

Обзор основных индексов коммерческой недвижимости Москвы

2 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



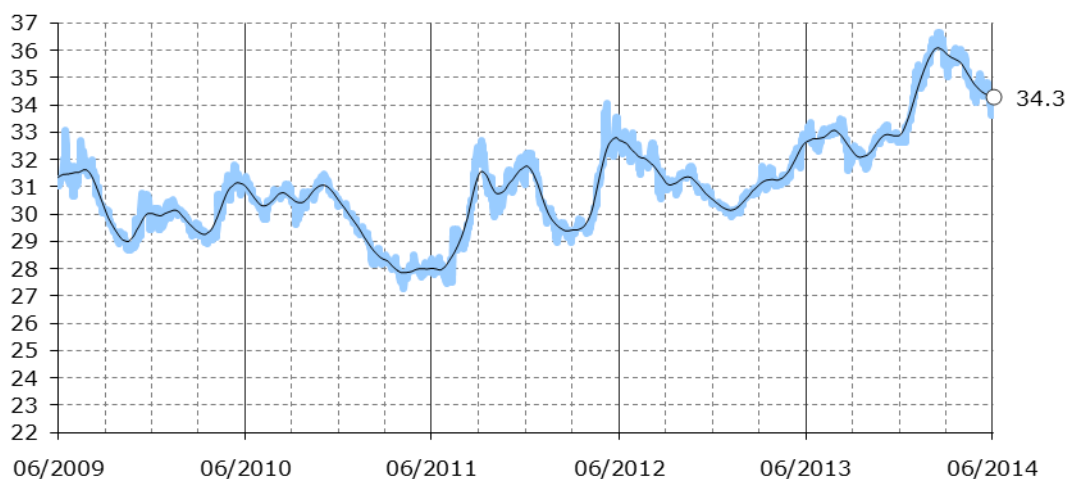
Knight Frank — международная компания, предоставляющая полный комплекс консалтинговых услуг; имеет представительства в 43 странах; член профессиональных организаций: Американская Торговая Палата (Москва), Ассоциация Европейского Бизнеса в России, Российский совет торговых центров, Гильдия управляющих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

СОДЕРЖАНИЕ:

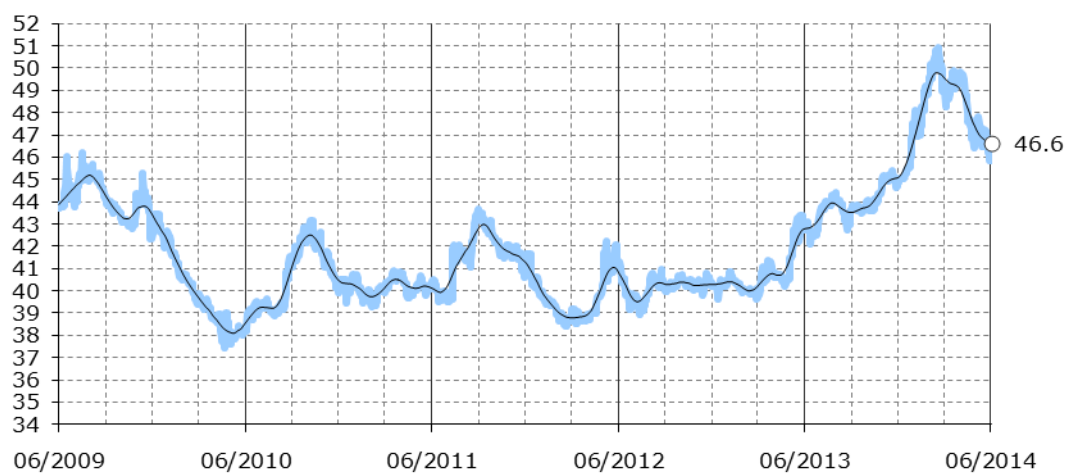
1. КУРСЫ ВАЛЮТ	2
2. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	3
2.1. Предложение и спрос	3
2.2. Арендные ставки офисов класса «А»	6
2.3. Арендные ставки офисов класса «В»	7
2.4. Географическое распределение арендных ставок по Москве	8
2.5. Ставки капитализации.....	9
3. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	10
3.1. Предложение. Торговые центры	10
3.2. Арендные ставки. Торговые центры.....	11
3.3. Арендные ставки. Стрит-ритейл	12
3.4. Ставки капитализации.....	12
4. СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	13
4.1. Предложение и спрос	13
4.2. Арендные ставки складской недвижимости	15
4.3. Ставки капитализации.....	16
5. ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	17
6. СВОДНЫЕ ТАБЛИЦЫ ОСНОВНЫХ ИНДЕКСОВ	19

1. КУРСЫ ВАЛЮТ

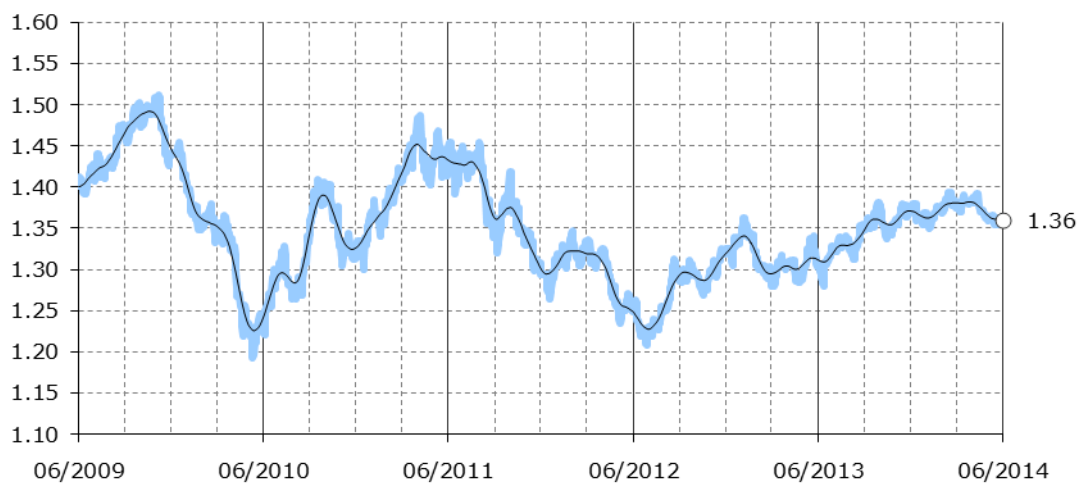
Курс доллара США за 5 лет по данным ЦБ РФ (руб./\$):



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



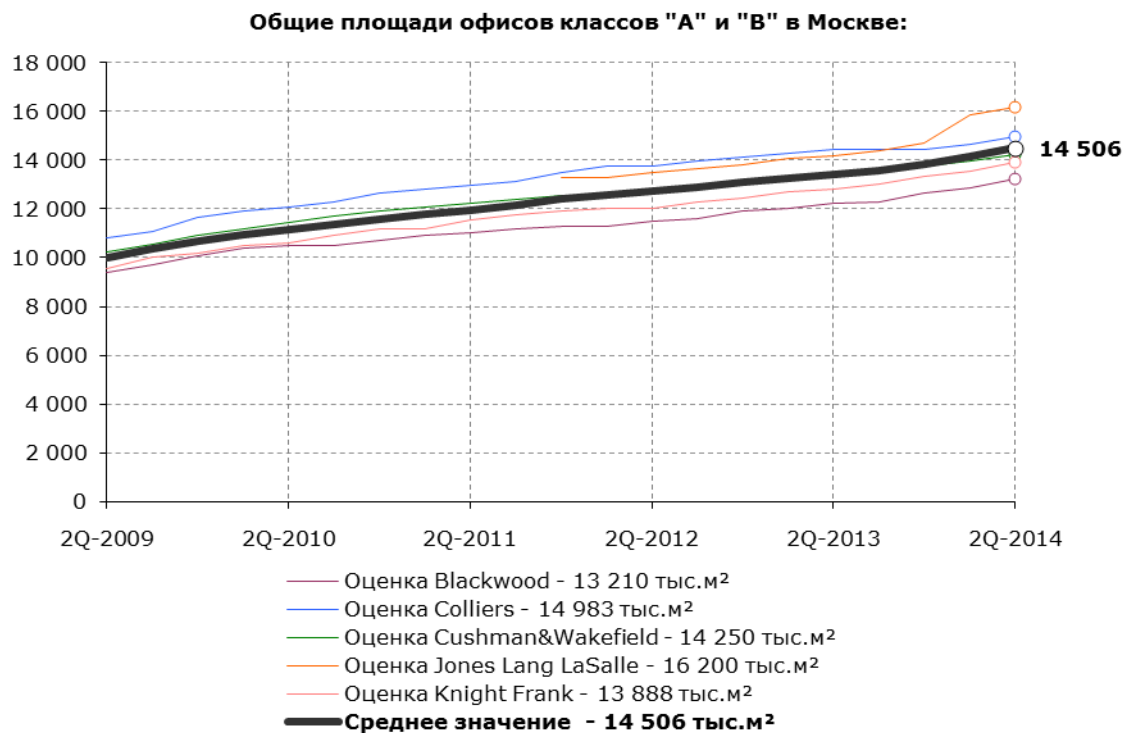
Курс EUR/USD за 5 лет по данным ЦБ РФ (\$/€):



2. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

2.1. Предложение и спрос

Общие площади офисов классов "А" и "В" в Москве оцениваются в 14 506 тыс.м². Годовой прирост составил 1 089 тыс.м² (+8.1%).

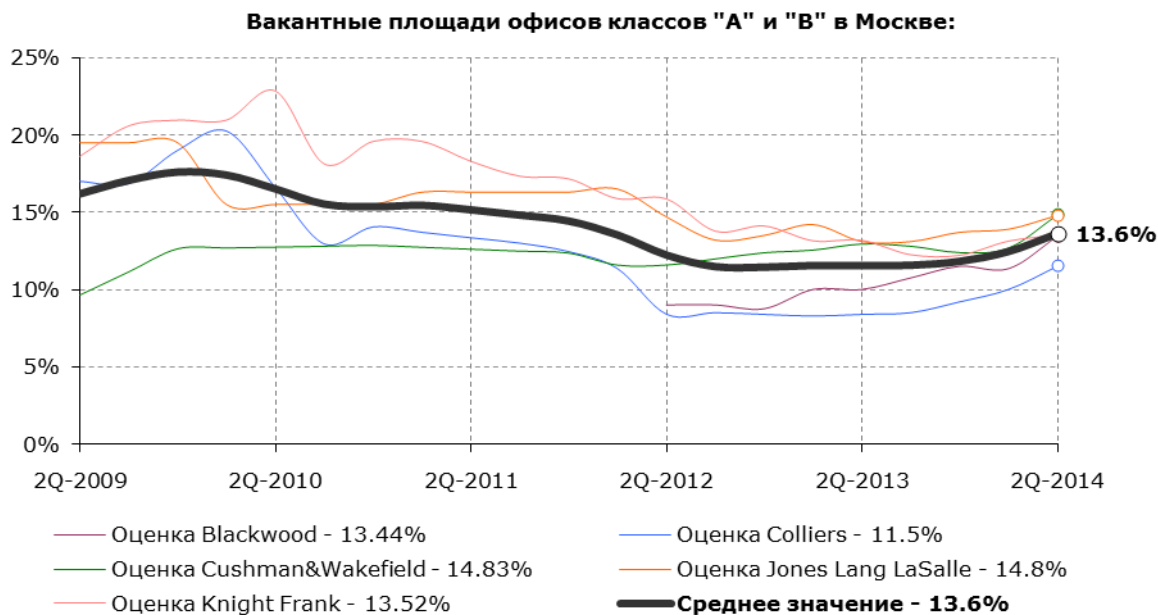


Распределение качественных офисов Москвы по классам:

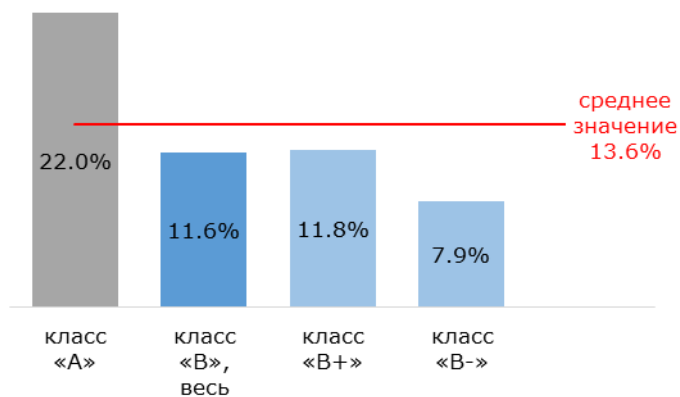


Источники: А / В (А / В+ / В-), %
 Оценка Colliers - 20 / 80 (20 / 49 / 31)
 Оценка Cushman&Wakefield - 21 / 79
 Оценка Jones Lang LaSalle - 19 / 81 (19 / 52 / 29)
 Оценка Knight Frank - 22 / 78

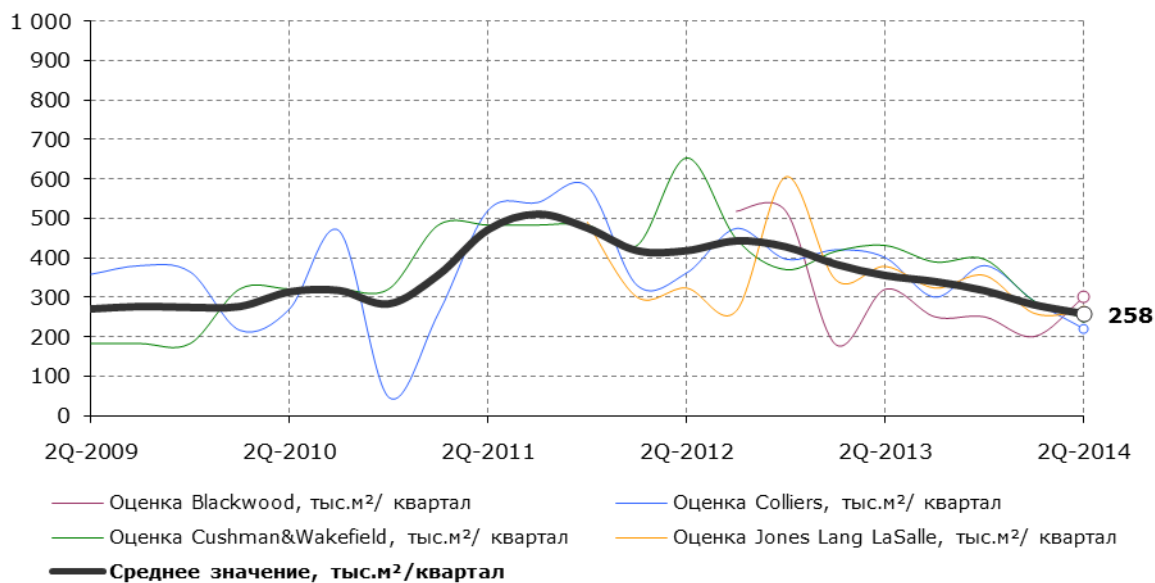
Доля вакантных (свободных) площадей офисов классов "А" и "В" в Москве составляет 13.6%.
Изменение за год: рост на +2.1% (процентных пункта).



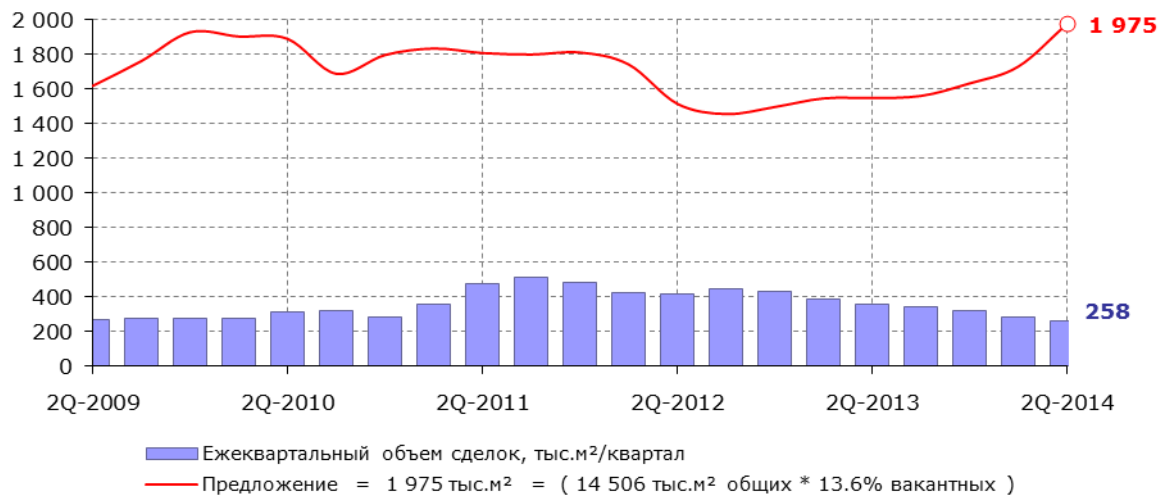
Доля вакантных (свободных) площадей в зависимости от класса офисов:



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

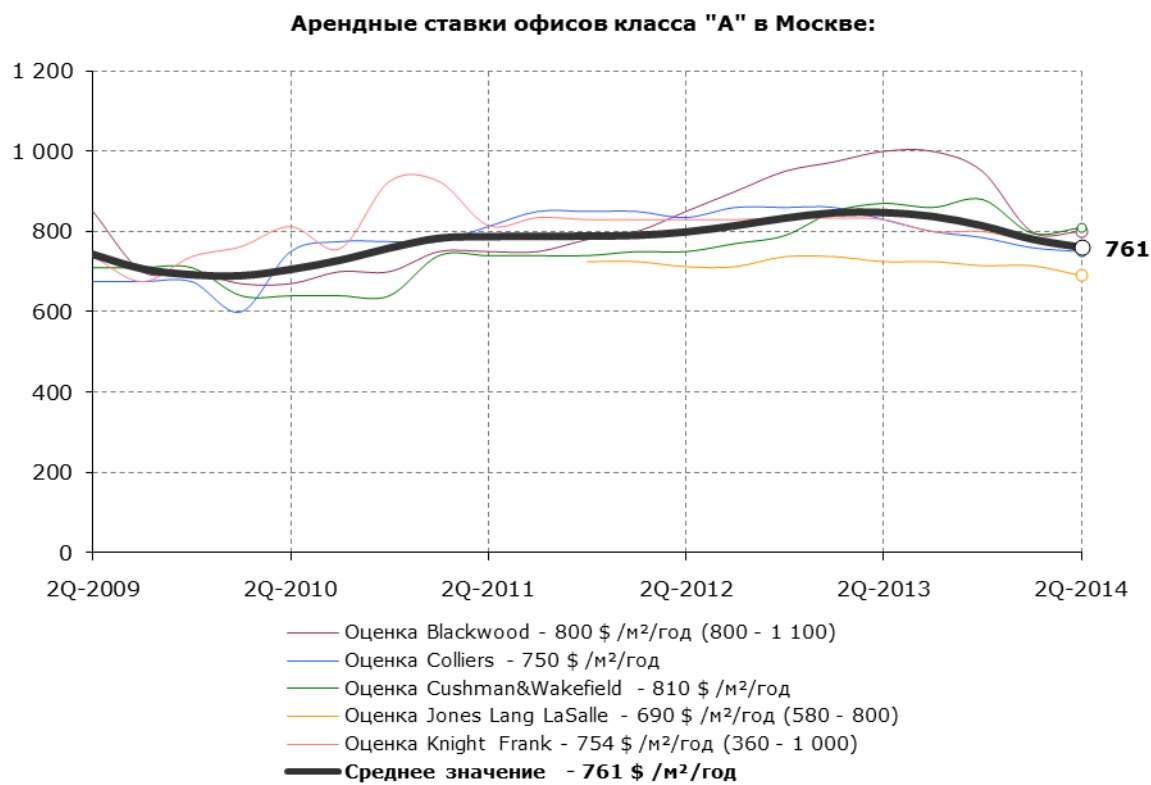


Спрос и предложение по офисам классов "А" и "В" в Москве:



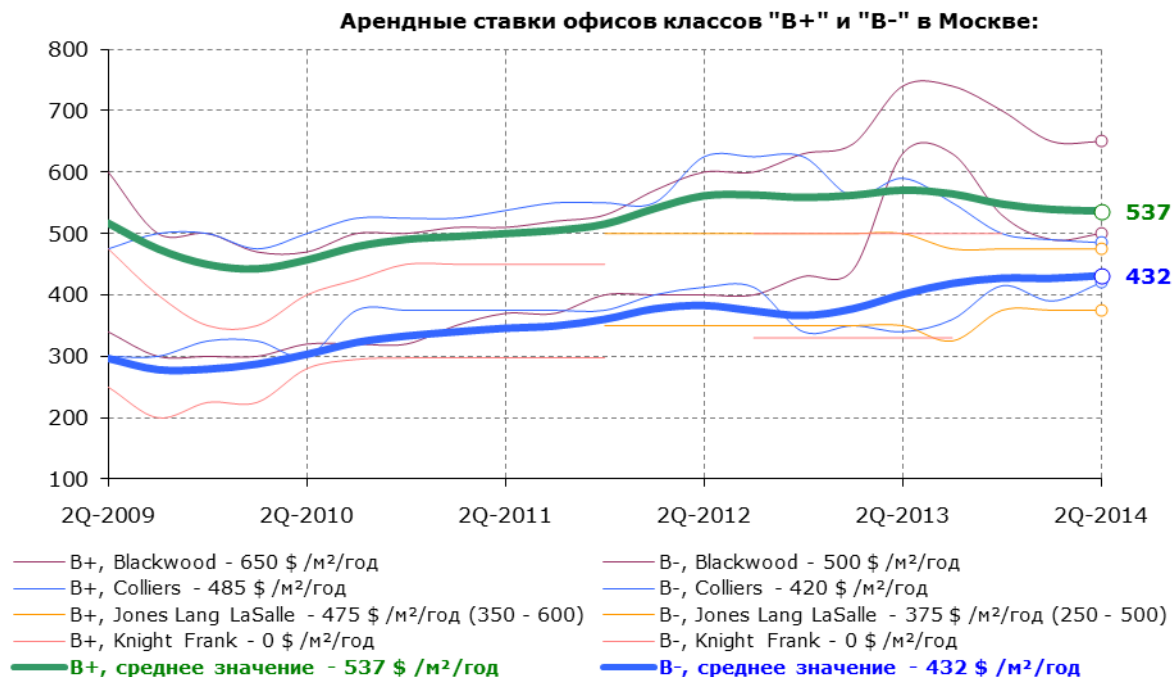
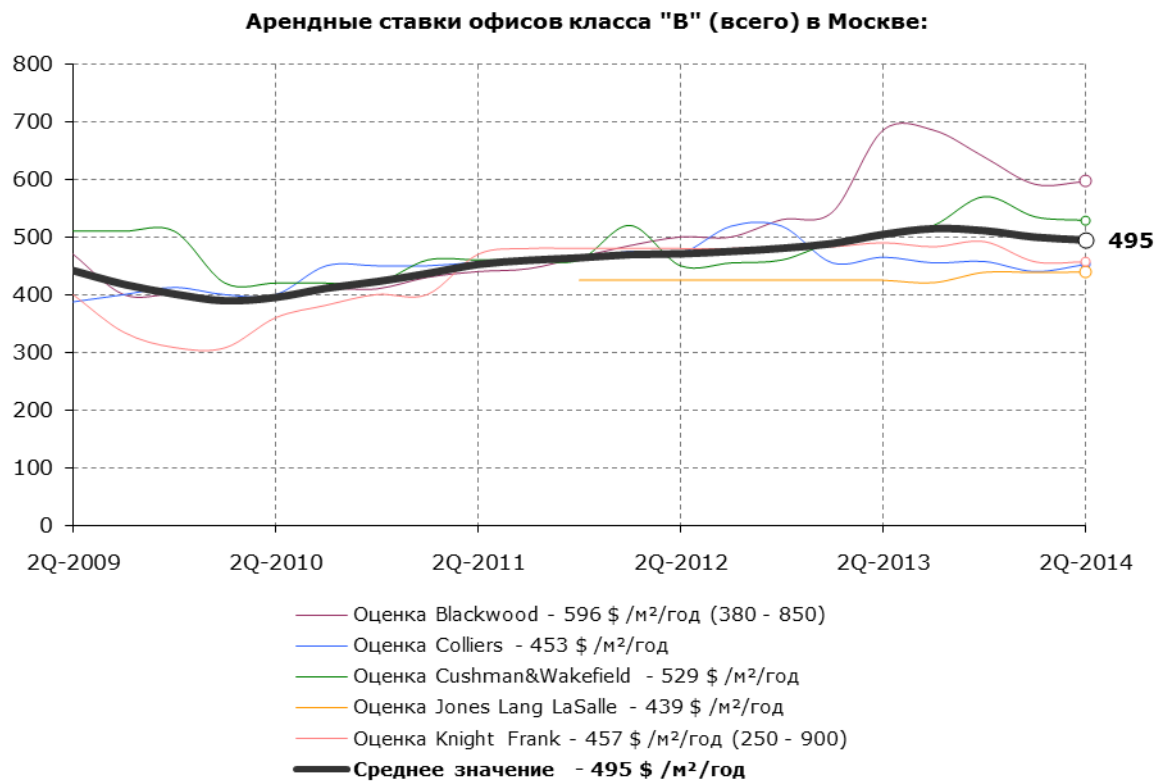
2.2. Арендные ставки офисов класса «А»

Средние арендные ставки на офисы класса «А» за год снизились на -10.6% и составили ~761 \$/м²/год.



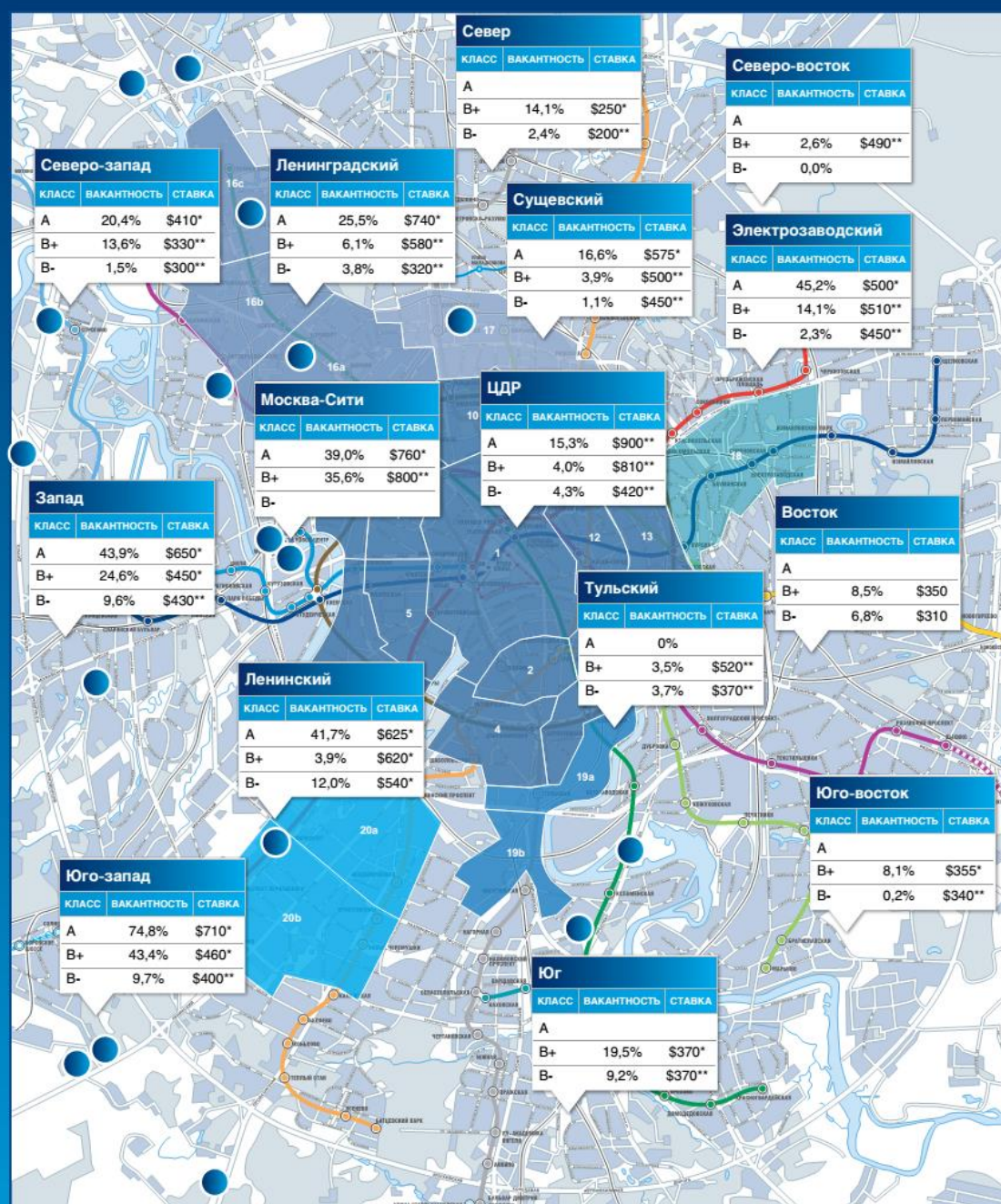
2.3. Арендные ставки офисов класса «В»

Средние арендные ставки на офисы класса «В» (всего) за год снизились на -3.5% и составили ~495 \$/м²/год.



2.4. Географическое распределение арендных ставок по Москве

Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидающиеся к вводу в эксплуатацию до конца 2014 г.



1-14 — ЦДР
15 — Москва-Сити
16а-16с — Ленинградский
17 — Сущевский

18 — Электrozаводский
19а-19б — Тульский
20а-20б — Ленинский

*предложения преимущественно в состоянии «с отделкой»
**предложения преимущественно в состоянии «под отделку»

Источник: Colliers International

Деловые районы Москвы. Основные показатели

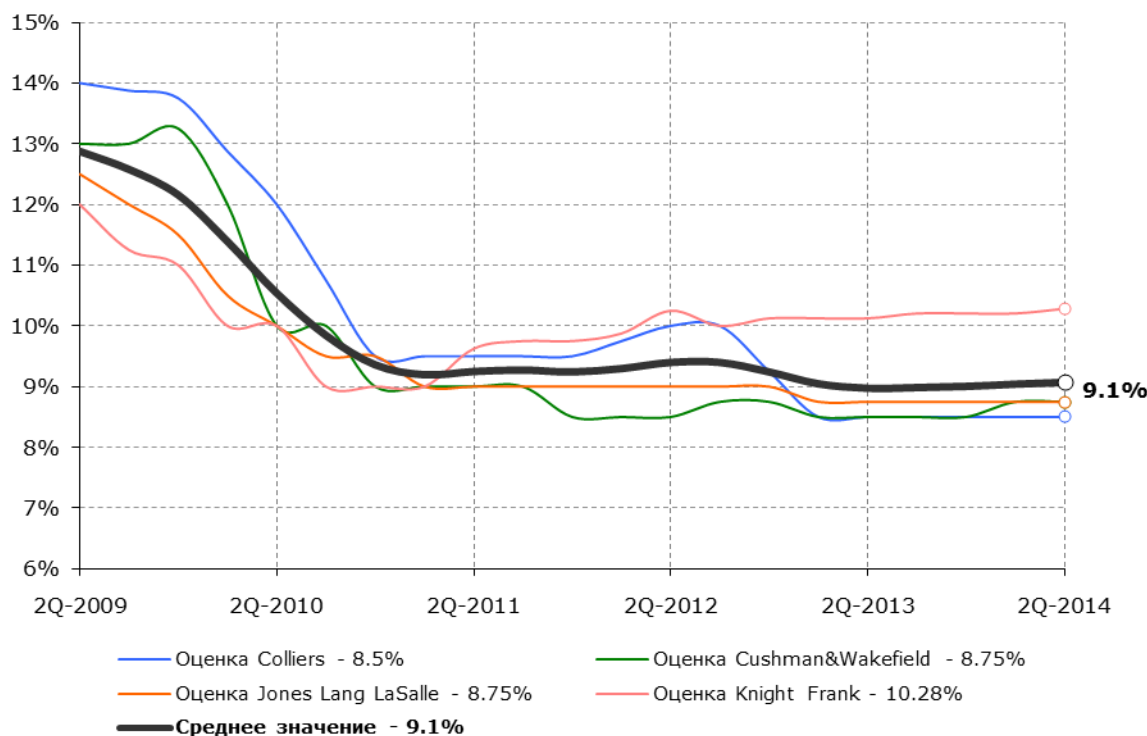
Район		Арендваемая площадь, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средне- взвешенная ставка аренды, \$/м²/год		Уровень вакантных площадей, %		Средне- взвешенная ставка аренды, \$/м²/год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	746	1 079		14,6		584		9,2	
Садовое кольцо	СК Юг	1 044	771	812	15,3	11,9	707	642	10,4	16,2
	СК Запад	551	1 043		7,1		880		4,5	
	СК Север	775	879		5		783		11,7	
	СК Восток	311	833		18,9		549		37,6	
Третье транспортное кольцо	Ленинский	137	-	798	0	15,5	648	488	11,4	10,3
	Тульский	728	-		0		443		9,2	
	Хамовники	302	730		0,4		881		3,1	
	Киевский	362	850		0		555		39,3	
	Пресненский	379	760		0		683		2,4	
	Проспект Мира	371	529		45,5		525		12,5	
	Тверской- Новослободский	697	903		26,4		520		4,9	
	Басманный	466	-		0		449		9,7	
	Таганский	322	-		0		444		14,9	
	Волгоградский	203	-		0		441		2,6	
ММДЦ «Москва-Сити»		661	812		20,3		825		10,7	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	752	-	650	0,8	25,6	306	422	8,9	12,2
	ТТК-МКАД ЮГ	1381	702		46		432		14,6	
	ТТК-МКАД Запад	641	689		37,2		553		12	
	ТТК-МКАД Восток	472	522		44,4		363		8	
МКАД	МКАД Север	533	-	403	0	24,1	258	355	11,5	14,9
	МКАД Юг	618	-		95,4		336		19,9	
	МКАД Запад	1 231	403		23,1		334		16,3	
	МКАД Восток	205	-		0		228		10,6	
Итого		13 888	754		17,6		457		12,4	
Источник: Knight Frank Research, 2014										

Источник: Knight Frank Research, 2014

2.5. Ставки капитализации

Средняя ставка капитализации офисной недвижимости Москвы составляет 9.1%. Изменение за год: рост на +0.1% (процентных пункта).

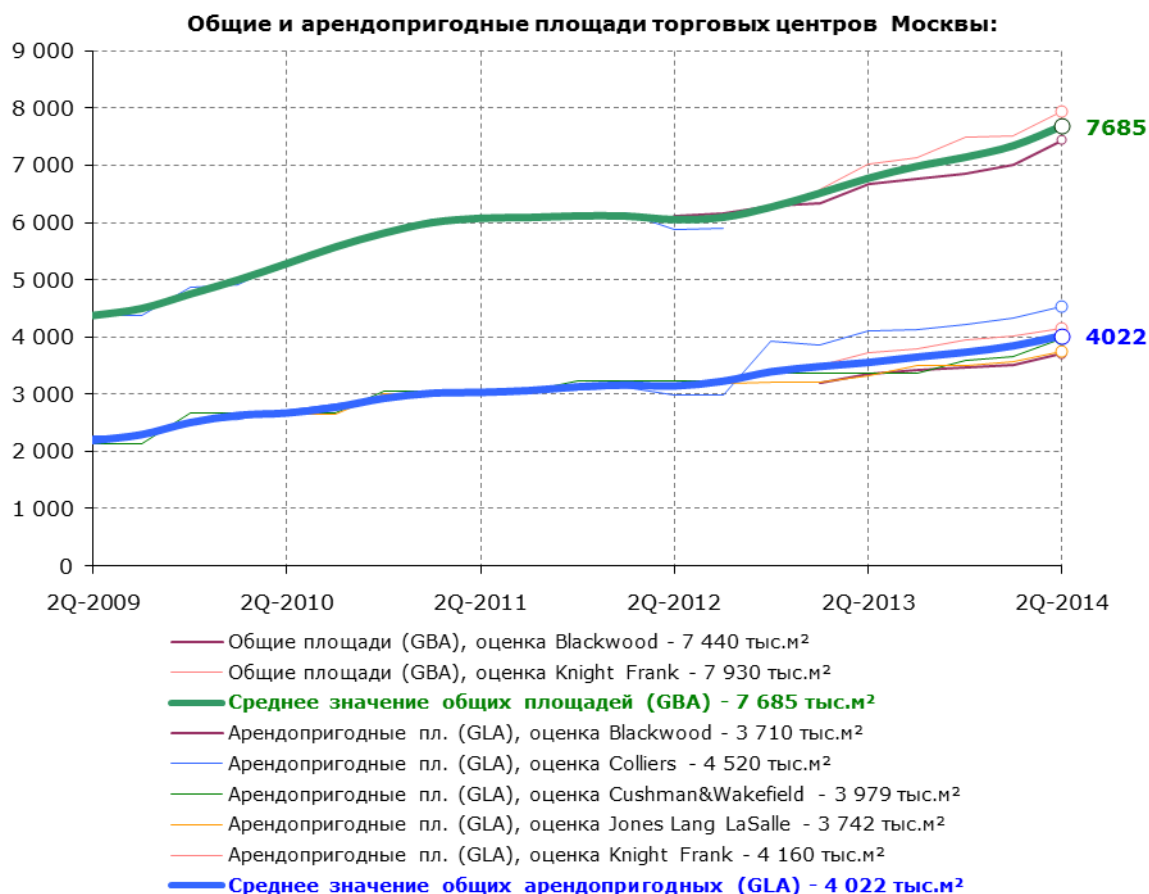
Ставки капитализации офисной недвижимости Москвы:



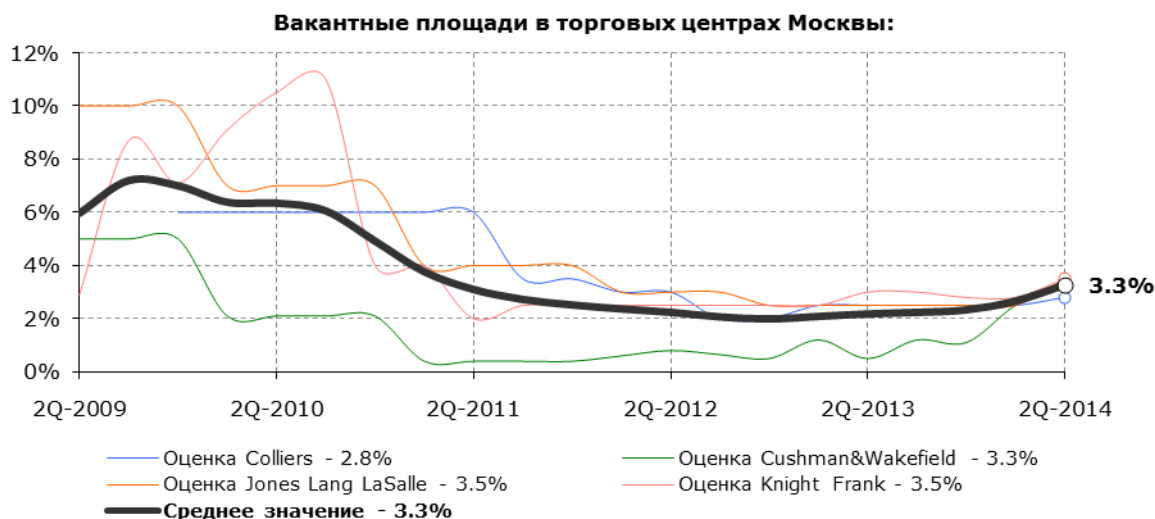
3. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

3.1. Предложение. Торговые центры

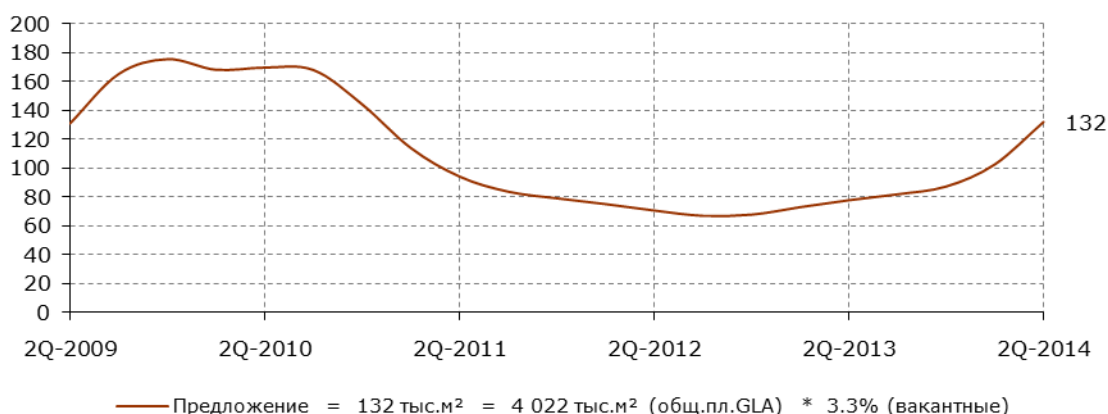
Общие площади (GBA) торговых центров Москвы оцениваются в 7 685 тыс.м², годовой прирост составил 837 тыс.м² (+12.2%). Арендопригодные площади (GLA) торговых центров Москвы оцениваются в 4 022 тыс.м², годовой прирост составил 448 тыс.м² (+12.5%). Отношение GLA / GBA = 52%.



Доля вакантных (свободных) арендопригодных площадей в торговых центрах Москвы составляет 3.3%. Изменение за год: рост на +1.2% (процентных пункта).



Предложение арендопригодных площадей в торговых центрах Москвы:



3.2. Арендные ставки. Торговые центры

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
	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
	1 200-2 500	250-600
Спортивные товары	3 000-6 000	200-400
	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	120-250
Арендатор торговой галереи	1 500-3 000	200-400
	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, первое полугодие 2014 г.

Профиль	Базовая арендная ставка, \$/м²/год	Доля, взимаемая с оборота, %
Гипермаркет (>7 000м²)	100-280	2-4%
Городской гипермаркет (3 000-7 000 м²)	150-350	2-4%
Супермаркет (1 500-3 000 м²)	250-500	4-6%
DIY (>5 000 м²)	200-350	4-6%
Бытовая техника (1 500-3 000 м²)	250-500	2,5-5%
Спортивные товары (1 500-2 500 м²)	250-450	5-8%
Детские товары (1 000-2 500 м²)	250-450	9-12%
Операторы галереи профиля «одежда» (50-300 м²)	800-2 500	11-16%
Операторы галереи профиля «обувь» (50-300 м²)	900-3 000	12-16%
Аксессуары (10-70 м²)	2 500-4 500	11-14%
Кинотеатры	150-250	7-11%
Развлекательный центр (100-1 500 м²)	220-500	8-12%
Развлекательный центр (2 000-5 000 м²)	100-200	4-7%

Источник: Knight Frank Research, 2014

Источник: Knight Frank

3.3. Арендные ставки. Стрит-ритейл

Ставки аренды* в основных торговых коридорах Москвы во 2 кв. 2014 года			
Улица	Минимум долл. США/кв. м/год	Максимум долл. США/кв. м/год	Прогноз на 12 мес.
Красная Пресня	2 600	3 500	→
Кузнецкий Мост	4 000	5 000	→
Кутузовский проспект	2 000	3 700	→
Мясницкая	2 500	3 500	→
Никольская	2 500	3 500	↑
Новый Арбат	2 500	3 500	→
Патриаршие пруды	2 500	3 500	→
Петровка	3 500	5 000	↑
Проспект Мира	2 000	3 000	→
Пятницкая	2 500	5 000	→
Столешников переулок	3 000	7 000	→

Источник: JLL

Ставки аренды* в основных торговых коридорах Москвы во 2 кв. 2014 года			
Улица	Минимум долл. США/кв. м/год	Максимум долл. США/кв. м/год	Прогноз на 12 мес.
Красная Пресня	2 600	3 500	→
Кузнецкий Мост	4 000	5 000	→
Кутузовский проспект	2 000	3 700	→
Мясницкая	2 500	3 500	→
Никольская	2 500	3 500	↑
Новый Арбат	2 500	3 500	→
Патриаршие пруды	2 500	3 500	→
Петровка	3 500	5 000	↑
Проспект Мира	2 000	3 000	→
Пятницкая	2 500	5 000	→
Столешников переулок	3 000	7 000	→

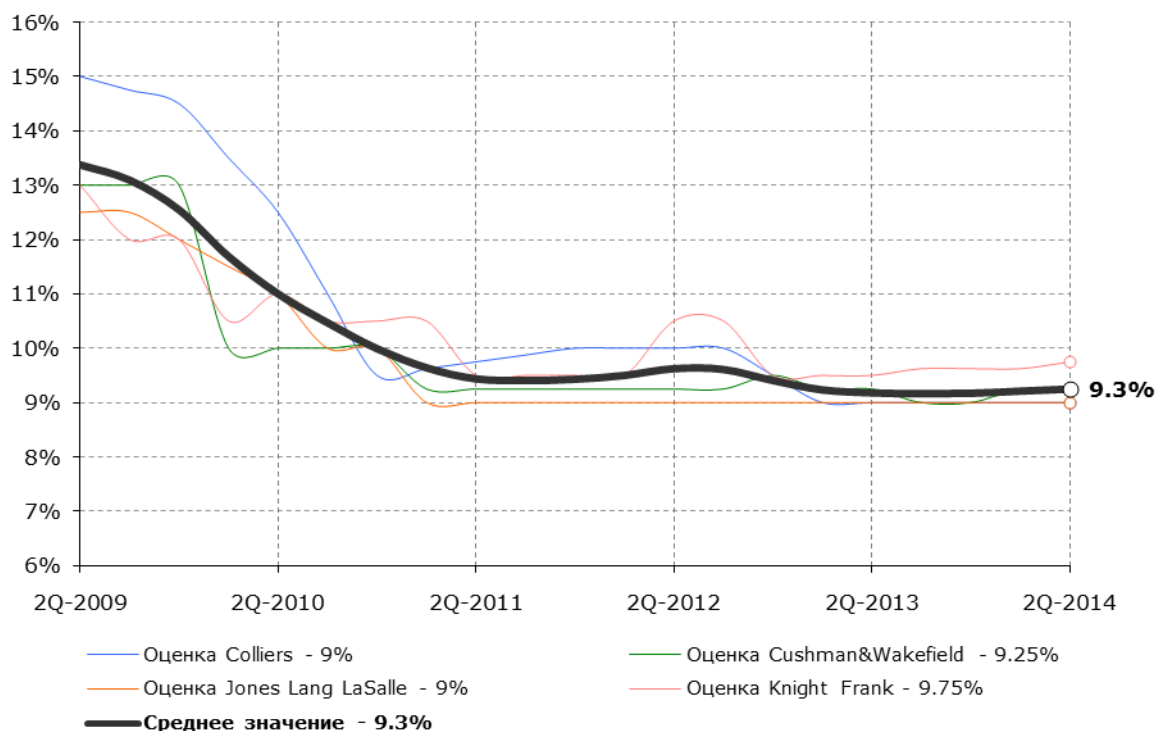
Источник: JLL

Источник: Jones Lang LaSalle

3.4. Ставки капитализации

Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 9.3%, показывая за год рост на +0.1% (процентных пункта).

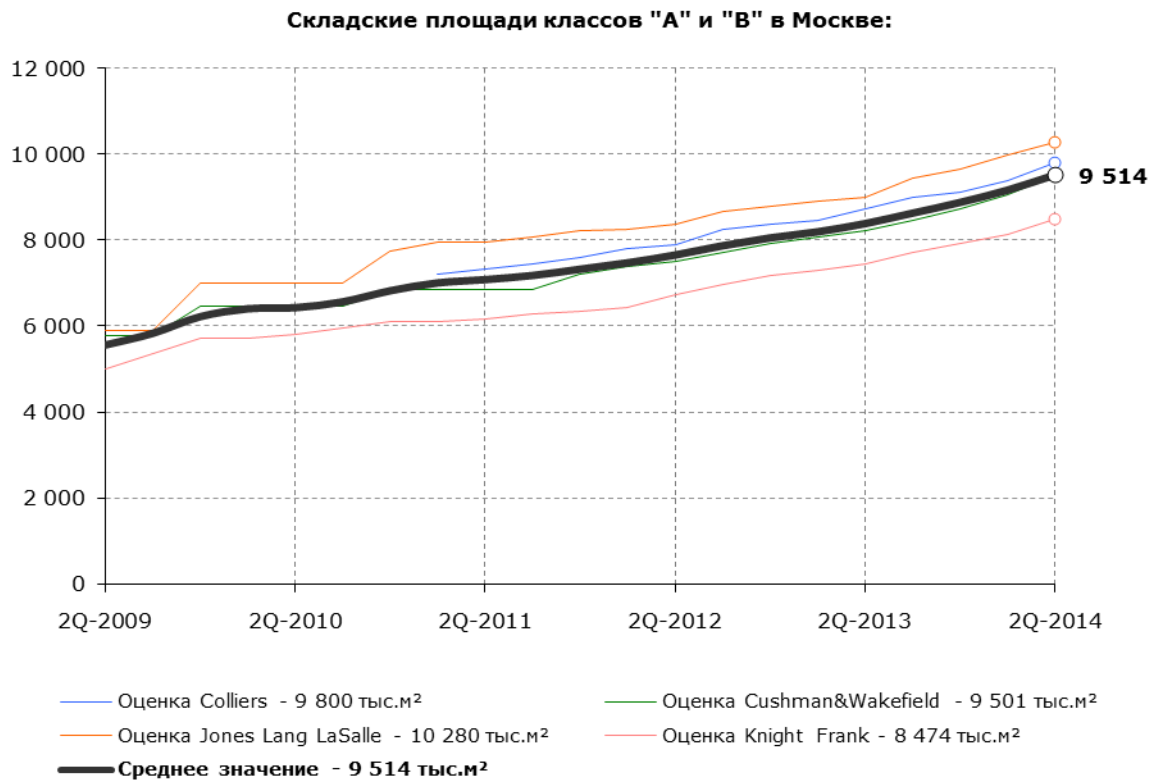
Ставки капитализации торговой недвижимости Москвы:



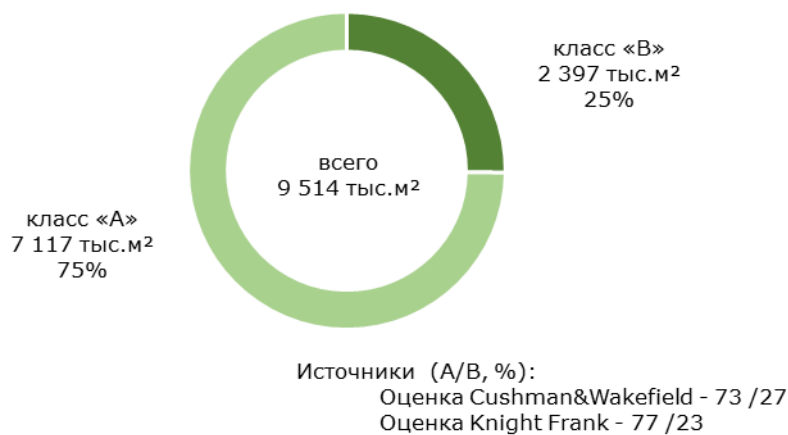
4. СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

4.1. Предложение и спрос

Общие площади складов классов "А" и "В" в Москве оцениваются в 9 514 тыс.м². Годовой прирост составил 1 168 тыс.м² (+14%).

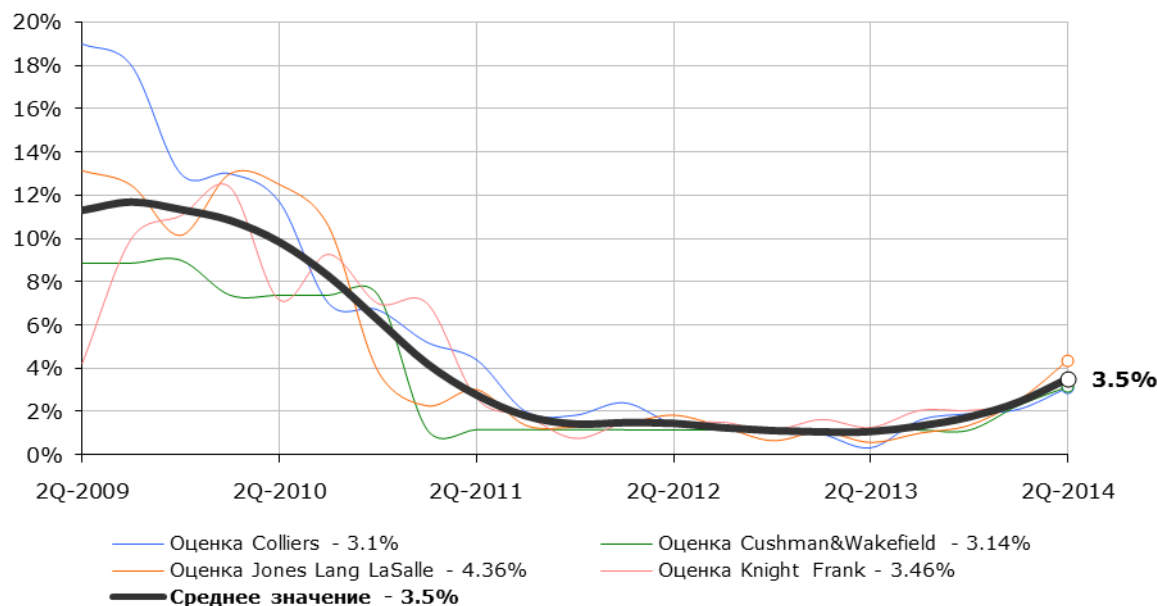


Распределение качественных складов Москвы по классам:

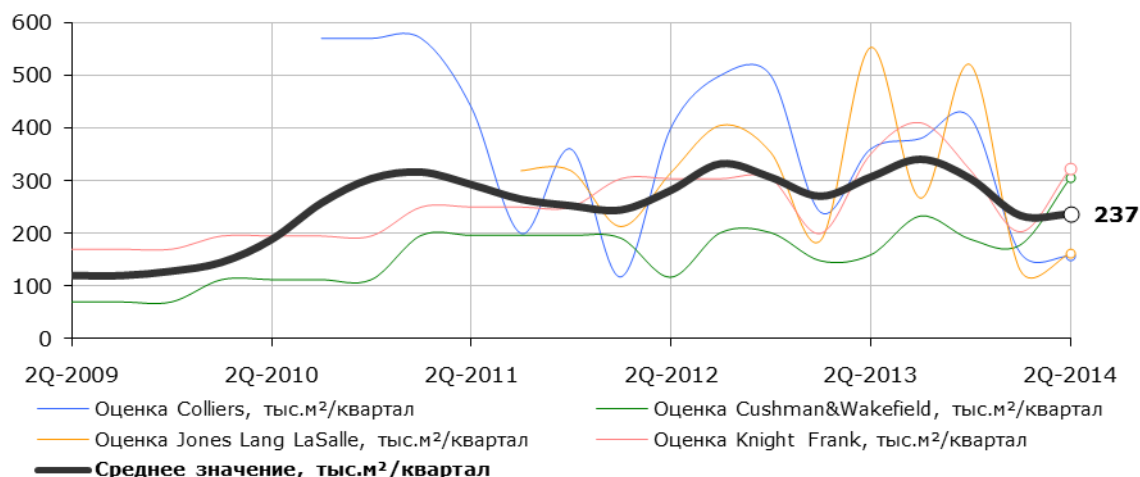


Доля вакантных (свободных) складских площадей в Москве составляет 3.5%, показывая за год рост на +2.7% (процентных пункта).

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:

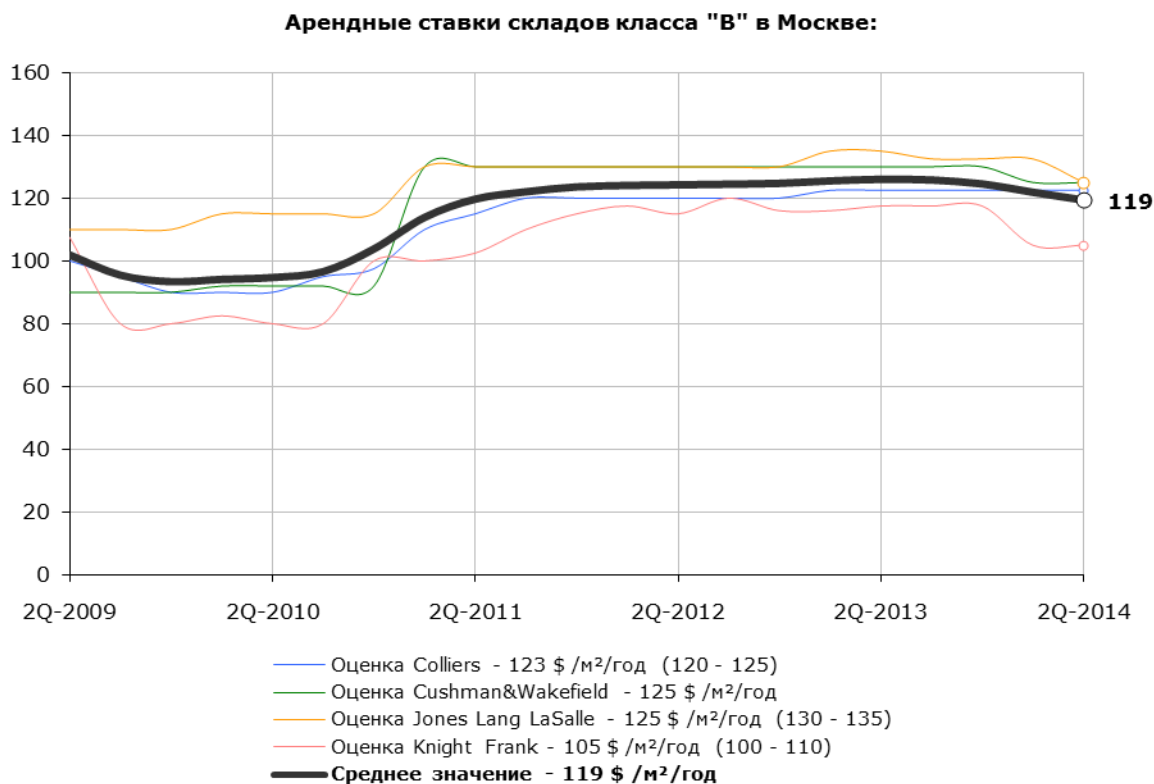


4.2. Арендные ставки складской недвижимости

Средние арендные ставки на склады класса «А» за год снизились на -5.4% и составили ~131 \$/м²/год.

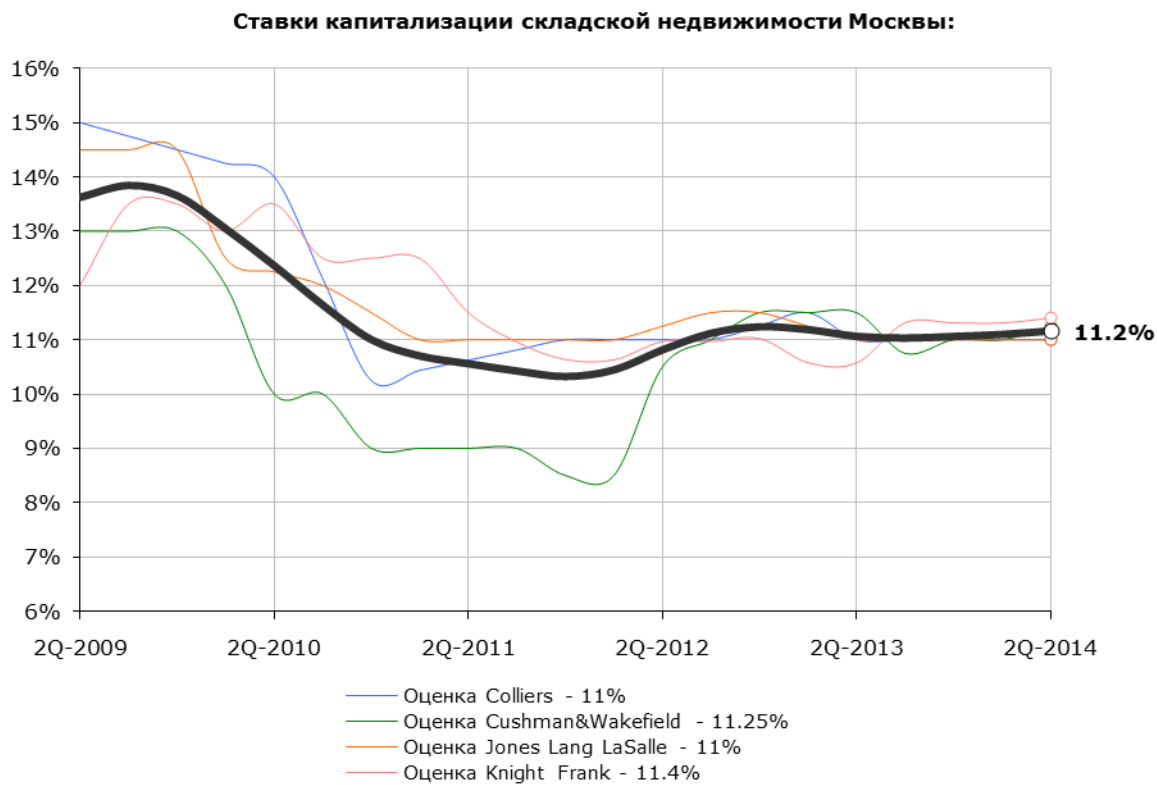


Средние арендные ставки на склады класса «В» за год снизились на -5.4% и составили ~119 \$/м²/год.

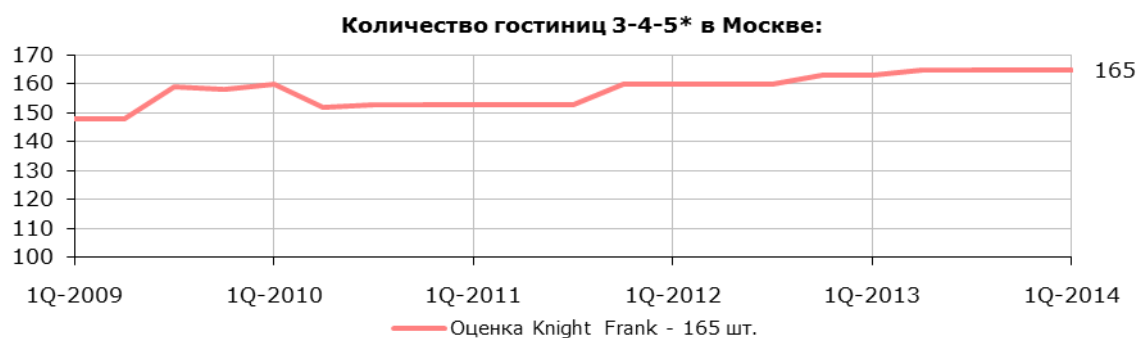


4.3. Ставки капитализации

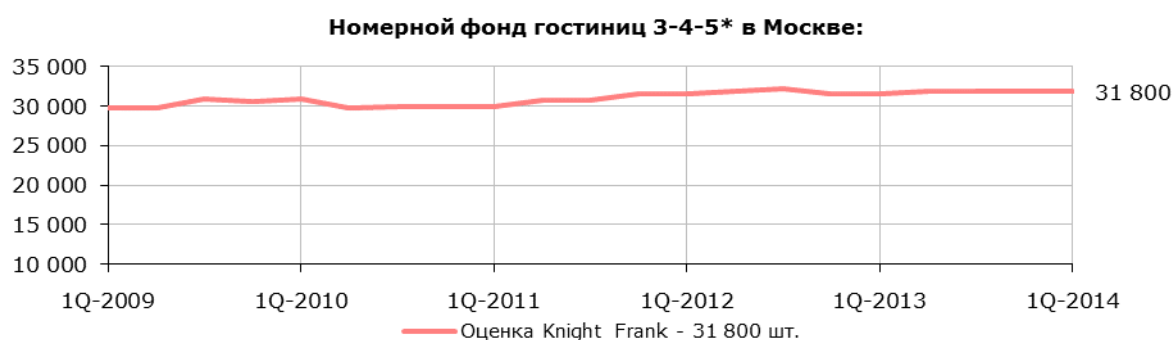
Средняя ставка капитализации для складской недвижимости Москвы составляет 11.2%, показывая за год рост на +0.1% (процентных пункта).



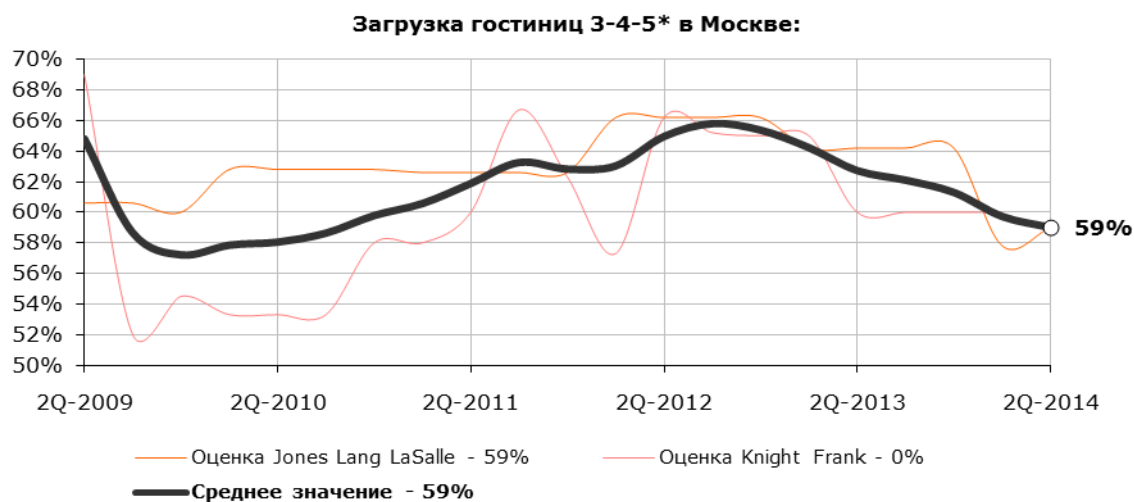
5. ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

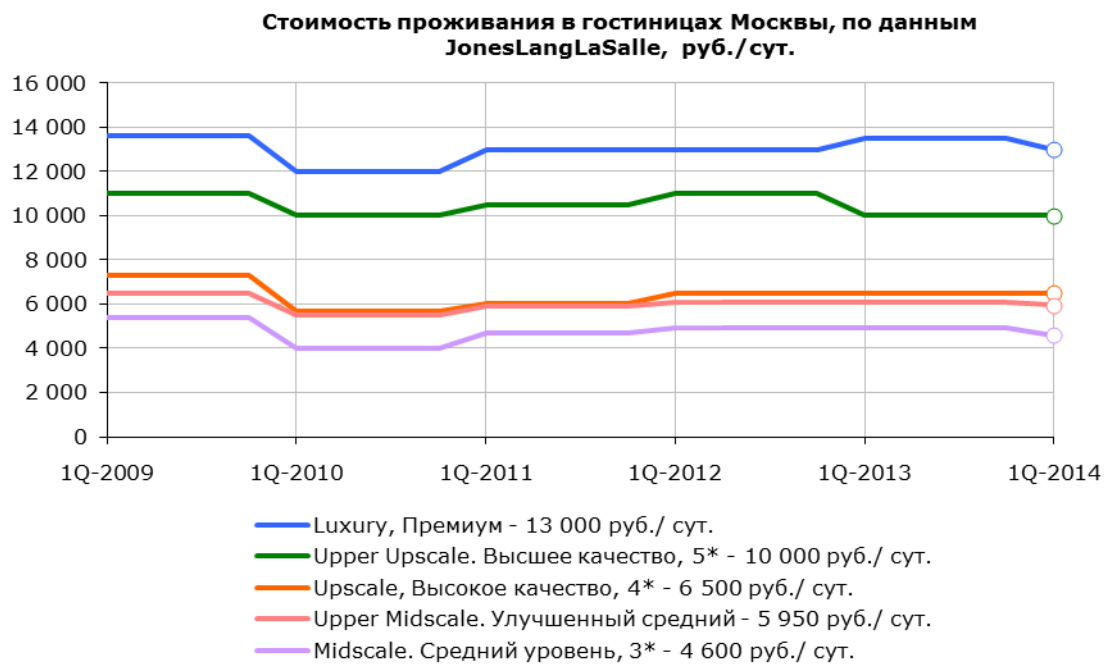


(данные за 1 кв. 2014 г.)



(данные за 1 кв. 2014 г.)





6. СВОДНЫЕ ТАБЛИЦЫ ОСНОВНЫХ ИНДЕКСОВ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 2Q-2014	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь офисов	тыс.м ²	14 506	+8.1%
Доля свободных (вакантных) площадей	%	13.6%	+2.1% (пп)
Свободные (вакантные) площади	тыс.м ²	1 975	+27.7%
Арендная ставка офисов класса "А"	\$ / м ² /год	761	-10.6%
Арендная ставка офисов класса "В+"	\$ / м ² /год	537	-7.9%
Арендная ставка офисов класса "В- "	\$ / м ² /год	432	+4.6%
Арендная ставка офисов класса "В" (всего)	\$ / м ² /год	495	-3.5%
Ставка капитализации офисной недвижимости	%	9.1%	+0.1% (пп)

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 2Q-2014	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь торговых центров (GBA)	тыс.м ²	7 685	+12.2%
Арендопригодная площадь торговых центров (GLA)	тыс.м ²	4 022	+12.5%
Отношение GLA / GBA	%	52%	-
Доля свободных (вакантных) площадей	%	3.3%	+1.2% (пп)
Свободные (вакантные) арендопригодные пл.	тыс.м ²	132	+69.9%
Арендные ставки для "якорных" арендаторов	\$ / м ² /год	150	-56.2%
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	%	9.3%	+0.1% (пп)

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 2Q-2014	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь складов классов А и В	тыс.м ²	9 514	+14.0%
Доля свободных (вакантных) площадей	%	3.5%	+2.7% (пп)
Свободные (вакантные) площади	тыс.м ²	334	+271.8%
Арендная ставка складов класса "А"	\$ / м ² /год	131	-5.4%
Арендная ставка складов класса "В"	\$ / м ² /год	119	-5.4%
Ставка капитализации складской недвижимости	%	11.2%	+0.1% (пп)

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 2Q-2014	единица измерения	значение	изменение за год
Количество гостиниц 3-4-5*	шт.	-	-
Номерной фонд	шт.	-	-
Загрузка	%	59%	-3.1% (пп)
Стоимость проживания в гостинице 5*	руб./день	10 000	-
Стоимость проживания в гостинице 4*	руб./день	6 500	-
Стоимость проживания в гостинице 3*	руб./день	4 600	-6.1%