VALRUS

Исследование ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Москвы за 2018-2020 г.г.

2021

Компания VALRUS (ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС») представляет Вашему вниманию обзор по результатам исследования цен и арендных ставок в сегментах офисной, торговой и производственно-складской недвижимости города Москвы за 2018, 2019, 2020 годы.

Результаты исследования представлены в двух блоках. Первый – это непосредственно данный аналитический отчет (обзор), в котором представлены основные выводы и дано пояснение по методологии обработки данных. Первый блок в свою очередь состоит из двух разделов – исследование цен и арендных ставок с расчетом ценовых коэффициентов и диапазонов цен, и анализ основных ценообразующих факторов. Второй блок – это интерактивные карты, иллюстрирующие результаты ценового зонирования, а также позволяющие посмотреть основную информацию по объектам, попавшим в выборки, с географической привязкой.

Все материалы размещены на сайте компании Valrus в открытом доступе по следующей ссылке: https://valrus.com/analitika/

Важнейшей проблемой, с которой сталкиваются оценщики коммерческой недвижимости, является учет местоположения объектов, введение соответствующих корректировок к ценам аналогов. Поэтому данное исследование было посвящено в первую очередь ценовому зонированию территории города по основным сегментам рынка коммерческой недвижимости с выявлением средних цен предложения и ставок арендной платы, и расчетом **ценностных коэффициентов в разрезе районов и административных округов города Москвы**.

В обзоре также приводятся рекомендации по выбору адекватных единиц сравнения, анализ основных ценообразующих факторов и **расчет поправочных коэффициентов**, которые могут применяться оценщиками коммерческой недвижимости, судебными экспертами и иными специалистами рынка. Так для офисной недвижимости определено влияние класса качества (А, В+, В-, С), зависимость цен от удаленности от метро, влияние фактора масштаба (величины площади объекта). Для торговой недвижимости также проанализированы факторы масштаба объекта и удаленности от метро. Несомненным преимуществом представленного исследования является то, что оно сформировано не на экспертных опросах, а на расчетных показателях, при этом как исходные данные, так и методология их обработки прозрачны и построены на научной основе.

Обзор подготовлен в 2021 году и отражает ценовую ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости Москвы в 2018, 2019, 2020 годах. Результаты исследования могут применяться при определении стоимости по состоянию на конец 2020 года, так и в последующие периоды.

Редакция (версия) обзора: 30.11.2021.

Настоящая версия является 3-й редакцией обзора по результатам исследования. Обзор дополнен уточненным ценовым зонированием по центральной части города. Данная версия считается окончательной.

Присылайте Ваши замечания к представленному обзору и предложения по новым дополнительным исследованиям на электронную почту info@valrus.com.

© ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС», 2021.

Исключительные права на настоящий обзор и иные результаты исследования принадлежат компании VALRUS (ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС»). **Любое лице может распространять и/или использовать данный обзор как в личных, так и коммерческих целях как целиком, так и любую его часть** (за исключением тиражирования и распространения на возмездной основе). При использовании настоящего обзора и/или любых его частей или данных из него обязательна ссылка на первоисточник на сайте valrus.com.

Компания VALRUS, авторы и распространители не несут ответственности за убытки, причиненные любому лицу, которое действует или воздерживается от действий, полагаясь на материалы в данной публикации, независимо от того, вызваны ли такие убытки халатностью или иным способом.

Содержание

1. ИССЛЕДОВАНИЕ ЦЕН И АРЕНДНЫХ СТАВОК НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МАЛОЙ ПЛОЩАДИ МОСКВЫ ЗА 2018, 2019, 2020 ГОДЫ 4

Сводные результаты исследования: зонирование и ценностные коэффиенты 4

Цены, ставки аренды и их динамика в разрезе округов 13
Офисные объекты 13
Торговые объекты 16
Производственно-складские объекты 19

Ценовые показатели рынка коммерческой недвижимости в разрезе районов города 21
Офисные объекты 21
Торговые объекты 29
Производственно-складские объекты 37

2. ИССЛЕДОВАНИЕ ЦЕНОБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ В СЕГМЕНТАХ ОФИСНОЙ И ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ 39

Анализ ценообразующих факторов. Офисные объекты 41
Местоположение в разрезе ценовых зон города 41
Класс качества 43
Доля арендопригодной площади 44
Удаленность от метро по офисным объектам 46
Фактор масштаба для офисных объектов 50

Анализ ценообразующих факторов. Торговые объекты 51
Местоположение в разрезе ценовых зон города 51
Удаленность от метро по торговым объектам 55
Фактор масштаба по торговым объектам малой площади (менее 5 000 кв. м) 56

ПРИЛОЖЕНИЯ. МЕТОДОЛОГИЯ ОБРАБОТКИ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ МАЛОЙ ПЛОЩАДИ ДО 5 000 КВ. М 59

Предварительная очистка исходных баз данных 59

Определение географических координат объектов недвижимости 61

Описание логнормального распределения. Статистическая обработка 64

МЕТОДОЛОГИЯ ОБРАБОТКИ И ВЕРИФИКАЦИИ ДАННЫХ ПО КРУПНЫМ ОБЪЕКТАМ 68

СПИСОК КРУПНЫХ ОФИСНЫХ И ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ (БОЛЕЕ 5 000 КВ. М), ЭКСПОНИРОВАВШИХСЯ В 2018-2020ГГ. 70

1. Исследование цен и арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости малой площади Москвы за 2018, 2019, 2020 годы

СВОДНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ: ЗОНИРОВАНИЕ И ЦЕННОСТНЫЕ КОЭФФИЕНТЫ

Компания VALRUS (ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС») провела исследование цен и арендных ставок офисной, торговой, производственно-складской недвижимости Москвы за 2018, 2019, 2020 гг. Анализ цен и ставок аренды проводился на основании информации, представленной в базе данных программы Realto.

Полученные исходные выборки были тщательным образом обработаны для достижения более высокой степени однородности объектов, для чего из них были исключены следующие записи (объекты недвижимости):

- повторяющиеся записи (дубликаты);
- с отсутствующими необходимыми данными;
- предполагающие передачу несоответствующих прав на объект;
- объекты иного функционального назначения;
- площадью более 5 000 кв. м;
- объекты с экстремальными значениями удельной цены (арендной ставки).

В результате такой обработки и статистического анализа были получены результаты, которые мы представляем в настоящем обзоре.

Участники рынка коммерческой недвижимости традиционно выделяют в нём сегмент офисной, торговой и производственно-складской недвижимости. Поэтому результаты, представленные в настоящем обзоре также разделены на три этих сегмента. Разумеется, на рынке коммерческой недвижимости Москвы представлены и другие специфические объекты, однако они выставлены на продажу и в аренду не столь массово, чтобы по ним проводить полноценные статистические исследования с получением корректных прикладных показателей.

Исходное сегментирование также принято по данным базы данных Realto, исходя из классификации объектов участниками рынка коммерческой недвижимости, то есть исходное отнесение объектов недвижимости к тому или иному сегменту рынка основывалось на данных агента, разместившего рекламное объявление с объектом недвижимости.

Сегментированные по назначению (сегменту рынка) объекты недвижимости впоследствии были распределены по локальным субрынкам, что позволило представить результаты настоящего обзора в разрезе этих локальных субрынков – экономических зон, внутри которых объекты недвижимости достаточно однородны по цене (ставкам аренды). Ценовые зоны были определены нами в границах существующих административных районов Москвы.

В процессе редакции было произведено ценовое зонирование в полном его понимании, то есть были произведены пошаговые действия формирования ценовых зон с учетом отдельных подзон, которые будут между собой имеют качественно различные уровни цен и типовую

застройку. Например, о чем ранее говорилось в редакциях данного обзора, было определено, что в таких районах как Басманный, Тверской и т.п. территория внутри Бульварного кольца и за пределами Садового кольца имеет качественно различные параметры как по типовой застройке, так и по ценовому уровню.

Зонирование в привязке к административным районам Москвы было выполнено в первую очередь для удобства пользования результатами исследования и, таким образом, пользователям не составит труда идентифицировать местоположение своих объектов.

Проведенный дополнительный анализ зонирования позволил нам внести некоторые коррективы и дополнить интерактивные карты. Мы доработали зонирование в офисном и торговом сегменте. Сформировали новые подзоны на основании привязки к «кольцам». (Рисунок 3. Картографическая визуализация объектов в пределах нового зонирования).

Нововведение позволяет посмотреть на реалии рынка коммерческой недвижимости Москвы по-новому, а также получить более точные результаты оценки объектов недвижимости.

Зоны для *офисной и торговой* недвижимости собой в большей части города совпадают. Сформированные зоны, как правило, представляют собой один район города. Однако, в отдельных локациях они состоят из нескольких соседних по местоположению, граничащих между собой районов Москвы (см. рис. 1.1 и рис. 1.3). В зонирование не вошли районы-эксклавы, расположенные за пределами МКАД: Восточный (ВАО), Внуково (ЗАО), Молжаниновский (САО), Некрасовка (ЮВАО). Количество исходных данных по этим районам оказалось недостаточным для полноценного проведения статистических исследований с получением корректных прикладных показателей. А их географическая удаленность и отличающиеся цены не позволили провести их объединение в зоны с другими районами этого округа. Если количество исходных объектов в районе было недостаточно для выделения района в отдельную зону, но цены, сложившиеся в таком районе, были близки с ценами соседних районов, то такие районы были сформированы в единую ценовую зону.

Исключительным образом были сформированы зоны *Центрального административного округа для офисной и торговой недвижимости, а также ближайших районов*, таких как Марьина роща (СВАО), Нижегородский (ЮВАО), Южнопортовый (ЮВАО), Даниловский (ЮАО), Донской (ЮАО), Дорогомилово (ЗАО) и Беговой (САО). Они были обработаны в три этапа. (см. рис. 1.2 и рис. 1.4.)

На первом этапе были выделены зависимости распределения районов в пределах «колец» на основании ранее проведенных исследований. Например, Басманный район разделился на четыре подзоны:

- Басманный центр – от зоны, ограниченной Кремлем до зоны Бульварного кольца;
- Басманный БК – от Бульварного кольца до Садового кольца;
- Басманный СК – от Садового кольца до Третьего транспортного кольца;
- Басманный ТТК – от Третьего транспортного кольца до МКАД.

Стоит уточнить, что на первом этапе подобным образом были разделены все районы ЦАО, включая перечисленные ближайшие районы, например, Беговой разделился на Беговой СК и Беговой ТТК и посчитаны средние значения цен для подзон Центр-Бульварное кольцо-Садовое кольцо-Третье транспортное кольцо-МКАД.
На втором этапе по методологии логнормального распределения на основе объектов исходных выборок, распределённых по делению на «кольца» в каждом районе посредством ГИС, были

рассчитаны новые средние значения цен по новому зонированию. Далее полученные цены таких зон были исследованы на предмет сопоставимости со средними значениями «колец», определенных ранее, и достаточности количества объектов внутри подзон.

На третьем этапе зонирование по подзонам проводилось в зависимости от сложившейся ценовой ситуации в конкретной зоне каждого исследуемого сегмента недвижимости. В процессе некоторые зоны были объединены, благодаря выявленным новым тенденциям в устоявшихся кольцах. Например, район Хамовники разделился только на Хамовники СК и Хамовники Центр по торговому сегменту. По офисному таковым стал Красносельский, в итоге получившийся «Красносельский СК», хотя и выходящий за пределы ТТК.

Зоны для *производственно-складской* недвижимости были сформированы более укрупненными – в состав каждой зоны входит несколько округов Москвы. Причиной этому стало малое количество предлагаемых к продаже объектов производственно-складского назначения в каждом районе Москвы. Это не позволяет выявить в этих локациях устойчивые интервалы, средние значения цен на подобную недвижимость. Районы с малым количеством объектов производственно-складского назначения были объединены в более крупные зоны.

Для отдельных локаций Москвы производственно-складские объекты недвижимости не являются типичной недвижимостью и поэтому не представлены в них совсем, либо представлены лишь отдельными единицами объектов. Такие локации были исключены из общего информационного полотна рынка производственно-складской недвижимости Москвы.

К их числу были отнесены следующие:

- Центральный административный округ целиком,
- ВАО: район Восточный,
- ЗАО: районы Внуково, Дорогомилово, Крылатское, Проспект Вернадского, Раменки, Фили-Давыдково, Филевский Парк,
- САО: район Молжаниновский,
- ЮАО: районы Даниловский, Донской,
- ЮВАО: район Некрасовка,
- ЮЗАО: районы Академический, Гагаринский, Ломоносовский, Обручевский, Северное и Южное Бутово.

Зоны для производственно-складской недвижимости отражены на рис.1.5.

Далее представлены полученные сводные результаты: графически показаны сформированные зоны, в таблицах - средние цены за период 2018-2020 гг. для каждого сегмента недвижимости и стоимостные коэффициенты.

В соответствии со статистическими данными о распределении удельной цены (арендной ставки) коммерческой недвижимости, которое имеет логарифмически нормальное распределение, в процессе исследования определялась не средняя цена за год для каждой зоны, а наиболее вероятная цена, которую отражает мода. Поэтому далее под термином цена понимается именно наиболее вероятная цена.

Для того, чтобы нивелировать колебания цен за период 2018-2020 гг. по отдельным зонам и получить более точные величины стоимостных коэффициентов, в большей мере отражающих

ценность недвижимости в конкретной ценовой зоне, расчет стоимостных коэффициентов был проведен на основе средних цен для каждой зоны за период 2018-2020 гг. Стоимостные коэффициенты для округов были рассчитаны также на основе общих средних цен всех зон. Стоимостной коэффициент для каждой зоны представляет собой отношение средней цены за период 2018-2020 гг. в данной зоне к аналогичному показателю базовой зоны. В качестве базовой зоны со стоимостным коэффициентом 1,000 в каждом сегменте недвижимости были определены те зоны, чьи средние цены наиболее близки по своему значению к средней цене по городу в целом:

- для офисной недвижимости – Бутырский район (СВАО), средняя цена за 2018-2020 гг. составила 158 206 руб./кв. м при среднем значении по городу 158 957 руб./кв. м.
- для торговой недвижимости – район Сокольники (ВАО), средняя цена за 2018-2020 гг. составила 190 194 руб./кв. м при среднем значении по городу 190 259 руб./кв. м.
- для производственно-складской недвижимости – зона «Восток-Юг» (ВАО, ЮВАО, ЮАО), средняя цена за 2018-2020 гг. составила 56 216 руб./кв. м при среднем значении по городу 53 800 руб./кв. м.

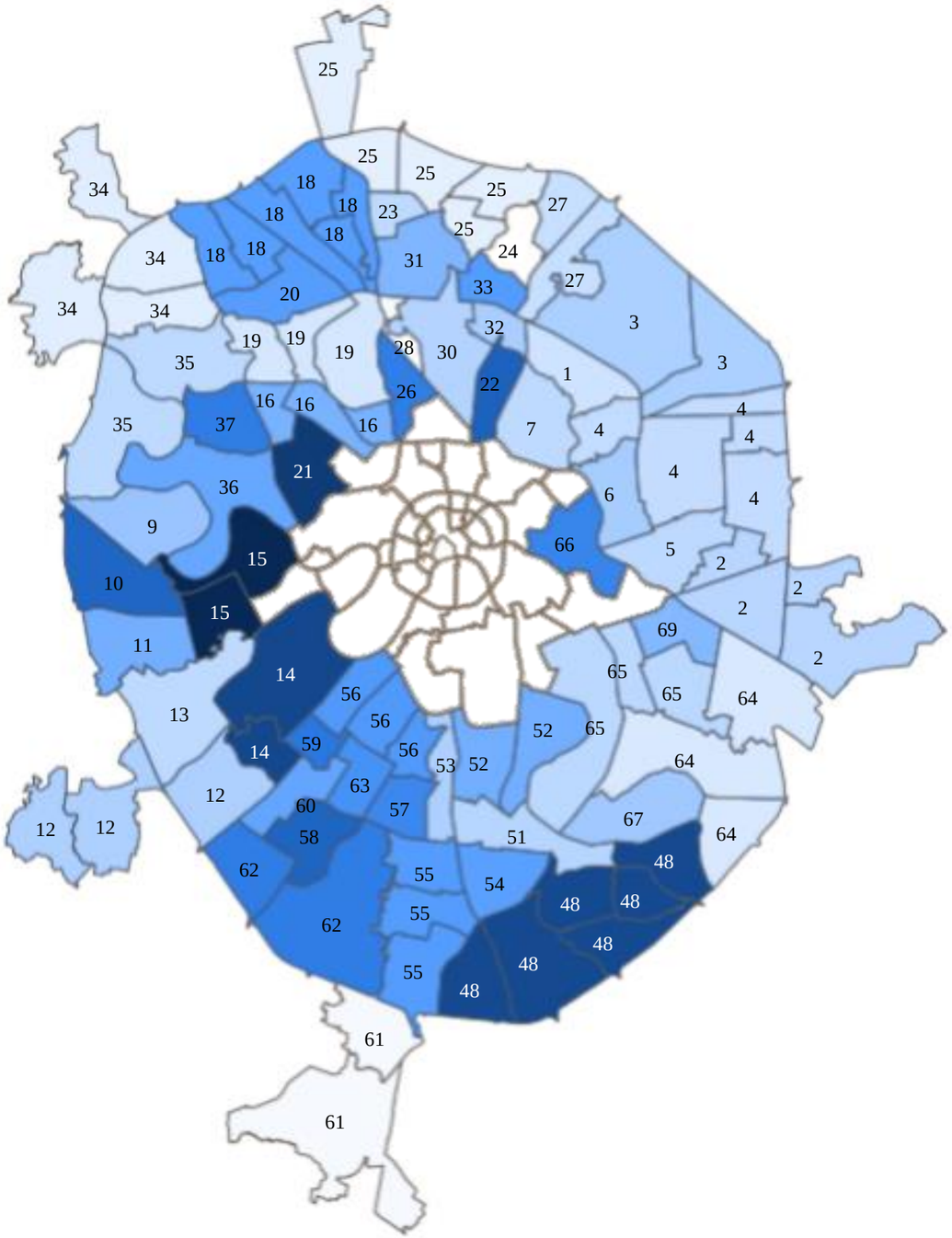


Рисунок 1.1. Ценовые зоны расположения офисной недвижимости на территории Москвы[1]

Средние цены за 2018-2020 гг. и стоимостные коэффициенты для офисной недвижимости по зонам

№	Зона (округ, район)	Цена, руб./кв.м	Стоимостной коэффициент
	ВАО	**106 113**	**0,671**
1	Богородское	99 388	0,628
2	Вешняки, Косино-Ухтомский, Новокосино, Новогиреево	106 283	0,672
3	Гольяново, Метрогородок	134 066	0,847
4	Измайлово, Восточное Измайлово, Северное Измайлово, Ивановское, Преображенское	107 363	0,679
5	Перово	101 211	0,640
6	Соколиная Гора	119 455	0,755
7	Сокольники	107 653	0,680
	САО	**158 554**	**1,002**
16	Аэропорт, Савёловский, Сокол	153 144	0,968
18	Бескудниковский, Дмитровский, Восточное Дегунино, Западное Дегунино, Левобережный, Ховрино	164 423	1,039
19	Войковский, Коптево, Тимирязевский	97 239	0,615
20	Головинский	137 572	0,870
21	Хорошёвский	209 915	1,327
	СЗАО	**111 865**	**0,707**
34	Куркино, Митино, Северное Тушино, Южное Тушино	103 705	0,656
35	Покровское-Стрешнево, Строгино	96 744	0,612
36	Хорошёво-Мнёвники	140 262	0,887
37	Щукино	181 413	1,147
	ЮЗАО	**161 725**	**1,022**
56	Академический, Гагаринский, Котловка	163 834	1,036
57	Зюзино	162 849	1,029
58	Коньково	187 583	1,186
59	Ломоносовский	178 013	1,125
60	Обручевский	145 796	0,922
61	Северное Бутово, Южное Бутово	86 261	0,545
62	Тёплый Стан, Ясенево	170 846	1,080
63	Черёмушки	156 851	0,991

№	Зона (округ, район)	Цена, руб./кв.м	Стоимостной коэффициент
	ЗАО	**154 421**	**0,976**
9	Крылатское	129 892	0,821
10	Кунцево	174 269	1,102
11	Можайский	146 420	0,926
12	Ново-Переделкино, Солнцево, Тропарёво-Никулино	123 131	0,778
13	Очаково-Матвеевское	110 209	0,697
14	Проспект Вернадского, Раменки	215 946	1,365
15	Филёвский Парк, Фили-Давыдково	214 145	1,354
	СВАО	**142 380**	**0,900**
22	Алексеевский	186 215	1,177
23	Алтуфьевский	96 664	0,611
24	Бабушкинский	83 037	0,525
25	Бибирево, Лианозово, Северное Медведково, Южное Медведково, Северный	100 719	0,637
26	Бутырский	158 206	1,000
27	Лосиноостровский, Ярославский	107 873	0,682
28	Марфино	88 306	0,558
30	Останкинский	149 290	0,944
31	Отрадное	132 201	0,836
32	Ростокино	89 856	0,568
33	Свиблово	138 885	0,878
	ЮАО	**152 698**	**0,965**
48	Бирюлёво Восточное, Бирюлёво Западное, Братеево, Зябликово, Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	171 799	1,086
51	Москворечье-Сабурово	87 412	0,553
52	Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон	141 332	0,893
53	Нагорный	98 568	0,623
54	Царицыно	152 608	0,965
55	Чертаново Северное, Чертаново Центральное, Чертаново Южное	161 492	1,021
	ЮВАО	**104 942**	**0,663**
64	Выхино-Жулебино, Капотня, Люблино	91 552	0,579
65	Кузьминки, Печатники, Текстильщики	97 172	0,614
66	Лефортово	152 526	0,964
67	Марьино	109 823	0,694
69	Рязанский	130 403	0,824
	В среднем по городу	**158 957**	

[1] https://valrus.com/analitika/interaktivnaya-karta/ofisnye-pomeshcheniya/

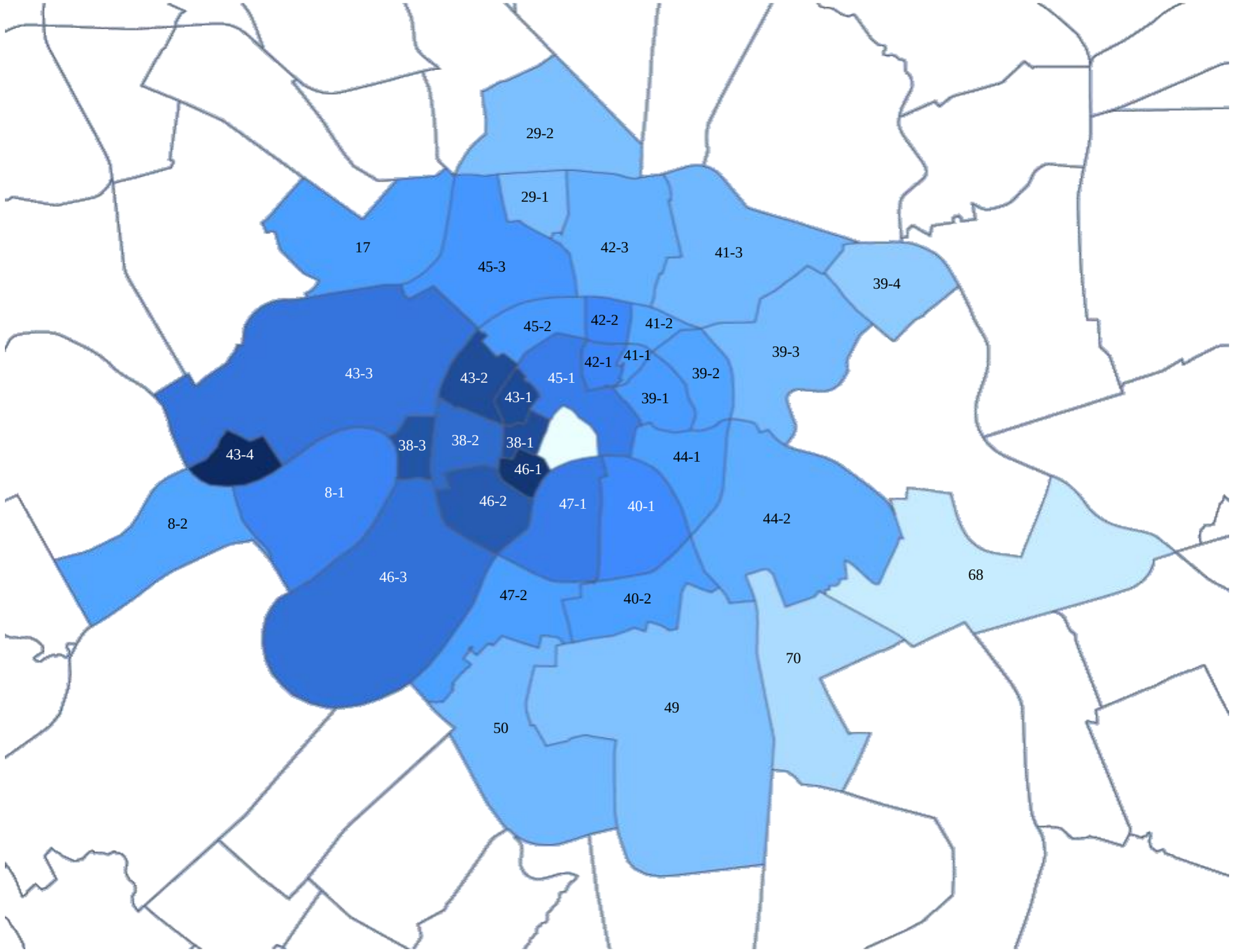


Рисунок 1.2. Ценовые зоны расположения офисной недвижимости на территории Центр-ТТК

Средние цены за 2018-2020 гг. и стоимостные коэффициенты для офисной недвижимости по подзонам

№	Зона (округ, район)	Цена, руб./кв.м	Стоимостной коэффициент
	САО	**158 554**	**1,002**
17	Беговой	239 000	1,511
	ЗАО	**154 421**	**0,976**
8-1	Дорогомилово СК	295 790	1,870
8-2	Дорогомилово ТТК	230 558	1,457
	СВАО	**142 380**	**0,900**
29-1	Марьина Роща СК	176 842	1,118
29-2	Марьина Роща ТТК	172 499	1,090
	ЮАО	**152 698**	**0,965**
49	Даниловский	165 965	1,049
50	Донской	187 349	1,184
	ЮВАО	**104 942**	**0,663**
68	Нижегородский	74 339	0,470
70	Южнопортовый	108 733	0,687
	ЦАО	**263 330**	**1,664**
38-1	Арбат Центр	383 910	2,427
38-2	Арбат БК	331 182	2,093
38-3	Арбат СК	374 109	2,365
39-1	Басманный Центр	245 670	1,553
39-2	Басманный БК	228 210	1,442
39-3	Басманный СК	179 497	1,135
39-4	Басманный ТТК	145 452	0,919
40-1	Замоскворечье Центр	280 315	1,772
40-2	Замоскворечье СК	239 567	1,514
41-1	Красносельский Центр	237 823	1,503
41-2	Красносельский БК	218 098	1,379
41-3	Красносельский СК	184 811	1,168
42-1	Мещанский Центр	284 517	1,798
42-2	Мещанский БК	281 466	1,779
42-3	Мещанский СК	200 181	1,265
43-1	Пресненский Центр	395 230	2,498
43-2	Пресненский БК	392 060	2,478
43-3	Пресненский СК	319 152	2,017
43-4	ММДЦ «Москва Сити»	446 823	2,824
44-1	Таганский Центр	235 674	1,490
44-2	Таганский СК	210 670	1,332
45-1	Тверской Центр	297 940	1,883
45-2	Тверской БК	247 419	1,564
45-3	Тверской СК	255 012	1,612
46-1	Хамовники Центр	434 666	2,747
46-2	Хамовники БК	366 298	2,315
46-3	Хамовники СК	325 886	2,060
47-1	Якиманка Центр	302 084	1,909
47-2	Якиманка СК	241 249	1,525
	В среднем по городу	**158 957**	

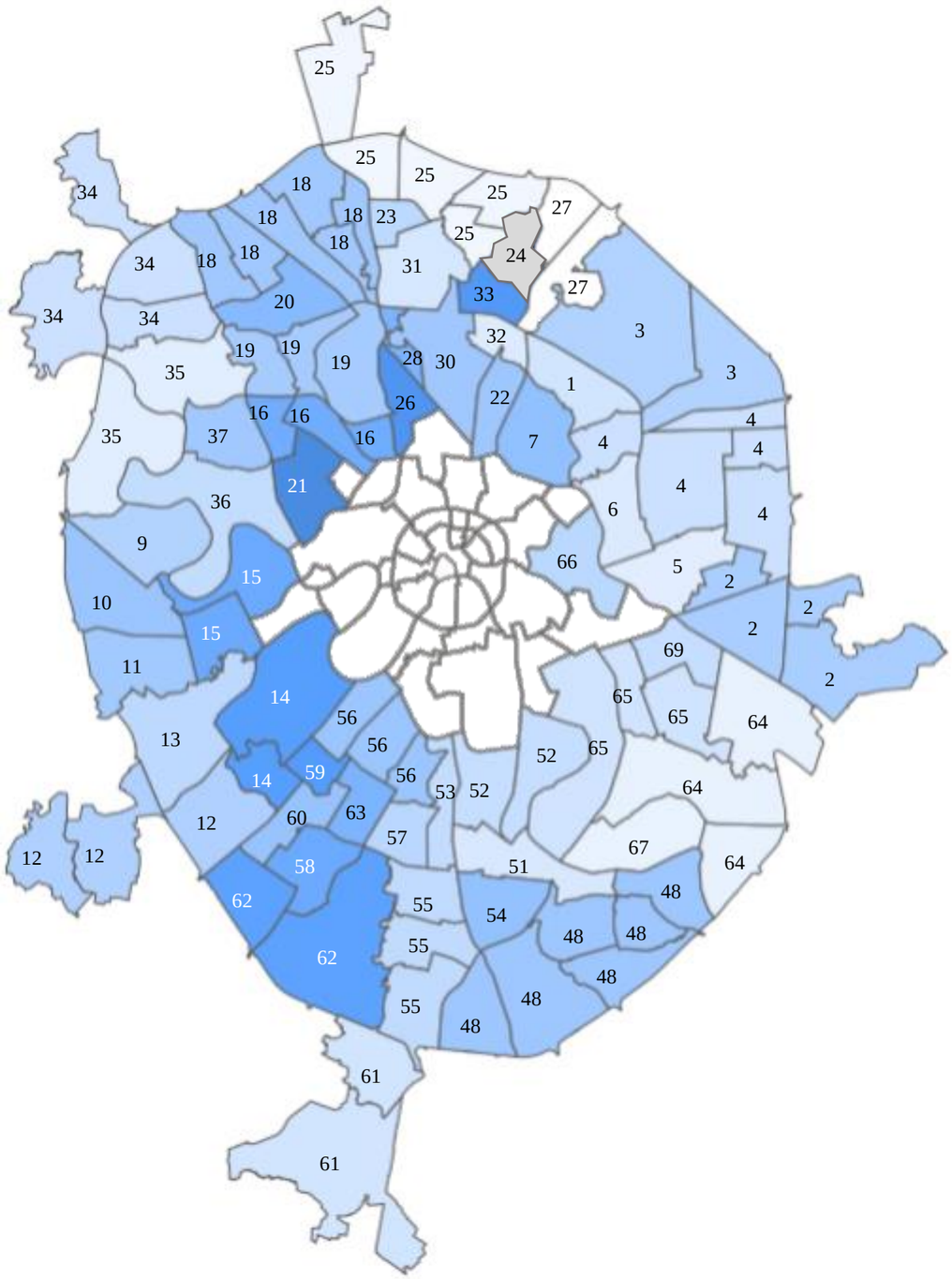


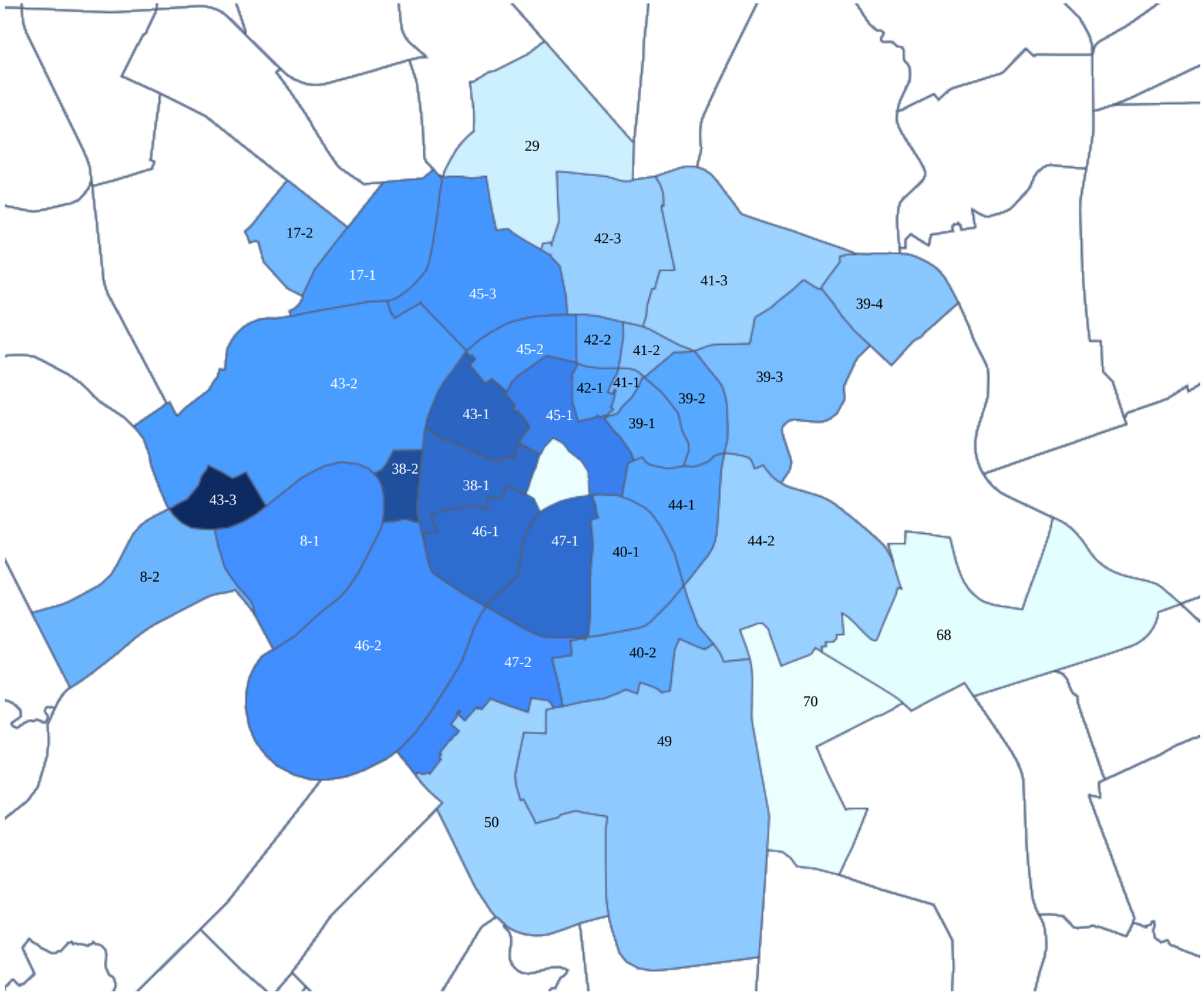
Рисунок 1.3. Ценовые зоны расположения торговой недвижимости на территории Москвы [2]

Средние цены за 2018-2020 гг. и стоимостные коэффициенты для торговой недвижимости по зонам

№	Зона (округ, район)	Цена, руб./кв.м	Стоимостной коэффициент
	ВАО	**153 954**	**0,809**
1	Богородское	142 931	0,752
2	Вешняки, Косино-Ухтомский, Новокосино, Новогиреево	176 980	0,931
3	Гольяново, Метрогородок	167 298	0,880
4	Измайлово, Восточное Измайлово, Северное Измайлово, Ивановское, Преображенское	150 160	0,790
5	Перово	132 275	0,695
6	Соколиная Гора	138 723	0,729
7	Сокольники	190 194	1,000
	САО	**204 079**	**1,073**
16	Аэропорт, Савёловский, Сокол	219 235	1,153
18	Бескудниковский, Дмитровский, Восточное Дегунино, Западное Дегунино, Левобережный, Ховрино	184 418	0,970
19	Войковский, Коптево, Тимирязевский	180 957	0,951
20	Головинский	202 833	1,066
21	Хорошёвский	266 100	1,399
	СЗАО	**148 963**	**0,783**
34	Куркино, Митино, Северное Тушино, Южное Тушино	145 578	0,765
35	Покровское-Стрешнево, Строгино	128 394	0,675
36	Хорошёво-Мнёвники	155 093	0,815
37	Щукино	174 725	0,919
	ЮЗАО	**185 079**	**0,973**
56	Академический, Гагаринский, Котловка	184 447	0,970
57	Зюзино	159 553	0,839
58	Коньково	220 302	1,158
59	Ломоносовский	244 282	1,284
60	Обручевский	187 962	0,988
61	Северное Бутово, Южное Бутово	142 102	0,747
62	Тёплый Стан, Ясенево	232 111	1,220
63	Черёмушки	201 445	1,059

№	Зона (округ, район)	Цена, руб./кв.м	Стоимостной коэффициент
	ЗАО	**193 055**	**1,015**
9	Крылатское	150 037	0,789
10	Кунцево	185 414	0,975
11	Можайский	180 765	0,950
12	Ново-Переделкино, Солнцево, Тропарёво-Никулино	163 816	0,861
13	Очаково-Матвеевское	160 112	0,842
14	Проспект Вернадского, Раменки	235 202	1,237
15	Филёвский Парк, Фили-Давыдково	227 599	1,197
	СВАО	**164 334**	**0,864**
22	Алексеевский	188 193	0,989
23	Алтуфьевский	165 133	0,868
24	Бабушкинский	377 323	1,984
25	Бибирево, Лианозово, Северное Медведково, Южное Медведково, Северный	120 319	0,633
26	Бутырский	252 161	1,326
27	Лосиноостровский, Ярославский	110 981	0,584
28	Марфино	213 278	1,121
30	Останкинский	186 121	0,979
31	Отрадное	142 933	0,752
32	Ростокино	138 284	0,727
33	Свиблово	239 128	1,257
	ЮАО	**190 753**	**1,003**
48	Бирюлёво Восточное, Бирюлёво Западное, Братеево, Зябликово, Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	187 220	0,984
51	Москворечье-Сабурово	138 398	0,728
52	Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон	151 192	0,795
53	Нагорный	151 952	0,799
54	Царицыно	187 827	0,988
55	Чертаново Северное, Чертаново Центральное, Чертаново Южное	158 565	0,834
	ЮВАО	**135 335**	**0,712**
64	Выхино-Жулебино, Капотня, Люблино	125 253	0,659
65	Кузьминки, Печатники, Текстильщики	148 240	0,779
66	Лефортово	164 507	0,865
67	Марьино	123 111	0,647
69	Рязанский	154 609	0,813
	В среднем по городу	**190 259**	

[2] https://valrus.com/analitika/interaktivnaya-karta/torgovye-pomeshcheniya/



Средние цены за 2018-2020 гг. и стоимостные коэффициенты для торговой недвижимости по подзонам

№	Зона (округ, район)	Цена, руб./кв.м	Стоимостной коэффициент
	САО	**204 079**	**1,073**
17-1	Беговой СК	331 727	1,744
17-2	Беговой ТТК	277 171	1,457
	ЗАО	**193 055**	**1,015**
8-1	Дорогомилово СК	344 789	1,813
8-2	Дорогомилово ТТК	290 242	1,526
	СВАО	**164 334**	**0,864**
29	Марьина Роща	167 903	0,883
	ЮАО	**190 753**	**1,003**
49	Даниловский	247 615	1,302
50	Донской	227 992	1,199
	ЮВАО	**135 335**	**0,712**
68	Нижегородский	145 254	0,764
70	Южнопортовый	135 267	0,711
	ЦАО	**308 587**	**1,622**
38-1	Арбат Центр	412 124	2,167
38-2	Арбат СК	463 667	2,438
39-1	Басманный Центр	310 201	1,631
39-2	Басманный БК	315 427	1,658
39-3	Басманный СК	274 324	1,442
39-4	Басманный ТТК	255 181	1,342
40-1	Замоскворечье Центр	310 897	1,635
40-2	Замоскворечье СК	303 569	1,596
41-1	Красносельский Центр	273 754	1,439
41-2	Красносельский БК	252 789	1,329
41-3	Красносельский СК	225 817	1,187
42-1	Мещанский Центр	320 051	1,683
42-2	Мещанский БК	301 282	1,584
42-3	Мещанский СК	235 773	1,240
43-1	Пресненский Центр	428 603	2,253
43-2	Пресненский СК	332 860	1,750
43-3	ММДЦ (Москва Сити)	512 390	2,694
44-1	Таганский Центр	314 238	1,652
44-2	Таганский СК	233 250	1,226
41-1	Тверской Центр	372 941	1,961
45-2	Тверской БК	336 358	1,768
45-3	Тверской СК	340 209	1,789
46-1	Хамовники Центр	421 066	2,214
46-2	Хамовники СК	361 039	1,898
46-1	Якиманка Центр	421 399	2,216
46-2	Якиманка СК	380 631	2,001
	В среднем по городу	**190 259**	

Рисунок 1.4. Ценовые зоны расположения торговой недвижимости на территории Центр-ТТК

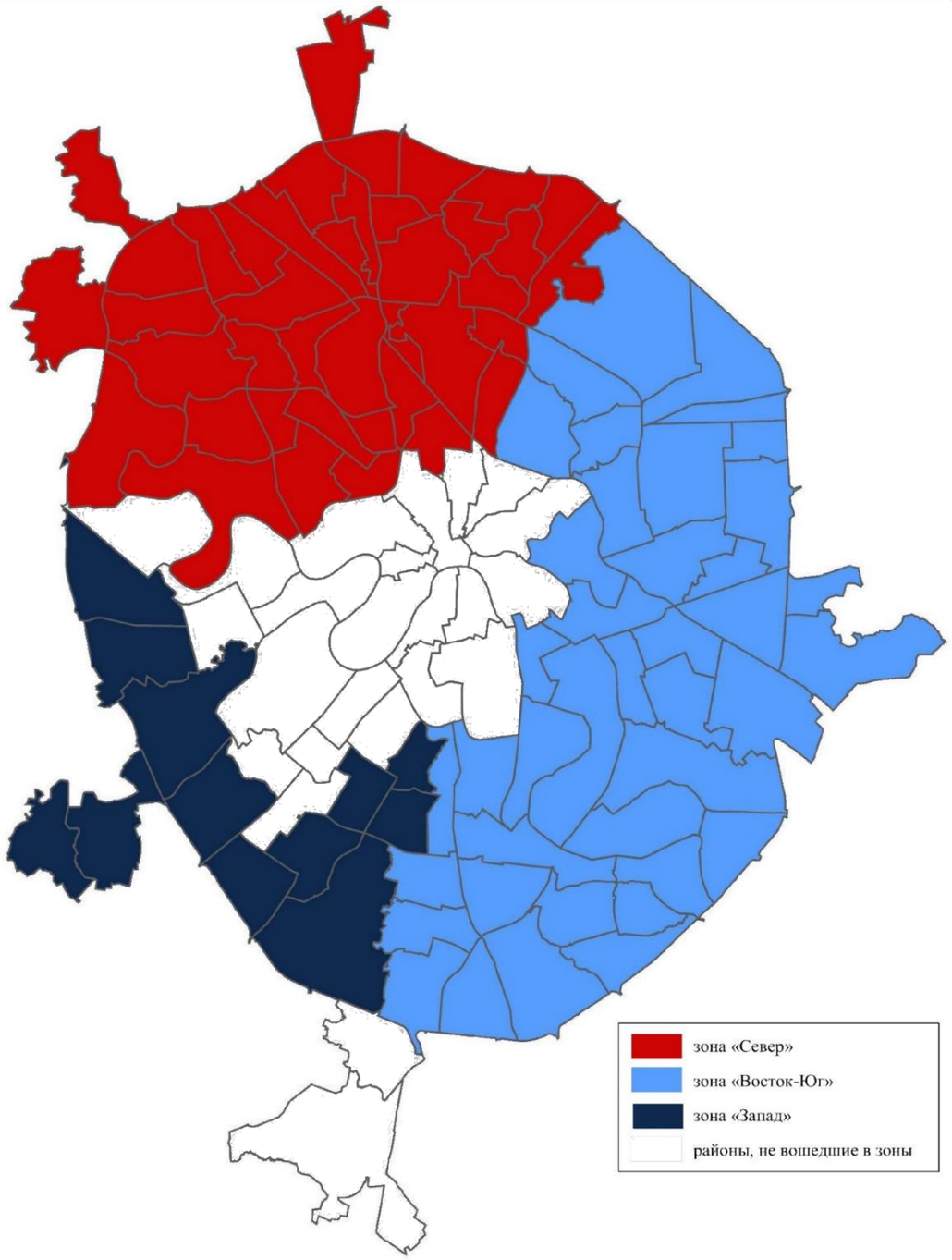


Рисунок 1.5. Ценовые зоны расположения производственно-складской недвижимости на территории Москвы[3]

Средние цены за 2018-2020 гг. и стоимостные коэффициенты для производственно-складской недвижимости по зонам

Зона	Округ	Районы	Цена, руб./кв.м	Стоимостной коэффициент
«Север»	СВАО, САО, СЗАО	без учета района Молжаниновский	47 564	0,846
«Восток-Юг»	ВАО, ЮВАО, ЮАО	без учета районов: Восточный, Даниловский, Донской, Некрасовка	56 216	1,000
«Запад»	ЗАО, ЮЗАО	без учета районов: Бутово, Внуково, Дорогомилово, Крылатское, Пр. Вернадского, Раменки, Фили-Давыдково, Филевский Парк, Академический, Гагаринский, Ломоносовский, Обручевский	65 549	1,166
В среднем по городу			**53 800**	

[3] https://valrus.com/analitika/interaktivnaya-karta/sklady/

ЦЕНЫ, СТАВКИ АРЕНДЫ И ИХ ДИНАМИКА В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ

Итоговые результаты анализа цен (арендных ставок), интервалов цен (арендных ставок) по выделенным зонам для объектов недвижимости офисного, торгового, производственно-складского назначения за 2018, 2019, 2020 гг. представлены в Приложении, в таблицах 1.7 - 1.12.

Представленные результаты можно использовать для корректировок на местоположение в пределах города при проведении оценки рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости Москвы на 2018, 2019, 2020 гг.

Для выявления глобальных тенденций на рынках коммерческой недвижимости предпочтительнее анализировать тенденции внутри тех локаций, в состав которых входит как можно большее число объектов. Поэтому тенденции, существовавшие в течение 2018-2020 гг., наиболее наглядно проявляются при анализе цен (арендных ставок) в разрезе округов или для Москвы в целом.

Офисные объекты

Таблица 1.1. Цены объектов офисной недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по округам

Округ	Количество объектов, ед.			Структура предложения, %			Цена, руб./кв. м				Прирост, %		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	средняя за 2018-2020 гг.	2019 г. к 2018 г.	2020 г. к 2019 г.	2020 г. к 2018 г.
ВАО	332	493	510	5%	5%	4%	107 283	102 318	108 737	106 113	*-5%*	*+6%*	*+1%*
ЗАО	706	1 090	1 207	10%	11%	10%	143 598	156 238	163 428	154 421	*+9%*	*+5%*	*+14%*
САО	716	886	1 130	10%	9%	10%	147 291	158 472	169 900	158 554	*+8%*	*+7%*	*+15%*
СВАО	806	954	823	12%	10%	7%	141 051	146 696	139 391	142 380	*+4%*	*-5%*	*-1%*
СЗАО	213	257	295	3%	3%	3%	107 559	109 211	118 825	111 865	*+2%*	*+9%*	*+10%*
ЦАО	2 442	3 580	4 886	36%	37%	42%	249 090	263 373	277 527	263 330	*+6%*	*+5%*	*+11%*
ЮАО	827	1 297	1 408	12%	13%	12%	151 494	147 586	159 012	152 698	*-3%*	*+8%*	*+5%*
ЮВАО	302	427	482	4%	4%	4%	106 604	101 557	106 667	104 942	*-5%*	*+5%*	*+0%*
ЮЗАО	521	802	794	8%	8%	7%	160 814	162 729	161 633	161 725	*+1%*	*-1%*	*+1%*
Итого по городу	6 865	9 786	11 535	100%	100%	100%	**152 340**	**155 991**	**168 540**	**158 957**	*+2%*	*+8%*	*+11%*

В секторе продаж средняя цена офисных помещений по Москве в 2019 г. выросла до 155 991 руб./кв. м от 152 340 руб./кв. м в 2018 г. (прирост 2%). В 2020 г. средняя цена офисов составила уже 168 540 руб./кв. м (прирост к показателю 2019 г. составил 8%, к показателю 2018 г. – 11%).

В 2018-2019 гг. наиболее высокие цены офисной недвижимости были в ЦАО (249 090 и 263 373 руб./кв. м соответственно), ЮЗАО (160 814 и 162 729 руб./кв. м), ЮАО (151 494 и 147 586 руб./кв. м), САО (147 291 и 158 472 руб./кв. м). В 2020 г. акцент в группе самых дорогих округов сместился в пользу ЦАО (277 527 руб./кв. м), САО (169 900 руб./кв. м) и ЗАО (163 428 руб./кв. м).

Таблица 1.2. Арендные ставки по офисной недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по округам

Округ	Количество объектов, ед.			Структура предложения, %			Арендная ставка в год, руб./кв. м				Прирост, %		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	средняя за 2018-2020 гг.	2019 г. к 2018 г.	2020 г. к 2019 г.	2020 г. к 2018 г.
ВАО	1 212	888	843	7%	7%	7%	10 581	10 691	11 063	10 778	*+1%*	*+3%*	*+5%*
ЗАО	962	899	729	6%	7%	6%	13 754	13 402	14 637	13 931	*-3%*	*+9%*	*+6%*
САО	1 432	1 191	1 103	9%	9%	9%	14 109	14 785	14 453	14 449	*+5%*	*-2%*	*+2%*
СВАО	1 450	1 187	980	9%	9%	8%	12 371	12 450	12 993	12 605	*+1%*	*+4%*	*+5%*
СЗАО	576	385	405	3%	3%	3%	13 607	14 099	14 609	14 105	*+4%*	*+4%*	*+7%*
ЦАО	6 461	5 489	4 839	39%	41%	40%	19 739	20 582	20 856	20 392	*+4%*	*+1%*	*+6%*
ЮАО	2 055	1 587	1 483	12%	12%	12%	14 115	13 171	14 657	13 981	*-7%*	*+11%*	*+4%*
ЮВАО	1 320	1 050	924	8%	8%	8%	10 710	9 401	9 215	9 775	*-12%*	*-2%*	*-14%*
ЮЗАО	1 132	870	866	7%	6%	7%	15 441	15 228	15 504	15 391	*-1%*	*+2%*	*+0%*
Итого по городу	16 600	13 546	12 172	100%	100%	100%	**14 436**	**14 330**	**14 766**	**14 511**	*-1%*	*+3%*	*+2%*

Арендные ставки на офисные помещения в течение 2018-2020 гг. также оставались стабильными: 14 436 руб./кв. м/год в 2018 г., 14 330 руб./кв. м/год в 2019 г. (снижение к прошлому году 1%), 14 766 руб./кв. м/год в 2020 г. (прирост к прошлому году 3%).

Как в 2018 г., так и в 2020 г. округами с самыми высокими арендными ставками были ЦАО (19 739 и 20 856 руб./кв. м в год соответственно), ЮЗАО (15 441 и 15 504 руб./кв. м соответственно), ЮАО (14 115 и 14 657 руб./кв. м соответственно).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что, несмотря на разнонаправленные тенденции в изменении цен (арендных ставок) на офисную недвижимость в отдельно взятых зонах, в целом по Москве, как и по округам Москвы, цены (арендные ставки) оставались относительно стабильными.

На следующем рисунке графически представлены результаты расчета средних показателей за 2018-2020 гг. в сегменте офисной недвижимости в разрезе округов.

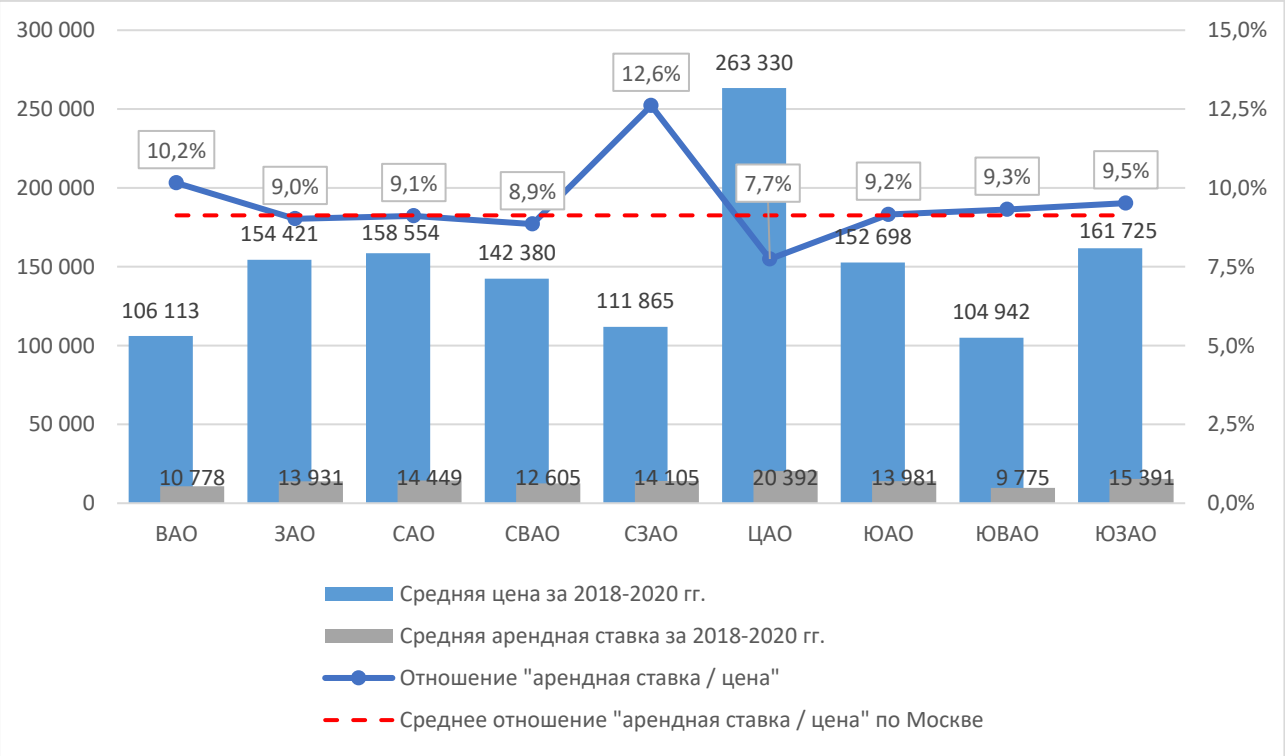


Рисунок 1.6. Результаты расчета средних показателей за 2018-2020 гг. в сегменте офисной недвижимости Москвы

На рис. 4 представлены средние цены, арендные ставки за 2018-2020 гг. на офисную недвижимость, а также соотношение средней арендной ставки к средней цене в разрезе округов. Среднее отношение «арендная ставка / цена» в целом по Москве составляет для офисной недвижимости 9,1%. Данный показатель не является ставкой капитализации, и, с одной стороны, ставка капитализации в сравнении с ним может быть ниже, так как использованные в исследовании арендные ставки не очищены от операционных расходов. В то же время ставка капитализации может быть и выше этого показателя, так как использованные в исследовании цены представляют собой цену предложения, при этом скидки на торг для арендных ставок обычно минимальны, и не превышают 5-10%, тогда как по предложениям к продаже скидки на торг существенно превышают значения, обозначаемые большинством справочников, и составляют до 20-30%. Таким образом два данных фактора могут взаимно компенсироваться, и *рассчитанные показатели соотношения арендных ставок и цены в целом могут использоваться в качестве ориентира уровня ставок капитализации для низкокачественной офисной недвижимости*.

Если сравнить рост цен на офисную недвижимость с ростом ставок аренды за трехлетний период, то можно отменить что темпы роста цены превышает темпы роста арендных ставок. Стагнация арендных ставок может быть связана с падением деловой активности и отсутствием у предпринимателей возможности платить более высокую арендную плату, при этом снижение ставок на привлечение капитала, а также рост себестоимости строительства дает возможность и даже заставляет собственников недвижимости поднимать цену. В среднесрочной перспективе при сохранении уровня аренды с одновременным прекращением снижения ставок по кредитам, и даже начавшимся их ростом в 2021 году, *можно ожидать снижения цен на офисную недвижимость*.

Торговые объекты

Таблица 1.3. Цены объектов торговой недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по округам

Округ	Количество объектов, ед.			Структура предложения, %			Цена, руб./кв. м				Прирост, %		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	средняя за 2018-2020 гг.	2019 г. к 2018 г.	2020 г. к 2019 г.	2020 г. к 2018 г.
ВАО	286	579	549	7%	7%	7%	144 028	153 963	163 871	153 954	*+7%*	*+6%*	*+14%*
ЗАО	425	768	672	10%	9%	9%	169 362	200 136	209 667	193 055	*+18%*	*+5%*	*+24%*
САО	385	821	844	9%	10%	11%	194 956	200 866	216 414	204 079	*+3%*	*+8%*	*+11%*
СВАО	374	696	639	9%	9%	8%	147 030	169 672	176 301	164 334	*+15%*	*+4%*	*+20%*
СЗАО	163	292	321	4%	4%	4%	144 304	148 210	154 374	148 963	*+3%*	*+4%*	*+7%*
ЦАО	1 278	2 876	2 530	31%	35%	33%	289 500	310 305	325 957	308 587	*+7%*	*+5%*	*+13%*
ЮАО	518	939	961	13%	11%	13%	170 290	189 560	212 408	190 753	*+11%*	*+12%*	*+25%*
ЮВАО	307	530	527	7%	6%	7%	137 601	127 634	140 770	135 335	*-7%*	*+10%*	*+2%*
ЮЗАО	377	675	644	9%	8%	8%	194 205	181 019	180 014	185 079	*-7%*	*-1%*	*-7%*
Итого по городу	4 113	8 176	7 687	100%	100%	100%	**179 024**	**191 447**	**200 307**	**190 259**	*+7%*	*+5%*	*+12%*

В сегменте торговой недвижимости Москвы в 2019 год характеризуется незначительным ростом средних цен к уровню 2018 года. Средняя цена предложения по торговой недвижимости выросла на 7%, с 179 024 руб./кв. м в 2018 г. до 191 447 руб./кв. м в 2019 г. В 2020 г. цены продолжили расти, однако темп роста снизился. Прирост в 2020 году составил 5%, а средняя цена предложения торговой недвижимости составила 200 307 руб./кв. м.

Наиболее высокая цена торговых объектов к 2020 г. сложилась в ЦАО (325 957 руб./кв. м), САО (216 414 руб./кв. м), ЮАО (212 408 руб./кв. м), ЗАО (209 667 руб./кв. м).

Необходимо отметить, что вышеприведенные цены на торговые объекты характеризуют в большей степени сегмент торговой недвижимости формата уличной торговли (street-retail) и отдельные помещения торговых центров, но не могут соотноситься к торговым центрам целиком (со средними ставками по торговым центрам), поскольку даже районные торговые центры обычно превышают по площади 5 000 кв. м, а объекты большой площади (более 5 000 кв. м) были удалены из выборки настоящего исследования и не подвергались анализу.

Таблица 1.4. Арендные ставки по торговой недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по округам

Округ	Количество объектов, ед.			Структура предложения, %			Арендная ставка в год, руб./кв. м				Прирост, %		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	средняя за 2018-2020 гг.	2019 г. к 2018 г.	2020 г. к 2019 г.	2020 г. к 2018 г.
ВАО	392	197	305	8%	8%	8%	15 872	16 475	20 163	17 504	*+4%*	*+22%*	*+27%*
ЗАО	415	182	269	8%	8%	7%	21 604	20 191	22 978	21 591	*-7%*	*+14%*	*+6%*
САО	504	276	348	10%	12%	10%	17 432	19 780	21 668	19 627	*+13%*	*+10%*	*+24%*
СВАО	507	261	336	10%	11%	9%	17 033	16 964	20 058	18 019	*-0%*	*+18%*	*+18%*
СЗАО	264	123	175	5%	5%	5%	19 408	23 624	21 666	21 566	*+22%*	*-8%*	*+12%*
ЦАО	1 495	553	1 060	29%	23%	29%	26 751	32 833	29 971	29 852	*+23%*	*-9%*	*+12%*
ЮАО	600	298	425	11%	12%	12%	17 910	20 456	21 625	19 997	*+14%*	*+6%*	*+21%*
ЮВАО	532	213	303	10%	9%	8%	15 668	15 309	18 869	16 615	*-2%*	*+23%*	*+20%*
ЮЗАО	512	282	398	10%	12%	11%	22 649	23 662	25 608	23 973	*+4%*	*+8%*	*+13%*
Итого по городу	5 221	2 385	3 619	100%	100%	100%	**19 171**	**20 293**	**22 902**	**20 789**	*+6%*	*+13%*	*+19%*

Ставки аренды выросли более существенно. В секторе аренды за 2018-2020 гг. наблюдается незначительный прирост годовых арендных ставок в целом по Москве – от 19 171 руб./кв. м в 2018 г. до 20 293 руб./кв. м в 2019 г. (прирост 6%) и далее до 22 902 руб./кв. м в 2020 г. (прирост к прошлому году 13%). За 3 года рост ставок аренды составил 19%.

Самые высокие годовые арендные ставки выявлены в ЦАО (рост от 26 751 руб./кв. м в 2018 г. до 29 971 руб./кв. м в 2020 г.), ЮЗАО (рост от 22 649 руб./кв. м в 2018 г. до 25 608 руб./кв. м в 2020 г.), ЗАО (рост от 21 604 руб./кв. м в 2018 г. до 22 978 руб./кв. м в 2020 г.).

В сегменте торговой недвижимости за период 2018-2020 гг. можно констатировать рост цен на 12%, что сопоставимо с офисной недвижимостью. При этом рост ставок аренды за 3 года составил 19% (по офисам всего 2%). На первый взгляд это вызывает некоторое удивление с учетом существенного снижения оборотов розничной торговли по ряду секторов в связи с пандемией COVID-19, однако аналитические исследования по розничной торговле и Москве за 2021 год показывают, что уже в 1 квартале 2021 г. арендные ставки на торговую недвижимость показывают снижение на 25% по сравнению с 1 кварталом 2020 г[4].

Таким образом, рост арендных ставок на торговую недвижимость в 2020 г. объясняется тем, что собственники торговой недвижимости после снятия ограничительных мер, связанных с пандемией COVID-19, решили таким образом компенсировать свои потери за предшествующий период. Однако, столкнувшись с низким спросом на торговые помещения по завышенным ставкам, вынуждены были их снизить практически к уровню 2019 года. Это также говорит о более высоком уровне волатильности цен в сегменте торговой недвижимости в сравнении с офисной. Сегмент торговой недвижимости более подвержен конъюнктурным колебаниям и изменению экономического вектора, рынок же офисной недвижимости более инертен.

На следующем рисунке графически представлены результаты расчета средних показателей за 2018-2020 гг. в сегменте торговой недвижимости в разрезе округов.

[4] Обзор Knight Frank «Рынок торговой недвижимости Москвы» за 1 квартал 2021 г. https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/315/report.pdf

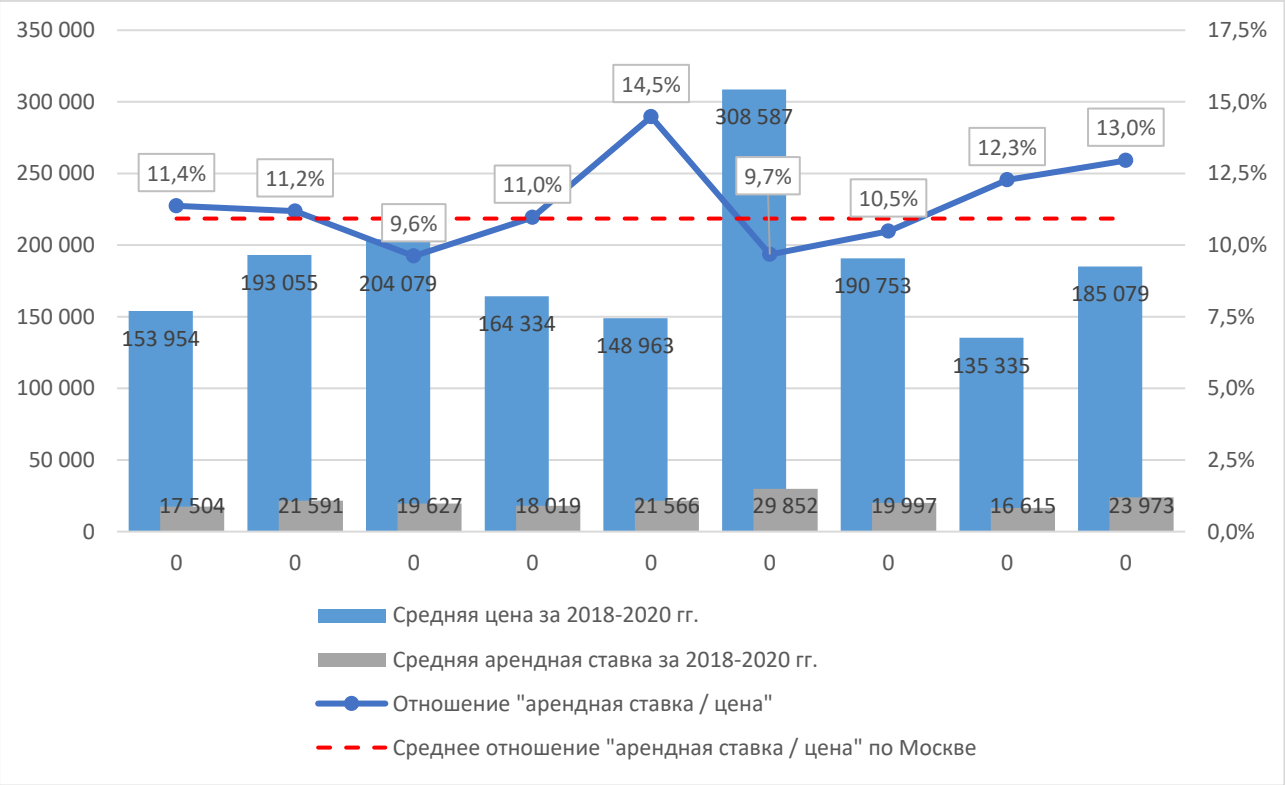


Рисунок 1.7. Результаты расчета средних показателей за 2018-2020 гг. в сегменте торговой недвижимости Москвы

На рис. 1.7 представлены средние цены и арендные ставки по торговым помещениям за 2018-2020 гг., а также соотношение годовой аренды к ценам за 1 кв.м в разрезе округов. Среднее отношение «арендная ставка / цена» в целом по Москве для торговой недвижимости составляет 10,9%, что выше аналогичного показателя для офисной недвижимости (9,1%).

Это объясняется тем, что риски розничной торговли традиционно более высокие по сравнению с офисной недвижимостью. Ставки аренды торговых помещений могут быть высокими, однако ротация арендаторов существенно выше, что приводит к существенным потерям от вакантности и неплатежей. Кроме того, относительной высокое соотношение «арендная ставка / цена» в сегменте торговой недвижимости может свидетельствовать о завышенных ставках аренды в выборке 2020 года, а значит в среднесрочной перспективе можно ожидать коррекции уровня запрашиваемых ставок аренды в сегменте торговой недвижимости.

Производственно-складские объекты

Таблица 1.5. Цены объектов производственно-складской недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по зонам

Зона / округ	Количество объектов, ед.			Структура предложения, %			Цена, руб./кв. м				Прирост, %		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	средняя за 2018-2020 гг.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
«Восток/Юг»: ВАО, ЮВАО, ЮАО	172	277	281	69%	70%	56%	52 788	51 583	64 278	56 216	*-2%*	*+25%*	*+22%*
«Запад»: ЗАО, ЮЗАО	13	24	48	5%	6%	10%	64 060	56 843	75 745	65 549	*-11%*	*+33%*	*+18%*
«Север»: СВАО, САО, СЗАО	64	91	171	26%	23%	34%	42 173	43 810	56 709	47 564	*+4%*	*+29%*	*+34%*
Итого по городу	249	392	500	100%	100%	100%	**49 842**	**49 232**	**62 327**	**53 800**	*-1%*	*+27%*	*+25%*

В секторе продаж производственно-складской недвижимости за период 2018-2020 гг. в целом по городу наблюдается рост цен предложения от 49 842 руб./кв. м в 2018 г. до 62 327 руб./кв. м в 2020 г. Прирост за весь ретроспективный период составил 25%.

Таблица 1.6. Арендные ставки объектов производственно-складской недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по зонам

Зона / округ	Количество объектов, ед.			Структура предложения, %			Наиболее вероятная арендная ставка в год, руб./кв. м				Прирост, %		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	средняя за 2018-2020 гг.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
«Восток/Юг»: ВАО, ЮВАО, ЮАО	1 904	1 747	1 574	56%	57%	58%	5 458	5 877	6 309	5 881	*+8%*	*+7%*	*+16%*
«Запад»: ЗАО, ЮЗАО	224	239	193	7%	8%	7%	6 053	6 931	7 317	6 767	*+15%*	*+6%*	*+21%*
«Север»: СВАО, САО, СЗАО	1 294	1 089	964	38%	35%	35%	5 874	6 301	6 744	6 306	*+7%*	*+7%*	*+15%*
Итого по городу	3 422	3 075	2 731	100%	100%	100%	**5 637**	**6 054**	**6 513**	**6 068**	*+7%*	*+8%*	*+16%*

В секторе аренды за период 2018-2020 гг. в целом по городу также наблюдается рост годовых арендных ставок от 5 637 руб./кв. м в 2018 г. до 6 068 руб./кв. м в 2020 г. Прирост годовой арендной ставки был более умеренным, чем прирост цены, и составил за весь ретроспективный период 16%.

На следующем рисунке графически представлены результаты расчета средних показателей за 2018-2020 гг. в сегменте производственно-складской недвижимости в разрезе ценовых зон.

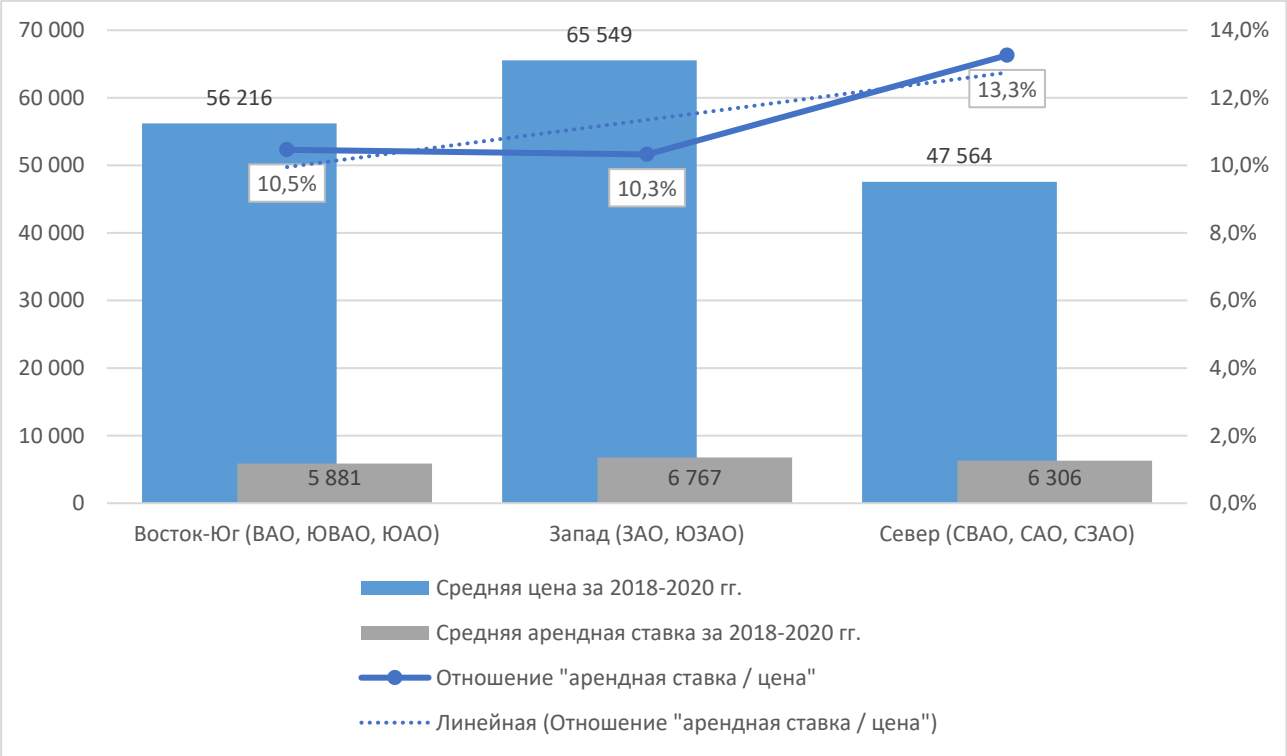


Рисунок 1.8. Результаты расчета средних показателей за 2018-2020 гг. в сегменте производственно-складской недвижимости Москвы

ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗРЕЗЕ РАЙОНОВ ГОРОДА

Офисные объекты

Таблица 1.7. Цены объектов офисной недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по зонам

Район / Зона	Округ	Средняя цена за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м
Богородское	ВАО	**99 388**	58	**101 232**	86 712	127 178	*+4%*	*+2%*	39	**97 798**	79 334	144 010	*-1%*	22	**99 134**	81 741	137 790
Вешняки, Косино-Ухтомский, Новокосино, Новогиреево	ВАО	**106 283**	29	**108 589**	87 870	161 503	*+9%*	*-2%*	22	**99 256**	82 022	137 002	*-11%*	11	**111 003**	100 880	124 977
Гольяново, Метрогородок	ВАО	**134 066**	26	**202 885**	165 326	293 632	*+141%*	*+76%*	17	**84 060**	66 095	147 743	*-27%*	7	**115 254**	92 555	177 254
Измайлово, Восточное Измайлово, Северное Измайлово, Ивановское, Преображенское	ВАО	**107 363**	30	**114 894**	92 350	175 943	*+8%*	*+14%*	42	**106 442**	87 491	149 465	*+6%*	17	**100 752**	81 261	151 940
Перово	ВАО	**101 211**	207	**99 305**	79 859	151 728	*+1%*	*-6%*	236	**98 557**	80 317	142 605	*-7%*	159	**105 772**	86 956	148 429
Соколиная Гора	ВАО	**119 455**	122	**125 608**	102 462	181 094	*+6%*	*+9%*	102	**118 015**	96 165	170 825	*+3%*	89	**114 742**	93 685	164 875
Сокольники	ВАО	**107 653**	38	**113 650**	91 319	174 322	*+7%*	*+10%*	35	**105 970**	85 634	158 500	*+3%*	27	**103 339**	83 291	156 300
Дорогомилово СК	ЗАО	**295 790**	74	**329 142**	269 263	469 686	*+10%*	*+27%*	40	**299 982**	245 903	425 098	*+16%*	*41*	**258 246**	214 014	353 371
Дорогомилово ТТК	ЗАО	**230 558**	98	**238 694**	198 363	323 926	*+5%*	*+6%*	123	**226 932**	190 963	297 540	*+0%*	*82*	**226 049**	186 916	311 419
Крылатское	ЗАО	**129 892**	20	**137 508**	110 778	208 425	*+4%*	*+15%*	13	**132 553**	105 679	211 517	*+11%*	11	**119 614**	97 649	171 969
Кунцево	ЗАО	**174 269**	32	**155 072**	125 974	227 082	*-13%*	*-18%*	16	**179 200**	147 813	248 786	*-5%*	5	**188 536**	159 147	245 241
Можайский	ЗАО	**146 420**	203	**150 434**	130 341	184 394	*+1%*	*+7%*	250	**148 488**	128 263	183 170	*+6%*	129	**140 338**	118 173	183 691
Ново-Переделкино, Солнцево, Тропарёво-Никулино	ЗАО	**123 131**	28	**134 654**	109 930	193 568	*+8%*	*+23%*	38	**124 820**	100 976	185 853	*+14%*	37	**109 920**	92 294	144 959
Очаково-Матвеевское	ЗАО	**110 209**	214	**114 956**	97 534	147 656	*+4%*	*+9%*	200	**110 061**	94 956	136 110	*+4%*	177	**105 610**	90 643	132 090
Проспект Вернадского, Раменки	ЗАО	**215 946**	119	**232 627**	192 671	318 878	*+12%*	*+12%*	66	**207 983**	171 209	290 624	*+0%*	58	**207 228**	172 731	278 808
Филёвский Парк, Фили-Давыдково	ЗАО	**214 145**	398	**208 937**	171 905	292 452	*+2%*	*-9%*	343	**204 093**	169 047	279 722	*-11%*	165	**229 404**	190 639	311 340
Аэропорт, Савёловский, Сокол	САО	**153 144**	110	**166 691**	134 125	254 041	*+5%*	*+25%*	108	**159 410**	129 315	234 727	*+20%*	76	**133 331**	107 304	203 014

Район / Зона	Округ	Средняя цена за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м
Беговой	САО	**239 000**	384	**254 915**	210 326	353 584	*+6%*	*+15%*	217	**239 496**	197 952	330 370	*+8%*	137	**222 588**	180 982	324 830
Бескудниковский, Дмитровский, Восточное Дегунино, Западное Дегунино, Левобережный, Ховрино	САО	**164 423**	159	**172 207**	141 663	241 165	*+4%*	*+11%*	187	**165 803**	136 460	231 833	*+7%*	159	**155 257**	128 724	212 155
Войковский, Коптево, Тимирязевский	САО	**97 239**	121	**98 354**	79 865	144 260	*-2%*	*+6%*	118	**100 722**	83 629	137 045	*+9%*	117	**92 641**	76 152	130 057
Головинский	САО	**137 572**	125	**131 327**	105 478	201 828	*+3%*	*-14%*	83	**127 827**	102 356	199 358	*-17%*	64	**153 563**	128 113	206 092
Хорошёвский	САО	**209 915**	230	**207 228**	165 535	327 228	*+1%*	*-5%*	171	**204 436**	165 057	306 928	*-6%*	162	**218 081**	178 040	313 490
Алексеевский	СВАО	**186 215**	122	**175 301**	144 096	246 121	*-9%*	*-8%*	175	**192 614**	160 832	257 867	*+1%*	143	**190 731**	159 122	255 965
Алтуфьевский	СВАО	**96 664**	38	**80 386**	64 364	125 419	*-22%*	*-24%*	40	**103 640**	84 320	150 886	*-2%*	17	**105 967**	89 201	138 816
Бабушкинский	СВАО	**83 037**	23	**80 514**	64 187	128 517	*-16%*	*+11%*	20	**96 174**	84 330	115 130	*+33%*	14	**72 423**	58 049	112 404
Бибирево, Лианозово, Северное Медведково, Южное Медведково, Северный	СВАО	**100 719**	23	**109 222**	89 885	152 760	*+2%*	*+27%*	19	**106 964**	86 321	160 904	*+24%*	58	**85 970**	69 159	131 150
Бутырский	СВАО	**158 206**	191	**146 510**	119 438	211 714	*-7%*	*-14%*	235	**156 760**	129 018	219 182	*-9%*	160	**171 347**	142 501	232 030
Лосиноостровский, Ярославский	СВАО	**107 873**	41	**122 929**	101 311	171 130	*+22%*	*+23%*	16	**100 536**	86 266	125 815	*+0%*	18	**100 153**	86 999	122 119
Марфино	СВАО	**88 306**	27	**89 579**	73 482	126 640	*-10%*	*+18%*	28	**99 408**	80 500	147 404	*+31%*	18	**75 931**	61 501	112 501
Марьина Роща СК	СВАО	**176 842**	18	**194 549**	162 875	258 583	*+14%*	*+17%*	13	**169 973**	141 198	230 932	*+2%*	7	**166 005**	139 182	219 772
Марьина Роща ТТК	СВАО	**172 499**	77	**204 940**	173 722	263 817	*+28%*	*+34%*	58	**159 777**	134 580	208 976	*+5%*	30	**152 780**	128 843	199 204
Останкинский	СВАО	**149 290**	56	**203 863**	161 953	332 112	*+50%*	*+89%*	39	**136 307**	109 589	208 502	*+27%*	34	**107 701**	89 855	144 524
Отрадное	СВАО	**132 201**	37	**122 111**	99 245	178 484	*-13%*	*-9%*	29	**140 280**	116 340	191 523	*+5%*	19	**134 212**	110 443	187 753
Ростокино	СВАО	**89 856**	26	**77 352**	61 705	123 046	*-3%*	*-31%*	35	**79 465**	64 591	116 107	*-30%*	16	**112 752**	92 241	160 887
Свиблово	СВАО	**138 885**	20	**143 555**	114 610	227 351	*+22%*	*-8%*	12	**117 646**	98 634	155 760	*-24%*	11	**155 454**	122 403	269 843
Куркино, Митино, Северное Тушино, Южное Тушино	СЗАО	**103 705**	77	**123 405**	99 593	185 609	*+22%*	*+43%*	69	**101 348**	81 919	151 430	*+17%*	45	**86 361**	68 907	137 203
Покровское-Стрешнево, Строгино	СЗАО	**96 744**	85	**93 857**	77 867	128 008	*-0%*	*-8%*	93	**94 262**	78 642	126 492	*-8%*	92	**102 112**	87 920	126 831
Хорошёво-Мнёвники	СЗАО	**140 262**	74	**132 377**	106 629	200 781	*-8%*	*-8%*	52	**144 494**	116 882	215 217	*+0%*	45	**143 915**	119 636	195 131
Щукино	СЗАО	**181 413**	59	**191 861**	156 512	276 573	*+5%*	*+13%*	43	**181 934**	148 043	264 716	*+7%*	31	**170 445**	136 356	267 073
Арбат Центр	ЦАО	**383 910**	16	**361 685**	296 662	511 481	*+3%*	*-17%*	14	**351 913**	283 820	530 814	*-20%*	12	**438 132**	368 626	574 709
Арбат БК	ЦАО	**331 182**	109	**319 920**	256 057	500 077	*-0%*	*-9%*	102	**321 210**	256 676	506 268	*-9%*	90	**352 417**	280 448	568 301

Район / Зона	Округ	Средняя цена за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м
Арбат СК	ЦАО	**374 109**	55	**341 846**	270 797	567 100	*-8%*	*-17%*	63	**370 383**	294 399	601 411	*-10%*	53	**410 100**	326 359	661 208
Басманный Центр	ЦАО	**245 670**	69	**259 299**	218 036	340 643	*+9%*	*+8%*	61	**238 487**	198 717	321 180	*-0%*	54	**239 225**	192 723	362 597
Басманный БК	ЦАО	**228 210**	102	**227 562**	183 862	340 595	*-0%*	*-1%*	54	**227 613**	186 008	326 019	*-1%*	44	**229 457**	186 336	336 460
Басманный СК	ЦАО	**179 497**	357	**174 827**	138 986	283 586	*-0%*	*-7%*	186	**175 219**	140 294	273 384	*-7%*	191	**188 445**	151 346	289 675
Басманный ТТК	ЦАО	**145 452**	206	**155 124**	123 179	253 405	*+10%*	*+11%*	195	**141 428**	114 065	213 305	*+1%*	144	**139 802**	113 629	204 307
Замоскворечье Центр	ЦАО	**280 315**	243	**271 975**	214 723	462 094	*+2%*	*-10%*	190	**266 968**	211 778	438 851	*-12%*	174	**302 003**	240 432	485 787
Замоскворечье СК	ЦАО	**239 567**	89	**251 036**	201 637	385 706	*+18%*	*-2%*	79	**212 178**	170 428	325 976	*-17%*	45	**255 486**	204 770	396 615
Красносельский Центр	ЦАО	**237 823**	19	**255 347**	202 629	418 844	*+1%*	*+24%*	13	**253 017**	203 309	388 019	*+23%*	7	**205 106**	160 107	395 263
Красносельский БК	ЦАО	**218 098**	53	**184 544**	144 196	349 537	*-16%*	*-27%*	44	**218 435**	176 335	328 147	*-13%*	30	**251 314**	208 326	343 604
Красносельский СК	ЦАО	**184 811**	156	**199 116**	159 576	309 232	*+6%*	*+19%*	107	**188 388**	151 931	284 202	*+13%*	92	**166 930**	132 628	271 749
Мещанский Центр	ЦАО	**284 517**	40	**309 608**	254 250	436 084	*+10%*	*+17%*	23	**280 412**	227 201	414 872	*+6%*	24	**263 531**	211 767	404 060
Мещанский БК	ЦАО	**281 466**	131	**294 638**	240 057	426 669	*+8%*	*+6%*	112	**271 662**	218 601	413 912	*-2%*	85	**278 098**	221 209	449 595
Мещанский СК	ЦАО	**200 181**	236	**234 416**	190 562	342 350	*+23%*	*+33%*	340	**190 509**	156 390	268 654	*+8%*	342	**175 617**	144 499	245 761
ММДЦ (Москва Сити)	ЦАО	**446 823**	1533	**455 659**	369 927	668 862	*+2%*	*+4%*	1092	**445 548**	369 169	610 004	*+1%*	436	**439 262**	364 350	599 469
Пресненский Центр	ЦАО	**395 230**	55	**403 626**	320 096	664 672	*-1%*	*+8%*	33	**408 208**	324 926	657 311	*+9%*	26	**373 856**	297 343	604 825
Пресненский БК	ЦАО	**392 060**	68	**401 195**	315 283	708 742	*+11%*	*-3%*	41	**360 870**	283 673	635 822	*-13%*	23	**414 115**	327 530	694 429
Пресненский СК	ЦАО	**319 152**	179	**342 311**	273 540	539 503	*+4%*	*+20%*	134	**330 376**	268 995	479 609	*+16%*	119	**284 769**	227 028	454 482
Таганский Центр	ЦАО	**235 674**	130	**263 615**	212 140	401 520	*+18%*	*+19%*	52	**222 752**	176 656	366 797	*+1%*	54	**220 654**	176 133	349 775
Таганский СК	ЦАО	**210 670**	155	**215 653**	171 674	347 042	*+3%*	*+4%*	139	**209 739**	167 915	327 420	*+2%*	115	**206 618**	165 439	322 328
Тверской Центр	ЦАО	**297 940**	109	**305 355**	248 797	442 133	+6%	+1%	85	**286 845**	236 049	401 249	-5%	68	**301 620**	249 187	416 656
Тверской БК	ЦАО	**247 419**	86	**269 071**	212 359	458 332	*+11%*	*+17%*	65	**243 094**	192 312	406 981	*+6%*	63	**230 091**	185 664	346 306
Тверской СК	ЦАО	**255 012**	265	**286 931**	231 048	435 807	*+14%*	*+27%*	166	**252 450**	201 800	397 178	*+12%*	92	**225 654**	177 961	386 597
Хамовники Центр	ЦАО	**434 666**	26	**422 283**	341 437	630 132	*-6%*	*-2%*	20	**451 156**	376 584	604 578	*+5%*	19	**430 558**	354 730	599 988
Хамовники БК	ЦАО	**366 298**	104	**362 044**	287 915	586 121	*+4%*	*-7%*	80	**347 914**	275 153	583 681	*-11%*	62	**388 935**	311 633	604 684
Хамовники СК	ЦАО	**325 886**	209	**321 407**	254 333	537 082	*+7%*	*-10%*	149	**300 717**	240 014	476 986	*-15%*	98	**355 533**	284 494	556 418
Якиманка Центр	ЦАО	**302 084**	190	**314 125**	246 994	552 081	*+8%*	*+4%*	162	**290 944**	233 682	447 101	*-3%*	118	**301 183**	241 310	468 371
Якиманка СК	ЦАО	**241 249**	20	**259 677**	205 463	434 263	*+4%*	*+21%*	11	**248 782**	201 140	371 331	*+16%*	22	**215 288**	178 063	296 364
Бирюлёво Восточное, Бирюлёво Западное, Братеево, Зябликово, Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	ЮАО	**171 799**	43	**185 482**	158 209	235 266	*+59%*	*-13%*	8	**116 378**	91 515	204 359	*-46%*	14	**213 538**	171 097	331 990

Район / Зона	Округ	Средняя цена за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м
Даниловский	ЮАО	**165 965**	765	**177 723**	147 849	240 453	*+11%*	*+11%*	642	**160 454**	132 085	224 202	*+0%*	397	**159 717**	132 771	216 559
Донской	ЮАО	**187 349**	266	**204 302**	169 286	279 675	*+9%*	*+20%*	277	**186 979**	156 227	249 879	*+9%*	171	**170 764**	142 293	229 953
Москворечье-Сабурово	ЮАО	**87 412**	57	**71 725**	61 176	90 989	*-13%*	*-33%*	49	**82 744**	70 158	106 449	*-23%*	27	**107 766**	87 200	160 311
Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон	ЮАО	**141 332**	149	**150 475**	129 260	187 848	*+10%*	*+10%*	179	**136 943**	118 775	167 500	*+0%*	114	**136 578**	119 053	165 379
Нагорный	ЮАО	**98 568**	54	**94 290**	78 272	128 374	*+5%*	*-15%*	60	**89 970**	72 653	134 969	*-19%*	43	**111 443**	88 905	177 222
Царицыно	ЮАО	**152 608**	33	**151 772**	129 718	191 619	*+0%*	*-2%*	40	**151 604**	132 046	183 861	*-2%*	24	**154 446**	138 302	178 074
Чертаново Северное, Чертаново Центральное, Чертаново Южное	ЮАО	**161 492**	41	**169 218**	139 264	236 640	*+4%*	*+11%*	42	**162 522**	135 359	219 155	*+6%*	37	**152 738**	124 377	221 618
Выхино-Жулебино, Капотня, Люблино	ЮВАО	**91 552**	51	**95 824**	78 388	136 763	*+9%*	*+5%*	60	**87 514**	71 740	123 997	*-4%*	32	**91 319**	74 657	130 612
Кузьминки, Печатники, Текстильщики	ЮВАО	**97 172**	44	**92 674**	75 988	131 206	*+0%*	*-13%*	40	**92 328**	77 338	122 539	*-13%*	22	**106 515**	87 885	147 735
Лефортово	ЮВАО	**152 526**	82	**126 941**	102 224	192 751	*-21%*	*-25%*	33	**160 600**	134 743	212 225	*-6%*	37	**170 037**	139 850	238 274
Марьино	ЮВАО	**109 823**	75	**106 545**	91 200	134 058	*+1%*	*-9%*	84	**105 289**	86 669	147 142	*-10%*	27	**117 635**	94 340	182 088
Нижегородский	ЮВАО	**74 339**	58	**73 345**	59 095	111 111	*-6%*	*+2%*	65	**77 844**	62 880	116 632	*+8%*	40	**71 828**	57 825	109 210
Рязанский	ЮВАО	**130 403**	122	**133 892**	114 401	169 161	*+5%*	*+3%*	103	**127 754**	108 698	162 993	*-1%*	107	**129 565**	110 501	164 387
Южнопортовый	ЮВАО	**108 733**	46	**127 352**	104 366	180 635	*+16%*	*+42%*	31	**109 374**	89 744	154 486	*+22%*	24	**89 474**	70 887	148 303
Академический, Гагаринский, Котловка	ЮЗАО	**163 834**	41	**170 147**	137 830	251 952	*+1%*	*+11%*	54	**168 363**	136 108	251 397	*+10%*	54	**152 992**	126 194	212 409
Зюзино	ЮЗАО	**162 849**	66	**166 079**	133 964	250 345	*+4%*	*+2%*	81	**159 895**	130 537	229 851	*-2%*	71	**162 572**	132 444	235 502
Коньково	ЮЗАО	**187 583**	261	**186 295**	157 651	240 811	*-1%*	*-1%*	293	**188 258**	161 087	237 065	*+0%*	200	**188 195**	158 713	245 367
Ломоносовский	ЮЗАО	**178 013**	81	**186 364**	157 161	243 011	*+8%*	*+6%*	68	**172 184**	143 545	231 546	*-2%*	46	**175 493**	146 292	236 053
Обручевский	ЮЗАО	**145 796**	46	**131 279**	104 966	206 282	*-21%*	*-7%*	18	**165 553**	136 134	232 151	*+18%*	11	**140 555**	115 293	198 730
Северное Бутово, Южное Бутово	ЮЗАО	**86 261**	37	**96 309**	81 395	124 895	*+14%*	*+24%*	39	**84 822**	70 287	116 101	*+9%*	21	**77 653**	63 756	109 449
Тёплый Стан, Ясенево	ЮЗАО	**170 846**	49	**163 432**	131 177	251 961	*-8%*	*-5%*	69	**177 066**	146 353	244 250	*+3%*	18	**172 040**	144 499	226 686
Черёмушки	ЮЗАО	**156 851**	213	**156 451**	129 078	217 048	*-1%*	*-0%*	180	**157 483**	132 130	208 096	*+1%*	100	**156 619**	130 938	208 961
В среднем по городу		**158 957**	11 535	**168 540**	131 687	401 263	*+8%*	*+11%*	9 786	**155 991**	121 617	352 987	*+2%*	6 865	**152 340**	118 693	336 140

Таблица 1.8. Годовые арендные ставки объектов офисной недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по зонам

Район / Зона	Округ	Средняя АС за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м
Богородское	ВАО	**8 353**	63	**7 456**	6 215	10 029	*-16%*	*-15%*	84	**8 860**	7 566	11 208	*+1%*	110	**8 742**	7 387	11 341
Вешняки, Косино-Ухтомский, Новокосино, Новогиреево	ВАО	**9 259**	39	**11 160**	9 308	14 989	*+23%*	*+48%*	31	**9 093**	7 478	12 747	*+21%*	41	**7 523**	6 199	10 482
Гольяново, Метрогородок	ВАО	**8 599**	76	**8 738**	7 419	11 203	*+6%*	*-1%*	66	**8 227**	6 835	11 173	*-7%*	71	**8 831**	7 362	11 878
Измайлово, Восточное Измайлово, Северное Измайлово, Ивановское, Преображенское	ВАО	**12 216**	159	**12 651**	10 639	16 618	*+10%*	*+1%*	169	**11 451**	9 373	16 309	*-9%*	194	**12 546**	10 571	16 393
Перово	ВАО	**10 695**	174	**11 098**	9 221	15 071	*+3%*	*+9%*	208	**10 809**	9 067	14 289	*+6%*	330	**10 180**	8 433	13 946
Соколиная Гора	ВАО	**11 917**	217	**12 624**	10 625	16 544	*+10%*	*+8%*	192	**11 443**	9 631	14 995	*-2%*	327	**11 683**	9 750	15 665
Сокольники	ВАО	**12 475**	115	**12 426**	10 466	16 252	*-5%*	*+4%*	138	**13 073**	10 777	18 187	*+10%*	139	**11 926**	9 927	16 111
Дорогомилово СК	ЗАО	**17 782**	71	**18 323**	14 831	27 226	*+9%*	*+1%*	96	**16 844**	13 672	24 749	***-7%***	129	**18 179**	14 808	26 343
Дорогомилово ТТК	ЗАО	**16 484**	65	**18 137**	14 789	26 184	*+14%*	*+17%*	80	**15 867**	13 190	21 515	***+3%***	101	**15 449**	12 840	20 961
Крылатское	ЗАО	**16 356**	7	**14 255**	11 211	25 003	*-32%*	*+4%*	6	**21 073**	16 892	32 688	*+53%*	16	**13 740**	11 198	19 872
Кунцево	ЗАО	**13 118**	38	**13 382**	11 005	18 760	*+13%*	*-5%*	48	**11 879**	9 760	16 698	*-16%*	52	**14 094**	11 665	19 360
Можайский	ЗАО	**11 812**	121	**11 997**	9 815	17 118	*+0%*	*+5%*	181	**11 988**	9 947	16 339	*+5%*	242	**11 452**	9 623	15 071
Ново-Переделкино, Солнцево, Тропарёво-Никулино	ЗАО	**14 363**	34	**15 743**	13 320	20 359	*+14%*	*+16%*	30	**13 826**	11 613	18 216	*+2%*	42	**13 519**	11 152	18 766
Очаково-Матвеевское	ЗАО	**8 939**	75	**9 475**	7 921	12 646	*+19%*	*+1%*	104	**7 980**	6 499	11 571	*-15%*	65	**9 361**	7 717	13 016
Проспект Вернадского, Раменки	ЗАО	**18 182**	117	**18 376**	15 040	26 179	*-4%*	*+8%*	134	**19 098**	15 747	26 546	*+12%*	108	**17 072**	13 875	24 959
Филёвский Парк, Фили-Давыдково	ЗАО	**17 659**	197	**18 096**	14 919	25 164	*+3%*	*+5%*	218	**17 585**	14 664	23 629	*+2%*	194	**17 295**	14 327	23 699
Аэропорт, Савёловский, Сокол	САО	**15 403**	219	**15 386**	12 844	20 612	*+1%*	*-1%*	293	**15 270**	12 787	20 283	*-2%*	325	**15 553**	13 001	20 759
Беговой	САО	**19 560**	327	**20 096**	16 827	26 697	*-1%*	*+10%*	298	**20 347**	17 177	26 458	*+12%*	329	**18 238**	15 393	23 732

Район / Зона	Округ	Средняя АС за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м
Бескудниковский, Дмитровский, Восточное Дегунино, Западное Дегунино, Левобережный, Ховрино	САО	**10 491**	146	**9 914**	8 167	13 822	*-12%*	*-4%*	133	**11 269**	9 219	16 075	*+9%*	151	**10 291**	8 433	14 603
Войковский, Коптево, Тимирязевский	САО	**12 462**	165	**12 913**	10 822	17 112	*+5%*	*+6%*	211	**12 289**	10 397	15 895	*+1%*	236	**12 183**	10 023	17 059
Головинский	САО	**13 502**	60	**14 785**	12 098	21 078	*+11%*	*+19%*	60	**13 329**	11 069	18 127	*+8%*	106	**12 392**	10 343	16 610
Хорошёвский	САО	**15 698**	186	**14 881**	11 979	22 633	*-12%*	*-3%*	196	**16 843**	13 670	24 748	*+10%*	284	**15 369**	12 406	23 097
Алексеевский	СВАО	**14 809**	178	**15 336**	12 598	21 576	*+7%*	*+3%*	210	**14 268**	11 794	19 678	*-4%*	264	**14 822**	12 038	21 723
Алтуфьевский	СВАО	**10 607**	37	**11 898**	10 285	14 655	*+17%*	*+22%*	21	**10 174**	8 207	15 334	*+4%*	33	**9 748**	8 212	12 747
Бабушкинский	СВАО	**12 402**	53	**12 438**	11 074	14 484	*-3%*	*+4%*	61	**12 834**	11 310	15 218	*+8%*	50	**11 933**	10 355	14 580
Бибирево, Лианозово, Северное Медведково, Южное Медведково, Северный	СВАО	**11 302**	108	**11 768**	10 083	14 773	*+4%*	*+9%*	109	**11 361**	9 680	14 449	*+5%*	146	**10 777**	8 987	14 482
Бутырский	СВАО	**14 888**	161	**15 446**	12 898	20 678	*+3%*	*+9%*	202	**15 061**	12 560	20 237	*+6%*	242	**14 157**	11 881	18 693
Лосиноостровский, Ярославский	СВАО	**11 005**	41	**12 105**	10 391	15 134	*+17%*	*+15%*	35	**10 374**	8 961	12 796	*-2%*	43	**10 537**	9 002	13 317
Марфино	СВАО	**11 967**	33	**12 271**	10 321	16 107	*-0%*	*+9%*	34	**12 323**	10 580	15 402	*+9%*	43	**11 309**	9 557	14 666
Марьина Роща СК	СВАО	**14 721**	20	**18 321**	16 169	21 669	*+40%*	*+43%*	32	**13 061**	10 712	18 478	*+2%*	44	**12 780**	10 871	16 313
Марьина Роща ТТК	СВАО	**12 677**	48	**13 399**	11 255	17 650	*+12%*	*+6%*	77	**11 945**	10 189	15 151	*-6%*	152	**12 686**	10 720	16 457
Останкинский	СВАО	**13 024**	85	**13 110**	11 034	17 184	*-1%*	*+4%*	116	**13 296**	11 225	17 286	*+5%*	146	**12 666**	10 672	16 551
Отрадное	СВАО	**11 242**	116	**11 578**	9 722	15 264	*+3%*	*+6%*	143	**11 187**	9 283	15 243	*+2%*	150	**10 963**	9 165	14 626
Ростокино	СВАО	**13 599**	38	**14 751**	12 402	19 387	*+9%*	*+18%*	48	**13 508**	11 189	18 511	*+8%*	71	**12 538**	10 443	16 902
Свиблово	СВАО	**10 741**	64	**10 228**	8 490	13 927	*-2%*	*-12%*	105	**10 397**	8 948	12 928	*-10%*	72	**11 598**	9 674	15 575
Куркино, Митино, Северное Тушино, Южное Тушино	СЗАО	**13 223**	70	**12 860**	10 625	17 763	*-10%*	*+3%*	84	**14 304**	11 711	20 354	*+14%*	110	**12 504**	10 199	18 036
Покровское-Стрешнево, Строгино	СЗАО	**13 990**	114	**15 041**	12 748	19 369	*+9%*	*+15%*	128	**13 793**	11 676	17 816	*+5%*	191	**13 136**	11 062	17 189
Хорошёво-Мнёвники	СЗАО	**13 932**	127	**14 116**	11 994	18 069	*+1%*	*+3%*	89	**13 991**	11 958	17 664	*+2%*	153	**13 689**	11 564	17 769
Щукино	СЗАО	**15 725**	94	**16 728**	14 135	21 700	*+15%*	*+5%*	84	**14 584**	11 936	20 782	*-8%*	122	**15 863**	13 243	21 248
Арбат Центр	ЦАО	**31 229**	36	**28 643**	22 596	48 947	*-14%*	*-10%*	46	**33 314**	27 151	48 187	*+5%*	39	**31 729**	26 230	43 744
Арбат БК	ЦАО	**27 094**	118	**27 812**	22 826	39 249	*+2%*	*+6%*	158	**27 345**	22 207	40 086	*+5%*	149	**26 125**	21 602	35 990

Район / Зона	Округ	Средняя АС за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м
Арбат СК	ЦАО	**28 771**	32	**29 619**	23 975	43 996	*+3%*	*+6%*	39	**28 714**	22 950	45 212	*+3%*	62	**27 979**	22 523	42 554
Басманный Центр	ЦАО	**21 729**	182	**21 728**	18 102	29 273	*-1%*	*+1%*	206	**22 025**	18 306	29 877	*+3%*	227	**21 434**	17 838	28 968
Басманный БК	ЦАО	**20 731**	119	**21 013**	17 405	28 796	*+4%*	*-0%*	135	**20 142**	16 791	27 088	*-4%*	176	**21 040**	17 748	27 414
Басманный СК	ЦАО	**16 971**	306	**16 683**	13 497	24 837	*-4%*	*-1%*	318	**17 351**	14 245	24 461	*+3%*	443	**16 878**	13 926	23 408
Басманный ТТК	ЦАО	**12 616**	175	**12 449**	10 754	15 355	*-1%*	*-3%*	192	**12 533**	10 800	15 539	*-3%*	230	**12 865**	10 904	16 564
Замоскворечье Центр	ЦАО	**21 463**	248	**22 200**	18 103	32 045	*+2%*	*+9%*	341	**21 837**	17 757	31 855	*+7%*	371	**20 352**	16 519	29 904
Замоскворечье СК	ЦАО	**19 758**	265	**20 112**	16 131	31 113	*+1%*	*+4%*	380	**19 909**	16 194	29 012	*+3%*	438	**19 253**	15 629	28 273
Красносельский Центр	ЦАО	**22 633**	49	**22 643**	19 549	27 961	*-0%*	*+0%*	44	**22 712**	20 092	26 745	*+1%*	55	**22 545**	19 130	28 953
Красносельский БК	ЦАО	**23 123**	71	**23 190**	19 718	29 633	*+2%*	*-1%*	70	**22 720**	19 319	29 029	*-3%*	58	**23 458**	20 144	29 306
Красносельский СК	ЦАО	**18 011**	250	**18 638**	15 566	24 939	*+3%*	*+7%*	324	**18 012**	14 847	25 064	*+4%*	361	**17 382**	14 480	23 425
Красносельский ТТК	ЦАО	**15 389**	23	**14 306**	11 374	23 188	*-11%*	*-9%*	46	**16 142**	13 317	22 400	*+3%*	49	**15 718**	13 053	21 375
Мещанский Центр	ЦАО	**24 636**	41	**24 316**	20 165	33 202	*-7%*	*+3%*	41	**26 099**	22 063	33 823	*+11%*	65	**23 494**	19 477	32 115
Мещанский БК	ЦАО	**24 258**	88	**25 854**	21 259	36 257	*+7%*	*+14%*	85	**24 250**	19 903	34 218	*+7%*	78	**22 670**	18 291	34 136
Мещанский СК	ЦАО	**19 982**	328	**19 655**	16 057	28 185	*-4%*	*-1%*	321	**20 456**	16 765	29 009	*+3%*	377	**19 835**	16 173	28 641
ММДЦ (Москва Сити)	ЦАО	**35 223**	207	**35 978**	30 196	47 500	*-1%*	*+8%*	169	**36 474**	31 060	46 440	*+10%*	114	**33 216**	27 574	45 223
Пресненский Центр	ЦАО	**26 805**	57	**26 738**	22 323	35 810	*-7%*	*+8%*	46	**28 810**	24 220	37 871	*+16%*	80	**24 867**	20 563	34 257
Пресненский БК	ЦАО	**26 312**	87	**26 346**	21 772	36 363	*-2%*	*+3%*	89	**26 987**	22 311	37 199	*+5%*	104	**25 603**	21 648	33 163
Пресненский СК	ЦАО	**23 032**	281	**24 487**	19 619	38 084	*+6%*	*+14%*	388	**23 204**	18 818	34 207	*+8%*	495	**21 405**	17 180	33 000
Таганский Центр	ЦАО	**20 862**	116	**22 041**	17 965	31 873	*+5%*	*+13%*	183	**21 004**	17 208	29 819	*+7%*	246	**19 540**	16 096	27 245
Таганский СК	ЦАО	**17 598**	331	**18 814**	15 197	28 193	*+9%*	*+13%*	413	**17 316**	14 001	25 836	*+4%*	505	**16 663**	13 577	24 122
Тверской Центр	ЦАО	**25 587**	203	**25 988**	21 422	36 154	*+1%*	*+3%*	218	**25 609**	20 755	37 844	*+2%*	298	**25 163**	20 596	35 840
Тверской БК	ЦАО	**22 007**	129	**21 800**	17 773	31 499	*-3%*	*+0%*	130	**22 421**	18 740	29 932	*+3%*	148	**21 800**	17 790	31 380
Тверской СК	ЦАО	**21 849**	313	**22 398**	18 332	31 910	*+0%*	*+8%*	377	**22 360**	18 476	30 873	*+8%*	483	**20 787**	17 094	29 147
Хамовники Центр	ЦАО	**26 509**	46	**28 222**	23 069	40 389	*+7%*	*+13%*	25	**26 300**	21 286	39 087	*+5%*	53	**25 004**	19 958	39 646
Хамовники БК	ЦАО	**25 251**	146	**24 424**	19 797	36 077	*-6%*	*-4%*	149	**25 986**	21 412	36 198	*+3%*	161	**25 343**	20 891	35 252
Хамовники СК	ЦАО	**21 434**	301	**21 572**	17 595	31 112	*+1%*	*+1%*	303	**21 461**	17 737	29 615	*+1%*	364	**21 269**	17 535	29 572
Якиманка Центр	ЦАО	**24 056**	177	**23 693**	19 438	33 476	*-3%*	*-2%*	166	**24 394**	19 979	34 668	*+1%*	128	**24 083**	19 949	32 995
Якиманка СК	ЦАО	**19 896**	103	**20 401**	17 432	25 773	*+0%*	*+8%*	72	**20 377**	17 409	25 750	*+8%*	91	**18 911**	16 347	23 292
Бирюлёво Восточное, Бирюлёво Западное, Братеево, Зябликово, Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	ЮАО	**10 325**	49	**11 543**	9 438	16 498	*+12%*	*+27%*	45	**10 318**	8 494	14 411	*+13%*	64	**9 115**	7 393	13 428

Район / Зона	Округ	Средняя АС за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м
Даниловский	ЮАО	**14 592**	641	**15 551**	12 927	21 089	*+20%*	*+2%*	774	**12 919**	10 701	17 707	*-16%*	1 017	**15 307**	12 778	20 507
Донской	ЮАО	**16 253**	314	**17 310**	14 478	23 063	*+8%*	*+12%*	290	**15 987**	13 323	21 520	*+3%*	368	**15 464**	12 851	20 988
Москворечье-Сабурово	ЮАО	**10 968**	38	**10 779**	9 181	13 721	*-3%*	*-2%*	36	**11 079**	9 515	13 838	*+0%*	51	**11 045**	9 442	13 936
Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон	ЮАО	**14 008**	148	**14 002**	11 845	18 115	*+3%*	*-3%*	136	**13 651**	11 441	18 091	*-5%*	198	**14 370**	11 998	19 243
Нагорный	ЮАО	**12 551**	128	**12 985**	11 250	15 921	*+5%*	*+6%*	125	**12 381**	10 629	15 477	*+1%*	174	**12 285**	10 439	15 722
Царицыно	ЮАО	**10 759**	42	**11 539**	9 509	16 068	*+0%*	*+25%*	16	**11 494**	9 375	16 580	*+24%*	35	**9 243**	7 556	13 221
Чертаново Северное, Чертаново Центральное, Чертаново Южное	ЮАО	**13 301**	123	**13 423**	11 392	17 229	*+4%*	*-1%*	165	**12 946**	11 023	16 488	*-4%*	148	**13 534**	11 576	17 057
Выхино-Жулебино, Капотня, Люблино	ЮВАО	**12 495**	72	**12 654**	10 645	16 603	*+2%*	*+2%*	61	**12 463**	10 471	16 409	*+1%*	115	**12 369**	10 330	16 553
Кузьминки, Печатники, Текстильщики	ЮВАО	**8 901**	253	**7 535**	6 179	10 662	*-15%*	*-27%*	229	**8 852**	7 328	12 150	*-14%*	210	**10 316**	8 568	14 024
Лефортово	ЮВАО	**11 889**	183	**12 374**	10 530	15 784	*+6%*	*+7%*	151	**11 707**	9 925	15 065	*+1%*	180	**11 586**	9 646	15 639
Марьино	ЮВАО	**12 216**	47	**12 549**	10 495	16 728	*+4%*	*+4%*	36	**12 086**	9 988	16 676	*+1%*	55	**12 012**	10 063	15 936
Нижегородский	ЮВАО	**7 065**	128	**6 540**	5 517	8 521	*+4%*	*-22%*	207	**6 309**	5 227	8 640	*-24%*	273	**8 344**	6 958	11 215
Рязанский	ЮВАО	**13 308**	120	**13 660**	11 477	17 985	*+5%*	*+3%*	109	**13 017**	11 016	16 827	*-2%*	157	**13 245**	11 291	16 824
Южнопортовый	ЮВАО	**11 925**	120	**11 288**	9 352	15 458	*-10%*	*-6%*	257	**12 513**	10 536	16 380	*+4%*	329	**11 976**	9 888	16 574
Академический, Гагаринский, Котловка	ЮЗАО	**15 185**	142	**15 791**	13 207	21 046	*+8%*	*+4%*	163	**14 650**	11 972	20 982	*-3%*	234	**15 113**	12 371	21 525
Зюзино	ЮЗАО	**20 106**	40	**21 263**	17 513	29 656	*-4%*	*+26%*	47	**22 173**	18 673	29 012	*+31%*	55	**16 882**	13 756	24 440
Коньково	ЮЗАО	**15 068**	94	**14 759**	12 245	20 125	*-2%*	*-4%*	117	**15 122**	12 630	20 229	*-1%*	121	**15 323**	12 727	20 829
Ломоносовский	ЮЗАО	**15 260**	69	**16 226**	13 314	22 917	*+7%*	*+13%*	70	**15 208**	12 549	21 093	*+6%*	66	**14 346**	11 944	19 364
Обручевский	ЮЗАО	**17 694**	66	**17 926**	15 419	22 315	*+5%*	*-1%*	81	**17 017**	14 473	21 729	*-6%*	129	**18 138**	15 324	23 542
Северное Бутово, Южное Бутово	ЮЗАО	**11 285**	37	**11 620**	9 578	16 167	*+2%*	*+7%*	35	**11 338**	9 655	14 437	*+4%*	37	**10 896**	9 289	13 837
Тёплый Стан, Ясенево	ЮЗАО	**14 721**	102	**16 061**	13 152	22 842	*+15%*	*+13%*	124	**13 921**	11 449	19 509	*-2%*	146	**14 181**	11 628	20 073
Черёмушки	ЮЗАО	**15 910**	316	**15 168**	12 900	19 372	*-6%*	*-8%*	233	**16 152**	13 521	21 470	*-2%*	344	**16 410**	13 755	21 738
В среднем по городу		**14 511**	12 172	**14 766**	11 585	26 523	*+3%*	*+2%*	13 546	**14 330**	11 241	25 777	*-1%*	16 600	**14 436**	11 398	24 504

Торговые объекты

Таблица 1.9. Цены объектов торговой недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по зонам

Район / Зона	Округ	Средняя цена за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м
Богородское	ВАО	**142 931**	42	**129 733**	102 273	222 966	*-20%*	*-6%*	39	**161 196**	132 968	223 762	*+17%*	38	**137 865**	112 176	200 648
Вешняки, Косино-Ухтомский, Новокосино, Новогиреево	ВАО	**176 980**	98	**170 829**	134 399	298 663	*-8%*	*-2%*	98	**186 157**	147 228	312 265	*+7%*	61	**173 955**	137 184	298 126
Гольяново, Метрогородок	ВАО	**167 298**	96	**187 201**	149 576	295 204	*+4%*	*+39%*	108	**179 587**	145 245	267 679	*+33%*	43	**135 107**	105 852	246 524
Измайлово, Восточное Измайлово, Северное Измайлово, Ивановское, Преображенское	ВАО	**150 160**	123	**146 355**	116 127	240 228	*-3%*	*-4%*	154	**150 963**	120 163	243 090	*-1%*	73	**153 163**	120 125	276 115
Перово	ВАО	**132 275**	61	**151 006**	118 699	266 132	*+47%*	*+5%*	63	**102 614**	80 127	196 525	*-28%*	22	**143 206**	111 866	272 448
Соколиная Гора	ВАО	**138 723**	64	**189 303**	150 283	309 706	*+32%*	*+127%*	45	**143 558**	111 878	288 815	*+72%*	18	**83 309**	64 881	177 472
Сокольники	ВАО	**190 194**	65	**207 160**	161 483	413 244	*+12%*	*+16%*	72	**184 817**	143 986	406 333	*+3%*	31	**178 606**	139 615	336 006
Дорогомилово СК	ЗАО	**366 960**	88	**361 362**	281 614	727 275	*-8%*	*+4%*	120	**390 916**	304 472	812 420	*+12%*	66	**348 601**	271 766	693 188
Дорогомилово ТТК	ЗАО	**290 242**	18	**288 677**	228 399	482 906	*-6%*	*+5%*	35	**308 005**	240 280	601 627	*+12%*	17	**274 045**	219 220	429 558
Крылатское	ЗАО	**150 037**	52	**186 176**	148 883	292 308	*+30%*	*+54%*	34	**143 270**	112 315	259 596	*+19%*	13	**120 664**	94 165	233 859
Кунцево	ЗАО	**185 414**	65	**194 133**	156 401	294 212	*+4%*	*+11%*	69	**186 745**	149 583	290 771	*+6%*	31	**175 364**	137 515	316 688
Можайский	ЗАО	**180 765**	43	**175 020**	139 652	278 024	*-8%*	*-1%*	54	**191 128**	151 774	312 140	*+9%*	44	**176 146**	141 018	275 008
Ново-Переделкино, Солнцево, Тропарёво-Никулино	ЗАО	**163 816**	113	**196 049**	154 456	338 670	*+20%*	*+48%*	167	**162 961**	126 958	332 553	*+23%*	97	**132 438**	106 642	201 175
Очаково-Матвеевское	ЗАО	**160 112**	44	**194 747**	157 723	288 630	*+11%*	*+78%*	47	**176 010**	140 943	274 451	*+61%*	23	**109 580**	86 214	191 529
Проспект Вернадского, Раменки	ЗАО	**235 202**	167	**238 470**	190 266	378 955	*-1%*	*+6%*	146	**241 783**	190 811	412 049	*+7%*	74	**225 353**	182 228	336 129
Филёвский Парк, Фили-Давыдково	ЗАО	**227 599**	80	**200 322**	159 993	316 594	*-16%*	*-18%*	92	**238 350**	188 263	403 567	*-2%*	54	**244 126**	191 849	431 265
Аэропорт, Савёловский, Сокол	САО	**219 235**	130	**255 461**	199 741	478 789	*+36%*	*+19%*	110	**187 415**	146 649	347 472	*-13%*	56	**214 828**	168 724	381 704
Беговой СК	САО	**331 727**	137	**368 620**	296 117	566 045	*+6%*	*+33%*	105	**349 156**	282 513	519 461	*+26%*	13	**277 404**	222 293	431 055
Беговой ТТК	САО	**277 171**	21	**387 142**	321 011	528 865	*+66%*	*+83%*	21	**232 879**	184 974	379 763	*+10%*	14	**211 491**	169 351	329 826

Район / Зона	Округ	Средняя цена за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м
Бескудниковский, Дмитровский, Восточное Дегунино, Западное Дегунино, Левобережный, Ховрино	САО	**184 418**	260	**184 875**	144 960	334 215	*+2%*	*-1%*	262	**181 751**	142 248	335 972	*-3%*	140	**186 629**	146 403	335 687
Войковский, Коптево, Тимирязевский	САО	**180 957**	164	**188 462**	148 018	334 821	*+6%*	*+7%*	175	**178 183**	139 426	330 328	*+1%*	94	**176 225**	137 612	337 296
Головинский	САО	**202 833**	66	**192 385**	155 836	284 944	*-8%*	*-7%*	57	**208 780**	171 121	295 980	*+1%*	35	**207 335**	169 426	297 043
Хорошёвский	САО	**266 100**	63	**282 108**	229 917	408 069	*+5%*	*+14%*	85	**269 630**	220 985	382 308	*+9%*	32	**246 562**	197 222	386 617
Алексеевский	СВАО	**188 193**	68	**208 254**	167 049	322 011	*+14%*	*+20%*	68	**182 823**	145 179	298 585	*+5%*	41	**173 501**	136 238	308 914
Алтуфьевский	СВАО	**165 133**	31	**168 698**	135 777	256 784	*+11%*	*-4%*	37	**151 695**	119 526	261 790	*-13%*	20	**175 006**	139 611	278 313
Бабушкинский	СВАО	**377 323**	45	**335 101**	262 216	621 117	*-22%*	*-9%*	34	**429 116**	335 398	808 756	*+17%*	25	**367 753**	286 589	740 616
Бибирево, Лианозово, Северное Медведково, Южное Медведково, Северный	СВАО	**120 319**	70	**139 661**	112 606	210 914	*-5%*	*+86%*	64	**146 286**	115 567	247 342	*+95%*	26	**75 011**	58 600	142 508
Бутырский	СВАО	**252 161**	158	**236 571**	185 785	420 697	*-2%*	*-15%*	158	**241 530**	189 679	429 524	*-13%*	94	**278 381**	218 172	506 045
Лосиноостровский, Ярославский	СВАО	**110 981**	61	**117 927**	92 747	206 795	*+24%*	*-2%*	54	**94 820**	75 145	156 840	*-21%*	14	**120 197**	102 290	153 274
Марфино	СВАО	**213 278**	18	**209 288**	169 646	309 109	*+5%*	*-9%*	22	**200 272**	161 241	304 400	*-13%*	15	**230 274**	185 671	347 714
Марьина Роща	СВАО	**167 903**	44	**185 504**	150 928	270 046	*-9%*	*+62%*	62	**203 658**	165 458	298 119	*+78%*	18	**114 546**	91 383	182 130
Останкинский	СВАО	**186 121**	45	**204 305**	163 015	324 582	*-0%*	*+37%*	56	**204 495**	161 694	343 590	*+37%*	25	**149 563**	116 866	283 155
Отрадное	СВАО	**142 933**	43	**163 774**	130 275	264 729	*-2%*	*+68%*	50	**167 648**	130 593	344 692	*+72%*	38	**97 378**	77 203	160 670
Ростокино	СВАО	**138 284**	26	**139 980**	109 892	249 796	*+26%*	*-14%*	33	**111 357**	86 952	213 373	*-32%*	27	**163 514**	127 435	328 457
Свиблово	СВАО	**239 128**	30	**210 212**	167 114	341 007	*-14%*	*-20%*	58	**245 504**	198 031	370 067	*-6%*	31	**261 667**	211 595	390 282
Куркино, Митино, Северное Тушино, Южное Тушино	СЗАО	**145 578**	116	**145 261**	113 377	280 694	*+7%*	*-7%*	113	**135 600**	106 745	235 860	*-13%*	76	**155 872**	123 423	259 323
Покровское-Стрешнево, Строгино	СЗАО	**128 394**	67	**154 817**	120 805	300 741	*+13%*	*+66%*	56	**137 153**	106 841	281 386	*+47%*	20	**93 212**	72 752	180 089
Хорошёво-Мнёвники	СЗАО	**155 093**	89	**157 681**	124 422	269 001	*-8%*	*+16%*	74	**171 782**	136 160	283 854	*+26%*	31	**135 817**	106 918	236 202
Щукино	СЗАО	**174 725**	49	**171 849**	137 791	266 246	*+3%*	*-8%*	49	**166 308**	134 505	247 887	*-11%*	36	**186 017**	153 222	259 403
Арбат Центр	ЦАО	**412 124**	83	**436 401**	339 920	901 704	*+10%*	*+8%*	118	**396 792**	309 598	917 416	*-2%*	66	**403 179**	314 014	840 874
Арбат СК	ЦАО	**463 667**	35	**435 250**	341 242	787 799	*-7%*	*-11%*	43	**468 621**	375 410	729 251	*-4%*	21	**487 131**	386 221	803 515
Басманный Центр	ЦАО	**310 201**	52	**343 602**	268 063	670 397	*+13%*	*+22%*	69	**305 310**	237 799	633 712	*+8%*	34	**281 692**	219 794	547 852
Басманный БК	ЦАО	**315 427**	70	**316 590**	246 799	630 448	*+4%*	*-3%*	79	**304 869**	237 875	593 107	*-6%*	31	**324 822**	253 183	649 582

Район / Зона	Округ	Средняя цена за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м
Басманный СК	ЦАО	**274 324**	160	**271 981**	212 403	519 856	*+0%*	*-3%*	192	**271 501**	211 481	590 075	*-3%*	110	**279 490**	217 824	561 126
Басманный ТТК	ЦАО	**255 181**	86	**284 182**	222 765	515 331	*+7%*	*+32%*	102	**265 462**	211 450	425 752	*+23%*	34	**215 899**	168 270	432 868
Замоскворечье Центр	ЦАО	**310 897**	184	**341 522**	266 820	648 160	*+7%*	*+25%*	217	**318 831**	249 054	606 650	*+17%*	100	**272 338**	212 972	509 191
Замоскворечье СК	ЦАО	**303 569**	100	**298 934**	233 133	588 217	*+0%*	*-5%*	138	**297 476**	231 906	591 807	*-5%*	43	**314 297**	244 806	650 524
Красносельский Центр	ЦАО	**273 754**	18	**231 095**	180 055	510 154	*-34%*	*-4%*	19	**350 456**	273 076	776 777	*+46%*	9	**239 710**	187 447	578 826
Красносельский БК	ЦАО	**252 789**	20	**230 256**	180 083	557 469	*-18%*	*-7%*	39	**281 265**	219 497	653 064	*+14%*	27	**246 847**	192 274	509 922
Красносельский СК	ЦАО	**225 817**	114	**215 377**	167 963	424 171	*-11%*	*-3%*	134	**240 721**	187 493	499 298	*+9%*	48	**221 352**	174 023	389 525
Мещанский Центр	ЦАО	**320 051**	30	**328 335**	257 853	583 798	*+8%*	*+0%*	34	**304 335**	240 821	508 601	*-7%*	17	**327 484**	258 910	550 707
Мещанский БК	ЦАО	**301 282**	39	**306 845**	240 334	561 840	*-11%*	*+22%*	36	**345 455**	273 864	570 226	*+37%*	19	**251 546**	198 592	427 425
Мещанский СК	ЦАО	**235 773**	104	**254 094**	198 928	467 870	*+10%*	*+14%*	136	**231 187**	180 803	431 850	*+4%*	95	**222 038**	173 866	407 816
ММДЦ (Москва Сити)	ЦАО	**512 390**	202	**508 513**	396 320	1 137 182	*-8%*	*+7%*	190	**553 464**	431 113	1 141 318	*+16%*	69	**475 193**	371 045	910 813
Пресненский Центр	ЦАО	**428 603**	73	**442 845**	345 842	1 044 246	*-3%*	*+15%*	90	**457 979**	357 032	1 033 940	*+19%*	33	**384 984**	299 827	818 062
Пресненский СК	ЦАО	**332 860**	261	**397 065**	309 261	856 314	*+29%*	*+35%*	254	**307 080**	239 179	663 555	*+4%*	82	**294 436**	229 552	666 172
Таганский Центр	ЦАО	**314 238**	63	**320 995**	250 482	623 180	*+11%*	*-4%*	82	**288 941**	225 202	578 984	*-13%*	66	**332 778**	260 070	628 321
Таганский СК	ЦАО	**233 250**	125	**245 482**	191 920	460 770	*+7%*	*+10%*	127	**230 086**	180 130	423 759	*+3%*	69	**224 182**	175 936	401 435
Тверской Центр	ЦАО	**372 941**	81	**387 225**	302 364	910 609	*+1%*	*+12%*	88	**384 457**	299 437	827 863	*+11%*	25	**347 140**	270 356	729 606
Тверской БК	ЦАО	**336 358**	94	**377 683**	294 141	802 758	*+7%*	*+35%*	96	**351 671**	274 705	833 178	*+26%*	27	**279 719**	218 163	640 036
Тверской СК	ЦАО	**340 209**	128	**358 671**	279 339	766 468	*+8%*	*+9%*	142	**333 435**	259 680	707 761	*+1%*	81	**328 521**	257 847	587 638
Хамовники Центр	ЦАО	**421 066**	61	**392 536**	305 714	838 512	*-10%*	*-9%*	80	**437 655**	340 847	923 417	*+1%*	50	**433 008**	337 310	888 613
Хамовники СК	ЦАО	**361 039**	184	**376 130**	294 217	700 570	*+9%*	*+4%*	170	**344 998**	269 170	672 067	*-5%*	69	**361 989**	282 020	737 889
Якиманка Центр	ЦАО	**421 399**	134	**436 503**	341 606	807 705	*+1%*	*+11%*	167	**432 880**	338 735	802 139	*+10%*	50	**394 813**	311 264	678 222
Якиманка СК	ЦАО	**380 631**	24	**453 260**	354 320	852 308	*+28%*	*+35%*	33	**353 793**	275 659	781 943	*+6%*	1	**334 842**	334 842	334 842
Бирюлёво Восточное, Бирюлёво Западное, Братеево, Зябликово, Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	ЮАО	**187 220**	155	**204 592**	162 345	335 695	*+7%*	*+23%*	130	**190 679**	149 165	354 762	*+15%*	50	**166 389**	130 288	305 680
Даниловский	ЮАО	**247 615**	358	**278 644**	218 856	494 840	*+19%*	*+22%*	350	**234 990**	185 264	403 644	*+3%*	230	**229 212**	180 144	404 582
Донской	ЮАО	**227 992**	118	**289 021**	231 620	448 936	*+27%*	*+73%*	105	**227 990**	179 917	388 692	*+37%*	35	**166 964**	131 826	283 541
Москворечье-Сабурово	ЮАО	**138 398**	48	**168 253**	131 936	303 939	*+29%*	*+45%*	43	**130 788**	102 194	247 673	*+13%*	21	**116 153**	91 158	207 943
Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон	ЮАО	**151 192**	80	**152 752**	121 367	248 624	*+5%*	*-1%*	70	**146 023**	117 620	221 480	*-6%*	48	**154 801**	125 382	229 353
Нагорный	ЮАО	**151 952**	75	**167 589**	131 385	303 535	*+8%*	*+26%*	84	**155 210**	121 213	296 573	*+17%*	40	**133 057**	103 864	256 512

Район / Зона	Округ	Средняя цена за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м
Царицыно	ЮАО	**187 827**	35	**208 272**	166 578	326 736	*+15%*	*+19%*	38	**180 532**	143 360	294 835	*+3%*	32	**174 678**	137 365	306 649
Чертаново Северное, Чертаново Центральное, Чертаново Южное	ЮАО	**158 565**	92	**173 351**	135 414	329 822	*+1%*	*+33%*	119	**172 303**	134 240	351 018	*+32%*	62	**130 042**	101 542	249 189
Выхино-Жулебино, Капотня, Люблино	ЮВАО	**125 253**	106	**132 866**	105 510	216 969	*+24%*	*-2%*	99	**107 156**	83 590	209 533	*-21%*	94	**135 737**	106 375	246 851
Кузьминки, Печатники, Текстильщики	ЮВАО	**148 240**	84	**138 921**	109 886	232 793	*-13%*	*-5%*	58	**159 496**	125 092	287 532	*+9%*	26	**146 303**	118 581	216 160
Лефортово	ЮВАО	**164 507**	46	**172 647**	135 654	305 490	*+1%*	*+16%*	57	**171 401**	136 216	278 596	*+15%*	25	**149 474**	121 550	218 025
Марьино	ЮВАО	**123 111**	79	**117 132**	93 435	186 356	*-1%*	*-13%*	98	**117 975**	93 382	196 747	*-12%*	40	**134 226**	105 658	233 582
Нижегородский	ЮВАО	**145 254**	70	**171 002**	135 098	289 050	*+44%*	*+17%*	78	**118 392**	92 407	228 697	*-19%*	43	**146 370**	119 244	212 029
Рязанский	ЮВАО	**154 609**	38	**177 576**	139 500	314 775	*+14%*	*+37%*	44	**156 446**	123 904	259 897	*+21%*	39	**129 805**	102 435	221 292
Южнопортовый	ЮВАО	**135 267**	92	**142 768**	113 332	233 665	*+10%*	*+7%*	86	**129 848**	102 655	218 415	*-3%*	38	**133 183**	106 368	210 514
Академический, Гагаринский, Котловка	ЮЗАО	**184 447**	78	**173 944**	135 735	337 598	*+5%*	*-19%*	73	**165 947**	129 347	331 930	*-22%*	49	**213 451**	168 827	357 853
Зюзино	ЮЗАО	**159 553**	29	**153 323**	121 638	251 883	*+5%*	*-14%*	35	**146 571**	118 588	218 117	*-18%*	18	**178 766**	154 610	219 941
Коньково	ЮЗАО	**220 302**	126	**202 429**	161 451	322 328	*-6%*	*-17%*	110	**215 855**	174 756	320 381	*-11%*	64	**242 623**	193 652	384 772
Ломоносовский	ЮЗАО	**244 282**	46	**270 719**	213 402	465 533	*+25%*	*+10%*	44	**216 764**	168 827	466 473	*-12%*	22	**245 364**	191 138	503 243
Обручевский	ЮЗАО	**187 962**	25	**193 611**	156 605	288 445	*-1%*	*+11%*	29	**195 613**	154 929	324 893	*+12%*	27	**174 662**	138 676	285 536
Северное Бутово, Южное Бутово	ЮЗАО	**142 102**	125	**137 275**	107 703	246 516	*-2%*	*-8%*	160	**140 183**	109 526	265 795	*-6%*	83	**148 849**	116 577	272 764
Тёплый Стан, Ясенево	ЮЗАО	**232 111**	124	**227 206**	178 751	397 282	*-4%*	*-2%*	143	**237 670**	186 123	436 048	*+3%*	71	**231 456**	182 307	400 646
Черёмушки	ЮЗАО	**201 445**	91	**181 043**	141 994	326 319	*-16%*	*-13%*	81	**214 965**	170 083	359 537	*+3%*	43	**208 327**	162 571	404 020
В среднем по городу		**190 259**	7 687	**200 307**	157 001	500 828	*+5%*	*+12%*	8 176	**191 447**	150 423	493 476	*+7%*	4 113	**179 024**	140 192	441 955

Таблица 1.10. Годовые арендные ставки объектов торговой недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по зонам

Район / Зона	Округ	Средняя АС за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м
Богородское	ВАО	**19 282**	33	**21 416**	16 775	39 185	*-1%*	*+45%*	22	**21 637**	16 974	38 891	*+46%*	27	**14 795**	11 562	27 961
Вешняки, Косино-Ухтомский, Новокосино, Новогиреево	ВАО	**18 141**	91	**19 477**	15 187	38 486	*+34%*	*-5%*	37	**14 540**	11 652	22 593	*-29%*	80	**20 407**	15 916	40 085
Гольяново, Метрогородок	ВАО	**21 180**	23	**22 939**	17 925	43 383	*+16%*	*+10%*	24	**19 725**	15 668	32 155	*-6%*	28	**20 877**	16 362	37 956
Измайлово, Восточное Измайлово, Северное Измайлово, Ивановское, Преображенское	ВАО	**18 063**	54	**17 061**	13 390	30 531	*-10%*	*-6%*	33	**18 889**	14 829	33 707	*+4%*	98	**18 240**	14 314	32 670
Перово	ВАО	**17 263**	43	**24 301**	18 939	48 866	*+74%*	*+80%*	41	**13 954**	10 935	25 396	*+3%*	56	**13 534**	10 552	26 802
Соколиная Гора	ВАО	**14 605**	30	**17 478**	13 628	34 629	*+13%*	*+60%*	23	**15 410**	12 319	24 234	*+41%*	60	**10 927**	8 551	20 230
Сокольники	ВАО	**24 702**	31	**27 881**	22 342	43 326	*+13%*	*+29%*	17	**24 658**	19 223	49 111	*+14%*	43	**21 565**	16 924	38 615
Дорогомилово СК	ЗАО	**25 265**	24	**28 446**	22 185	64 993	*+40%*	*+6%*	9	**20 387**	17 628	25 096	*-24%*	71	**26 960**	21 040	52 223
Дорогомилово ТТК	ЗАО	**25 004**	18	**27 102**	21 176	51 349	*-2%*	*+34%*	5	**27 620**	24 384	32 646	*+36%*	18	**20 290**	16 210	32 012
Крылатское	ЗАО	**38 134**	11	**25 387**	19 802	49 738	*-40%*	*-45%*	9	**42 594**	33 481	75 057	*-8%*	10	**46 421**	36 670	78 536
Кунцево	ЗАО	**22 441**	15	**24 943**	19 446	49 550	*+39%*	*+2%*	14	**17 922**	14 015	33 520	*-27%*	44	**24 457**	19 099	46 763
Можайский	ЗАО	**20 927**	22	**20 049**	15 657	38 321	*-19%*	*+11%*	21	**24 609**	19 822	37 324	*+36%*	53	**18 122**	14 184	33 472
Ново-Переделкино, Солнцево, Тропарёво-Никулино	ЗАО	**26 904**	30	**26 999**	21 039	54 540	*-5%*	*+7%*	38	**28 395**	22 582	45 960	*+12%*	51	**25 317**	19 854	45 700
Очаково-Матвеевское	ЗАО	**19 970**	18	**20 831**	16 531	34 158	*-6%*	*+23%*	14	**22 077**	17 816	33 207	*+30%*	16	**17 003**	13 501	27 789
Проспект Вернадского, Раменки	ЗАО	**27 844**	56	**25 686**	20 120	46 975	*-14%*	*-9%*	25	**29 722**	23 263	54 933	*+6%*	72	**28 123**	21 910	57 369
Филёвский Парк, Фили-Давыдково	ЗАО	**19 597**	71	**20 118**	15 868	34 437	*-6%*	*+17%*	31	**21 452**	16 767	40 432	*+25%*	80	**17 221**	13 448	32 922
Аэропорт, Савёловский, Сокол	САО	**23 004**	70	**22 631**	17 650	44 499	*-12%*	*+9%*	45	**25 657**	20 096	46 981	*+24%*	97	**20 724**	16 227	38 094
Беговой СК	САО	**36 732**	15	**52 944**	41 288	104 283	*+61%*	*+117 %*	19	**32 825**	26 239	51 651	*+34%*	33	**24 428**	19 026	52 801
Беговой ТТК	САО	**27 990**	24	**33 115**	25 817	74 893	*+29%*	*+31%*	15	**25 597**	20 126	45 007	*+1%*	19	**25 257**	20 448	37 490

Район / Зона	Округ	Средняя АС за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м
Бескудниковский, Дмитровский, Восточное Дегунино, Западное Дегунино, Левобережный, Ховрино	САО	**18 254**	128	**21 346**	16 723	38 974	*+24%*	*+31%*	90	**17 175**	13 424	32 381	*+6%*	160	**16 240**	12 752	28 917
Войковский, Коптево, Тимирязевский	САО	**17 700**	59	**19 392**	15 223	34 627	*+8%*	*+23%*	58	**17 934**	14 150	30 610	*+14%*	127	**15 774**	12 288	32 405
Головинский	САО	**21 038**	32	**23 718**	18 650	41 659	*+5%*	*+42%*	32	**22 675**	17 663	46 639	*+36%*	34	**16 720**	13 176	28 826
Хорошёвский	САО	**19 775**	17	**18 693**	14 573	37 102	*-15%*	*-0%*	13	**21 931**	17 474	35 125	*+17%*	31	**18 701**	14 861	30 413
Алексеевский	СВАО	**17 025**	39	**20 878**	16 587	34 010	*+32%*	*+45%*	17	**15 761**	12 291	31 022	*+9%*	54	**14 435**	11 304	26 513
Алтуфьевский	СВАО	**15 453**	7	**21 584**	16 882	40 270	*+85%*	*+64%*	3	**11 644**	9 751	15 466	*-11%*	13	**13 132**	10 241	29 963
Бабушкинский	СВАО	**25 487**	20	**31 665**	25 191	51 154	*+142%*	*-0%*	17	**13 112**	10 237	30 725	*-59%*	31	**31 683**	25 160	51 737
Бибирево, Лианозово, Северное Медведково, Южное Медведково, Северный	СВАО	**17 370**	59	**18 375**	14 452	32 211	*+7%*	*+11%*	56	**17 191**	13 579	29 102	*+4%*	87	**16 545**	12 901	32 670
Бутырский	СВАО	**22 259**	79	**24 776**	19 298	53 682	*+23%*	*+13%*	61	**20 117**	15 670	41 383	*-8%*	108	**21 886**	17 045	46 401
Лосиноостровский, Ярославский	СВАО	**14 701**	29	**16 042**	12 621	28 049	*+32%*	*+1%*	20	**12 170**	9 479	25 227	*-23%*	54	**15 890**	12 614	25 997
Марфино	СВАО	**19 147**	7	**28 665**	22 978	44 465	*+139%*	*+71%*	1	**12 000**	9 480	21 720	*-28%*	10	**16 775**	13 618	24 635
Марьина Роща	СВАО	**18 896**	12	**21 729**	16 928	44 409	*+26%*	*+22%*	8	**17 183**	13 414	33 059	*-3%*	22	**17 774**	14 567	25 206
Останкинский	СВАО	**17 551**	23	**21 978**	17 132	43 859	*+45%*	*+42%*	18	**15 145**	11 803	33 822	*-2%*	16	**15 530**	12 112	35 510
Отрадное	СВАО	**16 284**	30	**15 769**	12 365	28 490	*-20%*	*+18%*	39	**19 669**	15 446	34 997	*+47%*	54	**13 412**	10 511	24 382
Ростокино	СВАО	**15 622**	3	**7 926**	6 361	12 228	*-62%*	*-56%*	8	**20 829**	16 480	34 838	*+15%*	11	**18 111**	14 124	35 648
Свиблово	СВАО	**31 048**	28	**25 463**	20 105	43 228	*-22%*	*-27%*	13	**32 787**	25 686	59 856	*-6%*	47	**34 893**	27 183	71 279
Куркино, Митино, Северное Тушино, Южное Тушино	СЗАО	**22 288**	82	**19 309**	15 051	43 378	*-23%*	*-15%*	53	**24 956**	19 436	52 965	*+10%*	117	**22 598**	17 678	42 051
Покровское-Стрешнево, Строгино	СЗАО	**22 006**	35	**22 347**	17 456	42 547	*-21%*	*+45%*	28	**28 247**	22 275	48 426	*+83%*	53	**15 425**	12 017	33 880
Хорошёво-Мнёвники	СЗАО	**19 694**	37	**23 670**	18 796	38 658	*+44%*	*+25%*	22	**16 458**	12 863	31 045	*-13%*	46	**18 955**	15 201	29 351
Щукино	СЗАО	**27 900**	21	**32 953**	25 700	64 790	*+5%*	*+70%*	20	**31 415**	24 469	65 069	*+63%*	48	**19 332**	15 192	34 150
Арбат Центр	ЦАО	**42 391**	56	**36 295**	28 275	74 189	*-1%*	*-33%*	22	**36 631**	28 533	75 634	*-32%*	84	**54 248**	42 265	110 489
Арбат СК	ЦАО	**41 715**	21	**50 095**	39 037	111 338	*+18%*	*+54%*	6	**42 484**	33 417	74 421	*+30%*	16	**32 566**	25 371	66 570
Басманный Центр	ЦАО	**31 635**	50	**31 896**	24 845	65 709	*-16%*	*+28%*	32	**38 155**	29 992	67 248	*+54%*	58	**24 855**	19 430	46 699
Басманный БК	ЦАО	**26 809**	33	**28 321**	22 129	53 607	*+2%*	*+16%*	11	**27 669**	21 567	62 165	*+13%*	52	**24 436**	19 084	46 676

Район / Зона	Округ	Средняя АС за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м
Басманный СК	ЦАО	**24 773**	50	**22 862**	17 918	57 098	*-16%*	*-5%*	50	**27 360**	21 308	58 335	*+14%*	104	**24 096**	18 807	56 112
Басманный ТТК	ЦАО	**22 270**	15	**24 034**	18 815	44 293	*-6%*	*+40%*	8	**25 600**	19 967	58 641	*+49%*	11	**17 177**	13 457	31 359
Замоскворечье Центр	ЦАО	**30 803**	59	**31 988**	24 913	68 339	*+4%*	*+7%*	28	**30 627**	23 926	58 210	*+3%*	52	**29 794**	23 204	62 690
Замоскворечье СК	ЦАО	**31 386**	35	**29 278**	22 914	54 135	*-2%*	*-16%*	16	**29 871**	23 267	61 650	*-15%*	61	**35 009**	27 279	77 593
Красносельский Центр	ЦАО	**29 944**	9	**25 236**	19 657	54 897	*-26%*	*-17%*	7	**34 317**	26 759	67 801	*+13%*	5	**30 280**	23 896	51 614
Красносельский БК	ЦАО	**29 550**	10	**33 439**	26 204	60 879	*+4%*	*+45%*	8	**32 181**	25 797	49 918	*+40%*	11	**23 028**	18 206	38 728
Красносельский СК	ЦАО	**25 608**	54	**29 710**	23 241	72 193	*+16%*	*+39%*	24	**25 688**	20 043	50 016	*+20%*	90	**21 427**	16 688	45 200
Мещанский Центр	ЦАО	**32 647**	13	**37 874**	29 873	64 819	*+20%*	*+32%*	7	**31 431**	24 860	52 693	*+10%*	24	**28 635**	22 459	51 615
Мещанский БК	ЦАО	**30 942**	17	**37 208**	30 238	54 404	*+29%*	*+39%*	8	**28 852**	22 474	62 820	*+8%*	16	**26 764**	20 920	50 416
Мещанский СК	ЦАО	**22 763**	68	**22 885**	17 826	47 280	*-7%*	*+9%*	29	**24 486**	19 071	51 012	*+17%*	110	**20 919**	16 299	42 439
ММДЦ (Москва Сити)	ЦАО	**56 462**	13	**56 728**	44 769	96 675	*-10%*	*+14%*	9	**62 739**	51 227	90 143	*+26%*	8	**49 918**	38 894	110 280
Пресненский Центр	ЦАО	**39 144**	30	**40 756**	31 749	89 077	*-9%*	*+28%*	13	**44 789**	35 203	79 022	*+40%*	38	**31 888**	24 838	69 178
Пресненский СК	ЦАО	**34 090**	95	**37 054**	28 957	70 002	*-2%*	*+36%*	43	**37 875**	29 504	77 706	*+39%*	137	**27 341**	21 330	63 011
Таганский Центр	ЦАО	**31 384**	51	**28 998**	22 620	56 752	*-19%*	*-2%*	33	**35 637**	27 889	65 955	*+21%*	89	**29 517**	23 001	59 678
Таганский СК	ЦАО	**24 274**	71	**22 125**	17 235	48 224	*-25%*	*+4%*	34	**29 354**	23 150	50 284	*+38%*	105	**21 343**	16 622	45 501
Тверской Центр	ЦАО	**45 194**	51	**44 206**	34 611	81 342	*-13%*	*+9%*	32	**50 855**	39 949	90 183	*+26%*	99	**40 519**	31 567	82 728
Тверской БК	ЦАО	**39 480**	28	**34 130**	26 833	60 036	*-32%*	*-0%*	18	**50 134**	39 077	100 330	*+47%*	36	**34 176**	26 642	77 085
Тверской СК	ЦАО	**39 721**	96	**37 337**	29 247	92 584	*-19%*	*+5%*	53	**46 178**	36 060	88 393	*+30%*	104	**35 647**	27 763	76 182
Хамовники Центр	ЦАО	**31 819**	34	**30 905**	24 098	61 126	*-10%*	*+3%*	16	**34 506**	27 948	51 122	*+15%*	35	**30 047**	23 457	70 335
Хамовники СК	ЦАО	**31 984**	62	**32 467**	25 288	67 525	*+6%*	*-2%*	25	**30 508**	23 808	59 112	*-7%*	86	**32 976**	25 703	74 016
Якиманка Центр	ЦАО	**31 707**	21	**34 008**	26 510	67 802	*-9%*	*+44%*	12	**37 499**	30 125	57 566	*+59%*	49	**23 614**	18 485	43 560
Якиманка СК	ЦАО	**21 318**	4	**27 032**	21 395	45 099	*+50%*	*+43%*	4	**18 075**	15 279	73 629	*-4%*	12	**18 847**	14 679	40 517
Бирюлёво Восточное, Бирюлёво Западное, Братеево, Зябликово, Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	ЮАО	**18 134**	106	**20 809**	16 238	40 423	*+11%*	*+40%*	64	**18 756**	14 653	35 640	*+26%*	107	**14 837**	11 615	27 331
Даниловский	ЮАО	**22 072**	66	**22 963**	17 919	44 541	*+16%*	*-2%*	57	**19 815**	15 590	34 642	*-15%*	144	**23 438**	18 435	41 067
Донской	ЮАО	**23 309**	30	**18 981**	14 796	37 888	*-33%*	*-16%*	33	**28 261**	22 152	51 296	*+25%*	56	**22 686**	17 954	37 867
Москворечье-Сабурово	ЮАО	**20 029**	6	**17 329**	13 632	30 332	*-37%*	*+13%*	7	**27 373**	21 327	60 428	*+78%*	21	**15 386**	12 737	21 122
Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон	ЮАО	**20 946**	56	**23 489**	18 366	44 024	*+12%*	*+28%*	34	**20 950**	16 568	35 148	*+14%*	56	**18 399**	14 453	32 637
Нагорный	ЮАО	**22 832**	50	**24 781**	19 357	47 164	*-7%*	*+46%*	29	**26 772**	21 283	43 434	*+58%*	74	**16 943**	13 396	28 479

Район / Зона	Округ	Средняя АС за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м
Царицыно	ЮАО	**25 289**	20	**22 590**	17 688	41 511	*-28%*	*+4%*	10	**31 571**	24 858	54 824	*+45%*	20	**21 707**	18 041	29 451
Чертаново Северное, Чертаново Центральное, Чертаново Южное	ЮАО	**18 143**	91	**20 552**	16 009	42 214	*+16%*	*+27%*	64	**17 693**	13 845	32 766	*+9%*	122	**16 185**	12 627	31 603
Выхино-Жулебино, Капотня, Люблино	ЮВАО	**18 969**	73	**22 690**	17 716	43 511	*+33%*	*+32%*	57	**17 063**	13 432	29 684	*-1%*	115	**17 153**	13 491	30 062
Кузьминки, Печатники, Текстильщики	ЮВАО	**15 448**	35	**15 434**	12 110	27 711	*+0%*	*-0%*	41	**15 409**	12 006	34 022	*-1%*	83	**15 501**	12 130	28 721
Лефортово	ЮВАО	**16 747**	11	**25 248**	19 770	46 389	*+109%*	*+95%*	10	**12 073**	9 530	20 547	*-7%*	33	**12 919**	10 102	24 174
Марьино	ЮВАО	**20 740**	76	**23 641**	18 504	43 658	*+34%*	*+13%*	42	**17 578**	14 023	27 951	*-16%*	84	**21 002**	16 542	36 356
Нижегородский	ЮВАО	**13 653**	20	**14 527**	11 534	23 752	*-14%*	*+54%*	15	**16 977**	13 222	36 513	*+80%*	35	**9 456**	7 391	17 817
Рязанский	ЮВАО	**17 925**	31	**21 108**	16 663	35 891	*+23%*	*+36%*	25	**17 188**	13 424	32 819	*+11%*	55	**15 478**	12 152	27 613
Южнопортовый	ЮВАО	**13 596**	50	**14 475**	11 301	27 836	*+48%*	*-13%*	17	**9 757**	7 983	13 917	*-41%*	108	**16 555**	12 948	30 902
Академический, Гагаринский, Котловка	ЮЗАО	**22 845**	50	**26 638**	20 889	48 100	*+24%*	*+30%*	25	**21 442**	16 700	45 764	*+5%*	52	**20 454**	15 964	39 575
Зюзино	ЮЗАО	**23 880**	16	**27 295**	21 403	49 313	*+13%*	*+35%*	10	**24 197**	18 865	48 022	*+20%*	38	**20 147**	15 691	41 918
Коньково	ЮЗАО	**26 972**	35	**30 895**	24 631	49 300	*+14%*	*+34%*	22	**27 048**	21 422	44 940	*+18%*	54	**22 972**	17 939	43 964
Ломоносовский	ЮЗАО	**21 686**	28	**21 816**	17 278	36 248	*-15%*	*+24%*	25	**25 587**	20 007	47 901	*+45%*	27	**17 657**	13 763	35 301
Обручевский	ЮЗАО	**23 278**	11	**23 926**	18 636	51 851	*-8%*	*+21%*	9	**26 096**	21 370	37 106	*+32%*	25	**19 811**	16 213	28 231
Северное Бутово, Южное Бутово	ЮЗАО	**20 337**	83	**19 909**	15 677	34 529	*+2%*	*-7%*	71	**19 607**	15 374	35 454	*-9%*	95	**21 496**	16 793	40 844
Тёплый Стан, Ясенево	ЮЗАО	**25 913**	73	**27 455**	21 495	50 552	*+2%*	*+18%*	57	**26 977**	21 041	52 934	*+16%*	115	**23 306**	18 223	43 661
Черёмушки	ЮЗАО	**31 163**	102	**34 367**	26 812	67 017	*+28%*	*+7%*	63	**26 864**	20 984	51 124	*-17%*	106	**32 258**	25 199	61 343
В среднем по городу		**20 789**	3 619	**22 902**	17 855	51 801	*+13%*	*+19%*	2 385	**20 293**	15 843	47 594	*+6%*	5 221	**19 171**	14 983	45 820

Производственно-складские объекты

Таблица 1.11. Цены объектов производственно-складской недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по зонам

Зона	Округ	Комментарий к зоне	Средняя цена за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
				количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	цена[3], руб./кв.м	мин. граница цены[4], руб./кв.м	макс. граница цены[5], руб./кв.м
Восток-Юг	ВАО, ЮВАО, ЮАО	без районов: Восточный, Даниловский, Донской, Некрасовка	**56 216**	281	**64 278**	50 593	111 941	*+25%*	*+22%*	277	**51 583**	40 604	89 766	*-2%*	172	**52 788**	41 492	93 092
Запад	ЗАО, ЮЗАО	без районов: Северное и Южное Бутово, Внуково, Дорогомилово, Крылатское, Проспект Вернадского, Раменки, Фили-Давыдково, Филевский Парк, Академический, Гагаринский, Ломоносовский, Обручевский	**65 549**	48	**75 745**	59 461	135 235	*+33%*	*+18%*	24	**56 843**	45 000	157 987	*-11%*	13	**64 060**	52 366	91 664
Север	СВАО, САО, СЗАО	без районов: Молжаниновский	**47 564**	171	**56 709**	44 175	116 538	*+29%*	*+34%*	91	**43 810**	34 783	71 621	*+4%*	64	**42 173**	33 063	76 357
В среднем по городу			**53 800**	500	**62 327**	48 748	116 297	*+27%*	*+25%*	392	**49 232**	38 560	90 144	*-1%*	249	**49 842**	39 102	89 564

Таблица 1.12. Годовые арендные ставки объектов производственно-складской недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по зонам

Зона	Округ	Комментарий к зоне	Средняя АС за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год				Прирост 2019 к 2018	2018 год			
				количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м		количество объектов, ед.	годовая арендная ставка[3], руб./кв.м	мин. граница арендной ставки[4], руб./кв.м	макс. граница арендной ставки[5], руб./кв.м
Восток-Юг	ВАО, ЮВАО, ЮАО	без районов: Восточный, Даниловский, Донской, Некрасовка	**5 881**	1 574	**6 309**	5 040	9 964	*+7%*	*+16%*	1 747	**5 877**	4 736	8 897	*+8%*	1 904	**5 458**	4 414	8 136
Запад	ЗАО, ЮЗАО	без районов: Бутово, Внуково, Дорогомилово, Крылатское, Пр. Вернадского, Раменки, Фили-Давыдково, Филевский Парк, Академический, Гагаринский, Ломоносовский, Обручевский	**6 767**	193	**7 317**	5 815	11 894	*+6%*	*+21%*	239	**6 931**	5 398	14 850	*+15%*	224	**6 053**	4 821	9 721
Север	СВАО, САО, СЗАО	без районов: Молжаниновский	**6 306**	964	**6 744**	5 376	10 772	*+7%*	*+15%*	1 089	**6 301**	5 013	10 166	*+7%*	1 294	**5 874**	4 714	9 063
В среднем по городу			**6 068**	2 731	**6 513**	5 191	10 405	*+8%*	*+16%*	3 075	**6 054**	4 810	9 850	*+7%*	3 422	**5 637**	4 534	8 607

Примечания к таблицам 1.7 - 1.12:
3. Цена (годовая арендная ставка) – мода логнормального распределения в данной ценовой зоне.
4. Мин. граница цены (годовой арендной ставки) – нижняя граница интервала цены (годовой арендной ставки), рассчитанная как $\mu-\sigma$ (для величины lnX).
5. Макс. граница цены (годовой арендной ставки) – верхняя граница интервала цены (годовой арендной ставки), рассчитанная как $\mu+\sigma$ (для величины lnX).
Более подробно о расчете показателей 3, 4, 5 изложено в подразделе «Описание логнормального распределения. Статистическая обработка» на стр. 64 в Приложении.

2. ИССЛЕДОВАНИЕ ЦЕНОБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ В СЕГМЕНТАХ ОФИСНОЙ И ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ

Здания и помещения значительной площади не являются типовыми объектами продажи в исследуемых сегментах рынка коммерческой недвижимости, поэтому объекты *площадью более 5 000 кв. м* не включались в рабочую выборку в первой части исследования цен и арендных ставок объектов недвижимости в сегментах офисной, торговой и производственно-складской недвижимости города Москвы за 2018-2020 годы с целью их дальнейшей индивидуальной верификации и анализа на втором этапе работы.

В настоящем разделе мы представляем вторую часть исследования с результатами обработки информации по **крупным объектам (более 5 000 кв.м площади) в сегментах офисной и торговой недвижимости** за период их экспозиции 2018-2020 гг.

В отношении крупных объектов основной задачей была «ручная» верификация характеристик, сбор дополнительных данных и проверка ценовой информации по альтернативным источникам. Анализ цен проводился на основании информации не только из базы Realto, но из максимально широкого круга источников, в том числе аналитических обзоров и статей, сайтов-агрегаторов объявлений по недвижимости (cian.ru и др.), а также торговых площадок, содержащей сведения о продаже объектов недвижимости (например, https://торги-россии.рф/; https://lot-online.ru/ и др.).

Для проведения этого исследования все объекты в сегментах офисной и торговой недвижимости Москвы были проверены индивидуально, что полностью исключило повторы. Помимо сведений из источников с ценовой информацией, по каждому объекту произведено уточнение информации о характеристиках, в том числе о площади, местоположении, корректность координатной привязки, произведен сбор дополнительных характеристик из иных источников (класс качества, арендопригодная площадь, данные по парковке). Более подробно этапы отбора и обработки исходной информации описаны в Приложении к настоящему обзору.

На основе верифицированных данных по аналогам был проведен **анализ основных ценообразующих факторов**, позволяющий практикующим оценщикам, судебным экспертам, а также иным участникам рынка делать обоснованные корректировки при расчетах стоимости объектов коммерческой недвижимости. Несомненным преимуществом представленного исследования является то, что оно сформировано не на экспертных опросах, а на расчетных показателях, при этом как исходные данные, так и методология их обработки прозрачны и построены на научной основе. Результаты, полученные в процессе исследования, можно использовать для корректировок в оценках, проводимых по состоянию на конец 2020 года и более поздние даты оценки.

Проведенный анализ данных позволяет также рекомендовать выбор единиц сравнения в оценках офисной и торговой недвижимости. Если для офисной недвижимости мы рекомендуем проводить анализ цены на 1 кв.м общей площади, то для торговой недвижимости в качестве единицы сравнения мы рекомендуем выбирать цену на 1 кв.м арендопригодной площади объектов. Дело в том, что наиболее крупной составляющей, входящей в состав общей площади, но не входящей в состав арендопригодной площади бизнес-центров или торговых центров, является встроенная парковка. В составе бизнес-центров при этом, в отличие от торговых центров, парковка генерирует более устойчивые доходы, а обеспеченность парковкой уже учитывается в классе качества объекта. В торговых же центрах в зависимости от места расположения и достаточности участка парковка может быть как наземной, так и встроенной, и при этом она, обычно, не приносит дополнительного дохода.

АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ

Местоположение в разрезе ценовых зон города

Таблица 2.1. Характеристика выборки по малым и крупным объектам за 2018-2020 гг. в разрезе округов

Округ	Результаты предыдущего исследования объектов малой площади до 5 000 кв. м за 2020 г.			Результаты текущего исследования крупных объектов площадью более 5 000 кв. м					
	количество объектов	средняя общая площадь, кв. м	средняя цена, руб./кв. м общей площади	количество объектов	средняя общая площадь, кв. м	средняя цена, руб./кв. м общей площади	отличие от средней цены объектов малой площади	доля арендопригодной площади	средняя цена, руб./кв. м арендопригодной площади
ВАО	510	572	108 737	7	7 462,3	98 422	-9%	74%	133 244
ЗАО	1 207	670	163 428	4	8 387,1	215 447	+32%	78%	275 568
САО	1 130	612	169 900	19	19 746,1	183 336	+8%	73%	249 637
СВАО	823	674	139 391	8	9 587,9	107 257	-23%	71%	151 456
СЗАО	295	561	118 825	3	12 963,6	134 521	+13%	74%	180 910
ЦАО	4 886	826	277 527	67	11 261,5	269 678	-3%	69%	389 681
ЮАО	1 408	527	159 012	15	12 356,6	161 300	+1%	71%	228 191
ЮВАО	482	582	106 667	8	11 754,9	109 289	+2%	69%	158 421
ЮЗАО	794	590	161 633	9	11 923,1	198 121	+23%	77%	257 538
Итого по городу	**11 535**	**697**	**168 540**	**140**	**12 269,8**	**210 293**	**+25%**	**71%**	**297 494**

На следующем рисунке графически представлены результаты расчета вышеприведенных средних показателей за 2018-2020 гг. в сегменте офисной недвижимости в разрезе округов и по городу в целом.

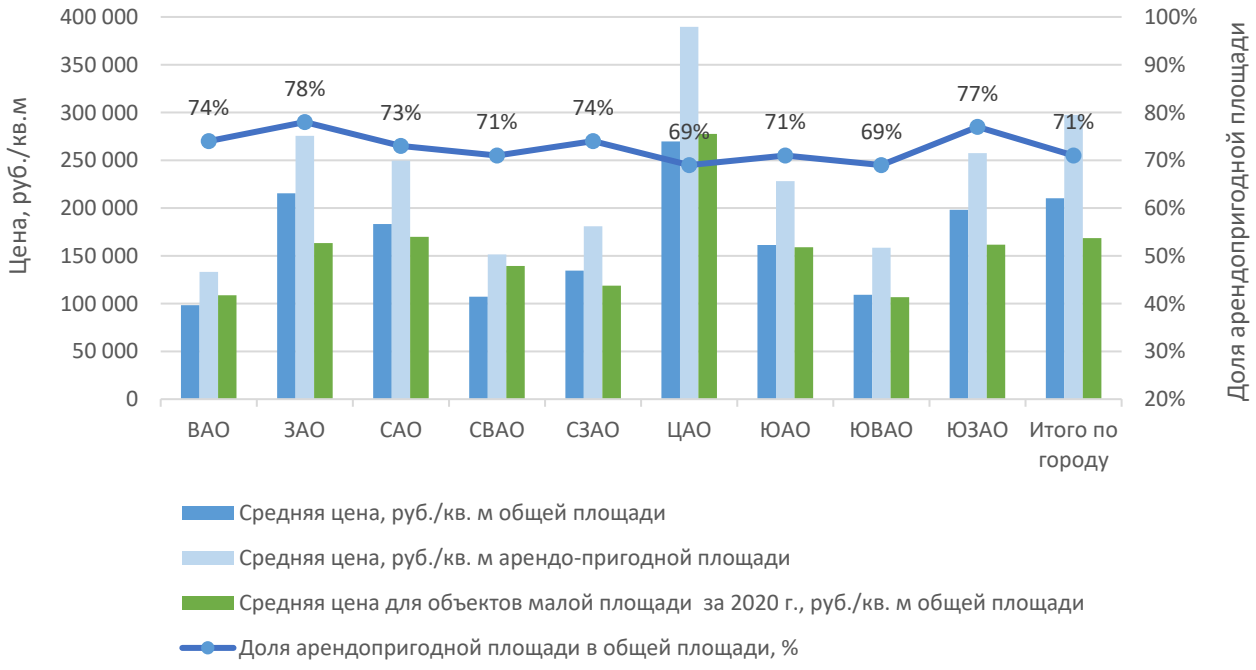


Рисунок 2.1. Результаты расчета средних показателей за 2018-2020 гг. по офисным объектам

Таким образом, объем собранной базы данных для исследования ценообразующих факторов по офисным объектам площадью свыше 5 000 кв. м за 2018-2020 гг. составил 140 объектов. При анализе цен в разрезе округов количество объектов в отдельных округах составило от 3-4 (в СЗАО и ЗАО) до 67 (в ЦАО). Сверхмалые объемы выборок не позволяют сделать статистически значимые выводы о средних ценах в разрезе зон по местоположению объектов, однако выборка позволяет говорить о тенденциях в целом по городу.

Минимальная удельная цена предложения крупных объектов офисного назначения площадью более 5 000 кв. м, попавших в состав исследуемой выборки, составила 41 958 руб./кв. м общей площади, максимальная удельная цена предложения – 947 115 руб./кв. м общей площади. Среднее арифметическое удельной цены предложения в выборке составляет 210 293 руб./кв. м, медианное значение – 176 752 руб./кв. м.

В выборке крупных объектов площадью более 5 000 кв. м, округами с наиболее высокой средней ценой оказались ЦАО (269 678 руб./кв. м), ЗАО (215 447 руб./кв. м), ЮЗАО (198 121 руб./кв. м) и САО (183 336 руб./кв. м) – это те же самые округа, в которых наблюдается наиболее высокие средние цены на офисную недвижимость малой площади: ЦАО (277 527 руб./кв. м), ЗАО (163 428 руб./кв. м), ЮЗАО (161 633 руб./кв. м) и САО (169 900 руб./кв. м).

Ниже представлена гистограмма, отражающая плотность распределения удельных цен офисной недвижимости по данным выборки для всей Москвы для крупных объектов площадью более 5 000 кв. м.

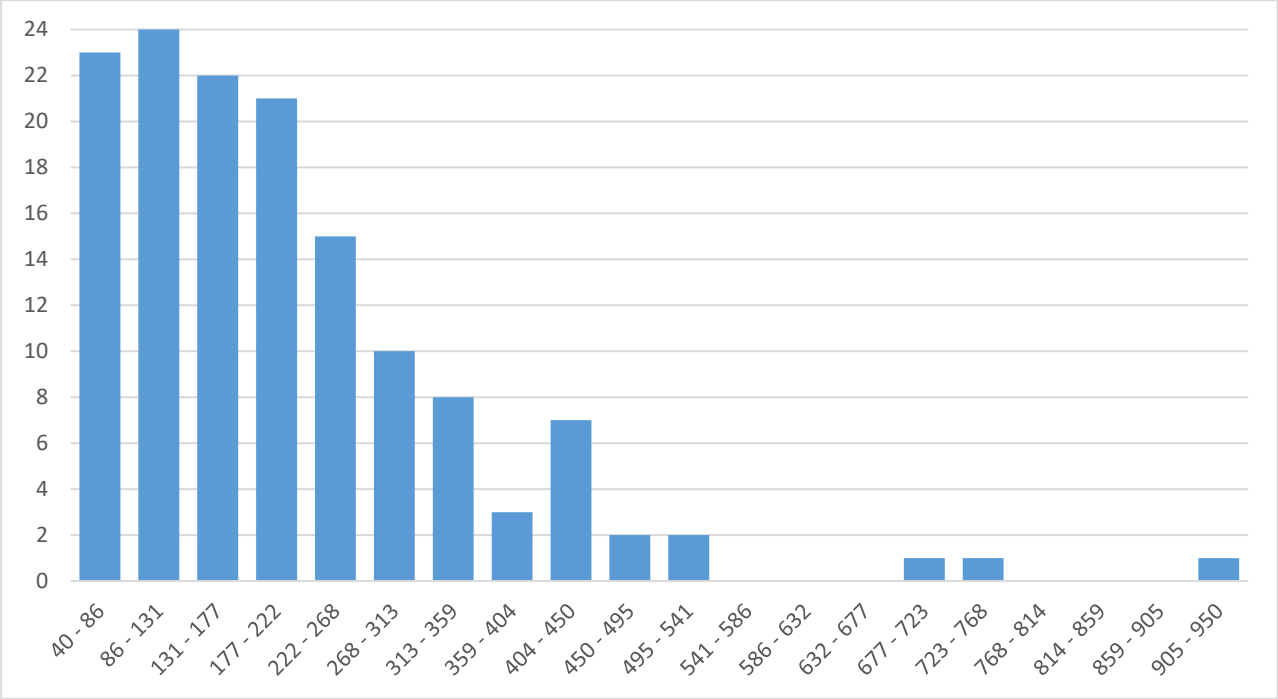


Рисунок 2.2. График плотности распределения удельных цен офисной недвижимости

Сопоставим вышеприведенный график распределения с аналогичным графиком плотности распределения удельных цен офисной недвижимости малой площади, представленным в первой части исследования (Рисунок 5. График плотности распределения удельных цен офисной недвижимости по данным выборки за 2020 г. на стр. 65). Как видно, форма распределения для крупных объектов, представленная на вышеприведенном рисунке, явно

соответствует форме распределения для объектов малой площади, то есть соответствует логнормальному распределению.

Таким образом, исходя из того, что объем выборки крупных объектов площадью (более 5 000 кв. м) недостаточен, чтобы вывести зависимость цены таких объектов от их местоположения, допустимо использовать для проведения корректировки на местоположение крупных объектов результаты ценового зонирования по объектам малой площади (до 5 000 кв. м), изложенные в первой части исследования.

При этом проведенное общее исследование цен дает несколько инструментов для проведения корректировки на местоположение – используя средние цены по районам (зонам) или же по округам. При выборе варианта корректировки рекомендуем выбирать тот, который более соответствует масштабу оцениваемого объекта недвижимости. Если объект офисной недвижимости имеет районный масштаб (относится к классам B-/C либо площадь ориентировочно менее 5 000 кв. м), то вариант корректировки по средним ценам районов будет более корректным и адекватным. Если объект имеет масштаб, выходящий за пределы района (относится к классам A/B+ либо площадь ориентировочно более 5 000 кв. м), то уместнее будет для корректировки использовать средние цены округов или деловых районов.

Класс качества

Таблица 2.2. Цены объектов офисной недвижимости за 2018-2020 гг. по классам

Класс	Количество объектов	Средняя цена, руб. на 1 кв. м общей площади	Отношение цены более высокого класса (по удельной цене для общей площади)	Средняя цена, руб. на 1 кв. м арендопригодной площади	Отношение цены более высокого класса (по удельной цене для арендо-пригодной площади)
A	16	343 930	–	517 491	–
B+	56	259 045	1,33	366 910	1,41
B-	55	146 269	1,77	201 614	1,82
C	13	106 680	1,37	133 351	1,51
Итого	**140**	**210 293**		**297 494**	

Результаты исследования, представленные в таблице 2.2 (как и в таблице 2.1), отражают средние цены без учета какой-либо корректировки на паркинг. В соответствии с требованиями классификации офисов, в состав высококлассных объектов в обязательном порядке должен входить паркинг определенного размера. Поэтому, используя вышеприведенные средние цены для корректировки на класс качества, необходимо учитывать, что дополнительная корректировка на размер паркинга должна применяться только в том случае, если обеспеченность парковкой по сравниваемым объектам существенно выходит за требования для соответствующих классов. В связи пониженными требованиями к обеспеченности парковкой для низкоклассных объектов (B–/C) наличие встроенного паркинга может быть учтено в виде отдельной дополнительной поправки.

Результаты корректировки на класс приведены в следующей таблице.

Таблица 2.3. Коэффициенты различия в классе офисных объектов

Класс аналога / Класс объекта оценки	A	B+	B-	C
A	1,00	1,33	2,35	3,22
B+	0,75	1,00	1,77	2,43
B-	0,43	0,56	1,00	1,37
C	0,31	0,41	0,73	1,00

Анализируя средние цены в разрезе классов офисных объектов, необходимо обратить внимание на то, что разница в удельной цене по общей площади между классами B– и B+ составляет 1,77, а в удельной цене по арендопригодной площади – 1,82. Это самая значительная разница в цене между смежными классами. Разница в цене между классами A/B+ и B–/C менее значима и говорит о большей схожести между собой этих классов, нежели между собой классов B+ и B-.

Разница в цене офисных зданий классов B+ и B столь велика, что ограничивает практическое использование корректировки между этими классами. То есть использование в оценке поправки для корректировки между классами B+ и B– не рекомендуется. При этом допустимы поправки для корректировки на класс для объектов к смежным классам A и B+, B– и C.

Необходимо отметить, что при классификации офисных зданий в рамках нашего исследования была использована классификация Московского Исследовательского Форума (Moscow Research Forum)[5], также использовались интерактивные карты[6] и прочие данные аналитических компаний, входящих в состав Московского Исследовательского Форума.

Необходимо учитывать, что в отдельных случаях в рекламных объявлениях о продаже бизнес-центра или даже на официальном сайте самого бизнес-центра информация о классе этого бизнес-центра может не соответствовать действительности; класс объекта может быть завышен, что является своеобразным маркетинговым ходом. Поэтому рекомендуется при проведении оценки обязательно уточнять класс качества объекта (нельзя без проверки использовать информацию о классе из самого рекламного объявления), так как в таких случаях, например, указанный класс здания как «A», фактически может оказаться классом B+ или даже B–, а указанный класс «B» может не соответствовать классу B+, а скорее представлять собой здание класса B– или даже C.

Доля арендопригодной площади

Исследование доли арендопригодной площади проводилось по расширенной выборке объектов офисного назначения. Это объясняется тем, что по ряду объектов, отобранных в основную первоначальную выборку для анализа цен, оказалось невозможно установить достоверную величину арендопригодной площади. Для получения корректных результатов на максимально большом массиве исходных данных, и только для исследования доли арендопригодной площади, исходная основная выборка была расширена за счет объектов офисного назначения, которые ранее оценивались компанией Valrus Ltd., и по которым есть достоверные сведения об арендопригодной площади (основанные на арендных планах или

[5] https://www.cwrussia.ru/media/news/moskovskij-issledovatel-skij-forum-obnovil-klassifikaciu-ofisnoj-nedvizimosti/ https://content.knightfrank.com/resources/knightfrank.ru/pdf/research/office.pdf
[6] https://www.cwrussia.ru/cwiq/#maps

изучениях поэтажных планов объектов). Результаты анализа доли арендопригодной площади в разрезе округов представлены в следующей таблице.

Таблица 2.4. Доля арендопригодной площади объектов офисной недвижимости по округам

Округ	Количество объектов	Доля арендопригодной площади, %	Доля неарендопригодной площади, %
ВАО	3	77%	23%
ЗАО	3	75%	25%
САО	15	75%	25%
СВАО	11	77%	23%
СЗАО	4	70%	30%
ЦАО	81	75%	25%
ЮАО	14	76%	24%
ЮВАО	2	69%	31%
ЮЗАО	6	78%	22%
Итого по городу	**139**	**75%**	**25%**

Анализ показывает, что в среднем по Москве доля арендопригодной площади в бизнес-центрах составляет 75% от общей площади. Распределение в разрезе округов показывает, что выборка носит достаточно однородный характер, фактор местоположения не имеет существенного слияния на исследуемый показатель.

При этом прослеживается тесная корреляция между долей арендопригодной площади и классом качества бизнес-центров. Результаты исследования доли арендопригодной площади в бизнес-центрах различных классов представлены в следующей таблице.

Таблица 2.5. Доля арендопригодной площади в бизнес-центрах Москвы по классам качества

Класс	Количество объектов	Доля арендопригодной площади от общей площади, %
А	19	67%
В+	64	76%
В-	35	77%
С	21	79%
Итого	**139**	**75%**

Доля арендопригодной площади от общей площади в разрезе классов колеблется в интервале от 67% до 79%. Наименьшая доля наблюдается в классе А – 67%, наибольшая в классе С – 79%. Доля арендопригодной площади в классах В+ и В– немного превышает значение для класса А, но сопоставима между собой и составляет соответственно 76% и 77%. Таким образом прослеживается тенденция увеличения доли арендопригодной площади с понижением класса, что в первую очередь объясняется тем, что значительную часть общей площади в составе высококлассных объектов занимает паркинг, который в составе объектов офисного назначения классов В-/С может совсем отсутствовать (парковка может быть только наземной или стихийной, что в классе А и В+ является скорее исключением из общего правила).

Необходимо отметить, что у участников рынка недвижимости в России отсутствует единая система расчета арендопригодных площадей. На высококлассных объектах офисной недвижимости (как правило, класса А) распространена практика расчета арендопригодной площади по стандартам BOMA. На объектах с более низким классом расчет арендопригодной площади предпочитают вести по стандартам БТИ.

Удаленность от метро по офисным объектам

Анализируя собранные данные, была установлена тесная корреляция цены объекта и расстояния от ближайшей станции метро. Используя базу данных по офисным объектам, были определены типичные группы по удаленности от метро в минутах пешего хода и, как следствие, по расстоянию от метро в километрах.

Результаты исследования представлены в следующих ниже таблице и графике.

Таблица 2.6. Цены объектов офисной недвижимости за 2018-2020 гг. в зависимости от расстояния от метро

№ группы	Удаленность от метро, минут пешком	Интервал расстояния от метро для группы, км	Среднее значение расстояния от метро для группы, км	Средняя цена, руб./кв. м общей площади
1	до 5 минут	до 0,4	0,27	259 043
2	5-10 минут	до 0,8	0,64	225 913
3	10-15 минут	до 1,2	1,05	201 194
4	до 5 минут транспортом	до 1,6	1,45	129 728
5	> 5 минут транспортом	до 2,0	1,80	123 955

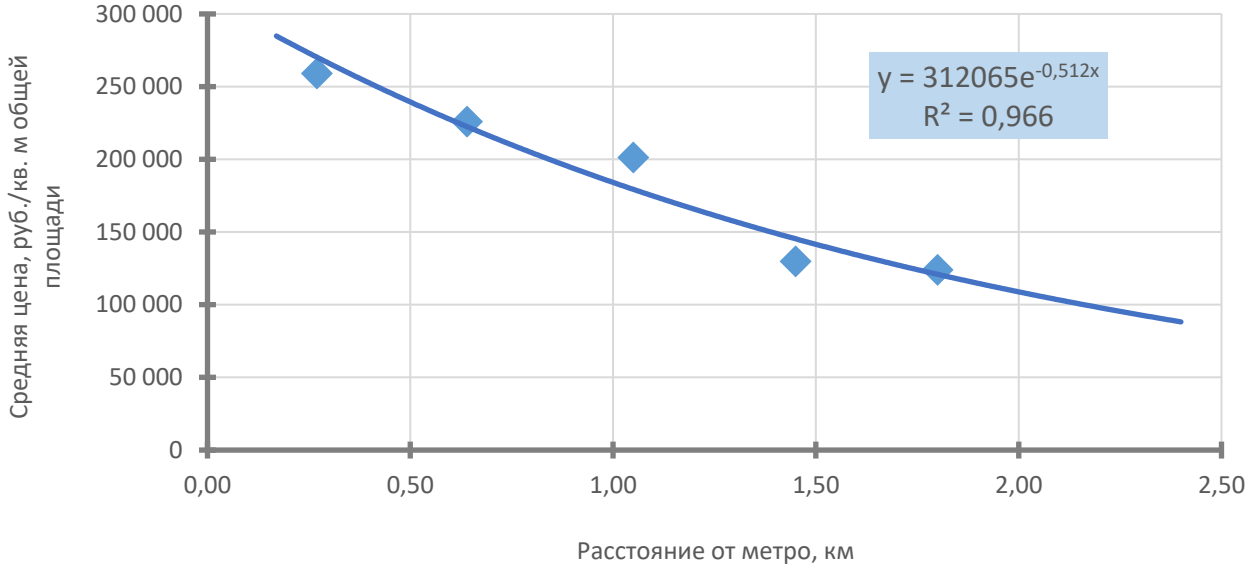


Рисунок 2.3. Результаты исследования зависимости удаленности от метро

Необходимо отметить, что при формировании вышеприведенных показателей удаленности от метро, мы провели также анализ некоторых других источников (справочников), содержащих данную корректировку. Сопоставляя наши результаты с аналогичными показателями других справочников, мы можем утверждать, что во многих из них недооценено снижение цены объекта при удалении от метро. Результаты наших исследований показывают, что показатели некоторых сторонних справочников на 20-30% завышают оценку удаленных от метро объектов в сравнении с результатами наших исследований, основанных на реальных рыночных данных. При этом результаты наших исследований коррелируют с результатами исследования, проведенного компанией Cushman&Wakefield, которое показало, что арендные ставки в зданиях с пешей доступностью почти в 2 раза выше, чем в удаленных объектах[7].

[7] Статья Cushman&Wakefield «Каждая минута на счету: Размер арендной ставки в зависимости от удаленности от метро» за 3 квартал 2019 г. https://www.cre.ru/analytics/77832

Более глубокий анализ собранных данных по офисным объектам недвижимости позволил установить также тесную корреляция класса объекта и расстояния от ближайшей станции метро. Результаты исследования показали, что офисные объекты в разрезе классов находятся на определённом расстоянии от метро, то есть можно сказать, что в характеристику класса объекта фактически уже входит определенная удаленность от метро. Чем выше класс бизнес-центра, тем ближе, как правило, он расположен к станции метро.

Зависимость класса объекта и расстояния от ближайшей станции метро представлена на следующем рисунке.

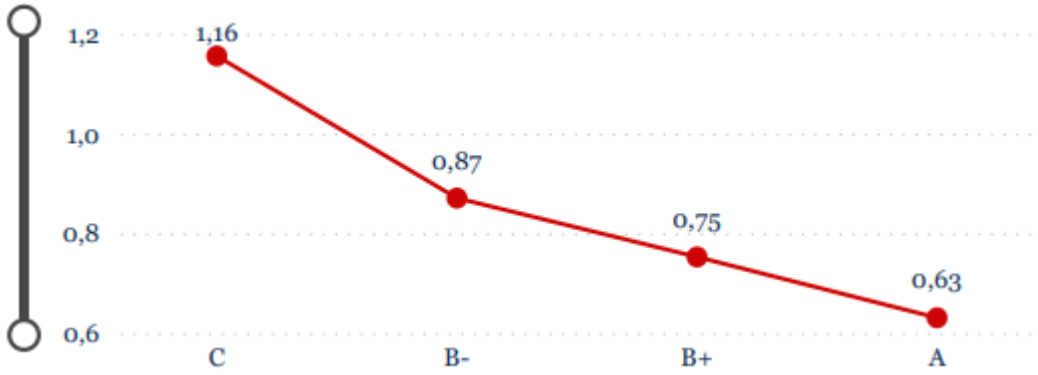


Рисунок 2.4. Результаты исследования зависимости средней удалённости от метро по классам офисных объектов

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что поправка на расстояние от метро требует учета класса офисных объектов. И если классы сравниваемых объектов различны, и к цене аналога применяется корректировка на класс качества, то, возможно, корректировка на расстояние от метро будет излишней, так как в корректировку на класс уже заложено различие в близости объектов к станциям метро.

Для корректного учета расстояния от метро, при условии различия класса объекта оценки и объекта-аналога, требуется, чтобы этому предшествовало применение корректировки на класс, приведенной в таблице 2.3 на стр. 44, нивелирующей выведенное на рис. 2.4 различие в расстоянии от метро для каждого класса.

Таким образом, для того чтобы учесть удалённость от метро между объектами офисной недвижимости, относящимися к различным классам, после примененной корректировки на класс нужно вывести соотношение между уже учтенными средними расстояниями по классам (рис. 2.2) и фактической удаленностью от метро объекта оценки и объекта-аналога. Формула, учитывающая наличие данной взаимосвязи, представлена ниже:

$$\left(\frac{e^{l_0}}{e^{l_a}} \times \frac{e^{k_a}}{e^{k_0}}\right)^{-0,512} = K, \qquad (2.1)$$

где l_0 - расстояние от метро объекта оценки, км;

l_a- расстояние от метро объекта-аналога, км;

k_a- среднее значение расстояния от метро по классу (рис. 2.4) объекта-аналога, км;

k_0- среднее значение расстояния от метро по классу (рис. 2.4) объекта оценки, км;

K- полученный коэффициент для применения поправки на удаленность от метро с учетом класса объекта.

В случае, если сравниваемые объекты относятся к одному классу, то второй множитель превращается в 1,0 и формула расчета корректировки принимает более привычный вид:

$$\left(\frac{e^{l_0}}{e^{l_a}}\right)^{-0,512} = K \qquad (2.2)$$

Для случаев, когда сравниваемые объекты относятся к разным классам, для удобства пользования далее приводится матрица готовых значений второго множителя $\frac{e^{k_a}}{e^{k_o}}$ для различных классов.

Таблица 2.7. Матрица значений второго множителя $\frac{e^{k_a}}{e^{k_o}}$ для различных классов

Класс аналога / Класс объекта	A	B+	B-	C
A	1,00	1,13	–	–
B+	0,89	1,00	–	–
B-	–	–	1,00	1,43
C	–	–	0,70	1,00

Полученные результаты рекомендуется использовать только для проведения корректировки объектов офисной недвижимости, относящихся к смежным классам A и B+, а также B– и C. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и графики зависимости для приведения цен аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются между собой по классу.

Выборка по объектам малой площади не учитывает показатель класса качества объектов, однако подавляющее большинство помещений в ней представлено объектами классов B-/C. Нами введено предположение, что зависимость цен на подобные объекты от их удаленности от станций метро может быть иным, чем по крупным объектам, поскольку небольшие офисы могут использоваться не только для сдачи в аренду, но и самими собственниками, а также могут иметь частично ритейловые функции.

Таблица 2.8. Цены объектов офисной недвижимости малой площади до 5 000 кв. м за 2020 г. в зависимости от расстояния от метро

№ группы	Удаленность от метро, минут пешком	Средняя удаленность, минут пешком	Средняя цена, тыс. руб./кв. м	Среднее расстояние от метро, км	Количество объектов в группе, шт.	Доля объектов в группе, %
1	от 1,2 до 5 минут	2,4	386,061	0,202	3 125	27,1%
2	от 5 до 10 минут	7,5	274,056	0,621	3 659	31,7%
3	от 10 до 15 минут	12,2	216,165	1,019	2 288	19,8%
4	от 15 до 20 минут пешком (до 5 минут транспортом)	16,6	176,464	1,386	1 104	9,6%
5	более 20 минут пешком (более 5 минут транспортом)	29,8	148,219	2,481	1 359	11,8%
	Всего				11 535	100,0%

Однако проведенный анализ показал, что характеристика зависимости цены от удаленности от метро для крупных объектов и небольших по площади практически не отличается. Отличие имеется только в том, что выборка по объектам площадью до 5000 кв.м включает объекты, расположенные в непосредственной близости от входов в метро, цена на которые начинает

резко расти. Без их учета аппроксимация зависимости по степенной функции представляется крайне схожей.

На рисунках 2.5 и 2.6 представлены график зависимостей для объектов малой площади (до 5 000 кв.м) и крупных объектов (более 5 000 кв.м). График по крупным объектов трансформирован из ранее представленного на рис. 2.3 на стр. 46 с изменение вида тренда.

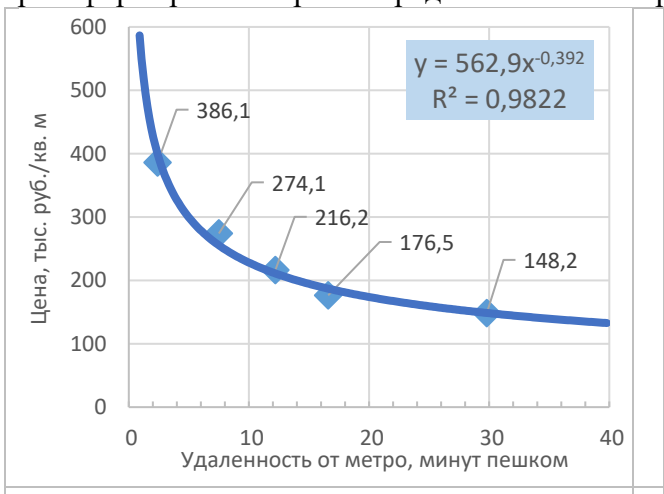


Рисунок 2.5. Зависимость цены офисных объектов малой площади до 5 000 кв. м от их удаленности от метро

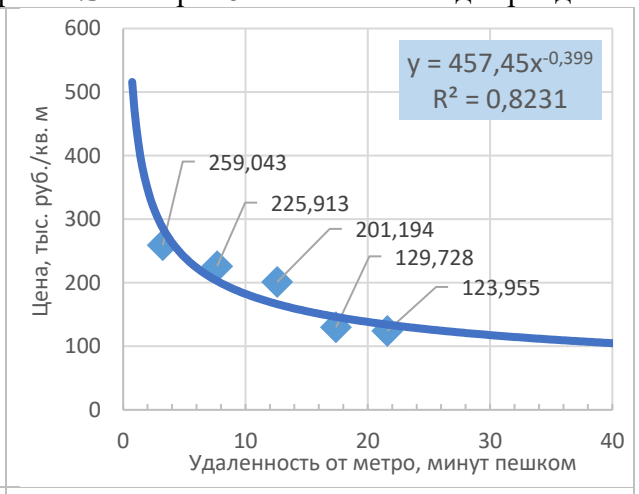


Рисунок 2.6. Зависимость цены крупных офисных объектов площадью более 5 000 кв. м от их удаленности от метро

Сопоставляя два графика зависимости цены от удаленности от метро для крупных и малых объектов, можно сделать вывод о том, что степенные тренды, описывающие эти зависимости, сопоставимы – присутствует смещение линии тренда, отражаемое в коэффициенте уравнения, однако степень кривизны, выражаемая в показателе степени, практически идентичны -0,392 и -0,399. При этом существенный перегиб функции говорит о возможных погрешностях при применении зависимости для объектов, расположенных в непосредственной близости (в пределах 100 м) от метро.

С учетом того, что выведенная ранее функция зависимости цена офисных объектов от их удаленности от метро, определенная по выборке крупных объектов с полностью верифицированными «в ручном режиме» характеристиками объектов нам представляется лучше описывающей влияние данного фактора мы рекомендуем для всех офисных объектов (и для крупных, и для малых), расположенных на расстоянии более 100 м от метро, использовать наиболее общую формулу 2.1 с учетом класса объекта оценки и аналога.

Фактор масштаба для офисных объектов

Сопоставление средних цен по выборке малых объектов и выборке крупных объектов офисной недвижимости не показывает зависимости цен от площади (среднее значение цены по выборке крупных объектов даже выше, чем по небольшим офисам, что, вероятно, связано с недостаточным объемом выборки по крупным объектам и влиянием фактора класса качества).

Для установления общих тенденций влияния фактора масштаба в сегменте офисной недвижимости нами также проанализировано влияние данного фактора по объектам малой площади. Результаты представлены на таблице и графике ниже.

Таблица 2.9. Цены объектов офисной недвижимости малой площади до 5 000 кв. м за 2020 г. в зависимости от площади

№ группы	Интервал исследуемой площади, кв. м	Средняя площадь для группы, кв. м	Средняя цена для группы, тыс. руб./кв. м	Количество объектов в группе, шт.	Доля объектов в группе, %
1	до 50	31,3	215,952	780	6,8%
2	50-100	74,8	268,011	1 528	13,2%
3	100-250	167,0	281,624	3 145	27,3%
4	250-500	357,5	259,722	1 877	16,3%
5	500-1.000	717,5	280,655	1 696	14,7%
6	1.000-1.500	1 231,9	276,526	807	7,0%
7	1.500-3.000	2 133,3	271,806	1 226	10,6%
8	более 3.000	3 940,4	244,733	476	4,1%
	Всего			11 535	100,0%

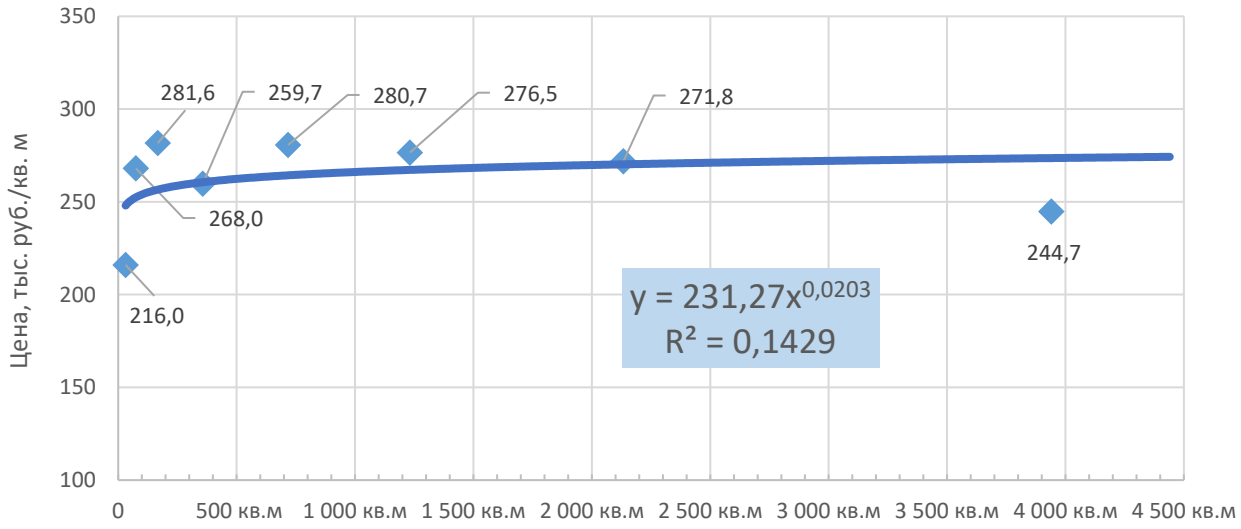


Рисунок 2.7. Зависимость цены офисных объектов малой площади до 5 000 кв. м от размера их площади

Результаты, представленные на графике, демонстрируют отсутствие зависимости цены офисных объектов от их площади. Поэтому при проведении оценки офисной недвижимости мы рекомендуем не применять поправку на масштаб (размер) объектов, но стараться выбирать объекты по возможности наиболее близкие по площади к оцениваемому.

АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

Местоположение в разрезе ценовых зон города

Таблица 2.10. Цены объектов торговой недвижимости площадью более 5 000 кв. м за 2018-2020 гг. по округам

Округ	Результаты предыдущего исследования объектов площадью до 5 000 кв. м за 2020 г.			Результаты текущего исследования крупных объектов площадью более 5 000 кв. м					
	коли-чество объек-тов	средняя общая площадь, кв. м	средняя цена, руб./кв. м общей площади	коли-чество объек-тов	средняя общая площадь, кв. м	средняя цена, руб./кв. м общей площади	отличие от средней цены мелких объектов	доля арендо-пригодной площади	средняя цена, руб./кв. м арендо-пригодной площади
ВАО	549	510	163 871	2	19 602	134 820	-18%	79%	160 892
ЗАО	672	500	209 667	7	20 328	145 824	-30%	81%	177 285
САО	844	406	216 414	7	22 896	168 650	-22%	79%	221 259
СВАО	639	507	176 301	4	7 741	120 108	-32%	91%	134 422
СЗАО	321	536	154 374	4	33 758	118 316	-23%	72%	176 979
ЦАО	2530	530	325 957	4	15 823	223 710	-31%	76%	308 768
ЮАО	961	459	212 408	6	76 817	121 790	-43%	75%	166 310
ЮВАО	527	739	140 770	1	35 635	98 218	-30%	48%	203 488
ЮЗАО	644	501	180 014	10	18 587	113 265	-37%	78%	144 162
Итого по городу	**7 687**	**521**	**200 307**	**45**	**27 855**	**139 580**	**-30%**	**78%**	**183 005**

На следующем рисунке графически представлены результаты расчета вышеприведенных средних показателей за 2018-2020 гг. в сегменте торговой недвижимости в разрезе округов и по городу в целом.

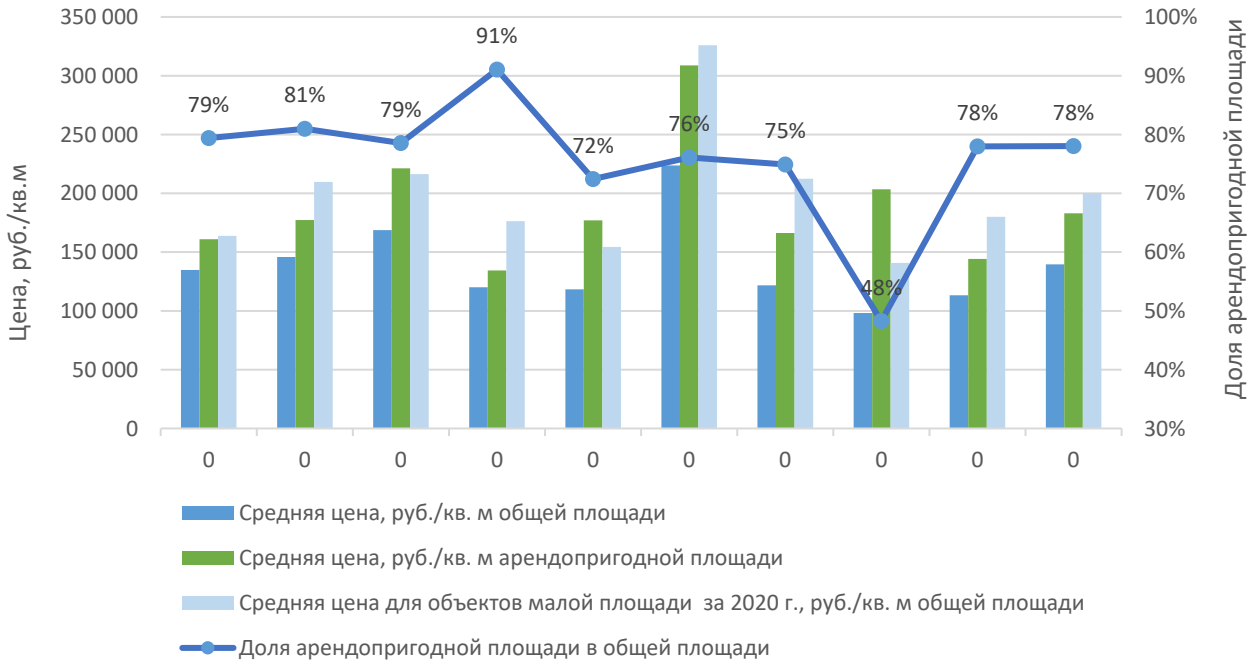


Рисунок 2.8. Результаты расчета средних показателей за 2018-2020 гг. по торговым объектам

Объем собранной базы данных для исследования ценообразующих факторов для крупных объектов торговой недвижимости Москвы площадью свыше 5 000 кв. м за 2018-2020 гг. составил 45 объектов. Выборка неравномерно распределена по местоположению, в разрезе административных округов города Москвы. Минимальное количество объектов представлено в ЮВАО и ВАО (1 и 2 объекта соответственно), максимальное количество – в ЮЗАО (10 объектов). Подобный сверхмалый объем выборки не позволяет делать выводы о связи крупных торговых объектов с их местоположением в пределах города. Поэтому для получения объективных данных все показатели исследовались без учета местоположения только целиком по Москве.

Минимальная удельная цена предложения крупных объектов торгового назначения, попавших в состав исследуемой выборки, составила 36 386 руб./кв. м общей площади, максимальная удельная цена предложения – 310 733 руб./кв. м общей площади. Среднее арифметическое удельной цены предложения в выборке составляет 139 580 руб./кв. м, медианное значение – 107 269 руб./кв. м.

В пересчете на арендопригодную площадь цены на крупные торговые объекты находятся в диапазоне от 59 179 до 413 650 руб./кв. м арендопригодной площади при среднем значении по Москве в размере 183 005 руб./кв. м арендопригодной площади. Средняя доля арендопригодной площади составляет 78% от общей площади объектов.

Ниже представлена гистограмма, отражающая плотность распределения удельных цен торговой недвижимости по данным выборки для всей Москвы для крупных объектов площадью более 5 000 кв. м.

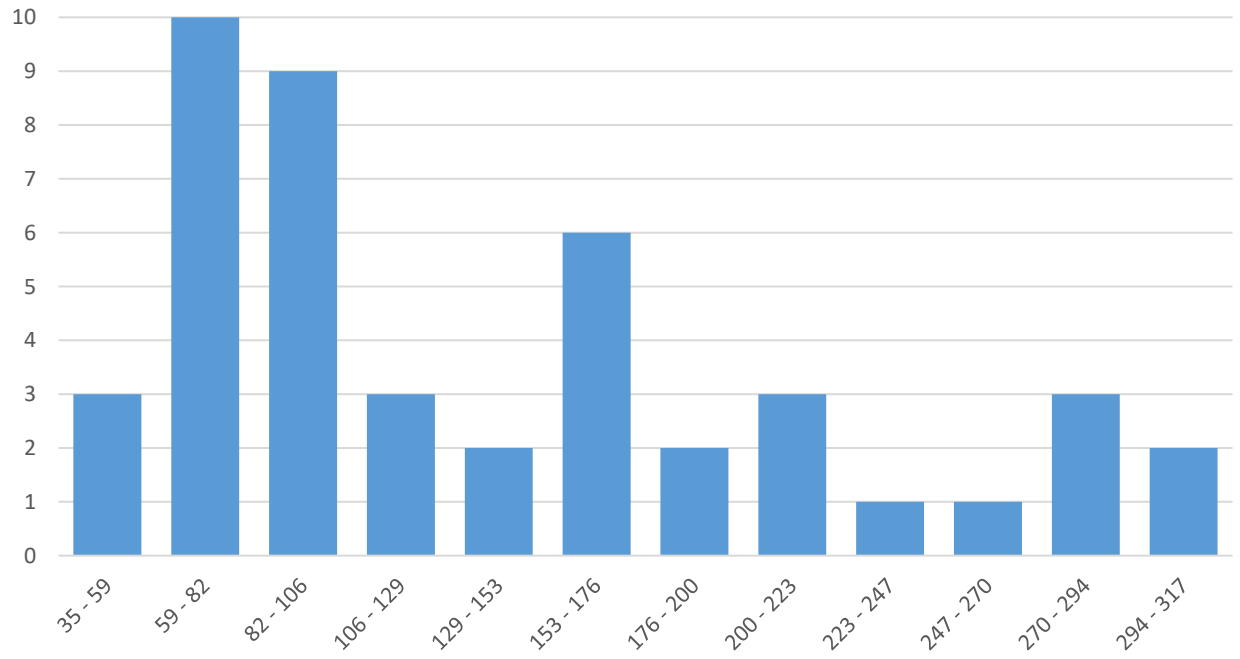


Рисунок 2.9. График плотности распределения удельных цен торговой недвижимости

Сопоставив вышеприведенный график плотности распределения удельных цен с графиком плотности вероятности логнормального распределения (см. рис. 4 на стр. 65), можно сделать вывод о том, что график плотности распределения цен, представленный на вышеприведенном рисунке, даже при малой выборке соответствует форме графика плотности вероятности логнормального распределения.

В процессе исследования крупных объектов торговой недвижимости площадью более 5 000 кв. м, каждый объект исходной выборки был отнесен к тому или иному масштабу торгового центра. Масштаб каждого объекта анализировался и определялся на основании данных из различных публичных источников. В результате такого анализа было выявлено, что в подавляющем большинстве крупные объекты площадью более 5 000 кв. м из составленной выборки представляют собой *окружные* торговые центры или торговые центры *районного* масштаба.

На основании собранных данных о масштабе торговых центров исходной выборки, а также информации об усредненном количестве населения за период 2018-2020 гг. в каждом районе расположения такого торгового центра, была установлена прямая и явная зависимость между численностью окружающего района и масштабом торгового центра в нем. Так в менее густонаселённых районах, как правило, размещается торговый центр *районного* масштаба, в более густонаселённых районах – торговый центр *окружного* масштаба, удовлетворяющий потребности большего количества населения.

При анализе полученных результатов средних цен в разрезе округов Москвы можно сделать вывод о том, что результаты второго исследования крупных торговых объектов площадью более 5 000 кв. м показывают высокую корреляцию с результатами первого исследования торговых объектов малой площади, которые также представлены в таблице 2.10.

В сегменте крупной торговой недвижимости площадью более 5 000 кв. м средние показатели цен по округам в среднем на 30% ниже, чем средние цены по исследованным ранее торговым объектам малой площади (интервал -22% до -37% без учета ВАО и ЮВАО с выборкой 1-2 объекта, а также без учета ЮАО, по которому средний размер крупных объектов сильно отличается в большую сторону, и СВАО – где отличие наоборот в меньшую сторону). В целом это показывает тесную корреляцию с размером объектов.

Разница объясняется тем, что результаты первого исследования объектов малой площади характеризуют в большей степени цены в сегменте торговой недвижимости формата уличной торговли (street-retail), в то время как результаты второй части исследования более характерны для торговых центров районного масштаба и крупнее.

Среднее значение площади по первой выборке в размере 521 кв. м более характерно для использования таких помещений под супермаркет, в котором практически вся площадь может быть арендопригодной. Средний размер общей площади по крупным объектам в 27 855 кв. м более характерен для торгового центра окружного масштаба. Разница в цене в 30% в расчете на 1 кв. м общей площади сопоставима с величиной потерь на неарендопригодные места общего пользования. Однако без учета фактора потерь площади на неарендопригодные помещения отклонение составляет менее 10%, что не позволяет сделать очевидный вывод о влиянии размера как такового на цену торгового помещения <u>в расчете на арендопригодную площадь</u>.

Результаты исследования цен крупных торговых объектов площадью более 5 000 кв. м подтверждают, что цена торгового объекта сильно зависит от возможности такого объекта генерировать доход. И если для небольших объектов это может быть один магазин, а

назначение помещения может зачастую предполагать различные варианты использования, то для крупных объектов необходимо учитывать особенности планировки, концепцию торгового центра, т.е. нельзя все арендопригодные помещения торгового центра рассматривать как небольшие киоски с максимальными ценами и арендными ставками, и даже по аренде и ценам на помещения под магазины площадью около 500 кв. м. Разница в цене на арендопригодную площадь показывает, что средняя ставка аренды и цена близка к средней цене помещений уличной торговли, но все-таки находится ниже неё.

Учитывая ряд факторов, которые были установлены в процессе исследования крупных торговых объектов площадью более 5 000 кв. м, а именно:

- результаты исследования крупных торговых объектов площадью более 5 000 кв. м показывают высокую и стабильную корреляцию с результатами исследования торговых объектов малой площади по большинству округов Москвы;
- график плотности распределения удельных цен крупных объектов торговой недвижимости сопоставим с графиком плотности распределения удельных цен объектов торговой недвижимости малой площади, и в нём явно прослеживаются черты логнормального распределения;
- объем выборки крупных торговых объектов площадью более 5 000 кв. м оказался недостаточен для выведения корректной зависимости цены и местоположения;

допустимо при оценке крупных торговых объектов площадью более 5 000 кв. м использовать корректировку на местоположение по результатам ценового зонирования по торговым объектам малой площади до 5 000 кв. м, изложенным в первой части исследования.

Проведенное общее исследование цен дает несколько инструментов для проведения корректировки на местоположение – используя средние цены по районам (зонам) или же средние цены по округам. При выборе варианта корректировки на местоположение рекомендуем выбирать тот, который более соответствует масштабу оцениваемого объекта недвижимости.

Торговые объекты малого масштаба (микрорайонные, районные, окружные торговые центры) рекомендуем корректировать по средним ценам зон (районов), а более крупные торговые объекты (суперокружные, региональные, суперрегиональные, специализированные торговые центры) корректировать по средним ценам округов.

Удаленность от метро по торговым объектам

По выборке торговых объектов малой площади (менее 5 000 кв. м) дополнительно было проведено исследование зависимости их цены от удаленности от метро. Результаты представлены в следующей таблице.

Таблица 2.11. Цены объектов торговой недвижимости малой площади (до 5 000 кв. м) за 2020 г. в зависимости от расстояния от метро

№ группы	Удаленность от метро, минут пешком	Средняя удаленность для группы, минут пешком	Средняя цена для группы, руб./кв. м	Среднее расстояние от метро для группы, км	Количество объектов в группе, шт.	Доля объектов в группе, %	Среднее площадь в группе, кв. м
1	до 1,2 минуты (до 100 м от метро)	0,8	632,066	0,063	277	3,6%	432,2
2	от 1,2 до 5 минут	3,2	420,405	0,267	1 557	20,3%	448,8
3	от 5 до 10 минут	7,4	352,496	0,619	2 540	33,0%	492,7
4	от 10 до 15 минут	12,2	289,832	1,014	1 695	22,1%	463,9
5	от 15 до 20 минут пешком (до 5 минут транспортом)	17,0	238,344	1,413	858	11,2%	484,4
6	более 20 минут пешком (более 5 минут транспортом)	30,3	197,922	2,521	760	9,9%	579,0
	Всего				7 687	100,0%	

Зависимость удельной цены объектов торговой недвижимости малой площади от удаленности от метро представлена на следующем графике.

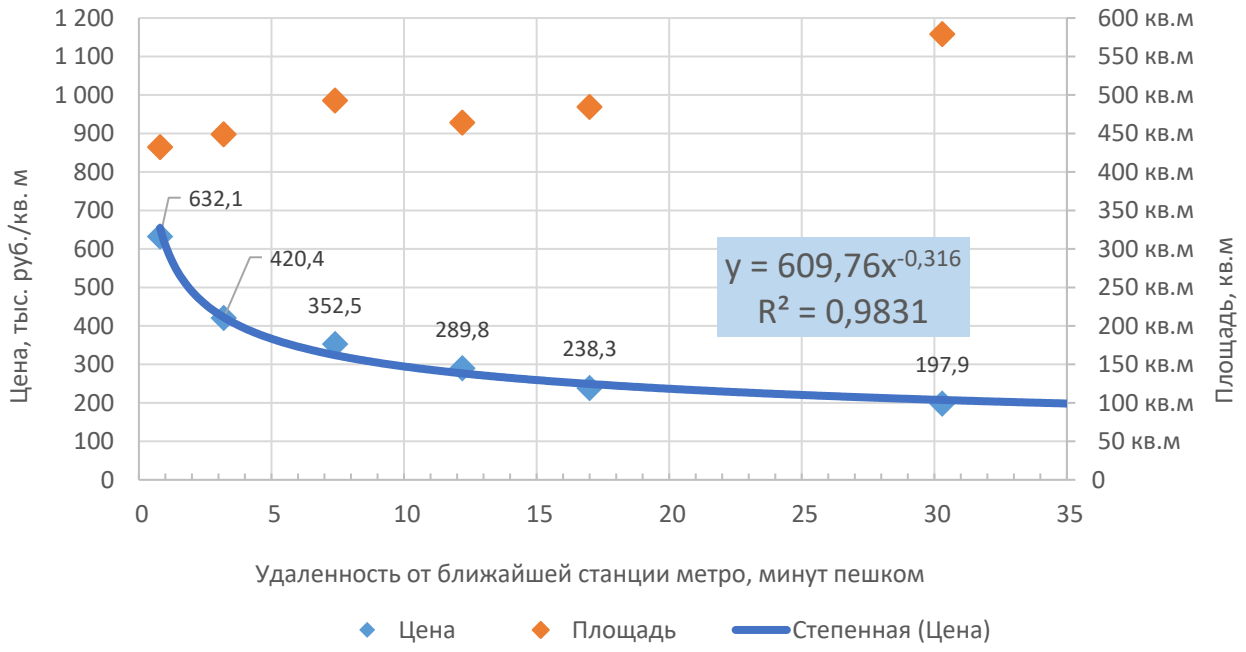


Рисунок 2.10. Зависимость цены торговых объектов малой площади до 5 000 кв. м от их удаленности от метро

На графике представлена степенная функция, с высокой степенью точности описывающая установленную зависимость. Также на графике представлена информация о средней площади объектов, входящих в ту или иную группу, сформированную по удаленности от метро для возможности визуального сопоставления и анализа взаимовлияния факторов удаленности и масштаба.

Анализируя представленные на графике результаты, можно заключить, что на полученную зависимость цены от удаленности от метро масштаб объекта торговой недвижимости *практически не оказывает влияния* – средние площади объектов, входящих в группы, сформированные по удаленности от метро, распределены достаточно ровно от 432,2 кв. м до 579,0 кв. м. При этом на участке, соответствующем удаленности до 3 мин., наблюдается ярко выраженный перегиб функции при одновременном снижении масштаба объектов, составляющих данную группу объектов.

Поэтому в таком случае мы рекомендуем применять представленное на вышеприведенном графике уравнение зависимости для корректировки торговых объектов не только малой площади, но и крупных торговых объектов, расположенных на удалении от метро более 3 минут (более 250 м). Для оценки объектов, расположенных на удалении менее 3 минут от метро (в непосредственной близости, на высоком пешеходном трафике), рекомендуется для получения наиболее корректного результата пользоваться не функцией зависимости, представленной на рис. 2.10, а подбирать аналоги с сопоставимой удалённостью от метро.

Фактор масштаба по торговым объектам малой площади (менее 5 000 кв. м)

По выборке торговых объектов малой площади (менее 5 000 кв. м) дополнительно было проведено исследование зависимости их цены от площади. Результаты представлены в следующей таблице.

Таблица 2.12. Цены объектов торговой недвижимости малой площади до 5 000 кв. м за 2020 г. в зависимости от площади

№ группы	Интервал исследуемой площади, кв. м	Средняя площадь для группы, кв. м	Средняя цена для группы, тыс. руб./кв. м	Количество объектов в группе, шт.	Доля объектов в группе, %	Среднее расстояние от метро для группы, минут пешком
1	до 50 кв. м	33,1	449,548	496	6,5%	9,0
2	50-100	76,2	399,815	1 232	16,0%	10,3
3	100-250	162,9	350,229	2 421	31,5%	10,8
4	250-500	360,5	309,676	1 473	19,2%	10,9
5	500-1.000	707,2	281,680	1 066	13,9%	10,6
6	1.000-1.500	1 200,3	263,185	447	5,8%	10,8
7	1.500-3.000	2 051,8	253,399	414	5,4%	12,0
8	более 3.000 кв. м	3 888,3	208,342	138	1,8%	13,0
	Всего			7 687	100,0%	

Результаты исследованной зависимости цены (тыс. руб./кв. м) объектов торговой недвижимости малой площади до 5 000 кв. м от их масштаба представлены на следующем графике.

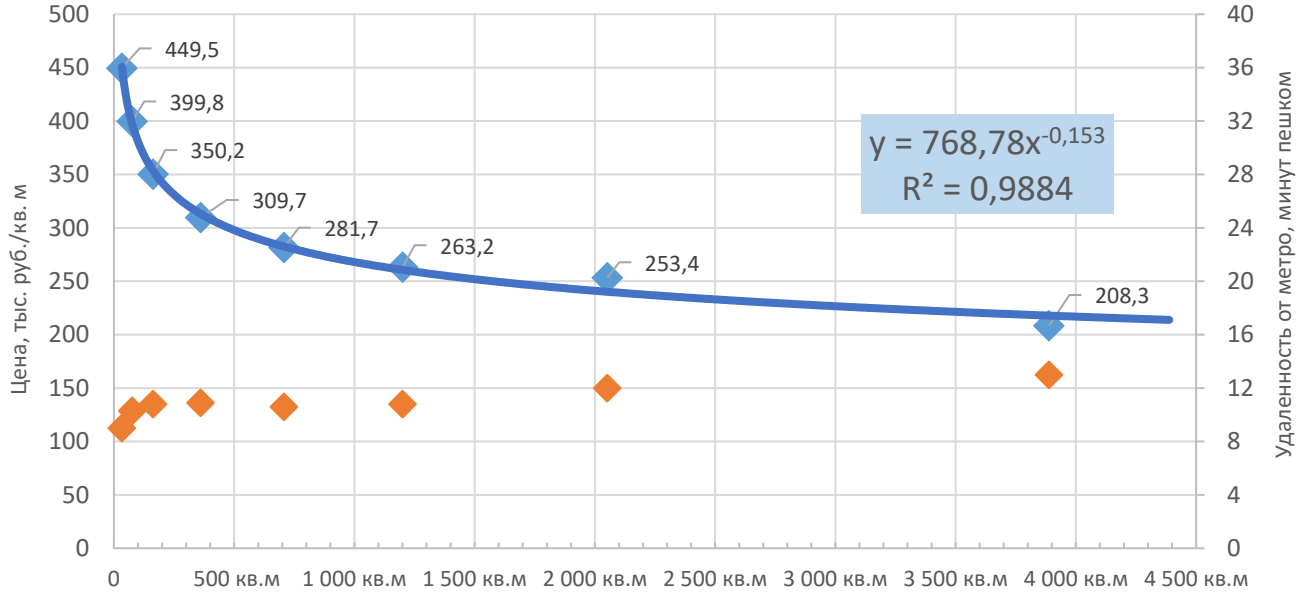


Рисунок 2.11. Зависимость цены торговых объектов малой площади до 5 000 кв. м от площади

На графике представлена степенная зависимость, с высокой степенью точности описывающая установленную зависимость. Дополнительно на графике представлена информация о средней удаленности от метро по объектам, входящих в подвыборки по диапазонам площади.

Анализируя представленные на графике данные, можно сделать вывод, что фактор удаленности от метро практически не оказывает влияния на зависимость цены от масштаба объекта – средняя удаленность от метро объектов, входящих в группы, сформированные по площади, распределена достаточно ровно от 9,0 минут до 13,0 минут пешком до метро. Это еще раз подтвердило вывод о минимальной взаимной корреляции этих ценообразующих факторов в данном сегменте рынка.

Можно констатировать устойчивую зависимость цены от масштаба в диапазоне площади от 100 кв. м до 5 000 кв. м. Однако при этом для объектов площадью до 100 кв. м можно выделить отдельные участки, на которых наблюдаются нетипичные значения. Данные выбросы, по нашему мнению, вызваны взаимной корреляцией масштаба и удаленности от метро для торговых помещений малой площади (т.е. непосредственно рядом с метро с большей вероятностью можно обнаружить небольшие магазины и киоски, нежели супермаркеты).

Ввиду того, что зависимость цены от площади для крупных объектов торговой недвижимости не устанавливается, мы проанализировали возможность применения рассчитанной зависимости для объектов малой площади при оценке крупных объектов площадью более 5 000 кв. м.

Для этого мы исходили из следующих исходных данных.

- Средняя площадь объектов малой площади в выборке за 2020 год составляет 521 кв. м, средняя площадь крупных объектов составляет 27 855 кв. м (табл. 2.10 на стр. 51).
- Расчет рыночной стоимости торговых объектов рекомендуется проводить по арендопригодной площади. Средняя доля арендопригодной площади по Москве составляет 78% или 0,78 (табл. 2.10 на стр. 51), а доля неарендопригодной площади соответственно 22% или 0,22. Следовательно, средняя по Москве арендопригодная площадь крупных объектов составит 27 855 × 0,78 = 21 727 кв. м.
- Отличие средней цены по Москве для крупных торговых объектов площадью более 5 000 кв. м от средней цены по Москве для торговых объектов малой площади менее 5 000 кв. м составляет –30% в пересчете на общую площадь объектов (табл. 2.10 на стр. 51).

Таким образом, без учета фактора потерь площади на неарендопригодные помещения отличие между средней ценой для малой площади 521 кв. м и средней ценой крупного объекта 21 727 кв. м должно составлять примерно –8% (=30% отличие – 22% доля неарендопригодных площадей).

Проверив эти же результаты с применением уравнения зависимости, представленного на рис. 2.11 на стр. 57), получим следующие результаты:

- средняя расчетная цена для объекта малой площади 521 кв. м составит 295,2 тыс. руб./кв. м;
- средняя расчетная цена для крупного объекта площадью 21 727 кв. м составит 166,8 тыс. руб./кв. м;
- отличие цены крупного объекта от цены объекта малой площади составит –43,5%.

Таким образом, мы получили значительные расхождения в результатах: –8% и –43,5%. Столь значительное расхождение не позволяет говорить о возможности использования уравнения зависимости, представленного на рис. 2.11 на стр. 57, для применения в оценке крупных торговых объектов площадью более 5 000 кв. м.

Подводя итоги исследования зависимости цены и размера площади торговых объектов недвижимости малой площади менее 5 000 кв. м, мы рекомендуем использовать уравнение зависимости, представленное на рис. 2.11 на стр. 57, только для объектов малой площади – от 100 кв. м до 5 000 кв. м.

Приложения.
Методология обработки данных объектов малой площади до 5 000 кв. м

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ОЧИСТКА ИСХОДНЫХ БАЗ ДАННЫХ

В качестве источника исходной информации для исследования цен офисной, торговой, производственно-складской недвижимости Москвы за 2018, 2019, 2020 гг. были использованы базы данных программы Realto за соответствующие годы. Для проведения исследования были сформированы отдельные базы данных в разрезе трёх сегментов рынка недвижимости (офисной недвижимости, торговой, производственно-складской), двух видов передаваемых прав (продажа и аренда), трех лет ретроспективного периода (2018, 2019, 2020 гг.). Общий объем всех 18 баз данных составил около 500 тыс. объектов, в том числе около 335 тыс. объектов в сегменте продажи и около 165 тыс. объектов в сегменте аренды недвижимости. Размер сформированных баз данных распределялся крайне неравномерно – от 3-4 тыс. объектов в продаже производственно-складских объектов до 70-90 тыс. объектов в продаже офисных объектов за однолетний период.

Полученные исходные выборки были тщательным образом обработаны в три этапа. На первом этапе были исключены повторяющиеся объекты, доля которых была весьма значительна. Общее число объектов-дубликатов составило около 275 тыс. объектов (55% от общего исходного объема баз данных), в том числе по продаже около 232 тыс. объектов (69% от исходного объема баз данных по продаже) и по аренде 43 тыс. объектов (26% от исходного объема баз данных по аренде). Исключив повторяющиеся объекты из обрабатываемых баз данных, мы получили массив информации, который более точно описывает реальную ценовую обстановку и не смещает необоснованно результаты в сторону часто повторяющихся цен (арендных ставок). После очистки от дубликатов размер рабочих баз данных сократился примерно до 222 тыс. объектов, в том числе в сегменте продажи 103 тыс. объектов и в сегменте аренды 119 тыс. объектов.

На втором этапе обработки исходных баз данных проводилась ещё более тонкая очистка баз данных в целях достижения более высокой степени однородности объектов в каждой базе данных. Для этого из баз данных были исключены следующие записи (объекты недвижимости):

- *объекты с отсутствующими необходимыми данными* (цена за 1 кв. м, площадь, адрес, номер дома). Отсутствие таких данных не позволяет идентифицировать цену объекта либо ценовую зону расположения объекта.
- *объекты, площадь которых указана интервалом, а не единственным числом*. Объекты с некорректно указанной информацией исключались из базы данных, так как не позволяют получить корректные данные о цене в данный момент исследования, либо не позволят получить таковые в процессе последующих исследований на основе этих баз данных (например, расчет зависимости цены / арендной ставки от площади).
- *объекты, предполагающие передачу несоответствующих прав на объект*. Из баз данных, содержащих информацию о ценах продажи, исключались объекты, которые предполагали сдачу объекта в аренду или переуступку права аренды. Из баз данных, содержащих информацию об аренде, исключались объекты, предполагающие продажу права собственности на объект.

- *объекты иного функционального назначения*. Из баз данных по офисной недвижимости исключались земельные участки, объекты торгового, складского, жилого назначения, помещения под услуги, кафе, рестораны и т.п. Из баз данных по торговой недвижимости исключались земельные участки, объекты офисного, складского, жилого назначения и т.п. Из баз данных по складской недвижимости исключались земельные участки, объекты торгового, офисного, жилого назначения, помещения под услуги, кафе, рестораны, кладовые в жилых домах и т.п.
- *объекты площадью более 5 000 кв. м*. Объекты значительной площади не являются типовыми объектами продажи (аренды) в исследуемых сегментах рынка коммерческой недвижимости. Как следствие, имеют нетиповую цену (арендную ставку). Исключение таких объектов из рабочих баз данных, с одной стороны, преследует цель получить корректные типовые результаты, которые с высокой степенью точности можно будет массово применять в процессе оценки. С другой стороны, исключение объектов большой площади из рабочих баз данных позволяет исследовать их отдельно и более детально в последующих версиях обзора.
- *объекты с экстремальными значениями удельной цены (арендной ставки)*. Такие объекты искажают реальную картину наиболее вероятных цен (арендных ставок), которые исследовались нами в данной работе. Исключение таких объектов позволяет получить более корректные и действительно наиболее вероятные результаты исследования.

Объем исключенных неоднородных объектов составил примерно 92 тыс. объектов (18% от исходного объема исходных баз данных), в том числе по продаже удалено около 48 тыс. объектов (14% от исходного объема баз данных по продаже) и по аренде удалено около 44 тыс. объектов (27% от исходного объема баз данных по аренде).

В результате такой очистки от неоднородных объектов итоговый объем рабочих баз данных сократился примерно до 130 тыс. объектов (26% от общего объема исходных баз данных), в том числе по продаже осталось около 55 тыс. объектов (16% от исходного объема баз данных по продаже) и по аренде осталось около 75 тыс. объектов (46% от исходного объема баз данных по аренде).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГЕОГРАФИЧЕСКИХ КООРДИНАТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Изначально представленное исследование предполагало дополнительную идентификацию каждого объекта недвижимости, входящего в состав исходных баз данных, не только по району его расположения, но и по географическим координатам для последующего использования этой информации для координатной привязки на интерактивной карте Москвы. На следующем рисунке представлен вид интерактивной карты объектов (https://valrus.com/analitika/).

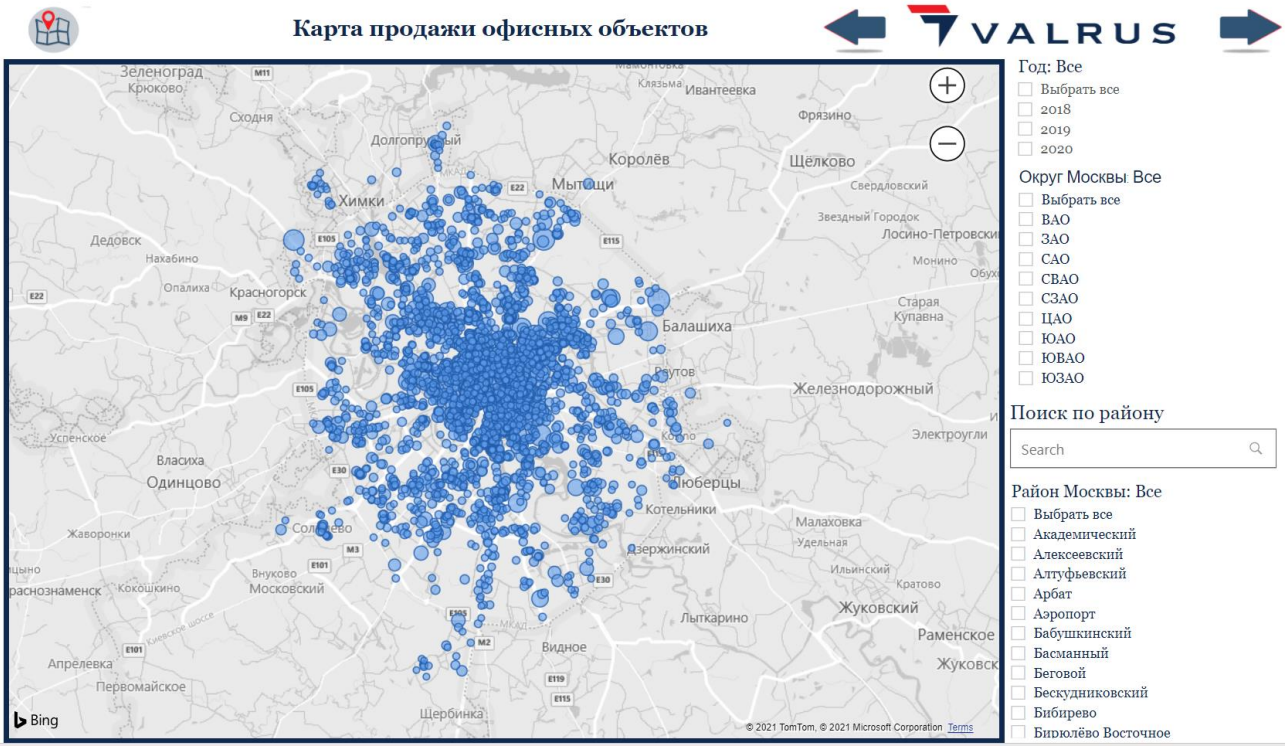


Рисунок 1. Вид интерактивной карты объектов

В связи с тем, что данные о районе расположения и географических координатах объектов недвижимости в исходных базах данных Realto отсутствуют, то для получения этих необходимых геоданных по всем объектам недвижимости рабочих баз данных был использован API популярной картографической платформы.

В результате парсинга геоданных с использованием API не только были распознан район расположения и установлена координатно-адресная привязка объектов на карте Москвы, но также получен ряд дополнительных сведений, таких как ближайшая станция метро и расстояние до неё пешком. При этом расстояние от станции метро рассчитано не по прямой, а по наиболее вероятному пешеходному маршруту (см. пример на рис. 2), что также отличает качество наших данных от ряда аналогичных.

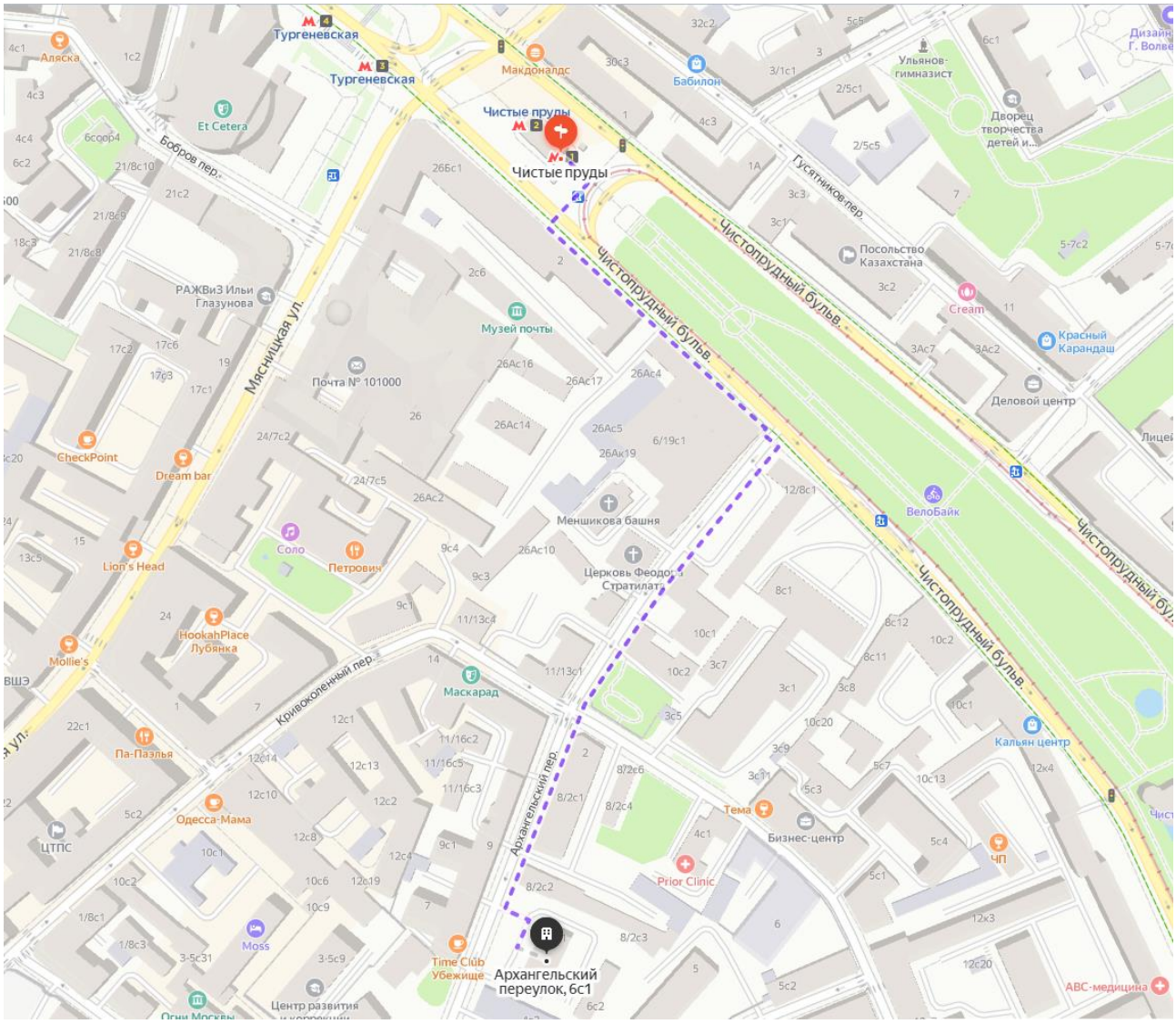


Рисунок 2. Пример полученных геоданных о расстоянии до метро пешком (маршрут до ближайшей станции метро)

На завершающем третьем этапе подготовки исследуемых баз данных была проведена проверка результатов распознавания районов в процессе парсинга геоданных. Сначала из рабочих баз данных были исключены объекты недвижимости, по которым в процессе парсинга геоданных так и не был распознан район их расположения по имеющемуся адресу.

Далее оставшиеся объекты прошли выборочную индивидуальную проверку на правильность определения района объекта по его адресу. Показателем качества при этом являлось количество объектов с правильно распознанным районом при парсинге геоданных, которое составило 93% в сегменте продажи и 91% в сегменте аренды. Таким образом, полученная оценка качества распознавания района была признана приемлемой.

В результате проверки и очистки рабочих баз данных дополнительно было удалено более 17 тыс. объектов, для которых район расположения распознан не был (это составляет около 3% от общего объема исходных баз данных или 13% от общего объема рабочих баз данных, очищенных на предыдущем этапе от неоднородных объектов). В том числе удалено более 5 тыс. объектов по продаже (около 2% от объема исходных баз данных по продаже или 9% от объема рабочих баз данных по продаже, очищенных на предыдущем этапе от неоднородных объектов) и более 12 тыс. объектов по аренде (около 7% от объема исходных баз данных по

аренде или 16% от объема рабочих баз данных по аренде, очищенных на предыдущем этапе от неоднородных объектов).

В результате последней обработки итоговый объем рабочих баз данных составил примерно 112 тыс. объектов (22% от общего объема исходных баз данных), в том числе по продаже около 49 тыс. объектов (15% от исходного объема баз данных по продаже) и по аренде около 63 тыс. объектов (38% от исходного объема баз данных по аренде).

Общий объем объектов, исключенных из первоначальных баз данных, составил примерно 388 тыс. объектов (78% от общего объема исходных баз данных), в том числе по продаже около 286 тыс. объектов (85% от исходного объема баз данных по продаже) и по аренде около 102 тыс. объектов (62% от исходного объема баз данных по аренде).

Очищенные таким образом выборки с высокой степенью однородности содержащихся в них объектов на следующем этапе исследования были подвергнуты статистической обработке.

В данном разделе стоит сказать и о процессе реализации проведенного оценочного зонирования на интерактивных картах. В. текущей версии была использована новая методика организации обработки баз данных объектов с помощью ГИС систем, а именно MapInfo (рис.3).

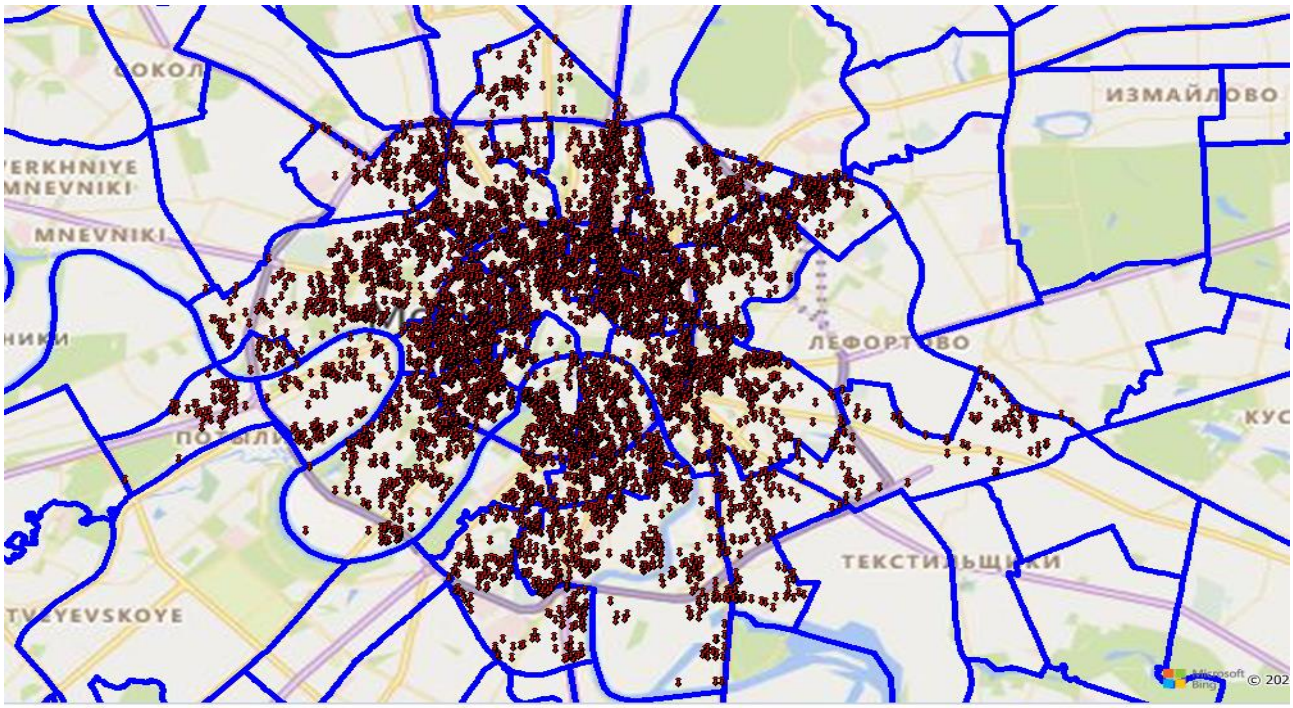


Рисунок 3. Картографическая визуализация объектов в пределах нового зонирования

Новый алгоритм был основан на уже сформированном ранее зонировании, но при этом рыночные данные, используемые в исследовании, с помощью ГИС были визуализированы в пределах таких ценовых зон, как [Центр] – [Бульварное кольцо] – [Садовое кольцо] – [Третье транспортное кольцо] – [МКАД] и проанализированы на предмет различия цен с помощью «тепловой карты». За счет такой методики удалось определить и сформировать новые подзоны внутри административно-территориального деления города Москвы, с последующей корректировкой относительно достаточности объектов внутри подзон для заключения вывода о наиболее вероятной рыночной стоимости цен предложений/арендной ставки.

ОПИСАНИЕ ЛОГНОРМАЛЬНОГО РАСПРЕДЕЛЕНИЯ. СТАТИСТИЧЕСКАЯ ОБРАБОТКА

В соответствии с результатами исследований в сфере ценообразования на рынке недвижимости[8] распределение удельной цены (арендной ставки) коммерческой недвижимости имеет *логарифмически нормальное распределение*. Логнормальное распределение предполагает следующее представление:

$$X = \exp\,[\mu + \sigma N(0,1)],$$

где X – удельная цена (арендная ставка);

μ – математическое ожидание (нормального) распределения lnX;

$\exp(\mu)$ – медиана распределения X;

положительный параметр $\sigma>0$ – стандартное отклонение;

σ^2 – дисперсия нормального распределения lnX;

$N(\mu,\sigma^2)$ – обозначение (условное) как для нормального распределения со средним μ, дисперсией σ^2, так и для соответствующей случайной величины.

Графически плотность вероятности логнормального распределения представлена на рис. 4.

В то же время распределение случайной величины lnX подчиняется нормальному закону распределения и представлено графически на рис. 6.

При логарифмически нормальном распределении рыночная стоимость не симметрична в том смысле, что вероятность отклонения от рыночной стоимости вниз и вверх неодинакова. Более того, вероятность отклонения вверх всегда выше, чем вероятность отклонения вниз – логнормальное распределение имеет крутой левый и пологий правый спуск, т.е. положительную асимметрию. Схематично график плотности вероятности логнормального распределения представлен на следующем рисунке.

[8] «Стохастическая модель ценообразования на рынке недвижимости: формирование логнормальной генеральной совокупности» / Русаков О.В., Ласкин М.Б., Джаксумбаева О.И. // Вестник УМО. 2015. № 5. (https://statecon.rea.ru/jour/article/view/833/813).

«Особенности формирования величины рыночной стоимости недвижимости при логарифмически нормальном распределении цен» /. Ласкин М. Б., Русаков О. В., Джаксумбаева О. И., Ивакина А. А.// Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. Т. 173. № 2 (https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-formirovaniya-velichiny-rynochnoy-stoimosti-nedvizhimosti-pri-logarifmicheski-normalnom-raspredelenii-tsen).

Рисунок 4. График плотности вероятности логнормального распределения

Для примера ниже представлена гистограмма, отражающая плотность распределения удельных цен офисной недвижимости по данным выборки за 2020 г. Как видно, форма распределения явно соответствует логнормальному, а значит для обработки выборки применима соответствующая методология.

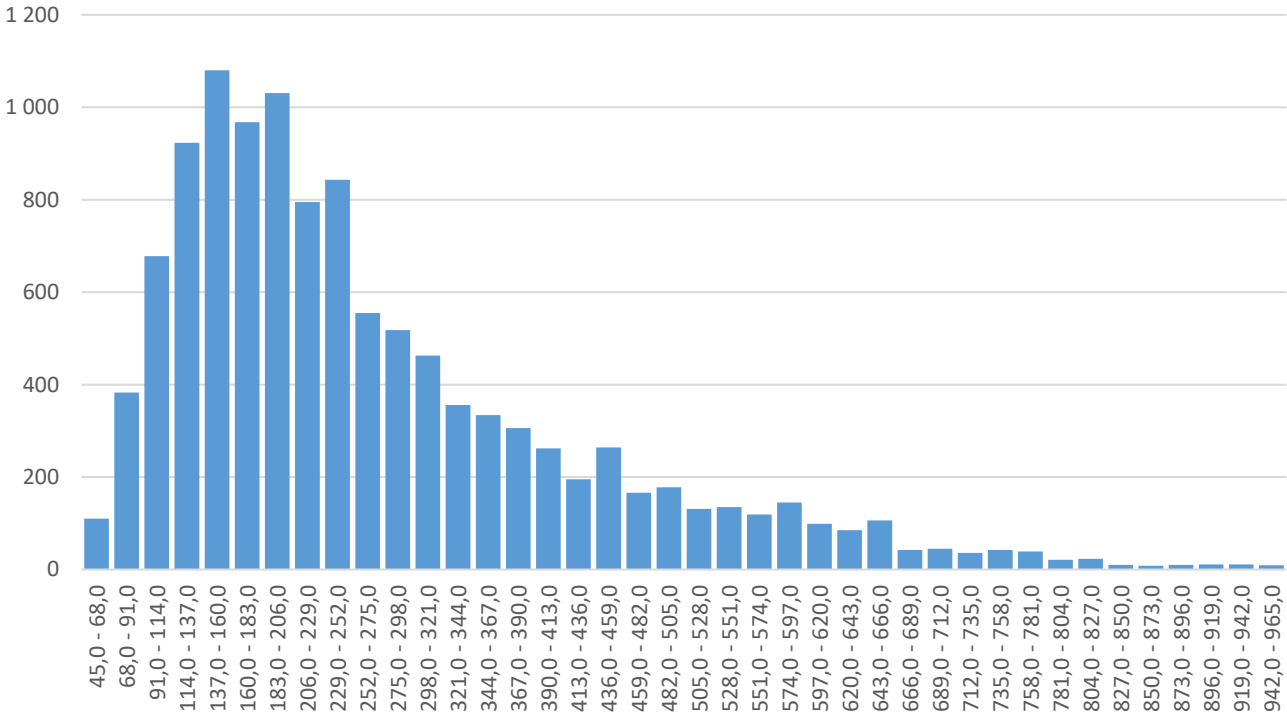


Рисунок 5. График плотности распределения удельных цен офисной недвижимости по данным выборки за 2020 г.

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (далее – ФСО №2), мы делаем вывод о том, что рекомендуемая наиболее вероятная цена – это именно мода распределения, которая корректно и однозначно определяется в результате аппроксимации логнормальным законом.

Учитывая, что случайная величина lnX распределена по *нормальному закону* (см. рис. 6), можно определить границы интервала цен **μ±σ**, в которые попадают 68% всех значений случайной величины lnX. Где **μ** - математическое ожидание (среднее значение) величины lnX, **σ** - среднеквадратическое отклонение величины lnX (см. рис. 6).

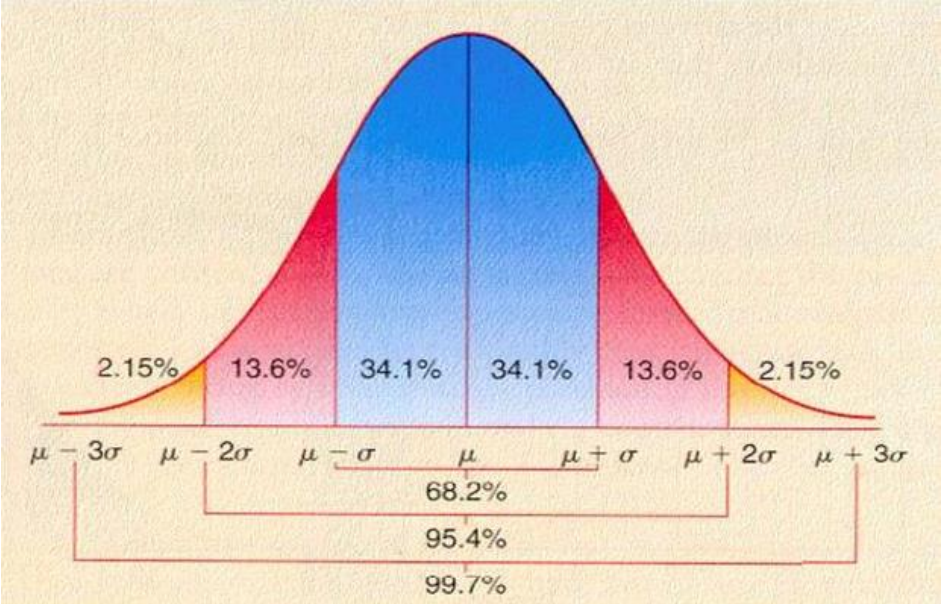


Рисунок 6. График плотности вероятности нормального распределения

Рассчитанные величины моды, нижней и верхней границы интервала цен, включающего в себя 68% всех объектов, за ретроспективный период 2018-2020 гг. по каждой ценовой зоне представлены в таблицах 7-12, где используются следующие понятия и сокращения:

- цена (годовая арендная ставка) – мода логнормального распределения в данной ценовой зоне, *Цз*.
- мин. граница цены (годовой арендной ставки) – нижняя граница интервала цены (годовой арендной ставки), рассчитанная как **μ–σ (**для величины lnX), *Цмин*.
- макс. граница цены (годовой арендной ставки) – верхняя граница интервала цены (годовой арендной ставки), рассчитанная как **μ+σ (**для величины lnX), *Цмакс*.

При расчете «цены (годовой арендной ставки)» для зоны (*Цз*), чтобы получить устойчивое итоговое значение, не учитывались крайние значения выборки – экстремально дешёвые и дорогие объекты. Для этого для каждой зоны дополнительно рассчитывались *предельные значения* ценовых показателей на основе расчета коэффициента отношения «минимальной / максимальной границы к наиболее вероятному значению (моде). (*Цмин/Цз и Цмакс/Цз*). Такие коэффициенты рассчитывались для каждой зоны в отдельности.

Далее для каждой выборки в целом рассчитывались значения медианы полученных для каждой зоны коэффициентов соотношения «минимальной / максимальной границы цены» и самой «цены (годовой арендной ставки)».

В качестве допустимого отклонения от таких медианных коэффициентов соотношения при расчете *предельного значения* было определено значение в 30% для зон ЦАО и 15% для зон в остальных округах Москвы.

Например, в выборке офисных объектов за 2020 г. медианное значение коэффициента соотношения *Цмин/Цз* составило 0,78, медианное значение коэффициента соотношения *Цмакс/Цз* – 1,94, то есть максимальные значения в доверительном интервале в 2,5 раза больше минимальных (1,94/0,78=2,5).

Мы увеличили доверительный интервал, расширив *каждую границу предельного значения* на 30% для зон ЦАО и на 15% для зон вне ЦАО, то есть мы допускаем, что амплитуда колебания значений в выборке может быть больше чем в 2,5 раза – от 0,55 до 2,52 для зон ЦАО и от 0,67 до 2,23 для зон вне ЦАО.

С учетом обратного логарифмирования по статистическим характеристикам выборки (среднее, мода, дисперсия) были рассчитаны итоговые допустимые минимальные и максимальные значения границ интервала. В расчете итоговых значений средних (наиболее вероятных) цен и арендных ставок по каждой зоне учитывались не все объекты в выборке, а только в пределах интервала, описанного выше.

В результате это позволило снизить влияние случайных выбросов на рассчитываемые наиболее вероятные значения цен и ставок аренды за каждый год и сделать итоговые значения цен и арендных ставок более устойчивыми в отношении год к году. Следствием явилось более достоверное определение стоимостных коэффициентов, а также динамики изменения цен год к году в разрезе каждой из зон.

МЕТОДОЛОГИЯ ОБРАБОТКИ И ВЕРИФИКАЦИИ ДАННЫХ ПО КРУПНЫМ ОБЪЕКТАМ

Информационной основой для второго нашего исследования – исследования цен крупных объектов площадью более 5 000 кв. м – являлась сформированная ранее база объектов недвижимости, использованная для подготовки первого выпуска «Исследования ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Москвы за 2018-2020 гг.».

Однако в первом исследовании были проанализированы только объекты площадью менее 5 000 кв. м, поэтому крупные объекты были включены во второе отдельное исследование. К имеющимся ранее объектам из дополнительных публичных источников (аналитические обзоры и статьи, торговые площадки, содержащие в себе информацию по продаже объектов недвижимости) были добавлены новые объекты площадью свыше 5 000 кв. м.

Для этого исследования были сформированы выборки объектов по двум сегментам рынка коммерческой недвижимости – офисной и торговой недвижимости. В выборку включались объекты, которые экспонировались на открытом рынке за период с 2018 по 2020 гг. В данном случае целью исследования были отражение самого факта экспозиции ключевых объектов площадью более 5 000 кв. м с наиболее вероятной ценой продажи, а также тенденций, сложившихся по полученным из исследования объектам.

Первоначальная сформированная исходная база данных состояла из 3 061 объекта, в том числе 1 958 объектов офисного назначения и 1 103 объекта торгового назначения.

Для формирования итоговых рабочих баз данных была произведена обработка (очистка) первоначальной базы данных в три этапа. Первый этап был произведен с помощью уже использованных в первом нашем исследовании автоматизированных методов очистки дублированных объектов. На последующих двух этапах по каждому объекту недвижимости, впрочем, как и поиск и подтверждение исходной информации, проводился в индивидуальном порядке без применения методов автоматизации, когда информация о каждом объекте была тщательным образом найдена, просмотрена и проанализирована.

На первом этапе была использована автоматизированная система очистки повторяющихся объектов исходной базы данных по заданным критериям различия в цене, площади в соответствии с алгоритмом автоматизированной системы с последовательным отбором повторяющихся объектов.

На втором этапе в режиме ручной обработки всех объектов, сформированных после первой очистки, были исключены:

- повторяющиеся объекты, которые не были выявлены в режиме автоматической фильтрации,
- объекты, относящиеся к другим сегментам рынка,
- объекты, представляющие собой часть здания площадью менее 80% здания (объекты, представляющие собой часть здания площадью более 80% здания, из базы данных не исключались).

Общее число повторяющихся объектов составило около 51% от общего исходного объема первоначальной базы данных, помещений – 9% от общего объема, объектов других сегментов рынка – 21% от исходной первоначальной базы данных.

Таким образом, на первом и втором этапе выборки были очищены до 602 объектов по обоим сегментам, в том числе 470 объектов по офисным объектам и 132 по торговым объектам.

На третьем этапе проводился подробный анализ объектов недвижимости в целях достижения более высокой степени достоверности данных, то есть уточнялись ключевые характеристики объектов, информация о цене. Для этого объекты базы данных были проверены и проанализированы по следующим параметрам:

- *Местоположение (округ, район, адрес, соответствие адресу в ЕГРН).* В ходе анализа были выявлены объекты, местоположение которых невозможно идентифицировать по адресу. Такие объекты были исключены из базы данных.
- *Площадь.* Объекты с площадью не соответствующей кадастровой информации были исправлены по данным кадастрового учета по данным ЕГРН. Объекты со значительной разницей в площади из базы данных исключались.
- *Ценовая информация.* На основании собранных данных по трем годам исследования, анализировалась цена предложения по разным годам и выбиралась цена преимущественно на конец 2020 года. По отношению к объектам, в том числе и вновь добавленным в исследование, которые экспонировались только в определённый период, например, только в 2018 году, была использована цена на дату, максимально приближенную к концу всего периода экспозиции. .
- *Текст объявления.* На всех этапах обработки ключевым информационным источником был текст объявления, который и был проанализирован на 2 этапе. На третьем этапе для окончательной отработки был исследован и сравнен текст самого объявления с ключевыми характеристиками объекта (площадь, местоположение, цена объявления, арендопригодная площадь, тип парковки и т.д.), полученными из сторонних источников.
- *Определение географических координат и удаленности от метро.* В данном разделе обзора параметры координат и удаленности от метро определялись в «ручном режиме» – индивидуально, с использованием инструментов Яндекс.Карт.

В результате обработки были также исключены объекты, которые не подлежали точной идентификации по перечисленным выше параметрам, и, соответственно, итоговый объем рабочих баз данных сократился до 185 объектов (6% от общего объема исходных баз данных), в том числе по офисным объектам осталось 140 объектов, по торговым объектам осталось 45 объектов (4% от исходного объема баз данных по торговой недвижимости).

Объем исключенных объектов после всех трех этапах этапе составил 2 876 объектов (94% от первоначального объема базы данных), в том числе по офисной недвижимости удалено 1 818 объектов, по торговой недвижимости удалено 1 058 объектов.

Список крупных офисных и торговых объектов (более 5 000 кв. м), экспонировавшихся в 2018-2020гг.

Таблица 2.13. Бизнес-центры площадью более 5 000 кв. м, выставленные на продажу с 2018 по 2020 гг.

Название	Адрес	Класс объекта	Арендопригодная площадь, GLA	Цена из объявлений, руб.	Округ Москвы
Принципал Плаза	просп. 60-летия Октября, 10А	А	21 042	6 575 000 000	ЮЗАО
Бутик-Офис	Бутиковский пер., д.7	А	4 373	6 551 949 700	ЦАО
Дом Парк Культуры	Зубовский бульв., д.11а	А	6 453	5 400 000 000	ЦАО
Красина, 3	Красина ул., д.3, с.2	А	8 471	4 200 000 000	ЦАО
Искра Парк	Ленинградский пр-т, д.35	А	58 384	23 002 212 352	САО
Аркус 3	Ленинградский пр-т, д.37а, к.4	А	34 305	20 973 225 600	САО
Башня «А» Бизнес-центра Скайлайт	Ленинградский пр-т, д.39, с.79	А	30 316	14 000 000 000	САО
Алкон 2	Ленинградский пр-т, д.70/72	А	25 080	10 151 776 000	САО
Ямъ Плаза	Николоямская ул., д.36, с.1	А	4 609	1 865 840 000	ЦАО
Чайка Плаза 7	Новослободская ул., д.41	А	6 660	2 200 000 036	ЦАО
Аквамарин III, стр. 3	Озерковская наб., д.24	А	12 221	4 608 068 980	ЦАО
Домино	Пятницкая ул., д.74, с.1	А	6 216	2 880 000 000	ЦАО
Чайка плаза V	Тверская ул., д.22/2, к.1	А	6 252	2 200 000 000	ЦАО
Доминион Тауэр	Шарикоподшипниковская ул., д.5	А	10 706	3 500 000 000	ЮВАО
Нэвис	Щепкина ул., д.61/2, с.12	А	11 475	3 708 280 000	ЦАО
Новый Балчуг	Садовническая ул., д.9, с.1	А	11 644	7 999 999 000	ЦАО
Академический	Шестидесятилетия Октября пр-т, д.9, с.2	В+	8 740	3 545 400 000	ЮЗАО
Литис	8 Марта ул., д.12	В+	7 127	1 069 080 000	САО
Мидлэнд Плаза	Арбат ул., д.10	В+	14 000	7 050 000 000	ЦАО
Банный 9	Банный пер., д.9	В+	10 600	1 870 500 000	ЦАО
Буракова 29	Буракова ул., д.29	В+	8 734	1 855 101 600	ВАО
проспект Вернадского, 37к1	проспект Вернадского, 37к1	В+	6 373	2 000 000 000	ЗАО
Волхонка, 6с2	Волхонка ул., д.6, с.2	В+	4 809	3 296 970 000	ЦАО
Дукат плейс II	Гашека ул., д.7	В+	15 088	3 801 065 300	ЦАО
Гоголевский 11	Гоголевский бульв., д.11	В+	8 790	4 419 554 145	ЦАО
Б. Грузинская ул., д. 12, с 2	Грузинская Большая ул., д.12, с.2	В+	5 300	1 003 000 000	ЦАО
Демидов Двор	Демидовский Большой пер., д.12	В+	4 100	1 549 900 800	ЦАО
На Большой Дмитровке (Строение 4,9)	Дмитровка Большая ул., д.32, с.4	В+	5 077	1 540 434 000	ЦАО
Ефремова, 10	Ефремова ул., д.10	В+	9 096	5 379 446 208	ЦАО
Кадашевская набережная, 14, к. 3	Кадашевская наб., д.14, к.3	В+	3 078	2 414 752 000	ЦАО
Кадашёвская набережная, 30	Кадашевская наб., д.30	В+	4 576	2 449 551 598	ЦАО
Кадашевская слобода	Кадашевская наб., д.32/2, с.1	В+	7 682	3 320 693 531	ЦАО
Премьер Плаза	Капранова пер., д.3	В+	20 000	2 600 000 000	ЦАО
Строение Сириус Парк	Каширское шоссе, д.3, к.2, с.16	В+	11 454	1 546 290 000	ЮАО
Спутник	Кожевническая ул., д.10, с.1	В+	6 160	1 400 000 000	ЦАО

Название	Адрес	Класс объекта	Арендопригодная площадь, GLA	Цена из объявлений, руб.	Округ Москвы
Аркус 2	Ленинградский пр-т, д.37а, к. 14, стр. 2	B+	7 727	1 318 788 000	САО
Авион здание 2,3	Ленинградский пр-т, д.47	B+	15 323	2 999 982 595	САО
Слободской Бизнес-центр	Ленинская Слобода ул., д.26, с.28	B+	9 500	1 800 000 000	ЮАО
Лесная ул., 6	Лесная ул., 6	B+	10 490	2 081 111 111	ЦАО
Лесная ул., д.43	Лесная ул., д.43	B+	8 000	950 000 000	ЦАО
Лесная БЦ	Лесной 4-й пер., д.13	B+	4 240	1 201 425 000	ЦАО
1 Жуков	Маршала Жукова пр-т, д.1	B+	15 150	3 620 000 000	СЗАО
проспект Мира, 119с61	Мира пр-т, д.119, с.61	B+	6 197	1 049 000 000	СВАО
Нагорная ул., д.20, к.7	Нагорная ул., д.20, к.7	B+	6 500	3 358 512 000	ЮАО
Кенинк	Нарышкинская аллея, д.5, с.1	B+	9 300	2 500 000 000	САО
Навигатор	Новаторов ул., д.7а, к.2	B+	5 000	814 500 000	ЮЗАО
Даниловский Форт - офисная площадь	Новоданиловская наб., д.10	B+	27 564	4 000 000 026	ЮАО
Газфилд	Обручева ул., д.23, к.3	B+	13 300	3 157 415 722	ЮЗАО
Легион - 1	Ордынка Большая ул., д.40	B+	39 864	9 928 541 168	ЦАО
Основная часть БЦ М. Ордынка ул., д.15	Ордынка Малая ул., д.15	B+	7 654	1 656 000 000	ЦАО
Ина Хаус	Павловский 3-й пер., д.2	B+	10 669	3 996 972 000	ЮАО
Петровка ул., д.24	Петровка ул., д.24	B+	8 532	3 200 000 000	ЦАО
Восток	Плеханова ул., д.15а	B+	10 883	982 900 000	ВАО
Особняк Прохоров	Подсосенский пер., д.30	B+	5 089	1 000 353 401	ЦАО
Пожарский	Пожарский пер., д.13	B+	3 726	5 929 886 370	ЦАО
ул. Профсоюзная, 125к1	Профсоюзная ул., д.125, к.1	B+	6 348	698 000 000	ЮЗАО
РочДел	Рочдельская ул., д.20	B+	6 955	3 626 140 000	ЦАО
Рочдельская, 22	Рочдельская ул., д.22	B+	5 574	1 500 000 000	ЦАО
Кристалл Плаза	Садовническая ул., 14с2	B+	6 024	3 229 857 000	ЦАО
Севастопольский просп., 43Ак2	Севастопольский пр-т, д.43а, к.2	B+	4 211	1 300 000 000	ЮЗАО
Солянка, 13с2	Солянка ул., д.13, с.2	B+	5 077	2 090 000 000	ЦАО
Софийская наб., 30с2	Софийская наб., д.30, с.2	B+	4 222	1 900 080 000	ЦАО
Басманный двор	Спартаковская пл., д.16/15, с.1	B+	9 400	800 000 000	ЦАО
Донской на Орджоникидзе	Орджоникидзе ул., д.11, с.10	B+	4 226	1 000 000 000	ЮАО
Трёхпрудный	Трёхпрудный переулок, 9	B+	11 464	2 500 000 336	ЦАО
Здание Клемансо	Цветной бульв., д.11, с.6	B+	4 600	1 250 000 000	ЦАО
Бульварное кольцо	Чистопрудный бульв., д.17, с.1	B+	5 626	2 966 624 000	ЦАО
Этмиа II, III	Щепкина ул., 31/33	B+	6 950	3 985 772 760	ЦАО
Щипок ул., д.4	Щипок ул., д.4, с.1	B+	5 827	855 001 537	ЦАО
Яковоапостольский	Яково-Апостольский пер., д.12, с.1	B+	6 848	5 378 542 500	ЦАО
Золотой век	Ямского поля 3-я ул., д.18	B+	8 341	3 708 280 000	САО
Основная часть БЦ Европа Билдинг	Брянская ул., д.5	B+	10 300	3 605 000 000	ЗАО
Усачёвский	ул.Усачёва, д.24	B+	9 433	2 398 540 948	ЦАО
ул.Петровка, д.24, стр.1	ул.Петровка, д.24, стр.1	B+	8 532	2 475 092 000	ЦАО
Автозаводская ул., 21 стр. 1	Автозаводская ул., д.21, к.1	B-	5 912	1 193 200 000	ЮАО
Андроньевская, 17	Андроньевская Большая ул., д.17	B-	16 159	2 855 000 000	ЦАО
Балтийский	Балтийская ул., д.15	B-	15 036	1 000 000 000	САО

Название	Адрес	Класс объекта	Арендопригодная площадь, GLA	Цена из объявлений, руб.	Округ Москвы
Басманный парк	Басманный туп., д.6а, с.1 и с.4	B-	11 616	2 900 000 000	ЦАО
Бауманская 11С10а	Бауманская ул., д.11	B-	5 001	1 100 530 062	ЦАО
Большая Грузинская улица, 12с2	Большая Грузинская ул., 12с2	B-	4 469	1 000 000 000	ЦАО
Большая Бронная 23	Бронная Большая ул., д.23, с.1	B-	5 000	1 187 997 810	ЦАО
Варшавский	Варшавское шоссе, д.129, к.2	B-	18 510	2 560 000 000	ЮАО
Варшавское шоссе, д.33	Варшавское шоссе, д.33	B-	10 405	669 480 000	ЮАО
Волгоградский пр-т, д.42, к.12	Волгоградский пр-т, д.42, к.12	B-	7 000	1 018 680 000	ЮВАО
Волкова 20	Волкова Космонавта ул., д.20	B-	6 353	500 000 000	САО
Селигер	Дмитровское шоссе, д.60	B-	13 000	1 500 000 000	САО
Бастион Капитал	Добролюбова ул., д.3	B-	9 500	999 800 000	СВАО
Рогожская Застава	Золоторожский Вал ул., д.11, с.26,27	B-	18 798	1 879 840 000	ЮВАО
Ибрагимова	Ибрагимова ул., д.31, к.1	B-	6 596	570 000 000	ВАО
Семёновский на Ибрагимова	Ибрагимова ул., д.31, к.47	B-	6 134	430 000 000	ВАО
Измайловский Вал, 30	Измайловский Вал ул., д.30	B-	2 870	329 400 000	ВАО
Каланчевская ул., д.29, с.2	Каланчевская ул., д.29, с.2	B-	7 833	1 750 000 000	ЦАО
Кисельный Большой пер., д.17/15	Кисельный Большой пер., д.17/15, с.1	B-	6 614	2 300 000 000	ЦАО
Колодезный пер., д.3	Колодезный пер., д.3, с.25	B-	4 073	450 000 000	ВАО
Кржижановского ул., д. 29	Кржижановского ул., д. 29	B-	17 857	970 000 000	ЮЗАО
ИТКОЛ-Сокол	Ленинградский пр-т, д.80б	B-	9 022	715 000 000	САО
Ленинградское шоссе, д.59	Ленинградское шоссе, д.59	B-	9 322	800 000 000	САО
Омега Плаза 19с1	Ленинская Слобода ул., д.19, с.1	B-	5 897	1 800 452 875	ЮАО
Ленинский пр-т, д.15	Ленинский пр-т, д.15	B-	9 991	2 196 791 250	ЮАО
Гласс Хаус	Люсиновская ул., д.36, с.1	B-	10 461	3 848 480 400	ЦАО
Олимп Бизнес-Парк	Магистральная 2-я ул., д.8а	B-	10 200	1 350 349 000	САО
Монетный двор	Мытная ул., д.46, с.5	B-	6 500	1 675 000 000	ЦАО
Нарвская ул., д.6, с.2	Нарвская ул., д.6, с.2	B-	6 409	1 088 848 082	САО
Неверовского ул., д.9	Неверовского ул., д.9	B-	4 456	560 000 000	ЗАО
ул. Нижегородская, 32с15	Нижегородская ул., д.32, с.15	B-	15 400	1 416 000 000	ЦАО
Никольское	Никольская ул., д.4/5	B-	14 925	6 626 700 000	ЦАО
Новорязанская ул., д.8А	Новорязанская ул., д.8А	B-	16 000	1 800 000 000	ЦАО
Образцова, 14	Образцова ул., д.14	B-	9 600	3 480 768 300	СВАО
Огородный	Огородный пр-д, д.5а, с.1	B-	13 100	1 310 000 000	СВАО
Окружной	Окружной пр-д, д.19	B-	7 800	741 332 000	ВАО
Переведеновский пер., д.13-18	Переведеновский пер., д.13, с.18	B-	6 519	368 734 047	ЦАО
Потаповский	Потаповский пер., д.5, с.4	B-	5 009	1 000 006 371	ЦАО
Привольная ул., д.8	Привольная ул., д.8	B-	6 146	420 000 000	ЮВАО
Сретенка, 18	Просвирин пер., д.4	B-	3 550	2 599 999 999	ЦАО
Новорогожский	Рабочая ул., д. 93с2	B-	13 500	1 840 794 800	ЦАО
АЛМ на 4-м Рощинском проезде	Рощинский 4-й пр-д, д.19	B-	7 903	1 929 712 200	ЮАО
Юнион центр II	Рязанский пр-т, д.24, с.2	B-	9 000	2 363 340 000	ЮВАО

Название	Адрес	Класс объекта	Арендопригодная площадь, GLA	Цена из объявлений, руб.	Округ Москвы
Садовническая ул., д.15, к.2	Садовническая ул., д.15, к.2	B-	15 372	1 455 000 000	ЦАО
Деловой центр Серебрякова (6)	Серебрякова пр-д, д.6	B-	6 937	696 300 000	СВАО
Савеловград	Складочная ул., д.1, с.15	B-	7 368	750 000 000	СВАО
Спартаковская 2	Спартаковская ул., д.2а, с.1	B-	8 661	821 040 000	ЦАО
Берта Хауз	Старопименовский пер., д.18	B-	7 754	1 855 492 500	ЦАО
Салют	Сущевская ул., д.27, с.1	B-	9 072	1 846 700 000	ЦАО
Экоофис	Тверская ул., д.9, с.7	B-	4 968	1 400 000 000	ЦАО
Премьер	Тимирязевская ул., д.1	B-	15 418	2 627 377 380	САО
наб. Академика Туполева, 15к29	Туполева Академика наб., д.15, к.29	B-	13 956	1 300 000 000	ЦАО
Шлюзовая наб., д. 8	Шлюзовая наб., д.8, с.2	B-	14 000	2 220 000 000	ЦАО
Шухова 14	Шухова ул., д.14	B-	12 223	1 560 000 000	ЮАО
Ямского поля 1-я ул., д.15	Ямского поля 1-я ул., д.15	B-	4 227	600 000 000	САО
Окружной пр., д. 19	Окружной проезд, 19	B-	7 800	781 000 000	ВАО
Большая Тульская ул., 43	Большая Тульская ул., 43	B-	5 521	599 000 000	ЮАО
Волгоградский пр-т, д.42, к.7	Волгоградский пр-т, д.42, к.7	C	4 885	600 000 000	ЮВАО
Городская ул., д.8	Городская ул., д.8	C	6 618	450 397 000	ЮАО
Волжский	Грайвороновская ул., д.23	C	7 870	1 300 000 000	ЮВАО
Прииск	Магистральный 1-й туп., д.10, к.1	C	7 971	847 886 955	САО
ул. Мневники, 6	Мневники ул., д.6	C	3 985	1 020 000 000	СЗАО
Мосфильмовская ул., д.35	Мосфильмовская ул., д.35	C	7 986	1 522 079 925	ЗАО
Мурановская ул., д.5	Мурановская ул., д.5	C	6 618	342 000 000	СВАО
Мытищинская 1-я ул., д.3, с.1	Мытищинская 1-я ул., д.3, с.1	C	4 533	296 000 000	СВАО
Нагорная ул., д.20, с.1	Нагорная ул., д.20, с.1	C	7 133	455 000 000	ЮЗАО
Наметкина ул., д.10а	Наметкина ул., д.10а	C	5 005	3 060 000 000	ЮЗАО
Подъемная ул., д.14	Подъемная ул., д.14	C	5 136	300 000 000	ЮВАО
1-й Силикатный проезд, 14	Силикатный 1-й пр-д, д.14	C	7 986	680 000 000	СЗАО
Варшавское шоссе, 14С14	Варшавское шоссе, д.14, с.14	C	8 740	809 250 000	ЮАО
ИТОГО	**144 объекта**		**1 390 846**	**370 031 170 280**	

Таблица 2.14. Торговые центры площадью более 5 000 кв. м, выставленные на продажу с 2018 по 2020 гг.

Название	Адрес	Масштаб	Арендопригодная площадь, GLA	Цена из объявлений	Округ Москвы
ТЦ На Беговой	Хорошевское шоссе, д.16, с.3	Окружной	10 620	1 800 000 000	САО
ТЦ Декстр	МКАД 78-й км, д.14	Окружной	15 128	1 500 000 000	САО
ТЦ Перовский	Свободный пр-т, д.33	Окружной	17 000	3 600 000 000	ВАО
ТЦ СпортХит	Сколковское шоссе, д.31, с.1	Окружной	24 549	3 085 000 000	ЗАО
ТРЦ Галеон	Ленинский пр-т, д.123к1	Окружной	14 000	2 000 000 000	ЮЗАО
ТРЦ Речной	Фестивальная ул., д.2б	Окружной	20 000	1 624 000 000	САО
ТЦ Экстрим	Смольная ул., д.63Б	Окружной	28 056	4 395 187 300	САО
ТРЦ ВиВа	Поляны ул., д.8	Окружной	22 000	2 000 000 000	ЮЗАО
ТРЦ Миля	улица Генерала Кузнецова, 22	Окружной	17 200	3 500 000 000	ЮВАО
ТРЦ Азовский	Азовская ул., д.24, к.3	Окружной	16 245	1 500 000 000	ЮЗАО
МФК Водный	Головинское шоссе, д.5, к.1	Окружной	31 300	9 000 000 000	САО
ТЦ Можайский двор	Можайское шоссе, д.58	Окружной	51 000	4 469 972 000	ЗАО
ТРЦ Мегаполис	Андропова пр-т, д.8	Окружной	48 000	18 423 625 000	ЮАО
ТРЦ Облака	Ореховый бульв., д.22а	Окружной	42 489	6 500 000 000	ЮАО
ТЦ Никольский Пассаж	Ветошный пер., д.9	Районный	5 010	1 500 000 000	ЦАО
ТРЦ Персей для детей	Россошанская ул., д.6	Районный	5 110	317 999 999	ЮАО
ТЦ Корабль	Воротынская ул., д.18	Районный	5 512	497 959 592	СЗАО
ТЦ Матрица	Осенний бульв., д.7, к.1	Районный	5 570	1 599 807 555	ЗАО
ТЦ Изумруд	Пришвина ул., д.3г	Районный	5 627	577 000 000	СВАО
ТЦ Метромаркет на Соколе	Ленинградский пр-т, д.76	Районный	4 925	1 680 000 000	САО
ТЦ Царицыно	Луганская ул., д.10	Районный	5 868	980 000 000	ЮАО
ТЦ Шолохов	Шолохова ул., д.5, к.2	Районный	4 682	1 150 000 000	ЗАО
Милашенкова ул., д. 4, с.7	Милашенкова ул., д.4, с.7	Районный	6 973	697 340 000	СВАО
ТЦ Мегацентр Италия	Пилюгина Академика ул., д.10	Районный	6 973	1 700 000 000	ЮЗАО
ТЦ Компас	Красная Сосна ул., д.2а	Районный	5 600	743 463 000	СВАО
ТЦ на Севастопольском проспекте, 28к2	Севастопольский пр-т, д.28, к.2	Районный	8 983	1 950 000 000	ЮЗАО
ТЦ на ул. Намёткина, 3	Наметкина ул., д.3	Районный	8 449	500 000 000	ЮЗАО
ТЦ Ковчег	Митинская ул., д.36, к.1	Районный	6 650	1 700 000 000	СЗАО
ТЦ на Варшавском шоссе, 143	Варшавское шоссе, 143А	Районный	9 079	1 200 000 000	ЮАО
ТЦ Солнечный	Боровское шоссе, д.6	Районный	9 063	1 250 000 064	ЗАО
ТЦ Краснопрудный	Краснопрудная ул., д.15	Районный	9 945	2 000 000 000	ЦАО
ТЦ Эгомолл	Дежнева пр-д, д.21	Районный	9 635	1 950 000 000	СВАО
Торгово-офисный комплекс Садовая Галерея	Сухаревская Малая пл., д.12	Районный	8 316	3 300 000 000	ЦАО
ТЦ Столица	Солнцевский пр-т, д.21	Районный	9 850	2 200 000 000	ЗАО
ТЦ Бухарест	Каховка ул., д.27	Районный	13 741	1 800 000 000	ЮЗАО
ТЦ Премьера	Вернадского пр-т, д.105	Районный	8 986	1 200 000 000	ЗАО
ТЦ Алфавит	Куликовская ул., д.6	Районный	14 178	1 150 000 000	ЮЗАО
ТЦ Триумфальный	Вавилова ул., д.66	Районный	9 000	1 200 000 000	ЮЗАО

Название	Адрес	Масштаб	Арендопригодная площадь, GLA	Цена из объявлений	Округ Москвы
ТЦ Круг	Старокачаловская ул., д.5а	Районный	10 000	2 500 000 000	ЮЗАО
ТЦ Гвоздь	Волоколамское шоссе, д.103	Районный	11 500	1 238 999 000	СЗАО
ТЦ Измайловский пассаж	Измайловское шоссе, д.71а	Районный	13 735	1 511 111 111	ВАО
ТЦ У Речного	Фестивальная ул., д.13, к.1	Районный	9 670	4 000 000 000	САО
ТРЦ Щука	Щукинская ул., д.42	Окружной	41 000	10 422 042 000	СЗАО
Универмаг Цветной	б-р. Цветной, д. 15, строен. 1	Окружной	12 441	4 202 000 000	ЦАО
Ривьера (Ривер Молл)	Автозаводская улица, 18	Региональ-ный	100 000	9 965 000 000	ЮАО
ТЦ Гименей	ул. Большая Якиманка, д. 22	Районный	6 100	3 190 000 000	ЦАО
ТЦ на ул. Череповецкая, 18	ул. Череповецкая, 18	Районный	5 170	688 000 000	СВАО
ИТОГО	**47 объектов**		**754 927**	**133 958 506 621**	

VALRUS

Рабочая группа

Павел Карцев

Генеральный директор

Андрей Канивец

Оценщик I категории

Ринат Абдуллин

Оценщик III категории

ООО "Консалтинговая компания Карцева "ВАЛРУС"

101000, г. Москва, Архангельский пер., д. 6, стр. 1
тел. +7(495) 795-10-65; e-mail: info@valrus.com
www.valrus.com