

Коммерческая недвижимость - Россия

#MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield

Макроэкономика

Рынки капитала

Офисы

Торговая недвижимость

Складская недвижимость

Гостиницы

Июль
'18

СОДЕРЖАНИЕ



Совет:
Нажмите сюда, чтобы вернуться на
эту страницу из любой части документа

Раздел 1 с.3 **ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ**

Макроэкономический
прогноз и основные
факторы и тенденции

Раздел 2 с.16 **КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Анализ сегментов
коммерческой недвижимости

Раздел 3 с.51 **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Справочные
данные и карты

Раздел 4 с.54 **НАША КОМАНДА**

Контактная информация
команды отдела Исследований
рынка российского офиса
Cushman & Wakefield

с.3 Прогноз



с.5 Макроэкономика



с.11 Рынки капиталов



с.16 Офисная недвижимость



с.25 Торговая недвижимость



с.34 Складская недвижимость



с.44 Гостиничная недвижимость



с.52 Условия аренды



с.53 Интерактивные карты



с.54 Лучшая исследовательская команда на рынке недвижимости России по версии **Euromoney Real Estate Awards** в 2012, 2014, 2016 и 2017 годах.



с.55 О компании



с.56 Cushman & Wakefield Россия



Совет:
Выберите интересующую статью и
кликните на нее, чтобы перейти

Пестрота, разгул, волнение,
Ожидание, нетерпенье...
Веселится и ликует
Весь народ.
И быстрее, шибче воли,
Поезд мчится в чистом поле.

Outlook

1 500 000

ПАСПОРТОВ БОЛЕЛЬЩИКА

Было выдано посетителям чемпионата. В том числе более 600 тысяч получили туристы из других стран.

БРИФИНГ. ЗАБУДЕМ ПРО ЭКОНОМИКУ

Общественные и политические события оттеснили экономику даже не на второй, а на третий план.

Лето 2018г. станет самым насыщенным за всю историю России.

Несмотря на низкую деловую активность, весна и лето 2018 г. оказались богатыми на события.

Чемпионат поддержал тренд на развитие уличной торговли не только в Москве, но и в других крупных городах. После окончания чемпионата мы увидим снижение активности в торговле во всех городах, однако, положительное влияние на городскую культуру потребления будет ощущаться ещё долго.

Оперативные макроэкономические данные и прогнозы крайне противоречивы. На фоне относительно высоких прогнозов роста заработных плат в 2018 году мы видим практически нулевой ожидаемый рост доходов населения в следующем году. Минэк ожидает неплохой 2018 год, однако после него следует снижение темпов экономического роста в 2019 и 2020 году. Это означает, что смена цикла на рынке недвижимости откладывается на достаточно длительный срок. То есть не ранее 2022 - 2024 года.

Позитивный прогноз цены на нефть не обеспечивает потенциала для роста рынка недвижимости, хотя и позволяет России не скатиться в рецессию.

Как мы и предполагали год назад, в полной мере начало усиливаться налоговое давление. Несмотря на то, что повышение НДС до 20% не оказывает непосредственного и мгновенного влияния на экономическую ситуацию, эта мера будет нивелировать эффекты от стимулирования экономики.

В этом контексте, повышение пенсионного возраста должно также рассматриваться как определённая форма налогообложения населения. Тот факт, что более 40 млн пенсионеров на сегодняшний день получают гарантированный доход от государства является важным для потребительского рынка и стратегии торговых компаний.

Радикальное увеличение пенсионного возраста ведёт к сжатию этой группы и сильным изменениям на потребительском рынке. Это означает, что сетям массового сегмента и дискаунтерам придётся пересматривать свои стратегии.

14/06-15/07	ЧМ 2018
17-22/07	Московский Урбанистический форум
16/06	Законопроект о повышении НДС до 20% внесен в Госдуму, одобрен во втором чтении (18 июля).
16/06	Законопроект о повышении пенсионного возраста внесен в Госдуму. Рассмотрение назначено на осень.
16/07	Встреча В.В.Путина с Д.Трампом
9/08	Выборы мэра Москвы

Раздел 1

ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

- 2018 год – пик экономического роста.
- Эффект чемпионата проявится в 3 квартале.
- Власти постараются повторить положительный опыт.

МАКРОЭКОНОМИКА

	2017	2018	2019	2020	2021
Рост ВВП, %	1,6	1,8	1,3	1,2	1,2
RUB/USD	58,3	60,5	60,7	60,7	60,8
ИПЦ, %	3,7	2,9	4,0	4,0	4,0
Кредитная ставка, %	10,55	8,75	8, 18	8,11	8,12
Дефицит бюджета, % от ВВП	1,5	0,8	0,9	0,3	0,2
Потребительские расходы, %	3,3	3,2	2,6	2,3	2,0
Государственные расходы	0,4	0,5	0,5	0,7	0,8
Отток капитала, млрд. долл.	12,28	-121	-122	-94	-81
Безработица, %	5,20	5,10	5,21	5,14	5,09
Мировая цена на нефть BRENT	54,2	75,2	77	-	-

Источник: Oxford Economics 06/07/2018

2018 ГОД ЛУЧШИЙ ГОД ЗА ПЯТИЛЕТКУ

Несмотря на общий негативный фон, в сравнении с предыдущими годами и краткосрочным прогнозом, 2018 год демонстрирует неплохие показатели. Эффект ЧМ 2018 также скажется на итоговых цифрах.

Скорее всего, 2019 год окажется несколько хуже.

1,8 %

Рост ВВП в 2018 г

Oxford Economics

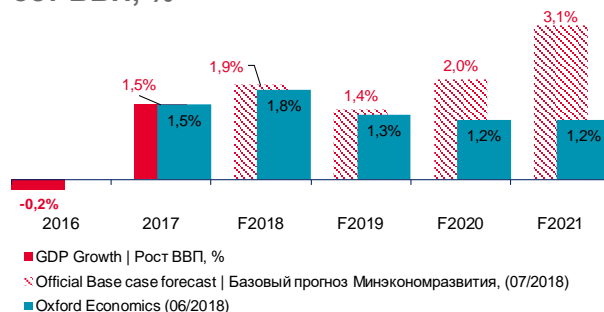
20 %

НДС

С 1 января 2019 г.

Росстат

Рост ВВП, %



Июльский релиз прогноза от Минэкономразвития демонстрирует очень характерное отличие официальной позиции ведомства от консенсусных оценок рынка. Если в среднесрочной перспективе 2018-2019 гг. ведомство не видит сценариев развития для российской экономики, то уже к 2021 г. предполагается выход России на темпы роста, превышающие среднемировые.

Международные экспертные службы, наоборот, склоняются к затухающей динамике российской экономики.

Индекс потребительских цен, %



В качестве базового сценария для рынка недвижимости целесообразно рассматривать позитивный прогноз Минэкономразвития, так как это позволит лучше подготовиться к переменам.

В рамках инерционно-затухающего сценария рынок недвижимости будет оставаться на нижней точке цикла неопределенно долгое время.

Фундаментальные факторы

УВЕЛИЧЕНИЕ ПЕНСИОННОГО ВОЗРАСТА ПОТРЕБУЕТ ПЕРЕЗАКЛЮЧЕНИЯ «СОЦИАЛЬНОГО КОНТРАКТА»

Уже со следующего года увеличение пенсионного возраста начнет влиять на модель потребительского поведения.

БУМ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ 2.0

В 2018 году зафиксирован стремительный рост задолженности домохозяйств. Вероятно, на фоне сокращения реальных доходов население использует кредитные средства для поддержания уровня потребления.

8,5%

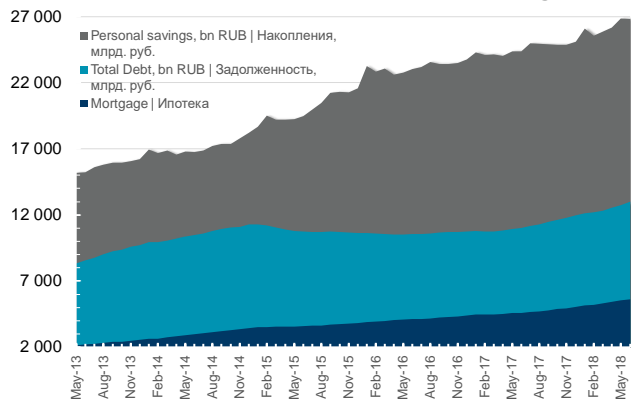
Рост задолженности домохозяйств
За 5 месяцев 2018 года

2,5%

Рост задолженности по потреб.кредитам
За май 2018 г.

Источник: ЦБ, расчеты Cushman & Wakefield

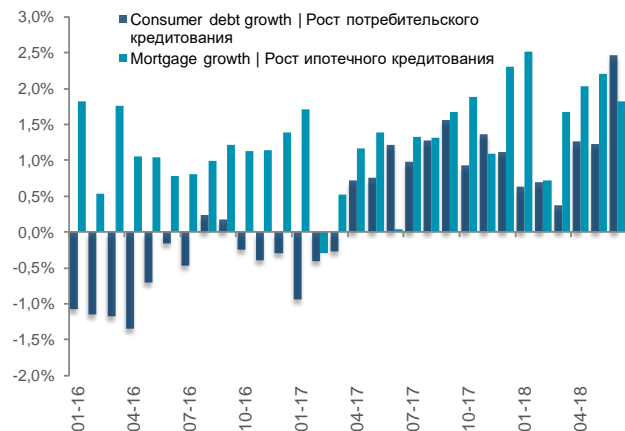
Долги и депозиты физ. лиц, млрд руб.



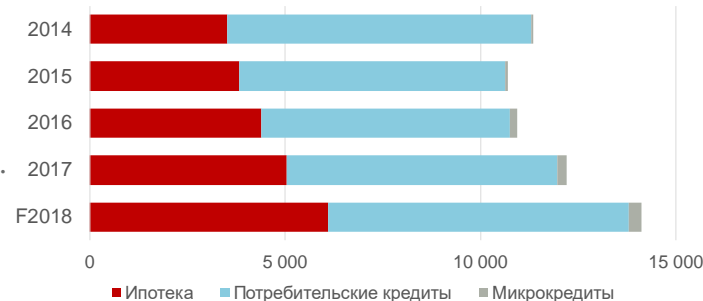
В мае темпы роста кредитования ускорились. Теперь не только ипотечные кредиты, но и потребительские кредиты демонстрируют быстрый рост.

Мы ожидаем, что по итогам июня и июля мы увидим хорошие данные по розничной торговле, отчасти простимулированной чемпионатом мира.

Темпы роста задолженности домохозяйств



Структура задолженности д/х, млрд руб.



КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ

Весной возобновилось активное кредитование экономики, однако уже в мае рост задолженности прекратился, а в торговом секторе снова началось кредитное сжатие. Это неожиданно, так как мы предполагали, что в преддверии ЧМ 2018 ритейлеры и дистрибуторы будут готовить стоки.

7,25%

Ключевая ставка

Без изменений

21,6%

Доля просроченной задолженности

По операциям с недвижимостью



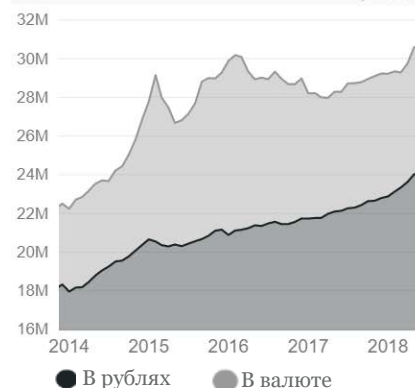
Источник: ЦБ РФ

В целом весна прошла позитивно для кредитного сектора. Просроченная задолженность в наиболее проблемных отраслях (недвижимость и строительство) несколько снизилась на фоне позитивной динамики корпоративного долга в марте и апреле.

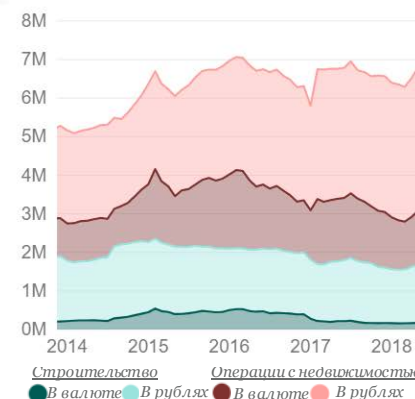
Мы предполагаем, что в летние месяцы ускорится рост кредитования потребительского сектора, связанный с наплывом туристов, что сгладит традиционный летний спад потребительской активности в России.

Текущая задолженность, млн. руб.

Всего по экономике



Строительство и недвижимость



Оптовая и розничная торговля



ПУБЛИЧНЫЕ ТОРГОВЫЕ И ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ КОМПАНИИ

Показатели фондового рынка с 10/04/18 по 10/07/2018 против индекса MICEX

котировки компании индекс MICEX

+10,2%

ПИК

Лидер роста за 90 дней

-21,5%

Система Галс

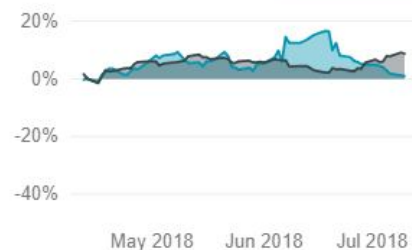
Самое сильное падение за 90 дней

Источник MICEX, Yahoo Finance

Лента

LNTA

0.9%



Магнит

MGNT

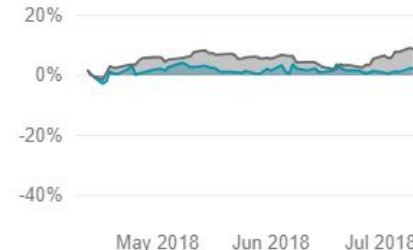
-5.2%



М.Видео

MVID

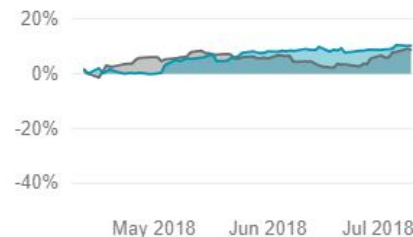
2.3%



ПИК

PIKK

10.2%



Система Галс

HALS

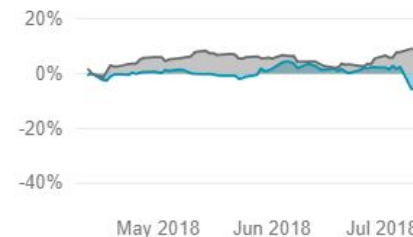
-21.5%



ЛСР

LSRG

-5.8%



Раздел 2

РЫНКИ КАПИТАЛА

- Медленный старт 2018 года.
- Снижение ставки капитализации будет замедлено из-за ослабления рубля.
- В 2018 г. ожидается целый ряд крупных сделок.

480 млн Евро

По итогам 1 полугодия 2018 г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

4,0 млрд Евро

Прогноз на 2018 г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

9,5 %

На 1 полугодие 2018 г.

Ставка капитализации на офисы

-11 %

Изменение прогноза инвестиций на 2018 г.

Рынки капитала

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ БЕЗ ИЗМЕНЕНИЯ, ПРОГНОЗ ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИЙ СНИЖЕН НА 11%

Мы ожидаем реализации целого ряда крупных сделок во втором полугодии 2018 года.

ВОСТОЧНАЯ ЕВРОПА: ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Польша сохраняет статус крупнейшего инвестиционного рынка в регионе. В 1 полугодии 2018 года на долю Польши пришлось 52% всех инвестиций в коммерческую недвижимость Восточной Европы.

-24 %

Инвестиции в Восточной Европе

Снизилась по сравнению с 1 полугодием 2017г.

3,7 млрд евро

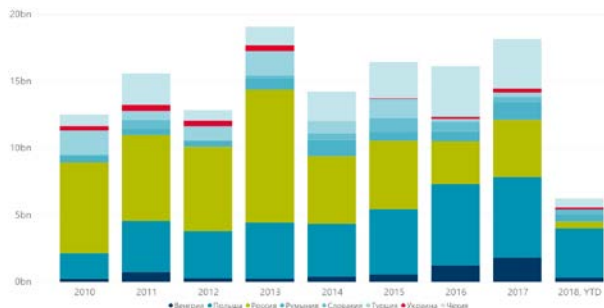
Объем инвестиций в Польше

Крупнейший инвестиционный рынок Восточной Европы за 1 полугодие 2018 г.

REAL CAPITAL ANALYTICS

Источник: Real Capital Analytics

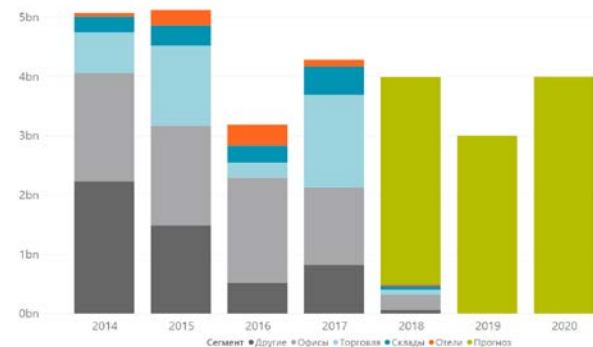
Объемы инвестиций на основных рынках Восточной Европы, млрд Евро



Инвестиционный рынок в Восточной Европе в 2018 году продолжает разочаровывать.

Всего в первом полугодии этого года инвестиции в коммерческую недвижимость региона составили семь миллиардов Евро. Из этого объема больше половины пришлось на долю Польши, которая сохраняет статус крупнейшего инвестиционного рынка региона.

Объем инвестиций в России, млрд Евро



Российский инвестиционный рынок продемонстрировал медленный старт. Мы пересмотрели прошлый прогноз объема инвестиций в 4,5 млрд Евро.

С учетом того, что в первом полугодии было заключено инвестиционных сделок менее, чем на 500 млн Евро и значительного количества крупных сделок, находящихся в стадии подготовки, мы полагаем, что по итогам года Россия достигнет уровня в 4 млрд Евро.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

9,5 %

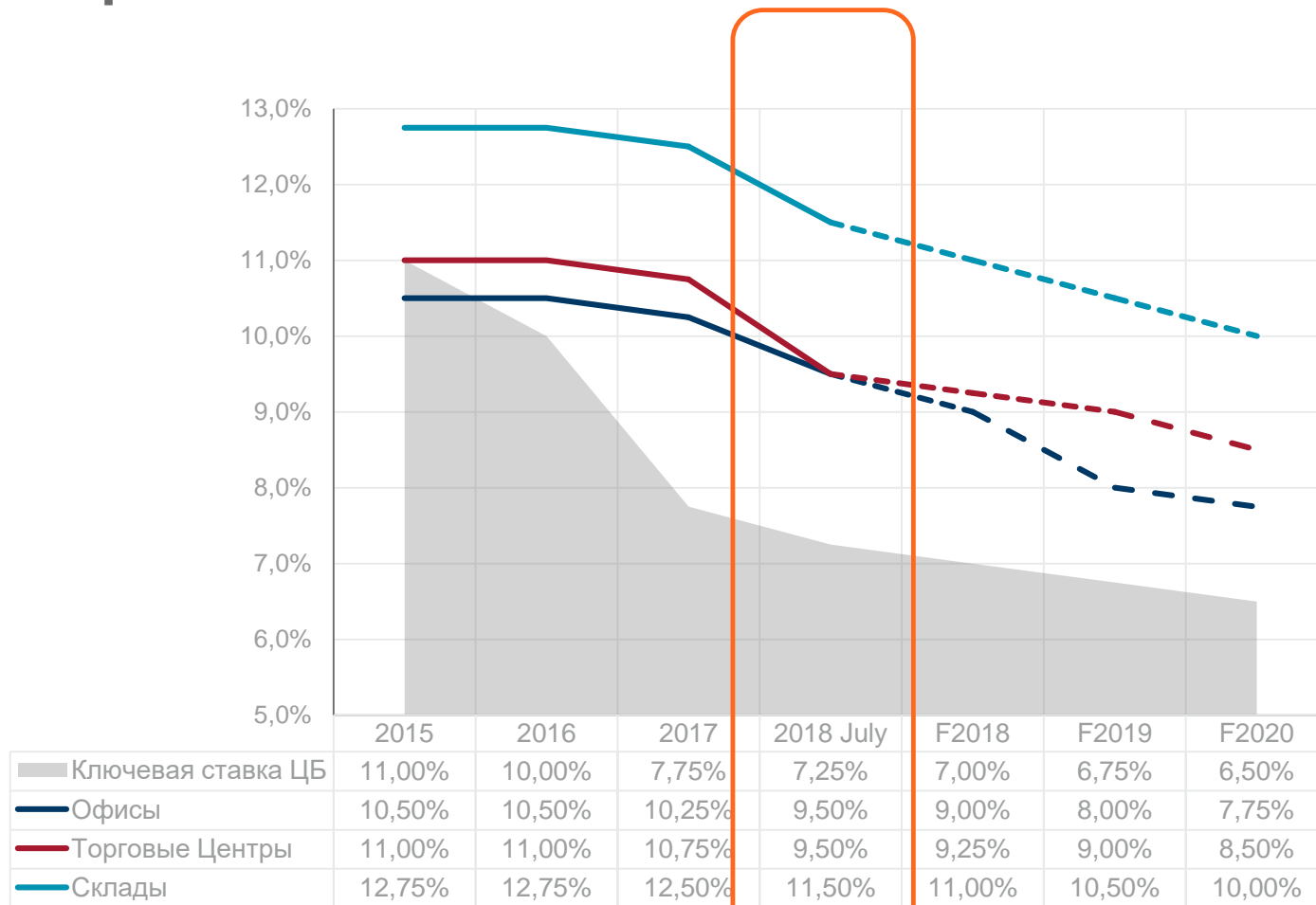
Офисная недвижимость

Актуальная ставка капитализации

7,25 %

Ключевая ставка

ЦБ РФ



СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России.

Такая ситуация сохранится на ближайшие годы.

72 %

Доля иностранных инвестиций

В Восточной Европе

24 %

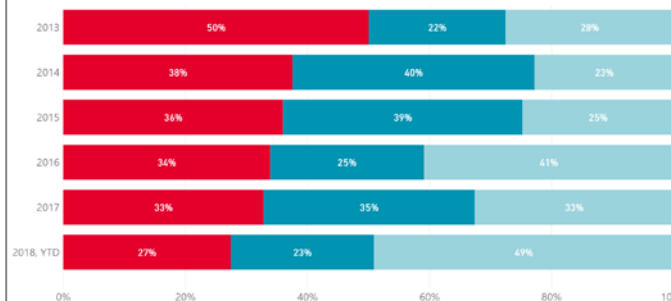
Доля иностранных инвестиций

В России в 1 полугодии 2018 г.

REAL CAPITAL ANALYTICS

Источник: Real Capital Analytics

Восточная Европа

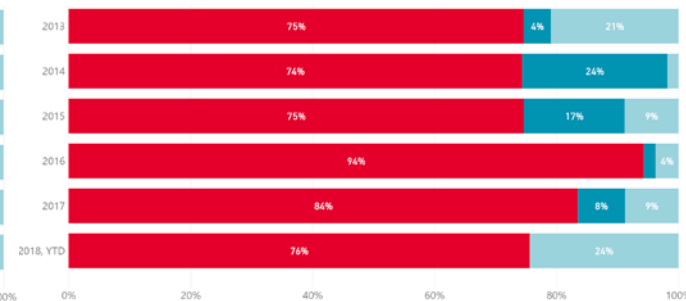


● Внутренние ● Иностранные, Европа ● Иностранные, Другие

В Восточноевропейском регионе инвестиции распределены относительно равномерно между внутренними, внутрирегиональными (европейскими) и внешними (из Америки, Азии, Африки и т.д.). В 2018 году возросла доля внеевропейских инвестиций.

В долгосрочной перспективе именно внешние инвестиции демонстрируют наибольший рост по мере того, как этот рынок открывается для новых игроков.

Россия



В России по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г., хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 гг.

Мы полагаем, что доля иностранных инвестиций в России в ближайшие годы не будет превышать 20%, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

Раздел 2

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Все индикаторы офисного рынка показывают положительную динамику несмотря на общий негативный фон.
- Несмотря на волатильность экономики, рынок нашел баланс и в текущем году покажет небольшой рост.

Москва 1 пол. 2018г. Класс А, В+ и В-

16,99 млн кв. м

Общее количество офисных помещений
на 09/07/2018

41 тыс. кв. м

Новое строительство

144 тыс. кв. м

Поглощение

950 тыс. кв. м

Общее количество арендованных и
купленных площадей на рынке Москвы

Офисная недвижимость

РЕАБИЛИТАЦИЯ РЫНКА

Все показатели рынка офисной недвижимости улучшаются. Особенно заметен рост спроса и арендных ставок в классе А.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

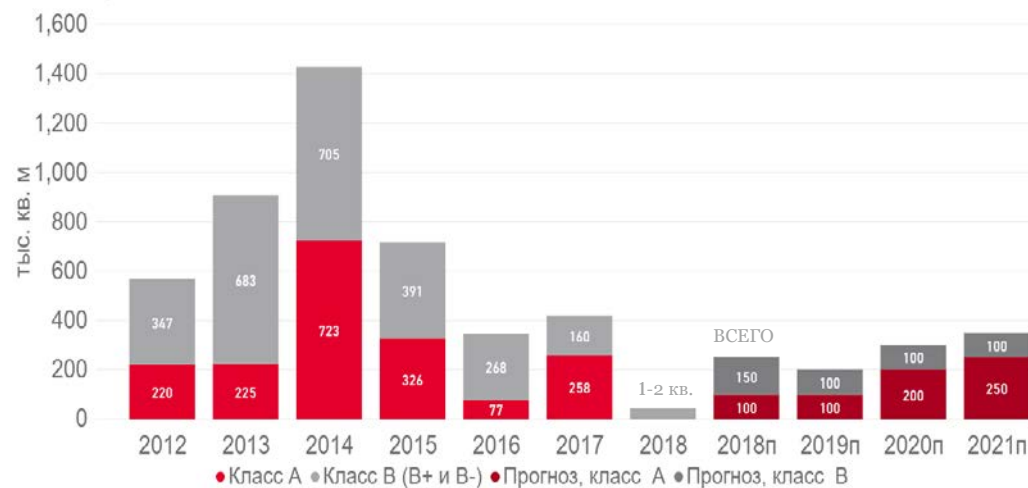
Ввод основной доли новых объектов переносится на конец года. Всего в 2018 году будет построено 250 тыс. кв. м. В 2019 году уровень строительной активности будет оставаться низким.

Во 2 квартале 2018 года был введен только один небольшой бизнес центр - МФЦ «Николин Парк», расположенный в Новой Москве (2 310 кв. м).

Несмотря на то, что объем нового строительства в 1 полугодии 2018 года оказался почти в 2 раза выше показателя аналогичного периода прошлого года (41 тыс. кв. м и 23 тыс. кв. м, соответственно), по итогам года новое строительство составит 250 тыс. кв. м, что на 40% ниже показателя прошлого года. Площадь большинства новых зданий не будет превышать 20 тыс. кв. м, за исключением одного объекта, арендуемой площадью 70 тыс. кв. м.

В структуре предложения в 2019-2021 гг. будет расти доля класса А, в то время как в классе В будут вводиться в основном объекты после реконструкции.

Новое строительство по классам



СПРОС

Активность арендаторов находится на уровне рекордно высокого 2017 года.

950

ТЫС. КВ. М

Сумма сделок по аренде
и продаже

По итогам 1 пол. 2018 года

1 850

ТЫС. КВ. М

Сумма сделок по аренде
и продаже

Прогноз по итогам 2018 года

Источник: Cushman & Wakefield

Структура спроса остается неизменной - 15% составляют крупные сделки (от 5 000 кв. м).

Самыми активными индустриями в 1 полугодии 2018 года по количеству сделок являются Банки и Финансы (20%), оптовая и розничная торговля (14%), ИТ и ПО (13%), FMCG (10%).

Крупнейшие сделки в 1 пол. 2018 года

КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЗДАНИЕ	КЛАСС / СУБРЫНОК
Аэрофлот	18 447 кв. м	Арбат 1	A / Даунтаун
Транснефть Технологии	12 666 кв. м	ВЭБ Арена	B+ / Центральный
OZON	11 221 кв. м	Башни на Набережной	A / СИТИ
X5	9 701 кв. м	Оазис	A / Центральный
Lamoda	7 061 кв. м	Жуков 1	B+ / Краины
Школа 42	4 890 кв. м	Фактория	B+ / Центральный

Спрос на офисные помещения в бизнес центрах класса А заметно вырос. В 2011-2014 гг. среднегодовой объем сделок в этом классе составлял 350 тыс. кв. м, а в 2015-2017 гг. – уже порядка 550 тыс. кв. м. Арендаторы используют открывшиеся в последние годы возможности, связанные с более лояльными условиями аренды на наиболее качественные площади. Во 2-м квартале 2018 г. заметно вырос спрос на сегмент prime. Сдано много небольших вакантных блоков в самых дорогих объектах Москвы.

Мы ожидаем небольшое снижение спроса в 2019 году в связи с принимаемыми сейчас государственными решениями по увеличению налоговой нагрузки на бизнес и консервативными прогнозами развития экономики в целом. В 2020 году спрос снова выйдет на уровень 2017 года.

ПОГЛОЩЕНИЕ ВОЗВРАЩАЕТСЯ В ПОЛОЖИТЕЛЬНУЮ ЗОНУ

Поглощение остается в положительной зоне с конца 2017 года. На фоне низкой строительной активности и высокого спроса дополнительные площади «выбираются» с рынка.

144

ТЫС. КВ. М

Поглощение
в 1 пол. 2018г.

41

ТЫС. КВ. М

Новое строительство
в 1 пол. 2018г.

Источник: Cushman & Wakefield

Поглощение и новое строительство



Поглощение по классам



Поглощение – показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец периода. Положительное поглощение означает, что с рынка «выбираются» дополнительные вакантные офисные площади. Отрицательное поглощение отображает обратное - освобождение дополнительных офисных площадей, которые совместно с новым строительством формируют вакансию.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Во 2-м квартале вакансии в целом по рынку (в классе А, В+ и В-) снизилась на 0,3 п.п. до 11,6% и по итогам года будет оставаться на этом уровне.

11,6 %

Доля свободных помещений по состоянию на конец 2 кв. 2018 года

Класс А и В (В+ и В-)

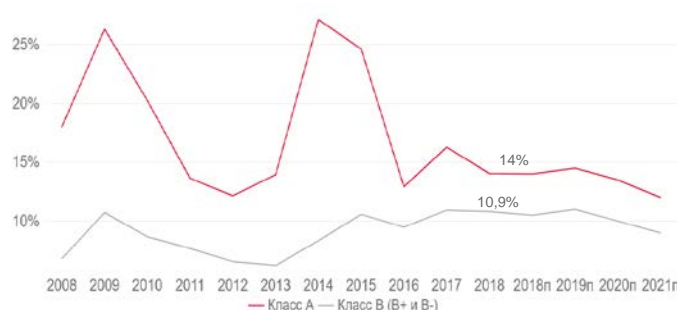
1,97 млн кв. м

Площадь свободных помещений по состоянию на конец 2 кв. 2018 года

Класс А и В (В+ и В-)

Источник: Cushman & Wakefield

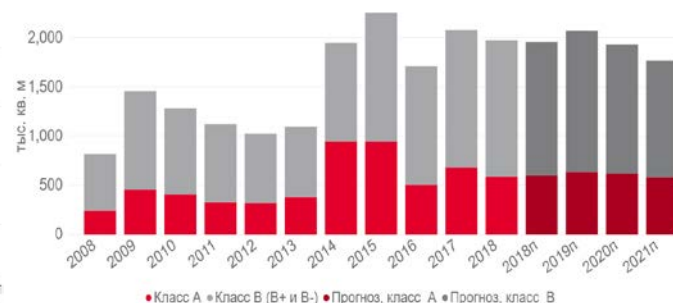
Доля свободных помещений



Ввиду нового антирекорда по новому строительству и высокого объема сделок уровень вакансии продолжил снижение, начатое в середине прошлого года. На конец 1 пол. 2018 года показатель составил 11,6% (12,2% на конец 2017 года).

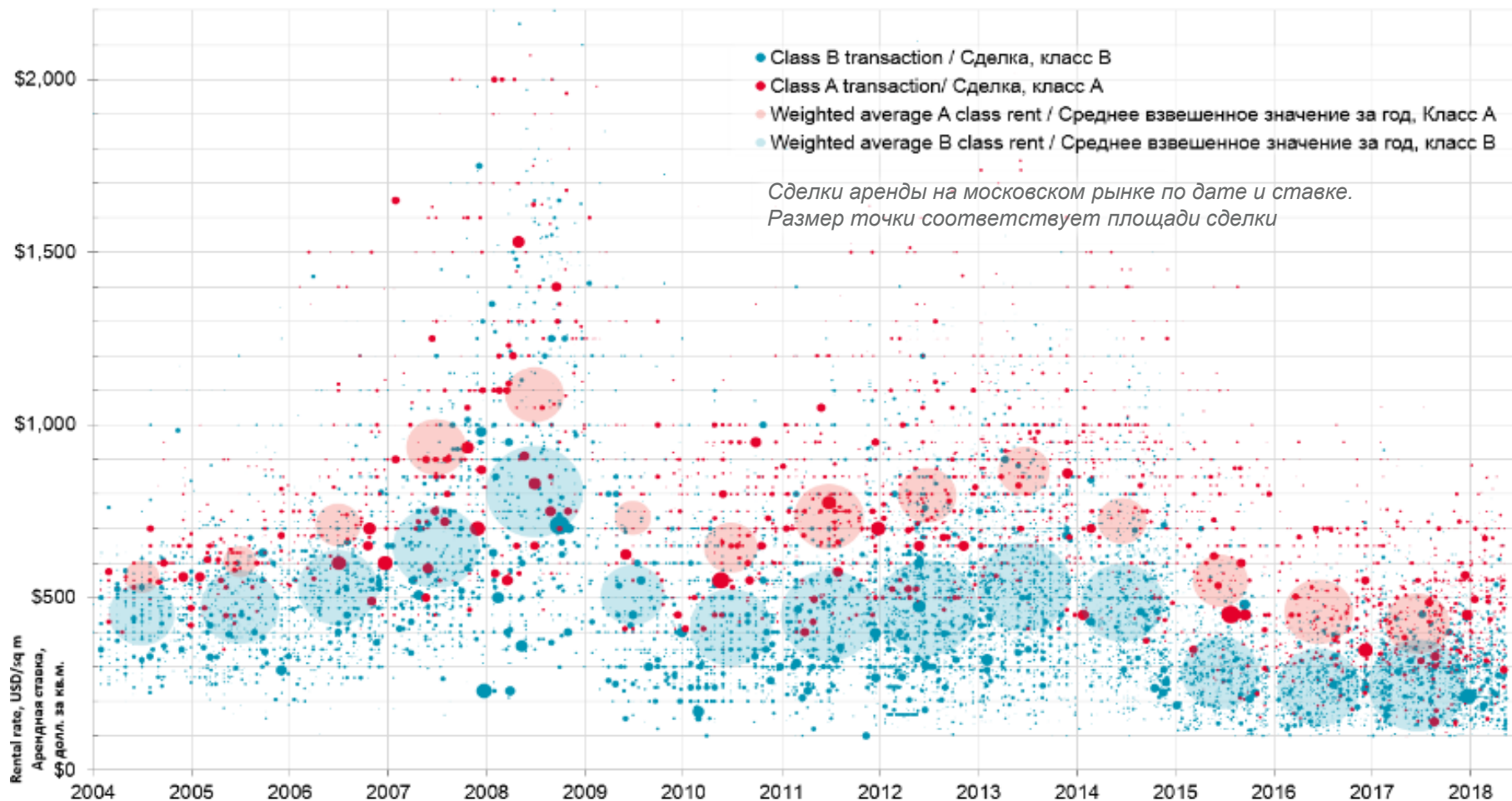
Доля вакантных площадей в классе А снизилась с 17,3% в 1 полугодии 2017 года до 14,0% в 1 полугодии 2018 г. В то же время показатель вакантных площадей в классе В остается практически неизменным в течение последнего года, незначительное снижение показателя остается в пределах статистической погрешности – с 11,3% до 10,9%.

Свободные помещения



Уровень вакансии в центре Москвы (в границах ТТК) остается стабильным на протяжении последнего года - около 10%, в то время как средний уровень вакансии за пределами ТТК остается на уровне 15%. Уровень вакансии в Новой Москве - 30%.

СДЕЛКИ АРЕНДЫ В МОСКВЕ



СТАВКИ АРЕНДЫ

Прогноз на незначительное увеличение ставок аренды.

324

долл. за кв. м в год

Июль, 2018

Долларовый эквивалент. Все сделки аренды на рынке

19 408

руб. за кв. м в год

Июль, 2018

Рублевый эквивалент. Все сделки аренды на рынке

Источник: Cushman & Wakefield

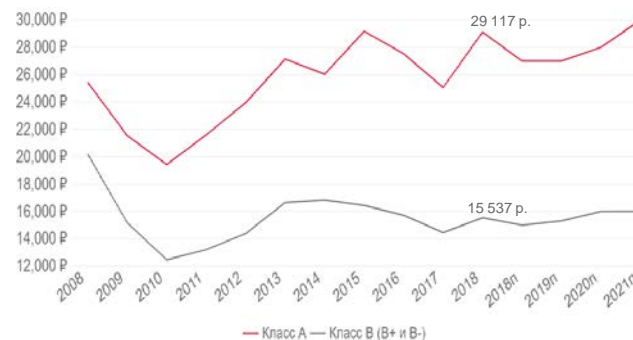
Ставки аренды в долларовом исчислении



Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе А за 1 пол. 2018 года составляет \$486 за кв. м в год (29 117 руб. за кв. м в год).

Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе В – 15 537 руб. за кв. м в год (\$259 за кв. м в год).

Ставки аренды в рублевом исчислении



Несмотря на волатильность экономических показателей и геополитические факторы, мы ожидаем, что средняя ставка аренды будет продолжать расти в ближайшие годы, в основном за счет класса А, ввиду вымывания ликвидного качественного предложения и низких темпов нового строительства.

СТАВКИ АРЕНДЫ. ВАЛЮТА ДОГОВОРОВ

Доля сделок в зданиях, ставки в которых номинированы в долларах, в среднем по рынку за 1-е полугодие составила 10%, что превысило показатель 2017 года – 7%. В классе А эта доля выше и в 2017 – 2018 гг. составляет порядка 20-25%.

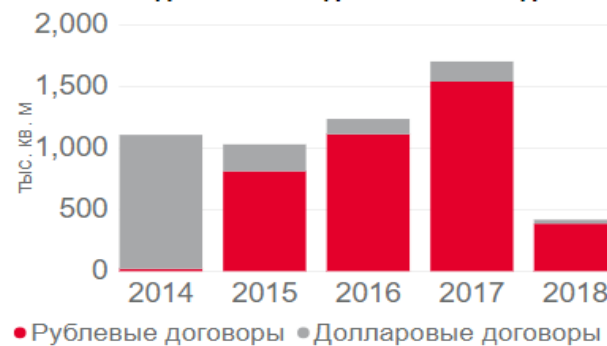
10,0 %

Доля долларовых договоров
В среднем по рынку

Рублевые vs долларовые договоры

Класс	Валюта Договора	Объем сделок, кв. м	Ставка
А	USD	89 082	\$602
	RUB	177 809	25 942 руб.
B+ & B-	USD	7 450	\$476
	RUB	664 491	15 338 руб.

Рублевые vs долларовые договоры



Источник: Cushman & Wakefield

Раздел 2

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Восстановление потребительского рынка не оправдывает ожиданий. Долгосрочные прогнозы индикаторов потребительского рынка пересмотрены в сторону понижения. Можно ожидать дальнейшей коррекции прогнозов на 2019 год.
- Ввод новых площадей минимален. Цикл девелопмента торговых объектов удлиняется.
- Половина новых площадей, планируемых к открытию в 2018-2019 году в России, находятся в Москве и других городах миллионниках.

5,2 млн кв. м

Общее количество торговых площадей в Москве

в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)

90 тыс. кв. м

Новое строительство в Москве в 1 пол. 2018г.

(торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

9,5 %

Доля свободных площадей

все торговые центры, Москва

155 тыс. руб./кв. м

Прайм индикатор арендной ставки в ТЦ

- базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших торговых центров города

ВЛИЯНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИНИЦИАТИВ

Новые законодательные инициативы негативно повлияют в первую очередь на потребительский рынок и торговлю.

Ставка НДС

20%

Повышение ставки НДС с 18% до 20% приведет к росту цен. С учетом низких темпов роста доходов населения в среднесрочной перспективе это приведет к пересмотру структуры трат со стороны потребителей и возвращению к модели экономии — размер трат останется прежним, а покупок станет меньше, потребители будут искать наиболее выгодные предложения. К тому же, возможно спрос сместится в сторону несанкционированной торговли. Сейчас на розничные торговые сети приходится треть всего оборота розничной торговли. Возможно мы увидим снижение этого показателя.

Пенсионный возраст

63-65 лет

Законопроект, который вызвал самую бурную реакцию общества, отразится на рынке ритейла на горизонте нескольких лет. Сейчас пенсионеры являются целевой аудиторией современных форматов ритейла как социально-активная группа, имеющая хоть и небольшой, но стабильный гарантированный доход, а также доступ к кредитным ресурсам. При этом они получают дополнительный доход в виде зарплаты, т.к. многие пенсионеры работают еще несколько лет после выхода на пенсию. Если новые нормы будут приняты, к моменту выхода на пенсию у людей будет значительно меньше возможностей продолжать трудовую деятельность. С другой стороны, они лишатся государственной поддержки в предыдущие несколько лет, поэтому выпадут из активной группы потребителей современного ритейла.

Трансграничные онлайн покупки

€200

Ограничение для россиян на покупки в иностранных интернет-магазинах активно обсуждается уже не первый год. За это время было рассмотрено несколько вариантов стоимостных норм беспошлинных покупок, возможных налогов и сроков введения новых правил. В апреле 2018 года Минфином было начато публичное обсуждение очередного варианта законопроекта. По нему предельным ограничением должна стать норма беспошлинных покупок в 200 евро в месяц. Основная цель данной инициативы состоит в поддержке отечественных производителей и торговых компаний. Эффект от этих мер для стимулирования роста экономики страны и торгового сегмента окажется незначительным — на данный момент объем покупок в зарубежных интернет магазинах составляет не более 2% розничного торгового оборота в России.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК ПОД ДАВЛЕНИЕМ

Несмотря на позитивный прогноз основных показателей потребительского рынка на 2018 год, в следующем году потребительская активность снизится под давлением значительного замедления роста доходов населения, повышения цен после увеличения НДС, а также на фоне общего снижения темпов экономического роста.

Прогноз на 2018 год

2,0%

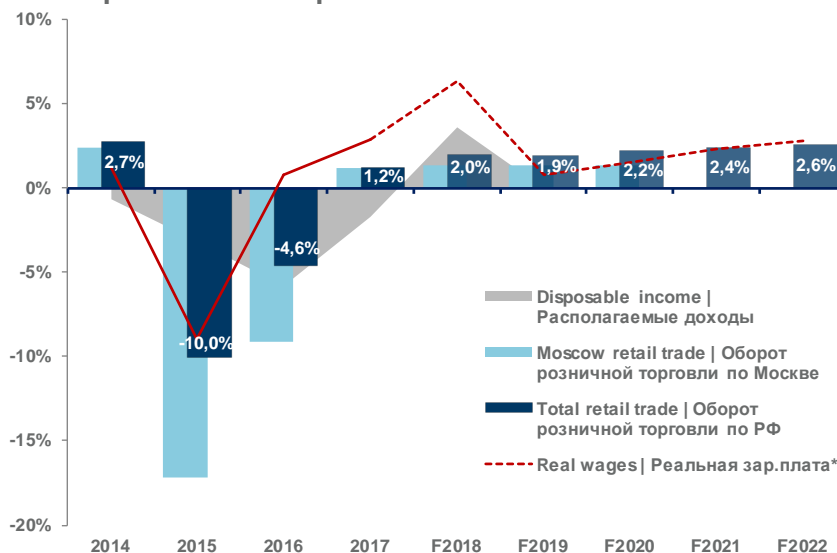
Рост оборота розничной торговли

3,4-3,9%

Рост реальных располагаемых доходов

Источник: прогноз
Минэкономразвития

Потребительский рынок



Источник: прогноз Минэкономразвития, Росстат, расчеты
Cushman & Wakefield

*В обновленной версии прогноза от июля 2018 года

Минэкономразвития ввело новый показатель – «Реальная зар. плата» вместо публикуемого ранее прогноза по «Располагаемым доходам».

Согласно последней редакции прогноза Минэкономразвития, а также докладу М.С. Орешкина пересмотрен в сторону увеличения прогноз по реальным располагаемым доходам на 2018 год. В основном благодаря предвыборным программам по индексации зарплат госслужащих, бюджетников и военных (например, номинальная заработная плата в бюджетном секторе должна вырасти на 13% по итогам 2018 года) уровень реальных располагаемых доходов населения покажет рост впервые за последние 5 лет. Рост этот будет ощутимым, но недолгим. Уже в следующем году мы увидим провал в реальных заработных платах, а следовательно и в реальных доходах.

Новый вариант прогноза по обороту розничной торговли более консервативен. С учетом провального прогноза по доходам населения, вполне вероятно, что цифры будут снижены при следующем пересмотре осенью 2018 года.

Торговая недвижимость

ЦИКЛ ДЕВЕЛОПМЕНТА УВЕЛИЧИВАЕТСЯ

Почти половина объектов, заявленных к вводу в следующем году, находятся в процессе девелопмента более 5 лет. Не все из них выйдут на рынок в заявленные сроки и будут перенесены на еще более поздние даты.

РЫНОК НАХОДИТСЯ В ПРОЦЕССЕ САМОРЕГУЛЯЦИИ

Три года сжатия потребительского рынка, заметное снижение объемов кредитования сегмента розничной торговли и сокращение торговыми сетями программ экспансии результировались в минимальном количестве новых площадей, выводимых на рынок в этом году.

173

ТЫС. КВ. М

Новое строительство,
1 пол. 2018г.

Россия (включая Москву)

350

ТЫС. КВ. М

Новое строительство, прогноз на
2018г.

Россия (включая Москву)

Источник: Cushman & Wakefield

Ежегодный ввод новых торговых площадей, Россия
(включая Москву)



Источник: Cushman & Wakefield

В первом полугодии 2018 года в России было открыто 6 торговых центров общей арендуемой площадью 173 тыс. кв. м.

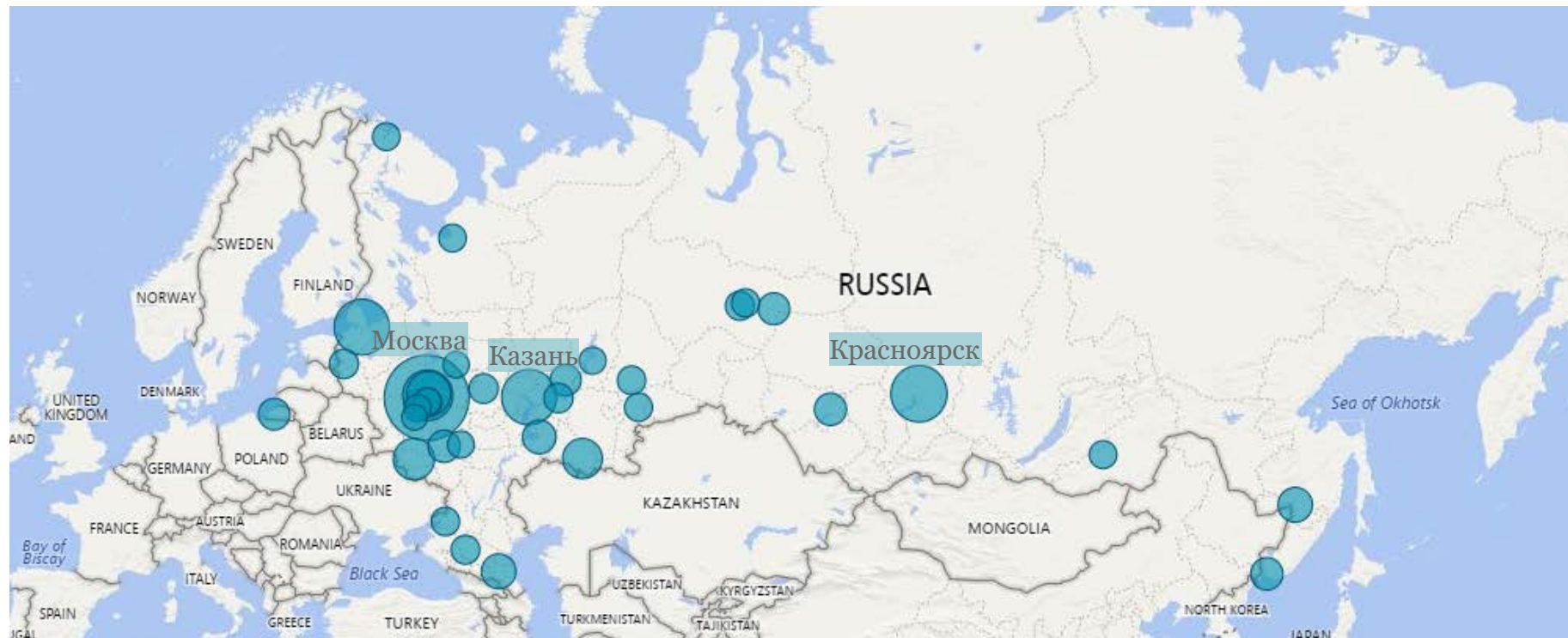
Многие проекты, запланированные на 2018 год, были перенесены на следующий год, так что прогноз по вводу новых площадей был пересмотрен в меньшую сторону – в 2018 году вместо ожидаемых 500 тыс. кв. м мы ожидаем открытие порядка 350 тыс. кв. м торговых площадей.

Крупнейшим открытием в этом году стал ТЦ «Каширская Плаза» (GLA 71 тыс. кв. м) в Москве, больше крупноформатных ТЦ к вводу не ожидается.

Восстановление строительной активности до уровня прошлого года ожидается в 2019г. – к вводу запланировано несколько крупных проектов, как в столице, так и в региональных городах.

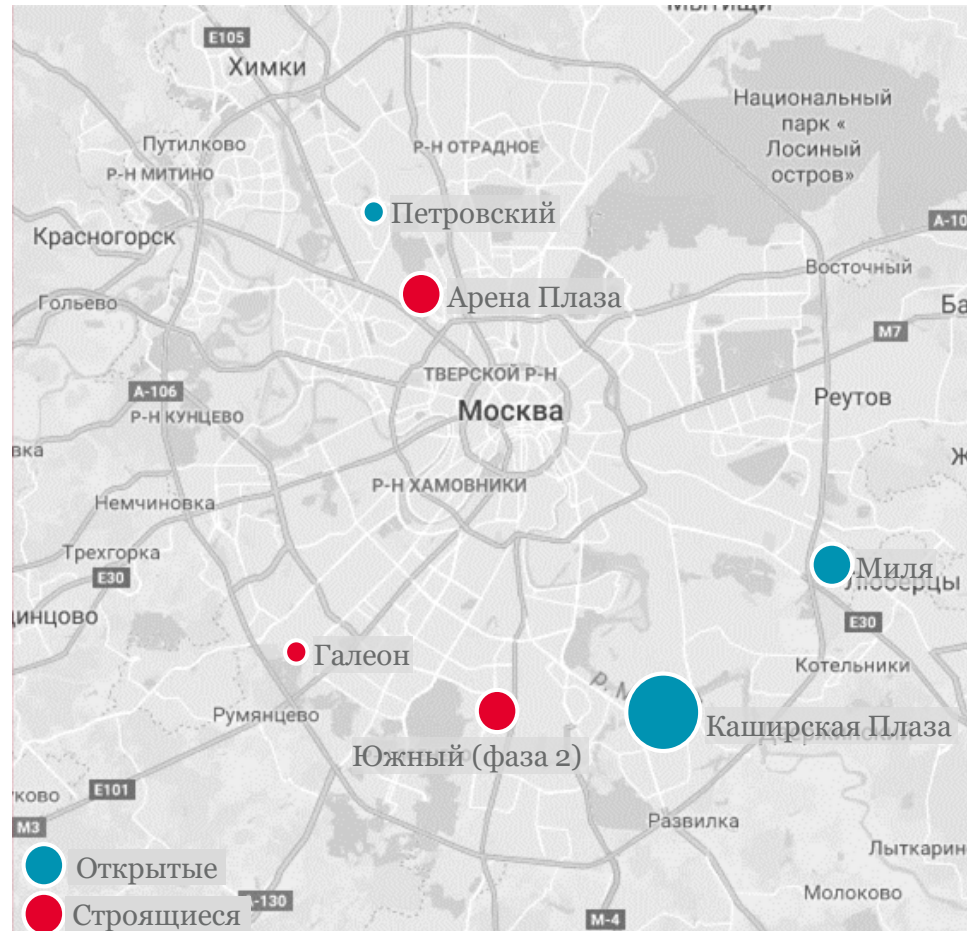
ПОЧТИ ПОЛОВИНА ОБЪЕМА НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИХОДИТСЯ НА ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ

Традиционно на Москву приходится наибольшая строительная активность — 43% от торговых площадей, планируемых к открытию в 2018-2019гг. среди городов-миллионников.



На карте подписаны города, где объем строительства составляет более 100 тыс. кв. м торговых площадей (2018-2019гг.).

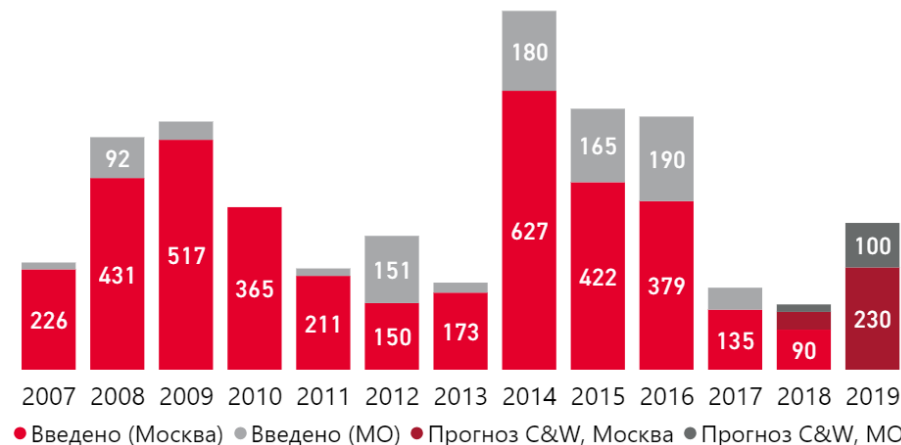
Торговые центры, открытые в 1 пол. 2018г. и планируемые к открытию в Москве до конца 2018г.



Торговая недвижимость

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ

Ежегодный ввод новых торговых площадей, Москва и МО, тыс. кв. м



Строительная активность в столице в этом году остается низкой и сравнима с уровнем прошлого года – в 2018 году к вводу ожидается порядка 130 тыс. кв. м торговых площадей.

В следующем году с вводом таких крупных объектов как «Саларис» (GLA 105 тыс. кв. м) и торговой части в парке развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 тыс. кв. м) объем нового предложения увеличится до 230 тыс. кв. м.

МЕНЯЮЩИЙСЯ ПОТРЕБИТЕЛЬ СТИМУЛИРУЕТ РАЗВИТИЕ НОВЫХ ФОРМАТОВ ТОРГОВЛИ

Торговые центры и операторы ориентируются на поколение миллениалов, для которых на первом месте стоит получение новых эмоций и впечатлений.

НОВЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ, 1 пол. 2018г.



ADOLFO DOMINGUEZ



Торговые центры, как и ритейлеры, находятся в поисках новых уникальных концепций для повышения привлекательности своих объектов – в ТЦ «МЕГА Теплый Стан» запустилось креативное пространство для отдыха, в ТРЦ «Вегас Крокус Сити» планируется размещение коворкинга Meeting Point, в ТЦ «Авиапарк» открылся фудхолл MARK eat.

Фудхоллы развиваются и расширяют географию – Zenden открыл фуд-корт в Пятигорске на месте Верхнего рынка, Ginza Project планирует развивать в спальных районах Москвы сеть гастроцентров «Зеленый рынок», Gremm Group анонсировали запуск гастромаркета на Маросейке.

Продолжается консолидация рынка – на месте магазинов Media Markt будут открыты «М.Видео» и «Эльдорадо», «Евросеть» и «Связной» договорились о слиянии под единым брендом «Связной».

НОВЫЕ МАРКЕТПЛЕЙСЫ



ГдеМатериал



Билайн®



ВСЕ + АПТЕКИ

Интернет-торговля в России продолжает рост, в 2017 году он составил 17% (по данным АКИТ), в предыдущие годы - 20-30%. Уже существующие онлайн-игроки развивают омниканальность и новые форматы деятельности – интернет-гиганты запускают свои маркетплейсы (Яндекс и Сбербанк, Ozon, Mail.ru), Lamoda планирует открытие офлайн-магазинов, Rambler и Сбербанк запускают новый сервис для бронирования столов и предварительных заказов и оплаты счетов в ресторанах.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Коммерческие условия в целом по рынку остаются на уровне прошлого года. «Прайм» сегмент показал первые признаки роста, отражая растущую уверенность игроков рынка.

155

тыс. руб.

за кв. м в год

Прайм индикатор арендной ставки - базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших торговых центров Москвы

12-15 %

от торгового оборота

Составляет арендный платеж в среднем для оператора торговой галереи

Источник: Cushman & Wakefield

Арендные ставки в «прайм» торговых центрах*

Тип арендатора	Ставка аренды, руб./кв. м/год	
	Усредненный диапазон	
Гипермаркет (продовольственный якорь)	-	8 000
DIY гипермаркеты	-	10 000
Развлекательный центр (якорный формат)	-	15 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	-	20 000
Магазины торговой галереи	20 000	250 000
Фитнес-клубы	6 500	10 000
Рестораны, кофейни/кафе	20 000	150 000
Фудкорт	75 000	170 000

*Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки уровня арендных платежей и могут сильно различаться в зависимости от объекта.

Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика разнится в различных объектах - в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды.

В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

Раздел 2

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Сохраняется стабильно высокий спрос на складские площади в Московской регионе. Доля вакантных площадей регионе снижается.
- Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству
- В связи с дефицитом качественных складских площадей, готовых к въезду, некоторые девелоперы заявляют о повышении запрашиваемых ставок на премиальные объект.

Москва (класс А)

	1 пол. 2018	2018 (прогноз)
Предложение (тыс. кв. м)	10 059	10 613
Строительство (тыс. кв. м)	148	702
Доля свободных площадей (%)	9	8,5
Ставка аренды* (руб. за кв. м в год)	3 300-3 600	3 300-3 600
Объем сделок (тыс. кв. м)	625	1 300

Регионы (класс А)

	1 пол. 2018	2018 (прогноз)
Предложение (тыс. кв. м)	6 792	7 075
Строительство (тыс. кв. м)	139	422
Объем сделок (тыс. кв. м)	166	550

* Средняя запрашиваемая ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС НА СКЛАДСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ СТАБИЛЕН

Тенденции. Москва и регионы

148

ТЫС. КВ. М

**Новое строительство,
класс А**

1 пол. 2018г., Москва и регионы

625

ТЫС. КВ. М

**Арендовано и куплено,
класс А**

1 пол. 2018г., Москва и регионы

Спрос на склады в Московском регионе остается стабильно высоким. В первом полугодии мы отмечаем рост количества арендованных и купленных площадей.

Доля свободных площадей снижается. Уже сейчас в регионе отмечается дефицит готовых к въезду складских объектов с площадью более 20 тыс. кв. м, с хорошей транспортной доступностью. Пользуясь моментом, некоторые девелоперы пытаются поднять запрашиваемые ставки аренды в премиальных локациях.

Тем не менее, мы не наблюдаем повышения интереса девелоперов к спекулятивному строительству. В условиях низких темпов роста экономики арендаторы готовы подождать 6-9 месяцев, когда для них будет построено новое здание, удовлетворяющее их требованиям.

Спрос на складские площади в регионах ниже московского. Объем арендованных и купленных площадей в первом полугодии 2018 года сократился на 10% по сравнению с аналогичным показателем за последние 5 лет.

Также как в Москве девелоперы предпочитают не строить спекулятивно, а начинают строительство после подписания предварительного договора аренды или покупки. В большинстве регионов арендаторы сталкиваются с дефицитом спекулятивных складских площадей.

Источник: Cushman & Wakefield

Складская недвижимость

МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Доля вакантных площадей снижается, девелоперская активность растет.

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ СНИЖАЕТСЯ

Ставки аренды и доля вакантных площадей. Московский регион.

9 %

Доля свободных площадей, класс А

1 пол. 2018г.

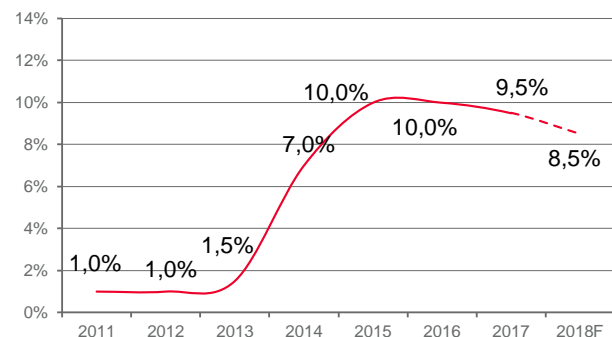
3,3 – 3,6

ТЫС. КВ. М

Средняя ставка аренды, класс А

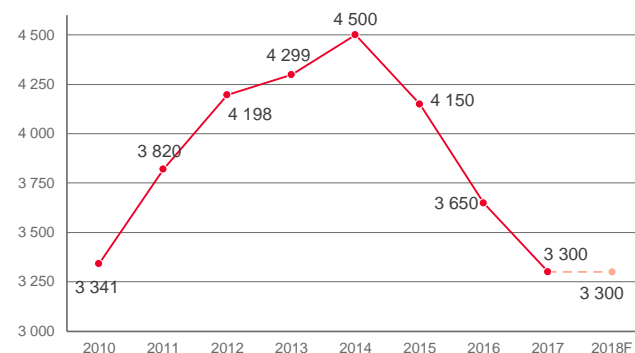
1 пол. 2018г.

Доля вакантных площадей, класс А



Доля вакантных площадей продолжает снижаться. Как минимум на половину площадей, которые будут введены в эксплуатацию в 2018 году, уже заключены предварительные договора аренды и покупки. Девелоперы пока осторожны, предпочитают не строить спекулятивно и предлагают строить складские комплексы под заказчика.

Ставка аренды, класс А, руб. за кв. м в год



В конце 2-ого квартала 2018 года часть девелоперов начали повышать запрашиваемые ставки аренды в качественных складских комплексах с хорошим местоположением.

Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС НА СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ СТАБИЛЕН

Спрос и предложение. Московский регион.

227

ТЫС. КВ. М

Новое строительство, класс А и В

1 пол. 2018г.

736

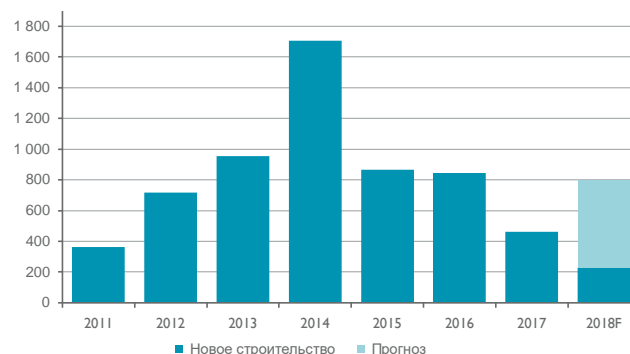
ТЫС. КВ. М

Арендовано и куплено, класс А и В

1 пол. 2018г.

Источник: Cushman & Wakefield

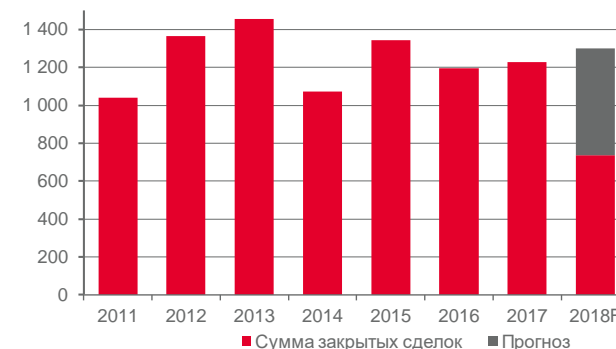
Ежегодный ввод в эксплуатацию новых складских площадей, класс А и В, тыс. кв. м.



За первые два квартала 2018 года предложение увеличилось на 227 тыс. кв. м, что в два раза выше аналогичного показателя 2017 года.

По нашим прогнозам в 2018 году будет построено около 800 тыс. кв. м качественных складских площадей, что на 70% выше аналогичного показателя 2017 года.

Объем арендованных и купленных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



Во 2 кв. 2018 года было арендовано и куплено 325 тыс. кв. м качественных складских площадей, что на 25% выше аналогичного показателя за последние 5 лет. На фоне первых признаков восстановления рынка – снижение уровня вакансии, рост ставок на наиболее востребованные площади – мы видим восстановление активности арендаторов.

ОСНОВНОЙ АРЕНДАТОР - РИТЕЙЛ

Спрос и предложение. Московский регион.

50%

Доля розничных сетей

в структуре спроса за последние 12 месяцев

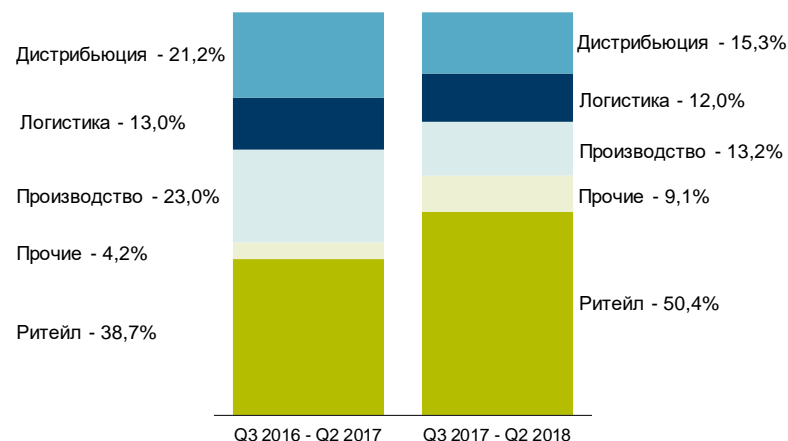
22%

Доля категории «Одежда и обувь»

в структуре спроса за последние 12 месяцев

Источник: Cushman & Wakefield

Структура спроса



Традиционно, драйвером спроса на качественные складские площади являются компании сегмента розничной торговли. После небольшого снижения спроса на складские объекты со стороны этих компаний в 2016-17 гг. мы отмечаем увеличение их доли в структуре спроса с 38,7% до 50,4%. Увеличение доли розничных компаний произошло за счет сокращения спроса со стороны производства и дистрибуции.

Что касается структуры спроса по сфере деятельности, то лидерами в ней являются компании категории «Одежда и обувь», на них приходится 22% арендованных и купленных площадей. На втором и третьем месте компании из категорий «Еда и напитки» и «Логистика». Их доля в структуре спроса - 15% и 12, соответственно.

Складская недвижимость

РЕГИОНЫ РОССИИ

Спрос на складские площади снизился. Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству.

В НЕКОТОРЫХ РЕГИОНАХ НАБЛЮДАЕТСЯ ДЕФИЦИТ

Спрос и предложение. Регионы.

154

ТЫС. КВ. М

Новое строительство, класс А и В

1 пол. 2018г.

175

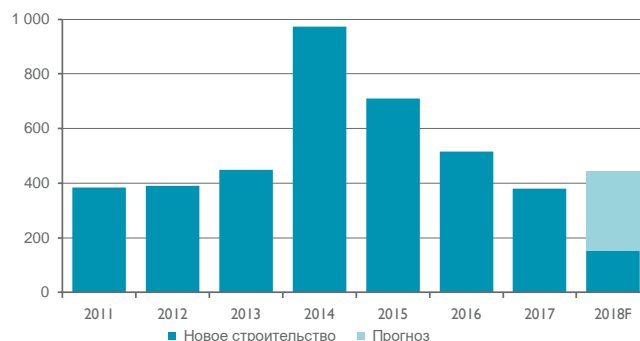
ТЫС. КВ. М

Арендовано и куплено, класс А и В

1 пол. 2018г.

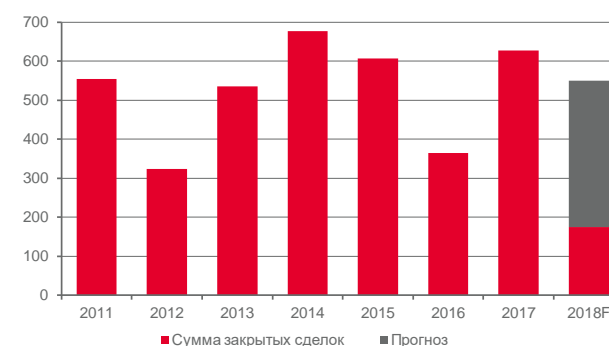
Источник: Cushman & Wakefield

Ежегодный ввод в эксплуатацию новых площадей, класс А и В, тыс. кв. м.



Во 2 кв. 2018 года было построено 49 тыс. кв. м, что соответствует аналогичному показателю 2017 года. По предварительным оценкам будет построено около 450 тыс. кв. м, что выше аналогичного показателя 2017 года на 20%. Мы отмечаем дефицит складских площадей в некоторых регионах, что может способствовать росту спекулятивного строительства.

Объем арендованных и купленных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



В первом полугодии 2018 года мы отмечаем снижение активности арендаторов на региональных рынках. Во 2 кв. 2018 года было арендовано и куплено 132 тыс. кв. м, что в на 10% меньше аналогичного показателя 2017 года. По нашим прогнозам объем заключенных сделок по итогам года будет ниже прошлогоднего на 15% и составит 550 тыс. кв. м.

ОСНОВНОЙ АРЕНДАТОР - РИТЕЙЛ

Спрос. Регионы

46%

Доля розничных сетей

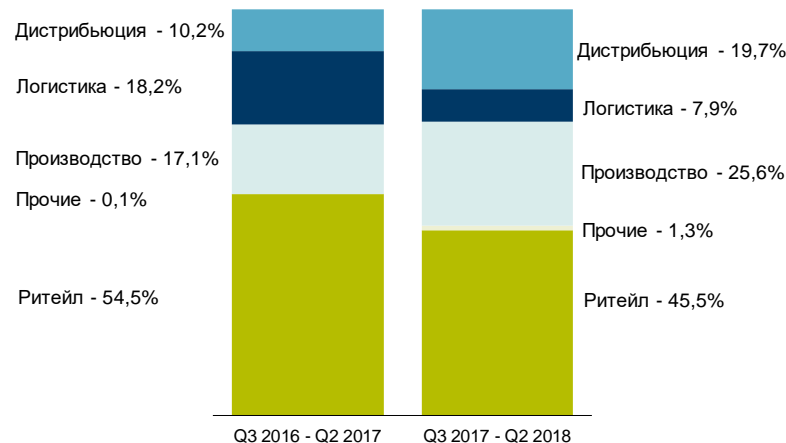
в структуре спроса за последние 12 месяцев

21%

Доля категории «Еда и напитки»

в структуре спроса за последние 12 месяцев

Структура спроса



Около 50% спроса на складские площади в регионах формируют компании сегмента розничной торговли, но в последние 12 месяцев их доля была несколько ниже обычной и составила 45,5%. Говорить о формировании новой тенденции преждевременно. Количество сделок в регионах невелико и структура сделок имеет большую волатильность от периода к периоду.

В структуре спроса по сферам деятельности наиболее представлена категория «Еда и напитки», она составляет 21% от всего объема сделок по аренде и покупке.

КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЕКТЫ

Предложение. Москва и регионы.

Ключевые складские проекты в 2018 году

Проект	Шоссе	Регион	Расстояние от города, км	Общая площадь, тыс. кв. м	Ввод в эксплуатацию
Внуково - II	Киевское	Москва	17	38,6	1 кв.
Wildberries РЦ	Симферопольское	Москва	20	95	3 кв, 4 кв.
ИКЕА Есипово	Ленинградское	Москва	33	90	4 кв.
Михайловская слобода	Новорязанское	Москва	20	46,9	2 кв., 4 кв.
PNK Парк Софьино	Новорязанское	Москва	32	34,8	2 кв.
Логопарк Сигма		Уфа		24,5	1 кв.
А Плюс Парк Казань		Казань		58,7	1 кв., 3 кв.
РЦ Монетка		Ханты-Мансийск		25,7	3 кв.
Октавиан	Токсовское	С.-Петербург	11	28,5	2 кв, 4 кв.
А2 Логистик Краснодар		Краснодар		10	3 кв.

Раздел 2

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Результаты первого полугодия 2018 года оказались под сильным влиянием ЧМ-2018, в ходе которого, по официальным оценкам, Москву посетило порядка 3 млн. туристов, включая 1,2 млн. иностранцев из «дальнего зарубежья».
- Рост предложения в 1 полугодии 2018 г. зафиксирован, в основном, в сегменте приаэропортовых гостиниц (776 новых номеров в Домодедово, Шереметьево и Внуково), в то время как в городе открылся лишь 171 номер.
- Предварительные операционные результаты за июнь 2018 г. свидетельствуют о значительном (200-300% и более) приросте RevPAR в городских гостиницах в сравнении с июнем 2017 г. — в основном, за счет повышения цен на размещение. Динамика прочих продаж гостиниц оказалась менее выразительной.

~ 60 тыс. номеров

Номерной фонд классифицированных коллективных средств размещения Москвы (без учета хостелов и апарт-отелей)

расчеты Cushman & Wakefield и Правительства Москвы на июнь 2018 г.

19,5 тыс. номеров

Номерной фонд современного качества

оценка Cushman & Wakefield на 2 кв. 2018 г.

171 номер

в 1 гостиничном проекте

прирост предложения за 1 полугодие 2018 г.

776 номеров

в 3 новых приаэропортовых гостиницах

прирост предложения за 1 полугодие 2018 г.

БОЛЬШЕ ГОСТИНИЦ ПРИ АЭРОПОРТАХ – ХОРОШИХ И РАЗНЫХ

Основной объем прироста рынка - в московских аэропортах.

171 номер

Новое предложение в 1 полугодии 2018 г. в Москве

1 гостиничный проект

776 номеров

Новых номеров при аэропортах Москвы в 2018 г.

3 гостиничных проекта

Источник: Cushman & Wakefield

Новое предложение в 2018 г. в Москве

Проект	Номерной фонд	Открытие
Холидей Инн Экспресс Ховрино (экс-Союз)	171	2 кв.
Рэдиссон Блю Олимпийский	379	4 кв.
Итого	550	

Новое предложение в 2018 г. в аэропортах Москвы

Проект	Номерной фонд	Открытие
Ибис Аэропорт Домодедово	152	1 кв.
Холидей Инн Экспресс Аэропорт Шереметьево	192	1 кв.
Даблтри Хилтон Москва Аэропорт Внуково	432	2 кв.
Итого	776	

РОСТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗАМЕДЛЯЕТСЯ - КРАТКОВРЕМЕННО

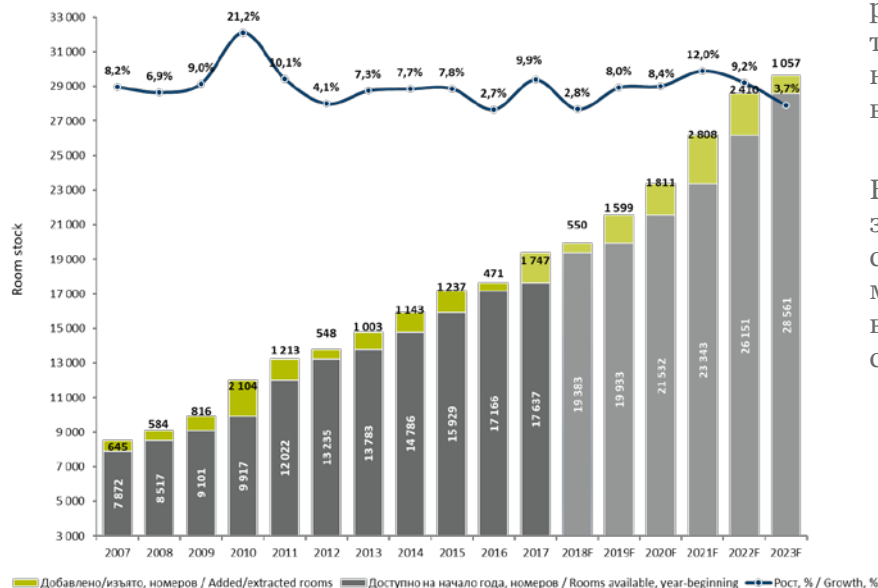
Меньший по сравнению с 2017 годом объем нового предложения - не тенденция спада.

2,8 %

Прирост в 2018 г.

Ожидаемый рост рынка
качественного предложения по
итогам года

Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



После «всплеска» ввода нового предложения годом ранее, 2018 г. станет более спокойным годом с точки зрения строительства, т.к. общее количество новых номеров, намеченных к вводу, составляет всего 550 (из них 171 номер уже открыт).

Впрочем, в случае продолжения реализации заявленных на 2019-2023 гг. проектов, текущее сокращение объема новых гостиничных номеров может оказаться кратковременным, а темпы роста вернуться на уровень, превышающий 8% в год, уже с 2019 года.

Источник: Cushman & Wakefield

ЧМ-2018 – КАК ВСЕ НАЧИНАЛОСЬ?

Оглушительный успех московских гостиниц в «групповом этапе» Чемпионата.

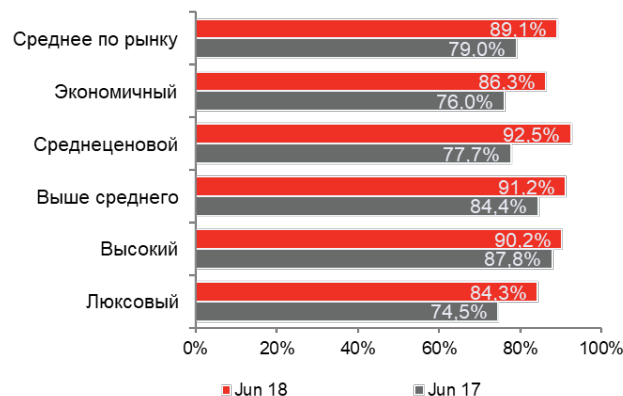
89,1%

Средний уровень загрузки в июне 2018 г.
Для рынка в целом

204,7%

Изменение средней цены на номер (руб.) в июне 2018 г.
Для рынка в целом

Загрузка в июне 2018 г. по сегментам



ADR в июне 2018 г. по сегментам



Скептицизм и неверие в успех главного события года, проявляемые участниками рынка до открытия ЧМ-2018, оказались посрамлены. Московские отели отработали Чемпионат на «отлично», не только существенно нарастив цены, но еще и увеличив уровень загрузки на 10,1 п.п. (12,8%), до 89,1% в среднем.

Главные победители соревнования – Люксовые отели, разместившие функционеров FIFA, некоторые футбольные команды (и членов их семей), а также ВИП-гостей. Прирост ADR в данном сегменте рынка в июне 2018 г. по отношению к июню 2017 г. составил 277% - с 14 079 руб. до 53 081 руб., а с учетом 13-процентного увеличения загрузки, доходность на номер выросла на 326,5%, до 44 745 руб.

ПРОИГРАВШИХ НЕТ

Все московские гостиницы активно использовали шансы заработать на ЧМ-2018.

73,7 %

Средний уровень загрузки за 6 мес. 2018 г.
Для рынка в целом

43,8 %

Изменение средней цены на номер (руб.) за 6 мес. 2018 г.
Для рынка в целом

Загрузка за 6 мес. 2018 г. по сегментам



ADR за 6 мес. 2018 г. по сегментам



Среднерыночный уровень загрузки для гостиниц современного качества за 6 мес. 2018 г. составил 73,7%, что на 5,2 п.п. выше, чем годом ранее. «Чемпионы» по максимальной загрузке номерного фонда - гостиницы Высокого, Среднеценового сегментов, а также категории Выше среднего, зафиксировавшие загрузку в 76,5%, 78,2% и 77,5%, соответственно.

Ввиду «эффекта Чемпионата», цены размещения выросли во всех сегментах, в среднем, на 44% (с 6 443 руб. за тот же период 2017 г. до 9 263 руб. в 2018 г.), при этом максимальную прибавку обеспечили себе все те же гостиницы Люксового сегмента (+65,4%, до 22 552 руб.).

РОСТ ДОХОДНОСТИ НА НОМЕР – ПРЕВОСХОДНЫЙ

54,8 %

Изменение доходности на номер за 6 мес.
2018 г.

Для рынка в целом

72,5 %

Максимальный рост показателя за 6 мес.
2018 г.

Люксовый сегмент

Источник: Cushman & Wakefield

Доходность на номер за 6 мес. 2018 г. по сегментам

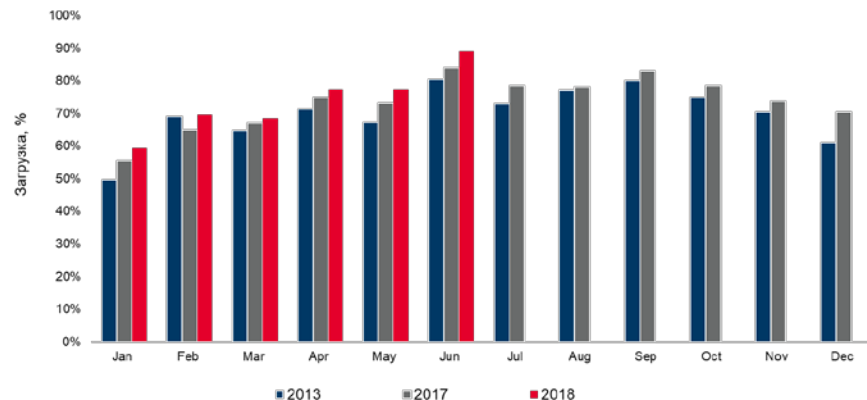


Используя повышенный спрос на размещение в период проведения ЧМ-2018, а также в недели, предшествующие его началу, отельеры Москвы смогли успешно реализовать стратегию повышения стоимости размещения, при этом не потеряв в количестве реализованных номеров. В результате рост показателя доходности на номер за первое полугодие 2018 г. практически достиг 55%.

ЕСТЬ ЛИ ЖИЗНЬ ПОСЛЕ ЧЕМПИОНАТА МИРА?

Затянувшаяся «пауза» с переходом в нормальный режим работы для московских гостиниц.

Помесячная загрузка, %



Помесячная доходность на номер (руб.)



Завершив Чемпионат на «высокой ноте», московские гостиницы будут вынуждены перестраивать ритм жизни к более привычным темпам. Ожидаемое снижение спроса на остаток лета - обычная для периода после завершения мега-спортивных событий пауза, вызванная постепенным восстановлением более традиционных видов спроса. Впрочем, вряд ли эта пауза способна значительно повлиять на финансовые результаты года, особенно с учетом возобновления деловой активности с сентября по ноябрь. Пока что консенсусом среди гостиничных управленцев является ожидание увеличения выручки по итогам 2018 года на 10-15%.

Многочисленные комплименты стране-хозяйке за безупречное проведение основного спортивного события мира, а также реальный позитивный эффект (имиджевый и финансовый) от увеличения количества иностранных туристов заставили руководство страны еще раз обратиться к вопросу либерализации визового режима. По оценкам специалистов, подобный шаг способен увеличить количество посетителей, как минимум, для традиционных «туристических столиц» страны - Москвы и Санкт-Петербурга - на 10-20% в год, способствуя повышению спроса на размещение и гостиничные услуги, в том числе, за пределами летнего периода.

#MARKETBEAT

Раздел 3

ПРИЛОЖЕНИЯ

Справочные данные и карты



СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

СРОК ДОГОВОРА

Офисы: 3-7 лет

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

Торговля: в среднем: 3-5 лет, якорные арендаторы: 7-10 лет

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

Офисы: возможно через 3 года после начала аренды с удержанием депозита и неамортизированной стоимости отделки в качестве штрафной санкции. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-12 месяцев. Если в договоре есть условие о пересмотре арендной ставки после 3 лет, договор может быть расторгнут любой из сторон в эту дату.

Торговля: возможно через 2-3 года после начала аренды. Предмет для переговоров с собственником.

ПРАВА АРЕНДЫ

ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА

Офисы и Склады: обычно возможно, но условия и процедура - предмет для переговоров с собственником. Торговля: обычно невозможно, в редких случаях – предмет переговоров с собственником.

ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ

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

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 реже, 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 частичная замена на банковскую гарантию, но это используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают денежный депозит).

ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ

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

ИНДЕКСАЦИЯ

Офисы: для договоров в рублях - 5-10%, для договоров в валюте – 2,5-4% или на уровне инфляции Еврозоны или США. **Торговля:** для договоров в рублях - инфляция в России или 8-10%, для договоров в долларах США – US CPI или 5%.

Склады: 4-8% (для договоров сроком более 5 лет редко превышает 5-6%).

СТРУКТУРА 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 галерей, 3-5% для крупных якорных арендаторов.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА

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.

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

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

Торговля: в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.

Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

НАЛОГИ

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Арендодатель: для офисов и торговых помещений размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,4% в 2017 году и 1,5% в 2018 году (1,2% от кадастровой стоимости объекта в 2015 году, 1,3% в 2016 году).

Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.

НДС 18%.

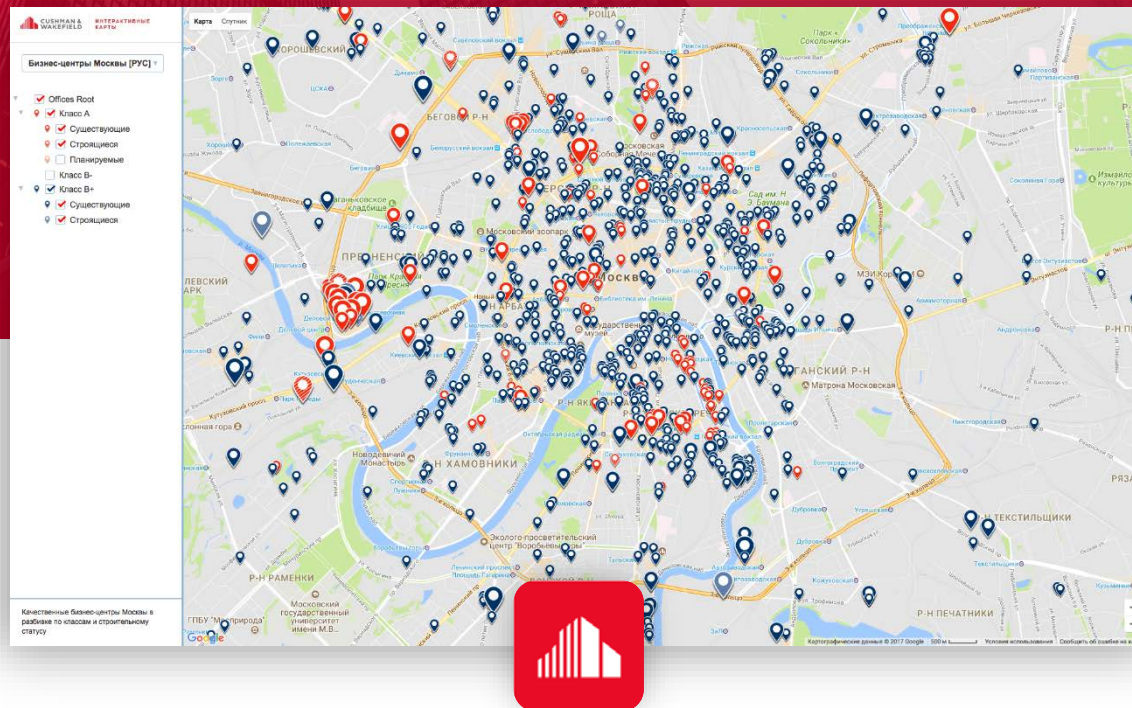
Cushman & Wakefield в России

ИНТЕРАКТИВНЫЕ КАРТЫ

ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ

www.interactivemaps.ru

- Офисные помещения Москвы
- Торговые центры по всей России
- Складские помещения России
- Гостиничная недвижимость
- Строящаяся и планируемая инфраструктура



ИНТЕРАКТИВНЫЕ КАРТЫ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И
ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ РОССИЙСКОГО ОФИСА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD



Денис Соколов

Партнер, Руководитель
департамента исследований и
аналитики
Denis.Sokolov@cushwake.com



Татьяна Дивина

Заместитель руководителя
департамента исследований и
аналитики
Tatyana.Divina@cushwake.com



Марина Смирнова

Партнер, Руководитель
департамента гостиничного
бизнеса и туризма
Marina.Smirnova@cushwake.com



Александр Кунцевич

Старший аналитик
Складская недвижимость
Alexander.Kuntsevich@cushwake.com



Мария Логутенко

Младший аналитик
Офисная недвижимость
Maria.Logutenko@cushwake.com



Евгения Сафонова

Аналитик
Торговая недвижимость
Evgenia.Safonova@cushwake.com

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.



Информация об отделе исследований и публикации
доступны на www.cwrussia.ru

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 BusinessGroup. В 2015 году завершилось слияние между Cushman & Wakefield и DTZ. Теперь объединенная компания под маркой Cushman & Wakefield командой в более, чем 43000 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 престижных наград премий CRE Awards, Euromoney, BestOfficeAwards 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 РЯБКОБЫЛКО
Управляющий партнер

РУКОВОДСТВО**Сергей Рябокобылко**

Управляющий партнер
Генеральный директор
М +7 985 764 6436
sergey.riabokobylko@cushwake.com

**Михаил Миндлин**

Партнер
Операционный директор
М +7 985 763 5803
mikhail.mindlin@cushwake.com

**Павел Ивашин**

Финансовый директор
М +7 985 924 1671
pavel.ivashin@cushwake.com

АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ**Павел Баранов**

Офисная недвижимость:
корпоративные услуги
М +7 985 364 6253
pavel.baranov@cushwake.com

**Диана Мирзоян**

Земельные отношения
М +7 985 764 7314
diana.mirzoyan@cushwake.com

**Оксана Мостяева**

Торговая недвижимость
М +7 916 181 7429
oxana.mostyeva@cushwake.com

**Дмитрий Тарасов**

Офисная недвижимость:
аренда и продажа
М +7 926 833 66 93
dmitry.tarasov@cushwake.com

**Евгений Попов**

Стратегический консалтинг и
содействие развитию продаж
М +7 916 590 6805
evgeny.popov@cushwake.com

**Егор Дорофеев**

Складская и промышленная
недвижимость
М +7 985 923 6563
egor.dorofeev@cushwake.com

**Андрей Шувалов**

Торговая недвижимость
М +7 903 256 2174
andrey.shuvalov@cushwake.com

**Илья Кузнецов**

Регионы России: корпоративные
услуги
М +7 916 501 4217
ilya.kouznetsov@cushwake.com

КОНСАЛТИНГ**Марина Смирнова**

Гостиничный бизнес и туризм
М +7 985 410 7237
marina.smirnova@cushwake.com

**Юлия Токарева**

Стратегический консалтинг
М +7 985 222 7247
julia.tokareva@cushwake.com

**Денис Соколов**

Исследования и аналитика
М +7 916 901 0377
denis.sokolov@cushwake.com

**Марина Усенко**

Гостиничный бизнес и туризм
М +7 916 173 6656
marina.usenko@cushwake.com

**Константин Лебедев**

Оценка объектов и активов
М +7 985 784 4705
konstantin.lebedev@cushwake.com

**Олег Такоев**

Оценка объектов и активов
М +7 910 463 4278
oleg.takoev@cushwake.com

**УПРАВЛЕНИЕ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ****Семен Юрченко**

Управление недвижимостью
М +7 919 967 2568
semyon.yurchenko@cushwake.com

**Андрей Чертищев**

Управление проектами и
строительством
М +7 916 557 2838
andrey.chertishev@cushwake.com

**Алан Балоев**

Рынки капитала
М +7 916 740 2417
alan.baloev@cushwake.com

РЫНКИ КАПИТАЛА