



Управление
и эксплуатация

Исследования
и анализ рынков



Брокеридж



Девелопмент



Итоги 2017 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы



Геомаркетинг



Инвестиционный
консалтинг



Консалтинг



Оценка
и инвестиционный
анализ



Управление
гостиницами

СОДЕРЖАНИЕ

Основные выводы

Методика исследования

Продажа

Рынок в целом

Сравнительный анализ по сегментам

Торговые помещения

Офисные помещения

Аренда

Рынок в целом

Сравнительный анализ по сегментам

Торговые помещения

Офисные помещения



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

Геомаркетинг

Консалтинг

Брокеридж

Управление

Основные выводы

1. Объем предложения на рынке продажи коммерческой недвижимости Москвы за год значительно снизился при одновременном существенном снижении цен. На рынке аренды коммерческой недвижимости напротив, ставки остались на уровне декабря 2016 года при менее значительном снижении объема предложения.

2. Объем предложения как на рынке аренды, так и на рынке продажи вырос за год только по торговым помещениям. На рынке аренды снижение ставок наблюдалось только по торговым объектам, а на рынке продажи снижение цен по ним в сравнении с другими видами недвижимости было максимальным.

3. По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи ситуация сложилась следующая:

- Снижение ставок по торговым объектам было менее значительным по сравнению со снижением цен и мало отличалось по объектам как в пределах и так за пределами Садового Кольца. По объектам стрит-ритейл и ставки и цены за пределами центра снизились незначительно, в то время как в центре – гораздо значительнее и, особенно, цены.

- За исключением офисов, сдаваемых в аренду за пределами центра, объем предложения офисных объектов серьезно сократился, однако, если ставки умеренно выросли (более значительно – в центре), то цены – снизились (более существенно – в пределах Садового кольца).

- Общая площадь производственно-складских помещений на рынке аренды значительно снизилась, а ставки незначительно выросли. На рынке продажи средними темпами снизились и объем предложения и цены.

Главный вывод:

Отсутствие роста рынка коммерческой недвижимости, как и прежде, связано с недостаточным уровнем деловой активности строительства новых объектов и крайне скромных макроэкономических показателей. Несмотря на рост инвестиций в коммерческую недвижимость России, в 2017 году на 27% по отношению к 2016 году, отставание объема инвестиций от докризисного уровня 2013 года является более чем двукратным. В таких условиях, рынок аренды чувствует себя более уверенно, чем рынок продажи.

Реализация отложенного спроса на низком офисном рынке в виду низкой деловой активности пока не способна привести к росту цен даже в условиях сокращения объема предложения/. Положение на рынке аренды несколько лучше, однако рост ставок незначителен. Потребительский спрос остается низким как в связи с невысокими доходами населения, так и с преобладанием сберегательной модели поведения. Данные факторы оказывают отрицательное влияние на рынок торговых помещений, в целом, и к затовариванию рынка продаже, в частности.

В 2018 году, году президентских выборов, инвестиционная активность, скорее всего, будет традиционно невысокой. В условиях отсутствия роста инвестиционной и деловой активности, можно предположить, что заметного улучшения на рынке коммерческой недвижимости в течение года не произойдет.

Методика исследования

В качестве объектов для исследования рынка продажи коммерческой недвижимости были отобраны объекты коммерческой недвижимости, выставленные на продажу в открытых источниках, - офисные, производственно-складские помещения (ПСП) и помещения свободного коммерческого назначения (ПСН), а также торговые помещения с общей площадью более 100 кв.м. При этом в целях анализа ценовой динамики используется средневзвешенная цена продажи, которая рассчитана как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов.

В качестве объектов для исследования рынка аренды коммерческой недвижимости были отобраны объекты коммерческой недвижимости, предлагаемые в открытых источниках, - торговые, офисные, производственно-складские помещения (ПСП) с общей площадью более 50 кв.м. В целях анализа ценовой динамики используется средняя арендная ставка, которая рассчитана как среднее арифметическое цен всех объектов, а также суммарная годовая арендная плата (ГАП), которая рассчитана как сумма арендной платы за год.



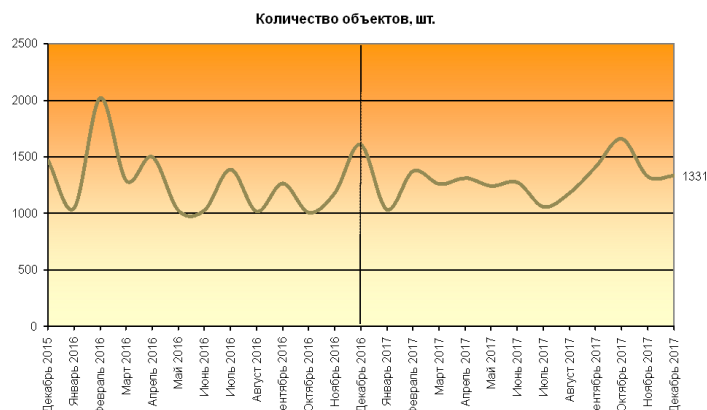
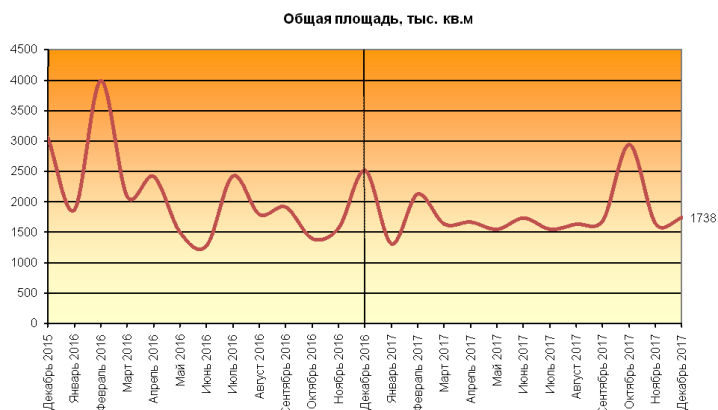
Продажа

Рынок в целом

Объем предложения

За исключением начала года и серьезного всплеска в октябре объем предложения в 2017 году оставался относительно стабильным.

С декабря 2016 по декабрь 2017 года по количеству объем предложения снизился на **17%**, а по общей площади - на **31%** и составил **1 331** объект общей площадью **1 738** тыс.кв.м.

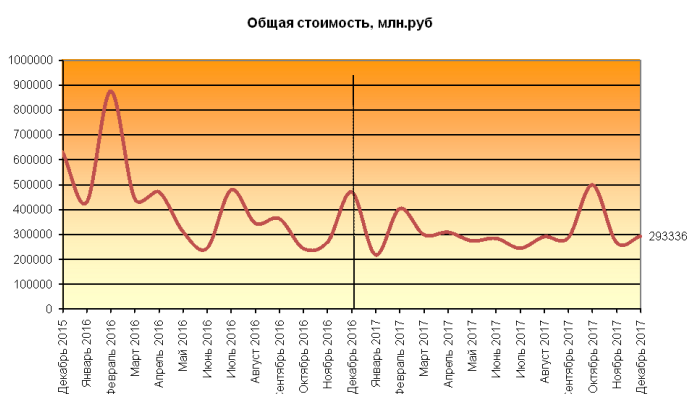
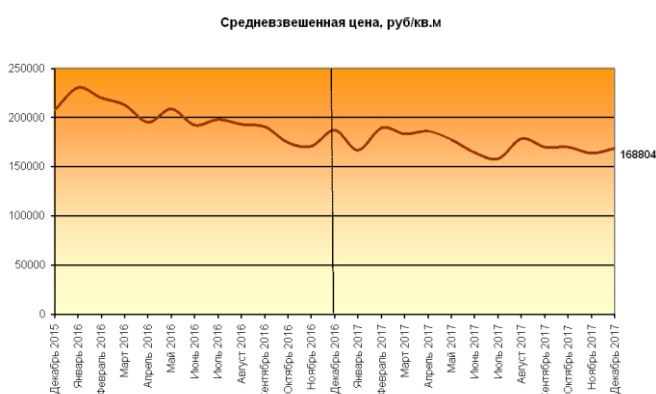


Ценовые показатели

Цены на протяжении года постепенно снижались, при этом в феврале и августе произошли две ценовые коррекции: Снижение за год рублевых цен оказалось сопоставимым с показателями 2016 года и составило **10%**, а долларовых – **20%**. Средневзвешенная цена на рынке коммерческой недвижимости Москвы в декабре 2017 года снизилась до **168804** руб./кв.м, или **2 865**\$/кв.м.

