

Обзор основных индексов коммерческой недвижимости Москвы

4 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



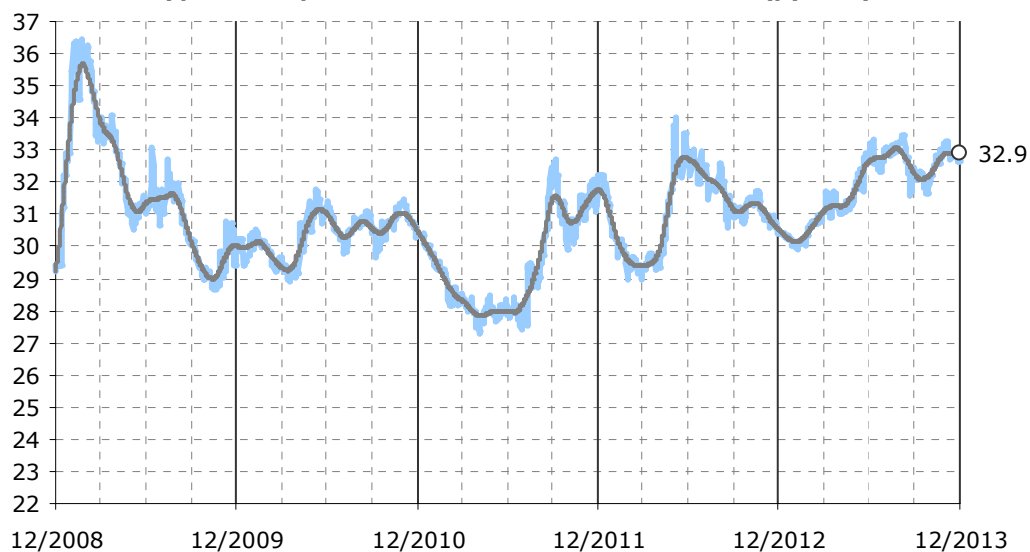
Knight Frank — международная компания, предоставляющая полный комплекс консалтинговых услуг; имеет представительства в 43 странах; член профессиональных организаций: Американская Торговая Палата (Москва), Ассоциация Европейского Бизнеса в России, Российский совет торговых центров, Гильдия управляющих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

Содержание обзора:

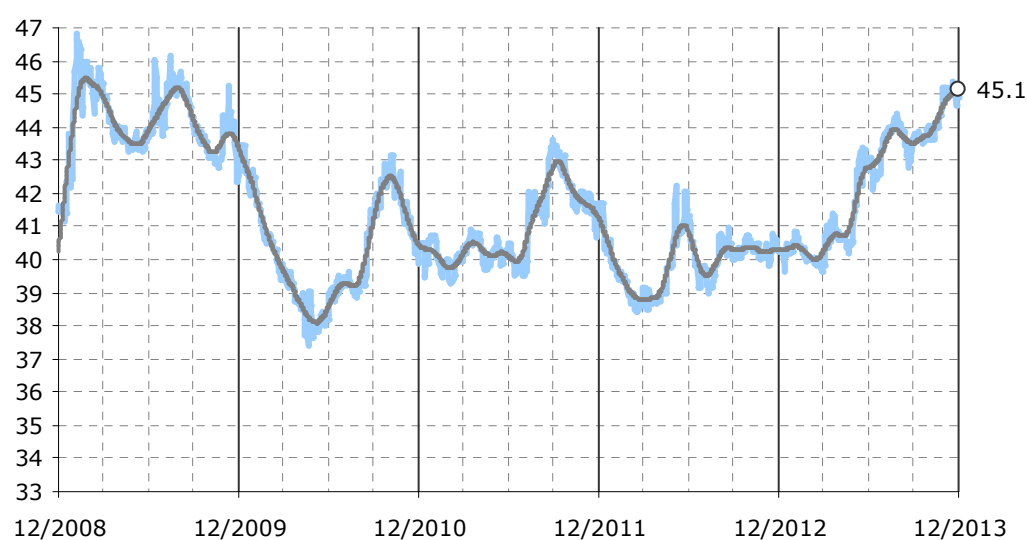
1. Динамика курсов основных валют за 5 лет.....	2
2. Офисная недвижимость	3
2.1. Предложение и спрос	3
2.2. Арендные ставки и цены продаж офисов класса «А»	5
2.3. Арендные ставки и цены продаж офисов класса «В»	6
2.4. Ставки капитализации.....	8
3. Торговая недвижимость	9
3.1. Предложение.....	9
3.2. Арендные ставки и цены продаж	10
3.3. Ставки капитализации.....	11
4. Складская недвижимость.....	12
4.1. Предложение и спрос	12
4.2. Арендные ставки и цены продаж	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

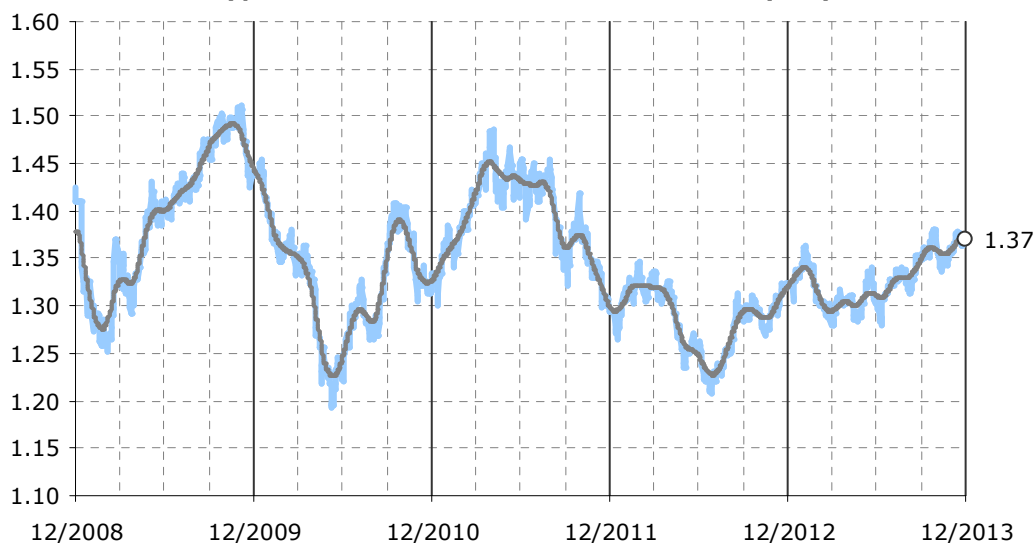
Курс доллара США за 5 лет по данным ЦБ РФ (руб./\$):



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

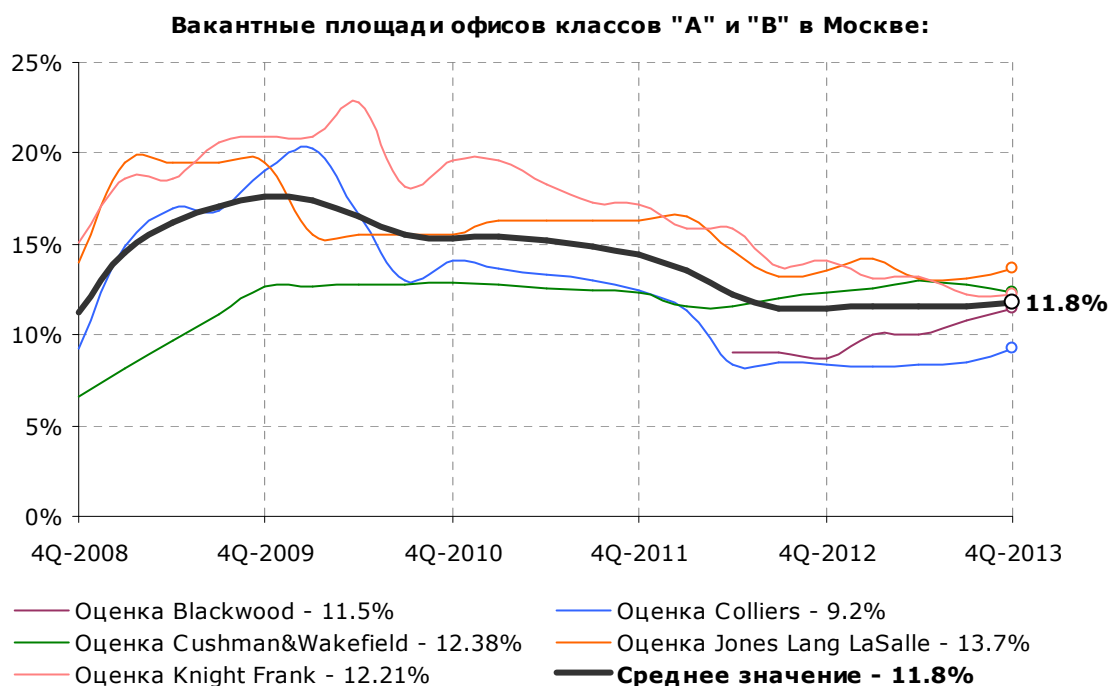
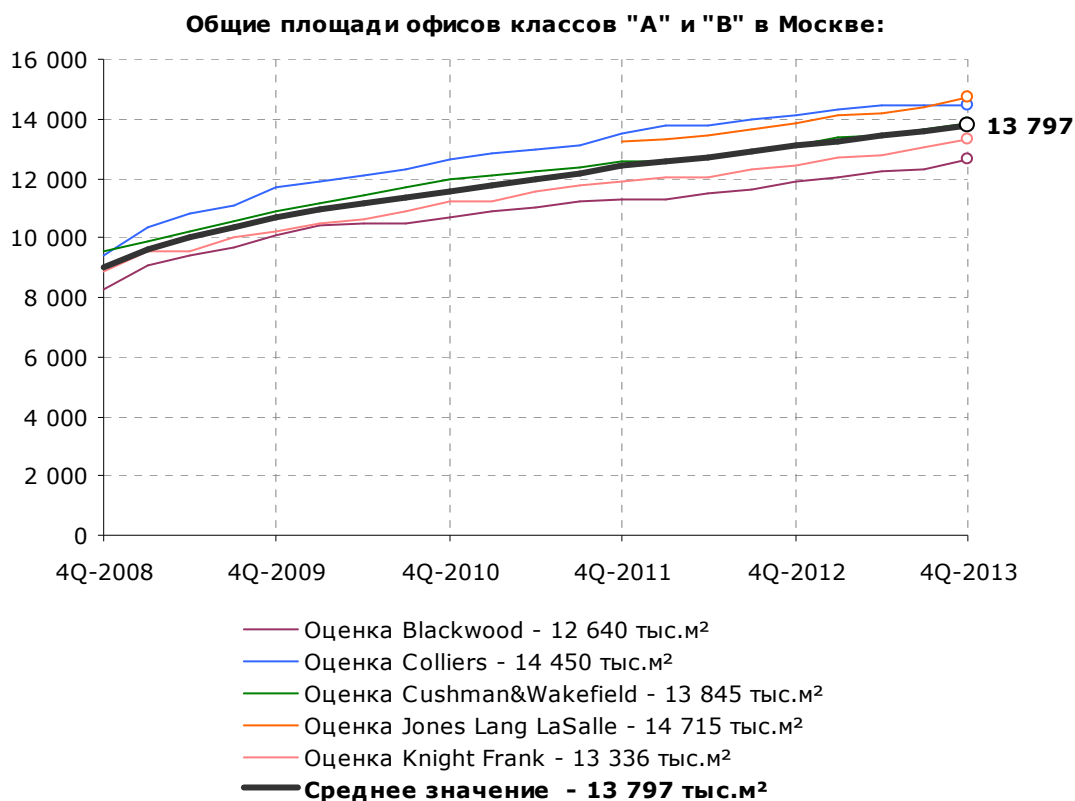


