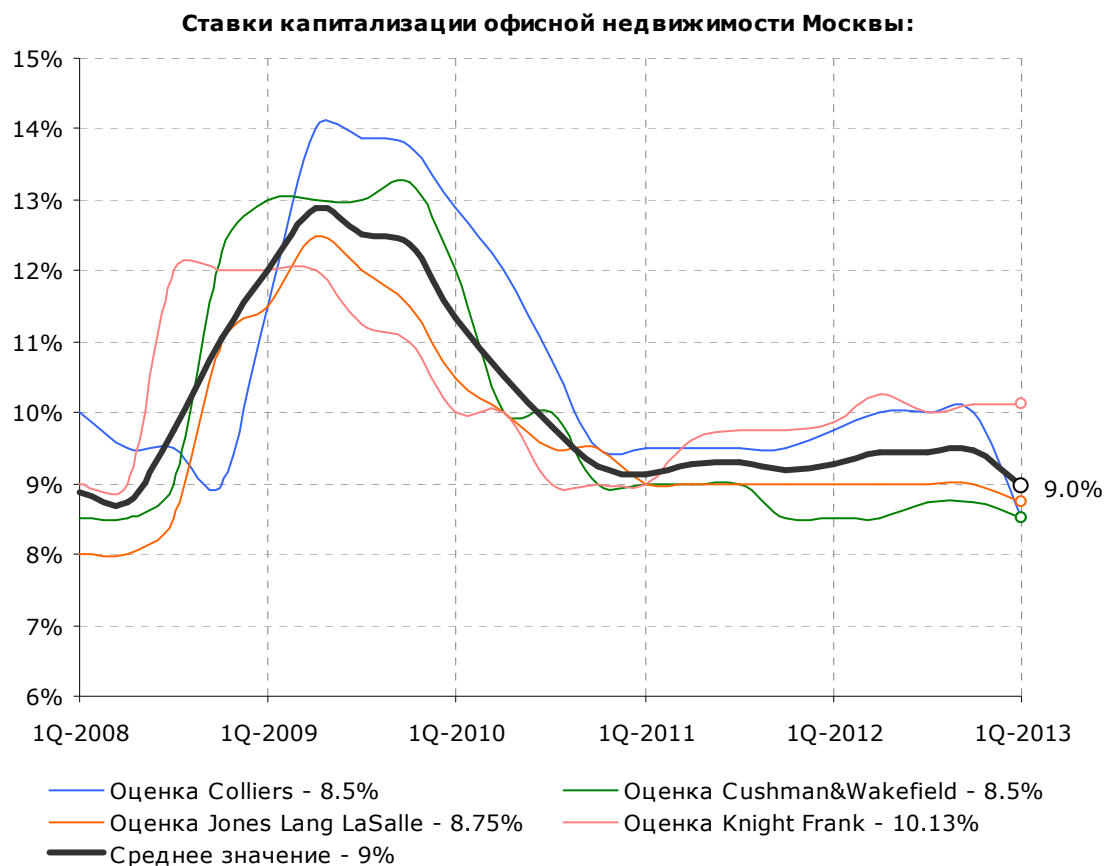
Цены продаж офисов класса "B" (всего) в Москве:



Цены продаж офисов классов "B+" и "B-" в Москве:

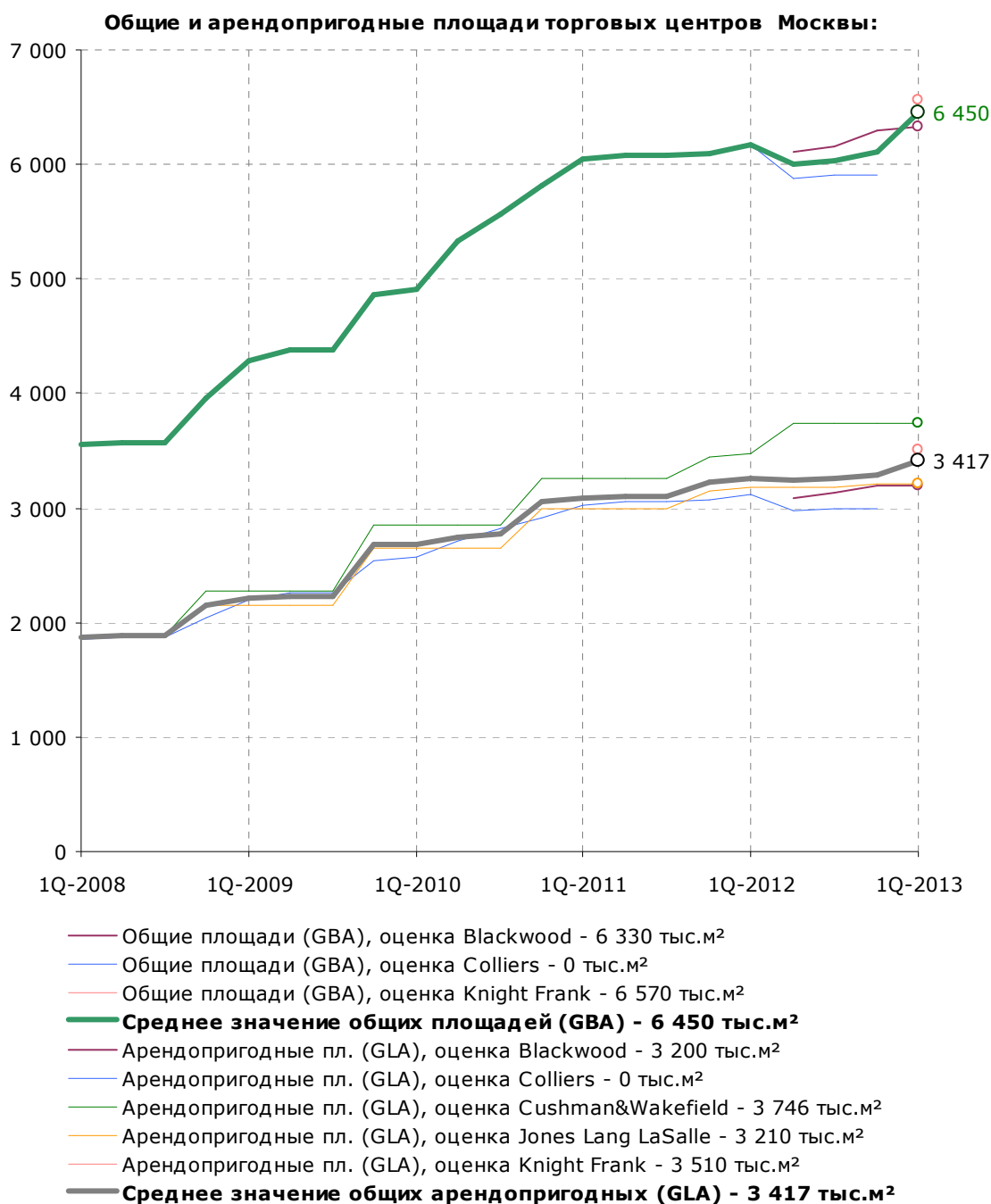


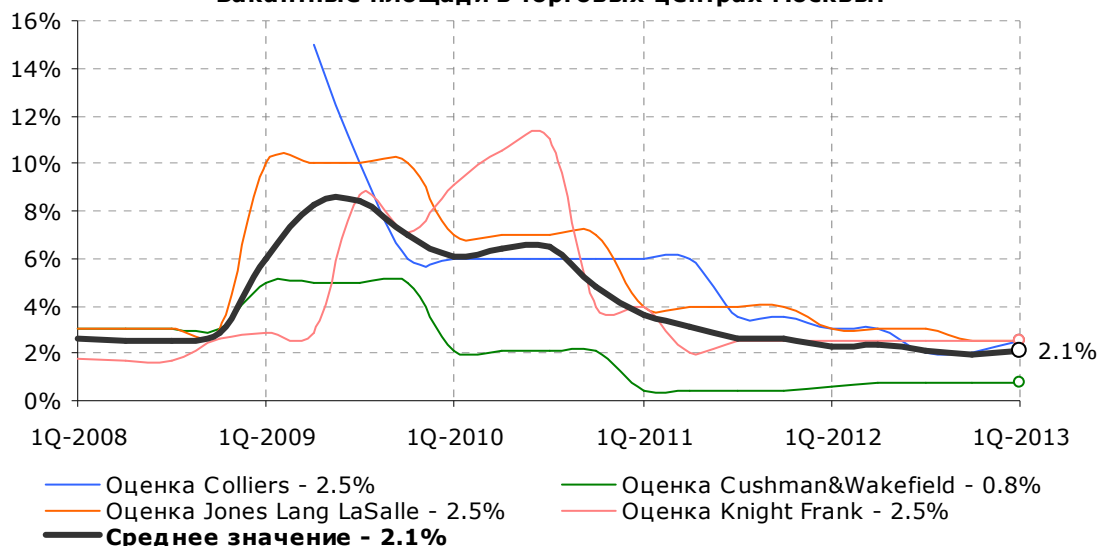
2.4. Ставки капитализации



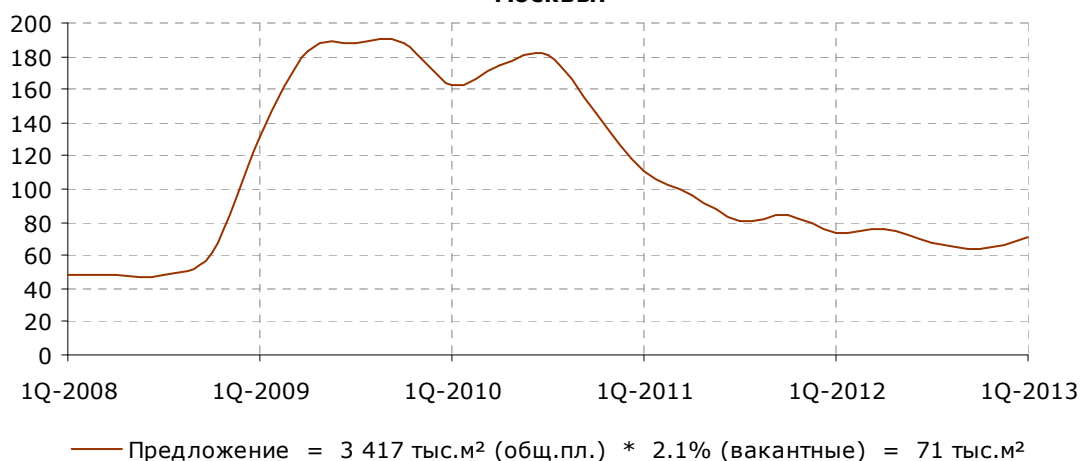
3. Торговая недвижимость

3.1. Предложение



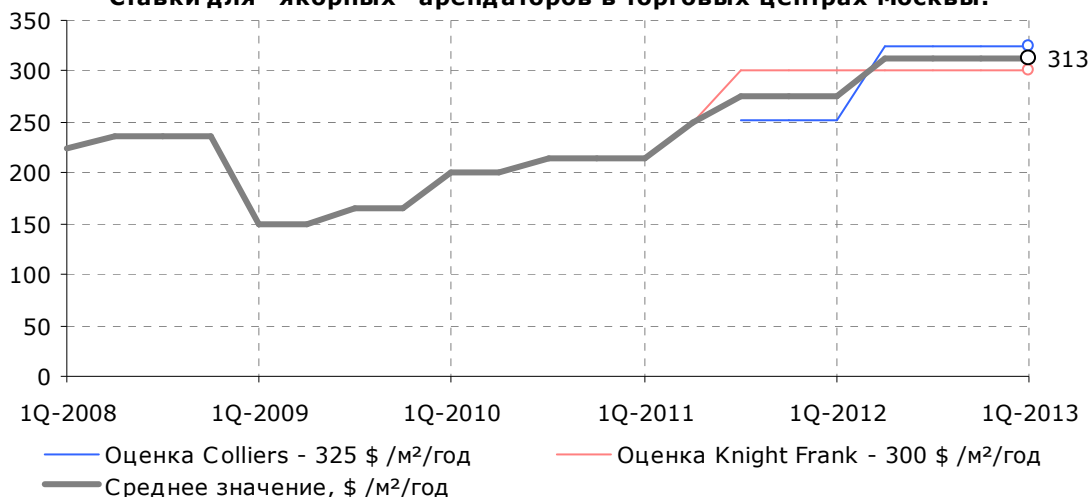
Вакантные площади в торговых центрах Москвы:

ё

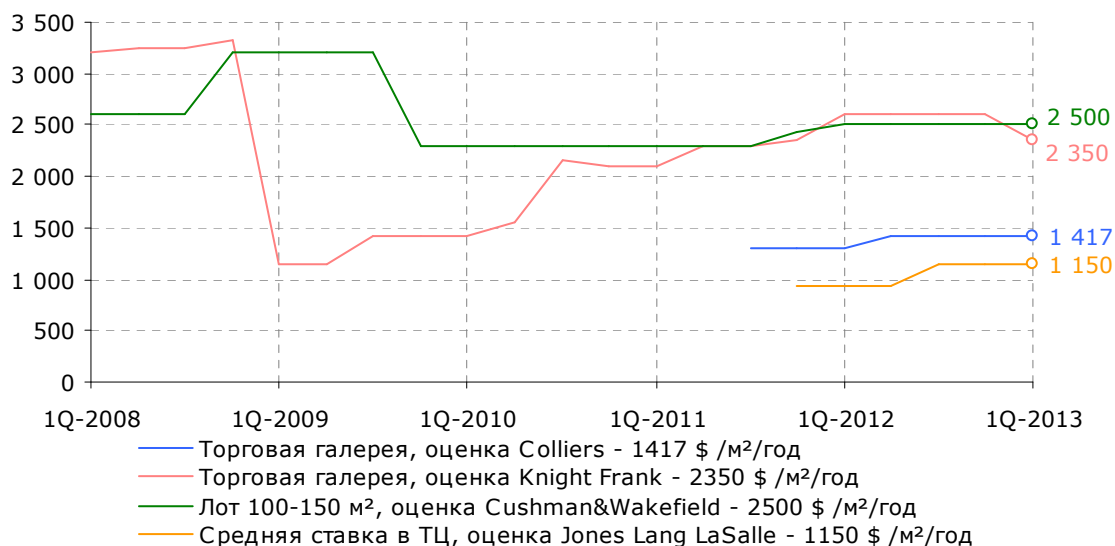
Предложение арендопригодных площадей в торговых центрах Москвы:

3.2. Арендные ставки и цены продаж

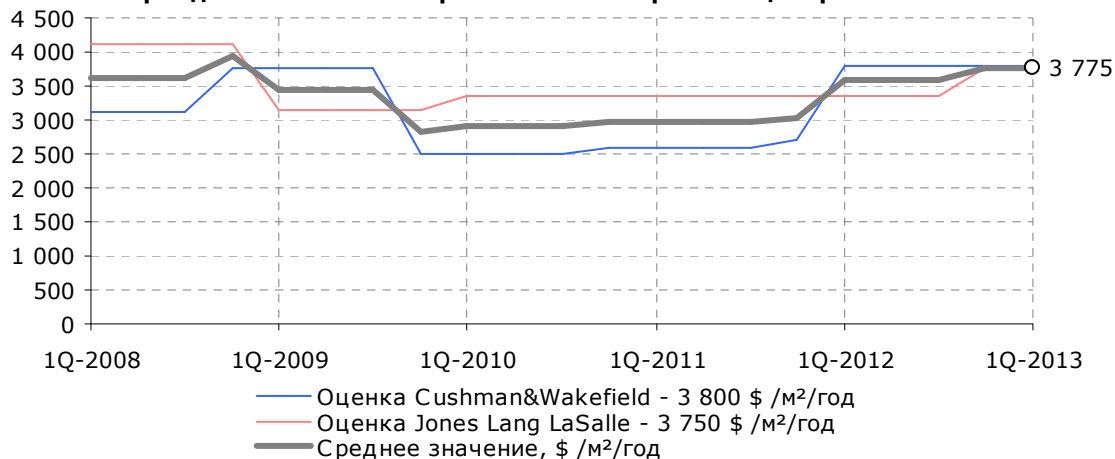
Ставки для "якорных" арендаторов в торговых центрах Москвы:

