

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | РОССИЯ

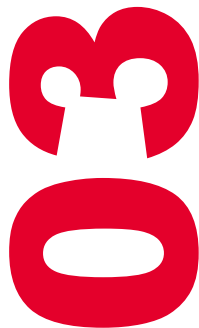
# #MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield

---

**III КВАРТАЛ 2015**

Шаблон документа разработан в «Герань и Партнеры»

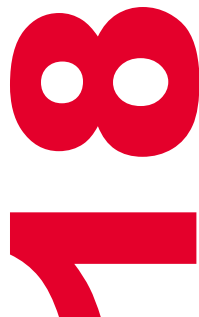


## РАЗДЕЛ 1 ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

---

Макроэкономический  
прогноз и основные факторы  
и тенденции

- 04 | Макроэкономика
- 09 | Рынки капитала



## РАЗДЕЛ 2 КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

---

Анализ сегментов  
коммерческой недвижимости

- 18 | Офисная недвижимость
- 27 | Торговая недвижимость
- 36 | Складская недвижимость



## РАЗДЕЛ 3 ПРИЛОЖЕНИЯ

---

Индикаторы и справочные  
данные

- 45 | Индикаторы рынка
- 47 | Условия аренды



## РАЗДЕЛ 4 НАША КОМАНДА

---

Контактная информация  
команды отдела  
Исследований рынка  
русского офиса  
Cushman & Wakefield

ПРОГНОЗ

# ПРОГНОЗ

В четвертом квартале мы ожидаем снижение деловой активности в секторе в2в. Потребители в преддверии новогодних праздников будут пытаться компенсировать выпадающие доходы за счет кредитов, однако, скорее всего, предновогодние продажи окажутся ниже, чем ожидает большинство игроков.

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ПОИСКАХ ДНА

После масштабной коррекции начинается консолидация рынка. Арендные ставки стабилизируются, деловая активность снижается.

Сегодня на рынке недвижимости действует два фактора: **репрайсинг**, вызванный **девальвацией**, и коррекция под давлением избыточного предложения при дефиците спроса.

В четвертом квартале рынок будет пытаться нащупать **дно** в условиях новой реальности. Мы полагаем, что техническим (если ориентироваться на индикаторы) дном рынка станет первый квартал 2016г.

Что касается инвестиционной активности, то мы уже отмечаем всплеск интереса к подешевевшим активам со стороны иностранных инвесторов, и в ближайшие месяцы инвесторам предстоит сформировать бизнес-модели инвестирования в т. н. **«рублевые» активы**.

# МАКРО- ЭКОНОМИКА

В базовом сценарии ухудшены показатели развития промышленности и экономики в целом, однако прогноз развития потребительского рынка скорректирован вверх. Консервативный сценарий предусматривает сжатие экономики на 0,9% в 2016 г.

## РОСТ ВВП

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
-3,3% ▼	0,7%* ▼	2,3% —	2,4% —

\* Промежуточный пересмотр прогноза 8 октября 2015 г.



## ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ ОТ АВГУСТА 2015

БАЗОВЫЙ ПРОГНОЗ И ИЗМЕНЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С  
МАЙСКИМ ПРОГНОЗОМ

### ЦЕНА НА НЕФТЬ (USD/БАРРЕЛЬ)

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
53* ▲	50* ▼	52* ▲	55* ▼

### КУРС ВАЛЮТ (ЦБ РФ/USD)

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
61* ▼	63,3* ▼	63,1* ▼	62,5* ▼

### ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ (РЕАЛЬНЫЙ)

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
-7,8% ▲	1,9% ▲	3,2% ▲	3,9% ▲

### ИНФЛЯЦИЯ НА КОНЕЦ ГОДА

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
12,2%* ▲	6,4%* ▼	6% ▼	5,1% —

### РЕАЛЬНАЯ ЗАРПЛАТА

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
-7,7% ▲	1,2% ▼	3,5% ▲	3,6% ▼

Цветовая кодировка пересмотра прогноза

▼ Ухудшен ▲ Улучшен — Не изменен

## КРАТКИЙ ОБЗОР

# СТРУКТУРНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЭКОНОМИКЕ ПРИВЕДУТ К ИЗМЕНЕНИЮ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

13%

август 2015

ИНДЕКС ЦЕН  
ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ЗА  
12 МЕСЯЦЕВ

15%

август 2015

ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ  
ИНФЛЯЦИЯ ЗА 12  
МЕСЯЦЕВ

До 2018 г. в России ожидаются низкие темпы роста экономики на фоне относительно низкой инфляции. Для рынка недвижимости это означает переход от модели экстенсивного развития и крупномасштабных проектов к тонкой настройке концепций и долгосрочным бизнес-моделям.

Основной задачей для отрасли в 2016-2018 гг. будет не столько создание нового продукта, сколько поиск инвестиционных идей. Государственные инфраструктурные проекты являются одной из таковых. Ещё одно возможное направление деятельности – малоформатная торговля и развитие общественных пространств.

## ПРОГНОЗ РОСТА ВВП



## ИНФЛЯЦИЯ



## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

# ЦИКЛ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ ЗАКОНЧИЛСЯ

Доля добывающей промышленности в экономике России увеличивается.

# 4

года

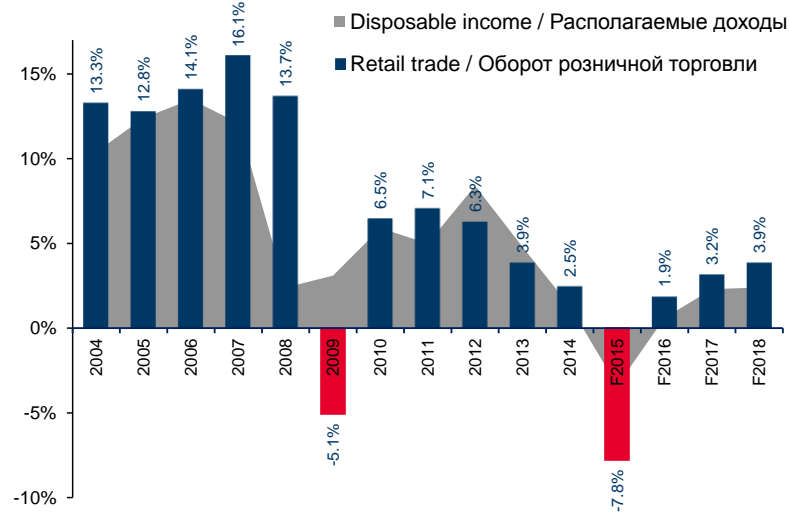
**НЕОБХОДИМО ДЛЯ  
ВОЗВРАТА К  
ПОКАЗАТЕЛЯМ 2014 г.**

# 16

тысяч рублей в  
месяц

**ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ  
ТОРГОВЛИ НА ДУШУ  
НАСЕЛЕНИЯ**

## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК РОССИИ



В третьем квартале снижение заработных плат компенсировалось за счет продажи валюты населением. Это позволило удержать спрос на потребительские товары.

Однако, скорее всего, этот ресурс будет исчерпан к зиме, и мы увидим очередную волну спада потребительской активности. Эффект от девальвации рубля будет сохраняться в течение всего года. Более дорогие товары будут заменяться дешевыми аналогами. Спад на потребительском рынке приведет к дополнительному снижению занятости и доходов в потребительском секторе.

Источник: Минэкономразвития

## БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

Кредитный рынок оживает

# 15,8%

Средняя процентная ставка

ПО КРЕДИТАМ  
СВЫШЕ 1 ГОДА

# 2,7

тыс. долл. США

СРЕДНИЙ ДОЛГ  
ДОМОХОЗЯЙСТВА

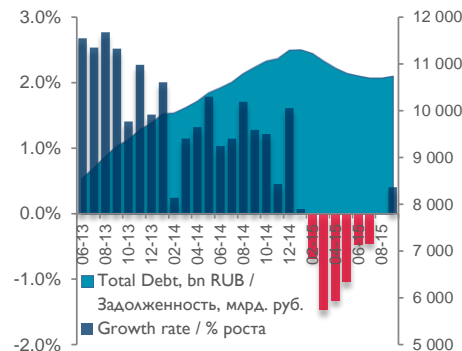
#MARKETBEAT | III КВАРТАЛ 2015

Задолженность домохозяйств в России снижается с начала 2015г. К августу закредитованность стабилизировалась на уровне \$2700 на домохозяйство. Мы полагаем, что в четвертом квартале кредитование несколько оживится, так как население будет пытаться компенсировать выпадающие доходы.

Накопления продолжают расти, хотя темпы роста несколько снизились благодаря небольшому укреплению рубля. Доля просроченной задолженности продолжает расти и вплотную приблизилась к 8%. На фоне снижающихся объемов кредитования это свидетельствует об ухудшении кредитных портфелей.

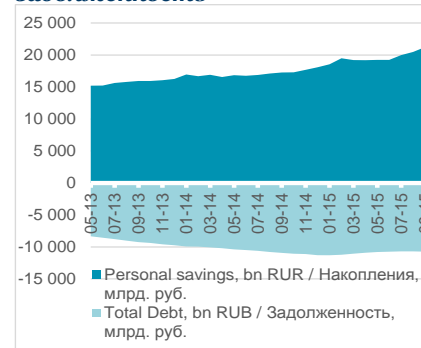
### ПОКАЗАТЕЛИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Динамика текущей задолженности

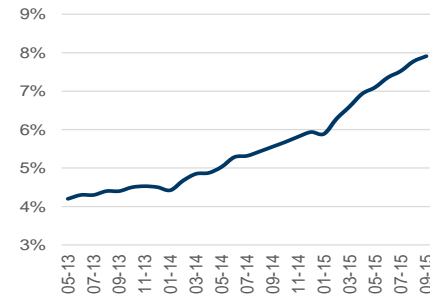


Источник: ЦБ РФ

Накопления и задолженность



Доля просроченной задолженности



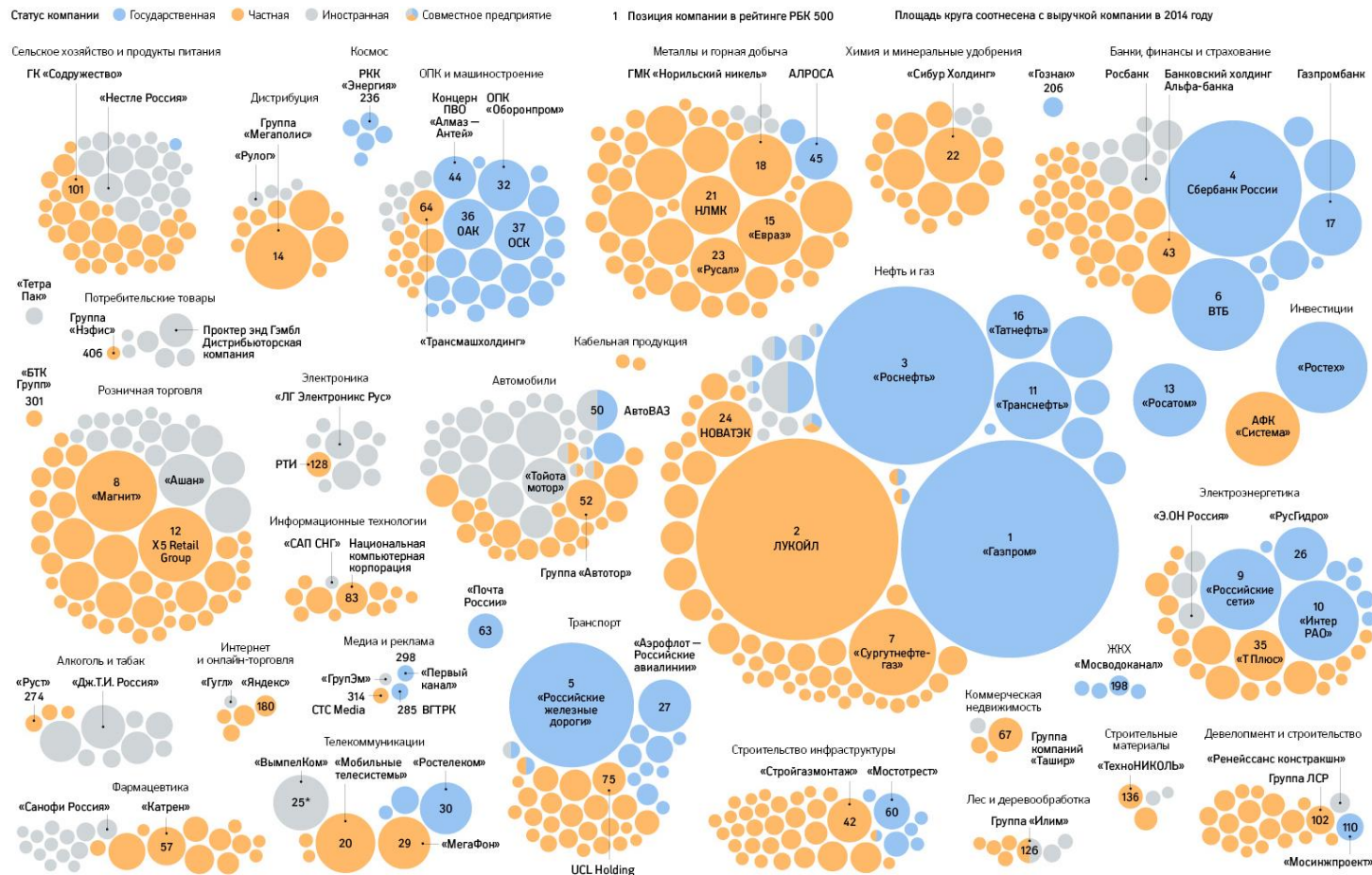
ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CUSHMAN & WAKEFIELD | 7



