

**АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА НА РЫНОК ОФИСНОЙ И ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: СТОЛИЧНЫЕ АСПЕКТЫ****Владимир Александрович ТЁТУШКИН**

кандидат технических наук, доцент кафедры экономического анализа и качества,  
Тамбовский государственный технический университет,  
Тамбов, Российская Федерация  
volodtetus@yandex.ru  
ORCID: отсутствует  
SPIN-код: 7302-5499

**История статьи:**

Получена 12.01.2017  
Получена в доработанном  
виде 20.03.2018  
Одобрена 23.04.2018  
Доступна онлайн  
16.07.2018

УДК 338.12

JEL: B22, C13, E21, F65

**Аннотация**

**Предмет.** В статье анализируется рынок офисной и торговой недвижимости, рассматривается влияние кризиса на рынок офисной и торговой недвижимости в столичных городах.

**Цели.** Объединение разрозненных фрагментов с данными из открытых источников информации в целях установления взаимозависимости между игроками рынка, прогнозирование возможных последствий для бизнеса и населения.

**Методология.** В работе с помощью системного и статистического методов проанализированы аспекты влияния экономического кризиса на рынок недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге.

**Результаты.** Представлены аналитические данные, отражающие показатели рынка офисной и торговой недвижимости в РФ, а также выявлены возможные тенденции. Область применения результатов охватывает деятельность банковских и других финансовых предприятий и организаций, девелоперских компаний в условиях экономического кризиса.

**Выводы.** В последние несколько лет в России наблюдалось активное развитие рынка торговой недвижимости, обусловленное значительным дефицитом качественных площадей, а также ростом доходов населения. Но мировой финансовый кризис оказал существенное влияние на развитие рынка торговой недвижимости. По мнению многих экспертов, в России сектор торговой недвижимости в меньшей степени пострадал от кризиса, однако негативные эффекты в экономике повлияют и на торговлю, где ситуация, вероятно, ухудшится.

**Ключевые слова:** финансы, мнению многих экспертов, в России сектор торговой недвижимости в меньшей степени пострадал от кризиса, однако негативные эффекты в экономике повлияют и на торговлю, где ситуация, вероятно, ухудшится.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2017

**Для цитирования:** Тётушкин В.А. Анализ влияния экономического кризиса на рынок офисной и торговой недвижимости: столичные аспекты // *Региональная экономика: теория и практика*. – 2018. – Т. 16, № 7. – С. 1355 – 1375.

<https://doi.org/10.24891/re.16.7.1355>

**Введение**

Недвижимость как экономическая категория оказывает влияние на стабильность общества в целом и экономический рост в частности, выступает одним из основных ресурсов воспроизводственного процесса в экономике страны. Недвижимое имущество одновременно выступает для одних лиц как разновидность финансового актива, имеющего, в отличие от иных активов, вещную природу, для других – как реальный актив, предназначенный для личного или

производственного потребления. По этой причине ряд экономистов рассматривают недвижимость, в первую очередь, в качестве экономического блага (товара), а другие относят недвижимость к финансовым активам. Двойственная природа недвижимости порождает использование ее полезных свойств как с целью удовлетворения личных потребностей субъектов, так и в качестве капитала.

Рынок офисной недвижимости является важнейшим сегментом рынка недвижимости в

современном мегаполисе, поскольку обеспечивает физическое пространство деятельности субъектов экономических отношений. Анализ практики развития рынков офисной недвижимости в российских мегаполисах показывает значительное влияние сегмента крупноформатной офисной недвижимости.

В настоящее время в литературе отсутствуют определения крупноформатной офисной недвижимости и рынка офисной недвижимости. В связи с этим возникла необходимость в формировании соответствующих формулировок. С учетом текущего состояния рынков офисной недвижимости российских мегаполисов предлагаемое определение ориентировано на применение к развитым или развивающимся рынкам недвижимости. Крупноформатная офисная недвижимость – это комплекс помещений офисного назначения, занимающих целое здание или выделенную часть здания с отдельным входом, объединенных единой инфраструктурой и находящихся в ведении одной управляющей компании. Рынок офисной недвижимости мегаполиса – это сегмент рынка недвижимости, спрос на котором формируется за счет компаний, нуждающихся в офисных помещениях для размещения своих структурных подразделений, а предложение представлено крупноформатными офисными объектами (бизнес-центрами).

Проведем анализ источников по исследуемой тематике. В рамках статьи [1] рассмотрены вопросы развития рынка торговой недвижимости и сделаны выводы о необходимости выделения специфического вида предпринимательства, а именно – профессионального управления торговой недвижимостью; показана история развития рынка управления торговой недвижимостью, определена роль управляющих компаний на рынке, проведена классификация их услуг, сформулированы специфические особенности предпринимательской деятельности в этой сфере. С.А. Жарков анализирует информацию о торговых сетях и их развитии; операторы крупных сетей уже открыли

представительства в городах с населением от 50 тыс. чел. и готовы рассматривать различные форматы торговых центров при наличии достаточной проходимости<sup>1</sup>.

В статье [2] проанализированы современные подходы и решения стратегических задач развития жизненного цикла проектов многофункциональных центров в условиях кризиса и перепроизводства рынка торговой недвижимости; систематизированы выработанные девелоперами новые практические инструменты регулирования изменений проекта: трансформация существующих проектов, учет тренда развития окружающей застройки, государственная поддержка, всестороннее обоснование жизненного цикла проекта.

В статье [3] представлен подход к решению проблемы построения долгосрочных взаимовыгодных отношений субъектов рынка торговой недвижимости; предложены базовые маркетинговые модели партнерства, учитывающие интересы субъектов рынка торговой недвижимости. В работе Н.А. Анисимовой, Д.С. Чесноковой исследованы тенденции развития рынка коммерческой недвижимости, представлены результаты анализа структуры торговой недвижимости, выявлены особенности инвестирования и строительства новых объектов, использования существующих площадей на региональном рынке Воронежа, а также сделаны выводы о возможных изменениях формата розничной торговли и перспективах строительства в условиях кризиса<sup>2</sup>.

В статье [4] О.А. Кочетовой представлены результаты исследования развития сегмента торговой недвижимости в 2014–2015 гг. Автором систематизированы факторы,

<sup>1</sup> Жарков С.А. Торговая недвижимость: иностранные везения и реальная ситуация // Директор по маркетингу и сбыту. 2012. № 2. С. 47–54.

<sup>2</sup> Анисимова Н.А., Чеснокова Д.С. Анализ регионального рынка торговой недвижимости // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Экономика и предпринимательство. 2015. № 2. С. 22–25.

повлиявшие на динамику развития рынка недвижимости, представлены данные, характеризующие объем предложения и обеспеченность торговыми площадями по округам Москвы, систематизированы данные об условиях аренды площадей в торговых центрах, сформулированы причины изменения условий сотрудничества девелоперов и арендаторов; отмечена значимая роль внешних факторов, влияющих на изменение ситуации на рынке торговой недвижимости.

В статье [5] Д.Б. Ореховым, В.Г. Шубаевой рассмотрены проблемы становления рынка торговой недвижимости и новых бизнес-форматов на этом рынке; авторы выделяют торговые центры как основной формат торговых объектов, анализируют основные их типы; показан алгоритм формирования формата и концепции объекта торговой недвижимости с позиций ценностного подхода.

В статье [6] Н.В. Булей, И.В. Чижанькова, Н.Ф. Бондалетова представляют основные тенденции и перспективы развития рынка строительства коммерческой недвижимости; выявляют основные факторы, определяющие политику девелоперов на рынке в условиях изменяющейся градостроительной политики; определяют вектор развития рынка строительства коммерческой недвижимости. На рынке торговой недвижимости России происходит переход от рынка продавца (арендодателя) к рынку покупателя (арендатора). Эти изменения требуют пересмотра существующих подходов к взаимодействию между ключевыми участниками рынка (инвесторами, управляющей компанией, арендаторами). Моделирование отношений ключевых партнеров на рынке торговой недвижимости необходимо строить на использовании маркетингового подхода, основной целью которого является обеспечение устойчивости и выживаемости партнерских бизнесов за счет учета интересов сторон и достижения синергетического эффекта.

Т.И. Смотровой и С.И. Моисеевым представлена маркетинговая экономико-математическая модель взаимодействия

ключевых партнеров в действующих торговых центрах в стабильных экономических условиях<sup>3</sup>.

В статье [7] Д.С. Воронцовой, И.В. Поповой и А.А. Кутузовой исследованы тенденции развития торговых центров России в некоторых регионах, использованы статистические данные и результаты наблюдений авторов, выявлены сегменты рынка торговых центров. Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, выступающая в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи) [8]. В статье [9] Ю.А. Мареевым, Р.Л. Киевской по группам недвижимости (жилая, офисная, торговая, складская и гостиничная) выполнен анализ тенденций и особенностей столичного рынка недвижимости; использованы различные источники исходных данных, включая официальные издания и аналитические обзоры ведущих компаний, занимающихся мониторингом рынка недвижимости Московского региона, за 2013 – 2015 гг.

В статье [10] М.В. Сиротниковой на основе исследований экспертов и аналитиков в сфере коммерческой недвижимости представлен анализ динамики и тенденций развития спроса и предложения на офисную недвижимость в Санкт-Петербурге; проанализированы объем и структура предложения на рынке офисной недвижимости, в том числе в территориальном разрезе; рассмотрена структура спроса на офисную недвижимость; выявлены основные тенденции развития рынка офисной недвижимости в современных условиях.

В статье [11] А.А. Столяров и А.И. Гермисашвили проанализировали состояние рынка офисной недвижимости в России в период геополитического кризиса. В

<sup>3</sup> Смотровой Т.И., Моисеев С.И. Маркетинговая модель оценки привлекательности торговых центров // Интернет-журнал Науковедение. 2015. Т. 7. № 6. С. 84.

период, когда рынок офисной недвижимости демонстрирует спад и происходит увеличение доли свободных площадей, вопрос конкуренции становится особенно актуальным. Однако, даже когда на рынке не хватает свободных офисных площадей, бизнес-центры класса А и В+ ведут острую неценовую конкурентную борьбу по критериям респектабельности здания и его расположения, качества проектировки, отделки, уровня обслуживания<sup>4</sup>.

В статье [12] О.Ю. Бемянская излагает наиболее распространенные способы позиционирования и брендинга бизнес-центров и объектов загородной недвижимости, рассматривает каналы рекламного и PR-продвижения.

В.И. Голованов, А.Ю. Дорофеев, В.А. Симонова и соавторы проанализировали рынок офисной недвижимости крупного города на примере Москвы<sup>5</sup>. В 2014 г. дефицит площадей класса В уже ощущался на территориях премиальной зоны, где уровень вакантных помещений класса В+ и В- снизился до отметки в 2,6% и 2,1% соответственно. В целом в Центральном Деловом Районе (ЦДР) доля свободных площадей класса В+ и В- также оставалась невысокой (около 4%). Максимальный уровень вакантных помещений класса В+ зафиксирован в Москва-Сити – почти 15,5% по итогам года. За пределами ЦДР свободными оставались почти 10% площадей класса В+ и 6% класса В-. Динамика уровня вакантных площадей отразилась и в поведении средних арендных ставок на офисные помещения.

В работе [13] М.Л. Куклиновым, С.Г. Сапегинной, Л.Ю. Помыткиной представлен анализ современного состояния рынка офисной недвижимости в рамках Свердловской области. Это состояние обусловлено неопределенностью

макроэкономического фона и рядом других факторов. В работе проанализированы факторы внешней среды, влияющие на деятельность деловых центров.

В статье [14] М.Б. Адаменко рассматривает основную классификацию офисной недвижимости, принятую на российском рынке многими фирмами. Также перечислены основные критерии и характеристики недвижимости, по которым классифицируется недвижимость, изложена история создания этой классификации, а также приведены мнения некоторых экспертов о современной оценке недвижимости.

А.Н. Пахомов поднимает вопрос о необходимости реформирования финансового управления объектами государственной офисной недвижимости<sup>6</sup>. По мнению автора, важнейшее направление преобразований состоит в создании самостоятельного коммерческого предприятия как единого управляющего федеральной офисной недвижимостью, что позволит привлечь в данную сферу частный капитал.

#### **Анализ влияния экономического кризиса на рынок офисной недвижимости в РФ**

На конец II квартала 2016 г. официальный уровень инфляции в годовом исчислении (за последние 12 мес.) составил 7,48%; от начала года – 3,3%, что свидетельствует о сохранении тенденции к замедлению ее темпов. Во II квартале 2016 г. в России отмечен рост денежной массы (M2) в сравнении с I кварталом 2016 г. Совет директоров Банка России в связи с позитивными процессами стабилизации инфляции, снижением инфляционных ожиданий и инфляционных рисков 10 июня 2016 г. принял решение снизить ключевую ставку до 10,5% годовых<sup>7</sup>.

Выделим наиболее заметные события в сфере инвестиций в офисную недвижимость. Так, «Транснефть» закрыла сделку по покупке офисных площадей небоскреба «Evolution

<sup>4</sup> Азоев Г.Л., Старостин В.С. Формирование персональных продуктовых пакетов на рынке офисной недвижимости // *Маркетинг*. 2013. № 2. С. 67–76.

<sup>5</sup> Голованов В.И., Дорофеев А.Ю., Симонова В.А. и др. Рынок офисной недвижимости крупного города // *Интернет-журнал Науковедение*. 2015. Т. 7. № 5. С. 28.

<sup>6</sup> Пахомов А.Н. Антикризисная модель содержания объектов государственной офисной недвижимости // *Финансы и бизнес*. 2009. № 3. С. 201–208.

<sup>7</sup> Компания NAI Becar. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

Tower» в ММДЦ «Москва-Сити» (80 тыс. м<sup>2</sup>). Группа «Газфонд», контролирующая одноименный негосударственный пенсионный фонд, приобрела БЦ «Март Плаза» (34 тыс. м<sup>2</sup>) в Пресненском р-не. ГК «Риотэкс» выкупила корпус площадью 18,8 тыс. м<sup>2</sup> в бизнес-парке «Солушенс». Компания «Русал» докупила 10 тыс. м<sup>2</sup> в БЦ «Парк Победы», где ей уже принадлежало 20 тыс. м<sup>2</sup>. «Сбербанк» продал структурам «Роснефти» долг компании «ДС девелопмент», обеспечением по которому выступает БЦ «Nordstar Tower» (135,5 тыс. м<sup>2</sup>), почти половину которого арендует подконтрольная «Роснефти» компания «ТНК-ВР». «Сбербанк» может получить БЦ «President Plaza» (193 тыс. м<sup>2</sup>) на Кутузовском пр. в счет кредита собственника комплекса – компании ЗАО «Международный центр девелопмент».

Среди других событий на рынке можно отметить, что «O1 Properties» в целях снижения рисков по части строительства коммерческих объектов приняла решение о репрофилировании части офисных площадей в БЦ «Большевик» и «Авион» в апартаменты.

Анонсированы планы по новому строительству. Петербургский девелопер «Группа ЛСР» планирует построить на территории НПО «Взлет» в районе Солнцево торгово-офисный комплекс площадью 116 тыс. м<sup>2</sup>. ГЗК Москвы одобрила ГПЗУ под строительство крупного МФК в ЮАО на Нагатинской ул. Общая площадь комплекса составит около 447,2 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 89,8 тыс. м<sup>2</sup> отводится под офисную функцию. Также одобрен ГПЗУ под строительство научно-административного бизнес-парка площадью 94 тыс. м<sup>2</sup> в СЗАО на Волоколамском проезде.

*Предложение.* Объем ввода во II квартале 2016 г. составил порядка 31 тыс. м<sup>2</sup> (GLA) или около 40 тыс. м<sup>2</sup> (GBA), что на 41% ниже результатов I квартала 2016 г. Второй квартал подряд класс А характеризуется нулевыми объемами ввода. Как и в I квартале 2016 г., весь введенный в отчетном периоде объем относится к классу В+. Новые объекты дополнили предложение в трех округах: ЦАО,

СЗАО и САО. Структура предложения по классам не претерпела изменений. В целом за I полугодие 2016 г. было введено порядка 14% площадей от запланированного на год объема (*рис. 1*).

*Спрос.* На конец II квартала 2016 г. вакансия в классе А снизилась до 26,3%; в классе В+ – до 16%; в классах В и С возросла и составила 10,9% и 9,7% соответственно.

Назовем несколько крупных следок отчетного периода (*табл. 1*).

Объединенная судостроительная корпорация арендовала около 6 тыс. м<sup>2</sup> в БЦ «Легион II» (класс А) с целью переезда. Кадровый холдинг «Анкор» в целях консолидации структур холдинга арендовал 5,5 тыс. м<sup>2</sup> в ДЦ «Голден Гейт» (класс А).

В БЦ «Красносельский» (класс В+) на площади 4,5 тыс. м<sup>2</sup> консолидируются два офиса компании «Ipsos Comcon», образованной в начале 2016 г. в результате объединения двух крупных исследовательских агентств – «Ipsos» и «Synovate Comcon».

Головной офис биофармацевтической компании «AbbVie» в регионе Россия, Украина и СНГ занял целиком этаж (более 3 тыс. м<sup>2</sup>) в БЦ «Белые Сады» (класс А).

«ПИК-Комфорт», входящая в ГК «ПИК», арендовала отдельно стоящее офисное здание площадью свыше 2,8 тыс. м<sup>2</sup> в деловом квартале «Сириус Парк» (класс В+).

Банк «Зенит» арендовал под размещение нескольких своих подразделений 2,2 тыс. м<sup>2</sup> в БЦ «Водный» (класс А).

Во II квартале 2016 г. средние арендные ставки в классах В и С остались без заметных изменений (*рис. 2*); в классе А отмечается снижение на 11,8% к I кварталу 2016 г.; в классе В+ – снижение на 4,7%. На конец периода средние ставки в рублях составляют: для класса А – 2 030 руб./м<sup>2</sup>/мес.; для класса В+ – 1 420 руб./м<sup>2</sup>/мес.; для класса В – 1 090 руб./м<sup>2</sup>/мес. и для класса С – 930 руб./м<sup>2</sup>/мес. Эксплуатационные расходы составляют 2 100 – 9 300 руб./м<sup>2</sup>/г. (для сегментов А, В+, В). В отношении объектов,

сохранивших арендные ставки, исчисляемые в долл. США, договоры, как правило, заключаются по фиксированному курсу. Средний размер долларовой ставки удерживается на уровне 650 долл/м<sup>2</sup>/год. В связи с ценовой динамикой во II квартале 2016 г. продолжилось сокращение дистанции между классами В+ и А (с 35% до 30%). Дистанция сократилась также между классами В и В+ (с 27% до 23%). Снижение верхней границы ценового диапазона привело к дальнейшему сокращению длины ценового предложения в классах А и В+ (до 3 100 руб. и 2 000 руб. соответственно)<sup>8</sup>.

Во II квартале 2016 г. объемы ввода в сегменте офисной недвижимости сохраняются на низком уровне. В целом за I полугодие 2016 г. было введено около 107 тыс. м<sup>2</sup> (GBA) или 84 тыс. м<sup>2</sup> (GLA), что в 3 раза ниже показателей за аналогичный период 2015 г. Во II квартале 2016 г. средние арендные ставки в низкокласном сегменте (В и С) стабилизировались на уровне I квартала 2016 г. Снижение в классах А и В+ продолжилось, вновь затронув в большей степени класс А. В результате на конец II квартала 2016 г. снижение показателя средней арендной ставки в сегменте составило 11,7% в сравнении с I кварталом 2016 г., или 22,8% к концу 2015 г. В отношении уровня вакансии во II квартале 2016 г. сохранялись тенденции начала года. Средний уровень вакансии для классов А, В+, В снизился еще на 3,1% (до 19,7%). Относительно невысокие показатели объема ввода за IV квартал 2015 г. и нулевой ввод в I полугодии 2016 г. помогли классу А за полгода сократить долю свободных помещений на 10%, или на 2,9 п.п. (к концу 2015 г.).

Таким образом, этот же фактор играет свою роль в том, что в низкокласном сегменте (В и С) отмечена обратная динамика. На II полугодие 2016 г. были перенесены сроки ввода ряда крупных объектов (площадью 60–120 тыс. м<sup>2</sup>). Прогнозы годового объема ввода сохраняются на уровне 500–600 тыс. м<sup>2</sup>. Наиболее крупные объекты будут введены в классе А, что может

негативно сказаться на уровне вакансии. В высококласном сегменте (А и В+) вероятна стабилизация арендных ставок на текущем уровне. В условиях снижения заполняемости в классах В и С можно ожидать корректировки ставок в сторону снижения.

Во II квартале 2016 г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга вырос всего на 0,4% относительно предыдущего отчетного периода, пополнившись тремя небольшими по площади объектами, среди которых наиболее крупным является вторая очередь БЦ «Лахта» (10,3 тыс. м<sup>2</sup>).

Среди других событий в сегменте офисной недвижимости во II квартале 2016 г. обращают на себя внимание следующие. Норвежский фонд «Storm Real Estate» продал БЦ «Грифон хаус» (Центральный р-н, 7 тыс. м<sup>2</sup>); покупателем выступила швейцарская ГК «PSI Cro». Группа «ЛСР» отказалась от продажи реконструированного «Литературного дома» (Невский проспект, 68) и планирует разместить в здании второй полноценный офис группы.

В июне 2016 г. состоялась церемония награждения лауреатов ежегодного всероссийского проекта «100 лучших офисных и торговых центров России», в список которых вошли 12 бизнес-центров Санкт-Петербурга (в том числе два введенных в 2015 г. – БЦ «Сенатор» на Московском проспекте и БЦ на улице Кропоткина).

В конце июня 2016 г. ОДК «Лахта центр» пересек отметку в 147 м, став самым высоким зданием в Санкт-Петербурге. Анонсированы новые планы по реконструкции объектов под офисные центры. Так, Ленинградская федерация профсоюзов планирует продать Дворец культуры им. Кирова на Васильевском острове (25 тыс. м<sup>2</sup>), после чего планируется реконструировать здание под размещение бизнес-центра и гостиницы. Инвестор также готов сохранить расположенный внутри театр. Здание мытного двора в Центральном районе предполагается реконструировать под торгово-офисный центр (площадь участка составляет 12,8 тыс. м<sup>2</sup>).

<sup>8</sup> Там же.

*Предложение.* Во II квартале 2016 г. объем ввода в офисном сегменте составил 18 тыс. м<sup>2</sup> (GBA), или 14 тыс. м<sup>2</sup> (GLA), что на 88% ниже, чем в I квартале 2016 г., но сопоставимо с показателями за аналогичный период 2015 г. Введенные объекты относятся к классам В+ и С. Всего на конец II квартала 2016 г. в аренду предлагается порядка 300 тыс. м<sup>2</sup> площадей (в классах А, В+, В). Из них 42% относятся к классу А, 30% – к классу В+ и 28% – к классу В. Структура предложения по классам в отчетном периоде не претерпела изменений. В целом за I полугодие 2016 г. было введено около 135 тыс. м<sup>2</sup> арендопригодных офисных площадей, что в 2 раза превысило результаты I полугодия 2015 г. (рис. 3).<sup>9</sup>

*Спрос.* На конец II квартала 2016 г. средний уровень вакансии по классам А, В+ и В составил 11,1%, снизившись на 5,2% (или на 0,6 п.п.) относительно предыдущего отчетного периода. Позитивная динамика отмечается в классах А и В, где вакансия снизилась до 12,8% и 9,6% соответственно. Вакансия в сегменте В+ сохранилась на уровне предыдущего отчетного периода – 10,5%. В классе С рост уровня вакансии продолжился, доля свободных площадей достигла отметки в 10%. Позитивную динамику по заполняемости офисных объектов во II квартале 2016 г. продемонстрировали Московский, Василеостровский, Приморский и Петроградский районы – уровень вакансии за квартал здесь сократился на 1-4 п.п. Заметное увеличение доли свободных площадей отмечается в Выборгском, Калининском и Фрунзенском районах. Выборгский район продолжает возглавлять список районов с наиболее высоким уровнем вакансии.

Во II квартале 2016 г. заключено несколько крупных сделок по аренде офисных площадей.

Одной из наиболее крупных сделок стала аренда площадей в БЦ класса С. НИИ ПРИИ «Севзапинжтехнология» арендовал 880 м<sup>2</sup> в БЦ «Ремонтно-механический комбинат» в Московском районе.

<sup>9</sup> Там же.

Сразу несколько заметных сделок в классах А и В относятся к аренде площадей в сети БЦ «Сенатор». Среди новых арендаторов: IT-компания «Network-G» (812 м<sup>2</sup>), ООО «Торгово-промышленная нерудная компания» (499 м<sup>2</sup>), визовый центр «Pony Express» (400 м<sup>2</sup>). Два магазина в бизнес-центрах открыла федеральная торговая сеть «Пятерочка» (530 м<sup>2</sup> и 417 м<sup>2</sup>). По итогам II квартала 2016 г. арендные ставки (с учетом НДС и эксплуатационных расходов) в среднем составляют: 1 540 руб./м<sup>2</sup>/мес. в классе А; 1 130 руб./м<sup>2</sup>/мес. в классе В+; 990 руб./м<sup>2</sup>/мес. в классе В; 800 руб./м<sup>2</sup>/мес. в классе С. Средневзвешенная ставка аренды во II квартале 2016 г. (в классах А, В+, В) осталась на уровне предыдущего квартала и составила 1 150 руб./м<sup>2</sup>/мес. (с учетом НДС и эксплуатационных расходов). В сегментах А и С отмечается небольшая корректировка ставок в сторону снижения; в классе В+ – в сторону увеличения.

В результате ценовой динамики во 2 кв. 2016 г. дистанция между классами В+ и А сократилась до 27%; а дистанция между В и В+ и между С и В не изменилась. Длина ценового предложения в сегментах В+ и С сохранилась на уровне I квартала 2016 г. (1 250 и 1 200 руб. соответственно). В классе В показатель увеличился с 1 300 до 1 350 руб. В классе А ценовое предложение расширилось за счет как нижней, так и верхней границ – длина ценового предложения увеличилась до 1 650 руб. Относительно I квартала 2016 г. рост средней арендной ставки наблюдался в Василеостровском, Кировском и Приморском районах. Невский, Фрунзенский и Московский районы характеризовались снижением показателя<sup>10</sup>.

II квартал 2016 г. характеризовался невысокими показателями объема ввода. За квартал рынок вырос только на 0,4%, в то время как средний показатель ежеквартального прироста за последние несколько лет составляет 1,8%. Однако за счет показателей в I квартале 2016 г. объем ввода за I полугодие 2016 г. в 2 раза превзошел

<sup>10</sup> Там же.

результаты аналогичного периода 2015 г., составив около 135 тыс. м<sup>2</sup> (GLA); из них 64% относятся к корпусу ДЦ «Невская Ратуша».

Арендные ставки в офисном сегменте, подвергшись незначительной корректировке, в целом остались примерно на уровне I квартала 2016 г. (рис. 4). Во II квартале 2016 г. продолжилось восстановление спроса как на объекты класса А, так и на офисы класса В. В результате вакансия в классе А достигла минимального за последние 3 года значения – 12,8%. Класс В улучшением ситуации с заполняемостью во многом обязан активности компаний IT-сектора.

В последнее время на офисном рынке заметно обозначилась сегментация рынка по уровню ликвидности. В наиболее востребованных районах основные рыночные показатели изменяются гораздо быстрее, а иногда идут вразрез со средними значениями по всей Москве. Например, если средневзвешенные ставки аренды в классе А по итогам года снижаются, то в наиболее ликвидных районах они растут. При средней доле свободных площадей в 17% в классе А в этих районах она не превышает 10%, а это уже совершенно другой рынок. И секрет успеха не в хрестоматийной близости к центру, а в удачном сочетании качественного предложения, удобной транспортной доступности и развитой инфраструктуры. Именно эти характеристики будут играть ключевую роль при выборе офиса в ближайшее время.

По итогам 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве перешагнул отметку в 16 млн м<sup>2</sup> и составил 16,3 млн м<sup>2</sup>, из которых 25% офисных площадей соответствуют классу А и 75% – классу В. В 2017 г. было введено 408 тыс. м<sup>2</sup>, что на 28% выше аналогичного показателя за 2016 г. Многие девелоперы в начале года осторожно оценивали перспективы рынка и не спешили с вводом в эксплуатацию новых бизнес-центров. Однако, видя стабилизацию на рынке офисной недвижимости Москвы, которая выражалась в снижении доли вакантных площадей, стабильном спросе и повышении ставок аренды в отдельных

деловых районах (табл. 2), девелоперы завершили во втором полугодии строительство планируемых объектов. В результате этого основной объем ввода в эксплуатацию новых офисных площадей был отмечен в IV квартале – 312 тыс. м<sup>2</sup>, или 77% от общего объема площадей, введенных в эксплуатацию в 2017 г.

Небольшой объем ввода в эксплуатацию новых офисных площадей на фоне стабильного спроса положительно сказался на уменьшении доли вакантных площадей. Для объектов класса А доля вакантных площадей в целом по Москве снизилась на 3,6 п.п. по сравнению с IV кварталом 2016 г. и составила 17,1%, что соответствует 709 тыс. м<sup>2</sup>. В офисах класса В доля вакантных площадей снизилась на 3,9 п.п. и составила 11,5%, или 1,4 млн м<sup>2</sup>. Снижение объясняется закрытием ряда крупных сделок в Павелецком деловом районе и в ММДЦ «Москва-Сити».

Объем введенных в эксплуатацию офисов в 2017 г. составил 408 тыс. м<sup>2</sup>. Основной объем ввода в эксплуатацию был отмечен в IV квартале – 312 тыс. м<sup>2</sup>, или 77% от общего объема площадей, введенных в эксплуатацию в 2017 г. Объем чистого поглощения в 2017 г. составил 657 тыс. м<sup>2</sup>, превысив показатель предыдущего года на 15%. В 2017 г. объем поглощенных офисных площадей класса В превысил объем введенных в 2,4 раза, в результате чего уровень свободных площадей сократился (-3,9 п.п.) и составил 11,5%. По итогам года средняя ставка аренды в офисах класса А составила 22 923 руб. м<sup>2</sup> в год, а в офисах класса В – 14 074 руб. м<sup>2</sup> в год. За год арендные ставки в офисах класса А снизились на 5,6%, а в офисах класса В повысилась на 5,2%<sup>11</sup>.

IV квартал 2017 г. выдался очень активным в части заключения сделок на рынке качественной офисной недвижимости: почти 45% от всего объема сделок в 2017 г. было заключено в IV квартале 2017 г. Как результат, совокупный объем сделок за 2017 г. приблизился к 1 млн м<sup>2</sup> и составил 964 тыс. м<sup>2</sup>. Общий объем чистого поглощения

<sup>11</sup> По данным компании Knight Frank LLP.



в офисах класса А и В вырос на 15% по сравнению с 2016 г. и составил 657 тыс. м<sup>2</sup>. Во II половине 2017 г. многие арендаторы, в силу стабилизации рынка качественной офисной недвижимости, стремились заключить договоры аренды на выгодных условиях, пока ставки аренды не начали активно расти; вслед за ними стали изменяться и другие условия аренды. В отличие от прошлых лет, когда был четко виден профиль компаний, наиболее активных на рынке, в 2017 г. активность компаний из различных секторов экономики в части аренды и покупки офисов распределялась равномерно.

Доля компаний банковского и финансового сектора, секторов технологии, медиа- и телекоммуникаций, производства, некоммерческих организаций и компаний, предоставляющих услуги для бизнеса (сектор B2B), составила 14–15%. По итогам 2017 г., 75% от всего объема сделок с качественной офисной недвижимостью совершалось за пределами Садового кольца. Данный показатель превышает на 8 п.п. показатель 2016 г., когда объем сделок за пределами Садового кольца составлял 67%. Благодаря хорошей транспортной доступности, которая улучшилась за счет запуска Московского центрального кольца, и наличию достаточного объема предложения качественных офисных центров сделки по новой аренде сформировали район Третьего транспортного кольца (ТТК) как один из самых востребованных среди арендаторов: более 50% от всего объема сделок по новой аренде пришлось на офисные центры, расположенные в районе ТТК. Офисные центры, расположенные за МКАД, остаются маловостребованными среди арендаторов. Доля сделок в офисных центрах, расположенных за пределами МКАД, остается менее 10%.

Приведем прогнозные данные. Период низких ставок аренды и уникальных недорогих предложений офисных блоков заканчивается. Офисный рынок недвижимости Москвы переходит в стадию роста. Особенно это заметно на примере наиболее ликвидных деловых районов Москвы, которыми являются

Павелецкий и Белорусский деловые районы. В 2018 г. не ожидается значительного роста рынка, однако уже по итогам 2017 г. отмечается переход рынка в стадию планомерного роста, и в 2018 г. данная тенденция продолжится. В 2018 г. девелоперы могут приступить к реализации новых офисных проектов, качество которых в условиях высококонкурентного рынка будет повышаться. В 2018 г. прогнозируется рост объемов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс. м<sup>2</sup>. В дальнейшем прогнозируется увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса.

### **Анализ влияния экономического кризиса на рынок торговой недвижимости в РФ**

Общий объем предложения на рынке качественной торговой недвижимости Москвы во II квартале 2016 г. превысил 6 млн м<sup>2</sup> арендопригодных площадей, увеличившись на 2% относительно 1 кв. 2016 г. Официальный уровень инфляции в России за первое полугодие 2016 г. составил 3,3%; в годовом исчислении (за последние 12 мес.) – 7,48%. Согласно результатам исследования Банка России, инфляционные ожидания населения в июне 2016 г. стабилизировались, но оценки населением соотношения роста доходов и цен ухудшились. На фоне снижения реальных доходов оставалась негативной также оценка благоприятности времени для совершения крупных покупок. По данным Shopping Index компании «Watcom Data Consulting» с конца мая 2016 г. отмечалось сохранение еженедельной посещаемости торговых центров площадью 40–80 тыс. м<sup>2</sup> на уровне выше показателей 2015 г. Посещаемость крупных ТЦ (свыше 80 тыс. м<sup>2</sup>) продолжала снижаться.

Во II квартале 2016 г. были открыты три торговых комплекса совокупной арендопригодной площадью около 116 тыс. м<sup>2</sup>. Наиболее крупным открытием II квартала 2016 г., а также всего I полугодия 2016 г. стал ТРЦ «Ривьера» (100 тыс. м<sup>2</sup>). Девелопер – ГК «Хорус». В числе якорных арендаторов фигурируют «АШАН Сити», Мебельный

центр «MOD Мебель», «Детский мир», «М.Видео», «Синема Парк», веревочный парк «Панда Парк», детский город профессий «КидБург».

Среди других заметных событий отчетного периода можно назвать следующие.

В Красногорске (МО) заработал уникальный ТЦ «Vox City», состоящий из 20 поставленных друг на друга судовых контейнеров. Функционировать торговый центр будет только в теплое время (4–5 месяцев в году). Собственник проекта (компания «Crocus Group») планирует открыть еще два аналогичных ТЦ в московских парках.

Отметим ряд сделок на рынке инвестиций в торговом сегменте.

Швейцарский инвестиционный фонд «ITD Properties» приобрел свой первый в России объект – ТЦ «Торговый квартал» (31 тыс. м<sup>2</sup>) в подмосковном Домодедово.

Фонд под управлением «Morgan Stanley» рассматривает возможность приобретения ряда московских торговых центров, среди которых ТРЦ «Columbus», ТРК «Атриум», ТРЦ «Ривьера» и ТРЦ «Красный кит».

Анонсированы планы по развитию сегмента.

ГЗК Москвы одобрила проект ГПЗУ на Каширском шоссе для строительства ТЦ площадью 25 тыс. м<sup>2</sup> на месте здания завода.

Четырехэтажный ТЦ площадью 20 тыс. м<sup>2</sup> планируется возвести в ЦАО на ул. Земляной Вал.

«Леруа Мерлен» получил разрешение на строительство магазина площадью 17,5 тыс. м<sup>2</sup> в Новой Москве, а «Иммошан Россия» приступила к разработке проекта ТРЦ «Акварель» общей площадью 130 тыс. м<sup>2</sup>, который планируется построить в г. Пушкино (Московская область).

*Предложение.* Во II квартале 2016 г. было введено около 116 тыс. м<sup>2</sup> (GLA), или почти 324 тыс. м<sup>2</sup> (GBA). Это в 2,4 раза больше, чем в I квартале 2016 г., и в 1,8 раза больше, чем за аналогичный период 2015 г.

*Спрос.* Во II квартале 2016 г. рост уровня вакансии в торговых центрах Москвы сохраняется. На конец отчетного периода он составил 11,1%, увеличившись на 4% (на 0,4 п.п.) относительно I квартала 2016 г. Наиболее крупной сделкой отчетного периода стала аренда 13,5 тыс. м<sup>2</sup> в ТРЦ «Бутово Молл». Новым якорным арендатором комплекса стал магазин сети гипермаркетов «Лента». Компания «Inditex S.A.» арендовала 7,8 тыс. м<sup>2</sup> в открывшемся во II квартале 2016 г. ТРЦ «Ривьера». В ТРЦ разместятся магазины популярных брендов «Zara», «Zara Home», «Massimo Dutti», «Oysho», «Stradivarius», «Bershka» и «Pull&Bear» (рис. 5)<sup>12</sup>.

Состоялось подписание договора аренды между ТЦ «Ритейл Парк» и компанией «АШАН Ритейл Россия», согласно которому на площади 6 тыс. м<sup>2</sup> в ТЦ разместится «АШАН Сити» (табл. 3).

Польская компания «LPP Group» арендовала более 4 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей в ТРЦ «Авиапарк» под размещение шести своих магазинов: «Reserved», «ReKids», «МОНИТО», «House», «Cropp» и «SiNSA».

Торговая сеть «Перекресток» выступит якорным арендатором ТЦ «Солнцево-Парк», где супермаркет займет 2,7 тыс. м<sup>2</sup>.

За II квартал 2016 г. средняя арендная ставка для торговой галереи снизилась относительно ситуации на конец предыдущего отчетного периода на 2% и составила 40,5 тыс. руб./м<sup>2</sup>/г. Отмечается снижение нижней и верхней границ ценового диапазона. Коммерческие условия для якорных арендаторов не претерпели существенных изменений.

За II квартал 2016 г. рынок качественной торговой недвижимости Москвы вырос на 2% во многом благодаря вводу ТРЦ «Ривьера» (GBA 298 тыс. м<sup>2</sup>, GLA 100 тыс. м<sup>2</sup>). Общий объем предложения превысил отметку в 6 млн м<sup>2</sup>. Темпы роста вакансии остались на уровне I квартала 2016 г. (+0,4 п.п.). Средняя арендная ставка для якорных арендаторов изменилась незначительно. В торговой галерее

<sup>12</sup> Компания NAI Becar. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

сохраняется тенденция к снижению. Масштабы дальнейшего роста уровня вакансии будут зависеть во многом от заполняемости новых объектов.

Во II квартале 2016 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга вырос относительно I квартала 2016 г. на 0,3%. Общий объем предложения составляет около 3,63 млн м<sup>2</sup>.

По данным Петростата, в первом полугодии 2016 г. отмечался рост относительно аналогичного периода 2015 г. таких макроэкономических показателей, как оборот розничной торговли пищевыми продуктами (103,3%; январь – май 2016 к январю – маю 2015 г.), оборот общественного питания (104,7%), оборот оптовой торговли (1,5 раза), индекс промышленного производства (102,2%).

Увеличилась доля граждан, которые за последние три месяца покупали мобильные телефоны и технику для дома, тратили деньги на отдых и лечение. Во II квартале 2016 г. отмечались позитивные сдвиги в посещаемости торговых центров, в особенности это касается средних ТЦ (площадью 20–40 тыс. м<sup>2</sup>), где в апреле–июне показатель еженедельной посещаемости составлял в среднем +4% к аналогичным периодам 2015 г. Во II квартале 2016 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получил гипермаркет «О'КЕЙ» на ул. Партизана Германа в Красносельском районе. Гипермаркет стал единственным торговым объектом, введенным в первом полугодии 2016 г.<sup>13</sup>

Заметным событием на рынке во II квартале 2016 г. стало выставление РАД на торги здания строительного гипермаркета «Метрика» площадью 14,4 тыс. м<sup>2</sup> и двух земельных участков площадью 4,9 га на Пулковском шоссе. Компания «Fort Group» приобрела франшизу и будет заниматься развитием сети магазинов «Mango» в Санкт-Петербурге и Москве. Сеть магазинов «Уютterra», специализирующихся на продаже товаров для

дома, открыла процедуру собственного банкротства.

Анонсированы новые планы по развитию сегмента: «ИКЕА Centres Russia» на территории, примыкающей к торговому центру «Мега Дыбенко», планирует создать развлекательный комплекс «Мега Парк» площадью 90 тыс. м<sup>2</sup>, где разместятся детские площадки, уличные кафе, зоны отдыха и места для проведения различных мероприятий. На базе бывшего завода «Красный треугольник» власти Петербурга предлагают создать развлекательный центр и центр международного сотрудничества для проведения конференций и выставок, включающий гостиницу, клубы, кинотеатры, парк развлечений и креативный кластер.

*Предложение.* В результате ввода 12,1 тыс. м<sup>2</sup> (GLA) в сегменте гипермаркетов общий объем предложения торговой недвижимости Санкт-Петербурга составил на конец II квартала 2016 г. около 3,63 млн м<sup>2</sup>. Объем площадей непосредственно в торговых центрах не изменился и составляет 2,7 млн м<sup>2</sup> (74% от общего объема площадей). Средний уровень обеспеченности торговыми площадями (включая специализированные объекты) увеличился до 722 м<sup>2</sup> на 1 тыс. жителей. Средний уровень обеспеченности площадями непосредственно в торговых центрах остался на уровне 535 м<sup>2</sup> на 1 тыс. жителей (*рис. 6*).

*Спрос.* На конец II квартала 2016 г. средний уровень вакансии в торговых центрах составил 8,3%, увеличившись относительно I квартала 2016 г. на 1,2% (или на 0,1 п.п.). Наиболее крупная сделка отчетного периода связана с арендой целиком здания площадью 14 тыс. м<sup>2</sup> на Пулковском шоссе, которое ранее занимал гипермаркет «Карусель». В январе 2017 г. здесь открылся первый в городе магазин сети мебельных центров «Hoff» (*табл. 4*). Подписано соглашение между компанией «SRV Group» и ЦГПБ им. В.В. Маяковского о размещении на площади в 1 тыс. м<sup>2</sup> в ТРЦ «Охта Молл» современного филиала библиотеки. Помимо публичной библиотеки, готовятся также зона коворкинга и креативное пространство «Охта Lab».

<sup>13</sup> Там же.

За II квартал 2016 г. арендные ставки почти не изменились. Они, как правило, варьируются в диапазонах 3,6–12,3 тыс. руб./м<sup>2</sup>/г. для якорных арендаторов и 6–60 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год – для арендаторов торговой галереи.

Во II квартале 2016 г. рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга вырос на 0,3%, за счет увеличения предложения в категории гипермаркетов. Объем ввода непосредственно торговых центров остался нулевым. В целом II квартал 2016 г. прошел для сегмента без существенных изменений. Сохранилась позитивная тенденция к замедлению темпов роста уровня вакансии, но пока рост продолжился – средний показатель вырос еще на 0,1 п.п. и составил 8,3%.

2017 г. стал показательным с точки зрения спроса арендаторов на качественные торговые центры Москвы. Принимая во внимание низкие показатели ввода торговых объектов в 2017 г. на фоне растущего спроса со стороны арендаторов, можно ожидать повышения активности девелоперов в торговом сегменте уже в 2018 г. По итогам 2017 г. около 30% существующих торговых центров являются устаревшими и требуют обновлений. По нашим оценкам, если данная тенденция сохранится и девелоперы не приступят к обновлению торговых объектов более активно, то показатель устаревания существующих торговых центров превысит 45% к 2020 г.

На фоне сокращения объемов ввода новых площадей пустующие помещения в торговых центрах активно заполняются арендаторами: итоговый показатель доли вакантных площадей, составивший в конце 2016 г. 12,9%, на конец 2017 г. составлял 8,5%. Наибольший объем пустующих помещений зафиксирован в объектах, вышедших на рынок в 2016 г.: в настоящее время здесь остается вакантным каждый четвертый м<sup>2</sup>. Напомним, что в 2016 г. были открыты такие торговые центры, как «Акварель Южная», «Бутово МОЛЛ», «Хорошо!», «Восточный ветер», «Новомосковский». Арендная кампания в данных объектах продолжается.

Однако в целом на фоне сокращения предложения новых качественных объектов на

московском рынке прогнозируется, что доля вакантных площадей в концептуальных объектах, введенных в эксплуатацию за прошедшие несколько лет, будет уменьшаться. В IV квартале 2017 г. на российский рынок вышло 8 новых международных розничных операторов. Данный показатель практически в 3 раза ниже показателя предыдущего года за аналогичный период: тогда свои магазины и заведения открыли 22 игрока.

По итогам 2017 г. было введено в эксплуатацию 199 тыс. м<sup>2</sup> площадей, что является самым низким показателем за прошедшие 10 лет. В 2017 г. на российский рынок вышло 37 новых международных розничных игроков. Данный показатель на 33% ниже количества новых на российском рынке зарубежных брендов в 2016 г.<sup>14</sup>

Прогнозные данные следующие. Несмотря на низкий показатель ввода новых качественных торговых площадей, по итогам 2017 г. Москва не является лидером по обеспеченности жителей качественными торговыми площадями среди городов-миллионников (4 место с показателем 501,6 тыс. м<sup>2</sup>/1 тыс. жителей). Это означает, что потенциал строительства новых торговых центров у города есть. Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в 2018 г. на столичном рынке будет введено около 324 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей. К вводу заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Остров мечты» (GLA 80 тыс. м<sup>2</sup>) и проект редевелопмента торгового центра на Каширском шоссе девелопера «ЭНКА ТЦ» (GLA 71 тыс. м<sup>2</sup>).

Некоторые объекты, заявленные к вводу в 2017 г., не были построены, и их сдача в эксплуатацию запланирована на 2018 г. Это такие объекты, как вторая очередь ТЦ «Южный» (GLA 20 тыс. м<sup>2</sup>), «ВТБ Арена парк» (GLA 17 – до 9%, однако вакансия в торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться. Важно отметить, что в ближайшие 3 года перспективной локацией для формирования крупных торговых кластеров могут стать территории за МКАД,

<sup>14</sup> Knight Frank Research, 2018.

где ведется или запланировано строительство станций метро. В 2003–2017 гг. в этих районах открыто 16 станций, до конца 2020 г. планируется ввести в эксплуатацию еще около 15. Развитие транспорта, жилой застройки ведет к росту числа жителей и улучшению инфраструктуры в данных зонах. Таким образом, относительно отдаленные от МКАД жилые районы, но имеющие станции метро, будут привлекательны для девелоперов благодаря обеспеченному потоку посетителей.

### Заключение

Состояние рынка офисной недвижимости – это в определенной степени показатель уровня деловой активности города, региона, а,

следовательно, своеобразный барометр состояния его экономики. Благоприятная экономическая ситуация находит отражение в высоком объеме спроса на объекты деловой недвижимости, а влияние экономического кризиса на рынок коммерческой недвижимости демонстрирует падение арендных ставок и ценовых показателей продажи объектов.

Можно сделать вывод, что за период кризиса произошло снижение арендных ставок на офисную недвижимость всех классов: от престижного класса «А» до «эконом-класса», и даже владельцы крупных бизнес-центров сегодня вынуждены идти на ценовые уступки арендаторам.

**Таблица 1**

**Примеры крупных сделок по аренде офисной недвижимости в Москве**

**Table 1**

**The cases of major deals on renting office real estate in Moscow**

Название	Арендованная площадь, м <sup>2</sup>	Класс	Округ	Арендатор
Легион II	6 000	A	ЦАО	ОСК
Голден Гейт	5 500	A	ЦАО	Анкор
Красносельский	4 500	B+	ЦАО	Ipsos Comcon
Белые сады	2 300	A	ЦАО	AbbVie
Сириус Парк	2 800	B+	ЮАО	ПИК-Комфорт
Водный	2 200	A	САО	Банк «Зенит2
Четыре ветра	1 600	A	ЦАО	Imperial Tobacco
Парк Победы	1 500	B+	ЗАО	РГМК
ЛеФорт	1 000	B+	ВАО	Avon

Источник: Компания NAI Becar. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

Source: NAI Becar Company data. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

**Таблица 2**

**Арендные ставки на начало 2017 г., Москва**

**Table 2**

**Rental rates at the beginning of 2017, Moscow**

Класс	Стоимость, руб./м <sup>2</sup> в мес.	Стоимость, руб./м <sup>2</sup> в год	Стоимость, долл. США/м <sup>2</sup> в год
A	1 540 (-2,5%)	18 480	288
B+	1 130 (+0,9%)	13 560	211
B	990 (0%)	11 880	185
C	800 (-0,6%)	9 600	149

Источник: Компания NAI Becar. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

Source: NAI Becar Company data. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

**Таблица 3**  
**Примеры крупных сделок по аренде торговых центров в Москве**

**Table 3**  
**The cases of major deals on renting shopping malls in Moscow**

Арендатор	Арендованная площадь, м <sup>2</sup>	ТЦ	Статус объекта	Округа
Лента	13 500	Бутово Молл	строящийся	ЮЗАО
Inditex	7 800	Ривьера	действующий	ЮАО
Ашан	6 000	Ритейл Парк	действующий	ЮАО
LPP Group	4 000	Авиапарк	действующий	САО
Азбука вкуса	4 000	Рига Молл	строящийся	МО
Перекресток	2 700	Солнцево Парк	строящийся	НАО
Hoff Home	2 000	Океания	строящийся	ЗАО
Hoff Home	1 900	Метрополис	действующий	САО
Joki-Jova	1 860	Рига Молл	строящийся	МО
Юлмарт	1 500	Мозаика	действующий	ЮВАО

Источник: Компания NAI Becar. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

Source: NAI Becar Company data. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

**Таблица 4**  
**Наиболее крупные сделки по аренде торговых центров в Санкт-Петербурге**

**Table 4**  
**The biggest deals on renting shopping malls in St. Petersburg**

Арендатор	Арендованная площадь, м <sup>2</sup>	ТЦ	Районы
Hoff	14 000	ТЦ на Пулковском шоссе	Московский
Joki Jova	2 200	Охта Молл	Красногвардейский
Горилла Парк	2 000	Пять озер	Приморский
О'Кей	1 700	River House	Петроградский
НЛОР TOP	1 700	Капитолий Дисконт	Приморский
ЦГПБ им. В.В. Маяковского	1 000	Охта Молл	Красногвардейский
Terranova	1 000	Охта Молл	Красногвардейский

Источник: Компания NAI Becar. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

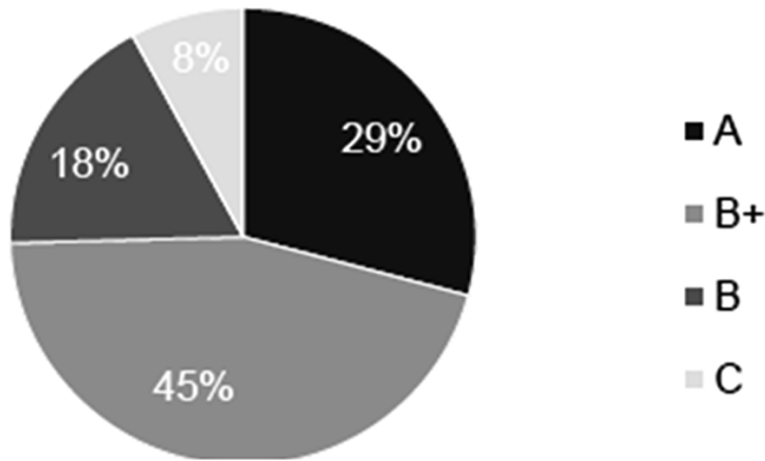
Source: NAI Becar Company data. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

**Рисунок 1**

**Структура предложения офисной недвижимости по классам на конец 2016 г. в Москве, % от общего объема (GLA)**

**Figure 1**

**A structure of the offer of office real estate by class at the end of 2016 in Moscow, percent of total volume (GLA)**



Источник: Компания NAI Becar. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

Source: NAI Becar Company data. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

**Рисунок 2**

**Диапазон средних арендных ставок по классам, Москва, руб./м<sup>2</sup>/мес. (II кв. 2016 г.)**

**Figure 2**

**Range of average rental rates by class in Moscow in 2Q 2016, RUB/Sq.M/Month**



Источник: Компания NAI Becar. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

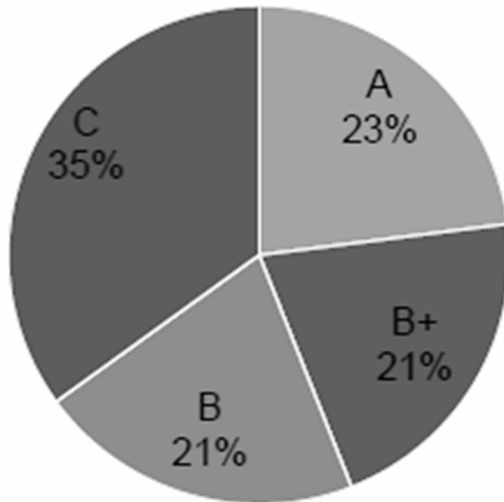
Source: NAI Becar Company data. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

**Рисунок 3**

**Структура предложения офисной недвижимости по классам на начало 2017 г. в Санкт-Петербурге, % от общего объема в м<sup>2</sup>**

**Figure 3**

**A structure of the offer of office real estate by class at the beginning of 2017 in St. Petersburg, percent of total volume, square meter**



*Источник:* Компания NAI Becar. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

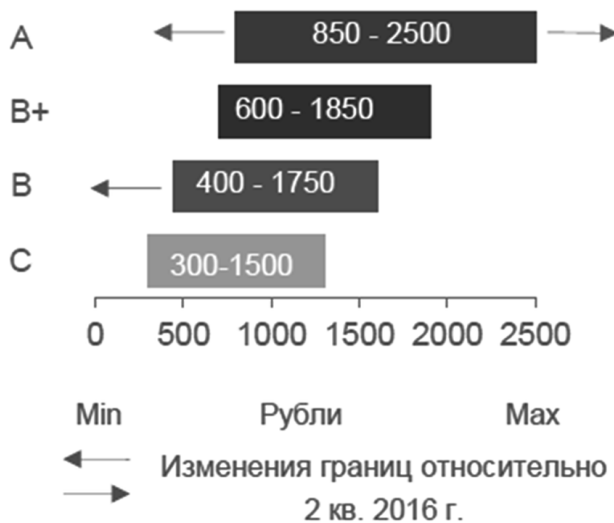
*Source:* NAI Becar Company data. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

**Рисунок 4**

**Диапазон арендных ставок по классам в Санкт-Петербурге во II кв. 2016 г., руб./м<sup>2</sup>/мес**

**Figure 4**

**Range of rental rates by class in St. Petersburg in 2Q 2016, RUB/Sq. M/Month**



*Источник:* Компания NAI Becar. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

*Source:* NAI Becar Company data. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

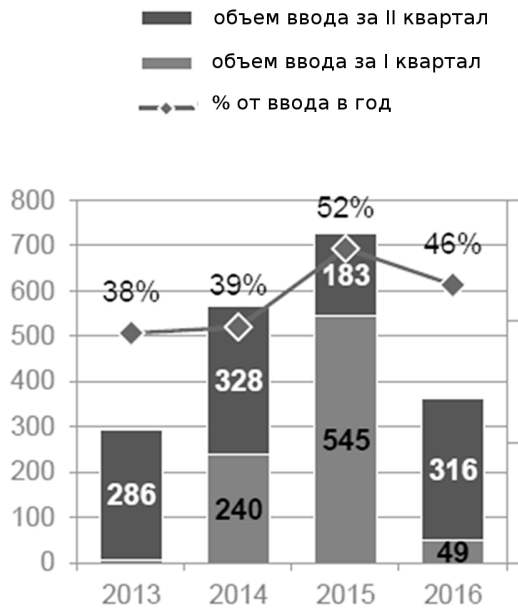


**Рисунок 5**

**Объем ввода торговых объектов в Москве, ГБА (2013–2016 гг.), тыс. м<sup>2</sup>**

**Figure 5**

**Volume of retail facility commissioning in Moscow, GBA 2013–2016, thousand square meter**



Источник: Компания NAI Becar. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

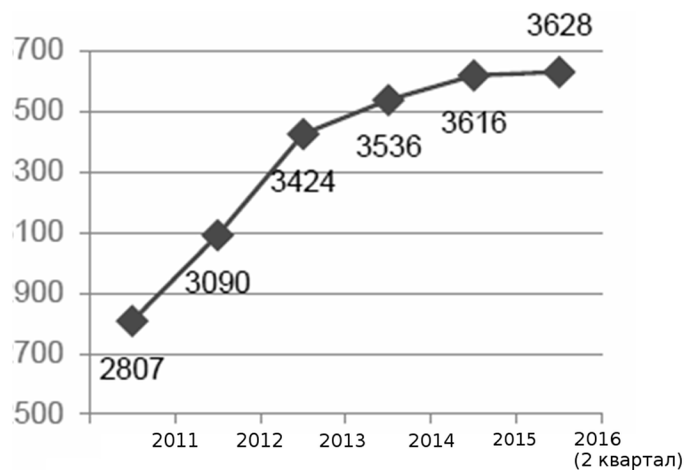
Source: NAI Becar Company data. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

**Рисунок 6**

**Объем предложения торговой недвижимости в целом, Санкт-Петербург (2011–2016 гг.), тыс. м<sup>2</sup>**

**Figure 6**

**Volume of offer of commercial real estate, in general, St. Petersburg, 2011–2016, thousand square meter**



Источник: Компания NAI Becar. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

Source: NAI Becar Company data. URL: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)

**Список литературы**

1. Орехов Д.Б. Управление торговой недвижимостью как форма предпринимательской деятельности и вид интеллектуального предпринимательства // *European Social Science Journal* (Европейский журнал социальных наук). 2015. № 1-1. С. 51–57.  
URL: <http://mii-info.ru/data/documents/EZhSN-2015-1-1.pdf>
2. Гусакова Е.А., Борискина Ю.И. Задачи развития жизненного цикла проектов многофункциональных центров в условиях кризиса и перепроизводства рынка торговой недвижимости // *Экономика и предпринимательство*. 2016. Т. 10. № 2-1. С. 716–721.
3. Алешникова В.И., Смотрова Т.И. Маркетинговые модели взаимодействия субъектов рынка торговой недвижимости // *Вестник Воронежского государственного университета. Сер. Экономика и управление*. 2015. № 3. С. 171–176.  
URL: <http://www.vestnik.vsu.ru/pdf/econ/2015/03/2015-03-26.pdf>
4. Кочетова О.А. Оценка тенденций развития рынка торговой недвижимости в 2015 году // *Торгово-экономический журнал*. 2015. Т. 2. № 1. С. 41–54.  
URL: <https://doi.org/10.18334/tezh.2.1.568>
5. Орехов Д.Б., Шубаева В.Г. Формирование типовых структур потребительской ценности как бизнес-форматов торговой недвижимости // *Проблемы современной экономики*. 2014. № 3. С. 218–223. URL: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=5086>
6. Булей Н.В., Чижанькова И.В., Бондалетова Н.Ф. Анализ рынка строительства и аренды коммерческой недвижимости // *Экономика и предпринимательство*. 2016. Т. 10. № 3-1. С. 1141–1144.
7. Воронцова Д.С., Попова И.В., Кутузова А.А. Исследование тенденций развития рынка торговых центров в России // *Современные проблемы науки и образования*. 2015. № 1-1. С. 678. URL: <https://science-education.ru/ru/article/view?id=18627>
8. Семенова Е.Е., Лебедева О.А. Маркетинговые услуги на рынке недвижимости // *Научные записки ОрелГИЭТ*. 2015. № 2. С. 122–126.
9. Мареев Ю.А., Киевская Р.Л. Рынок недвижимости Москвы: основные тенденции // *Промышленное и гражданское строительство*. 2016. № 8. С. 58–63.
10. Сиротникова М.В. Анализ тенденций и перспектив развития рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге // *Экономика и предпринимательство*. 2015. № 4-1. С. 203–207.
11. Столяров А.А., Гермисашвили А.И. Состояние рынка коммерческой (офисной) недвижимости в России в период геополитического кризиса // *Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования*. 2015. № 2. С. 246–248.  
URL: <http://regionika.ru/magazin/%CF%D1-35%20%CC%E0%EA%E5%F2.pdf>
12. Белянская О.Ю. Особенности брендинга и продвижения объектов офисной и загородной недвижимости в России // *Бренд-менеджмент*. 2014. № 3. С. 176–182.
13. Сапегина С.Г., Помыткина Л.Ю., Куклинов М.Л. Тенденции развития рынка офисной недвижимости в условиях экономической неопределенности // *Современные проблемы науки и образования*. 2015. № 1-1. С. 513. URL: <https://science-education.ru/pdf/2015/1/300.pdf>
14. Адаменко М.Б. Классификация офисной недвижимости // *Недвижимость: экономика, управление*. 2009. № 3-4. С. 77–80.

### **Информация о конфликте интересов**

Я, автор данной статьи, со всей ответственностью заявляю о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

## AN ANALYSIS OF THE IMPACT OF ECONOMIC CRISIS ON THE OFFICE AND RETAIL PROPERTY MARKET: A METROPOLITAN ASPECT

Vladimir A. TETUSHKIN

Tambov State Technical University, Tambov, Russian Federation  
volodtetus@yandex.ru  
ORCID: not available

### Article history:

Received 12 January 2017  
Received in revised form  
20 March 2018  
Accepted 23 April 2018  
Available online  
16 July 2018

**JEL classification:** B22, C13,  
E21, F65

**Keywords:** finance, real  
estate, analysis, crisis, trade

### Abstract

**Subject** This article considers the influence of crisis on the market of office and commercial real estate in capital cities.

**Objectives** The article aims to combine disparate pieces of information from open sources to establish the interdependence between market players and predict potential impact on the business and population.

**Methods** Using the systems and statistical approaches, the article analyzes aspects of the economic crisis impact on the real estate market in Moscow and St. Petersburg.

**Results** The article presents analytical data reflecting the indicators of the office and commercial property market in Russia, and shows the possible tendencies of its development. The scope of the results covers the activity of banking and other financial enterprises and organizations, development companies in the conditions of economic crisis.

**Conclusions** Within the last few years, the trade property market has been developing actively in Russia. The global financial crisis has had a significant impact on its development. According to many experts, in Russia, the commercial real estate sector was less affected by the crisis, but the negative effects in the economy will also affect trade, where the situation is likely to worsen.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2017

**Please cite this article as:** Tetushkin V.A. An Analysis of the Impact of Economic Crisis on the Office and Retail Property Market: A Metropolitan Aspect. *Regional Economics: Theory and Practice*, 2018, vol. 16, iss. 7, pp. 1355–1375.  
<https://doi.org/10.24891/re.16.7.1355>

## References

1. Orekhov D.B. [Management of commercial real estate as a form of business and type of intellectual entrepreneurship]. *European Social Science Journal*, 2015, no. 1-1, pp. 51–57. URL: <http://mii-info.ru/data/documents/EZhSN-2015-1-1.pdf> (In Russ.)
2. Gusakova E.A., Boriskina Yu.I. [Multifunctional centres projects life cycle development in crisis and oversupply of commercial real estate market]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Journal of Economy and Entrepreneurship*, 2016, vol. 10, no. 2-1, pp. 716–721. (In Russ.)
3. Aleshnikova V.I., Smotrova T.I. [Marketing models of interaction of subjects of the market of trade real estate]. *Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo universiteta. Ser. Ekonomika i upravlenie = Proceedings of Voronezh State University. Ser. Economy and Management Communication*, 2015, no. 3, pp. 171–176. URL: <http://www.vestnik.vsu.ru/pdf/econ/2015/03/2015-03-26.pdf> (In Russ.)
4. Kochetova O.A. [Estimation of the retail real estate market development trends in 2015]. *Torgovo-ekonomicheskii zhurnal = Russian Journal of Retail Management*, 2015, vol. 2, iss. 1, pp. 41–54. URL: <https://doi.org/10.18334/tezh.2.1.568> (In Russ.)

5. Orekhov D.B., Shubaeva V.G. [Formation of typical structures of consumer value as business formats of trade real estate (Russia, St. Petersburg)]. *Problemy sovremennoi ekonomiki = Problems of Modern Economics*, 2014, no. 3, pp. 218–223.  
URL: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=5086> (In Russ.)
6. Bulei N.V., Chizhan'kova I.V., Bondaletova N.F. [Analysis of the commercial real estate market and construction of rent]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Journal of Economy and Entrepreneurship*, 2016, vol. 10, iss. 3-1, pp. 1141–1144.
7. Vorontsova D.S., Popova I.V., Kutuzova A.A. [Research trends market shopping centers in Russia]. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya*, 2015, no. 1-1, p. 678. (In Russ.)  
URL: <https://science-education.ru/ru/article/view?id=18627>
8. Semenova E.E., Lebedeva O.A. [Marketing services in the real estate market]. *Nauchnye zapiski OrelGIET = Scientific Journal of Orel SIET*, 2015, no. 2, pp. 122–126. (In Russ.)
9. Mareev Yu.A., Kievskaya R.L. [The real estate market of Moscow: major trends]. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo = Industrial and Civil Engineering*, 2016, no. 8, pp. 58–63. (In Russ.)
10. Sirotnikova M.V. [Analysis of tendencies and perspectives of development of the market of office real estate in St. Petersburg]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Journal of Economy and Entrepreneurship*, 2015, no. 4-1, pp. 203–207. (In Russ.)
11. Stolyarov A.A., Germisashvili A.I. [The state of the market of commercial (office) real estate in Russia during the period of geopolitical crisis]. *Innovatsionnaya ekonomika: perspektivy razvitiya i sovershenstvovaniya*, 2015, no. 2, pp. 246–248.  
URL: <http://regionika.ru/magazin/%CF%D1-35%20%CC%E0%EA%E5%F2.pdf> (In Russ.)
12. Belyanskaya O.Yu. [Peculiarities of branding and promotion of office and suburban real estate objects in Russia]. *Brend-menedzhment*, 2014, no. 3, pp. 176–182. (In Russ.)
13. Sapegina S.G., Pomytkina L.Yu., Kuklinov M.L. [Development trends of office real estate market in the conditions of economic uncertainty]. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya*, 2015, no. 1-1, p. 513. (In Russ.) URL: <https://science-education.ru/pdf/2015/1/300.pdf>
14. Adamenko M.B. [Classification of office real estate]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie = Real Estate: Economics, Management*, 2009, no. 3-4, pp. 77–80. (In Russ.)

### **Conflict-of-interest notification**

I, the author of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.