



**МЦК – ГЛАВНОЕ
СОБЫТИЕ ДЛЯ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ В 3
КВАРТАЛЕ**

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | РОССИЯ

#MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield

III КВАРТАЛ 2016



РАЗДЕЛ 1
ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ
ФАКТОРЫ

Макроэкономический прогноз и основные факторы и тенденции

- 03** | Прогноз
- 04** | Макроэкономика
- 09** | Рынки капитала



РАЗДЕЛ 2
КОММЕРЧЕСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Анализ сегментов коммерческой недвижимости

- 14** | Офисная недвижимость
- 24** | Торговая недвижимость
- 33** | Складская недвижимость



РАЗДЕЛ 3
ПРИЛОЖЕНИЯ

Индикаторы и справочные данные

- 42** | Индикаторы рынка
- 44** | Условия аренды



РАЗДЕЛ 4
НАША КОМАНДА

Контактная информация команды отдела Исследований рынка российского офиса Cushman & Wakefield

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

ЗИМА БЛИЗКО

Индикаторы рынка недвижимости останутся в нейтральной зоне. Большая часть «плохих» новостей уже заложена в ценообразование. Мы полагаем, что это положение сохранится до весны 2017 года, когда будущая политическая и экономическая конфигурация в России станет более понятной.

Инфляция и курс рубля остаются основными факторами, определяющими краткосрочные тенденции.

УЖЕСТОЧЕНИЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ

ПОСЛЕ ПАРЛАМЕНТСКИХ ВЫБОРОВ МОЖНО ОЖИДАТЬ НЕКОТОРОГО УЖЕСТОЧЕНИЯ РЕГУЛИРОВАНИЯ, ТАК КАК НОВАЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ЭЛИТА ДОЛЖНА ПОДТВЕРДИТЬ ВЕРНОСТЬ КУРСУ.

Вероятно, последний квартал этого года не принесет ощутимых позитивных или негативных изменений. Наметься процессы по перераспределению активов, перестановки в структурах власти вызовут временное рассогласование деятельности ведомств.

Постепенное замедление роста ипотечной задолженности приведет к охлаждению рынка жилья и, возможно, подстегнет интерес к коммерческой недвижимости.

Сжатие потребительского рынка будет замедляться, и новогодние продажи могут показать неплохой результат, в особенности, в сравнении с низкой базой прошлого года. Это событие может стать долгожданным позитивным сигналом для рынка.

Возможные досрочные президентские выборы в 2017 году стоит рассматривать в качестве возможного сценария.

МАКРО- ЭКОНОМИКА

Августовский пересмотр прогноза характеризуется большим краткосрочным позитивом, однако не предполагает быстрого восстановления экономики.

РОСТ ВВП

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-0,8%	1,2 %	1,5%	1,6%

ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

ДЕФИЦИТ БЮДЖЕТА (% ОТ ВВП)

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

КУРС ВАЛЮТ (РУБ/USD)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
68,51	68,12	67,97	66,95

ЛИЧНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-4,0%	-0,1%	2,0%	2,9%

ИНФЛЯЦИЯ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
7,5%	5,5%	5,1%	4,6%

ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО КРАТКОСРОЧНЫМ ЗАЙМАМ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
11,22%	8,55%	6,71%	6,30%

Источники: Oxford Economics (08.2016)

КРАТКИЙ ОБЗОР

РОССИЙСКАЯ ЭКОНОМИКА ГОТОВИТСЯ К ВОССТАНОВЛЕНИЮ

-0,8%

Падение ВВП в 2016 г.

ПО ВЕРСИИ
OXFORD ECONOMICS

-0,6%

Падение ВВП в 2016г.

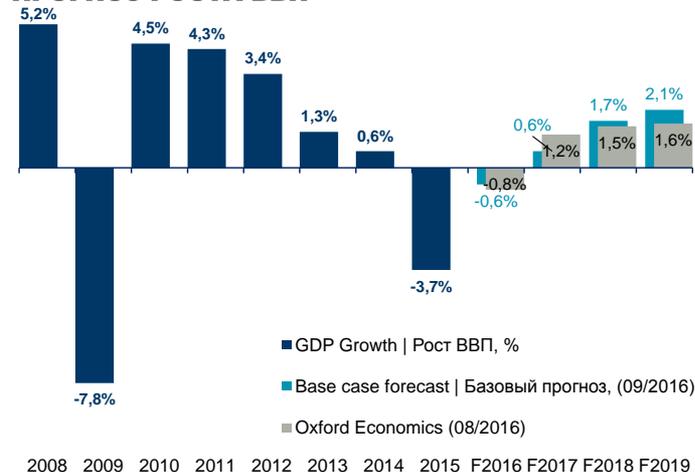
ПО ВЕРСИИ
МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ

Оценки глубины падения российской экономики в 2016 г. постепенно приходят к консенсусу. Все источники указывают на то, что падение не превысит 1%. Это означает, что страна близка к выходу из рецессии.

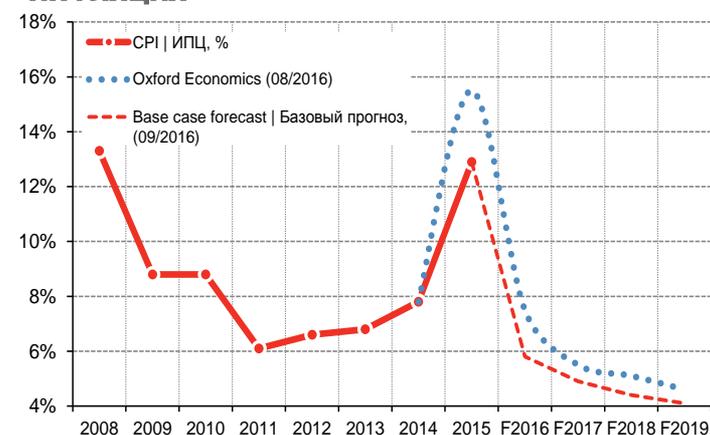
Однако среднесрочные прогнозы по прежнему умеренные. Отсутствие стимулов к развитию не позволит экономике расти быстрее чем на скромные 2% в год.

Правительству удастся держать под контролем инфляцию, во многом, ценой экономического развития. По мере обострения бюджетного дефицита соблазн девальвации рубля будет усиливаться однако золотовалютные резервы достаточны для того, чтобы удерживать курс национальной валюты. Скорее всего до президентских выборов не следует ожидать решительных шагов.

ПРОГНОЗ РОСТА ВВП



ИНФЛЯЦИЯ



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК - ЗОНА РИСКА

Падение розничной торговли продолжается. Несмотря на то, что Минэкономразвития ожидает восстановления в 2017 г., Oxford Economics предполагает продолжения рецессии в следующем году.

-13%

В первом полугодии
2016 г.

**ПАДЕНИЕ РОЗНИЦЫ В
МОСКВЕ**

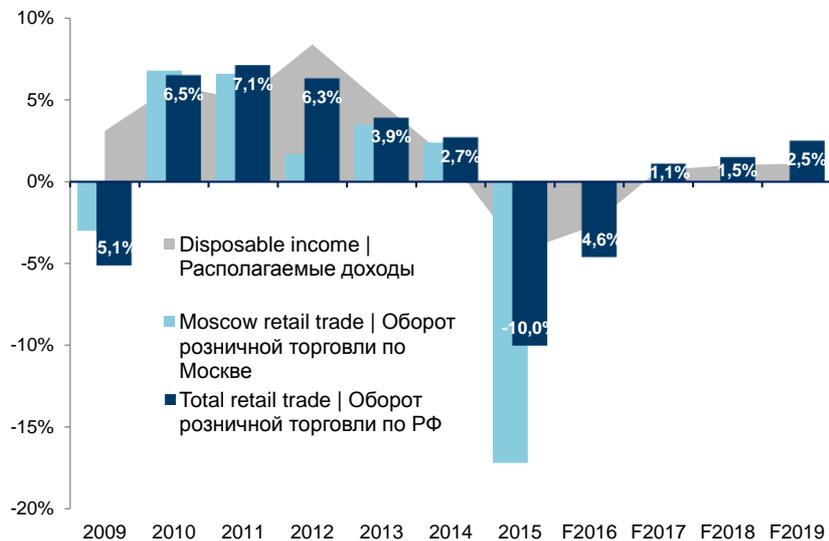
-3%

В первом
полугодии 2016г.

**ПАДЕНИЕ РОЗНИЧНОЙ
ТОРГОВЛИ В САНКТ-
ПЕТЕРБУРГЕ**

Источник: Росстат

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ



Источник: Росстат, прогноз Минэкономразвития (04.2016)

Сжатие потребительского рынка продолжается. Несмотря на относительно низкую инфляцию, доходы населения снижаются на фоне относительно стабильной занятости. В последние годы ресурсом для роста доходов были индексации пенсий и зарплат в бюджетном секторе. Сегодня этот процесс прекратился. Это означает, что в ближайшие годы рост доходов в коммерческом секторе вновь будет опережать бюджетный.

Москва по-прежнему является лидером падения розницы. За первое полугодие 2016г. (по сравнению с 1 п.г. 2015г.) столичная розница потеряла 13% в реальном исчислении.

Столь глубокая коррекция потребительского рынка позволяет рассчитывать на достаточно быстрое восстановление за счет низкой базы.

БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ – ЕДИНСТВЕННОЕ, ЧТО ДЕМОНСТРИРУЕТ ПОЗИТИВНУЮ ДИНАМИКУ В 2016 ГОДУ

За 2015 - 2016 г. долговая нагрузка домохозяйства снизилась на 15 тыс.р. Краткосрочные потребительские кредиты вытесняются ипотечными кредитами. Благодаря фактору господдержки и риторике президента ипотечное кредитование растет даже на негативном макроэкономическом фоне.

39%

Доля ипотечных кредитов

В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

175

Тысяч рублей

СРЕДНЯЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ДОМОХОЗЯЙСТВА

Благодаря государственной поддержке и маркетинговой активности застройщиков продолжает расти задолженность по ипотечным кредитам. Это позволяет поддерживать высокий уровень продаж на рынке жилья и оказывает благоприятное воздействие на экономику крупных городов. Тем не менее ресурс роста ипотечного кредитования близок к исчерпанию.

Доля просроченной задолженности домохозяйств стабилизировалась на уровне 8,5%.

Продолжают расти депозиты населения, которые в 2,5 раза превышают задолженность. Очевидно, что депозиты и долги распределены по различным группам населения, однако финансовые ресурсы в руках населения выросли втрое за последние 5 лет.

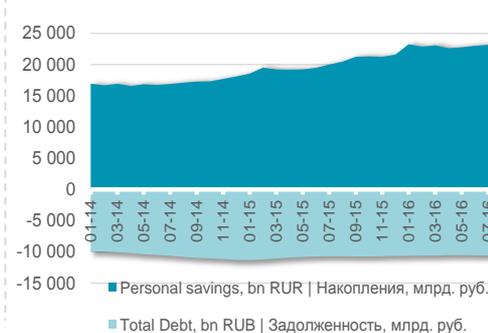
ПОКАЗАТЕЛИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Динамика текущей задолженности

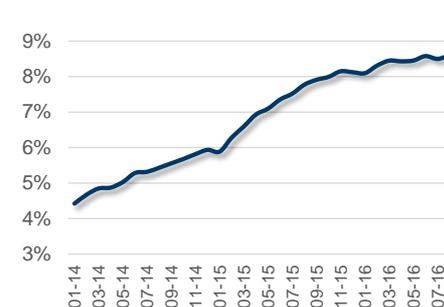


Источник: ЦБ РФ

Накопления и задолженность



Доля просроченной задолженности



БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ СТАБИЛИЗИРУЕТСЯ

-2%

За 8 месяцев 2016 г.

КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ

26%

Доля кредитов в иностранной валюте

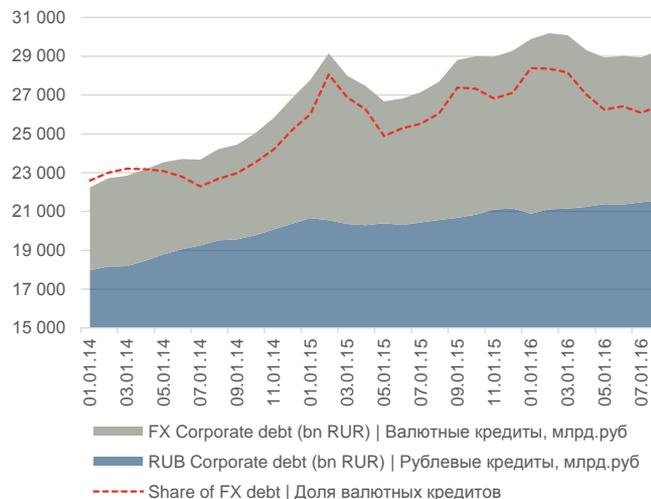
В ЦЕЛОМ, ПО ЭКОНОМИКЕ

С начала 2016 года объемы кредитования российской экономики снижаются. Падение начала года компенсируется ростом в третьем квартале. Скорее всего, по итогам года кредитование выйдет в зеленую зону. Поскольку 26% кредитов выдано в иностранной валюте, колебания курса оказывают сильное влияние на показатели.

Строительный сектор, по данным ЦБ продолжает страдать от плохих кредитов. Ситуация стабилизировалась на уровне 18% просроченных кредитов на строительство зданий и сооружений.

В целом, по экономике доля просроченных кредитов стабильно сохраняется на уровне 7%.

КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ



ПРОСРОЧЕННЫЕ КРЕДИТЫ



РЫНКИ КАПИТАЛА

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в 1 – 3 кв. 2016 г. составил 4,0 млрд долл. США.

3 кв. 2016 г. выглядит «оживлением» (1,46 млрд долл. США) после «провального» 2 кв. (173 млн долл. США).

К концу 2016 г. ожидается 4,5 млрд долл. США инвестиций.

ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

2015 Г.

2,8

млрд долл. США

2016 Г.

4,0

млрд долл. США

ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

2016 Г.

4,5

млрд долл. США

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ-СЕКМЕНТЕ

ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ

2 КВ. 2016 Г.

10,50%

3 КВ. 2016 Г.

10,50%

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

2 КВ. 2016 Г.

11,00%

3 КВ. 2016 Г.

11,00%

СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ

2 КВ. 2016 Г.

12,75%

3 КВ. 2016 Г.

12,75%

Источник: Cushman & Wakefield

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ

10,5%

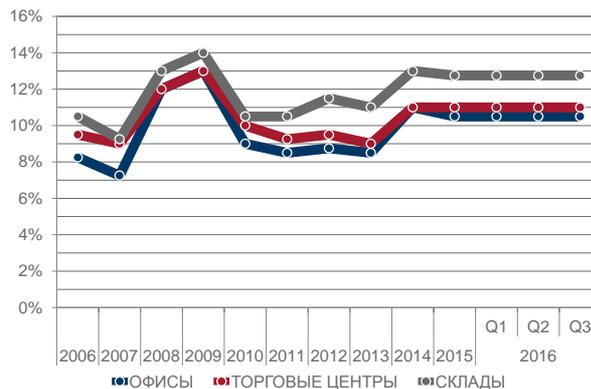
**СТАВКА
КАПИТАЛИЗАЦИИ
ДЛЯ ОФИСОВ**

10,0%

**КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА
ЦБ РФ**

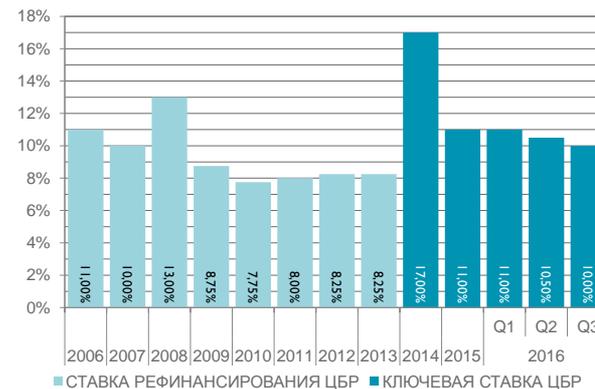
Большое число как новых, так и перезаключённых договоров, оперирующих арендной ставкой, номинированной в рублях, превращают ставки капитализации, применимые к объектам с долларovým денежным потоком, в менее показательный инструмент. Наша оценка ставок капитализации оставалась неизменной в течение последних трёх кварталов. В 2017 г. мы ожидаем некоторую компрессию ставок.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ



В сентябре 2016 г. Банк России принял решение снизить ключевую ставку на 0,50 п. п. до 10% годовых, учитывая замедление инфляции и снижение инфляционных ожиданий. Регулятор будет рассматривать возможность дальнейшего снижения ключевой ставки, что – как ожидается – произойдёт не ранее 1– 2 кв. 2017 г.

КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА ЦБ РФ, СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ



ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

РЫНОК СДВИНУЛСЯ С МЁРТВОЙ ТОЧКИ

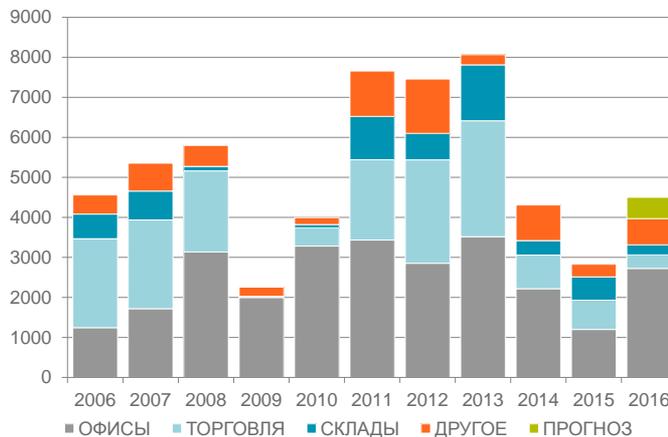
Во 3 кв. 2016 г. инвестиции в коммерческую недвижимость составили 1,46 млрд долл. США.

4,5

млрд долл. США

**ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ
ИНВЕСТИЦИЙ
В 2016 Г.**

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, МЛН ДОЛЛ. США



Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России во 3 кв. 2016 г. составил 1,46 млрд долл. США, что резко контрастирует со вторым – «провальным» – кварталом (173 млн долл. США). Всего же за три квартала 2016 г. было инвестировано 3,97 млрд долл. США, что заставляет нас пересмотреть прогноз в сторону увеличения – к концу текущего года мы ожидаем 4,5 млрд долл. США инвестиций. В 3 кв. были аннулированы некоторые потенциальные сделки (Яндекс отказался от покупки зданий в квартале «Красная Роза»; владельцы передумали продавать ТЦ «Атриум»). Однако по-прежнему мы ожидаем закрытия до конца года нескольких крупных сделок (ТЦ «Лето»; портфель торговой недвижимости компании Immofinanz).

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

КВАРТАЛ БЕЗ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

В 3 кв. 2016 г. иностранные компании воздержались от инвестиций. За первые три квартала 2016 г. их доля упала до 3%.

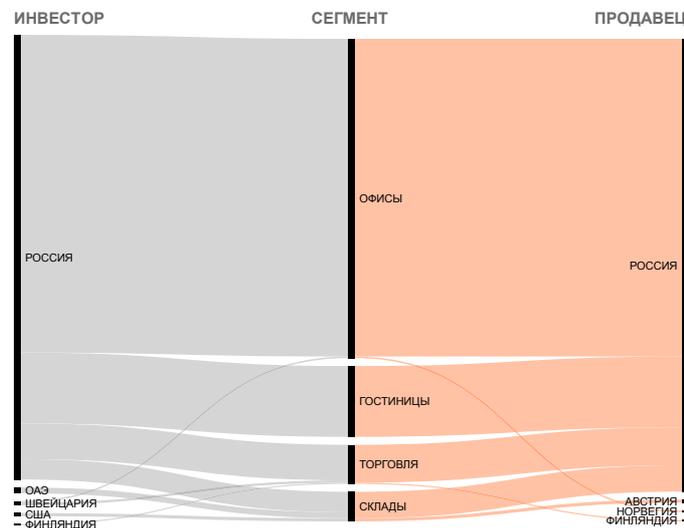
2724

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

251

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

ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ



В 1–3 кв. 2016 г. суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ составил 3,97 млрд долл. США. Примечательно, что 1,89 млрд долл. США потрачены банками (Сбербанк, ВТБ) и государственными компаниями и структурами (Транснефть, Правительство Москвы). Как обычно, львиную долю всех инвестиций составили покупки офисных площадей – 2,72 млрд долл. США. Следует оговориться, что «чистые» инвестиции составили 0,84 млрд долл. США (0,65 – взыскания залоговых активов; 1,23 – покупки для собственных нужд). Суммарный объем иностранных инвестиций в 3 кв. 2016 г. не изменился, оставшись на уровне 120 млн долл. США (87 – в 1 кв. и 33 – во 2 кв.). Таким образом, доля иностранных вложений упала до 3%. Почти две трети этой суммы (77 млн долл. США) были привлечены в складской сегмент. Сжатие потребительского рынка может негативно влиять на привлекательность объектов сегмента торговой недвижимости.

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ

СУММА ПЯТИ КРУПНЕЙШИХ СДЕЛОК В 1– 3 КВАРТАЛАХ 2016 Г. – 2,5 МЛРД ДОЛЛ. США

960

млн долл. США

**КРУПНЕЙШАЯ
СДЕЛКА**

СЕГМЕНТ	КВАРТАЛ	ОБЪЕКТ	ИНВЕТОР	СУММА, МЛН ДОЛЛ. США
ОФИСЫ	Q1	ЭВОЛЮЦИЯ	ТРАНСНЕФТЬ	960
ОФИСЫ	Q3	НОРДСТАР	ГРУППА КОМПАНИЙ РЕГИОН	385
ОФИСЫ	Q3	ПРЕЗИДЕНТ-ПЛАЗА	СБЕРБАНК	350
ОФИСЫ	Q1	ЕВРАЗИЯ	ВТБ	300
ТОРГОВЛЯ	Q3	ЦУМ	МЕРКЬЮРИ	100
ТОРГОВЛЯ	Q3	ЗЕЛЕНОПАРК	ДГ19	85
СКЛАДЫ	Q1	ПНК – СЕВЕРНОЕ ШЕРЕМЕТЬЕВО ПНК – ЧЕХОВ – 3	РФПИ МУБАДАЛА	100
СКЛАДЫ	Q1	НИКОЛЬСКОЕ ЛОГОПАРК (ДМИТРОВ)	ГРУППА БИН	50
ГОСТИНИЦЫ	Q1	КРАСНАЯ ПОЛЯНА (СОЧИ)	КУРОРТ ПЛЮС	500
ГОСТИНИЦЫ	Q3	ДОХОДНЫЙ ДОМ ПЕРСИЦА (ВАРВАРКА, 14)	КИЕВСКАЯ ПЛОЩАДЬ	54

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В третьем квартале рынок продолжил положительную динамику, наблюдавшуюся с начала года. Учитывая глубину проседания рынка и темпы восстановления, до выравнивания ситуации и достижения равновесия еще очень далеко.

СТАВКИ АРЕНДЫ

КЛАСС А	КЛАСС В	КЛАССЫ А и В
\$451	\$224	\$283

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

16,2

МЛН КВ. М

ОБЩИЙ ОБЪЕМ
ОФИСОВ

2,8

МЛН КВ. М
ПЛОЩАДЬ СВОБОДНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ

17,3%

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

257 000 КВ. М

ПОГЛОЩЕНИЕ

445 000 КВ. М

ОБЩИЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК

1 159 000 КВ. М

Источник: Cushman & Wakefield

ПОГЛОЩЕНИЕ

СПРОС НА ОФИСЫ ПРЕВЫШАЕТ НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

445

ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ ЗА ТРИ КВАРТАЛА 2016 г.

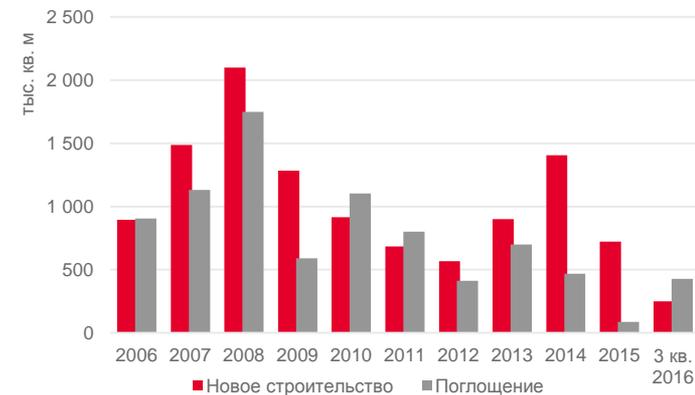
тыс. кв. м

257

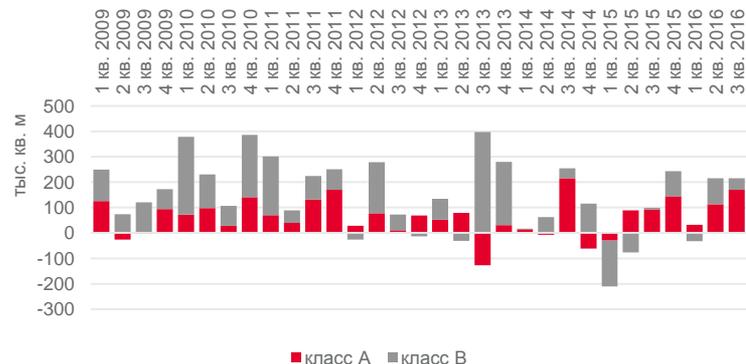
ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗА ТРИ КВАРТАЛА 2016 г.

тыс. кв. м

ПОГЛОЩЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



ПОГЛОЩЕНИЕ ПО КЛАССАМ, ПО КВАРТАЛАМ



Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС

ОБЪЕМ ОБОРОТА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В 2016 Г. ПРЕВЫСИТ ПОКАЗАТЕЛЬ 2015 Г.

1 387 ЗАКЛЮЧЕНО
В 1-3 КВАРТАЛАХ
2016 г.

новых сделок

1 159

тыс. кв. м

ОБЪЕМ ОБОРОТА
ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
С НАЧАЛА 2016 Г.

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ В 1-3 КВ. 2016 ГОДА

КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЗДАНИЕ	КЛАСС / СУБРЫНОК
Сбербанк	114 695 кв. м	Президент Плаза	A / Центральный
ВТБ	93 878 кв. м	Евразия	A / Центральный
Правительство Москвы	55 000 кв. м	ОКО	A / Центральный
Servier	5 982 кв. м	Белые Сады	A / Даунтаун
Philip Morris	4 784 кв. м	Кунцево Плаза	A / Окраины
Газпром Информ	4 155 кв. м	9 Акров	B+ / Окраины
Louis Vuitton	3 456 кв. м	Ситидел	A / Центр
Русатом Оверсиз	3 010 кв. м	Симонов Плаза	B+ / Окраины

Общий объем арендованных и купленных для собственного использования офисных помещений по-прежнему остается высоким. За три квартала 2016 г. было заключено 1 387 новых сделок общим объемом примерно 1,16 млн кв. м. Примерно 30% объема спроса было реализовано через приобретение зданий целиком и отдельных блоков в бизнес-центрах.

При этом три крупнейшие сделки в этом году суммарной площадью примерно 265 тыс. кв. м - это сделки приобретения.

По итогам трех кварталов объем поглощения составил 445 тыс. кв. м.

Класс А является лидером в общем объеме поглощения, в то время, как поглощение в классе В- отрицательное. Это говорит о том, что компании, пользуясь моментом и привлекательными условиями которые предоставляет им рынок, улучшают качество занимаемых офисов.

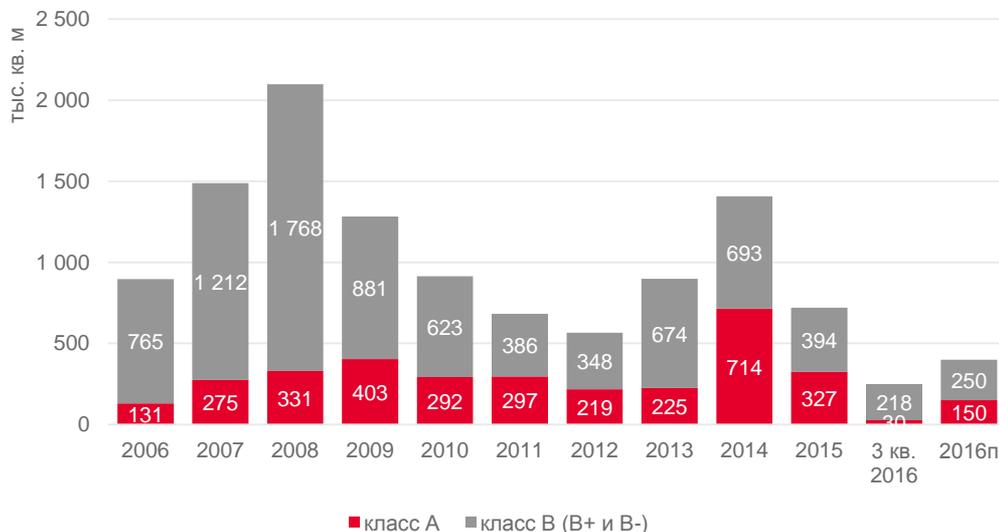
На фоне небольшого объема нового строительства, возросший спрос положительно сказался на всех основных индексах. Рынок взял курс на стабилизацию и некоторый рост.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

СТРОИТЕЛЬНАЯ АКТИВНОСТЬ ПО-ПРЕЖНЕМУ НИЗКАЯ

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

ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КЛАССАМ



Объемы ввода в эксплуатацию новых офисных помещений по-прежнему очень невелики: за три квартала 2016 г. приблизительно 267 тыс. кв. м.

Как и ожидалось, в начале 2016 года сроки реализации большинства строящихся объектов были перенесены. По многим проектам срок сдвинулся на 2017 г. Некоторые проекты из офисных были перепрофилированы в жилые.

По-прежнему достаточно большой объем (около миллиона кв. м) офисных помещений находится в стадии строительства. Однако активность на этих стройках настолько низкая, что ввод в эксплуатацию этих объектов растянется на ближайшие года три, как минимум.

По итогам года мы ожидаем что офисный рынок прирастет порядка 400 тыс. кв. м качественных помещений.

В 2017 году планируется ввод в эксплуатацию двух крупных объектов на территории ММДЦ Москва-СИТИ, общий объем нового строительства ожидается примерно на уровне 2016 года.

Источник: Cushman & Wakefield

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОБЪЕМ ВАКАНСИЙ МЕДЛЕННО, НО ВЕРНО СНИЖАЕТСЯ

17,3

%

**ДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ОФИСОВ К КОНЦУ 3
КВАРТАЛА 2016 Г.**

2,8

млн кв. м
**ПЛОЩАДЬ
СВОБОДНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ**

Третий квартал 2016 г. продолжил тренд на снижение объема вакантных помещений.

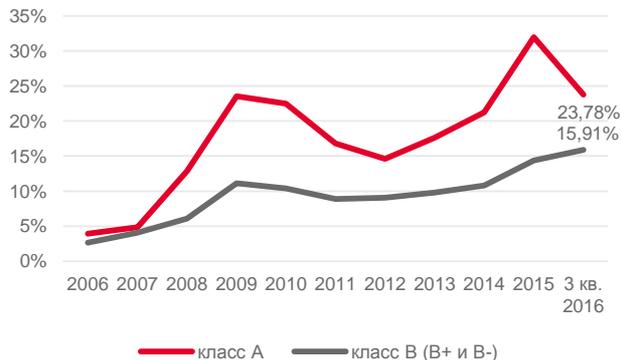
При сохранении благоприятных условий ситуация с вакансиями будет выправляться, но это займет как минимум еще несколько лет. Прогноз роста экономики России пока не позволяет ожидать быстрого снижения показателя.

В сентябре 2016 года уровень вакансий составил 17,3% - это уже минус 2 п.п от пикового показателя конца 2015 г.

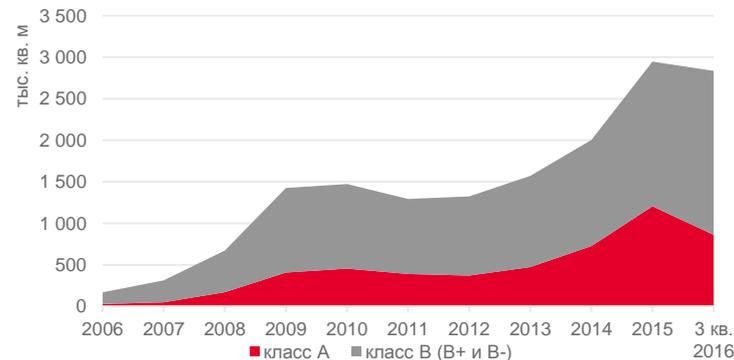
Качественные офисы разного метража и с разной степенью готовности помещений есть практически во всех районах Москвы.

Больше всего свободных помещений в нецентральных субрынках.

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



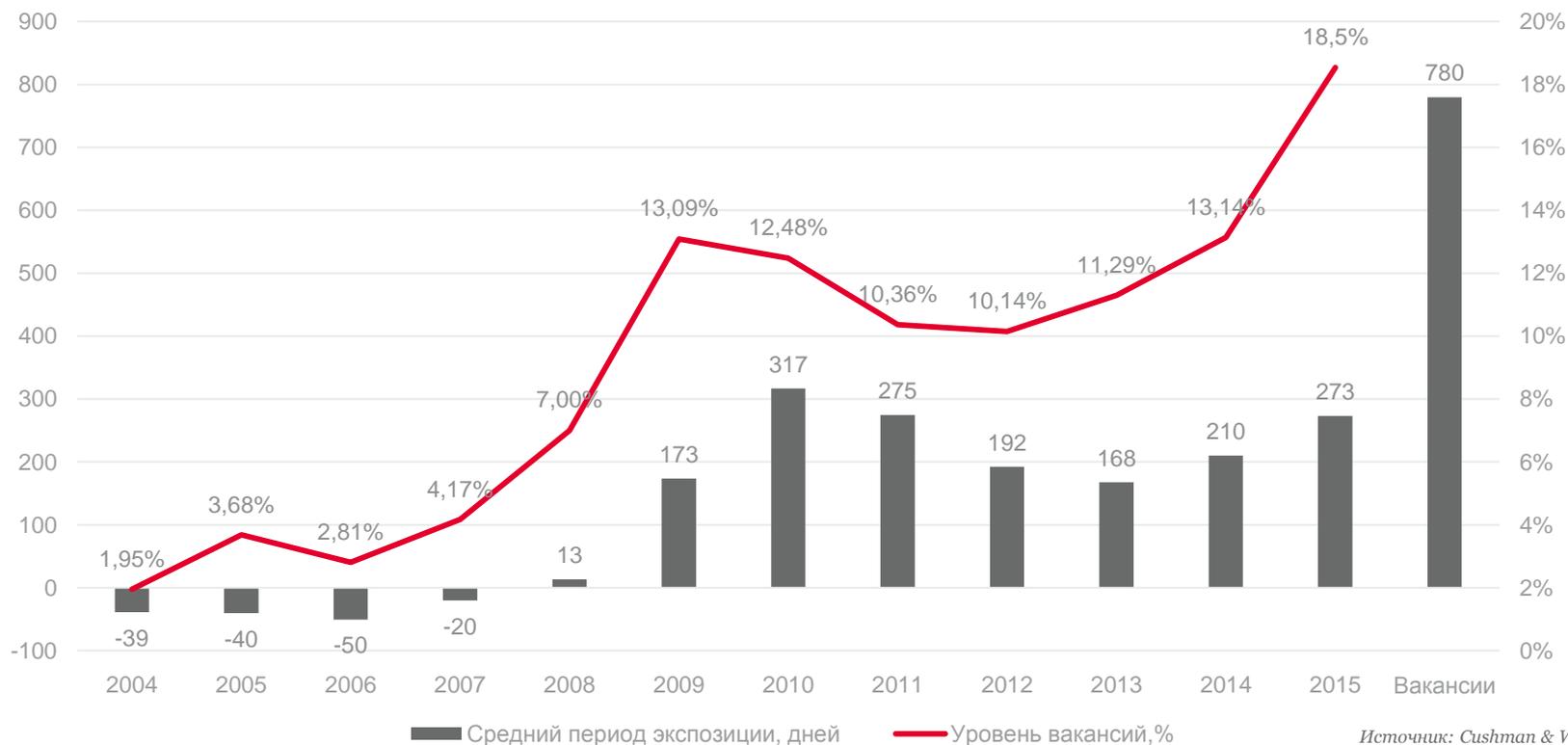
СВОБОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Источник: Cushman & Wakefield

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

НЕКОТОРЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ИЩУТ РЕЗИДЕНТОВ БОЛЕЕ 3 ЛЕТ



Источник: Cushman & Wakefield

СТАВКИ АРЕНДЫ ДЕДОЛЛАРИЗАЦИЯ



СТАВКИ АРЕНДЫ

СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ* В РУБЛЕВОМ ИСЧИСЛЕНИИ СТАБИЛЬНЫ УЖЕ ГОД

94

%

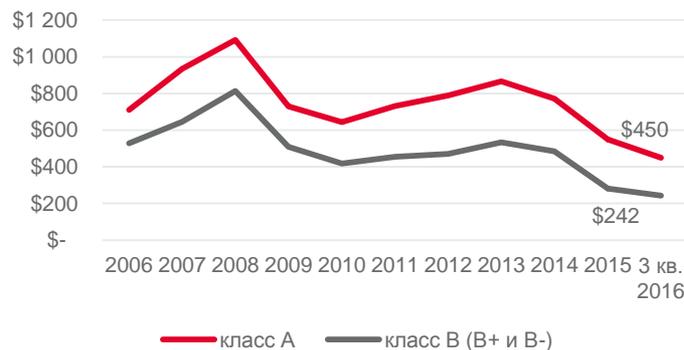
**ДОЛЯ РУБЛЕВЫХ
ДОГОВОРОВ В 1-3 КВ.
2016 ГОДА**

Средние долларové эквиваленты ставок аренды по сделкам, заключенным в третьем квартале 2016 г., составили \$302 за кв. м в год. Это по-прежнему меньше, чем показатель 2015 г. (\$355), однако весь 2016 год индекс показывает стабильный, хоть и небольшой рост.

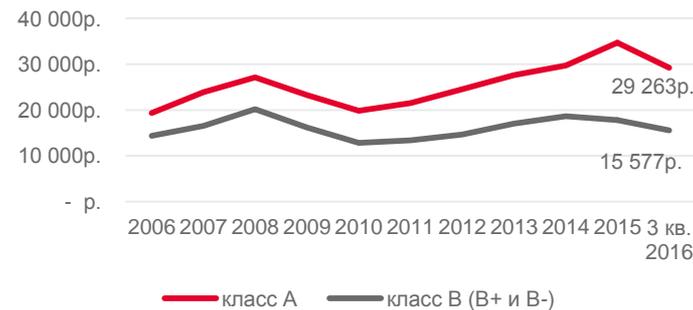
Мы ожидаем, что стабильный курс доллара в 2016 году позволит ставкам оставаться в текущем тренде в течение ближайшего времени.

Объем договоров, заключаемых в рублях или с прописанными условиями оплаты долларových ставок, будет превалировать на рынке в ближайшие годы.

СТАВКИ АРЕНДЫ В ДОЛЛАРОВОМ ИСЧИСЛЕНИИ



СТАВКИ АРЕНДЫ В РУБЛЕВОМ ИСЧИСЛЕНИИ



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

Источник: Cushman & Wakefield

ДВА ЛАГЕРЯ: РУБЛИ ПРОТИВ ДОЛЛАРОВ

РУБЛЬ ЗАКРЕПИЛСЯ

451

долл. за кв. м в год

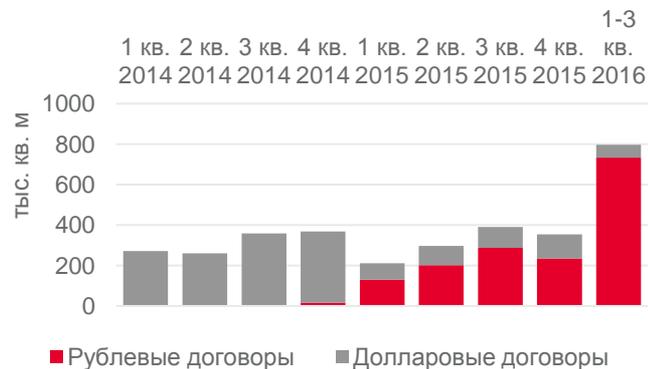
**ДОЛЛАРОВЫЙ
ЭКВИВАЛЕНТ -
ВСЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ В
КЛАССЕ А**

15 058

руб. за кв. м в год

**РУБЛЕВЫЙ
ЭКВИВАЛЕНТ -
ВСЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ В
КЛАССЕ В**

РУБЛЕВЫЕ VS ДОЛЛАРОВЫЕ ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ



ОБЪЕМ АРЕНДНОГО СПРОСА И СТАВКИ

Класс	Валюта договора	Объем сделок, кв. м	Ставка
A	USD	59 616	\$601
	RUB	134 389	26 473 руб.
BB	USD	3 859	\$509
	RUB	599 153	15 077 руб.

Источник: Cushman & Wakefield

37 000 DEALS СДЕЛОК

Moscow office lease deals by rent and transaction date
bubble size reflects deal size
Сделки аренды на московском рынке по дате заключения
и арендной ставке.
размер точки соответствует площади сделки

(● = 10 000 sq m)

- Class B / Класс B
- Class A / Класс A
- Weighted average A class rent / Среднее взвешенное значение за год, Класс А
- Weighted average B class rent / Среднее взвешенное значение за год, класс B



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

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

До конца года арендные условия будут стабильны. Все факторы указывают на то, что в ближайшее время на рынке торговых помещений не произойдёт значительных изменений. Прогноз по обороту розничной торговли и доходам населения остается консервативным, поэтому в этом и следующем году заметного роста, также как и падения не ожидается.

12 %

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ
(Все торговые центры, Москва)

145 ТЫС. РУБ.

ПРАЙМ ИНДИКАТОР АРЕНДНОЙ СТАВКИ

287 ТЫС. КВ. М

ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКВЕ, I-III КВ.
2016

(торговые центры, многофункциональные комплексы с
торговой составляющей, аутлеты, ритейл парки)

4,9 МЛН КВ. М

ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ
ЦЕНТРАХ В МОСКВЕ

(торговые центры, многофункциональные комплексы с
торговой составляющей, аутлеты, ритейл парки)

Источник: Cushman & Wakefield

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И РЕГИОНЫ

20 ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ ПОСТРОЕНО В РОССИИ В 1-3 КВ. 2016 ГОДА

В IV квартале ожидается к вводу треть торговых площадей от общего объема нового строительства в 2016 году.

19,6

млн. кв. м

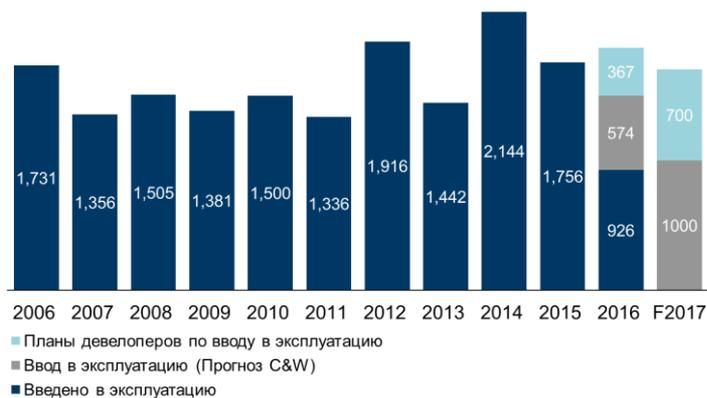
ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

1,5

млн. кв. м

ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРОГНОЗ НА 2016 ГОД

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



В третьем квартале 2016 года было открыто десять торговых центров общей арендуемой площадью 454 530 кв. м. Больше половины торговых площадей было введено в Москве и Московской области – 267 000 кв. м.

Самым значимым объектом, открывшимся в III квартале в регионах России стал торговый центр Охта Молл (GLA 78 000 кв. м) – это крупнейший объект, построенный в Санкт-Петербурге за последние четыре года. Здесь открылось первое в России культурно-образовательное пространство в составе торгового центра - Охта Lab. Высокая доля свободных площадей в новых торговых центрах сохраняется – некоторые объекты запускаются лишь с единичными функционирующими операторами, без открытия якорных арендаторов.

До конца года ожидается открытие крупнейшего в Самаре многофункционального комплекса Good'OK (GLA 105 000 кв. м). После его запуска обеспеченность качественными торговыми площадями на 1 000 жителей в Самаре составит 660 кв. м (сейчас этот показатель составляет 565 кв. м, что делает Самару лидером среди городов-миллионников).

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

В 1-3 КВ. 2016 ГОДА В МОСКВЕ ОТКРЫЛОСЬ ПЯТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

МОСКВА:

4,9

млн. кв. м

ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

349

тыс. кв. м

ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРОГНОЗ НА 2016 ГОД

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



В Москве в третьем квартале 2016 года было открыто 4 торговых центра общей арендуемой площадью 187 000 кв. м. Все объекты, заявленные к вводу в третьем квартале, открылись без переносов.

Торговый центр «Океания» запустился с рекордно высокими для сложившейся рыночной ситуации показателями заполнения торговой галереи – открыто около 70% процентов площадей. Еще одним знаковым событием стало открытие второй очереди ТЦ «Метрополис», общая арендуемая площадь двух очередей теперь составляет 118 000 кв. м. Также торговый комплекс напрямую соединен надземным переходом со станцией МЦК «Балтийская».

В Подмоскovie был открыт один из крупнейших торговых центров в области «Рига Молл» (GLA 80 000 кв. м).

До конца года ожидается открытие еще одного крупного торгового центра «Бутово Молл» (GLA 57 000 кв. м).

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И РЕГИОНЫ

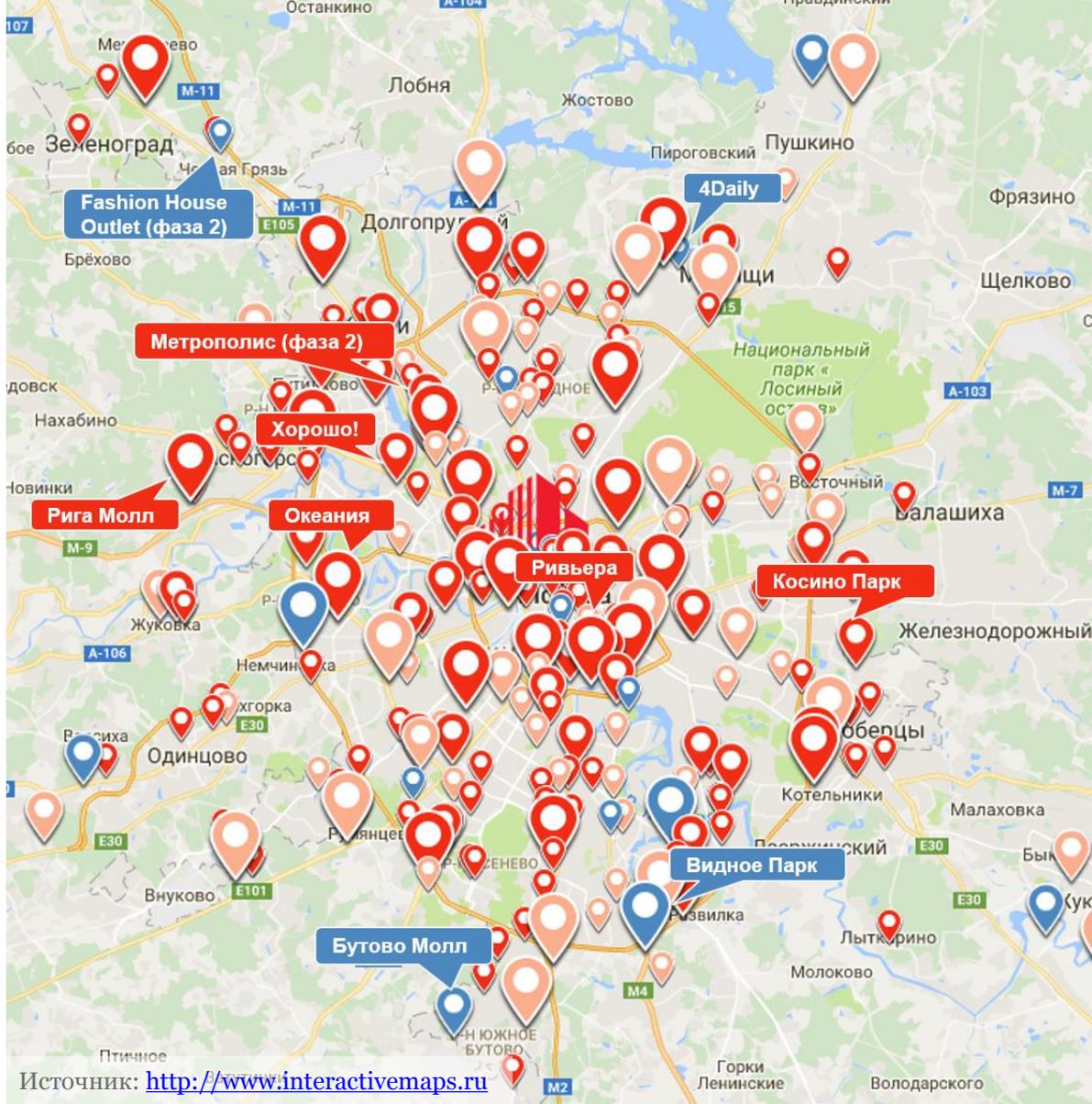
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ПОСТРОЕННЫЕ В 1-3 КВ. 2016 ГОДА И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ ДО КОНЦА ГОДА

Город	Торговый центр*	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Планируемый ввод в эксплуатацию	Город	Торговый центр**	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Ввод в эксплуатацию
Москва	Ривьера	100 000	II кв.	Курск	МегаГРИНН	129 000	I кв.
Москва	Океания	60 000	III кв.	Нижевартовск	Югра Молл	40 150	I кв.
Москва	Хорошо!	50 000	III кв.	Псков	Акваполис	34 000	I кв.
Москва	Косино Парк	39 000	III кв.	Екатеринбург	Академический	30 000	I кв.
Москва	Метрополис (фаза 2)	38 000	III кв.	Балаково	Грин Хаус (фаза 2)	11 500	I кв.
Общая арендуемая площадь, Москва		287 000		Владивосток	Седанка-Сити	45 000	II кв.
Москва	Бутово Молл	57 000	IV кв.	Барнаул	Пионер Молл	37 000	II кв.
Москва	Fashion House Outlet (фаза 2)	4 500	IV кв.	Ковров	Ковров Молл	26 481	II кв.
Общая арендуемая площадь, Москва, 2016		348 500		Старый Оскол	Спутник	18 000	II кв.
Красногорск	Рига Молл	80 000	III кв.	Санкт-Петербург	Охта Молл	78 000	III кв.
Общая арендуемая площадь, Московская область		80 000		Иркутск	Новый	43 000	III кв.
Мытищи	4Daily	25 000	IV кв.	Владивосток	Дружба	28 530	III кв.
Видное	Видное Парк	70 000	IV кв.	Хабаровск	На Пушкина	20 000	III кв.
Общая арендуемая площадь, Московская область, 2016		175 000		Благовещенск	Острова (3 очередь)	18 000	III кв.
Общая арендуемая площадь, Москва и Московская область, 2016		523 500		Общая арендуемая площадь, регионы России		558 661	
				Самара	Good'Ok	115 000	IV кв.
				Липецк	Ривьера	61 000	IV кв.
				Воронеж	Галерея Чижова (фаза 3)	60 000	IV кв.
				Тюмень	Сити Молл	53 000	IV кв.
				Архангельск	Макси	49 243	IV кв.
				Нижний Тагил	Ритейл Парк Деро	40 000	IV кв.

Общая арендуемая площадь, регионы России (заявленные планы девелоперов) **1 328 782**

*В таблице представлены основные торговые центры, открытые в 1-3 кв. 2016 года и планируемые к открытию до конца года в Москве и Московской области.

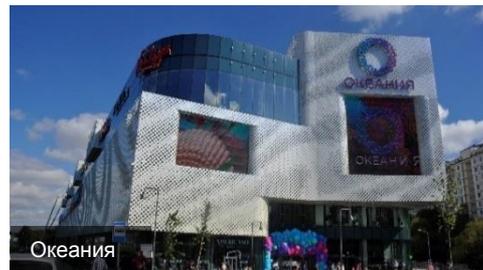
**В таблице представлены открытые в 1-3 кв. 2016 года и крупнейшие (GLA более 40 000 кв. м) торговые центры, планируемые к открытию до конца года в регионах России.



Источник: <http://www.interactivemaps.ru>



Ривьера



Океания



Хорошо!



существующие



строящиеся

На карте подписаны проекты, введенные и планируемые к вводу в 2016 году.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА

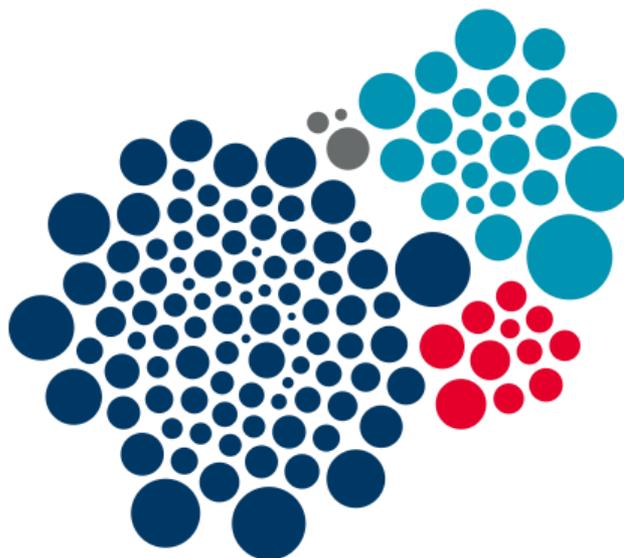
УРОВЕНЬ ВАКАНСИЙ ОСТАНЕТСЯ СТАБИЛЬНЫМ В ТЕЧЕНИЕ ВСЕГО 2016 ГОДА

12%

Уровень свободных площадей в среднем по рынку

В 2016 ГОДУ НОВЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ПОСТЕПЕННО ЗАПОЛНЯЮТ СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ, ПОЭТОМУ УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ ОСТАЕТСЯ СТАБИЛЬНЫМ В ТЕЧЕНИЕ 2016 ГОДА, НЕСМОТРИ НА ОТКРЫТИЕ НОВЫХ КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ.

СТРУКТУРА РЫНКА И УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, 3 КВ. 2016 ГОДА



Доля свободных площадей* по типам ТЦ:

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

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

* Подсчёт производится по фактически свободным площадям в ТЦ, а не по данным о подписанных договорах с арендаторами.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА

ЧЕТВЕРТЬ ВСЕХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ МОСКВЫ ПОСТРОЕНА ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДВА ГОДА

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

65%

**ДОЛЯ
СТАБИЛИЗИРОВАННЫХ
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ**

25%

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

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

Объекты, **построенные в 2014-2016 гг.** и открывавшиеся с заметно высокой долей свободных площадей, постепенно снижают уровень вакансий. В новых реалиях рынка активность операторов заметно снизилась, срок экспозиции помещений увеличился и важным фактором снижения уровня вакансий являются предпочтения арендаторам для открытия и на начальный период аренды.

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

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

ТОРГОВЫЕ ОПЕРАТОРЫ

РЕСТОРАНЫ И FASHION БРЕНДЫ ПРОДОЛЖАЮТ ВЫХОДИТЬ НА РОССИЙСКИЙ РЫНОК

Наблюдается наиболее активная экспансия со стороны крупных сетевых операторов. Среди новых брендов на рынке – кафе и рестораны, а также сети по продаже одежды. Расширяют свое присутствие интернет-магазины и онлайн-агрегаторы.

НОВЫЕ БРЕНДЫ



РАЗВИТИЕ



Относительная стабилизация на рынке, наблюдаемая в 2016 году, позволяет крупным сетевым брендам вернуться к планам экспансии. Сразу несколько операторов заявили о значительном расширении сети в среднесрочной перспективе – Selgros, Media Markt, «Эльдорадо», «Подружка», «Вестер», Sela, Accessorize/Monsoon, «Виктория». Повышение операционной эффективности сетей результируется в оптимизации количества магазинов (напр., «Седьмой континент», «Связной»), новых форматах (напр., «М.видео» запускает новый формат «магазин в магазине» M.mobile для продажи смартфонов).

Среди брендов, которые выходят/планируют выход на российский рынок преобладают операторы кафе и ресторанов (Julius Meinl, Surf'n Fries, Tucano Coffee, ресторанная группа Landry's), а также сети по продаже одежды (Hunkemöller, Billabong, Mauboussin, Aïim, Tresophie).

Заметную активность проявляют интернет-магазины, комбинируя работу в разных форматах. KupiVIP продолжает открывать оффлайн магазины (до конца года к двум существующим должны добавиться еще два). AliExpress открывает шоу-рум на Ленинградском вокзале, по результатам работы которого компания будет принимать решение о дальнейшем развитии этого формата.

Начал свою работу первый в России онлайн-агрегатор Clouty – на портале собраны ведущие интернет магазины мира. Российский аналог портала Alibaba.com планируют запустить в 2017 году.

Сопутствующие операторы также развиваются и обеспечивают необходимую инфраструктуру для онлайн торговли. Сеть пунктов выдачи Voxberry выросла более, чем вдвое с конца 2015 года. До конца 2016 года сеть планирует открыть по одному пункту выдачи у каждой станции метро в Москве.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

СТАБИЛИЗАЦИЯ – ОСНОВНОЙ ТРЕНД. ОТСУТСТВИЕ ДИНАМИКИ В БЛИЖАЙШИЙ ГОД.

В 2016 году потребительский рынок остается в негативной зоне. В следующем году ситуация начнет меняться, но пока заметного влияния на рынок торговой недвижимости не окажет.

145

*тыс. рублей за кв.
м в год*

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

Стабилизация, отмеченная в 2016 году, остаётся основной характеристикой рынка.

Ключевые индикаторы рынка неизменны в течение этого года, такой же ситуации мы ожидаем и в следующем.

Условия аренды, как правило, тем или иным способом привязаны к потенциальному обороту оператора, поэтому нет факторов предполагающих пересмотр ставок аренды.

Прайм объекты сохраняют высокую заполняемость и востребованность среди торговых операторов.

Прайм индикатор арендной сохраняет свой уровень.

По итогам 2016 года по прогнозу Минэкономразвития ожидается снижение потребительского рынка: оборот розничной торговли снизится ещё на 4,6%, реальные доходы упадут на 5,6%. Следующий год скорее всего станет поворотным, тренд будет меняться в позитивную сторону, но заметного роста ещё не ожидается – Oxford Economics прогнозирует -0,1% в личном потреблении, Минэкономразвития ожидает незначительного роста доходов (0,5%).

Роста потребительского рынка, а значит и изменений на рынке торговых помещений можно ожидать не ранее 2018 года.

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

1-3 кв. 2016

СТРОИТЕЛЬСТВО (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
960	642	318
<i>тыс. кв. м</i>	<i>тыс. кв. м</i>	<i>тыс. кв. м</i>

ОБЪЁМ СДЕЛОК (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
920	640	280
<i>тыс. кв. м</i>	<i>тыс. кв. м</i>	<i>тыс. кв. м</i>

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В третьем квартале средние ставки аренды остаются стабильны.
- Доля вакантных площадей остается высокой.
- Спрос на складские площади в 2016 году снизился.
- Произошло снижение спроса со стороны компаний сегмента розничной торговли.

2016 (прогноз)

СТРОИТЕЛЬСТВО (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
1,35	0,85	0,50
<i>млн. кв. м</i>	<i>млн. кв. м</i>	<i>млн. кв. м</i>

ОБЪЁМ СДЕЛОК (КЛАСС А и Б)

Россия	Москва	Регионы
1,45	0,95	0,50
<i>млн. кв. м</i>	<i>млн. кв. м</i>	<i>млн. кв. м</i>

Источник: Cushman & Wakefield

ТЕНДЕНЦИИ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

В 3 КВ. 2016 ГОДА СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ

Ситуация на рынке определяется низким спросом на складские площади.

Сокращение спроса на качественную складскую недвижимость является основным фактором, определяющим ситуацию в этом сегменте коммерческой недвижимости в 2016 году.

Наибольшее падение объема и количества заключенных сделок наблюдается со стороны компаний сегмента розничной торговли, традиционно составляющих основу спроса на качественные складские площади. При этом мы отмечаем небольшой рост спроса на складские площади со стороны производственных и логистических компаний.

Мы не наблюдаем снижение запрашиваемых ставок аренды, поскольку девелоперы понимают, что снижение цены при низком спросе не является ключевым фактором для привлечения арендаторов.

Средняя ставка по классу А в течение 2-х кварталов остается стабильной и составляет 3800 – 4000 руб. / кв. м/ год .

Во второй половине 2016 года наметилась тенденция сокращения девелоперской активности в Московском регионе. По нашим прогнозам это приведет к сокращению доли свободных площадей уже в середине 2017 года, даже при существующем низком спросе на складские площади.

ТЕНДЕНЦИИ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

В ТЕЧЕНИЕ ДВУХ КВАРТАЛОВ СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ И ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ СТАБИЛЬНЫ

640

АРЕНДОВАНО И КУПЛЕНО
В 1-3 КВ. 2016 Г.

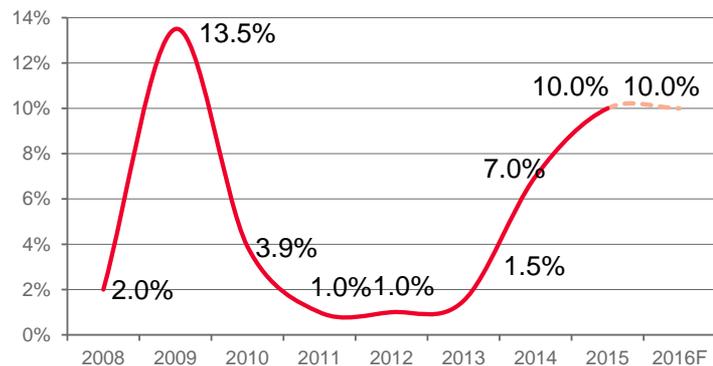
тыс. кв. м

3 900

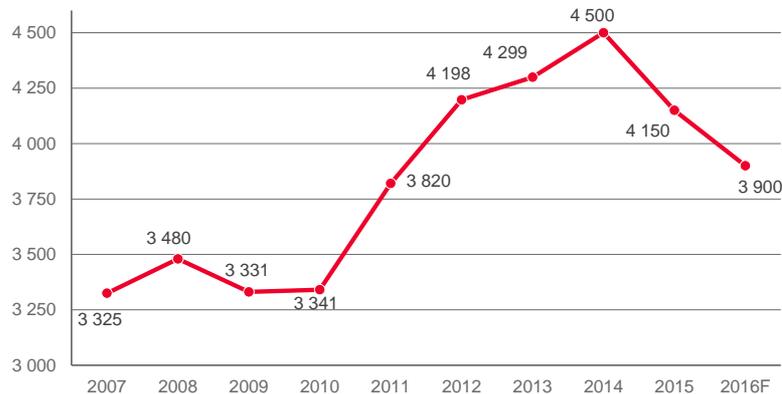
СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ,
КЛАСС А *

руб. за кв. м в год

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А



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



* Ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Источник: Cushman & Wakefield

СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА СОХРАНЯЮТСЯ НА УРОВНЕ 2015 ГОДА

Мы ожидаем снижения темпов нового строительства в 2017 году.

642

тыс. кв. м

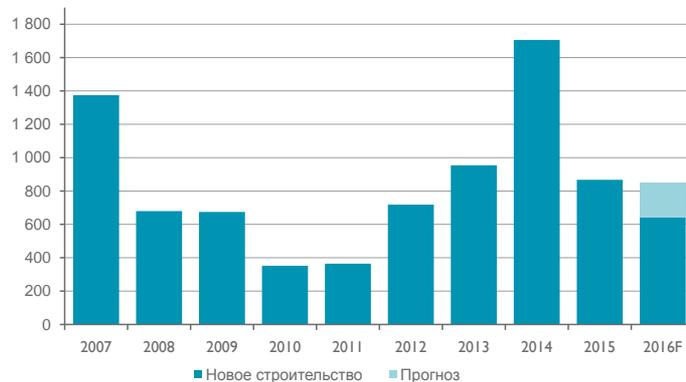
**ПОСТРОЕНО В 1-3 КВ.
2016 ГОДА**

851

тыс. кв. м

**БУДЕТ ПОСТРОЕНО В
2016 ГОДУ (ПРОГНОЗ)**

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



В 3-м кв. 2016 года было введено в эксплуатацию 330 тыс. кв. м новых складских площадей. По данным девелоперов, рост предложения в 2016 году составит 851 тыс. кв. м, что соответствует аналогичному показателю 2015 года.

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

В 2017 году темпы строительства значительно снизятся. По предварительным оценкам будет построено не более 500-550 тыс. кв. м новых складских площадей, что приведет к снижению доли свободных площадей к концу 2017 года.

СПРОС. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК В 1-3 КВ. 2016 ГОДА САМЫЙ НИЗКИЙ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 5 ЛЕТ

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

640

тыс. кв. м

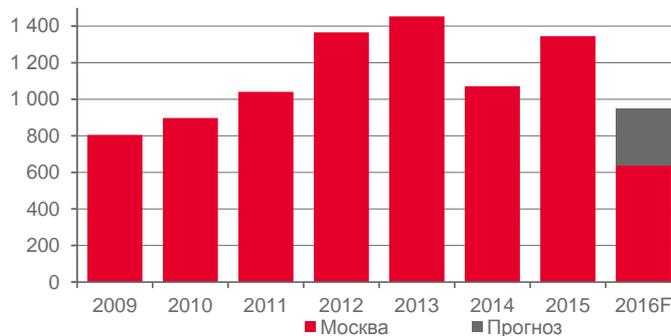
АРЕНДОВАНО И КУПЛЕНО В 1-3 КВ. 2016Г.

950

тыс. кв. м

БУДЕТ АРЕНДОВАНО И КУПЛЕНО В 2016 ГОДУ (ПРОГНОЗ)

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



Объем заключенных сделок по аренде и покупке складской недвижимости в 3 кв. 2016 года составил 245 тыс. кв. м, что ниже аналогичного среднего показателя 2008-2015 гг на 20%.

Наибольшее снижение активности произошло в сегменте розничной торговли. За 9 месяцев 2016 года количество заключенных сделок с компаниями этого сегмента сократилось в два раза, по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, при этом мы отмечаем 10% рост активности арендаторов в сегментах логистики и производства.

Средний размер сделки за 9 месяцев 2016 года составил 8,5 тыс. кв. м, что ниже аналогичного показателя 2015 года на 40%.

СТРОИТЕЛЬСТВО. РЕГИОНЫ

ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА СНИЖАЮТСЯ

Мы ожидаем снижения темпов нового строительства в регионах в 2017 году.

318

тыс. кв. м

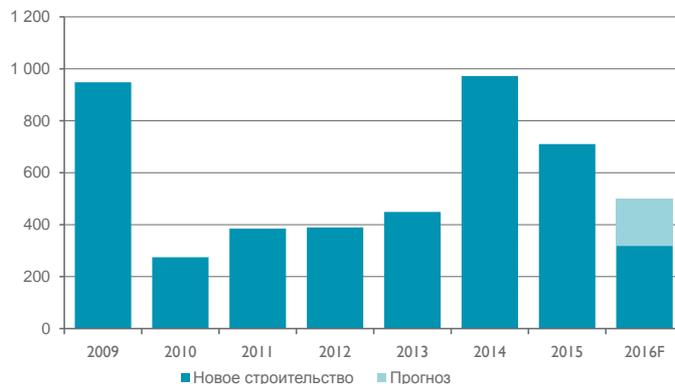
**ПОСТРОЕНО В 1-3 КВ.
2016 ГОДА**

498

тыс. кв. м

**БУДЕТ ПОСТРОЕНО В
2016 ГОДУ (ПРОГНОЗ)**

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



В 2016 году в регионах наблюдается сокращение темпов нового строительства. В этом году будет построено на 30% меньше складских площадей, чем в 2015 году. При этом на 40% построенных в 2016 году площадей уже имеются договоры предварительной аренды или продажи.

Традиционно, наибольшее количество новых складских площадей будет построено в Санкт-Петербурге. В 2016 году предложение в этом регионе увеличится на 151 тыс. кв. м.

По нашим предварительным прогнозам в 2017 году темпы нового строительства будут ниже показателей 2016 года.

СПРОС. РЕГИОНЫ

ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК В 1-3 КВ. 2016 ГОДА САМЫЙ НИЗКИЙ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 5 ЛЕТ

Объем заключенных сделок в первые 9 месяцев 2016 года сократился на 35% по сравнению с аналогичным показателем 2015 года.

280

тыс. кв. м

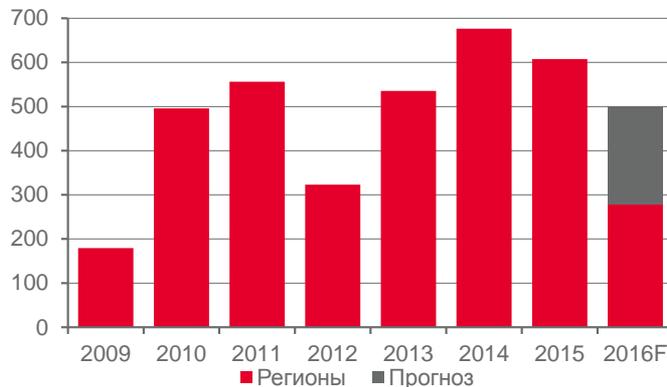
АРЕНДОВАНО И КУПЛЕНО В 1-3 КВ. 2016Г.

500

тыс. кв. м

БУДЕТ АРЕНДОВАНО И КУПЛЕНО В 2016 ГОДУ (ПРОГНОЗ)

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



Объем заключенных сделок по аренде и покупке складской недвижимости в 3 кв. 2016 года составил 75 тыс. кв. м, что ниже аналогичного среднего показателя 2008-2015 гг на 30%.

Средний размер сделки за первые 9 месяцев 2016 года составил 7,5 тыс. кв. м, что на 25% ниже аналогичного показателя 2015 года.

В первые 9 месяцев 2016 года наблюдается сильное снижение активности арендаторов во всех сегментах, за исключением логистики. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года наибольшее снижение активности отмечается в сегменте производства (в 3 раза) и розничной торговли (на 30%).

По нашим прогнозам объем заключенных сделок в 2016 году составит около 500 тыс. кв. м, что ниже аналогичного показателя 2015 года на 17%.

СТРОИТЕЛЬСТВО, МОСКВА И РЕГИОНЫ

КРУПНЕЙШИЕ СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ В 2016 ГОДУ

0,96

млн кв. м

**ПОСТРОЕНО В 1-3 КВ.
2016 ГОДА В РОССИИ**

1,35

млн кв. м

**БУДЕТ ПОСТРОЕНО В
2016 ГОДУ В РОССИИ
(ПРОГНОЗ)**

Проект	Шоссе	Регион	Расстояние от города, км*	Общая площадь, тыс. кв. м	Ввод в эксплуатацию
Михайловская слобода	Новорязанское	Москва	20	70,3	1-2 кв.
Логопарк Север 2	Ленинградское	Москва	30	104,9	2-3 кв.
ПНК –Северное Шереметьево	Ленинградское	Москва	27	106,5	2-3 кв.
Индустриальный парк Южные врата	Каширское	Москва	30	89,0	3 кв.
Логистичекий парк Клин	Ленинградское	Москва	65	57,5	4 кв.
А Плюс парк Шушары	Московское	Санкт-Петербург	2	95,0	2-3 кв.
Фрейт Вилладж Ворсино	Киевское	Калуга	67	35,6	2 кв.
Авиаполис Янковский	Владивосток-порт Восточный	Владивосток	30	28,0	2 кв.
Распределительный центр X5 Retail	Токсовское	Краснодар	17	47,0	3 кв.

* Расстояние до ближайшего регионального центра

Источник: Cushman & Wakefield

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	FORECAST/ПРОГНОЗ			FORECAST/ПРОГНОЗ		
									2016	2016	2016	2016	2017	2018
									Q1	Q2	Q3			
Среднегодовой курс доллара, RUB/USD	24,9	31,8	30,4	29,4	31,1	31,9	38,6	61,3	74,9	65,9		70,3	69,0	67,9
ОФИСЫ, МОСКВА														
Совокупные площади класса А на к. п-да, тыс.кв.м	1 326	1 729	2 021	2 318	2 536	2 684	3 416	3 821	3 821	3 851	3 860	3 972	4 071	4 171
Совокупные площади классов В+ и В- на к. п-да, тыс.кв.м	8 277	9 158	9 781	10 167	10 515	11 227	11 838	12 132	12 195	12 272	12 343	12 375	12 382	12 482
Строительство за период, класс А, тыс.кв.м	331	403	292	297	219	225	714	327	0	30	8	150	100	100
Строительство за период, классы В+ и В-, тыс.кв.м	1 768	881	623	386	348	674	693	394	63	82	74	250	100	100
Доля свободных площадей, класс А	12,8%	23,6%	22,5%	16,8%	14,6%	17,6%	23,8%	31,1%	28,9%	26,3%	23,8%	25,0%	23,7%	29,0%
Доля свободных площадей, класс В+ и В-	6,1%	11,1%	10,4%	8,9%	9,1%	9,8%	10,8%	14,4%	16,3%	15,9%	15,9%	15,9%	15,8%	15,5%
Сумма сделок за период, класс А, тыс.кв.м	456	183	388	638	459	361	324	427	179	66	246	550	350	250
Сумма сделок за период, классы В+ и В-, тыс.кв.м	1 237	558	911	1 224	1 398	1 205	937	872	180	233	256	900	900	850
Ставка аренды, класс А, долл. за кв.м в год	\$1 092	\$729	\$645	\$733	\$790	\$867	\$772	\$549	\$433	\$502	\$450	\$500	\$520	\$500
Ставка аренды, классы В+ и В-, руб. за кв.м в год	20 240	16 141	12 671	13 370	14 624	17 041	18 699	17 820	14 214	15 046	15 577	15 200	15 500	16 500
Ставка капитализации прайм	12,00%	13,00%	9,00%	8,50%	8,75%	8,50%	11,00%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,00%	9,00%
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, МОСКВА														
Совокупные площади качественных ТЦ на к. п-да, тыс.кв.м	2 052	2 569	2 957	3 147	3 297	3 482	4 129	4 555	4 555	4 655	4 858	4 934	5 134	5 234
Строительство за период, тыс.кв.м	356	517	388	190	150	185	647	426	0	100	187	363	200	100
Доля свободных площадей (прайм)	3,0%	5,0%	2,1%	0,4%	0,5%	1,2%	1,5%	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%	3,0%	2,5%	2,0%
Индикатор арендной ставки (прайм), руб. за кв.м в год* (до 2016 года ставка номинировалась в долл. США с оплатой по курсу ЦБ)	99 480	87 368	88 102	105 804	114 959	121 258	127 380	159 432	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	160 000
Ставка капитализации (прайм)	12,00%	13,00%	10,00%	9,25%	9,50%	9,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	10,50%	9,50%

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016	2016	FORECAST/ПРОГНОЗ		
									Q1	Q2	Q3	2016	2017	2018
СКЛАДЫ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН														
Совокупные площади класса А на к. п-да, тыс.кв.м	3 723	4 352	4 676	4 933	5 598	6 456	7 852	8 669	8 775	8 980	9 305	9 515	10 015	10 565
Совокупные площади класса В на к. п-да, тыс.кв.м	2 060	2 109	2 157	2 264	2 317	2 409	2 688	2 690	2 690	2 690	2 695	3 004	3 044	3 089
Строительство, класс А, за период, тыс.кв.м	594	629	324	257	664	858	1 396	817	106	206	325	846	500	550
Строительство, класс В, за период, тыс.кв.м	82	49	48	107	53	92	279	2	0	0	6	6	40	45
Доля свободных площадей, класс А	2,0%	10,5%	8,0%	1,0%	1,0%	1,5%	7,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	9,0%	8,0%
Доля свободных площадей, класс В	2,0%	5,9%	6,1%	1,5%	1,5%	2,0%	5,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	7,0%	6,0%
Чистое поглощение, класс А, тыс.кв.м	582	247	409	580	658	817	944	500	95	185	292	761	550	606
Чистое поглощение, класс В, тыс.кв.м	80	-33	40	205	53	78	192	-79	0	0	5	290	67	73
Ставка аренды, класс А, руб. за кв.м в год	3 482	3 336	3 342	3 968	4 194	4 308	4 500	4 150	4 000	3 900	3 900	3 900	4 000	4 100
Ставка аренды, класс В, руб. за кв.м в год	3 109	2 859	2 795	3 821	4 039	4 148	4 000	3 800	3 700	3 700	3 700	3 700	3 800	3 800
Ставка капитализации прайм	13,00%	14,00%	10,50%	10,50%	11,50%	11,00%	13,00%	12,75%	12,75%	12,75%	12,75%	12,75%	12,25%	11,00%
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК														
Всего, млн долл	5 798	2 256	3 994	7 657	7 458	8 066	4 309	2 828	2 337	173	1 459	4 500	4 500	5 000
Офисы, млн долл	3 149	1 998	3 282	3 432	2 854	3 517	2 230	1 198	1 559	113	1 052			
Торговая недвижимость, млн. долл	2 029	30	459	1 767	2 585	2 798	639	731	23	20	296			
Склады, млн. долл	110		81	1 080	660	1 395	363	584	202	10	39			
Прочее, млн. долл	510	228	172	1 379	1 358	355	1 076	315	553	30	72			

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

СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

СРОК ДОГОВОРА

Офисы: 5 лет

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

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

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

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

Торговля: стандартный договор аренды не предусматривает досрочного расторжения.

ПЛАТЕЖИ

ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ

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

Склады: рубли

ДЕПОЗИТ

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

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

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

ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ

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

ИНДЕКСАЦИЯ

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

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

Склады: 8-10%

ДОП. ПЛАТА ЗА ВХОД В ПРОЕКТ

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

В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платёж+% от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 1-3% для крупных якорных арендаторов.

ПРАВА АРЕНДЫ

ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА

Офисы и Склады: обычно возможно, но предмет для переговоров с собственником. Торговля: нет общепринятой практики.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА

РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений. Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

СТРАХОВКА

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

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

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

КОМУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

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

НАЛОГИ

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Арендатор: нет.

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

НДС 18%.

ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ

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

ИНТЕРАКТИВНЫЕ СЕРВИСЫ МОБИЛЬНЫЕ ПРИЛОЖЕНИЯ И ИНТЕРАКТИВНЫЕ КАРТЫ



CUSHMAN AND WAKEFIELD

Единственное приложение для специалистов по коммерческой недвижимости в России

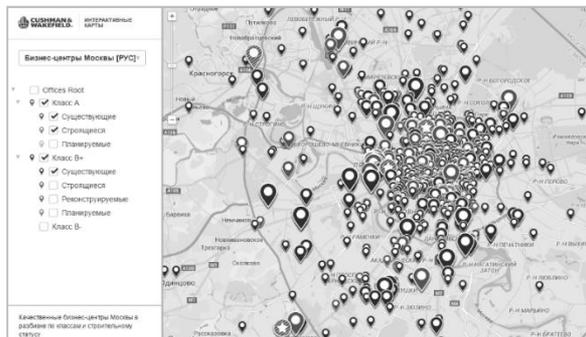


C&W INTERACTIVE MAPS

Интерактивные карты коммерческой недвижимости и объектов инфраструктуры



www.interactivemaps.ru



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*

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 VOMA 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.

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 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