



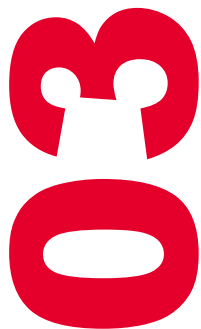
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | РОССИЯ

# #MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield

---

**I КВАРТАЛ 2016**

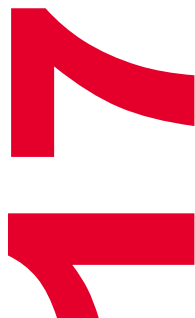


## РАЗДЕЛ 1 ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

---

Макроэкономический  
прогноз и основные факторы  
и тенденции

- 03** | Прогноз
- 04** | Регулирование
- 05** | Макроэкономика
- 12** | Рынки капитала



## РАЗДЕЛ 2 КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

---

Анализ сегментов  
коммерческой недвижимости

- 17** | Офисная недвижимость
- 28** | Торговая недвижимость
- 40** | Складская недвижимость



## РАЗДЕЛ 3 ПРИЛОЖЕНИЯ

---

Индикаторы и справочные  
данные

- 47** | Индикаторы рынка
- 49** | Условия аренды



## РАЗДЕЛ 4 НАША КОМАНДА

---

Контактная информация  
команды отдела  
Исследований рынка  
российского офиса  
Cushman & Wakefield

# СТАГФЛЯЦИЯ

Российская экономика вошла в фазу стагфляции, когда даже укрепление рубля против мировых валют не способствует снижению темпов инфляции. На фоне умеренной деловой активности основной зоной риска остается потребительский рынок, где снижение доходов и адаптационные стратегии населения приводят к спаду продаж.

## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК – ВТОРАЯ ВОЛНА КРИЗИСА

**В КОНЦЕ ПЕРВОГО КВАРТАЛА БИЗНЕС В ЦЕЛОМ АДАПТИРОВАЛСЯ К НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ ЗА СЧЕТ СНИЖЕНИЯ ИЗДЕРЖЕК, ОПТИМИЗАЦИИ ОБЪЕМОВ И Т.Д.**

Мы ожидаем во втором квартале низкую деловую активность и относительно стабильные индикаторы рынка недвижимости (ставки, объемы сделок).

Многое указывает на то, что дно рынка близко, однако состояние потребительского рынка остается основным фактором риска.

Социологи предупреждают, что российское население в массе выбирает консервативные адаптационные стратегии – снижение потребления вместо попыток компенсировать выпадающие доходы. 72% домохозяйств сегодня не имеют никаких сбережений. В дополнение к этому формируется очередной виток роста цен на потребительские товары, который в этот раз ударит не по среднему классу, а по наименее обеспеченным слоям населения.

# РЕГУЛИРОВАНИЕ

Попытка Минторга запретить арендные ставки в иностранной валюте натолкнулась на серьезное сопротивление. В этой связи ведомство решило перейти к рекомендательным мерам.

В совокупности с отменой судебного решения о переводе арендной ставки компании Вымпелком в рубли, можно предположить, что насильственная дедолларизация не стоит более на повестке дня.

## НАСИЛЬСТВЕННАЯ ДЕДОЛЛАРИЗАЦИЯ ОТМЕНЯЕТСЯ

Снижение ставки налога на недвижимость до 1,3% от кадастровой стоимости в Москве говорит о том, что власти обеспокоены состоянием дел в отрасли, однако до стимулирования экономики пока еще далеко.

Московские власти сегодня с одной стороны пытаются создать благоприятную среду для горожан, а с другой всячески борются с проявлениями неорганизованной городской жизни в диапазоне от несетевого ритейла (т.н. «ночь длинных ковшей») до фактического запрета уличных музыкантов. Это создает возможности для перетекания части общественных функций в офисные здания.

# МАКРО- ЭКОНОМИКА

Потребительский рынок сегодня остается самым слабым звеном Российской экономики. По всей видимости снижение потребления в России будет наблюдаться вплоть до 2018 года.

## РОСТ ВВП

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-2,4%	0,8 %	1,8%	2,1%



OXFORD  
ECONOMICS



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

## ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

### ДЕФИЦИТ БЮДЖЕТА (% ОТ ВВП)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-4,6%	-3,9%	-1,8%	-0,4%

### КУРС ВАЛЮТ (РУБ/USD)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
67,4	61,7	57,1	56,7

### ЛИЧНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-4,2%	-0,7%	2,2%	3,8%

### ИНФЛЯЦИЯ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
7,8%	5,6%	5,2%	4,6%

### РЕАЛЬНАЯ ЗАРПЛАТА\*

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-2,9%	1,7 %	2,1%	2,0%

Источники: Oxford Economics (02.2016), Минэкономразвития (03.2016)\*

## КРАТКИЙ ОБЗОР

# 2016 – ВТОРОЙ ГОД РЕЦЕССИИ. ГЛУБИНА ПАДЕНИЯ ПОКА НЕ ОЧЕВИДНА, НО ВЛАСТИ ДЕМОНСТРИРУЮТ ОПТИМИЗМ.

# -2,4%

Падение ВВП в 2016 г.

По версии  
**Oxford Economics**

# -0,3 %

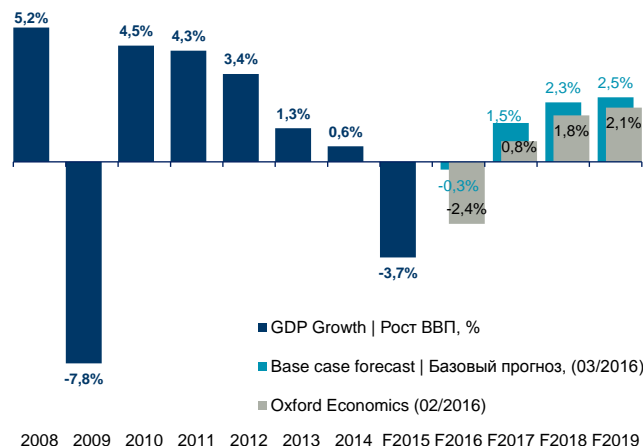
Падение ВВП в 2016г.

По версии  
**Минэкономразвития**

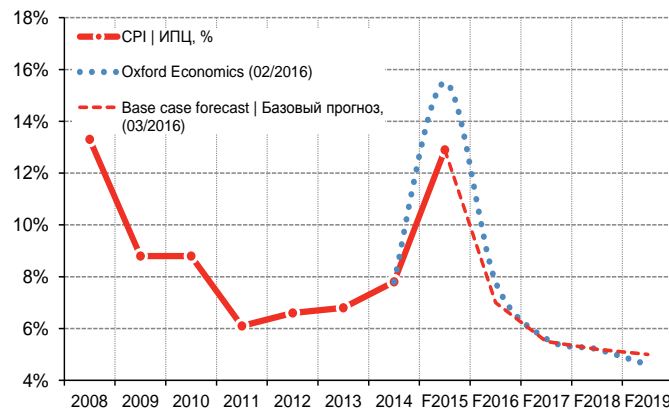
Признаком того, что экономика страны пока не нащупала дно является тот факт, что макроэкономисты продолжают пересматривать прогнозы в сторону ухудшения. Несмотря на то, что масштаб пересмотра снижается, вызывает беспокойство разрыв между оценками официальных органов и независимых аналитиков.

Так, например, Минэкономразвития ожидает, что падение в 2016 г. составит -0,3%, а потом будет достаточно резкое восстановление, а Oxford Economics предполагает падение на -2,4% в 2016 г. и восстановление только к 2018 г. Даже оценки инфляции в 2015 г. разнятся – 15,5% против официальных 12,9%.

## ПРОГНОЗ РОСТА ВВП



## ИНФЛЯЦИЯ



## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК – ГЛАВНЫЙ ФАКТОР РИСКА В 2016 Г.

Доля людей, имеющих сбережения, за последние 3 года снизилась с 72% до 27% ([Ромир](#)).  
Фактически, ресурс по компенсации выпадающих доходов практически исчерпан.

# -9,4%

В 2015 году

**Падение частного  
потребления**

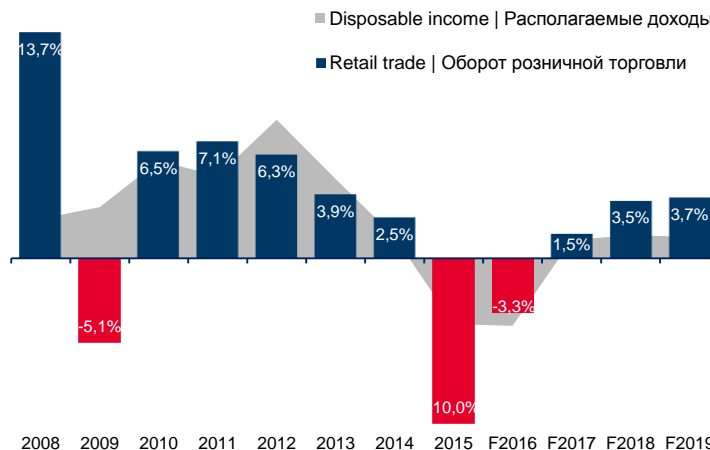
# -0,4%

В 2015 году

**Падение  
государственного  
потребления**

Источник: Oxford Economics

## ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ



Источник: Минэкономразвития (03.2016)

Во втором квартале основным риском будет возможное резкое снижение спроса в ритейле. К концу первого квартала ресурсы для компенсации выпадающих доходов практически исчерпаны. В этой связи даже укрепление рубля играет против потребителя, обесценивая его долларовые накопления.

Другой проблемой является адаптационная модель населения, которое, не имея особых возможностей и желания для дополнительного приработка, будет рассчитывать на помощь со стороны государства.

Oxford Economics полагает, что снижение частного потребления продлится вплоть до 2018 года. Три года рецессии на потребительском рынке приведут к структурным изменениям в секторе, снижению качества сервиса и восстановлению архаичных форм торговли.

## БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ СНИЖАЕТСЯ, ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ РАСТЕТ

В декабре 2015 года было отмечено снижение текущей задолженности. Это означает, что россияне значительно снизили новогодние траты. В феврале снижение роста суммы выданных кредитов ускорилось.

# 38%

Доля ипотечных кредитов

В общем объеме задолженности

# 189

Тысяч рублей

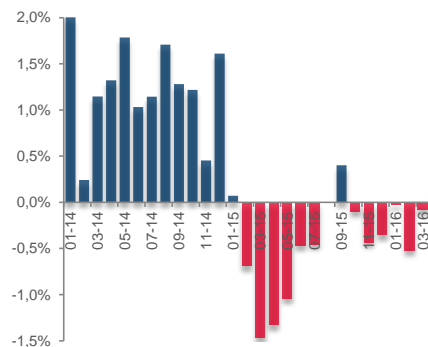
**СРЕДНЯЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ДОМОХОЗЯЙСТВА**

На фоне снижения общего объема кредитования населения продолжается рост объемов ипотечного кредитования. За последние 3 года доля ипотеки в общем объеме задолженности домохозяйств выросла с 25% до 37%. Основным стимулом для роста ипотеки является программа государственной поддержки.

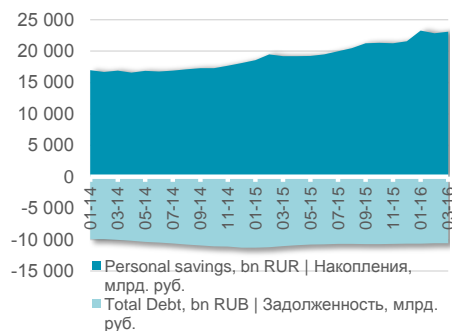
Фактическое снижение цен на жилье повышает доступность покупки квартир даже на фоне снижения доходов населения. Граждане рассматривают этот период как окно возможностей для решения жилищной проблемы. Тем не менее, рост долгосрочных обязательств создает риск формирования «новой бедности» – недостатка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

## ПОКАЗАТЕЛИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

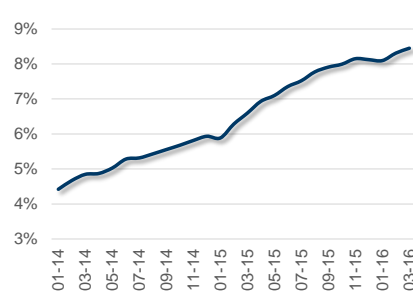
### Динамика текущей задолженности



### Накопления и задолженность



### Доля просроченной задолженности



## БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

# СТРОИТЕЛЬНЫЙ СЕКТОР ПОД ДАВЛЕНИЕМ

**20%**

Кредитов на  
строительство  
**ПРОСРОЧЕНО**

**7%**

Доля  
просроченных  
кредитов

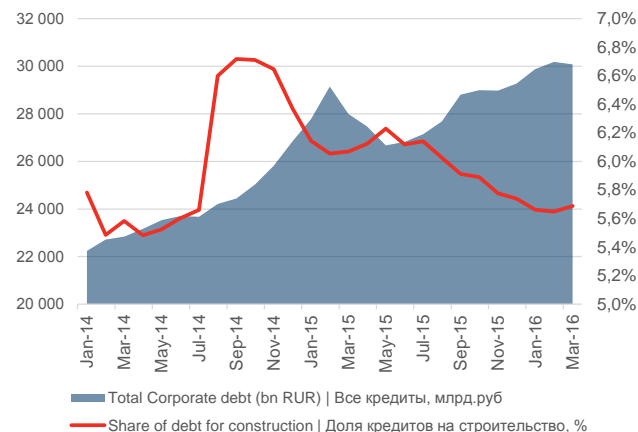
**В ЦЕЛОМ, ПО  
ЭКОНОМИКЕ**

С середины 2015 г. кредитование строительства стагнирует. Незначительное снижение объемов выданных отрасли рублевых кредитов компенсируется столь же незначительным ростом валютных заимствований.

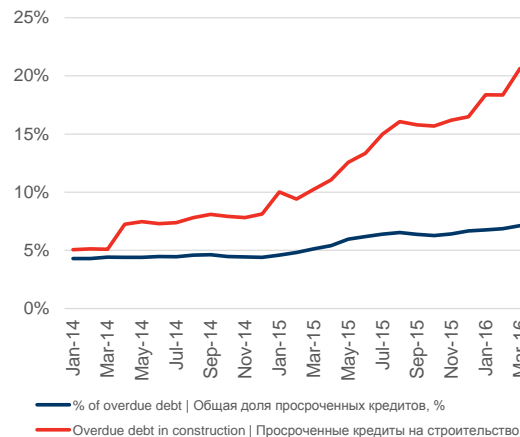
В целом же по экономике, рост кредитования в номинальном рублевом исчислении возобновился.

Вопреки ожиданиям, доля просроченных рублевых кредитов, выданных на строительство, составляет 23%, в то время как валютные кредиты обслуживаются хорошо и доля просрочки составляет лишь 4%. Скорее всего это объясняется проблемами у нескольких крупных рублевых заемщиков.

## КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ И СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА



## ПРОСРОЧЕННЫЕ КРЕДИТЫ



## ВАЛЮТА

# ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РОССИЙСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАВИСИТ ОТ ТЕМПОВ ИНФЛЯЦИИ

Даже несмотря на девальвацию 2015-2016 гг. покупательская способность доллара в России на сегодняшний день ниже, чем в 2004 г.

# 37%

Составила  
инфляция доллара  
в России

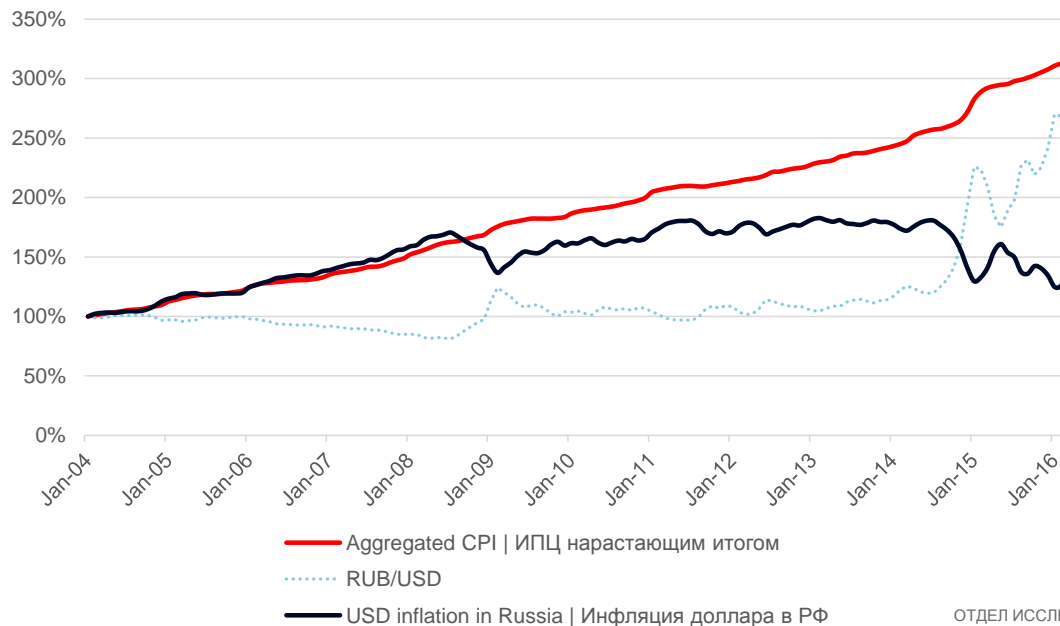
с ЯНВАРЯ 2004 г.

# 22

Рубля в ценах 2004 г.

СТОИЛ ДОЛЛАР В  
МАРТЕ 2016

Рублевая и «Долларовая» инфляция в России



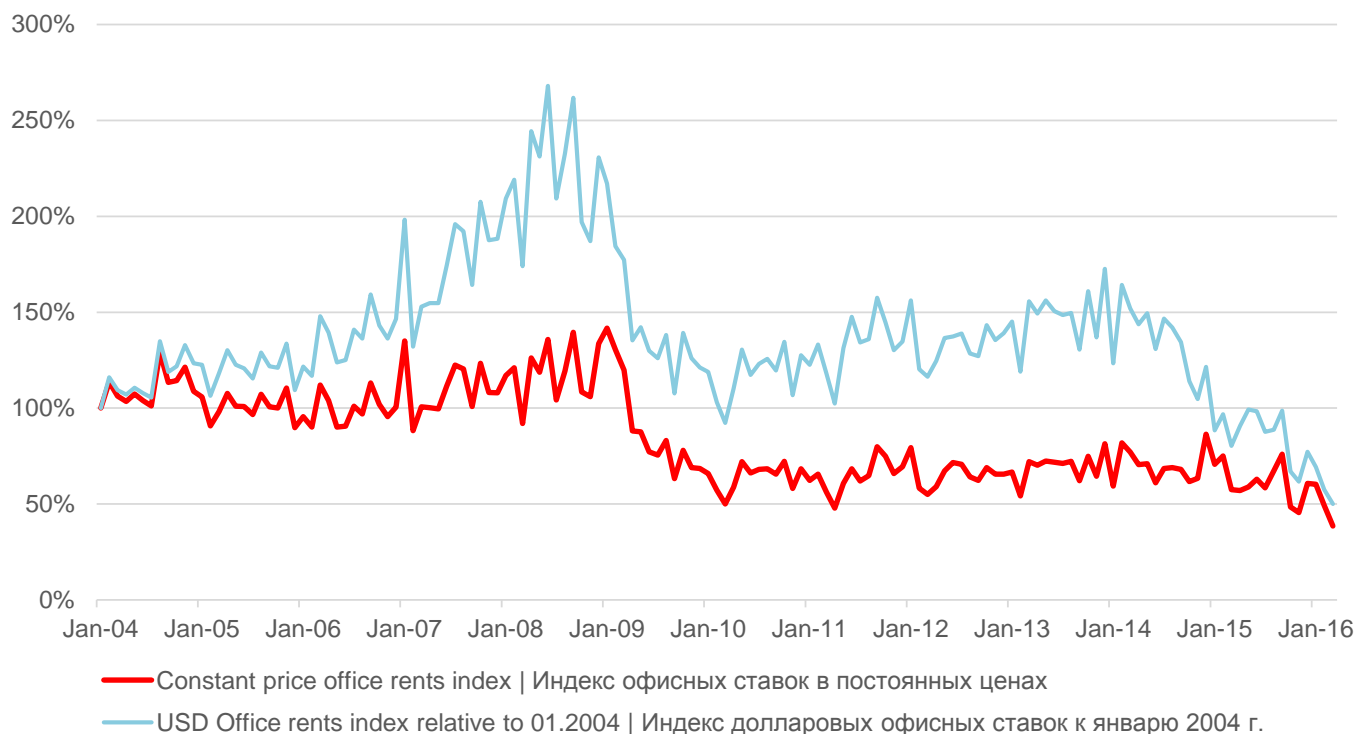
## ВАЛЮТА

# НЕСМОТРЯ НА СИЛЬНОЕ ПАДЕНИЕ НОМИНАЛЬНЫХ СТАВОК В РЕАЛЬНОМ ИСЧИСЛЕНИИ КОРРЕКЦИЯ НЕЗНАЧИТЕЛЬНА

*Арендные ставки на офисы в Москве в постоянных ценах достигли исторического минимума в Марте 2016 г.*

**Опережающие темпы роста номинальных валютных ставок определяют инвестиционную привлекательность рынка недвижимости. При окончательном переходе на рубли отрасли придется искать новую инвестиционную идею.**

Индексы арендных ставок на офисы в Москве в текущих ценах и в постоянных ценах



# РЫНКИ КАПИТАЛА

Суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость России в I кв. 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

**IV КВ. 2015 Г.**

**10,50%**

**I КВ. 2016 Г.**

**10,50%**

### ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

**IV КВ. 2015 Г.**

**11,00%**

**I КВ. 2016 Г.**

**11,00%**

### СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ

**IV КВ. 2015 Г.**

**12,75%**

**I КВ. 2016 Г.**

**12,75%**

Источник: Cushman & Wakefield

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

# СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ

**10,5%**

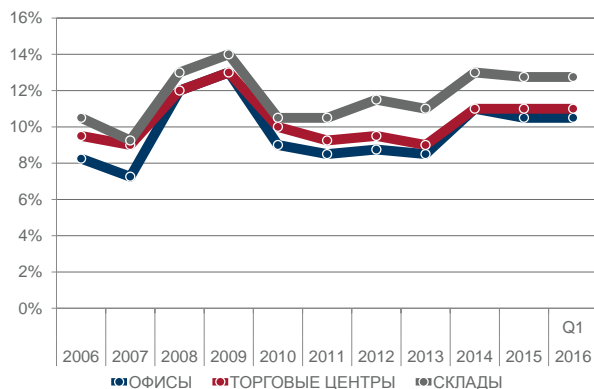
**СТАВКА  
КАПИТАЛИЗАЦИИ  
ДЛЯ ОФИСНЫХ  
ОБЪЕКТОВ**

**11,0%**

**КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА  
ЦБ РФ**

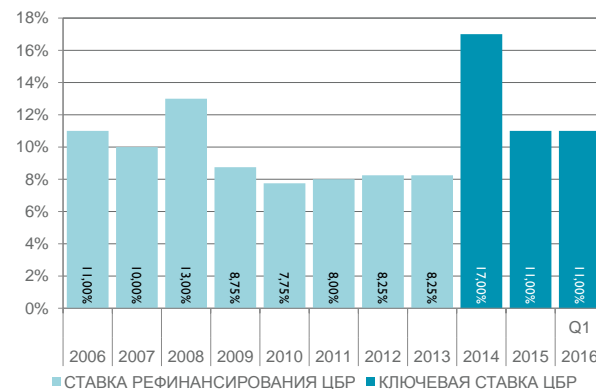
В I кв. 2016 г. мы оставили неизменной оценку ставок капитализации. Указанные ставки применимы к объектам с долларовым денежным потоком. В I кв. 2016 г. арендаторы продолжили выдавливать объекты в рублёвую зону. По сравнению с IV кв. 2015 г. суммарный объём рублёвых сделок увеличился.

