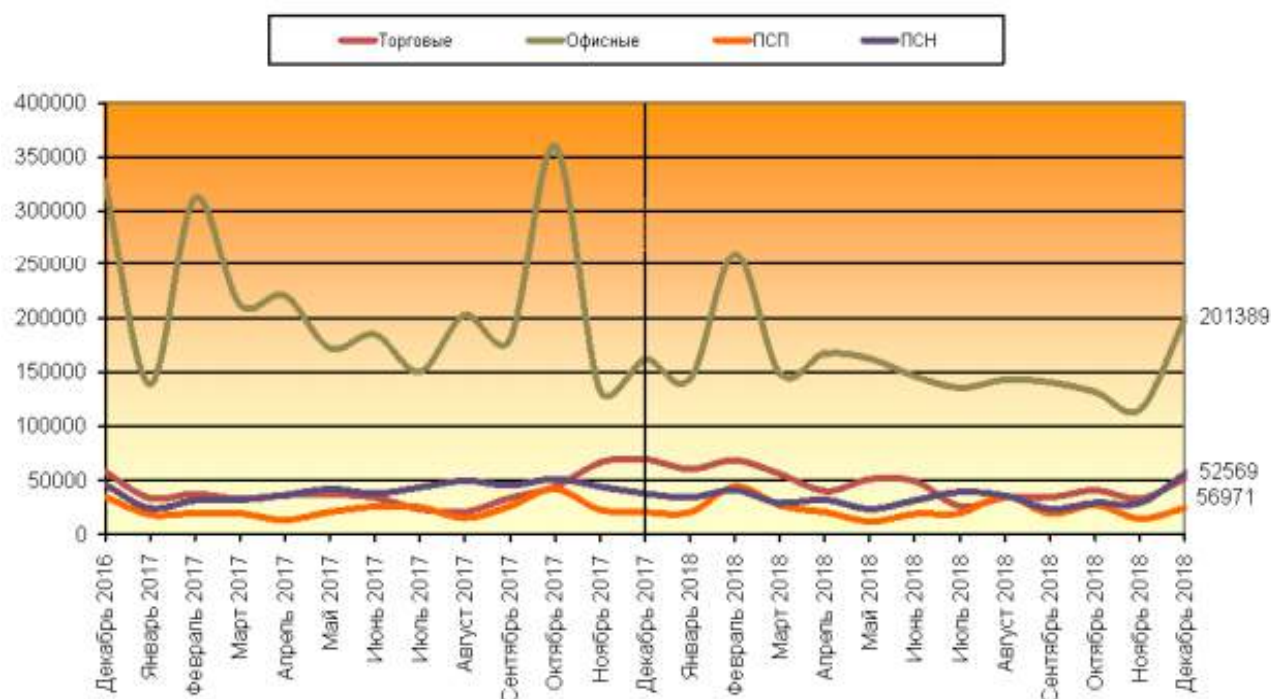


Общая стоимость, млн.руб



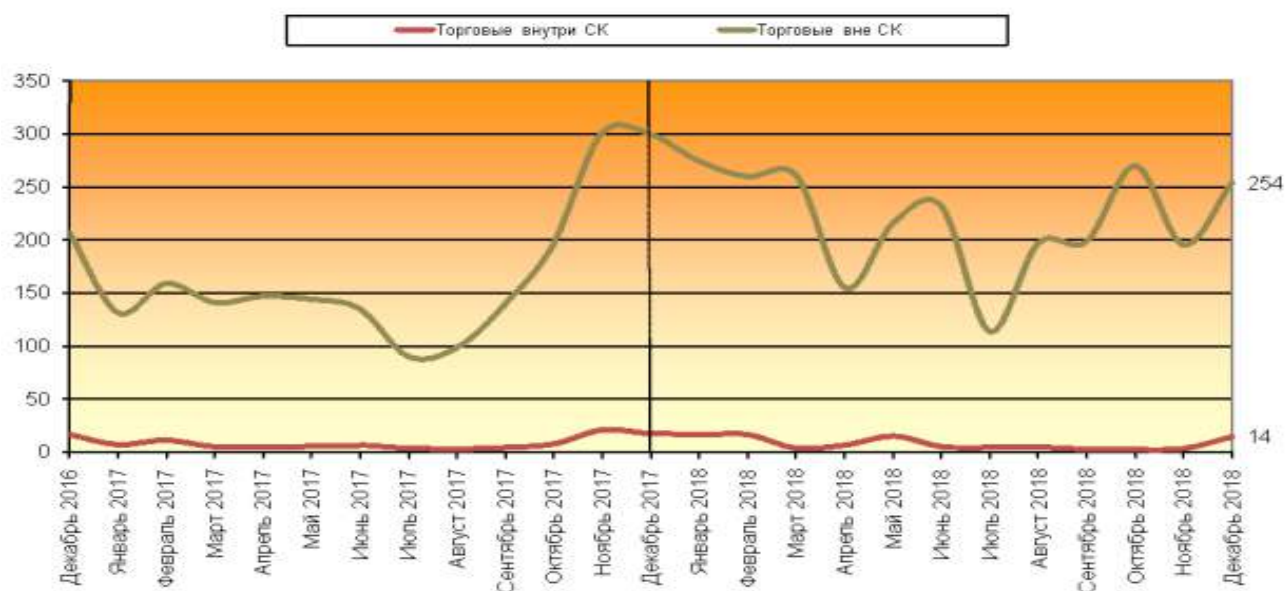
	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Средневзвешенная цена, руб./кв.м.					
Декабрь 2016	187 218	262 512	212 854	67 720	209 794
Декабрь 2017	168 582	220 497	185 183	59 867	205 511
Декабрь 2018	174 447	196 169	202 388	72 108	179 994
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-10%	-16%	-13%	-12%	-2%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	3%	-11%	9%	20%	-12%
Общая стоимость, млн.руб.					
Декабрь 2016	469 348	58 731	328 680	34 852	47 085
Декабрь 2017	291 171	69 938	161 932	20 865	38 436
Декабрь 2018	335 858	52 569	201 389	24 929	56 971
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-38%	19%	-51%	-40%	-18%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	15%	-25%	24%	19%	48%