Курс EUR/USD за 5 лет по данным ЦБ РФ (\$/€):

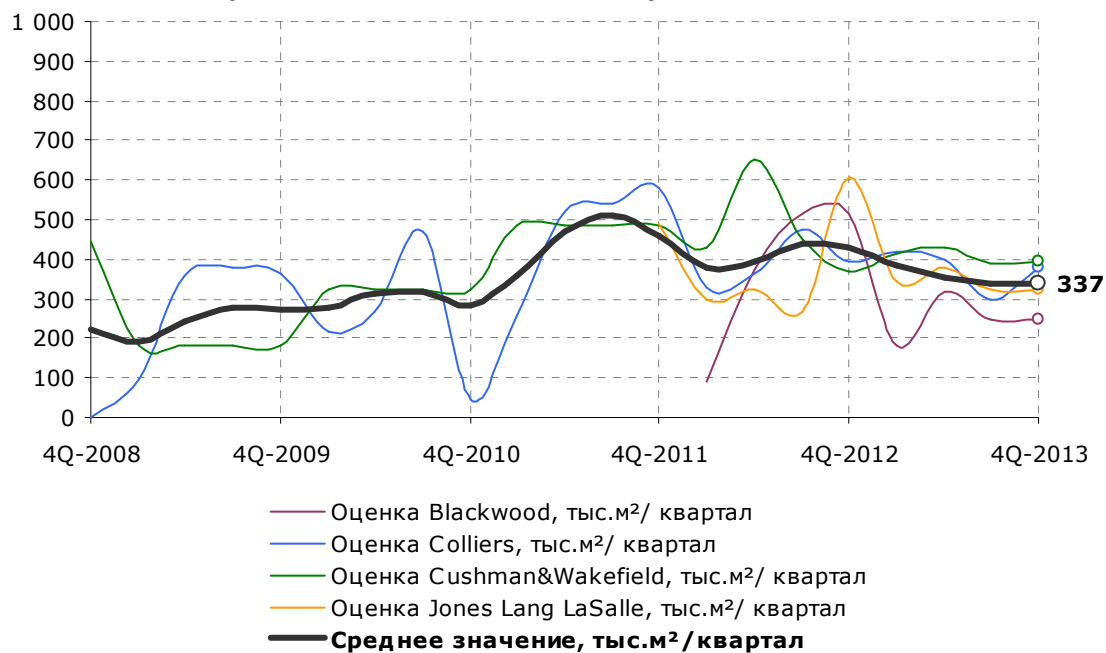


2. Офисная недвижимость

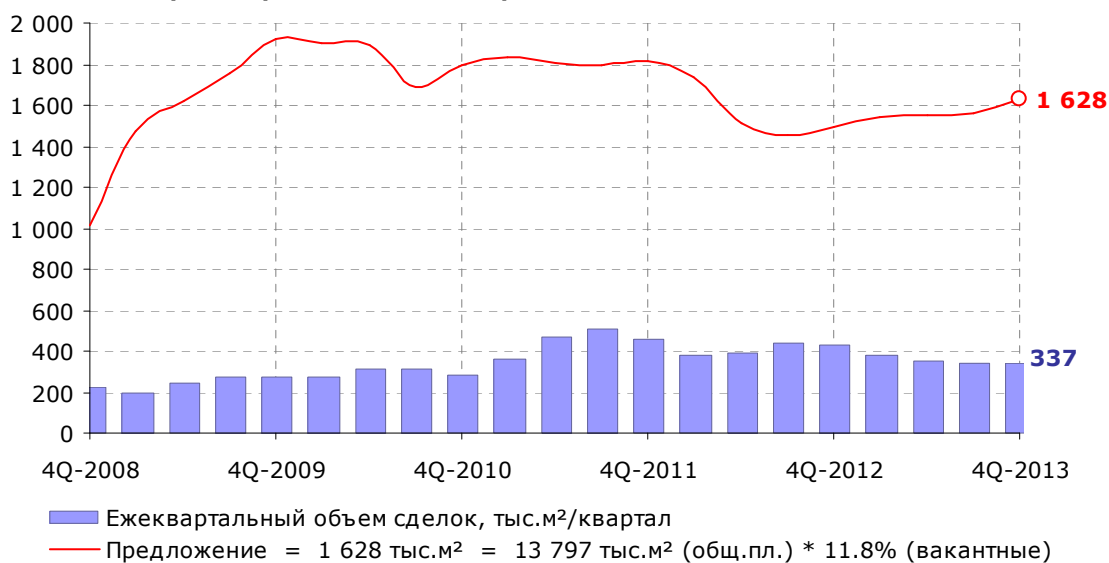
2.1. Предложение и спрос



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

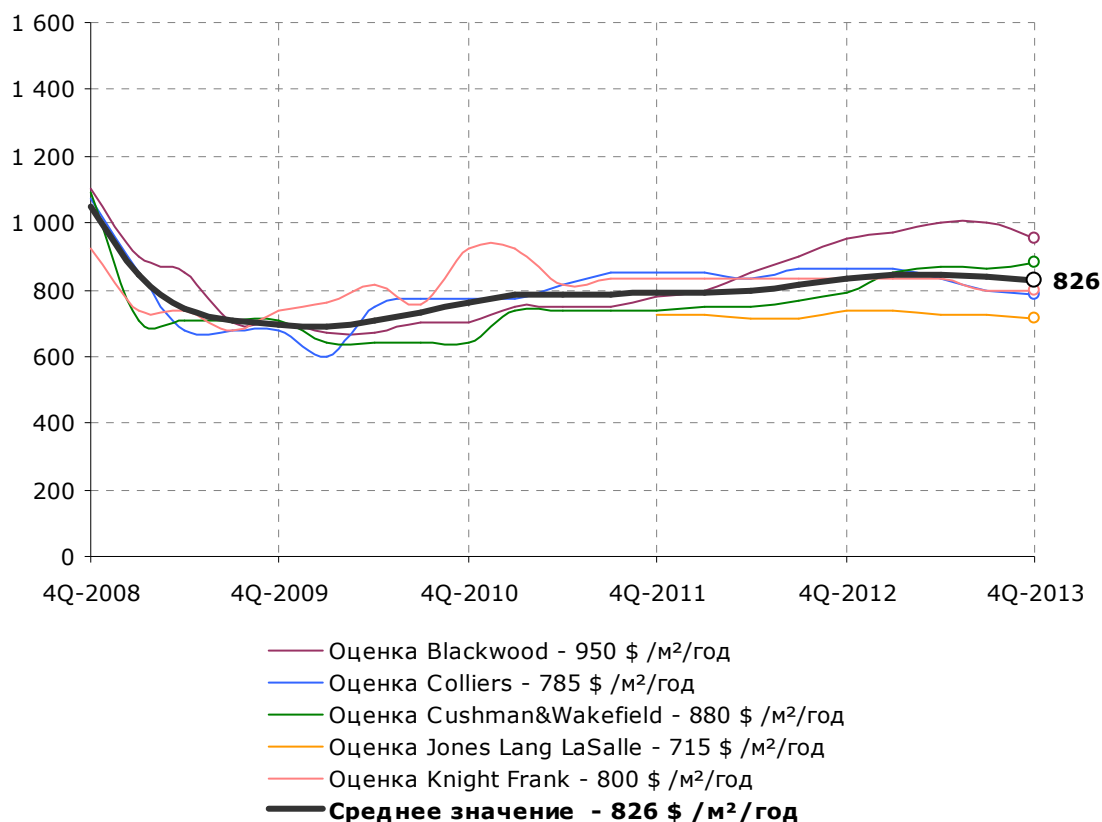


Спрос и предложение по офисам классов "А" и "В" в Москве:

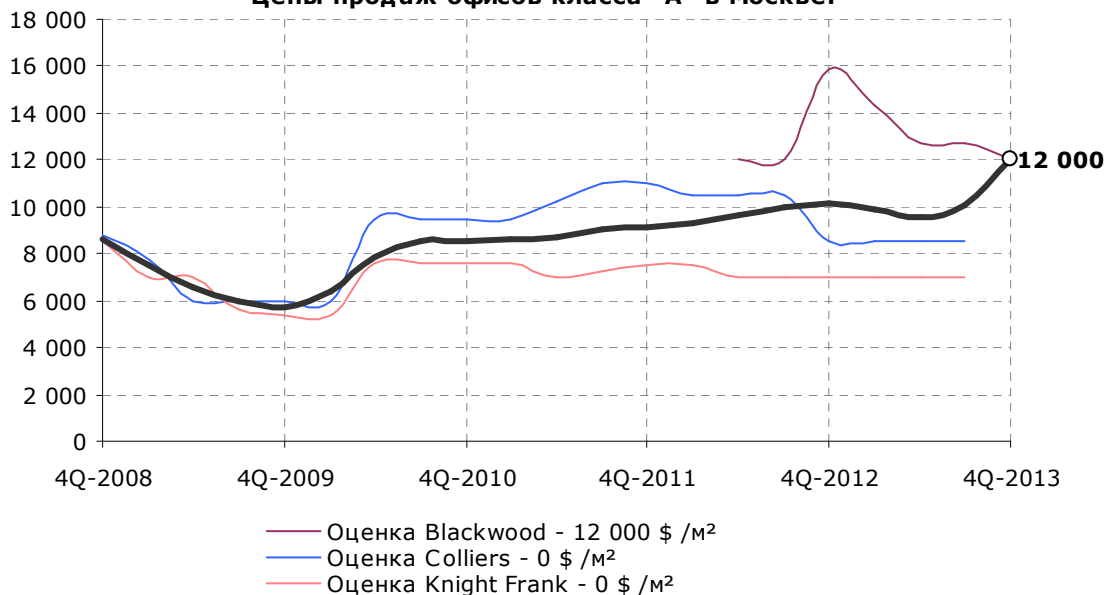


2.2. Арендные ставки и цены продаж офисов класса «А»

Арендные ставки офисов класса "А" в Москве:

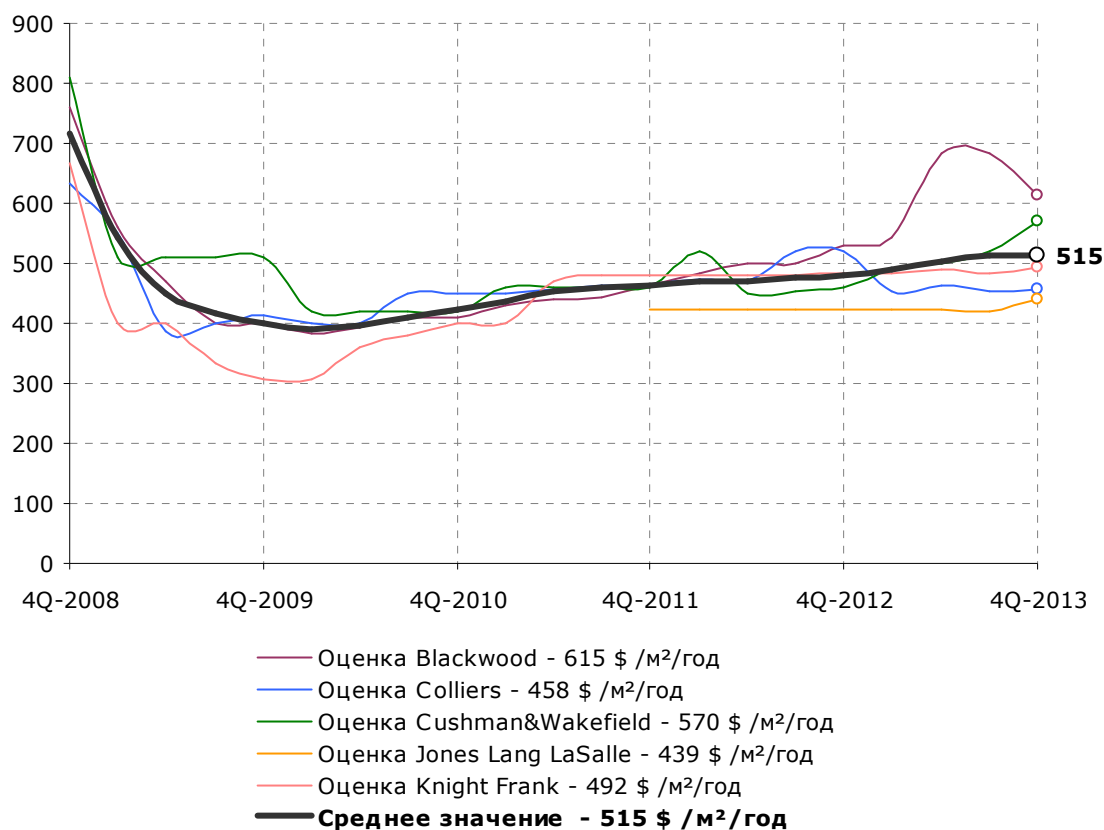


Цены продаж офисов класса "А" в Москве:

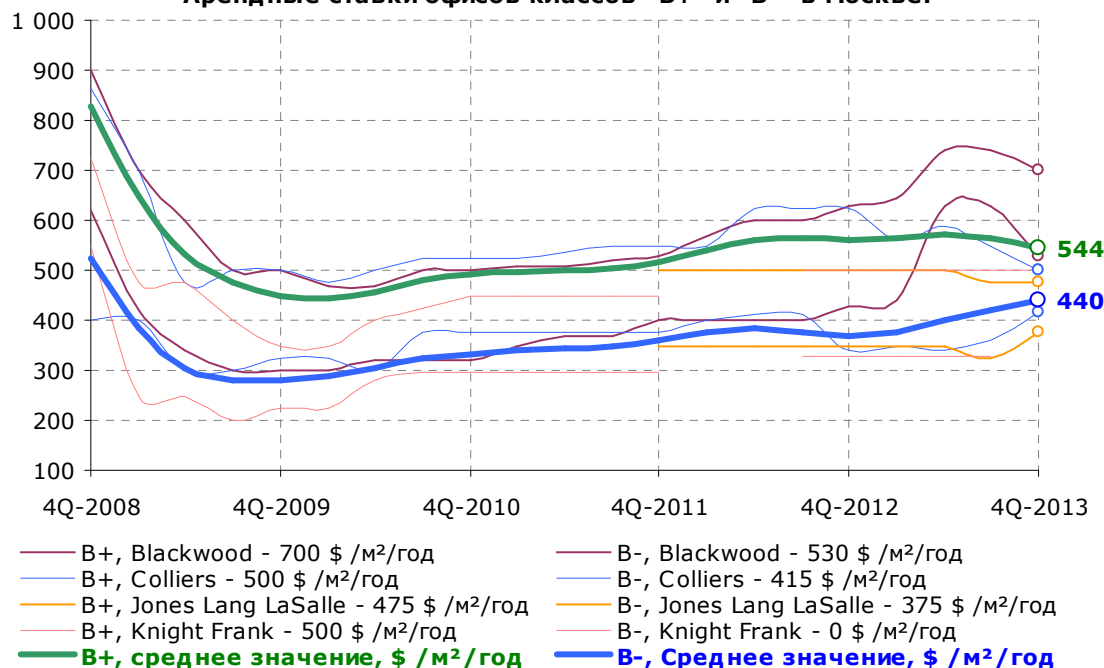


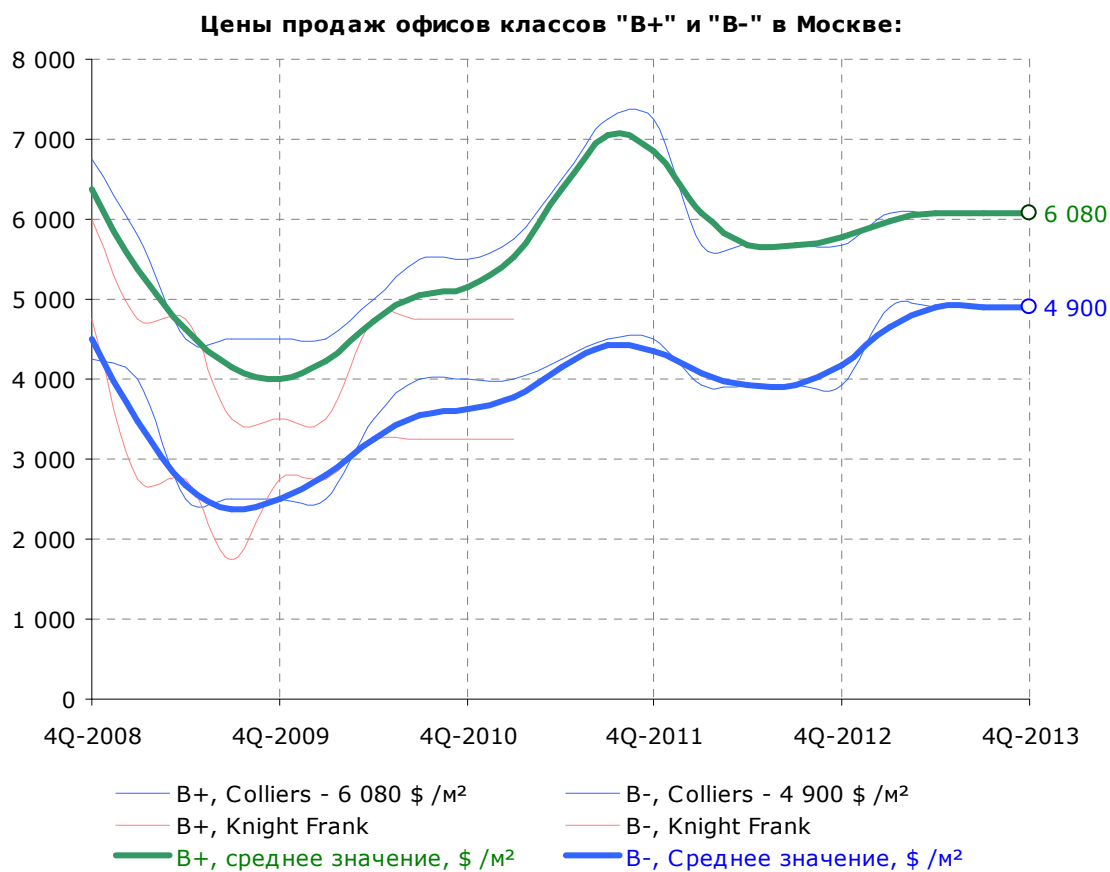
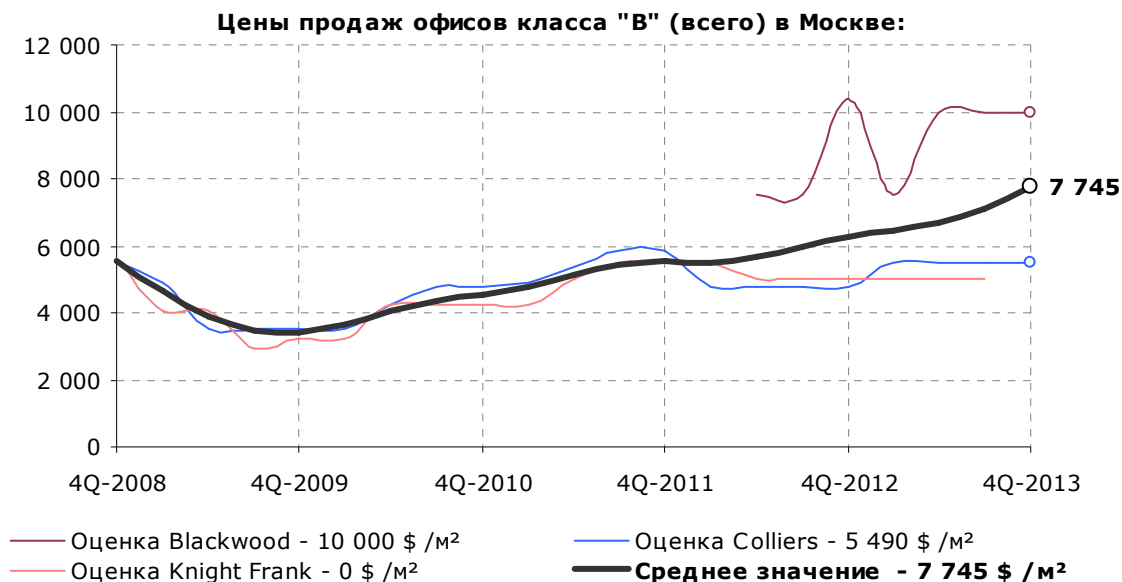
2.3. Арендные ставки и цены продаж офисов класса «В»

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

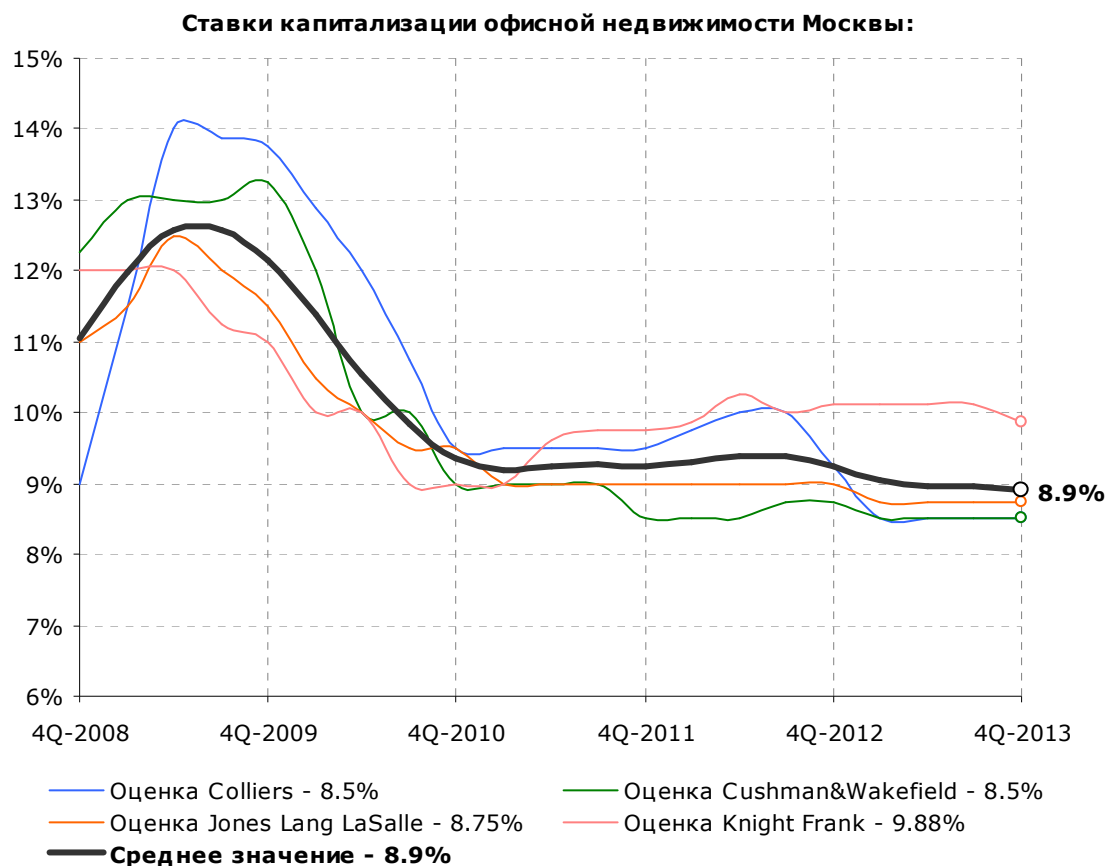


Арендные ставки офисов классов "В+" и "В-" в Москве:



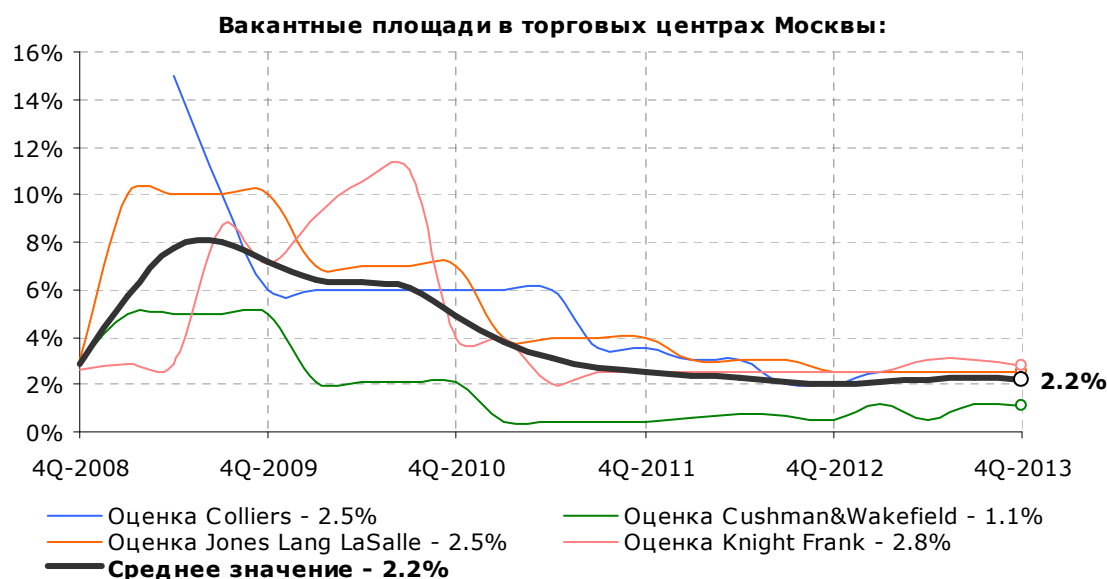
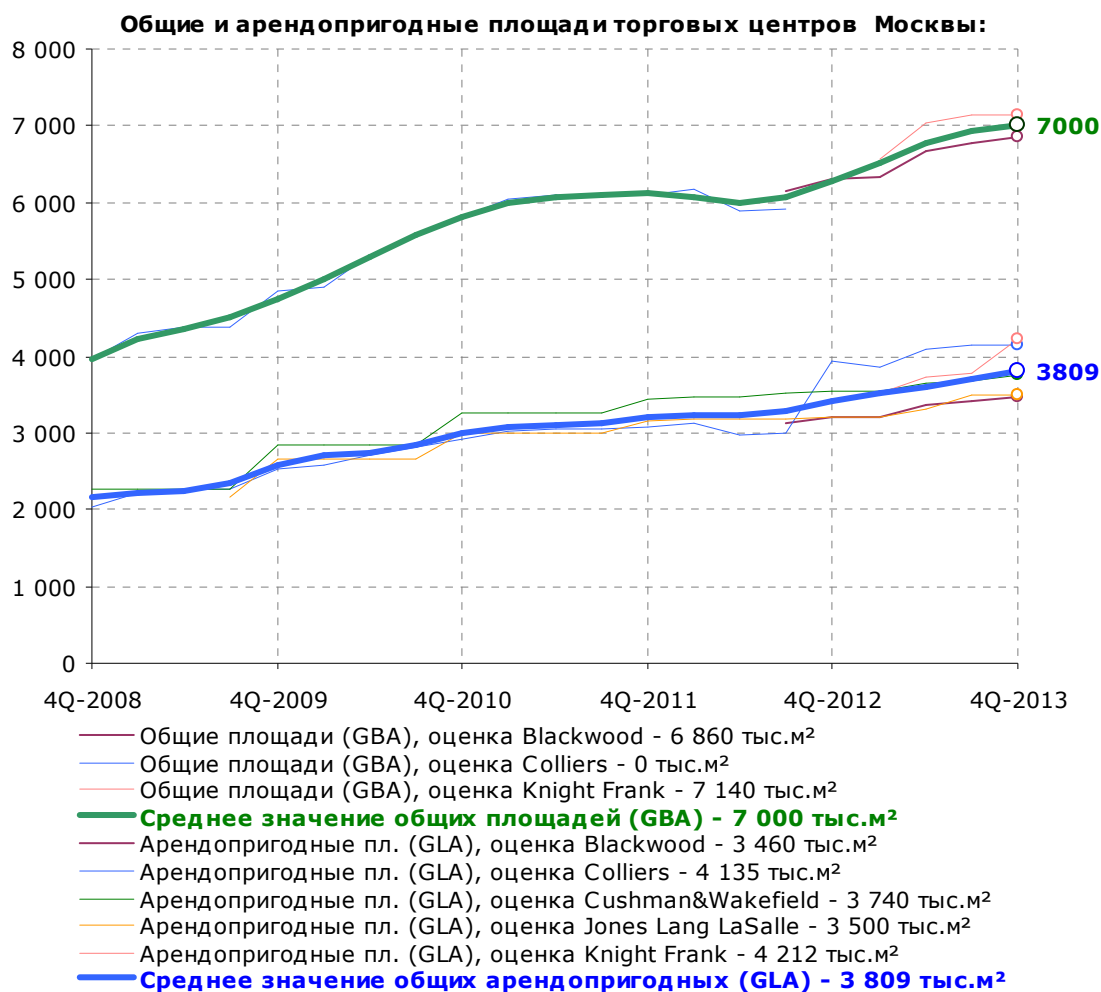


2.4. Ставки капитализации

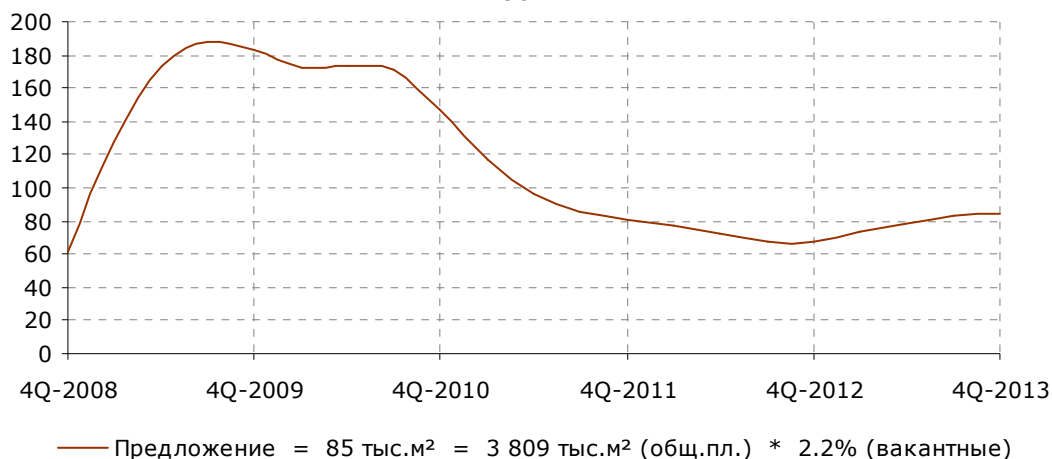


3. Торговая недвижимость

3.1. Предложение

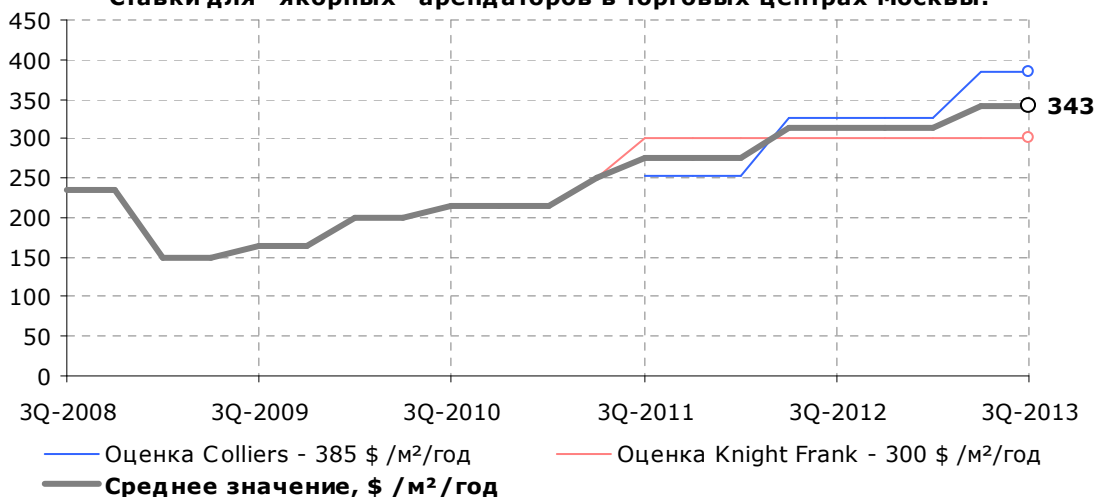


Предложение арендопригодных площадей в торговых центрах Москвы:

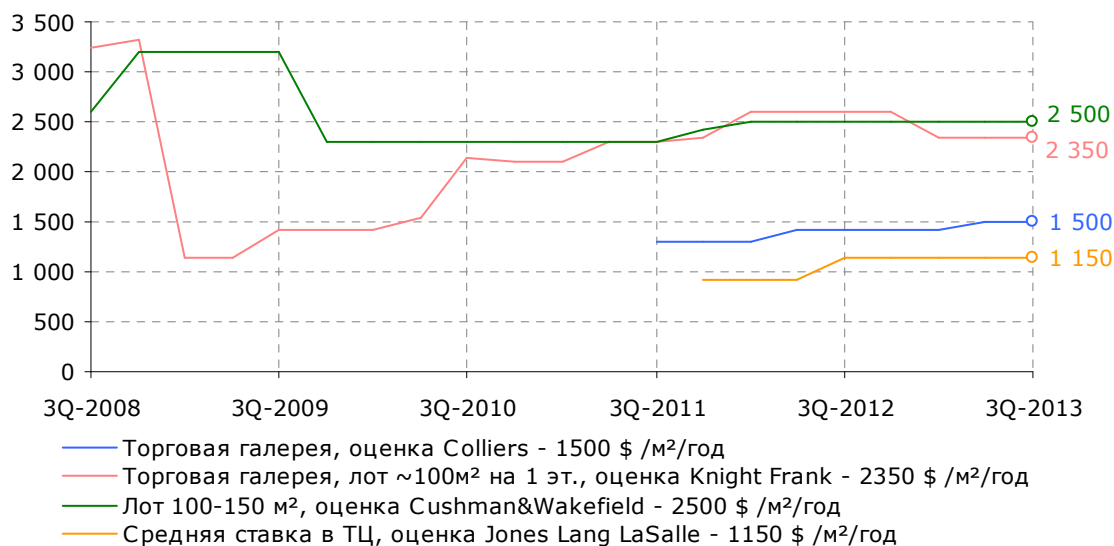


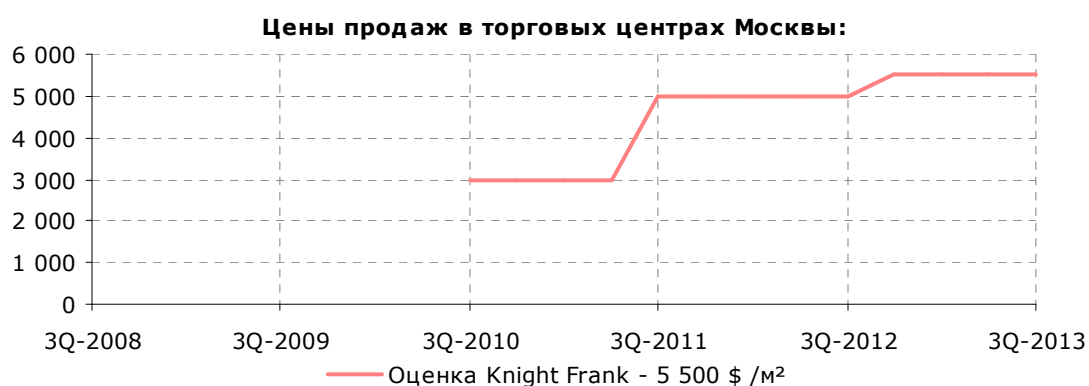
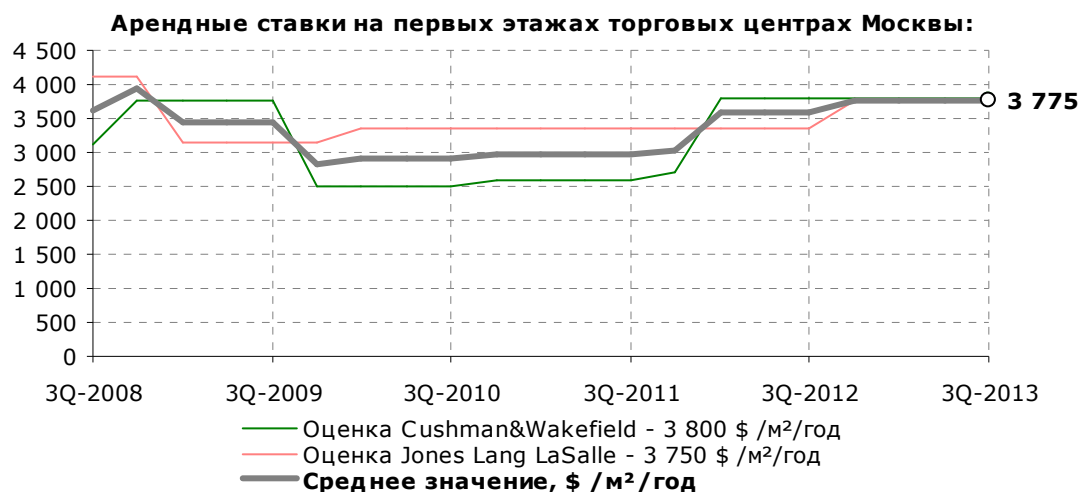
3.2. Арендные ставки и цены продаж

Ставки для "якорных" арендаторов в торговых центрах Москвы:

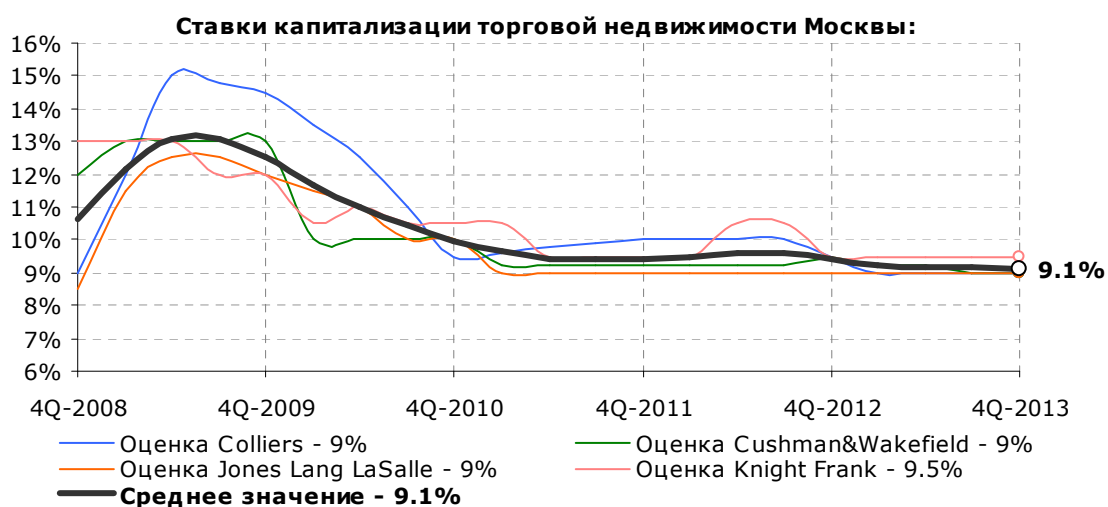


Ставки для различных арендаторов в торговых центрах Москвы:





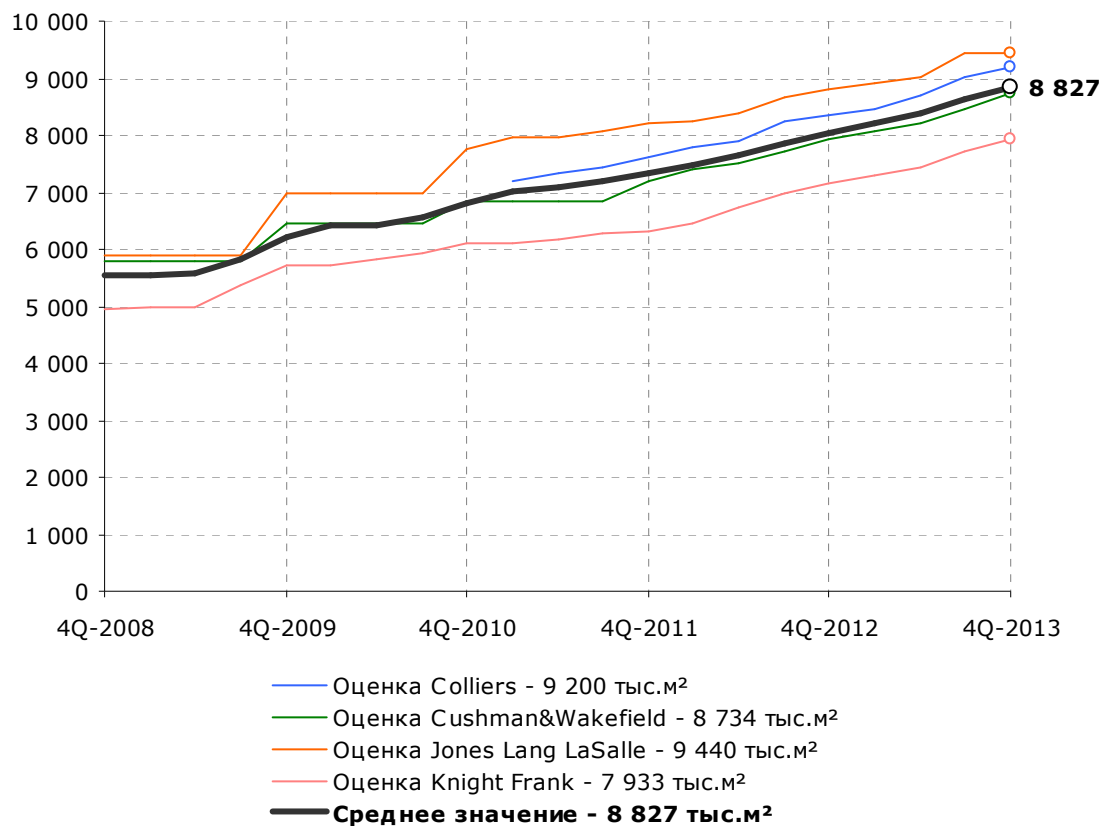
3.3. Ставки капитализации



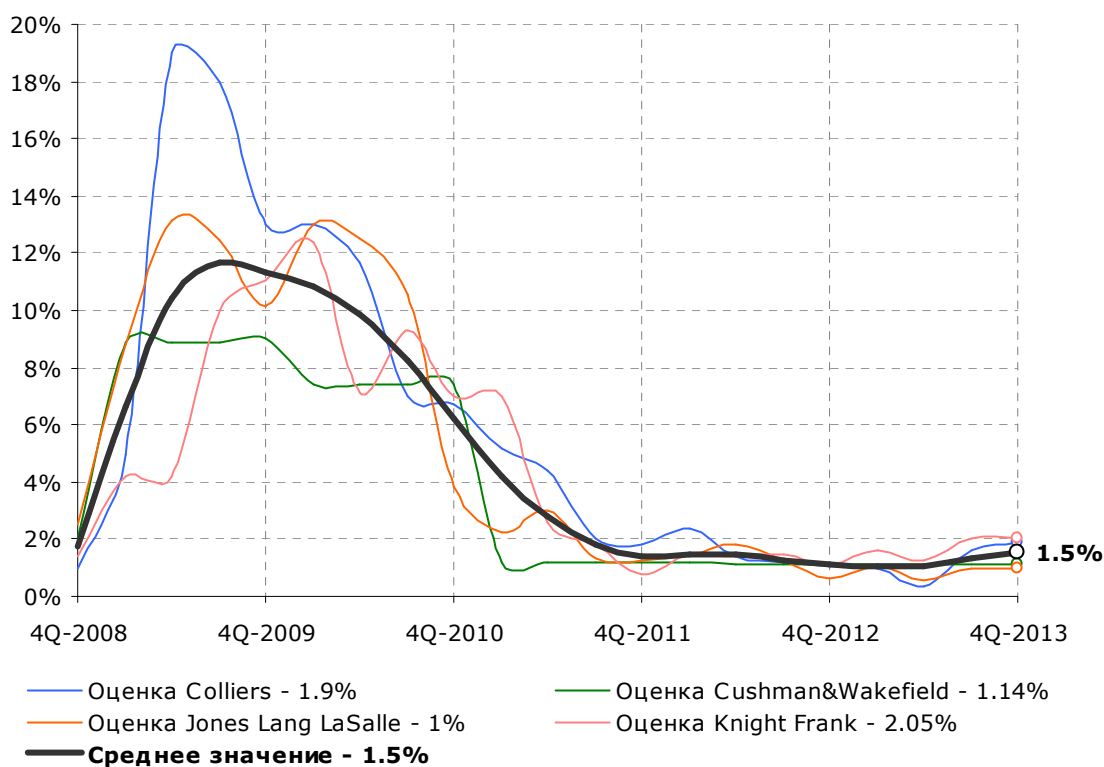
4. Складская недвижимость

4.1. Предложение и спрос

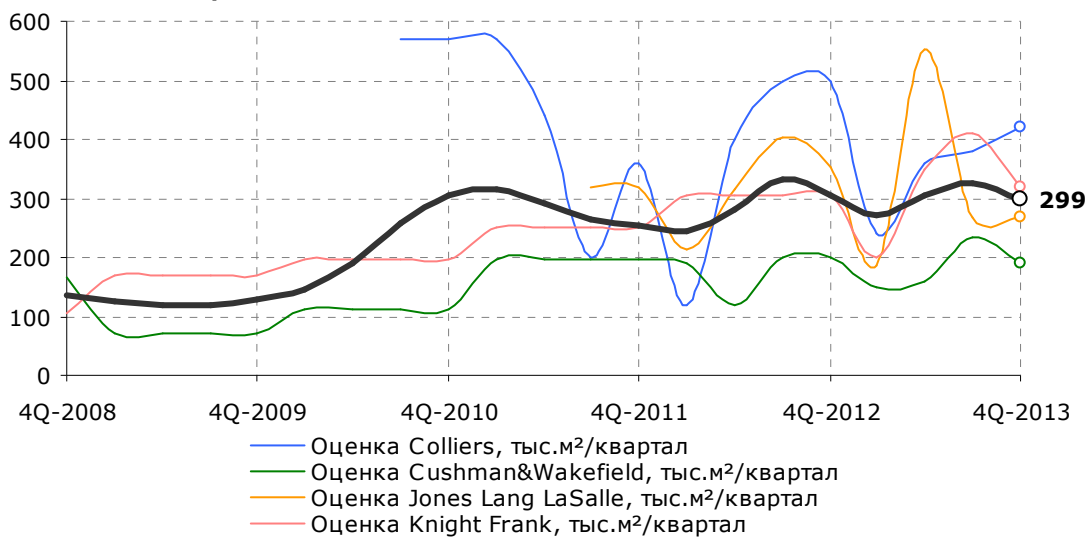
Складские площади классов "А" и "В" в Москве:



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



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

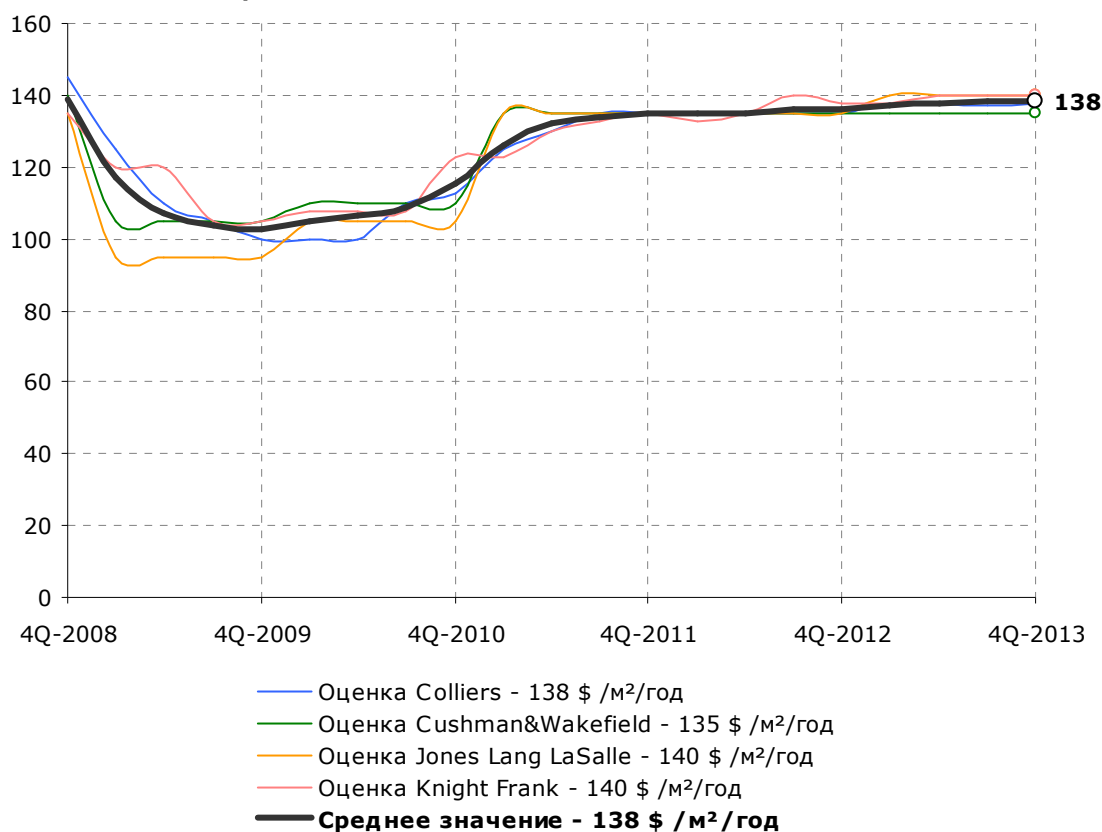


Спрос и предложение по складам классов "А" и "В" в Москве:

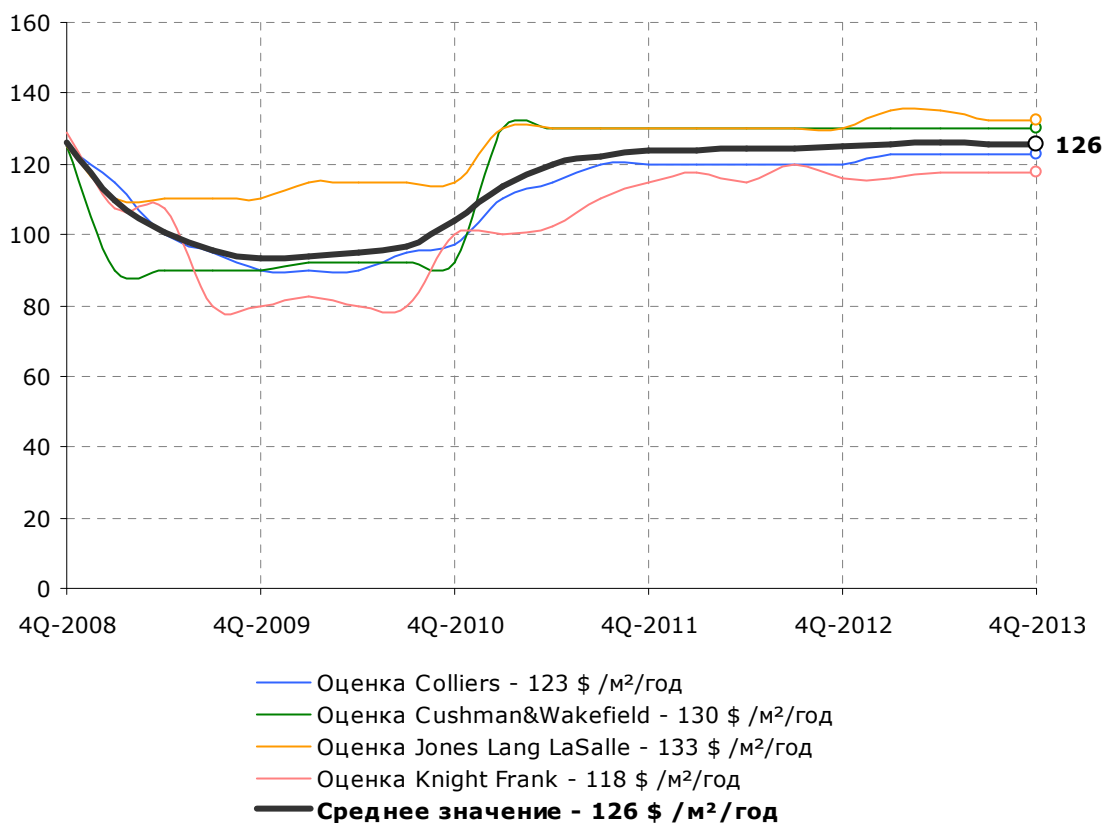


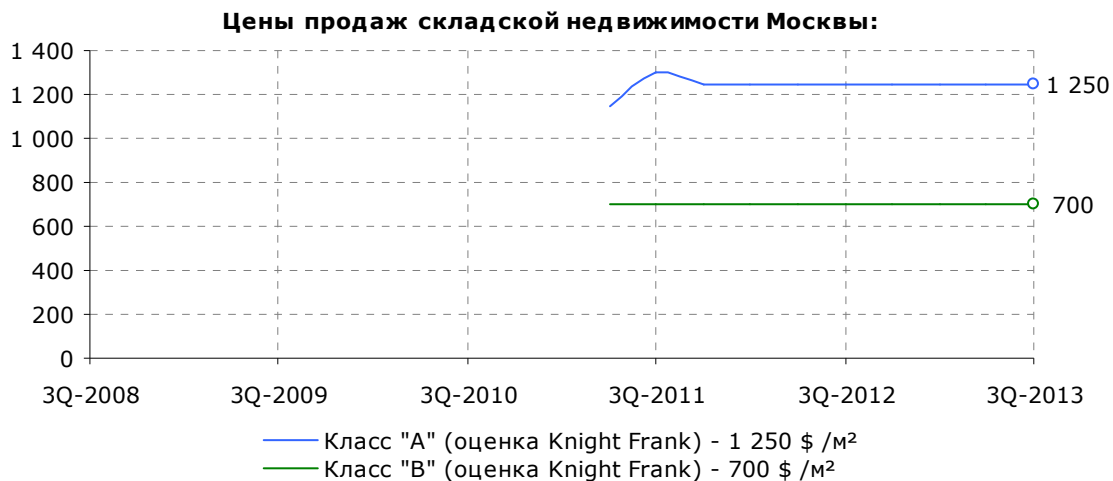
4.2. Арендные ставки и цены продаж

Арендные ставки складов класса "А" в Москве:

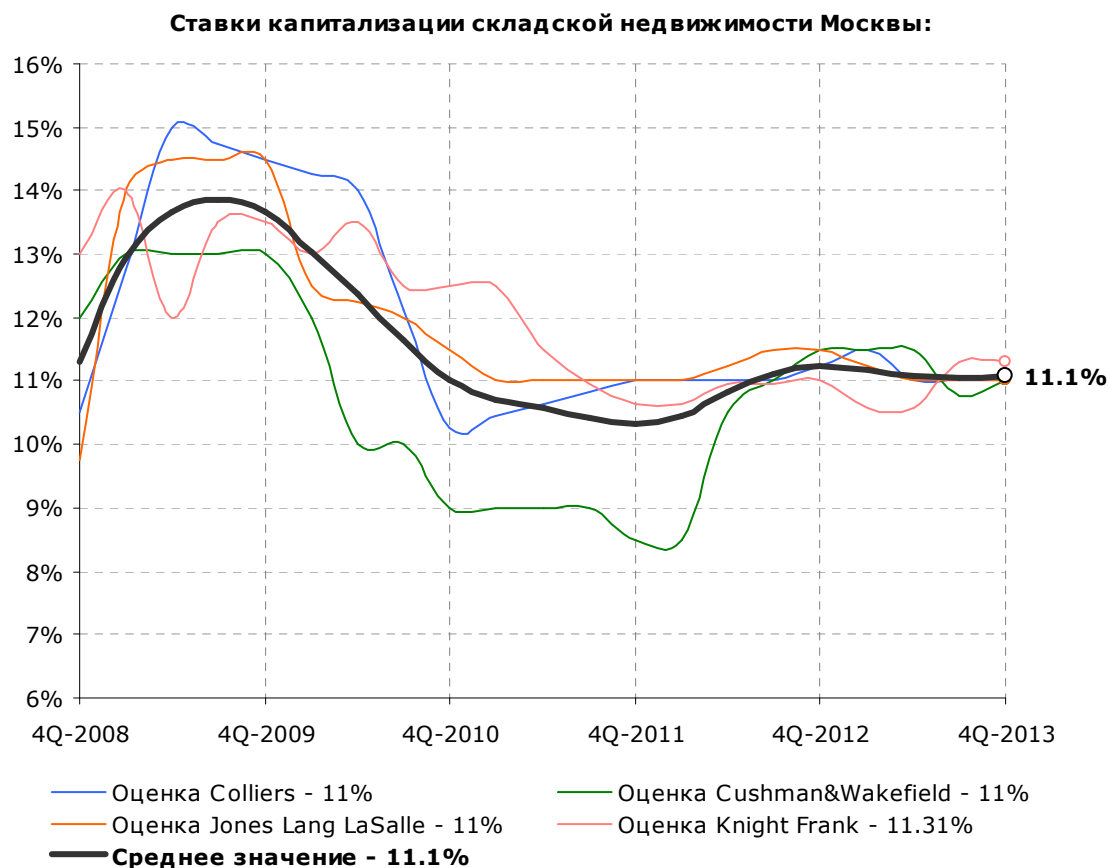


Арендные ставки складов класса "В" в Москве:



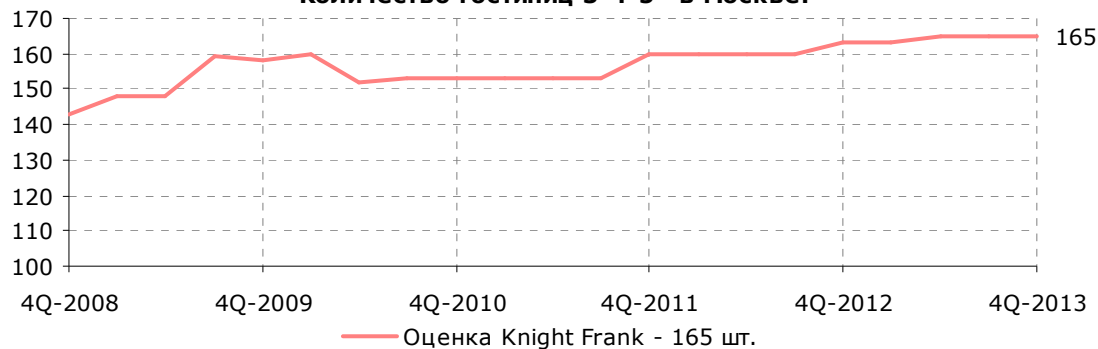


4.3. Ставки капитализации

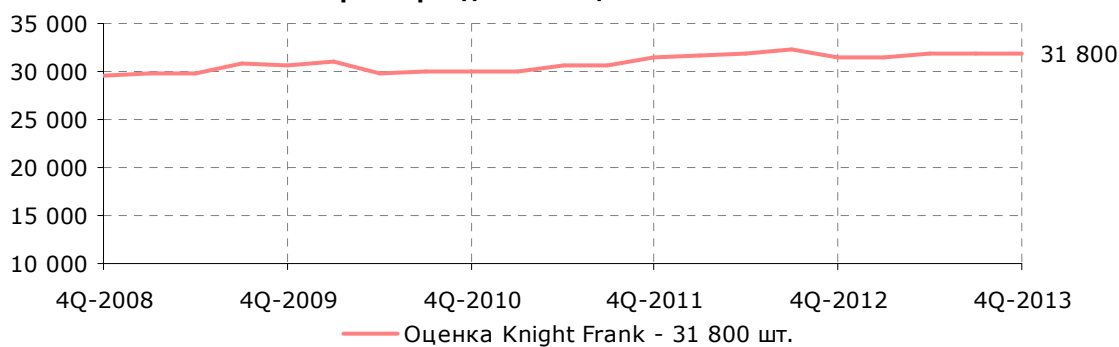


5. Гостиничная недвижимость

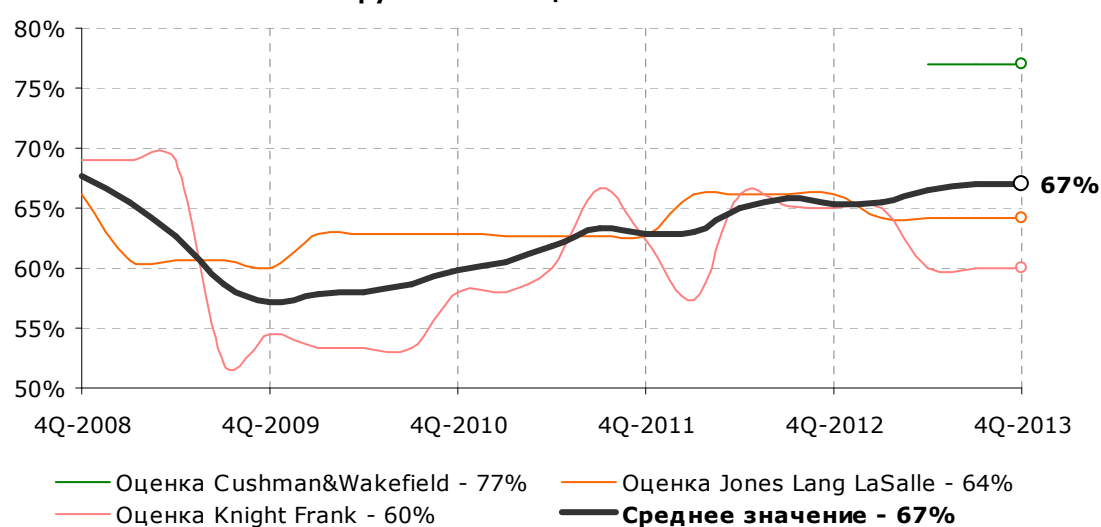
Количество гостиниц 3-4-5* в Москве:

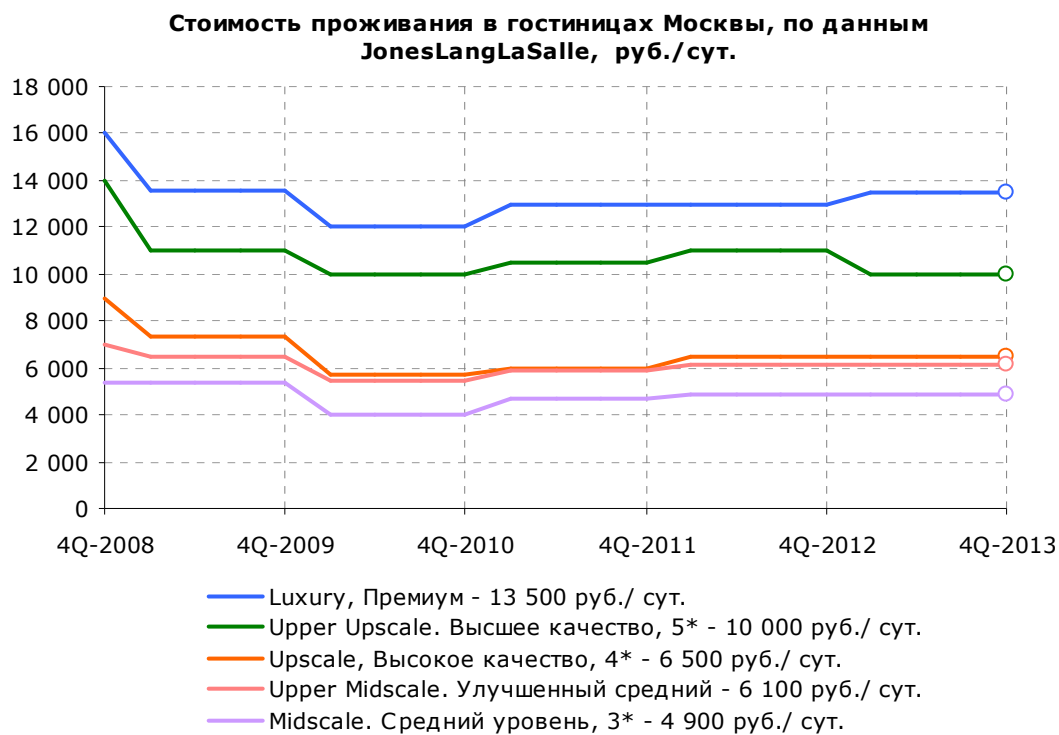


Номерной фонд гостиниц 3-4-5* в Москве:



Загрузка гостиниц 3-4-5* в Москве:





6. Сводные таблицы основных индексов коммерческой недвижимости

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 4Q-2013	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь офисов	тыс.м ²	13 797	+5.5%
Доля свободных (вакантных) площадей	%	11.8%	+0.4% (пп)
Свободные (вакантные) площади	тыс.м ²	1 628	+8.9%
Арендная ставка офисов класса "А"	\$ / м ² / год	826	-1.0%
Арендная ставка офисов класса "В+"	\$ / м ² / год	544	-3.5%
Арендная ставка офисов класса "В- "	\$ / м ² / год	440	+21.4%
Арендная ставка офисов класса "В" (всего)	\$ / м ² / год	515	+6.5%
Цены продаж офисов класса "А"	\$ / м ²	12 000	+14.8%
Цены продаж офисов класса "В+"	\$ / м ²	6 080	+7.0%
Цены продаж офисов класса "В- "	\$ / м ²	4 900	+25.0%
Цены продаж офисов класса "В" (всего)	\$ / м ²	7 745	+15.2%
Ставка капитализации офисной недвижимости	%	8.9%	-0.4% (пп)

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 4Q-2013	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь торговых центров (GBA)	тыс.м ²	7 000	+11.1%
Арендопригодная площадь торговых центров (GLA)	тыс.м ²	3 809	+9.8%
Отношение GLA / GBA	%	54%	-
Доля свободных (вакантных) площадей	%	2.2%	+0.4% (пп)
Свободные (вакантные) арендопригодные пл.	тыс.м ²	85	+25.2%
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	-
Цены продаж в торговых центрах	\$ / м ²	-	-100.0%
Ставка капитализации торговой недвижимости	%	9.1%	-0.3% (пп)

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 4Q-2013	единица измерения	значение	изменение за год
Общая площадь складов классов А и В	тыс.м ²	8 827	+9.5%
Доля свободных (вакантных) площадей	%	1.5%	+0.5% (пп)
Свободные (вакантные) площади	тыс.м ²	134	+49.4%
Арендная ставка складов класса "А"	\$ / м ² / год	138	+1.8%
Арендная ставка складов класса "В"	\$ / м ² / год	126	+1.3%
Цены продаж складов класса "А"	\$ / м ²	-	-100.0%
Цены продаж складов класса "В"	\$ / м ²	-	-100.0%
Ставка капитализации складской недвижимости	%	11.1%	-0.2% (пп)

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ, 4Q-2013	единица измерения	значение	изменение за год
Количество гостиниц 3-4-5*	шт.	165	+2
Номерной фонд	шт.	31 800	+1.0%
Загрузка	%	67%	+1.5% (пп)
Стоимость проживания в гостинице 5*	руб./день	10 000	-7.0%
Стоимость проживания в гостинице 4*	руб./день	6 500	-
Стоимость проживания в гостинице 3*	руб./день	4 900	-