# 80%

**ВВП России  
обеспечиваются  
500 крупнейшими  
компаниями**

## ВЫСОКАЯ ЦЕНТРАЛИЗАЦИЯ ЭКОНОМИКИ





# РЫНКИ КАПИТАЛА

## ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ

**2015 г.**  
I кв. — III кв.

**2,0**  
млрд долл. США

**2015 г.**  
прогноз

**2,5**  
млрд долл. США

**2016 г.**  
прогноз

**2,0**  
млрд долл. США

## ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ

**2015 г.**

**2,5**

млрд долл. США

**2016 г.**

**2,0**

млрд долл. США

## ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ

**2015 г.**

**2,0**

млрд долл. США

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ-СЕКМЕНТЕ

### ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ

**II КВ. 2015 г.**

**11%**

**III КВ. 2015 г.**

**11%**

### ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

**II КВ. 2015 г.**

**11%**

**III КВ. 2015 г.**

**11%**

### СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ

**II КВ. 2015 г.**

**13%**

**III КВ. 2015 г.**

**13%**

Источник: Cushman & Wakefield

## ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ СТАБИЛИЗИРУЕТСЯ

Ожидаемый суммарный объём инвестиций в 2016 г. – 2,0 млрд долл. США.  
Прогноз на 2015 г. остается на уровне 2,5 млрд долл. США.

# 2000

млн долл. США

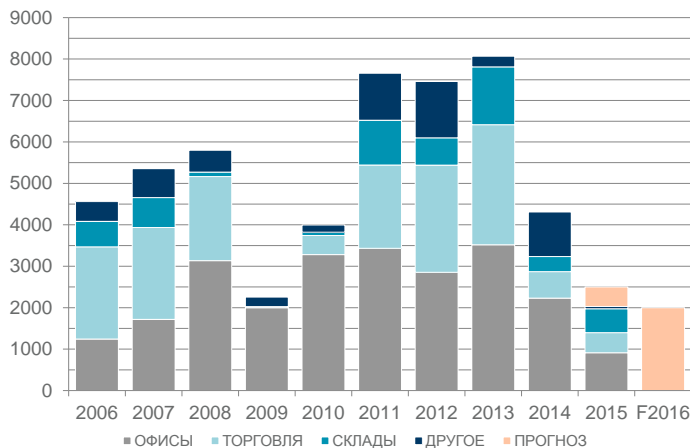
**ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЁМ  
ИНВЕСТИЦИЙ В 2016 Г.**

# 2030

млн долл. США

**ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЁМ  
ИНВЕСТИЦИЙ В 2015 Г.**

**ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ ПО СЕГМЕНТАМ,  
МЛН ДОЛЛ. США**



За первые три квартала 2015 г. суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 2,0 млрд долл. США, что сравнимо с объёмом инвестиций за аналогичный период 2010 г. Мы по-прежнему ожидаем, что инвестиции по итогам 2015 г. составят 2,5 млрд долл. США. В 2016 г. мы прогнозируем дальнейшее замедление темпов падения инвестиционной активности, ожидая суммарный объём инвестиций на уровне 2,0 млрд долл. США, что примерно соответствует активности рынка в 2009г. В 2016 г. мы увидим на рынке появление новых игроков из разных стран, привлеченных подешевевшими активами. Поэтому не исключено значительное оживление инвестиционного рынка в конце 2016 – начале 2017.

Источник: Cushman & Wakefield

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

# СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ОСТАЛИСЬ НА ПРЕЖНЕМ УРОВНЕ

# 11%

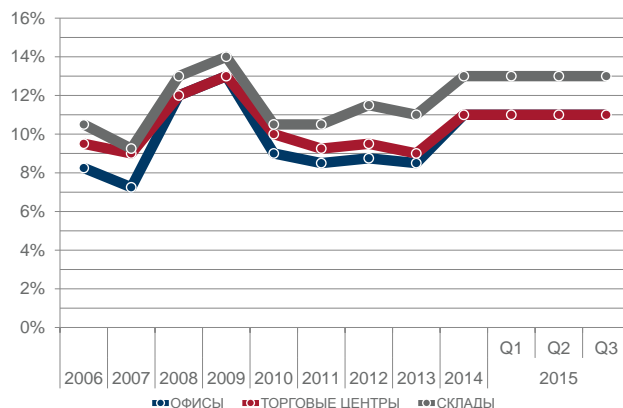
**СТАВКА  
КАПИТАЛИЗАЦИИ  
ДЛЯ ОФИСНЫХ  
ОБЪЕКТОВ**

# 11%

**КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА  
ЦБ РФ**

Третий квартал подряд мы оставляем неизменной нашу оценку ставок капитализации – 11,00% для офисных объектов, 11,00% для торговых центров, 13,00% для складских помещений. Ставки капитализации применимы для объектов высшего качества с арендным потоком, номинированным в валюте. Однако, под давлением арендаторов все меньшее число объектов остается в «долларовой зоне».

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, %



11 сентября 2015 г. Банк России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 11,00% годовых, учитывая увеличение инфляционных рисков при сохранении рисков существенного охлаждения экономики. Предыдущее изменение ключевой ставки имело место в августе 2015 г. – ставка была понижена с 11,50% до 11,00%.

## КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА ЦБ РФ, СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ЦБ РФ



СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ | ПО СЕГМЕНТАМ НЕДВИЖИМОСТИ

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛА НАИБОЛЬШУЮ УСТОЙЧИВОСТЬ

Около половины суммарного объёма инвестиций традиционно пришлось на офисный сегмент.

**913**

млн долл. США

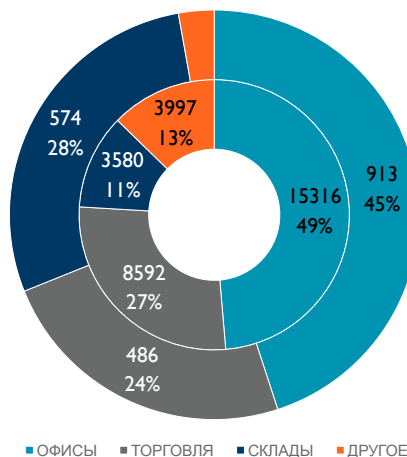
**ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ  
В ОФИСНУЮ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

**57**

млн долл. США

**ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ  
В ГОСТИНИЧНО-  
РЕКРЕАЦИОННУЮ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

**СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ, МЛН ДОЛЛ. США**  
2015  
2010 – 2014  
ВНЕШНИЙ РЯД ДАННЫХ  
ВНУТРЕННИЙ РЯД ДАННЫХ



За первые три квартала 2015 г. суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 2,0 млрд долл. США. Почти в половине сделок (913 млн долл. США или 45%) традиционно фигурировали объекты офисной недвижимости. Складской недвижимости удалось привлечь объём инвестиций, сравнимый со средним за последние пять лет. В сочетании со значительным сокращением общего объёма инвестиций это привело к почти трёхкратному увеличению доли складской недвижимости в общем объёме – с 11% до 28%. Доля складской недвижимости выросла в том числе и за счёт оттока средств из гостинично-рекреационного сегмента, привлёкшего лишь 57 млн долл. США.

## СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ | ПО ПРОИСХОЖДЕНИЮ КАПИТАЛА

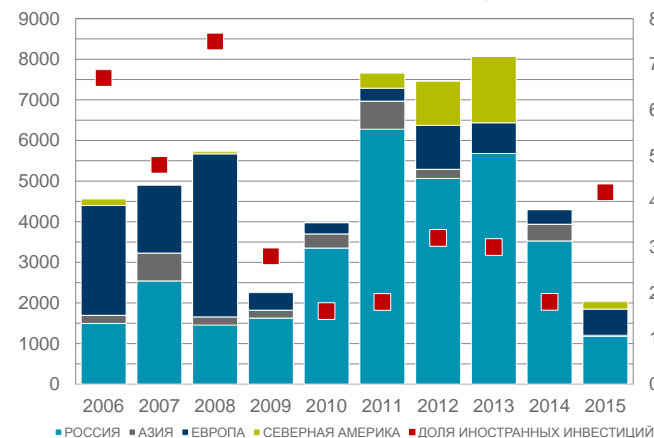
# ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ДОЛЯ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ

За первые три квартала 2015 г. российские и иностранные компании инвестировали в коммерческую недвижимость 1182 и 848 млн долл. США соответственно.

# 42%

**ДОЛЯ  
ИНОСТРАННОГО  
КАПИТАЛА**

**ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ПО ПРОИСХОЖДЕНИЮ КАПИТАЛА, МЛН ДОЛЛ. США, ДОЛЯ ИНОСТРАННОГО КАПИТАЛА, %**



По результатам девяти месяцев 2015 г. доля иностранного капитала в общем объеме инвестиций составила 42%. Большую долю иностранные инвестиции составляли лишь в 2006 – 2008 гг. В течение первых трёх кварталов 2015 г. наиболее активными были европейские компании. Их суммарные инвестиции составили 644 млн долл. США, что почти на 100 млн долл. США больше среднего за прошедшую пятилетку значения. Северо-американские инвесторы – кроме компании Hines – занимают выжидательную позицию. Несмотря на потенциальный интерес к российской коммерческой недвижимости со стороны азиатских инвесторов и близкие к завершению переговоры о приобретении торговых центров, доля сделок, закрытых компаниями из Азии, по-прежнему мала.

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ДОЛЯ ЕВРОПЕЙСКИХ И АМЕРИКАНСКИХ КОМПАНИЙ В ОФИСНОМ СЕКТОРЕ – БОЛЕЕ 60%

За три первых квартала 2015 г. объём инвестиций в офисную недвижимость составил 913 млн долл. США.

# 352

млн долл. США

**ОБЪЁМ МЕСТНЫХ  
ИНВЕСТИЦИЙ**

# 561

млн долл. США

**ОБЪЁМ  
ИНОСТРАННЫХ  
ИНВЕСТИЦИЙ**

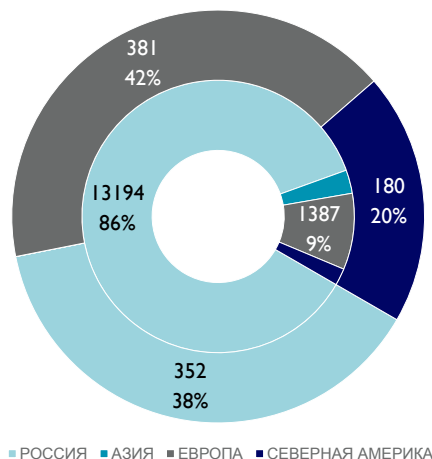
## ИНВЕСТИЦИИ В ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, МЛН ДОЛЛ. США

2015

2010 – 2014

ВНЕШНИЙ РЯД ДАННЫХ

ВНУТРЕННИЙ РЯД ДАННЫХ



За первые три квартала 2015 г. объём инвестиций в офисную недвижимость составил 913 млн долл. США (45% от общего объёма). Как показывают наблюдения, качественные офисные помещения стабильно привлекают до половины всех инвестиций. Результаты первых девяти месяцев 2015 г. подтверждают эту тенденцию. Примечательным является факт инвестирования более трёх пятых этой суммы иностранными компаниями, чья доля в сегменте за прошедшую пятилетку не превышала пятнадцати процентов.

Источник: Cushman & Wakefield



## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ИНТЕРЕС ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ К ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОГРАНИЧЕН

За три первых квартала 2015 г. объём инвестиций в торговую недвижимость составил 486 млн долл. США.

# 456

млн долл. США

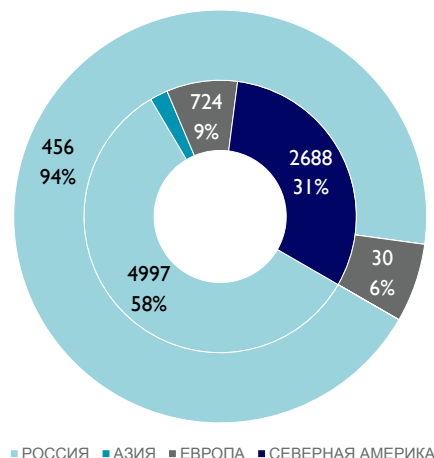
**ОБЪЁМ МЕСТНЫХ  
ИНВЕСТИЦИЙ**

# 30

млн долл. США

**ОБЪЁМ  
ИНОСТРАННЫХ  
ИНВЕСТИЦИЙ**

**ИНВЕСТИЦИИ В ТОРГОВУЮ  
НЕДВИЖИМОСТЬ, МЛН ДОЛЛ. США**  
2015  
ВНЕШНИЙ РЯД ДАННЫХ  
2010 – 2014  
ВНУТРЕННИЙ РЯД ДАННЫХ



Источник: Cushman & Wakefield

За первые три квартала 2015 г. торговая недвижимость привлекла инвестиций на сумму 486 млн долл. США. Можно уверенно констатировать максимальное падение объёма инвестиций в данный сегмент по сравнению с пятью прошедшими годами. Нестабильная экономическая ситуация, требующая от покупателей более ответственного подхода к трате денег, а также высокая доля вакантных площадей превращают торговые центры в актив с плохо предсказуемым финансовым поведением. В данной ситуации инвесторы предпочитают занять выжидательную позицию. Иностранные же компании в моменте практически потеряли интерес к инвестированию в объекты торговой недвижимости.

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# 52% ИНВЕСТИЦИЙ В СКЛАДСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРИНАДЛЕЖАТ РИТЕЙЛЕРАМ

За три первых квартала 2015 г. объём инвестиций в складскую недвижимость составил 574 млн долл. США.

# 341

млн долл. США

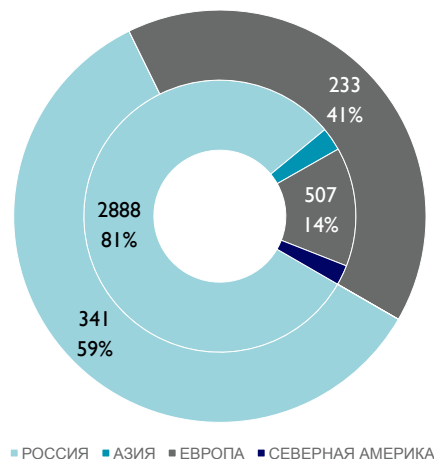
**ОБЪЁМ МЕСТНЫХ  
ИНВЕСТИЦИЙ**

# 233

млн долл. США

**ОБЪЁМ  
ИНОСТРАННЫХ  
ИНВЕСТИЦИЙ**

**ИНВЕСТИЦИИ В СКЛАДСКУЮ  
НЕДВИЖИМОСТЬ, МЛН ДОЛЛ. США**  
2015                      ВНЕШНИЙ РЯД ДАННЫХ  
2010 – 2014            ВНУТРЕННИЙ РЯД ДАННЫХ



Источник: Cushman & Wakefield

Складская недвижимость – единственный сегмент, объём инвестиций в который по итогам года может сравняться со средним за прошедшую пятилетку. За девять месяцев 2015 г. суммарный объём инвестиций составил 574 млн долл. США, включая сделку по продаже складского комплекса ПНК-Чехов, претендующую на звание крупнейшей в сегменте. Эксперты считают текущие цены близкими к минимальным. Ожидаемый рост цены делает текущий момент оптимальным для долгосрочных инвестиций. Существенный объём инвестирован местными и европейскими ритейлерами, приобретавшими складские помещения как для собственного использования, так и в инвестиционных целях. Более двух пятых суммарного объёма инвестиций пришлось на европейские компании. На данный момент азиатские и американские компании от инвестиций воздерживаются.

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ

**56% СУММАРНОГО ОБЪЁМА ИНВЕСТИЦИЙ  
ПРИХОДЯТСЯ НА СДЕЛКИ СТОИМОСТЬЮ БОЛЕЕ  
100 МЛН ДОЛЛ. США**

**250**

млн долл. США  
**МАКСИМАЛЬНАЯ  
СУММА СДЕЛКИ**

**КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ, МЛН ДОЛЛ. США**

КВАРТАЛ	СЕГМЕНТ	ОБЪЕКТ		ИНВЕСТИТОР	СУММА
Q1	ОФИСЫ	ЭРМИТАЖ ПЛАЗА	EASTERN PROPERTY HOLDINGS		195
Q3	ОФИСЫ	МЕТРОПОЛИС С	PPF GROUP / HINES		190
Q1	ОФИСЫ	МЕТРОПОЛИС А	PPF GROUP / HINES		170
Q2	ОФИСЫ	МЕРСЕДЕС-БЕНЦ ПЛАЗА	РЕГИОН ГК		85
Q3	ТОРГОВЛЯ	МОДНЫЙ СЕЗОН	КОМПЛЕКСНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ		250
Q2	ТОРГОВЛЯ	ОЛИМП	MAJOR		40
Q2	ТОРГОВЛЯ	Л-153	АШАН		30
Q2	СКЛАДЫ	ПНК – ЧЕХОВ	ГРУППА БИН		> 200
Q1	СКЛАДЫ	ЮЖНЫЕ ВРАТА	ЛЕРУА МЕРЛЕН		110
Q3	СКЛАДЫ	ПНК – ЧЕХОВ 2	АДИДАС		95
Q1	СКЛАДЫ	ПНК – БЕКАСОВО	ДЕТСКИЙ МИР		71

Источник: Cushman & Wakefield

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Офисный рынок продолжает испытывать негативное влияние экономической ситуации. Спрос на новые офисные помещения немного растет, но он недостаточен для каких-либо значительных положительных изменений.

## СТАВКИ АРЕНДЫ

КЛАСС А	КЛАСС В	КЛАССЫ А и В
\$580 ▼	\$298 ▼	\$382 ▼

## ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

**15,64**

МЛН КВ. М

ОБЩИЙ ОБЪЕМ  
ОФИСОВ

**3**

МЛН КВ. М  
ПЛОЩАДЬ СВОБОДНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ

**19,1 %**

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

**464 000** КВ. М ▼

## ПОГЛОЩЕНИЕ

**-127 000** КВ. М ▲

## ОБЩИЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК

**900 000** КВ. М —

Источник: Cushman & Wakefield

## ПОГЛОЩЕНИЕ

# ПО ИТОГАМ 2015 ОЖИДАЕТСЯ НУЛЕВОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ ОФИСОВ

Мы ожидаем, что негативное поглощение по итогам трех кварталов будет компенсировано в четвертом квартале 2015 г.

# 90

тыс. кв. м

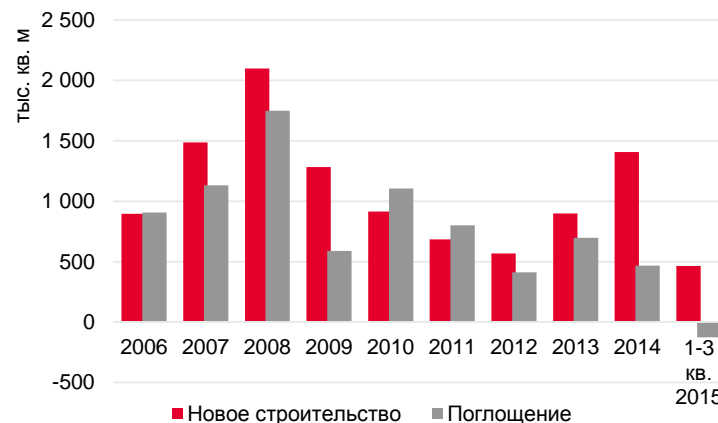
**ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ  
В 3 КВАРТАЛЕ 2015 Г.**

# -127

тыс. кв. м

**ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ  
С НАЧАЛА ГОДА**

## ПОГЛОЩЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



Источник: Cushman & Wakefield

В 3 квартале 2015 года общий объем чистого поглощения\* вернулся к положительному показателю после трех кварталов отсутствия спроса на новые офисные помещения.

Поглощение в классе А на протяжении всего года оставалось положительным: от 4 тыс. кв. м в первом квартале до 101 тыс. кв. м в третьем. В классе В поглощение по-прежнему негативное, но его величина постепенно уменьшается (с -178 тыс. кв. м до -11 тыс. кв. м за тот же период).

По итогам года мы ожидаем объем поглощения близкий к нулю. В 2016 году поглощение вернется к положительным величинам.

*\*Поглощение показывает изменение занимаемого арендаторами офисного пространства в течение периода. Рассчитывается как разница объемов всех занятых помещений на конец и начало периода.*

СПРОС

**БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ АКТИВНОСТИ КОМПАНИЙ  
СВЯЗАНА С ПЕРЕСОГЛАСОВАНИЕМ И  
ПРОДЛЕНИЯМИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ**

**1325**

**СРЕДНИЙ РАЗМЕР  
АРЕНДУЕМОГО БЛОКА –  
639 КВ. М**

*новых сделок аренды*

**900**

*тыс. кв. м*

**ОБОРОТ ОФИСНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ ГОРАЗДО НИЖЕ  
ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПОСЛЕДНИХ  
ПЯТИ ЛЕТ, НО ВЫШЕ, ЧЕМ В  
КРИЗИСНОМ, 2009 ГОДУ**

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА**



**КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ 1-3 КВАРТАЛЫ 2015**

КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЗДАНИЕ	КЛАСС / СУБРЫНОК
Мегафон	49 300 кв. м	Оружейный	A / Центральный
Правительство Московской области	31 860 кв. м	Орбита	B+ / Окраины
ADIDAS	20 045 кв. м	Крылатские Холмы БП	A / Окраины
ЯМАЛ СПГ	16 417 кв. м	Алгоритм	B+ / Окраины
BASF	10 200 кв. м	Аркус III	A / Центральный
MARS	8 635 кв. м	Алкон	A / Центральный

Источник: Cushman & Wakefield

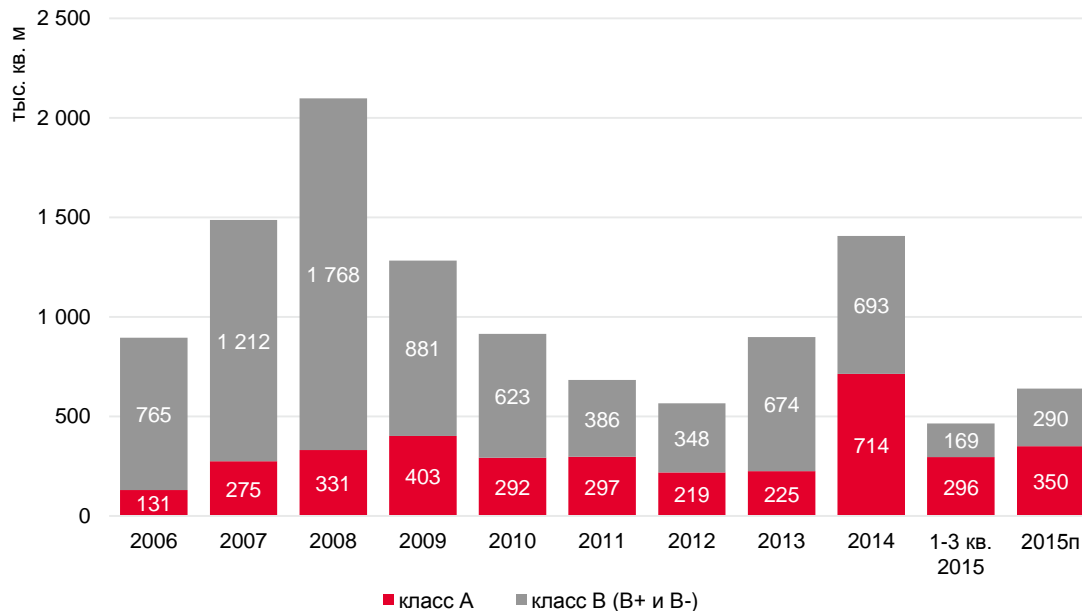


## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

# ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗНАЧИТЕЛЬНО СНИЗИЛСЯ

В ближайшие несколько лет показатель останется на стабильно низком уровне.

## ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КЛАССАМ



В течение трех кварталов 2015 года в Москве было введено в эксплуатацию 464 292 кв. м качественных офисных помещений. Сравнение аналогичных периодов 2014 и 2015 гг. демонстрирует более чем двукратное падение.

По результатам года мы ожидаем один из самых низких показателей объема нового строительства за последние 10 лет. Всего за год будет введено в эксплуатацию приблизительно 640 тыс. кв. м офисов. При этом 2015 год продолжает тенденцию 2014, когда объем нового строительства класса А превышает показатель класса В.

Общий объем нового строительства по итогам года окажется гораздо меньше заявляемого ранее из-за замедления строительной активности, переносов сроков ввода объектов в эксплуатацию. Большинство объектов, которые будут построены в 2016 и 2017 годах, изначально заявлялись к вводу в 2015.

Учитывая достаточно сложную ситуацию с реализацией офисных помещений, многие девелоперы откладывают или пересматривают концепции «бумажных» проектов. Известно о перепрофилировании нескольких объектов под жилые с соответствующей инфраструктурой.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

# УРОВЕНЬ ВАКАНСИЙ В КЛАССЕ «А» СТАБИЛЕН, В КЛАССЕ «В» ПРИБАВЛЯЕТ 1ПП ЕЖЕКВАРТАЛЬНО

**19,1%**

**ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА КОНЕЦ 3 КВАРТАЛА 2015Г ПО ВСЕМ КЛАССАМ**

**3**

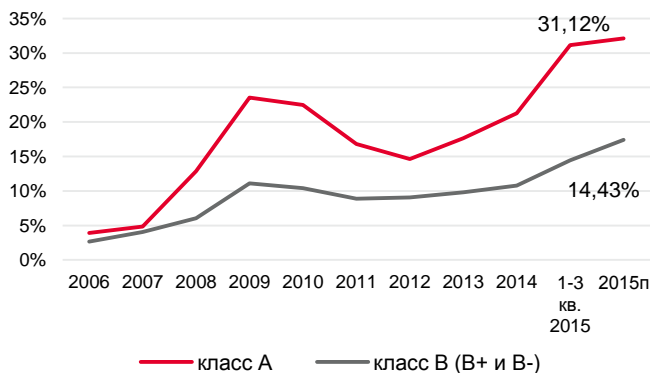
млн. кв. м

**ПЛОЩАДЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

В классе А рост уровня вакантных помещений последние два года происходит скачкообразно и связан в первую очередь с вводом в эксплуатацию крупных нереализованных проектов. В классе В уровень вакансий начал ощутимо расти с 1 квартала 2014 года и с тех пор прибавил почти 7 пп - приблизительно 1 пп ежеквартально.

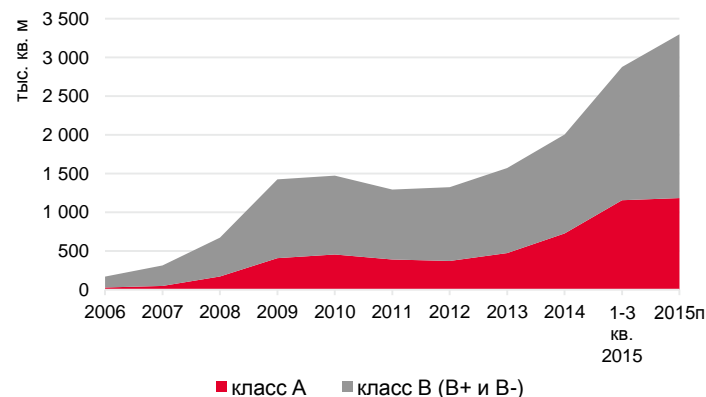
Срок экспозиции вакантных помещений увеличивается.

## ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



При сохранении текущих тенденций общий уровень вакансий к концу года может прибавить 3,5 п. п. к показателю конца 2014 г. и составить чуть более 20%. Рост площади вакантных помещений по-прежнему будет происходить за счет помещений класса В. В 2016 году запланирован ввод в эксплуатацию нескольких крупных объектов. Вместе с тем мы ожидаем закрытия достаточно крупных анонсированных сделок, что обезопасит рынок от резкого увеличения вакансий.

## СВОБОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



## СТАВКИ АРЕНДЫ

# СТАВКИ АРЕНДЫ В ДОЛЛАРОВОМ ИСЧИСЛЕНИИ ПОКАЗАЛИ ИСТОРИЧЕСКИЙ МИНИМУМ

Основные причины: «слабый» рубль и переход практически всего сегмента класса В на рублевые договоры.

В 3 квартале 2015 г. долларové эквиваленты ставок показали исторические минимумы. Как рублевые, так и долларové ставки демонстрируют падение. Из-за ослабления курса рубля долларové эквиваленты снижаются гораздо быстрее рублевых.

Порядка 90% сделок аренды офисных помещений класса В 2015 году были заключены в рублях, при этом средняя ставка в таких сделках составила 15 500 руб.\*

Класс А по-прежнему остается в большинстве случаев долларovým: 70% сделок со средней ставкой \$687. В объеме вакансий картина примерно такая же: 90% предложения класса В и 40% класса А рублевые. Однако если в случае класса В рублевые ставки предлагаются на весь срок аренды, то в классе А это скорее фиксированные курсы доллара или валютные коридоры на первые один-два года аренды. После этого срока предполагается возврат к долларам по курсу ЦБ.

**90%**

Сделки в классе В

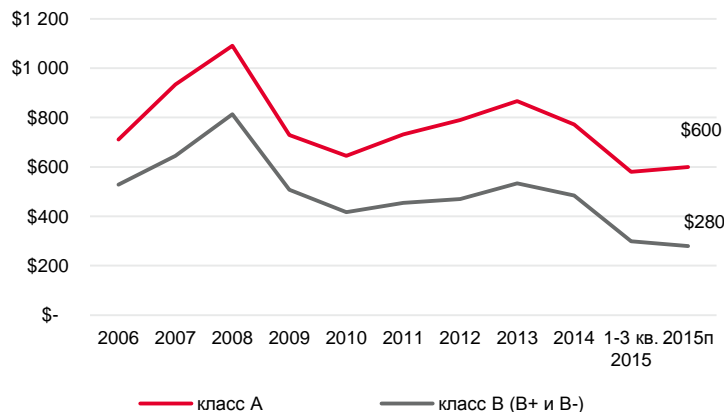
**ДОЛЯ РУБЛЕВЫХ ДОГОВОРОВ**

**70%**

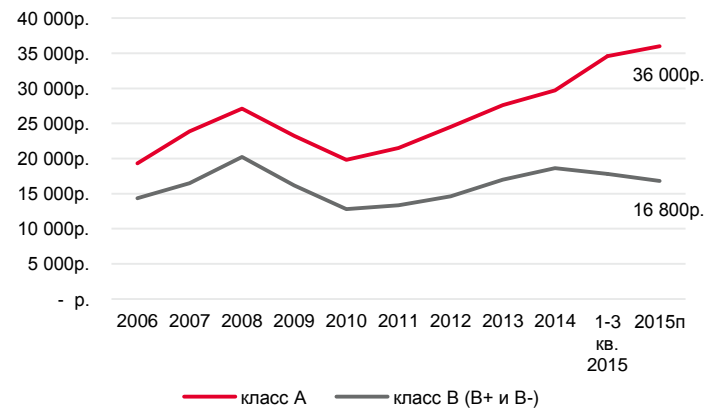
Сделки в классе А

**ДОЛЯ ДОЛЛАРОВЫХ ДОГОВОРОВ**

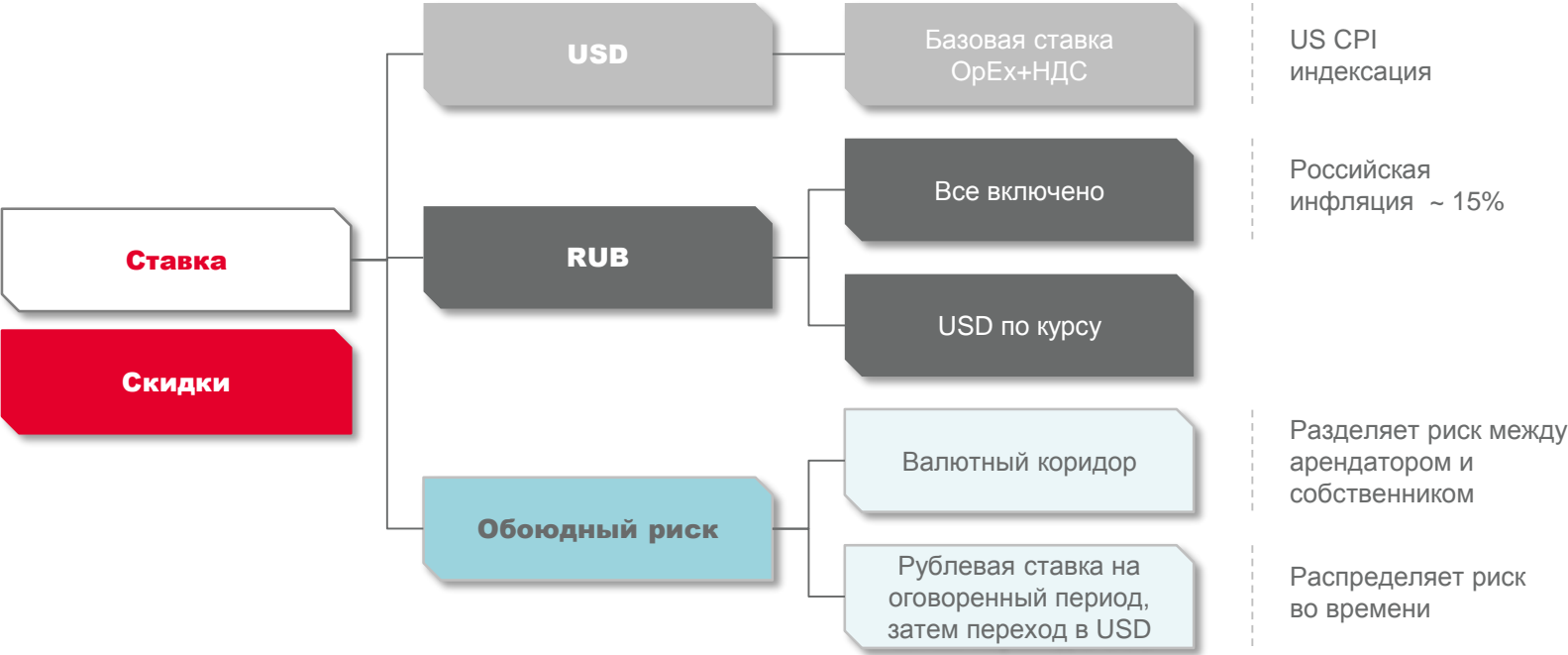
## СТАВКИ АРЕНДЫ В ДОЛЛАРОВОМ ИСЧИСЛЕНИИ



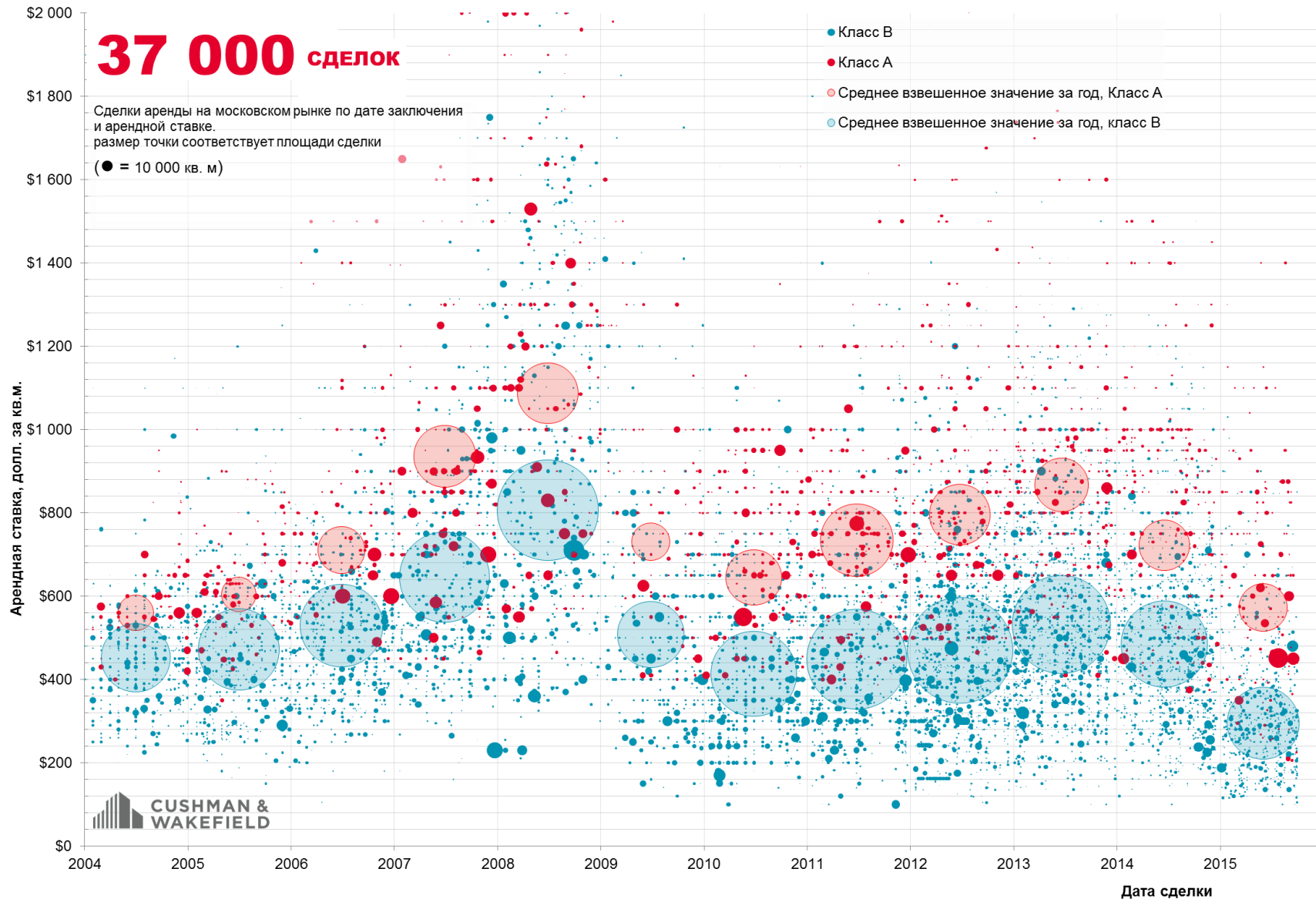
## СТАВКИ АРЕНДЫ В РУБЛЕВОМ ИСЧИСЛЕНИИ



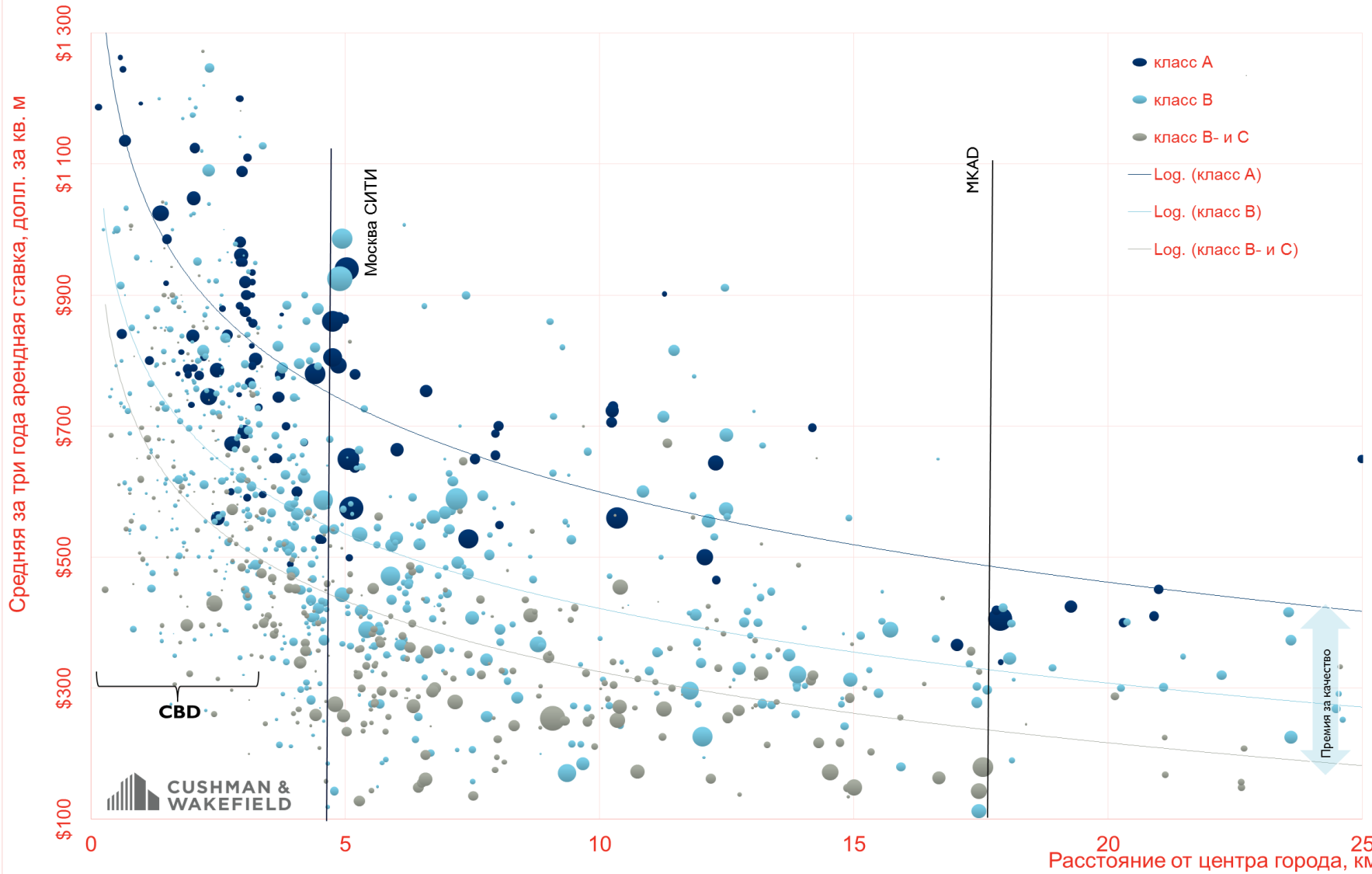
СТАВКИ АРЕНДЫ  
**ДЕДОЛЛАРИЗАЦИЯ**



Источник: Cushman & Wakefield



## ПРЕМИЯ ЗА КАЧЕСТВО И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ В МОСКВЕ





# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Основные индикаторы для существующих торговых центров – уровень заполняемости, посещаемость, ставки аренды, уровень конверсии – в течение 3 квартала оставались стабильными.

Строительная активность продолжает оставаться высокой, хотя размеры новых торговых центров уменьшились.

Есть спрос со стороны ритейлеров на помещения по конкурентным ценам.

## ОБЪЕМ РЫНКА, РОССИЯ

**III КВ. 2015 г.**

**17,4**

млн кв.м

**483**

торговых объектов

## ОБЪЕМ РЫНКА, МОСКВА

**III КВ. 2015 г.**

**4,5**

млн кв.м

**126**

торговых объектов

## ИНДИКАТОРЫ РЫНКА, МОСКВА

### УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ, СТАБИЛИЗИРОВАННЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ \*

**III КВ. 2014 г.**

**2,5%**

**III КВ. 2015 г.**

**2,4%**

### УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ, ВСЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (данные компании Ватком)

**II КВ. 2015 г.**

**6,5%**

**III КВ. 2015 г.**

**6,5%**

Источник: Cushman & Wakefield,

\* Мониторинг проводится с 2009 года на основе выборки из 9 качественных торговых центров Москвы общей GLA 0,5 млн кв.м.

## КРАТКИЙ ОБЗОР

# НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПРОЦЕСС АДАПТАЦИИ К НОВЫМ ЭКОНОМИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ

С конца 2014 года на рынке торговой недвижимости России начали происходить структурные изменения в связи с изменением экономической ситуации. Процесс трансформации пока не закончен.

- **Высокая строительная активность во всех российских городах**
- **Существующие торговые центры функционируют относительно стабильно**
- **Реструктуризация продолжается**

В 2015 году покупательскую активность россиян можно оценить как низкую, перспектив для роста доходов и потребления также нет. Посещаемость торговых центров в Москве снизилась в начале 2015 года (на 10% относительно среднего уровня 2010 – 2014) и в течение года не превышает показателей 2010 года.

В сегменте торговой недвижимости продолжается процесс адаптации к изменившимся рыночным условиям и пересмотр договоренностей между собственниками и арендаторами. Их позитивное взаимодействие позволило сохранить высокую заполняемость торговых центров: в стабилизированных торговых центрах столицы \* вакантно 2,35% (+0.18 п.п. за III квартал), в среднем по Москве – 6.5 % (без изменений в III квартале, данные Ватком).

\* Мониторинг проводится с 2009 года на основе выборки из 9 качественных торговых центров Москвы общей GLA 0,5 млн кв.м.

В течение 3 кв. 2015 года ставки аренды были относительно стабильными для торговых центров, открытых до середины 2014 года. В новых торговых центрах арендаторы предпочитают платить процент от оборота, а не фиксированную ставку аренды. Скидки, предоставленные арендаторам в конце 2014 года, в основном продлеваются до конца 2015 года.

Ритейлеры продолжали активно оптимизировать затраты на недвижимость (в т. ч. на аренду, операционную деятельность, число торговых точек и занимаемую ими площадь). Новых ритейлеров мало, в основном это новые российские компании или новые проекты международных брендов, уже работающих в России. Вместе с тем количество заявлений ритейлеров о прекращении деятельности сократилось. Большинство крупных торговых сетей в 3 квартале объявило о планах развития.

## ТОРГОВЫЕ ОПЕРАТОРЫ

# РИТЕЙЛЕРЫ ЗАНИМАЮТСЯ ОПТИМИЗАЦИЕЙ, ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ - УМЕРЕННЫЕ

На рынке наблюдается умеренная активность ритейлеров. Планы ритейлеров по развитию консервативны, но они рассматривают привлекательные возможности для открытия новых магазинов.

## НОВЫЕ БРЕНДЫ



## НОВЫЕ МАГАЗИНЫ



Торговые операторы всё так же чувствительны к изменению конъюнктуры рынка. Ритейлеры продолжают оптимизацию своих сетей, избавляясь от неэффективных магазинов и используя новые открывающиеся возможности (например, несколько сетей открыли флагманские магазины - befree в Санкт-Петербурге, Deri&Mod в ТЦ Афимолл, Forever 21 в ТЦ Метрополис, United Color of Benetton в Ярославле). Другие операторы объявляли о точечном открытии новых магазинов в Москве и регионах.

Отражая изменение в покупательском поведении, дискаунтеры отмечают рост оборотов и продолжают открывать новые торговые точки (например, Дикси, Пятёрочка, Магнит). Новая сеть немецких дискаунтеров Euroshop заявила о выходе на российский рынок по франшизе.

В 3 кв. 2015г. на рынок вышли новые операторы Rookie и Смартори.

Некоторые операторы продолжают развитие с фокусом на франчайзинговую схему, таким образом минимизируя риски на нестабильном рынке (McDonald's, Воккер, Sbarro), другие развивают новые форматы. Например, Лента заявила о развитии в формате супермаркетов в Санкт-Петербурге.

В ближайшее время мы увидим развитие сегмента развлечений. Существующие и новые торговые центры обновляют подходы и концепции для привлечения покупателей, а также заполнения вакантных площадей. Развлекательные сети ФантазиГрад и Хлоп-Топ подписали договоры аренды в торговых центрах Санкт-Петербурга и Москвы.

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. РОССИЯ

# 12 НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ОТРЫТО В РОССИИ В ТРЕТЬЕМ КВАРТАЛЕ

Размеры новых торговых центров стали меньше. Новые торговые центры открываются с низкой заполняемостью.

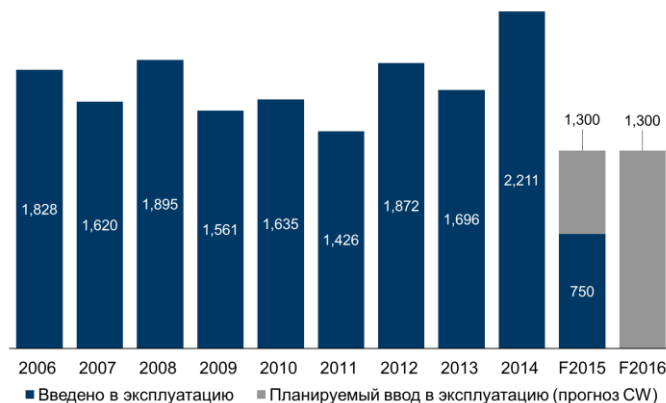
# 17,4

млн кв. м торговых площадей в торговых центрах

# 483

торговых центра

## ЕЖЕГОДНЫЙ ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ТЫС. КВ. М



С начала 2015 года в России было открыто 25 торговых объектов, с общей арендуемой площадью 749 700 кв. м. В течение 3 квартала 2015 года в регионах России было введено в эксплуатацию 12 торговых объектов (включая новые фазы существующих торговых центров) с общей арендуемой площадью 202 000 кв. м.

Размеры новых торговых центров значительно меньше чем раньше. В 2015 году средний размер нового торгового центра составил 22 700 кв. м (в 2014 – 36 900 кв. м). В результате количество новых торговых центров соответствует уровню предыдущих лет, а общее количество новых торговых площадей уменьшилось на 35%.

В большинстве торговых центров прошли технические открытия с заполняемостью торговой галереи около 30%. Проекты, запланированные к открытию в 4 квартале 2015 г., находятся в высокой степени готовности и вероятность их открытия (возможно, технического) высока. Мы ожидаем, что в 4 квартале в России будет введен объем торговых площадей, сопоставимый с общим объемом, введенным как за первые три квартала.

В 2015 году новые проекты не анонсируются, развиваются лишь проекты, запланированные до 2014 года.

## РОССИЯ

# НОВЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ПОСТРОЕННЫЕ В 2015 ГОДУ

Все новые торговые центры, построенные в России\*. Таблица включает все введенные в эксплуатацию торговые центры, а также крупнейшие (GLA 40 000 + кв.м) торговые центры планируемые к вводу до конца 2015 года.



Мурманск Молл, Мурманск (GLA 45 000 кв.м)



Небо, Нижний Новгород (GLA 69 650 кв.м)

\* Не включая новые торговые центры, построенные в Москве и Московской области. Новые торговые центры Москвы и Московской области размещены в отдельной таблице.

#MARKETBEAT | III КВАРТАЛ 2015

Город	Торговый центр	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Введен в эксплуатацию
Пермь	Спешиле	43 700	I кв.
Ижевск	Италмас	40 000	I кв.
Тюмень	Остров	30 000	I кв.
Мурманск	Murmansk-Mall	45 000	II кв.
Екатеринбург	Максидом	28 000	II кв.
Магнитогорск	Тетрис	22 000	II кв.
Барнаул	Волна	18 000	II кв.
Озерск	Фестиваль	15 000	II кв.
Саратов	Тау Галерея	44 000	III кв.
Орел	МегаГРИНН (фаза 3)	37 000	III кв.
Тверь	РИО	20 000	III кв.
Владикавказ	Алания Молл	20 000	III кв.
Смоленск	Галактика (фаза 2)	15 800	III кв.
Санкт-Петербург	Au Ponte Rouge	11 200	III кв.
Красноярск	Галерея Енисей (фаза 1)	9 000	III кв.
Чита	Новосити (фаза 1)	8 500	III кв.
Ростов-на-Дону	Мегацентр Горизонт (фаза 2)	5 000	III кв.
Улан-Удэ	Пионер (фаза 2)	3 500	III кв.
Челябинск	Алмаз	85 000	План IV кв.
Тула	Макси	85 000	План IV кв.
Нижний Новгород	Жар-Птица	75 000	План IV кв.
Нижний Новгород	Небо	69 650	План IV кв.
Иркутск	Сильвер Молл	53 000	План IV кв.
Владивосток	Седанка-сити	45 000	План IV кв.
Брянск	Аэро парк (фаза 2)	40 000	План IV кв.
<b>Общая арендуемая площадь, Россия (не включая Москву)</b>		<b>1 717 613</b>	

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА

# В 3 КВ. 2015 Г. НЕ БЫЛО ОТКРЫТО НИ ОДНОГО НОВОГО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА, ОДНАКО СТРОИТЕЛЬНАЯ АКТИВНОСТЬ ОСТАЕТСЯ ВЫСОКОЙ

Уровень вакантности существующих торговых центров в Москве остается относительно стабильным. Новые торговые центры открываются с низкой заполняемостью.

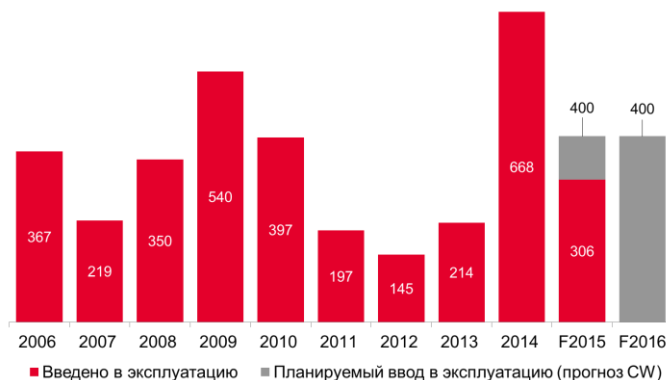
# 4,6

млн кв.м торговых площадей в торговых центрах

# 126

торговых центров

## ЕЖЕГОДНЫЙ ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ТЫС. КВ. М



В Москве за 1-3 кв. открылось 5 новых торговых центров общей торговой площадью 306 000 кв. м. Объем новых площадей ниже рекордного 2014 года, но значительно выше уровня 2010-2013 гг. Строительная активность в Москве продолжает оставаться высокой.

В 3 квартале в Москве не открылось ни одного качественного торгового центра. Запланированные на 3 квартал открытия торговых центров перенеслись на конец 2015 - 2016 год.

В 4 квартале 2015 года планируется открытие двух торговых центров компании «Ташир» – Avenue South West (GLA 40 000 кв.м) и запуск торговой галереи ТЦ РИО на Киевском шоссе (GLA 45 000 кв.м), где в сентябре открылся якорный гипермаркет Лента. Новые проекты открываются в удалении от центра Москвы, в том числе до конца года ожидается открытие крупнейшего в Московской области торгового центра Зеленопарк (GLA 110 000 кв.м).



## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

# КРУПНЕЙШИЕ НОВЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ В МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ПОСТРОЕННЫЕ В 2015 ГОДУ

Таблица включает все введенные в эксплуатацию торговые центры Москвы и Московской области в 2015 году, а также крупнейшие торговые центры, планируемые ко вводу до конца 2015 года.

Город	Торговый центр	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Введен в эксплуатацию
Москва	Columbus	136 000	I кв.
Москва	Кунцево Плаза	65 000	I кв.
Москва	Центральный Детский Магазин	34 000	I кв.
Москва	Мари	50 000	II кв.
Москва	Клен	21 000	II кв.
Москва	РИО на Киевском шоссе	45 000	План IV кв.
Москва	Avenue South-West	40 000	План IV кв.
Москва	Калита	22 000	План IV кв.
<b>Общая арендуемая площадь, Москва, 2015</b>		<b>413 000</b>	
Красногорск	Июнь (Фаза 2)	13 000	III кв.
Одинцово	Атлас	15 000	III кв.
Балашиха	Восточный Ветер	10 000	План IV кв.
Зеленоград	Зеленопарк	110 000	План IV кв.
Люберцы	Выходной	27 177	План IV кв.
<b>Общая арендуемая площадь, Московская область, 2015</b>		<b>175 177</b>	



## ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

# ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ МОСКВЫ СТАБИЛЬНА, ОДНАКО ЕСТЬ ТЕНДЕНЦИЯ РОСТА ВАКАНТНОСТИ

**2,4%**

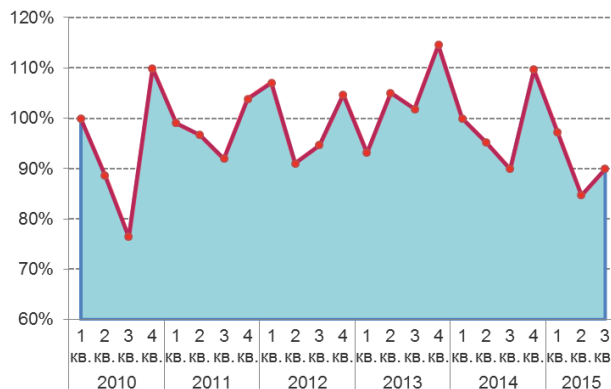
Вакантность  
стабилизированных  
торговых центров  
Москвы, мониторинг  
Cushman & Wakefield \*

**6,5%**

Вакантность всех  
торговых центров  
Москвы, данные  
компании Ватком,  
октябрь 2015

С начала 2015 года посещаемость торговых центров снизилась в среднем на 10%. Уровень заполняемости действующих торговых центров в течение 2015 года относительно стабилен. В стабилизированных торговых центрах Москвы с устоявшейся зоной охвата средний уровень свободных площадей за квартал вырос незначительно - с 2,17% до 2,35%.

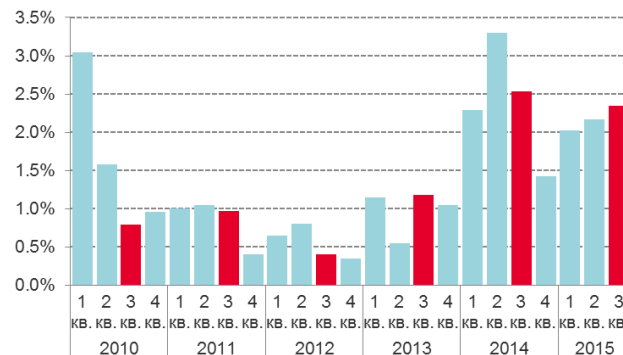
## ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ \*, МОСКВА



В среднем по Москве уровень вакантности составляет 6,5% (данные компании Ватком).

Новые торговые центры, открытые в конце 2014-начале 2015 года, постепенно заполняются арендаторами, наблюдается позитивная динамика заполняемости.

## ВАКАНТНОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ \*, МОСКВА



Источник: Cushman & Wakefield,

\* Мониторинг проводится с 2009 года на основе выборки из 9 качественных торговых центров Москвы общей GLA 0,5 млн кв.м.

## СТАВКИ АРЕНДЫ

# КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ ОБОРОТАМИ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ И ТОРГОВЫХ ОПЕРАТОРОВ

В новых торговых центрах арендаторы предпочитают выплачивать арендодателю процент от оборота, а не фиксированную ставку аренды. Скидки арендаторам, полученные в конце 2014 года, в основном продляются до конца 2015 года.

# 2,800

долларов США за кв. м в год

**ПРАЙМ ИНДИКАТОР  
АРЕНДНОЙ СТАВКИ  
ДЛЯ ТОРГОВОГО  
ЦЕНТРА В МОСКВЕ**

# 3,800

долларов США за кв. м в год

**ПРАЙМ ИНДИКАТОР  
АРЕНДНОЙ СТАВКИ  
ДЛЯ ТОРГОВЫХ УЛИЦ  
В МОСКВЕ**

Ставки аренды в течение 3 квартала были относительно стабильными для торговых центров, открытых до середины 2014 года.

В конце 2014 – начале 2015 гг. большинство ритейлеров уже получили максимально возможные временные скидки, действие которых, чаще всего, продляется как минимум до конца 2015 года. Дополнительное снижение размера арендных платежей все еще возможно для некоторых групп арендаторов. Рост ставок аренды (из-за полной или частичной отмены временных скидок) может начаться не ранее середины 2016 года.

Все большую популярность получает арендный платеж как процент от оборота ритейлера. Особенно этот вид платежа распространен в новых торговых центрах.

Значительно увеличился разброс ставок аренды в действующих и вновь вводимых торговых объектах. Понятие средней ставки становится слишком далеким от реальных величин. Для определения справедливой цены на переходном этапе наиболее оптимальным представляется анализ оборота торгового центра в целом и каждого арендатора в отдельности.

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Арендные ставки стабилизировались.
- Темпы строительства падают.
- Доля вакантных площадей перестала расти.
- Продуктовые сети реализуют отложенный спрос.

ПРОГНОЗ 2015

**0,8 МЛН. КВ. М**

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

**1,1 МЛН. КВ. М**

ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ  
СДЕЛОК

**75 000** КВ. М

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, МОСКВА, III КВ. 2015

**9,5%**

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАСС А

**3,8-4,5** тыс. руб.

БАЗОВАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА ЗА КВ. М В ГОД, КЛАСС А

Источник: Cushman & Wakefield

ТЕНДЕНЦИИ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

## ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И СТАВКИ АРЕНДЫ СТАБИЛИЗИРОВАЛИСЬ

Активность продовольственного ритейла поддержала складской рынок в третьем квартале. Мы ожидаем незначительное снижение вакансий к концу года.

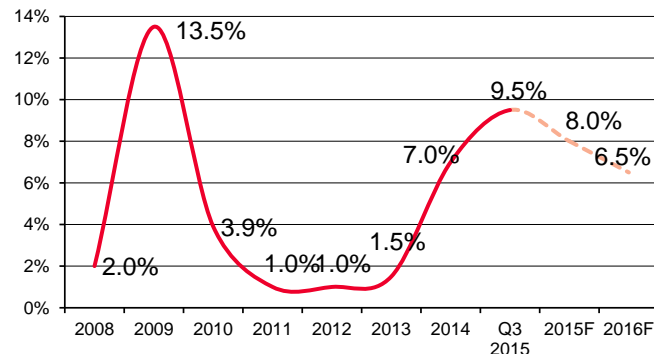
**9,5** %

**ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В III кв. 2015 ГОДА**

**8,0** %

**ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В КОНЦЕ 2015 ГОДА**

**ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А**



Источник: Cushman & Wakefield

По нашим прогнозам, к концу 2015 года доля вакантных площадей снизится. В начале 2016 года в московском регионе может возникнуть дефицит спекулятивных складских площадей. Как следствие, увеличится активность сегмента built-to-suit. В 2016 году объем нового строительства будет определяться спросом. Ставки аренды в течении года будут оставаться стабильными.

СПРОС | МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

## ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК ПРЕВЫШАЕТ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОШЛОГО ГОДА

Объем заключенных сделок в III кв. 2015 на 75% превысил средний показатель аналогичных периодов 2008-2014 гг. Основу спроса составляют запросы продуктовых торговых сетей.

# 927

тыс. кв. м

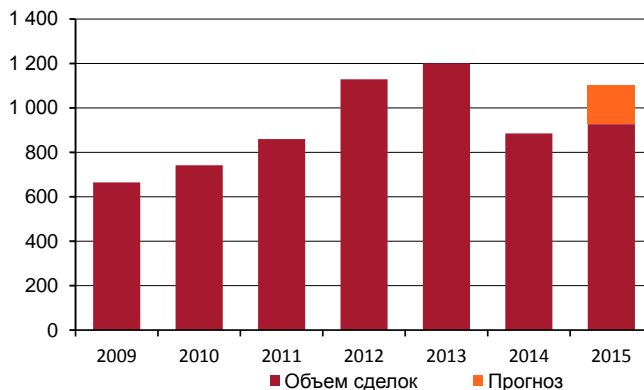
**БЫЛО АРЕНДОВАНО И КУПЛЕНО В I - III КВ. 2015 ГОДА**

# 1100

тыс. кв. м

**БУДЕТ АРЕНДОВАНО И КУПЛЕНО В 2015 ГОДУ**

### ОБЪЕМ АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАССЫ А и Б, ТЫС. КВ. М



Источник: Cushman & Wakefield

В III кв. 2015 года было арендовано и куплено 520 тыс. кв. м качественных складских площадей, что выше средних показателей аналогичного периода 2008-2014 гг. в 2,3 раза.

Сокращение темпов нового строительства и стабилизация ставок аренды на самом низком с 2007 года уровне стимулировало крупные торговые сети реализовать проекты по развитию логистических сетей.

По нашим прогнозам в 2015 году суммарный объем сделок, заключенных в Московском регионе, составит около 1,1 млн кв. м, что на 25-30% выше аналогичного показателя 2014 г.

В 2016 году поглощение будет ниже показателей 2015 года из-за низких темпов роста российской экономики и отсутствия отложенного спроса на складские проекты.

СТРОИТЕЛЬСТВО | МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

## ТЕМПЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ СНИЖАЮТСЯ

После девелоперского пика 2014 г. объемы строительства складской недвижимости снизились вдвое. В 2016 г. мы ожидаем дальнейшее снижение.

# 630

тыс. кв. м

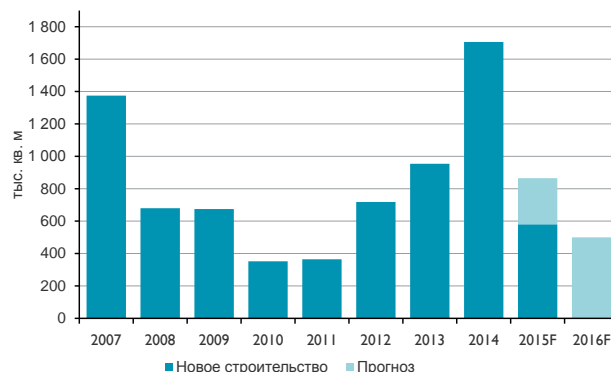
**ПОСТРОЕНО ЗА В I - III КВ. 2015 ГОДА**

# 800

тыс. кв. м

**БУДЕТ ПОСТРОЕНО ПО ИТОГАМ 2015 ГОДА**

### ЕЖЕГОДНЫЙ ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАССЫ А И Б



Источник: Cushman & Wakefield

В III кв. 2015 года общий объем предложения увеличился на 75 тыс. кв. м. Доля вакантных площадей не изменилась и составила 9,5%. Девелоперы завершают начатое в прошлом году строительство, новых проектов не анонсируется. По некоторым проектам мы отмечаем перенос плановых сроков ввода в эксплуатацию.

По нашим прогнозам, в 2015 году будет введено в эксплуатацию около 800 тыс. кв. м новых складских площадей.

Девелоперы практически отказались от спекулятивного строительства. Основной объем нового строительства в 2016 г. будет реализован «под клиента» по контрактам, подписанным в 2014-2015 гг. По нашим предварительным оценкам предложение в 2016 году увеличится на 400-500 тыс. кв. м.

СТРОИТЕЛЬСТВО | МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

## КРУПНЕЙШИЕ СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В 2015 ГОДУ

95% нового предложения в Московском регионе приходится на крупные проекты.

# 800

тыс. кв. м

**ПРОГНОЗ НА 2015  
ГОД**

# 400

тыс. кв. м

**ПРОГНОЗ НА 2016  
ГОД**

### ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В 2015 ГОДУ, КЛАСС А

Проект	Шоссе	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, тыс. кв. м	Введен в эксплуатацию
Киевское 22 логопарк	Киевское	22	92,6	I кв.
Софьино логопарк	Новорязанское	32	91,0	I кв.
Логопарк Север 2	Ленинградское	30	49,2	I кв., II кв.
ПНК - Чехов III	Симферопольское	49	102,2	II кв.
ПНК - Бекасово	Киевское	48	91,6	II кв., III кв.
Холмогоры	Ярославское	30	91,5	II кв.
Кожухово	Носовихинское	5	47,6	IV кв.
Михайловская слобода	Новорязанское	20	64,5	IV кв.
Шерризон - Норд	Ленинградское	16	62,2	IV кв.
ПНК - Северное Шереметьево	Рогачевское	27	75,0	IV кв.

Источник: Cushman & Wakefield



## МОСКОВСКИЙ РЕГИОН | СТАВКИ АРЕНДЫ

# СТАВКИ АРЕНДЫ В III КВАРТАЛЕ НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ

Рынок складской недвижимости практически полностью перешел на рублевые ставки.  
Стоимость аренды в 2015г. стабилизировалась на уровне 3,8-4,5 тыс. руб.

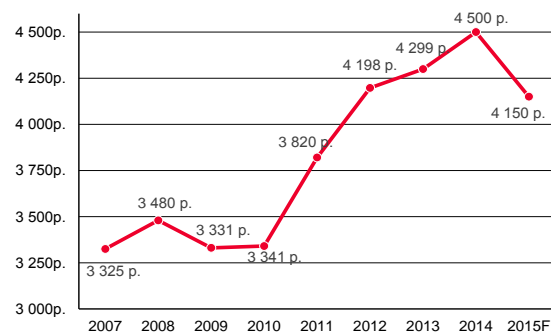
# 3,8-4,5

тыс. руб. за кв. м в год

**ТЕКУЩАЯ СТАВКА АРЕНДЫ БЕЗ УЧЕТА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ, КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ И НДС**

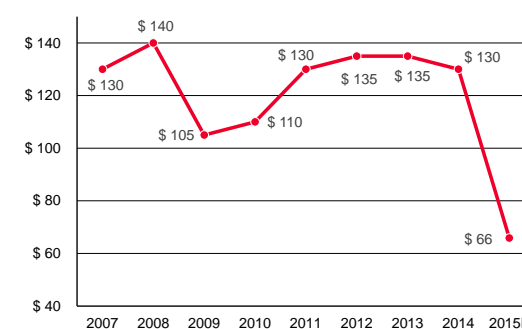
Все вакантные складские площади в Московском регионе предлагаются в аренду по рублевым ставкам. В III кв. 2015 года ставки аренды оставались стабильными и составили 3,8 – 4,5 тыс. рублей за кв. м в год без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС.

## ЧИСТАЯ РУБЛЕВАЯ СТАВКА АРЕНДЫ (РУБ ЗА КВ. М В ГОД)



Операционные расходы составляет 1000-1300 рублей за кв. м в год в зависимости от проекта. Мы ожидаем незначительный рост арендных платежей в IV кв. 2015 года.

## ЧИСТАЯ ВАЛЮТНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ (ДОЛЛ. США ЗА КВ. М В ГОД)\*



Источник: Cushman & Wakefield

\*Ставка аренды пересчитана по среднему курсу рубля к доллару США за III кв. 2015

## РЕГИОНЫ

# ВЫСОКИЕ ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ФОНЕ СНИЖЕНИЯ СТАВОК

Более 50% арендованных и купленных площадей в регионах в III кв. заняли розничные продуктовые торговые сети.

# 501

тыс. кв. м

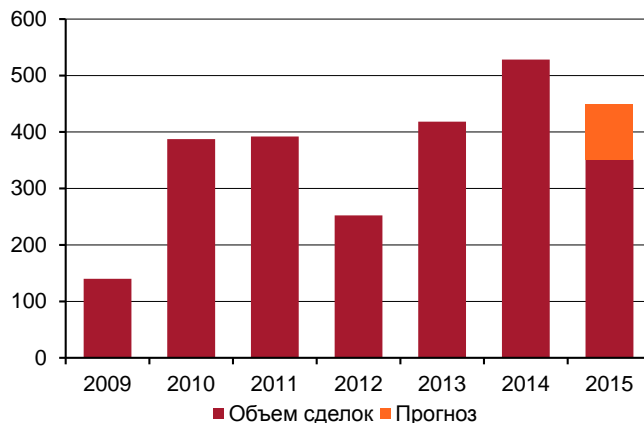
**БЫЛО ПОСТРОЕНО С  
НАЧАЛА 2015 ГОДА**

# 360

тыс. кв. м

**БЫЛО АРЕНДОВАНО И  
КУПЛЕНО С НАЧАЛА  
2015 ГОДА**

## ОБЪЕМ АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАССЫ А И Б ТЫС. КВ. М



Источник: Cushman & Wakefield

В III квартале 2015 года в регионах предложение увеличилось на 122 тыс. кв. м, половина из которых приходится на Ростов-на-Дону (33 тыс. кв. м) и Самару (29 тыс. кв. м).

По нашим прогнозам в 2015 году в регионах будет введено в эксплуатацию около 800 тыс. кв. м новых качественных складских площадей.

Объем заключенных сделок за минувший квартал составил около 170 тыс. кв. м, что выше аналогичного показателя 2008-2014 гг.

Ставки аренды в регионах в прошедшем квартале немного снизились и в классе А составляют 3,5-4 тыс. за кв. м в год без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС.

По предварительным оценкам в 2015 году поглощение в регионах составит 450 тыс. кв. м.

РЕГИОНЫ

# КРУПНЕЙШИЕ СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ В РЕГИОНАХ РОССИИ В 2015 ГОДУ

В таблице указаны объекты, построенные в январе-сентябре 2015 г. и запланированные к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2015 года.

**ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВЫХ СКЛАДСКИХ  
ПЛОЩАДЕЙ В 2015 ГОДУ, КЛАССЫ А и Б**

750

тыс. кв. м  
**ПРОГНОЗ НА 2015  
ГОД**

Проект	Регион	Общая площадь, тыс. кв. м	Введен в эксплуатацию
Логоцентр- Кубань	Краснодар	20,0	I кв.
ПНК - Тольятти	Самара	26,0	I кв.
ТЛК Южноуральский	Челябинск	82,3	II кв.
Директ-Логистик	Воронеж	39,5	II кв.
Янковский	Владивосток	26,3	II кв.
A2Логистк Ростов- на-Дону	Ростов-на-Дону	33,0	III кв.
СамараТрансАвто	Самара	28,62	III кв.
А Плюс Парк Шушары	Санкт- Петербург	128,7	IV кв.
Логоцентр- Кубань	Краснодар	20,0	IV кв.
ПНК - Косулино	Екатеринбург	29,7	IV кв.

Источник: Cushman & Wakefield

## **Индикаторы рынка Стандартные условия аренды Интерактивные сервисы**

Отдел исследований Cushman & Wakefield предоставляет клиентам самую подробную информацию по индикаторам рынка, включая расчеты средних ставок и вакансий в разрезе по станциям метро, административным районам или субрынкам для Москвы, а также данные о строящихся и планируемых объектах на всей территории России.

Если вам нужна более детальная информация, пожалуйста, обращайтесь в отдел исследований.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (1)  
ОФИСЫ И ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

По сравнению с предыдущим прогнозом, мы ожидаем некоторого снижения арендных ставок в офисах и небольшого укрепления в торговой недвижимости. Прогноз по объемам строительства остается неизменным.

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ															FORECAST/ПРОГНОЗ		
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015	2015	2015	2015	Previous forecast review
												Q1	Q2	Q3		EoY	+/- Prev. % change
ОФИСЫ, МОСКВА																	
Совокупные площади класса А на к. п-да, тыс.кв.м.	357	529	720	995	1 326	1 729	2 021	2 318	2 536	2 684	3 416	3 495	3 584	3 712		3 767	0 ✓ 0,00%
Совокупные площади классов В+ и В- на к. п-да, тыс.кв.м.	3 809	4 532	5 297	6 509	8 277	9 158	9 781	10 167	10 515	11 227	11 838	11 802	11 847	11 929		12 098	0 ✓ 0,00%
Строительство за период, класс А, тыс.кв.м	123	114	131	275	331	403	292	297	219	225	714	79	88	129		350	0 ✓ 0,02%
Строительство за период, классы В+ и В-, тыс.кв.м	587	723	765	1 212	1 768	881	623	386	348	674	693	12	45	112		290	0 ✓ -0,03%
Доля свободных площадей, класс А	2,6%	1,7%	3,9%	4,8%	12,8%	23,6%	22,5%	16,8%	14,6%	17,6%	23,8%	31,2%	31,4%	30,9%		30,0%	-3,0pp ↓
Доля свободных площадей, класс В+ и В-	1,9%	3,9%	2,7%	4,1%	6,1%	11,1%	10,4%	8,9%	9,1%	9,8%	10,8%	13,5%	14,7%	15,4%		16,5%	0,5pp ↑
Сумма сделок за период, класс А, тыс.кв.м.	172	151	287	487	456	183	388	638	459	361	324	56	87	143		300	50 ↑ 16,67%
Сумма сделок за период, классы В+ и В-, тыс.кв.м.	581	813	863	1 024	1 237	558	911	1 224	1 398	1 205	937	155	254	249		800	0 ✓ -0,01%
Ставка аренды, класс А, долл. за кв.м. в год	\$557	\$603	\$714	\$934	\$1 092	\$729	\$645	\$733	\$790	\$867	\$772	\$611	\$645	\$528		\$600	-\$30 ↓ -5,00%
Ставка аренды, классы В+ и В-, долл. за кв.м. в год	\$454	\$472	\$528	\$645	\$814	\$508	\$417	\$455	\$471	\$534	\$484	\$285	\$281	\$298		\$280	-\$20 ↓ -7,14%
Ставка капитализации прайм	13,50%	12,50%	8,25%	7,25%	12,00%	13,00%	9,00%	8,50%	8,75%	8,50%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%			
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, МОСКВА																	
Совокупные площади качественных ТЦ на к. п-да, тыс.кв.м.	879	1 152	1 521	1 740	2 096	2 613	3 000	3 190	3 357	3 556	4 198	4 433	4 504	4 504		4 598	0 ✓ 0,00%
Строительство за период, тыс.кв.м	331	273	369	219	356	517	387	190	167	198	642	235	71	0		400	0 ✓ -0,01%
Доля свободных площадей	1,3%	0,7%	0,7%	1,0%	3,0%	5,0%	2,1%	0,4%	0,5%	1,2%	1,5%	2,0%	2,2%	2,4%		2,2%	-1,8pp ↓
Индикатор арендной ставки			\$3 000	\$3 125	\$3 750	\$2 500	\$2 600	\$2 700	\$3 800	\$3 900	\$3 500	\$3 200	\$3 200	\$2 800		\$2 800	-\$500 ↓ -17,86%
Ставка капитализации прайм	13,50%	12,00%	9,50%	9,00%	12,00%	13,00%	10,00%	9,25%	9,50%	9,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%			

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (2)

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ИНВЕСТИЦИИ

Прогноз на 2015г. по складской недвижимости и инвестиционному рынку оставлен без изменений.

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ														FORECAST/ПРОГНОЗ			
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015	2015	2015	Previous forecast review	
												Q1	Q2	Q3		EoY	+/- Prev. % change
СКЛАДЫ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН																	
Совокупные площади класса А на к. п-да, тыс.кв.м.	744	1 080	1 943	3 129	3 723	4 352	4 676	4 933	5 598	6 456	7 852	8 064	8 359	8 432		8 624	0 ✓ 0,00%
Совокупные площади класса В на к. п-да, тыс.кв.м.	1 326	1 664	1 789	1 978	2 060	2 109	2 157	2 264	2 317	2 409	2 688	2 688	2 688	2 761		2 750	0 ✓ 0,00%
Строительство, класс А, за период, тыс.кв.м	213	336	863	1 186	594	629	324	257	664	858	1 396	212	294	73		771	0 ✓ 0,00%
Строительство, класс В, за период, тыс.кв.м	356	338	126	188	82	49	48	107	53	92	279	0	0	2		62	0 ✓ 0,00%
Доля свободных площадей, класс А	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	10,5%	8,0%	1,0%	1,0%	1,5%	7,0%	9,5%	9,5%	9,5%		7,0%	0,0pp ✓
Доля свободных площадей, класс В	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	5,9%	6,1%	1,5%	1,5%	2,0%	5,0%	6,0%	7,0%	7,0%		5,0%	0,0pp ✓
Чистое поглощение, класс А, тыс.кв.м.	208	329	846	1 162	582	247	409	580	658	817	944	-4	266	66		717	0 ✓ 0,00%
Чистое поглощение, класс В, тыс.кв.м.	348	331	123	185	80	-33	40	205	53	78	192	-27	-27	68		59	0 ✓ 0,00%
Ставка аренды, класс А, долл. за кв.м. в год	\$137	\$128	\$136	\$130	\$140	\$105	\$110	\$135	\$135	\$135	\$100	\$71	\$75	\$66		\$70	\$4 ↑ 5,71%
Ставка аренды, класс В, долл. за кв.м. в год	\$124	\$123	\$121	\$117	\$125	\$90	\$92	\$130	\$130	\$130	\$90	\$65	\$65	\$65		\$65	\$0 ✓ 0,00%
Ставка капитализации прайм	16,00%	14,00%	10,50%	9,25%	13,00%	14,00%	10,50%	10,50%	11,50%	11,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%			
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК																	
Всего, млн долл	492	1 637	4 560	5 354	5 798	2 256	3 994	7 657	7 458	8 066	4 309	879	457	694		2 500	0 ✓ 0,00%
Офисы, млн долл	272	126	1 244	1 719	3 149	1 998	3 282	3 432	2 854	3 517	2 230	532	127	255			
Торговая недвижимость, млн. долл	130	971	2 224	2 216	2 029	30	459	1 767	2 585	2 798	639	96	100	290			
Склады, млн. долл		19	616	723	110		81	1 080	660	1 395	363	219	225	130			
Прочее, млн. долл	90	522	476	696	510	228	172	1 379	1 358	355	1 076	33	5	19			

\* Base rental rate for 100-150 sq m unit on the ground floor of retail gallery of prime shopping mall for fashion retailer

# СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

## УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

### СРОК ДОГОВОРА

Офисы: 5 лет

Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).

Торговля: в среднем: 3-5 лет, якорные арендаторы: 10-25 лет

### ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

**Офисы:** возможно через 3 года после начала аренды с удержанием депозита в качестве штрафной санкции. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-9 месяцев. Если в договоре есть условие о пересмотре арендной ставки после 3 лет, договор может быть расторгнут любой из сторон в этот период.

**Торговля:** опция досрочного расторжения не является общепринятой на рынке. Если такое условие присутствует в договоре, предусматриваются жесткие штрафные санкции.

## ПЛАТЕЖИ

### ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ

Офисы и Торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.

Склады: рубли

### ДЕПОЗИТ

**Офисы:** эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают депозит).

**Торговля:** эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).

**Склады:** эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают депозит).

### ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ

В кризисный период данное условие часто включается в договора аренды (срок пересмотра - предмет для переговоров).

### ИНДЕКСАЦИЯ

**Офисы:** для договоров в рублях - 7-10%, для договоров в валюте - 3-5% или на уровне инфляции Еврозоны или США.

**Торговля:** для договоров в рублях - инфляция в России или 8-9%, для договоров в долларах США - US CPI или 5%.

**Склады:** 8-10%

### ДОП. ПЛАТА ЗА ВХОД В ПРОЕКТ

Возможно внесение дополнительной платы за "вход в проект" - применимо только для прайм объектов. % от оборота в качестве арендного платежа (только для торговли):

В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платёж+% от оборота арендатора. В среднем процентная ставка варьируется между 10 %-15% для операторов торговой галереи, 2-5% для якорей.

## ПРАВА АРЕНДЫ

### ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА

Офисы и Склады: обычно возможно, но предмет для переговоров с собственником.

Торговля: нет общепринятой практики.

## ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА

### РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.

Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

### СТРАХОВКА

Арендатор: страхование собственного имущества.

Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

### ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Оплачиваются арендатором по принципу "открытая книга" или фиксированная размер платежа.

### КОМУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Часто включены в операционные расходы, но возможны различные варианты в разных проектах.

## НАЛОГИ

### НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Арендатор: нет.

Арендодатель: для офисов и складов размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,2% от кадастровой стоимости объекта в 2015 году, 1,5% в 2016 году, 1,8% в 2017 году и 2,0% в 2018 году.

НДС 18%.

## ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ

Площади измеряются в основном по системе БОМА (BOMA). Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

## ИНТЕРАКТИВНЫЕ СЕРВИСЫ МОБИЛЬНЫЕ ПРИЛОЖЕНИЯ И ИНТЕРАКТИВНЫЕ КАРТЫ



### CUSHMAN AND WAKEFIELD

Единственное приложение для специалистов по коммерческой недвижимости в России

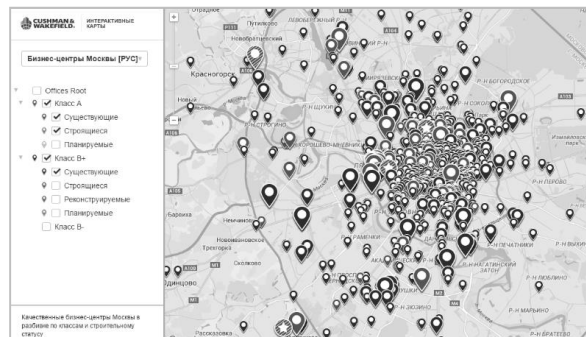
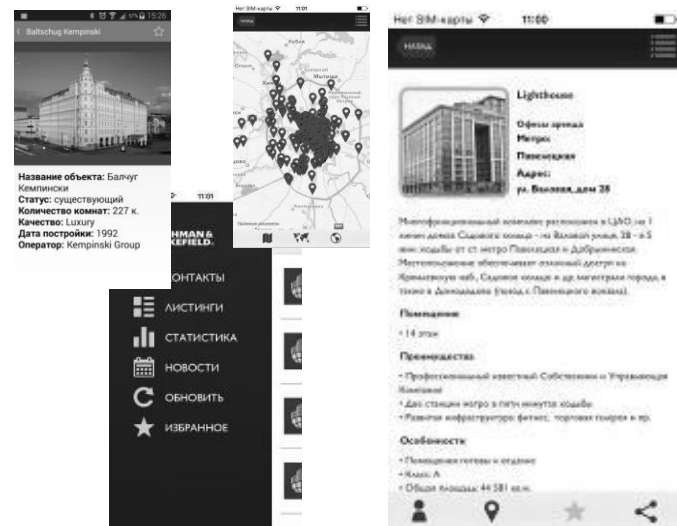


### C&W INTERACTIVE MAPS

Интерактивные карты коммерческой недвижимости и объектов инфраструктуры



[www.interactivemaps.ru](http://www.interactivemaps.ru)



Строящаяся и планируемая инфраструктура  
Офисные помещения Москвы  
Торговые центры по всей России  
Складские помещения  
Отели



## ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ РОССИЙСКОГО ОФИСА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD

**ДЕНИС СОКОЛОВ**

Партнер,  
Руководитель отдела исследований

Denis.Sokolov@eur.cushwake.com

**ЛАДА БЕЛАЙЧУК**

Старший директор, заместитель  
руководителя отдела исследований

Lada.Belaychuk@eur.cushwake.com

**ТАТЬЯНА ДИВИНА**

Старший директор

Tatyana.Divina@eur.cushwake.com

**АЛЕКСАНДР КУНЦЕВИЧ**

Старший аналитик

Alexaner.Kuntsevich@eur.cushwake.com

**ЮЛИЯ БОГОМОЛ**

Старший директор

Yulia.Bogomol@eur.cushwake.com

**АНДРЕЙ ВЛАДИМИРСКИЙ**

Аналитик

Andrey.Vladimirsky@eur.cushwake.com

*Информация об  
отделе  
исследований и  
публикации  
доступны на  
[CWRUSSIA.RU](http://CWRUSSIA.RU)*

Информация, содержащаяся в данном отчете предоставляется исключительно в информационных целях и не может быть использована какой-либо из сторон без предварительной независимой проверки. Классификации отдельных зданий регулярно пересматриваются, и подлежат изменению. Стандарты, используемые при классификации, соответствуют стандартам, установленным московским исследовательским форумом и Обществом промышленных и офисных риэлторов США, а также BOMA International. Использование полностью или частично информации из данного отчета допускается только с письменного согласия Cushman & Wakefield. Информация, содержащаяся в данной публикации, может быть процитирована только после получения соответствующего согласия.

Компания Cushman & Wakefield - один из крупнейших игроков на мировом рынке коммерческой недвижимости.

В России компания была основана в 1995 году, и стала первой организацией в стране, сертифицированной по стандартам Королевского института сертифицированных оценщиков (RICS)

Сегодня компания лидирует по количеству сотрудников-членов RICS. Cushman & Wakefield в России является членом Американской торгово-промышленной палаты, Гильдии управляющих и девелоперов, Российской ассоциации оценщиков, и Института урбанистики и землепользования (ULI), а также партнером глобального сообщества CEEMEA Business Group.

В 2015 году завершилось слияние между Cushman & Wakefield и DTZ. Теперь объединенная компания под маркой Cushman & Wakefield с командой в более, чем 43 000 высококвалифицированных консультантов, представлена в 60 странах мира. Обороты компании превышают 5 млрд долл. США, площадь проектов в портфеле компании составляет более 4,3 млрд квадратных футов, а общий объем сделок - около 191 млрд долл. США.

Cushman & Wakefield предоставляет полный спектр услуг во всех сегментах коммерческой недвижимости, включая аренду, продажу и приобретение площадей, организацию финансирования проектов, инвестиционно-банковские услуги, глобальные решения для корпоративных клиентов, управление проектами и недвижимостью, оценку и консалтинг, в том числе и в гостиничном секторе.

Неоднократно компания Cushman & Wakefield была удостоена престижными наградами премий CRE Awards, Euromoney, Best Office Awards и пр.

Неотъемлемой частью корпоративной культуры компании является социальная ответственность. В России Cushman & Wakefield поддерживает Фонды «Нелишние дети», «Гратис» и «Старость в радость», Фонд помощи хосписам «Вера», благотворительные Фонды «Дорога вместе» и «Большая перемена». За рубежом компания стала инициатором создания благотворительной программы Schools Around the World (SATW).

**«С момента основания компании в 1995 году до сегодняшнего дня мы стремимся выйти за рамки традиционного видения профессионального консультанта»**

**СЕРГЕЙ РЯБОКОБЫЛКО**  
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР