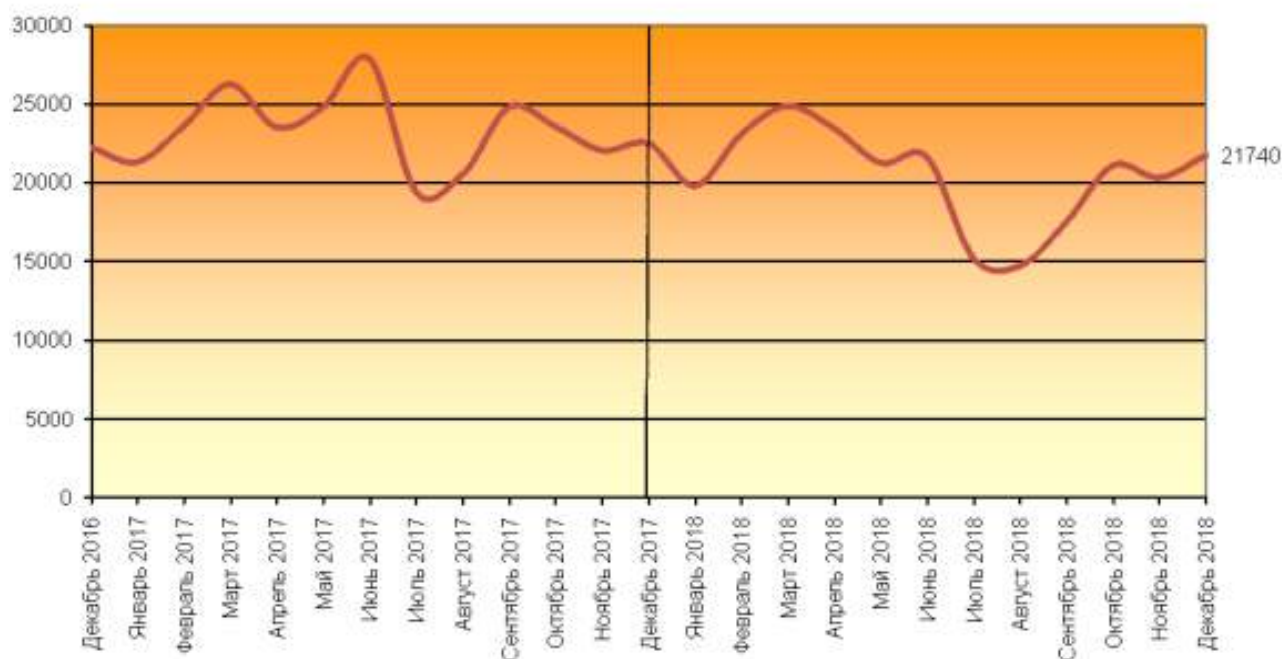


Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб



Динамика показателей по рынку в целом

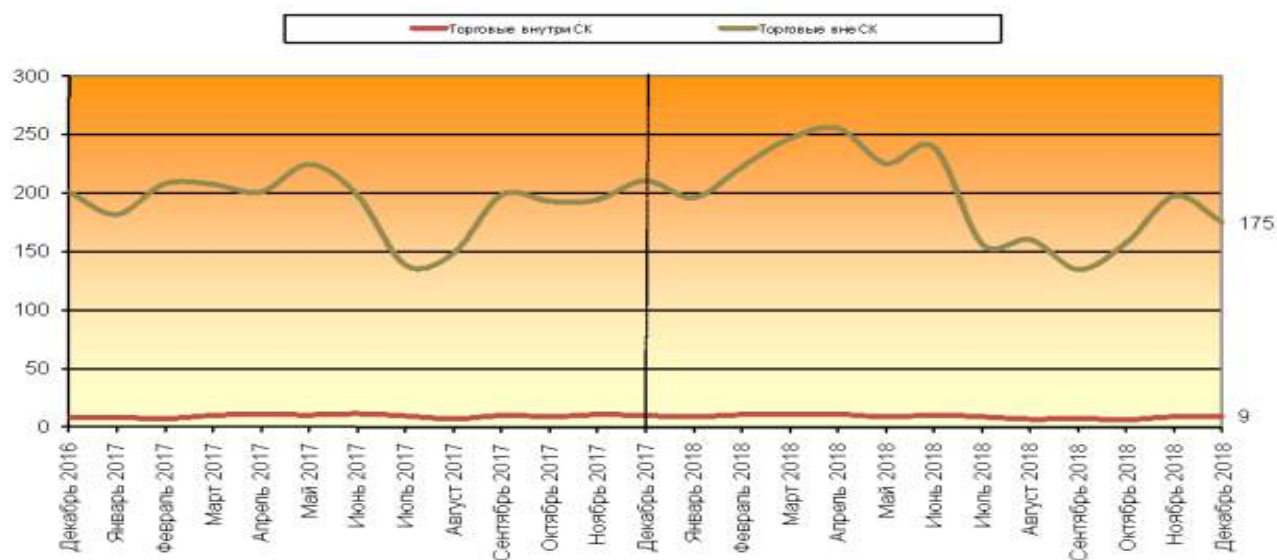
	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Средняя ставка, руб/кв.м./год				
Декабрь 2016	18 092	32 251	16 706	6 425
Декабрь 2017	18 236	30 628	17 129	6 526
Декабрь 2018	16 626	29 700	16 898	6 395
Прирост за 12.2016-12.2017,%	1%	-5%	3%	2%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-9%	-3%	-1%	-2%
ГАП, млн. руб				
Декабрь 2016	22 248	4 938	13 749	3 562
Декабрь 2017	22 527	6 193	13 220	3 114
Декабрь 2018	21 740	4 578	12 586	4 576
Прирост за 12.2016-12.2017,%	1%	25%	-4%	-13%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-3%	-26%	-5%	47%

Торговая недвижимость

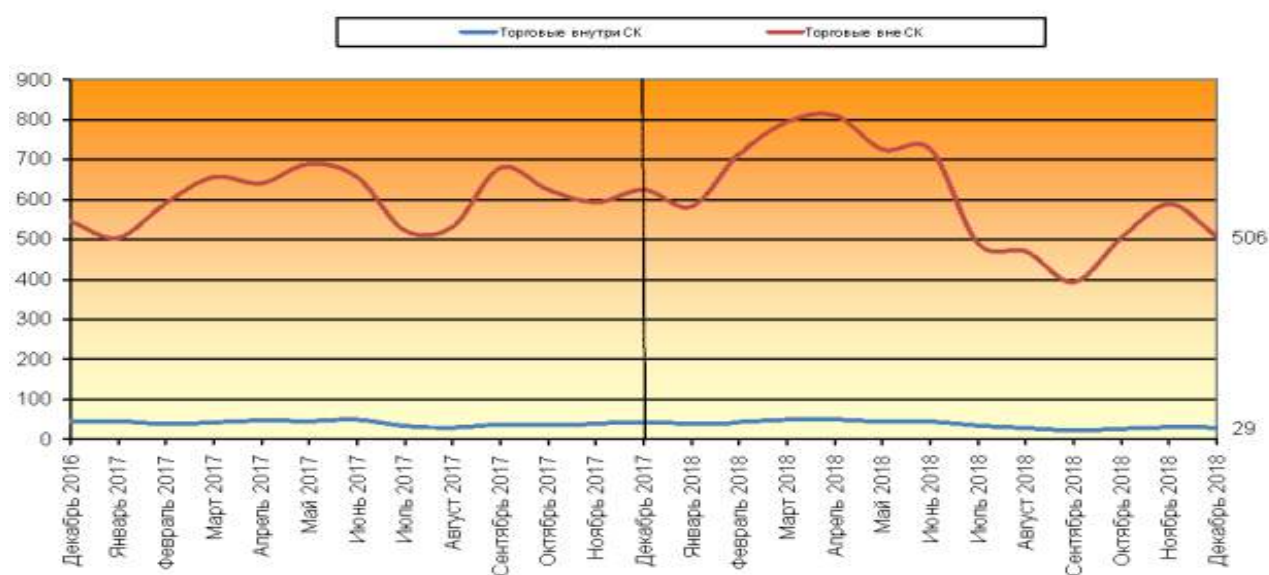
Объем предложения

Объем предложения по площади по торговым помещениям в декабре 2018 года в центре снизился на 7%, за пределами Садового Кольца - на 17%. Изменение по количеству составило -33% и -19% соответственно. Всего в декабре 2018 года в аренду предавалось 29 торговых бъектов суммарной площадью 9 тыс. кв.м в пределах Садового Кольца и 506 объектов площадью 175 тыс. кв. м за его пределами. Общий объем предложения торговых помещений составил 535 объекта общей площадью 184 тыс. кв. м со средней площадью объекта 344 кв. м.

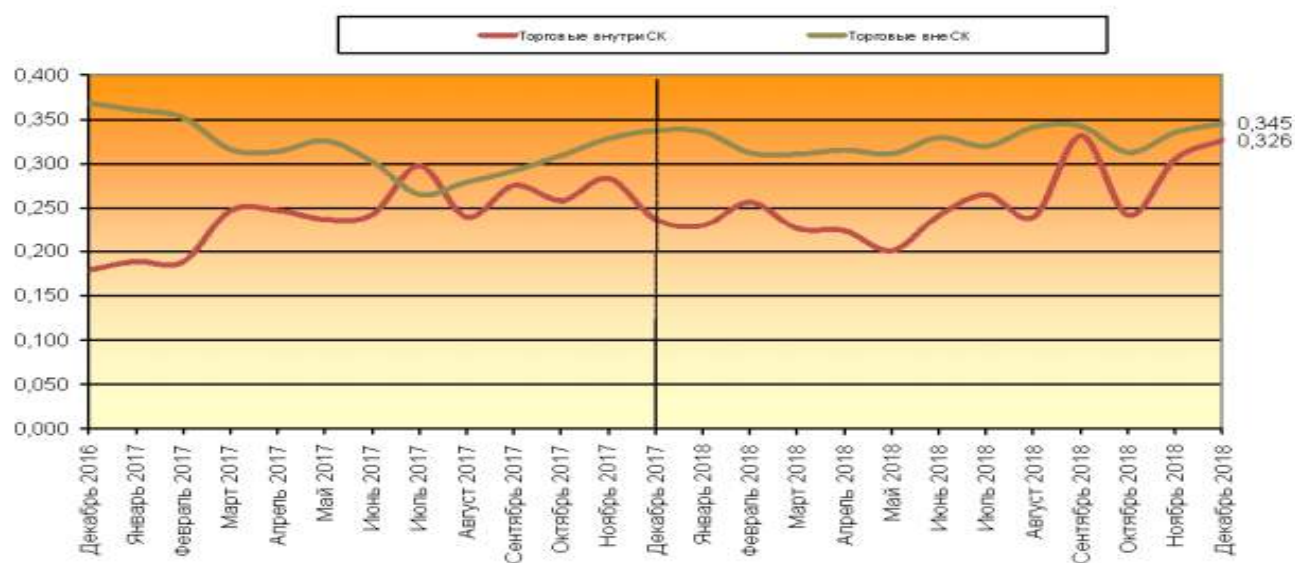
Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.



Средняя площадь, тыс. кв.м



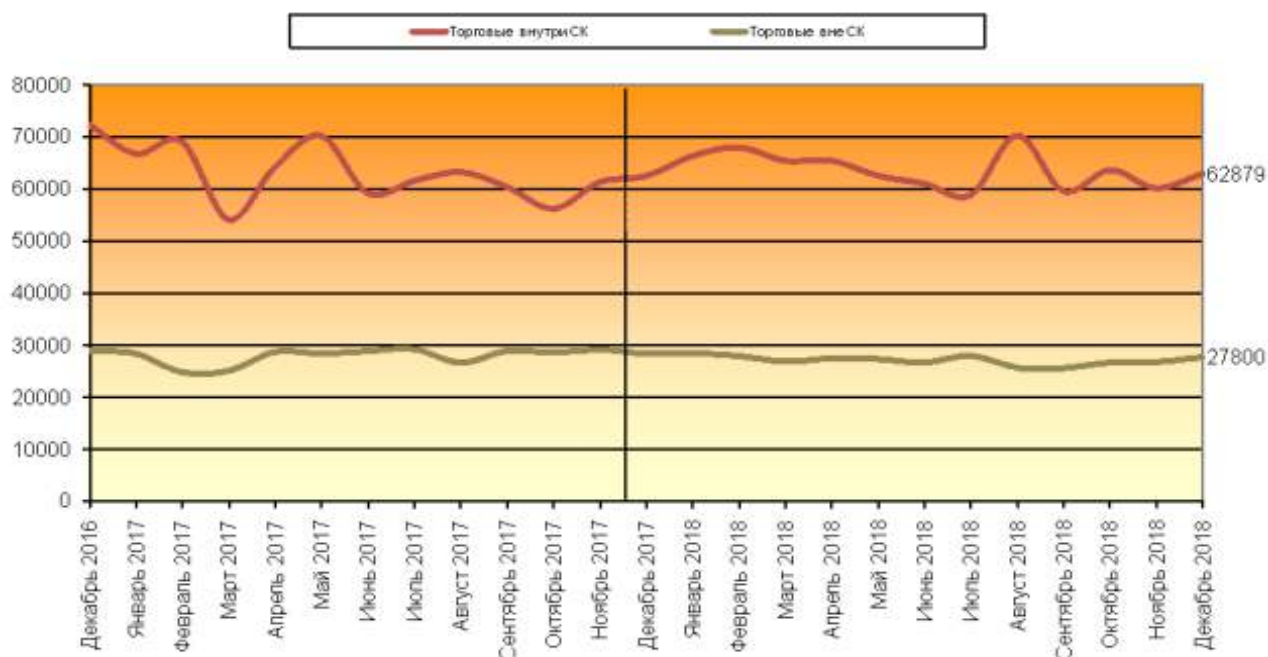
Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые в пределах СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	209	8	201
Декабрь 2017	221	10	211
Декабрь 2018	184	9	175
Прирост за 12.2016-12.2017,%	6%	27%	5%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-17%	-7%	-17%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2016	591	45	546
Декабрь 2017	668	43	625
Декабрь 2018	535	29	506
Прирост за 12.2016-12.2017,%	13%	-4%	14%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-20%	-33%	-19%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	0,354	0,178	0,368
Декабрь 2017	0,331	0,236	0,337
Декабрь 2018	0,344	0,326	0,345
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-7%	32%	-8%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	4%	38%	2%

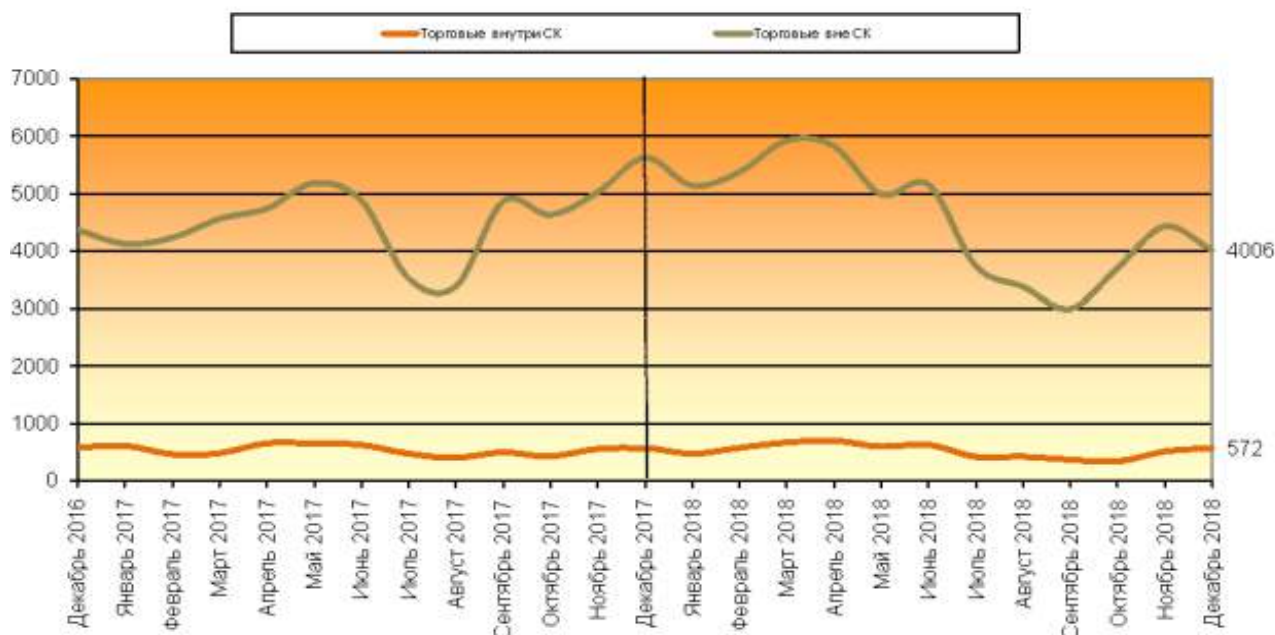
Ценовые показатели

Средняя ставка по объектам в центре с декабря 2017 по декабрь 2018 года выросла на 1% до 62 879 руб./кв. м/год, а по объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 2% и составила 27 800 руб./кв. м/год. Судя по тому, что после снижения ставок по торговым объектам в центре в 2017 году в 2018 году их снижение остановилось, рынок нащупал дно. Что же касается объектов за пределами центра, то ставки по ним на протяжении двух последних лет изменялись незначительно. Судя по этому, некоторый равновесный уровень по таким объектам уже найден. Годовая арендная плата по объектам в пределах Садового Кольца осталась на уровне декабря 2017 года, а за пределами Садового Кольца – снизилась на 29%.

Средняя ставка, руб./кв.м./год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб



Динамика показателей по торговой недвижимости

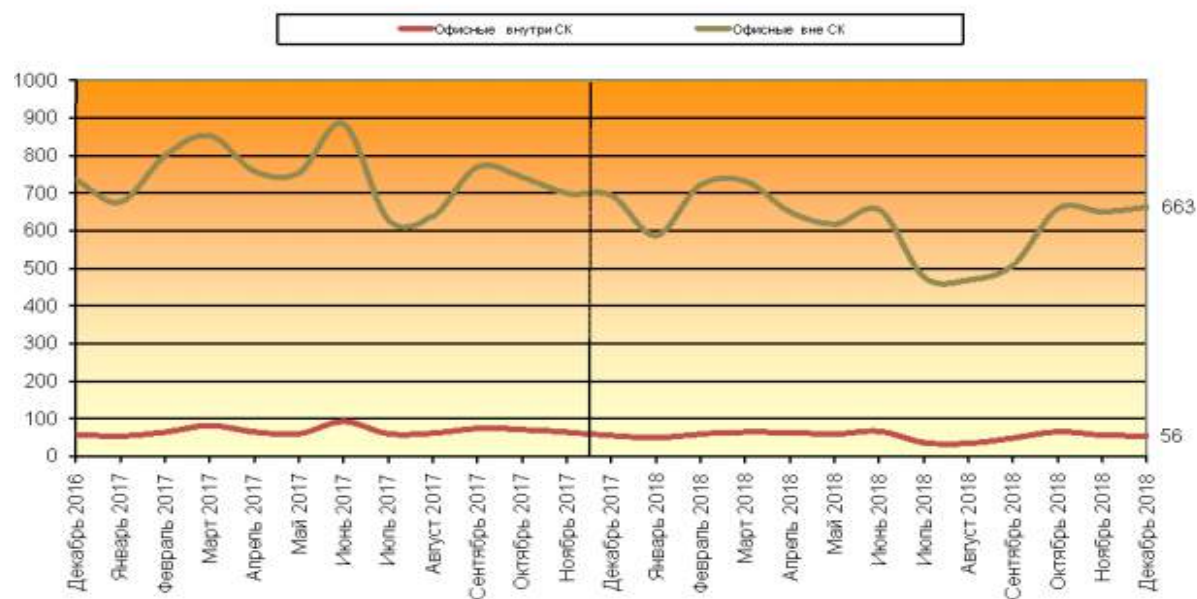
	Все	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средняя ставка, руб/кв.м/год			
Декабрь 2016	32 251	72 309	28 949
Декабрь 2017	30 628	62 471	28 438
Декабрь 2018	29 701	62 879	27 800
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-5%	-14%	-2%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-3%	1%	-2%
ГАП, млн. руб.			
Декабрь 2016	4 938	581	4 357
Декабрь 2017	6 193	573	5 620
Декабрь 2018	4 578	572	4 006
Прирост за 12.2016-12.2017,%	25%	-1%	29%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-26%	0%	-29%

Офисная недвижимость

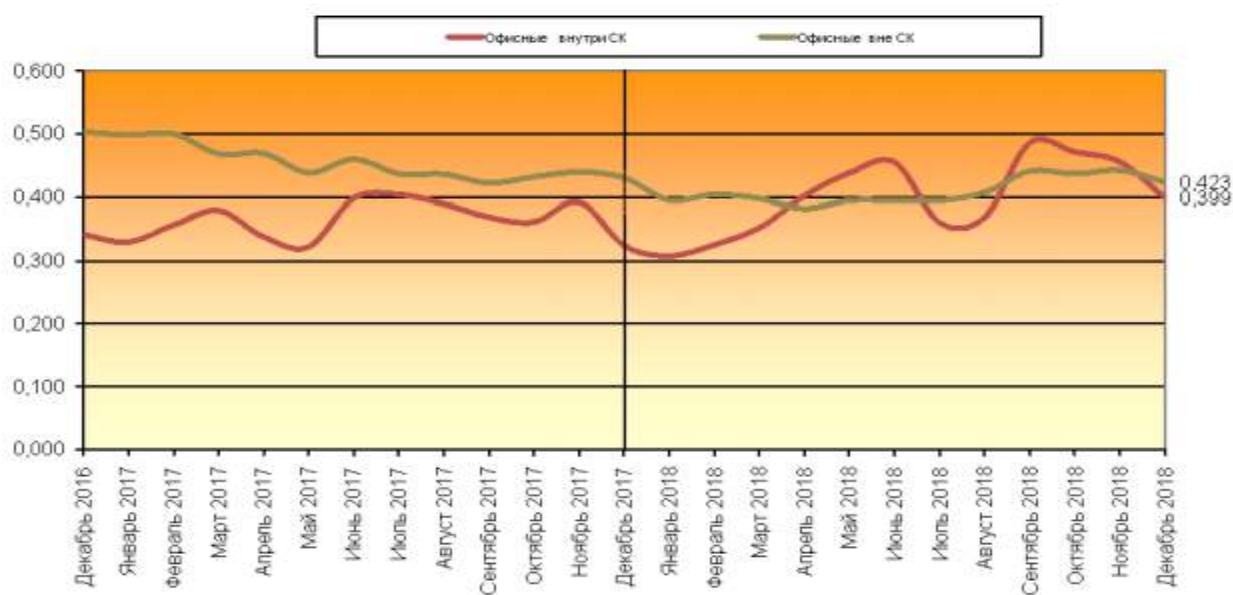
Объем предложения

Объем предложений офисов по общей площади за год уменьшился на 2% в центре и на 4% за его пределами. Уменьшение количества помещений составило 20% и 3% соответственно. Всего в декабре 2018 года на рынок было выставлено 139 объектов в пределах Садового Кольца и 1 565 объектов за его пределами суммарной площадью 56 и 663 тыс. кв. м соответственно. Общий объем предложения офисных помещений в декабре составил 1704 объекта общей площадью 718 тыс. кв.м со средней площадью объекта 421 кв. м.

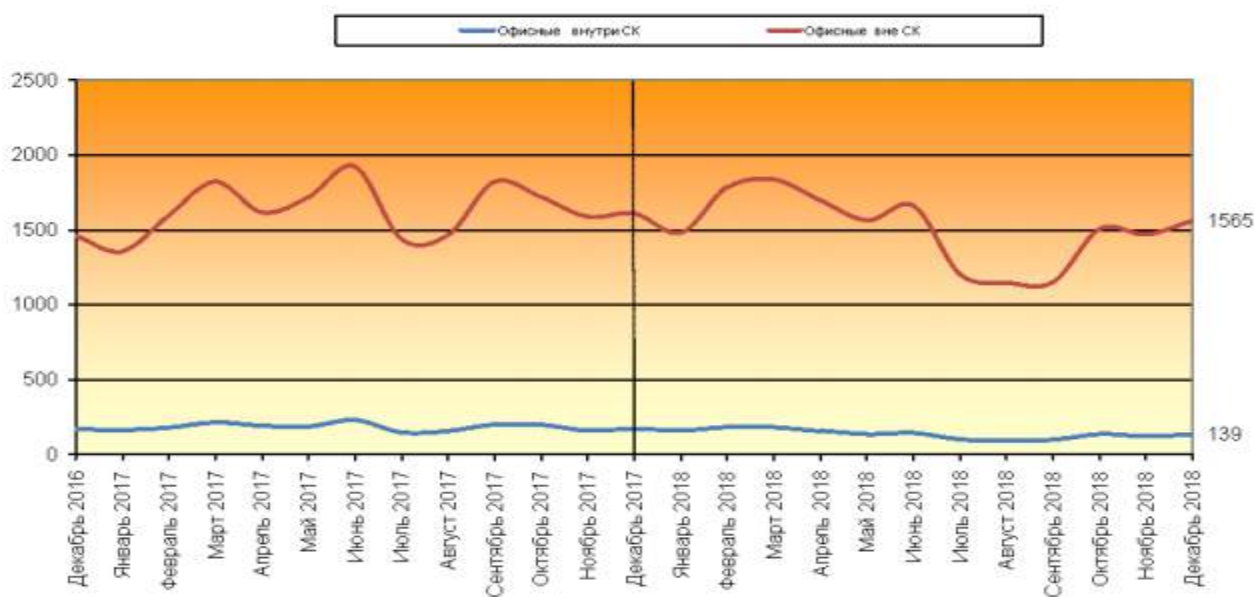
Общая площадь, тыс. кв.м



Средняя площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.

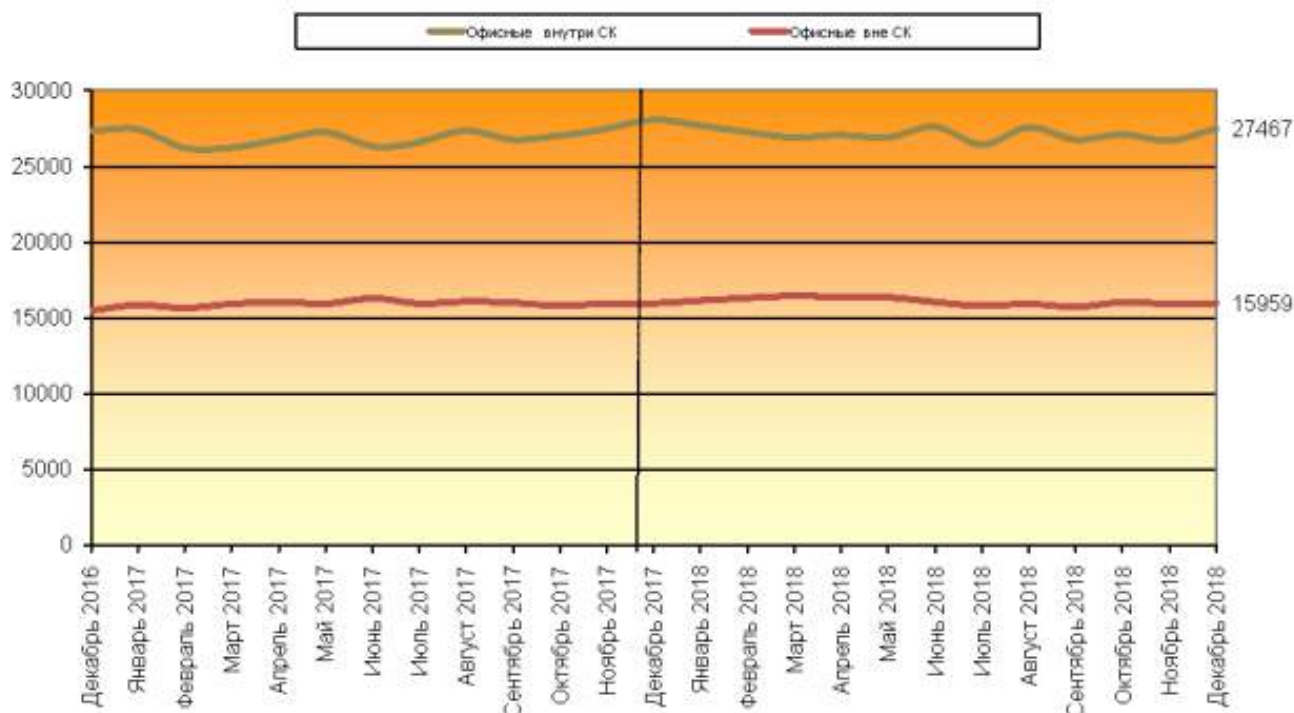


	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	795	59	735
Декабрь 2017	750	57	693
Декабрь 2018	718	56	663
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-6%	-5%	-6%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-4%	-2%	-4%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2016	1 636	173	1 463
Декабрь 2017	1 786	174	1 612
Декабрь 2018	1 704	139	1 565
Прирост за 12.2016-12.2017,%	9%	1%	10%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-5%	-20%	-3%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	0,486	0,342	0,503
Декабрь 2017	0,420	0,325	0,430
Декабрь 2018	0,421	0,399	0,423
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-14%	-5%	-14%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	0%	23%	-2%

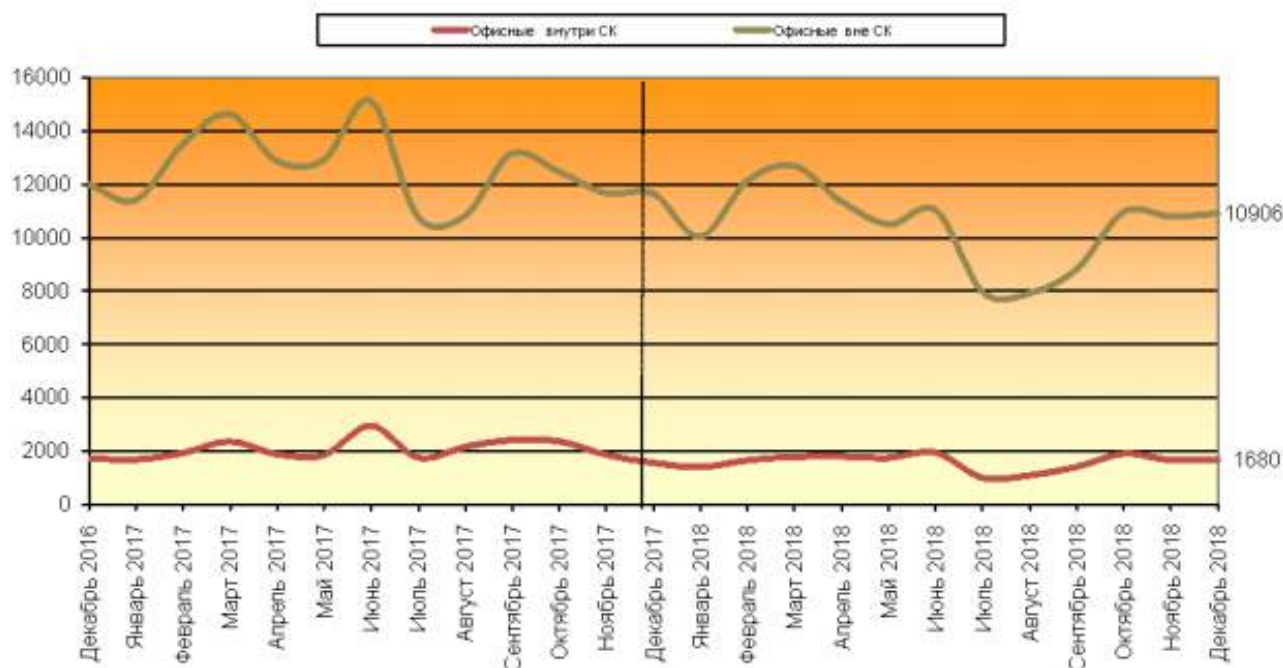
Ценовые показатели

Средняя ставка по офисным объектам за 2018 год в целом снизилась на 1% до 16 898 руб./кв.м./год. В пределах Садового кольца средняя ставка снизилась на 2% и составила 27 467 руб./кв.м./год, а за пределами не изменилась и составила 15 959 руб./кв.м./год. Ставки по офисным помещениям как в центре, так и за его пределами менялись незначительно и пока о каких либо тенденциях говорить нельзя. Суммарная годовая арендная плата по офисным предложениям в центре выросла на 7%, а за пределами Садового Кольца снизилась на 6%.

Средняя ставка, руб./кв.м./год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб



Динамика показателей по офисным недвижимостям

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средняя ставка, руб/кв.м./год			
Декабрь 2016	16 706	27 281	15 455
Декабрь 2017	17 129	28 049	15 950
Декабрь 2018	16 898	27 467	15 959
Прирост за 12.2016-12.2017,%	3%	3%	3%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-1%	-2%	0%
ГАП, млн. руб.			
Декабрь 2016	13 749	1 743	12 006
Декабрь 2017	13 220	1 568	11 652
Декабрь 2018	12 586	1 680	10 906
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-4%	-10%	-3%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-5%	7%	-6%

6.2.1.3 Основные выводы

1. Объем предложения как на рынке продажи, так и на рынке аренды за год вырос, однако, если цены несколько выросли, то ставки аренды – снизились. Учитывая, что в 2017 году динамика цен и ставок была противоположной, можно заключить, что ситуация на рынке не стабильна. Кроме того, принимая в расчет, что рост цен ниже уровня инфляции, можно заключить, что отрицательные тенденции преобладают.

2. Как на рынке аренды, так и на рынке продажи после роста в 2017 году объем предложения в 2018 году снизился по торговым помещениям и, напротив, после снижения в 2017 году в 2018 году вырос по производственно-складским помещениям. Объем предложения офисов на рынке продажи вырос, а на рынке аренды - незначительно снизился.

3. По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи ситуация сложилась следующая:

- Несмотря на снижение объема предложения по торговым помещениям, и ставки и цены по ним за счет объектов за пределами центра в целом снизились, в то время, как по объектам в центре

наблюдался некоторый рост. При этом изменение цен по сравнению с изменениями ставок оказалось более существенным.

- За исключением офисов, продаваемых в центре, объем предложения, а также ставки и цены по офисным помещениям изменились незначительно. По офисам в центре и объем предложения и цены продажи после существенного снижения в 2017 году в 2018 году выросли.

- По производственно-складским помещениям цены после снижения в 2017 году, в 2018 году выросли, в то время, как ставки, как и в 2017 году, изменились незначительно, хотя объем предложения существенно вырос.

Главный вывод:

Негативные факторы продолжают оказывать существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости, в результате чего особого роста не наблюдается как по рынку аренды, так и по рынку продажи. Сделанный нами год назад прогноз о том, что при отсутствии существенных предпосылок для роста в макроэкономике, сколь-нибудь заметного роста на рынке коммерческой недвижимости не произойдет, полностью подтвердился. На фоне роста уровня инфляции, снижения доходов населения, увеличения ипотечной нагрузки, а также в связи со сберегательной моделью поведения, потребительский рынок снижается и, соответственно, спрос на торговые помещения продолжает снижаться. В это же время, рынок офисных помещений в связи с реализацией отложенного спроса чувствуют себя несколько лучше. Кроме этого, после существенного снижения объема предложения и цен в 2017 году, в 2018 году росли цены продаж на производственно-складские помещения.

Стандартные условия аренды офисного помещения¹⁰

Срок договора в среднем составляет 3-7 лет.

Досрочное расторжение 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.

Переуступка права аренды / субаренда обычно возможна, но условия и процедура – предмет для переговоров с собственником.

Правила измерения площади: как правило, по системе BOMA. Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

Валюта договора и периодичность платежей: рубли и доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.

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

Пересмотр ставки аренды в кризисный период часто включается в договоры аренды (срок и процедура пересмотра – предмет для переговоров).

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

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.

¹⁰ Обзор компании Cushman & Wakefield «Коммерческая недвижимость. Россия. #Marketbeat. 3 квартал 2017.

Коммунальные платежи:

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

Налоги

Налог на недвижимость

Арендодатель: 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.

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

НДС 20%.

Стандартные условия аренды торгового помещения¹¹

Срок договора в среднем составляет 3-5 лет, для якорных арендаторов – 7-10 лет.

Досрочное расторжение возможно через 2-3 года после начала аренды, обсуждается с собственником.

Переуступка права аренды / субаренда обычно невозможна, в редких случаях – предмет переговоров с собственником.

Правила измерения площади: как правило, по системе ВОМА. Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

Валюта договора и периодичность платежей: рубли и доллары США за кв.м. в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.

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

Пересмотр ставки аренды в кризисный период часто включается в договоры аренды (срок и процедура пересмотра – предмет для переговоров).

Индексация для договоров в рублях – инфляция в России или 8-10% для договоров в долларах США – US CPI или 5%.

Дополнительная плата за вход в проект: % от оборота в качестве арендного платежа. В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платеж плюс % 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.

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.

Налоги

Налог на недвижимость

¹¹ Обзор компании Cushman & Wakefield «Коммерческая недвижимость. Россия. #Marketbeat. 3 квартал 2017.

Арендодатель: 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.

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

НДС 20%.

6.2.2 Операционные и эксплуатационные расходы для коммерческой недвижимости

Таблица 11

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва**			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790
1.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	2 920	2 620	1 850
	Эксплуатационные расходы	2 310	1 894	1 390

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»

Структура операционных расходов

Таблица 12

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.					
Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и др.	27%	12%	18%	20%	23%

Источник: Бюллетень RWAY №238, январь 2015 г.

Таблица 13

Размер расходов для помещений класса С различного назначения¹²

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	Офисные помещения	Торговые помещения	Источник информации
1	Операционные расходы (ОР) с НДС, руб. за 1 кв. м в год	4 904	4 218	5 590	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
2	Коммунальные платежи (КП), % от ОР	22,00%	24,00%	20,00%	RWAY №238 (январь 2015)
3	КП с НДС, руб.	1079	1012	1118	п.1*п.2

¹² Значения расходов для помещений свободного назначения (ПСН) рассчитаны как среднее значение между офисными и торговыми помещениями.

	за 1 кв. м в год				
4	Нетипичные расходы (НР), в т.ч.				
5	Уборка общих площадей	15,00%	14,00%	16,00%	RWAY №238 (январь 2015)
6	Услуги ресепшин	1,50%	3,00%	0,00%	RWAY №238 (январь 2015)
7	Охрана	11,50%	13,00%	10,00%	RWAY №238 (январь 2015)
8	НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС	1 373	1 265	1 453	п.1*(п.5+п.6+п.7)
9	Эксплуатационные расходы (ЭР) с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 289	2 788	3 790	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
10	ЭР за минусом нетипичных расходов и коммунальных платежей, руб. за 1 кв. м в год с НДС	837	510	1 219	п.9-п.3-п.8
11	ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 531	2 953	4 137	п.1-п.8

Источник: расчеты Оценщика на основании данных о средней величине операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений и структуры операционных расходов.

6.2.3 Ставки капитализации

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных издания Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,1%	8,5%	13,7%
2	Тамбов	10,6%	7,6%	13,7%
3	Москва	10,3%	7,5%	13,1%

Рисунок 13. Ставки капитализации

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

6.2.4 Вакантность

Доля вакантных площадей (недозагрузка) объектов коммерческой недвижимости определена на основании данных издания Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%

Рисунок 14 Вакантность объектов (копия данных источника)