Торговая недвижимость

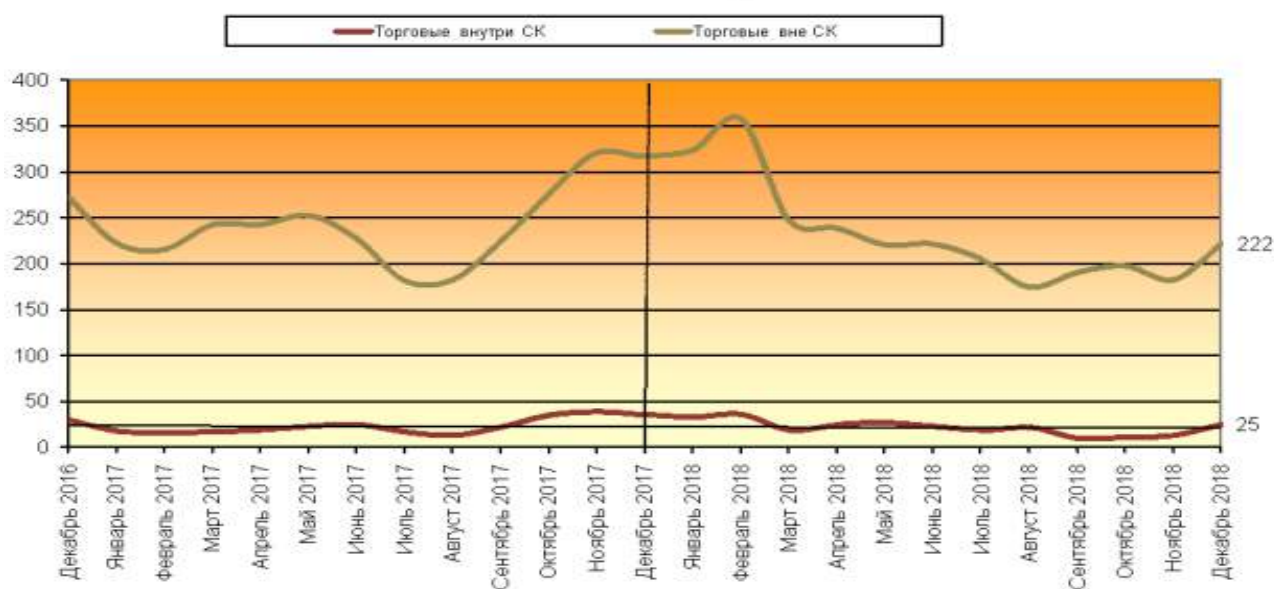
Объем предложения

В декабре 2018 года общая площадь предложения торговой недвижимости в центре по сравнению с декабрем 2017 года снизилась на 20%, а за пределами центра - на 15%. Всего в декабре 2018 года на продажу было выставлено 25 объектов в пределах Садового Кольца и 222 объекта за его пределами суммарной площадью 14 и 254 тыс. кв.м соответственно. Общий объем предложения торговых помещений в декабре составил 247 объектов общей площадью 268 тыс. кв. м со средней площадью объекта 1080 кв. м.

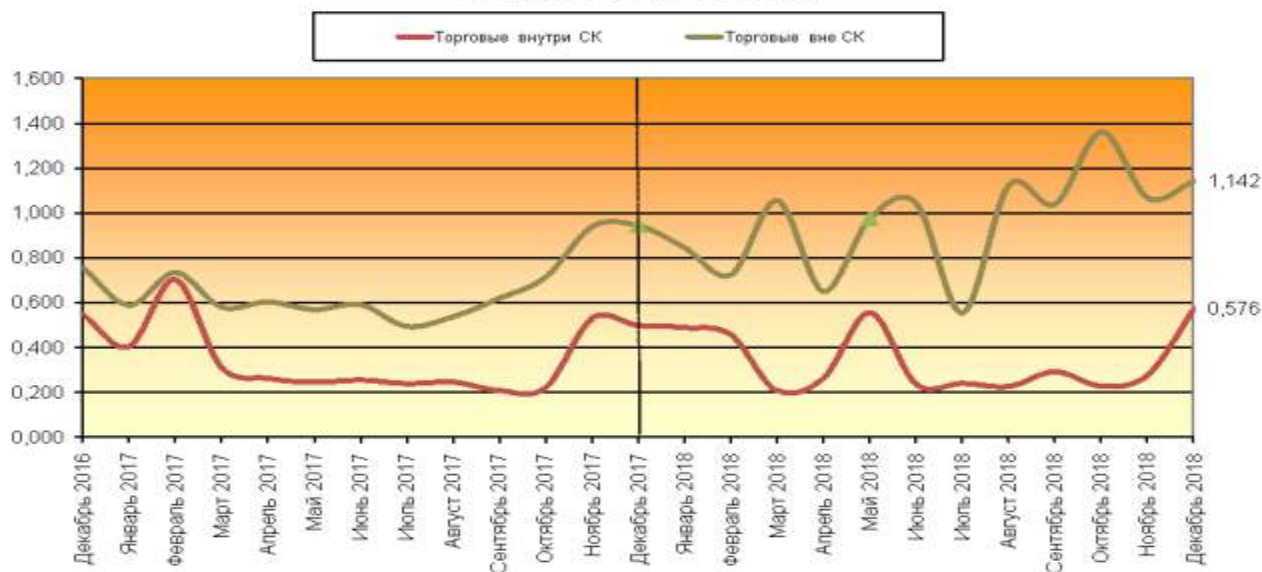
Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.



