



RUSSIAN **R**ESEARCH **G**ROUP

Итоги года кризиса
на рынке коммерческой недвижимости:
сентябрь 2008 – сентябрь 2009

СОДЕРЖАНИЕ

Краткая предыстория

Методика исследования

Основные выводы

Продажа

Рынок в целом

Сравнительный анализ по сегментам

Торговые помещения

Офисные помещения

Аренда

Рынок в целом

Сравнительный анализ по сегментам

Торговые помещения

Офисные помещения



Краткая предыстория

Современный финансовый кризис зародился в США в сфере ипотеки и носит международный характер. Первыми признаками кризиса явилось снижение ключевых фондовых индексов осенью 2007 года, что привело к краткосрочному снижению цен и на фондовом рынке России.

В январе 2008 года банковская группа Citigroup объявила о резком сокращении прибыли. Также были обнародованы данные о низкой рентабельности и убытках ряда других ведущих зарубежных банков. В то же время Центробанк РФ признал существование проблем с ликвидностью у отечественных банков, в результате чего цены на российском фондовом рынке вновь снизились. Тем не менее, рынок недвижимости в течение первого полугодия 2008 года, как в силу своей инерционности, так и как альтернативный по отношению к ликвидным финансовым инструментам объект вложения средств, продолжал свой рост.

Летом 2008 года возникновение разногласий с европейскими странами по поводу совместных энергетических компаний, а также грузино-осетинский конфликт привели к усилению дестабилизации экономики России, вследствие чего ускорился процесс оттока капитала из России и снижение объемов экспорта.

15 сентября 2008 года Американский банк Lehman Brothers Holdings Inc., имея задолженность равную 157 млрд. долл., объявил о банкротстве. 16 сентября 2008 года из-за рекордного снижения биржевых индексов впервые за последние годы были приостановлены торги на российской фондовой бирже. Многие эксперты считают, что именно это время и явилось началом полномасштабного международного финансового и экономического кризиса. Как следствие, именно в октябре 2008 года началось снижение цен на рынке недвижимости.

Методика исследования

Отчет базируется на проводимом компанией RRG мониторинге рынка коммерческой недвижимости с 2005 года. В качестве объектов для исследования рынка купли-продажи коммерческой недвижимости были отобраны объекты коммерческой недвижимости, информация о продаже которых есть в открытых источниках: офисные, производственно-складские помещения (ПСП) и помещения свободного коммерческого назначения (ПСН) стоимостью от 700 тыс. долл., а также торговые помещения стоимостью от 500 тыс. долл., или же помещения 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, информация о сдаче в аренду которых есть в открытых источниках: торговые, офисные, производственно-складские помещения (ПСП) общей площадью более 100 кв. м. В целях анализа ценовой динамики используется средняя арендная ставка, которая рассчитана как среднее арифметическое ставок всех объектов, а также суммарная годовая арендная плата (ГАП), которая рассчитана как сумма арендной платы за год.

Под темпами роста и снижения любых показателей, если отсутствуют специальные оговорки, далее в тексте понимаются темпы роста и снижения в сентябре 2009 года по отношению к сентябрю 2008 года.

Автор: Колокольников Денис, САРН, Генеральный директор RRG

Отчет выполнен в соответствии с методическими рекомендациями РГР

Материалы, изложенные в данном отчете, могут быть использованы только с обязательной ссылкой на настоящий отчет и компанию RRG.



RUSSIAN RESEARCH GROUP
Исследования рынка недвижимости
и финансово-экономические процессы



109041, Москва, Крутицкая ул., 9 стр.2
Тел./факс: +7 495 981 0012
www.r-g.ru

Основные выводы

1. Кризис сопровождался снижением цен и арендных ставок на объекты во всех сегментах коммерческой недвижимости. Максимальные ежемесячные темпы снижения цен и арендных ставок наблюдались в декабре 2008-марте 2009 года. Однако, начиная с марта, произошел разворот таких ключевых для российской экономики индикаторов как цена на нефть и индексы РТС и ММВБ. Начало их роста свидетельствовало об окончании первой, наиболее глубокой стадии кризиса с резкой девальвацией рубля. К осени рынок стал более прогнозируемым, темпы ежемесячного изменения объема предложения и ценовых показателей стали постепенно уменьшаться. В настоящее время можно говорить о том, что развитие рынка перешло в стадию относительной стабилизации и стагнации.

2. Развитие рынка аренды коммерческих помещений во многом повторяло динамику рынка продажи, однако в силу более оперативного заключения и расторжения сделок, а также по причине существенно меньшей их средней стоимости, рынок аренды проявил себя как гораздо более динамичный. Эта динамичность нашла отражение в более значительном изменении объема предложения и ценовых показателей за год.

3. В силу того, что влияние кризиса гораздо больше сказалось на общей деловой активности, чем на уровне потребительского спроса, существенную долю которого составляют товары первой необходимости, наименее подверженными кризису как в сфере аренды, так и в сфере продажи оказались торговые помещения. В то время как негативное влияние кризиса на офисные и производственно-складские помещения оказалось более существенным. В результате этого, рост объема предложения, а также снижение средних ставок и средневзвешенных цен в офисном и производственно-складском сегментах оказались более значительными, чем в торговом сегменте.

4. Изменения, произошедшие на рынках купли-продажи и аренды вследствие кризиса несколько различаются.
- В сфере аренды рост объема предложения, а также снижение цен по всем видам коммерческой недвижимости в пределах Садового Кольца оказались выше, чем за его пределами. Данное явление объясняется тем, что необходимая в условиях кризиса экономия на арендной плате арендаторами достигалась за счет сокращения арендуемой площади наиболее дорогих помещений, расположенных в центре.

- В сфере продажи торговые помещения в центре, существенную долю которых составляет street-retail, сохранили свою более высокую инвестиционную привлекательность, нежели торговые объекты за пределами Садового Кольца. В результате этого цены на «топовые» торговые помещения снизились не так значительно, как в периферийной части. Одновременно – объем предложения в центре по сравнению с другими районами снизился в большей степени. В офисном и производственно-складском сегментах наблюдалась тенденция, аналогичная ситуации на рынке аренды: более высокий рост объема предложения и более существенное снижение цен в центральной части города.

5. По темпам снижения цен за год объекты различных ценовых категорий условно можно разделить на 3 основных группы. Минимальное снижение произошло на наиболее дорогие и в основном качественные объекты стоимостью от 30 млн. долл., интерес к которым проявляли крупные инвесторы. Средние темпы снижения наблюдались на недорогие, со средним и высоким уровнем качества объекты стоимостью до 5 млн. долл., в приобретении которых традиционно заинтересованы небольшие, в т.ч. «квартирные» инвесторы. Максимальное же снижение цен произошло на крупные и, как правило, менее качественные объекты стоимостью от 5 до 30 млн. долл.

Главный вывод:

Основная, наиболее болезненная для рынка коммерческой недвижимости стадия кризиса, вероятнее всего, прошла. Рынок вошел в «рабочее» русло для кризисного периода. При этом наблюдается некоторая стабилизация цен и арендных ставок. Стагнация на рынке продолжается. Однако, объем предложения на рынке находится на максимальных уровнях, сроки экспозиции растут, поэтому говорить об окончании кризиса на рынке коммерческой недвижимости еще рано. Макроэкономические показатели также не дают достаточных оснований для улучшения ситуации на рынке в ближайшее время. До конца года уровень цен и арендных ставок, скорее всего, незначительно снизится.

Продажа

Рынок в целом

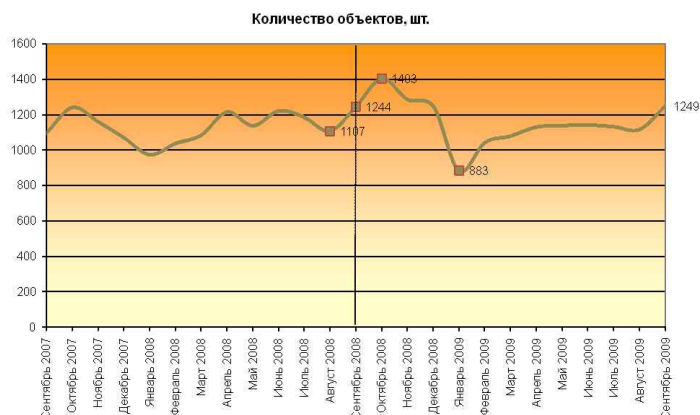
Объем предложения

Наиболее сильным последствием кризиса, как в России, так и за рубежом стал дефицит заемных кредитных ресурсов, который наблюдается во всех секторах экономики. Условия кредитования банками компаний и требования по возврату ранее выданных кредитов стали более жесткими, поэтому для расчетов по долгам, решения других финансовых вопросов и окончания реализации начатых проектов участники рынка были вынуждены изыскивать другие источники финансирования.

Одним из таких источников стала продажа недвижимости. Вследствие этого общий объем предложения объектов на рынке, с сентября и до конца 2008 года по общей площади вырос на 17%. В январе 2009 года объем предложения в результате большого количества праздничных дней и общей рыночной неопределенности значительно сократился, однако постепенный рост в феврале и в марте привел к тому, что в апреле 2009 года объем предложения по площади превысил уровень сентября 2008 года.

В марте 2009 года снижение цен на нефть сменилось их постепенным ростом, индексы РТС и ММВБ также начали расти, наиболее острая фаза кризиса на фоне девальвации рубля закончилась, и рынок для его участников стал более-менее предсказуем. Вероятнее всего, именно этими факторами и было вызвано замедление роста объема предложения, что позволяет судить о постепенной стабилизации и одновременно стагнации рынка, начиная с весны этого года.

В сентябре 2009 года после периода отпусков в результате некоторого повышения деловой активности объем предложения по площади вырос на 10%. Общий прирост с августа по декабрь 2008 года составил 34%, а за последние 12 месяцев - 20%. На рынке в конце исследуемого периода было представлено 1249 объектов общей площадью 2655 тыс. кв. м. Всего на продажу за год с октября 2008 по сентябрь 2009 года было выставлено 3065 объектов общей площадью 6195 тыс. кв. м.

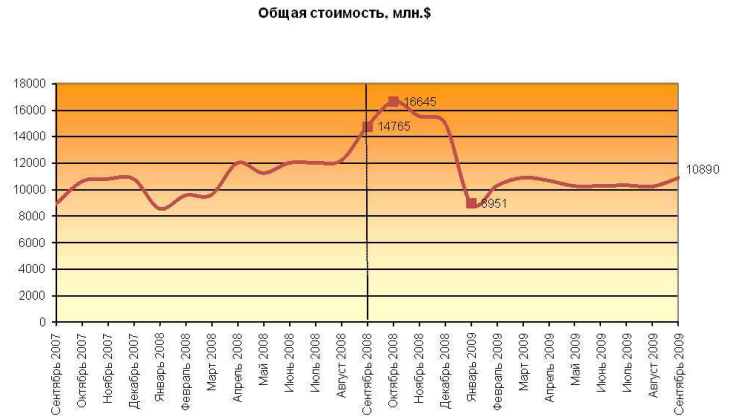
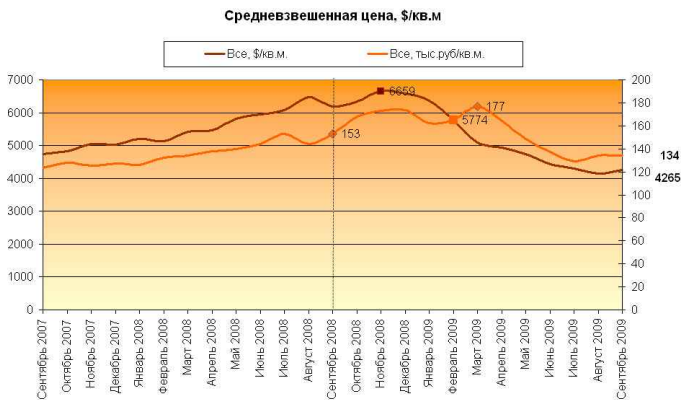


Ценовые показатели

Снижение спроса, а также уменьшение возможностей по привлечению финансовых средств во время кризиса привело к тому, что количество сделок на протяжении последнего года оставалось на крайне низком уровне. Количество объектов, соответствовавших спросу по показателю «цена-качество» оставалось незначительным, переоцененные объекты либо снимались с продажи, либо цены на них корректировались, что в конечном итоге вело к уменьшению цен.

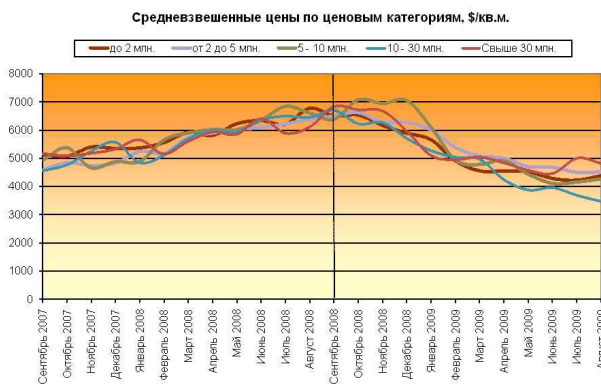
Наибольших темпов ежемесячного снижения долларовые цены за счет резкой девальвации рубля достигли в декабре 2008-марте 2009 года. Максимальное снижение рублевых цен пришлось на период с февраля по июнь 2009 года. Постепенная стабилизация как долларовых, так и рублевых цен произошла летом. Поэтому можно говорить о том, что понимание справедливого уровня цен для «кризисного» периода к участникам рынка пришло именно к этому времени. Тем не менее, некоторое незначительное снижение происходило до сентября 2009 года, в связи с чем об окончательной ценовой стабилизации на рынке говорить пока еще рано.

Средневзвешенная долларовая цена по рынку в целом за истекший год понизилась на 38% до 4102 долл./кв. м, а цена в рублях – на 25% до 127 тыс. руб./кв. м. Общий месячный объем предложения коммерческой недвижимости, выставленной на продажу, по стоимости сократился на 26% и составил 10,89 млрд. долл.



По темпам годового снижения цен объекты различных ценовых категорий условно можно разделить на 3 основных группы:

1. Наиболее дорогие и, как правило, качественные объекты стоимостью более 30 млн. долл., интерес к которым проявляли крупные инвесторы, потеряли в цене меньше всего – 30%.
2. Недорогие со средним и высоким уровнем качества объекты стоимостью менее 5 млн. долл., в приобретении которых традиционно заинтересованы небольшие, в т.ч. «квартирные» инвесторы, характеризовались средними темпами снижения цен в течение года, которое суммарно составило 35-36%.
3. Крупные и, в большей степени, менее качественные объекты стоимостью от 5 до 30 млн. долл. характеризовались максимальным снижением цен – на 43-45%.



Динамика цен по объектам различных ценовых категорий

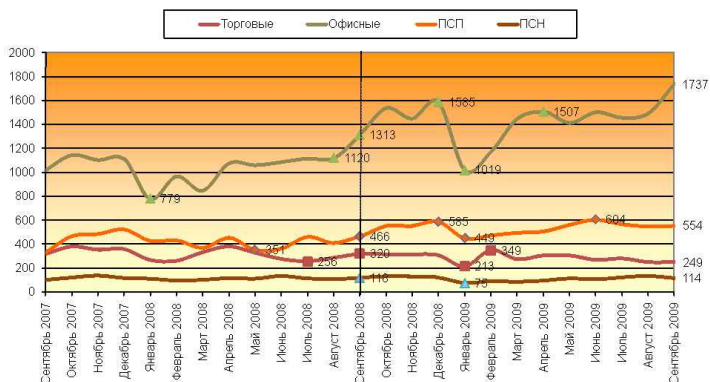
Средне взв. цена, \$/кв.м./ Месяц	Все, \$/кв.м.	До 2 млн.\$	2-5 млн.\$	5-10 млн.\$	10-30 млн.\$	Свыше 30 млн.\$
Сентябрь 2008	6659	6518	6613	7078	6220	6836
Октябрь 2008	6576	6548	6270	6944	6265	6719
Ноябрь 2008	6357	6181	6265	7048	5701	6680
Декабрь 2008	5774	5902	5997	6095	5269	5956
Январь 2009	5097	5672	5375	4935	5040	5085
Февраль 2009	4940	4920	5073	4777	4966	4942
Март 2009	4746	4567	4999	4915	4242	5035
Апрель 2009	4424	4558	4697	4435	3882	4827
Май 2009	4297	4537	4677	4107	3965	4563
Июнь 2009	4153	4297	4494	4154	3693	4451
Июль 2009	4265	4237	4510	4269	3478	4997
Август 2009	4233	4394	4485	4232	3508	4811
Сентябрь 2009	4102	4233	4227	4038	3405	4811
Прирост за 09.2008-12.2008, %	-13%	-9%	-9%	-14%	-15%	-13%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	-29%	-28%	-30%	-34%	-35%	-19%
Прирост за год, %	-38%	-35%	-36%	-43%	-45%	-30%

Сравнительный анализ по сегментам

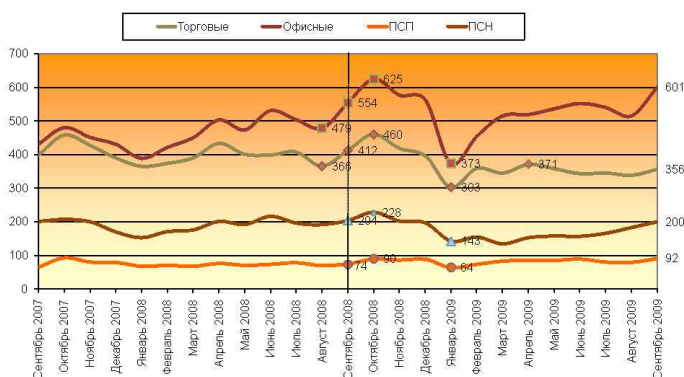
Объем предложения

Негативное влияние кризиса на снижение потребительского спроса по сравнению с его влиянием на деловую активность оказалось менее значительным. Поэтому собственники торговых помещений по сравнению с собственниками офисных и производственно-складских помещений меньше стремились выставлять свои объекты на продажу. В результате, объем предложения офисных площадей, несмотря на снижение цен на протяжении года, оставался значительным. Его рост по офисной и производственно-складской недвижимости по площади составил 32% и 19% соответственно, в то время как по торговой недвижимости объем предложения по площади снизился на 22%. В структуре рынка по общей площади лидирующее положение, как и год назад, занимают офисные помещения, доля которых на рынке составляла в сентябре 2009 года 65,4%, доля ПСП - 20,9%, а доля торговых помещений - 9,4%.

Общая площадь, тыс. кв.м

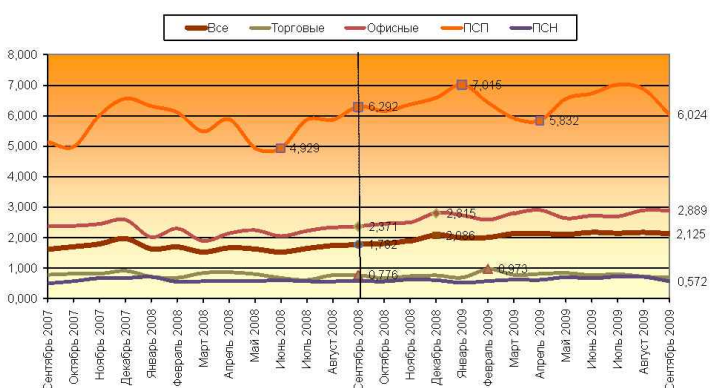


Количество объектов, шт.



Следствием усиления во время кризиса тенденции выставления на продажу более крупных помещений стал рост средней площади объектов, прирост которой за год составил 19%. При этом максимальный прирост средней площади, составивший 22%, наблюдался по офисным помещениям, в то время как средняя площадь торговых помещений, напротив, уменьшилась на 10%.

Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по рынку в целом

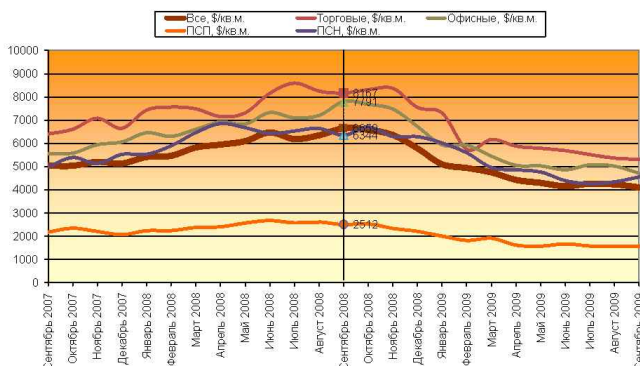
	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Общая площадь, тыс. кв. м.					
Сентябрь 2008	2217	320	1313	466	118
Декабрь 2008	2597	306	1585	585	121
Сентябрь 2009	2655	249	1737	554	114
Прирост за 09.2008-12.2008, %	17%	-4%	21%	26%	2%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	2%	-18%	10%	-5%	-5%
Прирост за год, %	20%	-22%	32%	19%	-3%
Количество объектов, шт.					
Сентябрь 2008	1244	412	554	74	204
Декабрь 2008	1245	396	563	89	197
Сентябрь 2009	1249	356	601	92	200
Прирост за 09.2008-12.2008, %	0.1%	-4%	2%	20%	-3%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	0.3%	-10%	7%	3%	2%
Прирост за год, %	0.4%	-14%	8%	24%	-2%
Средняя площадь, тыс. кв. м.					
Сентябрь 2008	1,782	0,776	2,371	6,292	0,581
Декабрь 2008	2,086	0,772	2,815	6,577	0,612
Сентябрь 2009	2,125	0,701	2,889	6,024	0,572
Прирост за 09.2008-12.2008, %	17%	0%	19%	5%	5%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	2%	-9%	3%	-8%	-7%
Прирост за год, %	19%	-10%	22%	-4%	-1%

Ценовые показатели

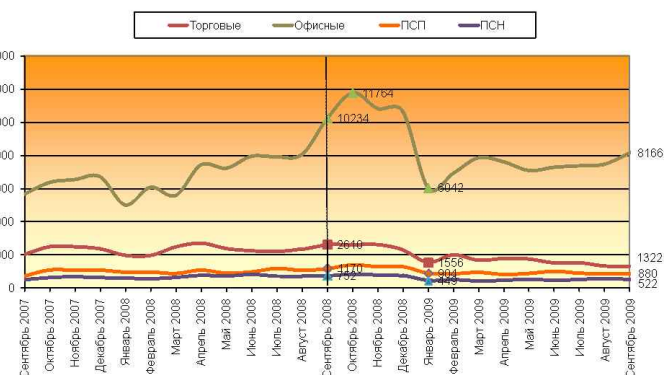
Вторым фактом, свидетельствующим о том, что негативное влияние кризиса на сегмент торговых помещений оказалось менее значительным, чем на остальные виды коммерческой недвижимости, явилось отличие в уровнях снижения цен. Если по торговым объектам снижение цен в долларах за последние 12 месяцев составило всего 35%, то цены на офисные и производственно-складские помещения снизились на 40% и 37% соответственно.

Что же касается объема предложения в стоимостном выражении, то в сегменте торговой недвижимости его уменьшение было максимальным – почти в 2 раза, однако обусловлено это было в равной мере, как снижением цен, так и сокращением объема предложений по площади. В то же время по остальным сегментам недвижимости уменьшение объема предложения в денежном выражении произошло исключительно за счет снижения цен и составило 20% по офисным и 25% по производственно-складским объектам.

Средневзвешенная цена, \$/кв.м



Общая стоимость, млн. \$



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Среднемесячная цена, \$/кв.м.					
Сентябрь 2008	6659	8167	7791	2512	6344
Декабрь 2008	5774	7539	6709	2217	6281
Сентябрь 2009	4102	5300	4702	1888	4556
Прирост за 09.2008-12.2008, %	-13%	-8%	-14%	-12%	-1%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	-29%	-30%	-30%	-28%	-27%
Прирост за год, %	-38%	-35%	-40%	-37%	-28%
Среднемесячная цена, тыс.р/кв.м.					
Сентябрь 2008	168	206	197	63	160
Декабрь 2008	163	212	189	62	177
Сентябрь 2009	127	164	145	49	141
Прирост за 09.2008-12.2008, %	-3%	3%	-4%	-2%	10%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	-22%	-23%	-23%	-22%	-20%
Прирост за год, %	-25%	-21%	-26%	-23%	-12%
Общая стоимость, млн.\$					
Сентябрь 2008	14785	2610	10234	1170	752
Декабрь 2008	14993	2305	10633	1298	758
Сентябрь 2009	10890	1322	8166	880	522
Прирост за 09.2008-12.2008, %	2%	-12%	4%	11%	1%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	-27%	-43%	-23%	-32%	-31%
Прирост за год, %	-26%	-49%	-20%	-25%	-31%

Торговая недвижимость

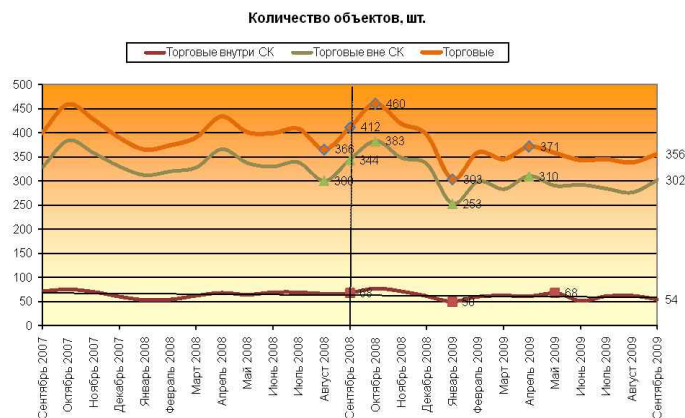
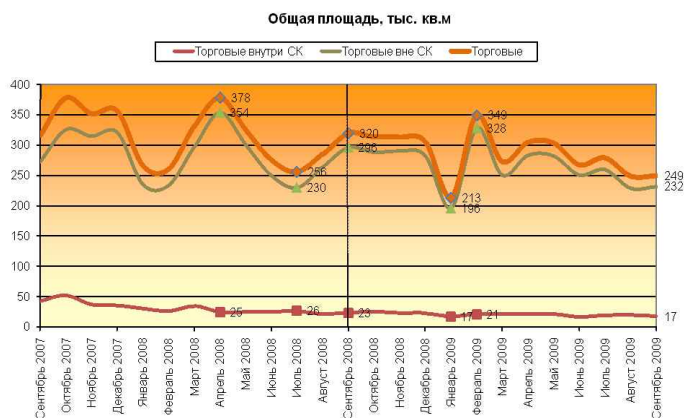
Объем предложения

Анализ известных на рынке сделок показывает, что сегмент помещений street-retail, расположенных в центре, на протяжении кризиса показал самую высокую инвестиционную привлекательность. В результате этого, объем предложения торговых помещений в пределах Садового Кольца, большую часть которых составляет именно street-retail, снизился по площади на 25%, в то время как за его пределами сократился на 22%.

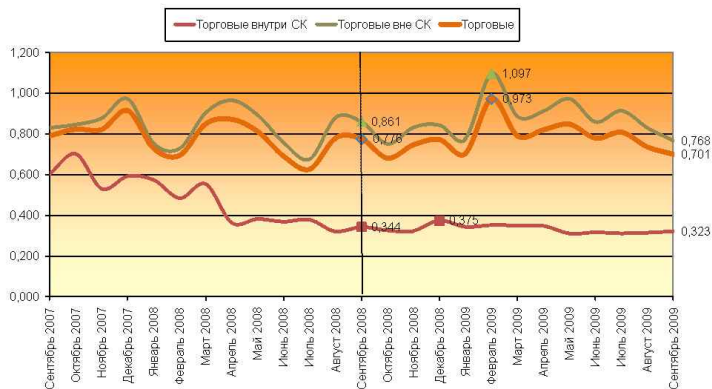
Характер структурной динамики количества помещений внутри и за пределами Садового Кольца был аналогичен динамике объема предложения по площади. Количество предлагаемых к продаже торговых площадей за пределами Садового Кольца за год снизилось на 12%, между тем как количество торговых помещений в пределах Садового Кольца сократилось на 21%.

Снижение средней площади торговых объектов за этот же период в пределах Садового Кольца составило 6%, в то время как средняя площадь объектов за пределами Садового Кольца сократилась на 11%.

Всего в сентябре 2009 года на продажу было выставлено 54 объекта в пределах Садового Кольца и 302 объекта за его пределами суммарной площадью 17 и 232 тыс. кв. м соответственно. Общий объем предложения торговых помещений составил 356 объектов общей площадью 249 тыс. кв. м со средней площадью объекта 701 кв. м.



Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по торговым помещениям

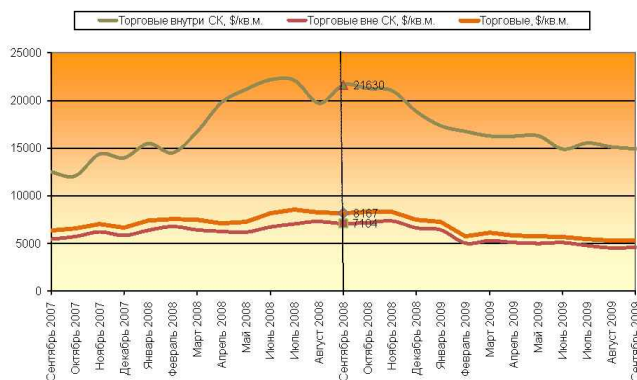
	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс. кв. м.			
Сентябрь 2008	320	23	296
Декабрь 2008	306	23	283
Сентябрь 2009	249	17	232
Прирост за 09.2008-12.2008, %	-4%	-2%	-5%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	-18%	-24%	-18%
Прирост за год, %	-22%	-25%	-22%
Количество объектов, шт.			
Сентябрь 2008	412	68	344
Декабрь 2008	396	61	335
Сентябрь 2009	356	54	302
Прирост за 09.2008-12.2008, %	-4%	-10%	-3%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	-10%	-11%	-10%
Прирост за год, %	-14%	-21%	-12%
Средняя площадь, тыс. кв. м.			
Сентябрь 2008	0,776	0,344	0,861
Декабрь 2008	0,772	0,375	0,844
Сентябрь 2009	0,701	0,323	0,768
Прирост за 09.2008-12.2008, %	0%	9%	-2%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	-9%	-14%	-9%
Прирост за год, %	-10%	-6%	-11%

Ценовые показатели

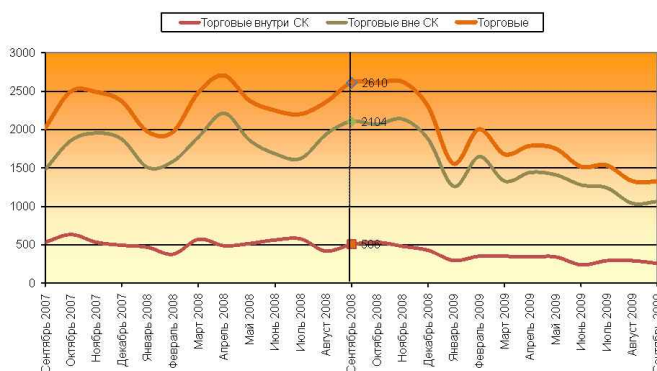
Снижение цен предложения торговых объектов в центре за истекший год составило 31%, за пределами Садового Кольца цены снизились более существенно – на 36%, что также произошло в силу большей инвестиционной привлекательности «топовых» объектов в центре.

Снижение за год стоимостного объема предложения торговых помещений внутри и за пределами центра было сопоставимо и составило 49-50%.

Средневзвешенная цена, \$/кв.м



Общая стоимость, млн. \$

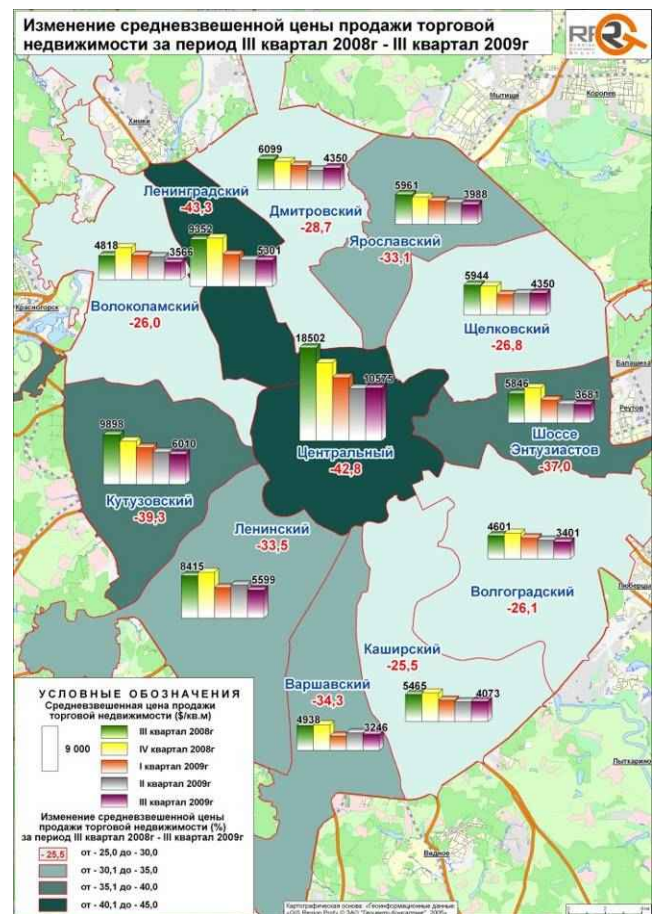
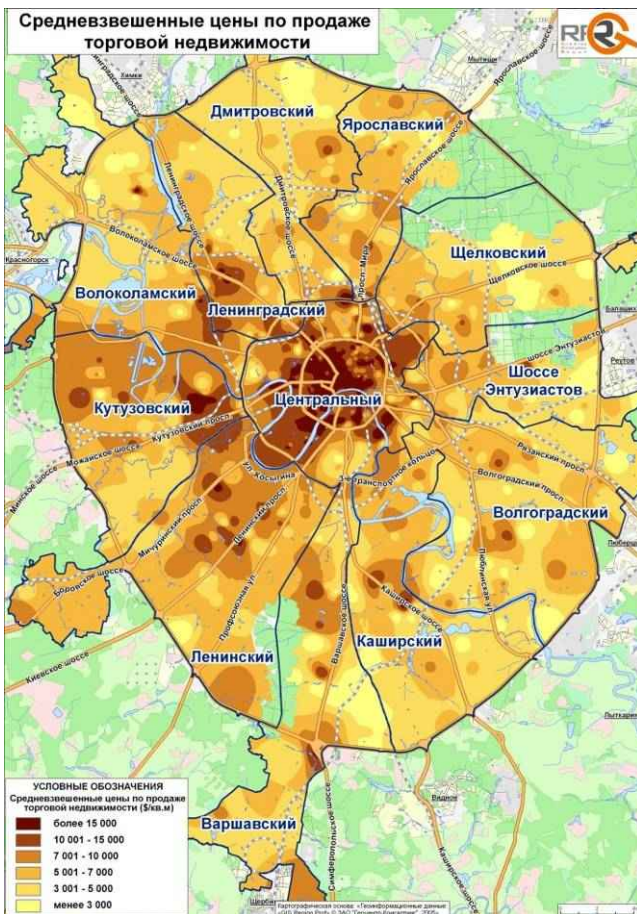


Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средневзвешенная цена, \$/кв. м.			
Сентябрь 2008	5167	21630	7104
Декабрь 2008	7539	18807	6627
Сентябрь 2009	5300	14906	4578
Прирост за 09.2008-12.2008, %	-8%	-13%	-7%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	-30%	-21%	-31%
Прирост за год, %	-35%	-31%	-36%
Средневзвешенная цена, тыс. р./кв. м.			
Сентябрь 2008	206	547	180
Декабрь 2008	212	529	187
Сентябрь 2009	164	460	141
Прирост за 09.2008-12.2008, %	3%	-3%	4%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	-23%	-13%	-24%
Прирост за год, %	-21%	-16%	-21%
Общая стоимость, млн. \$			
Сентябрь 2008	2610	506	2104
Декабрь 2008	2305	430	1874
Сентябрь 2009	1322	260	1062
Прирост за 09.2008-12.2008, %	-12%	-15%	-11%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	-43%	-49%	-43%
Прирост за год, %	-49%	-49%	-50%

Аналитические карты, выполненные с использованием ГИС-технологий

Наиболее высокие ценовые показатели демонстрируют торговые помещения в центре, менее дорогие торговые объекты располагаются на западе, северо-западе и юго-западе Москвы, объекты же по остальным направлениям: на юге, севере и востоке столицы – являются наиболее дешевыми.



Офисная недвижимость

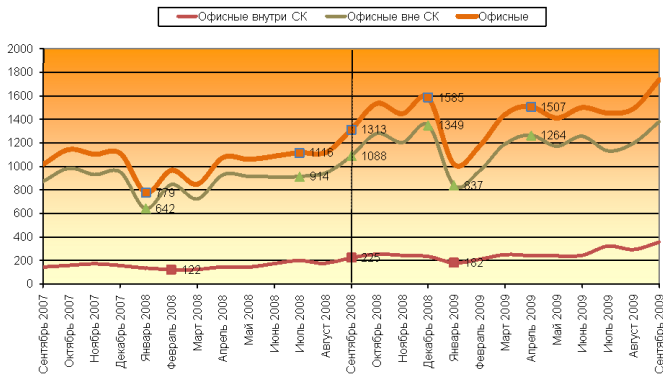
Объем предложения

Сегмент офисных площадей в центре от кризиса пострадал в наибольшей степени. Именно эти объекты наиболее часто выставлялись на продажу, поэтому объем предложения по площади в пределах Садового Кольца вырос на 59%, значительно превысив прирост объема предложения за его пределами, который достиг 27%.

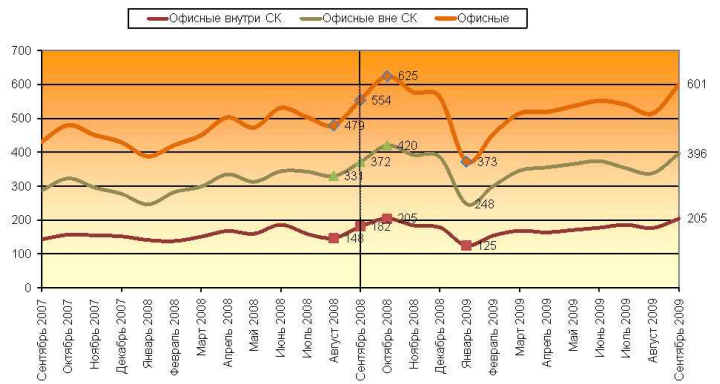
Такой значительный рост объема предложения отчасти был обусловлен тем обстоятельством, что в центре на продажу начало выставляться все больше крупных объектов, и если в пределах Садового Кольца рост средней площади равнялся 41%, то за его пределами - лишь 19%.

Всего в сентябре 2009 года было выставлено 205 объектов в пределах Садового Кольца и 396 объектов за его пределами суммарной площадью 358 и 1379 тыс. кв. м соответственно. Общий объем предложения офисных площадей на конец исследуемого периода составил 601 объект общей площадью 1737 тыс. кв. м со средней площадью объекта 2889 кв. м.

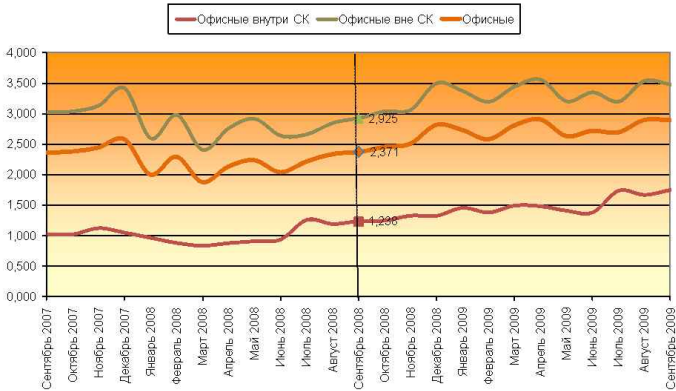
Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.



Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по офисным помещениям

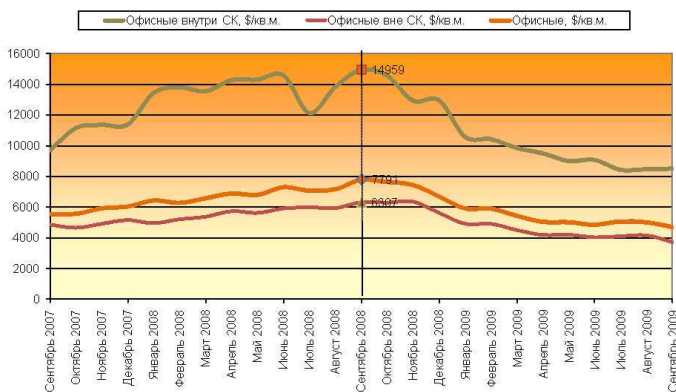
	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс. кв.м.			
Сентябрь 2008	1313	225	1088
Декабрь 2008	1886	236	1349
Сентябрь 2009	1737	358	1379
Прирост за 09.2008-12.2008, %	21%	5%	24%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	10%	52%	2%
Прирост за год, %	32%	59%	27%
Количество объектов, шт.			
Сентябрь 2008	554	182	372
Декабрь 2008	563	178	385
Сентябрь 2009	601	205	396
Прирост за 09.2008-12.2008, %	2%	-2%	3%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	7%	15%	3%
Прирост за год, %	8%	13%	6%
Средняя площадь, тыс. кв.м.			
Сентябрь 2008	2,371	1,238	2,925
Декабрь 2008	2,815	1,326	3,504
Сентябрь 2009	2,889	1,747	3,481
Прирост за 09.2008-12.2008, %	19%	7%	20%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	3%	32%	-1%
Прирост за год, %	22%	41%	19%

Ценовые показатели

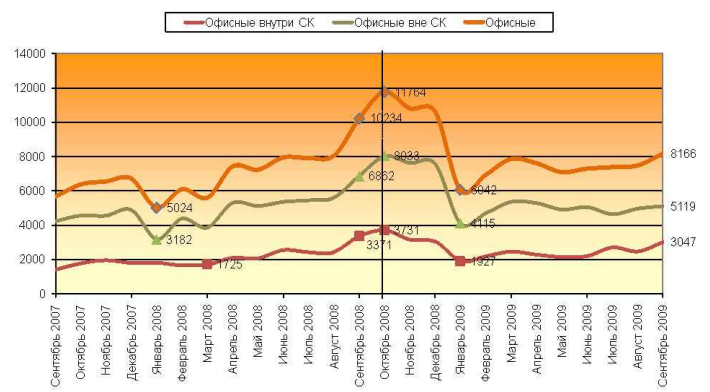
В результате значительного снижения деловой активности и финансовых резервов, а также роста вакантных площадей, наибольшее снижение цен наблюдалось на наиболее дорогие офисные помещения, которые расположены внутри Садового Кольца. В этом сегменте средневзвешенные цены снизились на 43%, в то время как за пределами Садового Кольца - на 41%.

Снижение за год объема предложения в стоимостном выражении в пределах и за пределами Садового Кольца составило соответственно 10% и 25%.

Средневзвешенная цена, \$/кв.м



Общая стоимость, млн.\$

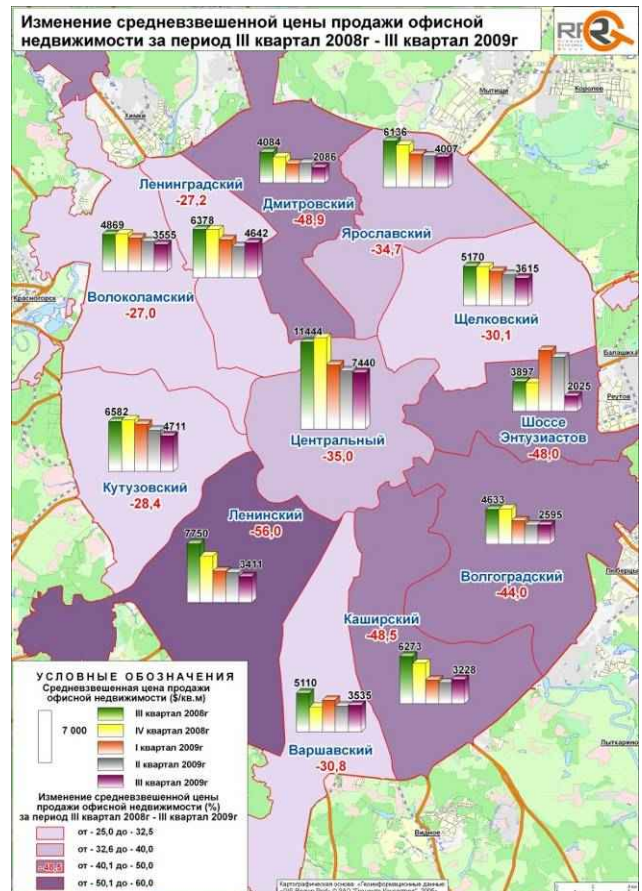
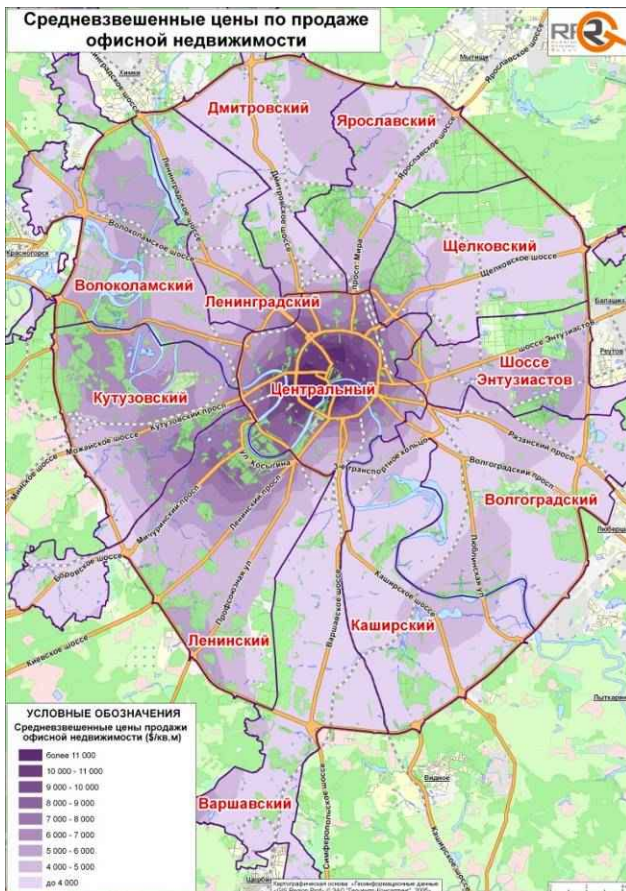


Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средневзвешенная цена, \$/кв.м.			
Сентябрь 2008	7791	14959	6307
Декабрь 2008	6709	12972	5613
Сентябрь 2009	4702	8509	3714
Прирост за 09.2008-12.2008, %	-14%	-13%	-11%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	-30%	-34%	-34%
Прирост за год, %	-40%	-43%	-41%
Средневзвешенная цена, тыс.р/кв.м.			
Сентябрь 2008	197	378	159
Декабрь 2008	189	365	158
Сентябрь 2009	145	263	115
Прирост за 09.2008-12.2008, %	-4%	-3%	-1%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	-23%	-28%	-27%
Прирост за год, %	-26%	-31%	-28%
Общая стоимость, млн.\$			
Сентябрь 2008	10234	3371	6862
Декабрь 2008	10633	3062	7571
Сентябрь 2009	8166	3047	5119
Прирост за 09.2008-12.2008, %	4%	-9%	10%
Прирост за 12.2008-09.2009, %	-23%	0%	-32%
Прирост за год, %	-20%	-10%	-25%

Аналитические карты, выполненные с использованием ГИС-технологий

Наиболее дорогие офисные помещения предлагаются в центре, менее дорогие – на юго-западе Москвы, объекты же по другим направлениям стоят еще дешевле.



Аренда

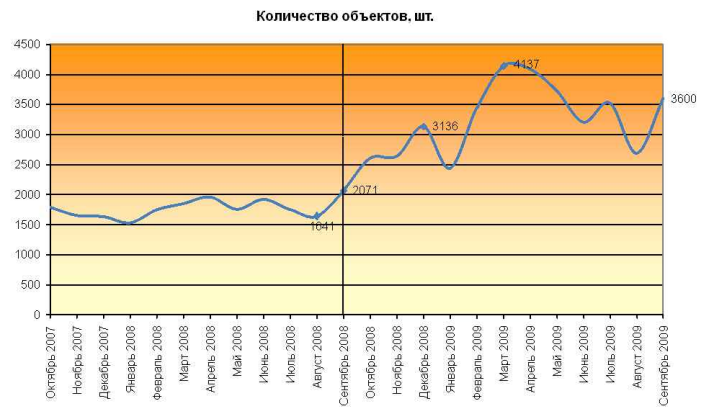
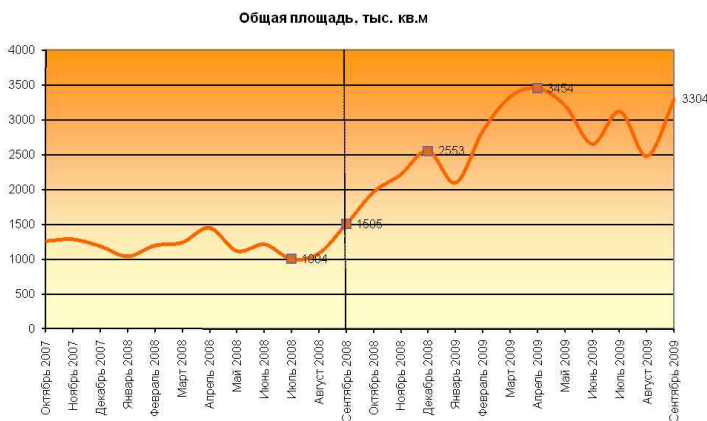
Рынок в целом

Объем предложения

В силу тесной взаимосвязи рынка аренды с рынком продаж, динамики их основных показателей во многом были схожи. Однако вследствие меньшего среднего размера суммы сделок, а также в виду различия принципов использования площадей, рынок аренды проявил себя более динамично. Так, если объем предложения на рынке продаж по общей площади за 12 месяцев вырос всего на 20%, то прирост объема предложения по площади на рынке аренды составил 120%. Максимальный же разрыв показателей объема предложения был достигнут в апреле 2009 года по сравнению с июлем 2008 года и составил 350%.

Максимальный ежемесячный рост объемов предложения по площади наблюдался в марте-апреле 2009 года, то есть к моменту окончания наиболее острой фазы кризиса, сопровождавшейся сильной девальвацией рубля. После этого рынок стал более предсказуемым, и объем предложения под влиянием вывода с рынка переоцененных объектов, а также некоторого восстановления спроса начал постепенно снижаться, что может свидетельствовать о наступлении периода стагнации.

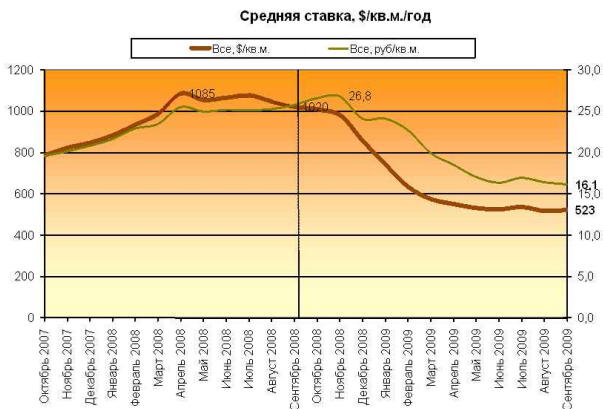
В сентябре 2009 года после летнего затишья объем предложения на рынке аренды в связи с повышением деловой активности, также как и на рынке купли-продажи вырос. В конце исследуемого периода было представлено 3600 объектов общей площадью 3304 тыс. кв. м.



Ценовые показатели

Средние арендные ставки после этапа стабилизации, длившегося с апреля по ноябрь 2008 года, с декабря под влиянием кризиса начали снижаться. Влияние на снижение ставок, кроме изменения макроэкономической ситуации в целом, оказало также и то обстоятельство, что в целях наиболее быстрого заполнения площадей многие девелоперы были вынуждены первыми значительно снижать ставки на пустые помещения в состоянии shell&core, однако к существенному результату не привело даже и это. Дело в том, что одновременные расходы по отделке помещений оправдывали себя лишь при долгосрочной аренде, в то время, как в состоянии рыночной неопределенности сроки арендных договоров сократились, и кроме того, стало доступно огромное количество помещений, в которых отделка была выполнена.

Максимальных ежемесячных темпов снижения средние арендные ставки в долларах за счет девальвации рубля достигли в декабре 2008-марте 2009 года, при этом годовое снижение арендных ставок составило 49%, существенно превысив снижение за год цен продаж.



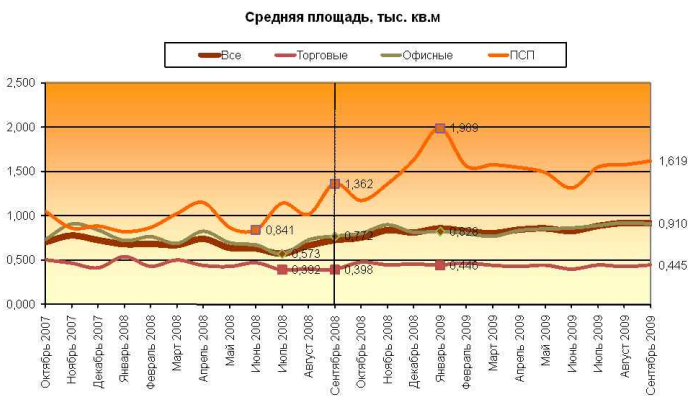
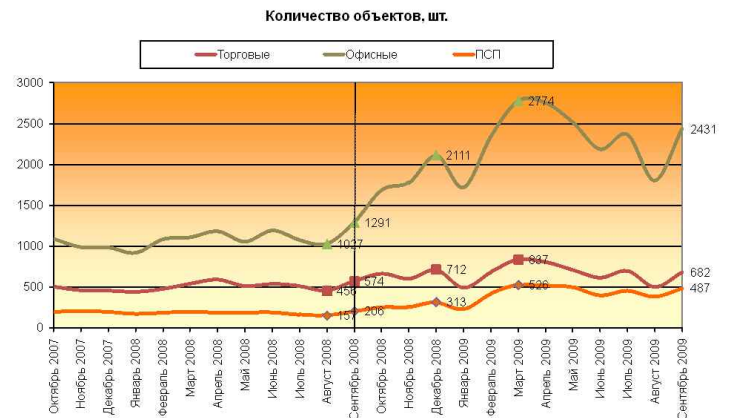
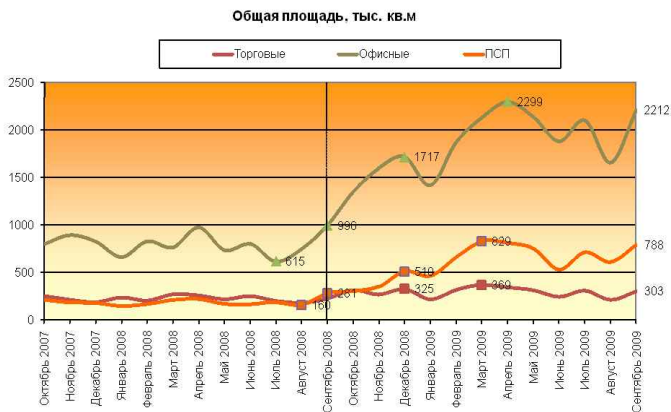
Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Структурная динамика офисных, торговых и производственно-складских помещений на рынке аренды повторила динамику предложений на рынке продаж и также была обусловлена более значительным снижением спроса на офисные и производственно-складские помещения, чем на торговые помещения. Наибольший прирост объема предложения по площади был отмечен на производственно-складские помещения (181%), меньший – на офисные (122%), а по торговым помещениям, спрос на которые остался на более высоком уровне, рост объема предложения по площади составил всего 33%.

Динамика количества предложений коммерческой недвижимости на рынке аренды была аналогичной динамике их объема по общей площади, однако темпы годового роста в условиях увеличения средней площади были менее значительными и составили: 74% - по всем сегментам в целом, 19% - по торговым, 88% - по офисным и 136% - по производственно-складским помещениям.

В условиях кризиса в целях снижения расходов на арендную плату многие арендаторы переезжали на меньшие площади, в результате чего крупные помещения выводились на рынок, и средняя площадь предложений как и на рынке продажи росла. Наиболее сильно данная тенденция прослеживалась по производственно-складским и офисным помещениям, прирост средних площадей по которым составил 19% и 18% соответственно. По торговым помещениям годовой прирост средней площади был ниже и равнялся 12%.



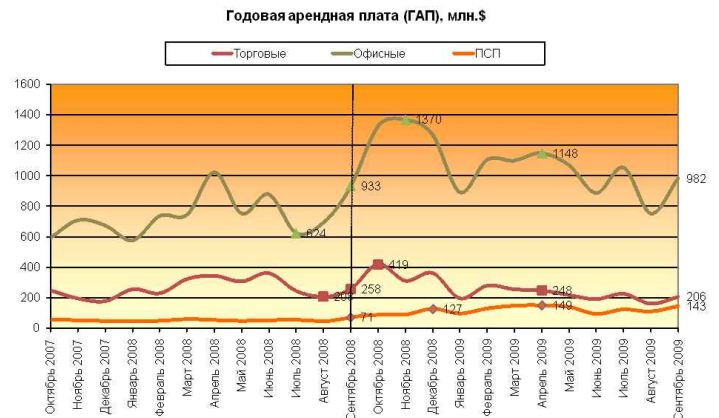
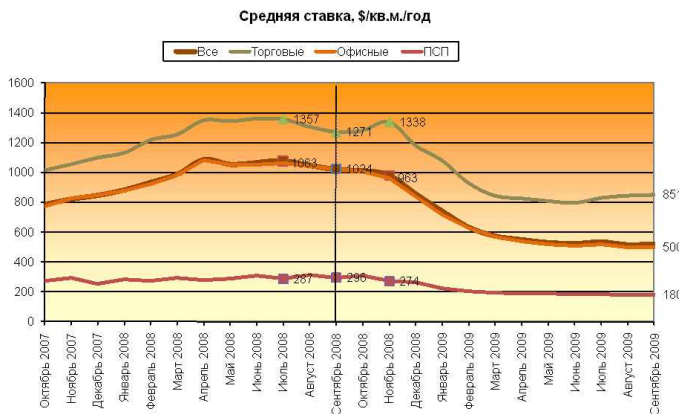
Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Общая площадь, тыс. кв.м.				
Сентябрь 2008	1505	228	996	281
Декабрь 2008	2553	325	1717	510
Сентябрь 2009	3304	303	2212	788
Прирост за 09.08-12.08	70%	43%	72%	82%
Прирост за 12.08-09.09	29%	-7%	29%	54%
Прирост за год, %	120%	33%	122%	181%
Количество объектов, шт.				
Сентябрь 2008	2071	574	1291	206
Декабрь 2008	3136	712	2111	313
Сентябрь 2009	3600	682	2431	487
Прирост за 09.08-12.08	51%	24%	64%	52%
Прирост за 12.08-09.09	15%	-4%	15%	56%
Прирост за год, %	74%	19%	88%	136%
Средняя площадь, тыс. кв.м.				
Сентябрь 2008	0,727	0,398	0,772	1,362
Декабрь 2008	0,814	0,457	0,814	1,631
Сентябрь 2009	0,918	0,445	0,910	1,619
Прирост за 09.08-12.08	12%	15%	5%	20%
Прирост за 12.08-09.09	13%	-3%	12%	-1%
Прирост за год, %	26%	12%	18%	19%

Ценовые показатели

Снижение средних арендных ставок по офисным и производственно-складским площадям началось в ноябре, в то время как по торговым помещениям они начали снижаться лишь с декабря. Кроме этого, в отличие от прочих сегментов коммерческой недвижимости, по которым снижение арендных ставок в третьем квартале 2009 года лишь замедлилось, средние ставки по торговым помещениям в третьем квартале начали медленно расти. В результате, максимальное снижение арендных ставок в сентябре 2009 года по отношению к сентябрю 2008 года было зафиксировано по офисным помещениям и составило 51%, в то время, как арендные ставки по торговым помещениям снизились всего на 33%.

Рост общей годовой арендной платы по коммерческим площадям, начавшийся в июле 2008 года, закончился в октябре 2008 года, то есть с самого начала кризиса. Начиная с ноября прошлого года, суммарная годовая арендная плата по офисным и торговым помещениям стала снижаться, и это уменьшение происходило в первую очередь за счет постепенного сокращения ставок. По производственно-складским помещениям за счет более высокого роста объема предложения суммарная годовая арендная плата за год выросла почти в 2 раза.



Динамика показателей по рынку в целом

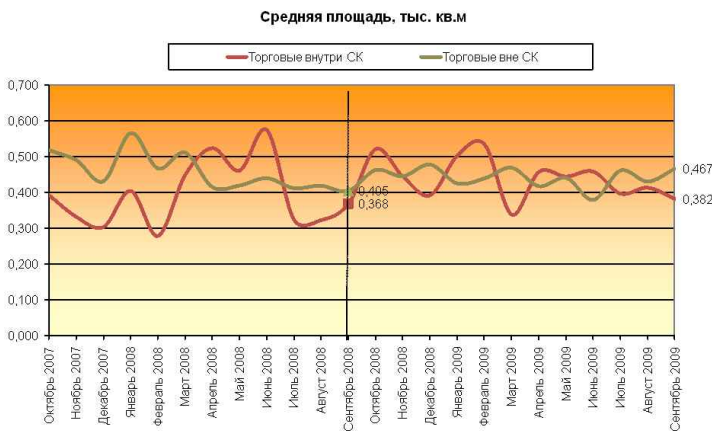
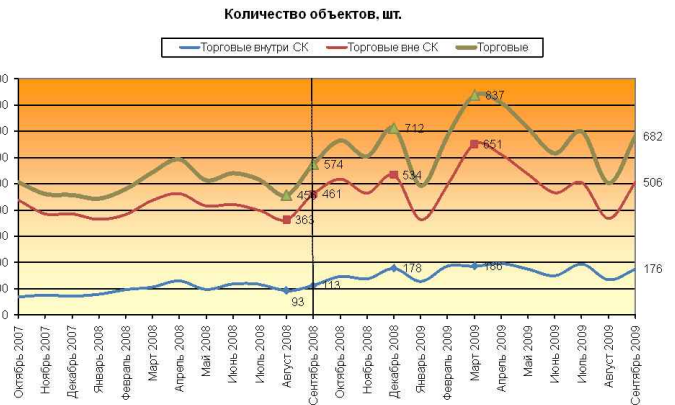
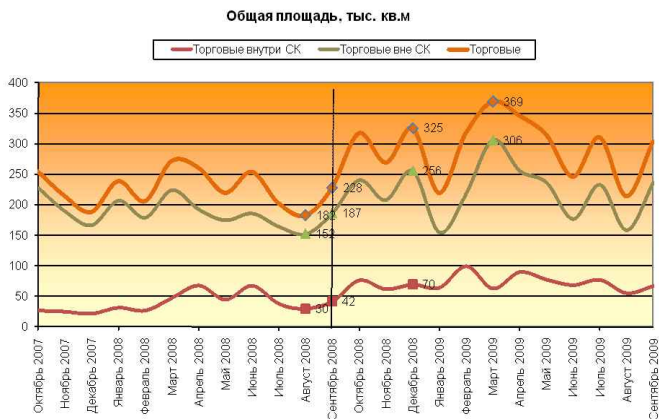
	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Средняя ставка, \$/кв.м./год				
Сентябрь 2008	1020	1271	1024	296
Декабрь 2008	857	1180	836	264
Сентябрь 2009	523	851	500	180
Прирост за 09.08-12.08	-16%	-7%	-18%	-11%
Прирост за 12.08-09.09	-39%	-28%	-40%	-32%
Прирост за год, %	-49%	-33%	-51%	-39%
ГАП, млн. \$				
Сентябрь 2008	1261	258	933	71
Декабрь 2008	1760	361	1271	127
Сентябрь 2009	1331	206	982	143
Прирост за 09.08-12.08	40%	40%	36%	79%
Прирост за 12.08-09.09	-24%	-43%	-23%	13%
Прирост за год, %	6%	-20%	5%	103%

Торговая недвижимость

Объем предложения

В отличие от рынка продажи, на рынке аренды торговой недвижимости в условиях кризиса наблюдалась переориентация спроса на помещения за пределами Садового Кольца, что могло быть связано с развитием торговли товарами более низких ценовых категорий, чем до кризиса. Вследствие этого доля предложений за пределами Садового Кольца в общем объеме предложения торговой недвижимости сократилась, и если общая площадь торговых помещений вне центра возросла лишь на 27%, то рост общей площади помещений внутри Садового Кольца был более существенным и составил 62%. Аналогичным, но менее значительным оказалось увеличение количества торговых помещений, которое за пределами и в пределах Садового Кольца составило 10% и 56% соответственно.

Всего в сентябре 2009 года было выставлено 176 объектов в пределах Садового Кольца и 506 объектов за его пределами суммарной площадью 67 и 236 тыс. кв. м соответственно. Общий объем предложения торговых помещений составил 682 объекта общей площадью 303 тыс. кв. м со средней площадью объекта 445 кв. м.



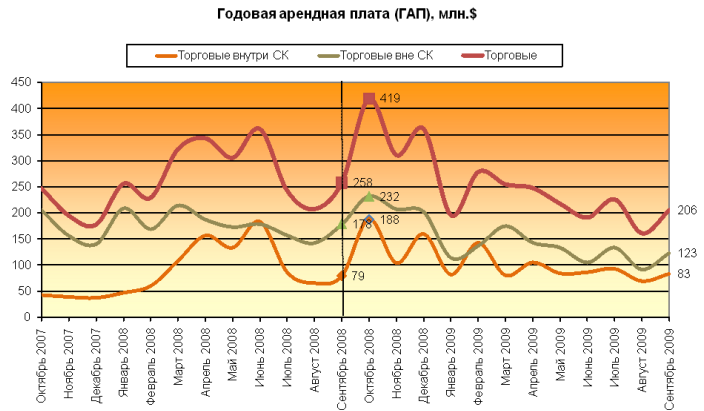
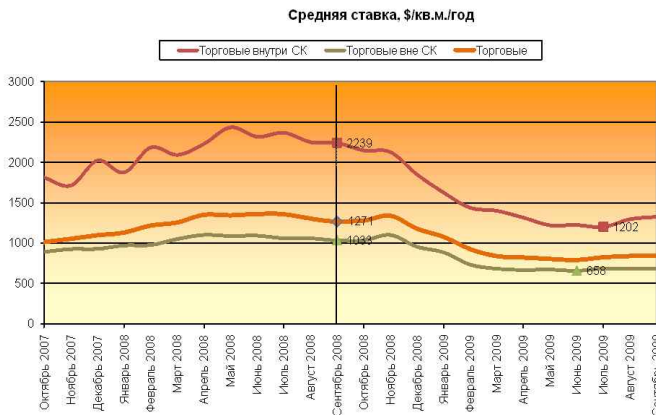
Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые в пределах СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Сентябрь 2008	228	42	187
Декабрь 2008	325	70	256
Сентябрь 2009	303	67	236
Прирост за 09.08-12.08	43%	68%	37%
Прирост за 12.08-09.09	-7%	-8%	-8%
Прирост за год, %	33%	62%	27%
Количество объектов, шт.			
Сентябрь 2008	574	113	461
Декабрь 2008	712	178	534
Сентябрь 2009	682	176	506
Прирост за 09.08-12.08	24%	58%	16%
Прирост за 12.08-09.09	-4%	-1%	-5%
Прирост за год, %	19%	56%	10%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Сентябрь 2008	0,398	0,368	0,405
Декабрь 2008	0,457	0,392	0,479
Сентябрь 2009	0,445	0,382	0,467
Прирост за 09.08-12.08	15%	7%	18%
Прирост за 12.08-09.09	-3%	-3%	-2%
Прирост за год, %	12%	4%	15%

Ценовые показатели

Существенный рост объема торговых помещений в центре сопровождался максимальным снижением арендных ставок, которое составило 41%, в то время как снижение ставок за пределами Садового Кольца было несколько ниже - 34%.

За счет значительного роста объема предложения суммарная годовая арендная плата в пределах Садового Кольца даже в условиях снизившихся арендных ставок возросла на 5%, годовая же арендная плата вне центра в результате уменьшения арендных ставок снизилась на 31%.

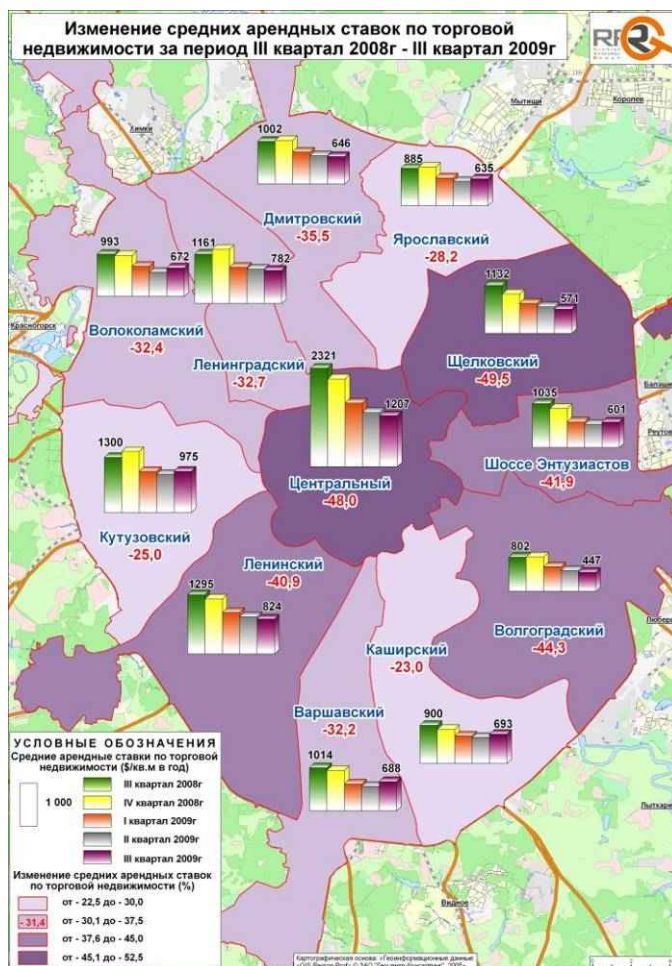
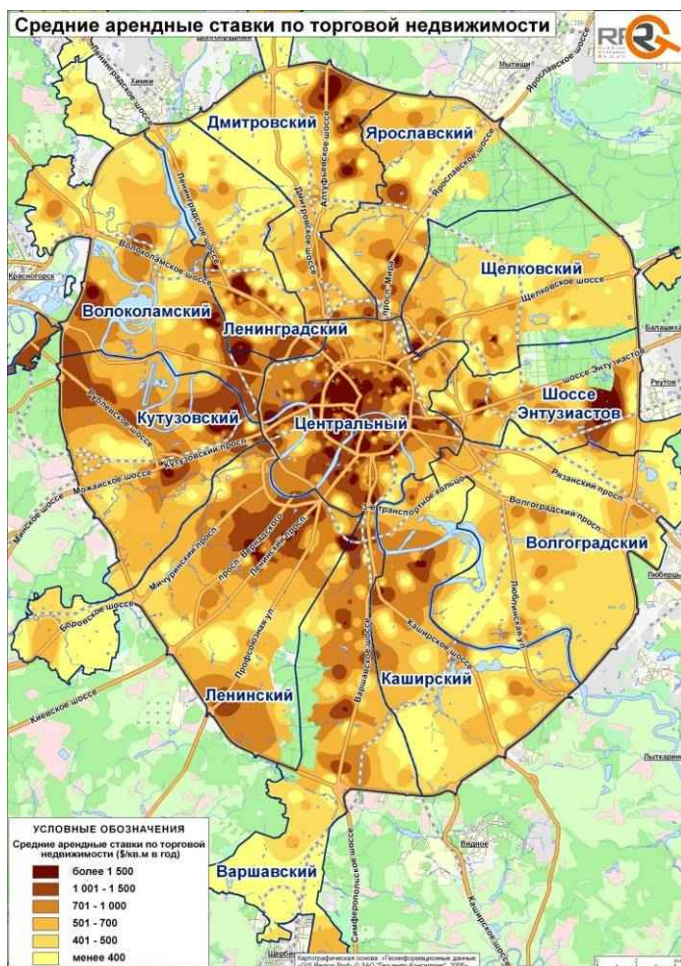


Динамика показателей по торговой недвижимости

Показатель	Все	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средняя ставка, \$/кв.м./год			
Сентябрь 2008	1271	2239	1033
Декабрь 2008	1180	1850	957
Сентябрь 2009	851	1327	686
Прирост за 09.08-12.08	-7%	-17%	-7%
Прирост за 12.08-09.09	-28%	-28%	-28%
Прирост за год, %	-33%	-41%	-34%
ГАП, млн. \$			
Сентябрь 2008	258	79	178
Декабрь 2008	361	159	202
Сентябрь 2009	206	83	123
Прирост за 09.08-12.08	40%	101%	13%
Прирост за 12.08-09.09	-43%	-48%	-39%
Прирост за год, %	-20%	5%	-31%

Аналитические карты, выполненные с использованием ГИС-технологий

Максимальные средние арендные ставки наблюдаются на торговые помещения в центре. Средний уровень арендных ставок зафиксирован на торговые помещения на западе и юго-западе Москвы и наиболее низкие средние арендные ставки – на объекты по остальным направлениям.



Офисная недвижимость

Объем предложения

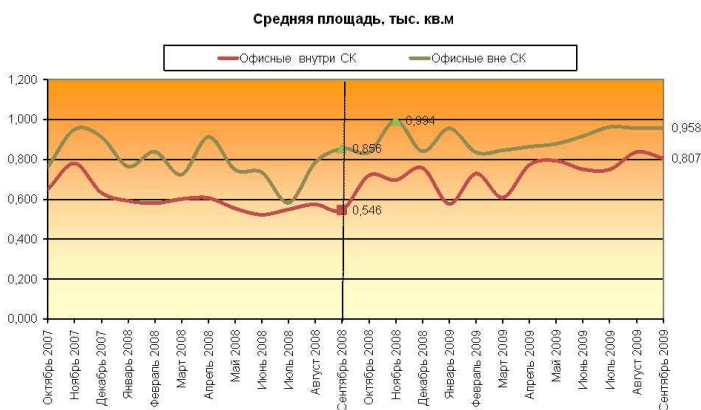
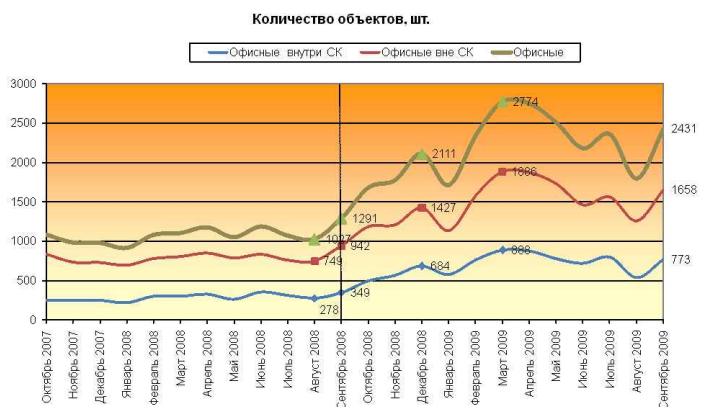
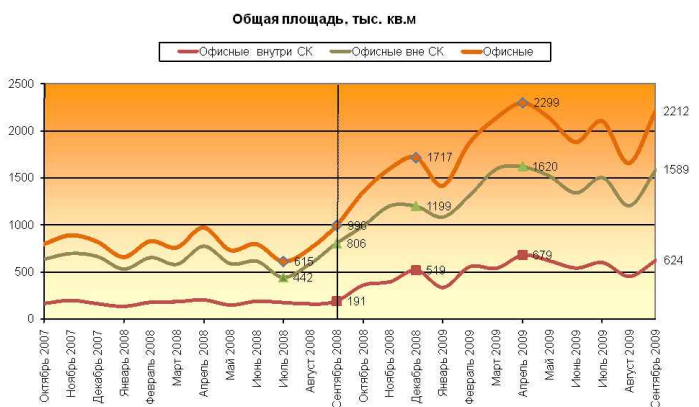
Вследствие того, что наибольшей экономии на расходах по аренде арендаторы офисных помещений достигали по дорогим помещениям внутри Садового Кольца, прирост объема предложения по площади был максимальным и составил 122%. Это произошло, в том числе за счет значительного роста объема и доли субаренды внутри Садового Кольца.

Дело в том, что до кризиса крупные компании, прогнозируя продолжение экономического роста и расширение своей деятельности, арендовали площади с «запасом», заключая при этом долгосрочные договоры аренды. Позже, в условиях кризиса и сокращения занимаемых площадей, часть таких помещений в целях компенсации затрат на прямую аренду арендаторы были вынуждены сдавать в субаренду. Для быстрого привлечения субарендаторов ставки субаренды по данным объектам, подавляющее количество которых расположено в центре, значительно снижались, а удельный вес субаренды внутри Садового Кольца рос.

Динамика количества офисных помещений внутри и за пределами Садового Кольца была аналогичной динамике объема предложения по площади. Прирост количества офисных предложений в центре составил 121%, а за пределами Садового Кольца - 76%.

Наибольший прирост средней площади офисных объектов наблюдался в пределах Садового Кольца и составил 48%, что можно объяснить тем, что наибольшая экономия на арендной плате достигалась сокращением арендуемых площадей именно таких помещений.

Всего в сентябре 2009 года было выставлено 773 объекта в пределах Садового Кольца и 1658 объектов за его пределами суммарной площадью 624 и 1589 тыс. кв. м соответственно. Общий объем предложения офисных помещений в сентябре составил 2431 объекта общей площадью 2212 тыс. кв. м со средней площадью объекта 910 кв. м.



Динамика показателей по офисным помещениям

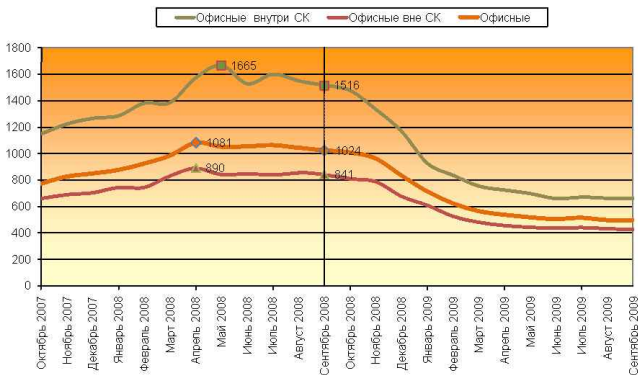
	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Сентябрь 2008	996	191	806
Декабрь 2008	1717	519	1199
Сентябрь 2009	2212	624	1589
Прирост за 09.08-12.08	72%	172%	49%
Прирост за 12.08-09.09	29%	20%	33%
Прирост за год, %	122%	227%	97%
Количество объектов, шт.			
Сентябрь 2008	1291	349	942
Декабрь 2008	2111	684	1427
Сентябрь 2009	2431	773	1658
Прирост за 09.08-12.08	64%	96%	51%
Прирост за 12.08-09.09	15%	13%	16%
Прирост за год, %	88%	121%	76%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Сентябрь 2008	0,772	0,546	0,856
Декабрь 2008	0,814	0,759	0,840
Сентябрь 2009	0,910	0,807	0,958
Прирост за 09.08-12.08	5%	39%	-2%
Прирост за 12.08-09.09	12%	6%	14%
Прирост за год, %	18%	48%	12%

Ценовые показатели

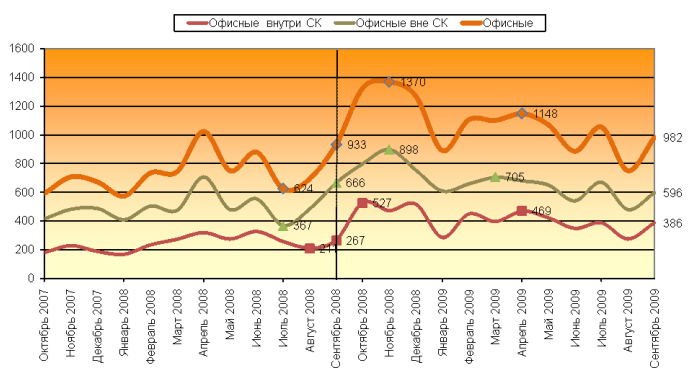
Максимальный темп ежемесячного снижения средних арендных ставок по офисам наблюдался в пределах Садового Кольца и составил суммарно 56%. Это объяснялось тем, что в условиях кризиса менее всего были востребованы наиболее дорогие помещения, в то время, как по офисам за пределами Садового Кольца уровень снижения арендных ставок был меньше и составил 50%.

Суммарная годовая арендная плата по офисным предложениям в центре за счет более чем двукратного увеличения объема предложения выросла на 45%, в то время как за пределами Садового Кольца суммарная годовая арендная плата в результате уменьшения арендных ставок снизилась на 10%.

Средняя ставка, \$/кв.м./год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.\$



Динамика показателей по офисным недвижимостям

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средняя ставка, \$/кв.м./год			
Сентябрь 2008	1024	1516	841
Декабрь 2008	836	1166	677
Сентябрь 2009	500	660	425
Прирост за 09.08-12.08	-18%	-23%	-20%
Прирост за 12.08-09.09	-40%	-43%	-37%
Прирост за год, %	-51%	-56%	-50%
ГАП, млн. \$			
Сентябрь 2008	933	267	666
Декабрь 2008	1271	517	755
Сентябрь 2009	982	386	596
Прирост за 09.08-12.08	36%	94%	13%
Прирост за 12.08-09.09	-23%	-25%	-21%
Прирост за год, %	5%	45%	-10%

Аналитические карты, выполненные с использованием ГИС-технологий

Наиболее дорогими офисными помещениями являются объекты, расположенные в центре. Далее по уровню средних арендных ставок, как и в случае с торговыми помещениями, следует запад и юго-запад, а также северо-запад Москвы.

