

Обзор основных индексов коммерческой недвижимости Москвы

1 квартал 2014 г.

Обзор обобщает публикуемую в открытых источниках информацию по Московскому рынку коммерческой недвижимости. Представленные данные отображены графически в виде усредненных индексов, охватывающих 5-летний период.

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



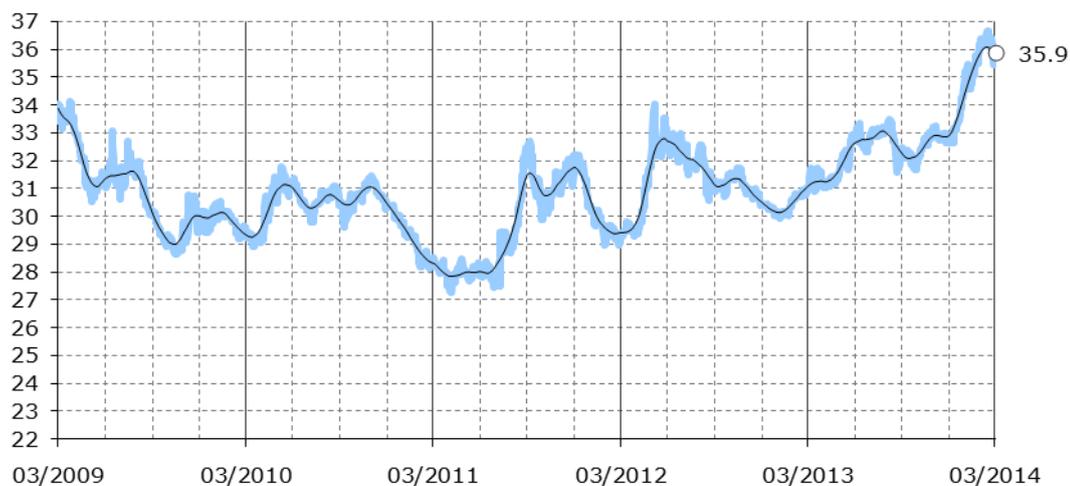
Knight Frank – международная компания, предоставляющая полный комплекс консалтинговых услуг; имеет представительства в 43 странах; член профессиональных организаций: Американская Торговая Палата (Москва), Ассоциация Европейского Бизнеса в России, Российский совет торговых центров, Гильдия управляющих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

Содержание обзора:

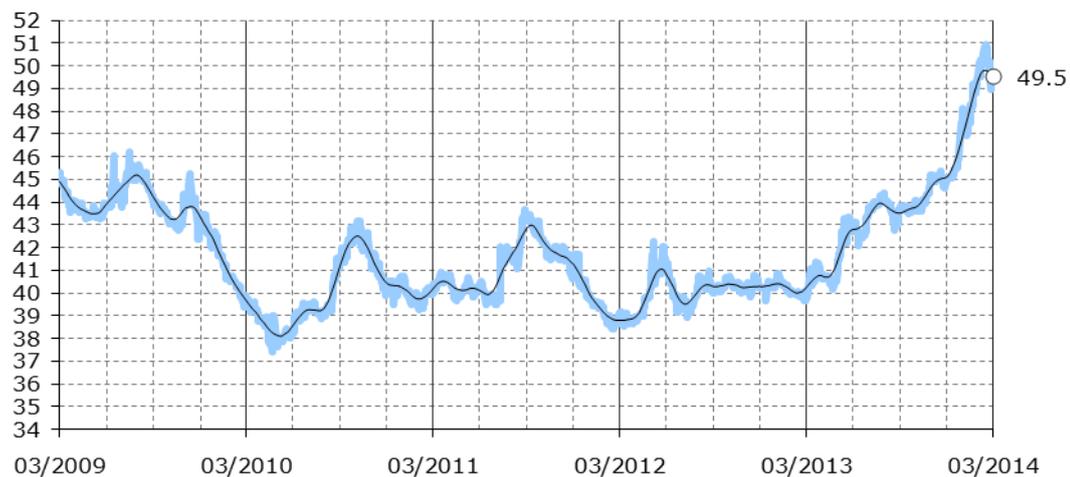
1. Динамика курсов основных валют за 5 лет	2
2. Офисная недвижимость.....	3
2.1. Предложение и спрос	3
2.2. Арендные ставки офисов класса «А»	6
2.3. Арендные ставки офисов класса «В»	7
2.4. Ставки капитализации.....	8
3. Торговая недвижимость	9
3.1. Предложение	9
3.2. Арендные ставки в торговых центрах Москвы	10
3.3. Ставки капитализации.....	11
4. Складская недвижимость	12
4.1. Предложение и спрос	12
4.2. Арендные ставки складской недвижимости	14
4.3. Ставки капитализации.....	15
5. Гостиничная недвижимость	16
6. Сводные таблицы основных индексов коммерческой недвижимости	18

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./€):



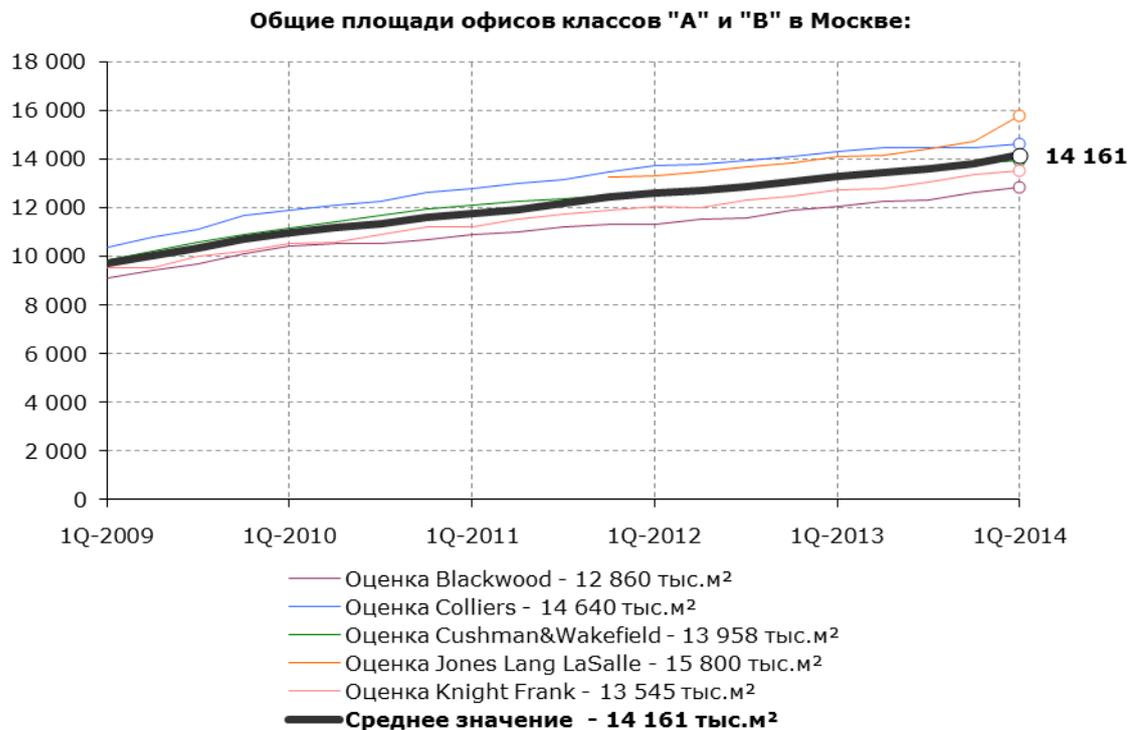
Курс EUR/USD за 5 лет по данным ЦБ РФ (\$/€):



2. Офисная недвижимость

2.1. Предложение и спрос

Общие площади офисов классов "А" и "В" в Москве оцениваются в 14 161 тыс.м². Годовой прирост составил 861 тыс.м² (+6.5%).



Распределение качественных офисов Москвы по классам:



Распределение офисов по классам: А/В (А/В+/В-), %

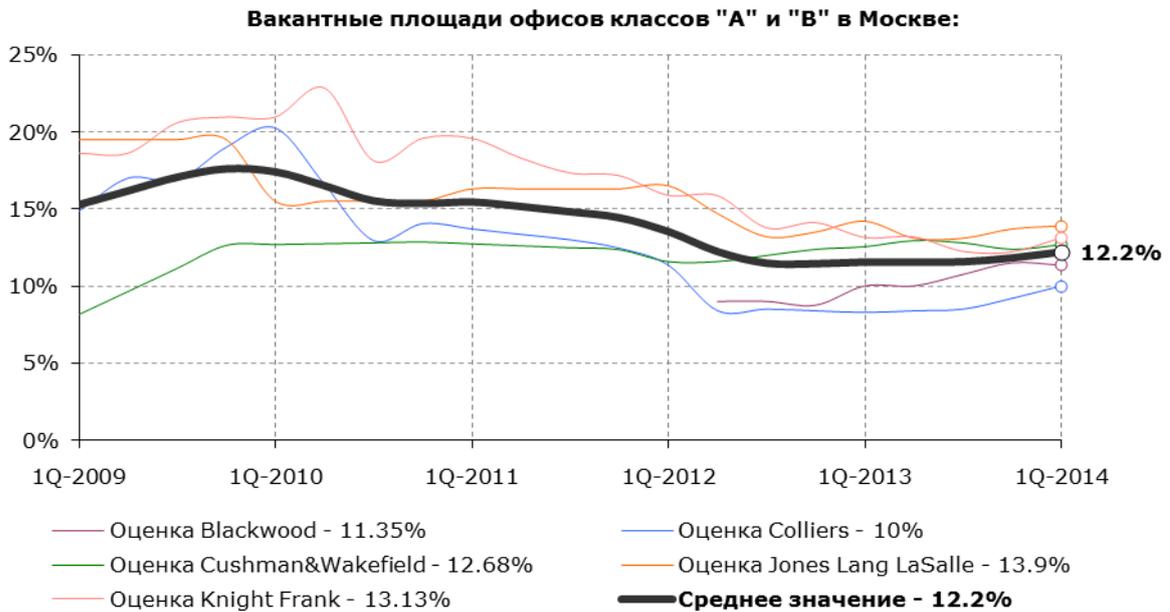
Оценка Colliers - 19 /81 (19 /53 /28)

Оценка Cushman&Wakefield - 20 /80

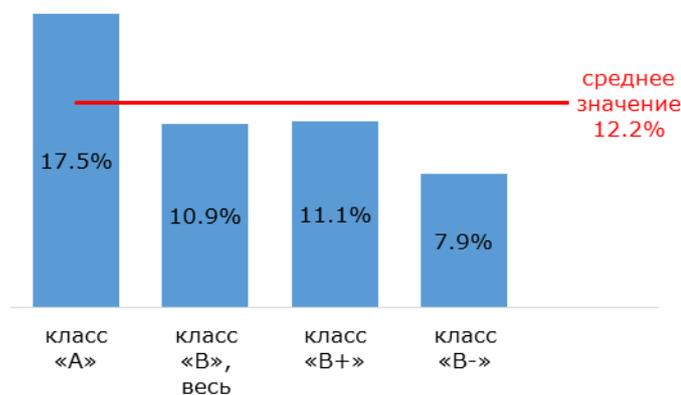
Оценка Jones Lang LaSalle - 18 /82 (18 /52 /30)

Оценка Knight Frank - 21 /79

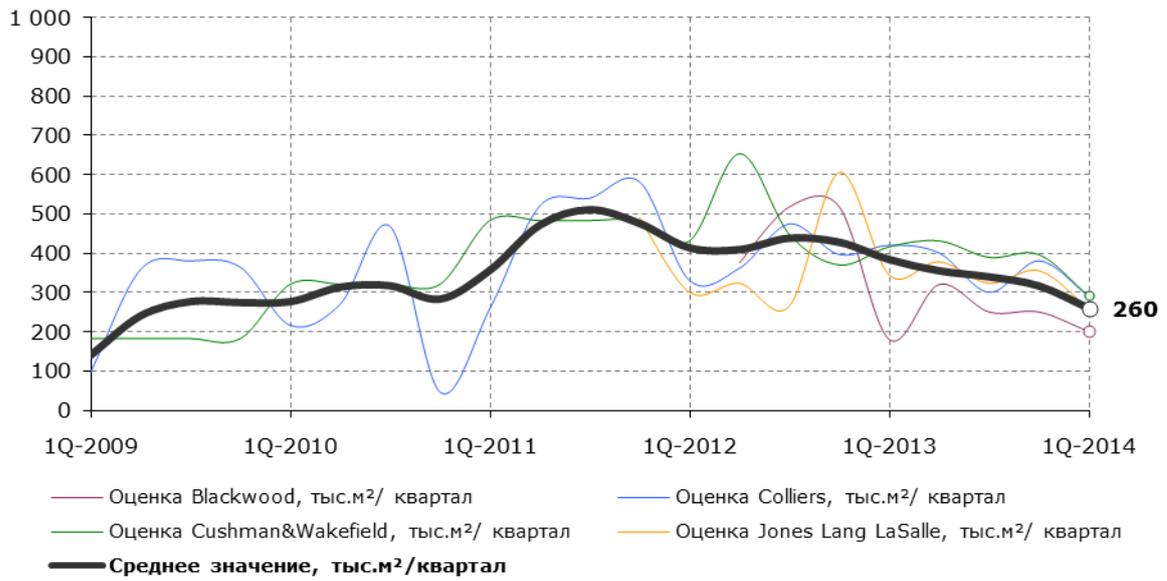
Доля вакантных (свободных) площадей офисов классов "А" и "В" в Москве составляет 12.2%.
Изменение за год: +0.6% (процентных пункта).



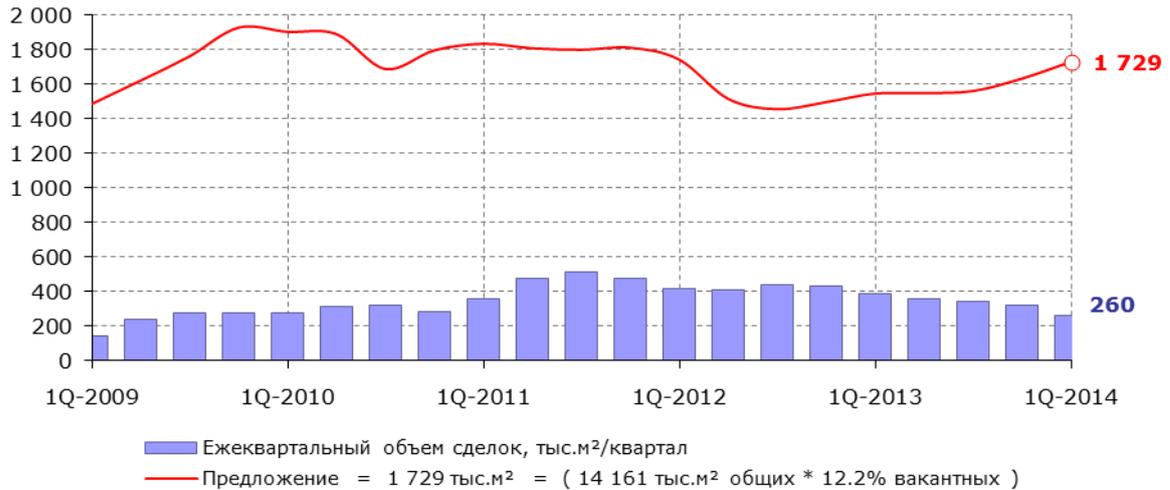
Доля вакантных (свободных) площадей в зависимости от класса офисов:



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

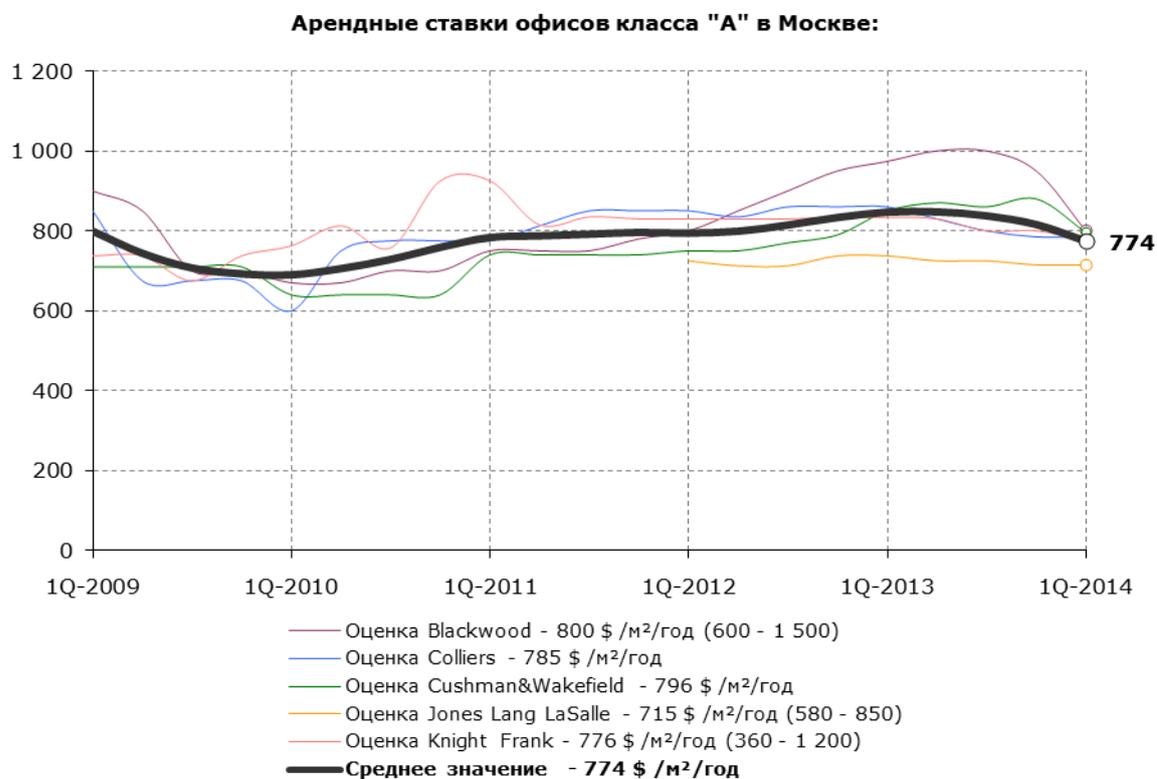


Спрос и предложение по офисам классов "А" и "В" в Москве:



2.2. Арендные ставки офисов класса «А»

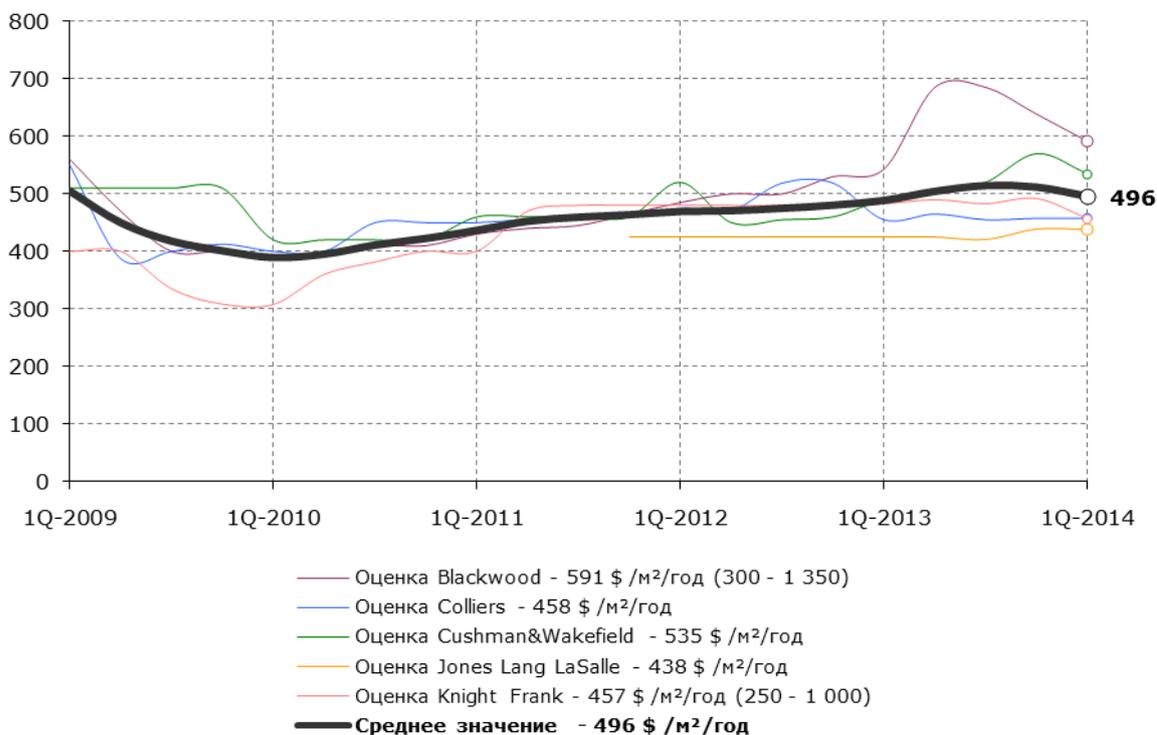
Средние арендные ставки на офисы класса «А» за год снизились на -9.6% и составили ~769 \$ /м²/год.



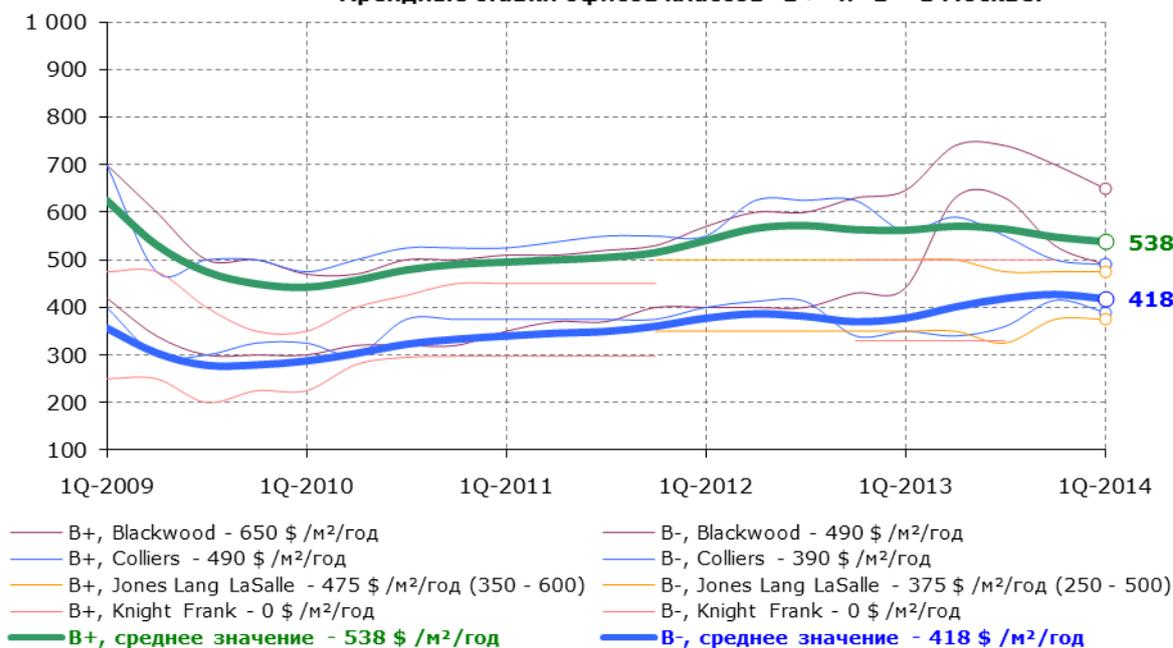
2.3. Арендные ставки офисов класса «В»

Средние арендные ставки на офисы класса «В» (всего) за год выросли на +3.5% и составили ~496 \$/м²/год.

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

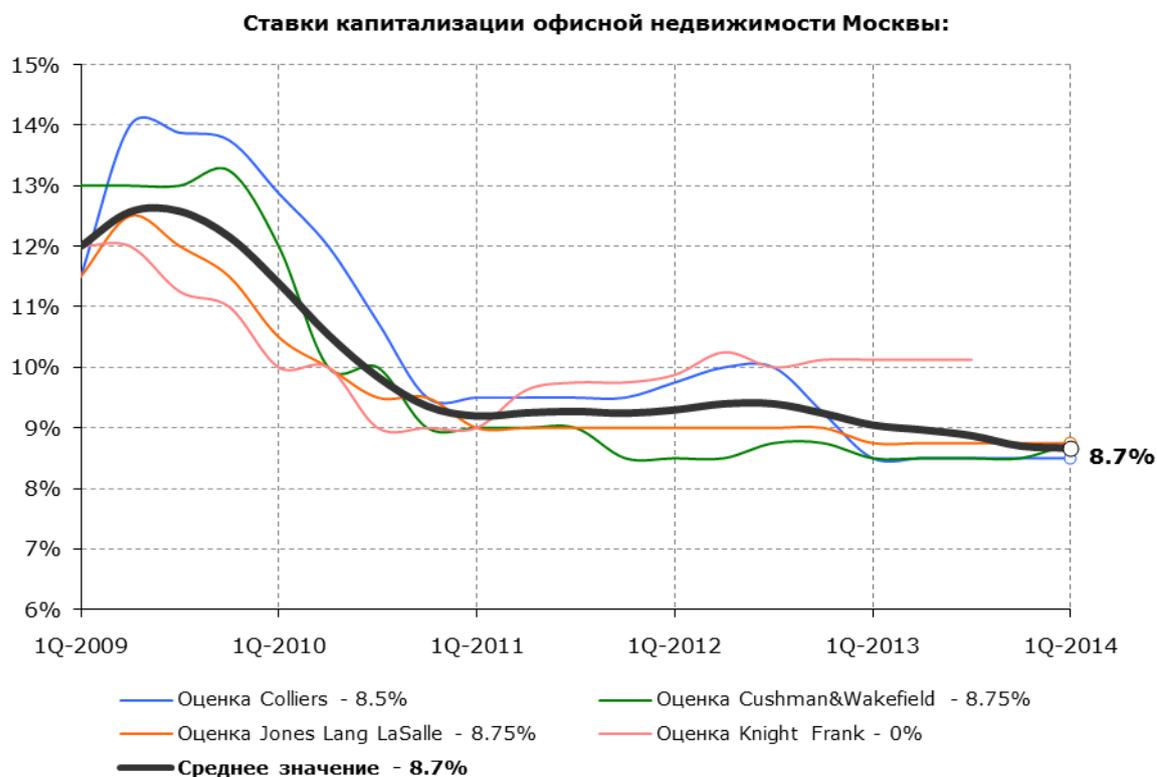


Арендные ставки офисов классов "В+" и "В-" в Москве:



2.4. Ставки капитализации

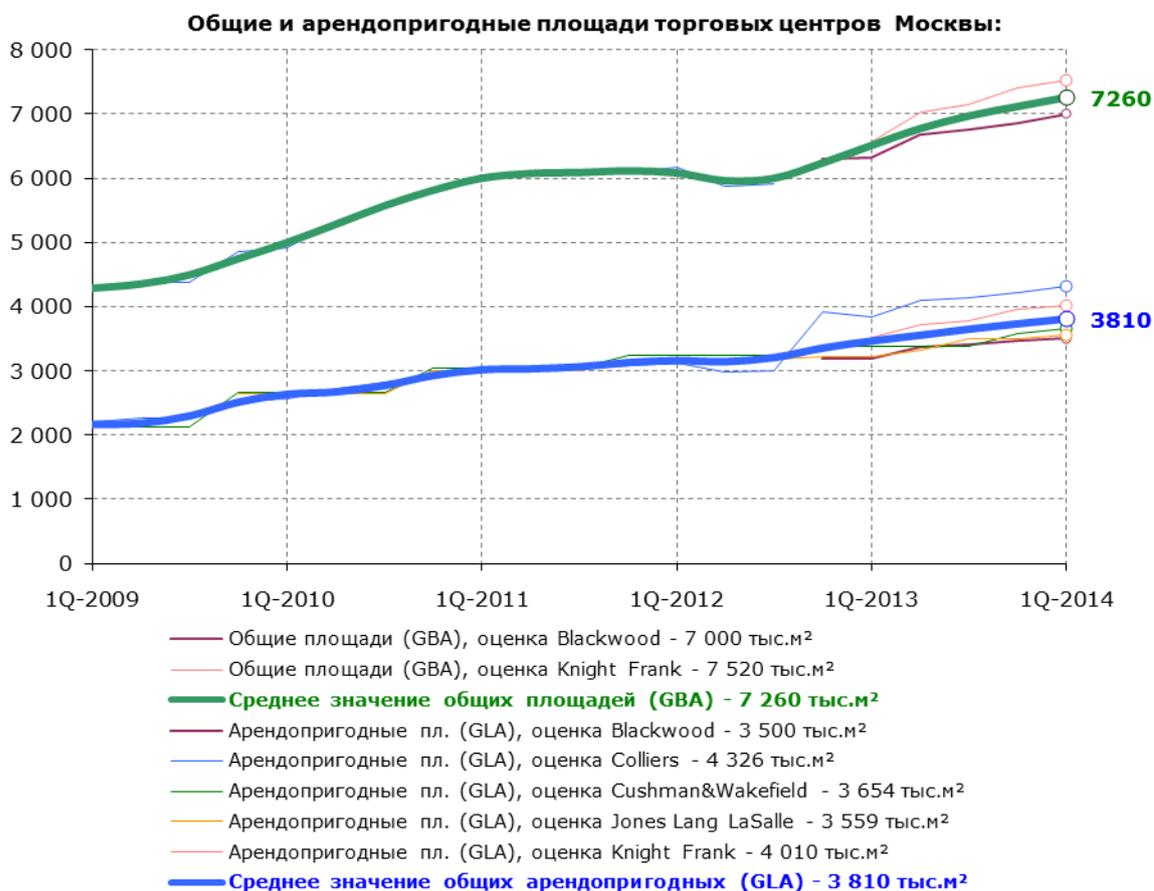
Средняя ставка капитализации офисной недвижимости Москвы составляет 8.7%. Изменение за год: снижение на -0.3% (процентных пункта).



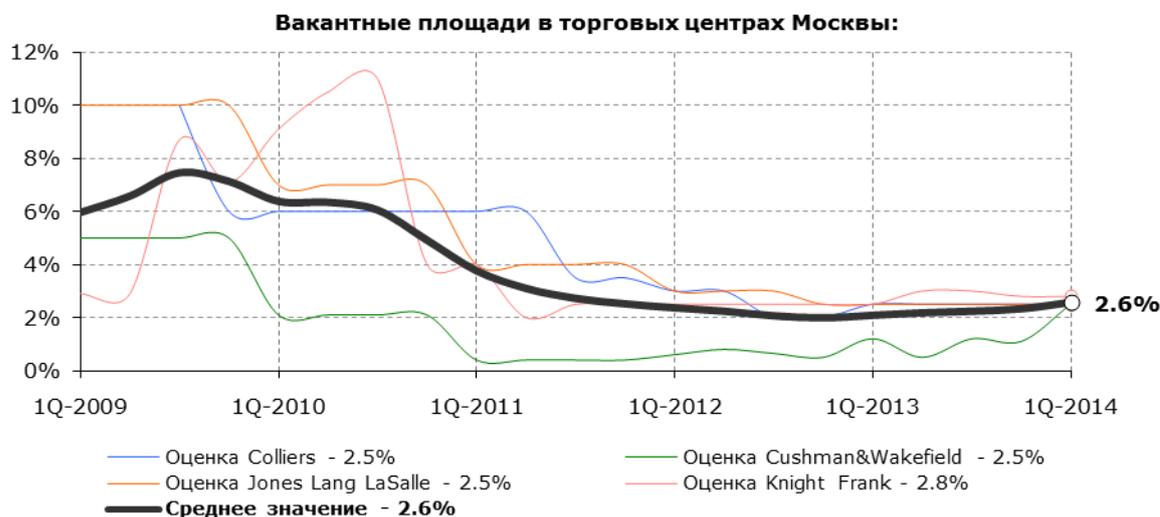
3. Торговая недвижимость

3.1. Предложение

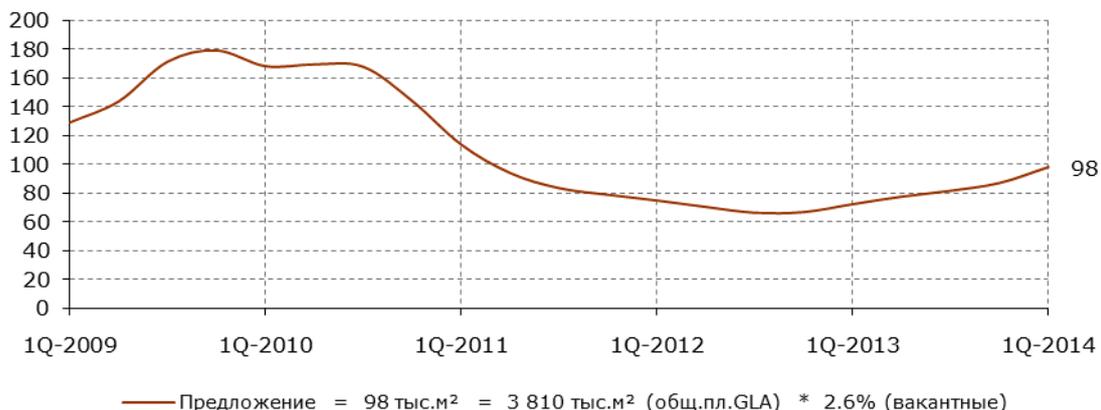
Общие площади (GVA) торговых центров Москвы оцениваются в 7 260 тыс.м², годовой прирост составил 810 тыс.м² (+12.6%). Арендопригодные площади (GLA) торговых центров Москвы оцениваются в 3 810 тыс.м², годовой прирост составил 381 тыс.м² (+11.1%). Отношение GLA / GVA = 52%.



Доля вакантных (свободных) арендопригодных площадей в торговых центрах Москвы составляет 2.6%. Изменение за год: рост на +0.4% (процентных пункта).



Предложение арендопригодных площадей в торговых центрах Москвы:



3.2. Арендные ставки в торговых центрах Москвы

Арендные ставки в торговых центрах варьируются в широких диапазонах, в зависимости от назначения предлагаемых площадей.

Ставки аренды по типам якорных арендаторов		
ПРОФИЛЬ / ТИП АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ДИАПАЗОН СРЕДНИХ СТАВОК АРЕНДЫ, \$/кв. м/год
Продуктовый гипермаркет	>8 000	80-250
Продуктовый гипермаркет (городской формат)	4 000-8 000	150-400
Продуктовый супермаркет	2 000-4 000	250-600
Гипермаркет формата DIY	>10 000	80-200
Бытовая техника и электроника	3 000-4 000	160-200
Бытовая техника и электроника	1 200-2 500	250-600
Спортивные товары	3 000-6 000	200-400
Спортивные товары	1 200-2 500	380-600
Товары для детей	1 000-2 500	250-600
Многозальный кинотеатр	3 000-5 000	140-380
Детские развлечения	1 000-5 500	100-180
Арендатор торговой галереи	500-1 200	400-1 000
	250-500	600-1 200
	100-250	1 000-2 000
	50-100	1 500-3 000
	<50	2 000-5 000
Ресторан	250-500	600-1 200
Кофейня	80-160	800-1 600
Фуд-корт	90-130	1 400-2 500
	50-70	1 500-3 000

* Не включая НДС и эксплуатационные расходы

Источник: Colliers

Условия аренды в торговых центрах Москвы		
Профиль	Базовая арендная ставка \$/м ² /год	Доля, взимаемая с оборота, %
Гипермаркет (>7 000м ²)	100-250	2-4%
Городской гипермаркет (3 000-7 000 м ²)	150-350	2-4%
Супермаркет (1 500-3 000 м ²)	250-500	4-6%
DIY (> 5 000 м ²)	200-350	4-6%
Бытовая техника (1 500-3 000 м ²)	250-500	4-5%
Спортивные товары (1 500-2 500 м ²)	400-1 200	4-5%
Детские товары (1 000-2 500 м ²)	250-450	9-12%
Операторы галереи профиля «одежда» (50-300 м ²)	800-2 500	12-16%
Операторы галереи профиля «обувь» (50-300 м ²)	900-3 000	12-16%
Аксессуары (10-70 м ²)	2 500-4 500	11-14%
Кинотеатры	150-250	7-11%
Развлекательный центр (100-1 500 м ²)	250-500	8-12%
Развлекательный центр (2 000-5 000 м ²)	100-200	4-7%

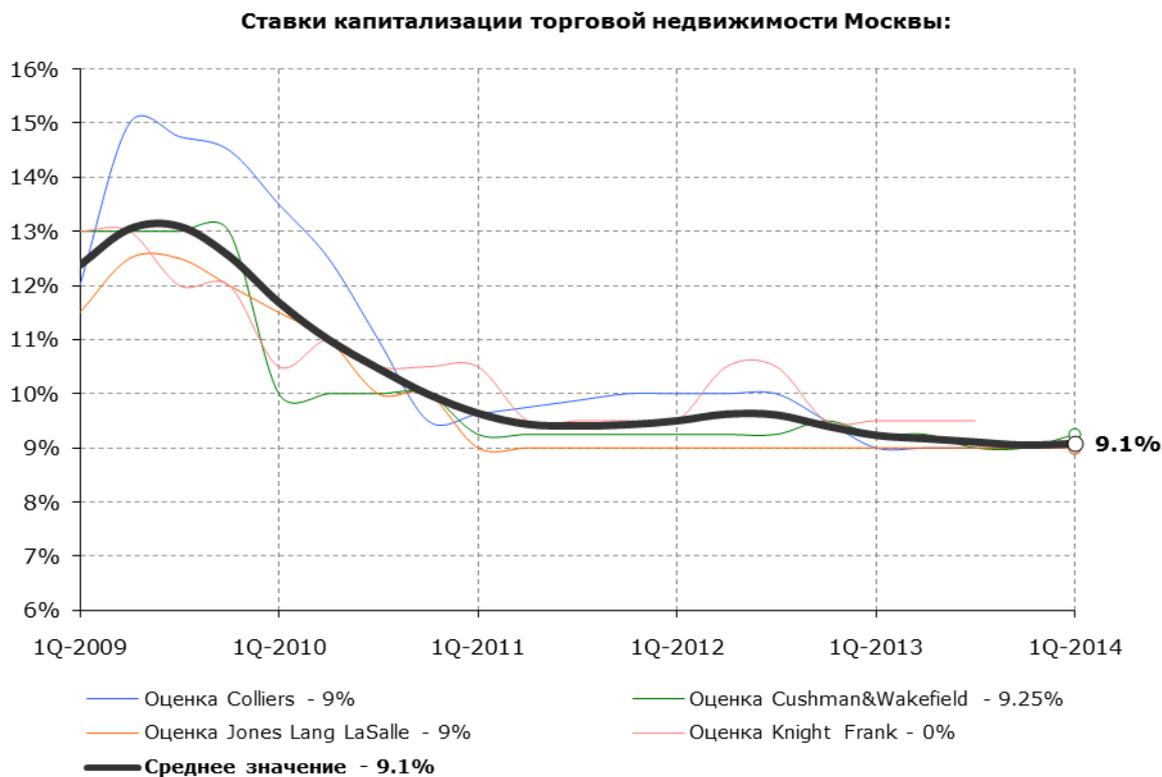
Источник: Knight Frank Research, 2014

Источник: Knight Frank



3.3. Ставки капитализации

Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 9.1%, показывая за год снижение на -0.1% (процентных пункта).

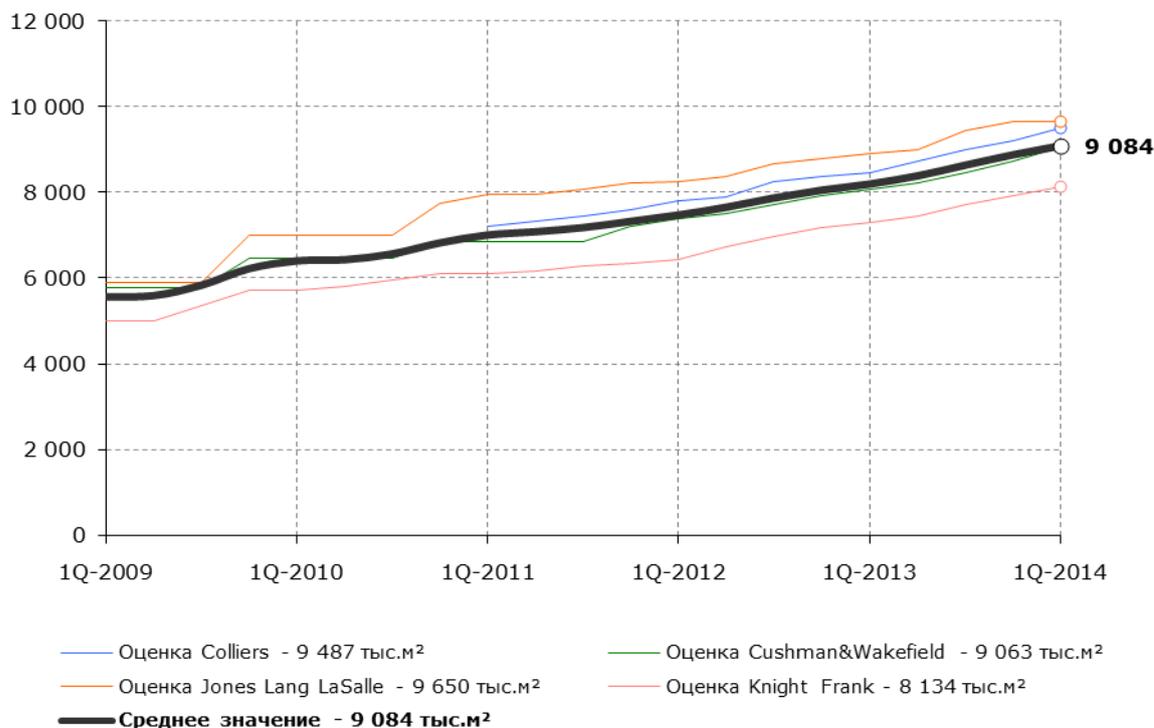


4. Складская недвижимость

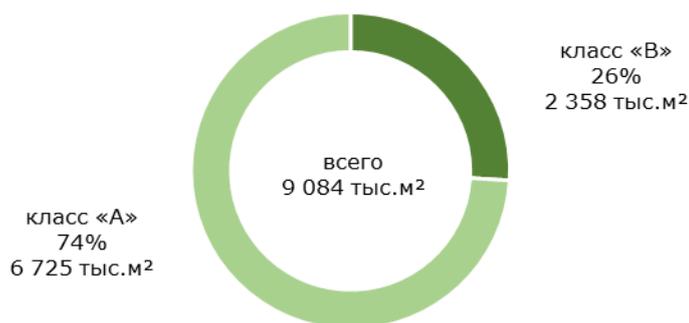
4.1. Предложение и спрос

Общие площади складов классов "А" и "В" в Москве оцениваются в 9 084 тыс.м². Годовой прирост составил 899 тыс.м² (+11%).

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



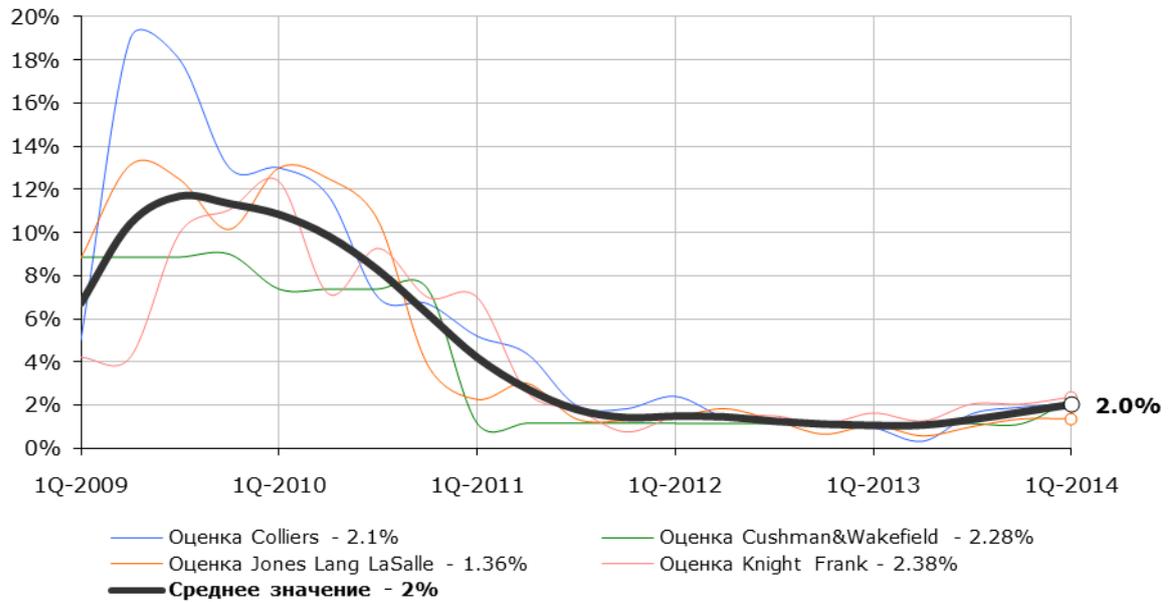
Распределение качественных складов Москвы по классам:



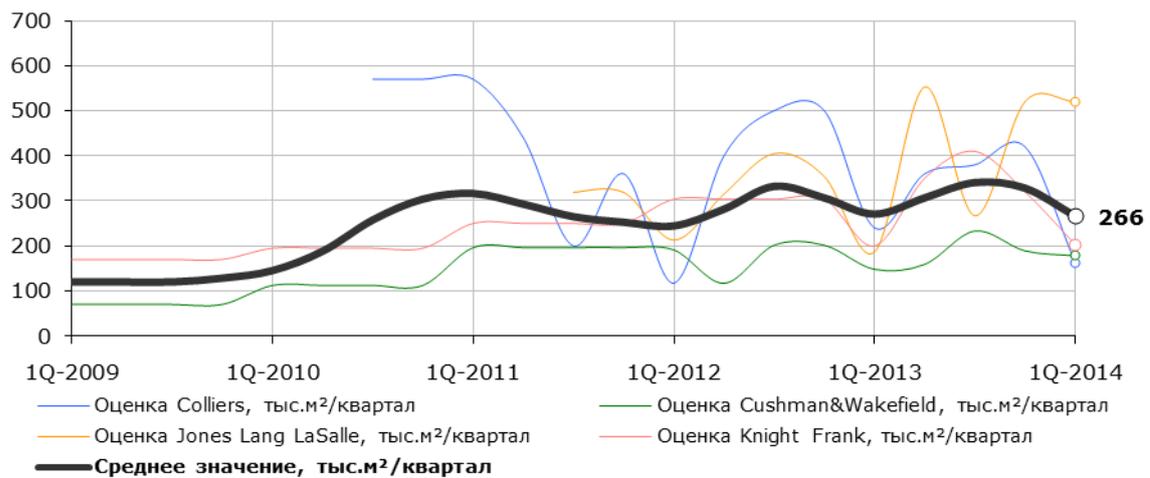
Распределение складов по классам: А/В, %
 Оценка Cushman&Wakefield - 72 /28
 Оценка Knight Frank - 76 /24

Доля вакантных (свободных) складских площадей в Москве составляет 2%, показывая за год рост на +0.8% (процентных пункта).

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



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



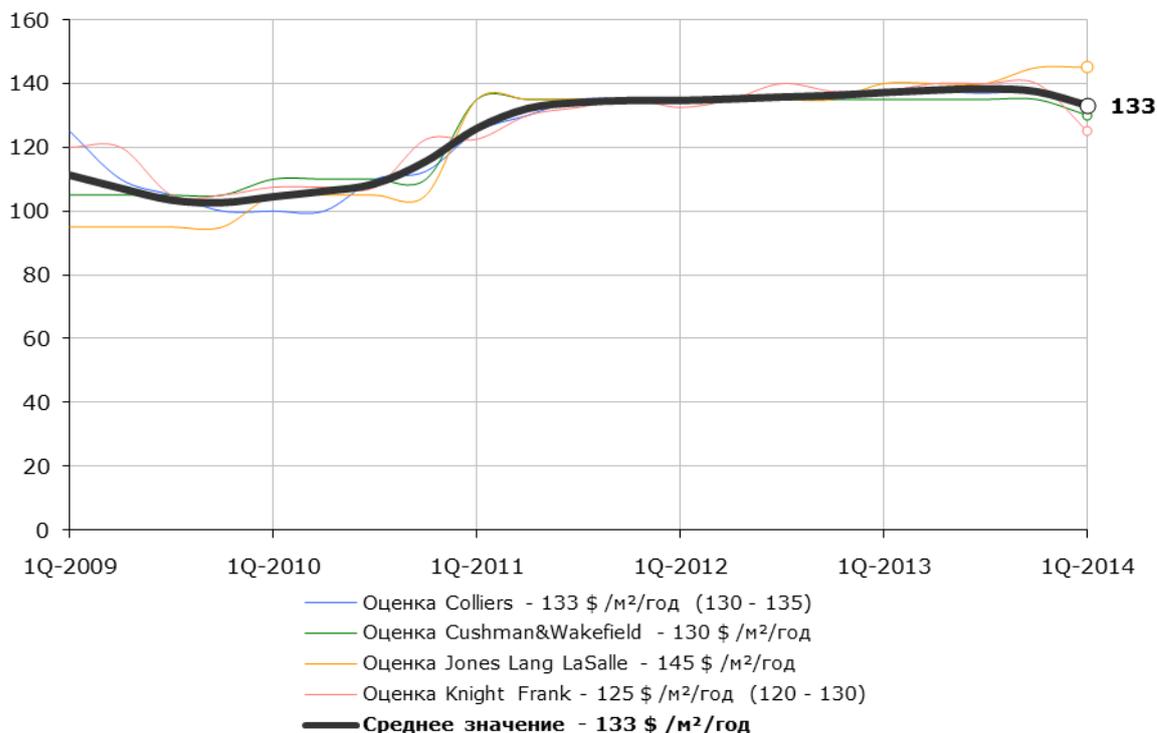
Спрос и предложение по складам классов "А" и "В" в Москве:



4.2. Арендные ставки складской недвижимости

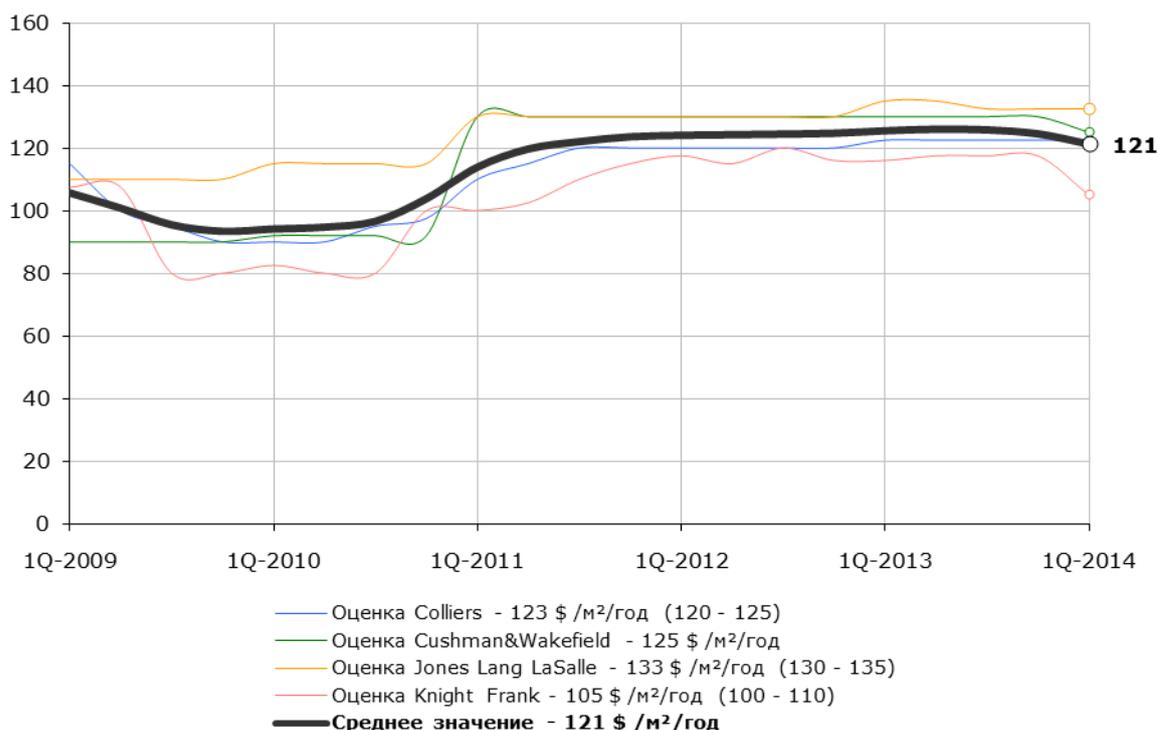
Средние арендные ставки на склады класса «А» за год снизились на -3.2% и составили ~133 \$/м²/год.

Арендные ставки складов класса "А" в Москве:



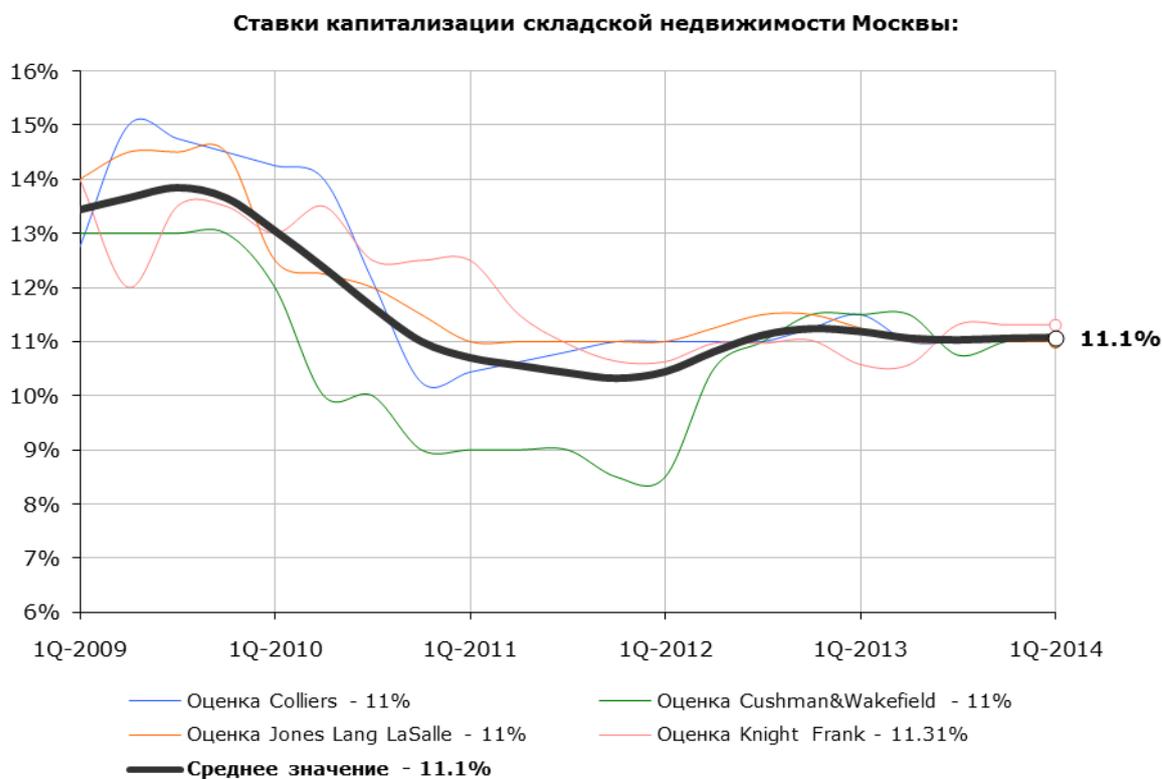
Средние арендные ставки на склады класса «В» за год снизились на -3.7% и составили ~121 \$/м²/год.

Арендные ставки складов класса "В" в Москве:

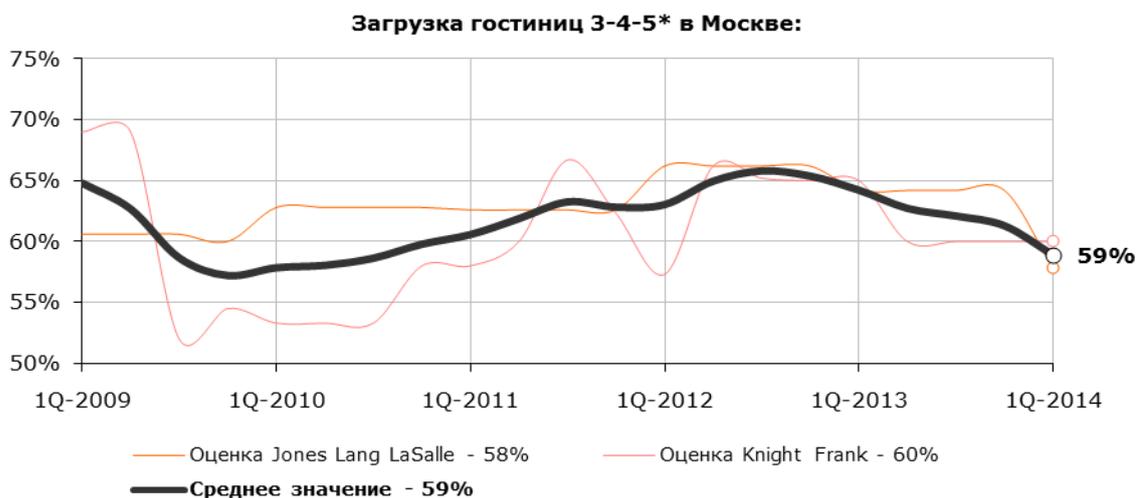
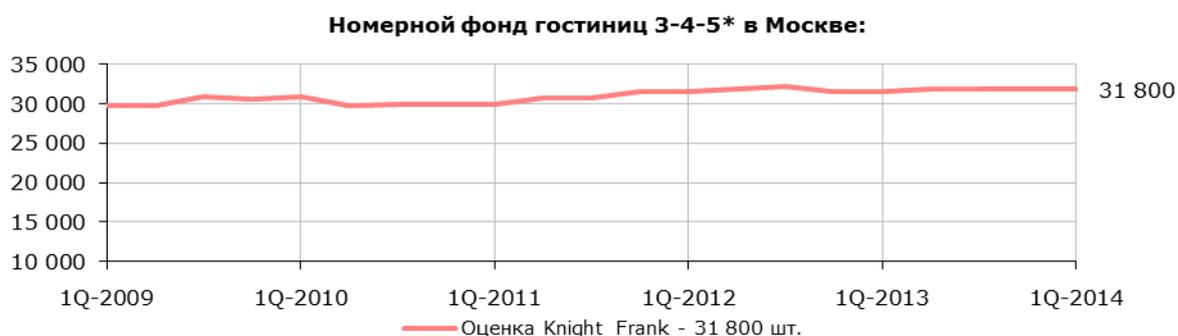
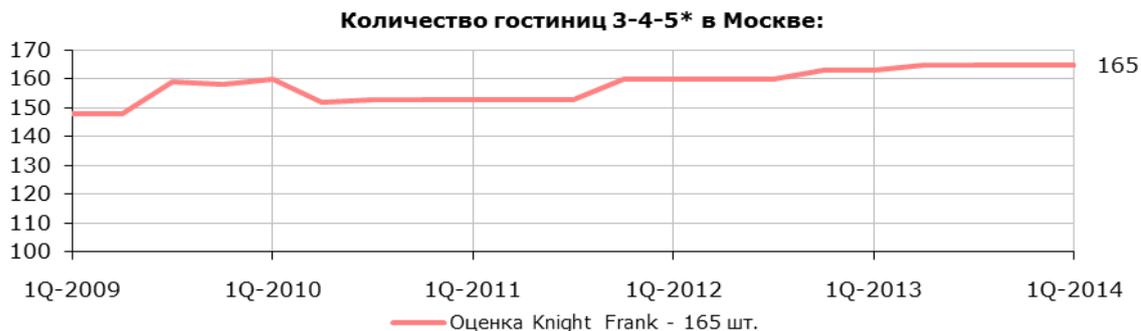


4.3. Ставки капитализации

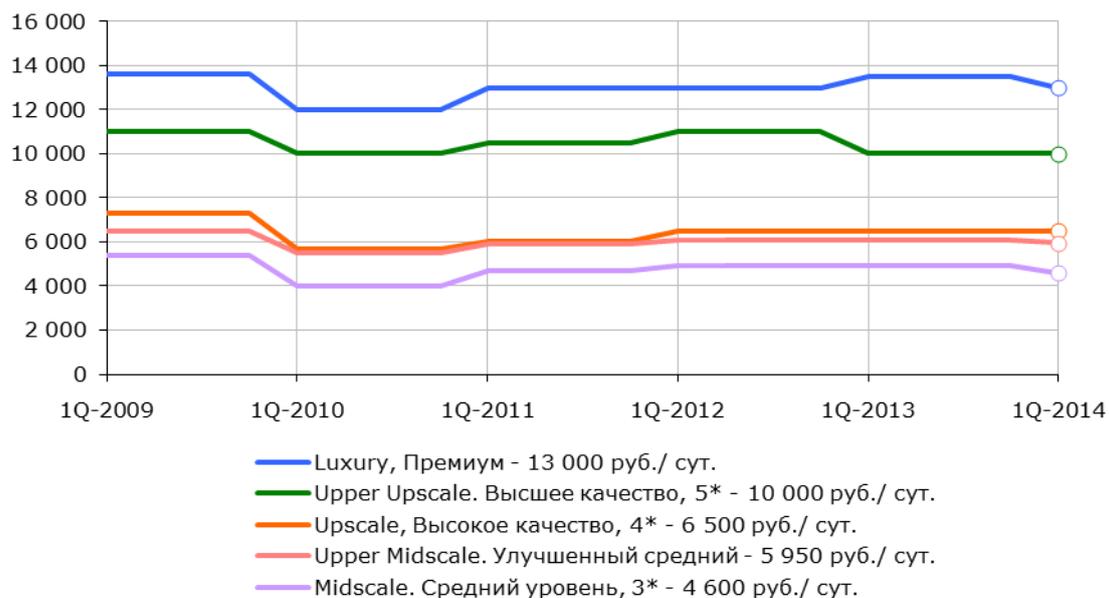
Средняя ставка капитализации для складской недвижимости Москвы составляет 11.1%, показывая за год снижение на -0.1% (процентных пункта).



5. Гостиничная недвижимость



Стоимость проживания в гостиницах Москвы, по данным JonesLangLaSalle, руб./сут.



6. Сводные таблицы основных индексов коммерческой недвижимости

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 1Q-2014	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь офисов	тыс.м ²	14 161	+6.5%
Доля свободных (вакантных) площадей	%	12.2%	+0.6% (пп)
Свободные (вакантные) площади	тыс.м ²	1 729	+11.9%
Арендная ставка офисов класса "А"	\$ / м ² /год	769	-9.6%
Арендная ставка офисов класса "В+"	\$ / м ² /год	538	-2.4%
Арендная ставка офисов класса "В- "	\$ / м ² /год	418	+13.8%
Арендная ставка офисов класса "В" (всего)	\$ / м ² /год	496	+3.5%
Ставка капитализации офисной недвижимости	%	8.7%	-0.3% (пп)

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 1Q-2014	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь торговых центров (GBA)	тыс.м ²	7 260	+12.6%
Арендопригодная площадь торговых центров (GLA)	тыс.м ²	3 810	+11.1%
Отношение GLA / GBA	%	52%	-
Доля свободных (вакантных) площадей	%	2.6%	+0.4% (пп)
Свободные (вакантные) арендопригодные пл.	тыс.м ²	98	+35.6%
Арендные ставки для "якорных" арендаторов	\$ / м ² /год	343	+9.6%
Арендные ставки на первых этажах ТЦ	\$ / м ² /год	3 875	+2.6%
Средняя ставка аренды в торговых центрах	\$ / м ² /год	1 150	-
Ставка капитализации торговой недвижимости	%	9.1%	-0.1% (пп)

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 1Q-2014	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь складов классов А и В	тыс.м ²	9 084	+11.0%
Доля свободных (вакантных) площадей	%	2.0%	+0.8% (пп)
Свободные (вакантные) площади	тыс.м ²	184	+113.6%
Арендная ставка складов класса "А"	\$ / м ² /год	133	-3.2%
Арендная ставка складов класса "В"	\$ / м ² /год	121	-3.7%
Ставка капитализации складской недвижимости	%	11.1%	-0.1% (пп)

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 1Q-2014	единица измерения	значение	изменение за год
Количество гостиниц 3-4-5*	шт.	165	+2
Номерной фонд	шт.	31 800	+1.0%
Загрузка	%	59%	-5.7% (пп)
Стоимость проживания в гостинице 5*	руб./день	10 000	-2.4%
Стоимость проживания в гостинице 4*	руб./день	6 500	-
Стоимость проживания в гостинице 3*	руб./день	4 600	-6.1%