



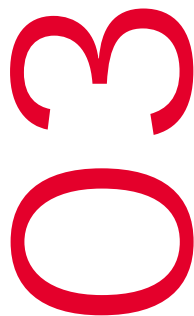
**КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | РОССИЯ**

# **#MARKETBEAT**

Отдел исследований Cushman & Wakefield

---

**IV КВАРТАЛ 2016**



## **РАЗДЕЛ 1 ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ**

---

Макроэкономический  
прогноз и основные факторы  
и тенденции

- 03 | Прогноз
- 04 | Макроэкономика
- 10 | Рынки капитала



## **РАЗДЕЛ 2 КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

---

Анализ сегментов  
коммерческой недвижимости

- 15 | Офисная недвижимость
- 24 | Торговая недвижимость
- 35 | Складская недвижимость



## **РАЗДЕЛ 3 ПРИЛОЖЕНИЯ**

---

Индикаторы и справочные  
данные

- 48 | Индикаторы рынка
- 50 | Условия аренды



## **РАЗДЕЛ 4 НАША КОМАНДА**

---

Контактная информация  
команды отдела  
Исследований рынка  
российского офиса  
Cushman & Wakefield

Лучшая исследовательская  
команда на рынке  
недвижимости России по  
версии Euromoney Real Estate  
Awards в 2012, 2014 и 2016  
годах.

# ДОЛЛАР ВОЗВРАЩАЕТСЯ?

На фоне умеренных темпов роста экономики, все больше факторов говорит о возможном укреплении рубля. Для рынка недвижимости это означает возможность спекулятивных инвестиций в «низкий» рынок с валютным мультипликатором.

В случае, если цены на нефть укрепятся на уровне выше 60 долларов, можно ожидать волны спроса на российские активы.

## ВРЕМЕННОЕ ПЕРЕМИРИЕ.

### 2017 – ГОД ПОКОЯ.

**ПОБЕДА ТРАМПА В РОССИИ  
ВОСПРИНИМАЕТСЯ КАК  
ГЕОПОЛИТИЧЕСКАЯ УДАЧА И  
ВОЗМОЖНОСТЬ НЕКОТОРОЙ РАЗРЯДКИ.  
СКОРЕЕ ВСЕГО 2017 ГОД ДОЛЖЕН СТАТЬ  
ГОДОМ ЗАТИШЬЯ И УСПОКОЕНИЯ, ПОСЛЕ  
«ВОЗГОНКИ» 2015-2016 ГГ.**

2016 год останется в истории, как один из самых трудных для рынка коммерческой недвижимости. И хотя рынок прошел проверку на прочность и показал, что может абсорбировать серьезные макроэкономические шоки, последствия будут ощущаться еще несколько лет.

Мы полагаем, что в 2017 г. начнет восстанавливаться доверие к недвижимости, как к инвестиционному инструменту. Скорее всего, в последний год перед выборами правительство попытается сохранить стабильность по всем направлениям. И хотя не стоит ожидать высоких показателей в целом по экономике, в 2017 г. должны наметиться точки опережающего развития.



OXFORD  
ECONOMICS



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

## ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

### ДЕФИЦИТ БЮДЖЕТА (% ОТ ВВП)

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

### КУРС ВАЛЮТ (РУБ/USD)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
67,1	60,1	58,9	57,8

### ЛИЧНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-3,3%	-0,2%	1,6%	2,0%

### ИНФЛЯЦИЯ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
7,0%	5,1%	4,0%	4,0%

### ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО КРАТКОСРОЧНЫМ ЗАЙМАМ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
11,7%	10,5%	9,0%	8,0%

Источники: Oxford Economics (01.2017)

# МАКРО- ЭКОНОМИКА

Макроэкономическая ситуация стабилизировалась. Второй квартал подряд многие прогнозные показатели пересматриваются в сторону улучшения. Возможное укрепление рубля станет главным фактором, определяющим поведение рынков.

### РОСТ ВВП

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

## КРАТКИЙ ОБЗОР

# РОССИЙСКАЯ ЭКОНОМИКА ГОТОВИТСЯ К ВОССТАНОВЛЕНИЮ

-0,5%

Падение ВВП в 2016 г.

ПО ВЕРСИИ  
OXFORD ECONOMICS

1,2%

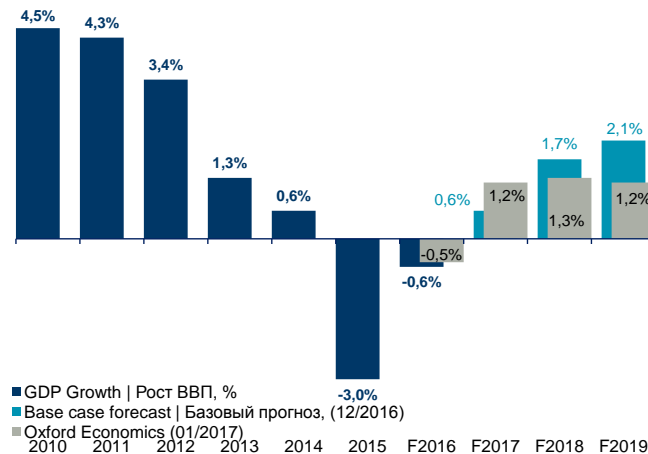
Рост ВВП в 2017г.

ПО ПРОГНОЗУ OXFORD  
ECONOMICS

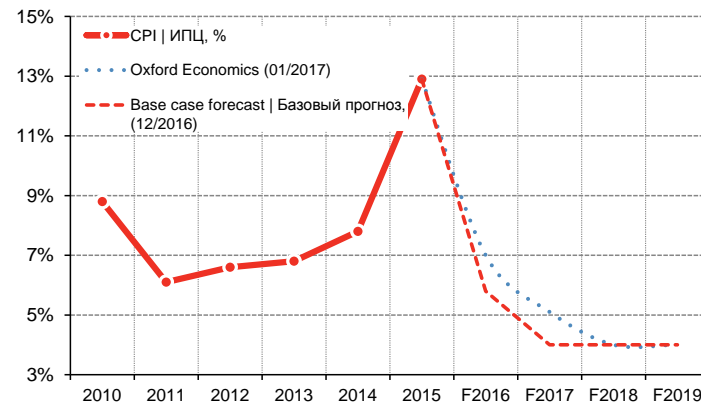
Несмотря на то, что рецессия завершается и уже в 1 квартале 2017 года ожидается рост экономики, особое беспокойство вызывают крайне консервативные прогнозы темпов восстановления. В случае их реализации, российская экономика вернется к показателям 2014 г. только к 2020г.

Отраслям экономики, в том числе и рынку недвижимости, предстоит адаптироваться к стагнационной модели. В случае если правительство сможет стабилизировать инфляцию и валютный курс, станет возможна реализация долгосрочных проектов.

## ПРОГНОЗ РОСТА ВВП



## ИНФЛЯЦИЯ



## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК – РЕЦЕССИЯ ПРОДОЛЖАЕТСЯ

Москва остается лидером в снижении потребительского рынка.

**-9,4%**

За 10 месяцев 2016 г.

**ПАДЕНИЕ РОЗНИЦЫ В  
МОСКВЕ**

**-1,5%**

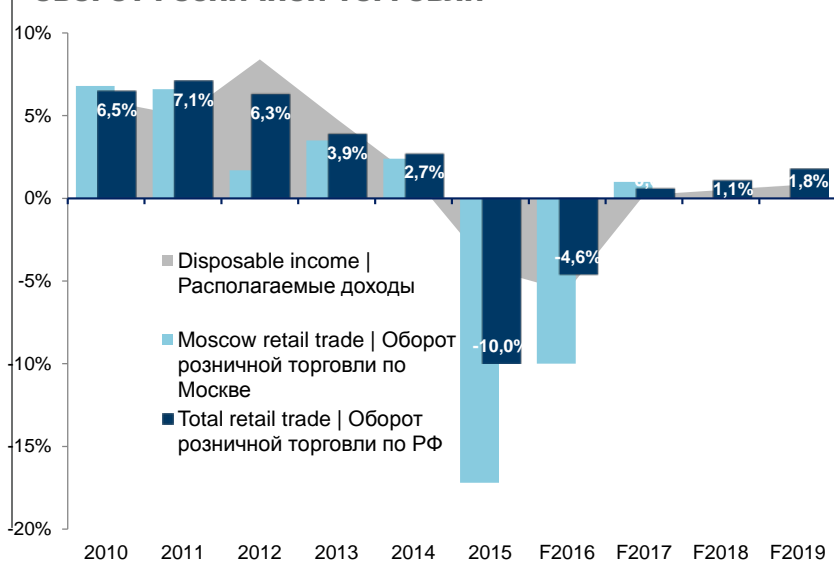
За 9 месяцев 2016

**ПАДЕНИЕ РОЗНИЧНОЙ  
ТОРГОВЛИ В САНКТ-  
ПЕТЕРБУРГЕ**

Источник: Росстат

#MARKETBEAT | IV КВАРТАЛ 2016

## ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ



Источник: Росстат, прогноз Минэкономразвития (12.2016)

Сегодня можно констатировать, что именно Москва тянет вниз потребительский сектор. Московская розница в реальном исчислении за 2 года потеряла более 25%.

Поэтому именно поведение москвичей в 2017 г. будет определять показатели розницы по стране в целом.

Мы полагаем, что продажи в декабре и январе определяют тренд на весь 2017 год.

Однако это не означает, что ритейлеров ждут хорошие времена. Потребители сегодня ориентируются на наиболее экономичные форматы, и скорее всего первыми рост рынка почувствуют гипермаркеты.

## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

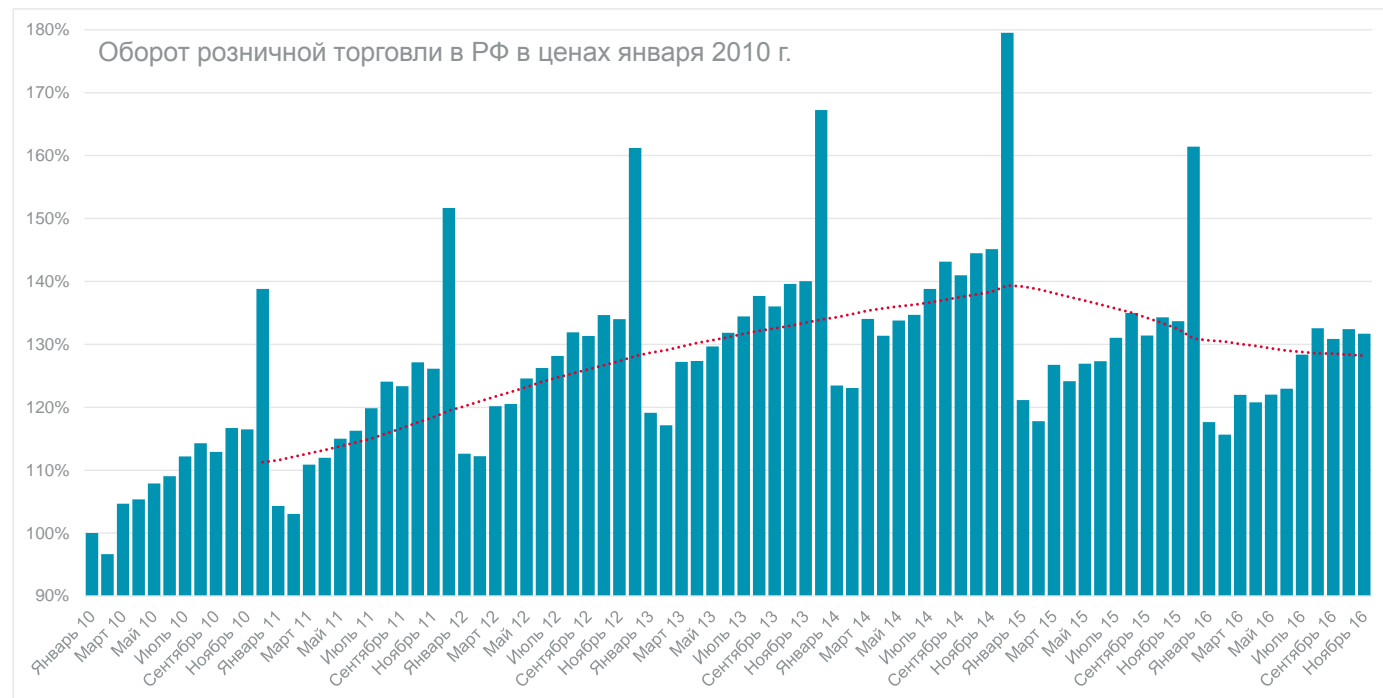
# ДВА ГОДА РЕЦЕССИИ НА ПОТРЕБИТЕЛЬСКОМ РЫНКЕ

# 10%

*В среднем*

**Составляют продажи  
в декабре от годовых  
продаж**

## ДИСКОНТИРОВАННЫЙ ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ПО МЕСЯЦАМ





## КРЕДИТОВАНИЕ ДОМОХОЗЯЙСТВ

# ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ЧУВСТВУЕТ СЕБЯ УВЕРЕННО. ПЕРСПЕКТИВЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПОКА НЕ ЯСНЫ

# 10%

Рост  
задолженности по  
ипотеке

ЗА 10 МЕСЯЦЕВ 2016 г.

# 12,7%

Средневзвешенная  
ставка  
**ПО ИПОТЕЧНЫМ  
КРЕДИТАМ**

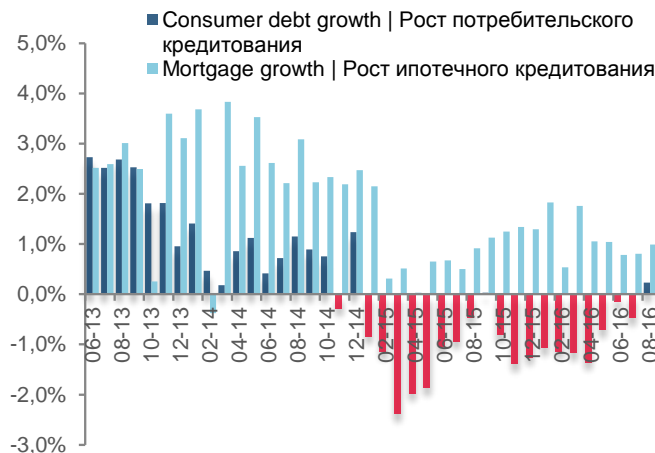
Потребительское кредитование сокращалось на протяжении всего 2016 года. Однако, не исключено, что активизация потребительского спроса в конце года создаст предпосылки для оживления кредитования в 2017 г., что станет дополнительным стимулом для развития.

Ипотечный рынок по-прежнему чувствует себя уверенно, демонстрируя рост на уровне 1% в месяц.

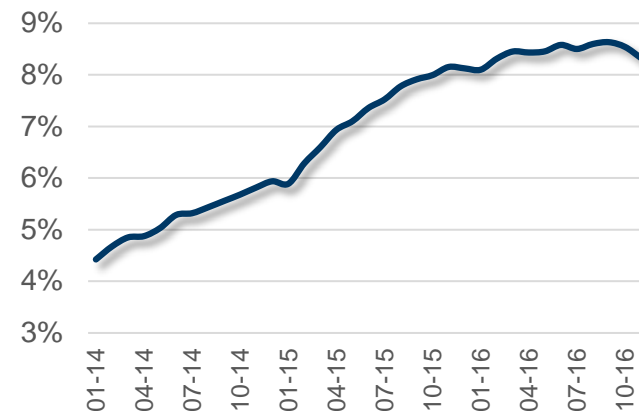
Доля просроченной задолженности домохозяйств начала снижаться, что свидетельствует об адаптации населения к снижению доходов.

Депозиты и накопления остаются стабильными.

## РОСТ КРЕДИТОВАНИЯ ДОМОХОЗЯЙСТВ



## ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ





## КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ

# КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ ЗАМЕДЛИЛОСЬ

# 7,3%

Доля просроченной задолженности

**В ЦЕЛОМ, ПО ЭКОНОМИКЕ**

# 20%

Доля просроченной задолженности

**В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**



Power BI

Оперативные данные

С начала 2016 года объемы кредитования российской экономики снижаются в основном за счет сжатия валютного кредитования. Отчасти виной этому переоценка валютных кредитов за счет укрепления рубля.

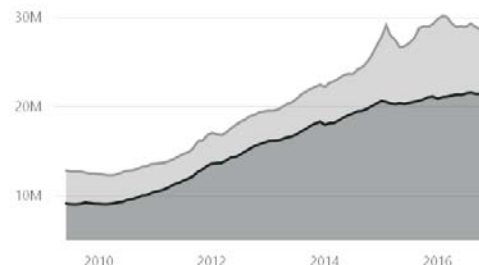
Наиболее заметно сжатие кредитования в оптовой и розничной торговле, которая за 12 месяцев с ноября 2015 по ноябрь 2016 потеряла 15%.

Строительный сектор относительно стабилен, а в операциях с недвижимостью также наблюдается значительное сокращение кредитования.

В целом, по экономике доля просроченных кредитов стабильно сохраняется на уровне 7%, в строительстве просроченная задолженность превышает 20%, но особое беспокойство вызывает недвижимость, где с начала года пророченная задолженность выросла на 5,5 процентных пункта и достигла почти 17%.

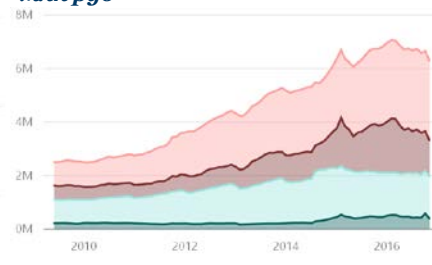
## КРЕДИТОВАНИЕ И ПРОСРОЧЕННАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

**Всего по экономике, млн руб.**



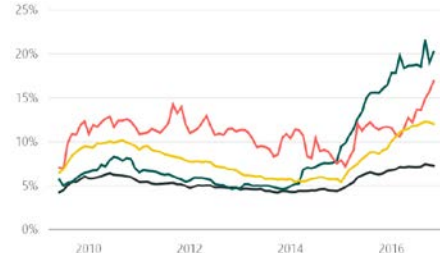
● В рублях  
● В валюте

**Строительство и недвижимость, млн руб**



Строительство  
● В валюте ● В рублях  
Операции с недвижимостью  
● В валюте ● В рублях

**Доля просроченной задолженности**



● По экономике  
● Строительство  
● Недвижимость  
● Торговля

# РЫНКИ КАПИТАЛА

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2016 г. составил 5,1 млрд долл. США.

Существенную долю составили покупки для собственных нужд (30%) и сделки, связанные с реструктуризацией долгов (14%).

Иностранные инвестиции установили антирекорд десятилетия (120 млн долл. США).

В 2017 г. мы ожидаем 4,5 млрд долл. США инвестиций.

## ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

2016 г.

5,1

млрд долл. США

## ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

2017 г.

4,5

млрд долл. США

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ-СЕКМЕНТЕ

### ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ

3 КВ. 2016 Г.  
10,50%

4 КВ. 2016 Г.  
10,50%

П 2017 Г.  
10,00%

### ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

3 КВ. 2016 Г.  
11,00%

4 КВ. 2016 Г.  
11,00%

П 2017 Г.  
10,50%

### СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ

3 КВ. 2016 Г.  
12,75%

4 КВ. 2016 Г.  
12,75%

П 2017 Г.  
12,00%

Источник: Cushman & Wakefield

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

# СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ НЕ МЕНЯЛИСЬ В ТЕЧЕНИЕ ГОДА

Наша оценка ставок капитализации оставалась неизменной в течение всего 2016 г. Однако, в 2017 г. мы ожидаем некоторую компрессию. Ожидается, что укрепление рубля и переставшая дешеветь нефть повлекут за собой увеличение стоимости активов.

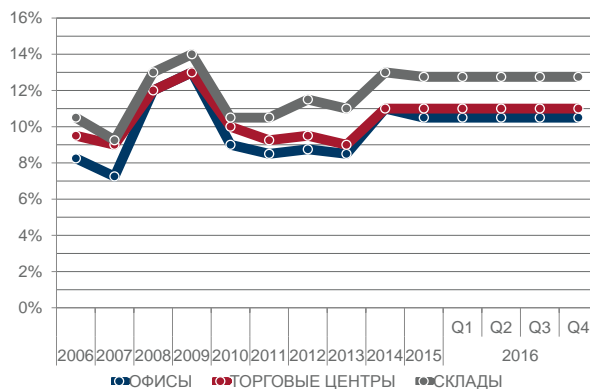
10,50%

**СТАВКА  
КАПИТАЛИЗАЦИИ  
для ОФИСОВ**

10,00%

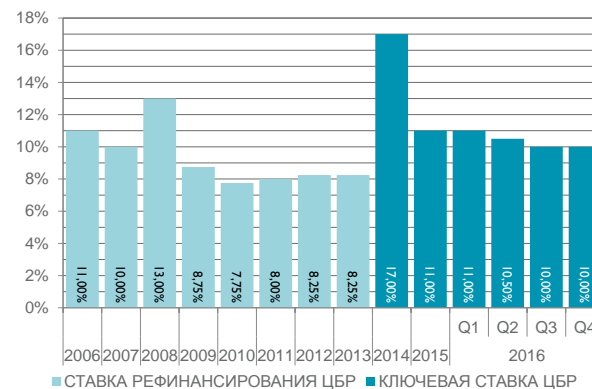
**КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА  
ЦБ РФ**

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ



Учитывая замедление инфляции, Банк России в 2016 г. дважды снижал ключевую ставку (в июне и сентябре – до 10,5% и 10,0% годовых соответственно). Регулятор будет рассматривать возможность дальнейшего снижения ключевой ставки, что, как ожидается, произойдет не ранее 1 – 2 кв. 2017 г.

## КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА ЦБ РФ, СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ



## ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

# РЫНОК КОСНУЛСЯ ДНА. РОСТ ОЖИДАЕТСЯ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ.

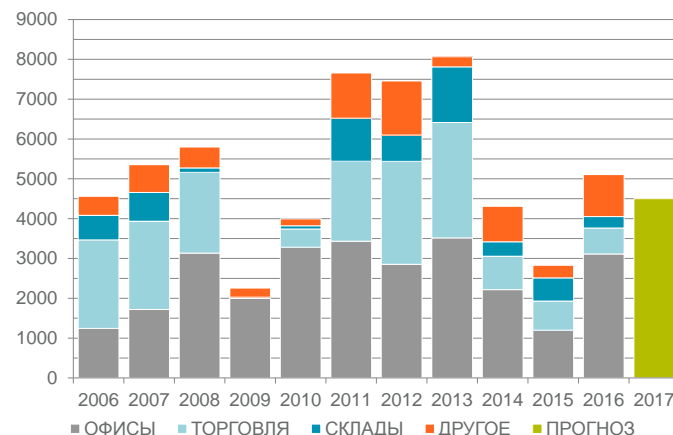
В 2016 г. инвестиции в коммерческую недвижимость России составили 5,11 млрд долл. США.

# 4,5

млрд долл. США

**ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ  
ИНВЕСТИЦИЙ  
В 2017 Г.**

**ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, МЛН ДОЛЛ. США**



Во втором полугодии рынок несколько оживился, что особенно заметно на фоне «провального» второго квартала. Несмотря на то, что часть сделок была отменена (Яндекс отказался от покупки зданий в квартале «Красная Роза»; владельцы передумали продавать ТЦ «Атриум»), а часть по-прежнему находится в стадии переговоров (ТЦ «Лето»; портфель торговой недвижимости компании Immofinanz), суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2016 г. составил 5,11 млрд долл. США. Следует отметить, что «чистые» инвестиции составили 2,90 млрд долл. США (покупки для собственных нужд – 1,51; сделки, связанные с реструктуризацией долгов – 0,70). 60% общего объема составили инвестиции в офисный сегмент. Укрепляющийся рубль и переставшая дешеветь нефть сделают коммерческую недвижимость более привлекательной. Начиная с 2017 г. мы ожидаем рост объема «чистых» инвестиций.

## СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

# ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ – АНТИРЕКОРД ДЕСЯТИЛЕТИЯ

В 2016 г. доля иностранных инвестиций упала до исторического минимума – 2%.

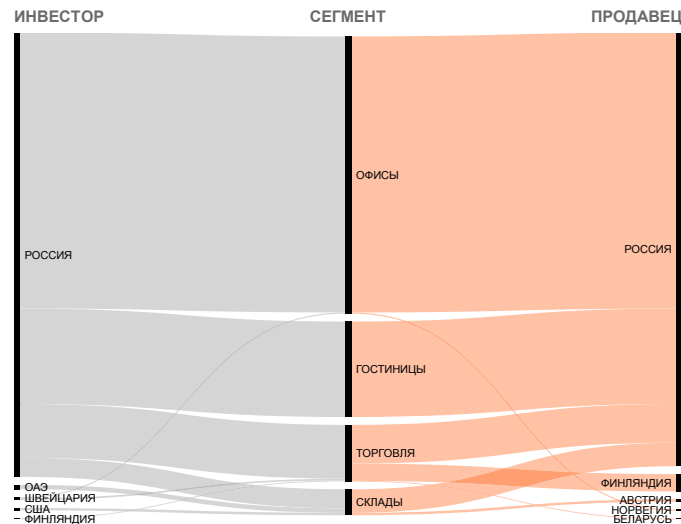
3113

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

287

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

## ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ



В 2016 г. суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ составил 5,11 млрд долл. США. Примечательно, что 2,08 млрд долл. США потрачены банками (ВТБ, Россельхозбанк, Сбербанк) и государственными компаниями и структурами (Транснефть, Правительство Москвы). Ряд крупных сделок заключены в гостиничном сегменте («Красная Поляна» и «Азимут Отель» в Сочи; портфель отелей Park Inn и Holiday Inn), инвестиции в который составили 1,05 млрд долл. США. Суммарный объем иностранных инвестиций в 2016 г. поставил антирекорд десятилетия – 120 млн долл. США. Почти две трети этой суммы (77 млн долл. США) были привлечены в складской сегмент. В то же время, продажи недвижимости иностранными компаниями также малы, поэтому имеет смысл говорить скорее об их выжидательной позиции, чем об уходе с российского рынка.

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ

**ПОЛОВИНА ОБЪЁМА ИНВЕСТИЦИЙ СОСРЕДОТОЧЕНА В  
ПЯТИ КРУПНЕЙШИХ СДЕЛКАХ**

960

млн долл. США

**КРУПНЕЙШАЯ  
СДЕЛКА**

СЕГМЕНТ	КВАРТАЛ	ОБЪЕКТ	ИНВЕСТОР	СУММА, МЛН ДОЛЛ. США
ОФИСЫ	Q1	ЭВОЛЮЦИЯ	ТРАНСНЕФТЬ	960
ОФИСЫ	Q3	НОРДСТАР	ГРУППА КОМПАНИЙ РЕГИОН	385
ОФИСЫ	Q3	ПРЕЗИДЕНТ-ПЛАЗА	СБЕРБАНК	350
ОФИСЫ	Q1	ЕВРАЗИЯ	ВТБ	300
ТОРГОВЛЯ	Q4	МАГАЗИНЫ К-РУОКА	ЛЕНТА	180
ТОРГОВЛЯ	Q3	ЦУМ	МЕРКЬЮРИ	100
ТОРГОВЛЯ	Q3	ЗЕЛЕНОПАРК	ДГ19	85
СКЛАДЫ	Q1	ПНК – СЕВЕРНОЕ ШЕРЕМЕТЬЕВО ПНК – ЧЕХОВ – 3	РФПИ И ПАРТНЁРЫ	100
СКЛАДЫ	Q1	НИКОЛЬСКОЕ ЛОГОПАРК (ДМИТРОВ)	ГРУППА БИН	50
ГОСТИНИЦЫ	Q1	КРАСНАЯ ПОЛЯНА (СОЧИ)	КУРОРТ ПЛЮС	500
ГОСТИНИЦЫ	Q4	АЗИМУТ ОТЕЛЬ (СОЧИ)	ЮГ-БИЗНЕСПАРТНЁР	180
ГОСТИНИЦЫ	Q4	ГОСТИНИЦЫ ПАРК ИНН	АФК СИСТЕМА	104

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

2016 год был достаточно активным для рынка офисной недвижимости. По многим показателям отмечен небольшой рост. Тем не менее до выравнивания ситуации и достижения равновесия по-прежнему далеко.

## СТАВКИ АРЕНДЫ

КЛАСС А	КЛАСС В	КЛАССЫ А и В
\$459	\$240	\$315

## ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

16,26

МЛН КВ. М

ОБЩИЙ ОБЪЕМ  
ОФИСОВ

2,8

МЛН КВ. М  
ПЛОЩАДЬ СВОБОДНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ

17,6%

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

317 000 КВ. М

## ПОГЛОЩЕНИЕ

474 000 КВ. М

## ОБЩИЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК

1 645 000 КВ. М

Источник: Cushman & Wakefield



## ПОГЛОЩЕНИЕ

# СПРОС НА ОФИСЫ ПРЕВЫШАЕТ НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

474

ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ В  
2016 г.

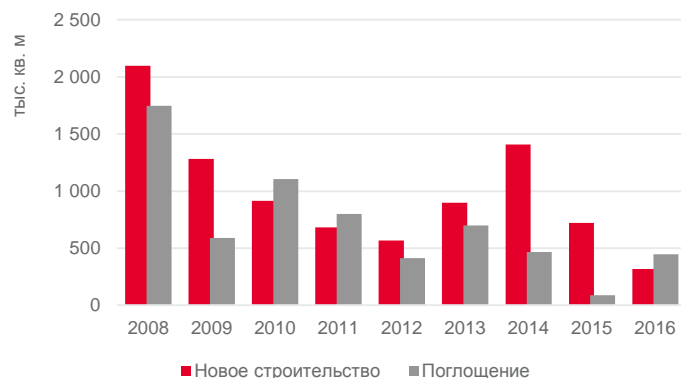
тыс. кв. м

317

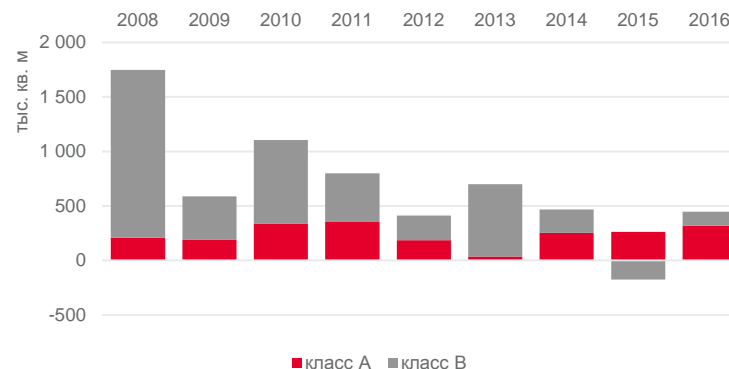
ОБЪЕМ НОВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА В  
2016 г.

тыс. кв. м

## ПОГЛОЩЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



## ПОГЛОЩЕНИЕ ПО КЛАССАМ, ПО ГОДАМ



Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС

## ОБЪЕМ ОБОРОТА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В 2016 Г. ПРЕВЫСИЛ ПОКАЗАТЕЛЬ ДОКРИЗИСНОГО 2013 Г.

2 112

ЗАКЛЮЧЕНО  
В 2016 г.

1 645

ОБЪЕМ ВСЕХ СДЕЛОК  
АРЕНДЫ И ПОКУПКИ В  
2016 г.

новых сделок

тыс. кв. м

### КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ 2016 ГОДА

КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЗДАНИЕ	КЛАСС / СУБРЫНОК
Сбербанк	114 695 кв. м	Президент Плаза	A / Центральный
ВТБ	93 878 кв. м	Евразия	A / Центральный
Россельхозбанк	73 525 кв. м	IQ Квартал	A / Центральный
Правительство Москвы	55 000 кв. м	ОКО	A / Центральный
Транснефть Технологии	10 669 кв. м	Ина Хауз	B+ / Центральный
Yandex	10 333 кв. м	Аврора Бизнес Парк	A / Даунтаун
Мираторг	8 542 кв. м	Лотос	A / Окраины
Росэнергоатом	8 449 кв. м	Порт Плаза	B+ / Окраины

Общий объем арендованных и купленных для собственного использования офисных помещений в 2016 году превысил показатель докризисного 2013 года. Всего за год было заключено 2 112 новых сделок общим объемом примерно 1,65 млн кв. м.

2016 год был годом крупнейших приобретений: примерно половина объема спроса была реализована через приобретение зданий целиком и отдельных блоков в бизнес-центрах.

При этом половина объема сделок покупки – это всего четыре сделки суммарной площадью примерно 350 тыс. кв. м. Эти четыре сделки обеспечили практически четверть объема всего нового спроса на рынке.

Объем поглощения за год составил 474 тыс. кв. м, на 160 тыс. кв. м больше объема нового строительства, но недостаточно для существенного улучшения рыночных показателей баланса.

Объем поглощения в классе A в 2,5 раза больше, чем в классе B+. Поглощения в классе B- по итогам 2016 года близко к нулю.

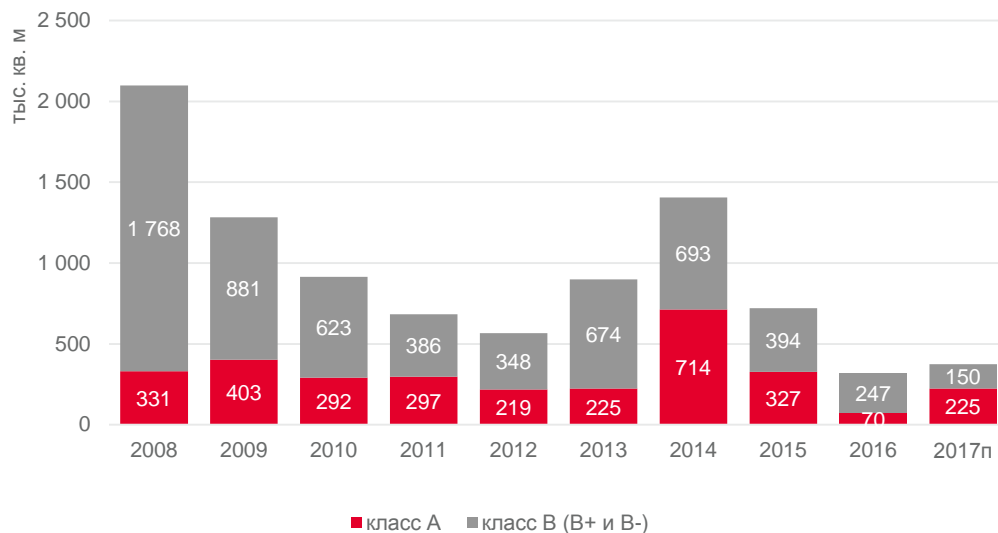
На фоне небольшого объема нового строительства, возросший спрос положительно сказался на всех основных индексах. Рынок взял курс на стабилизацию и некоторый рост.

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

# СТРОИТЕЛЬНАЯ АКТИВНОСТЬ ПО-ПРЕЖНЕМУ НИЗКАЯ

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

## ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КЛАССАМ



Объемы ввода в эксплуатацию новых офисных помещений по-прежнему очень невелики: приблизительно 317 тыс. кв. м. за весь год.

Такой объем нового строительства был только в начале двухтысячных, когда рынок только начинал свое развитие.

В силу сложной ситуации с реализацией офисных проектов некоторые из них были перепрофилированы в жилые.

По-прежнему достаточно большой объем (около миллиона кв. м) офисных помещений находится в стадии строительства. Однако активность на этих стройках низкая.

В 2017 году общий объем нового строительства составит 375 тыс. кв. м – 240 тыс. кв. м из них – это площадь двух башен в Москве СИТИ.

Источник: Cushman & Wakefield

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

# ОБЪЕМ ВАКАНСИЙ МЕДЛЕННО, НО ВЕРНО СНИЖАЕТСЯ

17,6

%

**ДОЛЯ СВОБОДНЫХ  
ОФИСОВ К КОНЦУ  
2016 Г.**

2,8

**МЛН КВ. М  
ПЛОЩАДЬ  
СВОБОДНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ**

В течение 2016 г. уровень вакансий снизился на 1,35 п.п. До этого, примерно с середины 2012 года наблюдалась обратная тенденция: за 3,5 года индекс вырос почти на 10 п.п.

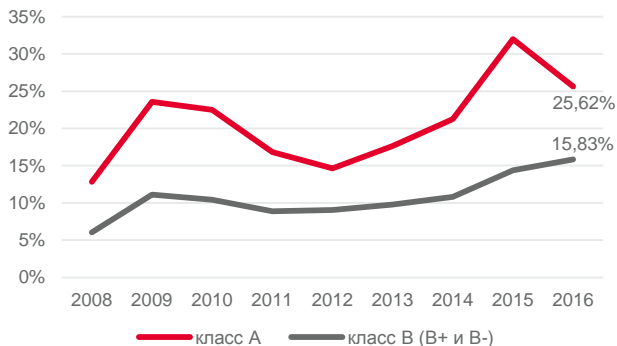
При сохранении благоприятных условий ситуация с вакансиями будет выправляться, но это займет как минимум еще несколько лет.

Прогноз роста экономики России пока не позволяет ожидать быстрого снижения показателя.

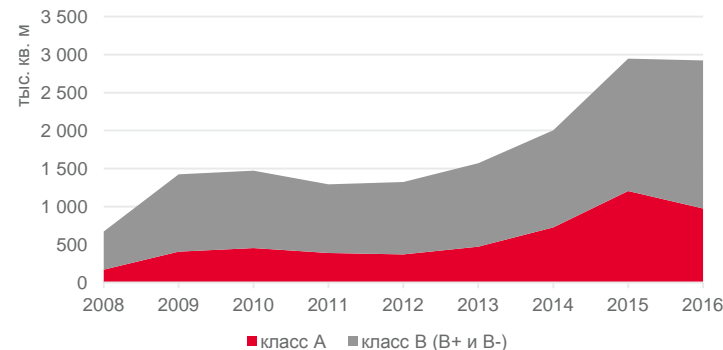
Качественные офисы разного метража и с разной степенью готовности помещений есть практически во всех районах Москвы.

Больше всего свободных помещений в нецентральных субрынках.

## ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



## СВОБОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Источник: Cushman & Wakefield

## СТАВКИ АРЕНДЫ ДЕДОЛЛАРИЗАЦИЯ



## СТАВКИ АРЕНДЫ

# СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ\* В РУБЛЕВОМ ИСЧИСЛЕНИИ СТАБИЛЬНЫ

93

%

**ДОЛЯ РУБЛЕВЫХ  
ДОГОВОРОВ ПО  
КОЛИЧЕСТВУ СДЕЛОК  
В 2016 Г.**

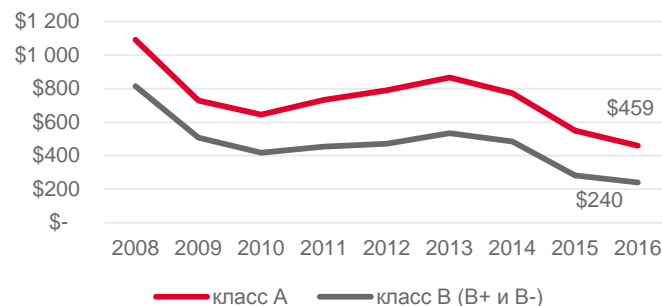
*\*Здесь и далее ставки аренды  
указаны без операционных  
расходов и НДС*

Средневзвешенные долларовые эквиваленты ставок аренды по сделкам, заключенным в 2016 г., составили \$315 за кв. м в год. Это по-прежнему меньше, чем показатель 2015 г. (\$359), однако весь 2016 год индекс показывает стабильный, хоть и небольшой рост.

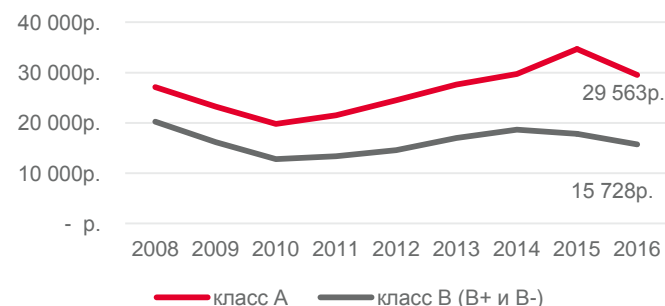
Стабильный курс или ожидаемое небольшое укрепление рубля позволит ставкам оставаться в текущем тренде в среднесрочной перспективе.

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

459

долл. за кв. м в год

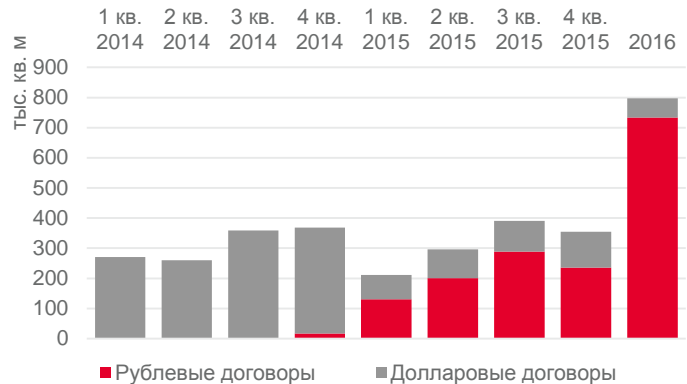
ДОЛЛАРОВЫЙ  
ЭКВИВАЛЕНТ.  
ВСЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ В  
КЛАССЕ А

15 728

руб. за кв. м в год

РУБЛЕВЫЙ  
ЭКВИВАЛЕНТ.  
ВСЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ В  
КЛАССЕ В

## РУБЛЕВЫЕ VS ДОЛЛАРОВЫЕ ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ



## ОБЪЕМ АРЕНДНОГО СПРОСА И СТАВКИ

Класс	Валюта договора	Объем сделок, кв. м	Ставка
А	USD	102 236	\$598
	RUB	216 654	25 923 руб.
B+ & B-	USD	4 566	\$509
	RUB	786 234	15 629 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.



#MARKETVIEW IV КВАРТАЛ 2016

Источник: Cushman & Wakefield  
ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CUSHMAN & WAKEFIELD | 23

Deal date / Дата сделки

# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Прогноз на 2017 год:

- Стабилизация потребительской активности на уровне 2016 года, также возможен небольшой рост.
- Сохранение уровня свободных площадей на уровне 2016 года.
- Потенциальный рост индикатора прайм арендной ставки во второй половине 2017 года.

12 %

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ  
(Все торговые центры, Москва)

145 **ТЫС. РУБ.**

ПРАЙМ ИНДИКАТОР АРЕНДНОЙ СТАВКИ

355 **ТЫС. КВ. М**

ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКВЕ, 2016  
(торговые центры, многофункциональные комплексы с  
торговой составляющей, аутлеты, ритейл парки)

4,9 **МЛН КВ. М**

ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ  
ЦЕНТРАХ В МОСКВЕ  
(торговые центры, многофункциональные комплексы с  
торговой составляющей, аутлеты, ритейл парки)

Источник: Cushman & Wakefield

## КРАТКИЙ ОБЗОР

**ПОЗИТИВНЫЕ СИГНАЛЫ ОТ РЫНКА БУДУТ РЕАЛИЗОВАНЫ НЕ РАНЬШЕ 2 ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА**

По итогам года основные экономические индикаторы, влияющие на рынок торговых помещений, все ещё остаются в красной зоне, хотя падение значительно замедлилось. В 2017 году уже ожидается выход в позитивную зону.

- **Девелоперы: завершают строительство, внимание на будущие проекты.**
- **Торговые операторы: осторожный оптимизм, умеренная активность.**
- **Индикаторы рынка: стабильны, рост ожидается не раньше конца 2017 года.**

Прогноз по основным макроэкономическим показателям (оборот розничной торговли и общественного питания и доходы населения) остается консервативным, но уже ожидается выход в позитивную зону - как минимум сохранение уровня завершившегося года, возможно небольшой рост.

Если 2015 год прошёл под эгидой оптимизации операционной деятельности, сокращения количества магазинов и значительной, а часто и полной, заморозки планов развития, то 2016 год принёс торговым сетям сначала зыбкую устойчивость, а потом и сдержанный оптимизм. Мы ожидаем, что в следующем году активность операторов сохранится. Возможно к концу года наметится рост арендных ставок в прайм торговых центрах на фоне улучшения общих настроений на рынке и восстанавливающейся потребительской активности.

В общем по рынку рост арендных платежей не будет значительно превышать размер индексации, зафиксированный в договорах аренды.

Несмотря на то, что к концу года уровень свободных площадей незначительно сократился, в 2017 году он скорее всего вернется к уровню первой половины 2016 года ввиду ввода в эксплуатацию новых торговых объектов. В то же время, недавно построенные объекты постепенно заполняют площади арендаторами, что позволяет сохранять равновесие.

В целом темпы ввода новых площадей сокращаются (в 2017-2018гг. мы увидим продолжение этой тенденции), но все чаще анонсируются проекты с более отдаленными сроками реализации, среди них есть крупномасштабные, значительная их часть планируется к реализации в составе развития территорий ТПУ.

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И РЕГИОНЫ

# 36 **ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ ПОСТРОЕНО В 27 ГОРОДАХ РОССИИ** **В 2016 ГОДУ**

В 2017 году ожидается значительное снижение объемов строительства.

# 20,2

млн. кв. м

**ТОРГОВЫХ  
ПЛОЩАДЕЙ В  
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ**

# 1

млн. кв. м

**ОБЪЕМ НОВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА,  
ПРОГНОЗ НА 2017  
ГОД**

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



В четвертом квартале 2016 года было открыто 16 торговых объектов общей арендуемой площадью 660 000 кв. м, что составляет 42% от всех площадей, введенных в 2016 году. Многие крупные торговые центры были открыты раньше запланированных сроков - это связано с традиционным стремлением девелоперов успеть запустить объект до новогодних праздников в связи с увеличением потребительской активности в данный период.

В 2017 году мы ожидаем дальнейшего снижения строительной активности. По нашим прогнозам в России будет введено около 1 млн кв. м торговых площадей.

Новые торговые объекты на протяжении 2016 года продолжают открываться с высокой долей свободных площадей – 50-60%, чаще всего открывается лишь якорный арендатор и прикассовая зона. Ранее открытые торговые центры постепенно заполняют пустующие площади.

Крупнейшим торговым объектом, открывшимся в России в 2016 году, стал многофункциональный комплекс «МегаГринн» в Курске (GLA 129 000 кв. м).

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. РЕГИОНЫ

# ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ПОСТРОЕННЫЕ В 2016 ГОДУ И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2017 ГОДУ

Город	Торговый центр	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Ввод в эксплуатацию	Город	Торговый центр*	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Ввод в эксплуатацию
Курск	МегаГринн	129 000	I кв.	Новосибирск	Европейский	45 000	I кв.
Нижевартовск	Югра Молл	40 150	I кв.	Липецк	Ривьера	61 000	I кв.
Псков	Акваполис	34 000	I кв.	Ростов-на-Дону	Мегамаг (фаза 2)	57 000	II кв.
Екатеринбург	Академический	30 000	I кв.	Тольятти	Акварель	41 140	II кв.
Балаково	Грин Хаус (фаза 2)	11 500	I кв.	Курск	Европа (фаза 2)	107 000	III кв.
Владивосток	Седанка-Сити	45 000	II кв.	Оренбург	Армада Капитал	67 358	III кв.
Барнаул	Пионер Молл	37 000	II кв.	Липецк	Европа (фаза 2)	45 300	III кв.
Ковров	Ковров Молл	26 481	II кв.	Красноярск	ТЦ на Северном шоссе	106 450	IV кв.
Старый Оскол	Спутник	18 000	II кв.	Владивосток	Калина Молл	46 300	IV кв.
Санкт-Петербург	Охта Молл	78 000	III кв.	Ижевск	Матрица	40 000	IV кв.
Иркутск	Новый	43 000	III кв.	<b>Общая арендуемая площадь, планы девелоперов на 2017, регионы России</b>		<b>1 079 861</b>	
Владивосток	Дружба	28 530	III кв.	<i>*В таблице представлены крупнейшие (GLA более 40 000 кв. м) торговые центры, планируемые к открытию в регионах России в 2017 году.</i>			
Хабаровск	На Пушкина	20 000	III кв.				
Благовещенск	Острова (3 очередь)	18 000	III кв.				
Самара	Good'Ok	115 000	IV кв.				
Барнаул	Galaxy	65 400	IV кв.				
Тюмень	Тюмень Сити Молл	53 000	IV кв.				
Тверь	Рубин (фаза 2)	51 500	IV кв.				
Архангельск	Макси	49 200	IV кв.				
Нижний Тагил	Ритейл Парк Деро	40 000	IV кв.				
Екатеринбург	Гринвич (фаза 5)	41 836	IV кв.				
Уфа	Ультра	33 500	IV кв.				
Казань	Горки Парк	27 000	IV кв.				
Красноярск	Покровский	23 700	IV кв.				
Набережные Челны	Sunrise City	23 000	IV кв.				
Саратов	Happy mall (фаза 3)	9 000	IV кв.				
<b>Общая арендуемая площадь, 2016, регионы России</b>		<b>1 090 797</b>					

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

# 8 ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ ОТКРЫЛОСЬ В МОСКВЕ В 2016 ГОДУ

После спада строительной активности в 2017-2018 году, мы ожидаем увеличения объемов строительства начиная с 2019 года.

### МОСКВА:

4,9

млн. кв. м

**ТОРГОВЫХ  
ПЛОЩАДЕЙ В  
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ**

355

тыс. кв. м

**ОБЪЕМ НОВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА,  
2016 ГОД**

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



В Москве в 4-ом квартале было открыто три торговых объекта: ТЦ «Бутово Молл» (GLA 57 000 кв. м), третья фаза Vnukovo Outlet Village (GLA 6 500 кв. м) и вторая фаза аутлета Fashion House (GLA 4 500 кв. м).

В 2016 году продолжился спад строительной активности. Данная тенденция сохранится и в следующем году. Увеличение объемов строительства можно ожидать в 2019-2020гг., когда будут реализованы анонсированные проекты торговых центров в составе ТПУ и проект компании ADG по реконструкции 39 кинотеатров.

После открытия в 2016 году шести крупных торговых центров, в 2017 году к вводу запланировано всего два объекта сравнимого масштаба – ТЦ «Вегас Кунцево» (GLA 119 467 кв. м) и ТЦ «Каширская Плаза» (GLA 71 000 кв. м).

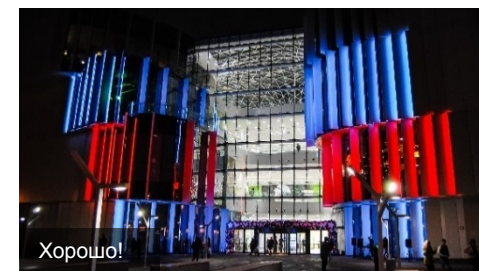
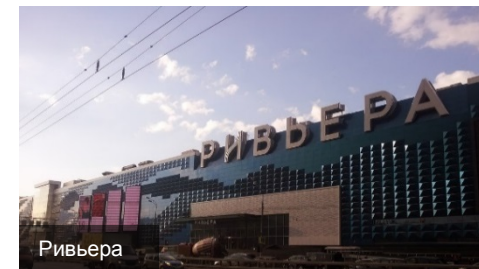
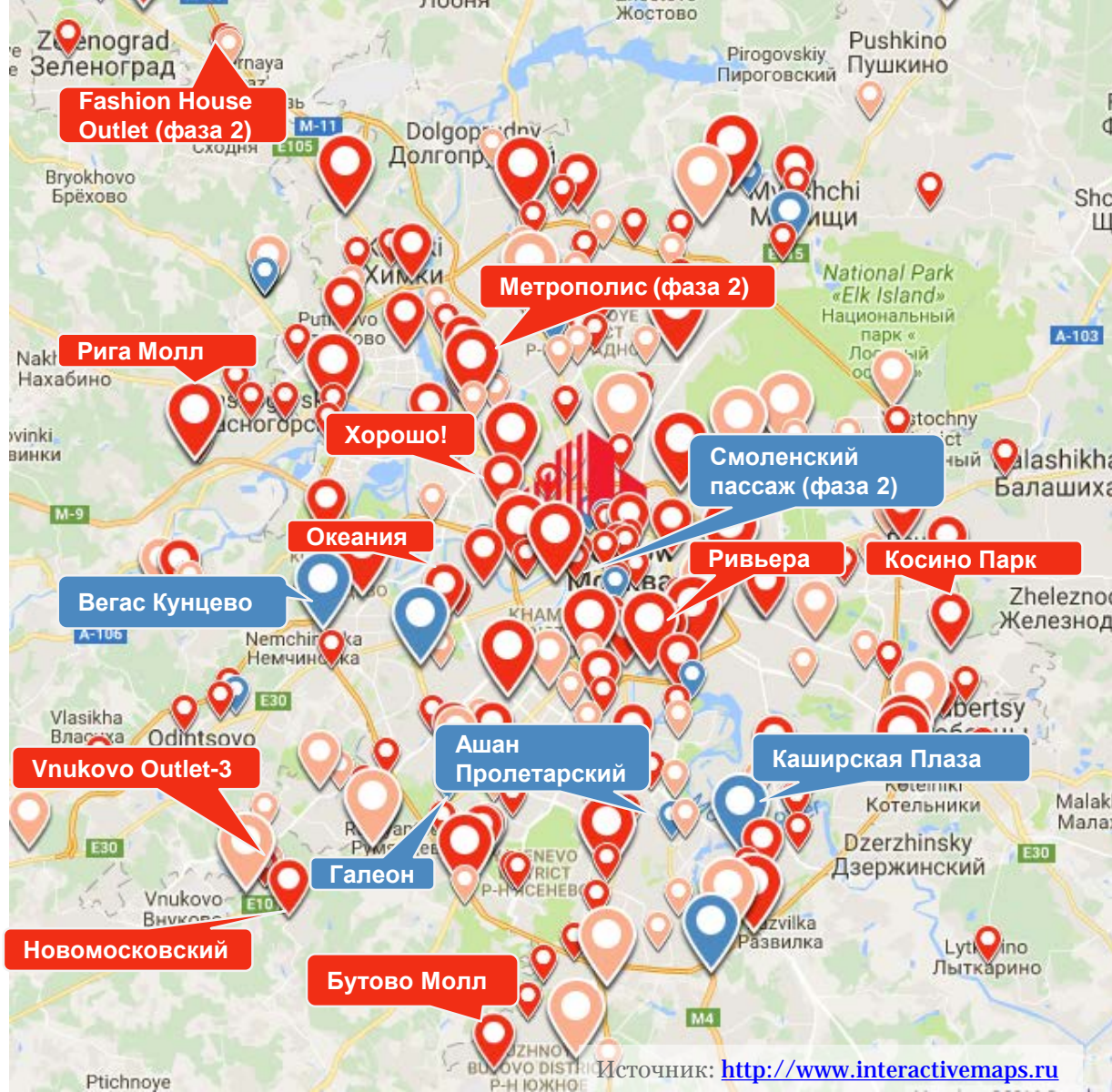
Важным событием на рынке Московского региона в 2016 году стало открытие крупнейшего в Новой Москве профессионального торгового центра «Новомосковский» (GLA 60 000 кв. м).

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

**ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ПОСТРОЕННЫЕ В 2016 ГОДУ И  
ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2017 ГОДУ**

Город	Торговый центр	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Ввод в эксплуатацию	Город	Торговый центр	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Планируемый ввод в эксплуатацию
Москва	Ривьера	100 000	II кв.	Москва	Ашан Пролетарский	14 877	I кв.
Москва	Океания	60 000	III кв.	Москва	Вегас Кунцево	119 467	II кв.
Москва	Хорошо!	50 000	III кв.	Москва	Смоленский Пассаж (фаза 2)	15 100	II кв.
Москва	Косино Парк	39 000	III кв.	Москва	Галеон	14 000	II кв.
Москва	Метрополис (фаза 2)	38 000	III кв.	Москва	Каширская Плаза	71 000	IV кв.
Москва	Бутово Молл	57 000	IV кв.	<b>Общая арендуемая площадь, Москва, 2017</b>		<b>234 444</b>	
Москва	Vnukovo Outlet Village (фаза 3)	6 500	IV кв.	Видное	Видное Парк	70 000	I кв.
Москва	Fashion House Outlet (фаза 2)	4 500	IV кв.	Мытищи	4Daily	25 000	I кв.
<b>Общая арендуемая площадь, Москва, 2016</b>		<b>355 000</b>		Пушкино	Пушкинский	32 000	II кв.
Красногорск	Рига Молл	80 000	III кв.	Мытищи	РИО Мытищи	60 000	IV кв.
Московский	Новомосковский	60 000	IV кв.	Наро-фоминск	Удача	28 000	IV кв.
<b>Общая арендуемая площадь, Московская область, 2016</b>		<b>140 000</b>		<b>Общая арендуемая площадь, Московская область, 2017</b>		<b>215 000</b>	
<b>Общая арендуемая площадь, Москва и Московская область, 2016</b>		<b>488 500</b>		<b>Общая арендуемая площадь, Москва и Московская область, 2017</b>		<b>449 444</b>	





- существующие
- строящиеся

На карте подписаны проекты, введенные в эксплуатацию в 2016 году и планируемые на 2017 год.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА

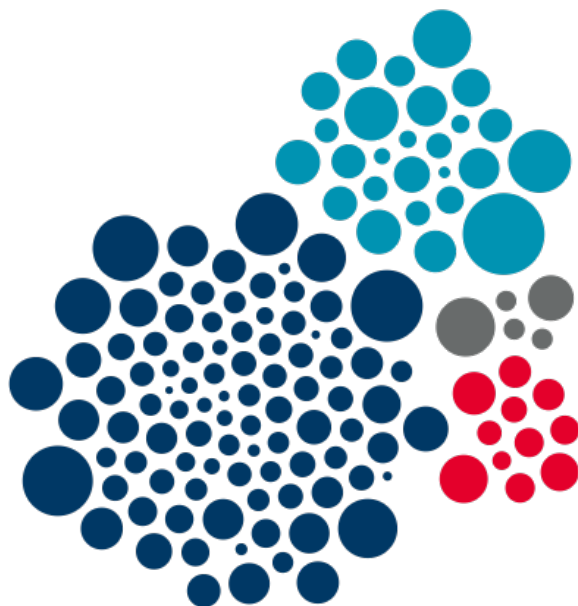
## УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ОСТАЕТСЯ СТАБИЛЬНЫМ ДАЖЕ С УЧЕТОМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

# 12%

*Уровень свободных  
площадей в  
среднем по рынку*

**В 2017 ГОДУ  
ПОКАЗАТЕЛЬ БУДЕТ  
ОСТАВАТЬСЯ НА  
УРОВНЕ 2016 ГОДА –  
12%. СУЩЕСТВУЮЩИЕ  
ПЛОЩАДИ БУДУТ  
ПОСТЕПЕННО  
ЗАПОЛНЯТЬСЯ. НА  
РЫНОК ВЫЙДЕТ  
НЕСКОЛЬКО НОВЫХ  
ОБЪЕКТОВ.**

### СТРУКТУРА РЫНКА И УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, 4 КВ. 2016 ГОДА



Доля свободных площадей\* по типам ТЦ:

- Прайм торговые центры: 2-3%
- Стабилизированные ТЦ: 7-8%
- Торговые центры, открытые в 2014-2016гг.: 25-30%
- Анонсированные к открытию в 2017г.: 35-40% (оценка C&W)

Размер точки – площадь торговых центров, относящихся к каждой категории.

\* 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 В 2014-2016ГГ.

Новые торговые центры продолжают заполняться арендаторами, хотя период, необходимый для стабилизации торговых объектов, увеличился.

# 65%

**ДОЛЯ  
СТАБИЛИЗИРОВАННЫХ  
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ**

# 25%

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

**Прайм** объекты (успешные торговые центры в прайм локациях) стабильно показывают высокую заполняемость, хотя в них отмечается ротация. Ротация связана как с оптимизацией бизнеса со стороны арендаторов, так и с частичным пересмотром концепций и подходов со стороны владельцев торговых центров.

Объекты, **построенные в 2014-2016 гг.** 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.

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

Ввиду возросшей конкуренции и текущей экономической ситуации мы наблюдаем тенденцию увеличения срока, необходимого для стабилизации торгового объекта. Если до 2014 года этот срок в среднем составлял 1-1,5 года, то сейчас даже после двух лет работы торговый центр может сохранять высокий уровень вакансий и продолжать поиск своей ниши на рынке в силу индивидуальных особенностей.

## ТОРГОВЫЕ ОПЕРАТОРЫ

# АКТИВНОСТЬ ОПЕРАТОРОВ – ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ, СЛИЯНИЯ, ПОГЛОЩЕНИЯ

Развиваются крупные международные и федеральные игроки. Ожидаемый выход оборота розничной торговли в позитивную зону в 2017 году может стать дополнительным стимулом к развитию торговых операторов.

### НОВЫЕ БРЕНДЫ



ELISABETTA FRANCHI

### РАЗВИТИЕ



Торговые операторы по разному прошли через два последние непростые года. В 2015 году мы наблюдали уход с рынка нескольких иностранных игроков. В 2016 году было больше слияний федеральных игроков (Zenden приобрела сети Thomas Munz и Masscotte, компания Сафмар - «Эльдорадо» и «М.видео», «Дикси» выкупила часть магазинов «Седьмого Континента»), а также замещения небольших локальных сетей более крупными игроками (Х5 выкупила две крупных торговых сети в Сургуте, а также часть магазинов «Звездный» в Екатеринбурге).

Существующие операторы обновляют магазины, экспериментируют с форматами, разрабатывают новые стратегии для привлечения покупателей. Одним из интересных направлений, развивающихся в последнее время, стали моно- и мультибрендовые магазины российских дизайнеров, ранее представленные в основном онлайн.

Судя по активности торговых операторов (идут переговоры по аренде и покупке, постепенно заполняются открытые полупустыми торговые объекты, все чаще анонсируются программы развития сетей напрямую или через франшизу), многие из них нашли устойчивость в новых условиях и приняли их как новые возможности.

Крупные федеральные сети расширяют географию и осваивают новые регионы, региональные сети пробуют свои силы в столице.

Более того, некоторые сети уже реализуют программы международной экспансии (сеть "Воккер" планирует открыть около 100 ресторанов в Европе, в том числе Чехии, Германии и Израиле), бывший акционер розничной сети «Лента» запустил новую сеть гипермаркетов в Западной Африке, Gloria Jeans собирается выйти на восточноевропейский рынок, ДаблБи открыла кофейню в Барселоне).



## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

# СТАБИЛЬНОСТЬ В 2016 ГОДУ И ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ТРЕНД К РОСТУ В КОНЦЕ 2017

Если ожидаемое оживление на потребительском рынке пойдет по оптимистичному сценарию в 1-2 квартале 2017 года, то отложенный эффект - рост арендных ставок в прайм сегменте - реализуется во второй половине года.

# 145

тыс. рублей за  
кв. м в год

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

Наметившаяся тенденция к росту экономических показателей обещает стать основным фактором, поддерживающим как потребительскую активность, так и оптимизм игроков рынка.

Говорить о стремительном восстановлении рынка пока не приходится. Прогнозы по динамике оборота розничной торговли и уровня располагаемых доходов населения остаются близкими к нулевому показателю, а ожидания уверенного роста реализуются не раньше 2018 года. Но уже такой смены общего тренда должно быть достаточно для роста потребительского оптимизма и улучшения общих настроений на рынке.

Мы ожидаем, что первым на этот тренд отреагирует сегмент прайм. Поэтому вполне вероятен рост индикатора арендной ставки по этому сегменту. После завершения временных льготных условий, согласованных арендаторами в 2015-2016гг., при условии реального роста оборота торговых операторов возможен пересмотр арендных платежей в сторону повышения.

Массового роста уровня арендных платежей в общем по рынку скорее всего не произойдет до 2018 года. Наиболее вероятен рост на уровне инфляции.

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

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Спрос на складские площади в 2016 году снизился.
- Ставки аренды в Московском регионе снижаются, доля вакантных площадей стабильна.
- Темпы строительства снижаются.
- Высокая активность арендаторов по оптимизации складских площадей.

## 2016

СТРОИТЕЛЬСТВО (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
1 244	852	392
тыс. кв. м	тыс. кв. м	тыс. кв. м

ОБЪЁМ СДЕЛОК (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
1 628	1 196	432
тыс. кв. м	тыс. кв. м	тыс. кв. м

## 2017 (прогноз)

СТРОИТЕЛЬСТВО (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
740	360	380
тыс. кв. м	тыс. кв. м	тыс. кв. м

ОБЪЁМ СДЕЛОК (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
1 400	1 000	400
тыс. кв. м	тыс. кв. м	тыс. кв. м

Источник: Cushman & Wakefield

## ТЕНДЕНЦИИ

**В 2016 ГОДУ В РОССИИ СНИЗИЛСЯ ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК И ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Снижение в 2015-2016 году оборотов розничной торговли оказывает сильное влияние не только на рынок ритейла, но и складской рынок.**

Низкий спрос на складскую недвижимость — основной фактор влияющий на складской рынок всех регионов России. Снижение оборотов розничной торговли оказывает сильное влияние не только на рынок ритейла, но и на складской рынок. Реализовавшие в 2015 году свой отложенный спрос торговые операторы продолжили в 2016 году оптимизировать расходы. При этом спрос с их стороны сокращается. Развитие внутреннего производства и логистики слабо влияет на рынок - запросов много, но требуемые площади небольшие. Компенсировать сокращения спроса со стороны розничного сегмента они не могут.

Реагируя на изменение рынка девелоперы сокращают темпы спекулятивного строительства, начинают строительство новых проектов после заключения предварительных договоров аренды или продажи.

В большинстве регионов, где емкость рынка невелика, эта политика уже принесла положительные результаты. Ставки аренды в 2016 году стабилизировались. В 2017 году ситуация в них останется стабильной не смотря на колебания спроса.

В Московском регионе, где сосредоточено 66% качественных площадей России, высокая доля свободных площадей продолжает оказывать сильное влияние на рынок. Стремясь скорее заполнить пустующие склады, девелоперы в 2016 году продолжили снижать ставки аренды.

В 2017 году, благодаря улучшению ситуации в розничной торговле, спрос на складские площади станет более предсказуемым. Мы предполагаем, что в конце 2017 года на рынке качественных складских площадей Московского региона доля вакантных площадей начнет сокращаться, ставки аренды стабилизируются



## ТЕНДЕНЦИИ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

# В 2016 ГОДУ СТАВКИ АРЕНДЫ СНИЗИЛИСЬ, ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ОСТАЛАСЬ СТАБИЛЬНОЙ

10%

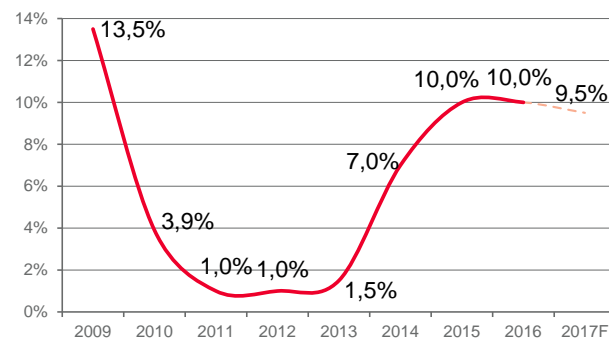
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ  
ПЛОЩАДЕЙ В  
КЛАССЕ А

3 650

руб. за кв. м в год  
СРЕДНЯЯ СТАВКА  
АРЕНДЫ\*, КЛАСС А

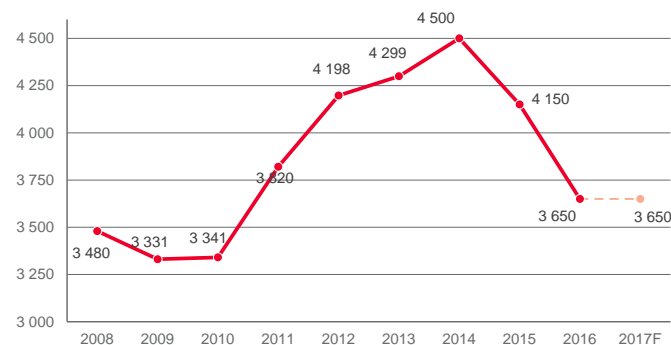
После шестимесячного периода стабильности, в 4 кв. 2016 года ставки аренды снизились. Средняя ставка аренды на склады класса А в конце 2016 года составила 3,5-3,8 тыс. рублей за кв. м в год без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. По сравнению с аналогичным периодом 2015 года ставки снизились на 14%.

### ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А



Снижение ставок аренды привело к увеличению объема арендованных квадратных метров, но к снижению доли вакантных площадей это не привело. Доля свободных площадей в классе А оставалась неизменной в течении всего года.

### ЧИСТАЯ РУБЛЕВАЯ СТАВКА АРЕНДЫ\*, КЛАСС А, РУБ. ЗА КВ. М В ГОД



\* Ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Источник: Cushman & Wakefield

## СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

# В 2016 ГОДУ ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ

Мы ожидаем снижения темпов нового строительства в 2017 году более, чем в два раза.

# 852

тыс. кв. м

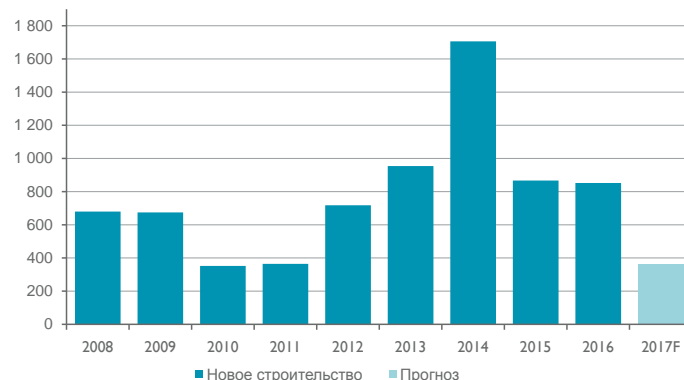
**ПОСТРОЕНО В 2016 ГОДУ**

# 360

тыс. кв. м

**БУДЕТ ПОСТРОЕНО В 2017 ГОДУ (ПРОГНОЗ)**

**ЕЖЕГОДНЫЙ ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВЫХ  
СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А И В, ТЫС. КВ. М**



В 4-ом кв. 2016 года было введено в эксплуатацию 235 тыс. кв. м новых складских площадей. Всего в 2016 году было построено около 852 тыс. кв. м, что соответствует аналогичному показателю 2015 года.

Доля вакантных площадей в течении года оставалась стабильной и составила 10% в классе А. Доля вакантных площадей в классе Б ниже, так как из-за изменения структуры спроса потребители предпочитают арендовать более мелкие складские блоки, которые предлагаются в комплексах класса Б.

Мы ожидаем, что в 2017 году темпы строительства значительно снизятся. По предварительным оценкам будет построено около 360 тыс. кв. м новых складских площадей, что может привести к снижению доли вакантных площадей в конце 2017 года.

## СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

# НАИБОЛЬШЕЕ КОЛИЧЕСТВО СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ СОСРЕДОТОЧЕНО НА ЮГО-ВОСТОКЕ РЕГИОНА

Самое неосвоенное девелоперами направление в Московском регионе – Калужское шоссе

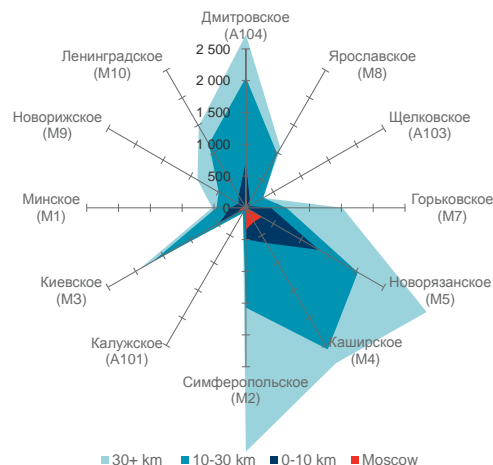
852

тыс. кв. м  
**ПОСТРОЕНО В 2016  
ГОДУ**

360

тыс. кв. м  
**БУДЕТ ПОСТРОЕНО В  
2017 ГОДУ (ПРОГНОЗ)**

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А И Б, ТЫС. КВ. М



Введённые в 2016 году новые складские площади не изменили распределение складских площадей в Московском регионе.

Больше всего складских площадей сосредоточено на Симферопольском шоссе - 18% от общей площади в регионе, 16% - на Новорязанском, 14% на Каширском.

Меньше всего складских площадей на Калужском (меньше 1%) и Щелковском (2%) шоссе.

Основной объем (46%) складских площадей сконцентрирован на расстоянии от 10 до 30 км от МКАД.

## СПРОС. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

# ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК В 2016 ГОДУ СНИЗИЛСЯ

Средний размер сделки сократился на 20%.

# 1 196

тыс. кв. м

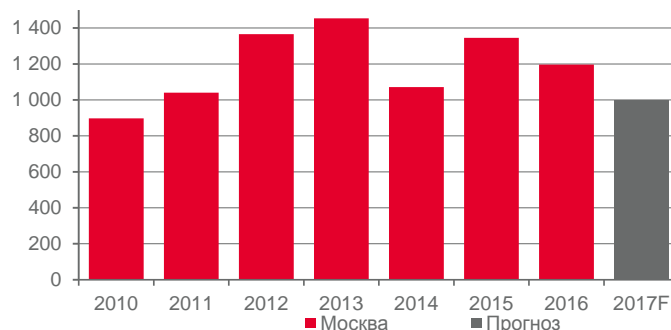
**АРЕНДОВАНО И  
КУПЛЕНО В 2016 Г.**

# 1 000

тыс. кв. м

**БУДЕТ АРЕНДОВАНО  
И КУПЛЕНО В 2017  
ГОДУ (ПРОГНОЗ)**

## ОБЪЕМ АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А И В, ТЫС. КВ. М



В 4 кв. 2016 года на фоне снижения ставок аренды объем заключенных сделок по аренде и покупке складской недвижимости был выше аналогичного среднего показателя 2011-2015 гг в 2,5 раза и составил 528 тыс. кв. м.

Тем не менее, за весь 2016 год было арендовано и куплено 1,2 млн. кв. м, что ниже аналогичного показателя 2015 года на 11%, а среднего показателя 2011-2015 гг на 7%. Длительное снижение спроса, вызванное стагнацией экономики, продолжает оказывать влияние на рынок.

Доля купленных складских площадей в общем объеме сделок немного уменьшилась с 20% в 2015 до 14% в 2016 году. Средний размер сделки в 2016 году составил 12 тыс. кв. м, что ниже аналогичного показателя 2015 года на 11%.

## СПРОС. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

# СПРОС НА СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ СО СТОРОНЫ РОЗНИЧНЫХ СЕТЕЙ СОКРАЩАЕТСЯ

Объем заключенных сделок с компаниями сегмента розничной торговли сократился на 30%.

# 1 196

тыс. кв. м

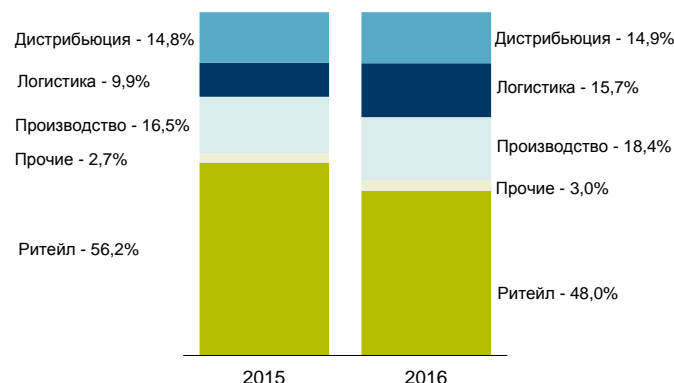
**АРЕНДОВАНО И КУПЛЕНО В 2016 Г.**

# 1 000

тыс. кв. м

**БУДЕТ АРЕНДОВАНО И КУПЛЕНО В 2017 ГОДУ (ПРОГНОЗ)**

## СТРУКТУРА СПРОСА



Мы наблюдаем снижение спроса на складские площади со стороны розничных сетей. Их доля в объеме поглощения в 2016 году составила 48,0%, против 56,2% в 2015. Сократилось и количество сделок. Средняя площадь сделки в этом сегменте в 2016 году, по сравнению с 2015 годом не изменилась и составила 26 тыс. кв. м.

Мы отмечаем рост спроса в сегменте производства и логистики. В обоих сегментах в 2016 году выросло количество сделок (по сравнению с 2015 годом на 23% и 11% соответственно). В сегменте логистики вырос и размер арендуемого блока. В 2016 году он составил 11 тыс. кв. м, что на 28% больше аналогичного показателя 2015 года.

## СТРОИТЕЛЬСТВО. РЕГИОНЫ

# ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА В 2016 СНИЗИЛИСЬ

В 2017 году темпы нового строительства сохранятся на уровне 2016 года.

# 392

тыс. кв. м

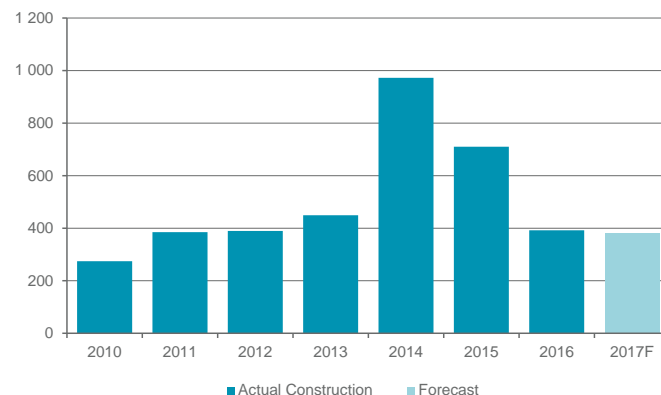
**ПОСТРОЕНО В 2016  
ГОДУ**

# 380

тыс. кв. м

**БУДЕТ ПОСТРОЕНО В  
2017 ГОДУ (ПРОГНОЗ)**

**ЕЖЕГОДНЫЙ ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВЫХ  
СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А И В, ТЫС. КВ. М**



В 2016 году в регионах было построено 392 тыс. кв. м качественных складских площадей, что на 45% меньше аналогичного показателя 2015 года. При этом на 40% построенных в 2016 году площадей уже подписаны договоры предварительной аренды или продажи с конечным пользователем.

Традиционно наибольшее количество новых складских площадей было построено в Санкт-Петербурге. В 2016 году предложение в этом регионе увеличилось на 132 тыс. кв. м, тогда как в 2015 году построили 126 тыс. кв. м

По нашим предварительным прогнозам в 2017 году темпы нового строительства не изменятся - будет построено около 380 тыс. кв. м.

СПРОС. РЕГИОНЫ

## СПРОС НА СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ В РЕГИОНАХ СНИЗИЛСЯ

Объем заключенных сделок в 2016 году снизился на 29% по сравнению с аналогичным показателем 2015 года

432

тыс. кв. м

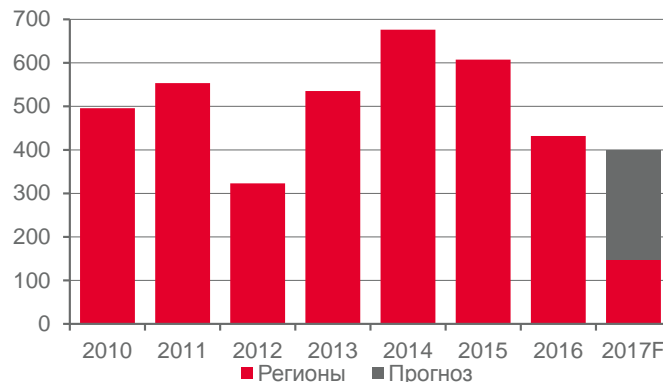
**АРЕНДОВАНО И  
КУПЛЕНО В 2016 Г.**

400

тыс. кв. м

**БУДЕТ АРЕНДОВАНО  
И КУПЛЕНО В 2017  
ГОДУ (ПРОГНОЗ)**

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



Объем заключенных сделок по аренде и покупке складской недвижимости в 4 кв. 2016 года составил 142 тыс. кв. м, что ниже аналогичного среднего показателя 2011-2015 гг на 19%.

В 2016 году в регионах было арендовано и куплено 432 тыс. кв. м качественных складских площадей, что ниже аналогичного показателя 2015 года на 29%. Снижение объема заключенных сделок в регионах наблюдается второй год подряд.

Средний объем сделки в 2016 году снизился на 13% и составил 9 тыс. кв. м, на 21% снизилось и количество сделок.

## СПРОС. РЕГИОНЫ

# В СТРУКТУРЕ СПРОСА ДОЛЯ РОЗНИЧНЫХ СЕТЕЙ СОСТАВЛЯЕТ 67%

Спрос на складские площади со стороны розничных сетей сократился меньше всего

# 432

тыс. кв. м

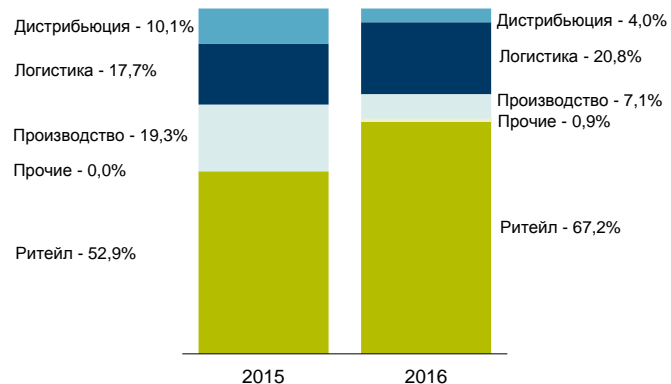
**АРЕНДОВАНО И  
КУПЛЕНО В 2016 Г.**

# 400

тыс. кв. м

**БУДЕТ АРЕНДОВАНО  
И КУПЛЕНО В 2017  
ГОДУ (ПРОГНОЗ)**

## СТРУКТУРА СПРОСА



В регионах спрос на качественные складские площади снизился во всех сегментах. Наибольшее падение произошло в сегментах производства и дистрибуции. В 2016 году компании этих сегментов арендовали в 3,5 раза меньше складских площадей по сравнению с аналогичным показателем 2015 года. В меньшей степени сокращение спроса произошло в сегменте розничных сетей и логистики. Объем заключенных сделок в этих сегментах сократился на 7% и 15% соответственно.



## СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКВА И РЕГИОНЫ

# КРУПНЕЙШИЕ СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ В 2016 ГОДУ

# 852

тыс. кв. м

**ПОСТРОЕНО В 2016 Г.  
В МОСКВЕ**

# 392

тыс. кв. м

**ПОСТРОЕНО В 2016 Г.  
ДРУГИХ РЕГИОНАХ**

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	3 кв.
ПНК - Валицево	Симферопольское	Москва	39	137,3	3-4 кв.
А Плюс парк Шушары	Московское	Санкт- Петербург	2	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.
Распределительный центр X5 Retail	Токсовское	Краснодар	17	47,0	3 кв.

\* Расстояние до ближайшего регионального центра

Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС. МОСКВА И РЕГИОНЫ

## КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ В 2016 ГОДУ

1196

млн кв. м

**АРЕНДОВАНО И  
КУПЛЕНО В 2016 Г.  
В МОСКВЕ**

432

млн кв. м

**АРЕНДОВАНО И  
КУПЛЕНО В 2016 Г.  
В ДРУГИХ РЕГИОНАХ**

Арендатор/Покупатель	Проект	Регион	Вид сделки	Общая площадь, тыс. кв. м
Auchan	Индустриальный парк Южные врата	Москва	Продажа	138,0
SLG	Adidas - Чехов	Москва	Аренда	59,8
O'Key	Логопарк Север 2	Москва	Аренда	59,6
X5 Retail Group	ПЛГ Сибирский	Новосибирск	Аренда	52,3
Hoff	Индустриальный парк Северное Домодедово	Москва	Аренда	50,0
Castorama	ПНК – Чехов III	Москва	Аренда	40,1
Эльдорадо	А Плюс Девелопмент	Казань	Продажа	36,3
BMW	ПНК - Бекасово	Москва	Аренда	34,3
ЛУДИНГ	Логистический парк Крекшино	Москва	Аренда	30,4
Auchan	Самаратрансавто	Самара	Аренда	25,4

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		
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Среднегодовой курс доллара, RUB/USD	24,9	31,8	30,4	29,4	31,1	31,9	38,6	61,3	67,1	61,7	59,8	58,0
ОФИСЫ, МОСКВА												
Совокупные площади класса А на к. п-да, тыс.кв.м	1 326	1 729	2 021	2 318	2 536	2 684	3 416	3 821	3 972	4 119	4 244	4 344
Совокупные площади классов В+ и В- на к. п-да, тыс.кв.м	8 277	9 158	9 781	10 167	10 515	11 227	11 838	12 132	12 375	12 523	12 648	12 748
Строительство за период, класс А, тыс.кв.м	331	403	292	297	219	225	714	327	150	225	125	100
Строительство за период, классы В+ и В-, тыс.кв.м	1 768	881	623	386	348	674	693	394	250	150	125	100
Доля свободных площадей, класс А	12,8%	23,6%	22,5%	16,8%	14,6%	17,6%	23,8%	31,1%	25,0%	23,7%	22,0%	19,5%
Доля свободных площадей, класс В+ и В-	6,1%	11,1%	10,4%	8,9%	9,1%	9,8%	10,8%	14,4%	15,9%	15,5%	14,0%	12,5%
Сумма сделок за период, класс А, тыс.кв.м	456	183	388	638	459	361	324	427	726	350	450	550
Сумма сделок за период, классы В+и В-, тыс.кв.м	1 237	558	911	1 224	1 398	1 205	937	872	918	900	1 000	1 100
Ставка аренды, класс А, долл. за кв.м в год	\$1 092	\$729	\$645	\$733	\$790	\$867	\$772	\$549	\$459	\$500	\$550	\$640
Ставка аренды, классы В+ и В-, руб. за кв.м в год	20 240	16 141	12 671	13 370	14 624	17 041	18 699	17 820	15 728	16 000	17 500	19 000
Ставка капитализации прайм	12,00%	13,00%	9,00%	8,50%	8,75%	8,50%	11,00%	10,50%	10,50%	10,00%	9,00%	8,75%
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, МОСКВА												
Совокупные площади качественных ТЦ на к. п-да, тыс.кв.м	2 091	2 607	2 973	3 158	3 308	3 480	4 133	4 565	4 914	5 144	5 244	5 544
Строительство за период, тыс.кв.м	431	517	365	185	150	173	653	432	349	230	100	300
Доля свободных площадей (прайм)	3,0%	5,0%	2,1%	0,4%	0,5%	1,2%	1,5%	2,0%	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%
Индикатор арендной ставки (прайм), руб. за кв.м в год*	99 480	87 368	88 102	105 804	114 959	121 258	127 380	159 432	145 000	150 000	160 000	180 000
(до 2016 года ставка номинировалась в долл. США с оплатой по курсу ЦБ)					0,09	0,05	0,05	0,2516	-0,09			
Ставка капитализации (прайм)	12,00%	13,00%	10,00%	9,25%	9,50%	9,00%	11,00%	11,00%	11,00%	10,50%	9,50%	9,25%

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										FORECAST/ПРОГНОЗ		
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
СКЛАДЫ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН												
Совокупные площади класса А на к. п-да, тыс.кв.м	3 723	4 352	4 676	4 933	5 598	6 456	7 852	8 669	9 501	9 841	10 341	10 941
Совокупные площади класса В на к. п-да, тыс.кв.м	2 060	2 109	2 157	2 264	2 317	2 409	2 688	2 690	2 715	2 735	2 755	2 775
Строительство, класс А, за период, тыс.кв.м	594	629	324	257	664	858	1 396	817	846	340	500	600
Доля свободных площадей, класс А	2,0%	10,5%	8,0%	1,0%	1,0%	1,5%	7,0%	10,0%	10,0%	9,5%	8,0%	7,0%
Ставка аренды, класс А, руб. за кв.м в год	3 482	3 336	3 342	3 968	4 194	4 308	4 500	4 150	3 650	3 650	4 100	4 300
Ставка аренды, класс В, руб. за кв.м в год	3 109	2 859	2 795	3 821	4 039	4 148	4 000	3 800	3 400	3 600	3 800	3 900
Ставка капитализации прайм	13,00%	14,00%	10,50%	10,50%	11,50%	11,00%	13,00%	12,75%	12,75%	12,00%	11,00%	10,75%
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК												
Всего, млн долл	5 798	2 256	3 994	7 657	7 458	8 066	4 309	2 828	4 826	4 500	5 000	5 000
Офисы, млн долл	3 149	1 998	3 282	3 432	2 854	3 517	2 230	1 198	3 113			
Торговая недвижимость, млн. долл	2 029	30	459	1 767	2 585	2 798	639	731	616			
Склады, млн. долл	110		81	1 080	660	1 395	363	584	287			
Прочее, млн. долл	510	228	172	1 379	1 358	355	1 076	315	810			

\* 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.

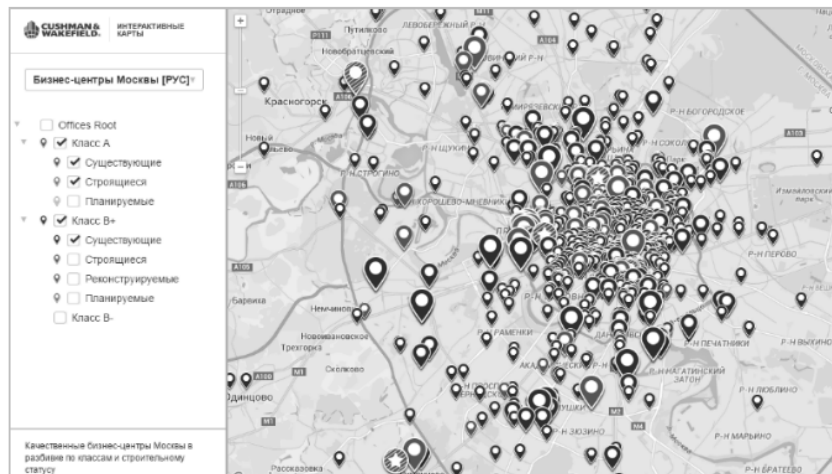
CUSHMAN & WAKEFIELD РОССИЯ

## ИНТЕРАКТИВНЫЕ КАРТЫ



**ИНТЕРАКТИВНЫЕ КАРТЫ  
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И  
ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

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



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

## 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