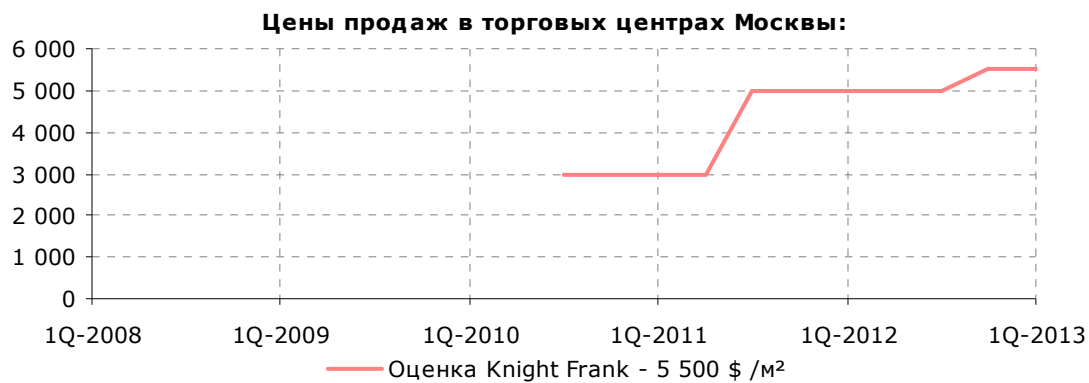


Ставки для различных арендаторов в торговых центрах Москвы:

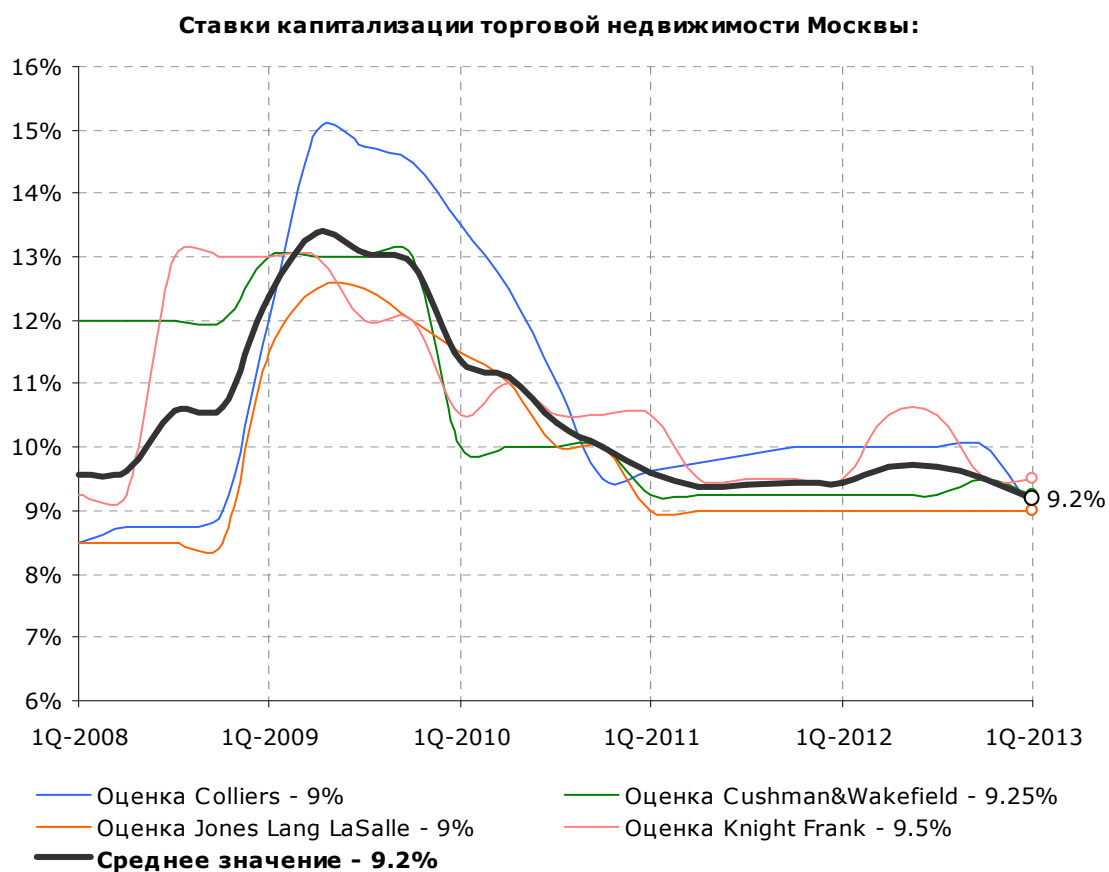


Арендные ставки на первых этажах торговых центрах Москвы:





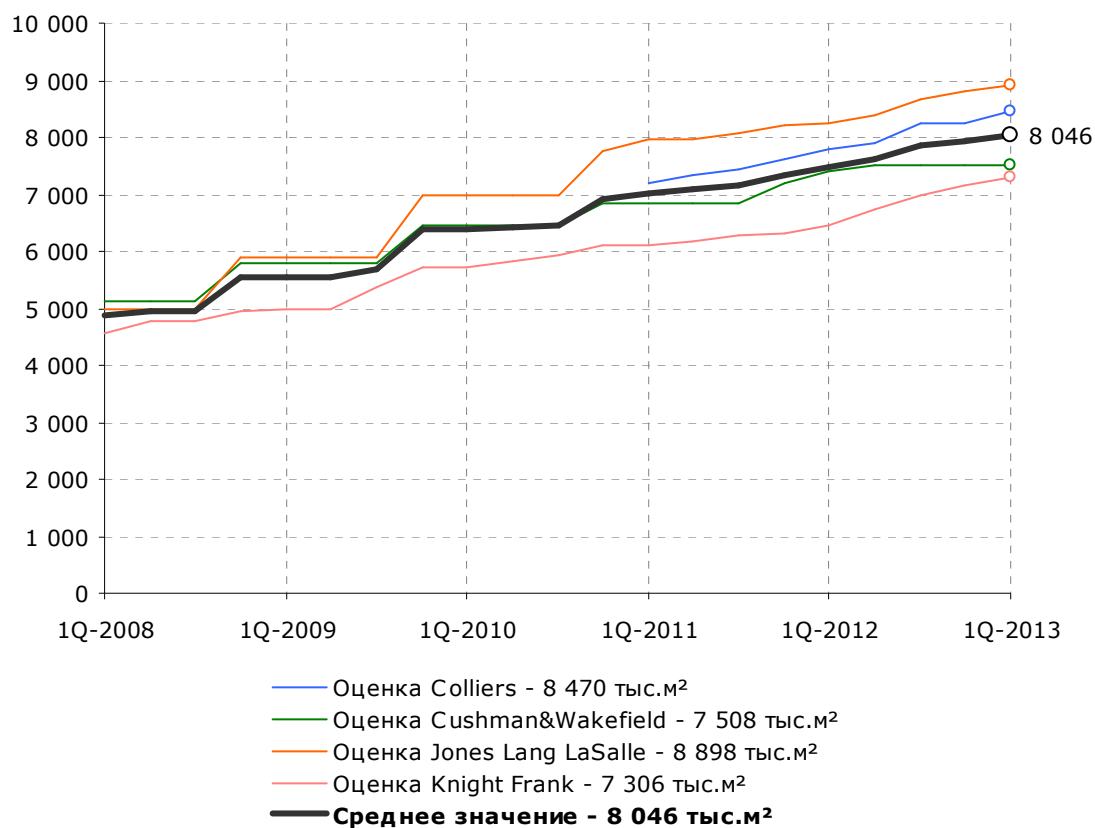
3.3. Ставки капитализации



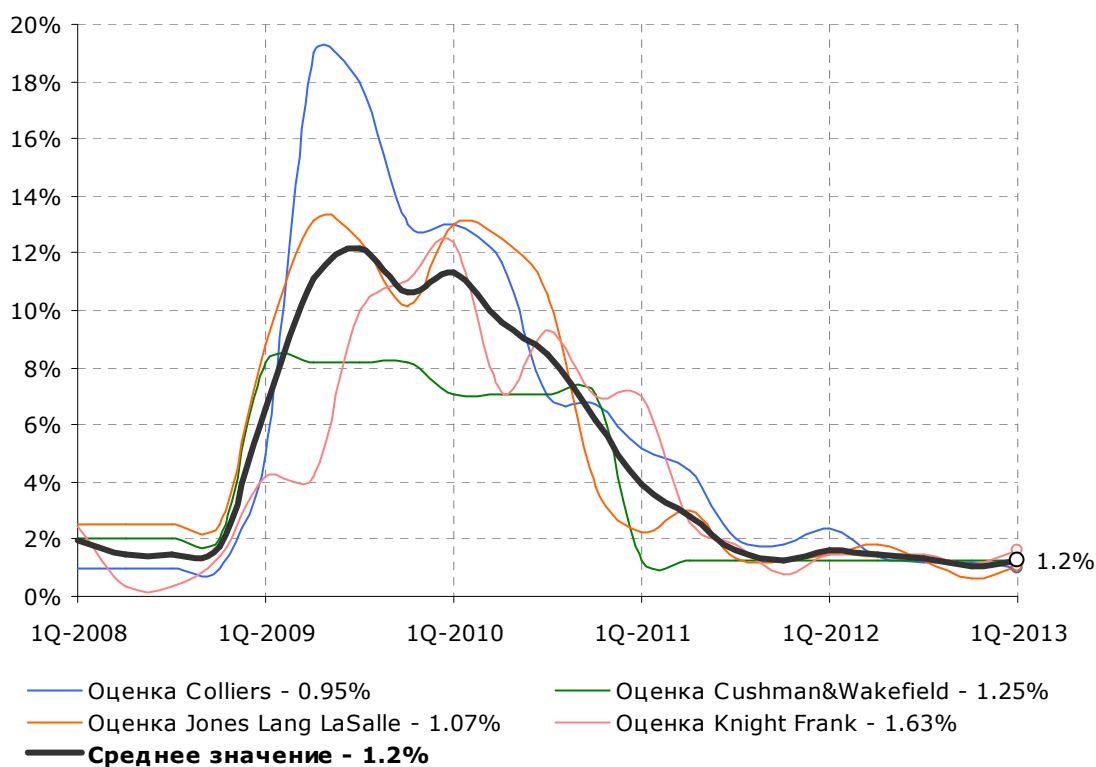
4. Складская недвижимость

4.1. Предложение и спрос

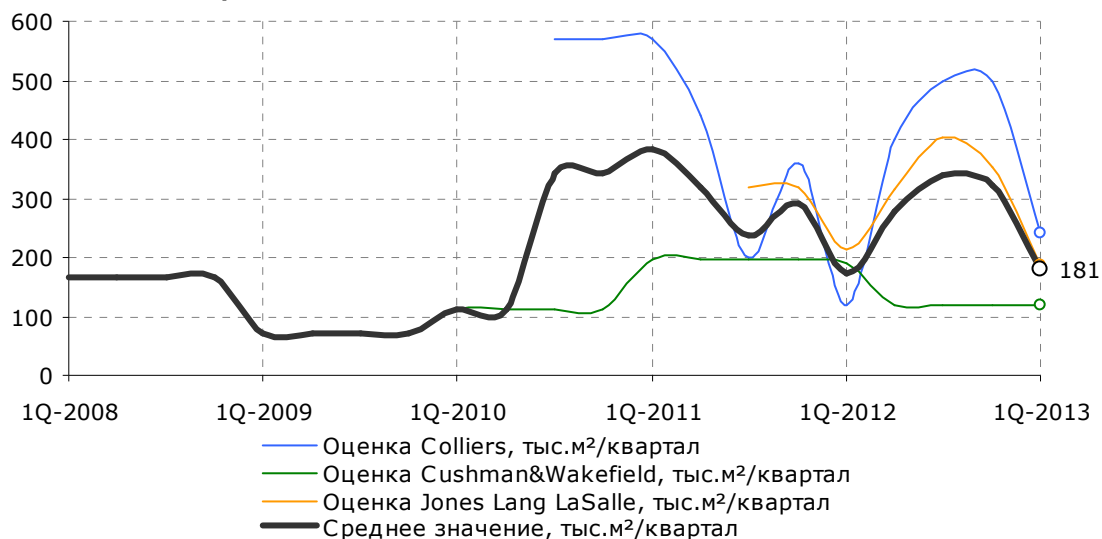
Складские площади классов "А" и "В" в Москве:



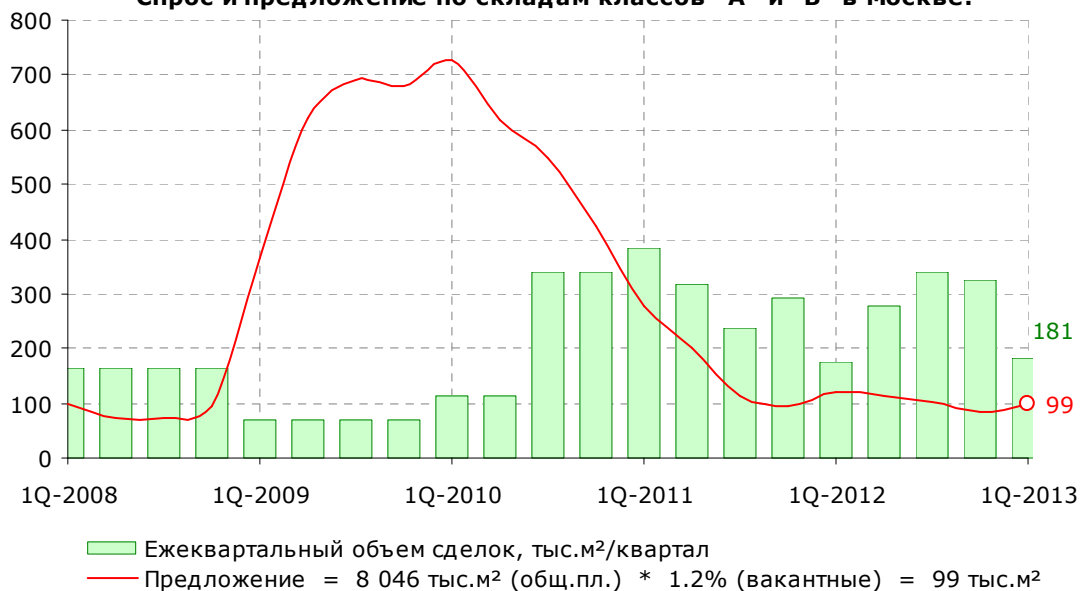
Вакантные складские площади классов "А" и "В" в Москве:



Ежеквартальные объемы сделок по складам классов "А" и "В":

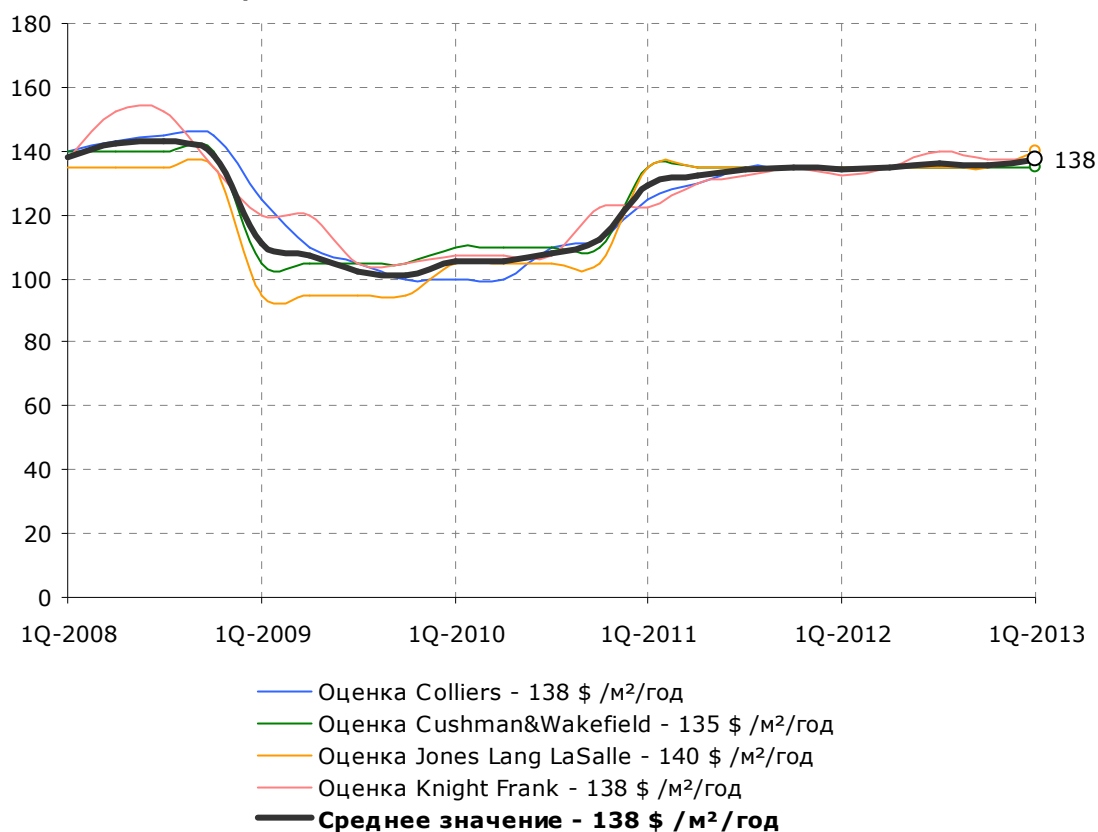


Спрос и предложение по складам классов "А" и "В" в Москве:

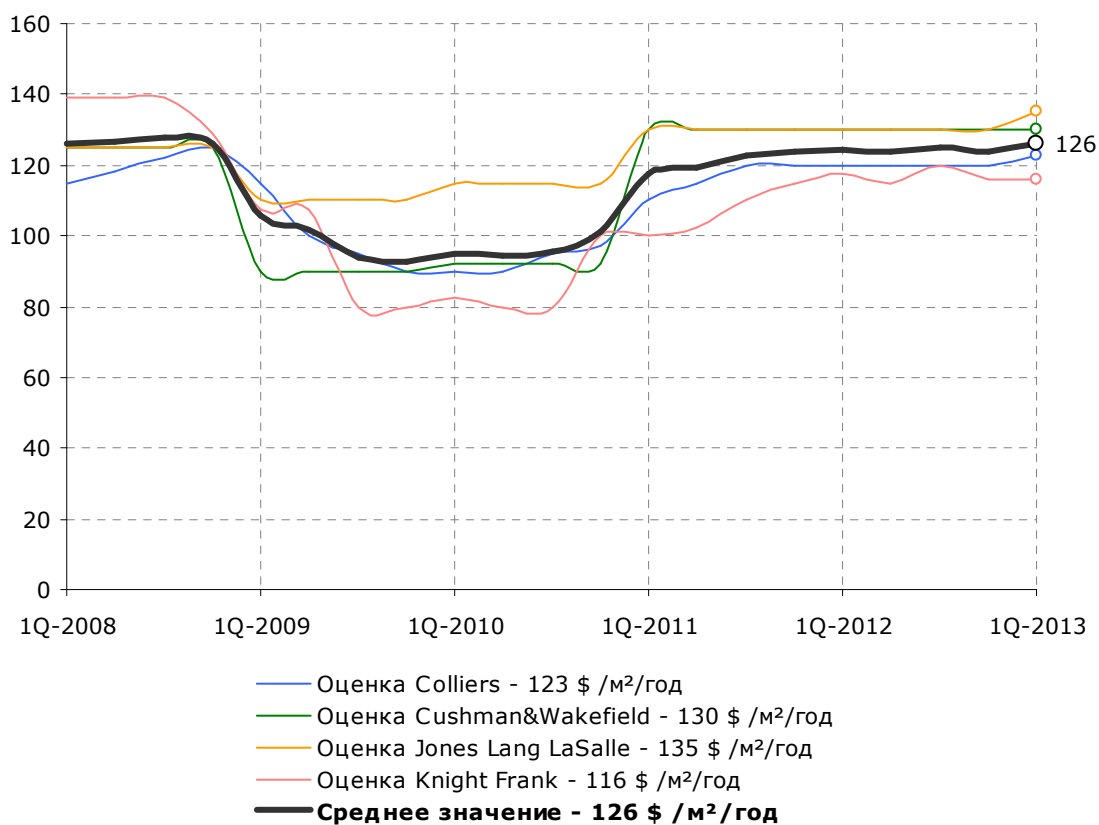


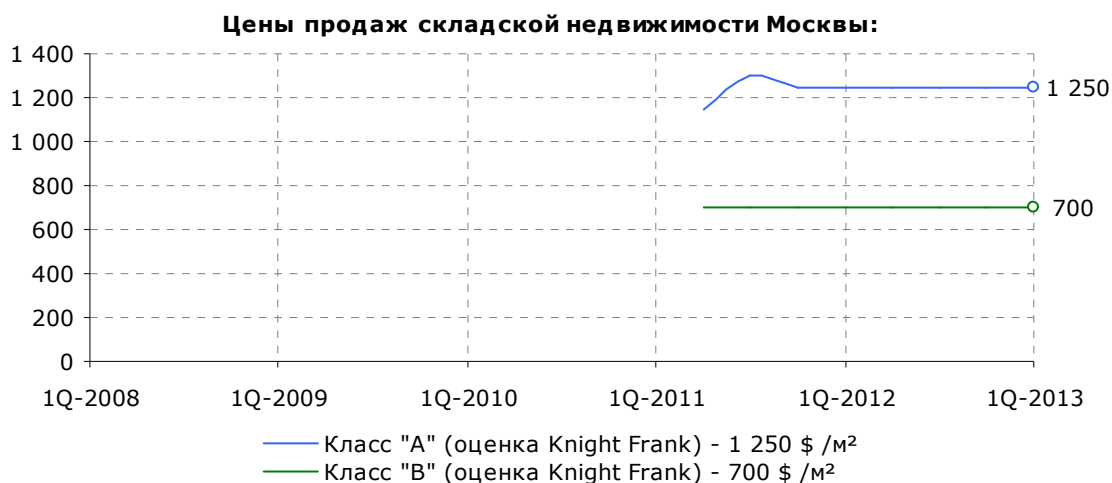
4.2. Арендные ставки и цены продаж

Арендные ставки складов класса "А" в Москве:

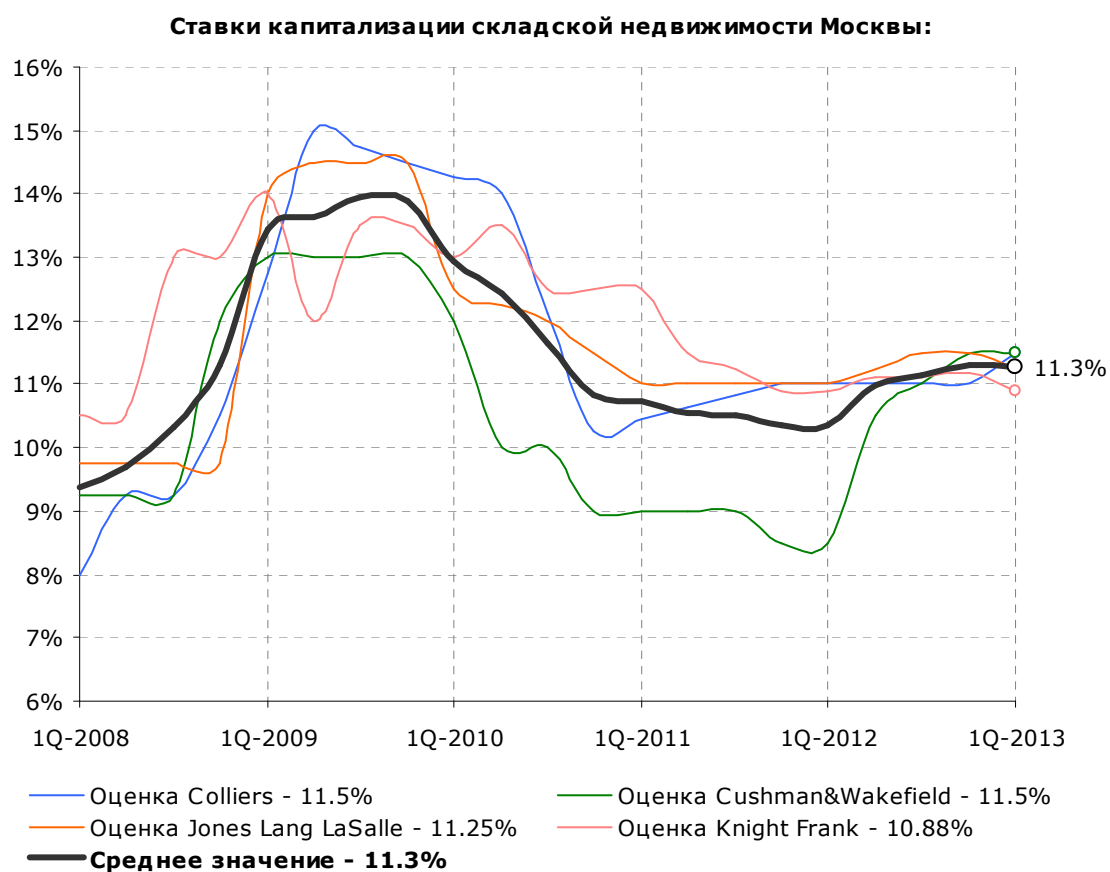


Арендные ставки складов класса "В" в Москве:





4.3. Ставки капитализации



5. Сводные таблицы основных индексов коммерческой недвижимости

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 1Q-2013	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь офисов	тыс.м ²	13 165	+4.6%
Доля свободных (вакантных) площадей	%	11.5%	-2.7% (пп)
Свободные (вакантные) площади	тыс.м ²	1 517	-15.3%
Арендная ставка офисов класса "А"	\$ / м ² /год	813	+2.8%
Арендная ставка офисов класса "В+"	\$ / м ² /год	551	+2.1%
Арендная ставка офисов класса "В- "	\$ / м ² /год	368	-4.1%
Арендная ставка офисов класса "В" (всего)	\$ / м ² /год	471	-1.2%
Цены продаж офисов класса "А"	\$ / м ²	10 600	+17.8%
Цены продаж офисов класса "В+"	\$ / м ²	7 500	-
Цены продаж офисов класса "В- "	\$ / м ²	4 500	-
Цены продаж офисов класса "В" (всего)	\$ / м ²	6 167	+7.2%
Ставка капитализации офисной недвижимости	%	9.0%	-0.3% (пп)

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 1Q-2013	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь торговых центров (GBA)	тыс.м ²	6 450	+4.4%
Арендопригодная площадь торговых центров (GLA)	тыс.м ²	3 417	+4.9%
Отношение GLA / GBA	%	53%	-
Доля свободных (вакантных) площадей	%	2.1%	-0.2% (пп)
Свободные (вакантные) арендопригодные пл.	тыс.м ²	71	-4.3%
Арендные ставки для "якорных" арендаторов	\$ / м ² /год	313	+13.1%
Арендные ставки на первых этажах ТЦ	\$ / м ² /год	3 775	+5.6%
Средняя ставка аренды в торговых центрах	\$ / м ² /год	1 150	+24.3%
Цены продаж в торговых центрах	\$ / м ²	5 500	+10.0%
Ставка капитализации торговой недвижимости	%	9.2%	-0.3% (пп)

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 1Q-2013	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь складов классов А и В	тыс.м ²	8 046	+7.7%
Доля свободных (вакантных) площадей	%	1.2%	-0.4% (пп)
Свободные (вакантные) площади	тыс.м ²	99	-2355.5%
Арендная ставка складов класса "А"	\$ / м ² /год	138	+2.3%
Арендная ставка складов класса "В"	\$ / м ² /год	126	+1.2%
Цены продаж складов класса "А"	\$ / м ²	1 250	-
Цены продаж складов класса "В"	\$ / м ²	700	-
Ставка капитализации складской недвижимости	%	11.3%	+0.9% (пп)