

Коммерческая недвижимость - Россия

# #MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield

Макроэкономика

Рынки капитала

Офисы

Торговая недвижимость

Складская недвижимость

Гостиницы



# 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

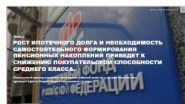
### Раздел 3 с.47 **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Справочные  
данные и карты

### Раздел 4 с.50 **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.32 Складская недвижимость



#### с.40 Гостиничная недвижимость



#### с.48 Условия аренды



#### с.49 Интерактивные карты



#### с.50 Лучшая исследовательская команда на рынке недвижимости России по версии **Euromoney Real Estate Awards** в 2012, 2014, 2016 и 2017 годах.



#### с.51 О компании



#### с.52 Cushman & Wakefield Россия



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



Раздел 1

# РОСТ ИПОТЕЧНОГО ДОЛГА И НЕОБХОДИМОСТЬ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ФОРМИРОВАНИЯ ПЕНСИОННЫХ НАКОПЛЕНИЙ ПРИВЕДЕТ К СНИЖЕНИЮ ПОКУПАТЕЛЬСКОЙ СПОСОБНОСТИ СРЕДНЕГО КЛАССА.

Пенсионный маневр увеличит численность рабочей силы на 5-10 млн человек, что приведет к росту безработицы в перспективе 10 лет.

# БРИФИНГ. ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК ПОД УГРОЗОЙ

После насыщенного и теплого лета наступили будни осени

После активного лета, насыщенного событиями, апофеозом которого стал финал чемпионата мира по футболу и триумфальное переизбрание С.С. Собянина мэром нашей, заметно похорошевшей, столицы, наступили осенние будни.

Президент подписал «пенсионный маневр», который увеличит трудовые ресурсы на 5-10 млн человек и заметно изменит социальную структуру общества.

ЦБ поднял ключевую ставку на 0,25п.п., а очередная волна девальвации рубля снова вызвала к жизни разговоры о дедолларизации.

В сфере недвижимости самыми активными сегментами остаются жилье и офисы. Низкие арендные ставки на офисы стимулируют арендаторов заключать сделки.

В третьем квартале значительно снизился индекс потребительских ожиданий. Особенно сильно (с -4 до -10 пунктов) упал оптимизм у «миллениалов», поколения младше 30 лет. Как это ни парадоксально, возможно виной тому пенсионная реформа, так как молодое поколение вынуждено было задуматься о том, как накопить на пенсию самостоятельно. Наряду с ипотечным долгом, самостоятельные пенсионные накопления станут второй причиной снижения покупательской активности в крупных городах.

В четвертом квартале, по всей видимости, потребительский рынок начнет торможение, в результате чего обороты ритейлеров по итогам года окажутся ниже ожидаемых.

## Тенденции 4 квартала:

- Высокая активность арендаторов на рынке офисов и складов.
- Снижение потребительской активности.
- Угроза ускорения инфляции.
- Новый «пакетик» санкций.

# SANCTIONS

## Раздел 1

# ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

- 4 квартал 2018 года – начало снижения темпов роста.
- Высокий дефлятор ВВП в 2018 г. приведет к росту инфляции в 2019.
- Потребительский рынок, видимо, покажет результаты хуже прогнозируемых.
- Кредитование и жилищное строительство являются локомотивами городской экономики.

## МАКРОЭКОНОМИКА

	2017	2018	2019	2020	2021
Рост ВВП, %	1,6	1,9	1,3	1,2	1,2
RUB/USD	58,3	62,9	65,3	65,5	65,5
ИПЦ, %	3,7	2,9	5,1	4,1	4,0
Дефлятор ВВП, %	7,6	10,2	5,1	3,7	3,7
Кредитная ставка, %	10,55	9,1	9,6	9,4	8,6
Дефицит бюджета, % от ВВП	1,5	0,8	0,9	0,3	0,2
Потребительские расходы, %	3,3	2,6	2,8	2,6	2,3
Государственные расходы	0,4	0,6	0,6	0,6	0,8
Отток капитала, млрд. долл.	12,28	-34	-125	-113	-107
Безработица, %	5,20	4,8	4,8	4,9	5,0
Мировая цена на нефть BRENT	54,2	74,1	76,5	73,0	73,5

Источник: Oxford Economics 12/10/2018

# 2018 ГОД - ЛУЧШИЙ ГОД ЗА ПЯТИЛЕТКУ

После удачного 2018 года ожидается снижение темпов роста.

## 1,9 %

Рост ВВП в 2018 г

Oxford Economics

## 5,5 %

Таргет по  
инфляции

ЦБ РФ

Рост ВВП, %



Пересмотр прогнозных показателей на 2019 год говорит о пессимизме правительства относительно ближайших перспектив. Ужесточение санкционного давления и растущая инфляция будут основными вызовами для правительства в 2019 году.

Кроме того с 2019г. увеличивается НДС до 20%, будет «дорабатываться» пенсионная реформа.

Индекс потребительских цен, %



Особое беспокойство вызывает риторика правительства в отношении «дедолларизации». С учетом того, что фактическое ценообразование в В2С переведено в рублевую зону, можно предположить, что на этот раз правительство хочет регулировать взаимоотношения между юридическими лицами. Если учесть, что прогноз дефлятора ВВП в этом году более 10%, смысл такой дедолларизации в сдерживании цен производителей.

*Фундаментальные факторы*

# АДМИНИСТРАТИВНАЯ «ДЕДОЛЛАРИЗАЦИЯ» - ФАКТОР НЕСТАБИЛЬНОСТИ

Отказ от расчетов и ценообразования в валюте для юрлиц приведет к принципиальной невозможности защиты от инфляции и к снижению привлекательности России как рынка сбыта.



# БУМ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В августе прирост долга домохозяйств достиг рекордных за последние 5 лет 2,7%. Темпы роста потребительского долга обогнали ипотечное кредитование.

## 15%

Рост ипотечной задолженности домохозяйств

За 8 месяцев 2018 года

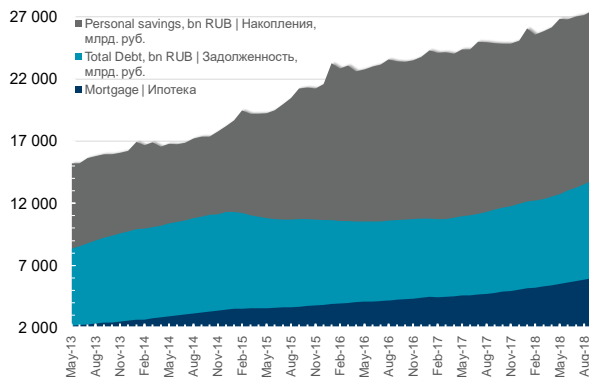
## 6%

От ВВП

Размер ипотечного долга домохозяйств в России

Источник: ЦБ, расчеты Cushman & Wakefield

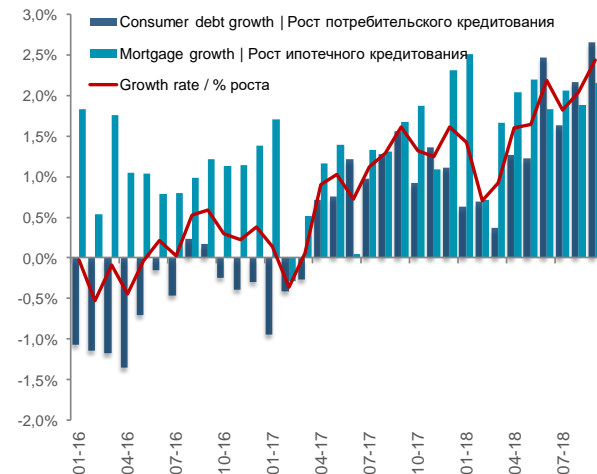
Долги и депозиты физ. лиц, млрд руб.



Рост общей задолженности домохозяйств за 8 месяцев составил 14%. Это самые высокие темпы прироста долга за последние 5 лет.

Несмотря на высокие темпы роста соотношение ипотечного долга и ВВП до сих пор остается самым низким в Европе. В Восточной Европе ипотека составляет 15-20% от ВВП, а в Западной 70-100%.

Темпы роста задолженности домохозяйств



Структура задолженности д/х, млрд руб.





# КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ

Третий квартал показал активный рост кредитования экономики. Динамично растет оптовая и розничная торговля. В строительстве и недвижимости - стагнация.

## 7,5%

Ключевая ставка

Повышена на ,25 в Сентябре 2018 года

## 23%

Доля просроченной задолженности

По операциям с недвижимостью

Power BI

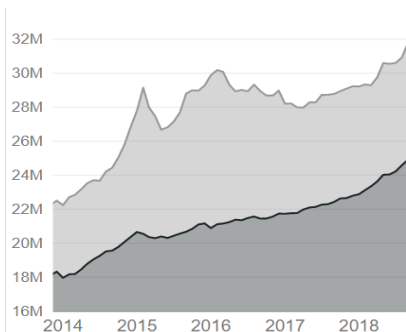
Источник: ЦБ РФ

Кредитование экономики продолжает расти. Оптовая и розничная торговля в 3 квартале отреагировали на рост потребительского оптимизма расширением ассортимента и увеличением кредитного долга. Однако, пессимизм, в который свалились потребители осенью, скорее всего остановит рост потребительского сектора.

Долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой: 23% по операциям с недвижимостью и 18% в строительстве.

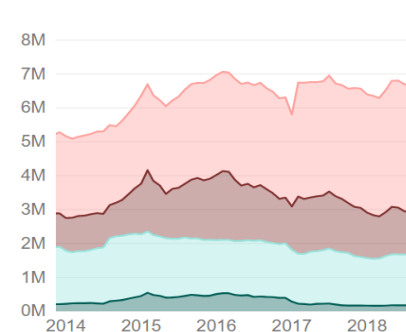
## Текущая задолженность, млн. руб.

Всего по экономике



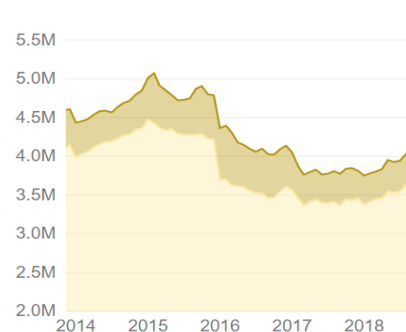
● В рублях ● В валюте

Строительство и недвижимость



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

Оптовая и розничная торговля



● В рублях ● В валюте

# ПУБЛИЧНЫЕ ТОРГОВЫЕ И ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ КОМПАНИИ

Показатели фондового рынка с 12/08/18 по 12/10/2018 против индекса MICEX



котировки  
компании



индекс  
MICEX

**+2,6 %**

ПИК

Лидер роста за 90 дней

**-31,1 %**

Лента

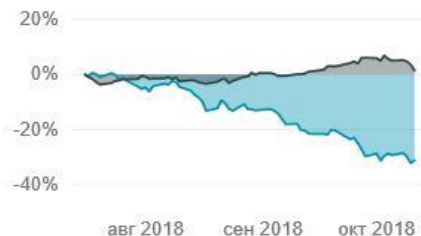
Самое сильное падение за 90 дней

Источник MICEX, Yahoo Finance

Лента

LNTA

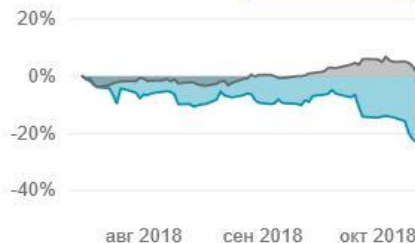
**-31,1%**



Магнит

MGNT

**-23,1%**



М.Видео

MVID

**-5,1%**



ПИК

PIKK

**2,6%**



Система Галс

HALS

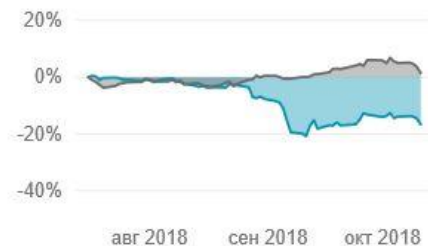
**-11,7%**



ЛСР

LSRG

**-16,7%**



Раздел 2

# РЫНКИ КАПИТАЛА

- Медленный старт 2018 года.
- Снижение ставки капитализации прекратилось из-за ослабления рубля и увеличения ключевой ставки.

## 732 млн Евро

По итогам 9 мес. 2018 г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

## 1,2 млрд Евро

Прогноз на 2018 г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

## 9,5 %

На октябрь 2018 г.

Ставка капитализации на офисы

## -9 млн Евро

Отток иностранных инвестиций в 2018 г.

*Рынки капитала*

**ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ЗАМЕТНО СНИЗИЛСЯ,  
ОДНАКО ЧИСТЫЙ ОТТОК ИНОСТРАННЫХ  
ИНВЕСТИЦИЙ НЕЗНАЧИТЕЛЕН.**

Восстановление объемов сделок мы ожидаем в 2019-2020 гг.

# ВОСТОЧНАЯ ЕВРОПА: ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Польша сохраняет статус крупнейшего инвестиционного рынка в регионе. За 9 месяцев 2018 года на долю Польши пришлось 52% всех инвестиций в коммерческую недвижимость Восточной Европы.

## 8 %

**Доля России в Восточной Европе**

По объему инвестиций в коммерческую недвижимость

## 4,8 млрд евро

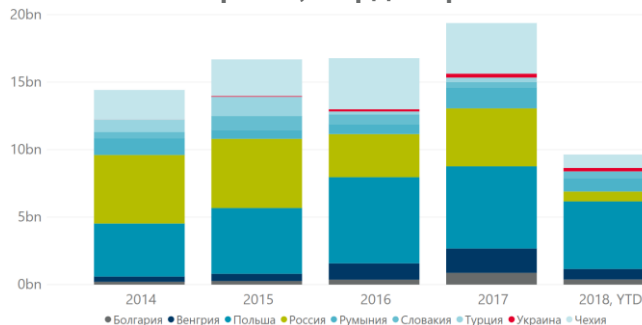
**Объем инвестиций в Польше**

Крупнейший инвестиционный рынок Восточной Европы за 9 месяцев 2018 г.

**REAL CAPITAL ANALYTICS**

Источник: Real Capital Analytics

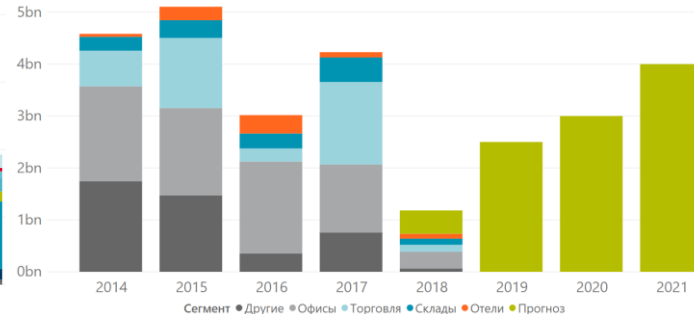
**Объемы инвестиций на основных рынках Восточной Европы, млрд Евро**



За 9 месяцев 2018 г. Польша закрепила статус локомотива на региональном инвестиционном рынке. По итогам трех кварталов только Польша и Словакия продемонстрировали опережающие темпы инвестиционной активности по сравнению с предыдущим годом. Объемы инвестиций в Венгрии, Чехии, России, Румынии и Болгарии отстают от прошлогодних.

Тем не менее, по итогам года объем инвестиций в регионе скорее всего окажется на уровне прошлого года.

**Объем инвестиций в России, млрд Евро**



Российский рынок инвестиций в 2018 г. можно назвать самым слабым за всю историю современного рынка недвижимости. Ожидается, что объемы инвестиций в текущем году составят лишь 1,2 млрд Евро. Важно отметить, что если в прошлом году чистый отток иностранных инвестиций составил 800 млн Евро, то по итогам трех кварталов текущего года чистый отток составил лишь 9 млн Евро. Это означает, что выход иностранных инвесторов с рынка фактически завершен.

В связи с этим мы ожидаем оживление инвестиционной активности в 2019 г.



## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

9,5 %

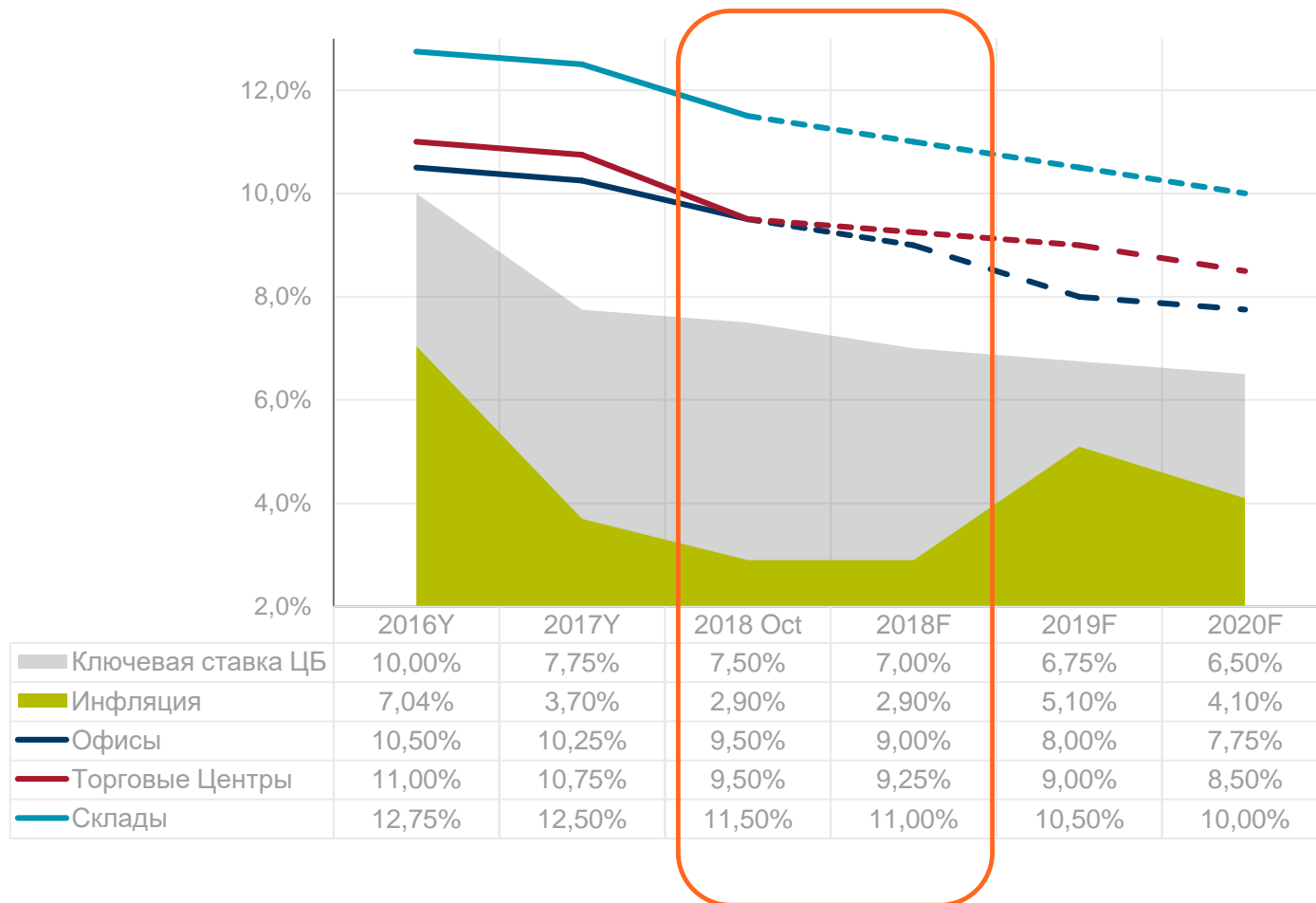
Офисная недвижимость

Актуальная ставка капитализации

7,5 %

Ключевая ставка

ЦБ РФ



# СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России.

Такая ситуация сохранится на ближайшие годы.

## 73 %

Доля иностранных инвестиций

В Восточной Европе

## 20 %

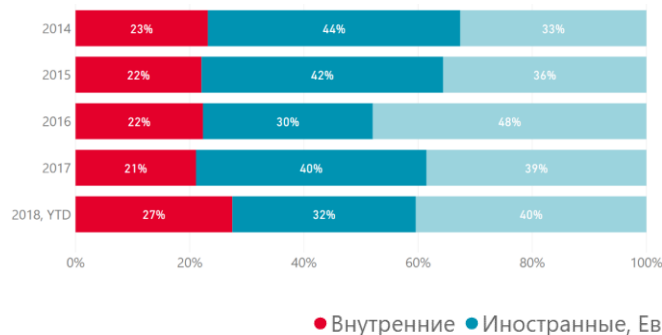
Доля иностранных инвестиций

В России за 9 мес. 2018 г.

**REAL** CAPITAL ANALYTICS

Источник: Real Capital Analytics

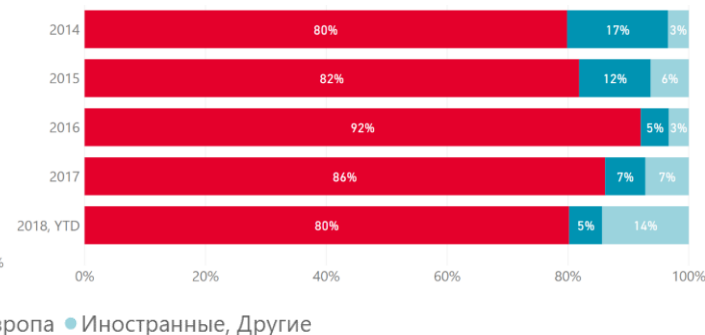
### Восточная Европа



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

- Несмотря на волатильность экономики, рынок ежеквартально показывает небольшой рост по всем показателям.
- Уровень вакансии снижается на фоне высокой активности арендаторов и низких темпах нового строительства.
- Объем сделок сохраняется на естественном для Москвы уровне 1,8-2 млн кв. м в год.

## Москва 1-3 кв. 2018г. Класс А, В+ и В-

# 17,12

 млн кв. м

Общее количество офисных помещений  
на 12/10/2018

# 93

 тыс. кв. м

Новое строительство

# 201

 тыс. кв. м

Поглощение

# 1 360

 тыс. кв. м

Общее количество арендованных и  
купленных площадей на рынке Москвы

*Офисная недвижимость*

# РЫНОК НУЖДАЕТСЯ В КАЧЕСТВЕННЫХ КОНСОЛИДИРОВАННЫХ ОФИСНЫХ ЛОТАХ

Высокая активность арендаторов приводит к формированию локального дефицита офисных площадей при сохранении высокого уровня вакантности.

# НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

2018 год бьет 15-ти летний антирекорд по вводу новых офисных площадей. В 2019 году показатель будет оставаться на уровне 2018 года.



БЦ ВТБ Арена



БЦ Новион



БЦ Галерея 76

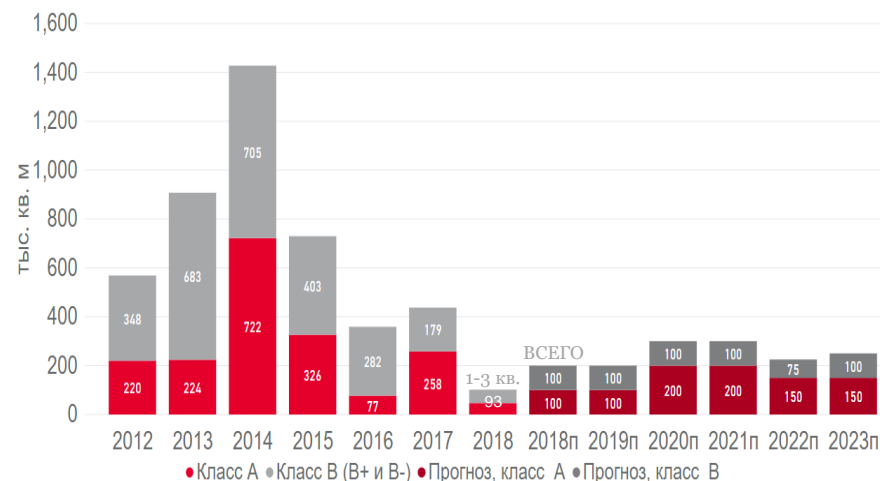
Источник: Cushman & Wakefield

В 3 квартале 2018 года было введено 4 офисных здания класса А (3 корпуса ВТБ Арена и БЦ Новион) и 1 небольшой БЦ Галерея класса В+. Таким образом, новое строительство 3-го квартала составило 47 тыс. кв. м, что аналогично показателю 1-го полугодия.

Несмотря на то, что объем нового строительства в 1-3 кв. 2018 года оказался примерно равным аналогичному периоду прошлого года (93 тыс. кв. м и 115 тыс. кв. м, соответственно), по итогам года новое строительство составит лишь 200 тыс. кв. м. того, что в настоящее время собственники опВвидуасаются принимать решения о строительстве крупных объектов офисной недвижимости, 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. на фоне дефицита качественного офисного предложения 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 несколько меньше рекордных показателей 2017 года, но тем не менее объем сделок сохраняется на естественном для Москвы уровне 1,8-2 млн кв. м в год.

1 360

ТЫС. КВ. М

Сумма сделок по аренде  
и продаже

1-3 кв. 2018 года

1 800

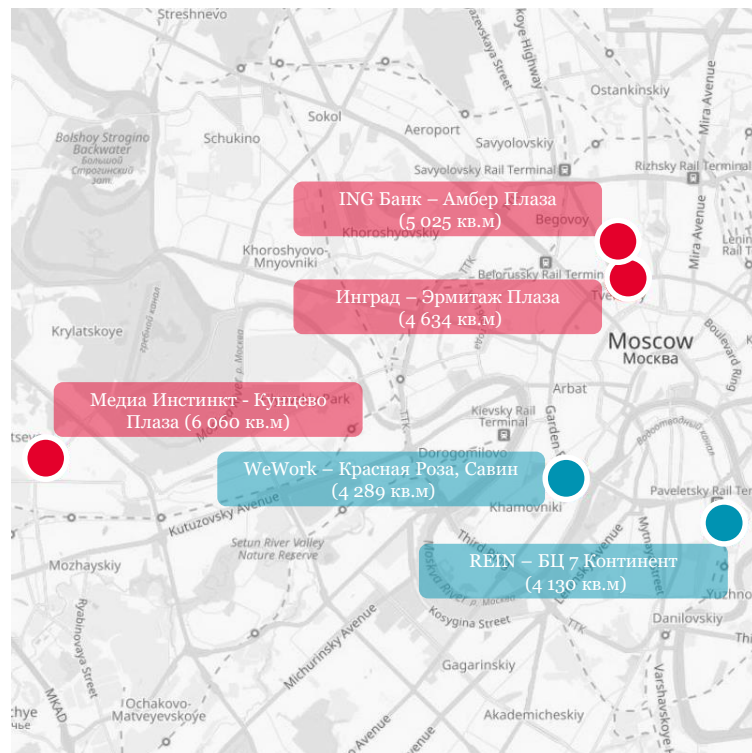
ТЫС. КВ. М

Сумма сделок по аренде  
и продаже

Прогноз на конец 2018 года

Источник: Cushman &amp; Wakefield

## Крупнейшие сделки в 3 кв. 2018 года



В третьем квартале объем сделок составил 410 тыс. кв. м, что на 20% ниже, чем в первом и втором квартале. Снижение произошло за счет уменьшения спроса в классе В, в то время как спрос на класс А продолжает умеренный рост. Арендаторы используют открывшиеся в последние годы возможности, связанные с более привлекательными условиями аренды на наиболее качественные площади.

Самыми активными индустриями в 3 квартале 2018 года по количеству сделок являются Банки и финансы (20%), Недвижимость (16%), Оборудование (10%).

В третьем квартале были совершены лишь 5 сделок площадью более 4 000 кв. м (на карте). Таким образом, основной спрос по закрытым сделкам приходится на блоки менее 2 000 кв. м, лишь 25% спроса приходится на блоки более 2 000 кв. м. Несмотря на это, мы регистрируем локальный дефицит на крупные консолидированные блоки в центре города.

Мы ожидаем, что спрос в 2019 году будет оставаться на уровне 2018 года 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.

# ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ ЗАКРЕПИЛОСЬ

В течение 2018 года лучшие предложения вакантных площадей «выбираются» с рынка.

На фоне низкой строительной активности и стабильно высокого спроса чистое поглощение будет увеличиваться.

# 201

**ТЫС. КВ. М**

Поглощение

1-3 кв. 2018г.

# 93

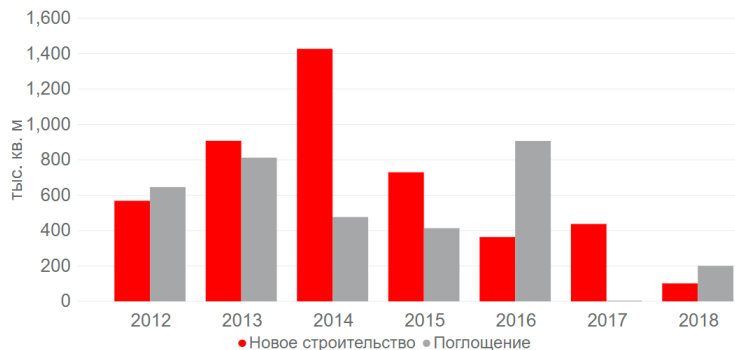
**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство

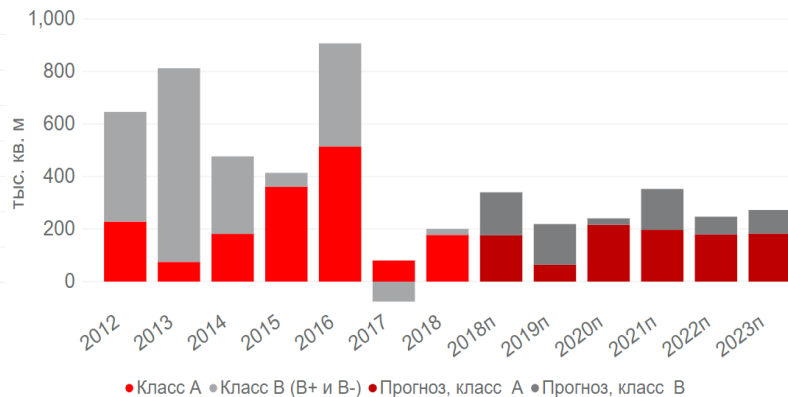
1-3 кв. 2018г.

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

С начала 2017 года вакансии уменьшается на 0,1 – 0,4 п.п. ежеквартально. На конец третьего квартала вакансии в целом по рынку (в классе А, В+ и В-) составила 11,7% и по итогам года будет оставаться на этом уровне.

## 11,7 %

Доля свободных помещений по состоянию на конец 3 кв. 2018 года

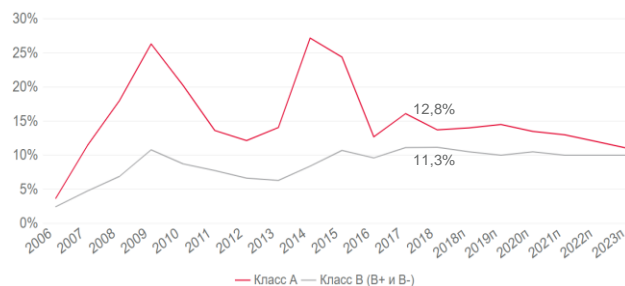
Класс А и В (В+ и В-)

## 1,99 млн кв. м

Площадь свободных помещений по состоянию на конец 3 кв. 2018 года

Класс А и В (В+ и В-)

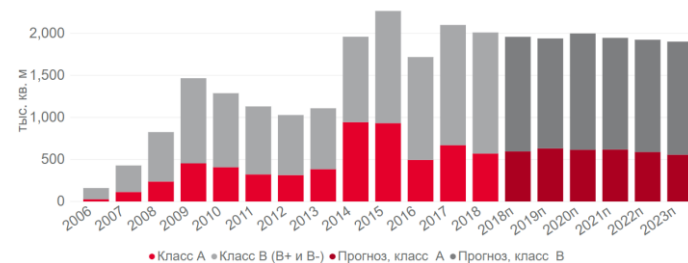
Доля свободных помещений



Ввиду нового антирекорда по новому строительству и высокого объема сделок уровень вакансии продолжил снижение, начатое в середине прошлого года. На конец 3 кв. 2018 года показатель составил 11,7% (12,3% на конец 2017 года).

Начиная с 2015 года вакансии в классе А постепенно уменьшается от первого квартала к последнему, в целом снижаясь последние 4 года схожими темпами. 2018 будет следующим годом с наименьшими значениями вакансии. В классе В уровень вакансии последние 2 года стабилен.

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 уменьшается с начала 2017 года (16,4% в начале 2017 года и 13,3% в 3 кв. 2018 года). Ввиду недостатка предложения больших блоков в центре, арендаторы уделяют больше внимания вариантам размещения в БЦ между ТТК и МКАД. Уровень вакансии в Новой Москве - 30%.

Источник: Cushman & Wakefield

## СДЕЛКИ АРЕНДЫ В МОСКВЕ

CUSHMAN &  
WAKEFIELD

45000

Сделки аренды на московском рынке по дате и ставке.

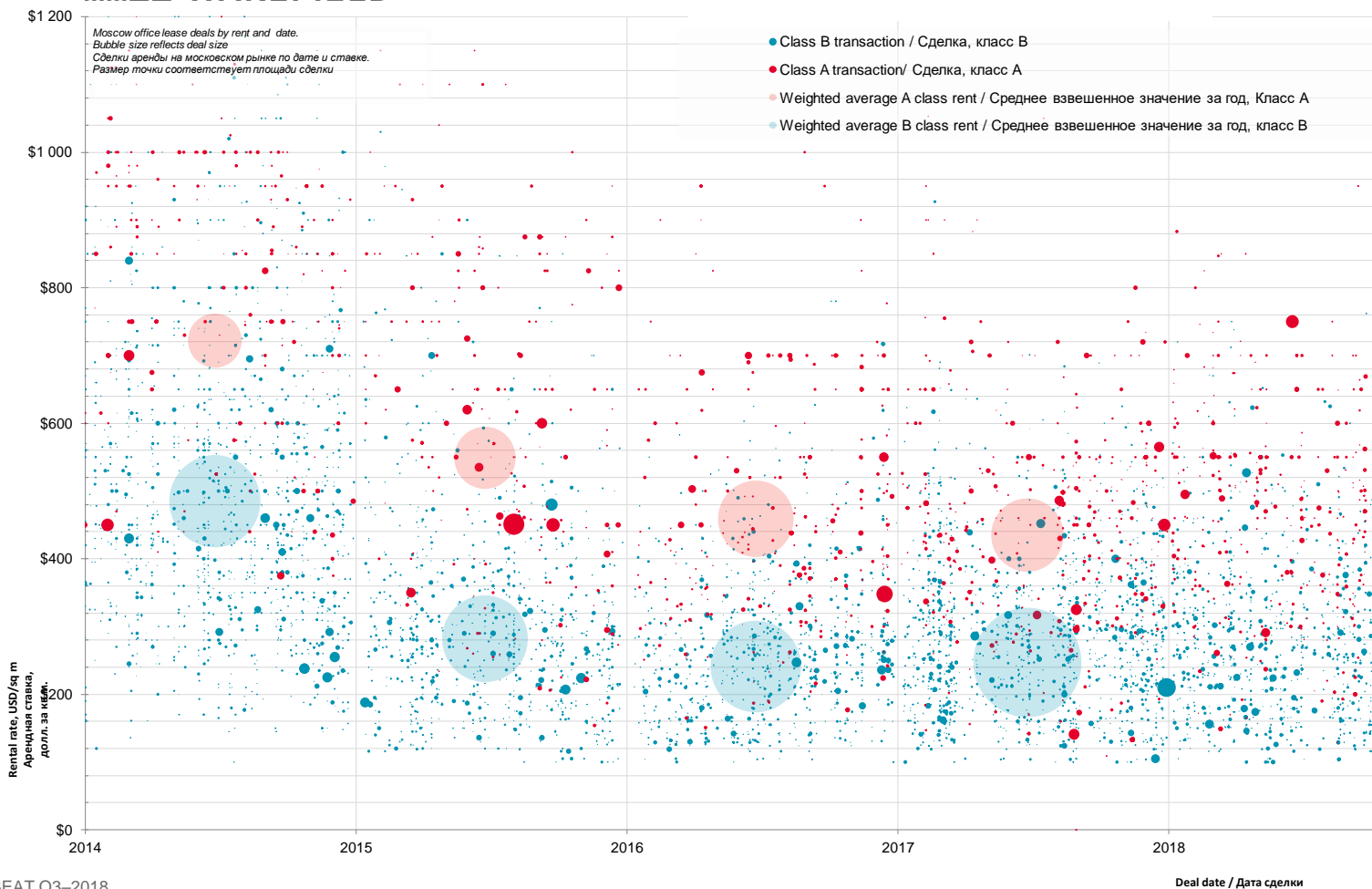
Размер точки соответствует площади сделки

#MARKETBEAT



MOSCOW OFFICE MARKET DEALS

СДЕЛОК НА ОФИСНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ



# СТАВКИ АРЕНДЫ

Прогноз на незначительное увеличение ставок аренды несмотря на волатильность экономических показателей и геополитические факторы.

# 306

долл. за кв. м в год

Январь - октябрь, 2018

Долларовый эквивалент. Все сделки аренды на рынке

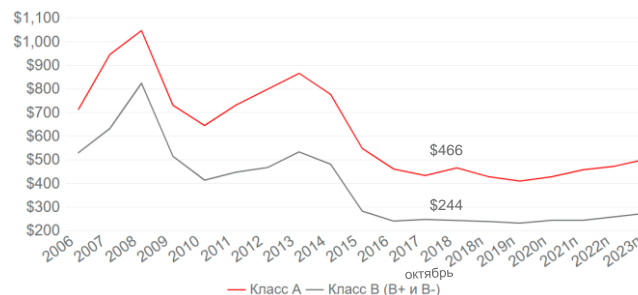
# 18 829

руб. за кв. м в год

Январь - октябрь, 2018

Рублевый эквивалент. Все сделки аренды на рынке

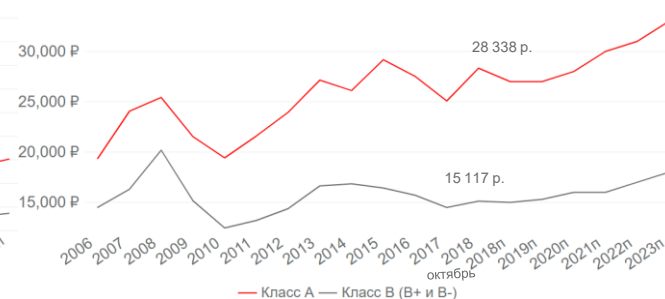
Ставки аренды в долларовом исчислении



Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе А по состоянию на октябрь 2018 года составляет \$466 за кв. м в год (28 338 руб. за кв. м в год).

Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе В – 15 117 руб. за кв. м в год (\$244 за кв. м в год).

Ставки аренды в рублевом исчислении



По итогам 9 месяцев средняя ставка выросла. В третьем квартале ставка росла скорее за счет удорожания класса В, в то время как в классе А средняя ставка немного снизилась.

Средняя ставка продолжит расти на 2-4% в год в ближайшие годы.

Источник: Cushman & Wakefield



# СТАВКИ АРЕНДЫ. ВАЛЮТА ДОГОВОРОВ

Доля сделок в сегменте аренды в зданиях, ставки в которых номинированы в долларах, в среднем по рынку за 1-3 кв. составила 7%, что по-прежнему немного больше, чем за аналогичный период 2017 года (6,5%).

## 8,5 %

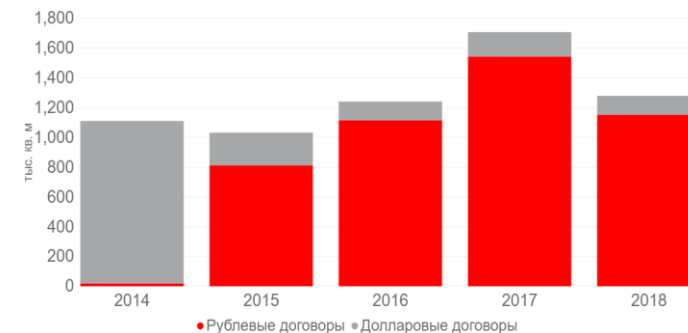
Доля долларовых договоров

В среднем по рынку (все сделки - аренда и продажа)

Рублевые vs долларовые договоры

Класс	Валюта Договора	Объем сделок, кв. м	Ставка
A	USD	30 229	\$543
	RUB	92 605	20 456 руб.
B+ & B-	USD	2 534	\$570
	RUB	271 225	16 802 руб.

Рублевые vs долларовые договоры



Источник: Cushman & Wakefield

## Раздел 2

# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Активный рост потребительского рынка и оптимистичный прогноз итогов 2018 года сменятся замедлением в следующем году.
- Новый санкционный раунд в конце этого года, повышение НДС, а следовательно и рост цен с января 2019 года, стремительно растущая кредитная нагрузка будут влиять на снижение потребительской уверенности.
- Объемы нового строительства остаются низкими.

## 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 1-3 кв. 2018г.**

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

## 9,1 %

**Доля свободных площадей**

все торговые центры, Москва

## 160 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

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК. ПРОГНОЗ - ЗАМЕДЛЕНИЕ

С середины прошлого года продолжается рост оборота розничной торговли в целом по стране. Но в ближайшие два года рост потребительского рынка замедлится.

## Прогноз на 2018 год

# 2,9%

Рост оборота розничной торговли

1,7% - прогноз на 2019 год

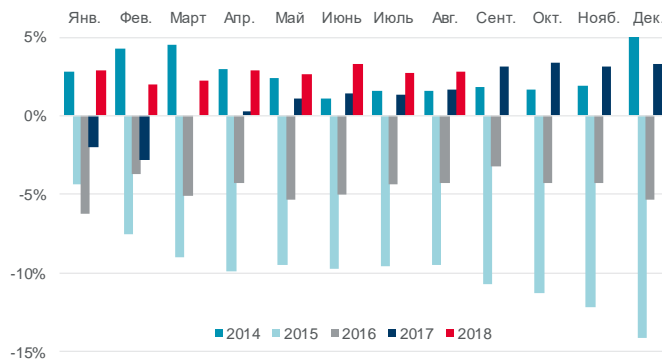
# 3,4%

Реальные располагаемые доходы

1,0% - прогноз на 2019 год

Источник: прогноз Минэкономразвития, октябрь 2018г. (базовый вариант), Росстат

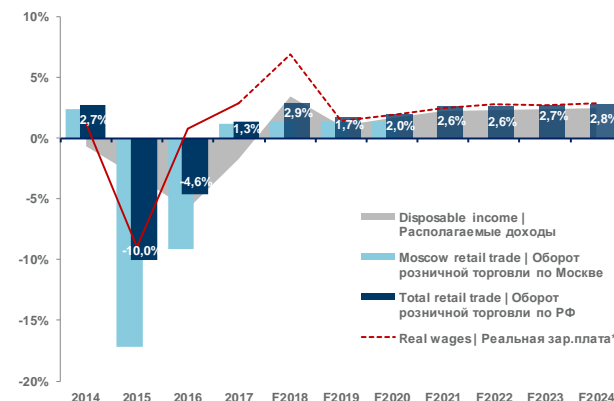
## Оборот розничной торговли в России\*



\*Динамика по месяцам в сравнении с аналогичным периодом прошлого года

С мая 2017 года оборот розничной торговли показывает позитивную динамику. На фоне заметного роста реальных заработных плат и нарастающего объема потребительского кредитования среднемесячный рост за восемь месяцев текущего года составляет 2,7%, что позволило Минэкономразвития пересмотреть прогноз на этот год в сторону увеличения (с 2,0% до 2,9%).

## Потребительский рынок



Тем не менее, опросы населения показывают снижение потребительского оптимизма в результате растущих цен, налоговой нагрузки и более пессимистичных ожиданий краткосрочного экономического развития. В 2019-2020гг. мы увидим замедление темпов роста потребительской активности.

*Торговая недвижимость*

# СЛАБЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК БУДЕТ СДЕРЖИВАТЬ НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В стадии строительства находится около 2 млн кв. м торговых площадей. Однако их фактический ввод в эксплуатацию будет определяться ситуацией на потребительском рынке. Мы полагаем, что в 2019 г. будет введено в эксплуатацию 700 тыс. кв. м.

## В 2018 ГОДУ НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО УПАДЕТ ДО МИНИМУМА ЗА ПОСЛЕДНИЕ 10 ЛЕТ

Строительная активность незначительно увеличится в 2019 году, однако на фоне замедления темпов восстановления потребительского рынка возвращения к докризисным объемам ожидать не стоит.

# 264

ТЫС. КВ. М

Новое строительство,  
1-3 кв. 2018г.

Россия (включая Москву)

# 450

ТЫС. КВ. М

Новое строительство, прогноз на  
2018г.

Россия (включая Москву)

Источник: Cushman & Wakefield

Ежегодный ввод новых торговых площадей, Россия  
(включая Москву), тыс. кв. м



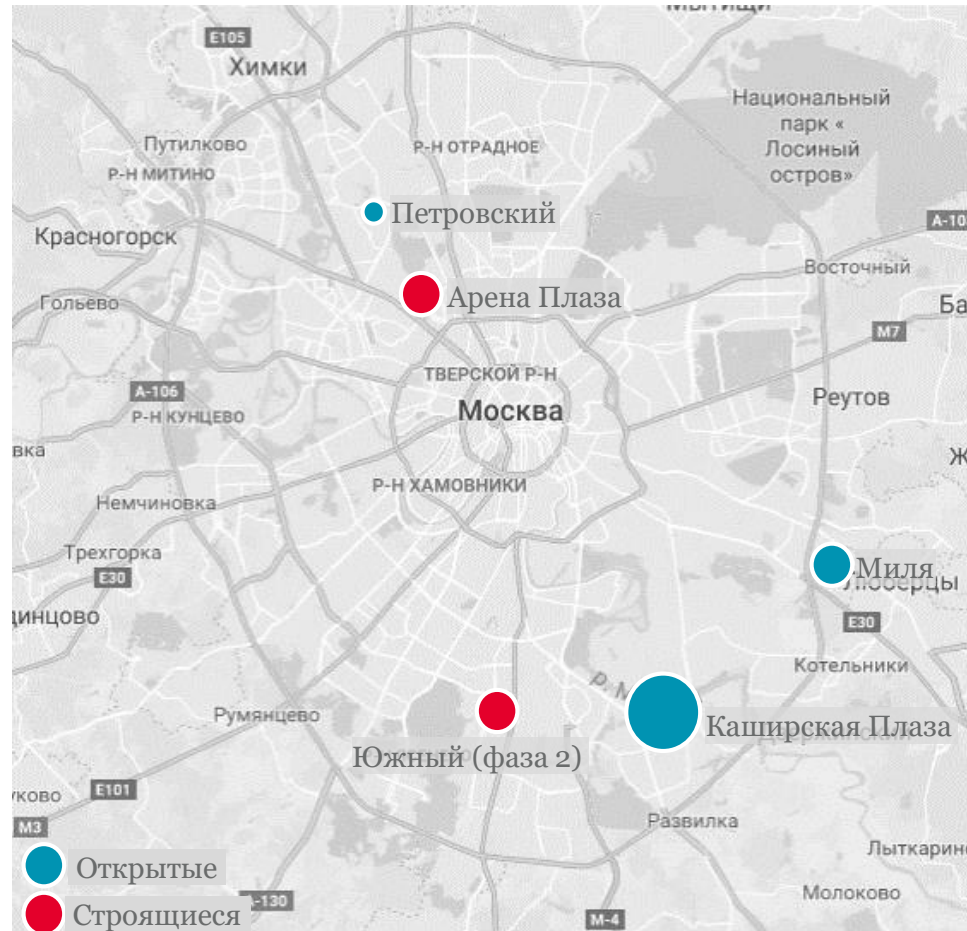
Источник: Cushman & Wakefield

В третьем квартале 2018 года было открыто 3 торговых объекта общей торговой площадью 91 тыс. кв. м. Основной объем нового строительства был обеспечен за счет запуска крупнейшего регионального торгового центра этого года – ТЦ «Армада Капитал» в Оренбурге (GLA – 60 тыс. кв. м).

В текущих реалиях рынок растет не количественно, а качественно. Во многих торговых объектах проходит реконцепция, также начинает активно развиваться мало представленный формат аутлетов. В третьем квартале была открыта вторая очередь Outlet Village Pulkovo (GLA – 6 700 кв. м) в Санкт-Петербурге, до конца года ожидается открытие аутлета Brands' Stories в Екатеринбурге (GLA – 10 тыс. кв. м) – первого объекта данного формата за пределами двух столиц. Также было анонсировано открытие двух новых аутлетов в Москве и одного в Перми.



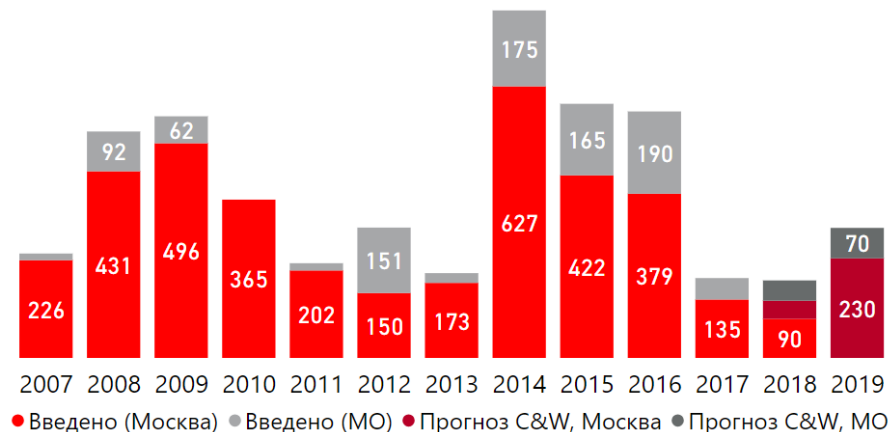
Торговые центры, открытые в 1-3 кв. 2018г. и планируемые к открытию в Москве до конца 2018г.



Торговая недвижимость

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ

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



В третьем квартале в столице не было открыто ни одного форматного торгового объекта. До конца года крупных открытий также не ожидается – планируются к вводу два небольших торговых центра.

На рынке Московской области основной прирост торговых площадей ожидается в городе Пушкино, где в 2018-2019гг. планируется открытие двух торговых центров – «Пушкино Парк» (GLA – 30 тыс. кв. м) и «Акварель» (GLA – 51,5 тыс. кв. м).

## РИТЕЙЛЕРЫ ПРОДОЛЖАЮТ УМЕРЕННОЕ РАЗВИТИЕ

На рынке появляются новые бренды, как иностранного, так и российского происхождения.

### НОВЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ, 1-3 кв. 2018г.



Продуктовый ритейл - наиболее активно развивающийся сегмент рынка. Например, московская сеть «Вкусвилл» проводит активную экспансию: увеличивает свое присутствие в Санкт-Петербурге, установила вендинговые аппараты со своей продукцией на станциях МЦК, начала сотрудничество с Lavkalavka.

С целью оптимизации бизнеса и охвата большей аудитории ритейлеры проводят диверсификацию форматов, в том числе уменьшая площади магазинов. Например, IKEA открывает небольшие дизайн-студии площадью 150-200 кв.м, Zamania запускает малый формат парков развлечений (900-1200 кв. м).

Крупные операторы создают новые бренды – «Спортмастер» запустил магазины собственной торговой марки Demix, «Детский мир» планирует открытие сети зоомагазинов, «Читай-город» запустил новый магазин необычных вещей «Гоголь-Моголь».

### ПОКИНУЛИ РОССИЙСКИЙ РЫНОК, 1-3 кв. 2018г.



В сегменте общественного питания также появляются новые операторы – «ДаблБи» открыла первую бюджетную кофейню White by Double B, совладелец «Кофемании» планирует запуск нового бренда Hello People, а «Азбука Вкуса» открыла кафе «АВ Бистро».

Помимо новых брендов, некоторые международные операторы вернулись на российский рынок (Orsay, Sephora). Также объявил о возвращении Mexx.

# КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Коммерческие условия в целом по рынку остаются на уровне прошлого года. «Прайм» сегмент показывает умеренный рост.

# 160

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 Московском регионе.
- Доля вакантных площадей в Московском регионе снижается, запрашиваемые арендные ставки растут.
- По итогам года мы прогнозируем рекордный объем заключенных сделок в Московском регионе.
- Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству

## Москва (класс А)

	1-3 кв. 2018	2018 (прогноз)
Предложение (тыс. кв. м)	10 250	10 639
Строительство (тыс. кв. м)	340	728
Доля свободных площадей (%)	9	8,5
Ставка аренды* (руб. за кв. м в год)	3 600	3 600
Объем сделок (тыс. кв. м)	1 126	1 500

## Регионы (класс А)

	1-3 кв. 2018	2018 (прогноз)
Предложение (тыс. кв. м)	6 928	7 075
Строительство (тыс. кв. м)	276	422
Объем сделок (тыс. кв. м)	308	450

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

Источник: Cushman & Wakefield



# СПРОС НА СКЛАДСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ СТАБИЛЕН

Тенденции. Москва и регионы

## 616

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство,  
класс А

1-3 кв. 2018г., Москва и регионы

## 1 434

**ТЫС. КВ. М**

Арендовано и куплено,  
класс А

1-3 кв. 2018г., Москва и регионы

Источник: Cushman & Wakefield

Спрос на склады в Московском регионе остается стабильно высоким. На протяжении всего 2018 года мы фиксируем рост объема заключенных сделок. Рост происходит за счет увеличения количества сделок, при этом размер средней сделки за 9 месяцев 2018 года снизился на 20% в сравнении с тем же периодом прошлого года.

На фоне высокого спроса мы фиксируем рост запрашиваемых ставок аренды. За последние 3 месяца они выросли на 10%.

Доля вакантных площадей на московском рынке снижается, но медленными темпами. Новые арендаторы предпочитают готовым помещениям строительство под собственные нужды. После снижения стоимости земли девелоперы начали предлагать строительство на земельных участках, расположенных близко от МКАД, с хорошей транспортной доступностью. Этим пользуются арендаторы, переезжая в более удобные и современные складские комплексы.

Спрос на складские площади в регионах ниже московского. Объем арендованных и купленных площадей за 9 месяцев 2018 года сократился на 30% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года.

Так же, как и в Московском регионе, доля спекулятивного строительства невелика. Девелоперы предпочитают строить под заказчика.

Крупные складские комплексы, кроме Москвы, были введены в этом году в Казани, Уфе, Ханты-Мансийске, Санкт-Петербурге.



СК «Октавиан», класс А (Санкт-Петербург)

*Складская недвижимость*

# МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Доля вакантных площадей снижается, девелоперская активность растет.



# В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ РЫНОК РАСТЕТ

В Московской агломерации ставки аренды увеличиваются, доля свободных площадей снижается.

# 9 %

Доля свободных площадей, класс А

Октябрь 2018г.

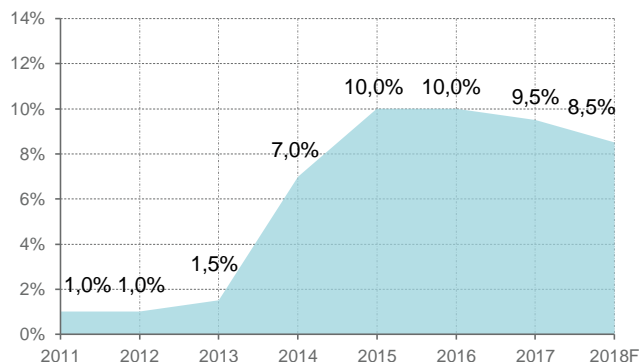
# 3 600

Руб. за кв. м в год

Средняя ставка аренды, класс А

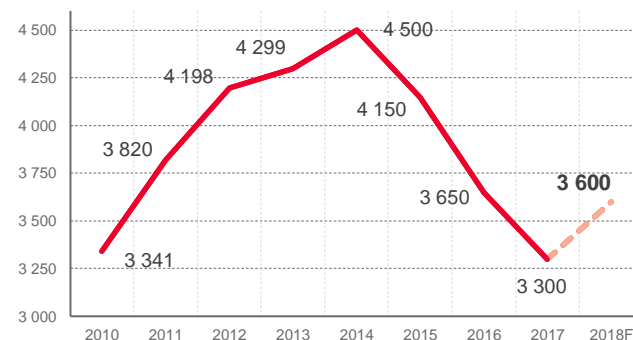
Октябрь 2018г.

Доля вакантных площадей, класс А



Доля вакантных площадей снижается. Как минимум на половину площадей, которые будут введены в эксплуатацию в 2018 году, уже заключены предварительные договора аренды и покупки. Арендаторы предпочитают въехать в построенный для них, новый складской комплекс в удобной локации, чем арендовать помещения в существующем, поэтому доля вакантных площадей снижается медленно.

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



С конца второго квартала на рынке Московского региона наблюдается рост запрашиваемых ставок аренды. За последние три месяца ставки выросли уже на 10%.

Мы полагаем, что по итогам года арендная ставка закрепится на уровне 3600 рублей за кв. м.

Источник: Cushman & Wakefield

# МОСКОВСКИЙ РЕГИОН: РЕКОРДНЫЙ СПРОС НА СКЛАДЫ

Спрос и предложение. Московский регион.

# 417

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство, класс А и В

1-3 кв. 2018г.

# 1 276

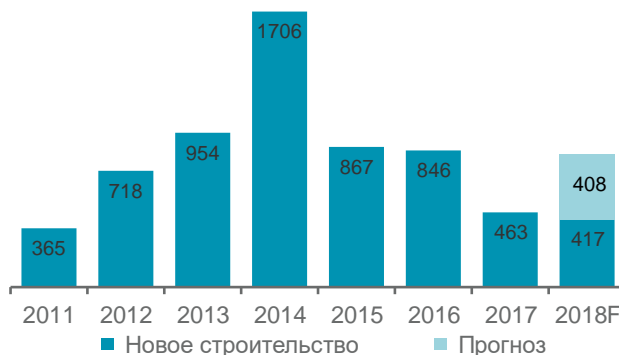
**ТЫС. КВ. М**

Арендовано и куплено, класс А и В

1-3 кв. 2018г.

Источник: Cushman & Wakefield

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



За 9 месяцев 2018 года предложение увеличилось на 417 тыс. кв. м. По нашим прогнозам в четвертом квартале будет введено в эксплуатацию еще 408 тыс. кв. м.

В 2018 году предложение увеличится на 826 тыс. кв. м, что почти в 2 раза больше аналогичного показателя 2017 года.

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



В 1-3 кв. 2018 года было арендовано и куплено более 1,3 млн кв. м качественных складских площадей, что на 40% выше аналогичного показателя прошлого года. Рост этого показателя мы фиксируем на протяжении трех кварталов.

По нашим прогнозам в 2018 году будет арендовано и куплено около 1,6 млн кв. м качественных складских площадей, что будет рекордом на рынке за последние 10 лет.

*Складская недвижимость*

# РЕГИОНЫ РОССИИ

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

# ЛОКАЛЬНЫЙ ДЕФИЦИТ СКЛАДОВ В ОТДЕЛЬНЫХ РЕГИОНАХ

Спрос и предложение. Регионы.

## 302

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство, класс А и В

1-3 кв. 2018г.

## 324

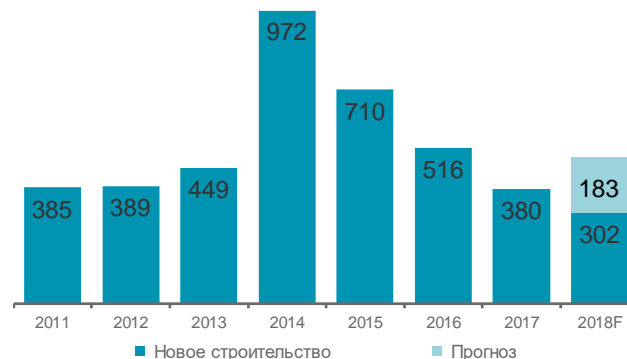
**ТЫС. КВ. М**

Арендовано и куплено, класс А и В

1-3 кв. 2018г.

Источник: Cushman & Wakefield

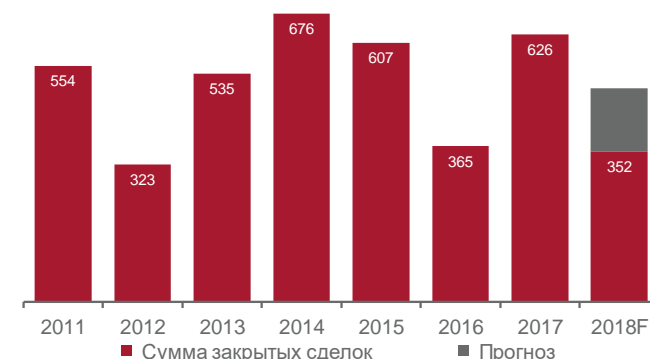
Ежегодный ввод в эксплуатацию новых площадей, класс А и В, тыс. кв. м.



В 1-3 кв. 2018 года было построено 302 тыс. кв. м, что больше аналогичного показателя 2017 года на 68%. Из них 70% площадей располагается в складских комплексах крупных торговых сетей, построенных по проекту built-to-suit.

Всего в 2018 году будет построено около 480 тыс. кв. м, что на 20% выше аналогичного показателя 2017 года.

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



В 1-3 кв. 2018 года объем заключенных сделок составил 352 тыс. кв. м, что на 30% ниже аналогичного показателя 2017 года.

В 3 квартале впервые с конца 2017 года объем заключенных сделок превысил аналогичный показатель прошлого года. При этом мы ожидаем, что объем заключенных сделок по итогам года будет ниже аналогичного показателя прошлого года на 25%.

# КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЕКТЫ

Предложение. Москва и регионы.

## Ключевые складские проекты, открытые и планируемые к вводу 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	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

- После успешного завершения ЧМ-2018, в ходе которого, по официальным оценкам, Москву посетило 3 млн. туристов, включая 1,2 млн. иностранцев из «дальнего зарубежья», восстановление спроса продолжилось, что продемонстрировал уверенный помесечный рост загрузки московских отелей в июле-сентябре.
- Рост предложения за 9 месяцев 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.
- Операционные результаты сентября 2018 г. свидетельствуют о продолжении роста как в загрузке, так и в средней цене на номер для рынка в целом в сравнении с сентябрем 2017 г., что дает все основания ожидать успешного завершения года.

## ~60 тыс. номеров

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

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

## 19,5 тыс. номеров

**Номерной фонд современного качества**

оценка Cushman & Wakefield на 3 кв. 2018 г.

## 171 номер

**в 1 гостиничном проекте**

прирост предложения за 9 мес. 2018 г. в Москве

## 776 номеров

**в 3 новых приаэропортовых гостиницах**

прирост предложения за 9 мес. 2018 г.



# БОЛЬШЕ ГОСТИНИЦ ПРИ АЭРОПОРТАХ – ХОРОШИХ И РАЗНЫХ

Основной объем прироста рынка - в московских аэропортах.

## 171 номер

Новое предложение в за 9 мес. 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 гостиницы	Номерной фонд	Открытие
Холидей Инн Экспресс Ховрино (экс-Союз)	171	2 кв.
Рэдиссон Блю Олимпийский	379	4 кв.
<b>Итого</b>	<b>550</b>	

### Новое предложение в 2018 г. в аэропортах Москвы

Проект гостиницы	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.
<b>Итого</b>	<b>776</b>	

# РОСТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗАМЕДЛЯЕТСЯ - КРАТКОВРЕМЕННО

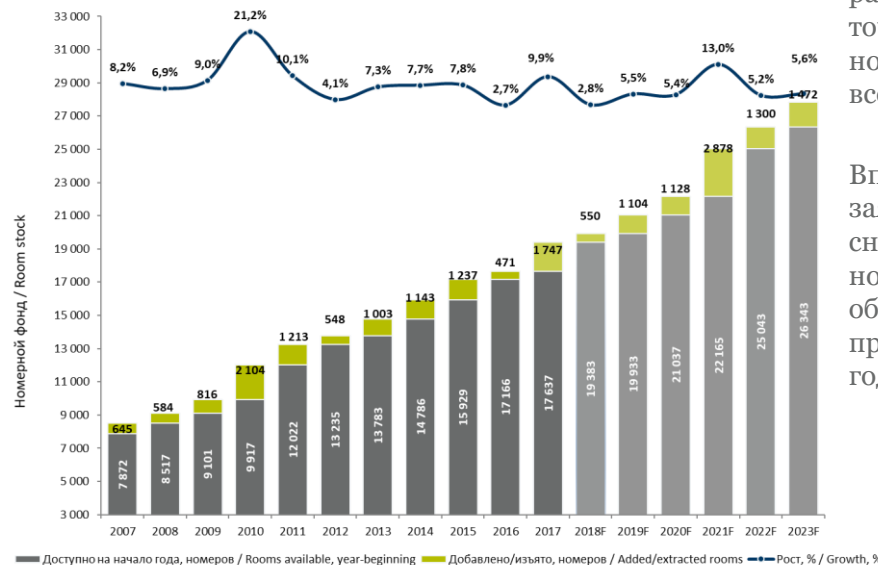
Меньший по сравнению с 2017 годом объем нового предложения - еще не тенденция спада.

## 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 снижение темпов прироста новых гостиничных номеров может оказаться кратковременным, а объемы нового предложения вернуться на уровень, превышающий 1 100 номеров в год, уже с 2019 года.

Источник: Cushman & Wakefield

# ПРОИГРАВШИХ В 2018 Г. НЕТ И, ПОХОЖЕ, НЕ БУДЕТ

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

## 76,8 %

Средний уровень загрузки за 9 мес. 2018 г.  
Для рынка в целом

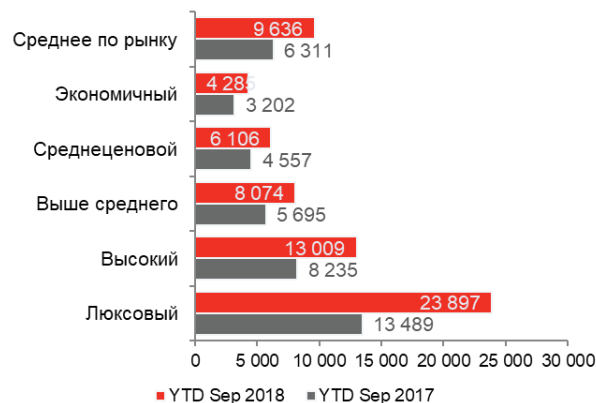
## 52,7 %

Изменение средней цены на номер (руб.) за 9 мес. 2018 г.  
Для рынка в целом

### Загрузка за 9 мес. 2018 г. по сегментам



### ADR за 9 мес. 2018 г. по сегментам



Среднерыночный уровень загрузки для гостиниц современного качества за 9 мес. 2018 г. составил 76,8%, что на 4,4 п.п. выше, чем годом ранее. «Чемпионы» по максимальной загрузке номерного фонда - гостиницы сегментов Среднеценового и Выше среднего, зафиксировавшие загрузку в 81,5% и 80,6%, соответственно. Единственная категория гостиниц, сокративших уровень загрузки – отели Высокого ценового сегмента (-0,7 п.п.), хотя вряд ли уровень в 75,3% можно всерьез назвать низким.

Ввиду «эффекта Чемпионата», продолжающего оказывать влияние на итоги 2018 г., цены размещения за 9 месяцев года выросли во всех сегментах, в среднем, на 52,7% (с 6 311 руб. за тот же период 2017 г. до 9 636 руб. в 2018 г.), при этом максимальную прибавку обеспечили себе гостиницы Люксового сегмента (+77,2%, до 23 897 руб.).

# РОСТ ДОХОДНОСТИ НА НОМЕР – ВЫДАЮЩИЙСЯ

## 62,1 %

Изменение доходности  
на номер (руб.) за 9 мес.  
2018 г.

Для рынка в целом

## 53,9 %

Изменение доходности на  
номер (USD) за 9 мес. 2018 г.

Для рынка в целом

### Доходность на номер (руб.) за 9 мес. 2018 г. по сегментам



### Доходность на номер (USD) за 9 мес. 2018 г. по сегментам



Результатом успешного использования московскими гостиницами значительного всплеска спроса на размещение в период проведения ЧМ-2018 и вокруг него стали отличные показатели прироста доходности на номер, который увеличили все категории отелей без исключения, как в рублях, так и в долларах США.

# А ЕСЛИ ВЫНЕСТИ ЧМ-2018 ЗА СКОБКИ?

Вопреки ожиданиям, московский рынок не показал признаков замедления после ЧМ-2018

## 85,9%

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

## 6,8%

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

Загрузка в сентябре 2018 г. по сегментам



ADR в сентябре 2018 г. по сегментам



Осторожные ожидания замедления роста спроса на гостиничное размещение после феерически успешного для московского рынка ЧМ-2018 не оправдались – рынок зафиксировал рост как в уровне загрузки, так и в средней цене на номер.

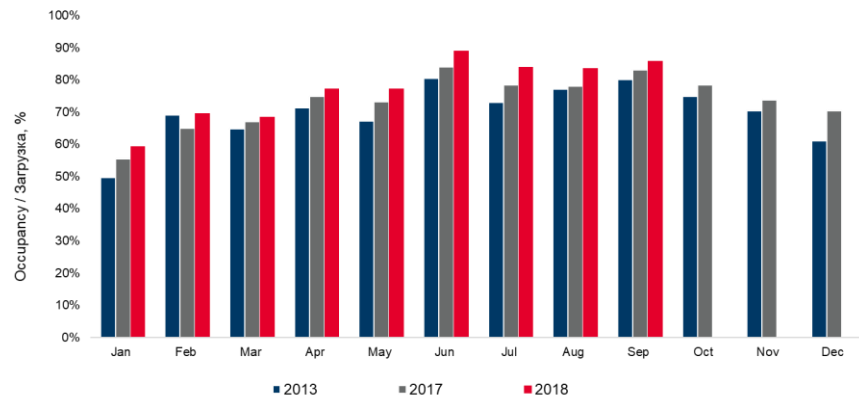
Абсолютные чемпионы данного соревнования – отели категории Выше среднего, которые увеличили показатель доходности на номер на 15,9%, прибавив и в загрузке (на 6,2 процентных пункта), и в средней цене на номер (7,8%). Второе и третье место заняли, соответственно, Люксовые (11,9%) и Экономичные отели (11,1%).

Худший результат продемонстрировали отели в Высоком ценовом сегменте, чья средняя загрузка показала отрицательную динамику (-1,2 процентных пункта) при очень слабом приросте в средней цене на номер (3,6%), результатом чего стал рост доходности всего на 2,2%.

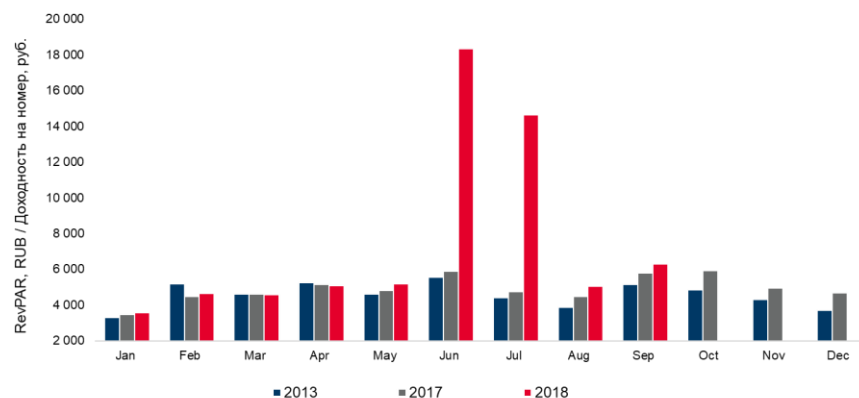
# ЕСТЬ ЛИ ЖИЗНЬ ПОСЛЕ ЧЕМПИОНАТА МИРА?

Ожидать ли продолжения положительных тенденций после 2018 года?

## Помесячная загрузка, %



## Помесячная доходность на номер (руб.)



Вопреки ожиданиям небольшого «спада» в загрузке между завершением ЧМ-2018 и переходом работы московских гостиниц «на мирные рельсы», операционные результаты июля-сентября показали, что спрос на размещение в Москве оказался стабильно высоким. Вместо сокращения проданных ночей за оставшиеся недели лета и начало осени налицо ежемесячный прирост количества ночевок, притом не только в сравнении с 2017 годом, но и по сравнению с «эталонным» 2013г. Подобный стабильный ежемесячный прирост спроса выразился не только в увеличении загрузки, но и позволил гостиницам продолжать наращивать доходность на номер уже за пределами «сезона ЧМ-2018». Впереди – успешное завершение такого невероятного для московского рынка года. Чего ждать дальше?

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 «туристских 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

### 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.

### 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%.

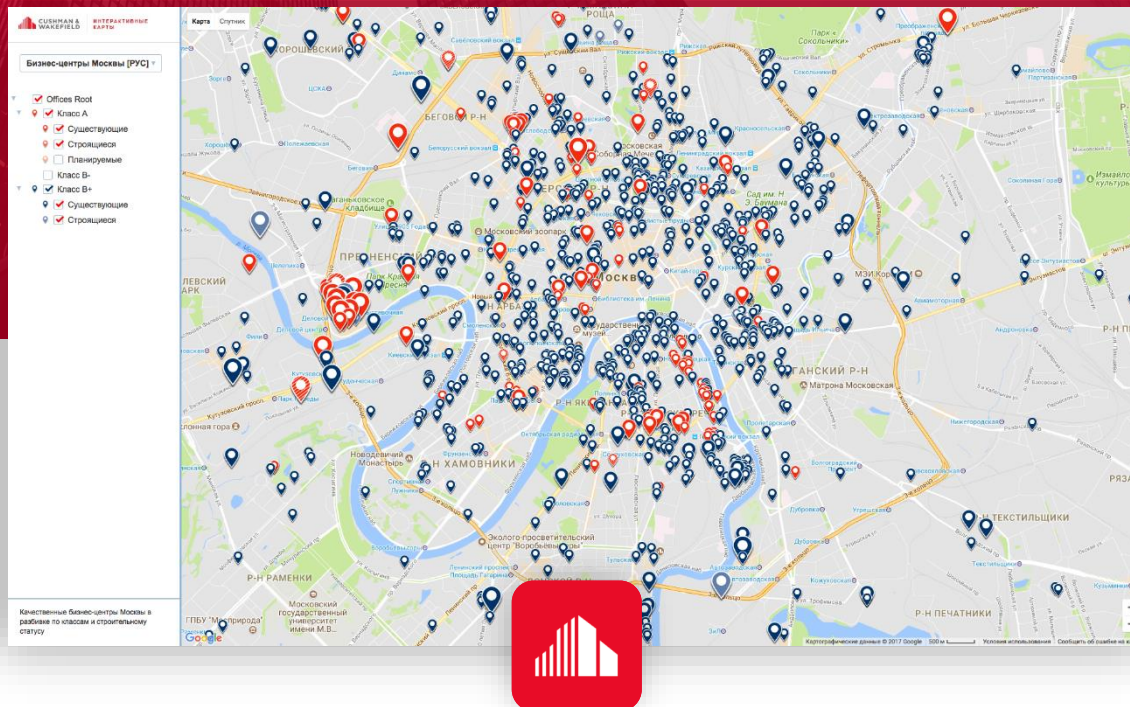
Cushman &amp; Wakefield в России

# ИНТЕРАКТИВНЫЕ КАРТЫ

## ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ

[www.interactivemaps.ru](http://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](mailto:Denis.Sokolov@cushwake.com)



### Татьяна Дивина

Заместитель руководителя  
департамента исследований и  
аналитики  
[Tatyana.Divina@cushwake.com](mailto:Tatyana.Divina@cushwake.com)



### Марина Смирнова

Партнер, Руководитель  
департамента гостиничного  
бизнеса и туризма  
[Marina.Smirnova@cushwake.com](mailto:Marina.Smirnova@cushwake.com)



### Александр Кунцевич

Старший аналитик  
Складская недвижимость  
[Alexander.Kuntsevich@cushwake.com](mailto:Alexander.Kuntsevich@cushwake.com)



### Мария Логутенко

Младший аналитик  
Офисная недвижимость  
[Maria.Logutenko@cushwake.com](mailto:Maria.Logutenko@cushwake.com)



### Евгения Сафонова

Аналитик  
Торговая недвижимость  
[Evgenia.Safonova@cushwake.com](mailto: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](http://www.cwrussia.ru)

О компании

# CUSHMAN & WAKEFIELD, РОССИЯ

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 48 000 высококвалифицированных консультантов, представлена в 70 странах мира. Обороты компании превышают 6,9 млрд долл. США, площадь проектов в портфеле компании составляет более 3,5 млрд квадратных футов.

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, 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

**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 Дорощев**

Складская и индустриальная  
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

**Ольга Ясько**

Директор по развитию бизнеса  
М +7 919 105 2100  
olga.yasko@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**