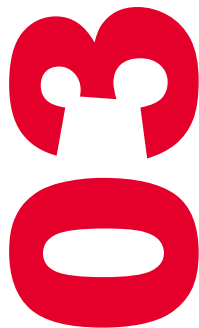


КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | РОССИЯ

#MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield

II КВАРТАЛ 2016



РАЗДЕЛ 1 **ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ** **ФАКТОРЫ**

Макроэкономический
прогноз и основные факторы
и тенденции

- 03** | Прогноз
- 04** | Макроэкономика
- 09** | Рынки капитала



РАЗДЕЛ 2 **КОММЕРЧЕСКАЯ** **НЕДВИЖИМОСТЬ**

Анализ сегментов
коммерческой недвижимости

- 15** | Офисная недвижимость
- 25** | Торговая недвижимость
- 35** | 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
российского офиса
Cushman & Wakefield

НЕДВИЖИМОСТЬ ПОД ИНФЛЯЦИОННЫМ ДАВЛЕНИЕМ

**ГОСУДАРСТВО, БИЗНЕС И НАСЕЛЕНИЕ К
ЛЕТУ НАЩУПАЛИ ПОЧВУ ПОД НОГАМИ.
БЫСТРОГО ВОССТАНОВЛЕНИЯ
ЭКОНОМИКИ НЕ ОЖИДАЕТСЯ, НО
НИСХОДЯЩИЙ ЦИКЛ ЗАВЕРШИЛСЯ.**

Инфляция и проблема реальных цен является основным вызовом для бизнеса. Замораживание рублевых цен на фоне высокой инфляции будет приводить к девальвации недвижимости.

Однако снижение ставок в реальном исчислении окажет стимулирующий эффект на развитие бизнеса, в особенности, на розничный сектор.

И, несмотря на то, что потребительский рынок продолжает испытывать проблемы (ожидается что годовое падение составит почти 3%), на рынке возникают новые ниши и возможности для развития.

И хотя рынок ждет еще пара сложных лет, можно предполагать, что новые правила игры на этом рынке сформировались.

НА ДНЕ

Мы полагаем, что летом 2016 года рынок недвижимости достиг дна. Несмотря на то, что консолидация рублевых ставок будет происходить вблизи минимальных значений и мы можем увидеть небольшое снижение, скорее всего фундаментальное снижение цен на недвижимость закончилось.

Однако, это не означает быстрой смены цикла. Скорее всего негативный макроэкономический фон еще долго будет удерживать коммерческую недвижимость на дне.

МАКРО- ЭКОНОМИКА

По сравнению с февральским прогнозом, в мае аналитики Oxford Economics немного улучшили прогноз ВВП, однако понизили прогноз личного потребления в 2016.

РОСТ ВВП

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-1,5%	1,1 %	1,8%	1,8%

ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

ДЕФИЦИТ БЮДЖЕТА (% ОТ ВВП)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-4,5%	-4,3%	-2,6%	-1,3%

КУРС ВАЛЮТ (РУБ/USD)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
70,34	69,01	67,88	66,85

ЛИЧНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-5,0%	-0,1%	2,4%	3,5%

ИНФЛЯЦИЯ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
7,6%	5,7%	5,2%	4,6%

ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО КРАТКОСРОЧНЫМ ЗАЙМАМ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-11,16%	8,55%	6,68%	6,30%

Источники: Oxford Economics (05.2016)

КРАТКИЙ ОБЗОР

РОССИЙСКАЯ ЭКОНОМИКА ПОСТЕПЕННО ЗАМЕДЛЯЕТ ПАДЕНИЕ, ОДНАКО
ДО ВОССТАНОВЛЕНИЯ РОСТА ПОКА ДАЛЕКО

-1,5%

Падение ВВП в 2016 г.

ПО ВЕРСИИ
OXFORD ECONOMICS

-0,2 %

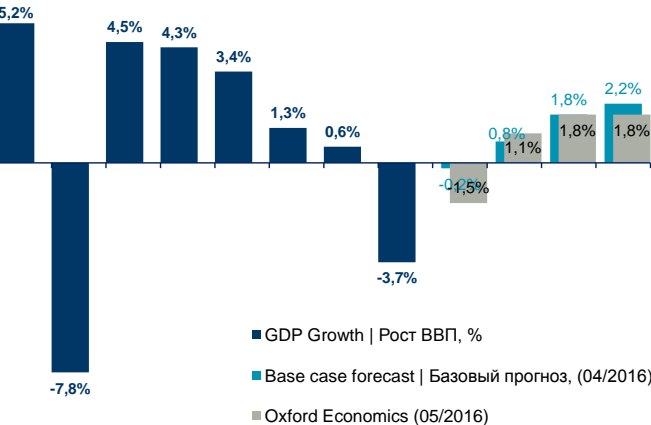
Падение ВВП в 2016г.

ПО ВЕРСИИ
МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ

Впервые за последние пару лет прогнозы были пересмотрены в лучшую сторону. Oxford Economics повысили прогноз роста ВВП на 0,9 п.п., а Минэкономразвития на символические 0,1 п.п. Это означает, что российская экономика нащупала дно. Однако ожидать быстрого восстановления не приходится.

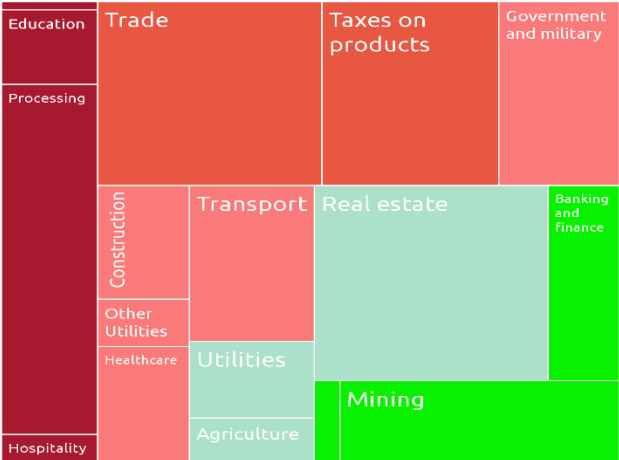
В 1 квартале 2016 года основные отрасли, формирующие ВВП переживали не лучшие времена. Рост выше 1% показал только финансовый сектор и добывающие отрасли. Образование стало явным аутсайдером, потеряв более 4%. Не лучшие времена переживают также торговля и перерабатывающие отрасли.

ПРОГНОЗ РОСТА ВВП



2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 F2016 F2017 F2018 F2019
Источники: Росстат, Минэкономразвития, Oxford Economics

ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА ВВП 1 кв. 2016



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК – В ФОКУСЕ ВНИМАНИЯ

Основное падение розничной торговли пришлось на крупные города. Не исключено, что регионы будут тянуть розницу вниз во второй половине 2016 г.

-17,2%

В 2015 году

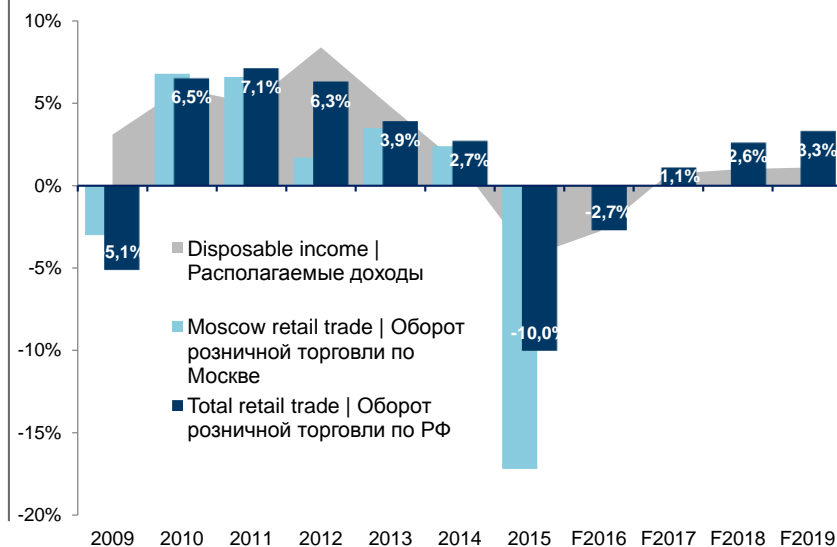
ПАДЕНИЕ РОЗНИЦЫ В МОСКВЕ

-10%

В 2015 году

ПАДЕНИЕ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ В РОССИИ

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ



Особенностью нынешнего периода является тот факт, что наиболее сильное падение розничной торговли наблюдается в крупных городах, в то время как регионы, которые в 2009 году были более уязвимыми, сегодня демонстрируют относительную стабильность.

Одной из причин этого парадокса является то, что в крупных городах семейные бюджеты наиболее активных групп населения связаны ипотечными платежами. Поэтому даже незначительное снижение доходов приводит к ощутимому падению потребления.

В свете того, что объем ипотечных кредитов растет и на сегодня их доля в общем объеме кредитования населения приблизилась к 40%, можно предположить, что розницу в крупных городах ждут трудные времена.

Источник: Росстат

Источник: Росстат, прогноз Минэкономразвития (04.2016)

БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ СНИЖАЕТСЯ, ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ РАСТЕТ

В 2016 г. сохраняется тенденция к снижению долговой нагрузки домохозяйств. Однако сокращаются именно краткосрочные кредиты, в то время, как ипотечная нагрузка растет на 14% в годовом исчислении. Не исключено, что краткосрочные банковские кредиты вытесняются займами микрофинансовых организаций и ломбардов, которые в статистике не отражаются.

39%

Доля ипотечных кредитов

В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

189

Тысяч рублей

СРЕДНЯЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ДОМОХОЗЯЙСТВА

На фоне снижения потребительского банковского кредитования стремительно растет активность микрофинансовых организаций. По оценкам на 2015 год кредитный портфель МФО превысил 69 млрд. руб. При этом годовой рост этого сегмента составляет более 30%.

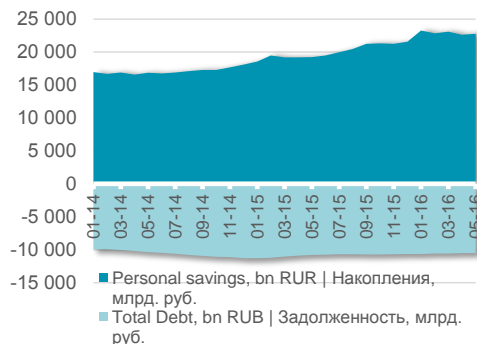
Фактическое снижение цен на жилье повышает доступность покупки квартир даже на фоне снижения доходов населения. Граждане рассматривают этот период как окно возможностей для решения жилищной проблемы. Тем не менее, рост долгосрочных обязательств создает риск формирования «новой бедности» – недостатка средств из-за кредитной нагрузки.

ПОКАЗАТЕЛИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Динамика текущей задолженности



Накопления и задолженность



БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТОВАНИЕ СНИЖАЕТСЯ

-3,2%

За 5 месяцев 2016

**СНИЗИЛОСЬ
КРЕДИТОВАНИЕ
ЭКОНОМИКИ**

26%

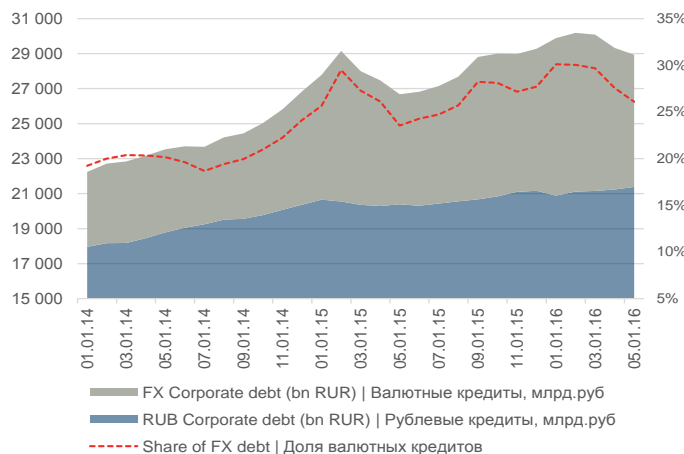
Доля кредитов в
иностранной
валюте

**В ЦЕЛОМ, ПО
ЭКОНОМИКЕ**

С начала 2016 года объемы кредитования российской экономики снижаются. В основном это происходит за счет сжатия валютного кредитования. Очевидно, что наряду с финансовым «импортозамещением» роль играет и укрепление рубля. Снижение ключевой ставки может стимулировать кредитный рынок.

Строительный сектор, по данным ЦБ продолжает страдать от плохих кредитов. Ситуация стабилизировалась на уровне 18% просроченных кредитов на строительство зданий и сооружений. В целом, доля просроченных кредитов продолжает расти, хотя и незначительными темпами.

КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ



ПРОСРОЧЕННЫЕ КРЕДИТЫ



РЫНКИ КАПИТАЛА

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в I полугодии 2016 г. составил 2,5 млрд долл. США. К концу 2016 г. ожидается 3,5 млрд долл. США.

ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

2015 Г.

2,8

млрд долл. США

2016 Г.

2,5

млрд долл. США

ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

2016 Г.

3,5

млрд долл. США

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ-СЕКМЕНТЕ

ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ

I КВ. 2016 Г.

10,50%

II КВ. 2016 Г.

10,50%

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

I КВ. 2016 Г.

11,00%

II КВ. 2016 Г.

11,00%

СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ

I КВ. 2016 Г.

12,75%

II КВ. 2016 Г.

12,75%

Источник: Cushman & Wakefield

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ

10,5%

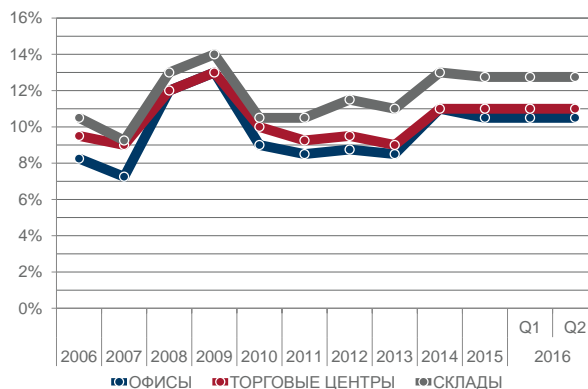
**СТАВКА
КАПИТАЛИЗАЦИИ
для ОФИСОВ**

10,5%

**КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА
ЦБ РФ**

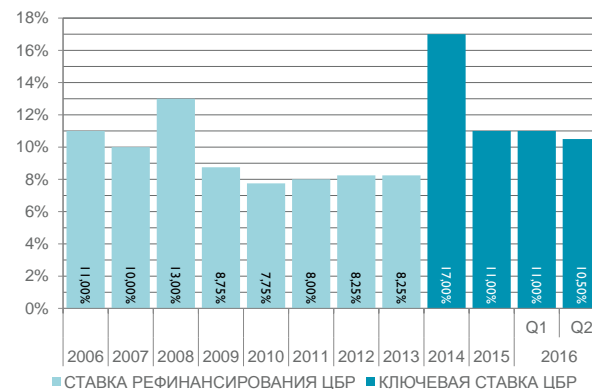
Ставки капитализации, применимые к объектам с долларовым денежным потоком, становятся менее показательными из-за растущего числа договоров, оперирующих арендной ставкой, номинированной в рублях – как новых, так и перезаключённых. Тем не менее они дают институциональным инвесторам инструмент для сравнения рынков недвижимости. Наша оценка ставок капитализации остаётся неизменной в течение двух последних кварталов.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ



В июне 2016 г. Банк России принял решение снизить ключевую ставку на 0,50 п. п. до 10,50% годовых, исходя из устойчивости позитивных тенденций в динамике инфляции. Регулятор будет рассматривать возможность дальнейшего снижения ключевой ставки, оценивая инфляционные риски.

КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА ЦБ РФ, СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ



ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ

РЫНОК СДЕЛАЛ ПАУЗУ

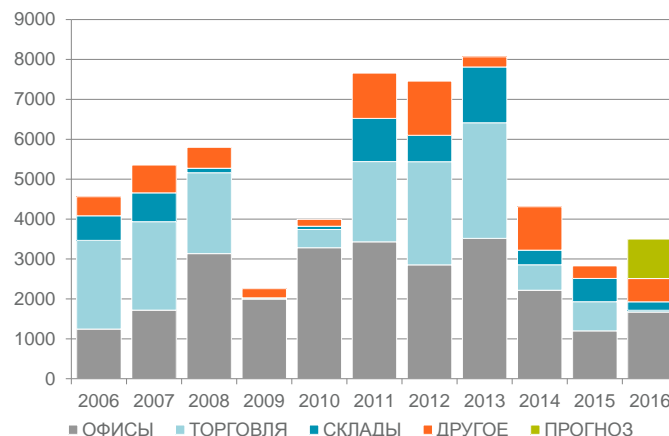
Во II кв. 2016 г. инвестиции в коммерческую недвижимость практически отсутствовали.

3,5

млрд долл. США

**ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЁМ
ИНВЕСТИЦИЙ
В 2016 Г.**

ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ, МЛН ДОЛЛ. США



Суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость России во II кв. 2016 г. составил всего 173 млн долл. США, что является антирекордом за последние одиннадцать лет. Всего же за первое полугодие 2016 г. было инвестировано 2,5 млрд долл. США. Несмотря на провальные показатели прошедшего квартала, мы ожидаем закрытия нескольких крупных сделок и не пересматриваем прогноз на 2016 г., оставив его на уровне 3,5 млрд долл. США.

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

СПОРАДИЧЕСКИЕ ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Доля иностранных инвестиций в коммерческую недвижимость РФ в первом полугодии 2016 г. составила всего 5%.

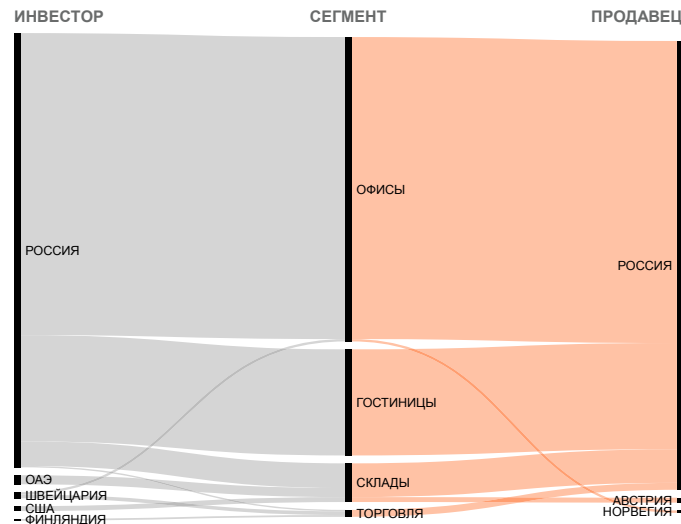
1672

млн долл. США
**ИНВЕСТИЦИИ В
ОФИСНУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

43

млн долл. США
**ИНВЕСТИЦИИ В
ТОРГОВУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ



В I полугодии 2016 г. суммарный объем иностранных инвестиций составил 120 млн долл. США (87 – в I кв. и 33 – во II кв.), почти две трети которых (77 млн долл. США) были привлечены в складской сегмент. По результатам I полугодия 2016 г. доля иностранных инвестиций опустилась до 5%. Отдельного упоминания заслуживает долгожданный – хотя и весьма скромный – выход на рынок компании Mubadala из ОАЭ. Компания инвестировала 50 млн долл. США в склады Московской области. Львиную же долю всех инвестиций составили покупки офисных площадей местными компаниями – 1,66 млрд долл. США (1,31 млрд долл. США – для собственных нужд). Риск роста доли вакантных площадей в торговых центрах негативно влияет на привлекательность объектов сегмента торговой недвижимости. В результате, в I полугодии 2016 г. инвестиции в сегмент практически отсутствовали.

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ

**СУММА ТРЁХ КРУПНЕЙШИХ СДЕЛОК В I ПОЛУГОДИИ
2016 Г. – 1,76 МЛРД ДОЛЛ. США**

960

млн долл. США

**КРУПНЕЙШАЯ
СДЕЛКА**

СЕГМЕНТ	КВАРТАЛ	ОБЪЕКТ	ИНВЕСТОР	СУММА, МЛН ДОЛЛ. США
ОФИСЫ	Q1	ЭВОЛЮЦИЯ	ТРАНСНЕФТЬ	960
ОФИСЫ	Q1	ЕВРАЗИЯ	ВТБ	300
ОФИСЫ	Q1	АВРОРА БИЗНЕС-ПАРК	О1 ПРОПЕРТИЗ	250
ТОРГОВЛЯ	Q2	ТОРГОВЫЙ КВАРТАЛ (ДОМОДЕДОВО)	АЙТИДИ ПРОПЕРТИЗ	20
ТОРГОВЛЯ	Q1	МЕТРИКА (САНКТ-ПЕТЕРБУРГ)	КЕСКО	10
СКЛАДЫ	Q1	ПНК – СЕВЕРНОЕ ШЕРЕМЕТЬЕВО ПНК – ЧЕХОВ – 3	РФПИ МУБАДАЛА	100
СКЛАДЫ	Q1	НИКОЛЬСКОЕ ЛОГОПАРК (ДМИТРОВ)	ГРУППА БИН	50
ГОСТИНИЦЫ	Q1	КРАСНАЯ ПОЛЯНА (СОЧИ)	КУРОРТ ПЛЮС	500
ГОСТИНИЦЫ	Q1	НОВЫЙ АРБАТ 15	АПАРТ ГРУПП	35

ВОСТОЧНАЯ И ЦЕНТРАЛЬНАЯ ЕВРОПА

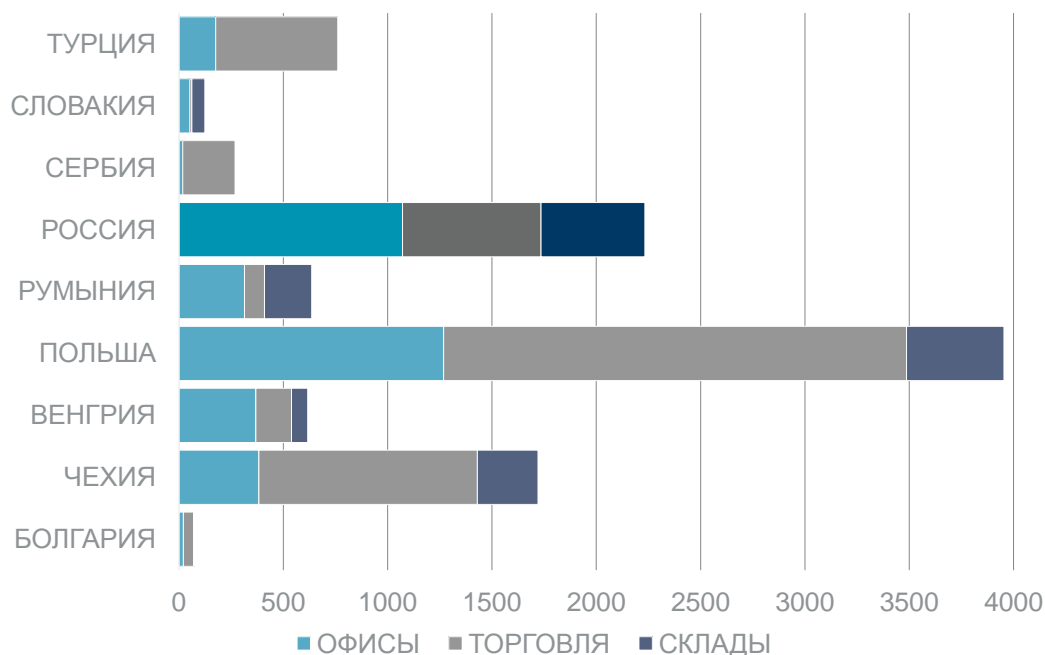
МАКСИМАЛЬНЫЙ И МИНИМАЛЬНЫЙ ОБЪЕМЫ ИНВЕСТИЦИЙ ОТЛИЧАЮТСЯ НА ДВА ПОРЯДКА

4,0

млрд долл. США

**ОБЪЕМ
ИНВЕСТИЦИЙ В
КОММЕРЧЕСКУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ
ПОЛЬШИ В 2015 Г.
(ОФИСЫ, ТОРГОВЛЯ,
СКЛАДЫ)**

**ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ (ОФИСЫ, ТОРГОВЛЯ, СКЛАДЫ),
2015 Г., МЛН ДОЛЛ. США**



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Все показатели второго квартала говорят о стабилизации рынка и начале позитивных сдвигов. Однако до выравнивания ситуации и достижения равновесия еще очень далеко.

СТАВКИ АРЕНДЫ

КЛАСС А	КЛАСС В	КЛАССЫ А и В
\$454	\$213	\$268

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

16,12

МЛН КВ. М

ОБЩИЙ ОБЪЕМ
ОФИСОВ

3

МЛН КВ. М
ПЛОЩАДЬ СВОБОДНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ

18,7 %

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

175 000 КВ. М

ПОГЛОЩЕНИЕ

215 000 КВ. М

ОБЩИЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК

660 000 КВ. М

Источник: Cushman & Wakefield

ПОГЛОЩЕНИЕ

СПРОС НА ОФИСЫ ПРЕВЫСИЛ НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

215

**ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ
В 1 ПОЛУГОДИИ 2016 г.**

тыс. кв. м

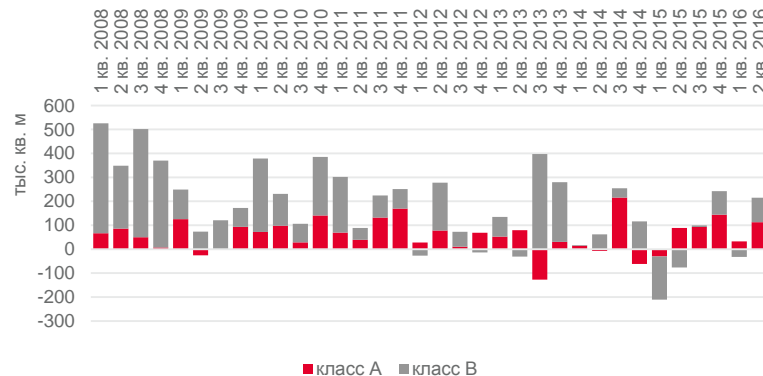
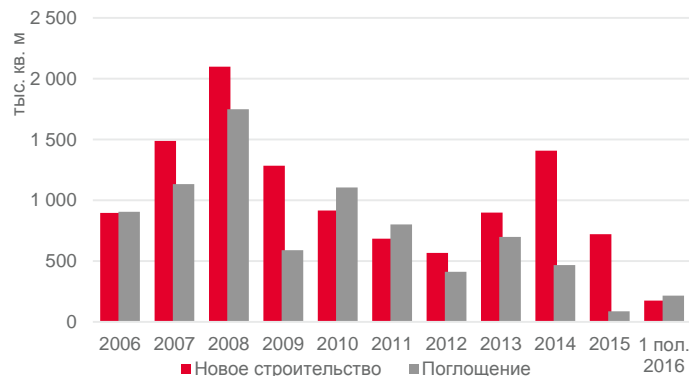
175

**ОБЪЕМ НОВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В
1 ПОЛУГОДИИ 2016 г.**

тыс. кв. м

ПОГЛОЩЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ПОГЛОЩЕНИЕ ПО КЛАССАМ, ПО КВАРТАЛАМ



Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС

ОБЪЕМ ОБОРОТА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НЕ УМЕНЬШИЛСЯ

980

**ЗАКЛЮЧЕНО
В 1 ПОЛУГОДИИ 2016 г.**

новых сделок

660

тыс. кв. м

**ОБЪЕМ ОБОРОТА ОФИСНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ В 1
ПОЛУГОДИИ 2016 г.**

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ В 1 ПОЛ. 2016 ГОДА

КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЗДАНИЕ	КЛАСС / СУБРЫНОК
ВТБ	93 878 кв. м	Евразия	А / Центральный
Правительство Москвы	31 860 кв. м	ОКО	А / Центральный
Servier	5 982 кв. м	Белые Сады	А / Даунтаун
Philip Morris	4 784 кв. м	Кунцево Плаза	А / Окраины
Газпром Информ	4 155 кв. м	9 Акров	В+ / Окраины
QIWI	3 871 кв. м	Авиньон II	А / Центр
Louis Vuitton	3 456 кв. м	Ситидел	В+ / Окраины
Русатом Оверсиз	3 010 кв. м	Симонов Плаза	В+ / Окраины

Общий объем арендованных и купленных для собственного использования офисных помещений остается высоким. В первом полугодии 2016 года было заключено 980 новых сделок общим объемом примерно 658 тыс. кв. м.

Примерно 30% объема спроса было реализовано через приобретение зданий целиком и отдельных блоков в бизнес-центрах.

По итогам первого полугодия объем поглощения составил 215 тыс. кв. м.

Значительный объем поглощения связан с возросшей деловой активностью и желанием компаний улучшить условия работы, воспользовавшись достаточно привлекательными условиями, которые готовы предлагать собственники помещений.

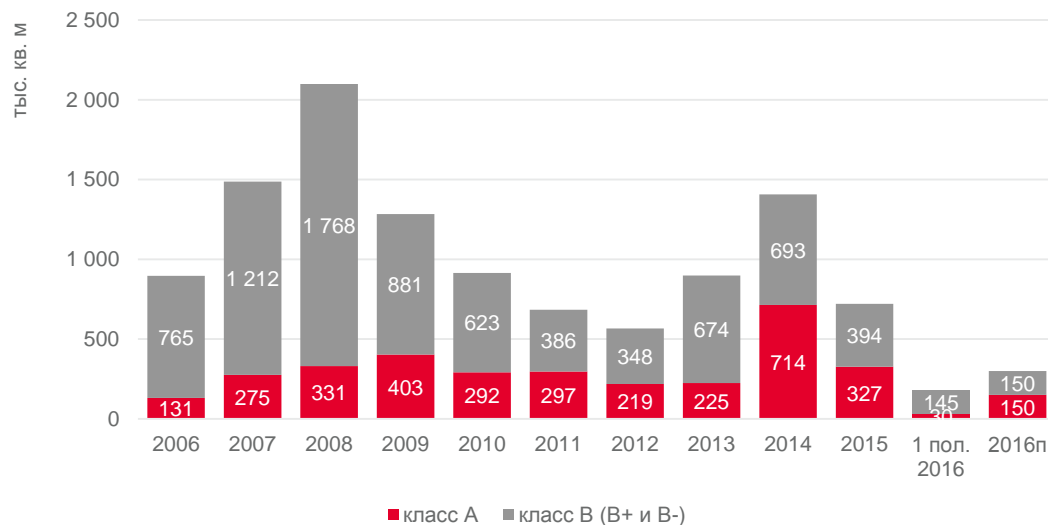
На фоне небольшого объема нового строительства, возросший спрос положительно сказался на всех основных индексах рынка.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

СТРОИТЕЛЬНАЯ АКТИВНОСТЬ СНИЗИЛАСЬ

В ближайшие несколько лет объем строительства останется на стабильно низком уровне.

ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КЛАССАМ



В 1 полугодии 2016 года было введено в эксплуатацию 175 тыс. кв. м качественных офисных помещений.

Как и ожидалось, в начале 2016 года сроки реализации большинства строящихся объектов были перенесены. По многим проектам срок сдвинулся на 2017 г. Некоторые проекты из офисных были перепрофилированы в жилые.

По-прежнему достаточно большой объем (около миллиона кв. м) офисных помещений находится в стадии строительства. Однако активность на этих стройках настолько низкая, что ожидать скорого ввода их в эксплуатацию не приходится.

По итогам года мы ожидаем что офисный рынок прирастет порядка 300 тыс. кв. м качественных помещений. Наиболее весомый вклад в этот объем сделает Башня Федерация Восток.

Источник: Cushman & Wakefield

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

БОЛЬШОЙ ОБЪЕМ ОФИСОВ ПО-ПРЕЖНЕМУ НЕ ЗАНЯТ

Вакансия снижается, но очень медленными темпами.

18,7

%

**ДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ В 1
ПОЛУГОДИИ 2016 Г.**

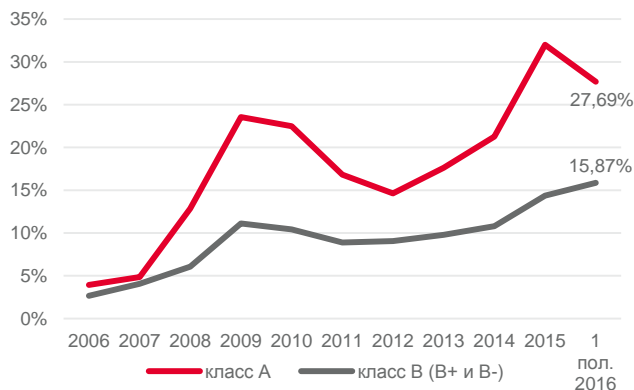
3

**МЛН КВ. М
ПЛОЩАДЬ
СВОБОДНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ**

После начавшегося в 2013 году роста среднего уровня вакантных помещений и прохождения исторических максимумов показателей, во втором квартале 2016 г. индекс показал небольшую коррекцию в обратную сторону.

Говорить о значительном улучшении ситуации, конечно, еще преждевременно – это скорее показатель стабилизации ситуации.

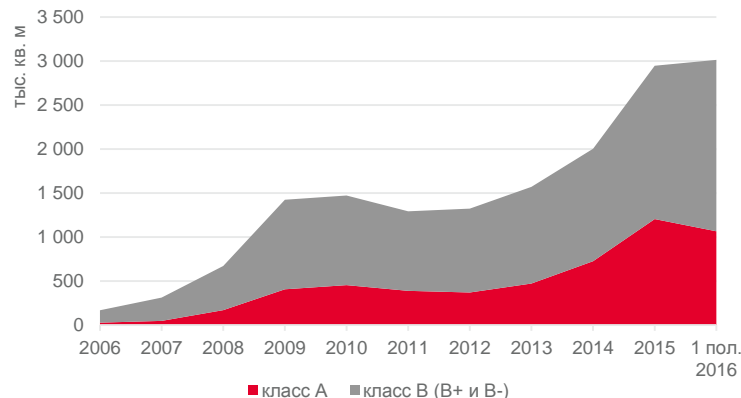
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



В июне 2016 года уровень вакансий составил 18,4% - значение близкое к показателю 2 кв. 2015 г. Однако, это по-прежнему практически 3 млн кв. м вакансий.

При продолжении текущих трендов - увеличении спроса на качественные офисные помещения при низких темпах строительства – уровень и объем вакансий будут постепенно снижаться. Прогноз роста экономики России пока не позволяет ожидать резкого снижения показателя.

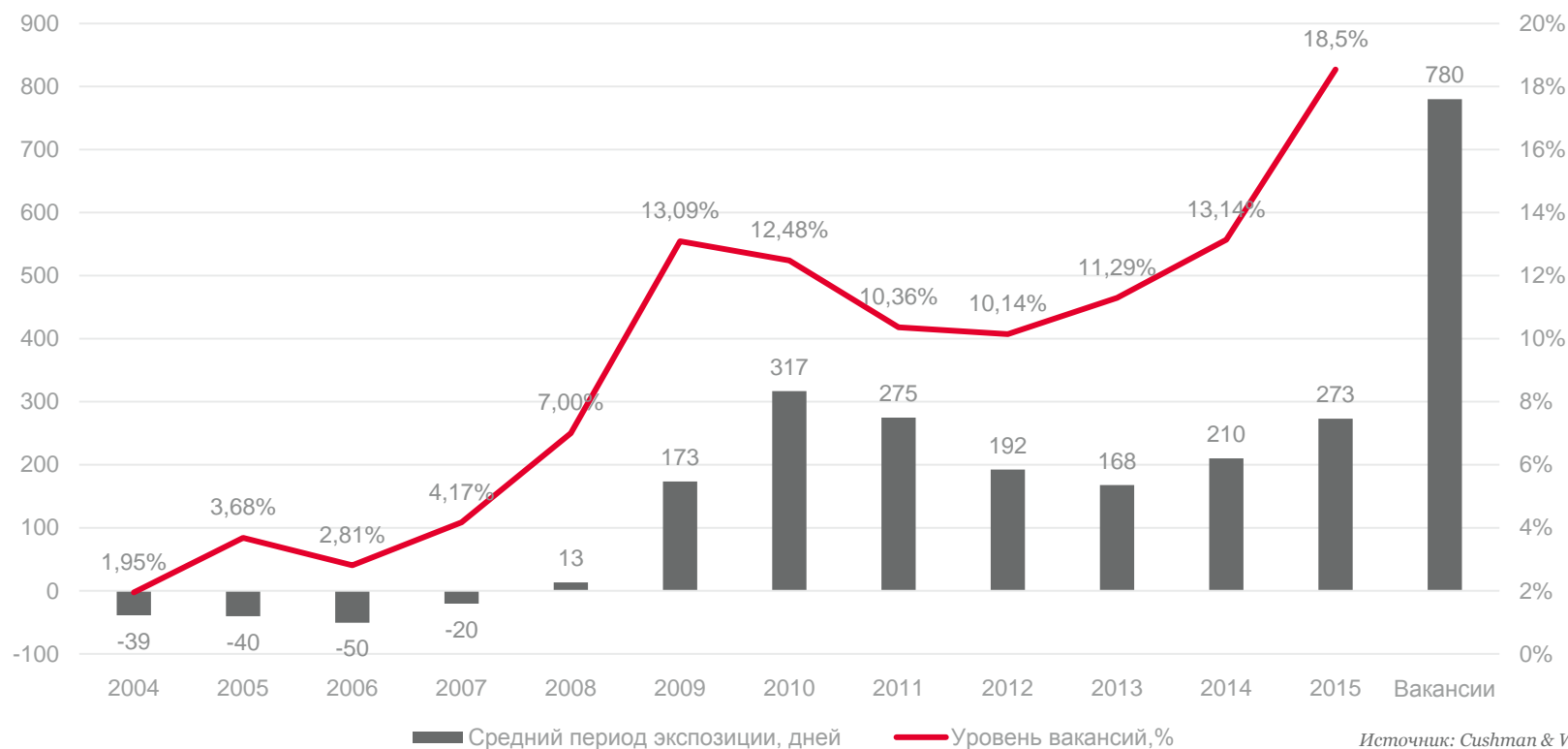
СВОБОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Источник: Cushman & Wakefield

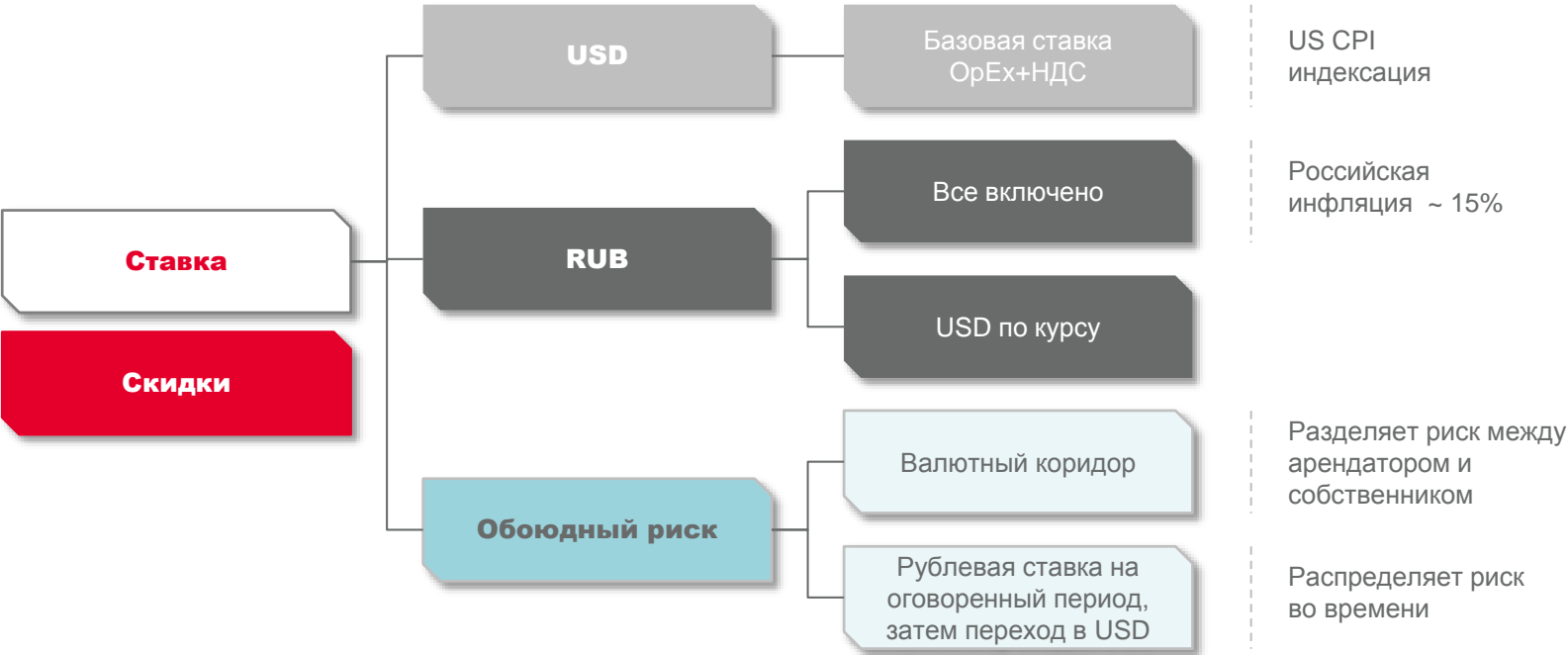
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

НЕКОТОРЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ИЩУТ РЕЗИДЕНТОВ БОЛЕЕ 3 ЛЕТ



Источник: Cushman & Wakefield

СТАВКИ АРЕНДЫ
ДЕДОЛЛАРИЗАЦИЯ



СТАВКИ АРЕНДЫ

СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ* В РУБЛЕВОМ ИСЧИСЛЕНИИ СТАБИЛЬНЫ ТРИ КВАРТАЛА ПОДРЯД

93

%

**ДОЛЯ РУБЛЕВЫХ
ДОГОВОРОВ В 1 ПОЛ.
2016 ГОДА**

*Здесь и далее ставки аренды
указаны без операционных
расходов и НДС

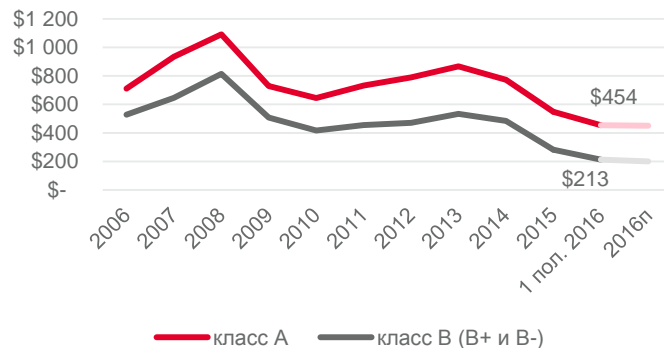
Средние долларовые эквиваленты ставок аренды по сделкам, заключенным в течение 1 полугодия 2016 г., снизились по сравнению со средним показателем 2015 г., однако к концу 2 квартала 2016 г. вслед за активным спросом и на фоне стабильного курса рубля был отмечен небольшой рост показателя.

Рублевые эквиваленты были стабильны уже три квартала подряд, а летом также показали рост.

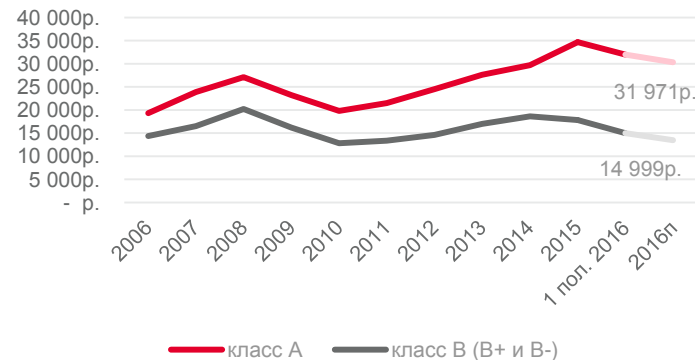
Мы ожидаем, что стабильный курс доллара в 2016 году позволит ставкам оставаться на уровне близком к текущему в течение всего года.

Объем договоров, заключаемых в рублях или с прописанными условиями оплаты долларовых ставок будет превалировать на рынке в ближайшие годы.

СТАВКИ АРЕНДЫ В ДОЛЛАРОВОМ ИСЧИСЛЕНИИ



СТАВКИ АРЕНДЫ В РУБЛЕВОМ ИСЧИСЛЕНИИ



Источник: Cushman & Wakefield

ДВА ЛАГЕРЯ: РУБЛИ ПРОТИВ ДОЛЛАРОВ

РУБЛЬ ЗАКРЕПИЛСЯ

454

долл. за кв. м в год

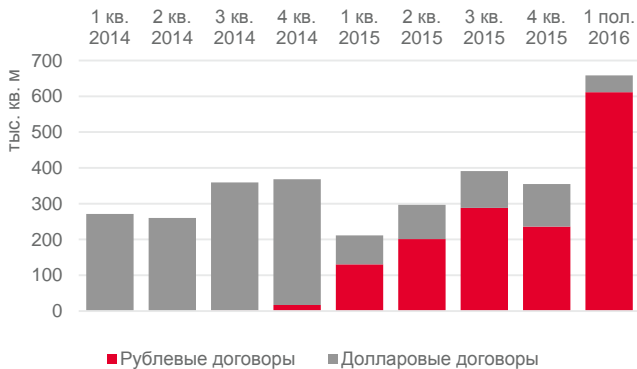
**ДОЛЛАРОВЫЙ
ЭКВИВАЛЕНТ
ВСЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ В
КЛАССЕ А**

14 723

руб. за кв. м в год

**РУБЛЕВЫЙ
ЭКВИВАЛЕНТ
ВСЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ В
КЛАССЕ В**

РУБЛЕВЫЕ VS ДОЛЛАРОВЫЕ ДОГОВОРЫ



ОБЪЕМ СПРОСА И СТАВКИ

Класс	Валюта договора	Объем сделок, кв. м	Ставка
A	USD	41 182	\$595
	RUB	203 617	27 663 руб.
BB	USD	6 088	\$491
	RUB	407 678	14 549 руб.

Источник: Cushman & Wakefield

37 000 DEALS СДЕЛОК

Moscow office lease deals by rent and transaction date
bubble size reflects deal size
Сделки аренды на московском рынке по дате заключения
и арендной ставке.
размер точки соответствует площади сделки
(● = 10 000 sq m)

- Class B / Класс B
- Class A / Класс A
- Weighted average A class rent / Среднее взвешенное значение за год, Класс A
- Weighted average B class rent / Среднее взвешенное значение за год, класс B



Rental rate, USD/sq m / Арендная ставка, долл. за кв. м.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В 2016 году рынок пришёл к балансу, участники рынка адаптировались к новым условиям. Основные индикаторы рынка - индикатор арендной ставки и уровень свободных площадей - стабильны. Достаиваются и выводятся на рынок единичные проекты. Девелоперы в основном сконцентрированы на оптимизации концепций существующих торговых объектов, включая расширение площадей, обновление дизайна и пула арендаторов.

12 %

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ
(Все торговые центры, Москва)

145 ТЫС. РУБ.

ПРАЙМ ИНДИКАТОР АРЕНДНОЙ СТАВКИ

117 ОБЪЕКТОВ

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ
ЦЕНТРОВ В МОСКВЕ

(торговые центры, многофункциональные комплексы с
торговой составляющей, аутлеты, ритейл парки)

4,6 МЛН КВ. М

ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ
ЦЕНТРАХ В МОСКВЕ

(торговые центры, многофункциональные комплексы с
торговой составляющей, аутлеты, ритейл парки)

Источник: Cushman & Wakefield

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

ПОКАЗАТЕЛИ ПОСЕЩАЕМОСТИ УЛУЧШИЛИСЬ

Показатели по Москве всё ещё ниже аналогичного периода прошлого года, но отставание сократилось в сравнении в предыдущим кварталом.

-1,7%

2 кв. 2016г

**СРЕДНЯЯ
ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТЦ
МОСКВЫ***

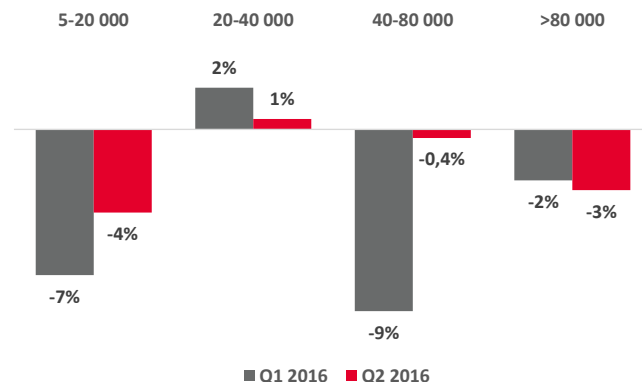
-3,6%

1 кв. 2016г

**СРЕДНЯЯ
ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТЦ
МОСКВЫ***

*относительно аналогичного
периода прошлого года

ИЗМЕНЕНИЕ ПОСЕЩАЕМОСТИ ТЦ МОСКВЫ ПО РАЗМЕРУ ОБЪЕКТА*



Источник: Ватком, расчеты Cushman & Wakefield

По сравнению с предыдущим кварталом ситуация улучшилась: наиболее низкие показатели по категориям ТЦ сократили своё отставание (например, по проектам 40-80 тыс. кв. м в Москве отставание относительно прошлого года сократилось с 9% до 0,4%, а по небольшим проектам – с 7% до 4%).

В итоге средняя посещаемость по Москве в 1 кв. 2016 года была ниже показателей аналогичного периода на 3,6%, а во 2 кв. 2016 - уже на -1,7%.

Для сравнения по ТЦ Санкт-Петербурга во 2 кв. 2016г. посещаемость показывает рост +1,6% к показателям посещаемости прошлого года, тогда как в прошлом квартале отставание составляло 2,5%.

ТОРГОВЫЕ ОПЕРАТОРЫ

ФАСТ-ФУД, АЛКОМАРКЕТЫ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ – ЛИДЕРЫ ПО ТЕМПАМ РАЗВИТИЯ

Сети недорогих товаров в различных категориях продолжают лидировать по темпам развития наряду с сетями развлечений.

НОВЫЕ БРЕНДЫ

KIKO
MAKE UP MILANO

A|X
ARMANI EXCHANGE

PRESSE CAFE

Amsterdam Chips

Kidz Mondo
A CHILDREN'S WORLD

O bag

РАЗВИТИЕ

Yum!

Бристоль

Леонардо
хобби-гипермаркет

JOJO JOYA

Одним из наиболее активно развивающихся сегментов рынка остаются супермаркеты алкогольной продукции. По итогам 2015 года сеть по продаже алкогольных напитков «Бристоль» стала лидером по динамике роста продаж, сеть выросла на 900 магазинов за прошедший год. Другая сеть, работающая в данном сегменте, «Красное и Белое» заняла 14-е место в рейтинге (по данным агентства InfoLine).

Продолжает активно развиваться сегмент фаст-фуда. Компания «Yum!» объявила о значительном увеличении доли рынка - 100 новых ресторанов ежегодно. Ginza Project готовит к открытию бюджетную грузинскую бургерную «Моко бургер». В тренде роста зон развлечений в торговых центрах продолжают расширять своё присутствие существующие сети развлечений (напр., батутный центр «Невесомость» планирует минимум 5 новых открытий в 2016 году).

Можно так же ожидать появления новых имен данного формата. Возможно, в ближайшем будущем мы увидим новые развлекательные парки от KidzMondo и Funky World.

В условиях сжимающего спроса торговые операторы привлекают лояльную аудиторию, экспериментируя с форматами. Так, Техносила объявила о заметном росте оборота продаж в магазинах нового формата (средний чек в модернизированных магазинах с расширенным ассортиментом вырос на 15%), сеть KFC планирует открыть на вокзалах небольшие передвижные точки, а в Санкт-Петербурге открылся гипермаркет Окей в новом формате (изменилось зонирование, навигация и дизайн, непродуктовые товары организованы в формате «shop in shop»). Возросшая доступность площадей в столичных и крупных региональных торговых центрах даёт возможность региональным операторам для выхода в Москву и другие регионы.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА

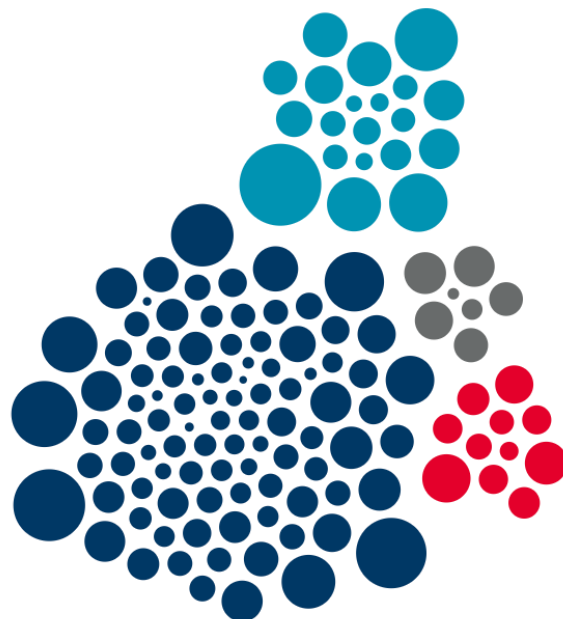
В 1 ПОЛ. 2016 ГОДА УРОВЕНЬ ВАКАНСИЙ ОСТАЁТСЯ СТАБИЛЬНЫМ

12%

Уровень
свободных
площадей в
среднем по
рынку

**В 1 ПОЛ. 2016 ГОДА
ПОКАЗАТЕЛЬ
ОСТАВАЛСЯ
СТАБИЛЬНЫМ, НО С
ОТКРЫТИЕМ НОВЫХ
ОБЪЕКТОВ С ВЫСОКОЙ
ДОЛЕЙ ВАКАНТНОСТИ
ВОЗМОЖЕН РОСТ ДО
13-14% К КОНЦУ ГОДА.**

СТРУКТУРА РЫНКА И УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, 2 КВ. 2016 ГОДА



* Подсчёт производится по фактически свободным площадям в ТЦ, а не по данным о подписанных договорах с арендаторами.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА

ЧЕТВЕРТЬ ВСЕХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ МОСКВЫ ПОСТРОЕНА ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДВА ГОДА

65%

**ДОЛЯ
СТАБИЛИЗИРОВАННЫХ
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ**

Вакантность по **стабилизированным** торговым центрам (открытые более двух лет назад, имеющие лояльную целевую аудиторию и сбалансированную структуру арендаторов) изменилась за последний год незначительно.

Прайм объекты (успешные торговые центры в прайм локациях) стабильно показывают высокую заполняемость, хотя в них отмечается ротация.

ТЦ Columbus, Май 2015



25%

**ОТ ОБЩЕГО
КОЛИЧЕСТВА
ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ
ПОСТРОЕНО В 2014-
2016ГГ.**

Объекты, **построенные за последние два года** и открывавшиеся с заметно высокой долей свободных площадей постепенно снижают уровень вакансий. В новых реалиях рынка активность операторов заметно снизилась, срок экспозиции помещений увеличился и важным фактором снижения уровня вакансий являются предпочтения арендаторам для открытия и на начальный период аренды.

ТЦ Columbus, Май 2016



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И РЕГИОНЫ

9 ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПОСТРОЕНО В РОССИИ В 1 ПОЛУГОДИИ 2016 ГОДА

Продолжается снижение объёмов строительства. По прогнозу до конца 2016 года будет построено 1,5 млн кв. м торговых площадей.

465

**ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ
В РОССИИ**

18,7

млн. кв. м

**ТОРГОВЫХ
ПЛОЩАДЕЙ В
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ**

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



Во II квартале 2016 года в России было открыто пять торговых центров общей арендуемой площадью 226 481 кв. м.

Значимым событием на региональном рынке стало открытие торгового центра Седанка-Сити во Владивостоке (GLA 45 000 кв. м), который стал крупнейшим форматным торговым центром города. Там открылся первый в регионе магазин М.Видео и планируется запуск детского городка Кидбург.

Торговые центры продолжают открываться с низкой заполняемостью торговой галереи. Так, в торговом центре Пионер в Барнауле открылся только один этаж из четырех с якорным гипермаркетом Лента, открытие второго этажа планируется в сентябре.

Девелоперы ориентируются на оптимизацию концепций торговых центров – обновление дизайна, увеличение площадей. Например, ИКЕА планирует расширение существующих торговых комплексов как в Москве, так и в регионах России. В Санкт-Петербурге в ТЦ МЕГА Дыбенко планируется открытие «Мега Парка» - проекта благоустройства и озеленения прилегающей к торговому центру территории.

ADG group планирует реализацию проекта по реконструкции 39 советских кинотеатров в районные центры в Москве.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

В 1 ПОЛУГОДИИ 2016 ГОДА В МОСКВЕ ОТКРЫЛСЯ ОДИН ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

МОСКВА:

117

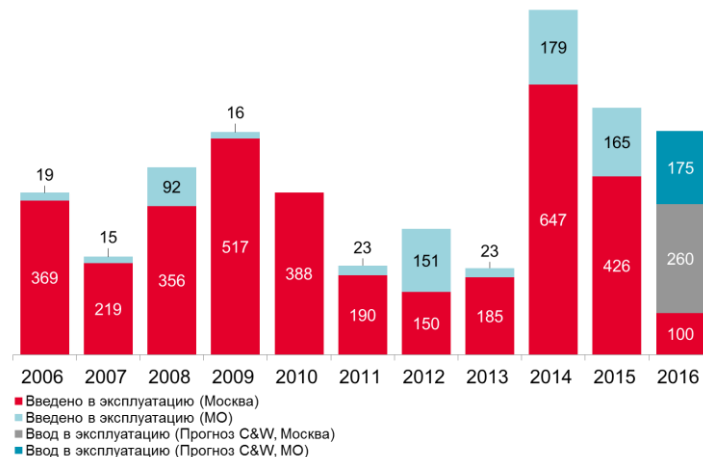
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

4,6

млн. кв. м

ТОРГОВЫХ
ПЛОЩАДЕЙ В
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

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



В Москве во втором квартале был открыт торговый центр «Ривьера» общей арендуемой площадью 100 000 кв. м – крупнейший объект среди заявленных к открытию в Москве в 2016 году. В торговом центре широко представлен развлекательный компонент, включая первый в Москве детский интерактивный музей Сказкин Дом и выставочное пространство ART-Коробка.

Значительный ввод торговых площадей ожидается в III квартале – к открытию планируются такие крупные проекты, как вторая фаза ТЦ Метрополис, ТЦ Океания, Хорошо! и Косино Парк, которые обеспечат половину площадей, прогнозируемых к вводу в эксплуатацию в 2016 году в Москве (189 000 кв. м из 360 000 кв. м, ожидаемых к открытию).

В Подмоскovie готовится к открытию один из крупнейших торговых центров в области - Рига Молл (GLA 80 000 кв. м), где уже с июня функционирует гипермаркет OBI. Предварительная дата открытия ТЦ – 3 кв. 2016 года.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И РЕГИОНЫ

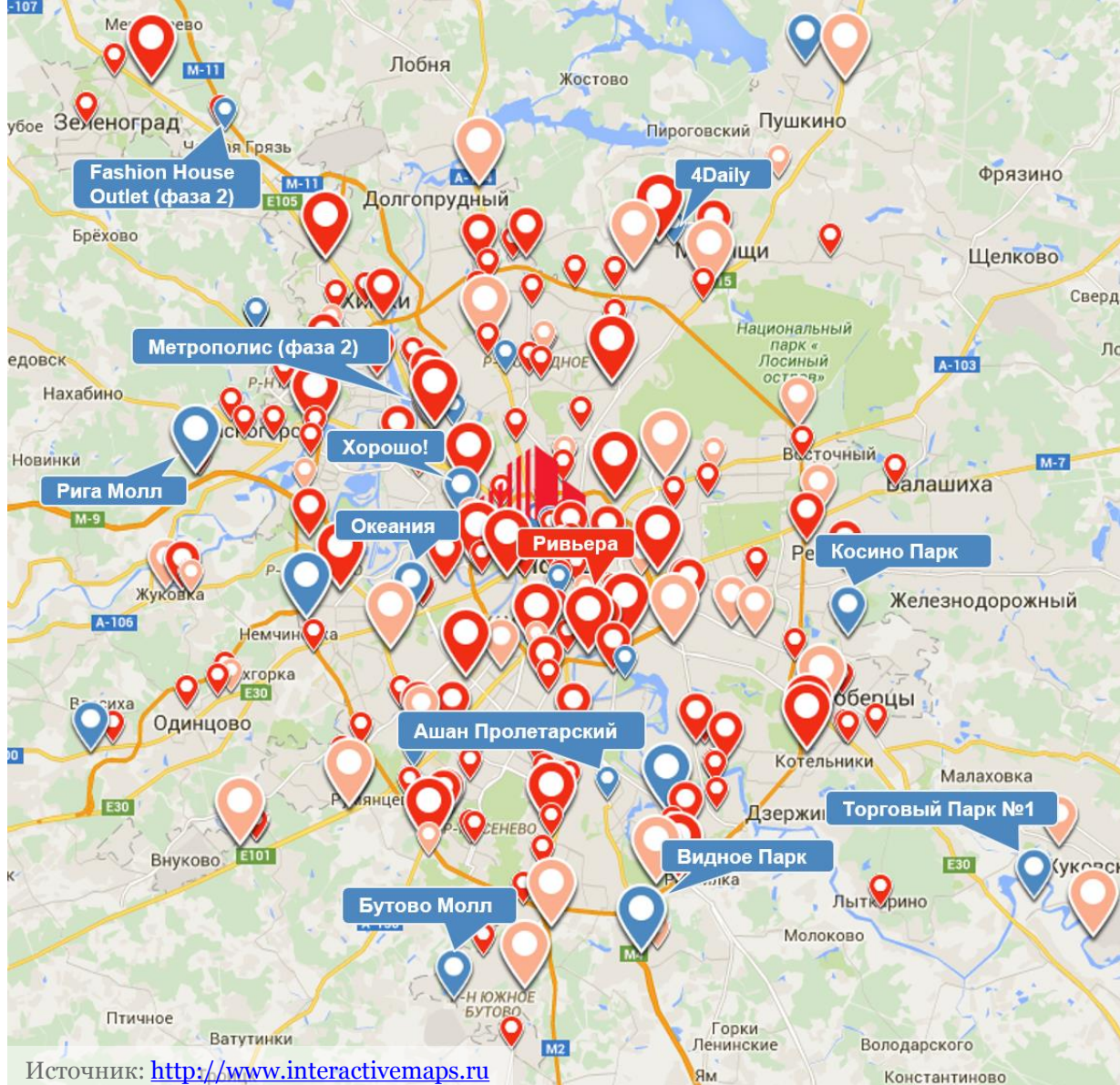
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ПОСТРОЕННЫЕ В 1 ПОЛУГОДИИ 2016 ГОДА
И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ ДО КОНЦА ГОДА

Город	Торговый центр	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Планируемый ввод в эксплуатацию
Москва	Ривьера	100 000	II кв.
Общая арендуемая площадь, Москва		100 000	
Москва	Косино Парк	39 000	III кв.
Москва	Океания	60 000	III кв.
Москва	Хорошо!	50 000	III кв.
Москва	Метрополис (фаза 2)	40 000	III кв.
Москва	Бутово Молл	57 000	IV кв.
Москва	Пролетарский	14 877	IV кв.
Москва	Fashion House Outlet (фаза 2)	4 500	IV кв.
Общая арендуемая площадь, Москва, (заявленные планы девелоперов), 2016		388 763	
Красногорск	Рига Молл	80 000	III кв.
Мытищи	4Daily	25 000	III кв.
Жуковский	Торговый Парк №1	45 488	III кв.
Видное	Видное Парк	70 000	IV кв.
Общая арендуемая площадь, Московская область, (заявленные планы девелоперов) 2016		220 488	
Общая арендуемая площадь, Москва и Московская область, 2016		609 251	

В таблице представлены основные торговые центры, открытые в первом полугодии 2016 года и планируемые к открытию до конца года в Москве и Московской области.

Город	Торговый центр	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Ввод в эксплуатацию
Курск	МераГРИНН	129 000	I кв.
Псков	Акваполис	34 000	I кв.
Екатеринбург	Академический	30 000	I кв.
Балаково	Грин Хаус (фаза 2)	11 500	I кв.
Владивосток	Седанка-Сити	45 000	II кв.
Барнаул	Пионер Молл	37 000	II кв.
Ковров	Ковров Молл	26 481	II кв.
Старый Оскол	Спутник	18 000	II кв.
Общая арендуемая площадь, регионы России		330 981	
Самара	Good'Ok	115 000	III кв.
Санкт-Петербург	Охта Молл	78 000	III кв.
Липецк	Ривьера	61 000	III кв.
Воронеж	Галерея Чижова (фаза 3)	60 000	III кв.
Нижний Тагил	Ритейл Парк Деро	40 000	III кв.
Оренбург	Армада Капитал	67 358	IV кв.
Тюмень	Стар Сити Молл	53 000	IV кв.
Архангельск	Макси	49 243	IV кв.
Новосибирск	Европейский	45 000	IV кв.
Общая арендуемая площадь, регионы России (заявленные планы девелоперов)		1 625 287	

В таблице представлены открытые в первом полугодии 2016 года и крупнейшие торговые центры (GLA более 40 000 кв. м), планируемые к открытию до конца года в регионах России.



Источник: <http://www.interactivemaps.ru>



■ существующие
■ строящиеся

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В 2016 ГОДУ ИНДИКАТОР АРЕНДНОЙ СТАВКИ ОСТАЁТСЯ НЕИЗМЕННЫМ

Во втором квартале 2016 года не произошло существенных изменений по коммерческим условиям. Можно ожидать сохранение текущей ситуации до конца года.

145

Тыс. рублей за кв.
м в год

**ПРАЙМ ИНДИКАТОР
АРЕНДНОЙ СТАВКИ
ДЛЯ ТОРГОВОГО
ЦЕНТРА* В МОСКВЕ,
2 КВ. 2016Г.**

Наиболее применяемой практикой на рынке остаётся использование различных вариантов комбинированной ставки (% от оборота оператора + фиксированная ставка).

Другим вариантом структурирования арендного платежа является консолидация – по итогам продаж одного или двух лет аренды, когда платёж привязан к % с торгового оборота оператора, рассчитывается минимальная индексируемая ставка на последующий период аренды.

Исходя из текущей ситуации можно ожидать, что в целом по рынку значительных изменений до конца года не произойдёт. Рынок стабилизировался в новых условиях. Теперь корректировка происходит скорее в рамках каждого отдельного проекта – условия аренды могут меняться в зависимости от стадии реализации и уровня заполняемости проекта.

* Прайм индикатор арендной ставки для торгового центра - базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на первом этаже лучших торговых центров города

В условиях низкой заполняемости торговых центров на момент открытия и борьбы за лояльность покупателей к новым объектам девелоперы применяют разные подходы. Среди них как разовые мероприятия (выставки, отраслевые дискуссионные сессии и т.д., как пример, выставка Бартечева в МФК Кунцево-Плаза, Секция Маркетинга РСТЦ В Зеленопарке), так и постоянные выставочные площади и социо-культурные пространства (например, выставочное пространство АРТ-Коробка в ТЦ Ривьера в Москве, открытие культурно-образовательного пространства в готовящемся к открытию ТЦ Охта Молл в Санкт-Петербурге).

Такие проекты не повышают арендный поток, т.к. часто реализуются на льготных или безвозмездных условиях, но могут значительно улучшить имидж, повысить узнаваемость проекта и создать комфортную среду для покупателей.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Средние ставки аренды во II кв. 2016 года стабилизировались.
- Доля вакантных площадей остается высокой.
- Спрос на складские площади снижается.
- Основа спроса - запросы от розничных сетей и логистических компаний.
- Высокая активность арендаторов по пересогласованию текущих коммерческих условий.



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

1-2 кв. 2016

СТРОИТЕЛЬСТВО (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
556	311	201
тыс. кв. м	тыс. кв. м	тыс. кв. м

ОБЪЁМ СДЕЛОК (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
488	328	160
тыс. кв. м	тыс. кв. м	тыс. кв. м

2016 (прогноз)

СТРОИТЕЛЬСТВО (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
1,31	0,85	0,46
млн. кв. м	млн. кв. м	млн. кв. м

ОБЪЁМ СДЕЛОК (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
1,20	0,80	0,40
млн. кв. м	млн. кв. м	млн. кв. м

Источник: Cushman & Wakefield

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CUSHMAN & WAKEFIELD | 35

#MARKETBEAT | II КВАРТАЛ 2016

ТЕНДЕНЦИИ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

ВО 2 КВ. 2016 ГОДА СРЕДНИЕ СТАВКИ СТАБИЛИЗИРОВАЛИСЬ. ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК УМЕНЬШАЕТСЯ.

Ситуация на рынке качественной складской недвижимости определяется ситуацией в потребительском секторе российской экономики.

Рынок по-прежнему находится под давлением большого объема вакантных площадей и по итогам первого полугодия мы констатируем, что тенденции к снижению уровня вакантных площадей нет.

Средняя ставка аренды в первом полугодии пробила уровень в 4000 руб. / кв. м и стабилизировалась на уровне 3800 – 4000 руб. / кв. м.

Мы также отмечаем снижение активности арендаторов и покупателей, что выразилось в рекордно низком уровне поглощения площадей с 2010 года.

Все эти факторы свидетельствуют о временном замедлении рынка складской недвижимости в 2016 году.

Тем не менее мы не исключаем роста поглощения во втором полугодии, в случае если ряд розничных сетей реализуют свои планы по развитию складских площадей в Москве и в регионах.

На данный момент основу спроса составляют запросы розничных сетей специализирующихся на продуктах питания и товарах для дома.

ТЕНДЕНЦИИ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

**ВО 2 КВ. 2016 ГОДА СРЕДНИЕ СТАВКИ СТАБИЛИЗИРОВАЛИСЬ.
ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК УМЕНЬШАЕТСЯ.**

328

**АРЕНДОВАНО И
КУПЛЕНО В 1-2 КВ. 2016
Г.**

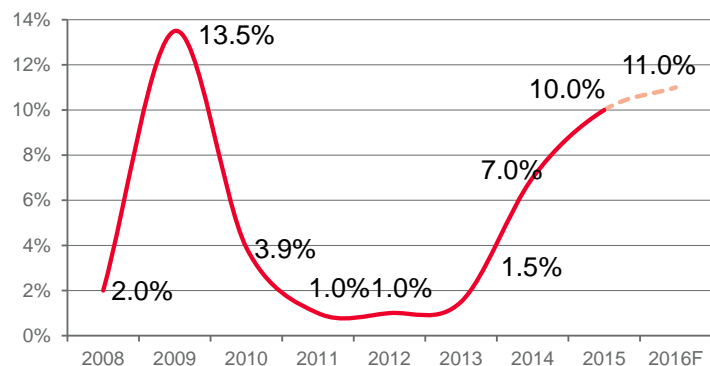
тыс. кв. м

4 000

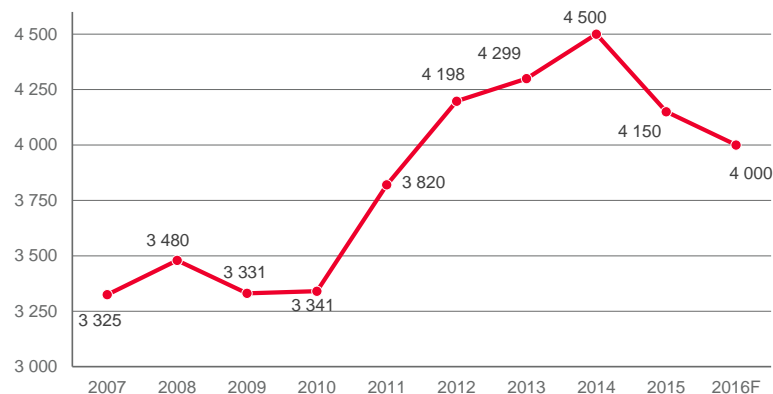
СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ*

руб. за кв. м в год

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А



ЧИСТАЯ РУБЛЕВАЯ СТАВКА АРЕНДЫ*, РУБ. ЗА КВ. М В ГОД



* Ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Источник: Cushman & Wakefield

СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА СОХРАНЯЮТСЯ НА УРОВНЕ 2015 ГОДА

Снижение темпов нового строительства и, как следствие, уменьшение доли вакантных площадей следует ожидать только в 2017 году.

311

тыс. кв. м

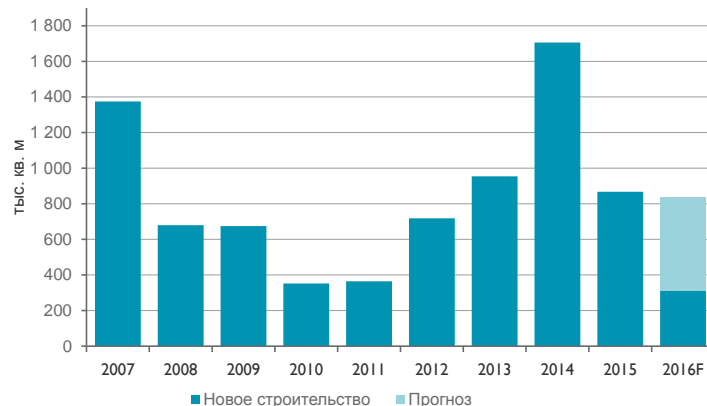
**ПОСТРОЕНО В 1-2 КВ.
2016 ГОДА**

850

тыс. кв. м

**БУДЕТ ПОСТРОЕНО В
2016 ГОДУ (ПРОГНОЗ)**

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



В 2-ом кв. 2016 года было введено в эксплуатацию 206 тыс. кв. м новых складских площадей. По данным девелоперов, рост предложения в 2016 году составит 850 тыс. кв. м, что соответствует аналогичному показателю 2015 года.

Доля вакантных площадей в прошедшем квартале не изменилась и составила 10%. Снижение спроса и высокая девелоперская активность приведет к тому, что к концу года доля вакантных площадей увеличится.

В 2017 году темпы строительства значительно снизятся. По предварительным оценкам будет построено не более 300 тыс. кв. м новых складских площадей, что приведет к снижению доли свободных площадей к концу 2017 года.

Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК В 1-2 КВ. 2016 ГОДА САМЫЙ НИЗКИЙ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 6 ЛЕТ

328

тыс. кв. м

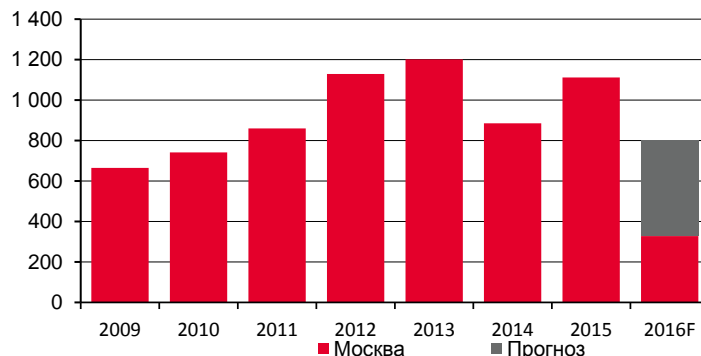
**БЫЛО АРЕНДОВАНО И
КУПЛЕНО В 1-2 КВ.
2016 ГОДА**

800

тыс. кв. м

**БУДЕТ АРЕНДОВАНО
И КУПЛЕНО В 2016
ГОДУ (ПРОГНОЗ)**

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



Объем заключенных сделок по аренде и покупке складской недвижимости во 2 кв. 2016 года составил 110 тыс. кв. м, что ниже аналогичного среднего показателя 2008-2015 гг.

В 1-ом полугодии 2016 года мы отмечаем снижение размера средней сделки на 5%, до 11 тыс. кв. м, количества сделок на 20% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Доля покупки в рассматриваемом периоде так же сократилась с 31% в 2015 до 7% в 2016 году.

Большинство сделок на рынке совершается с площадями 5-10 тыс. кв. м. Падает спрос на крупные складские блоки от 20 тыс. кв. м, при этом спрос на склады меньшей площади сохраняется на уровне 2010-2015 гг.

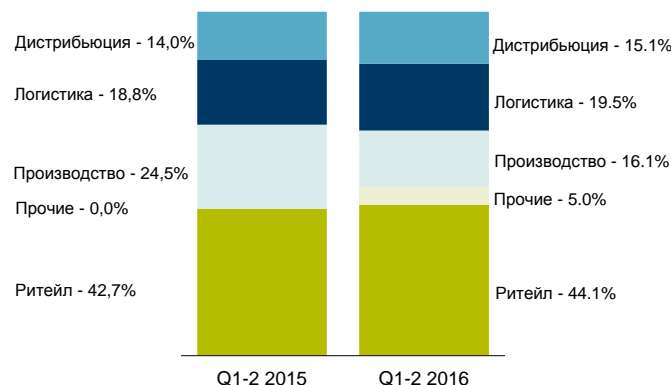
СПРОС. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

ОСНОВУ СПРОСА СОСТАВЛЯЮТ ЗАПРОСЫ ТОРГОВЫХ СЕТЕЙ И ЛОГИСТИЧЕСКИХ КОМПАНИЙ

44%

**АРЕНДОВАНО И
КУПЛЕНО В 1-2 КВ.
2016 ГОДА
РОЗНИЧНЫМИ
СЕТЯМИ**

СТРУКТУРА СПРОСА НА КЛАССЫ А И Б



Основа спроса - запросы розничных сетей специализирующихся на продуктах питания и товарах для дома.

Сложившуюся ситуацию низких рублевых арендных ставок и большого объема свободного предложения на рынке арендаторы используют в свою пользу, мы отмечаем увеличение активности компаний арендаторов по пересмотру условий договоров в арендованных складских комплексах, переезду из худших проектов в лучшие, консолидации складских площадей.

В ближайшее время поведение арендаторов будет определяться низкими экономическими показателями в потребительском секторе. Мы прогнозируем, что объем поглощения в 2016 году составит около 800 тыс. кв. м, что на 37% ниже аналогичного показателя 2015 года.

СТРОИТЕЛЬСТВО. РЕГИОНЫ

ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА СНИЖАЮТСЯ

После пика девелоперской активности в 2014 г. объемы строительства в 2015 году снизились в два раза, в 2016 году тенденция снижения активности сохранится.

201

тыс. кв. м

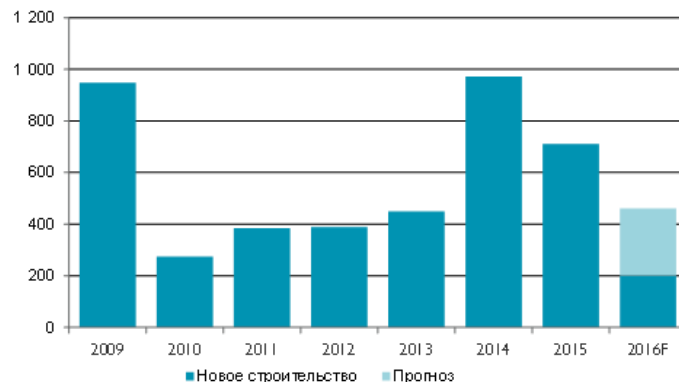
**ПОСТРОЕНО В 1-2 КВ.
2016 ГОДА**

461

тыс. кв. м

**БУДЕТ ПОСТРОЕНО В
2016 ГОДУ (ПРОГНОЗ)**

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



В отличие от Московского региона, в других регионах наблюдается сокращение темпов нового строительства. В этом году будет построено на 35% меньше складских площадей, чем в 2015 году.

Большинство складских проектов 2016 года в регионах будет реализовано в Санкт-Петербурге (151 тыс. кв. м) и Екатеринбурге (60 тыс. кв. м).

Для снижения рисков девелоперы в регионах предлагают большие складские комплексы строить под заказчика, на 40% новых площадей 2016 года в регионах уже имеется предварительные договора аренды или продажи. Благодаря такой стратегии доля вакантных площадей в большинстве регионов в классе А сейчас ниже 10%.

Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС. РЕГИОНЫ

ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЁННЫХ СДЕЛОК СНИЖАЕТСЯ

160

тыс. кв. м
**АРЕНДОВАНО И
КУПЛЕНО В 1-2 КВ.
2016 ГОДА**

400

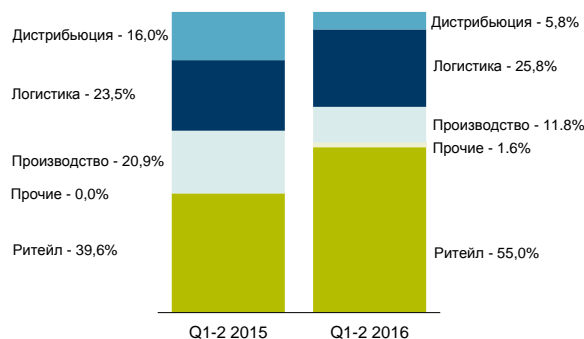
тыс. кв. м
**БУДЕТ АРЕНДОВАНО
И КУПЛЕНО В 2016
ГОДУ (ПРОГНОЗ)**

Объем заключенных сделок в 1-2 кв. 2016 года составил 160 тыс. кв. м, что на 13% ниже аналогичного показателя 2015 гг. Доля покупки в первом полугодии 2016 года составила 31%. Количество заключенных сделок не сокращается, сокращается средний размер заключенной сделки.

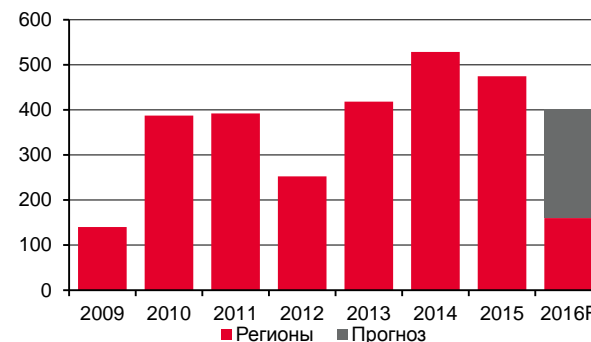
В 1-2 кв. 2016 года средний размер сделки составил 6,7 тыс. кв. м, что на 13% ниже аналогичного показателя 2015 года.

По нашим прогнозам объем заключенных сделок по покупке и аренде в 2016 году составит около 400 тыс. кв.

СТРУКТУРА СПРОСА, КЛАССЫ А И Б



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



ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И СТАВКИ АРЕНДЫ, МОСКВА И РЕГИОНЫ

**В БОЛЬШИНСТВЕ РЕГИОНОВ ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ МЕНЬШЕ 10%**

61%

**СКЛАДОВ КЛАССА А
РАСПОЛОЖЕНО В
МОСКОВСКОМ
РЕГИОНЕ**

Город	Доля площадей класса А от общего количества по России	Запрашиваемая чистая* ставка аренды, тыс. руб. в год	Доля вакантных площадей
Москва	61%	3,8 - 4,0	10%
Санкт-Петербург	15%	3,5 - 4,0	6%
Новосибирск	4%	3,0 - 4,0	7%
Екатеринбург	3%	3,0 – 3,6	8%
Ростов-на-Дону	2%	4,0 – 4,3	13%
Краснодар	2%	2,9 - 3,4	7%
Казань	1,5%	2,7 – 3,0	47%

* Ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Источник: Cushman & Wakefield

СТРОИТЕЛЬСТВО, МОСКВА И РЕГИОНЫ

КРУПНЕЙШИЕ СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ В 2016 ГОДУ

1,2

млн кв. м

**БУДЕТ ПОСТРОЕНО В
2016 ГОДУ В РОССИИ
(ПРОГНОЗ)**

Проект	Шоссе	Регион	Расстояние от города, км*	Общая площадь, тыс. кв. м	Ввод в эксплуатацию
Михайловская слобода	Новорязанское	Москва	20	70,3	1-2 кв.
Логопарк Север 2	Ленинградское	Москва	30	104,9	2-3 кв.
ПНК –Северное Шереметьево	Ленинградское	Москва	27	106,5	2-3 кв.
Индустриальный парк Южные врата	Каширское	Москва	30	89,0	4 кв.
Логистический парк Клин	Ленинградское	Москва	65	57,5	4 кв.
А Плюс парк Шушары	Московское	Санкт- Петербург	20	95,0	2-3 кв.
Фрейт Вилладж Ворсино	Киевское	Калуга	67	35,6	2 кв.
Авиаполис Янковский	Владивосток-порт Восточный	Владивосток	30	28,0	2 кв.
А Плюс Парк Пермь	Западный обход	Пермь	19	26,4	3 кв.
Октавиан	Токсовское	Санкт- Петербург	11	53,0	3-4 кв.

* Расстояние до ближайшего регионального центра

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

Прогноз индикаторов рынка недвижимости на будущие периоды основан на консервативном сценарии изменения макроэкономических показателей.

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ												FORECAST/ПРОГНОЗ				
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016	2016	2017	2018	
											Q1	Q2				
Среднегодовой курс доллара, RUB/USD	27,1	25,6	24,9	31,8	30,4	29,4	31,1	31,9	38,6	61,3	74,9	65,9	70,3	69,0	67,9	
ОФИСЫ, МОСКВА																
Совокупные площади класса А на к. п-да, тыс.кв.м	720	995	1 326	1 729	2 021	2 318	2 536	2 684	3 416	3 821	3 821	3 851	3 971	4 071	4 171	
Совокупные площади классов В+ и В- на к. п-да, тыс.кв.м	5 297	6 509	8 277	9 158	9 781	10 167	10 515	11 227	11 838	12 132	12 195	12 272	12 282	12 382	12 482	
Строительство за период, класс А, тыс.кв.м	131	275	331	403	292	297	219	225	714	327	0	30	150	100	100	
Строительство за период, классы В+ и В-, тыс.кв.м	765	1 212	1 768	881	623	386	348	674	693	394	63	82	150	100	100	
Доля свободных площадей, класс А	3,9%	4,8%	12,8%	23,6%	22,5%	16,8%	14,6%	17,6%	23,8%	31,1%	28,9%	26,3%	30,0%	29,5%	29,0%	
Доля свободных площадей, класс В+ и В-	2,7%	4,1%	6,1%	11,1%	10,4%	8,9%	9,1%	9,8%	10,8%	14,4%	16,3%	15,9%	16,0%	15,8%	15,5%	
Сумма сделок за период, класс А, тыс.кв.м	287	487	456	183	388	638	459	361	324	427	179	66	400	300	250	
Сумма сделок за период, классы В+ и В-, тыс.кв.м	863	1 024	1 237	558	911	1 224	1 398	1 205	937	872	180	233	700	800	850	
Ставка аренды, класс А, долл. за кв.м в год	\$714	\$934	\$1 092	\$729	\$645	\$733	\$790	\$867	\$772	\$549	\$433	\$502	\$460	\$470	\$500	
Ставка аренды, классы В+ и В-, руб. за кв.м в год	14 337	16 486	20 240	16 141	12 671	13 370	14 624	17 041	18 699	17 820	14 214	15 046	15 000	15 500	16 500	
Ставка капитализации прайм	8,25%	7,25%	12,00%	13,00%	9,00%	8,50%	8,75%	8,50%	11,00%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	9,50%	
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, МОСКВА																
Совокупные площади качественных ТЦ на к. п-да, тыс.кв.м	1 477	1 696	2 052	2 569	2 957	3 147	3 297	3 482	4 129	4 555	4 555	4 655	4 915	5 115	5 215	
Строительство за период, тыс.кв.м	369	219	356	517	388	190	150	185	647	426	0	100	360	200	100	
Доля свободных площадей (прайм)	0,7%	1,0%	3,0%	5,0%	2,1%	0,4%	0,5%	1,2%	1,5%	2,0%	2,5%	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%	
Индикатор арендной ставки (прайм), руб. за кв.м в год*	94 990	91 980	99 480	87 368	88 102	105 804	114 959	121 258	127 380	159 432	145 000	145 000	145 000	145 000	160 000	
(до 2016 года ставка номинировалась в долл. США с оплатой по курсу ЦБ)																
Ставка капитализации (прайм)	9,50%	9,00%	12,00%	13,00%	10,00%	9,25%	9,50%	9,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	10,50%	

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (2)

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ИНВЕСТИЦИИ

Прогноз индикаторов рынка недвижимости на будущие периоды основан на консервативном сценарии изменения макроэкономических показателей.

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016	FORECAST/ПРОГНОЗ		
											Q1	Q2	2016	2017	2018
СКЛАДЫ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН															
Совокупные площади класса А на к. п-да, тыс.кв.м	1 943	3 129	3 723	4 352	4 676	4 933	5 598	6 456	7 852	8 669	8 716	8 922	9 457	9 857	10 407
Совокупные площади класса В на к. п-да, тыс.кв.м	1 789	1 978	2 060	2 109	2 157	2 264	2 317	2 409	2 688	2 690	2 690	2 690	3 060	3 100	3 145
Строительство, класс А, за период, тыс.кв.м	863	1 186	594	629	324	257	664	858	1 396	817	47	206	788	400	550
Строительство, класс В, за период, тыс.кв.м	126	188	82	49	48	107	53	92	279	2	0	0	62	40	45
Доля свободных площадей, класс А	2,0%	2,0%	2,0%	10,5%	8,0%	1,0%	1,0%	1,5%	7,0%	10,0%	10,0%	10,0%	11,0%	9,0%	8,0%
Доля свободных площадей, класс В	2,0%	2,0%	2,0%	5,9%	6,1%	1,5%	1,5%	2,0%	5,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	7,0%	6,0%
Чистое поглощение, класс А, тыс.кв.м	846	1 162	582	247	409	580	658	817	944	500	42	185	615	553	605
Чистое поглощение, класс В, тыс.кв.м	123	185	80	-33	40	205	53	78	192	-79	0	0	341	68	73
Ставка аренды, класс А, руб. за кв.м в год	3 691	3 322	3 482	3 336	3 342	3 968	4 194	4 308	4 500	4 150	4 000	4 000	3 900	4 000	4 100
Ставка аренды, класс В, руб. за кв.м в год	3 284	2 989	3 109	2 859	2 795	3 821	4 039	4 148	4 000	3 800	3 700	3 700	3 600	3 700	3 800
Ставка капитализации прайм	10,50%	9,25%	13,00%	14,00%	10,50%	10,50%	11,50%	11,00%	13,00%	12,75%	12,75%	12,75%	12,75%	12,75%	12,25%
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК															
Всего, млн долл	4 560	5 354	5 798	2 256	3 994	7 657	7 458	8 066	4 309	2 828	2 337	173	3 500	3 000	4 000
Офисы, млн долл	1 244	1 719	3 149	1 998	3 282	3 432	2 854	3 517	2 230	1 198	1 559	113			
Торговая недвижимость, млн. долл	2 224	2 216	2 029	30	459	1 767	2 585	2 798	639	731	23	20			
Склады, млн. долл	616	723	110	81	1 080	660	1 395	363	584	202	10	10			
Прочее, млн. долл	476	696	510	228	172	1 379	1 358	355	1 076	315	553	30			

* Base rental rate for 100 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: стандартный договор аренды не предусматривает досрочного расторжения.

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 договоры 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 12%-15% для операторов торговой галереи, 1-3% для крупных якорных арендаторов.

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 фиксированный 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 торговые помещения размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,2% от кадастровой стоимости объекта в 2015 году, 1,3% в 2016 году, 1,4% в 2017 году и 1,5% 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

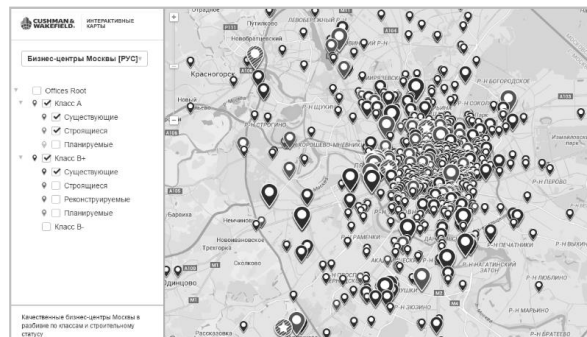


C&W INTERACTIVE MAPS

Интерактивные карты коммерческой недвижимости и объектов инфраструктуры



www.interactivemaps.ru



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@cushwake.com

**ТАТЬЯНА ДИВИНА**

Старший директор, заместитель
руководителя отдела исследований

Tatyana.Divina@cushwake.com

**ЮЛИЯ БОГОМОЛ**

Старший директор

Yulia.Bogomol@cushwake.com

**АЛЕКСАНДР КУНЦЕВИЧ**

Старший аналитик

Alexaner.Kuntsevich@cushwake.com

**ЕВГЕНИЯ САФОНОВА**

Младший аналитик

Evgenia.Safonova@cushwake.com

**АНДРЕЙ ВЛАДИМИРСКИЙ**

Аналитик

Andrey.Vladimirsky@cushwake.com

*Информация об
отделе
исследований и
публикации
доступны на
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