

Обзор основных индексов коммерческой недвижимости Москвы

3 квартал 2013 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



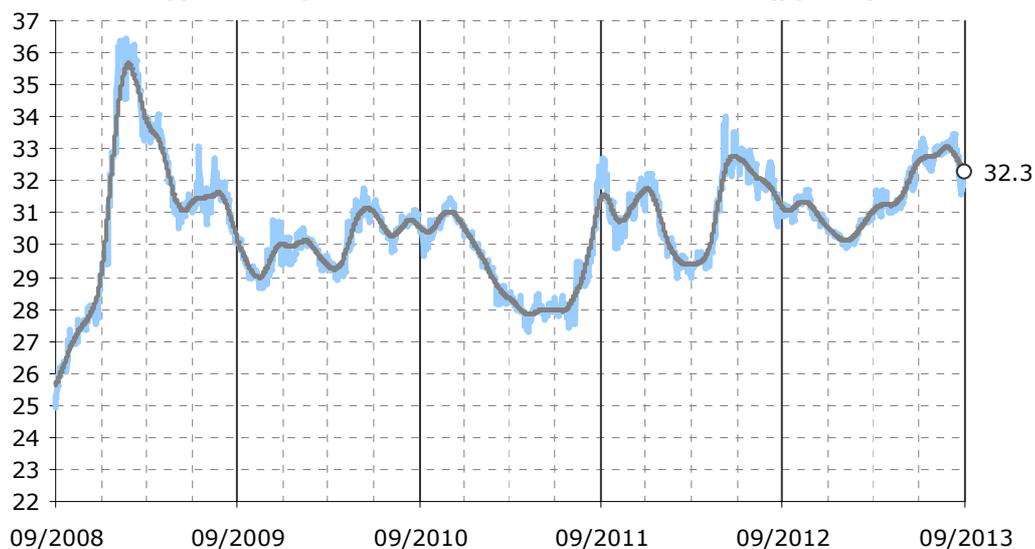
Knight Frank – международная компания, предоставляющая полный комплекс консалтинговых услуг; имеет представительства в 43 странах; член профессиональных организаций: Американская Торговая Палата (Москва), Ассоциация Европейского Бизнеса в России, Российский совет торговых центров, Гильдия управляющих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

Содержание обзора:

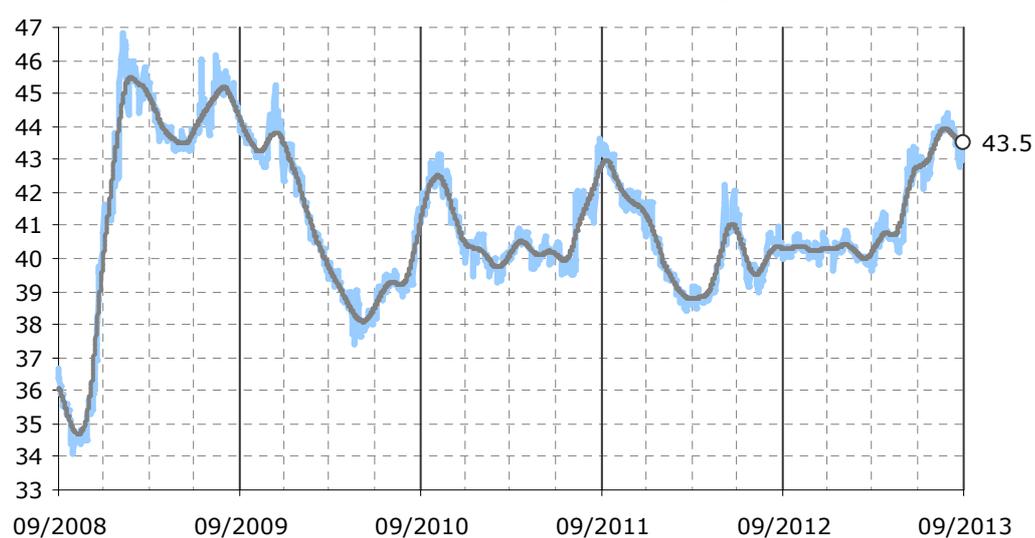
1. Динамика курсов основных валют за 5 лет	2
2. Офисная недвижимость.....	3
2.1. Предложение и спрос	3
2.2. Арендные ставки и цены продаж офисов класса «А».....	5
2.3. Арендные ставки и цены продаж офисов класса «В»	6
2.4. Ставки капитализации	8
3. Торговая недвижимость	9
3.1. Предложение.....	9
3.2. 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

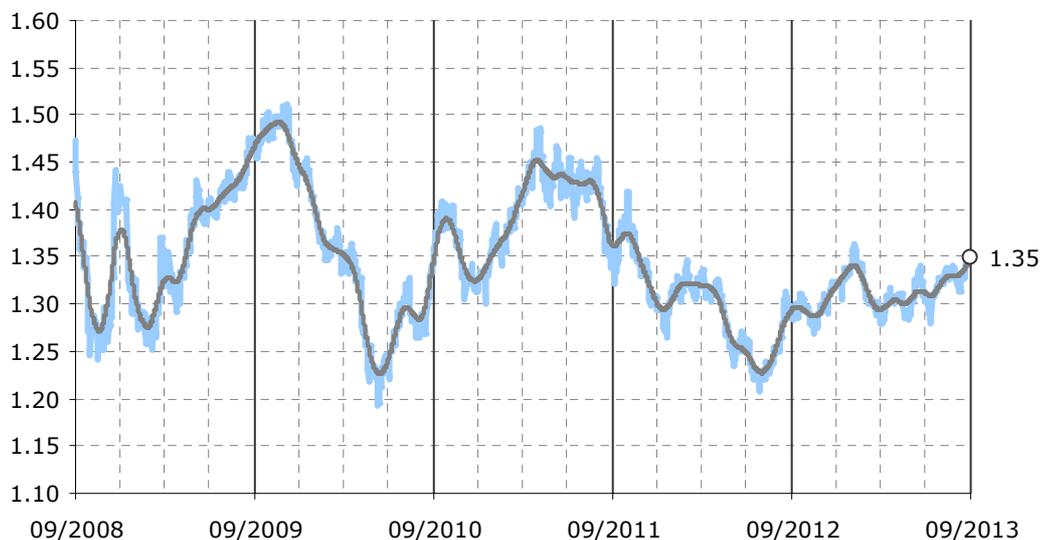
Курс доллара США за 5 лет по данным ЦБ РФ (руб./\$):



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

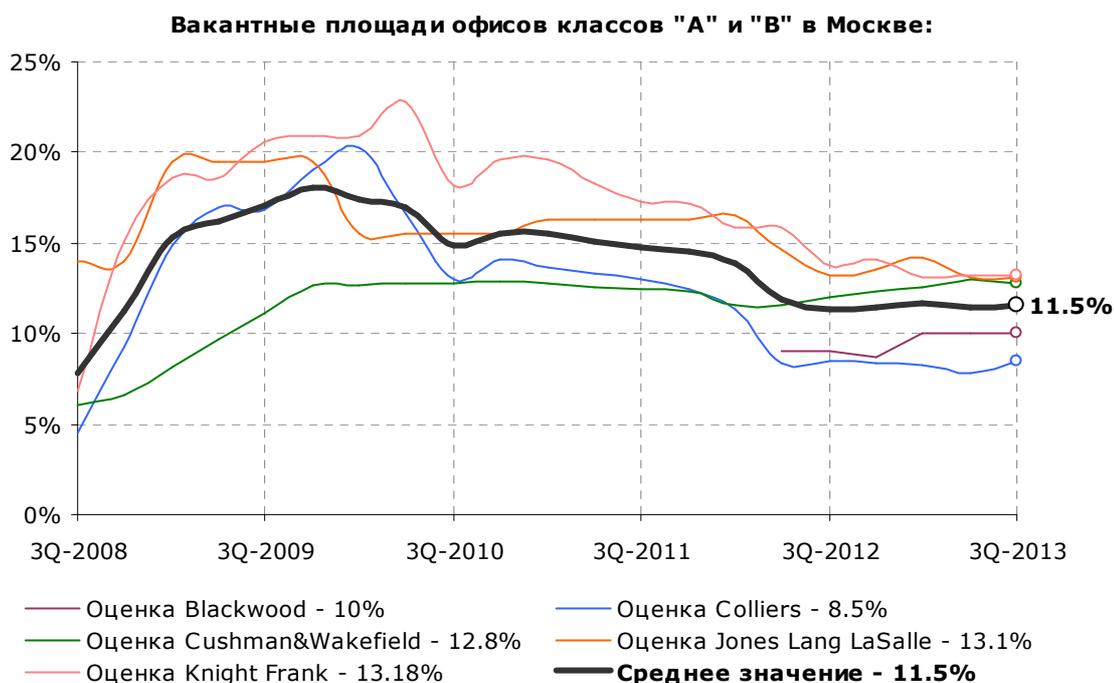
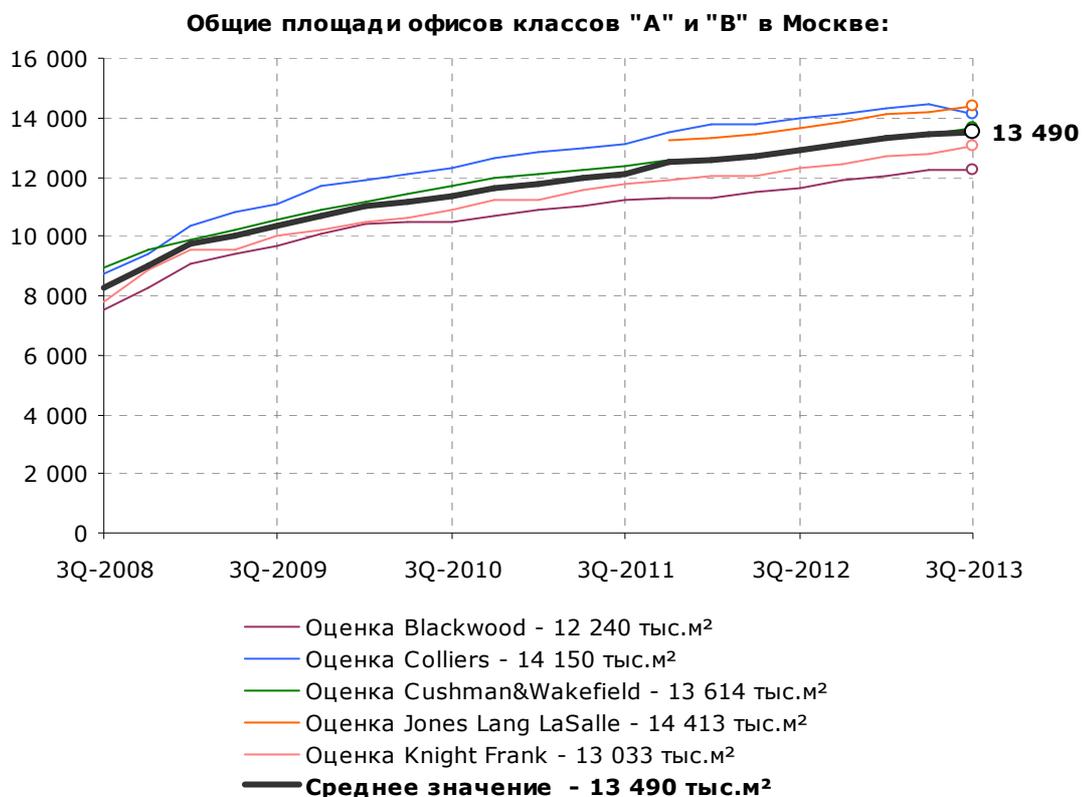


Курс EUR/USD за 5 лет по данным ЦБ РФ (\$/€):

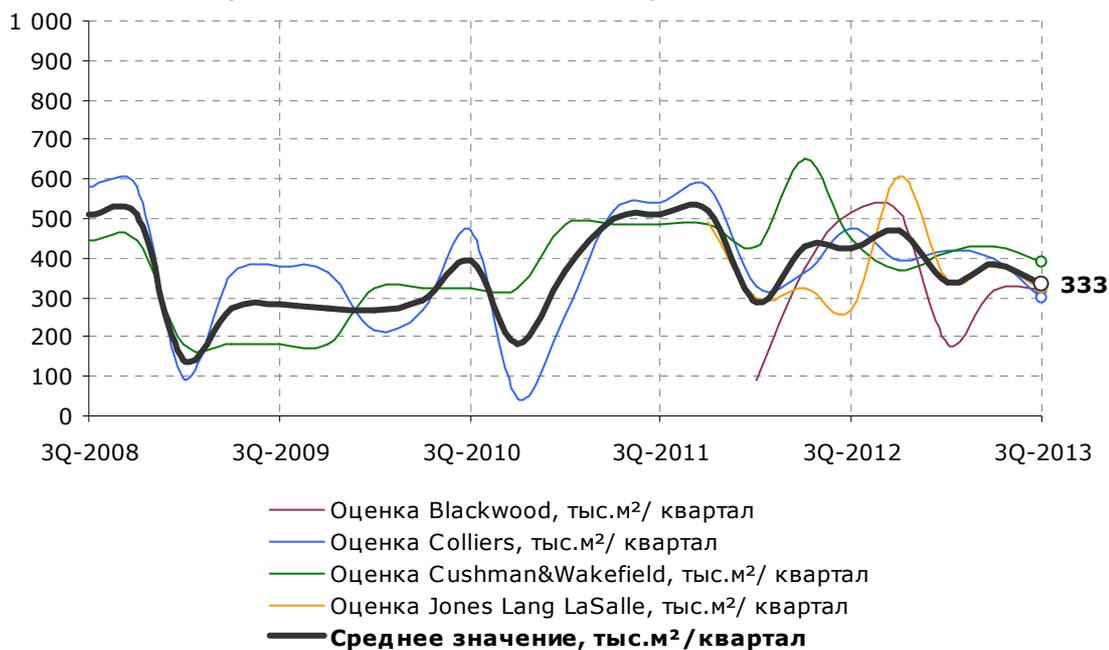


2. Офисная недвижимость

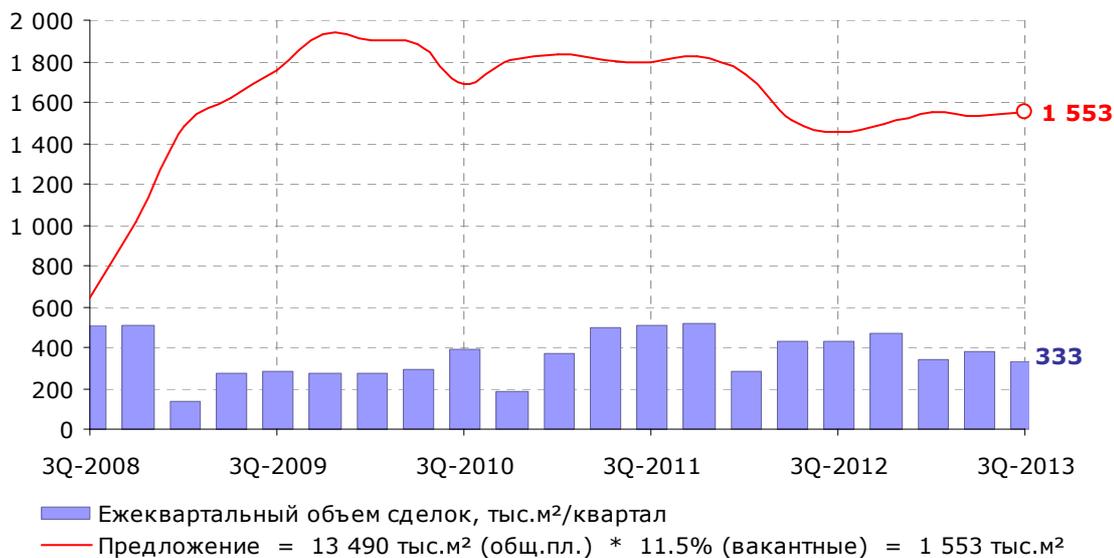
2.1. Предложение и спрос



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

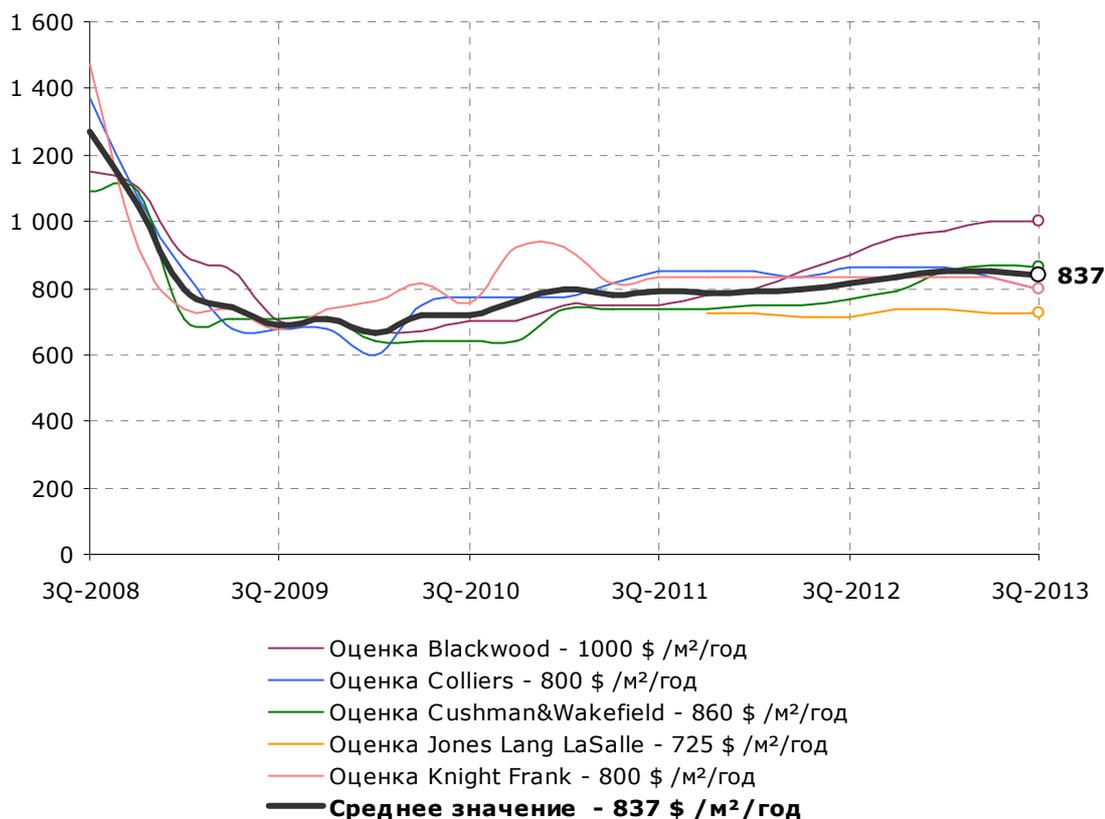


Спрос и предложение по офисам классов "А" и "В" в Москве:

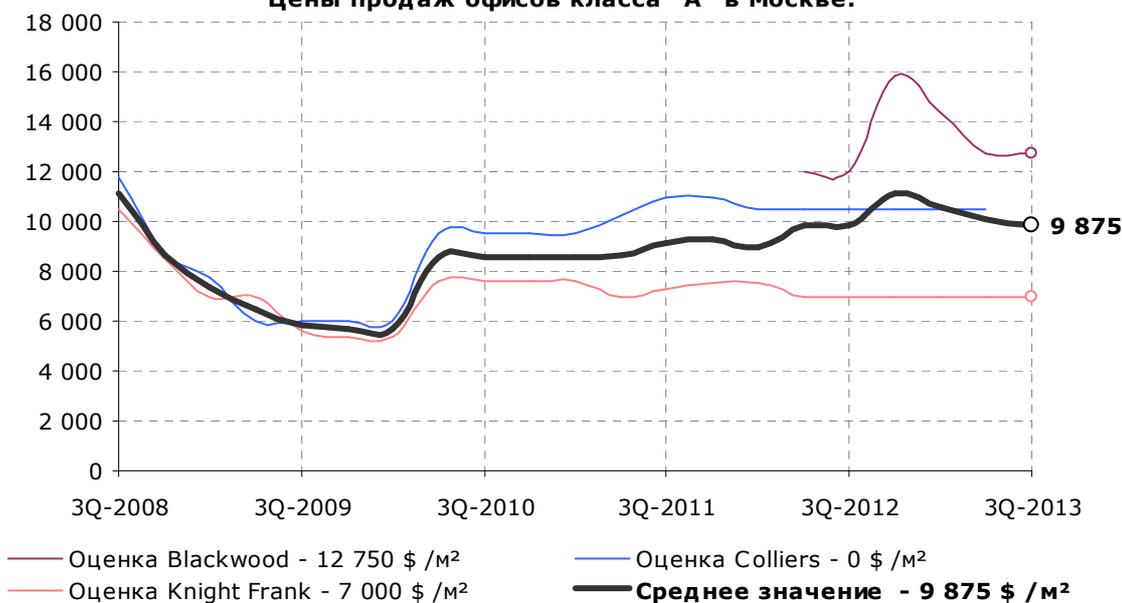


2.2. Арендные ставки и цены продаж офисов класса «А»

Арендные ставки офисов класса "А" в Москве:

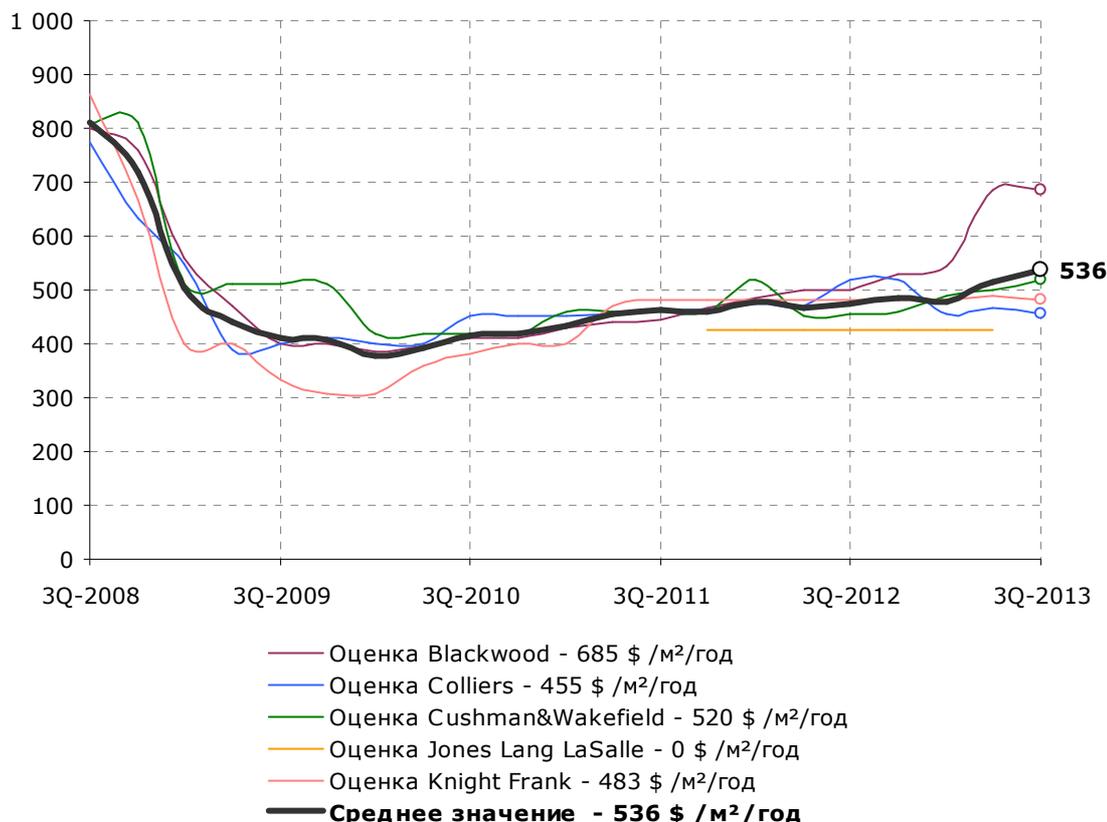


Цены продаж офисов класса "А" в Москве:

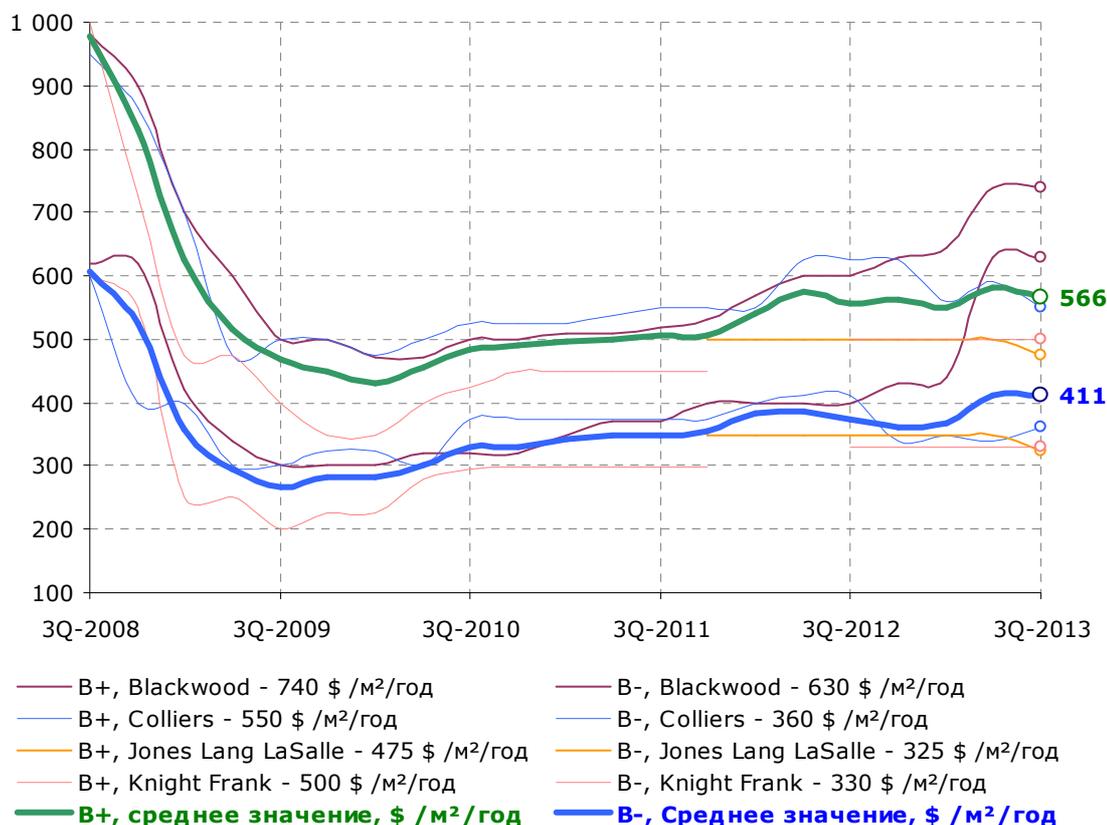


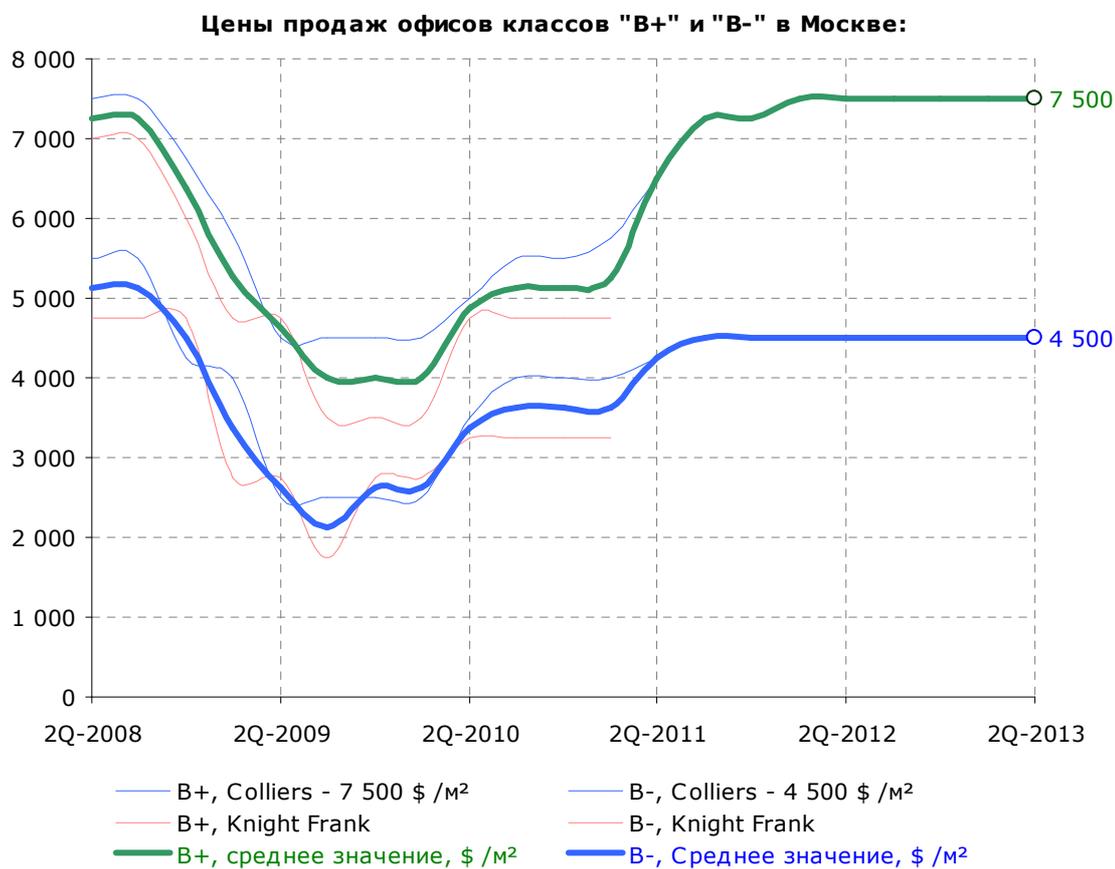
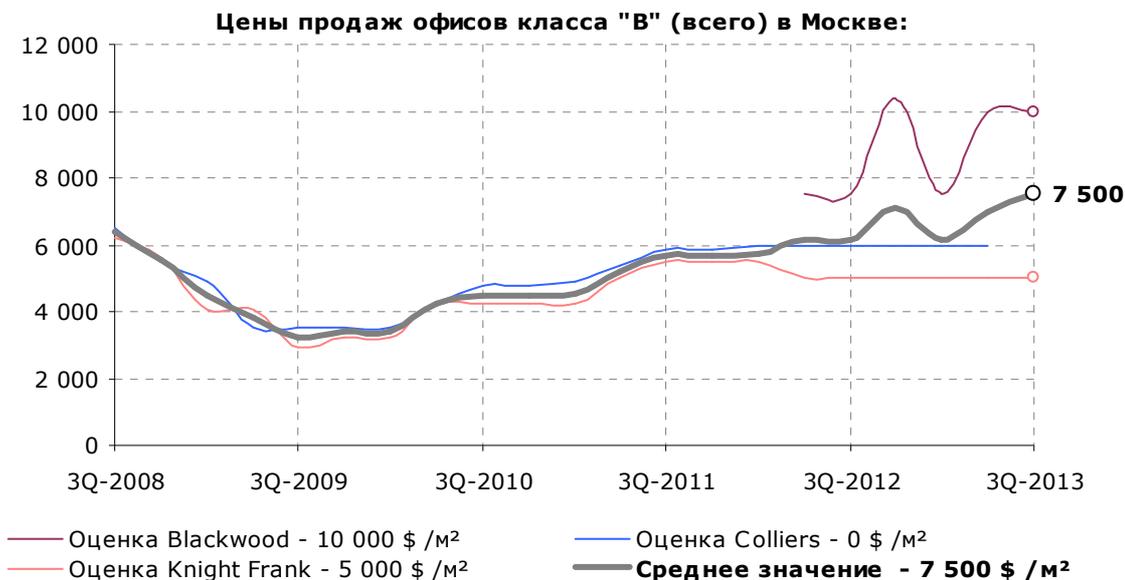
2.3. Арендные ставки и цены продаж офисов класса «В»

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

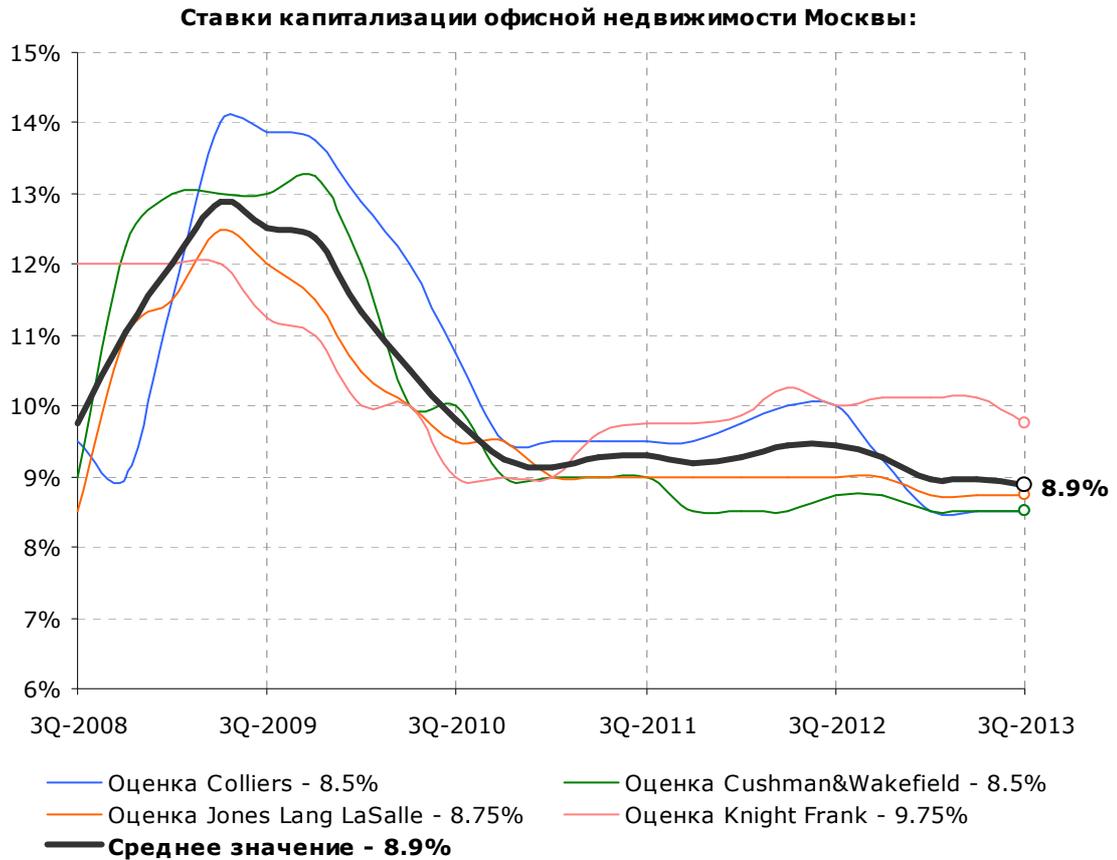


Арендные ставки офисов классов "В+" и "В-" в Москве:



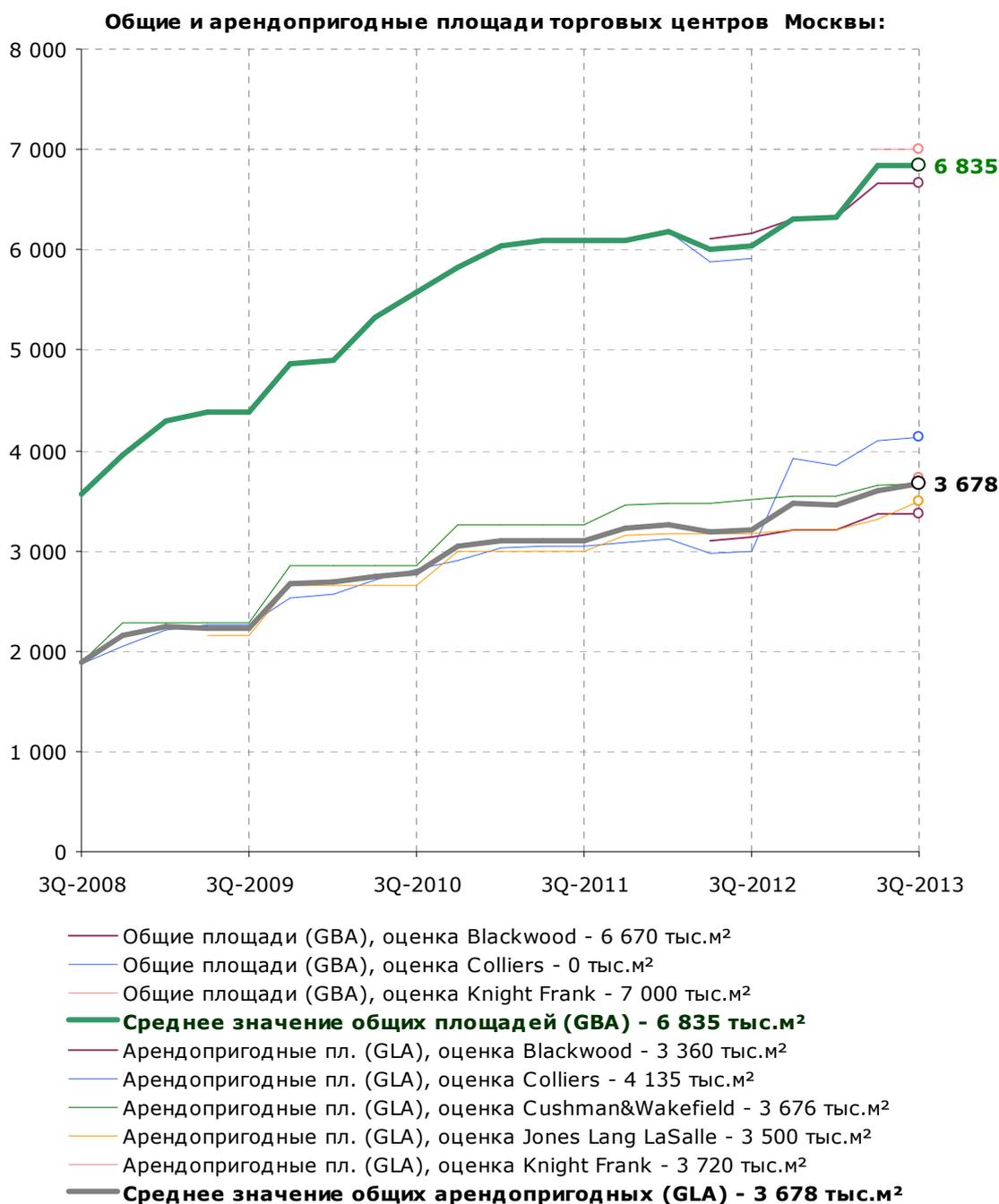


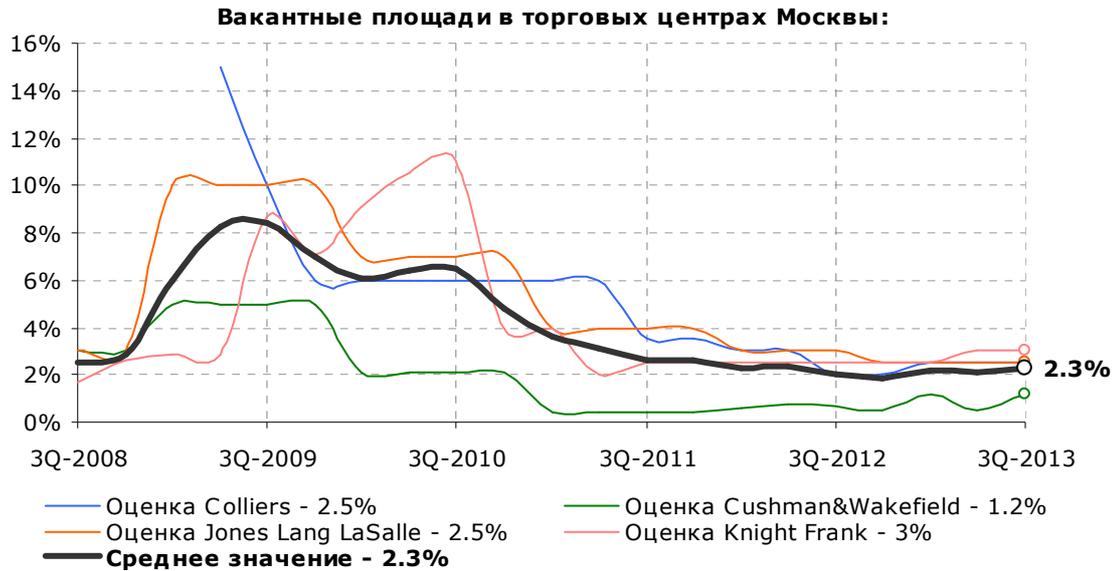
2.4. Ставки капитализации



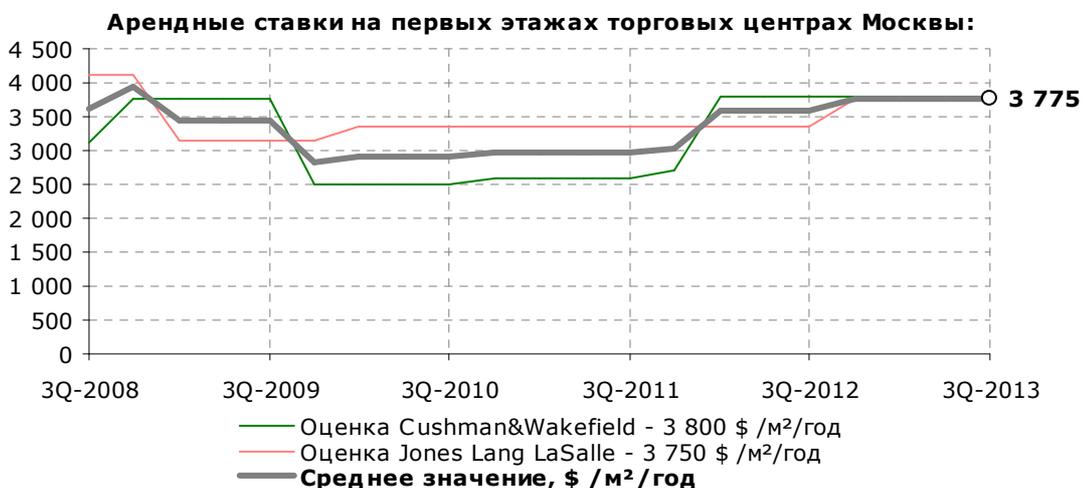
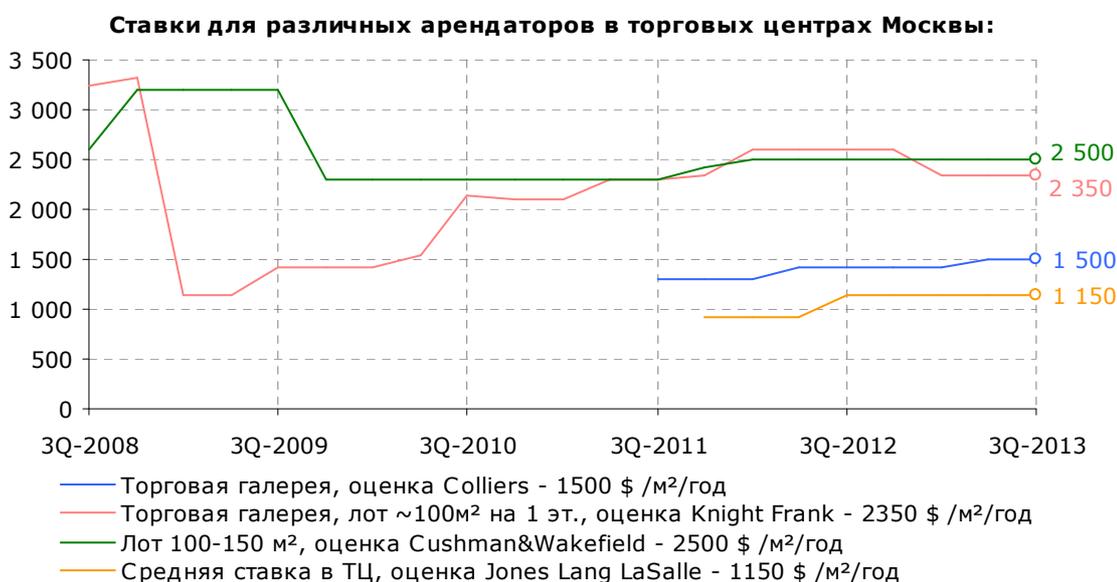
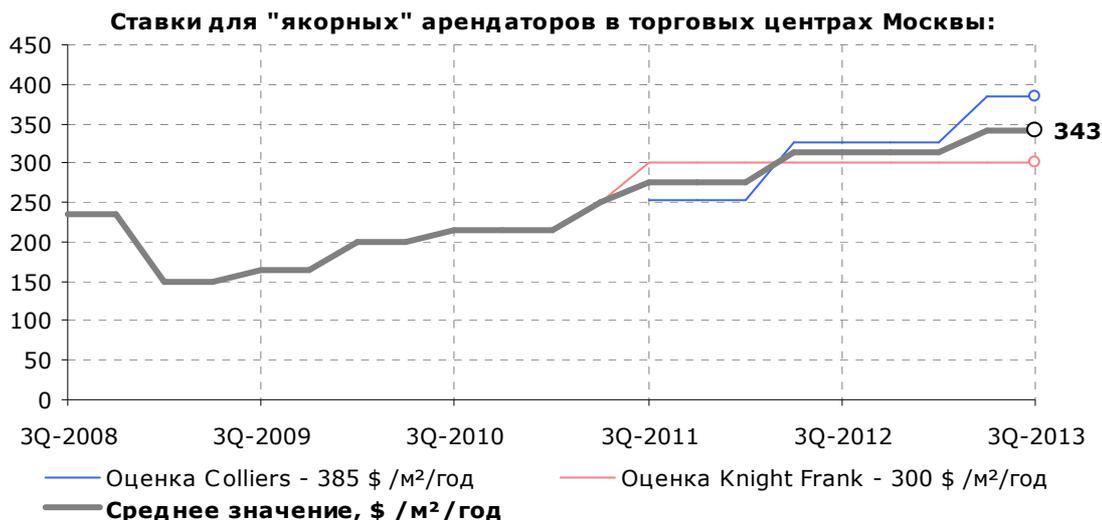
3. Торговая недвижимость

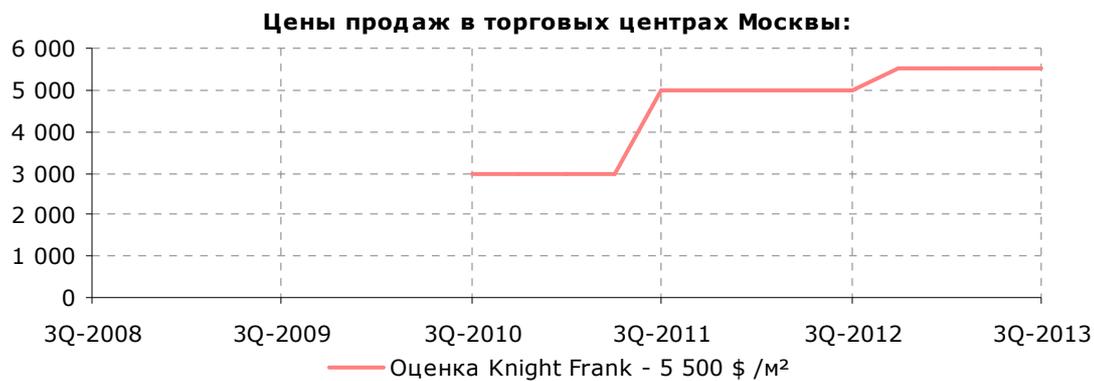
3.1. Предложение



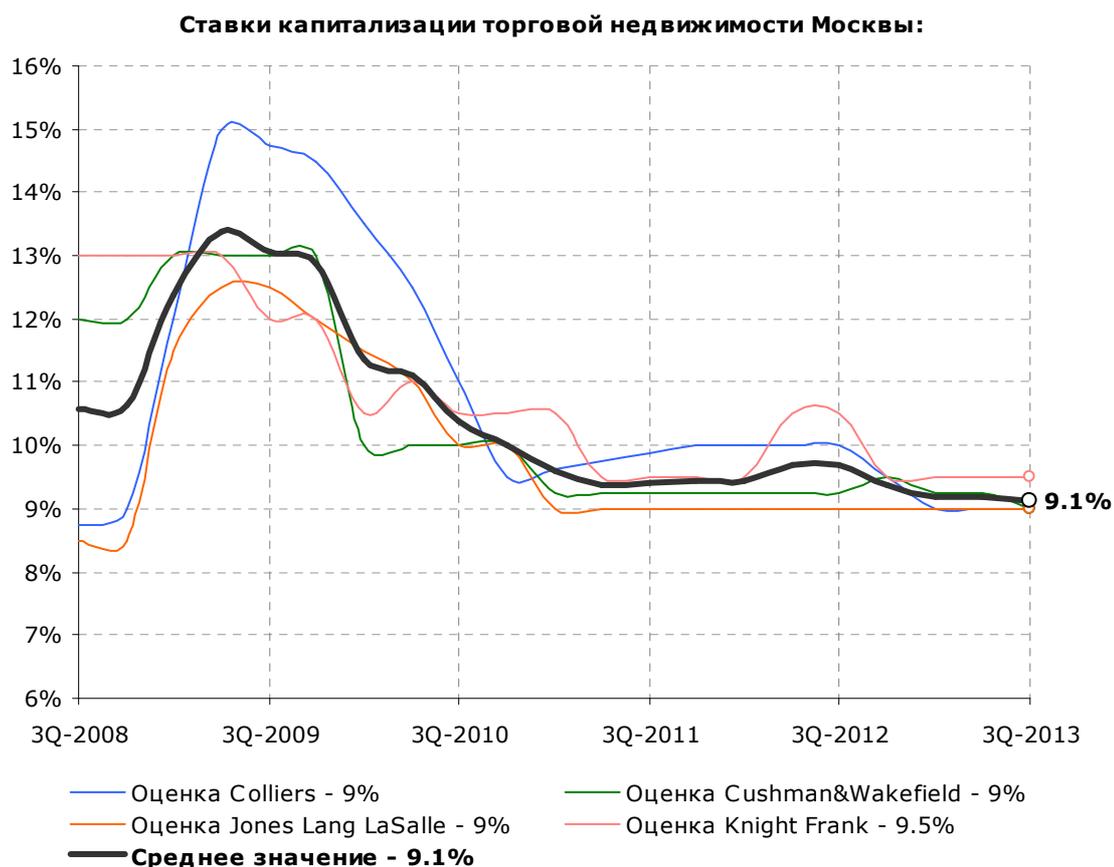


3.2. Арендные ставки и цены продаж





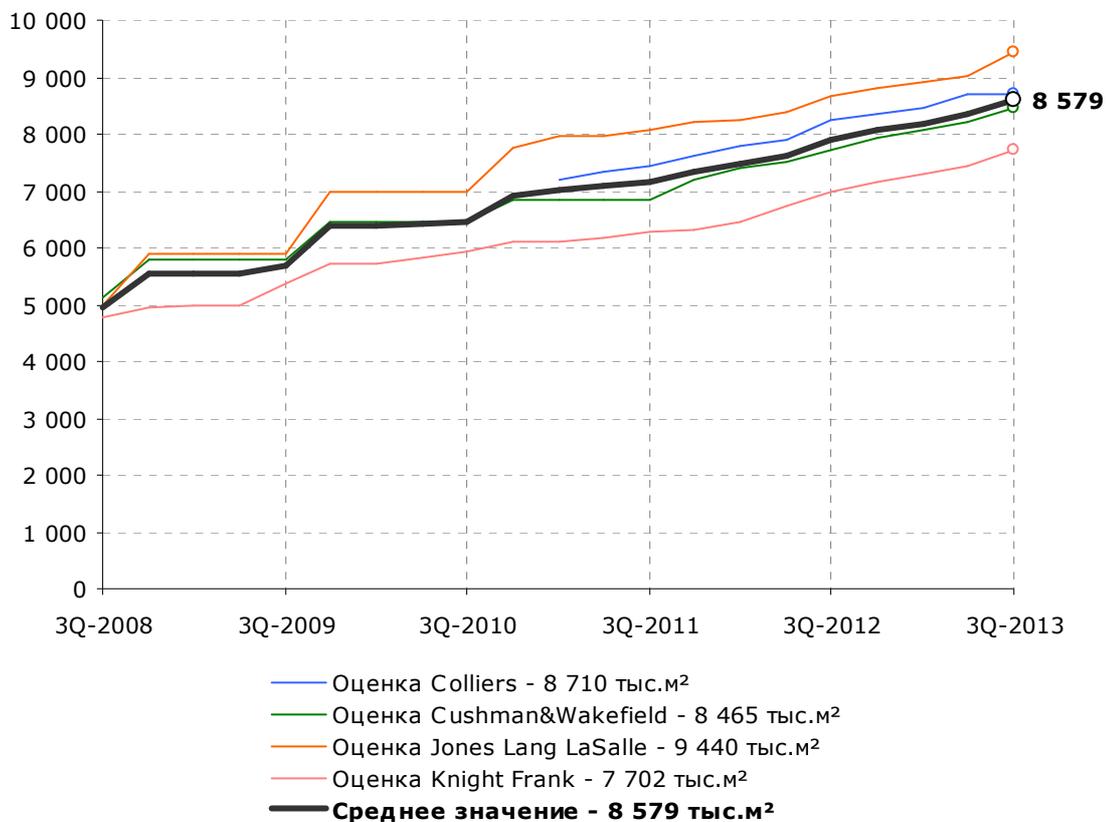
3.3. Ставки капитализации



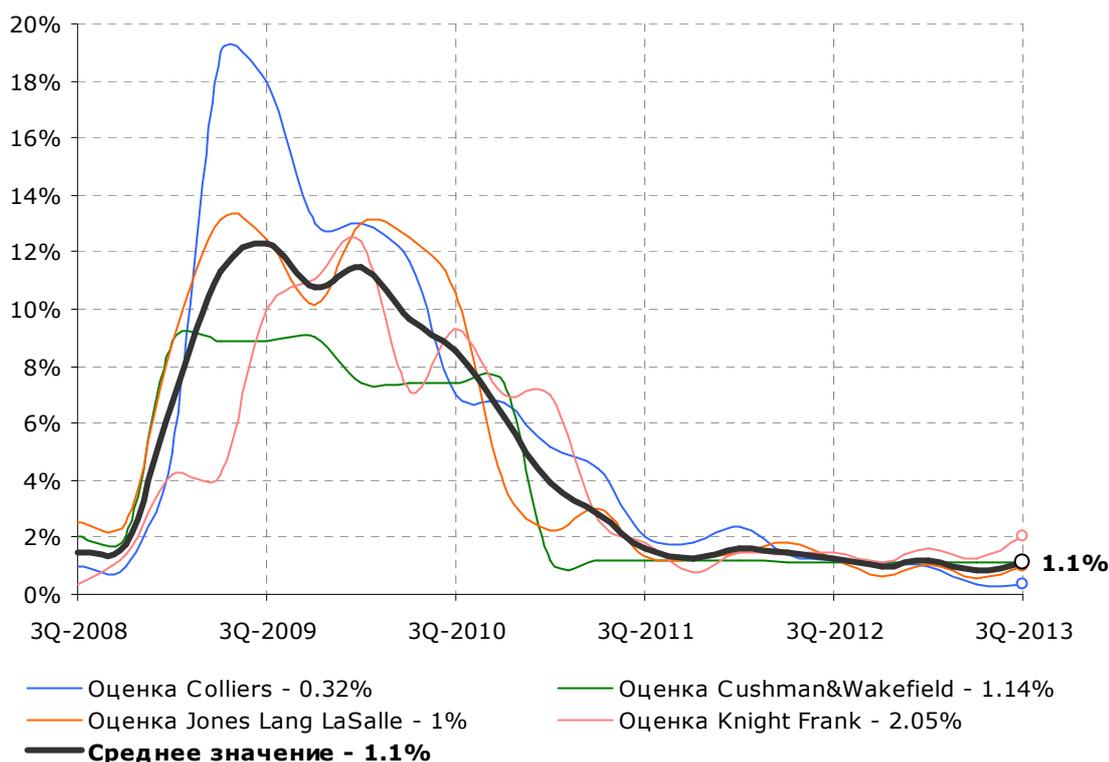
4. Складская недвижимость

4.1. Предложение и спрос

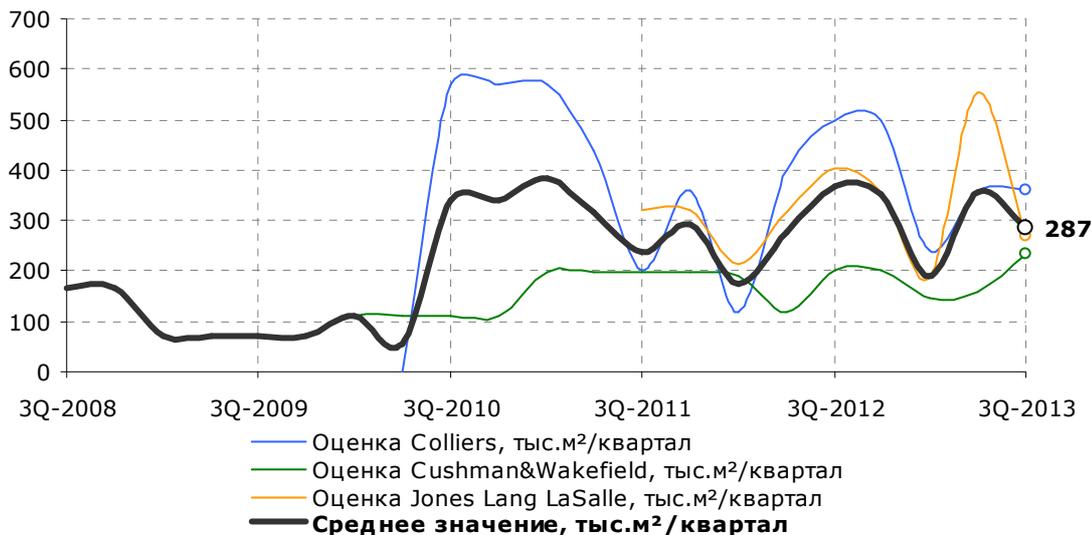
Складские площади классов "А" и "В" в Москве:



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



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

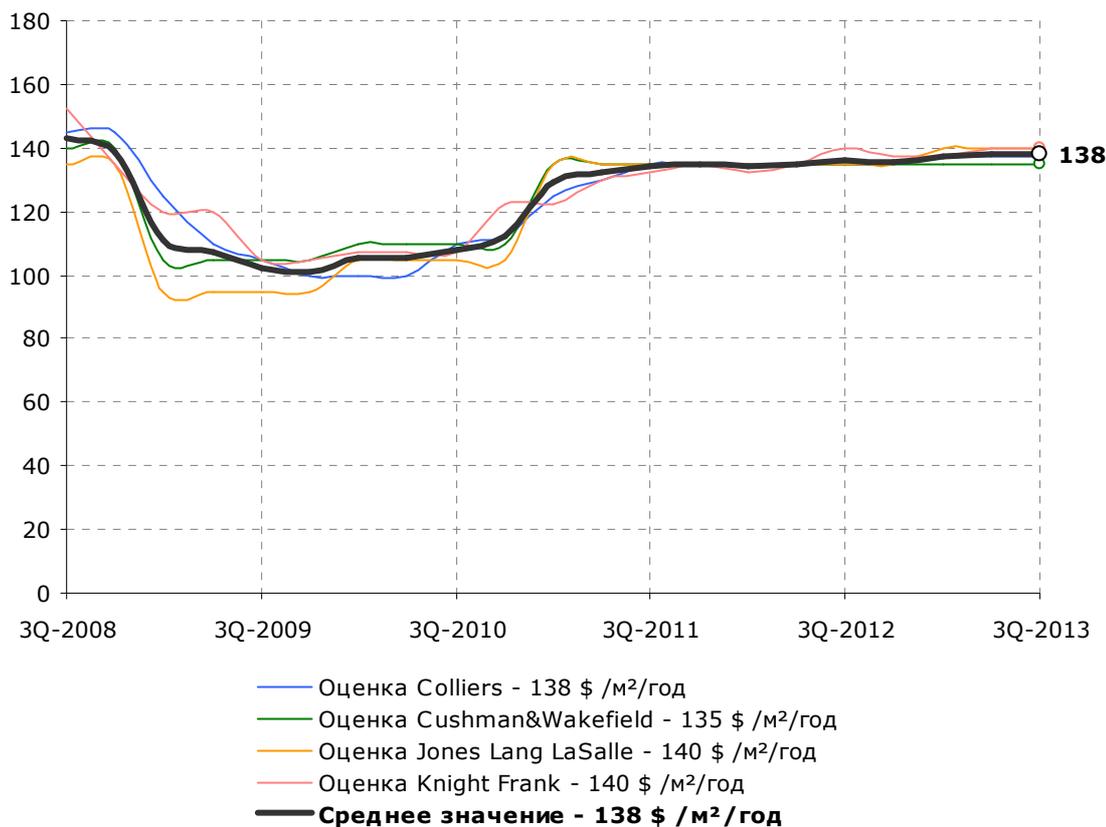


Спрос и предложение по складам классов "А" и "В" в Москве:

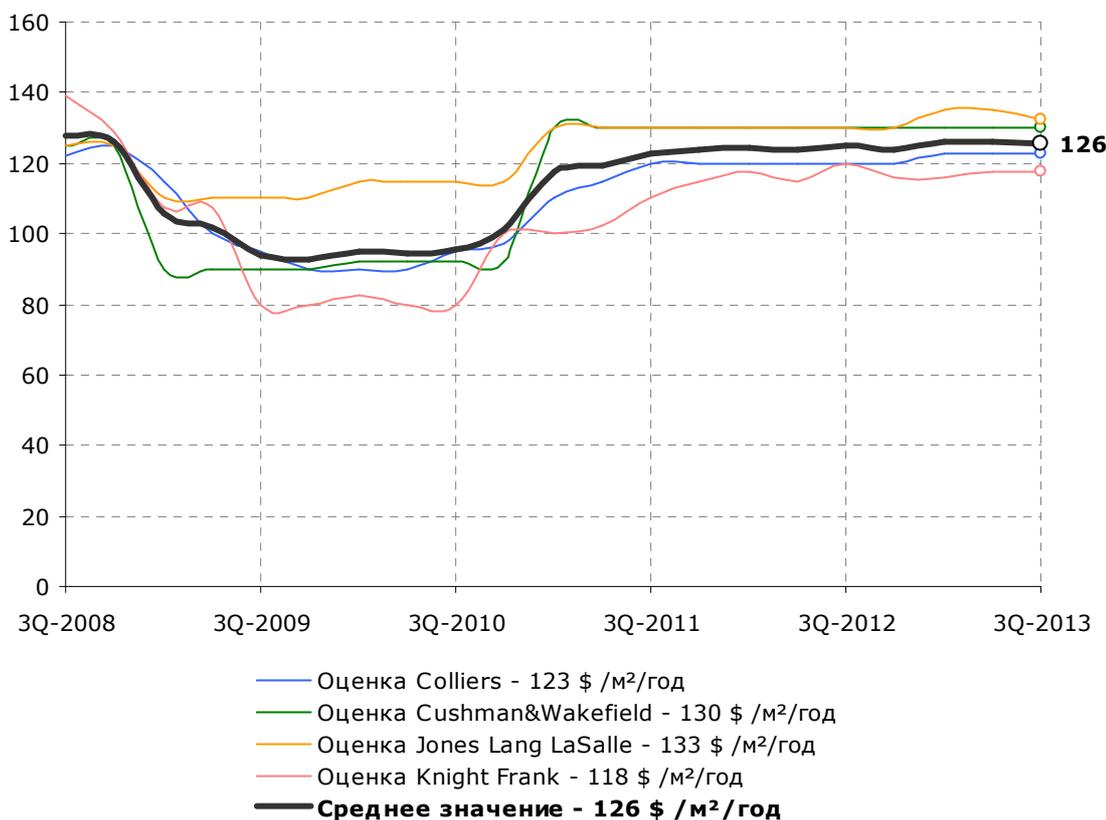


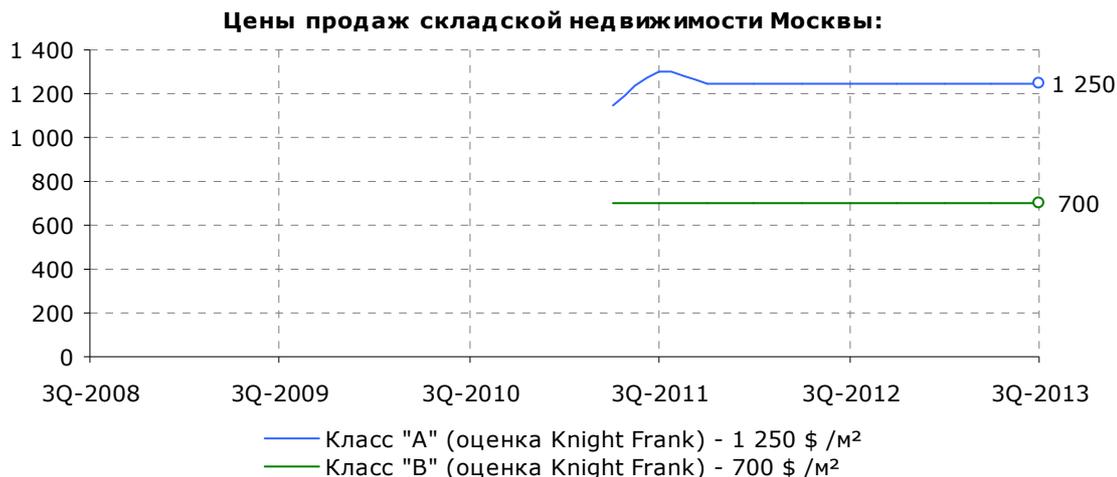
4.2. Арендные ставки и цены продаж

Арендные ставки складов класса "А" в Москве:

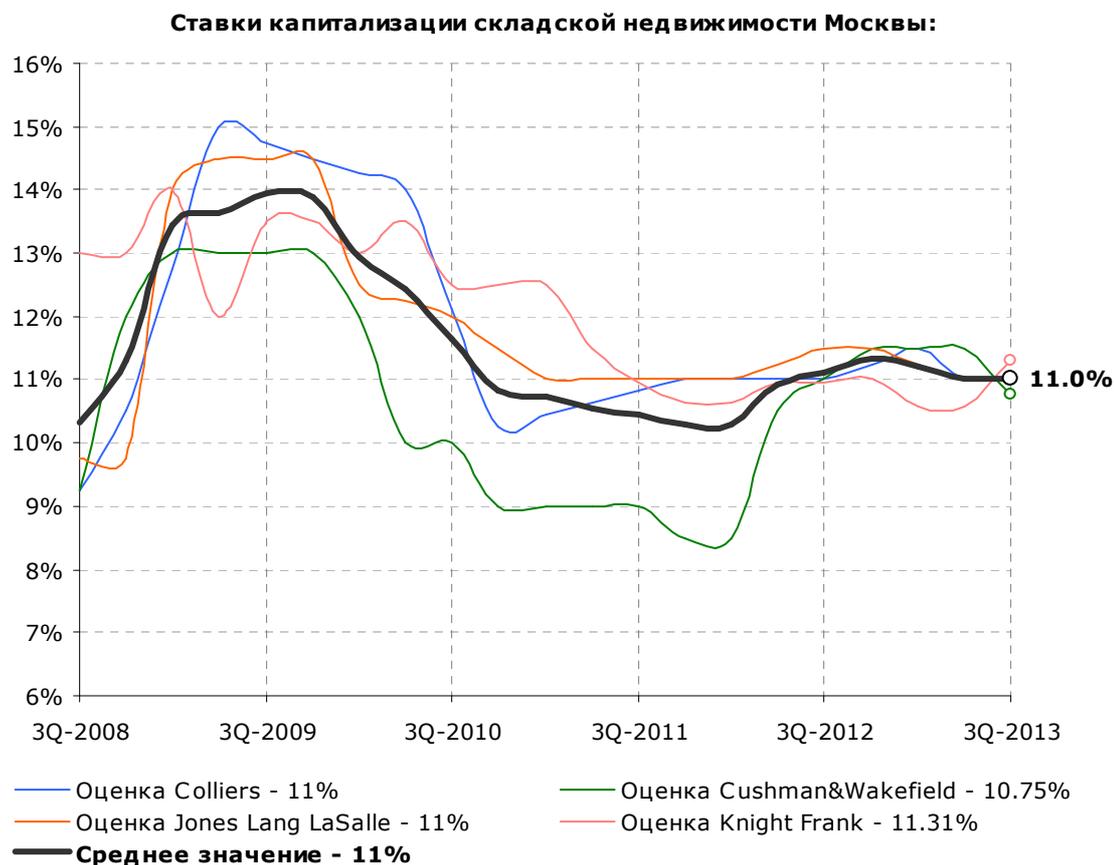


Арендные ставки складов класса "В" в Москве:





4.3. Ставки капитализации



5. Сводные таблицы основных индексов коммерческой недвижимости

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 3Q-2013	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь офисов	тыс.м ²	13 490	+4.7%
Доля свободных (вакантных) площадей	%	11.5%	+0.2% (пп)
Свободные (вакантные) площади	тыс.м ²	1 553	+6.8%
Арендная ставка офисов класса "А"	\$ / м ² /год	837	+2.8%
Арендная ставка офисов класса "В+"	\$ / м ² /год	566	+1.8%
Арендная ставка офисов класса "В- "	\$ / м ² /год	411	+10.2%
Арендная ставка офисов класса "В" (всего)	\$ / м ² /год	536	+12.6%
Цены продаж офисов класса "А"	\$ / м ²	9 875	+0.4%
Цены продаж офисов класса "В+"	\$ / м ²	-	
Цены продаж офисов класса "В- "	\$ / м ²	-	
Цены продаж офисов класса "В" (всего)	\$ / м ²	7 500	+21.6%
Ставка капитализации офисной недвижимости	%	8.9%	-0.6% (пп)

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 3Q-2013	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь торговых центров (GBA)	тыс.м ²	6 835	+13.3%
Арендопригодная площадь торговых центров (GLA)	тыс.м ²	3 678	+14.9%
Отношение GLA / GBA	%	54%	-
Доля свободных (вакантных) площадей	%	2.3%	+0.3% (пп)
Свободные (вакантные) арендопригодные пл.	тыс.м ²	85	+29.7%
Арендные ставки для "якорных" арендаторов	\$ / м ² /год	343	+9.6%
Арендные ставки на первых этажах ТЦ	\$ / м ² /год	3 775	-
Средняя ставка аренды в торговых центрах	\$ / м ² /год	1 150	-
Цены продаж в торговых центрах	\$ / м ²	5 500	+10.0%
Ставка капитализации торговой недвижимости	%	9.1%	-0.6% (пп)

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 3Q-2013	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь складов классов А и В	тыс.м ²	8 579	+8.6%
Доля свободных (вакантных) площадей	%	1.1%	-0.2% (пп)
Свободные (вакантные) площади	тыс.м ²	97	-4.2%
Арендная ставка складов класса "А"	\$ / м ² /год	138	+1.4%
Арендная ставка складов класса "В"	\$ / м ² /год	126	+0.5%
Цены продаж складов класса "А"	\$ / м ²	1 250	-
Цены продаж складов класса "В"	\$ / м ²	700	-
Ставка капитализации складской недвижимости	%	11.0%	-0.1% (пп)