

Коммерческая недвижимость - Россия

# #MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield

Макроэкономика

Рынки капитала

Офисы

Торговая недвижимость

Складская недвижимость

Гостиницы

# Апр '18

# Q1 | 2018

# СОДЕРЖАНИЕ

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

### Раздел 1 с.3 **ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ**

Макроэкономический прогноз и основные факторы и тенденции

### Раздел 2 с.16 **КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Анализ сегментов коммерческой недвижимости

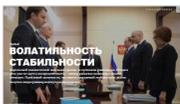
### Раздел 3 с.48 **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Справочные данные и карты

### Раздел 4 с.51 **НАША КОМАНДА**

Контактная информация команды отдела Исследований рынка российского офиса Cushman & Wakefield

#### с.3 Прогноз



#### с.5 Макроэкономика



#### с.11 Рынки капиталов



#### с.16 Офисная недвижимость



#### с.26 Торговая недвижимость



#### с.34 Складская недвижимость



#### с.42 Гостиничная недвижимость



#### с.49 Условия аренды



#### с.50 Интерактивные карты



#### с.51 Лучшая исследовательская команда на рынке недвижимости России по версии Euromoney Real Estate Awards в 2012, 2014, 2016 и 2017 годах.



#### с.52 О компании



#### с.53 Cushman & Wakefield Россия



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

*Outlook*

# ВОЛАТИЛЬНОСТЬ СТАБИЛЬНОСТИ

Апрельский политический шок вывел рынки из состояния равновесия. Сегодня речь уже не идет о неопределенности – вектор развития экономики вполне очевиден. Проблемой является то, что вместо ожидаемой стабильности рынок получил запрограммированную волатильность.

## БРИФИНГ

Второй квартал будет характеризоваться высокой волатильностью. Чемпионат мира по футболу может оказать благоприятное влияние на настроения игроков рынка.

Начало второго квартала не принесло долгожданной стабильности. К спекуляциям по поводу состава нового кабинета министров, который будет сформирован после инаугурации 7 мая 2018 г., добавился внешнеполитический скандал, связанный с отравлением в Солсбери. И финальным аккордом стал новый виток санкций. На самом деле, новостью стали не столько санкции, так как они были ожидаемы, а реакция валютного рынка, фондового рынка и властей.

Несмотря на то, что эскалация санкций была ожидаемой, судя по всему, апрельский пакет стал своего рода поворотной точкой, после которой даже наиболее оптимистичные игроки поняли, что санкции, и, соответственно, минимальные темпы роста – это неизбежное будущее.

Во втором квартале мы не ожидаем хороших новостей. Курс рубля скорее всего стабилизируется на отметке выше 60 рублей за доллар, ЦБ затормозит снижение ключевой ставки. Рынок будет лихорадить, арендаторы и арендодатели неохотно будут вступать в долгосрочные проекты.

Однако такая волатильность создает окно возможностей для инвесторов, ориентированных на приобретение активов.

В сегодняшней цене недвижимости уже заложены самые негативные новости, именно поэтому, мы считаем, что новый виток санкционного противостояния не повлияет на сложившиеся цены на коммерческую недвижимость.

Однако любое улучшение экономической ситуации будет подталкивать спекулятивный рост.

Во втором квартале рынок будет «лихорадить». Позитивные изменения мы увидим не ранее третьего квартала.

Чемпионат мира и Московский урбанистический форум могут создать благоприятный эмоциональный фон для рынка недвижимости во второй половине года.

## Раздел 1

# ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

- Макроэкономические прогнозы скорее всего будут ухудшаться, хотя и не значительно.
- Реформа кабинета министров в мае, скорее всего, будет носить косметический характер.

## МАКРОЭКОНОМИКА

	2017	2018	2019	2020	2021
Рост ВВП, %	1,6	1,8	1,4	1,2	1,2
RUB/USD	58,3	55,9	56,1	56,6	57,1
ИПЦ, %	3,7	3,2	4,0	4,0	4,0
Кредитная ставка, %	10,61	8,9	8,63	8,4	8,22
Дефицит бюджета, % от ВВП	1,5	2,2	1,6	0,8	0,2
Потребительские расходы, %	4,4	3,0	2,8	2,3	2,0
Государственные расходы	0,5	0,3	0,6	0,7	0,8
Отток капитала, млрд. долл.	4,05	83,4	73,4	70,0	75,7
Безработица, %	5,21	5,14	5,21	5,14	5,09
Мировая цена на нефть BRENT	54,2	66,8	65,3	65,5	67,8

Источник: Oxford Economics 13/03/2018

## ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ В «ЗЕЛеноЙ ЗОНЕ»

Первый квартал показал справедливость наших ожиданий относительно потребительского спроса. Несмотря на, казалось бы, скромный рост доходов населения и оборота розницы, вклад потребительского сектора в рост ВВП в первом квартале оказался максимальным по сравнению с другими отраслями.

**1,8 %**

Рост ВВП в 2018 г

Oxford Economics

**2,2 %**

**Инфляция**

Февраль 2018 к февралю 2017

Росстат

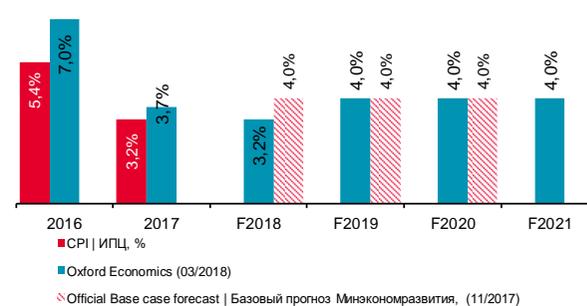
Рост ВВП, %



Несмотря на медленный старт в 1 квартале и новый виток санкций в апреле, прогноз экономического развития России остается позитивным.

По прогнозу Oxford Economics, рост ВВП в этом году составит 1,8%. Официальный прогноз Министерства экономического развития России не пересматривался с ноября 2017. Мы полагаем, что во втором квартале будет произведена небольшая корректировка официального прогноза. В целом мы ожидаем, что во втором квартале темпы экономического роста ускорятся, и индикаторы покажут позитивную динамику.

Индекс потребительских цен, %



Низкая инфляция остается важнейшим фактором экономики России. В годовом исчислении в феврале инфляция составила 2,2%. Это самый низкий исторический показатель для России. Ожидается, что во втором, третьем и четвертом квартале инфляция несколько ускорится. Это означает, что сохранится тенденция к накоплениям и экономии. Однако, дальнейшая эскалация напряженности и обмен торговыми ограничениями с США может привести к разгону инфляции в середине года.

*Фундаментальные факторы*

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК НЕ ОПРАВДЫВАЕТ ОЖИДАНИЙ

Несмотря на восстановление потребительского сектора, он не в состоянии толкать вперед экономику России. Возврат потребительской модели поведения не обеспечивает мультипликативный эффект. Ипотечное кредитование и рынок жилья остается главным флагманом роста.

# КРЕДИТОВАНИЕ ДОМОХОЗЯЙСТВ

В конце 2017 года российские домохозяйства перешли от сберегательной модели поведения к потребительской. Однако, по-прежнему, развитие кредитования происходит за счет ипотечных займов.

**220 тыс. руб.**

Средняя задолженность российского домохозяйства

По состоянию на 01/03/2018г.

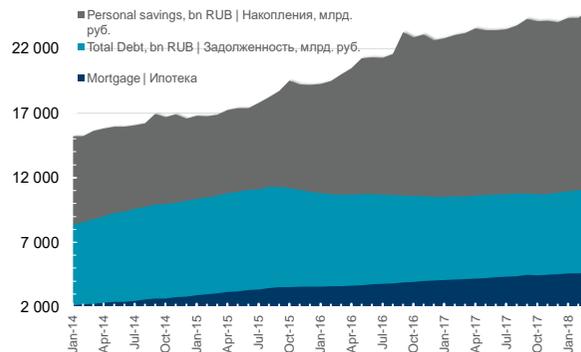
**1,7%**

Рост задолженности по ипотеке

За февраль 2018 г.

Источник: ЦБ, расчеты Cushman & Wakefield

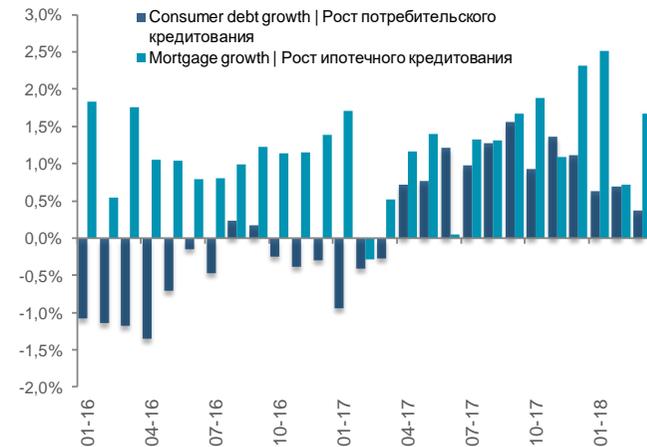
Долги и депозиты физ. лиц, млрд руб.



В 2017 г. на 12% выросла задолженность домохозяйств. Задолженность по ипотеке выросла на 15%. Микрокредиты показали 30% роста, однако их доля не превышает 2% в долговом портфеле домохозяйств.

В начале 2018 года сохранились высокие темпы прироста ипотечного долга. В феврале задолженность выросла на 1,7%.

Темпы роста задолженности домохозяйств



Структура задолженности д/х, млрд руб.



# КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ

Снижение ключевой ставки на 0,5 процентного пункта в марте и дополнительно ожидаемое понижение ключевой ставки в 2018 году сформировало позитивные ожидания. Однако заявление ЦБ о том, что в связи с волатильностью валютного курса ключевая ставка может быть повышена, будет обеспечивать расширение кредитования российской экономики.

## 7,25%

**Ключевая ставка**

Установлена ЦБ РФ 26/03/2018

## 25,5%

**Доля просроченной задолженности**

По операциям с недвижимостью

 Power BI

Источник: ЦБ РФ

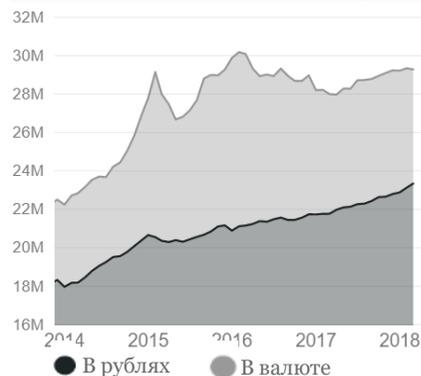
Кредитование экономики восстановилось во второй половине 2017 года, однако в начале 2018 года темпы кредитной экспансии снизились. В торговле кредитование «заморозилось» с 2017 г. Возможные ограничения на импорт потребительских товаров из США дополнительно окажут негативное влияние на торговлю.

Просроченная задолженность является реальной угрозой отрасли.

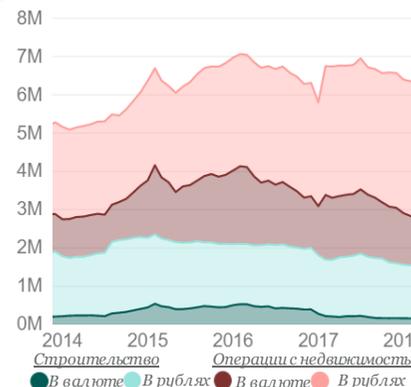
В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля просроченной задолженности составляет по состоянию на март 2018г. 19,5%, 25,5% и 12,5% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%.

### Текущая задолженность, млн. руб.

Всего по экономике



Строительство и недвижимость



Оптовая и розничная торговля



# ПУБЛИЧНЫЕ ТОРГОВЫЕ И ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ КОМПАНИИ

Показатели фондового рынка с 17/01/18 по 16/04/2018 против индекса MICEX



котировки  
компании



индекс  
MICEX

## +12,3%

Система Галс

Лидер роста за 90 дней

## -26,3%

Магнит

Самое сильное падение за 90 дней

Источник MICEX, Yahoo Finance



Раздел 2

# РЫНКИ КАПИТАЛА

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

## 170 млн Евро

По итогам 1 квартала 2018 г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

## 4,5 млрд Евро

Прогноз на 2018 г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

## 9,5 %

Ставка капитализации на офисы

На 1 квартал 2018 г.

## +27 %

Рост объема инвестиций в 2017 г.

*Рынки капитала*

# СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ СНИЖЕНЫ НА 0,5 П.П.

Основные риски для недвижимости сегодня находятся в валютной зоне, так как в течение 2018 г. будет сохраняться волатильность курса рубля.

## ВОСТОЧНАЯ ЕВРОПА: ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Польша сохраняет статус крупнейшего инвестиционного рынка в регионе. В 1 квартале 2018 года на долю Польши пришлось 80% всех инвестиций в коммерческую недвижимость Восточной Европы.

# 3,1 млрд евро

Инвестиции в Восточной Европе

В коммерческую недвижимость в 1 кв. 2018 г.

# 2,5 млрд евро

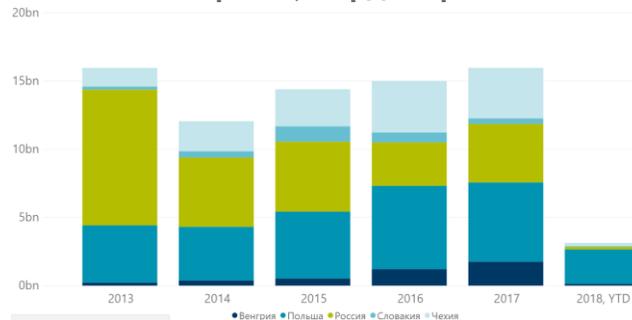
Объем инвестиций в Польше

Крупнейший инвестиционный рынок Восточной Европы в 1 кв. 2018 г.

**REAL** CAPITAL ANALYTICS

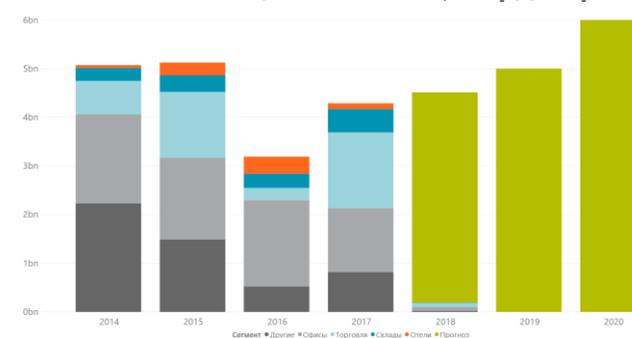
Источник: Real Capital Analytics

Объемы инвестиций на основных рынках Восточной Европы, млрд Евро



Инвестиционный рынок в Восточной Европе в 2018 году показал разочарывающе низкие объемы. Всего в первом квартале этого года инвестиции в коммерческую недвижимость региона составили чуть более трех миллиардов Евро. Из этого объема два с половиной миллиарда пришлось на долю Польши, которая сохраняет статус крупнейшего инвестиционного рынка региона. Всего в первом квартале было проинвестировано менее 20% запланированных на 2018 год объемов.

Объем инвестиций в России, млрд Евро



Российский инвестиционный рынок продемонстрировал медленный старт. При ожидаемом объеме инвестиций в размере 4,5 млрд евро, в первом квартале инвестиции составили лишь 170 млн.

Однако, мы не планируем пересмотр прогноза объема инвестиций на год. Ряд крупных сделок отразится в статистике во втором квартале 2018 года. Поэтому мы по-прежнему полагаем что объем инвестиций в этом году вырастет, и, возможно, даже превысит 4,5 миллиарда евро.

# СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

**9,5 %**

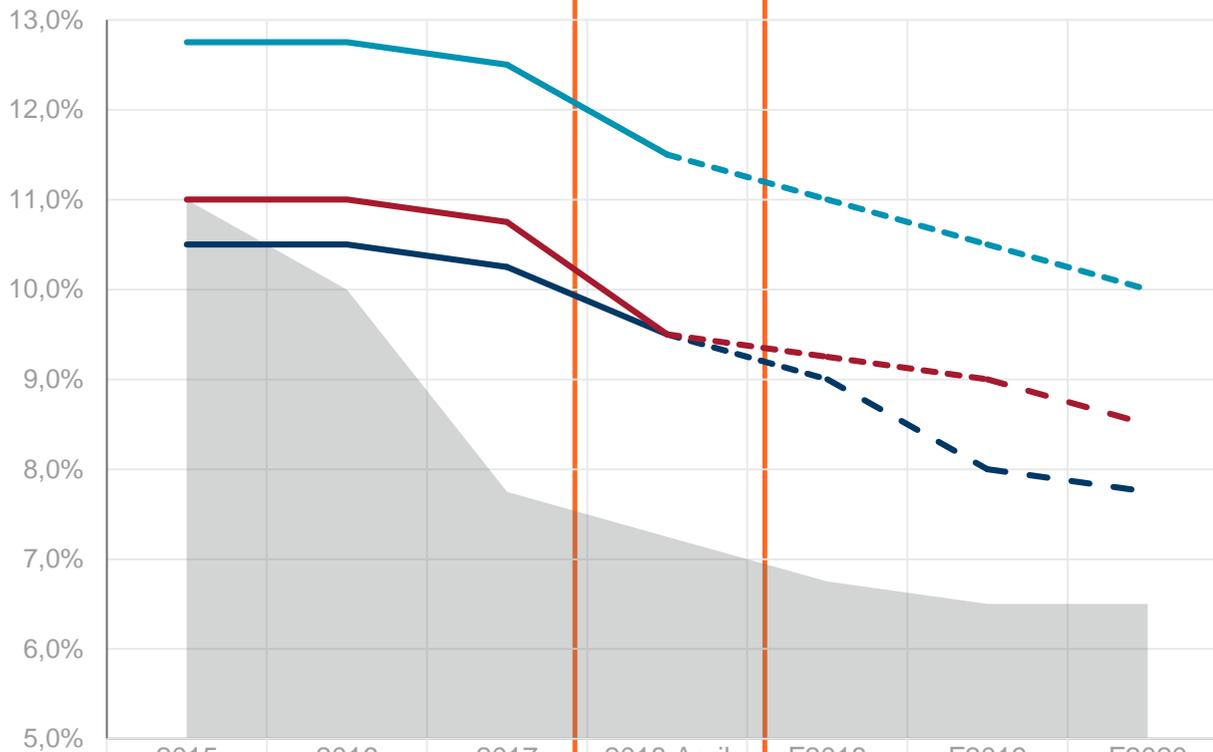
Офисная недвижимость

Актуальная ставка капитализации

**7,25 %**

Ключевая ставка

ЦБ РФ



Ключевая ставка ЦБ	11,00%	10,00%	7,75%	7,25%	6,75%	6,50%	6,50%
Офисы	10,50%	10,50%	10,25%	9,50%	9,00%	8,00%	7,75%
Торговые Центры	11,00%	11,00%	10,75%	9,50%	9,25%	9,00%	8,50%
Склады	12,75%	12,75%	12,50%	11,50%	11,00%	10,50%	10,00%

# СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России. Такая ситуация сохранится на ближайшие годы.

**64 %**

Доля иностранных инвестиций

В Восточной Европе

**0 %**

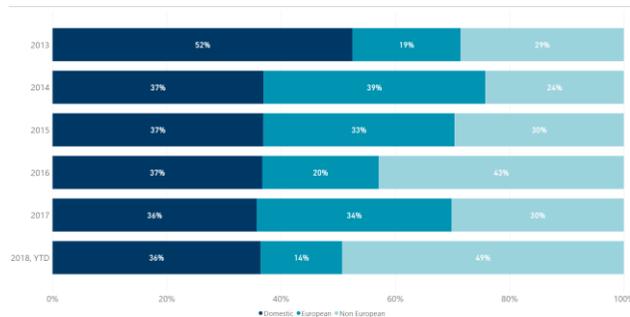
Доля иностранных инвестиций

В России в 1 квартале 2018 г.

**REAL** CAPITAL ANALYTICS

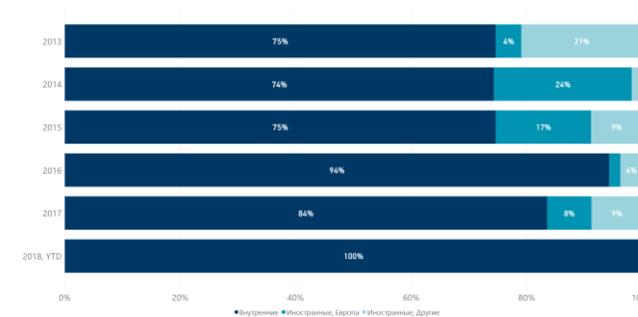
Источник: Real Capital Analytics

## Восточная Европа



В Восточноевропейском регионе инвестиции распределены относительно равномерно между внутренними, внутрирегиональными (европейскими) и внешними (из Америки, Азии, Африки и т.д.). В долгосрочной перспективе именно внешние инвестиции демонстрируют наибольший рост по мере того, как этот рынок открывается для новых игроков.

## Россия



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

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

Раздел 2

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

С конца 2017 года отмечается позитивная динамика рынка офисных помещений. Индикаторы показывают небольшое улучшение, хотя предпосылок для спекулятивного роста пока нет.

Рынок нашел баланс и в текущем году скорее всего будет его сохранять. Тем не менее, важным фактором риска остается геополитическая ситуация.

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

# 16,95

 млн кв. м

Общее количество офисных помещений  
на 13/04/2018

# 37

 тыс. кв. м

Новое строительство

# 107

 тыс. кв. м

Поглощение

# 479

 тыс. кв. м

Общее количество арендованных и  
купленных площадей на рынке Москвы

*Офисная недвижимость*

# ГОД РЕАЛИЗАЦИИ ВОЗМОЖНОСТЕЙ В НАЧАЛЕ НОВОГО ЦИКЛА РЫНКА.

Время реализовывать новые проекты и принимать решения о переездах, пока открыто окно возможностей низкого рынка с признаками восстановления.

# НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

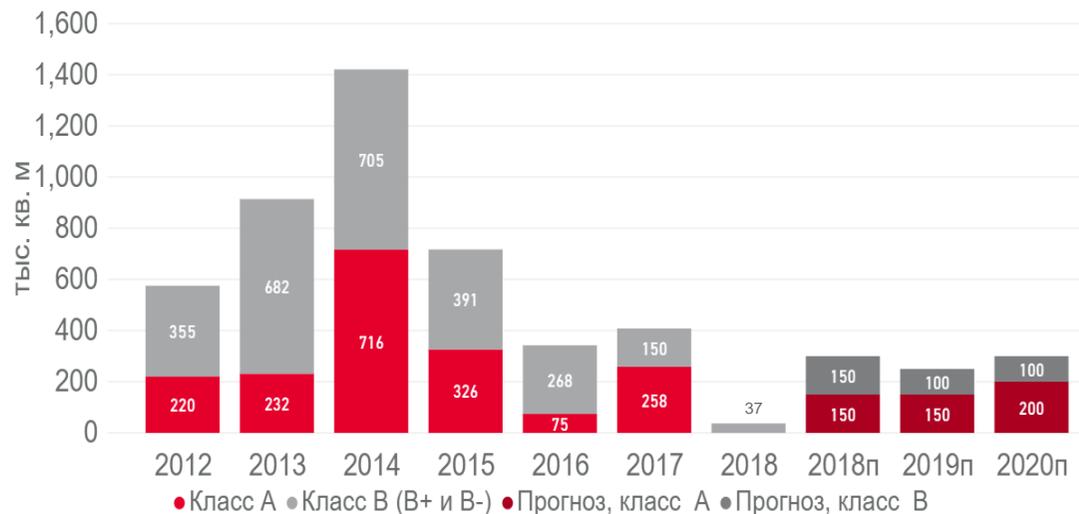
В 2017 году практически все отложенные в 2015 – 2016 гг. проекты были завершены. Мы прогнозируем спад нового строительства в 2018-2020 гг.

По итогам 1 квартала 2018 года объем нового строительства составил 37 тыс. кв. м. Было введено 4 небольших офисных здания, самым крупным из которых стал БЦ Ла-5 с арендуемой площадью 16 800 кв. м.

Половину объема нового строительства в 2017 году составили две башни в Сити, в 2018 году ввод в эксплуатацию сравнимо крупных объектов не планируется. Таким образом, темпы строительства в 2018 году будут несколько ниже предыдущего года. В 2018 – 2020 гг. ожидается низкий уровень строительной активности.



Новое строительство по классам



# СПРОС

Общий объем сделок 1 кв. 2018 года находится на уровне сравнимых периодов «докризисных» лет, демонстрируя уверенный уровень деловой активности.

# 479

## ТЫС. КВ. М

Сумма сделок по аренде и продаже

По итогам 1 кв. 2018 года

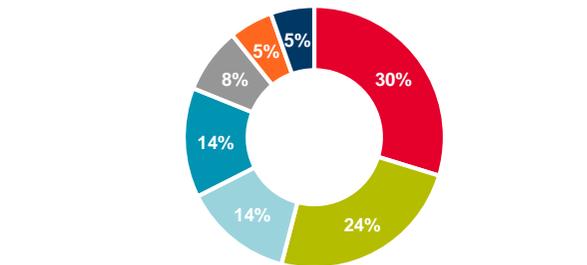
В 2017 году крупные сделки (от 5 000 кв. м) составляли 15% от общего объема, однако в 1 квартале 2018 года структура спроса изменилась. Большие площади составили лишь 3%, из них крупнейшей стала сделка X5 Retail Group в БЦ Оазис (9 701 кв. м).

Самыми активными и заинтересованными в переезде индустриями в 1 квартале 2018 года являются Банки и Финансы (30%), IT и ПО (24%), FMCG и розничная торговля (14%).

2017 год был рекордным по объему сделок и, соответственно, в этом году он скорректируется и вернется к уровню, среднему для последних пяти лет (порядка 1,7 млн. кв. м в год). Кроме того, выборный год всегда влияет на снижение деловой активности в целом.

Спрос на офисные помещения в бизнес центрах класса А в последние годы вырос. В 2011-2014 гг. среднегодовой объем сделок в этом классе составлял 350 тыс. кв. м, а в 2014-2017 гг. – уже порядка 550 тыс. кв. м. Арендаторы используют открывшиеся в последние годы возможности, связанные с более лояльными условиями аренды на наиболее качественные площади. По итогам первого квартала, мы ожидаем сохранение уровня спроса на высококачественные офисы на уровне прошлого года.

### Самые активные индустрии по заключенным сделкам в 1 кв. 2018 года



- Банки / Финансы
- IT / Компьютеры / ПО
- FMCG
- Торговля
- Транспорт / Логистика
- Телекоммуникации
- Машины / Оборудование

Источник: Cushman & Wakefield

# ПОГЛОЩЕНИЕ ВОЗВРАЩАЕТСЯ В ПОЛОЖИТЕЛЬНУЮ ЗОНУ

По итогам 1-го квартала поглощение продолжило тренд конца прошлого года и уверенно вышло в позитивную зону. На фоне низкой строительной активности дополнительные площади «выбираются» с рынка.

# 107

**ТЫС. КВ. М**

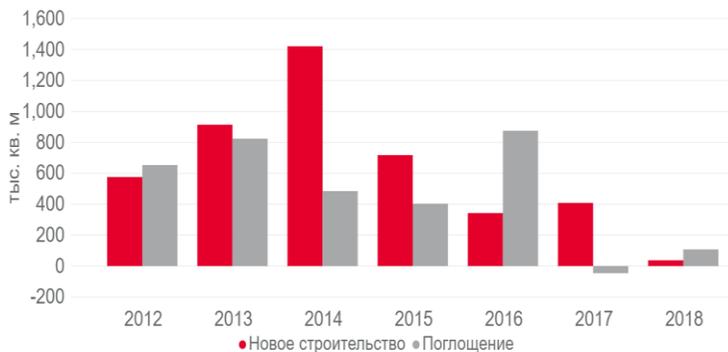
Объем поглощения  
в 1 кв. 2018г.

# 37

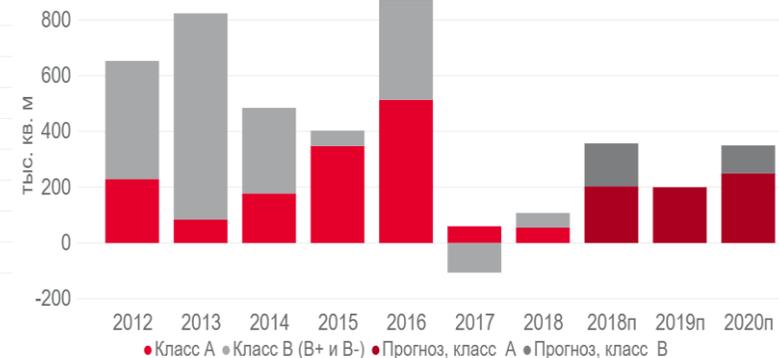
**ТЫС. КВ. М**

Объем нового строительства  
в 1 кв. 2018г.

Поглощение и новое строительство



Поглощение по классам



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

Источник: Cushman & Wakefield

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Вакансия в целом по рынку (в классе А, В+ и В-) снизилась на 0,5 п.п. до 12% и будет оставаться на этом уровне в течение года.

# 12,0 %

Доля свободных помещений по состоянию на конец 1 кв. 2018 года

Класс А и В (В+ и В-)

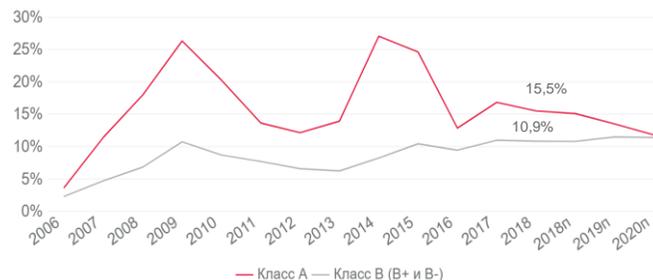
# 2 МЛН КВ. М

Площадь свободных помещений по состоянию на конец 1 кв. 2018 года

Класс А и В (В+ и В-)

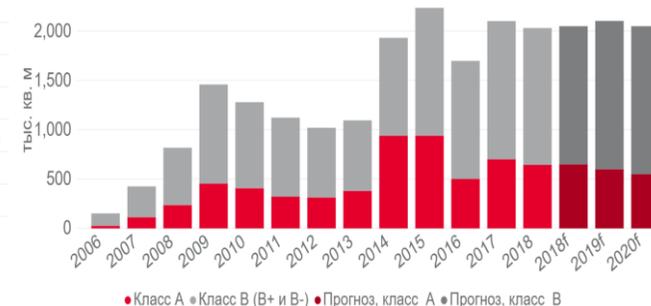
Источник: Cushman & Wakefield

Доля свободных помещений



Ввиду стабильно низкого нового строительства и высокого объема сделок уровень вакансии продолжил снижение, начатое в середине прошлого года, и составил 12% на конец 1 кв. 2018 года. Снижение уровня вакансии связано с уменьшением доли свободных площадей в классе А. Показатель по классу В остается стабильным.

Свободные помещения



На фоне положительного поглощения и низкого нового строительства уровень вакантных помещений в 2018 – 2020 гг. будет оставаться на стабильном уровне, порядка 12,0 – 12,5%.

Свободные качественные офисные помещения разного метража и в разной степени готовности в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, чем ближе местоположение к центру, тем ниже уровень вакансии.

# ЭКСПОЗИЦИЯ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Доля свободных площадей на рынке перестает быть значимым фактором. Вопрос не в том, сколько площадей на рынке свободно, а в том, что нужно сделать для того, чтобы сдать помещение в течение года.

# 64%

Всех офисных площадей в Москве  
сдается в течение 6 месяцев

# 81%

Всех офисных площадей в Москве  
сдается в течение года



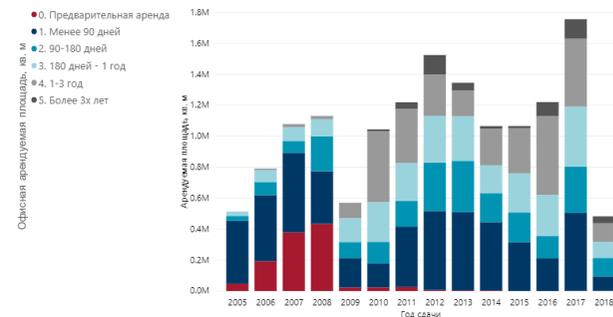
## Доля сданных офисных площадей в зависимости от срока экспозиции



Данные, накопленные за 13 лет наблюдений, позволяют утверждать, что экспозиция офисных площадей подчиняется единому закону, при котором 80% всех офисов сдается в течение одного года.

Вероятность сдачи в аренду офисного блока снижается втрое в каждые последующие 6 месяцев. Количество сданных в аренду площадей в первые 6 месяцев увеличивается каждый квартал ввиду активного принятия решений о переездах ввиду выгодных условий рынка.

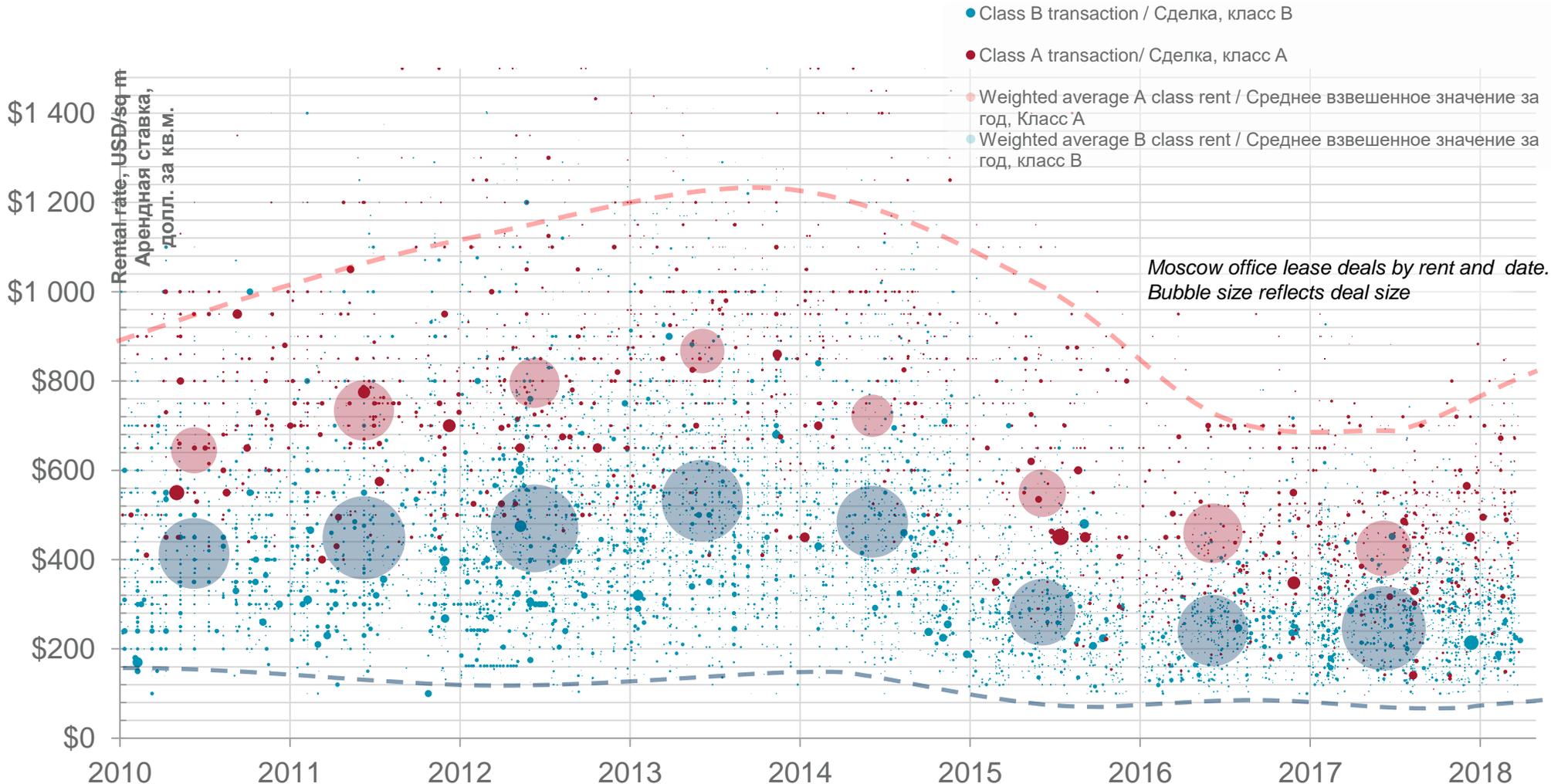
## Структура сделок на офисном рынке Москвы по сроку экспозиции



30% сделок составляют офисные помещения экспонируемые менее 90 дней либо не маркируемые на рынке. Высокая доля сделок с помещениями, экспонировавшимися более года в 2016 г. (~50%) объясняется высокой турбулентностью и массовым репрайсингом неликвидных помещений.

Причиной фактического отсутствия сделок предварительной аренды является отсутствие дефицита офисных помещений.

# СДЕЛКИ АРЕНДЫ В МОСКВЕ



# СТАВКИ АРЕНДЫ

Прогноз на незначительное увеличение ставок аренды (на уровне индексации).

# 315

**долл. за кв. м в год**

Апрель, 2018

Долларовый эквивалент. Все сделки аренды на рынке

# 18 103

**руб. за кв. м в год**

Апрель, 2018

Рублевый эквивалент. Все сделки аренды на рынке

Источник: Cushman & Wakefield

Ставки аренды в долларовом исчислении

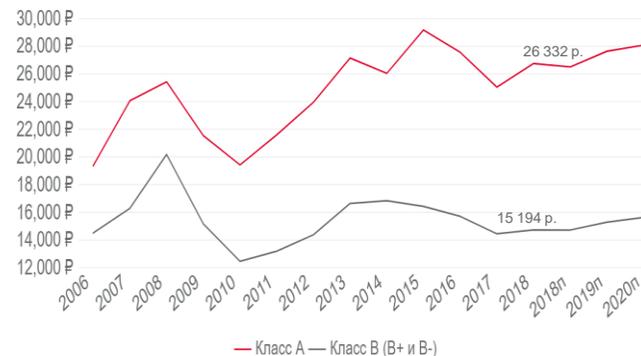


Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе А за 4 месяца 2018 года составляет \$457 за кв. м в год.

Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе В - 15 194 руб. за кв. м в год.

Уровень арендной ставки в среднем по рынку (по классам А и В) превысил показатель предыдущего года на 4%, но говорить об уверенном росте пока рано.

Ставки аренды в рублевом исчислении



Экономические предпосылки для спекулятивного роста арендной ставки по-прежнему отсутствуют, но несмотря на волатильность экономики и геополитические факторы, мы ожидаем, что ставка аренды будет стабильна.

# СТАВКИ АРЕНДЫ. ВАЛЮТА ДОГОВОРОВ

С прошлого года доля сделок в долларах США в целом по рынку остается на уровне 7 - 8% (в 2014 году индикатор составлял 98% и в последующие годы снижался), но ввиду волатильности курса рубля мы ожидаем ее дальнейшее снижение - в основном за счет класса А, в классе В доля сделок в иностранной валюте остается минимальной (1,0 – 1,5%).

**21 %**

Доля долларовых договоров аренды

Класс А

**6,7 %**

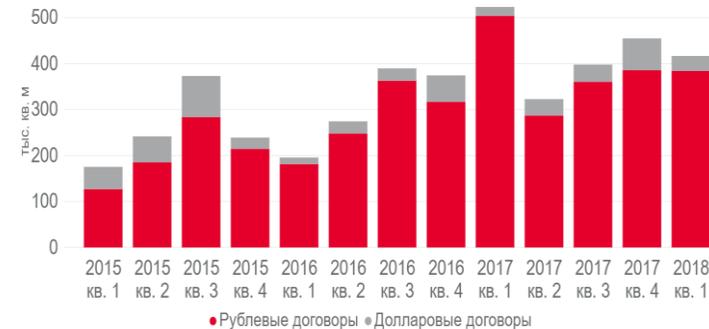
Доля долларовых договоров аренды

В среднем по рынку

Рублевые vs долларовые договоры

Класс	Валюта Договора	Объем сделок, кв. м	Ставка
А	USD	28 170	\$575
	RUB	98 225	25 001 руб.
В+ & В-	USD	3 993	\$441
	RUB	303 362	14 462 руб.

Рублевые vs долларовые договоры



Источник: Cushman & Wakefield

Раздел 2

# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Восстановление потребительского рынка идет медленными темпами и пока не дает ощутимого оптимизма игрокам рынка.
- Снижение строительной активности будет поддерживать постепенное снижение уровня вакансии.
- Почти половина новых площадей, планируемых к открытию в 2018 году в России, находятся в Москве и области.

## 5,1 млн кв. м

**Общее количество торговых площадей в Москве**

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

## 19 тыс. кв. м

**Новое строительство в Москве в 1 кв. 2017г.**

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

## 9,5 %

**Доля свободных площадей**

все торговые центры, Москва

## 150 тыс. руб./кв. м

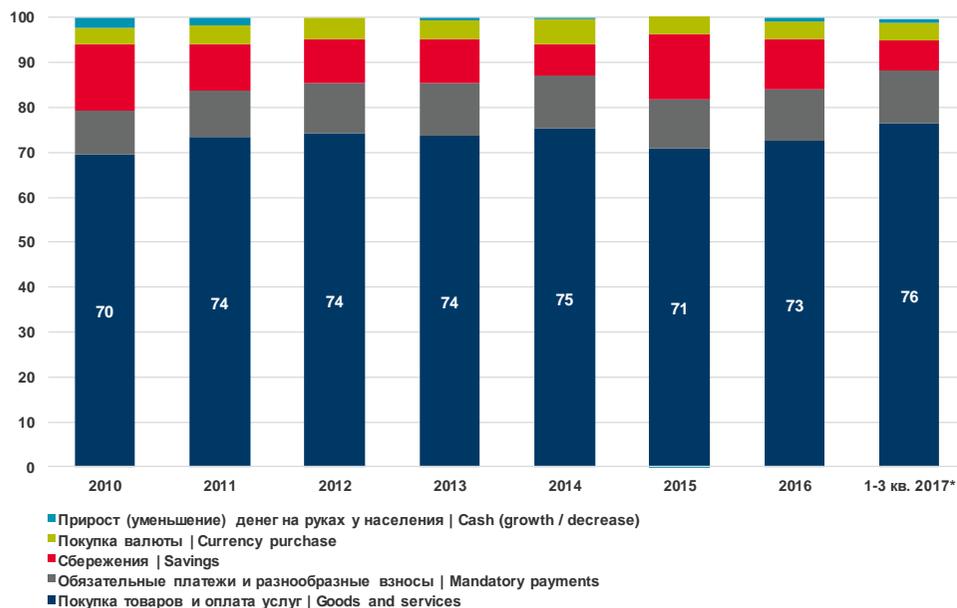
**Прайм индикатор арендной ставки в ТЦ**

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

## СБЕРЕЖЕНИЯ ПОСТЕПЕННО «ПЕРЕТЕКАЮТ» В РИТЕЙЛ

Доля сбережений в структуре расходов заметно уменьшается, в то время как доля расходов на покупки и услуги вернулась на докризисный уровень.

### Структура использования денежных доходов, %



Потребители возвращаются в магазины, но они ограничены в средствах. По итогам 2017 года реальные располагаемые доходы снова снизились (-1,7% к 2016 году). Поэтому рост доли расходов на покупку товаров/услуг и снижение доли сбережений в структуре использования денежных доходов связаны не только с реальным увеличением расходов, но и снижением доходов на фоне роста цен.

Именно поэтому на обороте розничной торговли этот тренд пока отразился незначительно. В 2017 году индикатор показал рост на 1,2%.

\*предварительные итоги

# ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА

По итогам 2017 года потребительский рынок, в соответствии с прогнозами, показал небольшой рост.

Прогноз на 2018 год

## 2,9%

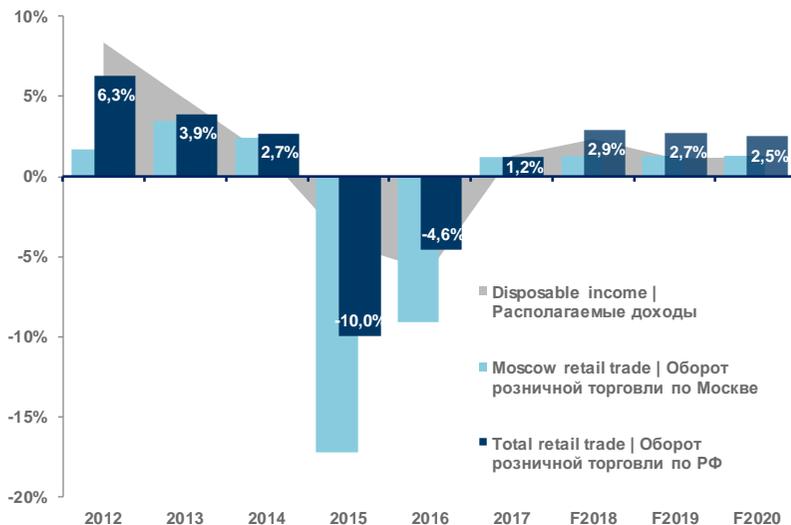
Рост оборота розничной торговли

## 2,3%

Рост реальных располагаемых доходов

Источник: прогноз  
Минэкономразвития (10/2017 –  
последний пересмотр)

Потребительский рынок



Источник: прогноз Минэкономразвития

В начале 2017 года М. Орешкин, представляя новый прогноз экономического развития, особо отметил, что в сценариях заложено сохранение санкций на ближайшие 3 года. Возможно поэтому, за последние 6 месяцев прогноз экономического развития не пересматривался. Оперативные данные по итогам 2017 года подтверждают предварительный прогноз роста потребительского рынка (+1,2%). Динамика одинакова и в Москве, и по России в целом. В дальнейшем в столице рост потребительских расходов будет оставаться сдержанным, а восстановление потребительского рынка будет более ощутимым в регионах. Но с учетом последних геополитических событий и их влияния на российскую экономику рост оборота розничной торговли по итогам года может оказаться менее значительным, чем в текущем варианте официального прогноза.

*Торговая недвижимость*

# СТАБИЛЬНОСТЬ ВСЕ ЕЩЕ НЕ ПЕРЕХОДИТ В РОСТ

Объемы нового строительства продолжают снижаться на фоне подверженного экономическим рискам потребительского рынка.

# РЫНОК В ПОИСКАХ БАЛАНСА СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Ожидается снижение уровня вакансии на фоне спада объемов нового строительства и оздоровления потребительского рынка.

# 95

## ТЫС. КВ. М

Новое строительство, I кв. 2018г.  
Россия (включая Москву)

# 500

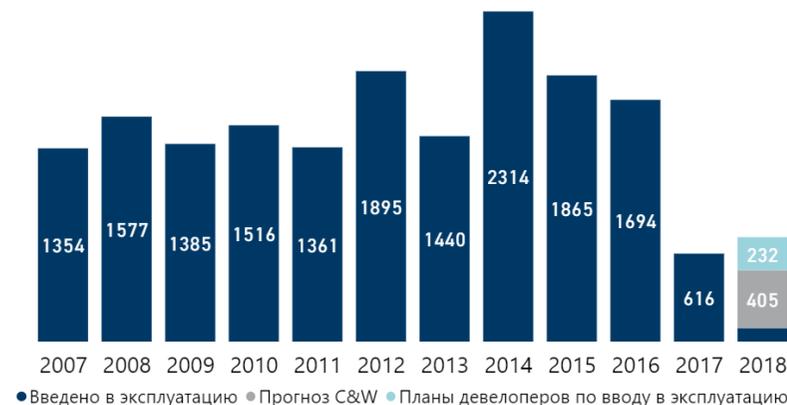
## ТЫС. КВ. М

Новое строительство, прогноз на 2018г.

Россия (включая Москву)

Источник: Cushman & Wakefield

Ежегодный ввод новых торговых площадей, Россия (включая Москву)



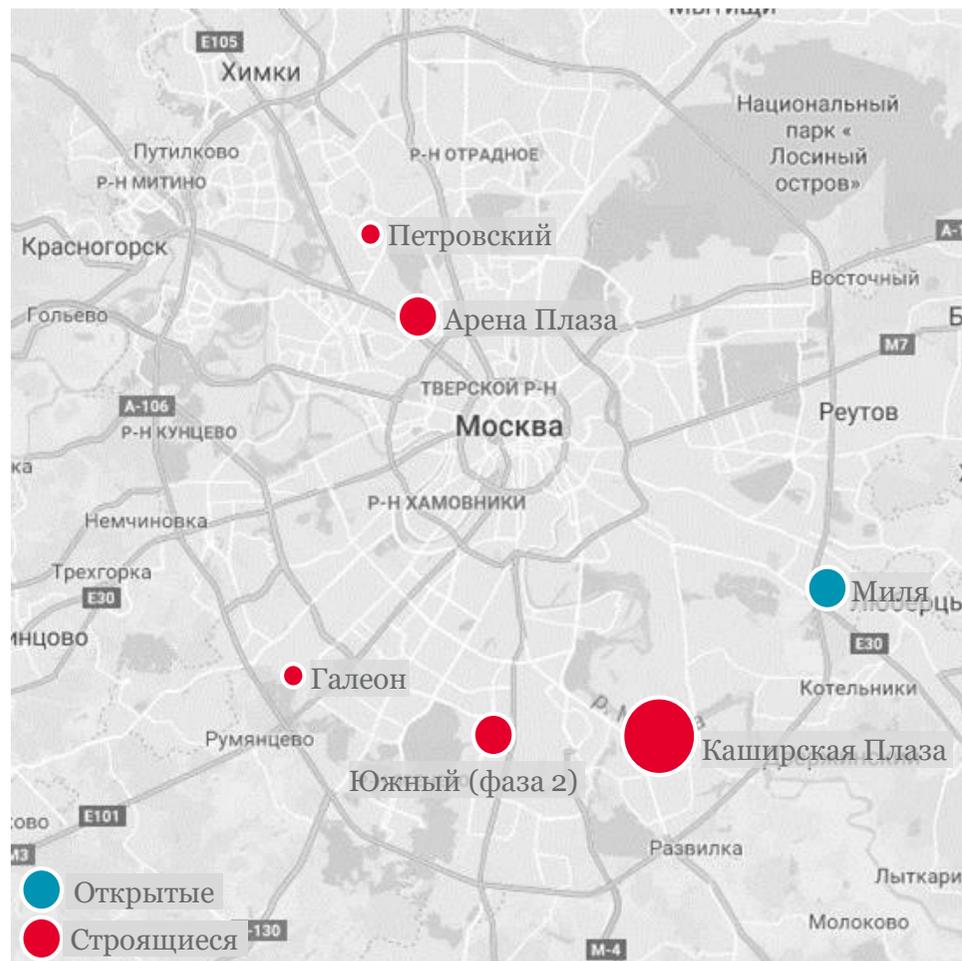
Источник: Cushman & Wakefield

В первом квартале 2018 года в России было открыто 4 форматных торговых центра общей арендуемой площадью 95 тыс. кв. м. Подтверждается тенденция снижения средней площади торгового объекта - все введенные торговые центры имеют арендуемую площадь не более 30 тыс. кв. м.

В 2018 году объем нового строительства побьет антирекорд 2017 года - к вводу планируется около 500 тыс. кв. м торговых площадей.

После открытия нового торгового центра «Сказка» (GLA – 29 тыс. кв. м) Краснодар укрепил свои лидерские позиции по показателю обеспеченности торговыми площадями среди городов с населением более 100 тыс. жителей – 738 кв. м на тысячу жителей.

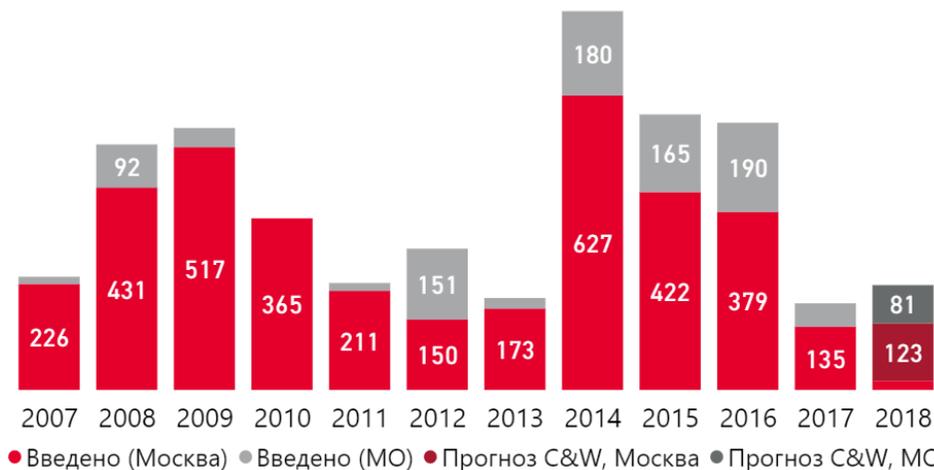
Торговые центры, открытые в I кв. 2018г. и планируемые к открытию в Москве до конца 2018г.



Торговая недвижимость

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ

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



В Москве в первом квартале был открыт один торговый центр «Миля» (GLA 19 160 кв. м).

Всего до конца года в Москве и в Московской области ожидается ввод около 220 тыс. кв. м торговых площадей, что составляет почти половину от общего объема нового строительства по всей России. Крупнейшим новым торговым центром станет «Каширская Плаза» (GLA 71 000 кв. м).

## ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ТОРГОВЫЕ СЕТИ УСИЛИВАЮТ ПОЗИЦИИ

Крупные сети расширяют своё присутствие на рынке не только за счет открытия новых магазинов, но и через поглощение локальных операторов.

### РАЗВИТИЕ



familia



LC Waikiki



На рынке продолжается консолидация – крупные федеральные и международные торговые компании всё чаще объявляют о покупке региональных сетей (X5 купила 99 магазинов уфимской сети «Полушка», супермаркеты «Окей» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области перешли к X5, Leroy Merlin рассматривает покупку Kesko и K-Паута).

Активно развиваются сервисы доставки («Яндекс.Еда» выходит в регионы, Delivery Club установит вендинговые аппараты и оборудует спец. зоны для встречи с курьерами в бизнес-центрах). Особую популярность набирает доставка продуктов из магазинов – ритейлеры запускают свои сервисы («Ашан») и расширяют зоны доставки (X5), также появляются новые агрегаторы доставки («Ташир» запустил приложение Save Time, сервис такси «Везет» запустил сервис доставки из супермаркетов Golamago).

### НОВЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ, I кв. 2018г.



### ADOLFO DOMINGUEZ

Общественное питание – один из наиболее быстро развивающихся сегментов, игроки расширяют сети внутри страны и все чаще объявляют о международной экспансии – Black Star Burger планирует открытие бургерной в Лос-Анжелесе, «Додо Пицца» выйдет на немецкий рынок, «Буше» выходит в Нидерланды, а владелец сети ресторанов «Урюк» открыл кафе Osh в Лондоне.

## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

2017 год стал периодом стабилизации ситуации на рынке торговых помещений. Коммерческие условия в целом по рынку оставались на одном уровне, а «прайм» сегмент показал первые признаки роста, отражая растущую уверенность игроков рынка. В начале 2018 года уровень арендных ставок остается стабильным.

# 150

тыс. руб.

за кв. м в год

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

# 12-15 %

от торгового оборота

Составляет арендный платеж в среднем для оператора торговой галереи

Источник: Cushman & Wakefield

### Арендные ставки в «прайм» торговых центрах\*

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

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

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

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

Раздел 2

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Сохраняется стабильный спрос на складские площади в Москве и регионах.
- Доля вакантных площадей в Московском регионе снижается.
- Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству.

## Москва (класс А)

	1 кв. 2018	2018 (прогноз)
Предложение (тыс. кв. м)	9 965	10 581
Строительство (тыс. кв. м)	54	571
Доля свободных площадей (%)	9,5	9
Ставка аренды* (руб. за кв. м в год)	3 300	3 300
Объем сделок (тыс. кв. м)	408	1 200

## Регионы (класс А)

	1 кв. 2018	2018 (прогноз)
Предложение (тыс. кв. м)	6 710	7 023
Строительство (тыс. кв. м)	57	385
Объем сделок (тыс. кв. м)	44	600

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

Источник: Cushman & Wakefield

# СПРОС НА СКЛАДСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ СТАБИЛЕН

Тенденции. Москва и регионы

## 54

**ТЫС. КВ. М**

**Новое строительство,  
класс А**

1 кв. 2018г., Москва и регионы

## 408

**ТЫС. КВ. М**

**Арендовано и куплено,  
класс А**

1 кв. 2018г., Москва и регионы

Источник: *Cushman & Wakefield*

Обычно первый квартал года характеризуется низкой активностью рынка, и не приносит сюрпризов, однако 1 кв. 2018 года оказался исключением. Неожиданными стали показатели объема заключённых сделок.

В первые три месяца года в Московском регионе был установлен рекорд по количеству арендованных и купленных площадей в качественных складских объектах - 408 тыс. кв. м. Это в 2,3 раза выше среднего показателя за последние 10 лет. В противовес Московскому региону, площадь заключенных сделок в регионах поставила антирекорд – 44 тыс. кв. м, что в 2 раза ниже аналогичного среднего показателя за последние несколько лет.

Однако учитывая данные предыдущих периодов и неопределенность экономической ситуации мы не склонны делать поспешных выводов об изменении трендов и сохраняем прогноз неизменным.

По итогам года площадь по заключенным сделкам в Москве и регионах сохранится на уровне прошлого года и составит 1,2 и 0,6 млн. кв. метров, соответственно.

Что касается остальных показателей рынка в 1 кв. 2018 года, то здесь сюрпризов не было.

В Московском регионе ставки аренды остаются стабильными, доля вакантных площадей сокращается, темпы нового строительства по итогам этого года будут выше показателей 2017 года.

В регионах ставки стабильны. В некоторых регионах наблюдается дефицит складских площадей, но девелоперы аккуратно подходят к принятию решения о начале строительства. Доминирует практика строительства built-to-suit. По итогам года рост предложения будет выше показателей 2016 и 2017 гг.

*Складская недвижимость*

# МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Доля вакантных площадей снижается на фоне минимальной арендной ставки, девелоперская активность растет.

# СТАВКИ АРЕНДЫ ЗАФИКСИРОВАЛИСЬ НА УРОВНЕ ПРОШЛОГО ГОДА

Ставки аренды и доля вакантных площадей. Московский регион.

# 9 %

Доля свободных площадей, класс А

1 кв. 2018г.

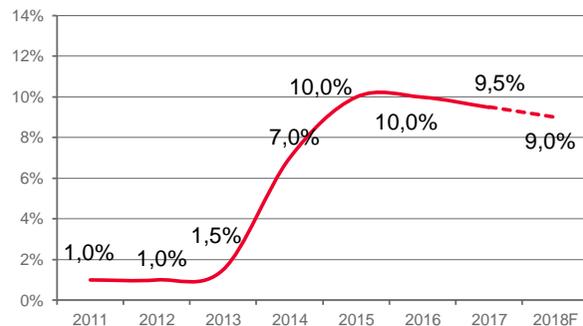
# 3 300

ТЫС. КВ. М

Средняя ставка аренды, класс А

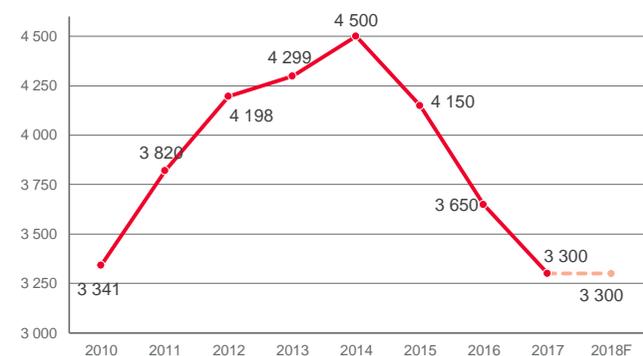
1 кв. 2018г.

Доля вакантных площадей, класс А



Начавшееся во второй половине 2017 года снижение доли вакантных площадей продолжится и в 2018 году. Не смотря на анонс новых проектов, девелоперы предпочитают не строить спекулятивно и предлагают строить складские комплексы под заказчика.

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



В 1 кв. 2018 года запрашиваемая средняя ставка аренды не изменилась и составила 3 300 руб. за кв. м в год. Мы не прогнозируем снижение или рост ставок аренды как минимум до конца 2018 года. Для части крупных девелоперов эти ставки комфортны.

Источник: Cushman & Wakefield

# СПРОС НА СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ СТАБИЛЕН

Спрос и предложение. Московский регион.

# 102

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство, класс А и В

1 кв. 2018г.

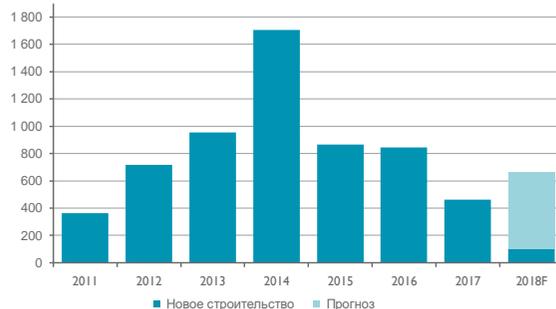
# 408

**ТЫС. КВ. М**

Арендовано и куплено, класс А и В

1 кв. 2018г.

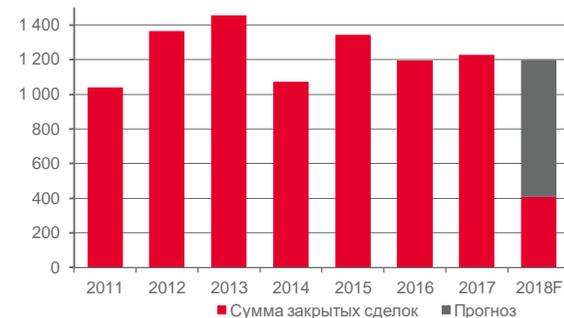
Ежегодный ввод в эксплуатацию новых складских площадей, класс А и В, тыс. кв. м.



За первые 3 месяца 2018 года предложение увеличилось на 102 тыс. кв. м, что соответствует аналогичному показателю 2017 года.

По нашим прогнозам в 2018 году будет построено около 660 тыс. кв. м качественных складских площадей, что на 40% выше аналогичного показателя 2017 года.

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



В 1 кв. 2018 года было арендовано и куплено 408 тыс. кв. м качественных складских площадей, что в 2,4 раза выше аналогичного показателя 2017 года. Низкие темпы роста потребительского рынка являются сдерживающим фактором роста спроса на складские объекты, поэтому мы прогнозируем, что объем заключенных сделок будет на уровне 2017 года и составит около 1,2 млн. кв. м.

Источник: Cushman & Wakefield

*Складская недвижимость*

# РЕГИОНЫ РОССИИ

Спрос на склады остается высоким. Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству.

# В НЕКОТОРЫХ РЕГИОНАХ НАБЛЮДАЕТСЯ ДЕФИЦИТ

Спрос и предложение. Регионы.

## 57

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство, класс А и В

1 кв. 2018г.

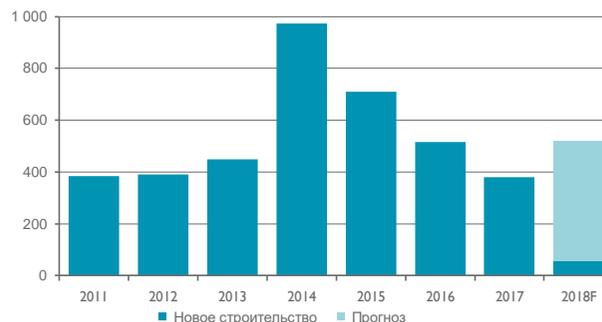
## 44

**ТЫС. КВ. М**

Арендовано и куплено, класс А и В

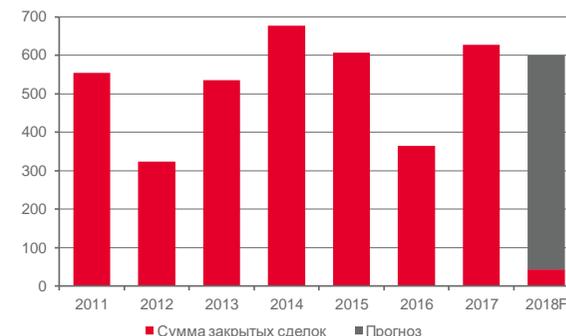
1 кв. 2018г.

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



В 1 кв. 2018 года было построено 57 тыс. кв. м, что на 15% ниже аналогичного показателя 2017 года. Однако о снижении темпов строительства говорить пока рано. Во многих регионах наблюдается дефицит качественных складских площадей. По предварительным оценкам будет построено около 510 тыс. кв. м, что выше аналогичного показателя 2017 года на 35%.

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



В 1 кв. 2018 года было арендовано и куплено 44 тыс. кв. м, что в 4 раза меньше аналогичного показателя 2017 года. Учитывая, что квартальные значения этого показателя отличаются большой волатильностью, а спрос на складские площади в России остается стабильным, мы не стали менять прогноз на 2018 год. По предварительным оценкам объем заключенных сделок составит 600 тыс. кв. м.

Источник: Cushman & Wakefield

# КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЕКТЫ

Предложение. Москва и регионы.

## Ключевые складские проекты в 2018 году

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

Раздел 2

# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Результаты первого квартала 2018 года показали продолжающийся рост загрузки городских гостиниц (+7,5% по сравнению с 1 кв. 2017 г.) – за счет некоторого сокращения средней цены на номер (-2,3%), что может являться следствием увеличения предложения годом ранее.
- Рост предложения в 1 кв. 2018 г. зафиксирован в сегменте приаэропортовых гостиниц, при этом данная тенденция в течение 2018 г. будет иметь продолжение.
- Переломным моментом для гостиничного рынка станет середина года – время проведения ЧМ-2018, в связи с которым город ожидает до 1 млн. иностранных посетителей.

**~60 тыс. номеров**  
Номерной фонд классифицированных коллективных средств размещения Москвы (без учета хостелов и апартаментов)  
расчеты Cushman & Wakefield и Правительства Москвы на март 2018 г.

**19,3 тыс. номеров**  
Номерной фонд современного качества  
оценка Cushman & Wakefield на 1 кв. 2018 г.

**549 номеров**  
в 2 гостиничных проектах  
ожидаемый прирост предложения за 2018 год

**344 номера**  
в 2 новых гостиницах при аэропортах  
прирост предложения в 1 кв. 2018 г.

# БОЛЬШЕ ГОСТИНИЦ ПРИ АЭРОПОРТАХ – ХОРОШИХ И РАЗНЫХ

Основной объем прироста - в московских аэропортах.

## 549 номеров

Новое предложение в 2018 г. в Москве

2 гостиничных проекта

## 70 %

Основная доля нового предложения в Москве

Сегмент высокой ценовой категории (Upper-Upscale)

## 1 026 номеров

Новых номеров при аэропортах Москвы в 2018 г.

4 гостиничных проекта

Источник: Cushman & Wakefield

### Новое предложение в 2018 г. в Москве

Проект	Номерной фонд	Открытие
Рэдиссон Блю Олимпийский	379	2 кв.
Холидей Инн Экспресс Ховрино (экс-Союз)	170	2 кв.
<b>Итого</b>	<b>549</b>	

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

Проект	Номерной фонд	Открытие
Ибис Аэропорт Домодедово	152	1 кв.
Холидей Инн Экспресс Аэропорт Шереметьево	192	1 кв.
Даблтри Хилтон Москва Аэропорт Внуково	432	2 кв.
Фор Пойнтс Шератон Аэропорт Внуково	250	4 кв.
<b>Итого</b>	<b>1.026</b>	

# РОСТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗАМЕДЛЯЕТСЯ - КРАТКОВРЕМЕННО

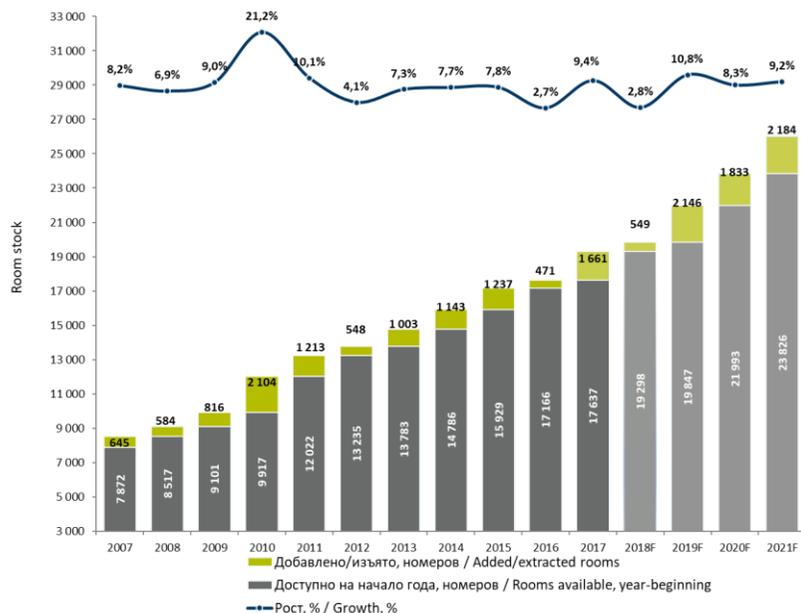
Меньший по сравнению с 2017 годом объем нового предложения - не тенденция спада.

# 2,8%

Прирост в 2018 г.

Ожидаемый рост рынка качественного предложения по итогам года

Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



Источник: Cushman & Wakefield

После «всплеска» ввода нового предложения, 2018 г., как ожидается, будет более спокойным годом с точки зрения строительства, т.к. общее количество новых номеров, намеченных к вводу, составляет всего 549. При этом большая доля нового номерного фонда будет представлена в проектах высокого класса, что может в очередной раз нарушить неустойчивый баланс цен.

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

# СПРОС РАСТЕТ, НО РОСТ ЦЕН ЗАДЕРЖИВАЕТСЯ

Изменение уровня загрузки и средней цены на номер имеют разные векторы.

## 66,0 %

Среднегодовой уровень загрузки в 1 кв. 2018 г.

Для рынка в целом

## -2,3 %

Изменение средней цены на номер (руб.) в 1 кв. 2018 г.

Для рынка в целом

### Загрузка за 1 кв. 2018 г. по сегментам



### ADR за 1 кв. 2018 г. по сегментам



Среднерыночный уровень загрузки для гостиниц современного качества в 1 кв. 2018 г. составил 66,0%, что на 7,5% (4,6 процентных пункта – пп.) выше, чем годом ранее. «Чемпионы» по увеличению загрузки – гостиницы категории Выше среднего (8,9 пп.), где в 2017 г. не было введено ни одного нового номера.

Следует отметить, что увеличение спроса не стимулировало роста цен, что может объясняться рядом факторов, включая рост загрузки в выходные дни – за счет внутреннего туристского спроса, общее увеличение предложения – особенно, среднеценового и экономичного стандарта – в 2017 году, результатом чего является «эффект низкой базы» и проч. Так или иначе, показатель средней цены на номер в 1 кв. 2018 г. снизился по сравнению с 1 кв. 2017 г. на 2,3% (с 6.736 руб. до 6.583 руб.), хотя в Люксовом сегменте, а также в сегменте Эконом цены на размещение показали небольшой рост (на 2,6% и 0,5%, соответственно).

# РОСТ ДОХОДНОСТИ НА НОМЕР – ФУНКЦИЯ РОСТА СПРОСА

## 5,1 %

Изменение доходности на номер в 1 кв. 2018 г.

Для рынка в целом

## 13,4 %

Максимальный рост показателя в 1 кв. 2018 г.

Сегмент Выше среднего

Доходность на номер за 1 кв. 2018 г. по сегментам



Несмотря на снижение цен размещения для рынка в целом, рост спроса в 1 кв. года позволил увеличить показатель доходности на номер на 5,1% по сравнению с результатом за аналогичный период 2017 года, до 4.343 руб./номер.

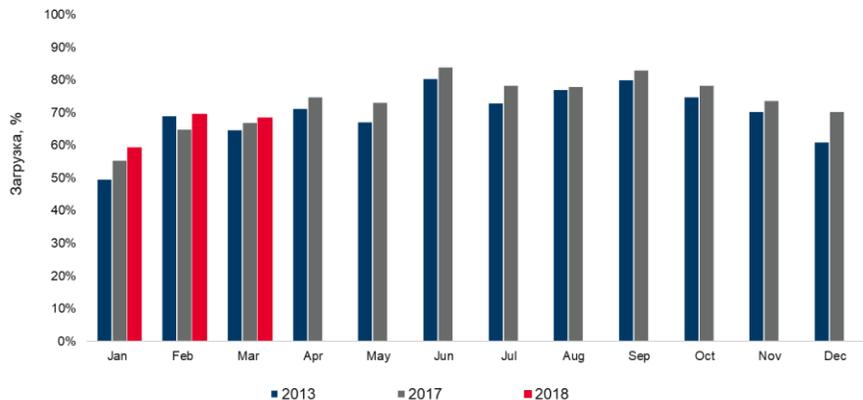
В некоторых ценовых сегментах наблюдались более позитивные тенденции. Так, наиболее впечатляющие результаты продемонстрировали гостиницы в категории Выше среднего (13,4% роста), а также гостиницы в Среднеценовом и Люксовом сегментах (4,5% и 4,4%, соответственно).

Источник: Cushman & Wakefield

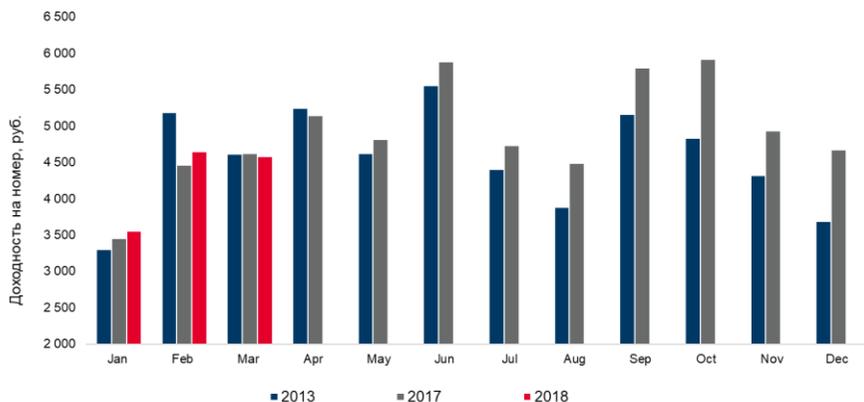
# НА СТАРТ, ВНИМАНИЕ, МАРШ

Начало года – в традициях московского рынка, все силы – на 2 квартал 2018 г.

## Помесячная загрузка, %



## Помесячная доходность на номер (руб.)



Подводя итоги первого квартала года, «разбег» московского рынка за январь-март 2018 г. выглядит вполне традиционным – и по сравнению с 2017 г., и по сравнению с «эталонным» докризисным 2013 годом.

По уровню месячной загрузки рынок в целом не уступает показателям за аналогичные периоды предыдущих лет. По показателю доходности даже отрицательные величины изменения средней цены на номер удержали доходность на номер в стабильном положении.

Второй квартал, традиционно более выразительный для гостиничного бизнеса, чем первый, в 2018 году пройдет под знаком «Крупного Спортивного Мероприятия». Хочется надеяться, что множество политических и экономических событий, создающих неоднозначный фон для ЧМ-2018, к открытию которого в настоящее время готовятся не только в Москве, но и в 10 других российских городах, не окажут значимого влияния на планы всех участников этого всемирного праздника спорта.

Первичные результаты влияния данного события на работу московского гостиничного рынка будут видны уже в следующем квартале.

# #MARKETBEAT

Раздел 3

## ПРИЛОЖЕНИЯ

Справочные данные и карты



# СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

## УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

### СРОК ДОГОВОРА

Офисы: 3-7 лет

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

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

### ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

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

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

## ПРАВА АРЕНДЫ

### ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА

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

Торговля: обычно невозможно, в редких случаях – предмет переговоров с собственником.

## ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ

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

## ПЛАТЕЖИ

### ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ

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

### ДЕПОЗИТ

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

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

**Склады:** эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна частичная замена на банковскую гарантию, но это используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают денежный депозит).

### ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ

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

### ИНДЕКСАЦИЯ

**Офисы:** для договоров в рублях - 5-10%, для договоров в валюте – 2,5-4% или на уровне инфляции Еврозоны или США.

**Торговля:** для договоров в рублях - инфляция в России или 8-10%, для договоров в долларах США – US CPI или 5%.

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

### СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (только для торговли):

В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платёж+ % от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-5% для крупных якорных арендаторов.

## ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА

### РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.

Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

### СТРАХОВКА

Арендатор: страхование собственного имущества.

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

### ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

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

### КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

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

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

**Склады:** в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

## НАЛОГИ

### НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

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

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

НДС 18%.

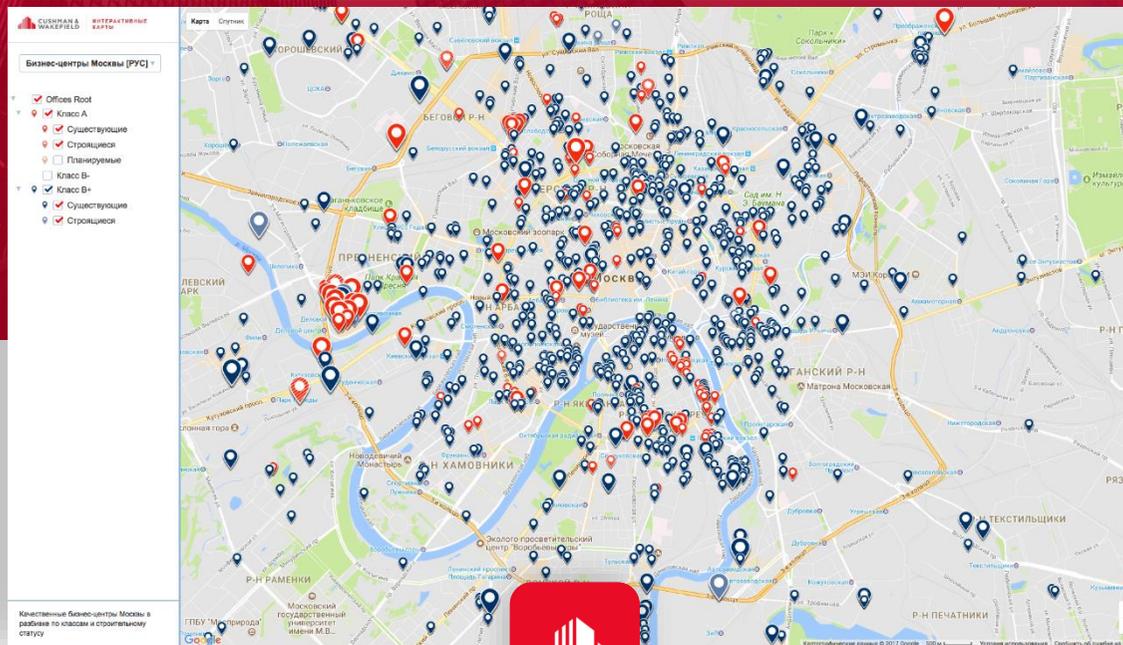
Cushman &amp; Wakefield в России

# ИНТЕРАКТИВНЫЕ КАРТЫ

## ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ

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

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



ИНТЕРАКТИВНЫЕ КАРТЫ  
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И  
ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ

# ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ РОССИЙСКОГО ОФИСА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD



## Денис Соколов

Партнер, Руководитель  
отдела исследований

[Denis.Sokolov@cushwake.com](mailto:Denis.Sokolov@cushwake.com)



## Татьяна Дивина

Старший директор, заместитель  
руководителя отдела исследований

[Tatyana.Divina@cushwake.com](mailto:Tatyana.Divina@cushwake.com)



## Марина Смирнова

Партнёр, Руководитель отдела  
гостиничного бизнеса и туризма

[Marina.Smirnova@cushwake.com](mailto:Marina.Smirnova@cushwake.com)



## Александр Кунцевич

Старший аналитик  
Складская недвижимость

[Alexander.Kuntsevich@cushwake.com](mailto:Alexander.Kuntsevich@cushwake.com)



## Мария Логутенко

Младший аналитик  
Офисная недвижимость

[Maria.Logutenko@cushwake.com](mailto:Maria.Logutenko@cushwake.com)



## Евгения Сафонова

Аналитик, Торговая  
недвижимость

[Evgenia.Safonova@cushwake.com](mailto:Evgenia.Safonova@cushwake.com)

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



Информация об отделе исследований и публикации доступны на [www.cwrussia.ru](http://www.cwrussia.ru)

О компании

# CUSHMAN & WAKEFIELD, РОССИЯ

Компания Cushman & Wakefield - один из крупнейших игроков на мировом рынке коммерческой недвижимости.

В России компания была основана в 1995 году, и стала первой организацией в стране, сертифицированной по стандартам Королевского института сертифицированных оценщиков (RICS).

Сегодня компания лидирует по количеству сотрудников-членов RICS. Cushman & Wakefield в России является членом Американской торгово-промышленной палаты, Гильдии управляющих и девелоперов, Российской ассоциации оценщиков, и Института урбанистики и землепользования (ULI), а также партнером глобального сообщества CEEMEA BusinessGroup. В 2015 году завершилось слияние между Cushman & Wakefield и DTZ. Теперь объединенная компания под маркой Cushman & Wakefield командой в более, чем 43000 высококвалифицированных консультантов, представлена в 60 странах мира. Обороты компании превышают 5 млрд долл. США, площадь проектов в портфеле компании составляет более 4,3 млрд квадратных футов, а общий объем сделок – около 191 млрд долл. США.

Cushman & Wakefield предоставляет полный спектр услуг во всех сегментах коммерческой недвижимости, включая аренду, продажу и приобретение площадей, организацию финансирования проектов, инвестиционно-банковские услуги, глобальные решения для корпоративных клиентов, управление проектами и недвижимостью, оценку и консалтинг, в том числе и в гостиничном секторе.

Неоднократно компания Cushman & Wakefield была удостоена престижных наград премий CRE Awards, Euromoney, BestOfficeAwards и пр. Неотъемлемой частью корпоративной культуры компании является социальная ответственность. В России Cushman & Wakefield поддерживает Фонды «Нелишние дети», «Гратис» и «Старость в радость», Фонд помощи хосписам «Вера», благотворительные Фонды «Дорога вместе» и «Большая перемена». За рубежом компания стала инициатором создания благотворительной программы Schools Around the World (SATW).

“

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

**СЕРГЕЙ РЯБОКОБЫЛКО**  
Управляющий партнер

Контакты

**CUSHMAN & WAKEFIELD РОССИЯ****РУКОВОДСТВО****Сергей Рябокобылко**Управляющий партнер  
Генеральный директор**Михаил Миндлин**Партнер  
Операционный директор**Павел Ивашин**

Финансовый директор

**АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ****Павел Баранов**Офисная недвижимость:  
корпоративные услуги  
М +7 985 364 6253  
pavel.baranov@cushwake.com**Диана Мирзоян**Земельные отношения  
М +7 985 764 7314  
diana.mirzoyan@cushwake.com**Оксана Мостяева**Торговая недвижимость  
М +7 916 181 7429  
oxana.mostyeva@cushwake.com**Дмитрий Тарасов**Офисная недвижимость:  
аренда и продажа  
М +7 926 833 66 93  
dmitry.tarasov@cushwake.com**Евгений Попов**Стратегический консалтинг и  
содействие развитию продаж  
М +7 916 590 6805  
evgeny.popov@cushwake.com**Егор Дорощев**Складская и промышленная  
недвижимость  
М +7 985 923 6563  
egor.dorofeev@cushwake.com**Андрей Шувалов**Торговая недвижимость  
М +7 903 256 2174  
andrey.shuvalov@cushwake.com**Илья Кузнецов**Регионы России: корпоративные  
услуги  
М +7 916 501 4217  
ilya.kouznetsov@cushwake.com**КОНСАЛТИНГ****Марина Смирнова**Гостиничный бизнес и туризм  
М +7 985 410 7237  
marina.smirnova@cushwake.com**Юлия Токарева**Стратегический консалтинг  
М +7 985 222 7247  
julia.tokareva@cushwake.com**Денис Соколов**Исследования и аналитика  
М +7 916 901 0377  
denis.sokolov@cushwake.com**Марина Усенко**Гостиничный бизнес и туризм  
М +7 916 173 6656  
marina.usenko@cushwake.com**Константин Лебедев**Оценка объектов и активов  
М +7 985 784 4705  
konstantin.lebedev@cushwake.com**Олег Такоев**Оценка объектов и активов  
М +7 910 463 4278  
oleg.takoev@cushwake.com**УПРАВЛЕНИЕ  
НЕДВИЖИМОСТЬЮ****Семен Юрченко**Управление недвижимостью  
М +7 919 967 2568  
semyon.yurchenko@cushwake.com**Андрей Чертищев**Управление проектами и  
строительством  
М +7 916 557 2838  
andrey.chertishev@cushwake.com**РЫНКИ КАПИТАЛА****Андрей Безверхий**Рынки капитала  
М +7 910 440 1413  
andrey.bezverkhiy@cushwake.com