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ



В марте 2016 г. Банк России принял решение в очередной раз сохранить ключевую ставку на уровне 11,00% годовых. Предыдущее изменение ключевой ставки имело место в июне 2015 г. Тогда ставка была понижена на 0,50 пп до 11,00%. При устойчивом замедлении инфляции регулятор обещает вернуться к пересмотру ключевой ставки в сторону понижения.

## КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА ЦБ РФ, СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ



## ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ

# РЫНОК БУКСУЕТ В ОЖИДАНИИ

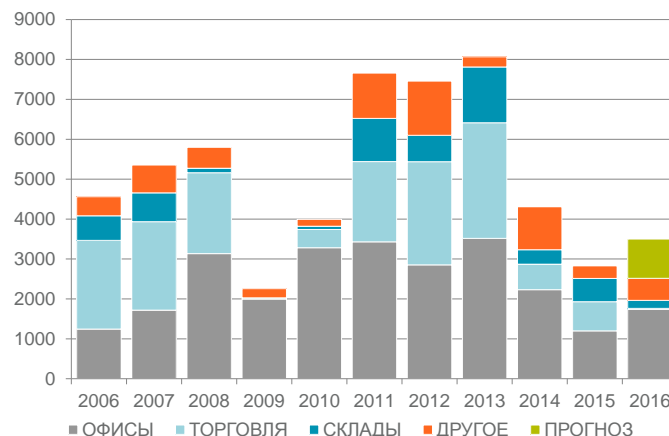
Отсутствие плохих новостей – лучшая новость.

# 3,5

млрд долл. США

**ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЁМ  
ИНВЕСТИЦИЙ  
В 2016 Г.**

**ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ, МЛН ДОЛЛ. США**



Суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость России в I кв. 2016 г. составил 2,5 млрд долл. США. Большие объёмы были зафиксированы лишь в II кв. 2012 г. и I кв. 2013 г. Произошедшее объясняется переносом сроков закрытия сделок. Потенциальные покупатели офисных площадей считают цену продавцов завышенной. Последние же не желают уступать. Остающаяся реальной угрозой роста доли вакантных площадей в торговых центрах и режим экономии, ставший новой моделью поведения покупателей, делают объекты торговой недвижимости непривлекательными в глазах инвесторов. Наиболее предсказуемым сегментом остаётся складская недвижимость. Участники рынка полагают, что прохождение рынком минимума – дело ближайших месяцев, что воспринимается как предпосылка роста. Мы пересматриваем наш прогноз на 2016 г., увеличив его до 3,5 млрд долл.

## СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

# СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ НЕ ПРЕТЕРПЕЛА ПРИНЦИПИАЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ

Интерес к офисным объектам сохраняется; к складским – скромный; к торговым – практически отсутствует.

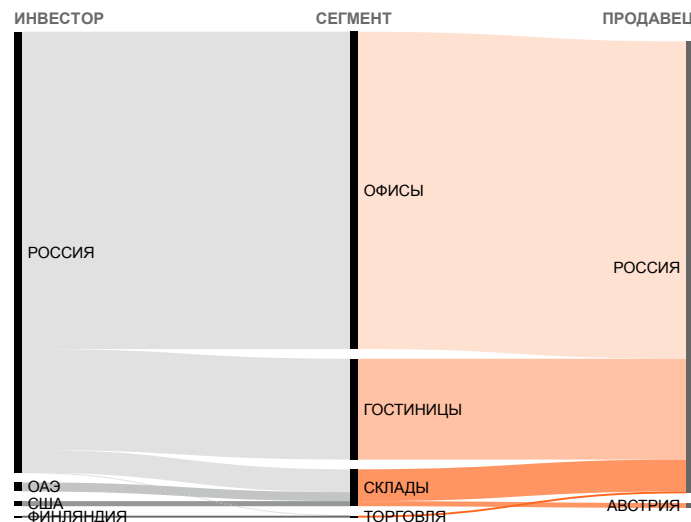
# 1739

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

# 23

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

## ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ



В I кв. 2016 г. иностранные компании воздерживались от активного инвестирования. Однако следует упомянуть выход на рынок Mubadala из ОАЭ (хотя и весьма скромный – 50 млн долл. США). Львиную долю всех инвестиций составили покупки местных компаний – 2,43 млрд долл. США, большая часть которых – 1,74 млрд долл. США – инвестиции в офисный сегмент. 1,47 млрд долл. США были потрачены местными компаниями на приобретение офисной недвижимости для собственных нужд. Инвестиции в торговую недвижимость практически отсутствовали.

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ

**СУММА ПЯТИ КРУПНЕЙШИХ СДЕЛОК I КВ. 2016 Г.  
– 2,3 МЛРД ДОЛЛ. США**

**1140**

*млн долл. США*

**КРУПНЕЙШАЯ  
СДЕЛКА**

СЕГМЕНТ	КВАРТАЛ	ОБЪЕКТ	ИНВЕСТИТОР	СУММА, МЛН ДОЛЛ. США
ОФИСЫ	Q1	ЭВОЛЮЦИЯ	ТРАНСНЕФТЬ	1140
ОФИСЫ	Q1	ЕВРАЗИЯ	ВТБ	300
ОФИСЫ	Q1	АВРОРА БИЗНЕС-ПАРК	О1 ПРОПЕРТИЗ	250
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

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Вслед за не самым успешным 2015 годом, 1 квартал 2016г. продолжает негативную динамику. Мы ожидаем в 2016 году стабильно низких показателей рынка.

## СТАВКИ АРЕНДЫ

КЛАСС А	КЛАСС В	КЛАССЫ А и В
\$433	\$193	\$249

## ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

**16**

МЛН КВ. М

ОБЩИЙ ОБЪЕМ  
ОФИСОВ

**3,1**

МЛН КВ. М  
ПЛОЩАДЬ СВОБОДНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ

**19,3%**

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

**63 000** КВ. М

## ПОГЛОЩЕНИЕ

**-21 500** КВ. М

## ОБЩИЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК

**360 000** КВ. М

Источник: Cushman & Wakefield

## ПОГЛОЩЕНИЕ

# ГОД НАЧАЛСЯ С ОТРИЦАТЕЛЬНОГО ПОГЛОЩЕНИЯ

**-21**

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

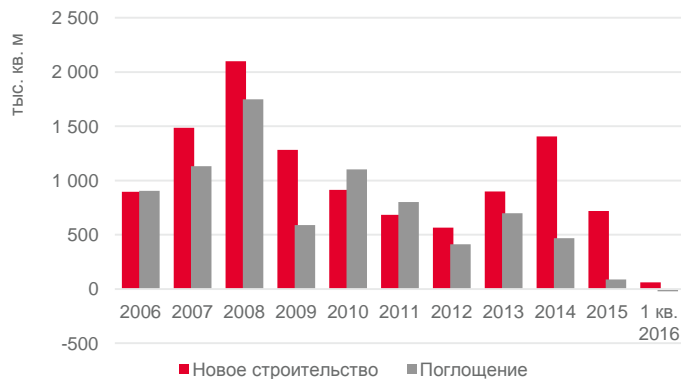
тыс. кв. м

**-210**

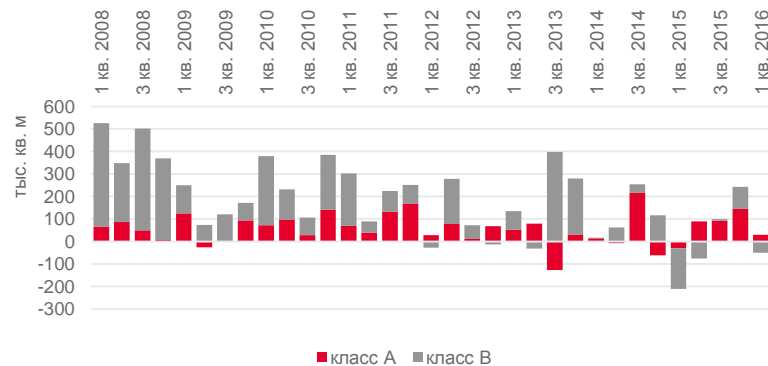
**ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ  
В 1 КВ. 2015 г.**

тыс. кв. м

## ПОГЛОЩЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



## ПОГЛОЩЕНИЕ ПО КЛАССАМ, ПО КВАРТАЛАМ



Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС

## ОБЪЕМ ОБОРОТА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НЕ УМЕНЬШИЛСЯ

# 405

новых сделок

# +70%

**ОБЪЕМ ОБОРОТА В 1 КВ.  
2016г. ПО СРАВНЕНИЮ С  
ПОКАЗАТЕЛЕМ 1 КВ. 2015  
ГОДА**

### КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ В 1 КВ. 2016 ГОДА

КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЗДАНИЕ	КЛАСС / СУБРЫНОК
ВТБ	93 878 кв. м	Евразия	A / Центральный
Правительство Москвы	31 860 кв. м	ОКО	A / Центральный
Philip Morris	4 784 кв. м	Кунцево Плаза	A / Окраины
Русатом Оверсиз	3 010 кв. м	Симонов Плаза	B+ / Окраины
Tele2	2 208 кв. м	Водный	A / Окраины
ИНТРЭК	2 068 кв. м	ЦМТ-3	A / Центральный

Общий объем арендованных и купленных для собственного использования офисных помещений в 1 квартале 2016 года остался на уровне предыдущего квартала, составив примерно 360 тыс. кв. м. Прирост показателя на 70% относительно аналогичного показателя предыдущего года является эффектом низкой базы.

При этом показатель поглощения был отрицательным, примерно -21 тыс. кв. м.

Отрицательный объем поглощения обычно связан с традиционно низкой деловой активностью в начале года и не является явным показателем ухудшения ситуации, особенно на фоне достаточно высокой активности компаний на рынке.

Низкий объем нового строительства офисов в Москве позволяет поддерживать баланс спроса и предложения и определяет стабильность на рынке.

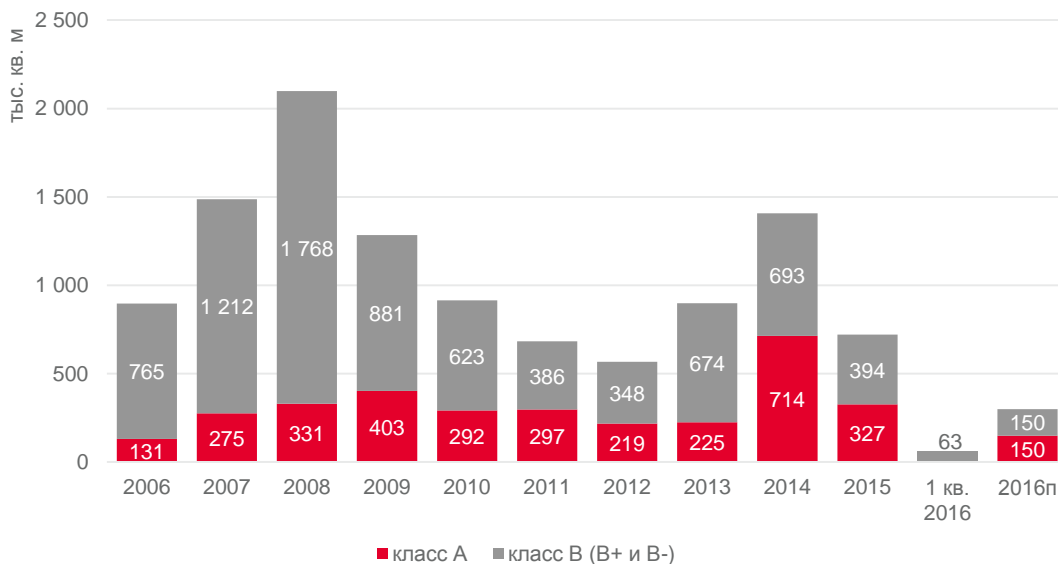
*Источник: Cushman & Wakefield*

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

# СТРОИТЕЛЬНАЯ АКТИВНОСТЬ СНИЗИЛАСЬ

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

## ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КЛАССАМ



В 1 квартале 2016 года не было введено в эксплуатацию ни одного объекта класса А. Все 63 тыс. кв. м - это бизнес-центры класса В расположенные вне центра города.

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.

Абсолютное большинство объектов, которые будут построены в 2016 и 2017 годах, изначально планировались к вводу в 2015 г.

Источник: Cushman & Wakefield

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

# КАЖДЫЙ ПЯТЫЙ КВАДРАТНЫЙ МЕТР ОФИСОВ ПО-ПРЕЖНЕМУ ВАКАНТЕН

Такая ситуация сохранится до конца года.

**19,3**

%  
**ДОЛЯ СВОБОДНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ В 1 КВ.  
2016 ГОДА**

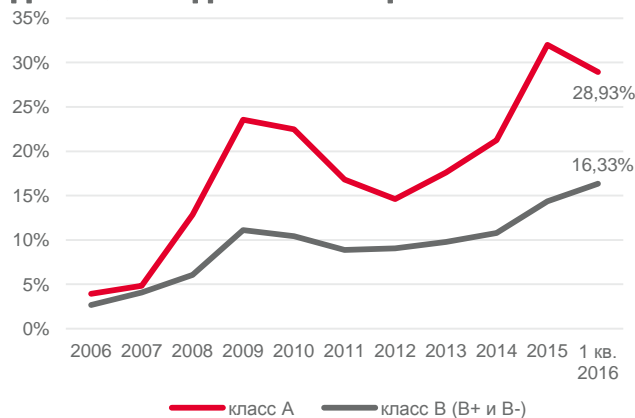
**3,1**

млн кв. м  
**ПЛОЩАДЬ  
СВОБОДНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ**

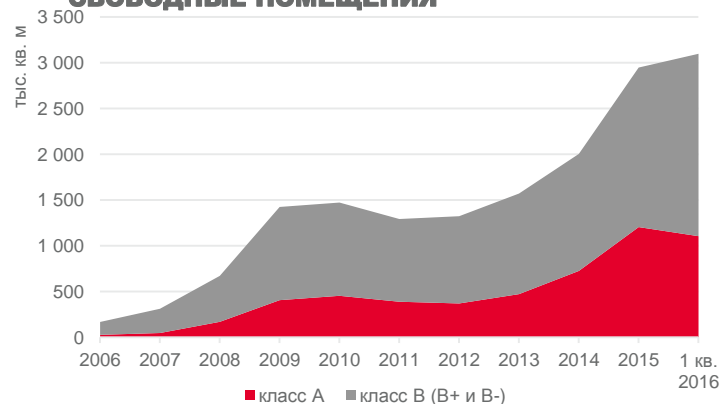
С начала ухудшения экономической ситуации уровень вакансий на офисном рынке Москвы увеличивался каждый месяц. В конце 2015 года средний показатель по классам А и В вплотную приблизился к 20% и его рост остановился. Такие показатели были зафиксированы впервые в истории московского рынка офисной недвижимости.

Учитывая достаточно низкий объем ввода в эксплуатацию офисных помещений, мы ожидаем сохранения уровня индекса близкого к текущему на протяжении всего 2016 года и не ожидаем значительного увеличения объемов вакантных помещений в следующем году. Однако значительного снижения уровня вакансий в ближайшие 2-3 года скорее всего не произойдет.

## ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



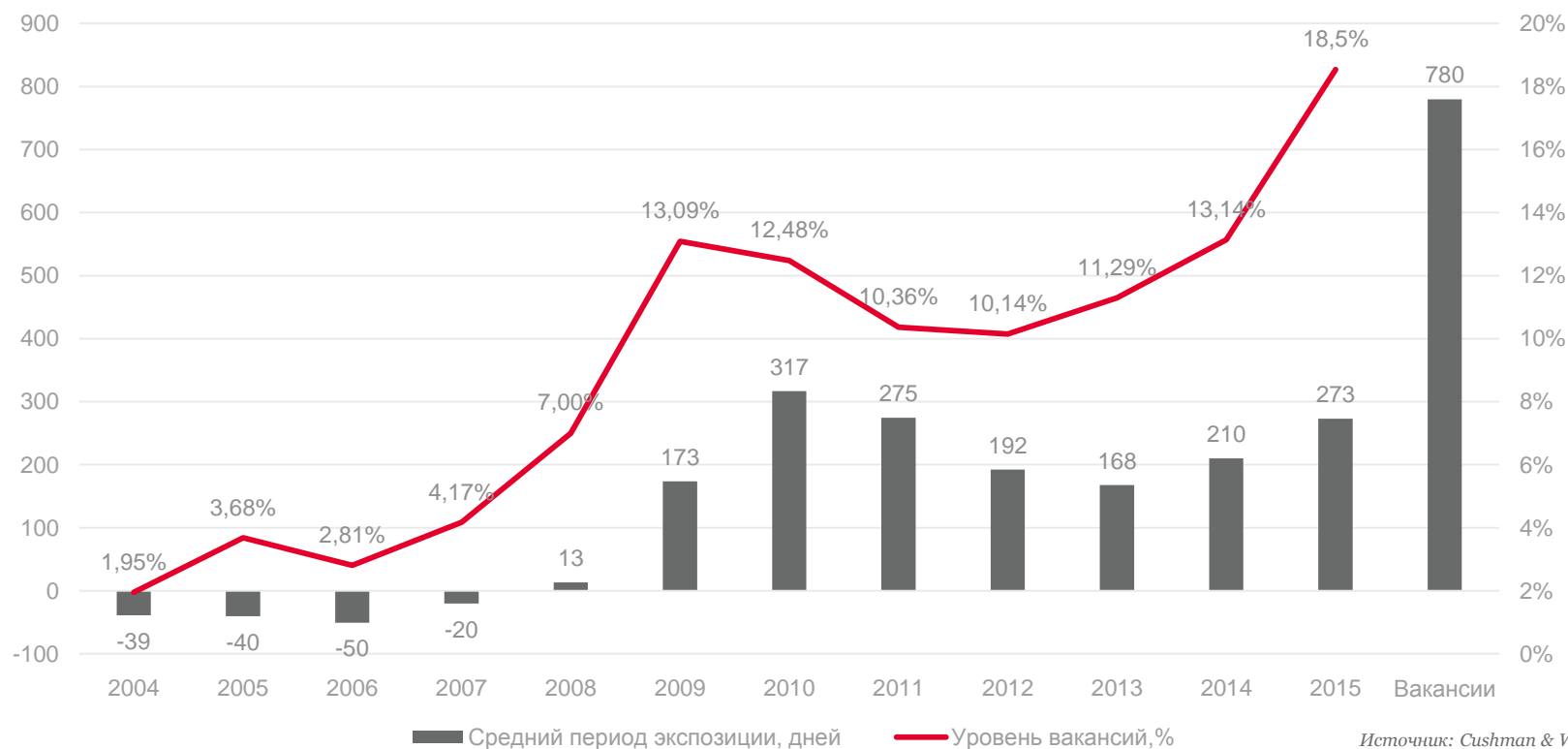
## СВОБОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Источник: Cushman & Wakefield

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

# НЕКОТОРЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ИЩУТ РЕЗИДЕНТОВ БОЛЕЕ 3 ЛЕТ



СТАВКИ АРЕНДЫ  
**ДЕДОЛЛАРИЗАЦИЯ**



## СТАВКИ АРЕНДЫ

# СТАВКИ АРЕНДЫ\* В ДОЛЛАРОВОМ ИСЧИСЛЕНИИ ПРОДОЛЖАЮТ БИТЬ АНТИРЕКОРДЫ

# 94

%

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

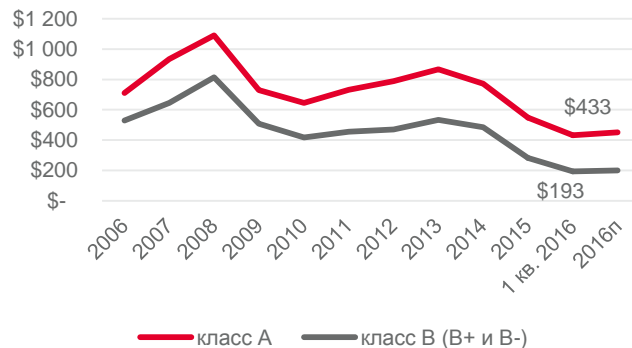
*\*Здесь и далее ставки аренды  
указаны без операционных  
расходов и НДС*

В 1 квартале 2016 г. долларовые эквиваленты ставок снова обновили исторические минимумы. Рублевые эквиваленты, как и долларовые, демонстрируют падение.

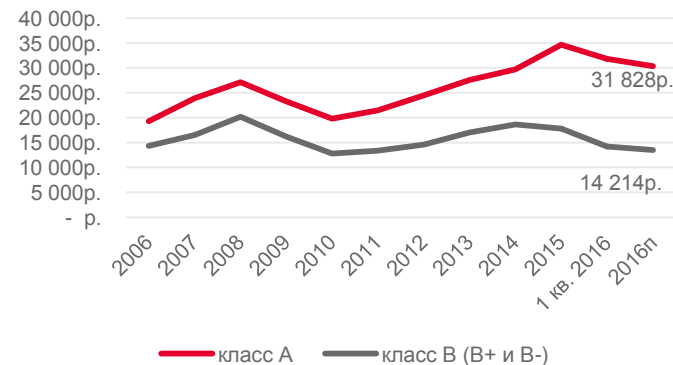
Мы ожидаем, что стабильный курс доллара в 2016 году позволит ставкам оставаться на уровне близком к текущему в течение всего года.

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

# ДОЛЛАР ОТСТУПАЕТ

433

долл. за кв. м в год

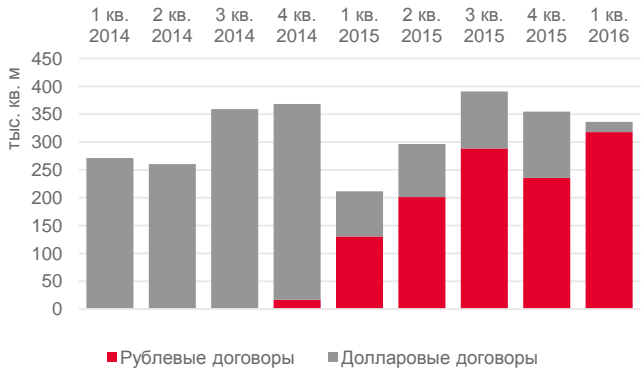
ДОЛЛАРОВЫЙ  
ЭКВИВАЛЕНТ  
ВСЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ В  
КЛАССЕ А

14 214

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
А	USD	17 433	\$564
	RUB	161 978	27 454 руб.
ВВ	USD	2 584	\$563
	RUB	175 502	14 082 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

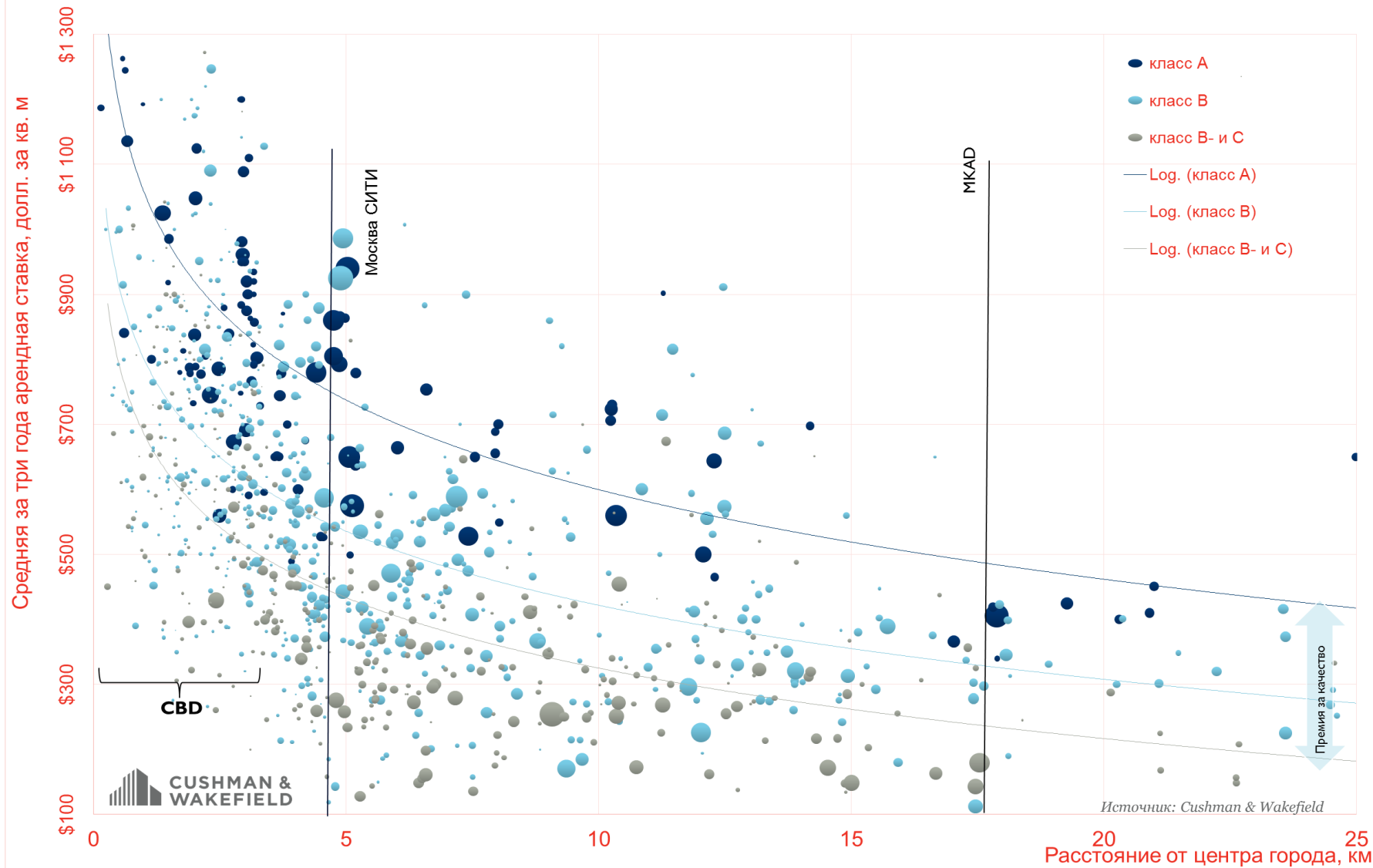
Rental rate, USD/sq m / Арендная ставка, долл. за кв. м.



Источник: Cushman & Wakefield

Deal date / Дата сделки

## ПРЕМИЯ ЗА КАЧЕСТВО И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ В МОСКВЕ



# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

На начало 2016 года рынок замедлил падение, игроки рынка отмечают относительную стабилизацию.

Основным фактором риска остаётся сужающийся потребительский рынок. С учётом продолжающегося роста цен, снижения уровня доходов и высокого уровня закредитованности населения мы ожидаем снижения потребительской активности, и как результат снижения активности арендаторов, возможен рост уровня вакансий в торговых центрах.

**12 %**

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ  
(Все торговые центры, Москва)

**145 ТЫС. РУБ.**

ПРАЙМ ИНДИКАТОР АРЕНДНОЙ СТАВКИ

**116 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

## КРАТКИЙ ОБЗОР

# ВРЕМЕННОЕ ЗАТИШЬЕ ИЛИ СТАБИЛИЗАЦИЯ?

Непредсказуемая глубина падения потребительского рынка и труднодоступность финансовых ресурсов являются основными угрозами для рынка торговой недвижимости.

- **Покупатели снижают расходы.**
- **Собственники максимизировали преференции для арендаторов.**

К концу 2015 - началу 2016гг. рынок пришёл к зыбкому равновесию в B2B секторе – стремительное падение индикаторов рынка заметно замедлилось, отражая консенсус, к которому пришли все игроки рынка в новых условиях. Тем не менее, мы не видим стабилизации базовых факторов – продолжает сжиматься потребительский рынок, финансирование остаётся труднодоступным, экономика в целом стагнирует.

Ротация арендаторов в стабилизированных торговых центрах продолжается, заметен незначительный рост вакансий, но он не носит характер массового. Торговые центры, открытые в 2014-2015гг. с высокой долей свободных площадей, постепенно заполняются, но срок экспозиции помещений заметно увеличился. Операторы очень избирательны при выборе помещений для новых открытий.

Девелоперы рассматривают преференции для арендаторов в индивидуальном порядке и в зависимости от своей бизнес модели. Наиболее уверенно чувствуют себя проекты, реализованные с привлечением рублёвых кредитов и на собственные средства.

Если в прошлом году говорили о том, что рынок девелопера превратился в рынок арендатора, то сейчас всё внимание обращено на потребителя. Снижение денежной массы, перераспределяемой между форматами и категориями операторов при консервативном сценарии может привести к росту уровня свободных площадей в торговых центрах в результате сокращения торговых точек сетевых операторов, а также открытия новых объектов в высокой долей свободных площадей. В этой ситуации активными будут оставаться крупноформатные игроки и продуктовые сети.

## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

# СНИЖЕНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ АКТИВНОСТИ НАИБОЛЕЕ ЗАМЕТНО В КРУПНЫХ ГОРОДАХ

**-3,6%**

За 1 кв. 2016г.

**Среднемесячная  
динамика  
посещаемости ТЦ  
Москвы**

**-2,5%**

За 1 кв. 2016г.

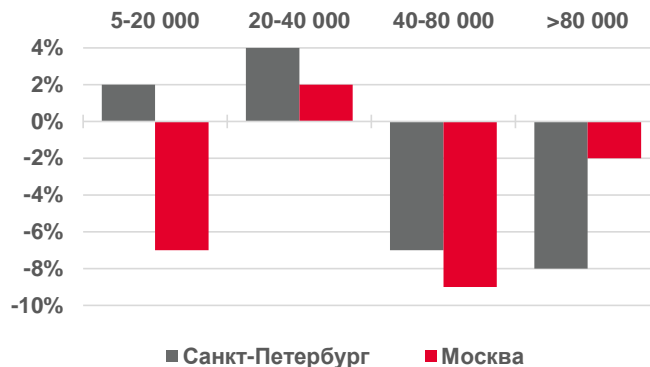
**Среднемесячная  
динамика  
посещаемости ТЦ  
Санкт-Петербурга**

Источник: Ватком,  
расчеты Cushman & Wakefield

В 1 квартале 2016 года продолжается снижение посещаемости торговых центров (тенденция отмечается с 2015 года). Наиболее устойчивым оказался районный формат торгового центра. В Санкт-Петербурге снижение посещаемости менее заметно ввиду эффекта «низкой базы».

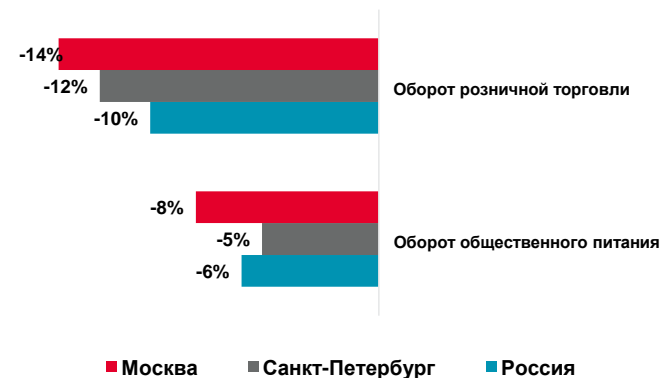
На столичном рынке изменения потребительского поведения в 2015 году оказались более ощутимыми – москвичи всегда характеризовались агрессивным характером потребления, поэтому коррекция потребительских привычек более заметна.

### ИЗМЕНЕНИЕ ПОСЕЩАЕМОСТИ ТЦ ПО РАЗМЕРУ ОБЪЕКТА (1 кв. 2016 к 1 кв. 2015)



Источник: Ватком, расчеты Cushman & Wakefield

### ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК. (2015г к 2014г.)



Источник: Росстат

## ТОРГОВЫЕ ОПЕРАТОРЫ

# НОВЫЕ ОТКРЫТИЯ ПО НОВЫМ УСЛОВИЯМ

Многие арендаторы рассматривают предложения об открытиях новых точек, но стараются минимизировать свои затраты и риски расширения сети.

### НОВЫЕ БРЕНДЫ



### НОВЫЕ МАГАЗИНЫ



Активность торговых сетей значительно ниже той, что была до 2014 года. Если девелопер заинтересован в привлечении бренда, он может дать преференции (компенсация отделки, льготный период).

Чаще всего о программах развития заявляют продуктовые сети, точки фаст-фуда / кафе / кондитерских, DIY операторы и алкомаркеты.

Продолжается тенденция создания девелоперами собственных торговых операторов (ТЦ Авиапарк создаёт собственный универмаг на 6 000 кв. м).

Некоторые операторы испытывают финансовые трудности (например, Sbarro, Moon Accessorize, Дети, ЦентрОбувь).

Люксовые бренды рапортуют об увеличении продаж и открытии новых магазинов. Среди возможных причин этого тренда - увеличение потока китайских туристов, рост курса валют при котором товары этого класса дешевле приобретать в России.

Очевидным трендом является расширение зоны развлечений в торговых центрах – крупные форматы эффективно снижают уровень вакансий, также они призваны повышать посещаемость, создавать идентичность и уникальность проекта. Меняется восприятие и подход к формированию этих зон. На место традиционных ледовых катков, боулинга, игровых автоматов приходят новые, набирающие популярность форматы: контактные зоопарки, города детских профессий, верёвочные парки, батутные центры, квесты, тематические театры, выставки и магазины товаров для хобби. В московский регион выходит очередная сеть детских игровых центров «Фиеста Парк», развивается сеть «Леонардо», в ТЦ Авиапарк открылся магазин радиоуправляемых моделей «Пилотаж» в новом формате (с тренировочными трассами и полигонами для соревнований и мастер-классов).

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА

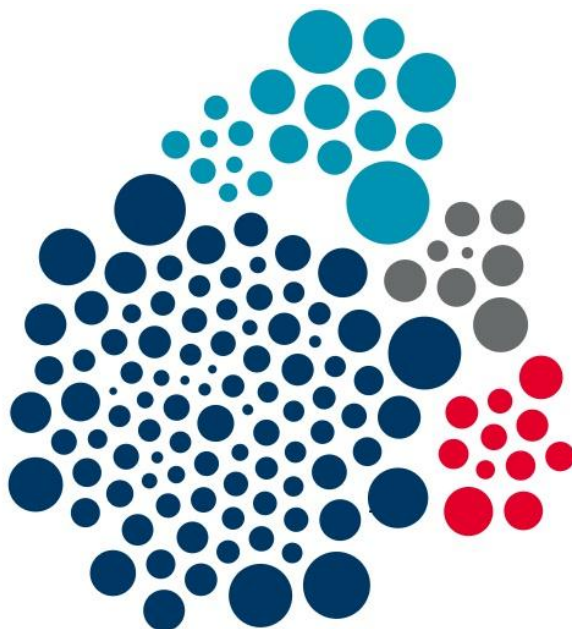
## СОХРАНЯЕТСЯ ТЕНДЕНЦИЯ К РОСТУ ВАКАНСИЙ

# 12%

*Уровень  
свободных  
площадей в  
среднем по  
рынку*

**Прогноз на  
конец 2016г: 14-15%  
Высока вероятность  
дальнейшего роста  
показателя в связи с  
открытием новых  
объектов с высокой  
долей вакантности и  
дальнейшей ротацией в  
существующих ТЦ.**

### Структура рынка и уровень свободных площадей, 1 кв. 2016 года



Доля свободных площадей\* по типам ТЦ:

- Прайм торговые центры: 2-3%
- Стабилизированные ТЦ: 7-8%
- Торговые центры, открытые в 2014-2015гг.: 25-30%
- Анонсированные к открытию в 2016г.: 35-40%

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

# ПОЧТИ ЧЕТВЕРТЬ ВСЕХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ МОСКВЫ ПОСТРОЕНА ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДВА ГОДА

# 70%

Доля  
стабилизированных  
торговых центров

# 23%

От общего количества  
торговых площадей  
построено в 2014-  
2015гг.

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 Авиапарк, Март 2015**



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 Авиапарк, Март 2016**



## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И РЕГИОНЫ

# 4 ТОРГОВЫХ ЦЕНТРА ПОСТРОЕНО В РОССИИ В I КВАРТАЛЕ

Вместе с объемами строительства снижается и средний размер торгового центра.

# 460

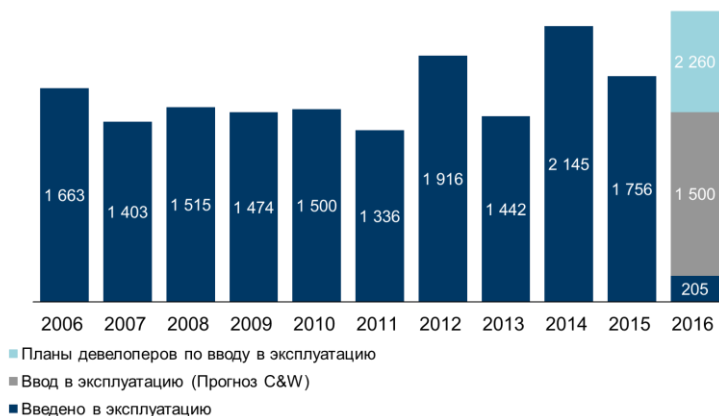
**ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ  
В РОССИИ**

# 18,6

млн. кв. м

**ТОРГОВЫХ  
ПЛОЩАДЕЙ В  
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ**

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



В первом квартале 2016 года в России было открыто 4 торговых центра общей торговой площадью 204 500 кв. м. Торговые центры продолжают открываться с низкой заполняемостью торговой галереи. Девелоперы открывают объекты в несколько очередей. Так, например, в МФК МегаГРИНН в Курске были частично открыты несколько этажей, запуск оставшейся части комплекса (включая парк развлечений, гостиницу, дворец спорта) ожидается до конца 2016 года.

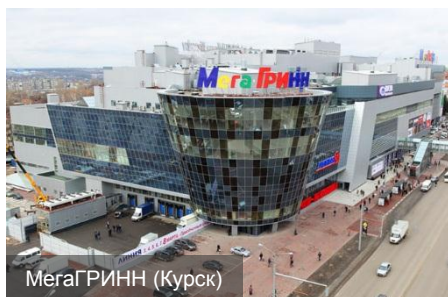
Прослеживается тенденция перехода от строительства крупномасштабных проектов к торговым объектам меньшего размера. Так, средний размер существующего торгового центра составляет 36 тыс. кв. м, строящегося в 2016 году – 31 тыс. кв. м.

50% торговых площадей, запланированных к открытию в 2016 году приходится на города с населением менее 1 млн человек.

В связи с высокой насыщенностью торговыми площадями в городах-миллионниках, четверть планируемых к вводу в этих городах площадей в 2016 году – это новые фазы существующих торговых объектов.

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. РЕГИОНЫ

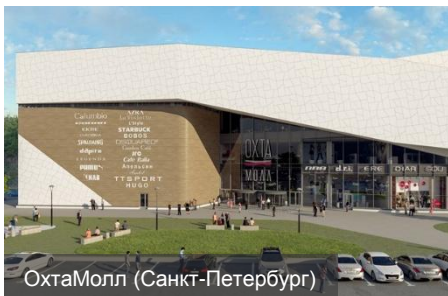
# РЕГИОНАЛЬНЫЕ РЫНКИ БОЛЕЕ ЧУВСТВИТЕЛЬНЫ К ИЗМЕНЕНИЮ СПРОСА СО СТОРОНЫ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ АРЕНДАТОРОВ



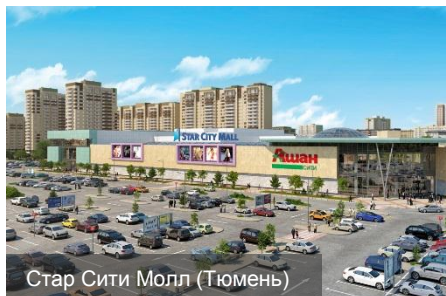
МераГРИНН (Курск)



Good\*OK (Самара)



ОхтаМолл (Санкт-Петербург)



Стар Сити Молл (Тюмень)

Потенциал абсорбции региональных рынков ниже, чем у более крупных столичных рынков Москвы и Санкт-Петербурга, поэтому ввод в эксплуатацию даже одного крупного торгового центра с низкой заполняемостью резко отражается на показателях рынка в целом. В Новосибирске после открытия ТЦ Галерея Новосибирск в конце 2014 года уровень свободных площадей в среднем по рынку вырос до 15%, но в отсутствие вывода на рынок новых крупных объектов показатель заполняемости в среднем по рынку в течение года вернулся к уровню 8-10%.

В крупных городах, где такого ощутимого ввода новых площадей в 2015 году не было, наблюдается ротация арендаторов в существующих торговых центрах, но уровень вакансий сохраняется на уровне около 10% (например, в Санкт-Петербурге, Казани, Екатеринбурге). При этом в ключевых, наиболее успешных проектах сохраняется высокая заполняемость (уровень вакансий составляет 2-3%).

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

# В I КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА В МОСКВЕ НЕ БЫЛО ОТКРЫТО НИ ОДНОГО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

## МОСКВА:

**116**

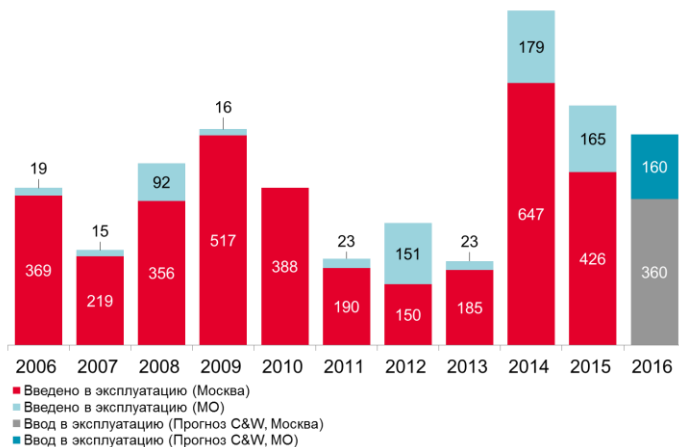
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

**4,6**

млн. кв. м

ТОРГОВЫХ  
ПЛОЩАДЕЙ В  
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

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



В Москве в первом квартале 2016 года не было открыто ни одного торгового центра. Торговый центр «Ривьера», открытие которого планировалось в марте, ожидается к вводу в эксплуатацию в апреле 2016 года.

Сроки ввода большинства проектов в Москве и Московской области отложены на 2-3 месяца. Однако мы ожидаем, что крупные проекты, такие как ТЦ Океания, ТЦ Хорошо!, Бутово Молл, вторая фаза ТЦ Метрополис, откроются до конца года.

Торговые центры будут открываться с высоким уровнем свободных помещений, несмотря на то, что количество подписанных договоров аренды обычно выше, чем количество фактически открытых магазинов. Торговые центры будут постепенно заполняться в дальнейшем.

Новые торговые центры анонсируются, однако в основном это небольшие проекты или сопутствующие торговые объекты в составе МФК или ТПУ.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И РЕГИОНЫ

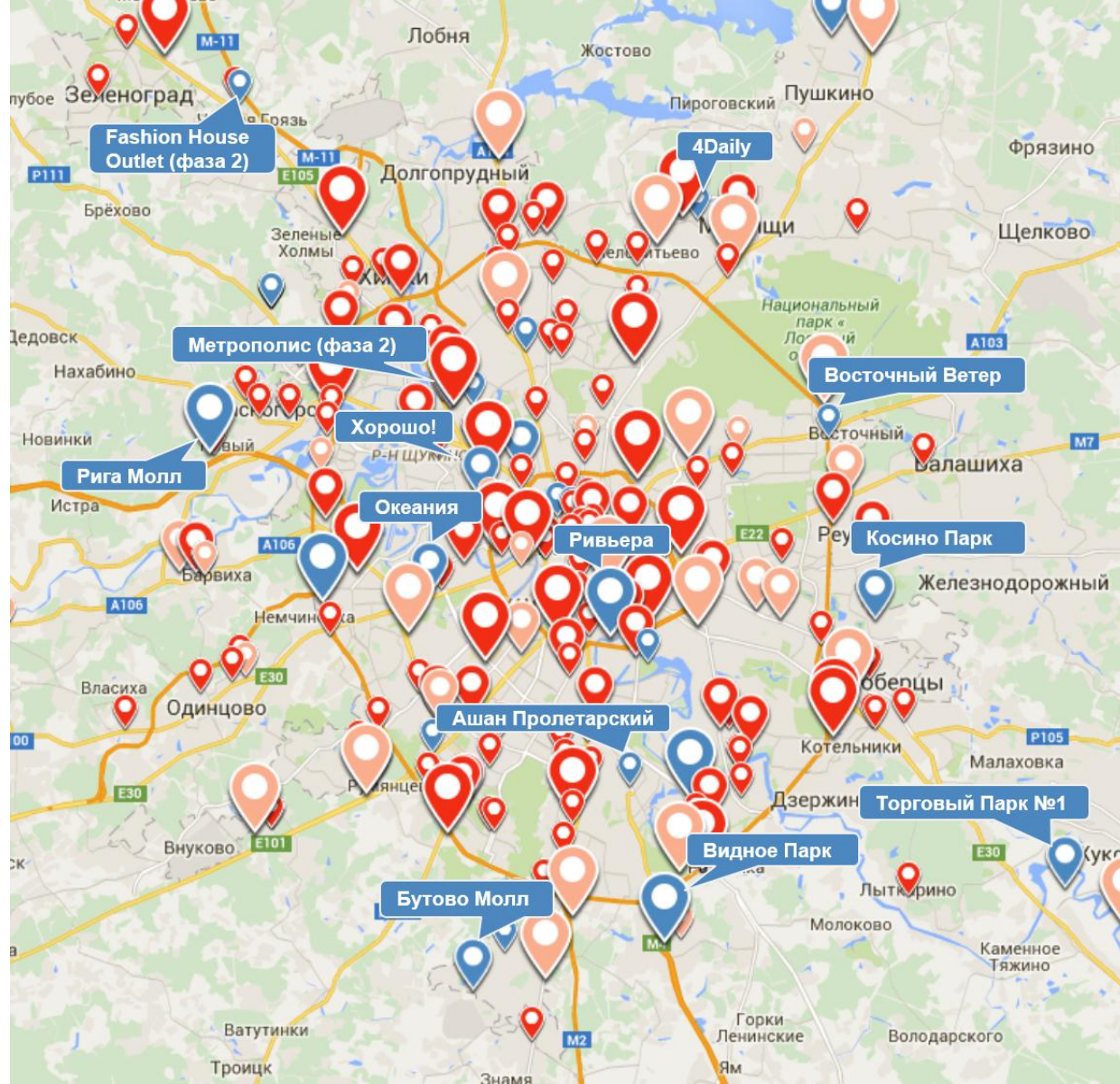
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ПОСТРОЕННЫЕ В 2016 ГОДУ И  
ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ ДО КОНЦА ГОДА

Город	Торговый центр	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Планируемый ввод в эксплуатацию
Москва	Ривьера	100 000	II кв.
Москва	Косино Парк	39 000	II кв.
Москва	Океания	60 000	III кв.
Москва	Бутово Молл	57 000	III кв.
Москва	Хорошо!	50 000	III кв.
Москва	Метрополис (фаза 2)	40 000	III кв.
Москва	Пролетарский	14 877	IV кв.
Москва	Fashion House Outlet (фаза 2)	4 500	IV кв.
<b>Общая арендуемая площадь, Москва, 2016</b>		<b>392 763</b>	
Жуковский	Торговый Парк №1	45 488	II кв.
Балашиха	Восточный ветер	10 000	II кв.
Красногорск	Рига Молл	80 000	III кв.
Мытищи	4Daily	25 000	III кв.
Видное	Видное Парк	70 000	IV кв.
<b>Общая арендуемая площадь, Московская область, 2016</b>		<b>230 488</b>	
<b>Общая арендуемая площадь, Москва и Московская область, 2016</b>		<b>623 251</b>	

В таблице представлены основные торговые центры, планируемые к открытию 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.
<b>Общая арендуемая площадь, регионы России</b>		<b>204 500</b>	
Владивосток	Седанка-Сити	45 000	II кв.
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.
Архангельск	Макси	49 243	III кв.
Нижний Тагил	Ритейл Парк Деро	40 000	III кв.
Курск	Европа (фаза 2)	107 000	IV кв.
Тюмень	Стар Сити Молл	53 000	IV кв.
Оренбург	Армада Капитал	51 000	IV кв.
Новосибирск	Европейский	45 000	IV кв.
Екатеринбург	Гринвич (фаза 5)	41 836	IV кв.
<b>Общая арендуемая площадь, регионы России (заявленные планы девелоперов)</b>		<b>1 637 477</b>	

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



## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

# ОТНОСИТЕЛЬНАЯ СТАБИЛИЗАЦИЯ ИНДИКАТОРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА В РУБЛЯХ

В 2015г. по существующим договорам подписаны краткосрочные соглашения, фиксирующие ставки в рублях. В новых проектах – договора в валюте единичны, почти уникальны.

# 145

Тыс. рублей за кв.  
м в год

**Прайм индикатор  
арендной ставки для  
торгового центра\* в  
Москве,  
1 кв. 2016г.**

Впервые за историю наблюдений рынка торговой недвижимости Москвы индикатор арендной ставки в прайм торговых центрах номинируется в рублях. По факту, даже если основные договора аренды номинированы в иностранной валюте, на данный момент по всем ним арендаторам предоставлены льготные условия, фиксирующие арендный платёж в рублях.

С середины прошлого года индикатор арендного платежа в рублях не показал значительной динамики, что справедливо как для Москвы, так и региональных рынков. В стабилизированных торговых центрах по существующим договорам продлеваются льготные условия (как правило, скидка по фиксированной ставке или фиксация курса валют), согласованные в прошлом году.

\* 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 крупных проектах форматных торговых центров, находящихся на этапе строительства, ставка рассчитывается на основании процента от прогнозируемого оборота арендатора, тем не менее часто в договорах фиксируется максимальная (% от оборота с максимальным фиксированным платежом) или минимальная граница (% от оборота, но не менее фиксированной суммы).

По новым договорам с льготной структурой платежа заметна тенденция к снижению сроков договоров – с 5 до 3 лет (для операторов торговой галереи). Процент от оборота, прописываемый в договорах остаётся неизменным: 3-7% - для якорных арендаторов торговой галереи, 12-15% - в среднем для операторов торговой галереи, 10-15% - для кафе и ресторанов, 1-3% для крупных якорных операторов (гипермаркеты).

## 1 кв. 2016

СТРОИТЕЛЬСТВО (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
<b>58</b>	<b>47</b>	<b>10</b>
тыс. кв. м	тыс. кв. м	тыс. кв. м

ОБЪЁМ СДЕЛОК (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
<b>279</b>	<b>218</b>	<b>61</b>
тыс. кв. м	тыс. кв. м	тыс. кв. м

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Средние ставки аренды в первом квартале снизились.
- Доля вакантных площадей остается стабильной.
- Основа спроса - запросы от розничных сетей.
- Значительный объем сделок связан с переездом для оптимизации коммерческих условий.
- Высокая активность арендаторов по пересогласованию текущих коммерческих условий.

## 2016 (прогноз)

СТРОИТЕЛЬСТВО (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
<b>1,29</b>	<b>0,82</b>	<b>0,47</b>
млн. кв. м	млн. кв. м	млн. кв. м

ОБЪЁМ СДЕЛОК (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
<b>1,30</b>	<b>0,85</b>	<b>0,45</b>
млн. кв. м	млн. кв. м	млн. кв. м

Источник: Cushman & Wakefield

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CUSHMAN & WAKEFIELD | 40

## ТЕНДЕНЦИИ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

# В 1 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ СНИЗИЛИСЬ. ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ОСТАЛАСЬ СТАБИЛЬНА.

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

# 218

тыс. кв. м

**ареновано и куплено  
в 1 кв. 2016 г.**

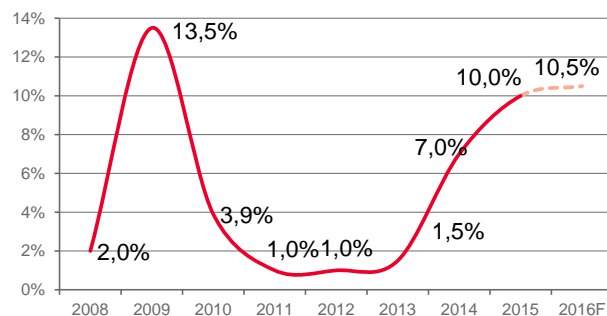
# 4 000

руб. за кв. м в год

**текущая ставка  
аренды без  
операционных  
расходов,  
коммунальных  
платежей и НДС**

Большой объем свободных площадей является ключевым фактором влияющим на рынок качественной складской недвижимости. Последние 6 месяцев доля вакантных площадей на рынке Москвы остается стабильной и составляет 10%. Сокращения не происходит из-за высоких темпов нового строительства и высвобождения площадей после оптимизации площадей арендаторами.

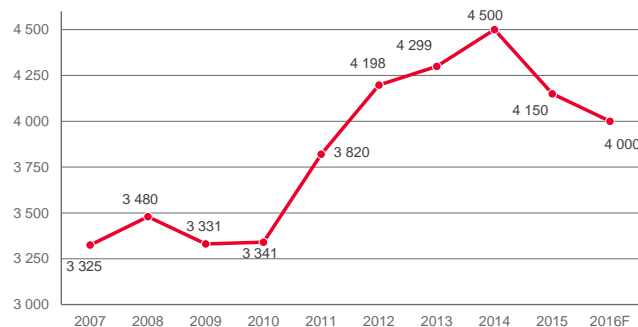
## ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А



Источник: Cushman & Wakefield

Надеясь побыстрее заполнить пустующие складские площади, часть собственников в 1 кв. 2016 года снизили арендные ставки. В следствии чего, за первые 3 месяца 2016 года, средние арендные ставки в Московском регионе снизились на 3-5% и составили 3,8-4,0 тыс. рублей за кв. м в год. Платой за снижение ставки является более короткий договор аренды.

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



## СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

# ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА СОХРАНЯЮТСЯ НА УРОВНЕ 2015 ГОДА

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

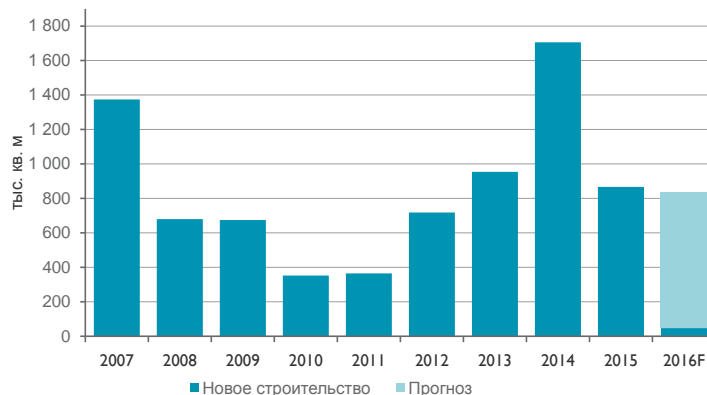
# 47

тыс. кв. м  
построено в 1 кв. 2016  
года

# 824

тыс. кв. м  
будет построено в  
2016 году (прогноз)

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



В 1-ом кв. 2016 года было введено в эксплуатацию около 47 тыс. кв. м новых складских площадей. По данным девелоперов, рост предложения в 2016 году составит 824 тыс. кв. м, что соответствует аналогичному показателю 2015 года. Только 20% новых площадей составляют новые складские проекты, остальные 80% - развитие уже существующих складских проектов.

Доля вакантных площадей в прошедшем квартале не изменилась и составила 10%. По нашим прогнозам, доля вакантных площадей до конца года не изменится и составит 9,5%-10,5%.

Источник: Cushman & Wakefield

## СПРОС. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

# ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК ОСТАЕТСЯ СТАБИЛЬНО ВЫСОКИМ

Основу спроса составляют запросы торговых сетей специализирующихся на продуктах питания и товарах для дома.

# 218

тыс. кв. м

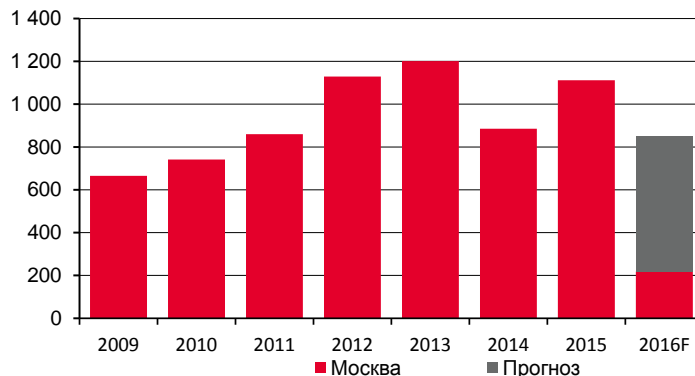
**было арендовано и куплено в 1 кв. 2016 года**

# 850

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 в 1 кв. 2016 года составил 218 тыс. кв. м, что выше аналогичного среднего показателя 2008-2015 гг. на 60 %. Основу спроса составляют запросы торговых сетей специализирующихся на продуктах питания и товарах для дома. Не смотря на низкую цену продажи складских площадей потребители предпочитают аренду покупке, только 6% площадей было куплено в 1 кв. 2016 года .

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 ими складских комплексах, переезду из худших проектов в лучшие, консолидации складских площадей.

## РЕГИОНЫ

# ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ПАДАЮТ, ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК СТАБИЛЕН

**61**

тыс. кв. м

**ареновано и куплено  
в 1 кв. 2016 года**

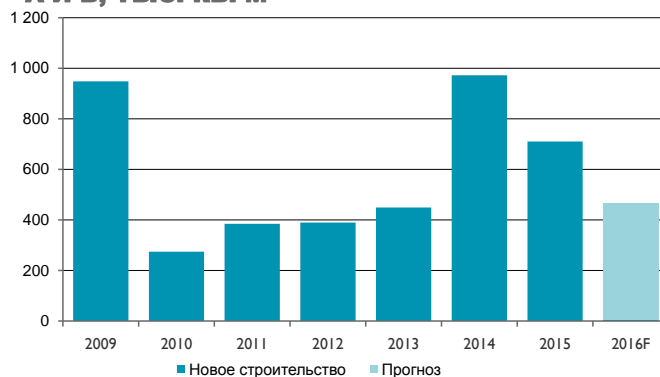
**470**

тыс. кв. м

**будет арендовано и  
куплено в 2016 году  
(прогноз)**

Объемы нового строительства в регионах сокращаются. По нашим прогнозам в этом году будет построено около 470 тыс. кв. м новых складских площадей, что ниже показателя прошлого года на 40%. Строительство небольших, до 30 тыс. кв. м складских проектов продолжают местные компании. Крупные федеральные девелоперы предлагают на своих площадках в регионах

## ЕЖЕГОДНЫЙ ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАССЫ А И Б, ТЫС. КВ. М

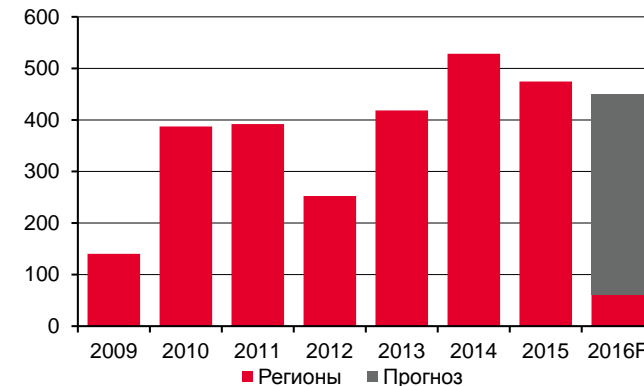


Источник: Cushman & Wakefield

построить под заказчика.

Объем заключенных сделок в 1 кв. 2016 года составил 61 тыс. кв. м, что на 10% выше аналогичного среднего показателя 2008-2015 гг. По нашим прогнозам объем заключенных сделок в 2016 году будет аналогичен показателю 2015 года и составит около 450 тыс. кв. м.

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



СТРОИТЕЛЬСТВО, МОСКВА И РЕГИОНЫ

# КРУПНЕЙШИЕ СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ В 2016 ГОДУ

1,3

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	105,6	2-3 кв.
ПНК –Валищево	Каширское	Москва	39	117,9	3-4 кв.
Индустриальный парк Южные врата	Каширское	Москва	30	100	4 кв.
Логистический парк Клин	Ленинградское	Москва	65	57,5	4 кв.
А Плюс парк Шушары	Московское	Санкт- Петербург	20	95,0	2 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	2017	2018
											Q1			
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	67,4	61,7	57,1
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	3 971	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	12 282	12 382	12 482
Строительство за период, класс А, тыс.кв.м	131	275	331	403	292	297	219	225	714	327	0	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	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%	32,9%	32,6%	31,8%
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%	16,6%	16,9%	16,8%
Сумма сделок за период, класс А, тыс.кв.м	287	487	456	183	388	638	459	361	324	427	179	300	200	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	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	\$450	\$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	13 480	13 574	14 275
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%	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	4 912	5 112	5 212
Строительство за период, тыс.кв.м	369	219	356	517	388	190	150	185	647	426	0	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%	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	160 000
(до 2016 года ставка номинаровалась 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%	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											FORECAST/ПРОГНОЗ			
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 Q1	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	9 433	9 933	10 483
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	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	764	500	550
Строительство, класс В, за период, тыс.кв.м	126	188	82	49	48	107	53	92	279	2	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%	10,5%	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%	9,0%	8,0%	6,0%
Чистое поглощение, класс А, тыс.кв.м	846	1 162	582	247	409	580	658	817	944	500	42	640	596	605
Чистое поглощение, класс В, тыс.кв.м	123	185	80	-33	40	205	53	78	192	-79	0	56	67	104
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	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	3 600	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%	12,25%
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	2 517	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	1 739			
Торговая недвижимость, млн. долл	2 224	2 216	2 029	30	459	1 767	2 585	2 798	639	731	23			
Склады, млн. долл	616	723	110		81	1 080	660	1 395	363	584	202			
Прочее, млн. долл	476	696	510	228	172	1 379	1 358	355	1 076	315	553			
												* Base rental rate for 100-150 sq m unit on the ground floor of retail gallery of prime shopping mall for fashion retailer		

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

# СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

## УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

### СРОК ДОГОВОРА

Офисы: 5 лет

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

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

### ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

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

**Торговля:** 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 10 %-15% для операторов торговой галереи, 2-5% для якорей.

## ПРАВА АРЕНДЫ

### ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА

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

Торговля: нет общепринятой практики.

## ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА

### РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.

Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

### СТРАХОВКА

Арендатор: страхование собственного имущества.

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

### ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Оплачиваются арендатором по принципу "открытая книга" или 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

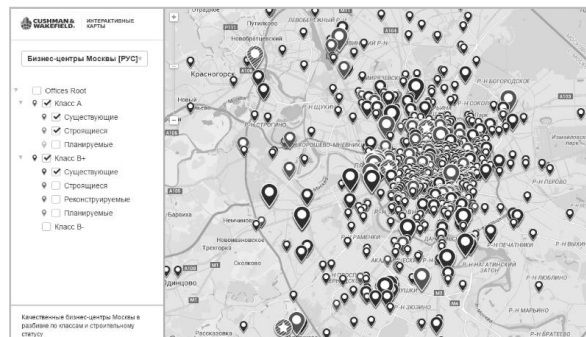
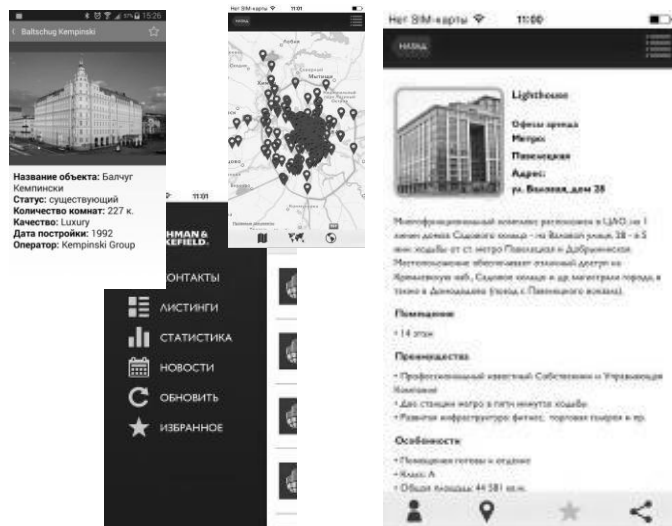


### C&W INTERACTIVE MAPS

Интерактивные карты коммерческой недвижимости и объектов инфраструктуры



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



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

## ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ РОССИЙСКОГО ОФИСА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD

**ДЕНИС СОКОЛОВ**

Партнер,  
Руководитель отдела исследований

Denis.Sokolov@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](http://CWRUSSIA.RU)*

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

Компания Cushman & Wakefield - один из крупнейших игроков на мировом рынке коммерческой недвижимости. В России компания была основана в 1995 году, и стала первой организацией в стране, сертифицированной по стандартам Королевского института сертифицированных оценщиков (RICS). Сегодня компания лидирует по количеству сотрудников-членов RICS. Cushman & Wakefield в России является членом Американской торгово-промышленной палаты, Гильдии управляющих и девелоперов, Российской ассоциации оценщиков, и Института урбанистики и землепользования (ULI), а также партнером глобального сообщества CEEMEA Business Group. В 2015 году завершилось слияние между Cushman & Wakefield и DTZ. Теперь объединенная компания под маркой Cushman & Wakefield с командой в более, чем 43 000 высококвалифицированных консультантов, представлена в 60 странах мира. Обороты компании превышают 5 млрд долл. США, площадь проектов в портфеле компании составляет более 4,3 млрд квадратных футов, а общий объем сделок - около 191 млрд долл. США. Cushman & Wakefield предоставляет полный спектр услуг во всех сегментах коммерческой недвижимости, включая аренду, продажу и приобретение площадей, организацию финансирования проектов, инвестиционно-банковские услуги, глобальные решения для корпоративных клиентов, управление проектами и недвижимостью, оценку и консалтинг, в том числе и в гостиничном секторе. Неоднократно компания Cushman & Wakefield была удостоена престижными наградами премий CRE Awards, Euromoney, Best Office Awards и пр. Неотъемлемой частью корпоративной культуры компании является социальная ответственность. В России Cushman & Wakefield поддерживает Фонды «Нелишние дети», «Гратис» и «Старость в радость», Фонд помощи хосписам «Вера», благотворительные Фонды «Дорога вместе» и «Большая перемена». За рубежом компания стала инициатором создания благотворительной программы Schools Around the World (SATW).

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

**СЕРГЕЙ РЯБОКОБЫЛКО**  
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР