

Обзор рынка коммерческой недвижимости в Москве. Ноябрь 2011.

Консалтинговая компания RRG в рамках еженедельного мониторинга предложения на рынке продажи коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги ноября 2011 г.

В ноябре объем предложения уменьшился на 12% по количеству и на 10% по общей площади. Всего в ноябре на продажу было выставлено 1 175 объектов общей площадью 2 523 тыс.кв.м. и общей стоимостью 9,996 млрд.\$.

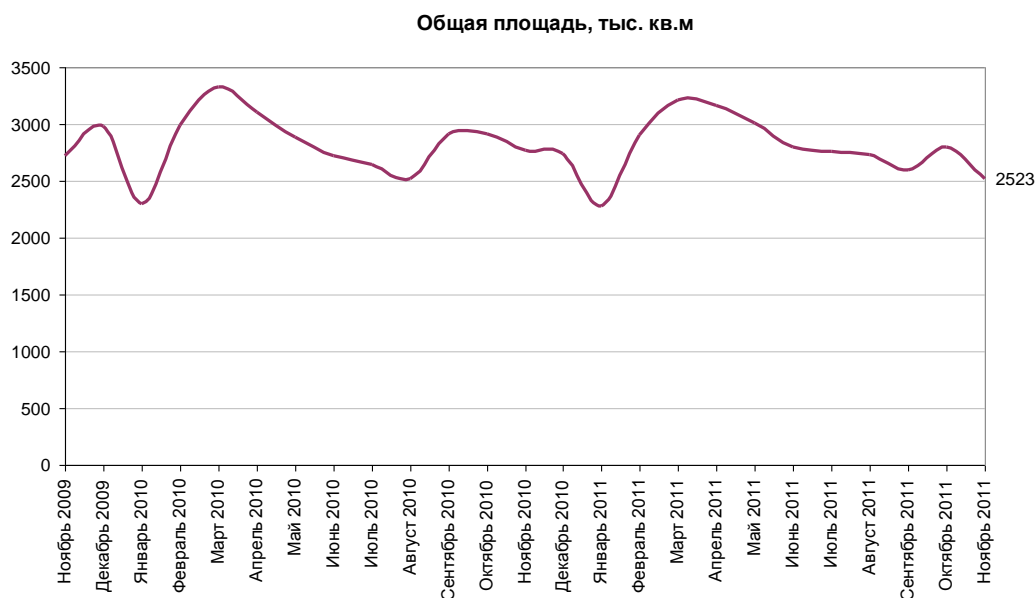
Средневзвешенная цена по сравнению с октябрём снизилась на 1% и составила 3 963 \$/кв.м.

Снижение объема предложения и незначительное изменение средневзвешенной цены могло быть обусловлено увеличением макроэкономической неопределенности в связи с приближением выборов, а также в условиях нерешенных вопросов долгового кризиса в Европе и США.

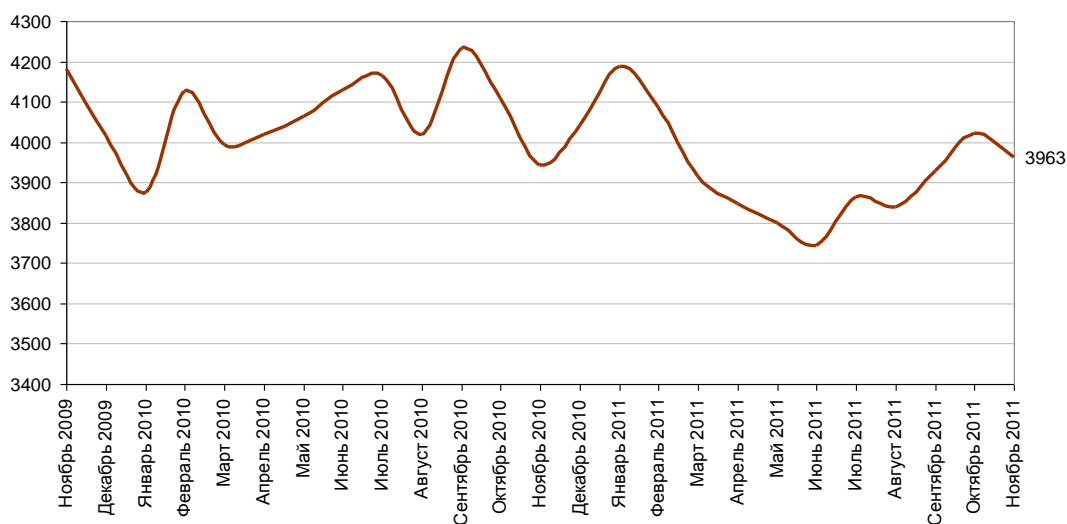
Средний срок экспозиции в ноябре несколько снизился и составил 158 дней.

Лидером по объему предложения остались офисные помещения, доля которых по площади составила 50%. Далее идут производственно-складские (28%), торговые помещения (14%) и помещения свободного назначения (8%).

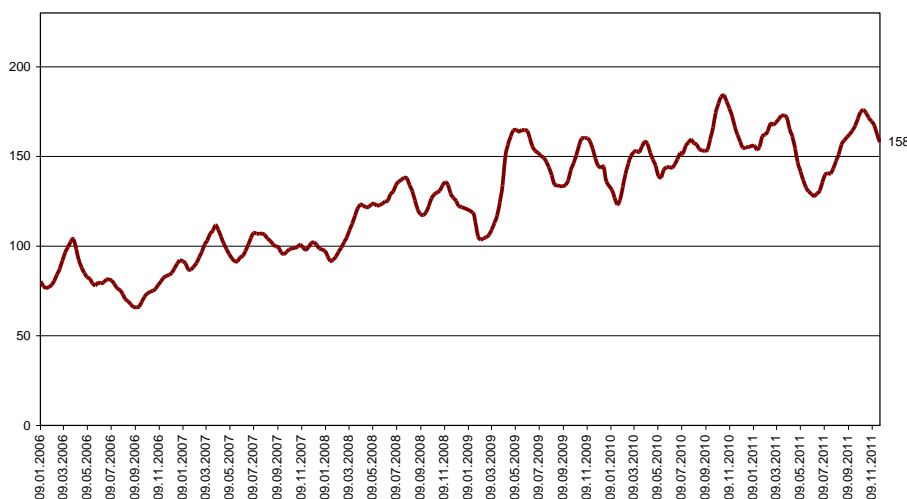
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	1 175	9 996	2 523	2,15	3 963
к октябрю 2011	- 12%	- 11%	- 10%	+ 2%	- 1%
к ноябрю 2010	- 10%	- 8%	- 9%	+ 1%	+ 1%



Средневзвешенная цена, \$/кв.м



Индекс среднего срока экспонирования объектов в днях



Торговая недвижимость

В ноябре предлагалось к продаже 364 торговых объекта общей площадью 342 тыс.кв.м. и общей стоимостью 2,101 млрд.\$, из них 66 объектов – внутри Садового Кольца и 298 – за его пределами.

По сравнению с октябрём 2011 года объём предложения снизился как по количеству объектов, так и по суммарному количеству площадей: в центральной части города это снижение составило 12% и 11% соответственно, за пределами Садового Кольца - 13% и 8%.

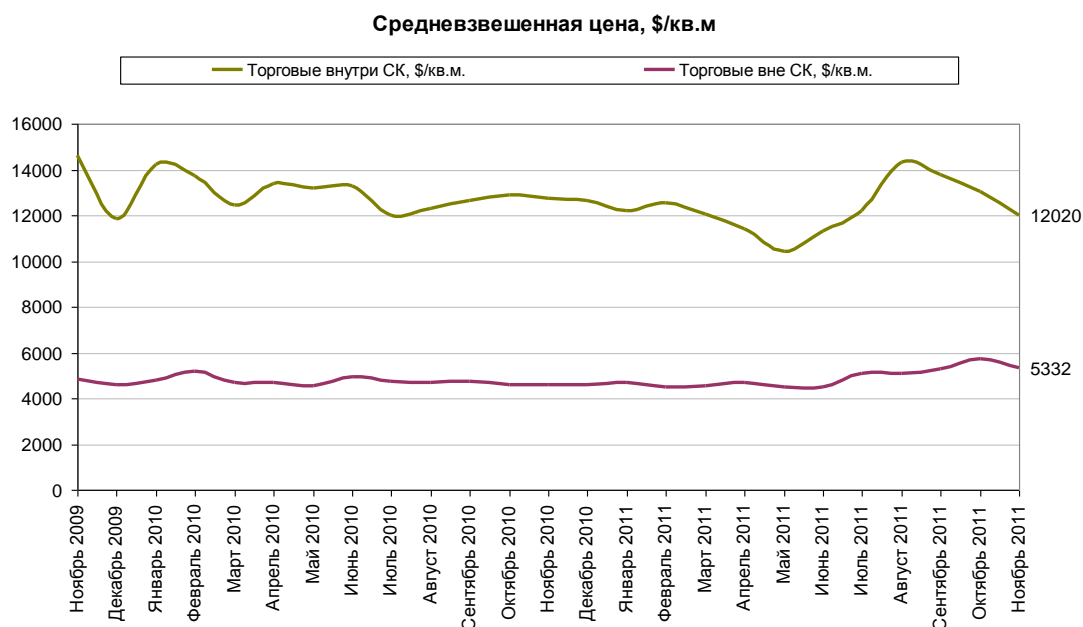
Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 8% до 12 020 \$/кв.м. Снижение было обусловлено с одной стороны, окончанием экспонирования в октябре крупного дорогого объекта на Зубовском б-ре (2843 кв.м., 19 346\$/кв.м.), а с другой выставлением на продажу в ноябре крупного и дорогого торгового объекта на ул.Тверская (1 000 кв.м., 5 040\$/кв.м.).

За пределами центра средневзвешенная цена снизилась на 7% и составила 5 332 \$/кв.м. Снижение было обусловлено выводом в ноябре на рынок ряда крупных и дешевых торговых объектов на ул.Ярославской (6 207 кв.м., 3823\$/кв.м.), на Алтуфьевском ш. (7 810 кв.м., 3 668\$/кв.м.), на Варшавском ш. (9 107 кв.м., 2 820\$/кв.м.).

Следует отметить, что по объектам, которые экспонируются уже давно, цены уменьшились на 3-4% по помещениям.

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	66	502	42	0,63	12 020
к октябрю 2011	- 12%	- 18%	- 11%	+ 1%	- 8%
к ноябрю 2010	- 14%	- 30%	- 26%	- 13%	- 6%

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	298	1 599	300	1,01	5 332
к октябрю 2011	- 13%	- 14%	- 8%	+ 5%	- 7%
к ноябрю 2010	- 22%	- 13%	- 25%	- 4%	+ 16%



Офисная недвижимость

В офисном сегменте в ноябре объем предложения составил 540 объектов общей площадью 1 259 тыс.кв.м. и общей стоимостью 5,99 млрд.\$, из них 194 объекта – внутри Садового Кольца и 346 объектов – за его пределами.

Количество предлагаемых к продаже офисных помещений и в центре, и периферийной части в ноябре стало меньше: 13% и 10% соответственно. В то же время суммарная площадь в центре несколько выросла (на 2%), тогда как за пределами Садового кольца уменьшилась на 9%.

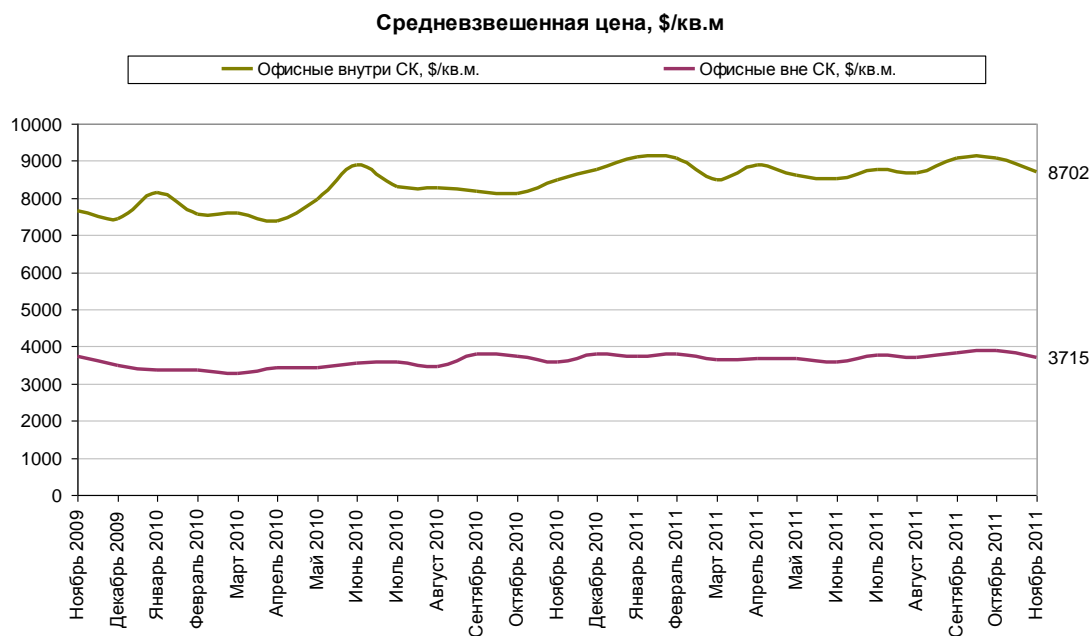
Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре снизилась на 4% и составила 8 702\$/кв.м., что было обусловлено выходом в ноябре двух крупных и относительно дешевых объектов на ул.Николаямская (15 000 кв.м., 5 778\$/кв.м.) и на ул.Арбат (23 000 кв.м., 6 674\$/кв.м.).

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами центра также уменьшилась на 4% до 3 715\$/кв.м., что произошло как за счет снижения на 2% цены по объектам, экспонировавшимся уже давно, так и за счет выхода в ноябре крупного и дешевого офисного комплекса на 1-м Варшавском пр-де (15600 кв.м., 1030 \$/кв.м.).

Офисные внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	194	2 300	264	1,36	8 702
к октябрю 2011	- 13%	- 2%	+ 2%	+ 18%	- 4%

к ноябрю 2010	+ 19%	+ 5%	+ 2%	- 14%	+ 2%
---------------	-------	------	------	-------	------

Офисные вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	346	3 696	995	2,88	3 715
к октябрю 2011	- 10%	- 13%	- 9%	+ 1%	- 4%
к ноябрю 2010	- 9%	- 16%	- 19%	- 11%	+ 3%



Производственно-складские помещения и помещения свободного назначения

Объем предложения объектов производственно-складского назначения в ноябре также снизился: по количеству на 14%, а по общей площади - на 10%. Всего на рынке купли-продажи в течение месяца экспонировалось 86 производственно-складских объектов общей площадью 723 тыс.кв.м.

Средневзвешенная цена в этом сегменте по сравнению с октябрём не изменилась и составила 1 425\$/кв.м.

Объем предложения объектов свободного назначения по количеству уменьшился на 10%, а по общей площади – на 26%, и составил 185 объектов общей площадью 198 тыс. кв.м.

Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения в ноябре выросла на 13% и составила 4 375\$/кв.м. Это было обусловлено выходом в ноябре на рынок крупного объекта на ул.Арбат (4 375кв.м, 8 573\$/кв.м.), а также общим ростом цен в размере 8% по помещениям свободного назначения, которые экспонируются уже не первый месяц, что может быть обусловлено уменьшением средних площадей предлагаемых объектов.

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
Значение	86	1 030	723	8,41	1 425
к октябрю 2011	- 14%	- 10%	- 10%	+ 5%	0%
к ноябрю 2010	- 20%	+ 6%	+ 13%	+ 40%	- 6%

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	185	868	198	1,07	4 375

к октябрю 2011	- 10%	- 16%	- 26%	- 18%	+ 13%
к ноябрю 2010	- 6%	+ 12%	+ 7%	+ 14%	+ 5%

Средневзвешенная цена, \$/кв.м