Снижение цен, как и в 2016 году, происходило в условиях уменьшения объема предложения, что может свидетельствовать об отсутствии роста спроса под влиянием более чем скромных макроэкономических показателей..

Общий объем предложения по стоимости с 469 млрд.руб. в декабре 2016 года уменьшился на **38%** и в декабре 2017 года составил **293** млрд.руб.



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

Брокеридж

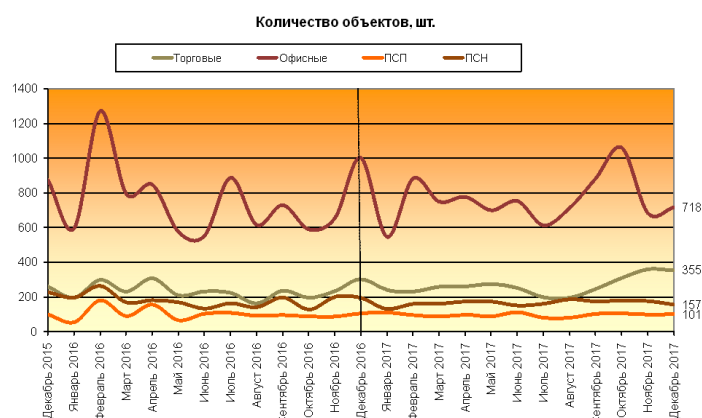
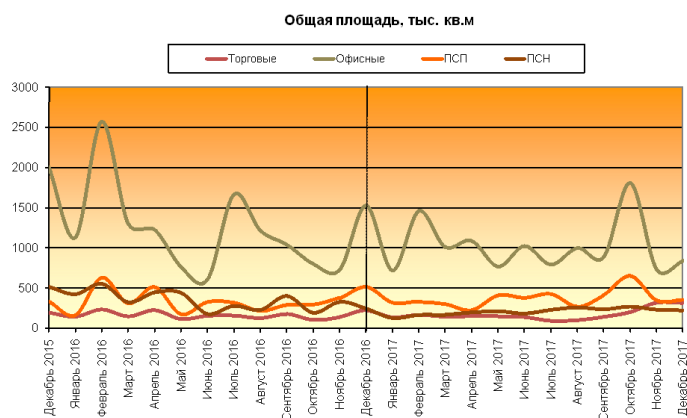
Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

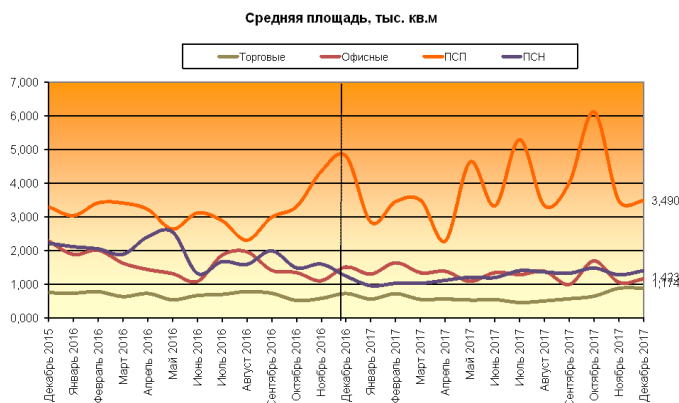
За 2017 год объем предложения по общей площади торговых помещений вырос на **42%**. По всем другим сегментам объем предложения, напротив, снизился - на **45%** по офисным, на **32%** по производственно-складским помещениям, и на **9%** по помещениям свободного назначения.

Объем предложения в декабре 2017 года составил **355** торговых объектов общей площадью **319** тыс.кв.м., **718** офисных объектов общей площадью **843** тыс.кв.м., **101** производственно-складское помещение общей площадью **353** тыс.кв.м. и **157** помещений свободного назначения общей площадью **223** тыс.кв.м.

В структуре рынка по общей площади лидирующее положение в декабре 2017 года, как и ранее, заняли офисные помещения, доля которых на рынке составила **61%**, второе место с долей **19%**у производственно-складских помещений, доля помещений свободного назначения составила **11%**, а доля торговых помещений – **9%**. Доля офисных помещений за год снизилась на **3 п.п.**, доля торговых помещений выросла на **2 п.п.**, доля помещений свободного назначения уменьшилась на **7 п.п.**, а доля производственно-складских помещений выросла на **8 п.п.**.



Судя по снижению средней площади экспонируемых объектов офисного и производственно-складского назначения на **23** и **27%** соответственно, помещения больших размеров постепенно вымываются с рынка. Напротив, по торговым объектам и помещениям свободного назначения, средние площади которых за год выросли на **22** и **13%**, спрос сместился в сторону более мелких объектов.



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Общая площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2015	3 048	199	2 004	331	514
Декабрь 2016	2 511	224	1 528	515	245
Декабрь 2017	1 738	319	843	353	223
Прирост за 12.2015-12.2016.%	-18%	13%	-24%	56%	-52%
Прирост за 12.2016-12.2017.%	-31%	42%	-45%	-32%	-9%
Количество объектов, шт.					
Декабрь 2015	1 465	261	874	100	230
Декабрь 2016	1 609	303	1 004	107	195
Декабрь 2017	1 331	355	718	101	157
Прирост за 12.2015-12.2016.%	10%	16%	15%	7%	-15%
Прирост за 12.2016-12.2017.%	-17%	17%	-28%	-6%	-19%
Средняя площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2015	2,081	0,761	2,293	3,308	2,237
Декабрь 2016	1,561	0,738	1,522	4,810	1,259
Декабрь 2017	1,306	0,898	1,174	3,490	1,423
Прирост за 12.2015-12.2016.%	-25%	-3%	-34%	45%	-44%
Прирост за 12.2016-12.2017.%	-16%	22%	-23%	-27%	13%

Ценовые показатели

Снижение цен наблюдалось по всем сегментам и составило: **16%** по торговым объектам, **13%** - по офисным, **11%** - по производственно-складским и **1%** - по помещениям свободного назначения.

Объем предложения в стоимостном выражении по торговым объектам вырос на **20%**, по офисным помещениям снизился на **52%**, по производственно-складским помещениям – на **39%**, а по помещениям свободного назначения – на **10%**.



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

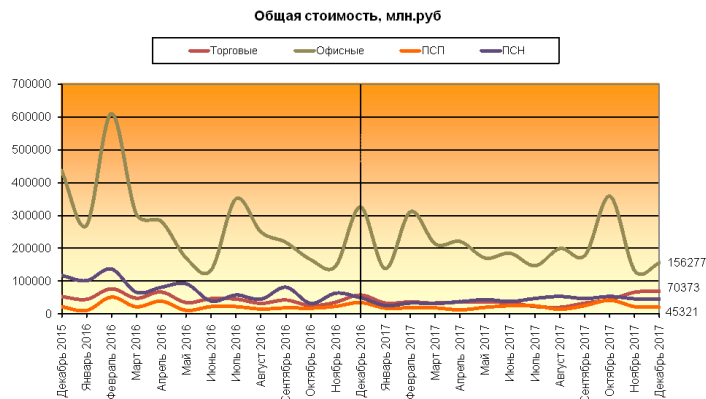
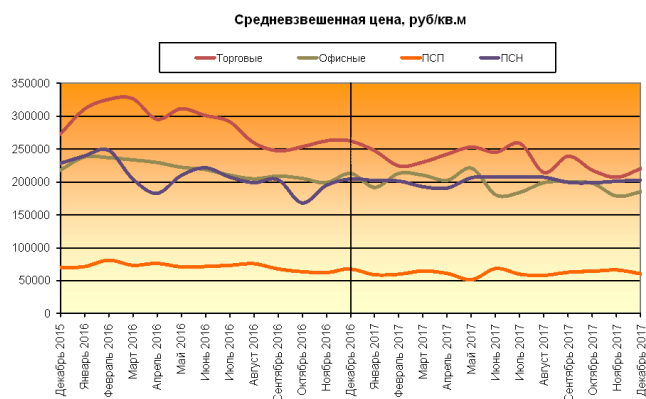
Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

Брокеридж

Минимальное снижение цен на помещения свободного назначения по сравнению с прочими видами недвижимости можно объяснить тем дисбалансом, который в динамике цен возник в 2016 году, когда снижение цен по таким объектам было максимальным. Поэтому речь, скорее всего, в данном случае, идет лишь о ценовой коррекции, а в остальном спрос на разные виды коммерческой недвижимости снижался в сопоставимых масштабах. Максимальное снижение цен в 2017 году было отмечено по торговым помещениям на фоне существенного роста их объема предложения. Это может быть связано с затовариванием рынка в связи с невысоким потребительским спросом в условиях низких доходов и распространение сберегательной модели поведения населения.