Средняя площадь, тыс. кв.м



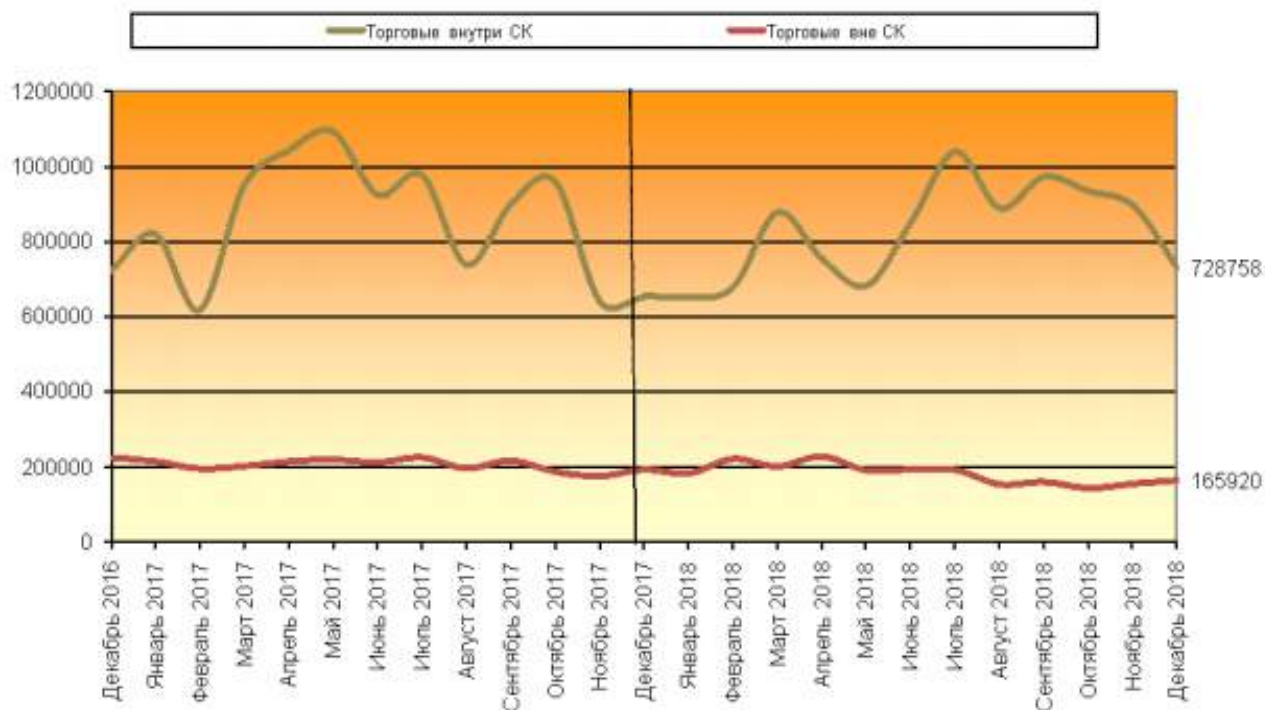
Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	224	17	207
Декабрь 2017	317	18	299
Декабрь 2018	268	14	254
Прирост за 12.2016-12.2017,%	42%	9%	44%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-16%	-20%	-15%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2016	303	30	273
Декабрь 2017	353	36	317
Декабрь 2018	247	25	222
Прирост за 12.2016-12.2017,%	17%	20%	16%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-30%	-31%	-30%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	0,74	0,55	0,76
Декабрь 2017	0,90	0,50	0,94
Декабрь 2018	1,08	0,58	1,14
Прирост за 12.2016-12.2017,%	22%	-9%	24%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	21%	15%	21%

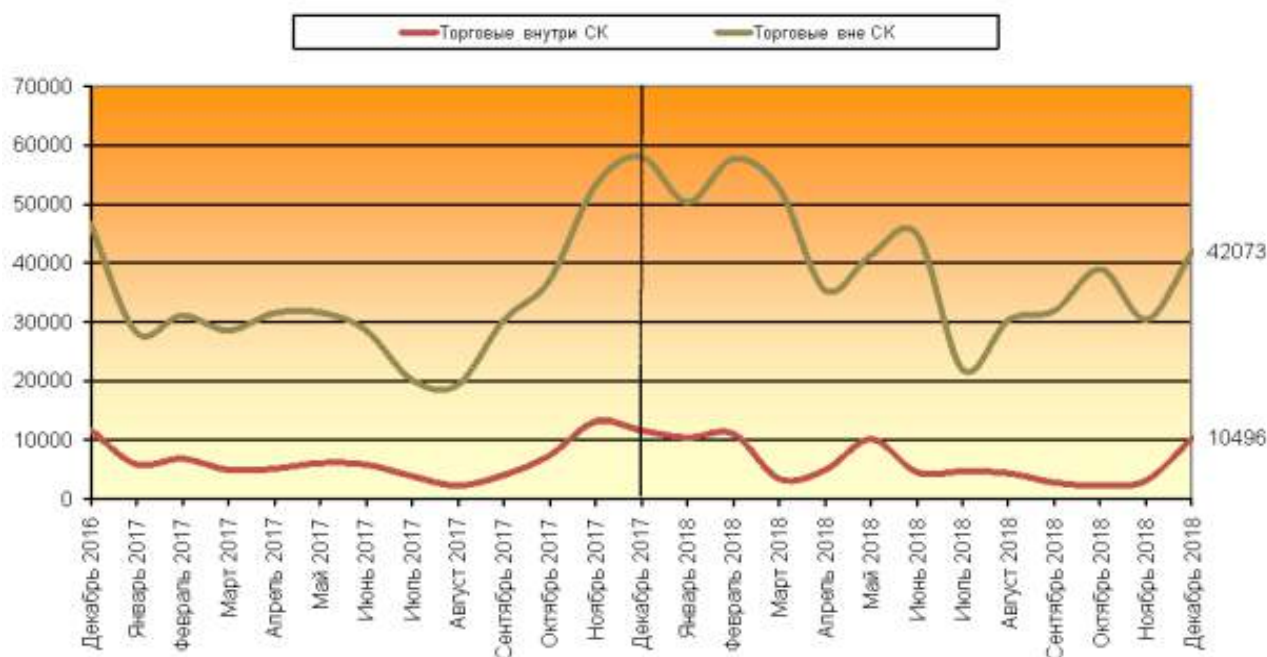
Ценовые показатели

Цена на торговые объекты в центре за год выросла на 12%, а за его пределами снизилась на 15% и составила, соответственно, 728 758 руб./кв.м. и 165 920 руб./кв.м. Цена по всем торговым помещениям за 2018 год снизилась на 11% до 196 169 руб./кв.м. Судя по динамике цен за последние 2 года спрос на торговые помещения в центре традиционно более высок, Стоимостной объем предложения торговых помещений за 12 месяцев в центре снизился на 11%, а на периферии - на 28%.

Средневзвешенная цена, руб/кв.м



Общая стоимость, млн.руб.



Динамика показателей по торговым помещениям

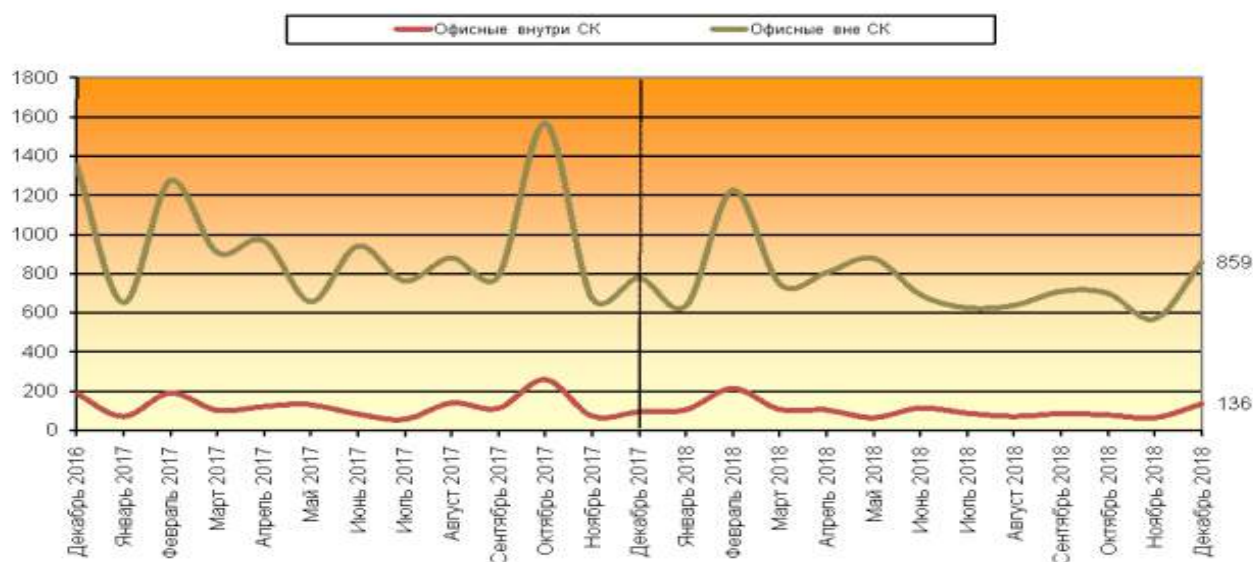
	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средневзвешенная цена, руб./кв.м.			
Декабрь 2016	262 512	720 703	225 982
Декабрь 2017	220 497	653 281	194 422
Декабрь 2018	196 169	728 758	165 920
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-16%	-9%	-14%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-11%	12%	-15%
Общая стоимость, млн.руб.			
Декабрь 2016	58 731	11 906	46 825
Декабрь 2017	69 938	11 775	58 163
Декабрь 2018	52 569	10 496	42 073
Прирост за 12.2016-12.2017,%	19%	-1%	24%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-25%	-11%	-28%

Офисная недвижимость

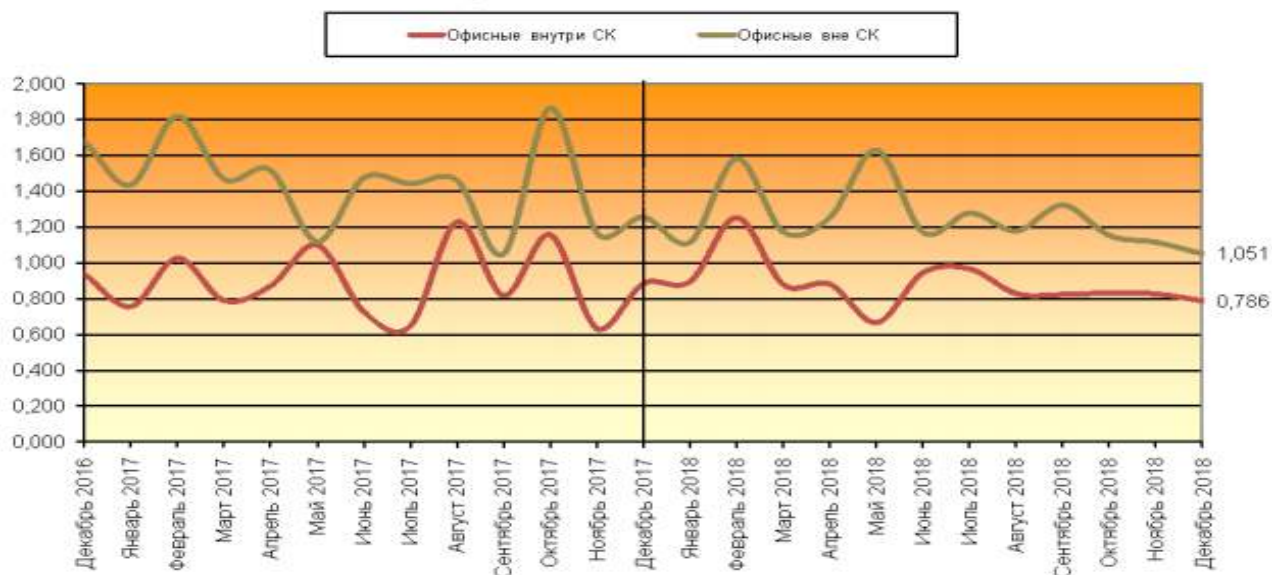
Объем предложения

Объем предложения офисов в центре возрос на 42% по общей площади и 60% по количеству, а за пределами центра - на 10% по общей площади и на 32% по количеству. Всего в декабре 2018 года было выставлено на продажу 173 объекта общей площадью 136 тыс.кв.м. в пределах Садового Кольца и 817 объектов за его пределами суммарной площадью 859 тыс.кв.м. Общий объем предложения офисных площадей составил 990 объектов общей площадью 995 тыс.кв.м со средней площадью объекта 1 005 кв.м.

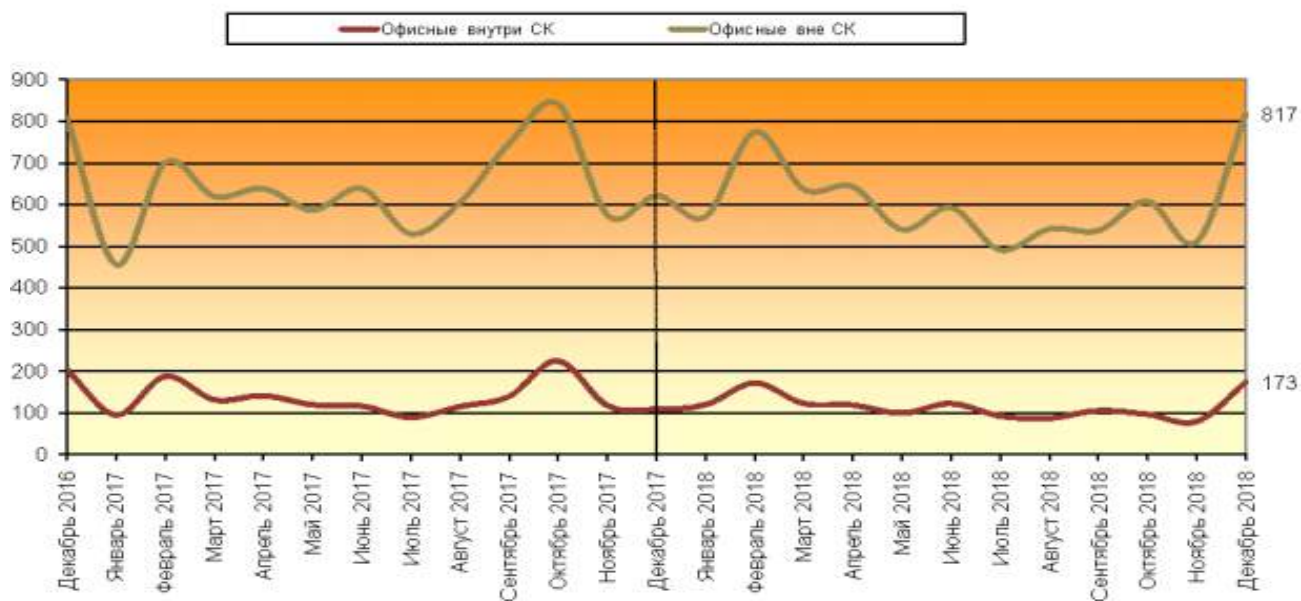
Общая площадь, тыс. кв.м



Средняя площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.



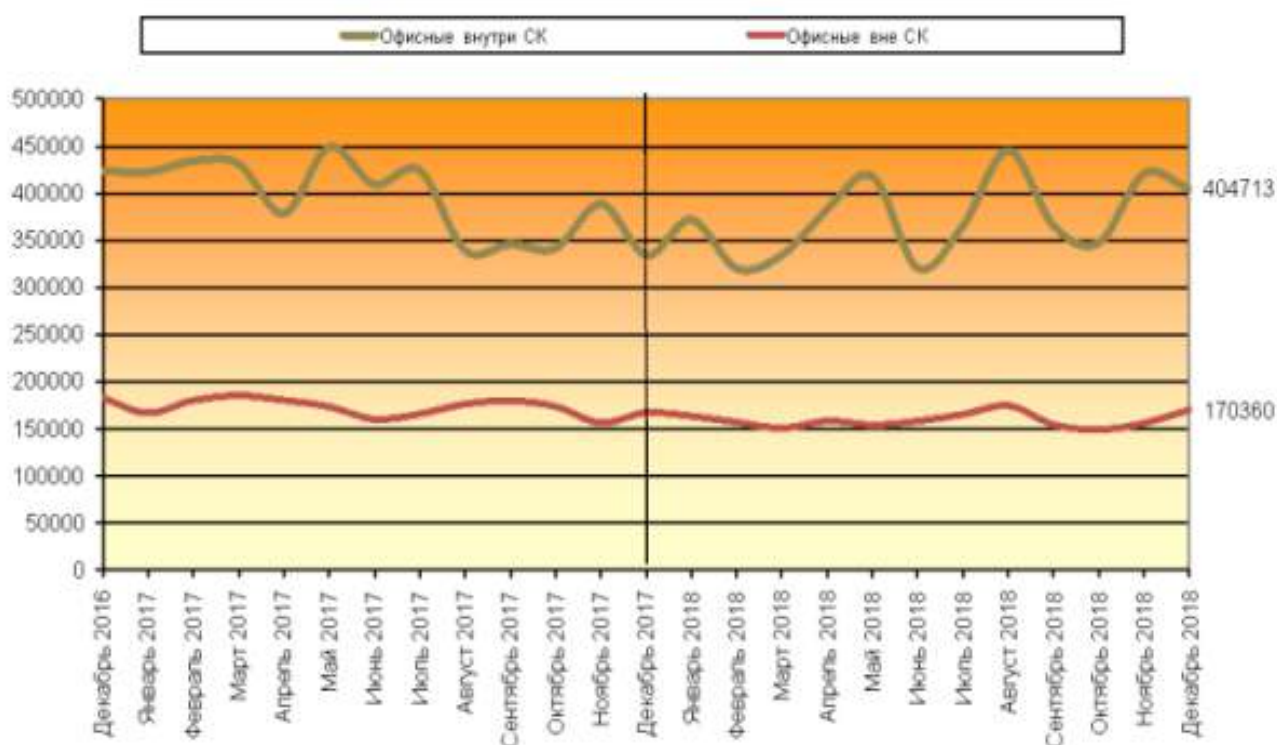
Динамика показателей по офисным помещениям

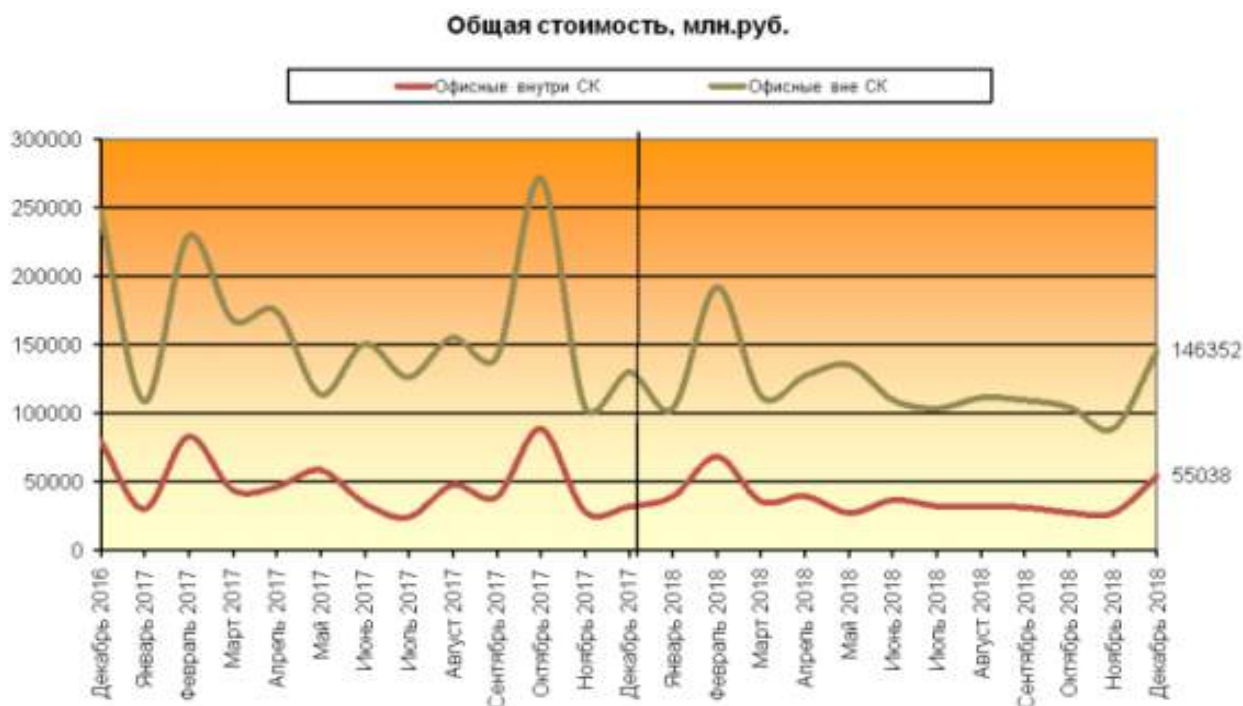
	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	1 544	190	1 354
Декабрь 2017	874	95	779
Декабрь 2018	995	136	859
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-43%	-50%	-42%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	14%	42%	10%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2016	1 008	202	806
Декабрь 2017	728	108	620
Декабрь 2018	990	173	817
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-28%	-47%	-23%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	36%	60%	32%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	1,532	0,939	1,680
Декабрь 2017	1,201	0,884	1,256
Декабрь 2018	1,005	0,786	1,051
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-22%	-6%	-25%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-16%	-11%	-16%

Ценовые показатели

За 12 месяцев средневзвешенная цена на офисные объекты в центре выросла на 21% до 404 713 руб./кв.м, а за пределами Садового Кольца – снизилась на 2% до 170 360 руб./кв.м. Цена по всем офисным помещениям за 2018 год уменьшилась на 9% и составила 202 388 руб./кв.м. Судя по значительному росту цен в 2018 году на офисные объекты в центре в условиях роста объема предложения, спрос на такие помещения растет более быстро. Рост объема предложения в стоимостном выражении составил 73% до 55 млрд. руб. в пределах Садового Кольца и 13% до 146 млрд. руб. за его пределами, а в целом стоимость офисных объектов в 2018 году увеличилась на 24% до 201 млрд.руб.

Средневзвешенная цена, руб/кв.м





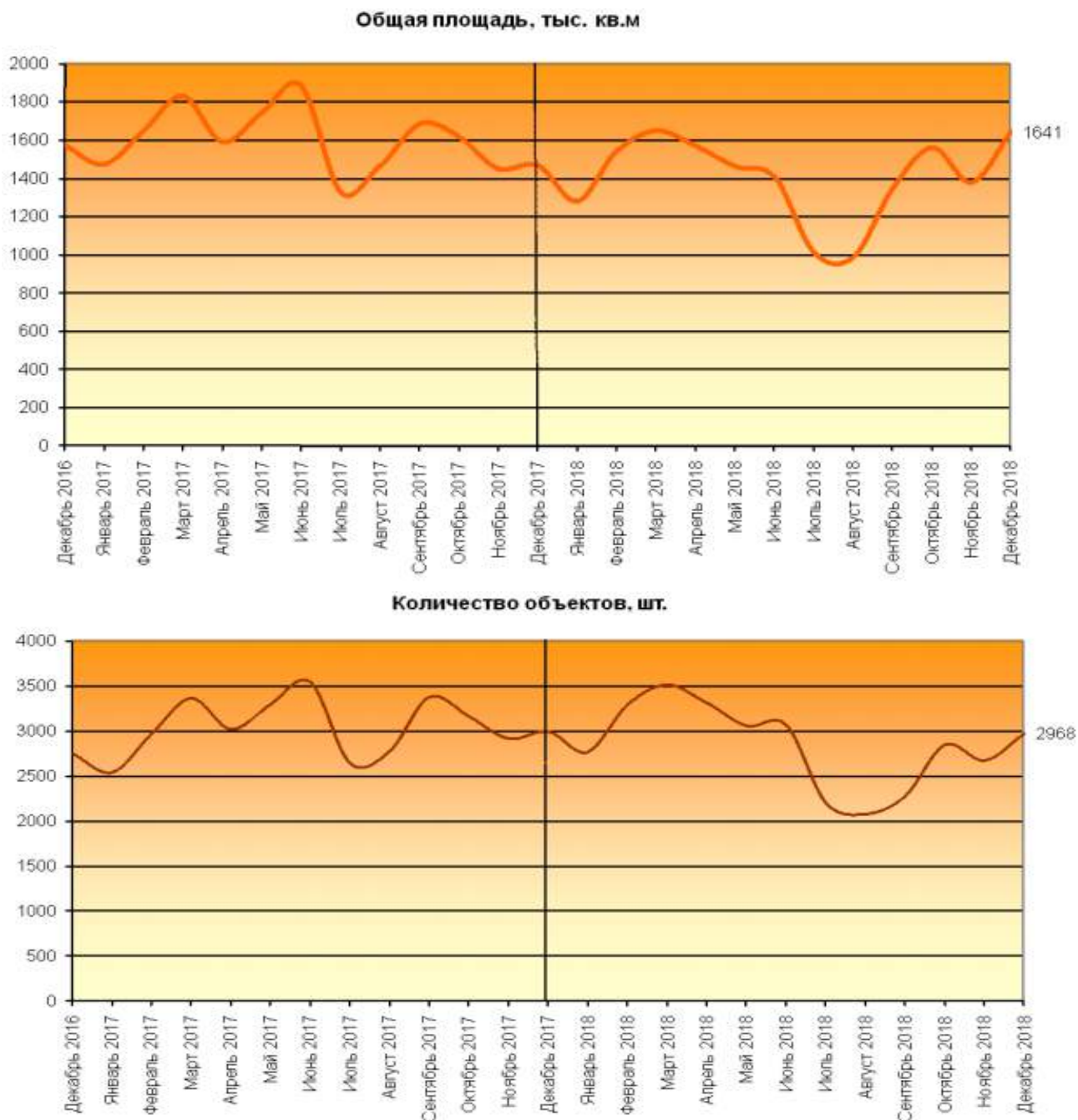
Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средневзвешенная цена, руб./кв.м.			
Декабрь 2016	212 854	424 413	183 221
Декабрь 2017	185 183	334 100	166 939
Декабрь 2018	202 388	404 713	170 360
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-13%	-21%	-9%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	9%	21%	2%
Общая стоимость, млн.руб.			
Декабрь 2016	328 680	80 517	248 163
Декабрь 2017	161 932	31 885	130 047
Декабрь 2018	201 389	55 038	146 352
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-51%	-60%	-48%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	24%	73%	13%

6.2.1.2 Аренда. Рынок в целом

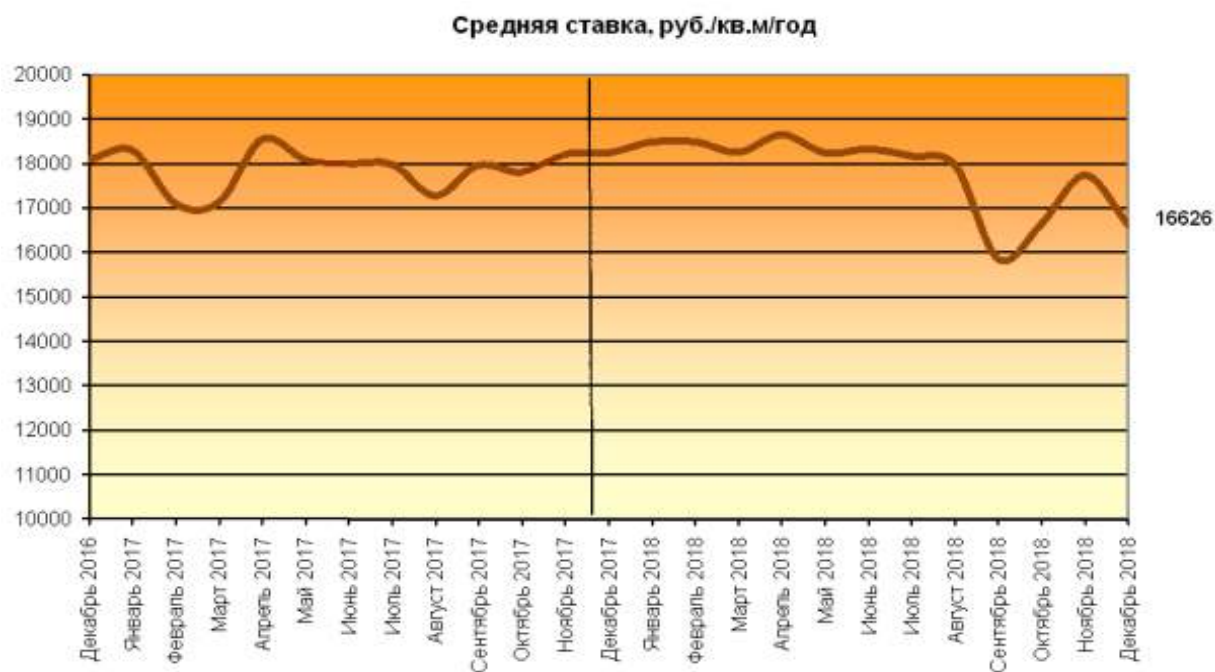
Объем предложения

Объем предложения после роста к весне, до конца лета снижался, после чего осенью и в декабре снижение это полностью отыграл, вернувшись на уровень марта месяца. В целом за год объем предложения по площади вырос на 12%, а по количеству снизился на 1%. В декабре 2018 года на рынке было выставлено 2 968 объектов общей площадью 1 641 тыс. кв.м.



Ценовые показатели

Арендные ставки после незначительных колебаний в первом полугодии 2018 года к сентябрю снизились, после чего произошла ценовая коррекция, но до уровня первой половины года ставки не выросли. Средняя ставка на рынке аренды с декабря 2017 по декабрь 2018 года снизилась на 9% в рублевом выражении. В декабре средняя арендная ставка составила 16 626 руб./кв. м/год, или 247 \$/кв. м/год.

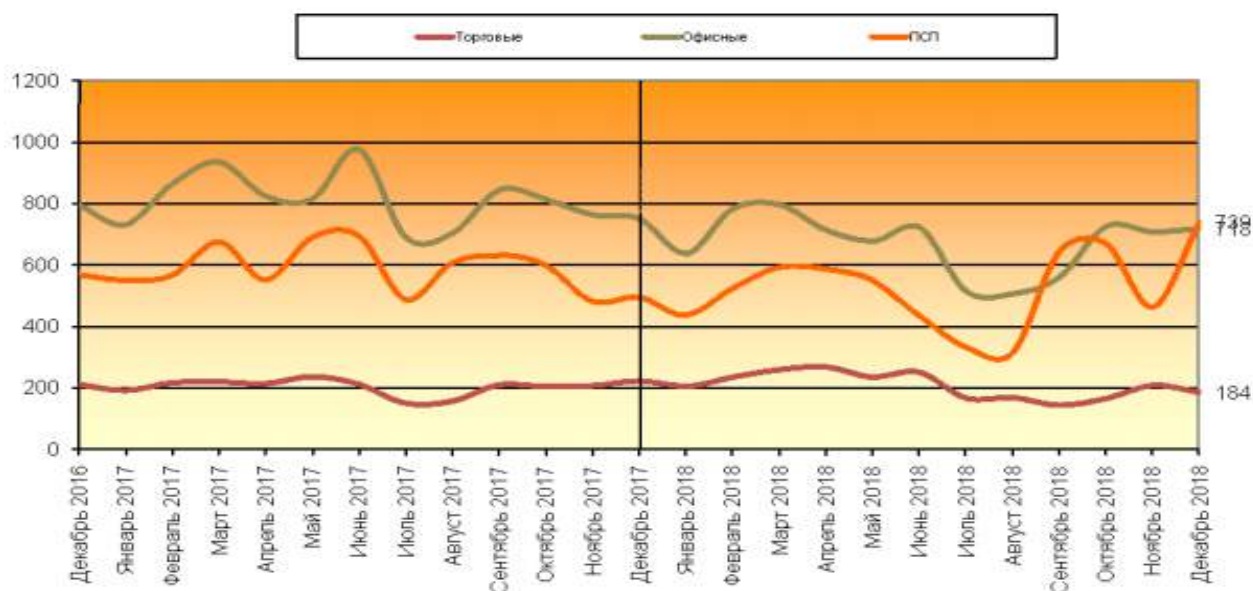


Сравнительный анализ по сегментам

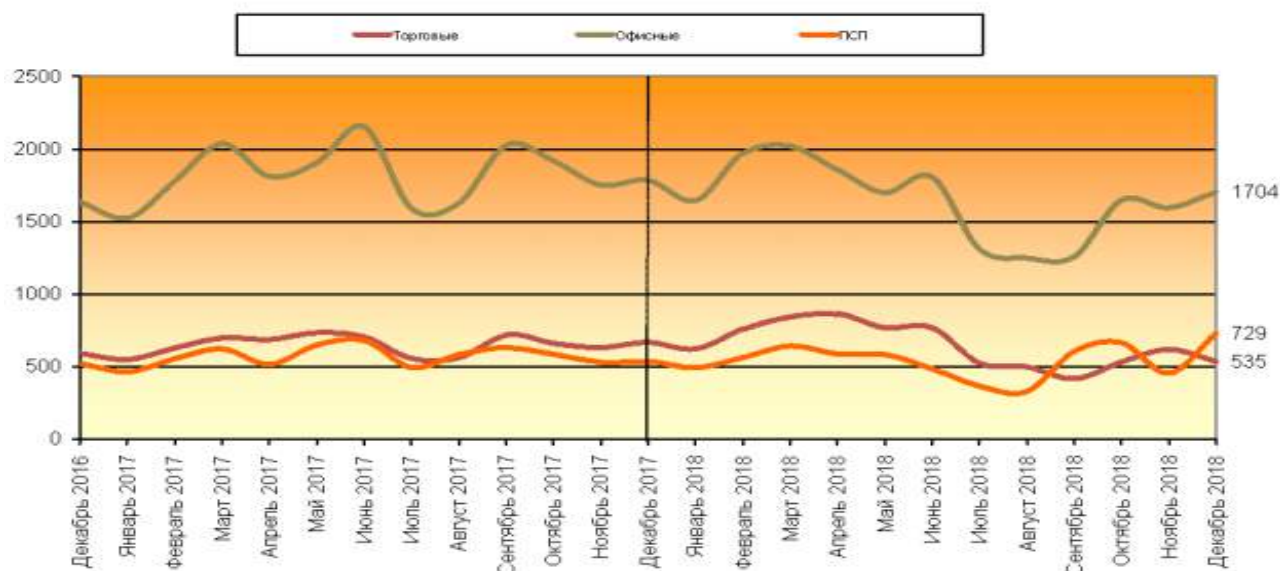
Объем предложения

Темпы изменения объема предложения по общей площади по различным сегментам в 2018 году на рынке аренды составил: -17% по торговой недвижимости, -4% - по офисной и +49% по производственно-складской недвижимости. Объем предложения по общей площади в декабре 2018 года составил: 184 тыс. кв. м по торговым объектам, 718 тыс.кв. м – по офисным и 739 тыс.кв. м – по производственно-складским.

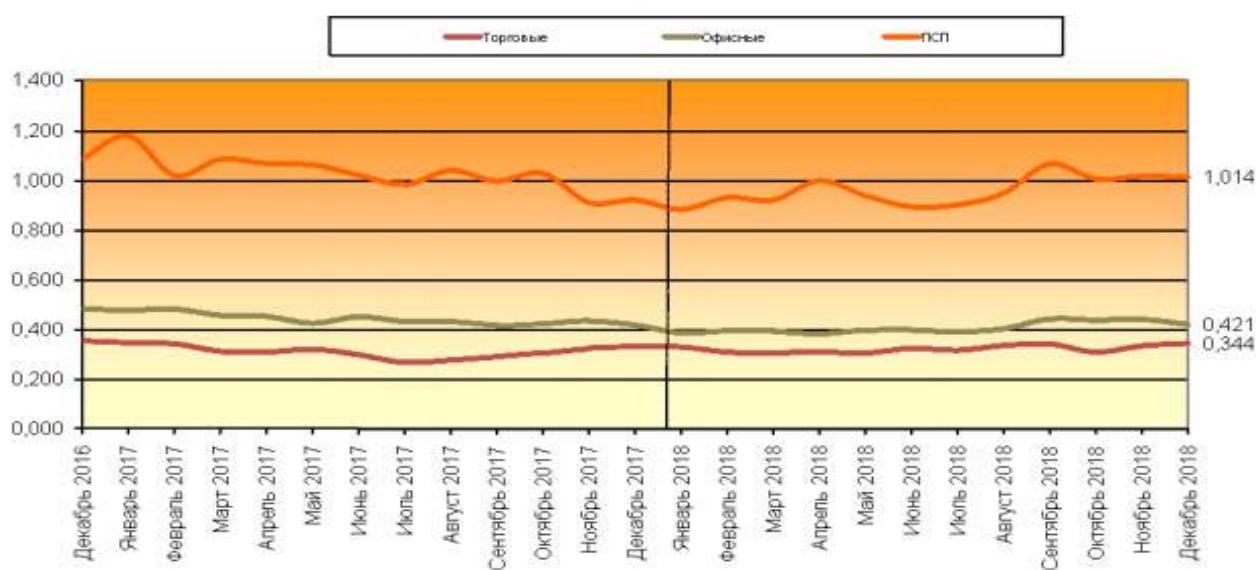
Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.



Средняя площадь, тыс. кв.м



На протяжении 2018 года средняя площадь по торговым помещениям выросла на 4%, по производственно-складским – осталась на уровне декабря 2017 года, по офисным – выросла на 10%.

Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Общая площадь, тыс.кв.м.				
Декабрь 2016	1 573	209	795	569
Декабрь 2017	1 467	221	750	496
Декабрь 2018	1 641	184	718	739
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-7%	6%	-6%	-13%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	12%	-17%	-4%	49%
Количество объектов, шт.				
Декабрь 2016	2 750	591	1 636	523
Декабрь 2017	2 992	668	1 786	538
Декабрь 2018	2 968	535	1 704	729
Прирост за 12.2016-12.2017,%	9%	13%	9%	3%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-1%	-20%	-5%	36%
Средняя площадь, тыс.кв.м.				
Декабрь 2016	0,595	0,354	0,486	1,088
Декабрь 2017	0,572	0,331	0,420	0,922
Декабрь 2018	0,553	0,344	0,421	1,014
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-4%	-7%	-14%	-15%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-3%	4%	0%	10%

Ценовые показатели

Средняя ставка на торговые помещения с декабря 2017 по декабрь 2018 года снизилась на 3% до 29 700 руб./кв. м, на офисные – на 1% до 16 898 руб./кв. м/год, на производственно-складские помещения – на 2% и составила 6 395 руб./кв. м/год. Судя по снижению арендной ставки даже в условиях снижения объема предложения, спрос на торговые помещения продолжает снижаться более высокими темпами по сравнению с офисными и производственно-складскими помещениями, причем не первый год, что связано с негативными тенденциями в потребительском рынке. Изменение годовой суммарной арендной платы за год составило: -26% - по торговым, -5% - по офисным помещениям и +47% - по производственно-складским помещениям.

Средняя ставка, руб./кв.м./год

