

ОФИСНАЯ

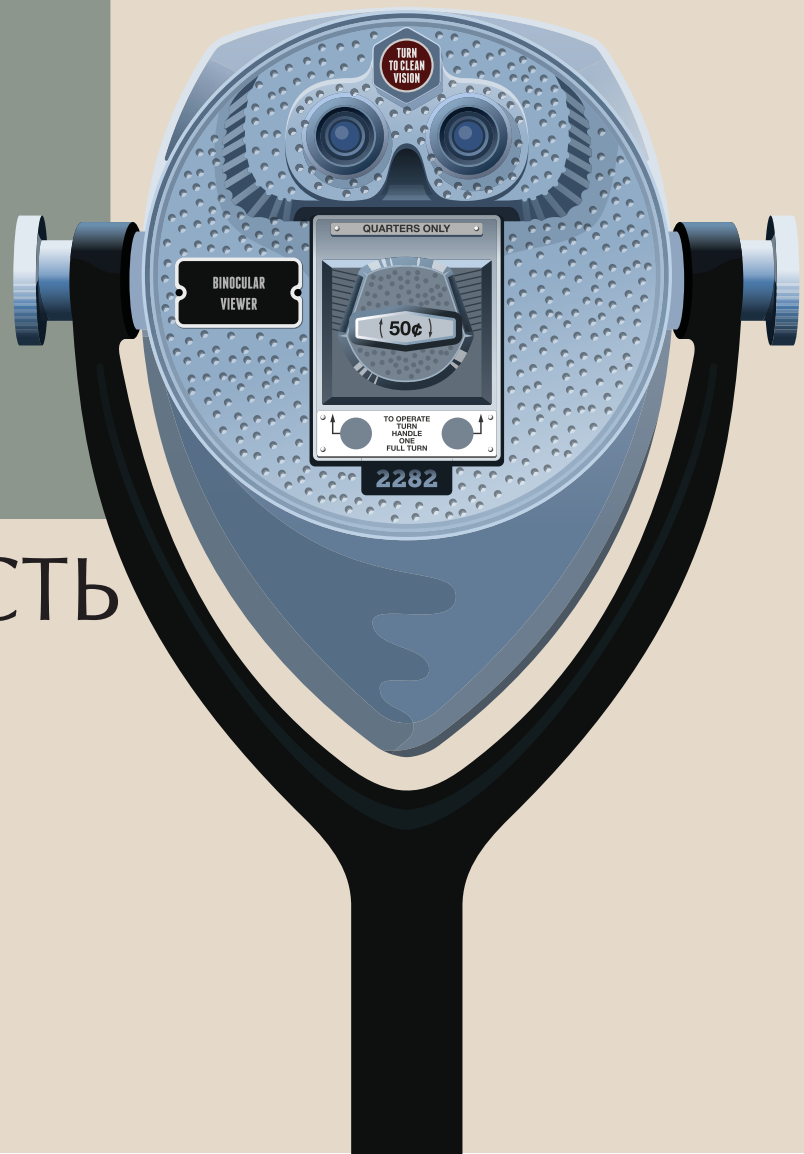
ТОРГОВАЯ

СКЛАДСКАЯ

ЖИЛАЯ

ИНВЕСТИЦИИ

2013



НЕДВИЖИМОСТЬ
В ЦИФРАХ

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели рынка

Класс В

\$483

+0,6%

Средняя арендная ставка, м²/год

14,5%

Доля вакантных площадей

Введено в эксплуатацию
337,8 тыс. м²

Общий объем качественных площадей

9 910 тыс. м²

Класс А

\$834

+0,5%

Средняя арендная ставка, м²/год

12,6%

Доля вакантных площадей

Введено в эксплуатацию
218,5 тыс. м²

Общий объем качественных площадей

2 558 тыс. м²

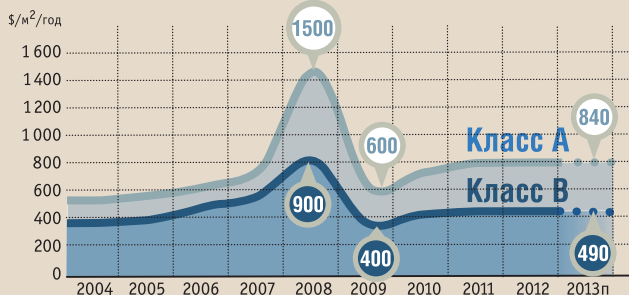
Обеспеченность качественными офисными площадями в расчете на 1 жителя

Обеспеченность качественными офисными площадями в Москве остается на низком уровне по сравнению с европейскими городами



Динамика арендных ставок

Рост ставок аренды на офисные помещения составил в среднем не более 1% по сравнению с показателем 2011 г.



Динамика объемов нового строительства и поглощения офисных площадей

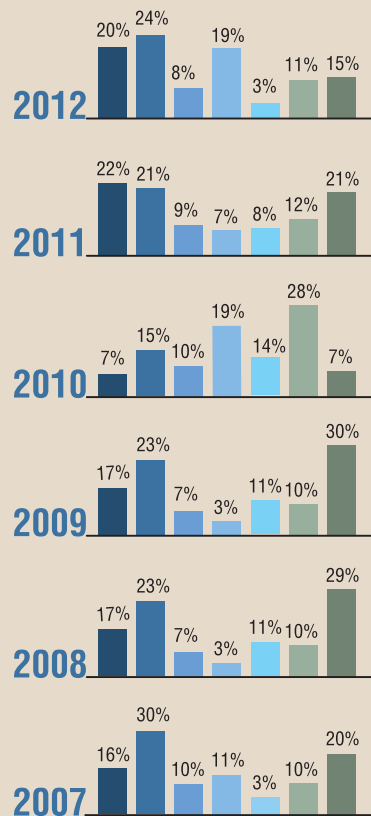
В ближайшие 3 года девелоперы планируют ввести в эксплуатацию около 2,5 млн м² офисных площадей классов А и В. Спрос, вероятнее всего, сохранится на текущем уровне



Структура спроса по профилю арендаторов и покупателей

Доля телекоммуникационных, IT и медиа компаний, а также B2B сектора составляет почти половину общего объема поглощения по результатам 2011–2012 гг.

- Телекоммуникации / IT / Медиа
- Банки / Финансы / Инвестиции
- Услуги B2B / Консалтинг / Юристы / Страхование
- Производство
- Нефть / Газ
- Товары массового спроса / Фармацевтика
- Другие (маркетинг, строительство, торговля, автомобильная отрасль, логистика)



РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели рынка

Предложение на конец 2012 г.

Введено в эксплуатацию в 2012 г.

Планируется к вводу в 2013 г.



Общий объем качественных площадей
6 563 тыс. м²

Общий объем качественных площадей
1 757 тыс. м²

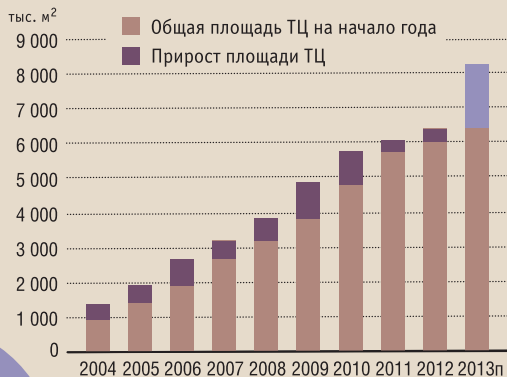
Крупнейшие торговые центры, планируемые к открытию в 2013–2014 гг.

В ближайшей перспективе ожидается открытие беспрецедентного числа торговых центров регионального и супер-регионального форматов



Динамика прироста предложения качественных торговых площадей

Второй год подряд рынок торговой недвижимости Москвы характеризуется низкими темпами прироста предложения



Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями

309 м²
1 000 жителей



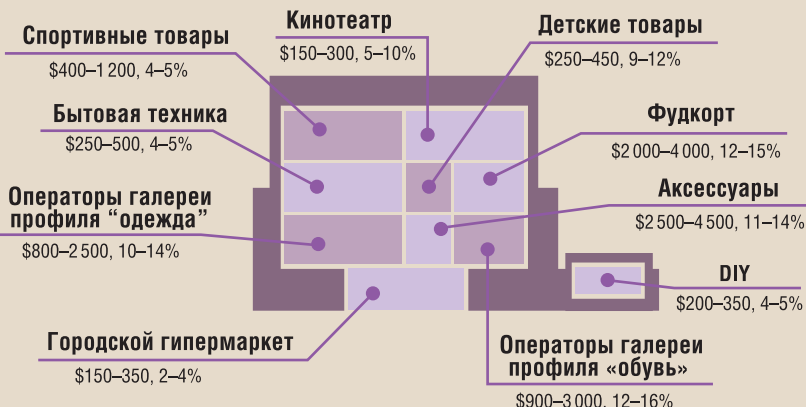
Обеспеченность торговыми площадями (GLA), м²/1 000 жителей

По уровню обеспеченности качественными торговыми площадями Москва уступает не только европейским столицам, но и крупным российским городам



Условия аренды в торговых центрах, 2013 г.

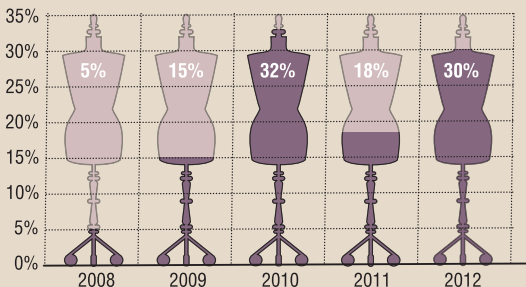
За пятилетний период доля договоров между арендатором и арендодателем, в которых указана схема расчета арендных платежей в виде процента с оборота, увеличилась втрое, достигнув 70%



Указаны базовая арендная ставка, \$/м²/год; доля, взимаемая с оборота, %

Выход международных операторов на российский рынок

В 2012 г. открыты магазины 30% операторов, вышедших на рынок в течение последних пяти лет



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

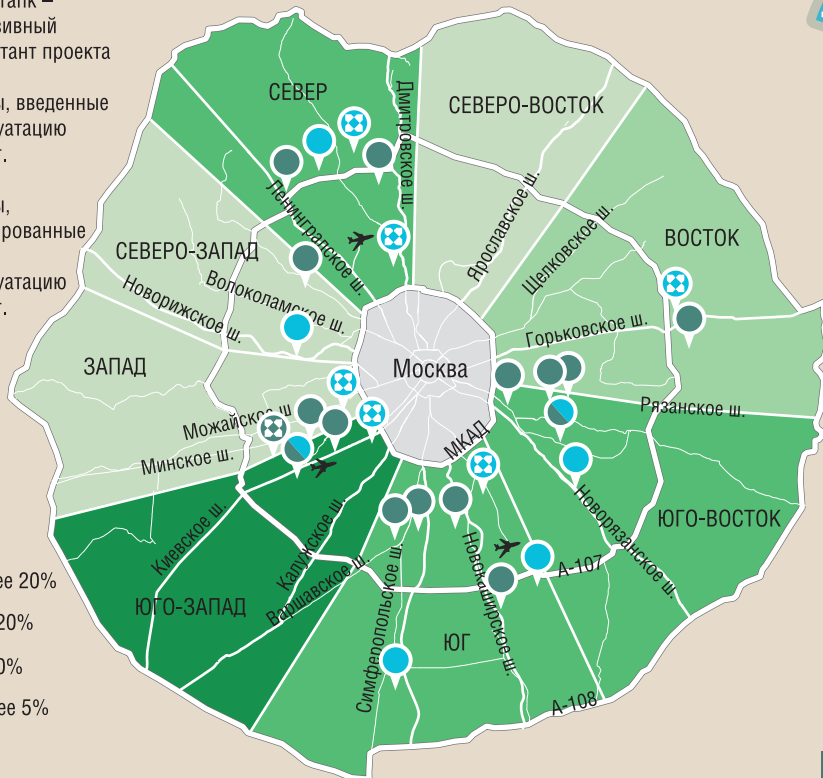
Географическое распределение площадей, введенных в эксплуатацию в 2012 г.

Knight Frank – эксклюзивный консультант проекта

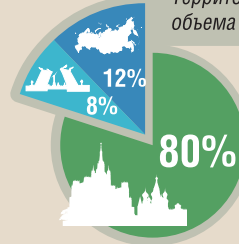
Объекты, введенные в эксплуатацию в 2012 г.

Объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2013 г.

более 20%
 10–20%
 5–10%
 менее 5%



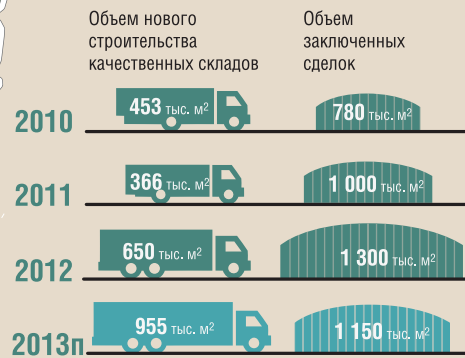
Территориальное распределение объема поглощения в 2012 г.



Почти 90% поглощения качественных складских помещений в 2012 г. пришлось на московский регион и Санкт-Петербург

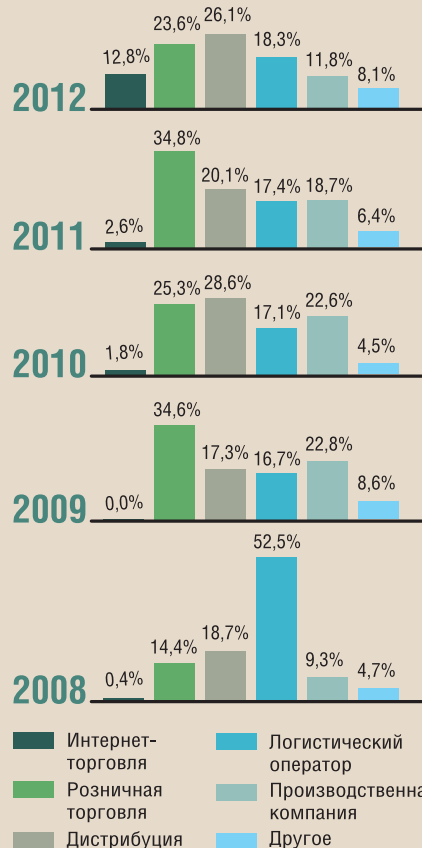
Динамика объемов нового строительства и поглощения офисных площадей

В последние 4 года объем поглощения значительно превышал объем нового строительства



Распределение общего объема сделок по профилю арендаторов и покупателей складов

В истекшем 2012 году среди арендаторов и покупателей качественных складов преобладали торговые компании – дистрибьюторы, операторы on-line и off-line торговли: на них пришлось около половины всего объема поглощения качественных складов в России

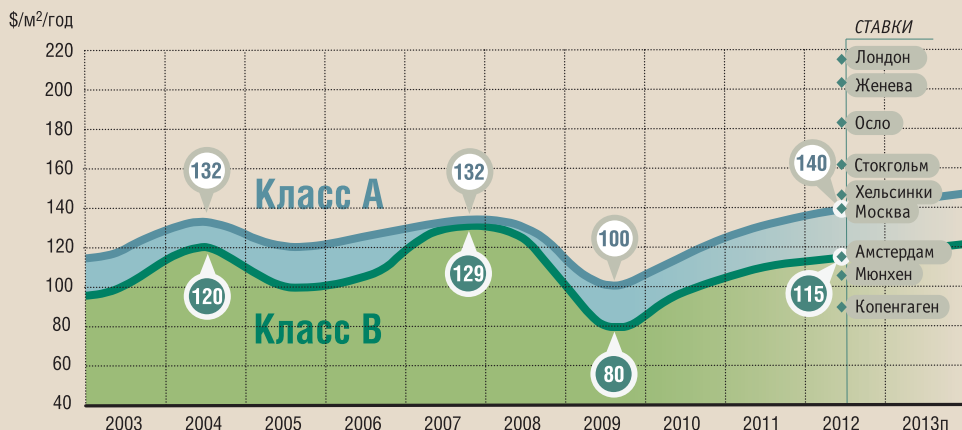


Основные показатели рынка



Динамика арендных ставок* на складские площади в Москве и значения премиальных ставок аренды (класс А) в основных европейских городах**

Средние значения арендных ставок не претерпели значительных изменений: за год они выросли на 5-6% и составили \$135-140 м²/год для класса А и \$115-117 м²/год для класса В (triple net)*



* без учета операционных расходов и НДС
 ** по состоянию на конец 2012 г.

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

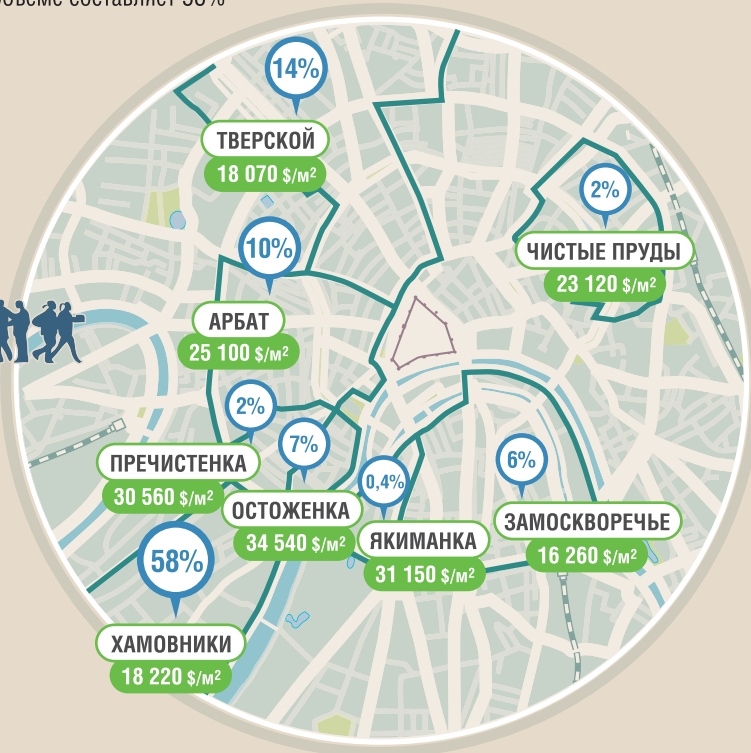
Распределение предложения на московском рынке элитной жилой недвижимости в зависимости от стадии строительства

В общем объеме предложения на первичном рынке преобладают квартиры в полностью построенных жилых комплексах



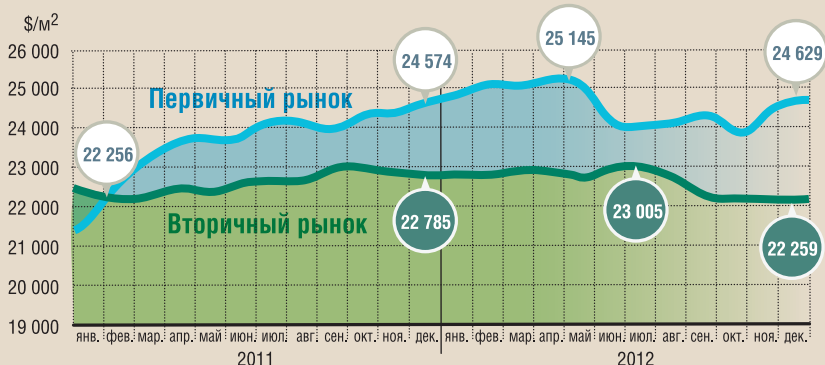
Средняя стоимость квадратного метра элитной жилой недвижимости на первичном рынке и доля предложения по районам, 2012 г.

Бесспорным лидером по количеству выставленных на продажу квартир второй год подряд остается московский район Хамовники, доля предложений в котором в общем объеме составляет 58%



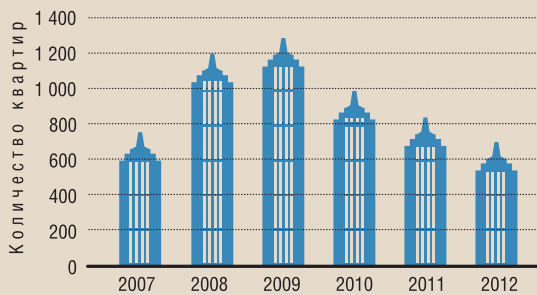
Динамика средних цен на рынке элитной жилой недвижимости Москвы

В 2011–2012 гг. мы наблюдали положительную динамику средней цены в новостройках и стабильный уровень показателя на вторичном рынке



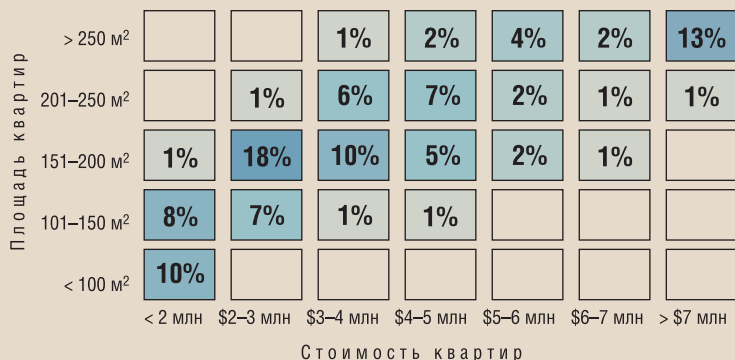
Динамика предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы

Несмотря на выход новых проектов, предложение на первичном рынке элитной жилой недвижимости продолжает сокращаться



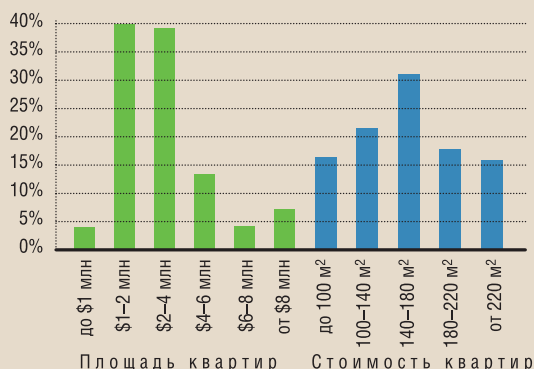
Распределение предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости по бюджету и площади

В структуре предложения преобладают квартиры площадью 150–200 м² стоимостью от \$2 до \$4 млн



Распределение спроса на первичном рынке элитной жилой недвижимости по площади и бюджету

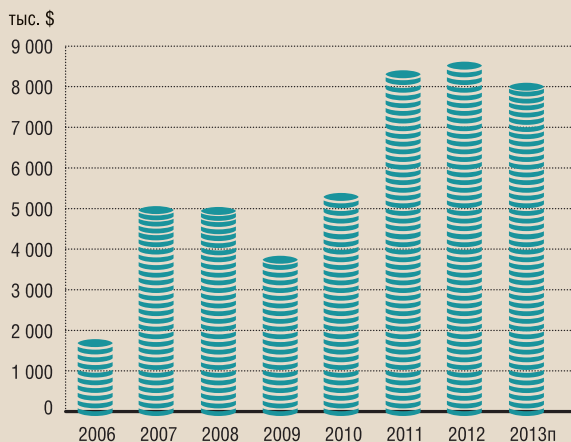
В 2012 г. мы наблюдали восстановление спроса на квартиры значительной площади: число сделок с ними увеличилось на 37% по сравнению с 2011 г.



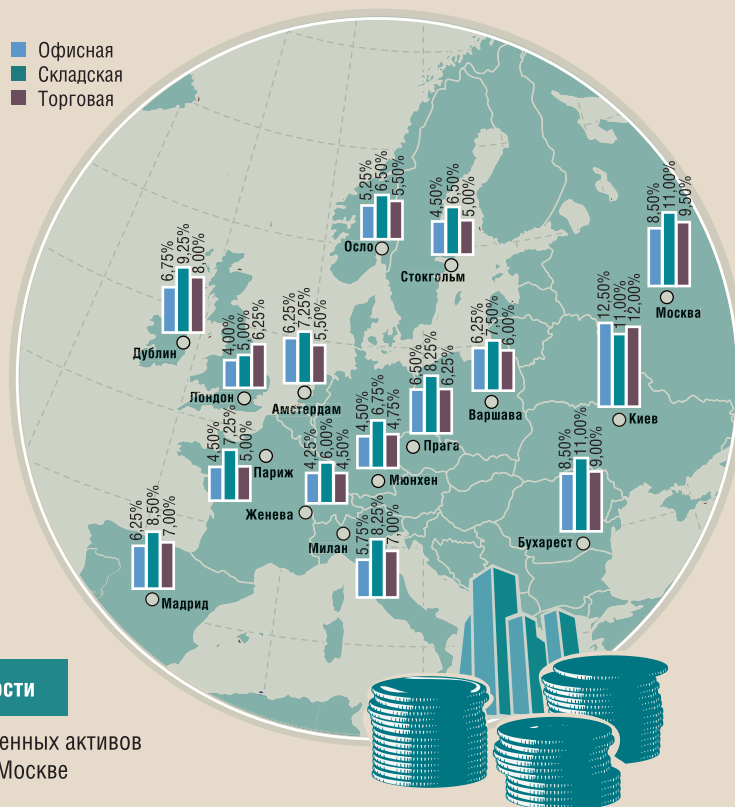
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Общий объем инвестиций в недвижимость

По итогам 2012 г. общий объем инвестиций составил около \$8,5 млрд, что практически соответствует уровню рекордного 2011 г.

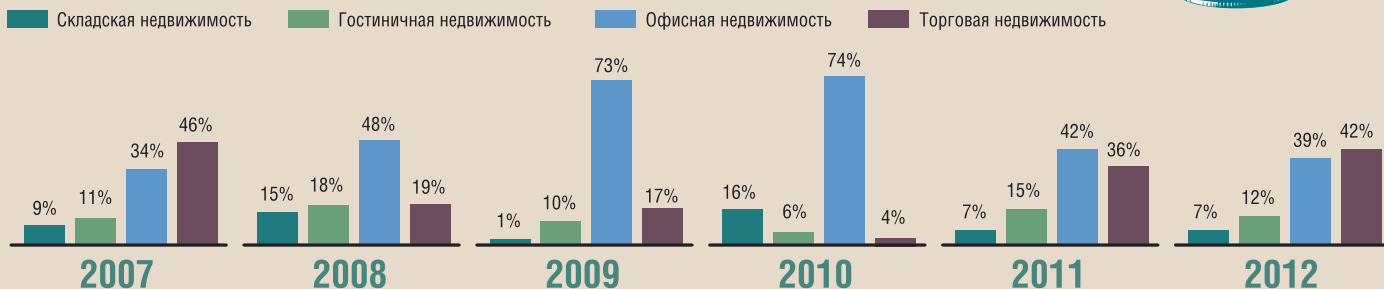


Доходность премиальных объектов коммерческой недвижимости



Структура инвестиций по сегментам коммерческой недвижимости

Наиболее привлекательными с точки зрения приобретения качественных активов в инвестиционных целях остаются офисные и торговые объекты в Москве



Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.



Москва
 115054, ул. Валовая, д. 26
 БЦ Lighthouse
 Тел.: +7 (495) 981-0000
 Факс: +7 (495) 981-0011

Санкт-Петербург
 191025, ул. Маяковского, д. 3Б
 БЦ Alia Tempora
 Тел.: +7 (812) 363-2222
 Факс: +7 (812) 363-2223

KnightFrank.ru