

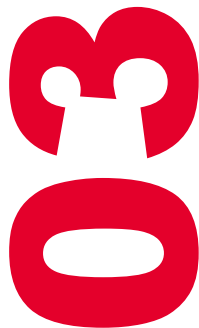
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | РОССИЯ

# # MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield

---

**IV КВАРТАЛ 2015**



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

---

Макроэкономический  
прогноз и основные факторы  
и тенденции

- 06** | Макроэкономика
- 12** | Рынки капитала



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

---

Анализ сегментов  
коммерческой недвижимости

- 20** | Офисная недвижимость
- 31** | Торговая недвижимость
- 42** | Складская недвижимость

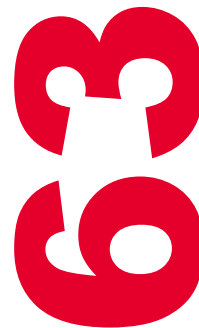


## **РАЗДЕЛ 3** **ПРИЛОЖЕНИЯ**

---

Индикаторы и справочные  
данные

- 59** | Индикаторы рынка
- 61** | Условия аренды



## **РАЗДЕЛ 4** **НАША КОМАНДА**

---

Контактная информация  
команды отдела  
Исследований рынка  
российского офиса  
Cushman & Wakefield

ПРОГНОЗ

# ПРОГНОЗ

2016 станет самым тяжелым за всю историю рынка коммерческой недвижимости.

Базовой стратегией для собственников станет минимизация потерь. Использование пустующих помещений в условиях сжимающегося спроса потребует от собственников и консультантов креативных решений.

## ВАЛЮТНЫЕ СТАВКИ ДОСТИГНУТ МИНИМАЛЬНЫХ ЗНАЧЕНИЙ В 2016

Мы ожидаем, что торговая недвижимость первой продемонстрирует признаки оздоровления, но произойдет это не ранее второй половины года.

Индикаторы рынка недвижимости продемонстрируют минимальные показатели в первом квартале 2016 г. В первую очередь за счет снижения деловой активности в финансовом и потребительском секторах.

Потребительский рынок может нащупать дно ко второму кварталу. Соответственно стабилизации рынка недвижимости можно ожидать не ранее лета – осени.

Инвестиционная активность останется низкой – на уровне 2 млрд долл. в год. В первую очередь инвесторов будут привлекать активы с предсказуемой доходностью.

# РЕГУЛИРОВАНИЕ

В условиях сжатия экономики не макроэкономические показатели, а действия регуляторов становятся основным фактором для рынка.

Бизнес будет испытывать увеличивающееся фискальное давление на фоне выпадающих доходов.

## ДЕДОЛЛАРИЗАЦИЯ И НАЛОГОВОЕ БРЕМЯ

Сдерживание инфляции и увеличение собираемости налогов станет основой правительственной повестки дня в 2016 г.

Переход к расчетам и бюджетированию в рублях воспринимается государством как мера по сдерживанию инфляции в секторе b2b. В этом контексте следует рассматривать инициативу Минторга по запрету арендных ставок в валюте.

С другой стороны, девальвация рубля – опробованный инструмент для балансирования доходов и расходов бюджета, поэтому, не исключено, что даже при укреплении цен на нефть рубль будет слабеть.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

## В 2016 ГОДУ РОССИЯ СТОЛКНЕТСЯ С ПРОБЛЕМОЙ БЮДЖЕТНОГО ДЕФИЦИТА

Дефицит госбюджета в размере 2,36 триллиона рублей (17% от доходной части) будет компенсироваться за счет резервного фонда. При сохранении цены нефти на уровне ниже 40 долл. США дефицит составит 5% ВВП.

# 1,3%

От кадастровой  
стоимости

**Ставка налога в 2016 г**

# 3,7%

От ВВП дефицит  
бюджета 2016 г.

**При цене на нефть 50  
долл. за баррель.**

Несмотря на то, что политическая стабильность сохраняется, в 2016 г. сильно возрастет вероятность региональных внутриэлитных конфликтов, а также точечных протестных акций.

Адаптация населения к кризису будет происходить за счет ограничения потребления и возврата к архаичной потребительской модели. С другой стороны, городская постиндустриальная культура пустила глубокие корни в крупных городах, в результате мы будем наблюдать потребительское расслоение при общем сокращении расходов.

Безработица не будет расти значительно, так как с 2009 года произошло значительное перераспределение занятости в сторону государственного сектора. В этом секторе рабочие места обычно сохраняются за счет снижения фактических зарплат.

Значительным риском для бизнеса остается «война санкций». Основную угрозу нетарифные ограничения внешнеэкономической деятельности создают для отраслей, связанных с импортом – не только ТНП, но и технологий. Следует учитывать, что даже агробизнес в России зависит от импорта семян, пестицидов и сельхозтехники. Поэтому экономическая изоляция не может быть компенсирована импортозамещением.

Правительство будет стараться насыщать экономику деньгами через инфраструктурные проекты и государственные программы. В условиях высокой инфляции и ограниченных кредитных ресурсов успех проекта будет зависеть от доступа к финансированию. То есть основной вопрос будет не в рентабельности и финансовой модели, а в том, есть ли финансирование. Соответственно реализовываться проекты в недвижимости будут те, в которых есть социальная составляющая и которые имеют господдержку.

# МАКРО- ЭКОНОМИКА

Рецессия продлится до 2017 года. Потребительский спрос продолжит сжиматься, в том числе и за счет ограничения доступа на рынок импортных товаров.

## РОСТ ВВП

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
-3,8%	-0,9%	1,1%	1,8%

## ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

### ДЕФИЦИТ БЮДЖЕТА (% ОТ ВВП)

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
-3,7%	-3,7%	-3,1%	-1,4%

### КУРС ВАЛЮТ (РУБ/USD)

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
61,9	72,3	68,2	65,0

### ЛИЧНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
-9,8%	-2,5%	1,2%	2,2%

### ИНФЛЯЦИЯ

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
15,5%	7,5%	5,6%	5,2%

### РЕАЛЬНАЯ ЗАРПЛАТА

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
-8,9%	-3,5%	3,5%	3,6%

Источники: Росстат, Oxford Economics



## КРАТКИЙ ОБЗОР

# В 2016 Г. ЭКОНОМИКА РОССИИ ПРОДОЛЖИТ СНИЖЕНИЕ

0%

Среднегодовой  
рост ВВП  
В 2015-2019 ГГ

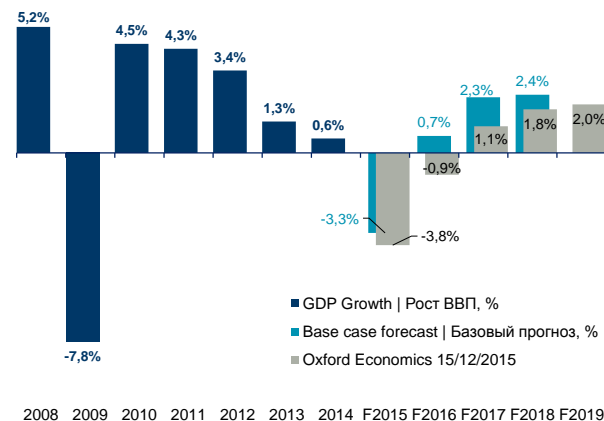
15,5%

Потребительская  
инфляция  
В 2015 Г

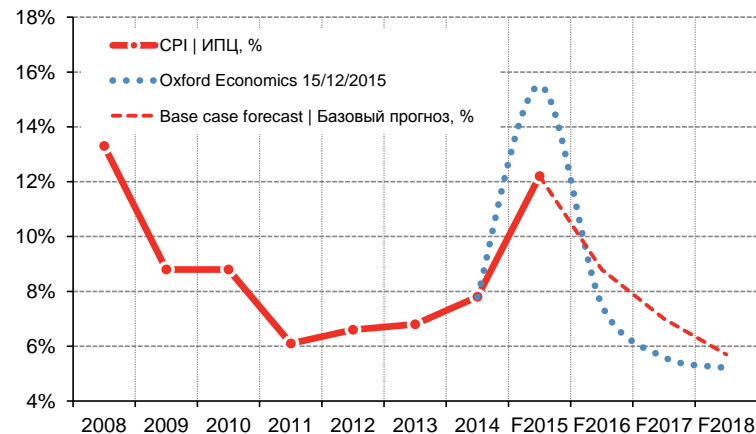
До 2018 г. в России ожидаются низкие темпы роста экономики на фоне слабого рубля.  
Экономическая изоляция будет препятствовать развитию международной торговли.  
Рынок недвижимости будет испытывать давление со стороны сжимающегося спроса и дефицита кредитных средств.

После всплеска инфляции в 2015 г ожидается ее снижение. Правительство будет пытаться сдерживать рост цен, в том числе и за счет неэкономических методов, например, регулируя цены и тарифы на социально значимые товары и услуги. В результате инфляция в секторе b2b может превысить потребительскую инфляцию.

## ПРОГНОЗ РОСТА ВВП



## ИНФЛЯЦИЯ



## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

# СЖАТИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО СПРОСА

Впервые за последние 15 лет в России потребительский спрос будет снижаться в течение двух лет подряд.

6

лет

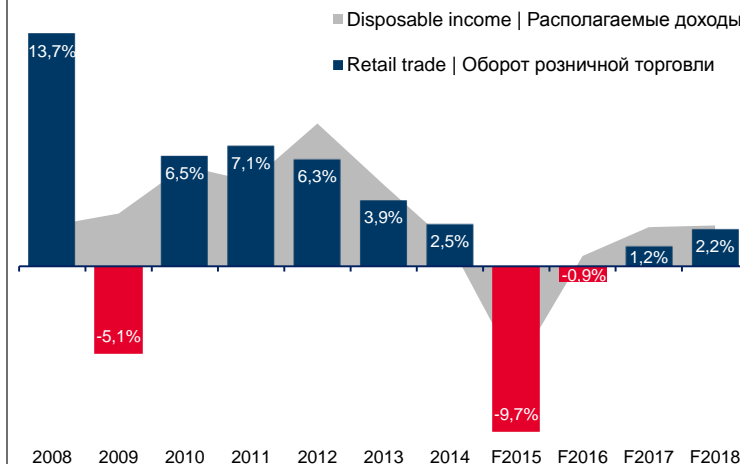
**НЕОБХОДИМО ДЛЯ  
ВОЗВРАТА К  
ПОКАЗАТЕЛЯМ 2014 г.**

16

тысяч рублей в  
месяц

**ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ  
ТОРГОВЛИ НА ДУШУ  
НАСЕЛЕНИЯ**

### ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ



Четвертый квартал станет моментом истины для ритейлеров. Скорее всего, после горячего сезона предновогодних распродаж торговые операторы начнут в плановом порядке сокращать издержки за счет оптимизации ассортимента и экономии на сервисе.

Потребители, по традиции в начале нового года отдают краткосрочные займы, что приводит к снижению спроса на потребительские товары.

Источник: Минэкономразвития, Oxford Economics



## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

# ГОРОДСКАЯ КУЛЬТУРА – КАК ФАКТОР УСТОЙЧИВОСТИ

За последние 10 лет потребительский рынок претерпел необратимые изменения. Несмотря на локальную архаизацию форматов торговли и деградацию среднего класса городское население не откажется от привычного потребления.

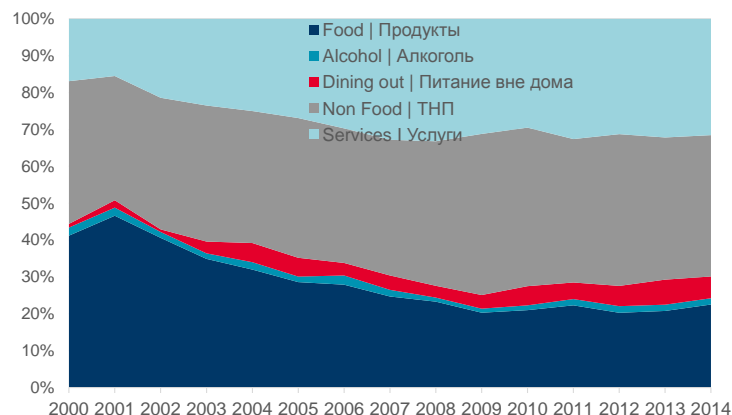
# 6%

Житель Москвы  
**ТРАТИТ НА ПИТАНИЕ  
ВНЕ ДОМА**

# 23%

Житель Москвы  
**ТРАТИТ НА  
ПРОДОВОЛЬСТВИЕ**

## СТРУКТУРА ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ РАСХОДОВ В МОСКВЕ



За последние 10 лет потребительское поведение в городах изменилось. Заметно снизилась доля расходов на продукты питания, в то время, как доля расходов на оплату услуг увеличилась вдвое. Особенно характерно увеличение доли расходов на общественное питание, которая составляла около 1% в 2000г и выросла до 6% к 2014 году. Важно отметить, что эта статья расходов продемонстрировала устойчивость в 2009 г., практически не снизившись после кризиса. С 2010 г. темпы роста увеличились. Можно предположить, что в 2016 году в Москве и других крупных городах общественное питание останется в числе приоритетов для потребителей.

Источник: Росстат

## БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ СТАГНИРУЕТ. ПРОСРОЧЕННАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ РАСТЕТ

Несмотря на то, что общая задолженность снижается, доля просроченной задолженности увеличивается.

# 15,8%

Средняя  
процентная  
ставка

ПО КРЕДИТАМ  
СВЫШЕ 1 ГОДА

# 170

Тысяч рублей  
**СРЕДНЯЯ  
ЗАДОЛЖЕННОСТЬ  
ДОМОХОЗЯЙСТВА**

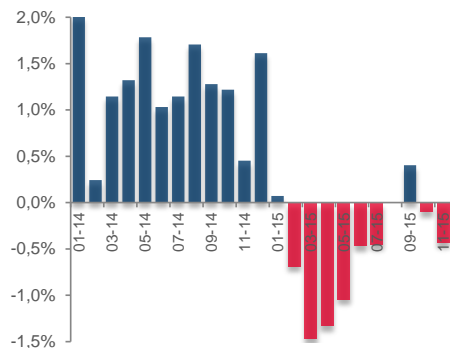
В 2015 г. потребители в основном старались выплачивать кредиты, постепенно снижая долговую нагрузку. Тем не менее можно говорить об общем ухудшении кредитных портфелей: на фоне погашения долгов благополучными заемщиками растет доля просроченных кредитов, которая к ноябрю превысила 8%.

Тем не менее депозиты населения продолжают расти, преимущественно за счет вкладов в иностранной валюте.

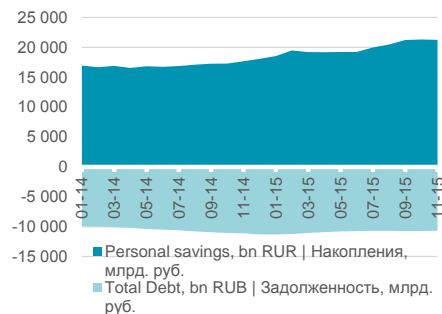
Крайне важными будут показатели декабря-января, - из них станет ясно, будут ли потребители компенсировать выпадающие доходы за счет сбережений.

## ПОКАЗАТЕЛИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

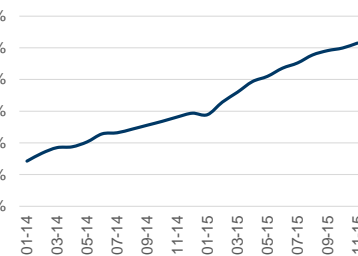
### Динамика текущей задолженности



### Накопления и задолженность



### Доля просроченной задолженности



## БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

# ОХЛАЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА

# 16%

Кредитов на  
строительство  
**ПРОСРОЧЕНО**

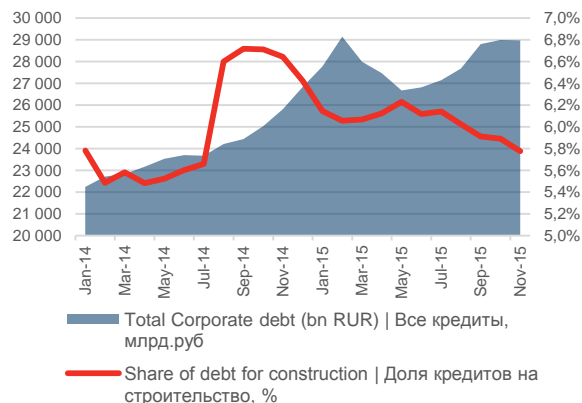
# 4,5%

Кредитов на  
строительство  
**НОМИНИРОВАНО В  
ИНОСТРАННОЙ  
ВАЛЮТЕ**

В 2015 г. объемы кредитования экономики не выросли, при этом, с учетом инфляции и девальвации рубля произошло фактическое сжатие кредитного рынка. Особенно сильно пострадал строительный сектор, доля которого в общем объеме кредитования снизилась.

Несмотря на то, что в целом по экономике доля просроченных кредитов невелика – не более 6%, строительство стало самой рискованной отраслью для банковского сектора. Более 16% кредитов, выданных на строительство зданий и сооружений не обслуживается в срок.

## КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ И СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА



## ПРОСРОЧЕННЫЕ КРЕДИТЫ



# РЫНКИ КАПИТАЛА

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2015 г. составил 2,8 млрд долл. США. Мы предполагаем, что достижение дна – дело ближайшего будущего, и ожидаем 2,8 млрд долл. США инвестиций к концу 2016 г, что будет одним из минимальных значений за прошедшие одиннадцать лет.

## ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

**2015 Г.**

**2,8**

млрд долл. США

## ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

**2016 Г.**

**2,8**

млрд долл. США

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ-СЕКМЕНТЕ

### ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ

**III КВ. 2015 Г.**

**11,00%**

**IV КВ. 2015 Г.**

**10,50%** (-0,5 пп)

### ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

**III КВ. 2015 Г.**

**11,00%**

**IV КВ. 2015 Г.**

**11,00%**

### СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ

**III КВ. 2015 Г.**

**13,00%**

**IV КВ. 2015 Г.**

**12,75%** (-0,25 пп)

Источник: Cushman & Wakefield

## ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ

# ПРОГНОЗ НА 2016 Г. – ОДНО ИЗ САМЫХ НИЗКИХ ЗНАЧЕНИЙ ЗА ОДИННАДЦАТЬ ЛЕТ

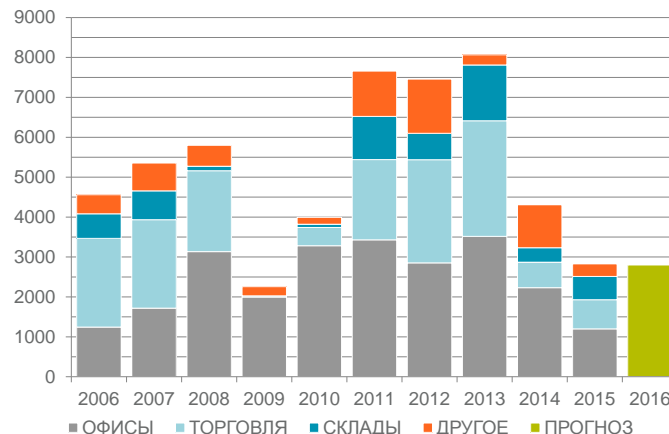
Рынок может достичь дна в ближайшее время. Долгожданное оживление возможно в конце 2016 г. – начале 2017 г.

# 2,8

млрд долл. США

**ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЁМ  
ИНВЕСТИЦИЙ  
В 2016 Г.**

ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ, МЛН ДОЛЛ. США



Суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2015 г. составил 2,8 млрд долл. США. Это ощутимо меньше значения 2014 года (4,3 млрд долл. США) и значительно меньше среднего объёма инвестиций за прошедшую пятилетку (6,3 млрд долл. США). Было зафиксировано почти двукратное (–46%) уменьшение инвестиций в офисный сегмент. Максимальное падение (–71%) претерпели инвестиции в гостинично-рекреационный сегмент (0,3 млрд долл. США). Вместе с тем, и торговому, и складскому сегменту удалось привлечь объёмы инвестиций большие, чем в 2014 г. – 731 и 584 млн долл. США соответственно. Мы ожидаем 2,8 млрд долл. США инвестиций к концу 2016 г. Мы предполагаем, что дно будет достигнуто в ближайшее время, и ожидаем определённого оживления инвестиционной активности в конце 2016 г. – начале 2017 г.

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

# УМЕНЬШЕНИЕ СТАВОК КАПИТАЛИЗАЦИИ В ОФИСНОМ И СКЛАДСКОМ СЕГМЕНТАХ

**10,5%**

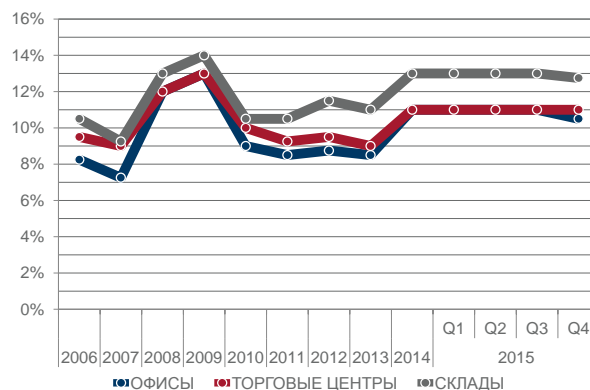
**СТАВКА  
КАПИТАЛИЗАЦИИ  
ДЛЯ ОФИСНЫХ  
ОБЪЕКТОВ**

**11,0%**

**КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА  
ЦБ РФ**

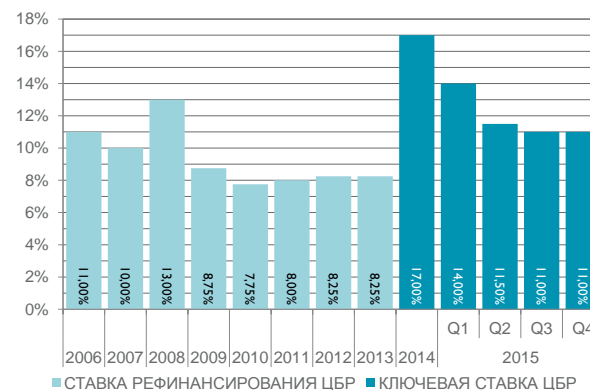
В IV кв. 2015 г. мы понизили оценку ставок капитализации для офисных и складских объектов – до 10,50% (– 0,50 пп) и 12,75% (– 0,25 пп) соответственно, оставив на прежнем уровне ставку для торговых центров (11,00%). Указанные ставки применимы к объектам с долларовым денежным потоком. Мы полагаем, что давление арендаторов продолжит выдавливать объекты в рублёвую зону.

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, %



В декабре 2015 г. Банк России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 11,00% годовых. Регулятор вернётся к пересмотру ключевой ставки в сторону понижения по мере снижения инфляции. Предыдущее изменение ключевой ставки имело место в августе 2015 г. Тогда ставка была понижена на 0,50 пп до 11,00%.

## КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА ЦБ РФ, СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ, %





ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ПО ПРОИСХОЖДЕНИЮ КАПИТАЛА

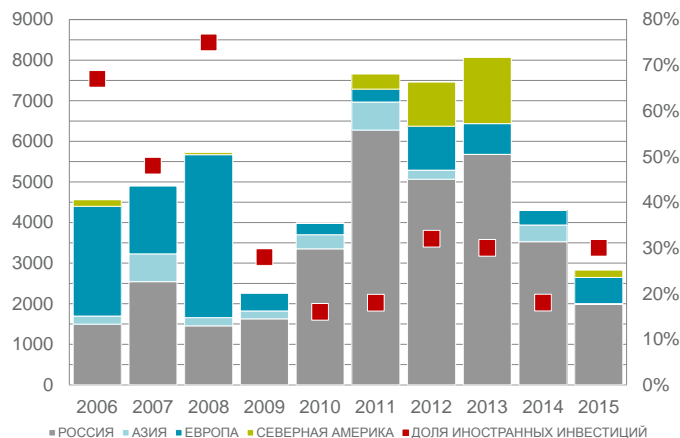
## ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ – ТРЕТЬ ОТ ОБЩЕГО ОБЪЁМА

Отмечены противоположные изменения долей местного (–44%) и иностранного (+9%) капиталов в общем объёме инвестиций.

**30%**

**ДОЛЯ  
ИНОСТРАННОГО  
КАПИТАЛА В 2015 г.**

**ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ, МЛН ДОЛЛ. США**



По результатам 2015 г., доля иностранных инвестиций составила 30%. В действительности доля варьируется от 4% в сегменте торговой недвижимости до почти половины (47%) в офисном. Аналогичная доля (30%) была характерна для периода 2012 – 2013 гг. Европейские инвесторы были наиболее активными, потратив 644 млн долл. США. Это ощутимо больше среднего значения за прошедшую пятилетку. Северо-американские компании – за исключением Hines – воздержались от инвестиций (180 млн долл. США, 6%). Азиатские инвесторы в течение года подтверждали свой интерес к российской коммерческой недвижимости, однако потратили лишь 24 млн долл. США (1%).

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ТРЁХКРАТНОЕ ПАДЕНИЕ МЕСТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

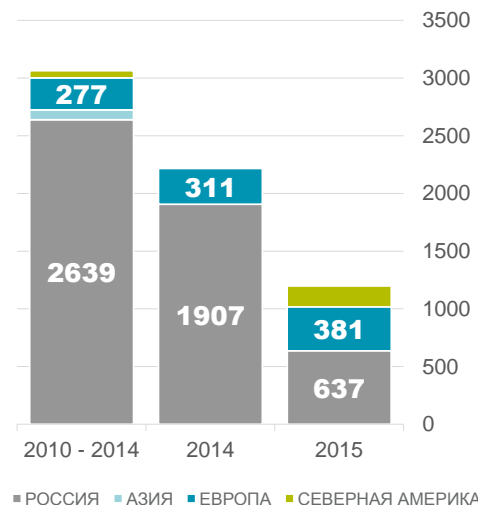
Почти половина инвестиций в офисный сегмент – инвестиции иностранных компаний.

# 1198

млн долл. США

**СУММАРНЫЙ ОБЪЕМ  
ИНВЕСТИЦИЙ В  
ОФИСНУЮ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, МЛН ДОЛЛ. США



Лишь 1198 млн долл. США были потрачены на покупку офисных объектов в 2015 г. Объем инвестиций упал как по сравнению с 2014 г. (-46%), так и по сравнению со средним за пятилетку значением (-61%). Подобная отрицательная динамика вызвана трёхкратным сокращением объёма местных инвестиций. В то же время иностранные компании потратили 561 млн долл. США (+74%). В отличие от показателей 2014 г. и средних показателей за пятилетку, местные и иностранные компании потратили сравнимые суммы – 637 и 561 млн долл. США. Примечательно возвращение северо-американских денег.

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ - ОГРАНИЧЕННЫЙ ИНТЕРЕС ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИТОРОВ

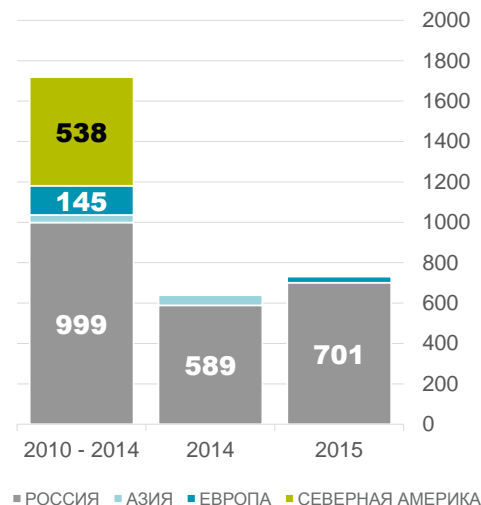
Незначительные объёмы инвестиций в торговый сегмент со стороны иностранных компаний фиксируются второй год подряд.

# 731

млн долл. США

**СУММАРНЫЙ ОБЪЕМ  
ИНВЕСТИЦИЙ В  
ТОРГОВУЮ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, МЛН ДОЛЛ. США



В 2015 г. торговый сегмент привлёк четверть всего объёма инвестиций – 731 млн долл. США, что на 57% меньше среднего за пятилетку. Местные инвесторы тем не менее потратили чуть больше, чем в 2014 г. Девальвация и общая негативная экономическая ситуация в значительной степени повлияли на российских покупателей. 85% предпочли покупкам одежды, обуви и электроники сбережение средств. Частая смена арендаторов торговых центров и остающаяся высокой доля вакантных площадей отпугивают потенциальных инвесторов, заставляя их быть осторожными. С другой стороны, под давлением обстоятельств владельцы вынуждены недооценивать свои активы при продаже. Иностранные инвесторы почти не интересовались торговой недвижимостью, потратив в 24 раза меньше (30 млн долл. США), чем в среднем за пятилетку.

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ЕВРОПЕЙСКИЕ КОМПАНИИ ИСПОЛЬЗОВАЛИ ОКНО ВОЗМОЖНОСТЕЙ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В ОПЕРАЦИОННЫЙ БИЗНЕС В РОССИИ

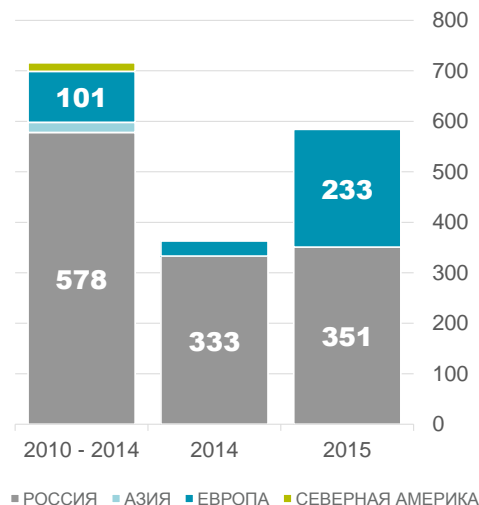
Объём местных инвестиций остался практически на уровне 2014 г., в то время как европейские выросли семикратно.

# 584

млн долл. США

**СУММАРНЫЙ ОБЪЁМ  
ИНВЕСТИЦИЙ В  
СКЛАДСКИЕ  
КОМПЛЕКСЫ**

ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ, МЛН ДОЛЛ. США



Складской сегмент российской коммерческой недвижимости привлёк 584 млн долл. США (пятую часть всего объёма). Это меньше среднего значения за последние пять лет, но на 61% больше, чем в прошлом году. Более того – европейские компании вернулись на рынок, потратив в семь раз больше – 233 млн долл. США. Всех же иностранных инвестиций оказалось почти на 100 млн долл. США больше, чем в среднем за пятилетку. Эксперты полагают, что цены достигли дна. Ожидаемый рост цен делает текущий момент идеальным для выхода на рынок инвесторов, следующих своим долгосрочным стратегиям. Половина средств (51%) была потрачена местными (91 млн долл. США) и международными (205 млн долл. США) ритейлерами. Ритейлеры приобретали склады как для собственных нужд, так и в инвестиционных целях. Ни американские, ни азиатские компании инвестиций не сделали.

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ

**СДЕЛКИ СТОИМОСТЬЮ БОЛЕЕ 100 МЛН ДОЛЛ.  
США – 56% СУММАРНОГО ОБЪЁМА ИНВЕСТИЦИЙ**

**282**

*млн долл. США*

**КРУПНЕЙШАЯ  
СДЕЛКА**

СЕГМЕНТ	КВАРТАЛ	ОБЪЕКТ		ИНВЕСТОР	СУММА
ОФИСЫ	Q4	ОРУЖЕЙНЫЙ		МЕГАФОН	282
ОФИСЫ	Q1	ЭРМИТАЖ ПЛАЗА	EASTERN PROPERTY HOLDINGS		195
ОФИСЫ	Q3	МЕТРОПОЛИС С	PPF GROUP / HINES		190
ОФИСЫ	Q1	МЕТРОПОЛИС А	PPF GROUP / HINES		170
ТОРГОВЛЯ	Q3	МОДНЫЙ СЕЗОН	КОМПЛЕКСНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ		250
ТОРГОВЛЯ	Q4	РИГА МОЛЛ	МЕЛЬНИЧЕНКО, ВЛАДИМИР		125
ТОРГОВЛЯ	Q4	ЦУМ	АРКАДА ХОЛДИНГ		70
ТОРГОВЛЯ	Q2	ОЛИМП	MAJOR		40
СКЛАДЫ	Q2	ПНК – ЧЕХОВ	ГРУППА БИН	➤	200
СКЛАДЫ	Q1	ЮЖНЫЕ ВРАТА	ЛЕРУА МЕРЛЕН		110
СКЛАДЫ	Q3	ПНК – ЧЕХОВ 2	АДИДАС		95
СКЛАДЫ	Q1	ПНК – БЕКАСОВО	ДЕТСКИЙ МИР		71
ГОСТИНИЦЫ	Q4	FOUR SEASONS HOTEL MOSCOW	КОМПЛЕКСНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ		120
ГОСТИНИЦЫ	Q4	ШЕРАТОН ПАЛАС МОСКВА	ГРУППА БИН		100

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Офисный рынок весь 2015 год испытывал негативное влияние экономической ситуации в стране. В результате к концу года рынок ощутил самое сильное падение в своей истории.

## СТАВКИ АРЕНДЫ

КЛАСС А	КЛАСС В	КЛАССЫ А и В
\$549	\$282	\$358

## ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

**15,9**

МЛН КВ. М

ОБЩИЙ ОБЪЕМ  
ОФИСОВ

**3,1**

МЛН КВ. М  
ПЛОЩАДЬ СВОБОДНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ

**19,6%**

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

**721 000** КВ. М

## ПОГЛОЩЕНИЕ

**87 000** КВ. М

## ОБЩИЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК

**1,25** МЛН КВ. М

Источник: Cushman & Wakefield

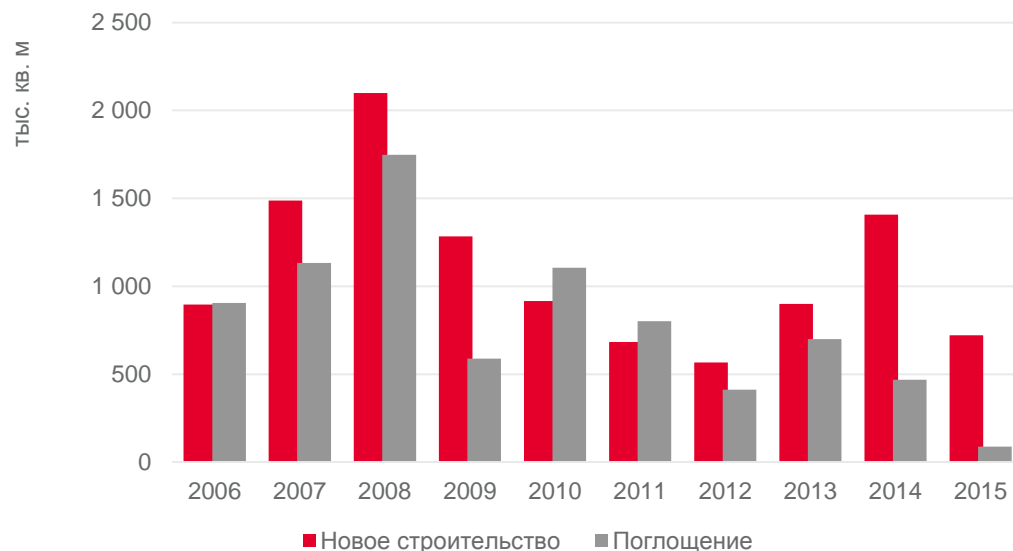


## ПОГЛОЩЕНИЕ

# НЕЗНАЧИТЕЛЬНОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ ОФИСОВ В 2015 ГОДУ

Немного увеличившийся спрос на новые качественные офисы во второй половине года компенсировал отрицательное поглощение, наблюдавшееся в первых двух кварталах.

## ПОГЛОЩЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



По итогам 2015 года общий объем чистого поглощения\* вернулся к положительному показателю после двух кварталов отсутствия спроса на новые офисные помещения и составил 87 тыс. кв. м.

Годовое поглощение в классе А оказалось положительным, в то время как класс В по итогам года по-прежнему в отрицательной зоне. 263 тыс. кв. м против -176 тыс. соответственно.

*\*Поглощение показывает изменение занимаемого арендаторами офисного пространства в течение периода. Рассчитывается как разница объемов всех занятых помещений на конец и начало периода.*

Источник: Cushman & Wakefield

## СПРОС

# ОБЪЕМ ОБОРОТА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НЕ УМЕНЬШИЛСЯ

**1587** СРЕДНИЙ РАЗМЕР  
АРЕНДУЕМОГО БЛОКА -  
625 КВ. М

новых сделок аренды

**1,25** ОБЪЕМ ОБОРОТА  
ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ  
В 2015 г. БЫЛ ТАКИМ  
ЖЕ, КАК И В 2014 г.

млн кв. м

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА



## КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ В 2015 ГОДУ

КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЗДАНИЕ	КЛАСС / СУБРЫНОК
Транснефть	79 053 кв. м	Эволюция	A / Центральный
Мегафон	49 300 кв. м	Оружейный	A / Центральный
Правительство Московской области	31 860 кв. м	Орбита	B+/ Окраины
ADIDAS	20 045 кв. м	Крылатские Холмы БП	A / Окраины
ЯМАЛ СПГ	16 417 кв. м	Алгоритм	B+ / Окраины
Автодор	12 278 кв. м	Пушкинский Дом	A / Даунтаун

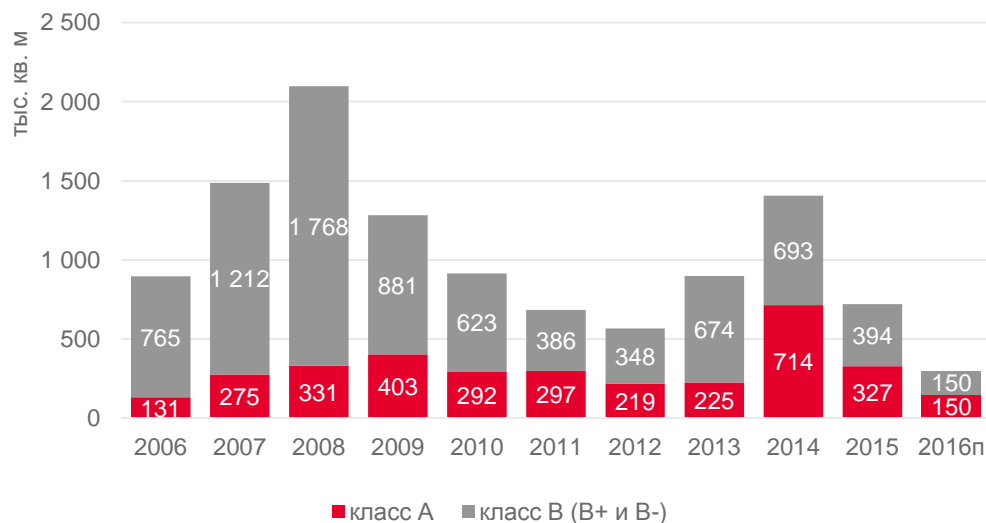
Источник: Cushman & Wakefield

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

# СТРОИТЕЛЬНАЯ АКТИВНОСТЬ РЕЗКО СНИЖАЕТСЯ

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

## ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КЛАССАМ



В 2015 году площадь введенных в эксплуатацию офисов составила 721 тыс. кв. м - в два раза меньше показателя 2014 года.

В настоящее время около миллиона квадратных метров офисных помещений находятся в достаточно высокой степени готовности, однако по результатам 2016 года мы ожидаем, что всего несколько объектов будут введены в эксплуатацию. Общая их площадь составит примерно 300 тыс. кв. м.

Все бумажные проекты, а также объекты на ранних этапах строительства заморожены или пересматриваются, активность на стройках значительно снизилась.

Такое снижение связано с экономическими предпосылками – очень сложной ситуацией с реализацией помещений.

Сроки окончания строительства в некоторых случаях могут быть отложены на 2 и более года: абсолютное большинство объектов, которые будут построены в 2016 и 2017 годах, изначально планировались к вводу в 2015 г.

Источник: Cushman & Wakefield

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

# КАЖДЫЙ ПЯТЫЙ КВАДРАТНЫЙ МЕТР ОФИСОВ ВАКАНТЕН

# 19,6

%  
**ДОЛЯ СВОБОДНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ В  
КОНЦЕ 2015 ГОДА**

# 3,1

МЛН. КВ. М  
**ПЛОЩАДЬ  
СВОБОДНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ**

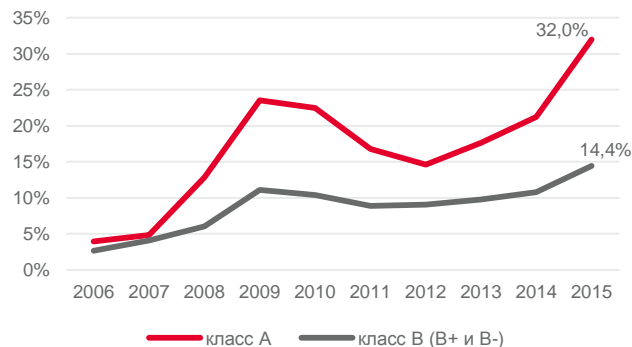
Уровень вакансий на офисном рынке Москвы увеличивается каждый месяц, начиная в середине 2014 года. К концу 2015 года средний индекс по классам А и В составил практически 20%.

Такие показатели мы наблюдаем впервые в истории московского рынка офисной недвижимости.

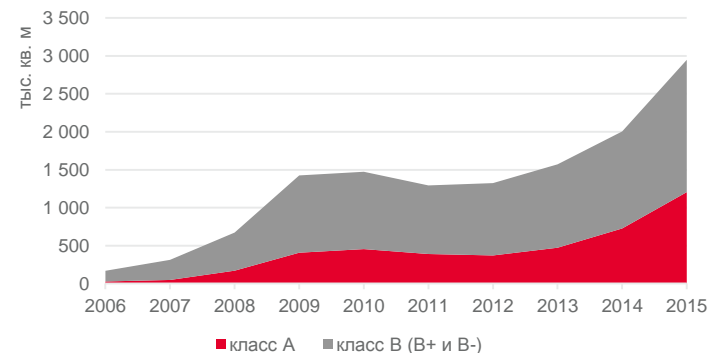
Учитывая достаточно низкий объем ввода в эксплуатацию офисных помещений, мы не ожидаем резкого увеличения объемов вакантных помещений в следующем году.

Среднегодовой показатель в ближайшие 2-3 года будет оставаться на уровне примерно 20%.

## ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



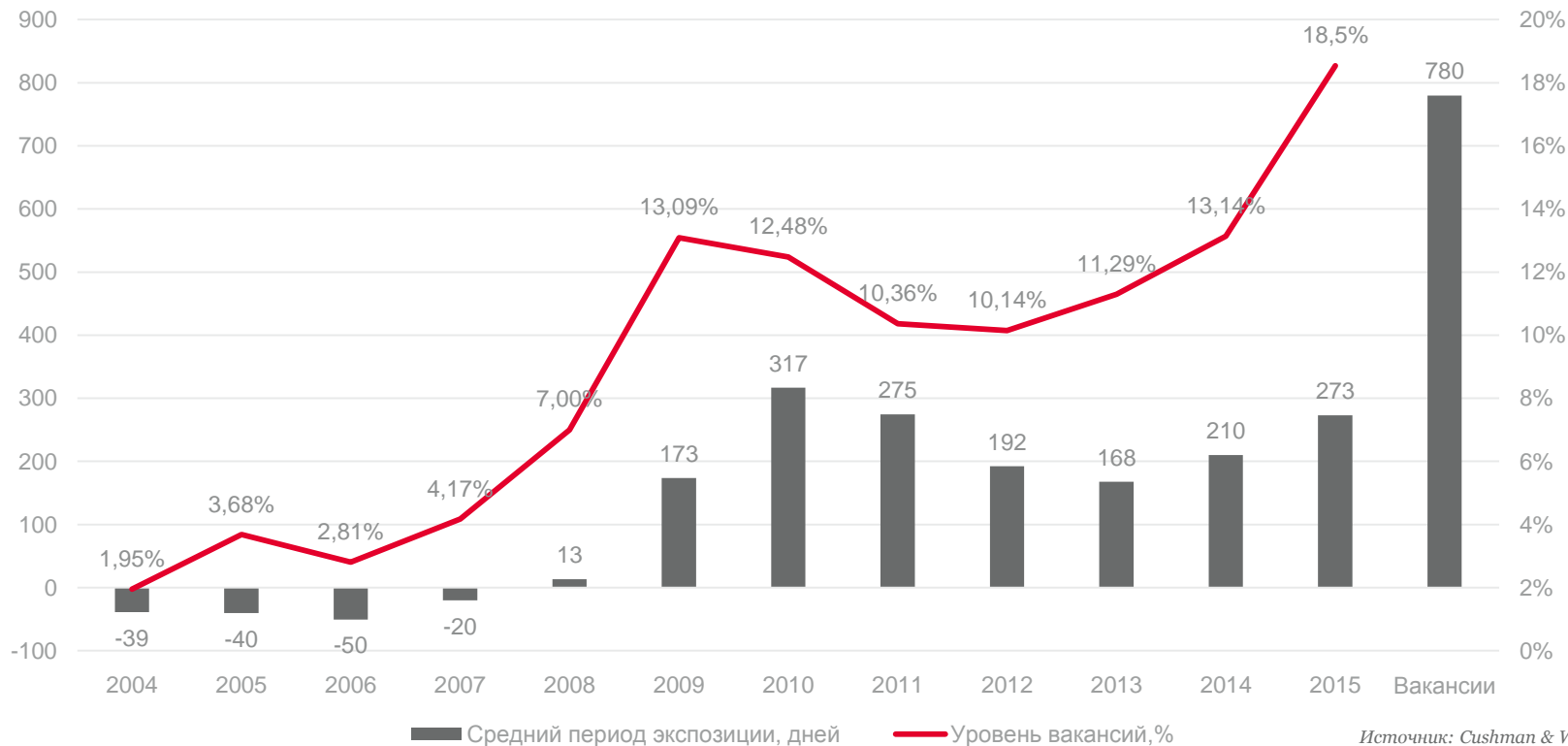
## СВОБОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Источник: Cushman & Wakefield

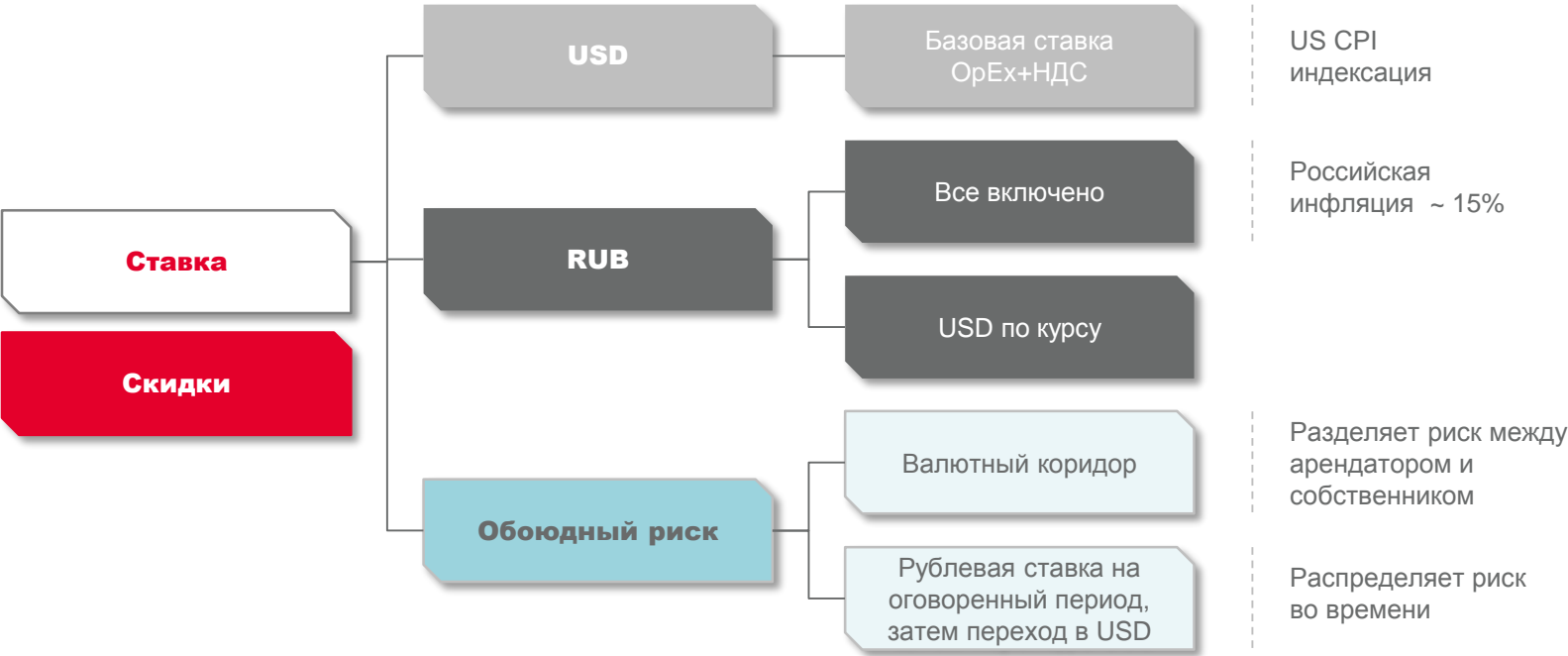
**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

**НЕКОТОРЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ИЩУТ РЕЗИДЕНТОВ БОЛЕЕ 3 ЛЕТ**



Источник: Cushman & Wakefield

СТАВКИ АРЕНДЫ  
**ДЕДОЛЛАРИЗАЦИЯ**





## СТАВКИ АРЕНДЫ

# СТАВКИ АРЕНДЫ В ДОЛЛАРОВОМ ИСЧИСЛЕНИИ ПОКАЗАЛИ ИСТОРИЧЕСКИЙ МИНИМУМ

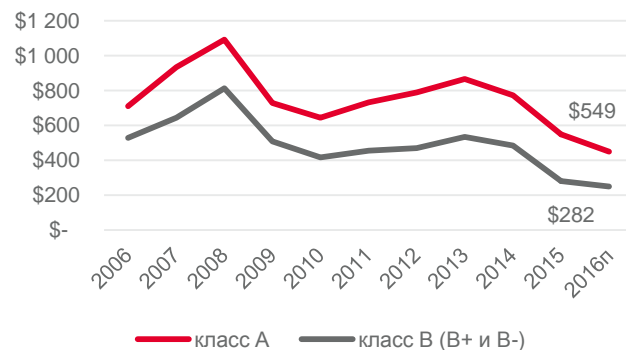
# 75

%

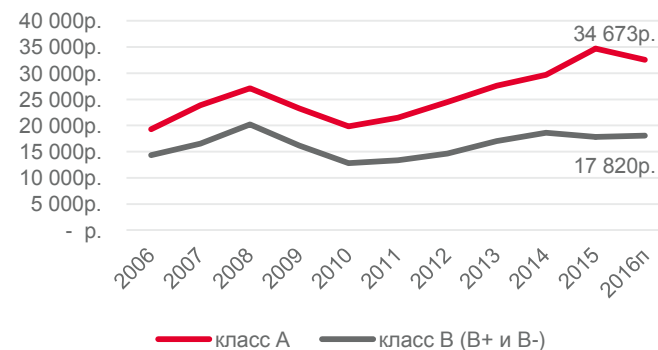
**ДОЛЯ РУБЛЕВЫХ  
ДОГОВОРОВ В 2015  
ГОДУ**

В 4 квартале 2015 г. долларové эквиваленты ставок показали исторические минимумы. Как рублевые, так и долларové ставки демонстрируют падение. Из-за ослабления курса рубля долларové эквиваленты снижаются гораздо быстрее рублевых.

## СТАВКИ АРЕНДЫ В ДОЛЛАРОВОМ ИСЧИСЛЕНИИ



## СТАВКИ АРЕНДЫ В РУБЛЕВОМ ИСЧИСЛЕНИИ



Источник: Cushman & Wakefield

Два лагеря: рубли против долларов

## РУБЛЕВЫЙ РЫНОК – НОВАЯ РЕАЛЬНОСТЬ?

**687**

долл. за кв. м/год

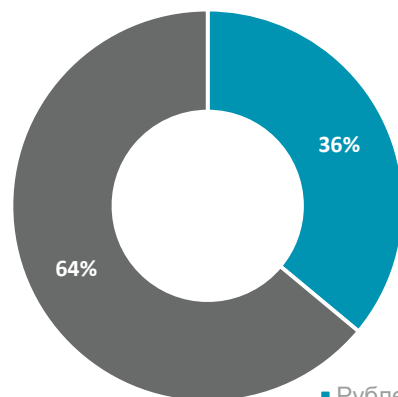
СТАВКА ПО  
ДОЛЛАРОВЫМ  
ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ В  
КЛАССЕ А

**14 990**

руб. за кв. м/год

СТАВКА ПО  
РУБЛЕВЫМ  
ДОГОВОРАМ  
АРЕНДЫ В КЛАССЕ В

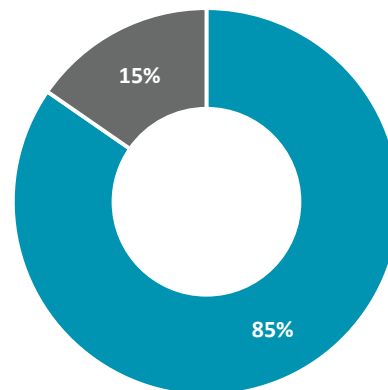
### КЛАСС А



■ Рублевые договоры

26 400 рублей за кв. м в год – ставка по рублевым договорам в классе А

### КЛАСС В



■ Долларовые договоры

\$565 за кв. м в год – ставка по долларовым договорам в классе В

Источник: Cushman & Wakefield

\$2 000

\$1 800

\$1 600

\$1 400

\$1 200

\$1 000

\$800

\$600

\$400

\$200

\$0

# 37000 СДЕЛОК

Сделки аренды на московском рынке по дате заключения  
и арендной ставке.  
размер точки соответствует площади сделки

(● = 10 000 кв. м)

● Class B / Класс B

● Class A / Класс A

CUSHMAN &  
WAKEFIELD

Арендная ставка, долл. за кв. м/год



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

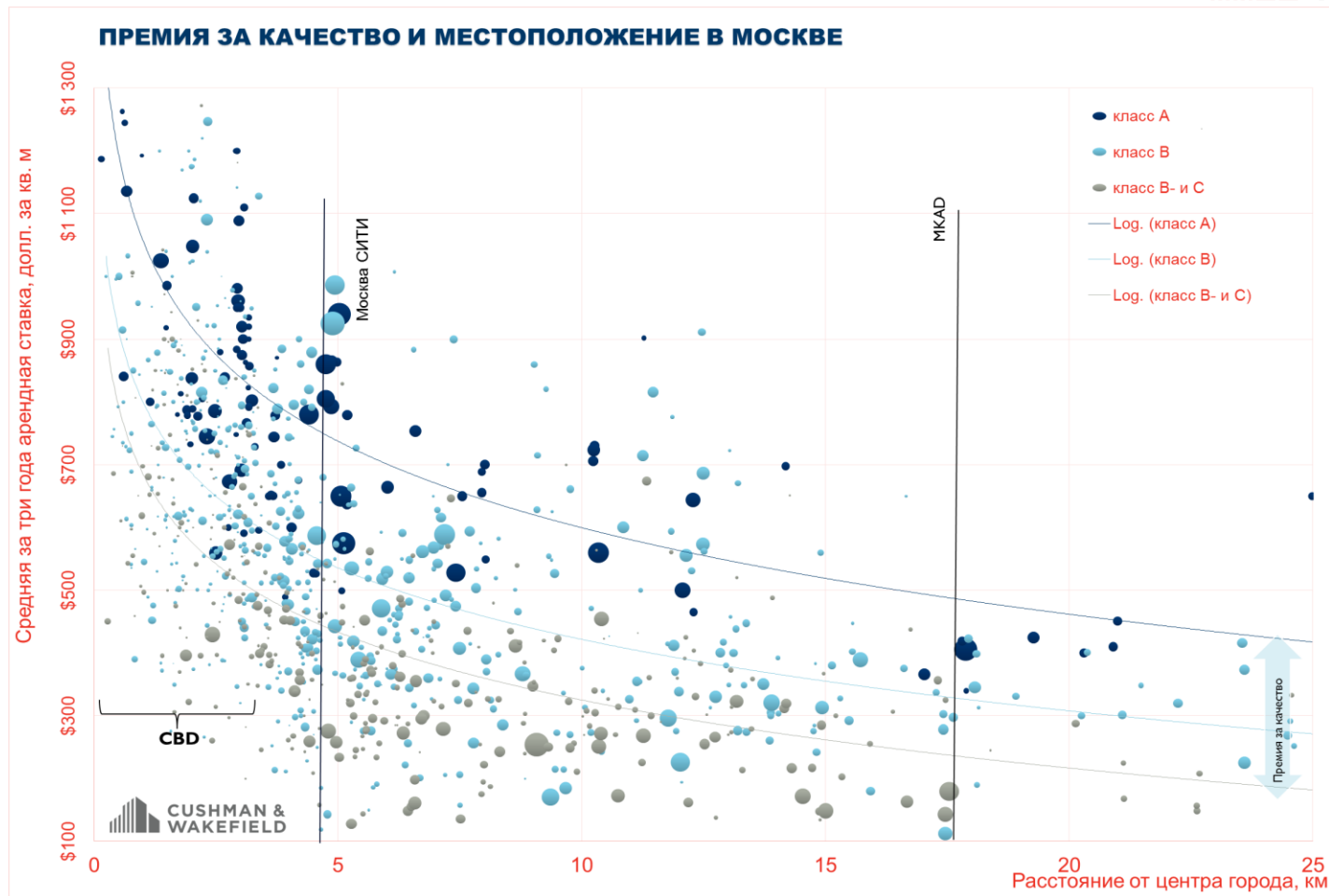
2012

2013

2014

2015

Дата сделки



# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тенденции на 2016 год:

- темпы строительства, сравнимые с 2015 годом,
- прайм торговые центры сохраняют высокую заполняемость с учётом льготных условий аренды,
- новые торговые центры будут выводиться на рынок через технические открытия,
- активность торговых операторов будет поддерживаться выгодными предложениями по аренде помещений.

## ОБЪЕМ РЫНКА, РОССИЯ

**2015**

**18,4**

млн кв. м

**456**

торговых объектов

## ОБЪЕМ РЫНКА, МОСКВА

**2015**

**4,7**

млн кв. м

**119**

торговых объектов

## ИНДИКАТОРЫ РЫНКА, МОСКВА

**УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ, СТАБИЛИЗИРОВАННЫЕ  
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ\***

**2015**

**2%**

**УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ, ВСЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ  
(ДАННЫЕ КОМПАНИИ ВАТКОМ)**

**2015**

**6,5%**

\* Мониторинг проводится с 2009 года на основе выборки из 9 качественных торговых центров Москвы общей GLA 0,5 млн кв.м.

Источник: Исследование Cushman & Wakefield

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CUSHMAN & WAKEFIELD | 31

## КРАТКИЙ ОБЗОР

# НОВАЯ РЕАЛЬНОСТЬ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ – ОТ БУРНОГО РОСТА К ТОНКОЙ «НАЛАДКЕ»

В среднесрочной перспективе наиболее востребованными и успешными будут уникальные объекты, предлагающие не только услуги и товары, но и комфортное пространство.

- **Сокращение темпов строительства в сравнении с рекордами 2014 года.**
- **Новые подходы к структурированию условий аренды.**
- **Умеренная активность на рынке.**

С конца 2014 года рынок торговой недвижимости прошёл серьёзные структурные изменения. Новая реальность, в которой находится рынок, обусловлена не только меняющейся экономической и политической ситуацией, но и зрелостью рынка. За последние несколько лет значительно выросло предложение качественных торговых площадей в современных торговых центрах, рынок пережил период активного роста, а значит выросла и конкуренция.

В современных условиях мы переходим от бурного роста к более тонкой «наладке», от крупных масштабных шаблонных проектов к проектам среднего и малого размера, с продуманным функциональным наполнением и индивидуальными характеристиками, которые будут отличать новый проект от остального предложения на рынке и станут заметным привлекательным фактором в борьбе за внимание потребителей.

Очень важным аспектом происходящих изменений стало то, что и арендодатели и арендаторы вступили в зону индивидуальных переговоров и рынок перешёл, фактически, в «ручное» управление. Скидки, новые коммерческие условия, переезды и оптимизация площадей – всё рассматривалось в каждом отдельном случае индивидуально. Наиболее востребованная форма арендной платы – процент от оборота ритейлера или комбинированная ставка, которая также включает минимальный фиксированный платёж.

В условиях экономической нестабильности потребители меняют свои привычки и предпочитают экономить – обращают своё внимание к товарам по более низким ценам, снижают траты на определённые категории товаров. В ответ на эти изменения торговые операторы ищут новые подходы, форматы, формы взаимодействия с покупателями, поддержания спроса.



## ТОРГОВЫЕ ОПЕРАТОРЫ

# НОВЫЕ ФОРМАТЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ СЕТЕЙ, ПОЯВЛЕНИЕ НОВЫХ РОССИЙСКИХ БРЕНДОВ

Основной стратегией большинства торговых сетей в этом году была оптимизация и реструктуризация бизнеса. Торговые операторы планируют новые открытия, но подход остаётся консервативным.

### НОВЫЕ БРЕНДЫ



### ЗАКРЫТЫЕ БРЕНДЫ



Если первая половина года была ознаменована почти полной остановкой программ развития торговых операторов, то к середине года торговые компании адаптировались к меняющимся условиям рынка и возобновили новые открытия. В поисках инструментов, позволяющих удержать и повысить поток посетителей торговые сети и операторы экспериментируют с форматами - X5 Retail Group планирует открытие газетных киосков "Роспечати" в магазинах сети "Пятерочка" и запуск сети дешевых кафе "Вкусная кухня" в прикассовой зоне гипермаркетов «Карусель», ресторанный холдинг Ginza Project инвестирует в создание сети «ресторанов на колесах» под брендом GinzaTruck, российская компания Melon Fashion Group будет развивать магазины молодежной одежды befree в новом формате «фэшн-гипермаркетов».

Операторы очень консервативны в выборе новых помещений, наибольший интерес представляют проекты с устоявшейся целевой аудиторией и стабильным покупательским потоком. Тем не менее, продолжают открываться новые магазины.

В 2015 году о выходе на рынок заявили несколько сетей. Среди них были как новые российские бренды (Mast, Brosco Jewelry, Ферма.рф, «Это у нас семейное», Good's House, Take away), так и новые международные сети (John Varvatos, Tallinder, Rookie, Euroshop).

Продолжают развитие новых брендов компании Ашан (Каждый день), Атак (В шаге от вас), Metro Cash&Carry (Фасоль).

Об экспансии в 2016 году заявляют как продуктовые сети (X5, Магнит, Ашан, Metro Cash&Carry), так и операторы других категорий (Детский Мир, KupiVIP, Intersport), премиум бренды (Furla, Hugo Boss).

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. РОССИЯ

# 23 ТОРГОВЫХ ЦЕНТРА БЫЛО ОТКРЫТО В РОССИИ В IV КВАРТАЛЕ

В 2015 году наблюдалась высокая строительная активность. Сравнимые темпы строительства ожидаются в 2016 году.

# 456

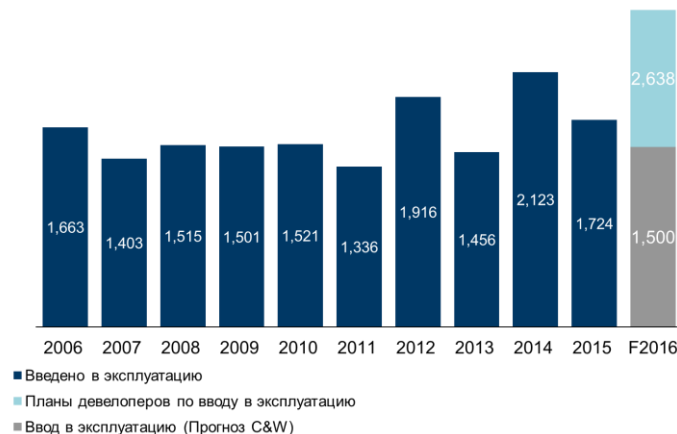
**ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ  
В РОССИИ**

# 18,4

МЛН. КВ. М

**ТОРГОВЫХ  
ПЛОЩАДЕЙ В  
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ**

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



Всего за 2015 год было открыто 48 торговых объектов в 34 городах России общей арендуемой площадью 1 723 727 кв. м. Количество открытых торговых центров соответствует среднему уровню прошлых лет.

Объем площадей, введенных в IV квартале, почти в 1,5 раза превышает объем площадей, введенных за первые три квартала. Практически все торговые центры, заявленные к открытию на IV квартал 2015 года, открылись без переносов на 2016 год. Это объясняется традиционным стремлением девелоперов запустить торговый объект до новогодних праздников.

В 2015 году в торговых центрах проходили технические открытия (запуск якорных арендаторов и низкая заполняемость торговой галереи). В 2016 году данная тенденция сохранится.

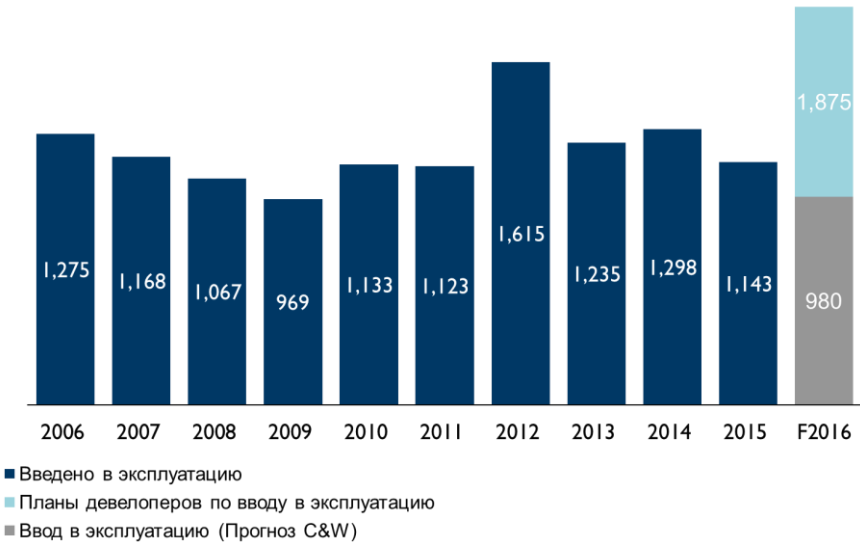
Несмотря на то, что в 2016 году темпы строительства останутся на уровне, сравнимом с прошедшим годом, снижение объемов ввода новых площадей мы увидим начиная с 2017 года.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. РОССИЯ

**ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫВШИЕСЯ В 2015 ГОДУ**

В таблице представлены все торговые центры, открытые в регионах России (не включая Москву и Московскую область) в 2015 году.

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



Город	Торговый центр	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Введен в эксплуатацию
Пермь	СпешыLove	43 700	I кв. 2015
Ижевск	Италмас	40 000	I кв. 2015
Тюмень	Остров	30 000	I кв. 2015
Мурманск	Murmansk-Mall	45 000	II кв. 2015
Екатеринбург	Максидом	28 000	II кв. 2015
Магнитогорск	Тетрис	22 000	II кв. 2015
Барнаул	Волна	18 000	II кв. 2015
Озерск	Фестиваль	15 000	II кв. 2015
Саратов	Тау Галерея	44 000	III кв. 2015
Орел	MegaГРИНН (фаза 3)	37 000	III кв. 2015
Тверь	РИО	20 000	III кв. 2015
Владикавказ	Алания Молл	20 000	III кв. 2015
Смоленск	Галактика (фаза 2)	15 800	III кв. 2015
Санкт-Петербург	Au Ponte Rouge	11 200	III кв. 2015
Красноярск	Галерея Енисей (фаза 1)	9 000	III кв. 2015
Чита	Новосити (фаза 1)	8 500	III кв. 2015
Ростов-на-Дону	Мегацентр Горизонт (фаза 2)	5 000	III кв. 2015
Улан-Удэ	Пионер (фаза 2)	3 500	III кв. 2015
Челябинск	Алмаз	85 000	IV кв. 2015
Тула	Макси	85 000	IV кв. 2015
Нижний Новгород	Жар-Птица	75 000	IV кв. 2015
Находка	Находка Mega	72 000	IV кв. 2015
Нижний Новгород	Небо	69 650	IV кв. 2015
Иркутск	Сильвер Молл	53 000	IV кв. 2015
Брянск	Азро парк (фаза 2)	40 000	IV кв. 2015
Екатеринбург	Пассаж	38 000	IV кв. 2015
Саранск	Сити Парк	35 000	IV кв. 2015
Санкт-Петербург	Питер-Радуга (фаза 2)	32 000	IV кв. 2015
Великий Новгород	Мармелад	30 300	IV кв. 2015
Магнитогорск	Семейный Парк	30 000	IV кв. 2015
Кострома	Галерея (фаза 2)	22 000	IV кв. 2015
Оренбург	Восход (фаза 2)	21 600	IV кв. 2015
Гатчина	Кубус	19 900	IV кв. 2015
Санкт-Петербург	Outlet Village Pulkovo	15 400	IV кв. 2015
Новосибирск	Lukse	3 000	IV кв. 2015

**Общая арендуемая площадь, регионы России (не включая Москву и МО)**

**1 142 550**

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. РОССИЯ

# ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2016 ГОДУ

В таблице представлены крупнейшие торговые центры (GLA более 40 000 кв. м), планируемые к открытию в 2016 году. В таблицу не включены торговые центры Москвы и Московской области.

Город	Торговый центр	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Планируемый ввод в эксплуатацию
Курск	МераГРИНН	129 000	I кв. 2016
Владивосток	Седанка-сити	45 000	I кв. 2016
Новосибирск	Европейский	45 000	II кв. 2016
Самара	Good'Ok	115 000	III кв. 2016
Санкт-Петербург	Охта Молл	76 000	III кв. 2016
Липецк	Ривьера	61 000	III кв. 2016
Воронеж	Галерея Чижова (фаза 3)	60 000	III кв. 2016
Тюмень	Стар Сити Молл	53 000	III кв. 2016
Оренбург	Армада Капитал	51 000	III кв. 2016
Архангельск	Макси	49 243	III кв. 2016
Нижний Тагил	Ритейл Парк Деро	40 000	III кв. 2016
Курск	Европа (фаза 2)	107 000	IV кв. 2016
Барнаул	Галактика	100 000	IV кв. 2016
Екатеринбург	Гринвич (фаза 5)	41 836	IV кв. 2016

**Общая арендуемая площадь, регионы России  
(заявленные планы девелоперов)**

**1 875 308**

В 2016 году мы ожидаем сохранение строительной активности на уровне 2015 года. Это связано с тем, что строительство проектов, планируемых к открытию в 2016 году было начато еще до кризисного периода, и в данный момент они находятся в высокой степени готовности.

За прошедший год девелоперами анонсировались единичные проекты., поэтому можно ожидать заметного снижения объемов нового строительства после 2016 года.

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

# 4 ТОРГОВЫХ ЦЕНТРА БЫЛО ОТКРЫТО В МОСКВЕ В IV КВАРТАЛЕ

Новые торговые центры продолжают открываться с высоким уровнем вакантности

## МОСКВА:

**119**

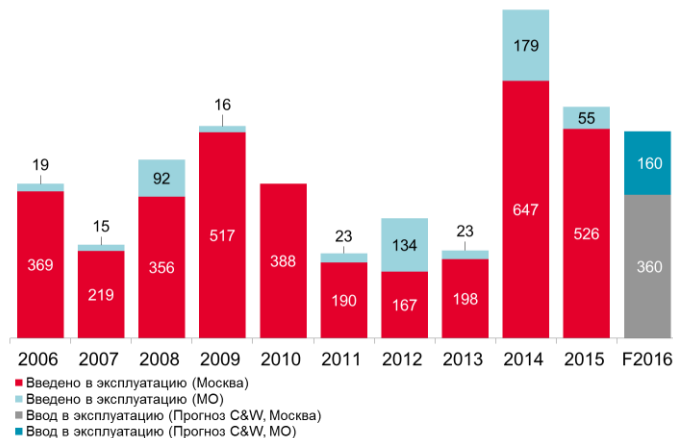
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

**4,7**

млн. кв. м

ТОРГОВЫХ  
ПЛОЩАДЕЙ В  
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

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



В Москве в 2015 году было открыто 9 торговых центров общей арендуемой площадью 526 000 кв. м.

Самым крупным объектом, открывшимся в России в 2015 году стал торговый центр Columbus (GLA 136 000 кв. м). Также знаковым событием стало открытие торгового центра Зеленопарк (GLA 110 000 кв. м), где планируется запуск новой концепции фуд-корта – «фудпаркинг Баскиата».

Несмотря на низкую заполняемость арендаторами новых объектов (не более 50%), строительная активность в Москве и Московской области остается высокой. Мы ожидаем, что в 2016 году объем площадей, выведенных на рынок, останется на уровне сравнимом с 2015 годом.

К открытию заявлено несколько крупных торговых центров (GLA более 40 000 кв. м): МореМолл Москва, Полежаевская, Ривьера, Бутово Молл, а также вторая очередь ТЦ Метрополис. Все объекты находятся в высокой степени готовности.

В Московской области также планируются к открытию несколько крупных торговых центров.

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

# ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ПОСТРОЕННЫЕ В 2015 ГОДУ И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2016 ГОДУ

Таблицы включают все введенные в эксплуатацию торговые центры Москвы и Московской области в 2015 году, а также основные торговые центры, планируемые к вводу в 2016 году.

Город	Торговый центр	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Введен в эксплуатацию
Москва	Columbus	136 000	I кв. 2015
Москва	Кунцево Плаза	65 000	I кв. 2015
Москва	Центральный Детский Магазин	34 000	I кв. 2015
Москва	Мари	50 000	II кв. 2015
Москва	Клен	21 000	II кв. 2015
Москва	Зеленопарк	110 000	IV кв. 2015
Москва	РиО на Киевском шоссе	45 000	IV кв. 2015
Москва	Avenue South-West	40 000	IV кв. 2015
Москва	Калита	22 000	IV кв. 2015

**Общая арендуемая площадь, Москва, 2015 526 000**

Красногорск	Июнь (Фаза 2)	13 000	III кв. 2015
Одинцово	Атлас	15 000	III кв. 2015
Люберцы	Выходной	27 177	IV кв. 2015

**Общая арендуемая площадь, Московская область, 2015 55 177**

**Общая арендуемая площадь, Москва и Московская область, 2015 581 177**

Город	Торговый центр	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Планируемый ввод в эксплуатацию
Москва	Ривьера	100 000	I кв. 2016
Москва	МореМолл Москва	60 000	II кв. 2016
Москва	Бутово Молл	57 000	II кв. 2016
Москва	ТРЦ Полежаевская	50 000	II кв. 2016
Москва	Косино Парк	39 000	II кв. 2016
Москва	Метрополис (фаза 2)	40 000	III кв. 2016
Москва	Пролетарский	14 877	IV кв. 2016
Москва	Fashion House Outlet (фаза 2)	4 500	IV кв. 2016

**Общая арендуемая площадь, Москва, 2016 471 235**

Жуковский	Торговый Парк №1	45 488	I кв. 2016
Балашиха	Восточный ветер	10 000	I кв. 2016
Красногорск	Рига Молл	80 000	II кв. 2016
Мытищи	4Daily	25 000	III кв. 2016
Пушкино	Пушкинский	32 000	IV кв. 2016
Видное	Ритейл Парк Видное	30 000	IV кв. 2016

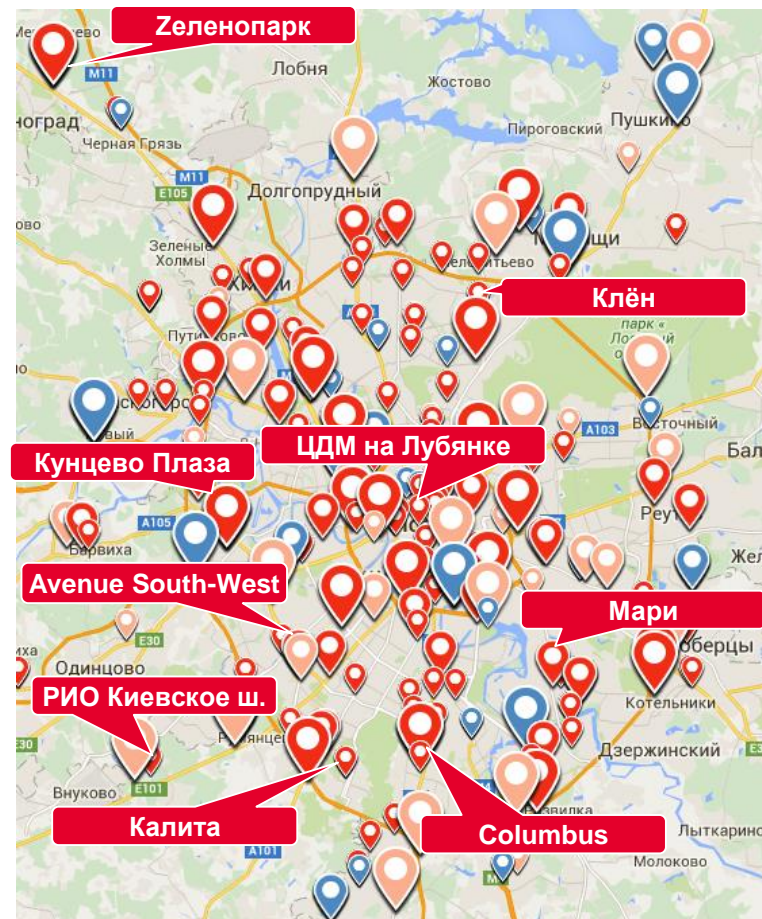
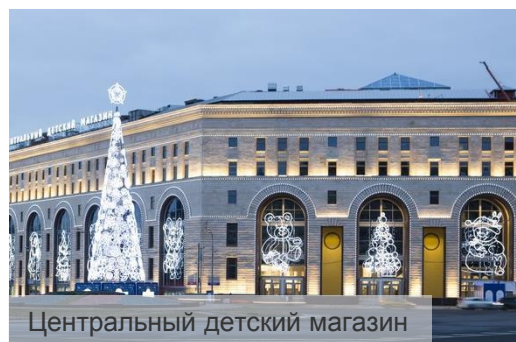
**Общая арендуемая площадь, Московская область, 2016 291 488**

**Общая арендуемая площадь, Москва и Московская область, 2016 762 723**



## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА

### ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ПОСТРОЕННЫЕ В МОСКВЕ 2015 ГОДУ



## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

# ПОКАЗАТЕЛЬ ЗАПОЛНЯЕМОСТИ СТАБИЛИЗИРОВАННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПОКАЗЫВАЛ НЕЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ КОЛЕБАНИЯ В 2015 ГОДУ

**2%**

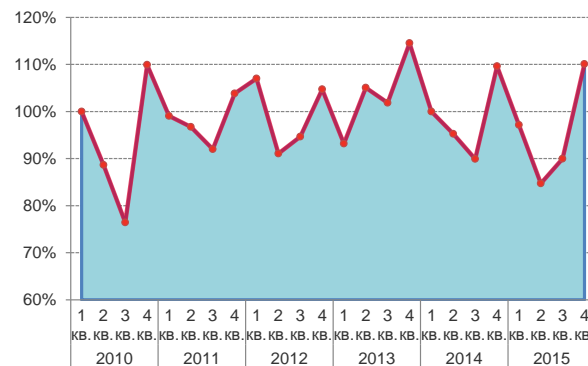
**Вакантность  
стабилизированных  
торговых центров  
Москвы, мониторинг  
Cushman & Wakefield \***

**6,5%**

**Вакантность всех  
торговых центров  
Москвы, данные  
компании Ватком,  
ноябрь 2015**

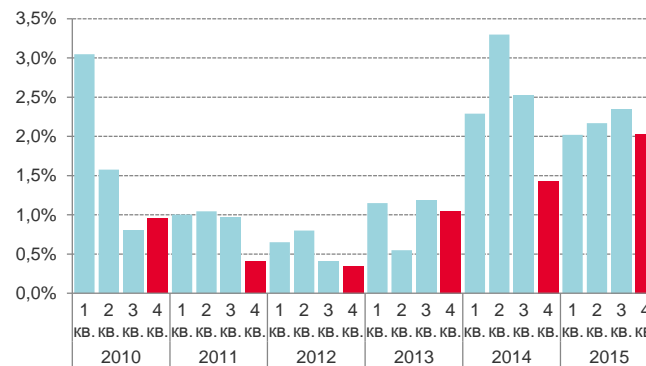
Несмотря на заметный спад в начале года, индикатор посещаемости торговых центров в 4 квартале 2015 года оставался на одном из самых высоких показателей в сравнении с предыдущими периодами. После такого заметного всплеска активности можно ожидать заметного снижения показателя в начале 2016 года.

## ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ\*, МОСКВА



Уровень вакантных площадей по результатам мониторинга\* незначительно сократился, что характерно для результатов 4 квартала – традиционно арендаторы стараются максимально охватить активизацию потребительской активности в предновогодний период. В условиях снижения потребительской активности в течение 2015 года это тенденция оказалась ещё более актуальной.

## ВАКАНТНОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ\*, МОСКВА



Источник: Cushman & Wakefield.

\* Мониторинг проводится с 2009 года на основе выборки из 9 качественных торговых центров Москвы общей GLA 0,5 млн кв. м.



## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

# НОВЫЕ ПОДХОДЫ К СТРУКТУРИРОВАНИЮ УСЛОВИЙ АРЕНДЫ

Рынок перешёл в рублёвую зону, лишь единичные проекты предлагают помещения по фиксированной ставке аренды.

# 2500

долларов США за кв. м в год

**Прайм индикатор арендной ставки для торгового центра\* в Москве, 4 кв. 2015г.**

# 2200

долларов США за кв. м в год

**Прайм индикатор арендной ставки для торгового центра\* в Москве, 4 кв. 2016г. (прогноз)**

В значительной степени рынок перешёл в рублёвую зону. Ставки аренды в торговых центрах и на торговых улицах в подавляющем большинстве номинируются в рублях. Новые договора заключаются сразу в местной валюте, по существующим договорам в иностранной валюте действуют временные условия по фиксации обменного курса или коридора курса для оплаты. В изменяющихся условиях, зачастую такие условия даются на короткий период (3-6 месяцев) с возможностью последующего продления.

Фиксированные ставки аренды теперь встречаются редко – как правило, лишь в самых успешных на рынке торговых центрах и торговых коридорах. В остальных случаях (порядка 80% рынка) используются различные варианты структурирования арендных платежей.

Наиболее распространённые из них – процент с оборота или комбинация небольшой фиксированной ставки и процента с оборота. Там, где по фиксированной ставке арендодатель даёт скидку, может в дальнейшем предусматриваться пересмотр ставки в привязке к обороту ритейлера через 1-2 года.

Рынок торговли в значительной степени подвержен влиянию политической и экономической ситуации. Торговые операторы уже ощутили результат ухудшения отношений России с Турцией на своей операционной деятельности. Турецкие операторы согласуют новые условия в договорах аренды, например, к форс-мажору относят задержки поставок товара из Турции на таможне.

\* Прайм индикатор арендной ставки для торгового центра – базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на первом этаже лучших торговых центров города (доллары США за кв. м в год)

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Полный переход на рублевые ставки аренды.
- Сокращение объемов нового строительства.
- Рост доли вакантных площадей.
- Основа спроса – розничные продуктовые сети.
- Значительный объем сделок связан с переездом для оптимизации коммерческих условий.
- Высокая активность арендаторов по пересогласованию текущих коммерческих условий.

**2015**



## СТРОИТЕЛЬСТВО 2015 (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
<b>1,52</b>	<b>0,87</b>	<b>0,65</b>
млн. кв. м	млн. кв. м	млн. кв. м

## ОБЪЁМ СДЕЛОК 2015 (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
<b>1,57</b>	<b>1,1</b>	<b>0,47</b>
млн. кв. м	млн. кв. м	млн. кв. м

## 2016 (прогноз)

## СТРОИТЕЛЬСТВО (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
<b>1,3</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>
млн. кв. м	млн. кв. м	млн. кв. м

## ОБЪЁМ СДЕЛОК (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
<b>1,2</b>	<b>0,8</b>	<b>0,4</b>
млн. кв. м	млн. кв. м	млн. кв. м

Источник: Cushman & Wakefield

ТЕНДЕНЦИИ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

## ПОЛНЫЙ ПЕРЕХОД НА РУБЛЕВЫЕ АРЕНДЫ СТАВКИ. ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПРОДОЛЖАЕТ РАСТИ

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

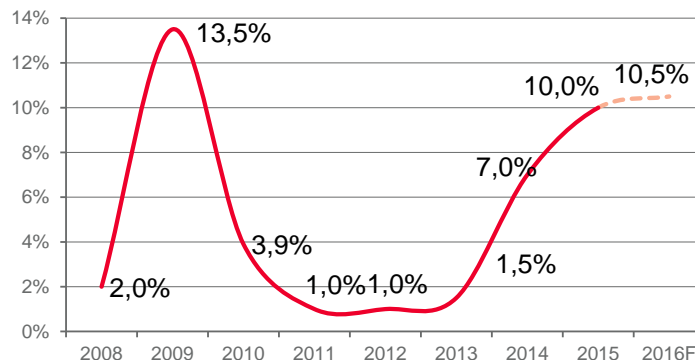
# 1 100

тыс. кв. м  
ареновано и куплено  
в 2015 г.

# 867

тыс. кв. м  
построено в 2015 г.

Доля вакантных площадей, класс А



Переход на рубли и снижение ставок аренды позволило крупным розничным сетям, торгующим продуктами питания и товарами для дома, реализовать в 2015 году свой отложенный спрос, что стабилизировало в конце года уровень вакантных площадей и ставки аренды, несмотря на сложную экономическую ситуацию.

Как показал 4-ый квартал 2015 года, интерес розничных сетей к Московскому региону снизился, и в дальнейшем спрос на складские площади в регионе будет определяться ситуацией в потребительском секторе российской экономики и будет ниже показателей 2015 года. При этом ставки аренды в рублях и уровень вакантных площадей останутся на уровне показателей конца 2015 года из-за снижения девелоперской активности.

Источник: Cushman & Wakefield

СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН (1/3)

## ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ПАДАЮТ

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

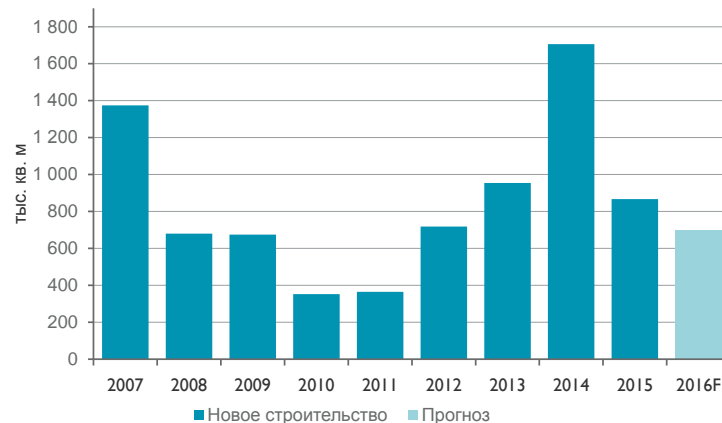
**867**

тыс. кв. м  
построено в 2015 году

**700**

тыс. кв. м  
будет построено в  
2016 году

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



По сравнению с 2014 годом объем нового строительства в 2015 году сократился в два раза и составил 867 тыс. кв. м, таким образом за 2015 год предложение увеличилось на 7% и составило 11,7 млн. кв. м. Новых проектов в 2015 году не анонсировалось. Девелоперы продолжают строительство заявленных еще в 2014 году проектов. По части проектов мы отмечаем перенос заявленных ранее сроков ввода в эксплуатацию, в отдельных случаях задержки составляют более года.

По предварительным оценкам в 2016 году предложение увеличится на 700-750 тыс. кв. м, будет завершено строительство проектов, находящихся в высокой стадии готовности и построены новые объекты по заключенным контрактам built-to-suite.

Источник: Cushman & Wakefield

СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН (2/3)

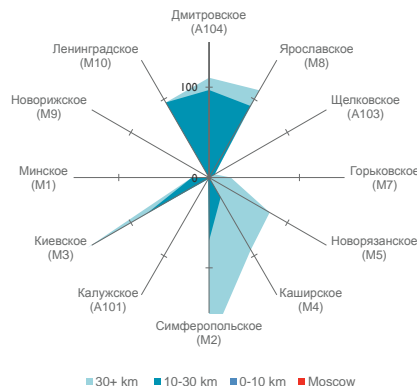
## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В РЕГИОНЕ ЗА 2015 ГОД НЕ ИЗМЕНИЛОСЬ

**17%**

**складских площадей  
сконцентрировано на  
Симферопольском  
шоссе**

Введенные в 2015 году новые складские площади в целом не изменили распределение складских площадей в Московском регионе. Больше всего складских площадей на Симферопольском шоссе (17% от общей площади в регионе), 15% на Новорязанском, 14% на Каширском.

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2015 Г., КЛАССЫ А И Б

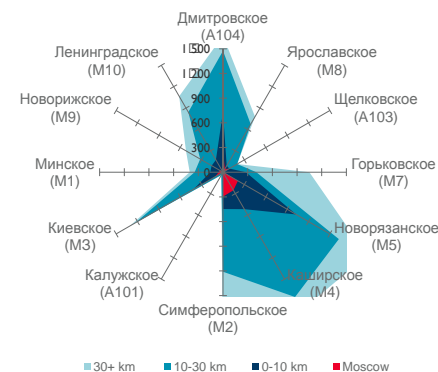


Источник: Cushman & Wakefield

Меньше всего складских площадей на Калужском и Минском шоссе.

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

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАССЫ А И Б



**46%**

**складских площадей  
сконцентрировано на  
расстоянии от 10 до  
30 км от МКАД**

СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН (3/3)

# КРУПНЕЙШИЕ СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В 2015 ГОДУ

867

тыс. кв. м  
построено в 2015  
году

Проект	Шоссе	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, тыс. кв. м	Введен в эксплуатацию
Киевское 22 логопарк	Киевское	22	92,6	I кв.
Софьино логопарк	Новорязанское	32	91,0	I кв.
Логопарк Север 2	Ленинградское	30	49,2	I кв., II кв.
Сынково логистический парк	Симферопольское	27	41,4	I кв., IV кв.
ПНК - Чехов III	Симферопольское	49	102,2	II кв.
ПНК - Бекасово	Киевское	48	91,6	II кв., III кв.
Холмогоры	Ярославское	30	91,5	II кв.
ПНК – Чехов II	Симферопольское	50	34,9	II кв., III кв.
Шерризон - Норд	Ленинградское	16	62,2	IV кв.
ПНК - Северное Шереметьево	Рогачевское	27	106,5	IV кв.

Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН (1/4)

## ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК 2015 ГОДА ПРЕВЫСИЛ ПОКАЗАТЕЛИ 2014 ГОДА НА 23%

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

# 1100

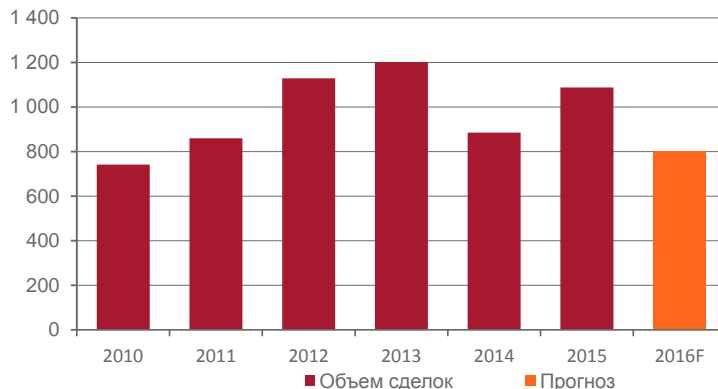
тыс. кв. м

**было арендовано и куплено в 2015 году**

# 54%

**площадей арендовано и куплено розничными сетями в 2015 году**

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



Объем заключенных сделок по аренде и покупке складской недвижимости в 2015 году превысил значение 2014 года на 23% и составил 1,1 млн. кв. м. Рост объема сделок был обеспечен компаниями сегмента розничной торговли продуктами питания и товарами для дома. Объем заключенных сделок по покупке в 2015 году составил 21%, что ниже аналогичного показателя 2014 года на 7 п.п.

Мы отмечаем увеличение активности компаний арендаторов по пересмотру условий договора в арендованных ими складских комплексах. Следует отметить, что значительный объем действующих договоров аренды по прежнему номинирован в долларах США и мы ожидаем, что пересогласование их будет основным фокусом многих арендаторов в 2016 году.

Так же компании все чаще стали отказываться от избыточных складских площадей, консолидировать складские площади и переезжать в складские комплексы выше классом.

СПРОС. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН (2/4)

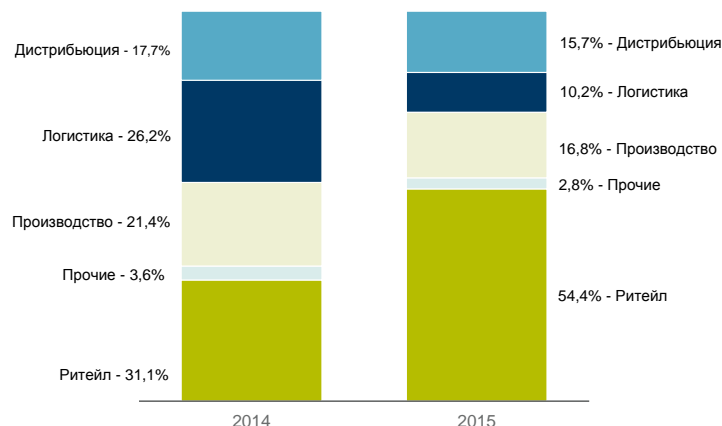
## БОЛЕЕ 50% ОБЪЕМА СДЕЛОК В 2015 ГОДУ ОБЕСПЕЧИЛИ РОЗНИЧНЫЕ СЕТИ ПРОДУКТОВ ПИТАНИЯ И ТОВАРОВ ДЛЯ ДОМА

Из-за реализации отложенного спроса крупными розничными компаниями их доля в структуре спроса выросла с 31 до 54 процентов.

# 54%

площадей арендовано  
и куплено  
розничными сетями в  
2015 году

### СТРУКТУРА СПРОСА



Как мы и прогнозировали в 2014 году, в 2015 году резко изменилась структура поглощения. Доля розничных сетей в структуре сделок увеличилась с 31% до 54% , на фоне сокращения долей всех остальных. Больше всего сократилась доля логистических компаний - в два раза по сравнению с 2014 годом.

Размер средней сделки в 2015 году в большинстве всех сегментов сократился на 20-25% по сравнению с аналогичным показателем 2014 года. Исключением является сегмент розничной торговли, где этот показатель вырос в 2015 году в два раза и составил 27 тыс. кв. м.

Источник: Cushman & Wakefield



СПРОС. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН (3/4)

## ОСНОВУ СПРОСА В 2015 ГОДУ СОСТАВИЛИ КОМПАНИИ, ЗАНИМАЮЩИЕСЯ ПРОДУКТАМИ ПИТАНИЯ И ТОВАРАМИ ДЛЯ ДОМА

В отраслевой структуре сделок 2015 года доля сегментов «одежда и обувь», «автокомпоненты», «электроника», «логистика» резко сократилась.

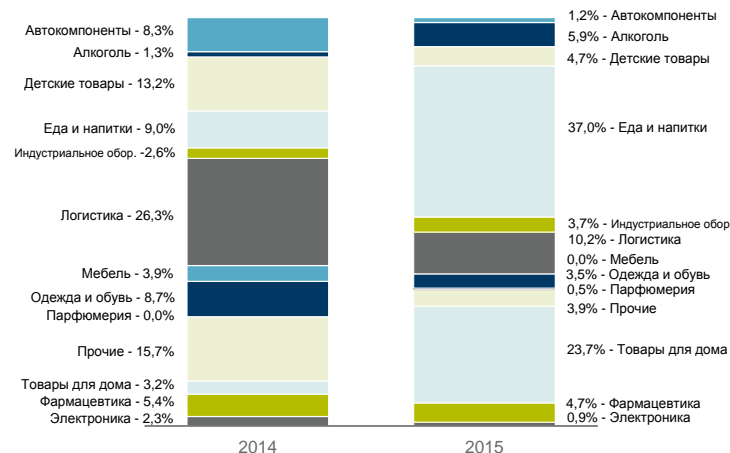
**37%**

доля компаний сегмента «еда и напитки»

**23%**

доля компаний сегмента «товары для дома»

### СТРУКТУРА СПРОСА



В 2015 году в отраслевой структуре спроса произошли большие изменения. Резко выросла доля компаний сегмента «еда и напитки» и «товары для дома», по сравнению с 2014 годом рост составил 4 и 7 раз соответственно. Рост произошел как по объему заключенных сделок, так и по их количеству.

Одновременно наблюдалось резкое уменьшение сегментов «автокомпоненты», «электроника», «одежда и обувь», «логистика», что связано с кризисной ситуацией в этих секторах.

Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН (4/4)

# КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ В 2015 ГОДУ

1100

тыс. кв. м

ареновано и  
куплено в 2015 году

Арендатор/Покупатель	Проект	Вид сделки	Общая площадь, тыс. кв. м
X5 Retail Group	Логопарк Софьино	Аренда	65,7
Дикси	ПНК – Северное Шереметьево	Покупка	55,1
Дикси	А - Терминал	Аренда	54,3
Дочки - Сыночки	Логопарк Быково	Аренда	42,2
Глобус	Индустриальный парк Холмогоры	Аренда	40,1
ОВИ	Логопарк Север II	Аренда	35,8
Пульс	МЛП – Черная грязь	Аренда	31,7
Лента	GYR – Чехов III	Покупка	31,0
Красное и Белое	Логистический парк Сылково	Аренда	30,3
Nature Foods	Логистический парк Сылково	Покупка	28,0

Источник: Cushman & Wakefield

СТАВКИ АРЕНДЫ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

## РУБЛЕВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ВО ВТОРОЙ ПОЛОВИНЕ ГОДА СТАБИЛИЗИРОВАЛИСЬ

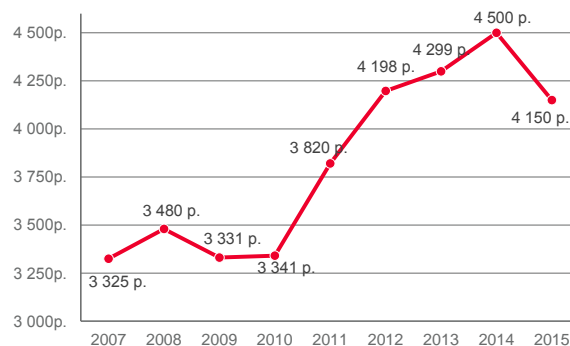
# 3,8-4,5

тыс. руб. за кв. м в год  
текущая ставка  
аренды без  
операционных  
расходов,  
коммунальных  
платежей и НДС

С середины 2015 года все вакантные складские площади в Московском регионе предлагаются в аренду по рублевым ставкам, возврата к долларovým ставкам не предвидится.

За первые 6 месяцев чистые рублевые ставки аренды снизились на 8% и оставались на значении 3,8-4,5 тыс. рублей за кв. м в год.

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

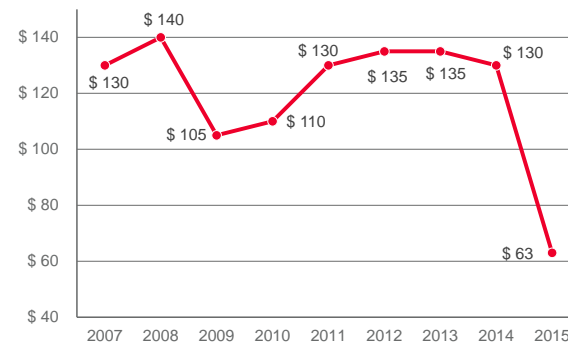


Источник: Cushman & Wakefield

Во второй половине года ставки не изменялись.

Учитывая сложную ситуацию на рынке собственники складских площадей стараются оптимизировать свои расходы. Операционные расходы в 2015 году оставались на уровне 1-1,3 тыс. рублей за кв. м в год в зависимости от проекта.

### ЧИСТАЯ ВАЛЮТНАЯ СТАВКА АРЕНДЫ (ДОЛЛ. США ЗА КВ. М В ГОД)\*



\*Ставка аренды пересчитана по среднему курсу рубля к доллару США за IV кв. 2015

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СРАВНЕНИЯ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

## ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ СОПОСТАВИМА С АНАЛОГИЧНЫМ ПОКАЗАТЕЛЕМ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ ЕВРОПЫ

**10%**

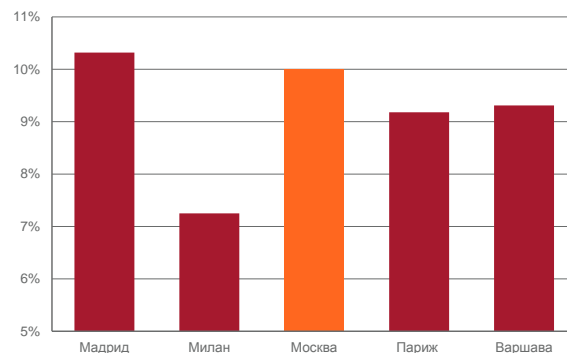
свободных складских  
площадей в  
Московском регионе

**9%**

свободных складских  
площадей в Париже

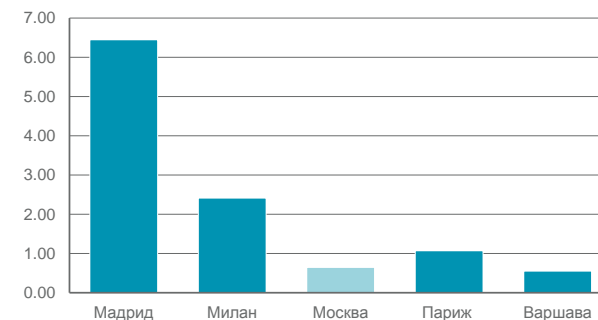
Высокая для Московского региона доля вакантных площадей в 10% является нормой для большинства развитых рынков складской недвижимости в мире. На рынках Мадрида, Барселоны, Милана на протяжении последних нескольких лет доля вакантных площадей колеблется в пределах 7%-12%.

### ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А



Несмотря на сложность ситуации у складского рынка Москвы сохраняется потенциал роста, обеспеченность складскими площадями в регионе ниже, чем в крупных городах Европы.

### КОЛИЧЕСТВО КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, КВ. М НА 1 ЖИТЕЛЯ



Источник: Cushman & Wakefield

СТРОИТЕЛЬСТВО. РЕГИОНЫ (4/4)

## ТЕМПЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНАХ СНИЖАЮТСЯ

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

**645**

тыс. кв. м

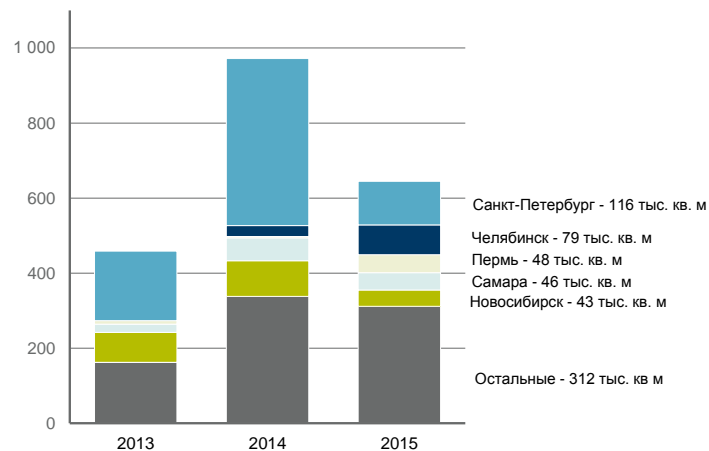
**построено в 2015 году**

**600**

тыс. кв. м

**будет построено в 2016 году**

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



Источник: Cushman & Wakefield

В целом, темпы нового строительства в 2015 году в регионах снизились на 50%. Девелоперы корректируют свою программу развития в соответствии с текущим спросом.

Сокращение темпов строительства произошло за счет крупных регионов России, к примеру в Санкт-Петербурге в 2015 году в регионе было построено в 4 раза меньше складских площадей, чем в 2014 году. При этом остается высоким интерес девелоперов к регионам, где рынок качественной складской недвижимости развит слабо, к примеру Пермскому и Приморскому краям.

В следующем году мы ожидаем сохранение тенденций. Рост предложения будет ниже показателей 2015 года и составит 600 тыс. кв. м. Девелоперы будут начинать строить объекты только поле заключения договоров предварительной аренды или покупки.

СПРОС. РЕГИОНЫ (1/2)

## В 2015 ГОДУ ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК В РЕГИОНАХ СОКРАТИЛСЯ

После пика в 2014 году объем заключенных сделок по аренде и покупке сократился на 14%

**470**

тыс. кв. м

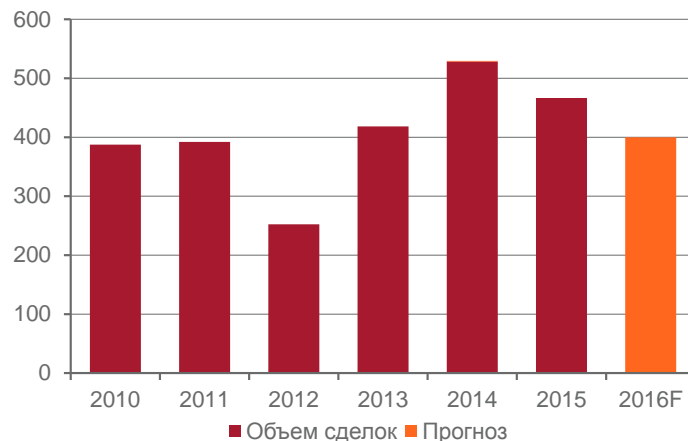
**ареновано и куплено  
в 2015 году**

**400**

тыс. кв. м

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

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



В отличие от московского региона объем заключенных сделок в регионах в 2015 году был ниже показателя 2014 года на 14%. Доля сделок по покупке составила 10%, что в 2 раза ниже аналогичного показателя 2014 года.

Основу спроса в регионах в 2015 году, так же как и в 2013-2014 гг. формировали розничные сети, их доля в общем объеме сделок выше 50%.

Так же как и в Московском регионе в структуре сделок высока доля сегмента «еда и напитки» - в 2015 году она составила 50%, что ниже показателя 2014 года на 6,4 п.п.

По нашим прогнозам в следующем году структура спроса в регионах сильно не изменится, при этом объем арендованных и купленных площадей снизится до 400 тыс. кв. м

Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС, РЕГИОНЫ (2/4)

## ОСНОВА СПРОСА – ПРОДУКТОВЫЕ РОЗНИЧНЫЕ СЕТИ

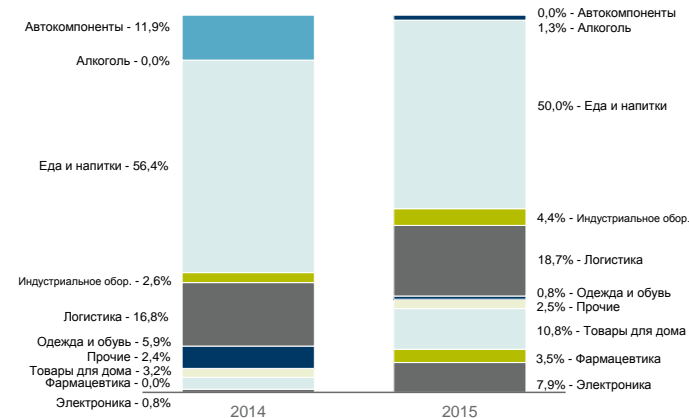
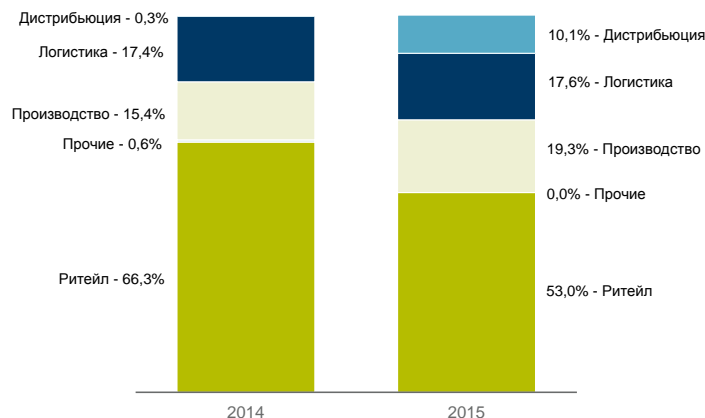
**53%**

площадей арендовано  
и куплено  
розничными сетями в  
2015 году

**50%**

доля компаний  
сегмента «еда и  
напитки»

### СТРУКТУРА СПРОСА



Источник: Cushman & Wakefield

СТРОИТЕЛЬСТВО. РЕГИОНЫ (3/4)

# КРУПНЕЙШИЕ СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ В РЕГИОНАХ РОССИИ, ПОСТРОЕННЫЕ В 2015 ГОДУ

645

тыс. кв. м

построено в 2015  
году

Проект	Регион	Общая площадь, тыс. кв. м	Введен в эксплуатацию
Логоцентр- Кубань	Краснодар	40,0	I кв., IV кв.
ПНК - Тольятти	Самара	26,0	I кв.
ТЛК Южноуральский	Челябинск	82,3	II кв.
Директ-Логистик	Воронеж	37,0	II кв.
Янковский	Владивосток	26,3	II кв., III кв.
А2Логистк Ростов- на-Дону	Ростов-на-Дону	33,0	III кв.
СамараТрансАвто	Самара	28,62	III кв.
А Плюс Парк Шушары	Санкт- Петербург	33,5	IV кв.
ПНК - Косулино	Екатеринбург	29,7	IV кв.



СПРОС. РЕГИОНЫ (4/4)

# КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ В 2015 ГОДУ

470

тыс. кв. м

Арендовано и  
куплено в 2015 году

Арендатор/Покупатель	Проект	Регион	Вид сделки	Общая площадь, тыс. кв. м
X5 Retail Group	Ромекс-Кубань	Краснодар	Аренда	47,0
X5 Retail Group	Фрейт Виладж Ворсино	Калуга	Аренда	38,7
ССП-Консалт	Скания	Санкт-Петербург	Покупка	28
X5 Retail Group	А Плюс Парк Пермь	Пермь	Аренда	26,4
О'Кей	ПНК – КАД	Санкт-Петербург	Аренда	24
Лента	ПНК – Косулино	Екатеринбург	Покупка	20,9
Марс	ПНК - Толмачево	Новосибирск	Аренда	21,2
Leroy Merlin	СЛК	Самара	Аренда	19,9
Деловые линии	Терминал Чекаловский	Екатеринбург	Аренда	19,5
Garghner	Орион Логистик	Санкт-Петербург	Аренда	18,0

## **Индикаторы рынка Стандартные условия аренды Интерактивные сервисы**

Отдел исследований Cushman & Wakefield предоставляет клиентам самую подробную информацию по индикаторам рынка, включая расчеты средних ставок и вакансий в разрезе по станциям метро, административным районам или субрынкам для Москвы, а также данные о строящихся и планируемых объектах на всей территории России.

Если вам нужна более детальная информация, пожалуйста, обращайтесь в отдел исследований.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (1)  
**ОФИСЫ И ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ**

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

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ										FORECAST/ПРОГНОЗ						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015	2015	2015	2016	2017	2018
										Q1	Q2	Q3	Q4			
ОФИСЫ, МОСКВА																
Совокупные площади класса А на к. п-да, тыс.кв.м.	720	995	1 326	1 729	2 021	2 318	2 536	2 684	3 416	3 495	3 584	3 712	3 766	3 916	4 017	4 117
Совокупные площади классов В+ и В- на к. п-да, тыс.кв.м.	5 297	6 509	8 277	9 158	9 781	10 167	10 515	11 227	11 838	11 802	11 847	11 929	12 132	12 282	12 382	12 482
Строительство за период, класс А, тыс.кв.м	131	275	331	403	292	297	219	225	714	79	88	129	31	150	100	100
Строительство за период, классы В+ и В-, тыс.кв.м	765	1 212	1 768	881	623	386	348	674	693	12	45	112	226	150	100	100
Доля свободных площадей, класс А	3,9%	4,8%	12,8%	23,6%	22,5%	16,8%	14,6%	17,6%	23,8%	31,2%	31,4%	30,9%	32,4%	31,8%	33,0%	32,2%
Доля свободных площадей, класс В+ и В-	2,7%	4,1%	6,1%	11,1%	10,4%	8,9%	9,1%	9,8%	10,8%	13,5%	14,7%	15,4%	15,7%	16,2%	16,5%	16,4%
Сумма сделок за период, класс А, тыс.кв.м.	287	487	456	183	388	638	459	361	324	56	87	143	141	200	200	250
Сумма сделок за период, классы В+ и В-, тыс.кв.м.	863	1 024	1 237	558	911	1 224	1 398	1 205	937	155	254	249	214	700	800	850
Ставка аренды, класс А, долл. за кв.м. в год	\$714	\$934	\$1 092	\$729	\$645	\$733	\$790	\$867	\$772	\$611	\$645	\$528	\$445	\$450	\$470	\$500
Ставка аренды, классы В+ и В-, долл. за кв.м. в год	\$528	\$645	\$814	\$508	\$417	\$455	\$471	\$534	\$484	\$285	\$281	\$298	\$236	\$250	\$260	\$300
Ставка капитализации прайм	8,25%	7,25%	12,00%	13,00%	9,00%	8,50%	8,75%	8,50%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	10,50%	10,50%	10,50%	9,50%
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, МОСКВА																
Совокупные площади качественных ТЦ на к. п-да, тыс.кв.м.	1 521	1 740	2 096	2 613	3 000	3 190	3 357	3 556	4 198	4 433	4 504	4 504	4 724	5 084	5 284	5 384
Строительство за период, тыс.кв.м	369	219	356	517	387	190	167	198	642	235	71	0	220	360	200	100
Доля свободных площадей	0,7%	1,0%	3,0%	5,0%	2,1%	0,4%	0,5%	1,2%	1,5%	2,0%	2,2%	2,4%	2,0%	3,5%	2,5%	2,0%
Индикатор арендной ставки	\$3 000	\$3 125	\$3 750	\$2 500	\$2 600	\$2 700	\$3 800	\$3 900	\$3 500	\$3 200	\$3 200	\$2 800	\$2 500	\$2 200	\$2 700	\$3 000
Ставка капитализации прайм	9,50%	9,00%	12,00%	13,00%	10,00%	9,25%	9,50%	9,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	10,50%

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (2)  
**СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ИНВЕСТИЦИИ**

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

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ														FORECAST/ПРОГНОЗ		
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015	2015	2015	2016	2017	2018
										Q1	Q2	Q3	Q4			
<b>СКЛАДЫ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН</b>																
Совокупные площади класса А на к. п-да, тыс.кв.м.	1 943	3 129	3 723	4 352	4 676	4 933	5 598	6 456	7 852	8 064	8 359	8 432	8 669	9 309	9 809	10 359
Совокупные площади класса В на к. п-да, тыс.кв.м.	1 789	1 978	2 060	2 109	2 157	2 264	2 317	2 409	2 688	2 688	2 688	2 761	2 998	3 060	3 100	3 145
Строительство, класс А, за период, тыс.кв.м	863	1 186	594	629	324	257	664	858	1 396	212	294	73	237	640	500	550
Строительство, класс В, за период, тыс.кв.м	126	188	82	49	48	107	53	92	279	0	0	2	0	62	40	45
Доля свободных площадей, класс А	2,0%	2,0%	2,0%	10,5%	8,0%	1,0%	1,0%	1,5%	7,0%	9,5%	9,5%	10,0%	10,0%	10,5%	9,0%	8,0%
Доля свободных площадей, класс В	2,0%	2,0%	2,0%	5,9%	6,1%	1,5%	1,5%	2,0%	5,0%	6,0%	7,0%	7,0%	9,0%	9,0%	8,0%	6,0%
Чистое поглощение, класс А, тыс.кв.м.	846	1 162	582	247	409	580	658	817	944	-4	266	24	214	529	595	604
Чистое поглощение, класс В, тыс.кв.м.	123	185	80	-33	40	205	53	78	192	-27	-27	68	161	56	67	104
Ставка аренды, класс А, долл. за кв.м. в год	\$136	\$130	\$140	\$105	\$110	\$135	\$135	\$135	\$100	\$71	\$75	\$66	\$63	\$63	\$70	\$75
Ставка аренды, класс В, долл. за кв.м. в год	\$121	\$117	\$125	\$90	\$92	\$130	\$130	\$130	\$90	\$65	\$65	\$65	\$62	\$62	\$65	\$70
Ставка капитализации прайм	10,50%	9,25%	13,00%	14,00%	10,50%	10,50%	11,50%	11,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	12,75%	12,75%	12,75%	12,25%
<b>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК</b>																
Всего, млн долл	4 560	5 354	5 798	2 256	3 994	7 657	7 458	8 066	4 309	879	457	694	798	2 000	2 000	2 300
Офисы, млн долл	1 244	1 719	3 149	1 998	3 282	3 432	2 854	3 517	2 230	532	127	255	285			
Торговая недвижимость, млн. долл	2 224	2 216	2 029	30	459	1 767	2 585	2 798	639	96	100	290	245			
Склады, млн. долл	616	723	110		81	1 080	660	1 395	363	219	225	130	10			
Прочее, млн. долл	476	696	510	228	172	1 379	1 358	355	1 076	33	5	19	258			

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

# СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

## УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

### СРОК ДОГОВОРА

Офисы: 5 лет

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

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

### ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

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

**Торговля:** стандартный договор аренды не предусматривает досрочного расторжения.

## ПЛАТЕЖИ

### ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ

Офисы и Торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.

Склады: рубли

### ДЕПОЗИТ

**Офисы:** эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают депозит).

**Торговля:** эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).

**Склады:** эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают депозит).

### ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ

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

### ИНДЕКСАЦИЯ

**Офисы:** для договоров в рублях - 7-10%, для договоров в валюте - 3-5% или на уровне инфляции Еврозоны или США.

**Торговля:** для договоров в рублях - инфляция в России или 8-9%, для договоров в долларах США - US CPI или 5%.

**Склады:** 8-10%

### ДОП. ПЛАТА ЗА ВХОД В ПРОЕКТ

Возможно внесение дополнительной платы за "вход в проект" - применимо только для прайм объектов. % от оборота в качестве арендного платежа (только для торговли):

В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платеж + % от оборота арендатора. В среднем процентная ставка варьируется между 10 %-15% для операторов торговой галереи, 2-5% для якорей.

## ПРАВА АРЕНДЫ

### ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА

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

Торговля: нет общепринятой практики.

## ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА

### РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.

Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

### СТРАХОВКА

Арендатор: страхование собственного имущества.

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

### ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Оплачиваются арендатором по принципу "открытая книга" или фиксированный размер платежа.

### КОМУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

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

## НАЛОГИ

### НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Арендатор: нет.

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

НДС 18%.

## ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ

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

## ИНТЕРАКТИВНЫЕ СЕРВИСЫ МОБИЛЬНЫЕ ПРИЛОЖЕНИЯ И ИНТЕРАКТИВНЫЕ КАРТЫ



### CUSHMAN AND WAKEFIELD

Единственное приложение для специалистов по коммерческой недвижимости в России

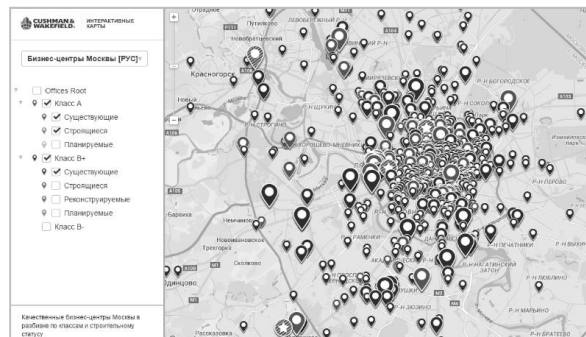
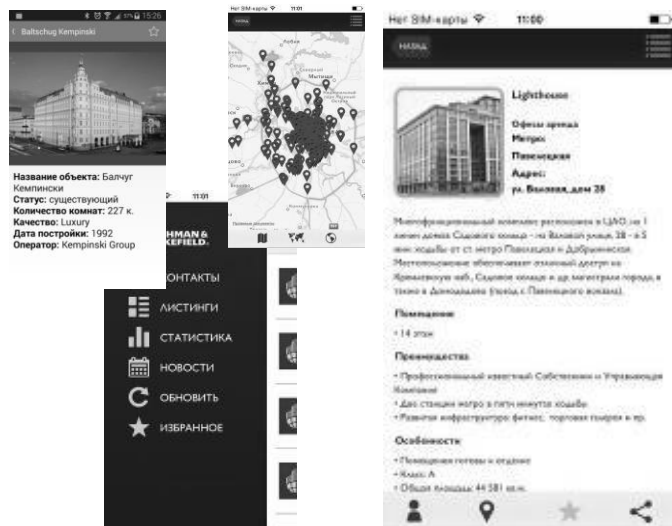


### C&W INTERACTIVE MAPS

Интерактивные карты коммерческой недвижимости и объектов инфраструктуры



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



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

## ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ РОССИЙСКОГО ОФИСА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD

**ДЕНИС СОКОЛОВ**

Партнер,  
Руководитель отдела исследований

Denis.Sokolov@cushwake.com

**ТАТЬЯНА ДИВИНА**

Старший директор, заместитель  
руководителя отдела исследований

Tatyana.Divina@cushwake.com

**ЮЛИЯ БОГОМОЛ**

Старший директор

Yulia.Bogomol@cushwake.com

**АЛЕКСАНДР КУНЦЕВИЧ**

Старший аналитик

Alexaner.Kuntsevich@cushwake.com

**ЕВГЕНИЯ САФОНОВА**

Младший аналитик

Evgenia.Safonova@cushwake.com

**АНДРЕЙ ВЛАДИМИРСКИЙ**

Аналитик

Andrey.Vladimirsky@cushwake.com

*Информация об  
отделе  
исследований и  
публикации  
доступны на  
[CWRUSSIA.RU](http://CWRUSSIA.RU)*

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



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

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

**СЕРГЕЙ РЯБОКОБЫЛКО**  
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР