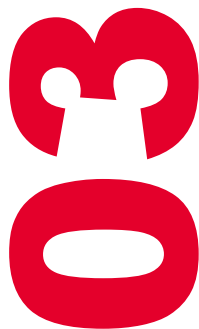


КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | РОССИЯ

#MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield

I КВАРТАЛ 2017



РАЗДЕЛ 1 ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

Макроэкономический
прогноз и основные факторы
и тенденции

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



РАЗДЕЛ 2 КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анализ сегментов
коммерческой недвижимости

- 14** | Офисная недвижимость
- 23** | Торговая недвижимость
- 36** | Складская недвижимость
- 41** | Гостиничная недвижимость



РАЗДЕЛ 3 ПРИЛОЖЕНИЯ

Индикаторы и справочные
данные

- 48** | Индикаторы рынка
- 50** | 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.

ПРОГНОЗ

**В ОЖИДАНИИ
ХОРОШИХ НОВОСТЕЙ
И ИНВЕСТИЦИОННЫХ
ИДЕЙ**

**Сжатие экономики завершилось.
Произведена переоценка активов.
Корпорации и инвесторы активно
ищут направления для развития.**

Во втором квартале мы ожидаем незначительного укрепления ставок, обусловленного не столько макроэкономикой и ростом деловой активности, сколько коррекцией после затяжного падения (пресловутый «отскок»).

Сохранение стабильного курса рубля позволит постепенно вернуть доверие к рынку недвижимости. Правительство продолжит обсуждение налогового маневра, направленного на увеличение поступлений в бюджет.

Ротация губернаторов в регионах создаст возможности экспансии для бизнеса, в том числе для девелоперского.



- Первый квартал не до конца оправдал оптимистичные ожидания.
- Надежды на скорую отмену санкций рассеялись, а инициативы правительства, связанные с увеличением налогового бремени, создают дополнительный негативный фон.
- Розничные продажи продолжают снижаться, хотя и минимальными темпами. И хотя стабилизация потребительского рынка очевидна, ресурсов для роста розницы практически не просматривается.
- Скорее всего 2017 год пройдет под девизом тотальной экономии и разумного потребления.

КОМПАНИИ

**ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ ДЛЯ МЕЖДУНАРОДНЫХ
КОРПОРАЦИЙ**

По данным отчета Russia Business Gossip and Corporate Figures DT Consulting
<http://www.ceemeabusinessgroup.com/>

Компании в целом ряде секторов переживают трудные времена, бизнес уже не тот, что прежде, ожидания в основном пессимистичные. Такие компании сокращаются, замораживают расходы, принося в жертву долю рынка.

Некоторые сектора демонстрируют рост продаж на уровне 10-30%. Компании стремятся к расширению доли рынка и готовы к долгосрочным инвестициям в России.

Компании демонстрируют неплохие показатели на российском рынке, однако головные офисы недоинвестируют в местный рынок и требуют сокращения затрат. Это вызывает серьезное напряжение в российских отделениях.

Руководители компаний обеспокоены тем, что вверенные им организации не создают устойчивый задел для бизнеса на будущее. Прошедшие 2-3 года прошли в попытках выжать максимум продаж на фоне сокращения расходов.



Мы справились с задачей и обеспечили 20% рост продаж за последние 3 года, получили хорошую прибыль, но ценой стало эмоциональное выгорание сотрудников. Мы просто летим теперь на авто-пилоте.



МАКРО- ЭКОНОМИКА

Макроэкономическая ситуация стабилизировалась. Второй квартал подряд многие прогнозные показатели пересматриваются в сторону улучшения. Возможное укрепление рубля станет главным фактором, определяющим поведение рынков.

РОСТ ВВП

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-0,51%	1,20 %	1,33%	1,21%



OXFORD
ECONOMICS



CUSHMAN &
WAKEFIELD

ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

ДЕФИЦИТ БЮДЖЕТА (% ОТ ВВП)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-3,6%	-2,3%	-2,4%	-1,5%

КУРС ВАЛЮТ (РУБ/USD)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
67,06	59,31	58,53	57,75

ЛИЧНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-3,33%	0,23%	1,64%	1,97%

ИНФЛЯЦИЯ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
7,04%	4,64%	4,15%	4,0%

ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО КРАТКОСРОЧНЫМ ЗАЙМАМ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
12,67 %	11,21%	9,51%	8,00%

Источники: Oxford Economics (03.2017)

КРАТКИЙ ОБЗОР

РОССИЯ ВЫШЛА ИЗ ДВУХЛЕТНЕЙ РЕЦЕССИИ

-0,5%

Падение ВВП в 2016 г.

ПО ВЕРСИИ
OXFORD ECONOMICS

1,2%

Рост ВВП в 2017г.

ПО ПРОГНОЗУ OXFORD
ECONOMICS

В России закончилась рецессия, однако темпы роста экономики остаются минимальными. Российские власти не ожидают отмены санкций и готовятся к затяжному периоду стагнации.

Однако это не означает, что все отрасли будут развиваться одинаково. В этом году станут очевидны лидеры и аутсайдеры.

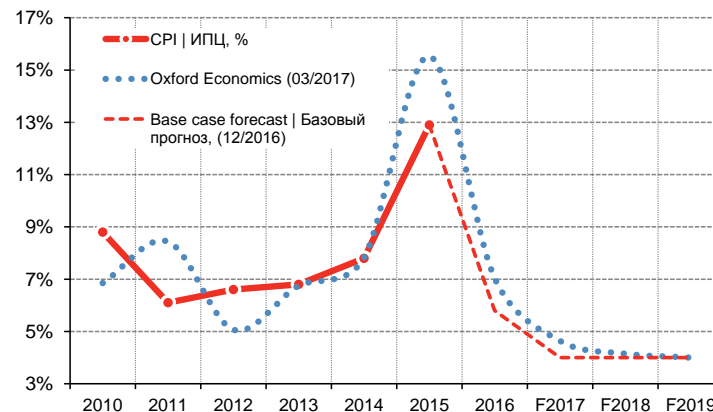
Низкая инфляция - важнейший фактор для бизнеса. Разрыв между высокими процентными ставками и низкой инфляцией на фоне слабого экономического роста будет оказывать давление не только на бизнес, но и на домохозяйства.

ПРОГНОЗ РОСТА ВВП



2012 2013 2014 2015 2016 F2017 F2018 F2019 F2020

ИНФЛЯЦИЯ



КРЕДИТОВАНИЕ ДОМОХОЗЯЙСТВ

ИПОТЕЧНЫЙ БУМ ЗАВЕРШАЕТСЯ.

181

Тысяча рублей

**ЗАДОЛЖЕННОСТЬ В
СРЕДНЕМ НА
ДОМОХОЗЯЙСТВО**

11,9%

Средневзвешенная ставка

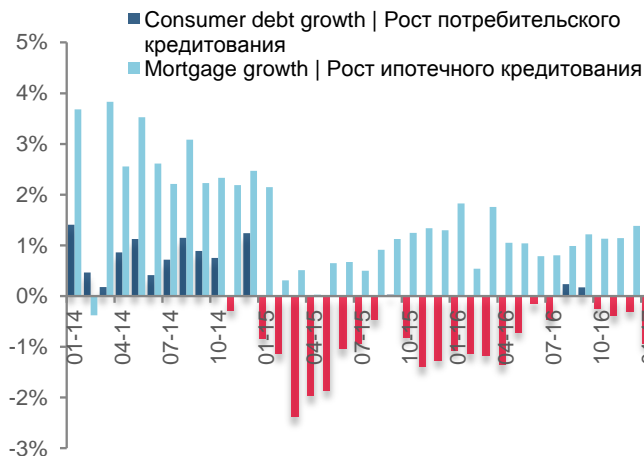
**ПО ИПОТЕЧНЫМ
КРЕДИТАМ**

Потребительское кредитование продолжает сжиматься уже третий год подряд. Наметилось охлаждение ипотечного рынка. Январь показал снижение задолженности по ипотеке. Несмотря на то, что по итогам февраля рост возобновился, темпы минимальны.

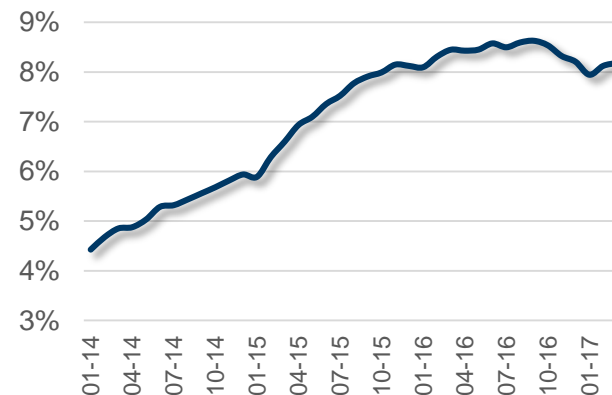
В первую очередь это связано с завершением программы господдержки ипотеки, в рамках которой государство незначительно субсидировало ставку.

Просроченная задолженность снова начала увеличиваться, после периода снижения в конце 2016 г. Не исключено, что к концу года более 9% кредитов будут просрочены.

РОСТ КРЕДИТОВАНИЯ ДОМОХОЗЯЙСТВ



ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ



КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ

КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ ЗАМЕДЛИЛОСЬ

7,2%

Доля просроченной задолженности

В ЦЕЛОМ ПО ЭКОНОМИКЕ

23%

Доля просроченной задолженности

В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



Power BI

Оперативные данные

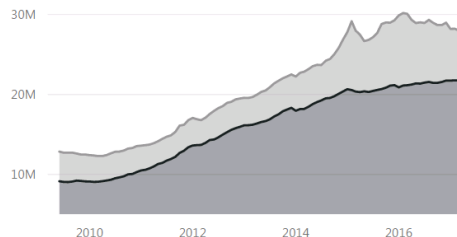
Объемы кредитования российской экономики снижаются с начала 2016 г. Текущий год пока не смог переломить негативную тенденцию. В основном снижение происходит за счет сжатия валютного кредитования. Оптовая и розничная торговля даже на этом фоне выглядит аутсайдером, потеряв за 2 года 25% в реальном исчислении.

В строительстве сжатие кредитования ускорилось в начале 2017 г., что на фоне стремительного роста просроченной задолженности не может не вызывать беспокойства.

Операции с недвижимостью, напротив, демонстрируют оздоровление: рост объемов задолженности и снижение доли просроченных кредитов.

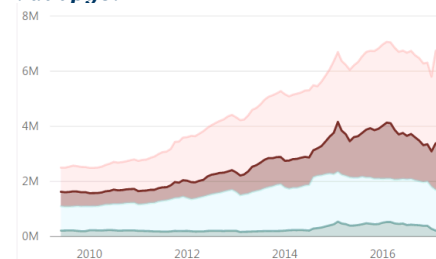
КРЕДИТОВАНИЕ И ПРОСРОЧЕННАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Всего по экономике, млн руб.



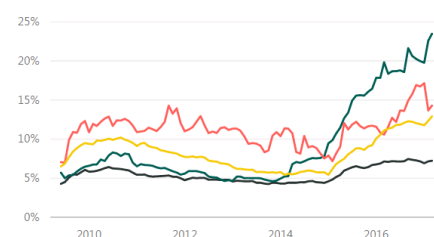
● В рублях
● В валюте

Строительство и недвижимость, млн руб.



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

Доля просроченной задолженности



● По экономике ● Недвижимость
● Строительство ● Торговля

РЫНКИ КАПИТАЛА

Несмотря на то, что объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость демонстрирует хорошие показатели, большинство сделок на этом рынке основаны не на ставке капитализации, а на ожиданиях от будущего арендного потока.

Мы полагаем, что в 2017 г. будет наблюдаться конвергенция ожиданий продавцов и покупателей, в связи с чем оставляем целевые ставки капитализации неизменными.

ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ **REAL** CAPITAL ANALYTICS

2016 Г.

3,9
млрд Евро

1 квартал 2017 г.

0,6
млрд Евро

ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

2017 Г.

4,2
млрд Евро

2018 Г.

5
млрд Евро



СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ-СЕКМЕНТЕ

ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ

10,50%



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

11,00%



СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ

12,75%



С 2017 г. компания Cushman & Wakefield при расчете показателей инвестиционного рынка использует данные Real Capital Analytics, в связи с чем возможно расхождение в данных за прошлые периоды из более ранних отчетов. Расхождения связаны с методологическими различиями в подходах к идентификации сделок.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ

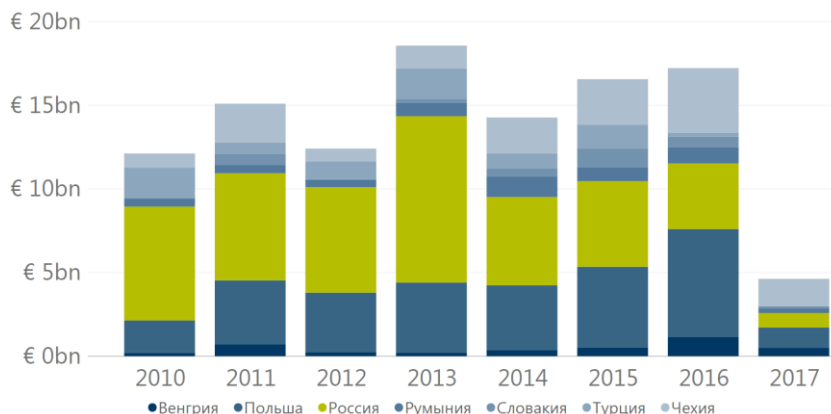
ПАДЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В РОССИИ КОМПЕНСИРОВАЛОСЬ ЗНАЧИТЕЛЬНЫМ РОСТОМ В ПОЛЬШЕ И ЧЕХИИ

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в Восточной Европе и Турции достиг в 2016 г. 15 млрд Евро.

25%

Доля России
В восточноевропейских
инвестициях

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, ЕВРО



REAL CAPITAL ANALYTICS

С 2014 доля России на восточноевропейском инвестиционном рынке заметно снизилась. Сегодня Польша заняла место регионального лидера в инвестициях в недвижимость.

Однако очевидно, что именно российский рынок имеет наибольший потенциал роста. По итогам 2017 года инвестиции в коммерческую недвижимость в Восточной Европе могут достичь 20 млрд Евро.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ. РОССИЯ

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК СТАБИЛИЗИРУЕТСЯ

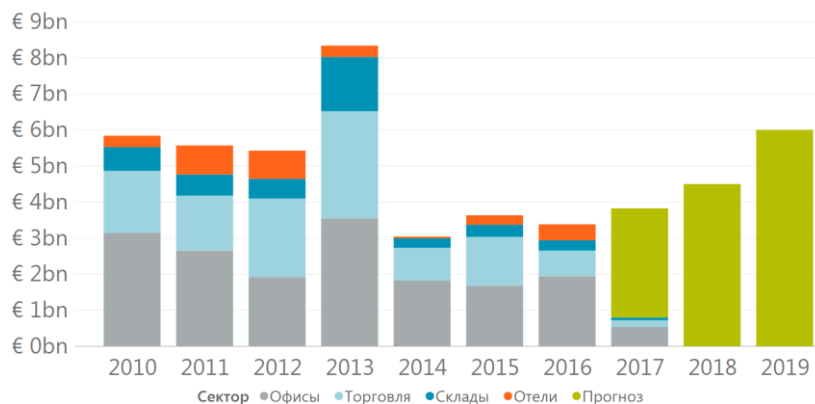
На фоне незначительного роста объемов инвестиций в 2017 г. возможна смена структуры инвестиций в сторону институциональных инвесторов.

4,2

млрд Евро

**ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ
ИНВЕСТИЦИЙ
В 2017 Г.**

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, ЕВРО



REAL CAPITAL ANALYTICS

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость стабилизировался на уровне 4 млрд Евро в год. Несмотря на то, что значительного роста объемов в 2017 г. не ожидается, значительно изменится структура инвестиций.

На рынок постепенно будут возвращаться иностранные инвесторы, разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей уменьшится и ставка капитализации снова будет играть важную роль.

Уже по итогам 1 квартала доля иностранных инвестиций составила почти 40%. По итогам года доля иностранных инвестиций снизится, но будет ощутимо выше прошлогодних 6%.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

СНИЖЕНИЕ СТАВОК КАПИТАЛИЗАЦИИ ОЖИДАЕТСЯ ВО ВТОРОМ КВАРТАЛЕ

Несмотря на стабилизацию рынков коммерческой недвижимости, ставка капитализации все еще не является ориентиром для инвесторов. Сохраняется разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей.

9,75%

Ключевая ставка
ЦБ России
снижена на ,25 в
марте 2017 г.

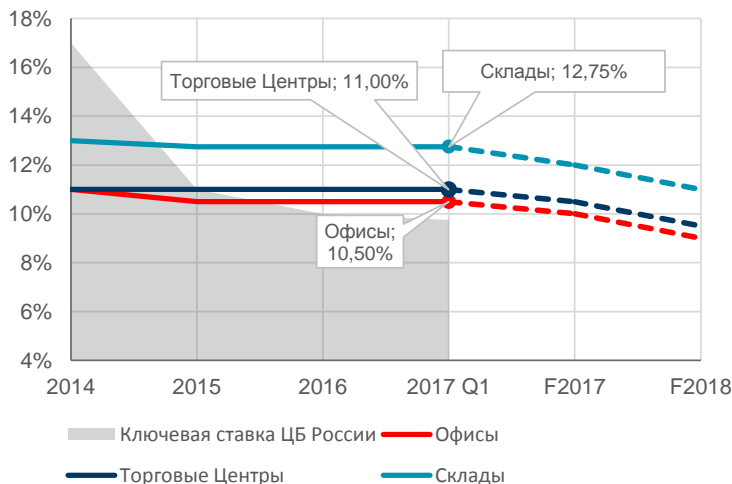
Прогноз - снижение

10,5%

Ставка
капитализации на
офисы

Прогноз - снижение

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ



На рынке по прежнему сохраняется разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей. На фоне низкой инвестиционной активности ставки капитализации сохраняют стабильность.

Мы ожидаем незначительного снижения ставок в 2017 году.

Несмотря на то, что ЦБ обещает продолжить снижение ключевой ставки в текущем году, стоимость денег, особенно с учетом таргетирования инфляции будет оставаться высокой.

Ставка капитализации пока остается виртуальным показателем и большая часть сделок осуществляется исходя из соображений, отличных от ставки капитализации. По мере стабилизации арендных потоков и при условии сохранения стабильного курса валюты роль ставки капитализации будет возрастать.

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ

ПОЛОВИНА ОБЪЁМА ИНВЕСТИЦИЙ СОСРЕДОТОЧЕНА В ПЯТИ КРУПНЕЙШИХ СДЕЛКАХ

160

млн Евро

ВОЕНТОРГ



Москва, Военторг

ОБЪЕКТ	СЕГМЕНТ	Квартал	ИНВЕСТОР	СУММА, МЛН ЕВРО
Leto City	Retail	2017 H1	RosEvroDevelopment	163
Voentorg	Office	2017 H1	Fosun Int'l Ltd	160
Metropolis II	Office	2017 H1	Hines	105
Legion II (phase 2)	Office	2017 H1	UFG Real Estate	95
Sretenka 18	Office	2017 H1	PIK	44

REAL CAPITAL ANALYTICS

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Первый квартал 2017 г. принял эстафету 2016 г. и продолжил его курс на выравнивание ситуации на рынке.

СТАВКИ АРЕНДЫ

КЛАСС А	КЛАСС В	КЛАССЫ А и В
\$468	\$234	\$276

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

16,2

МЛН КВ. М

ОБЩИЙ ОБЪЕМ
ОФИСОВ

2,4

МЛН КВ. М
ПЛОЩАДЬ СВОБОДНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ

14,8%

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

21 000 КВ. М

ПОГЛОЩЕНИЕ

195 000 КВ. М

ОБЩИЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК

589 000 КВ. М

Источник: Cushman & Wakefield

ПОГЛОЩЕНИЕ

СПРОС НА ОФИСЫ ПРЕВЫШАЕТ НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

195

**ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ
В 1 КВ. 2017 Г.**

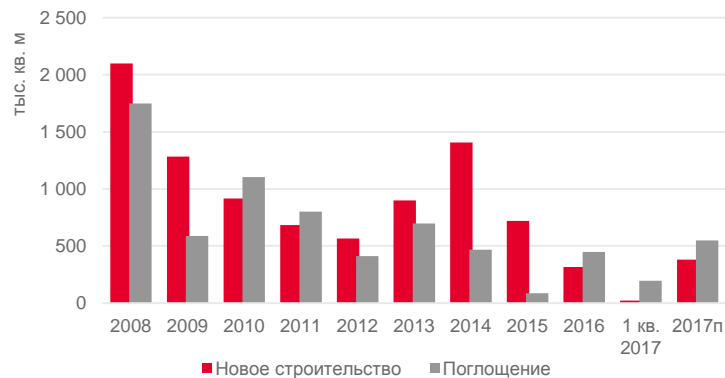
тыс. кв. м

21

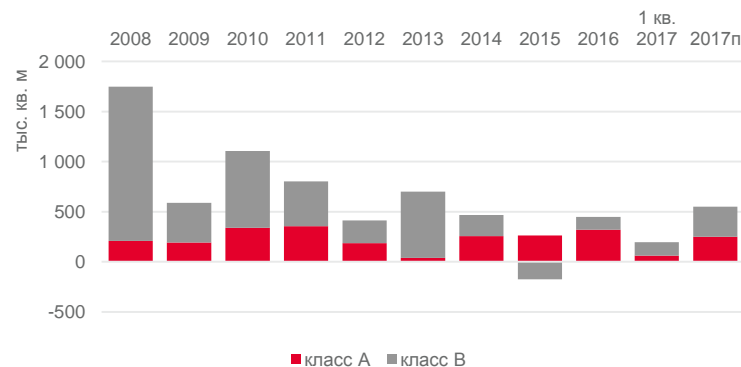
**ОБЪЕМ НОВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В
1 КВ. 2017 Г.**

тыс. кв. м

ПОГЛОЩЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



ПОГЛОЩЕНИЕ ПО КЛАССАМ, ПО ГОДАМ



Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС

ОБЪЕМ ОБОРОТА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОДИН ИЗ САМЫХ ВЫСОКИХ

1 030 ЗАКЛЮЧЕНО
В 1 КВ. 2017 Г.

новых сделок

589 ОБЪЕМ ВСЕХ СДЕЛОК
АРЕНДЫ И ПОКУПКИ В
1 КВ. 2017 Г.

тыс. кв. м

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ 1 КВ. 2017 ГОДА

КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЗДАНИЕ	КЛАСС / СУБРЫНОК
Россельхозбанк	9 200 кв. м	1-й Красногвардейский пр., д. 7	В+ / Даунтаун
Локо Банк	4 467 кв. м	Скайлайт	А / Центральный
Центральное Агентство Переводов	2 700 кв. м	Империя	А / Даунтаун
Инград Недвижимость	2 253 кв. м	Эрмитаж Плаза	А / Центральный
X5	2 410 кв. м	РТС	В- / Окраины
Herbalife	2 079 кв. м	Ситидел	А / Центральный
Мегаполис	1 719 кв. м	Меркурий Сити	А / Даунтаун

В 1 кв. 2017 г. нами был зафиксирован один из самых больших квартальных объемов оборота офисных помещений. Общий объем сделок офисных помещений за первые три месяца 2017 г. составил 589 тыс. кв. м, большее значение показателя было только в 2 кв. 2012 г. Всего же было заключено 1 030 сделок новой аренды и покупки для собственного использования.

На контрасте с 2016 годом, когда примерно половина объема спроса была реализована через приобретения зданий целиком и блоков в бизнес-центрах, в начале 2017 г. доля таких сделок составила порядка 10% всего объема.

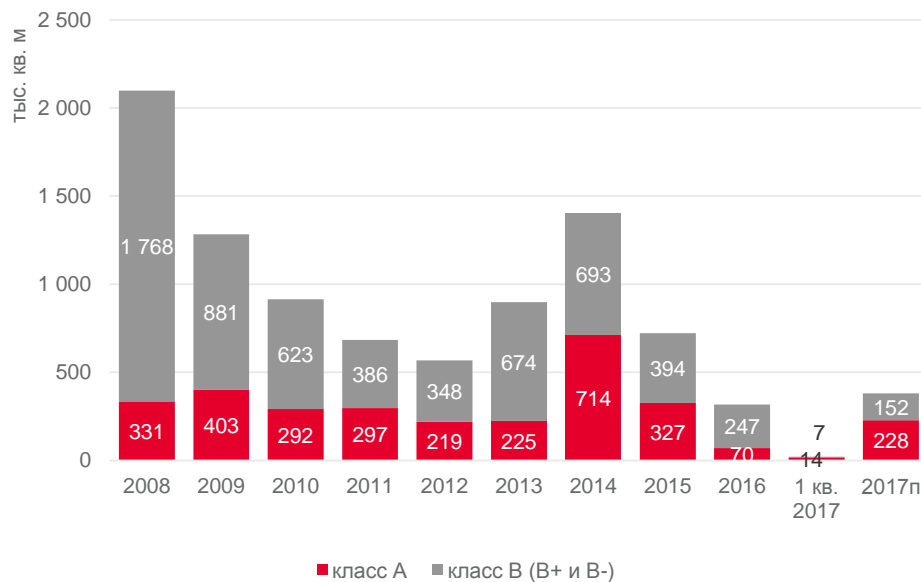
Объем поглощения в 1 кв. 2017 составил 195 тыс. кв. м, более, чем вдвое превысив показатель всего 2015 г. (87 тыс. кв. м).

И если в 2016 г. наибольший объем поглощения пришелся на класс А, то 2017 г. пока показывает обратную тенденцию — по итогам квартала поглощение в классе В в 2 раза больше, чем в классе А.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ВОЗОБНОВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ АКТИВНОСТИ ОТКЛАДЫВАЕТСЯ

ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КЛАССАМ



В 1 кв. 2017 г. было введено в эксплуатацию 21 тыс. кв. м офисных помещений. Рекордно низкий объем с начала двухтысячных, когда рынок только начинал свое развитие.

Однако, во втором квартале, а затем и в третьем эта цифра может существенно увеличиться, так как на это время запланирован ввод в эксплуатацию несколько крупных объектов.

Сроки реализации значительно увеличились - у некоторых проектов задержка даты ввода в эксплуатацию отстает от первоначальной уже на полтора - два года.

Новых проектов практически нет. Девелоперы готовы начинать строительство «бумажных» проектов только под конкретного потребителя.

Ожидается, что по итогам 2017 года общий объем нового строительства составит 380 тыс. кв. м – 240 тыс. кв. м из них – это площадь двух башен в Москве СИТИ.

Источник: Cushman & Wakefield

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОБЪЕМ ВАКАНСИЙ СНИЖАЕТСЯ

14,8%

**ДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ОФИСОВ
В КОНЦЕ 1 КВ. 2017 Г.**

2,4

**МЛН КВ. М
ПЛОЩАДЬ
СВОБОДНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ**

На фоне минимального объема нового строительства, значительный объем спроса на качественные офисные помещения привел к сокращению доли вакансий.

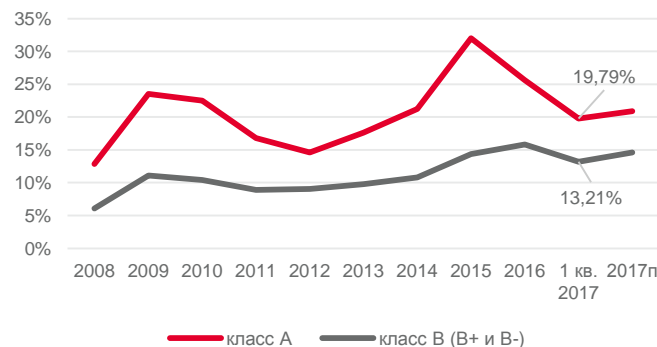
В течение 1 кв. 2017 г. средний показатель уровня вакансий снизился на 2,8 п.п.

Незаполненность вводимых в эксплуатацию объектов не позволит показателю снижаться такими темпами и

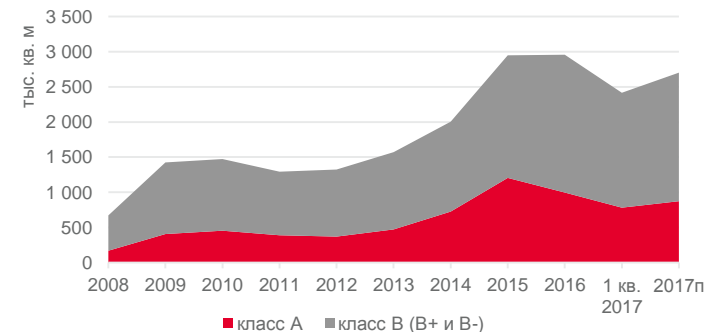
дальше. По итогам года уровень вакансий скорее всего окажется выше показателя первого квартала.

Свободные качественные офисы разного метража и в разной степени готовности помещений в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, при скудных объемах нового предложения эта ситуация может достаточно скоро измениться.

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



СВОБОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Источник: Cushman & Wakefield

СТАВКИ АРЕНДЫ

ДЕДОЛЛАРИЗАЦИЯ



СТАВКИ АРЕНДЫ

СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ* СТАБИЛЬНЫ

97%

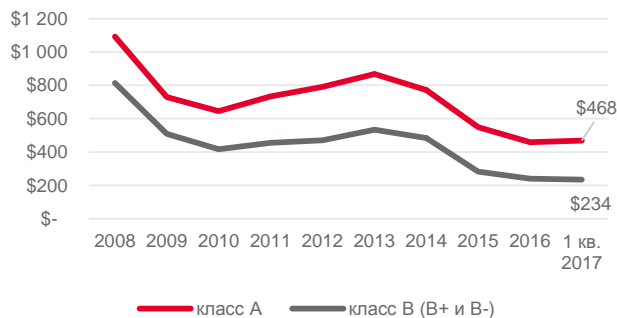
**ДОЛЯ ЗАКЛЮЧЕННЫХ
РУБЛЕВЫХ
ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ
В 1 КВ. 2017 Г.**

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

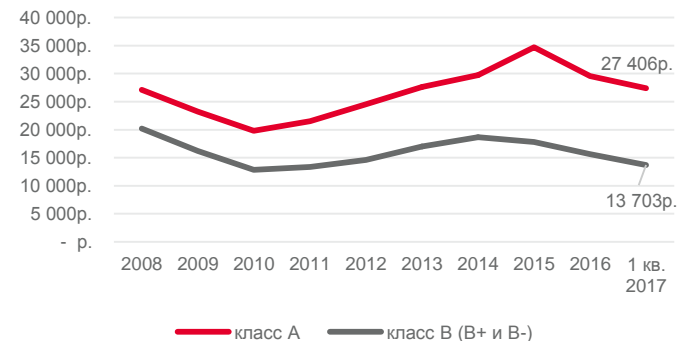
Общая стабильность с тенденцией к снижению курса рубля в течение последнего года, привела к тому, что некоторые девелоперы, особенно класса А постепенно меняют свой подход к условиям договоров. В частности, все чаще предлагаются ставки в долларах США в рамках приемлемого валютного коридора. Это позволяет применять долларовую инфляцию для индексации коммерческих условий договора и при долгосрочной аренде может быть более выгодно арендаторам, чем изначально рублевые отношения.

В то же время в 1 кв. 2017 г. все зафиксированные нами договоры аренды были рублевыми.

СТАВКИ АРЕНДЫ В ДОЛЛАРОВОМ ИСЧИСЛЕНИИ



СТАВКИ АРЕНДЫ В РУБЛЕВОМ ИСЧИСЛЕНИИ



Источник: Cushman & Wakefield

ДВА ЛАГЕРЯ: РУБЛИ ПРОТИВ ДОЛЛАРОВ

РУБЛЬ ЗАКРЕПИЛСЯ

468

долл. за кв. м в год

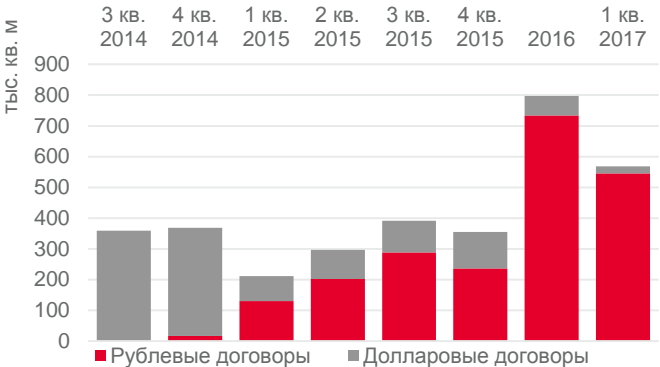
**ДОЛЛАРОВЫЙ
ЭКВИВАЛЕНТ.
ВСЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ В
КЛАССЕ А**

13 925

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
А	USD	19 714	\$638
	RUB	93 962	24 589 руб.
В+ & В-	RUB	454 977	13 925 руб.

Источник: Cushman & Wakefield

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ожидаемый по итогам 2017 года рост оборота розничной торговли и доходов населения будет незначительным, не принесёт заметного оживления на рынок, но станет основанием для дальнейшего роста уверенности участников рынка. Снижающиеся объемы нового строительства обеспечат стабильность индикаторов рынка.

11 %

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ
(Все торговые центры, Москва)

145 ТЫС. РУБ.

ПРАЙМ ИНДИКАТОР АРЕНДНОЙ СТАВКИ

161 ТЫС. КВ. М

ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКВЕ В 2017 Г.,
ПРОГНОЗ
(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

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК. РОССИЯ

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ОЖИДАНИЯ ОСТАЮТСЯ ПЕССИМИСТИЧНЫМИ

24,5

тыс. рублей в мес.

**ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ
РАСХОДЫ В
4 КВ. 2016Г.
(В среднем по РФ)**

**НЕСМОТЯ НА
ЗАМЕТНОЕ
УЛУЧШЕНИЕ,
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ
ОЖИДАНИЯ БУДУТ
СОХРАНЯТЬСЯ НА
НИЗКОМ УРОВНЕ В
2017-2018 ГГ.**

РОССИЯ: ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ УВЕРЕННОСТИ



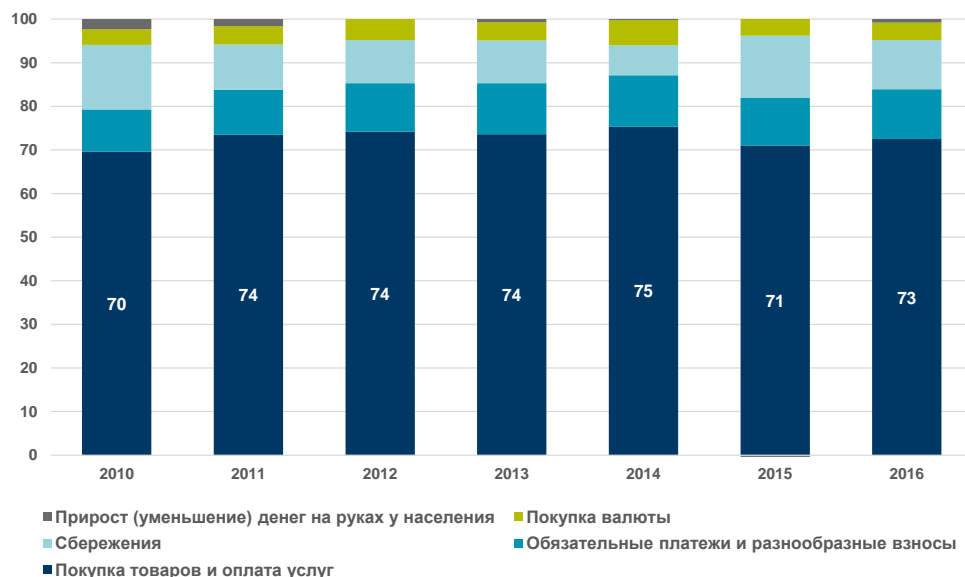
Источник: Росстат

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК. РОССИЯ

ПОТРЕБИТЕЛИ СОКРАТИЛИ ТРАТЫ ДО МИНИМУМА. ДАЛЬШЕ ПАДАТЬ НЕКУДА

Рост доли потребительских расходов на фоне снижения располагаемых доходов косвенно свидетельствует о завершении оптимизации модели потребления.

РОССИЯ: СТРУКТУРА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ДОХОДОВ



На фоне снижения реальных доходов населения, рост доли расходов на товары и услуги говорит о завершении пересмотра потребительского поведения и «предельной» минимизации трат.

Рост объема наличных средств и сокращение доли сбережений свидетельствуют о готовности населения тратить чуть больше, чем в прошлом году.

Эти предпосылки, а также эффект низкой базы (оборот розничной торговли стремительно падал в течение двух лет) предполагают, что в 2017 году потребительский рынок начнёт восстанавливаться.

Тем не менее, ни в этом году, ни в среднесрочной перспективе рынок не увидит ощутимого роста – рост реальных располагаемых доходов (0,2-0,8% ежегодно), так же как и темпы восстановления экономики в целом не дают оснований для оптимизма.

Источник: Росстат

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК. РОССИЯ

2017 ГОД ДОЛЖЕН СТАТЬ ПЕРЕЛОМНЫМ

В текущем году потребительский рынок прекратит падение. Возвращение к росту ожидается не раньше 2018 года.

РЕАЛЬНЫЕ РАСПОЛАГАЕМЫЕ ДОХОДЫ В РОССИИ

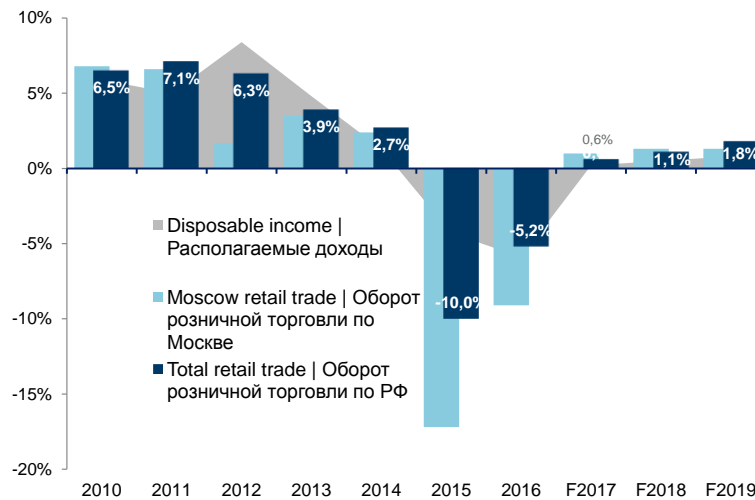
-5,9%

2016 г.

+0,2%

2017 г. (прогноз)

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК



Потребители минимизировали расходы. Темп падения потребительского рынка, вполне ожидаемо, стал снижаться во второй половине 2016 года.

Неожиданностью оказался провал декабрьских продаж, на которые делали ставку многие ритейлеры.

Падение располагаемых доходов компенсировалось за счёт снижения доли сбережений в структуре расходов домохозяйств. Базовые экономические сценарии разных источников различаются на десятки доли процентных пунктов и сходятся в едином мнении о восстановлении рынка медленными темпами. В 2017 году объем продаж прогнозируется на сравнимом уровне с предыдущим годом. Такими темпами объем розничного рынка вернется на уровень 2013 г. не ранее 2025 г.

Источник: Росстат, прогноз Минэкономразвития (03.2017)

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК. МОСКВА

ОПТИМИСТИЧНЫЙ ПРОГНОЗ НА 2017 ГОД – РОСТ, КОНСЕРВАТИВНЫЙ – ОТСУТСТВИЕ ПАДЕНИЯ

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ В МОСКВЕ

1,0%

Прогноз на 2017 год

-9,1%

2016 год

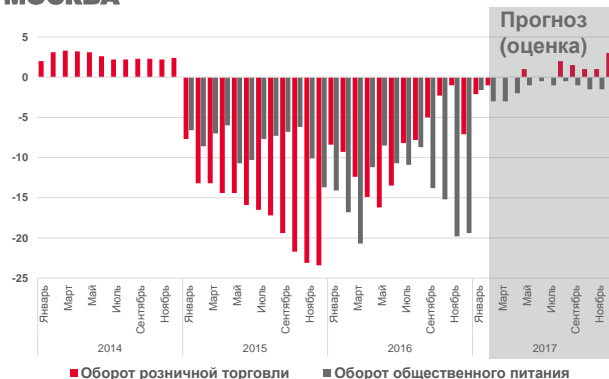
-17,2%

2015 год

Вторая половина 2016 года показывает поворот розничной торговли в сторону позитивной динамики. Прогноз Правительства Москвы на 2017 год – 1% роста. Текущие предпосылки позволяют ожидать, что даже с учетом традиционной корректировки показатель сохранит положительное значение. В других крупных городах эта тенденция была еще более заметной в 2016г.

По итогам 2016 года оборот общественного питания в Москве сократился значительно, чем в 2015 году. Даже несмотря на эффект низкой базы, мы ожидаем выход динамики оборота общественного питания в положительные значения после восстановления розничных продаж – предположительно к концу 2017-началу 2018 года.

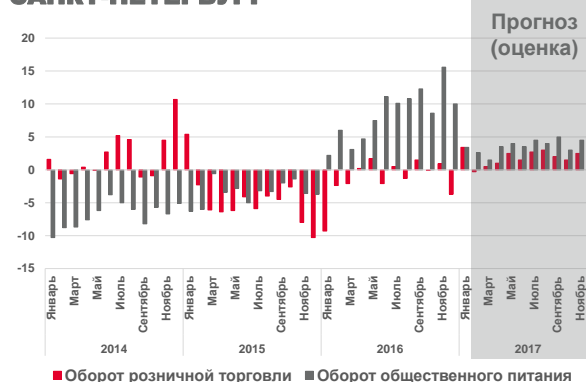
ДИНАМИКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА* МОСКВА



* % к соответствующему периоду предыдущего года

Источники: Мосстат, Петростат (Март 2017г.), расчёт Cushman & Wakefield

ДИНАМИКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА* САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И РЕГИОНЫ

3 ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТА БЫЛО ОТКРЫТО В РОССИИ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ

Девелоперы расширяют географию строительства – ведётся строительство торговых объектов в удаленных от центра регионах.

20,4

млн. кв. м

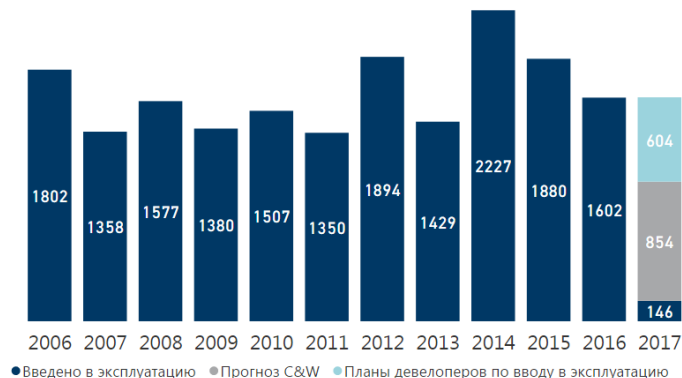
**ТОРГОВЫХ
ПЛОЩАДЕЙ В
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ**

1

млн. кв. м

**ОБЪЕМ НОВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В
2017 ГОДУ, ПРОГНОЗ**

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



В первом квартале 2017 года было открыто 3 торговых объекта общей арендуемой площадью 146 тыс. кв. м. В том числе, в Липецке открылся крупнейший в городе ТЦ «Ривьера» (GLA – 61 тыс. кв. м).

Хотя в 2017-2018 годах будет происходить дальнейшее снижение объемов ввода новых площадей, мы уже отмечаем первые признаки роста рынка. Всё чаще появляются сообщения от девелоперов о выходе или о планах выхода на площадку в ближайшее время. Однако заметный эффект от этого – рост объема нового строительства – мы увидим не ранее 2019 года, когда данные проекты будут реализованы.

В последнее время наблюдается смещение фокуса девелоперов на удаленные от центра регионы. Так, например, строительная активность отмечается во Владивостоке, Хабаровске, Грозном.

Источник: Cushman & Wakefield

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ НЕ БЫЛО ОТКРЫТО НИ ОДНОГО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

На рынке отмечаются первые признаки оживления - анонсируется начало строительства новых объектов.

МОСКВА:

4,9

млн. кв. м

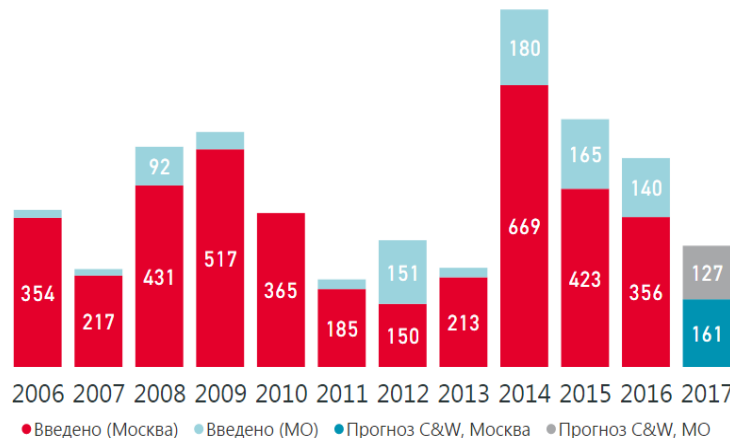
**ТОРГОВЫХ
ПЛОЩАДЕЙ В
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ**

161

тыс. кв. м

**ОБЪЕМ НОВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В
2017 ГОДУ, ПРОГНОЗ**

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



Источник: Cushman & Wakefield

В Москве и Московской области в первом квартале не было открыто ни одного торгового центра. Данная ситуация для рынка не уникальна. Так, в первом квартале прошлого года и 2013 года также не было новых открытий.

Открытие большинства проектов (около 90% всех торговых площадей в строящихся торговых объектах) ожидается во втором полугодии. Среди них один крупный проект - ТЦ «Вегас Кунцево» (GLA 119 тыс. кв. м). На столичном рынке, также как и на региональных, заметны первые сигналы оздоровления – в первом квартале было начато строительство в составе ТПУ крупного торгового центра «Саларис» (GLA – 105 тыс. кв. м), расположенного в Новой Москве.

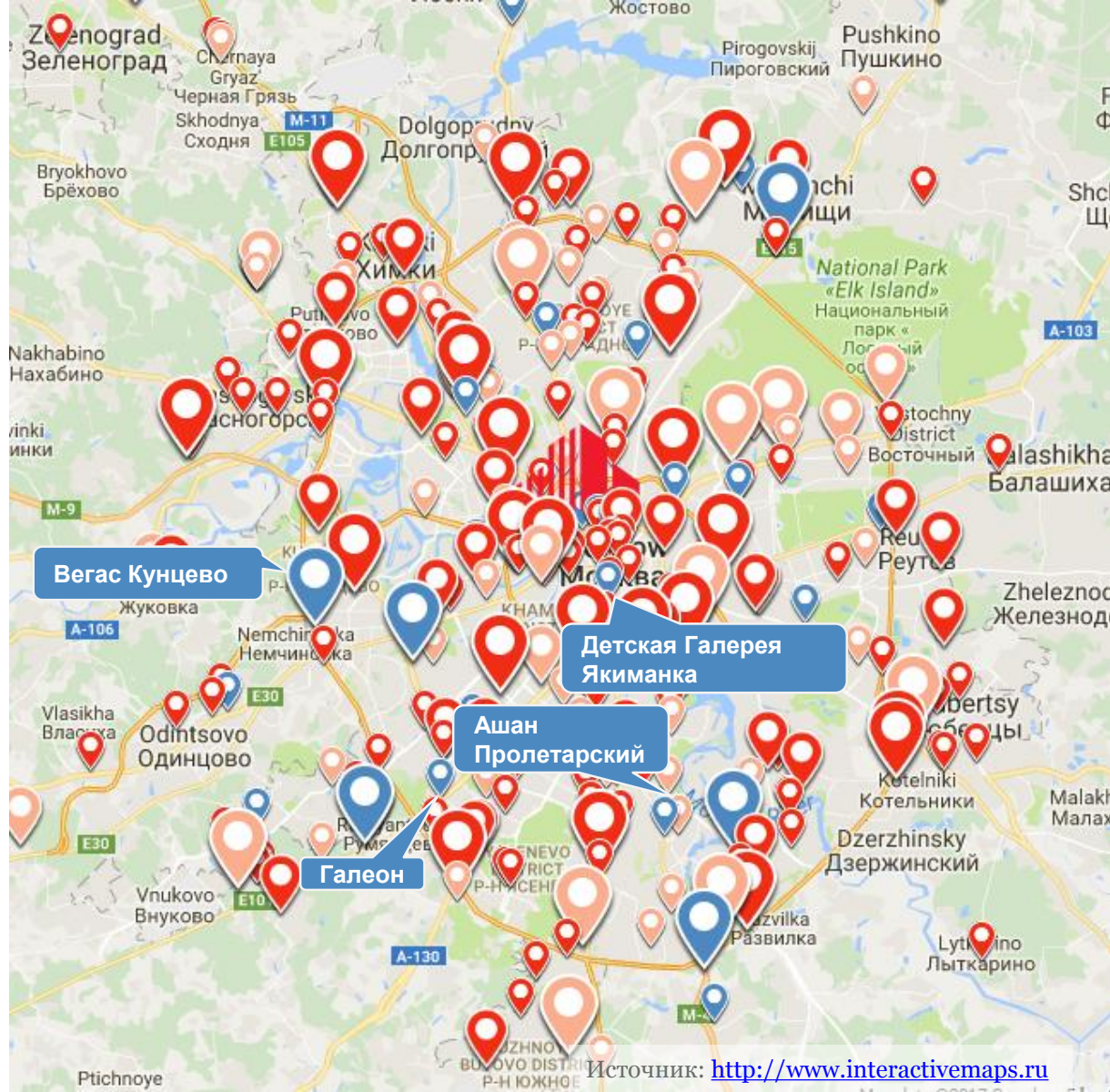
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И РЕГИОНЫ

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ПОСТРОЕННЫЕ В 1 КВ. 2017 ГОДА И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ ДО КОНЦА ГОДА

Город	Торговый центр *	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Ввод в эксплуатацию	Город	Торговый центр **	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Ввод в эксплуатацию
Москва	Ашан Пролетарский	23 667	II кв.	Воронеж	Центр Галереи Чижова (фаза 3)	60 000	I кв.
Москва	Вегас Кунцево	119 467	III кв.	Новосибирск	Эдем	25 000	I кв.
Москва	Детская Галерея Якиманка (реконструкция)	4 000	III кв.	Липецк	Ривьера	61 000	I кв.
Москва	Галеон	13 700	IV кв.	Общая арендуемая площадь, регионы России, 2017		146 000	
Общая арендуемая площадь, Москва, 2017		160 831		Тольятти	Акварель	41 140	II кв.
Видное	Видное Парк	70 000	II кв.	Оренбург	Армада Капитал	67 358	III кв.
Мытищи	4Daily	25 000	II кв.	Ростов-на-Дону	Мегамаг (фаза 2)	57 000	III кв.
Мытищи	ТРЦ в г. Мытищи	144 000	IV кв.	Новосибирск	Европейский	45 000	III кв.
Пушкино	Пушкинский	32 000	IV кв.	Курск	Европа (фаза 2)	107 000	IV кв.
Одинцово	Homeland	19 000	IV кв.	Красноярск	ТЦ на Северном шоссе (Солонцы)	106 450	IV кв.
Общая арендуемая площадь, Московская область, 2017 (заявленные планы девелоперов)		290 000		Липецк	Европа (фаза 2)	45 300	IV кв.
Общая арендуемая площадь, Москва и Московская область, 2017, (заявленные планы девелоперов)		450 834		Оренбург	Армада (фаза 3)	44 660	IV кв.
				Общая арендуемая площадь, регионы России, 2017 (заявленные планы девелоперов)		1 076 386	

* В таблице представлены основные торговые центры планируемые к открытию до конца 2017 года в Москве и Московской области.

** В таблице представлены открытые в 1 кв. 2017 года и крупнейшие (GLA более 40 000 кв. м) торговые центры, планируемые к открытию до конца года в регионах России.



- существующие
- строящиеся

На карте подписаны проекты, планируемые к открытию в 2017 году.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА

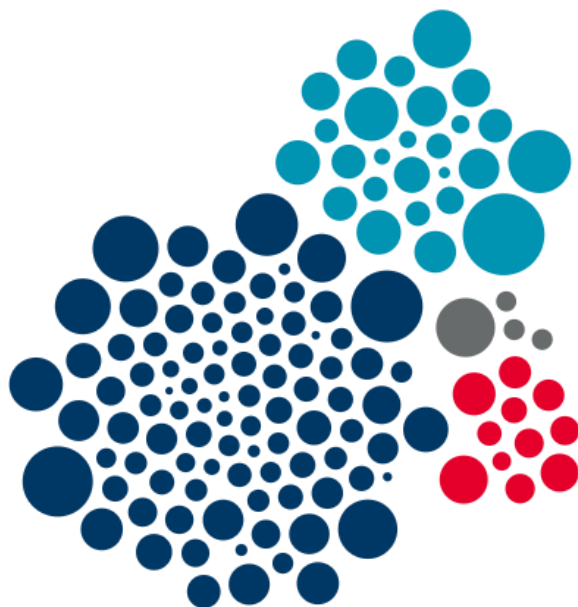
УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ОСТАЕТСЯ СТАБИЛЬНЫМ ДАЖЕ С УЧЕТОМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

11%

*Уровень свободных
площадей в
среднем по рынку*

**В 2017 ГОДУ
ПОКАЗАТЕЛЬ БУДЕТ
ОСТАВАТЬСЯ НА
УРОВНЕ 2016 ГОДА –
12%. СУЩЕСТВУЮЩИЕ
ПЛОЩАДИ БУДУТ
ПОСТЕПЕННО
ЗАПОЛНЯТЬСЯ. НА
РЫНОК ВЫЙДЕТ
НЕСКОЛЬКО НОВЫХ
ОБЪЕКТОВ, КОТОРЫЕ
БУДУТ СДЕРЖИВАТЬ
СНИЖЕНИЕ
ПОКАЗАТЕЛЯ.**

СТРУКТУРА РЫНКА И УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, 1 КВ. 2017 ГОДА



Доля свободных площадей* по типам ТЦ:

- Прайм торговые центры: 2-3%
(успешные торговые центры в прайм локациях)
- Стабилизированные ТЦ: 7-8%
(открытые более двух лет назад, имеющие лояльную целевую аудиторию и сбалансированную структуру арендаторов)
- Торговые центры, открытые в 2014-2016гг.: 20-25%
- Анонсированные к открытию в 2017г.: 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.

Источник: Cushman & Wakefield

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА

НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ЛЕТ НЕОБХОДИМО ДЛЯ СТАБИЛИЗАЦИИ КРУПНОГО ТОРГОВОГО ОБЪЕКТА

Торговые объекты, открытые в кризисный период продолжают заполнять свободные площади. Тем не менее, часть из них все еще не стабилизировали заполняемость и арендный поток.

15%

Средний уровень
свободных
площадей

**В ТОРГОВЫХ
ЦЕНТРАХ, ОТКРЫТЫХ
В 1 КВ. 2014 - 1 КВ.
2015 Г.**

ОБЪЕКТЫ, ОТКРЫТЫЕ В 1 КВ. 2014 - 1 КВ. 2015



* Уровень свободных площадей менее 10%

** Уровень свободных площадей более 14%

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. Объекты, открытые в кризис с заметно высокой долей свободных площадей и проработавшие более двух лет, постепенно снижают уровень вакансий. Две трети таких объектов можно уже назвать стабилизированными (доля вакантных площадей в них – в пределах 10%). Треть новых торговых центров находится в стадии поиска баланса уже более 2 лет (здесь вакансия пока выше 14%).

Источники: расчет Cushman & Wakefield

ТОРГОВЫЕ ОПЕРАТОРЫ

РАЗВИТИЕ ВНУТРИ СТРАНЫ И ЭКСПАНСИЯ ЗА РУБЕЖ

**РОССИЙСКИЕ
ОПЕРАТОРЫ,
ОБЪЯВЛЯЮЩИЕ
МЕЖДУНАРОДНУЮ
ЭКСПАНСИЮ:**

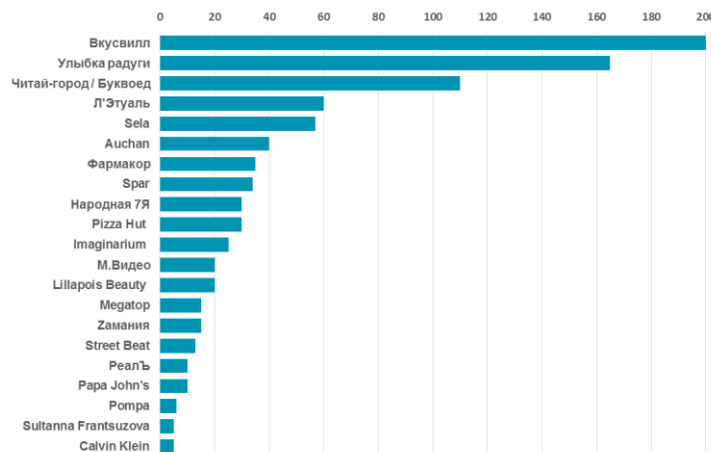


Electra

MELON
FASHION GROUP

Детский мир
СЕТЬ МАГАЗИНОВ

ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ НА 2017 ГОД (РОССИЯ)*



* количество новых магазинов (информация из открытых источников)

Источник: Cushman & Wakefield

Как крупные, так и мелкие торговые операторы, продолжают объявлять о своих планах развития. Сети развиваются в своих «домашних» регионах, а также расширяют свое присутствие в новых регионах.

В последнее время все чаще российские торговые компании объявляют о своих планах и открытиях точек в других странах. Как правило, в первую очередь происходит экспансия в страны ближайшего зарубежья и дальше в США и страны Европы. Среди факторов, стимулирующих выход на новые рынки - девальвация рубля с одной стороны и рост уровня предоставляемых услуг, способного конкурировать на международной арене.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

ПРАЙМ ИНДИКАТОР - ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ТРЕНД К РОСТУ В КОНЦЕ 2017 ГОДА

Если по прайм сегменту возможен незначительный рост арендной ставки к концу года, то для изменений в целом по рынку в текущем году предпосылок не наблюдается.

145

тыс. рублей за
кв. м в год

**ПРАЙМ ИНДИКАТОР
АРЕНДНОЙ СТАВКИ
ДЛЯ ТОРГОВОГО
ЦЕНТРА* В МОСКВЕ,
1 КВ. 2017Г.**

После сложного 2016 года, в этом году станет заметен эффект от стабилизации потребительского рынка.

Тем не менее, в рамках ограниченных ресурсов покупатели очень выборочно подходят к тратам - совершают целевые покупки, важным фактором остаётся цена.

Таким образом, в этом году мы скорее всего увидим отдельные точки роста, но не повсеместный рост оборотов всех категорий ритейлеров. Первых признаков восстановления спроса недостаточно для серьезных изменений в структуре коммерческих условий в целом по рынку. Потенциальным фактором роста арендного потока пока остаётся только вариант арендного платежа, привязанного к обороту розничной торговли.

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

Наиболее востребованные на рынке объекты, торговые центры класса прайм, в 2015 г. последними стали пересматривать коммерческие условия и давать льготы, теперь первыми отреагируют на восстановление рынка.

Ввиду более заметной сегментации рынка успешные проекты будут сохранять и увеличивать посещаемость и конвертацию, что станет основанием для пересмотра арендных платежей в сторону увеличения после завершения периодов временных скидок арендаторам.

Но в этом году даже эта тенденция скорее всего не будет носить массового характера – рост среднего показателя по сегменту будет происходить лишь за счёт единичных объектов.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Низкий уровень спроса на складские площади в Московском регионе частично компенсируется снижающимися темпами строительства новых складов. Ставки аренды и доля вакантных площадей стабильны.
- Спрос на складские площади в регионах находится на высоком уровне, темпы строительства растут.

Москва

(класс А)

	1 кв. 2017 г.	2017 г. (прогноз)
Предложение (тыс. кв. м)	9 590	9 980
Строительство (тыс. кв. м)	94	481
Доля свободных площадей	10%	9,5%
Ставка аренды* (руб. за кв. м в год)	3 650	3 650
Объем сделок (тыс. кв. м)	159	800

Регионы

(класс А)

	1 кв. 2017 г.	2017 г. (прогноз)
Предложение (тыс. кв. м)	6 350	6 870
Строительство (тыс. кв. м)	53	525
Объем сделок (тыс. кв. м)	193	450

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

Источник: Cushman & Wakefield

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CUSHMAN & WAKEFIELD | 35

#MARKETBEAT | I КВАРТАЛ 2017

ТЕНДЕНЦИИ

ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ НЕ ПРИНЕС НЕОЖИДАННОСТЕЙ

В первом квартале 2017 года активность арендаторов и девелоперов была низкой, что характерно для начала года. Ставки аренды и доля вакантных площадей не изменились.

- **Арендные ставки стабильны, потенциал роста будет реализован не раньше 2018 года.**
- **Сокращающиеся объемы ввода новых площадей частично компенсируют ограниченный спрос.**

Спрос на складские площади остается стабильно низким. Улучшение ситуации в сегменте ритейла пока не повлияло на складской рынок. При этом мы отмечаем рост интереса к складским площадям со стороны производственных компаний, продавцов и производителей товаров для дома. Не снижается спрос и со стороны розничных сетей.

После высоких темпов нового строительства в 2014-2015 годах, в 2017 году темпы строительства заметно снизятся. В этом году в Московском регионе будет введено в эксплуатацию 460 тыс. кв. м качественных складских площадей, что на 40% меньше, чем в 2016 году. В 2017 году будет построено в 2 раза меньше, чем арендовано и куплено.

Из-за традиционно слабой активности на складском рынке в первой половине года и низкого спроса ситуация на рынке в ближайшие полгода будет оставаться стабильной. Доля вакантных площадей и ставки аренды не изменятся.

Однако, в конце года дисбаланс между низкими темпами строительства и восстанавливающимся спросом приведет к небольшому сокращению доли вакантных площадей и предпосылок к росту ставки аренды, но полностью потенциал роста будет реализован не ранее 2018 года.

ТЕНДЕНЦИИ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

В 1 КВ. 2017 ГОДА СТАВКА АРЕНДЫ И ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ

10%

**ДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ,
КЛАСС А**

3 650

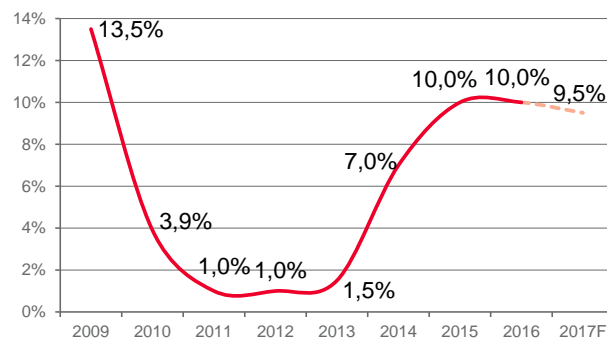
руб. за кв. м в год

**СРЕДНЯЯ СТАВКА
АРЕНДЫ*, КЛАСС А**

Высокая доля свободных площадей и низкий, но стабильный спрос – два фактора влияющих на рынок в начале 2017 года.

Понимая, что политика снижения цен в этой ситуации не продуктивна, собственники сокращают темпы строительства, что в краткосрочной перспективе может привести к снижению доли

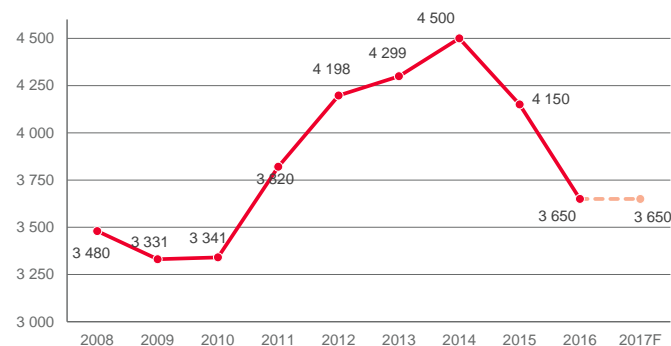
ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А



вакантных площадей.

Спрос на складские площади в Московском регионе в ближайшее время вырастет. Стагнация в сегменте розничной торговли завершилась и ритейлеры начали развивать свои сети.

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



* Ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Источник: Cushman & Wakefield

СТОИТЕЛЬСТВО И СПРОС. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

СНИЖЕНИЕ ТЕМПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕМА ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК

101

тыс. кв. м

**ПОСТРОЕНО В I КВ.
2017 Г. (КЛАСС А И В)**

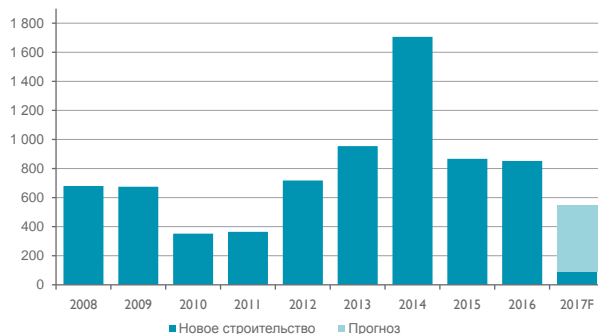
171

тыс. кв. м

**АРЕНДОВАНО И
КУПЛЕНО В I КВ.
2017 Г. (КЛАСС А И В)**

Темпы строительства в 2017 году будут на 40% ниже показателей 2016 года. Будет построено около 500 тыс. качественных складских площадей. При этом за первые 3 месяца 2017 года предложение увеличилось на 101 тыс. кв. м, что в 2 раза больше аналогичного показателя 2016 года.

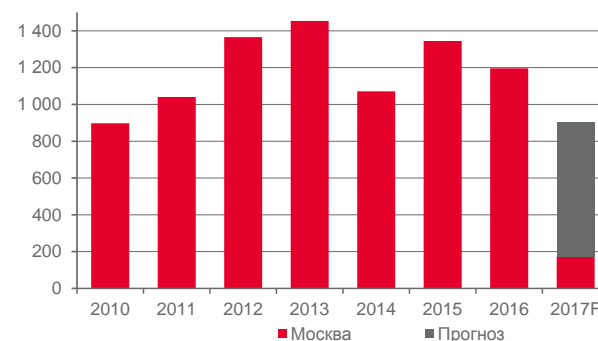
ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А И В, ТЫС. КВ. М



Объем заключенных сделок аренды и покупки составил 171 тыс. кв. м, что ниже аналогичного показателя 2016 года почти в два раза. Размер средней сделки составил 9 тыс. кв. м.

Большинство сделок заключено с компаниями занимающимися производством и продажей товаров для дома.

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



Источник: Cushman & Wakefield

СТРОИТЕЛЬСТВО И СПРОС. РЕГИОНЫ

ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК ВЫРОСЛИ

69

тыс. кв. м
**ПОСТРОЕНО В I КВ.
2017 Г. (КЛАСС А И В)**

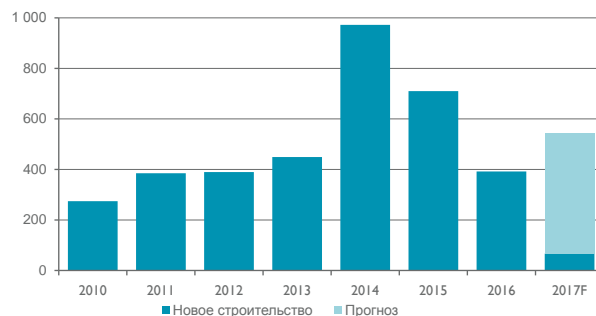
196

тыс. кв. м
**АРЕНДОВАНО И
КУПЛЕНО В I КВ. 2017
Г. (КЛАСС А И В)**

По нашим прогнозам темпы строительства в 2017 году в регионах вырастут. За год предложение увеличится на 541 тыс. кв. м, что на 30% больше аналогичного показателя 2016 года.

В I кв. 2017 года было построено 69 тыс. кв. м складских площадей, что на 10% больше, чем в I-ом кв. 2016 года.

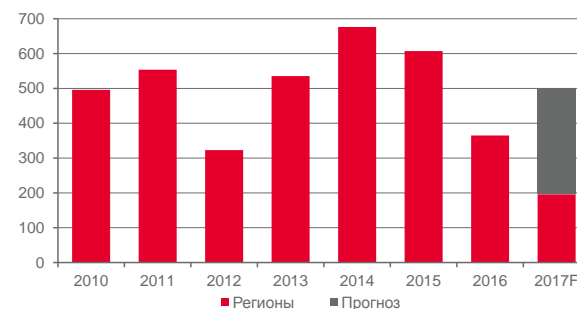
ЕЖЕГОДНЫЙ ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А И В, ТЫС. КВ. М



Новые площади появились в Ленинградской области и Приморском крае.

В I кв. 2017 г. было арендовано и куплено 196 тыс. кв. м, что в 2,5 раза больше аналогичного показателя прошлого года. Средний размер сделки составил 10 тыс. кв. м. Большинство сделок заключено с компаниями сегмента розничной торговли.

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



Источник: Cushman & Wakefield

СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКВА И РЕГИОНЫ

КЛЮЧЕВЫЕ СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ 2017 ГОДА (КЛАСС А И В)

101

тыс. кв. м

**ПОСТРОЕНО В I КВ.
2017 Г. В
МОСКОВСКОМ
РЕГИОНЕ**

69

тыс. кв. м

**ПОСТРОЕНО В I КВ.
2017 Г. В РЕГИОНАХ**

Проект	Шоссе	Регион	Расстояние от города, км*	Общая площадь, тыс. кв. м	Ввод в эксплуатацию
FM Logisitic Электроугли	Горьковское	Москва	29	50	1 кв.
Михайловская слобода	Новорязанское	Москва	20	46,97	2-3 кв.
Технопарк Успенский	Горьковское	Москва	44	48,23	2 кв.
ЛК Внуково-II	Киевское	Москва	17	49,18	4 кв.
Логопарк Сыньково	Симферопольское	Москва	28	28,91	2-3 кв.
СК Октавиан	Токсовское	Санкт-Петербург	18	18,11	1 кв.
Авиаполис Янковский	Владивосток-порт Восточный	Владивосток	48	46,82	1, 3 кв.
А Плюс Парк Казань	Мамадышский тракт	Казань	3	58,31	3-4 кв.
А Плюс Парк Пермь	Краснокамская объездная дорога	Пермь	19	26,37	2 кв.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

2016 год стал годом восстановления уверенности на московском гостиничном рынке, что дало участникам рынка повод с оптимизмом смотреть в ближайшее будущее, строя планы повышения цен размещения для всех категорий клиентов.

УРОВЕНЬ ЗАГРУЗКИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ 2016 Г.

LUXURY	UPPER-UPSCALE	MIDSCALE
64,7%	76,1%	78,2%

НОМЕРНОЙ ФОНД СРЕДСТВ КОЛЛЕКТИВНОГО РАЗМЕЩЕНИЯ МОСКВЫ

>50 ТЫС.
НОМЕРОВ

ОБЩИЙ ОБЪЕМ
НОМЕРНОГО ФОНДА

17,7
ТЫС. НОМЕРОВ
СОВРЕМЕННОГО
КАЧЕСТВА

34 %
ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА
НОМЕРОВ В МОСКВЕ

НОМЕРНОЙ ФОНД, ВВЕДЕННЫЙ В 1 КВ. 2017 Г.

292 НОМЕРА

НОМЕРНОЙ ФОНД К КОНЦУ 2017 Г.

19 200 НОМЕРА

Источник: Cushman & Wakefield

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

СТРОИТЕЛЬНАЯ АКТИВНОСТЬ НА ПОДЪЕМЕ

1 774 **НОВЫЙ НОМЕРНОЙ
ФОНД СОВРЕМЕННОГО
СТАНДАРТА В 2017 Г.**

новых гостиничных номеров

10,2%

**ОЖИДАЕМЫЙ ПРИРОСТ
ПРЕДЛОЖЕНИЯ В 2017 Г.**

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В 2017 Г.

ПРОЕКТ	НОМЕРНОЙ ФОНД	ОТКРЫТИЕ
Хилтон Гарден Инн Красносельская	292	Q1
Ибис Октябрьское поле	242	Q2
Ибис Бюджет Октябрьское поле	120	Q2
Отель на Рязанском пр-те, 2	105	Q3
Азимут Москва Смоленская	474	Q3
Хайатт Ридженси Москва Петровский Парк	298	Q4
Холидей Инн Экспресс Павелецкая	243	Q4
ВСЕГО	1774	

По результатам I кв. 2017 года объем предложения рынка качественных гостиничных услуг вырос на 292 номера за счет ввода в эксплуатацию гостиницы Hilton Garden Inn рядом с метро «Красносельская».

В случае открытия до конца года всех перечисленных в таблице слева гостиниц, рост предложения составит 10,2%.

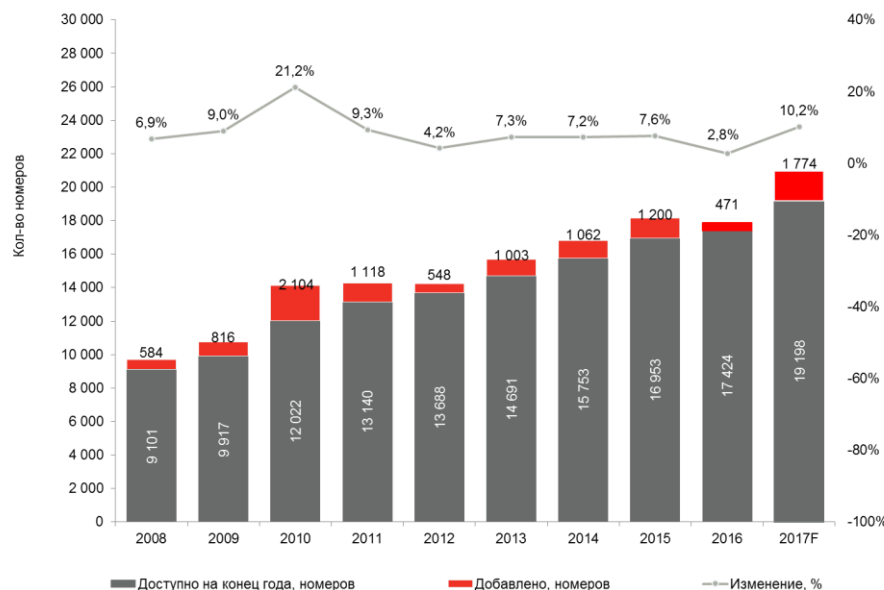
Источник: Cushman & Wakefield

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ТЕМПЫ РОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВЫШЕ, ЧЕМ РАНЬШЕ

Темпы ввода новых объектов в 2017 г. выше, чем средний показатель за 10 лет.

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КАЧЕСТВЕННОГО НОМЕРНОГО ФОНДА



Как показывает график динамики изменения номерного фонда современного стандарта, ожидаемый в 2017 г. прирост в 10,2% выше, чем средний темп роста за последние 10 лет наблюдений (8,6%). Основной причиной подобного подъема, по мнению Cushman & Wakefield, являются отложенные сроки завершения проектов, начатых до кризиса. Сравнимый «скачок» в увеличении объемов введенных гостиничных номеров (21,2%) наблюдался в 2010 году, на фоне постепенного восстановления рынка от кризисных 2008-2009 гг.

Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС

ИНЕРЦИОННЫЙ РОСТ ЗАГРУЗКИ ПРИ ПОКАЧНУВШИХСЯ ЦЕНАХ НА НОМЕР

-3,0%

СРЕДНЕЕ ПАДЕНИЕ ADR
В I КВ. 2017 Г.

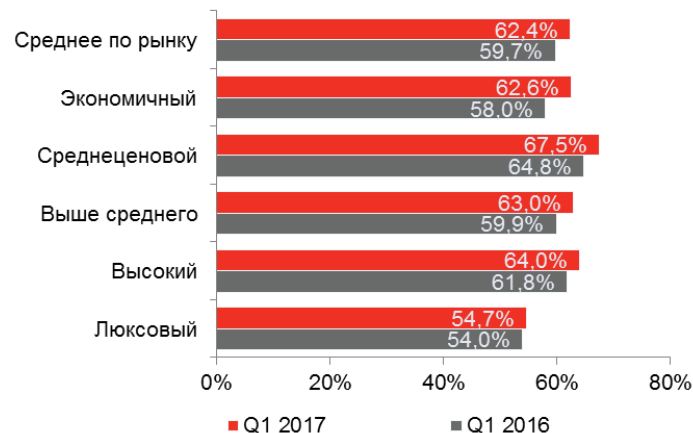
2,6 п.п.

СРЕДНИЙ ПРИРОСТ УРОВНЯ
ЗАГРУЗКИ ПО СРАВНЕНИЮ
С I КВ. 2016 Г.

ADR В I КВ. 2017 Г. – I КВ. 2016 Г. (РУБ.)



УРОВЕНЬ ЗАГРУЗКИ В I КВ. 2017 Г. – I КВ. 2016 Г. (%)



Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС

РЕЗУЛЬТАТЫ НАЧАЛА 2017 Г. ПОКА НЕВЫРАЗИТЕЛЬНЫЕ

1,3%

**РОСТ ДОХОДНОСТИ
НА НОМЕР – В
СРЕДНЕМ ПО РЫНКУ**

6,7%

**РОСТ ДОХОДНОСТИ В
СЕКТОРЕ ECONOMY**

ДОХОДНОСТЬ НА НОМЕР (REVPAR), (РУБ.)



Как показывает график, результаты квартала для рынка качественного гостиничного предложения оказались маловыразительными и разнонаправленными: в то время как в сегменте Луху уровень доходности на номер снизился (-1,2%), гостиницы Economy нарастили доходность – на 6,7%. В остальных ценовых сегментах рост составил примерно 3,3%.

В то же время, из-за укрепления курса рубля московский рынок показал существенный рост доходности в долларовом эквиваленте (+29,4%) – за счет увеличения средней цены на номер на 21,3%. Учитывая, что иностранцы составляют в среднем 30% всех размещенных в московских гостиницах клиентов, подобная динамика начинает мешать гостиницам наращивать рублевые цены.

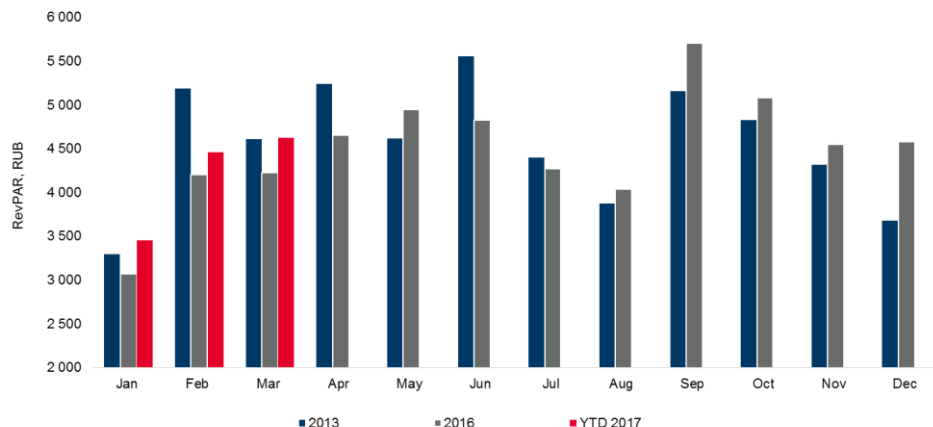
Источник: Cushman & Wakefield

ТЕНДЕНЦИИ

НАЧАЛО ГОДА СЛАБЕЕ, ЧЕМ ОЖИДАЛОСЬ?

Выздоровление рынка идет медленно, но верно.

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ДОХОДНОСТИ, 2013-2017 ГГ.



Результаты I кв. 2017 г. не подтвердили уверенность отельеров о полном преодолении кризиса, которая сформировалась у них в конце 2016 г. Рост уровня загрузки на рынке произошел, в основном, за счет сокращения средней цены на номер. Однако если сравнить результаты изменения доходности для рынка в целом с показателями I кв. предкризисного 2013 года, то положительная динамика видна невооруженным глазом.

Остается надеяться, что рост привычно ускорится во II кв. года, когда фиксируется весенний пик бизнес-спроса, а в 2017 г. на этот же период запланировано проведение четырех матчей Кубка конфедерации.

Источник: Cushman & Wakefield

Индикаторы рынка Стандартные условия аренды Интерактивные сервисы

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (1)
ОФИСЫ И ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

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

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ											FORECAST/ПРОГНОЗ		
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Q1 2017	2017	2018	2019
Среднегодовой курс доллара, RUB/USD	24,9	31,8	30,4	29,4	31,1	31,9	38,6	61,3	66,8	58,6	59,3	58,5	57,8
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	3 972	3 945	4 119	4 244	4 344
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	12 375	12 232	12 523	12 648	12 748
Строительство за период, класс А, тыс.кв.м	331	403	292	297	219	225	714	327	150	14	225	125	100
Строительство за период, классы В+ и В-, тыс.кв.м	1 768	881	623	386	348	674	693	394	250	7	150	125	100
Доля свободных площадей, класс А	12,8%	23,6%	22,5%	16,8%	14,6%	17,6%	23,8%	31,1%	25,0%	20,0%	20,9%	19,7%	18,1%
Доля свободных площадей, класс В+ и В-	6,1%	11,1%	10,4%	8,9%	9,1%	9,8%	10,8%	14,4%	15,9%	13,2%	14,6%	13,9%	12,8%
Сумма сделок за период, класс А, тыс.кв.м	456	183	388	638	459	361	324	427	726	121	350	450	550
Сумма сделок за период, классы В+ и В-, тыс.кв.м	1 237	558	911	1 224	1 398	1 205	937	872	918	468	900	1 000	1 100
Ставка аренды, класс А, долл. за кв.м в год	\$1 092	\$729	\$645	\$733	\$790	\$867	\$772	\$549	\$459	\$468	\$500	\$550	\$640
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	15 728	13 925	15 500	17 300	19 000
Ставка капитализации прайм	12,00%	13,00%	9,00%	8,50%	8,75%	8,50%	11,00%	10,50%	10,50%	10,50%	10,00%	9,00%	8,75%
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, МОСКВА													
Совокупные площади качественных ТЦ на к. п-да, тыс.кв.м	2 091	2 607	2 973	3 158	3 308	3 480	4 133	4 565	4 914	4 914	5 144	5 244	5 544
Строительство за период, тыс.кв.м	431	517	365	185	150	173	653	432	349	0	230	100	300
Доля свободных площадей (прайм)	3,0%	5,0%	2,1%	0,4%	0,5%	1,2%	1,5%	2,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Индикатор арендной ставки (прайм), руб. за кв.м в год*	99 480	87 368	88 102	105 804	114 959	121 258	127 380	159 432	145 000	145 000	150 000	160 000	180 000
(до 2016 года ставка номинировалась в долл. США с оплатой по курсу ЦБ)													
Ставка капитализации (прайм)	12,00%	13,00%	10,00%	9,25%	9,50%	9,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	10,50%	9,50%	9,25%

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		
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Q1 2017	2017	2018	2019
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	9 501	9 594	9 982	10 482	11 082
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	2 715	2 724	2 735	2 755	2 775
Строительство, класс А, за период, тыс.кв.м	594	629	324	257	664	858	1 396	817	846	94	481	500	600
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%	9,5%	8,0%	7,0%
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	3 650	3 650	3 650	4 100	4 300
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	3 400	3 400	3 600	3 800	3 900
Ставка капитализации прайм	13,00%	14,00%	10,50%	10,50%	11,50%	11,00%	13,00%	12,75%	12,75%	12,75%	12,00%	11,00%	10,75%
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК													
Всего, млн евро	6 324	2 517	5 840	5 568	5 436	8 336	3 043	3 632	3 382	534	3 900	4 500	6 000
Офисы, млн евро	2 149	1 924	3 142	2 652	1 917	3 547	1 830	1 681	1 945	301			
Торговая недвижимость, млн. евро	3 058	450	1 723	1 525	2 586	2 970	639	1 351	709	169			
Склады, млн. евро	501	32	658	586	545	1 505	267	340	288	63			
Прочее, млн. евро	616	111	317	805	388	314	307	260	440	0			

* 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.

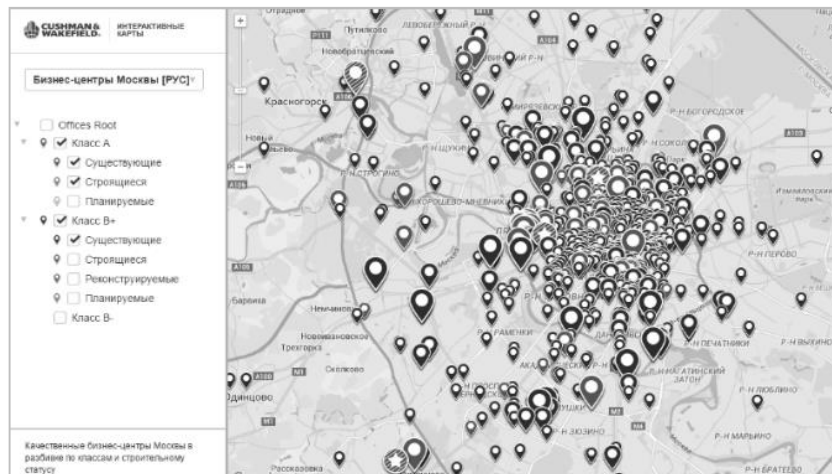
CUSHMAN & WAKEFIELD РОССИЯ

ИНТЕРАКТИВНЫЕ КАРТЫ



**ИНТЕРАКТИВНЫЕ КАРТЫ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И
ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

www.interactivemaps.ru



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

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

**МАРИНА СМИРНОВА**

Партнёр,
Отдел гостиничного бизнеса и туризма

Marina.Smirnova@cushwake.com

**ЮЛИЯ БОГОМОЛ**

Старший директор
Офисная недвижимость

Yulia.Bogomol@cushwake.com

**АЛЕКСАНДР КУНЦЕВИЧ**

Старший аналитик
Складская недвижимость

Alexaner.Kuntsevich@cushwake.com

**ЕВГЕНИЯ САФОНОВА**

Аналитик
Торговая недвижимость

Evgenia.Safonova@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 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