	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Среднезвешенная цена, руб./кв.м.					
Декабрь 2015	207 263	272 532	217 928	70 252	228 605
Декабрь 2016	187 095	262 512	213 419	67 720	204 814
Декабрь 2017	168 804	220 759	185 378	60 606	202 861
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-10%	-4%	-2%	-4%	-10%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-10%	-16%	-13%	-11%	-1%
Общая стоимость, млн.руб.					
Декабрь 2015	631 792	54 164	436 790	23 242	117 595
Декабрь 2016	469 883	58 731	326 029	34 852	50 271
Декабрь 2017	293 336	70 373	156 277	21 365	45 321
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-26%	8%	-25%	50%	-57%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-38%	20%	-52%	-39%	-10%

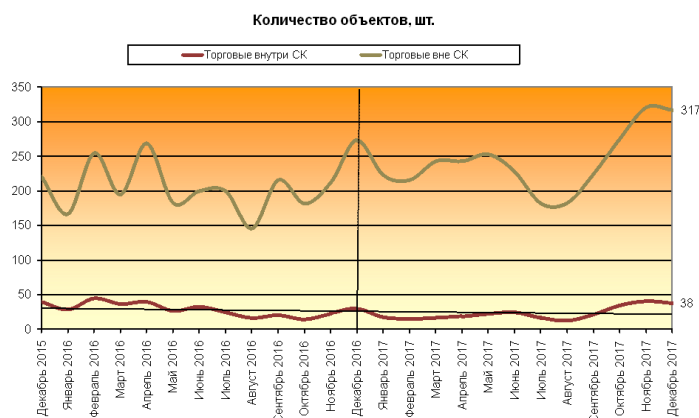
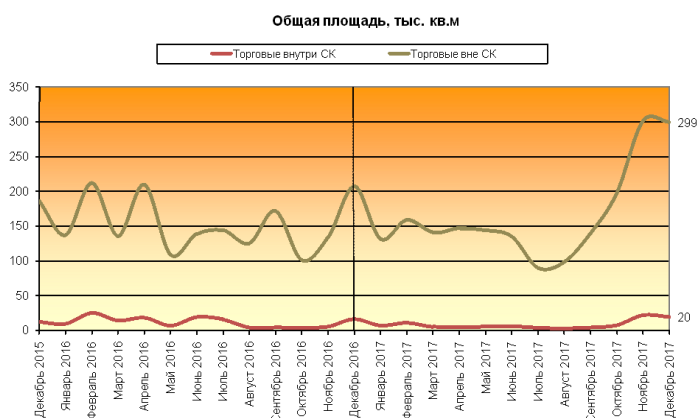
Торговая недвижимость

Объем предложения

В декабре 2017 года общая площадь предложения торговой недвижимости в центре по сравнению с декабрем 2016 года выросла на **19%**, а за пределами центра – на **44%**.

Всего в декабре 2017 года на продажу было выставлено **38** объектов в пределах Садового Кольца и **317** объектов за его пределами суммарной площадью **20** и **299тыс. кв.м** соответственно.

Общий объем предложения торговых помещений в декабре составил **355** объектов общей площадью **319тыс. кв. м** со средней площадью объекта **900кв. м**.



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

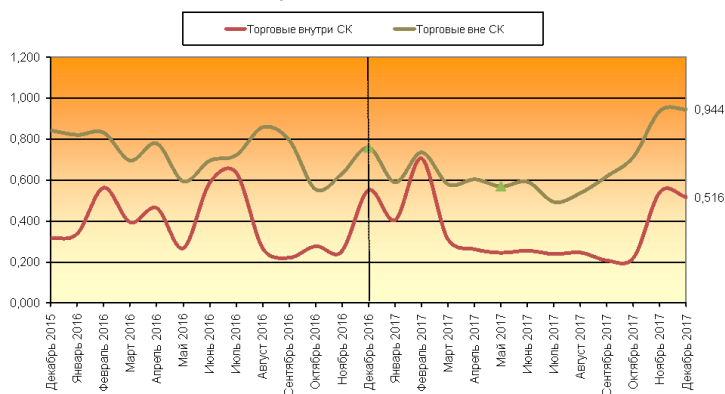
Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

Брокеридж

Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по торговым помещениям

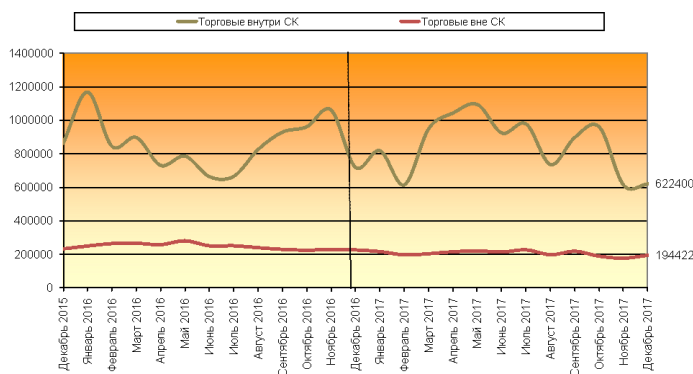
	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2015	199	13	186
Декабрь 2016	224	17	207
Декабрь 2017	319	20	299
Прирост за 12.2015-12.2016,%	13%	30%	11%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	42%	19%	44%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2015	261	40	221
Декабрь 2016	303	30	273
Декабрь 2017	355	38	317
Прирост за 12.2015-12.2016,%	16%	-25%	24%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	17%	27%	16%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2015	0,76	0,32	0,84
Декабрь 2016	0,74	0,55	0,76
Декабрь 2017	0,90	0,52	0,94
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-3%	74%	-10%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	22%	-6%	24%

Ценовые показатели

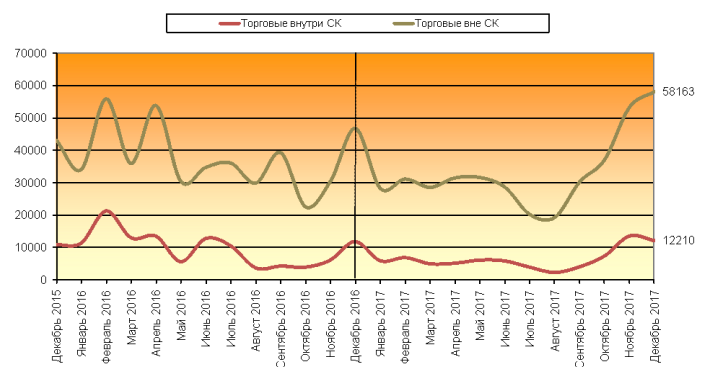
Цены на торговые объекты как в центре, так и за его пределами с декабря 2016 по декабрь 2017 года снизилась на **14%** и составили, соответственно, **622 400 руб./кв.м.** и **194 422 руб./кв.м.** Цена по всем торговым помещениям за 2017 год снизилась на **16%** до **220 759 руб./кв.м.**

Стоимостной объем предложения торговых помещений за 12 месяцев в центре вырос на **3%**, а на периферии - на **24%**.

Средневзвешенная цена, руб/кв.м



Общая стоимость, млн.руб.



Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средневзвешенная цена, руб/кв.м.			
Декабрь 2015	272 532	862 544	232 331
Декабрь 2016	262 512	720 703	225 982
Декабрь 2017	220 759	622 400	194 422
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-4%	-16%	-3%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-16%	-14%	-14%
Общая стоимость, млн.руб.			
Декабрь 2015	54 164	10 935	43 229
Декабрь 2016	58 731	11 906	46 825
Декабрь 2017	70 373	12 210	58 163
Прирост за 12.2015-12.2016,%	8%	9%	8%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	20%	3%	24%

Стрит-ритейл

Объем предложения объектов формата street-retail за 2017 год по общей площади вырос на **51%** и составил **34 тыс.кв.м.** В центре общая площадь экспонируемых объектов выросла на **114%** до **6 тыс.кв.м.**, а за его пределами - на **41%** и составила **27 тыс.кв.м.**

Средневзвешенная цена в целом по городу снизилась на **8%** и составила **382 352 руб./кв.м./год.** В центре цены снизились на **33%** до **732 913 руб./кв.м./год.**, а за его пределами, - на **4%** до **301 778 руб./кв.м./год.**

По сравнению с 2016 годом, ситуация в ценовой динамике поменялась, и, если в 2016 году максимальное снижение цен наблюдалось по помещениям за пределами центра, то в 2017 году максимальное снижение цен отмечалось по объектам уже в центре. Данная ситуация свидетельствует о нестабильности развития рынка.



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

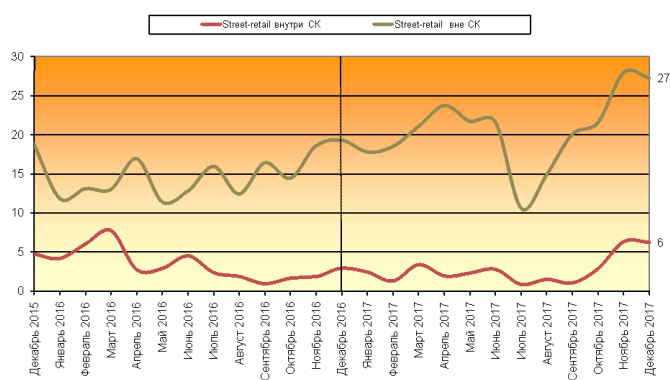
Геомаркетинг

Консалтинг

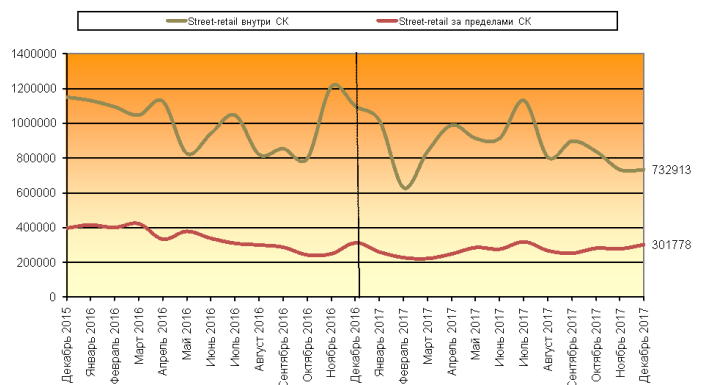
Управление

Брокеридж

Общая площадь, тыс. кв.м



Средневзвешенная цена, руб./кв.м



Общая площадь, тыс.кв.м.	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
Декабрь 2015	24	5	19
Декабрь 2016	22	3	19
Декабрь 2017	34	6	27
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-5%	-38%	3%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	51%	114%	41%
Количество объектов, шт.	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
Декабрь 2015	77	20	57
Декабрь 2016	79	11	68
Декабрь 2017	114	18	96
Прирост за 12.2015-12.2016,%	3%	-45%	19%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	44%	64%	41%
Средняя площадь, тыс.кв.м.	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
Декабрь 2015	0,31	0,24	0,33
Декабрь 2016	0,28	0,27	0,28
Декабрь 2017	0,29	0,35	0,28
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-8%	12%	-14%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	4%	31%	0%

Средневзвешенная цена, руб./кв.м.	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
Декабрь 2015	549 600	1 151 282	396 572
Декабрь 2016	416 895	1 098 217	313 467
Декабрь 2017	382 352	732 913	301 778
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-24%	-5%	-21%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-8%	-33%	-4%
Общая стоимость, млн.руб.	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
Декабрь 2015	12 927	5 490	7 436
Декабрь 2016	9 284	3 223	6 061
Декабрь 2017	12 824	4 594	8 230
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-28%	-41%	-18%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	38%	43%	36%

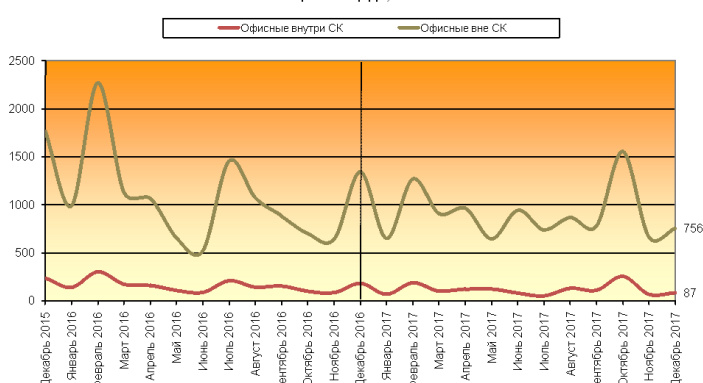
Офисная недвижимость

Объем предложения

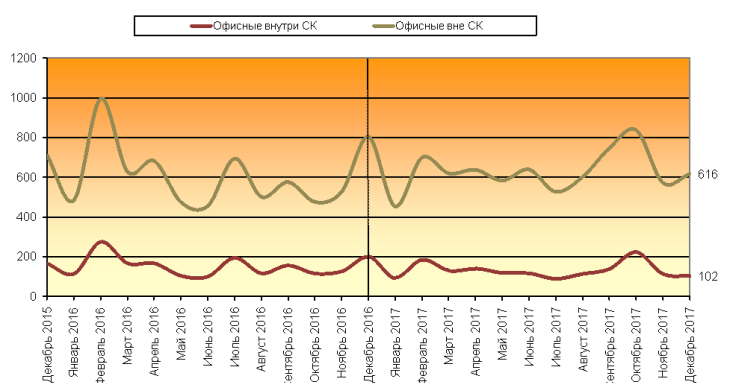
Объем предложения офисов в центре снизился на **53%** по общей площади и на **49%** по количеству, а за пределами центра уменьшился на **44%** по общей площади и увеличился на **23%** по количеству.

Всего в декабре 2017 года было выставлено **102** объекта общей площадью **87** тыс.кв.м. в пределах Садового Кольца и **616** объектов за его пределами суммарной площадью **756** тыс.кв.м. Общий объем предложения офисных площадей составил **718** объектов общей площадью **843** тыс.кв.м со средней площадью одного объекта **1 174 кв.м.**

Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.



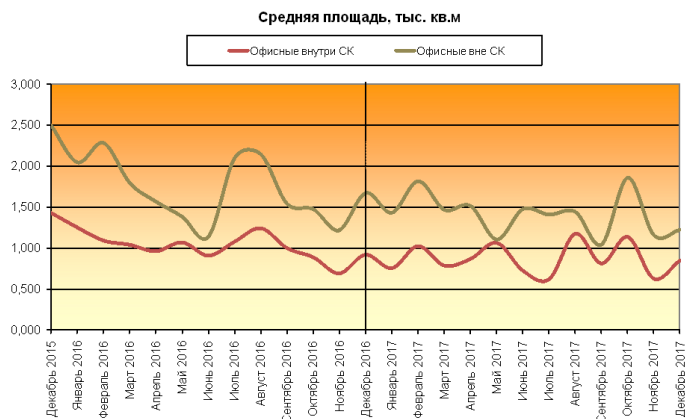
Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

Брокеридж



Динамика показателей по офисным помещениям

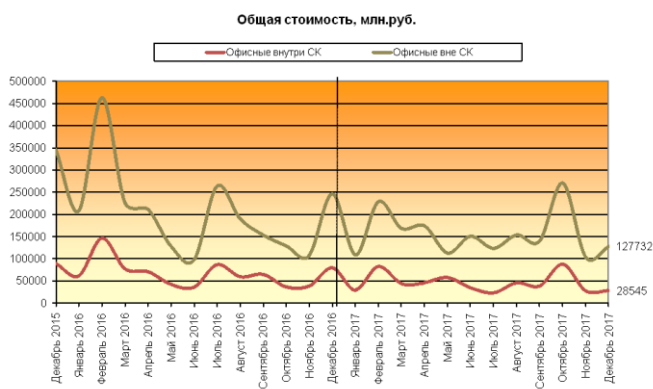
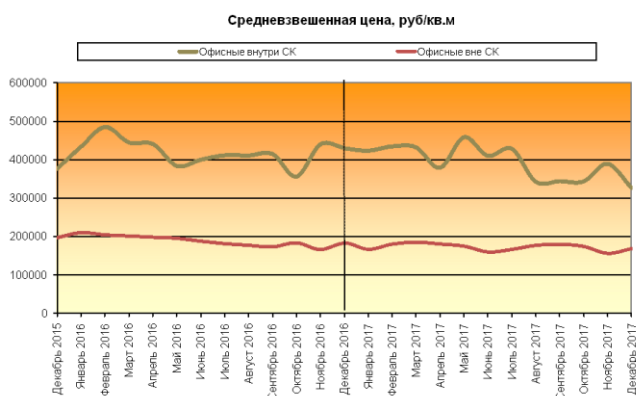
	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2015	2 004	238	1 766
Декабрь 2016	1 528	185	1 343
Декабрь 2017	843	87	756
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-24%	-22%	-24%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-45%	-53%	-44%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2015	874	166	708
Декабрь 2016	1 004	201	803
Декабрь 2017	718	102	616
Прирост за 12.2015-12.2016,%	15%	21%	13%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-28%	-49%	-23%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2015	2,293	1,435	2,495
Декабрь 2016	1,522	0,920	1,672
Декабрь 2017	1,174	0,855	1,227
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-34%	-36%	-33%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-23%	-7%	-27%

Ценовые показатели

За 12 месяцев с декабря 2016 по декабрь 2017 года средневзвешенная цена на офисные объекты в центре снизилась на **24%** до **327 424** руб./кв.м, а за пределами Садового Кольца – снизилась на **8%** до **168 994** руб./кв.м. Средневзвешенная цена по всем офисным помещениям за 2017 год уменьшилась на **13%** и составила **185 378**руб./кв.м.

Судя по значительному снижению цен в 2017 году на офисные объекты в центре, спрос на них после роста в 2016 году существенно сократился.

Уменьшение объема предложения в стоимостном выражении составило **64%** до **28** млрд.руб в пределах Садового Кольца и **48%** до **127** млрд.руб за его пределами, а в целом стоимость офисных объектов в 2017 году уменьшилась на **52%** до **156**млрд.руб.



Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средневзвешенная цена, руб/кв.м.			
Декабрь 2015	217 928	376 649	196 524
Декабрь 2016	213 419	429 637	183 655
Декабрь 2017	185 378	327 424	168 994
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-2%	14%	-7%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-13%	-24%	-8%
Общая стоимость, млн.руб.			
Декабрь 2015	436 790	89 708	347 083
Декабрь 2016	326 029	79 417	246 612
Декабрь 2017	156 277	28 545	127 732
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-25%	-11%	-29%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-52%	-64%	-48%



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

Брокеридж

Аренда

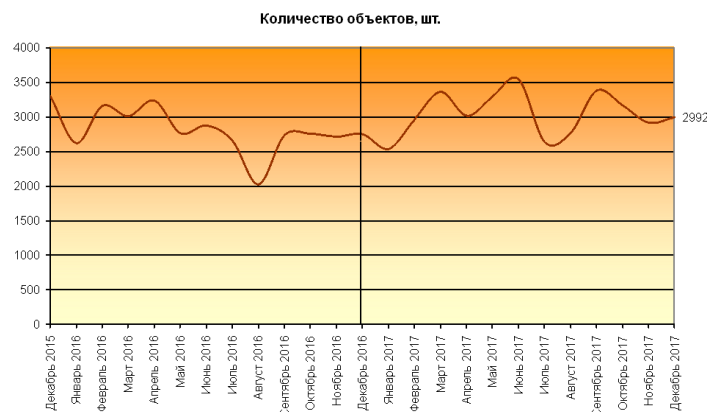
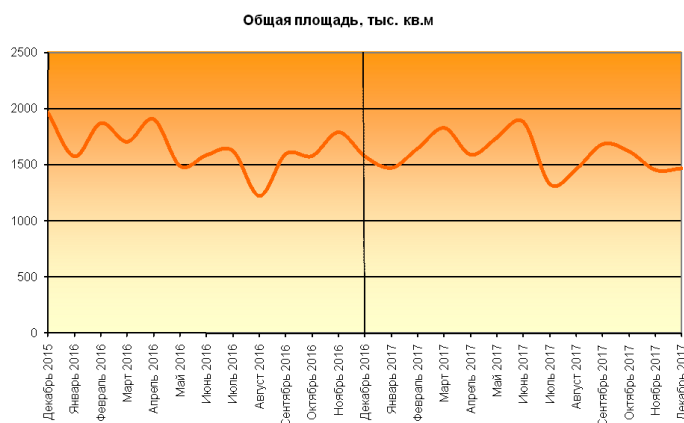
Рынок в целом

Объем предложения

Объем предложения на протяжении **2017** года заметно колебался от месяца к месяцу, но в целом можно сказать, что до лета он рос, после чего снижался.

Общее снижение объема предложения по площади за 12 месяцев составило **7%**.

В декабре 2017 года на рынке экспонировалось **2 992** объекта общей площадью **1 467** тыс.кв.м.

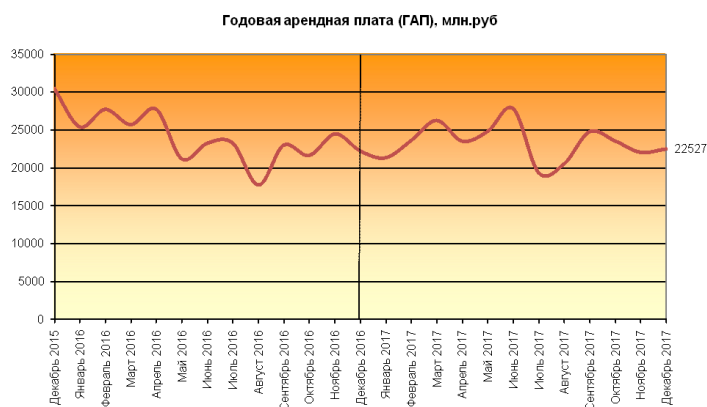


Ценовые показатели

Арендные ставки на протяжении 2017 года так же, как и объем предложения, колебались, но незначительно.

Средняя ставка на рынке аренды с декабря 2016 по декабрь 2017 года выросла на **1%** в рублевом и снизилась на **9%** в долларовом выражении. В декабре средняя арендная ставка составила **18236** руб./кв.м./год, или **313** \$/кв.м./год.

На фоне низкой инфляции (2,5% за 2017 год по данным Росстата) и крайне скромных иных макроэкономических показателей, 1%-ный рост ставки можно оценивать как вполне хороший показатель, характерный для нашей «новой экономической реальности». По сравнению с рынком продажи рынок аренды по всем видам недвижимости в данных условиях чувствует себя существенно лучше.

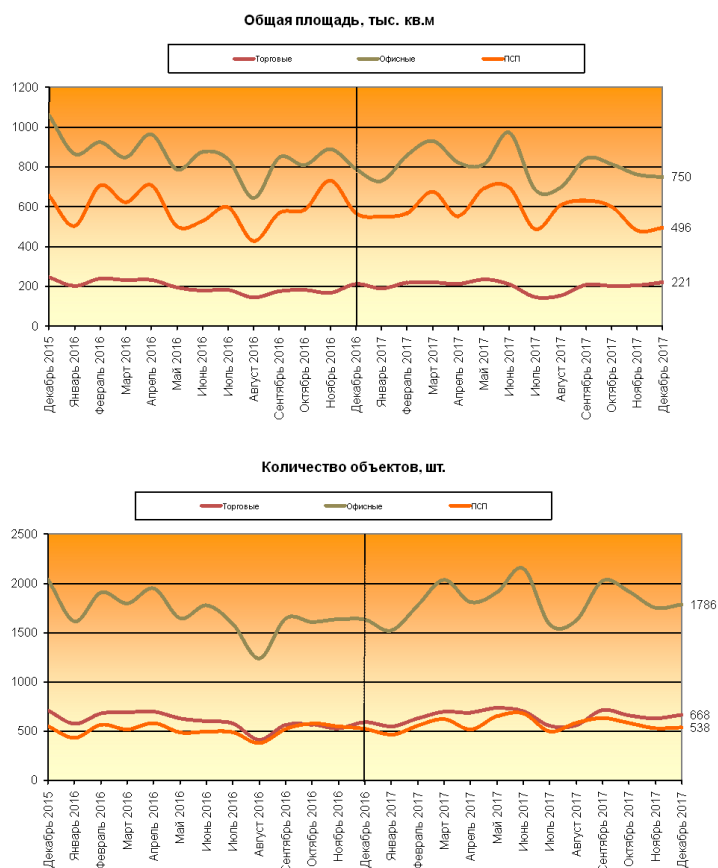


Сравнительный анализ по сегментам

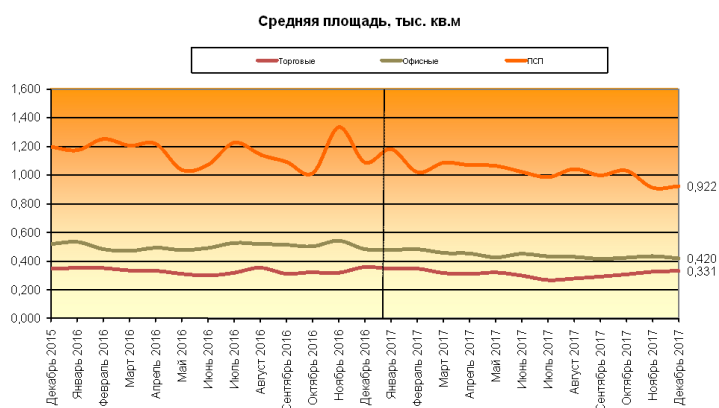
Объем предложения

Темпы прироста объема предложения по общей площади в 2017 году на рынке аренды составили **+4%** по торговой недвижимости, **-5%** - по офисной и **-13%** по производственно-складской недвижимости.

Общая площадь экспонируемых объектов в декабре 2017 года составила: **221** тыс.кв.м. по торговым объектам, **750** тыс.кв.м. – по офисным и **496** тыс.кв.м. – по производственно-складским.



На протяжении 2017 года средняя площадь экспонируемых торговых помещений снизилась на **8%**, производственно-складских – на **15%**, офисных – на **13%**.



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Общая площадь, тыс.кв.м.				
Декабрь 2015	1 964	246	1 061	657
Декабрь 2016	1 572	212	791	569
Декабрь 2017	1 467	221	750	496
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-20%	-14%	-25%	-13%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-7%	4%	-5%	-13%
Количество объектов, шт.				
Декабрь 2015	3 298	712	2 037	549
Декабрь 2016	2 748	592	1 633	523
Декабрь 2017	2 992	668	1 786	538
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-17%	-17%	-20%	-5%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	9%	13%	9%	3%
Средняя площадь, тыс.кв.м.				
Декабрь 2015	0,614	0,345	0,521	1,197
Декабрь 2016	0,596	0,358	0,485	1,088
Декабрь 2017	0,490	0,331	0,420	0,922
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-3%	4%	-7%	-9%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-18%	-8%	-13%	-15%

Ценовые показатели

Средняя ставка на торговые помещения с декабря 2016 по декабрь 2017 года снизилась на **5%** до **30 627** руб./кв.м/год, на офисные – выросла на **3%** до **17 129** руб./кв.м/год, на производственно-



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

Геомаркетинг

Консалтинг

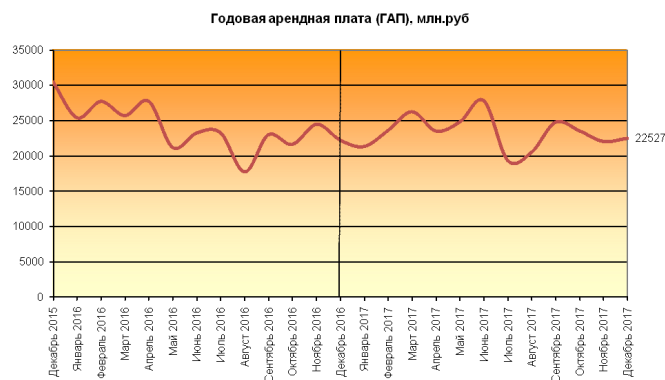
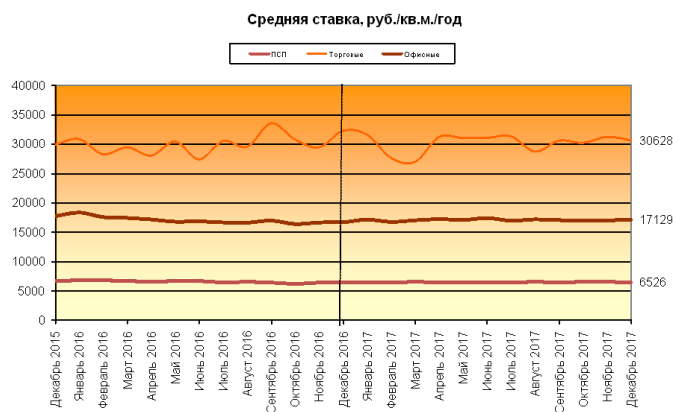
Управление

Брокеридж

складские помещения выросла на **2%** и составила **6 526** руб./кв.м/год. Судя по снижению арендной ставки, наименьшим спросом, пользовались торговые помещения.

Изменение годовой суммарной арендной платы с декабря 2016 по декабрь 2017 года составило **+23%** по торговым, **-3%** - по офисным помещениям и **-13%** - по производственно-складским помещениям.

После некоторого роста ставок на торговые помещения в 2016 году, когда ставки по офисной недвижимости и помещениям производственно-складского назначения снизились, ситуация поменялась на прямо противоположную. Низкий спрос на торговые помещения, как и на рынке продажи, может быть вызван низкими доходами населения и преобладанием сберегательной модели поведения.



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Средняя ставка, руб./кв.м./год				
Декабрь 2015	18 547	29 921	17 760	6 714
Декабрь 2016	18 099	32 256	16 705	6 425
Декабрь 2017	18 236	30 627	17 129	6 526
Прирост за 12.2015-12.2016, %	-2%	8%	-6%	-4%
Прирост за 12.2016-12.2017, %	1%	-5%	3%	2%
ГАП, млн. руб				
Декабрь 2015	30 490	6 415	19 842	4 233
Декабрь 2016	22 245	5 043	13 640	3 562
Декабрь 2017	22 527	6 193	13 220	3 114
Прирост за 12.2015-12.2016, %	-27%	-21%	-31%	-16%
Прирост за 12.2016-12.2017, %	1%	23%	-3%	-13%

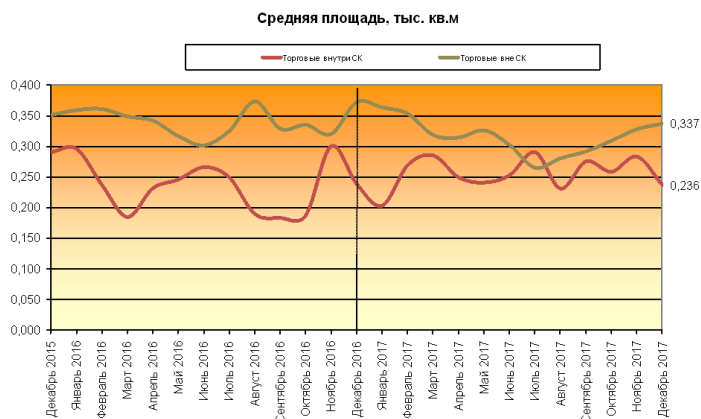
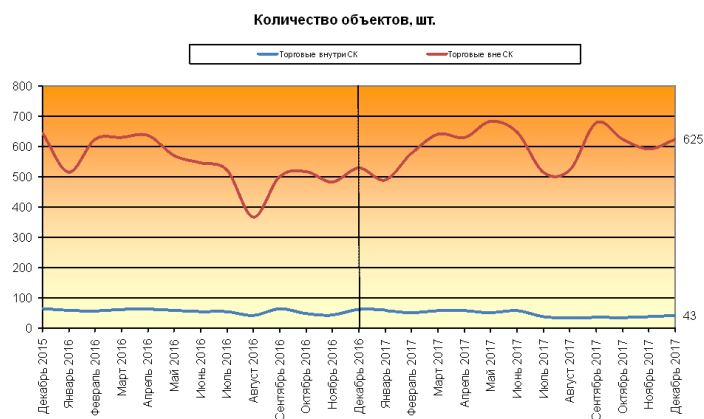
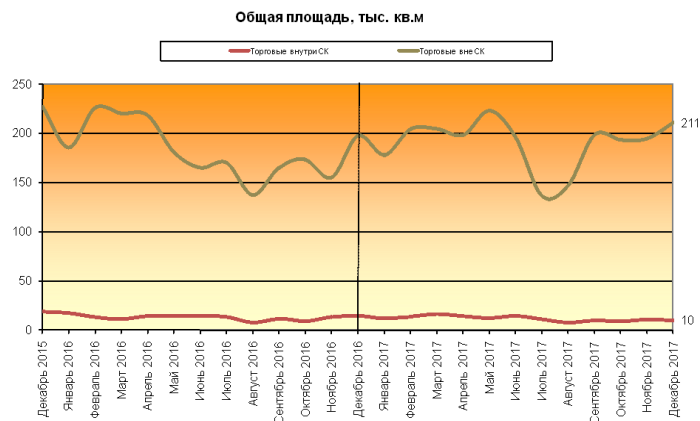
Торговая недвижимость

Объем предложения

Объем предложения торговых помещений по площади в декабре 2017 года в центре снизился на **31%**, в то время, как за пределами Садового Кольца вырос на **7%**. Изменение по количеству экспонируемых объектов составило **-31%** и **+18%** соответственно.

Всего в декабре 2017 года на рынок было выставлено **43** объекта суммарной площадью **10 тыс.кв.м** в пределах Садового Кольца и **625** объектов площадью **211тыс.кв.м** за его пределами. Общий объем предложения торговых помещений составил **668** объекта общей площадью **221тыс. кв.м** со средней площадью одного объекта **331 кв.м**.





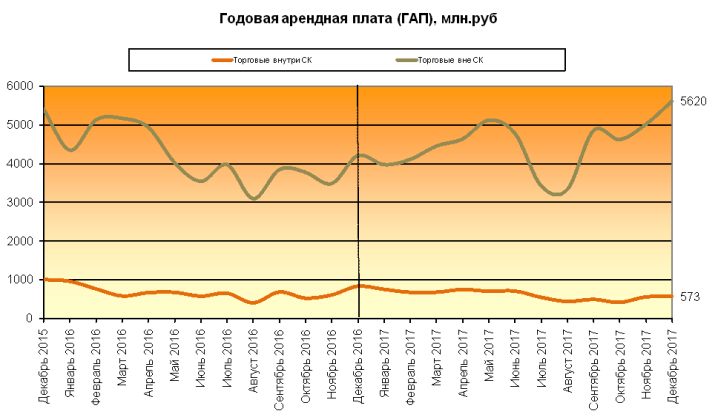
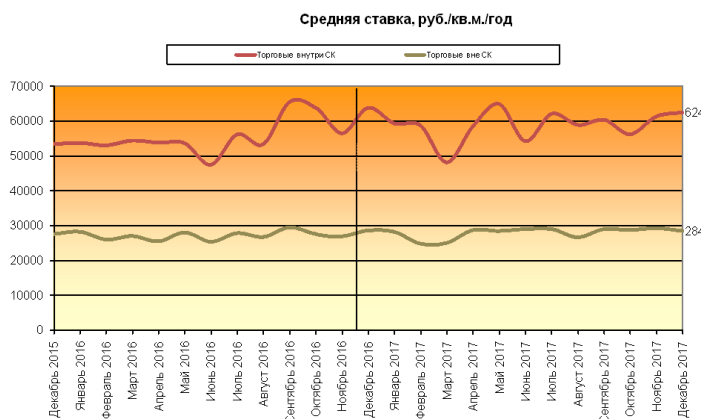
Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые в пределах СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2015	246	19	227
Декабрь 2016	212	15	197
Декабрь 2017	221	10	211
Прирост за 12.2015-12.2016.%	-14%	-22%	-13%
Прирост за 12.2016-12.2017.%	4%	-31%	7%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2015	712	65	647
Декабрь 2016	592	62	530
Декабрь 2017	668	43	625
Прирост за 12.2015-12.2016.%	-17%	-5%	-18%
Прирост за 12.2016-12.2017.%	13%	-31%	18%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2015	0,345	0,290	0,351
Декабрь 2016	0,358	0,238	0,372
Декабрь 2017	0,331	0,236	0,337
Прирост за 12.2015-12.2016.%	4%	-18%	6%
Прирост за 12.2016-12.2017.%	-8%	-1%	-9%

Ценовые показатели

Средняя ставка по объектам в центре с декабря 2016 по декабрь 2017 года снизилась на **2%** до **62 471** руб./кв.м/год, а по объектам за пределами Садового Кольца не изменилась и составила **28 438** руб./кв.м/год. Судя по существенному снижению ставок по объектам в центре уже второй год, спрос на них снижается.

Годовая арендная плата по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на **31%**, а за пределами Садового Кольца выросла на **34%**.



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

Брендинг

Динамика показателей по торговой недвижимости

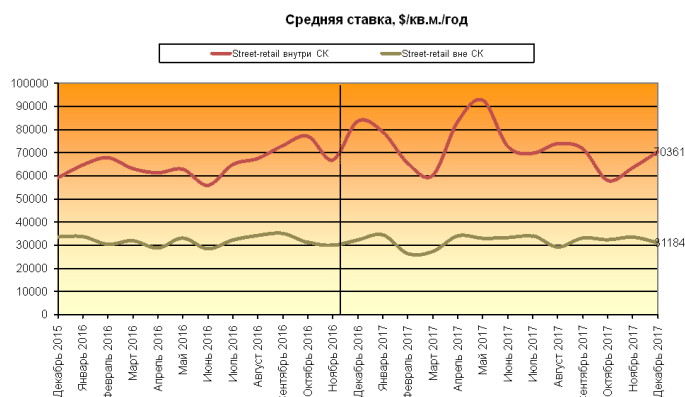
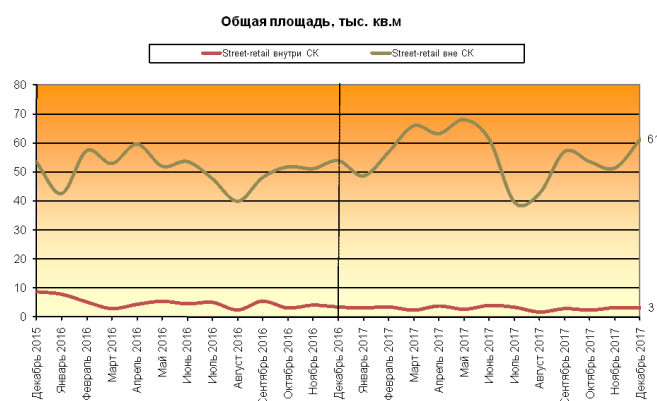
	Все	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средняя ставка, руб./кв.м./год			
Декабрь 2015	29 921	53 420	27 560
Декабрь 2016	32 256	63 771	28 569
Декабрь 2017	30 628	62 471	28 438
Прирост за 12.2015-12.2016,%	8%	19%	4%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-5%	-2%	0%
ГАП, млн. руб.			
Декабрь 2015	6 415	1 013	5 403
Декабрь 2016	5 043	836	4 207
Декабрь 2017	6 193	573	5 620
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-21%	-17%	-22%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	23%	-31%	34%

Street-retail

Объем предложения объектов формата street-retail за 12 месяцев по общей площади вырос на **12%**, в т.ч. в центре – снизился на **6%**, а за пределами вырос на **14%** и составил **17** объектов общей площадью **3** тыс.кв.м. в центре и **224** объекта площадью **61** тыс.кв.м. за его пределами.

Средняя арендная ставка за 12 месяцев сократилась на **9%** до **33 948** руб./кв.м./год, при этом в центре снизилась на **16%** до **70 361** руб./кв.м./год,, а за его пределами - на **4%** до **31 184** руб./кв.м./год,.

Ситуация со спросом по street-retail в центре несколько отличается от ситуации по торговым помещениям в целом – тем, что в 2016 году цены на street-retail в центре росли. Тем не менее, в 2017 году снижение цен на такие объекты явно превышает снижение цен на street-retail на периферии.



	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2015	62	9	53
Декабрь 2016	57	3	54
Декабрь 2017	64	3	61
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-8%	-61%	1%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	12%	-6%	14%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2015	255	31	224
Декабрь 2016	236	23	213
Декабрь 2017	241	17	224
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-7%	-26%	-5%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	2%	-26%	5%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2015	0,244	0,281	0,238
Декабрь 2016	0,243	0,148	0,253
Декабрь 2017	0,267	0,188	0,273
Прирост за 12.2015-12.2016,%	0%	-47%	6%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	10%	27%	8%

	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
Средняя ставка, руб./кв.м./год			
Декабрь 2015	36843	59113	33761
Декабрь 2016	37388	83641	32393
Декабрь 2017	33948	70361	31184
Прирост за 12.2015-12.2016,%	1%	41%	-4%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-9%	-16%	-4%
ГАП, млн. руб.			
Декабрь 2015	2021	397	1624
Декабрь 2016	1752	316	1436
Декабрь 2017	1964	248	1716
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-13%	-20%	-12%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	12%	-22%	20%

Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложений офисов по общей площади с декабря 2016 по декабрь 2017 года уменьшился на **45%** в центре и вырос на **1%** за его пределами. Изменение количества экспонируемых помещений составило, соответственно, **-28%** и **+16%**.

Всего в декабре 2017 года было выставлено **174** объекта в пределах Садового Кольца и **1 612** объекта за его пределами суммарной площадью **57** и **693** тыс. кв. м соответственно. Общий объем предложения офисных помещений в декабре составил **1786** объектов общей площадью **750** тыс. кв.м со средней площадью одного объекта **420** кв. м.



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

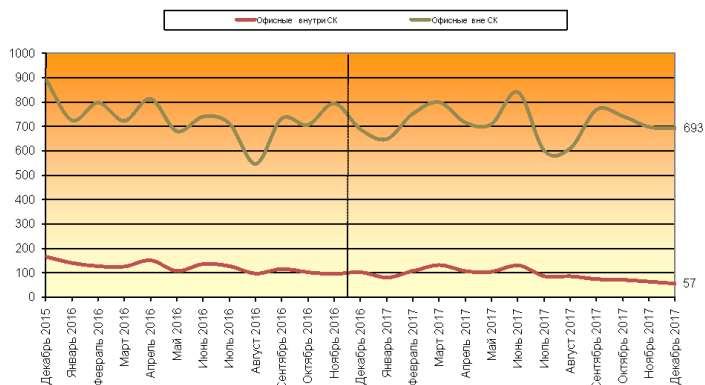
Геомаркетинг

Консалтинг

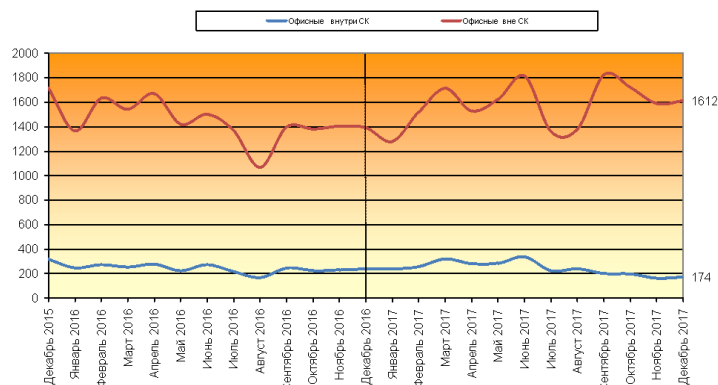
Управление

Брокеридж

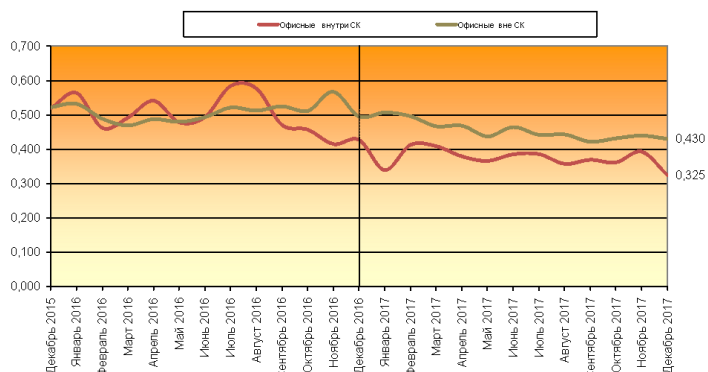
Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.



Средняя площадь, тыс. кв.м



	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2015	1 061	166	895
Декабрь 2016	791	103	689
Декабрь 2017	750	57	693
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-25%	-38%	-23%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-5%	-45%	1%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2015	2 037	319	1 718
Декабрь 2016	1 633	240	1 393
Декабрь 2017	1 786	174	1 612
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-20%	-25%	-19%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	9%	-28%	16%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2015	0,521	0,519	0,521
Декабрь 2016	0,485	0,427	0,494
Декабрь 2017	0,420	0,325	0,430
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-7%	-18%	-5%
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-13%	-24%	-13%

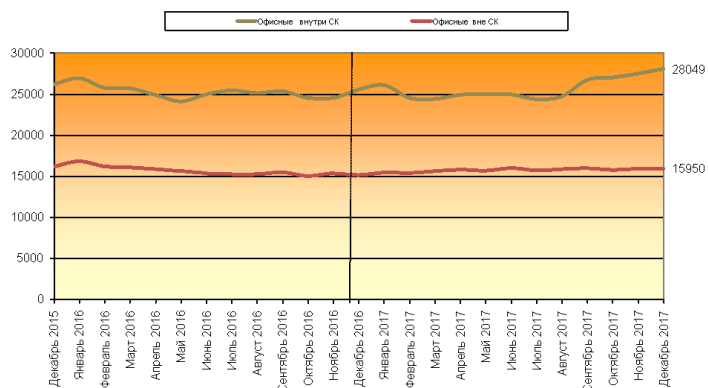
Ценовые показатели

Средняя ставка по офисным объектам за 2017 год в целом выросла на **3%** до **17 129** руб./кв.м./год. В пределах Садового кольца средняя ставка выросла на **10%** и составила **28 049** руб./кв.м./год, а на периферии на **5%** до **15 950** руб./кв.м./год.

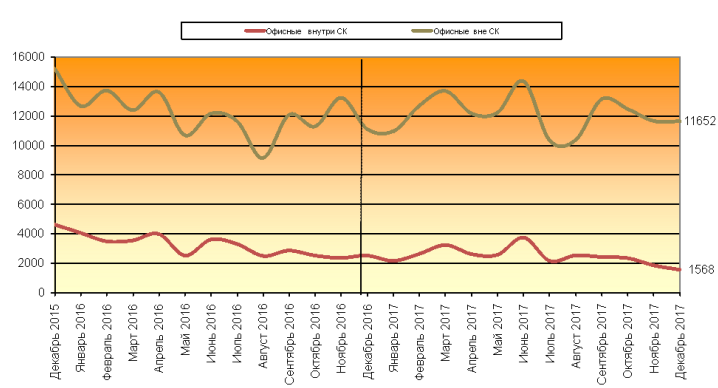
Суммарная годовая арендная плата по офисным предложениям в центре уменьшилась на **38%**, а за пределами Садового Кольца – выросла на **5%**.

Судя по изменению ставок за последние 2 года, спрос на офисные объекты в центре более высок, чем за его пределами.

Средняя ставка, руб./кв.м./год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб



Компания RRG
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

Брокеридж

Динамика показателей по офисным недвижимостям

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средняя ставка, руб/кв.м/год			
Декабрь 2015	17 760	26 179	16 197
Декабрь 2016	16 705	25 569	15 178
Декабрь 2017	17 129	28 049	15 950
Прирост за 12.2015-12.2016, %	-6%	-2%	-6%
Прирост за 12.2016-12.2017, %	3%	10%	5%
ГАП, млн. руб.			
Декабрь 2015	19 842	4 624	15 218
Декабрь 2016	13 640	2 528	11 112
Декабрь 2017	13 220	1 568	11 652
Прирост за 12.2015-12.2016, %	-31%	-45%	-27%
Прирост за 12.2016-12.2017, %	-3%	-38%	5%



Компания RRG
 109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр.2
 тел./факс: 7 (495) 981 00 12
www.rrg.ru, info@rrg.ru

Геомаркетинг

Консалтинг

Управление

Брокеридж