A low-angle, upward-looking photograph of a modern glass skyscraper. The building's facade is composed of large, dark-framed glass panels that reflect the sky. The perspective creates a sense of height and architectural scale. A solid teal rectangular block is positioned in the upper left corner of the image.

Маркетинговое исследование торговой и офисной недвижимости ЮАО Москвы

Февраль 2012

www.gvasawyer.ru

Содержание

1. Обзор рынка торговой недвижимости.....	3
1.1 Краткий обзор состояния рынка торговых площадей г. Москвы за 2011 год.	3
1.2 Обзор рынка торговых площадей Южного административного округа.....	5
1.2.1 Южный административный округ.....	5
1.2.2 Район «Чертаново Южное».....	5
1.3 Анализ конкурентной среды.	6
1.4 Возможные коммерческие условия.	11
2. Обзор рынка офисной недвижимости.	12
2.1 Краткий обзор состояния рынка офисных площадей г. Москвы за 2011 год.	12
2.2 Обзор рынка офисных площадей Южного административного округа	14

1. Обзор рынка торговой недвижимости.

1.1 Краткий обзор состояния рынка торговых площадей г. Москвы за 2011 год.

В 2011 году на рынок вышло около 370 тыс. кв.м. современных торговых площадей. Общее предложение арендопригодных площадей в качественных торговых центрах Москвы по итогам 2011 г. составило 4 130 тыс. кв.м. Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, таким образом, составила около 350 кв.м GLA/1 000 жителей.

Ограничение на строительство в центре Москвы уже сказалось на некоторых проектах, а именно: в 2011 г. отменили проекты ТРЦ под площадью Тверской Заставы (113 500 кв.м) и ТРЦ «Авиапарк» (260 000 кв.м) на Ходынском поле, а в ТРЦ «Павелецкий» планируют максимально уменьшить торговую площадь (117 000 кв.м).

В 2012 г. согласно прогнозам GVA Sawyer, планируется к вводу 411 тыс. кв.м арендопригодных торговых площадей.

Объем ввода торговых площадей в 2011 г. (см. Таблицу 1) в 1,6-1,7 раз ниже показателей 2010 и 2009 гг. и на треть ниже прироста рынка в 2008 году. Снижение прогнозного показателя ввода торговых площадей связано не только со снижением активности девелоперов, но и с неопределённостью сроков реализации ряда проектов, которая вызвана административными и политическими проблемами, в т.ч. запретом на реализацию некоторых торговых инвестиционных проектов.

Название ТЦ	Общая/ арендуемая площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
ТЦ, введённые в эксплуатацию в 2011 г.		
Северное сияние	20 000 / 12 250	1Q 2011
ТПУ Планерная	50 380 / 14 790	1Q 2011
AFI Mall City	179 400 / 114 000	1Q 2011
Аventura (Avenue 77)	35 000 / 20 000	2Q 2011
«Отрада» Митино	85 000 / 70 000	4Q2011
Строящиеся ТЦ		

Торговая галерея гост. Москва	21 000 / 18 600	2012
Парус	35 500 / 17 000	2012
Outlet Village Белая Дача 1 ph	24 000 / 22 000	2Q 2012
ТЦ «МЦ»	15 700 / 12 400	1Q 2012
Калейдоскоп	119 000 / 41 000	2012
ТЦ Авиамоторная	26 000 / 22 000	2012
Конфетти (Street)	32 696 / 20 622	2012
Сомбреро	17 300 / 6 112	2012
ТРЦ GoodZone	120 000 / 70 000	2012
Fashion House	38 600 / 26 765	2013
ТЦ Варшавское ш	37 000 / 10 000	2013
Outlet Village Внуково 2 ph	16 800 / 16 000	2013
River Mall	260 000 / 91 200	2013
Рио Ленинский	76 000 / 50 000	2013-14
Весна	70 722 / 57 335	2013-14
Москворечье	24 490 / 19 780	2013

В 2012 году в России появится новый формат торговых центров – аутлет-моллы. Первыми объектами данного формата станут 1-е фазы аутлетов – «Fashion House» на Ленинградском ш. и «Outlet Village» на МКАД. Компания GVA Sawyer в настоящее время ведёт строительство аутлет-молла Fashion House, первая очередь которого будет введена в строй в 2012 году.

Стоит сказать несколько слов и о потребительском рынке Москвы. Общий объем оборота розничной торговли за 2010 год составил 3,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах больше уровня 2010 года на 6,6%.

Оборот розничной торговли на 80% был сформирован торгующими организациями и на 20% продажей товаров на вещевых, смешанных и продовольственных рынках.

1.2 Обзор рынка торговых площадей Южного административного округа

В данном разделе приведены результаты анализа рынка торговых площадей Южного административного округа (ЮАО) с выделением в отдельный пункт ситуации в районе «Чертаново Южное».

1.2.1 Южный административный округ

В 2002 году население округа составляло примерно 600 000 человек. На сегодняшний день оно составляет более полутора миллионов человек. Такой прирост жителей ЮАО объясняется застройкой бывших промышленных территорий округа, активным жилым строительством, а также началом реализации программы реновации.

Согласно планам московского правительства, к 2020 году практически все промышленные зоны будут застроены жилыми кварталами с развитой социальной инфраструктурой, а вместо пятиэтажек будут построены современные высотные дома. Всего к 2020 году жилой фонд ЮАО вырастет на 5 миллионов кв.м.

Все вышеперечисленное свидетельствует о большом потенциале округа в плане развития торговой инфраструктуры и увеличения товарооборота компаний в связи с ростом количества потенциальных потребителей.

Наиболее востребованное направление расположения торговых центров наблюдается вдоль главной транспортной артерии Южного административного округа – Варшавского шоссе, особенно в районах Центральное и Северное Чертаново. Полный перечень ТЦ, расположенных в ЮАО см. в разделе 1.3.

В округе хорошо востребованы магазины продуктовых сетей.

1.2.2 Район «Чертаново Южное»

Чертаново Южное является одним из самых больших районов Южного административного округа. Его население составляет 130,8 тыс. чел. Этот факт обусловил интерес всех торговых операторов к нему. В результате на сегодняшний день в Чертаново Южном представлены супермаркеты многих сетей: «7 континент»; «Патэрсон»; «Пятерочка» и другие.

По данным префектуры ЮАО (Данные озвучены префектом ЮАО Георгием Смолеевским на встрече с населением района Чертаново Южное в июле 2010 г.), сфера потребительского рынка в Чертанове Южном будет развиваться следующим образом: в период 2010 - 2012 гг. в районе запланировано открыть 5 предприятий торговли (два из которых уже введены в 1-м полугодии 2010 г.); 3 предприятия питания (два уже открыты); 10 предприятий бытового обслуживания (три предприятия уже работают).

Несмотря на открытие в 2011 году на пересечении Варшавского ш. и ул. Кирпичные выемки крупного торгового центра – «Сомбреро», спрос на торговые площади в районе остается высоким.

В районе планируются к строительству объекты шаговой доступности - магазины, предприятия бытовых услуг, кафе и проч.; все эти мероприятия в целом позволят в будущем достичь требуемых нормативов в обеспеченности жителей необходимым количеством торговых площадей.

1.2.3. Перспективы развития района Чертаново-Южное в свете развития проекта «Большая Москва»

В целом, проезжаемость Варшавского шоссе существенно повысится (уже сейчас начаты заблаговременные работы по реконструкции шоссе). Для самого района, помимо трафика и повышенной нагрузки на Серпуховско-Тимирязевскую ветку метро, развитие проекта "Большая Москва" почти ничего не даст. Далее, при движении по Варшавскому шоссе за МКАД уже существует квартал Москвы, который будет элементом нового проекта (Бутово). В этой связи следует отметить, что наибольший эффект при развитии новых московских территорий будет замечен в соседних районах, прилегающих к МКАД (Ясенево, Теплый стан).

Вместе с тем, не следует говорить о том, что проект "Большая Москва" совсем не повлияет на район Чертаново-Южное. В первую очередь развитие этого проекта отразится на привлекательности коммерческой недвижимости (в частности офисной), которая теперь будет располагаться не на окраине города, а практически в центре.

1.3 Анализ конкурентной среды.

В ходе исследования торговой зоны объекта были получены сведения обо всех торговых комплексах района, что позволило определить незанятую нишу на рынке для проекта, уровень конкуренции, ставки аренды в данном районе. Критериями определения конкурирующих проектов явились:

Назначение (многофункциональный или торгово-развлекательный комплекс). Как уже упоминалось ранее, нами было введено такое разделение вследствие того, что на данном этапе многие владельцы проектов получают назначение «многофункциональный центр», не определяя для себя, будет ли он просто торговым комплексом или торгово-развлекательным.

Площадь (от 5 000 кв.м., то есть районные, окружные, региональные и суперрегиональные торговые центры).

Перечень имеющихся в ЮАО на данный момент ТЦ представлен в таблице 2.

Таблица 2. Список действующих в ЮАО ТЦ

Источник: GVA Sawyer

№	Название ТЦ	Фото	Адрес	Общая площадь, кв.м	Арендная площадь, кв.м
1	Ролл холл		Холодильный пер., 3	5000	н/д
2	Столица		Ключевая ул., 6, корп. 1	6500	н/д
3	Гвоздь-2		Андропова просп., 36	7400	6500
4	Ореховский		Маршала Захарова ул., 13, корп. 2	7400	н/д
5	Столица		Кустанайская ул., 6	9000	н/д
6	Галерея водолей		Ореховый бульв., 15	13500	8000
7	Глобал сити		Кировоградская ул., 14	16000	10500

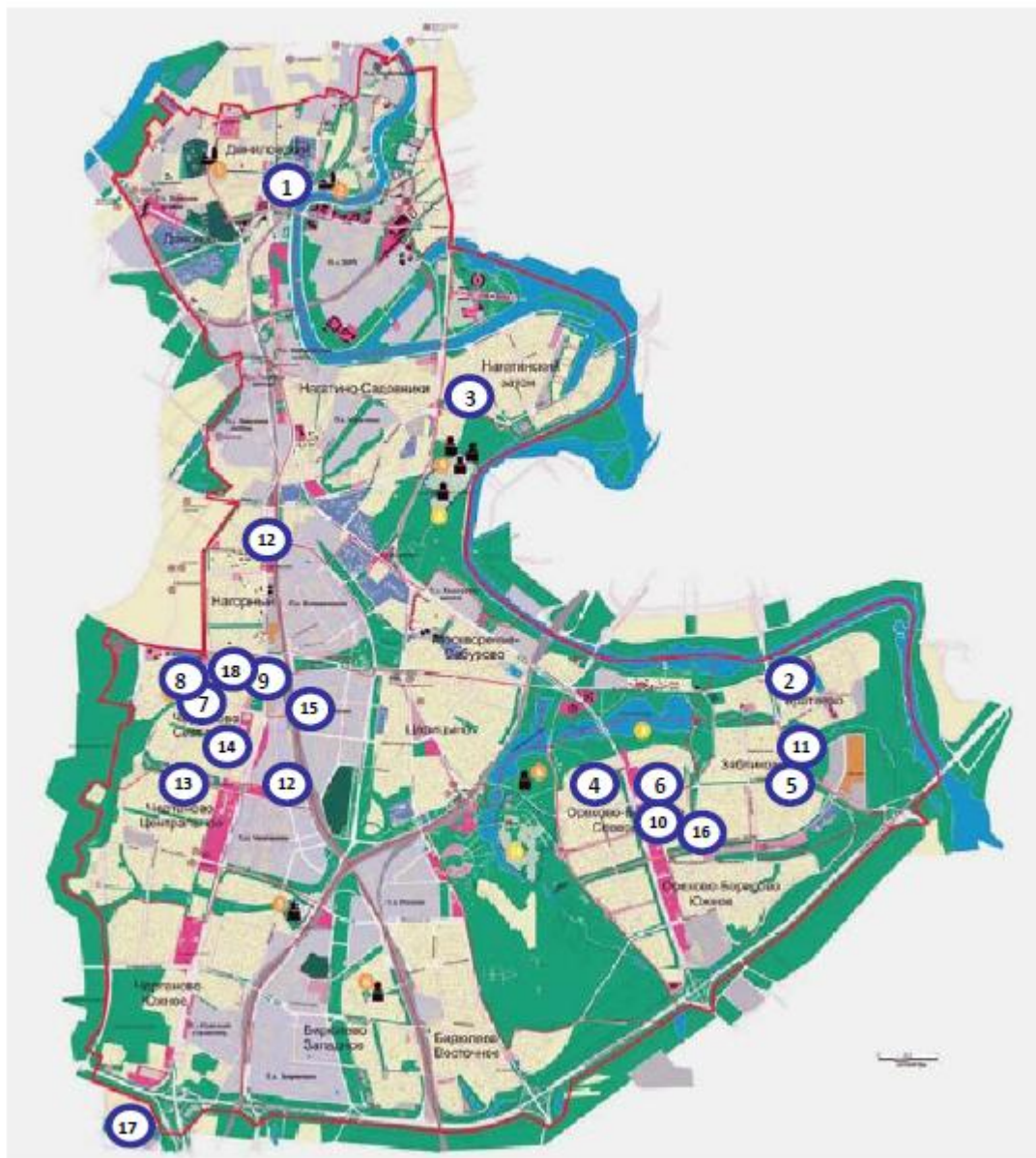
№	Название ТЦ	Фото	Адрес	Общая площадь, кв.м	Арендная площадь, кв.м
8	Каспий		Северное Чертаново мкрн, корп. 208	17000	13000
9	Северное Чертаново		мкр.Северное Чертаново, Варшавское шоссе	31000	20000
10	Домодедовский		Ореховый бульв., 14, корп. 3	31800	17500
11	Молл гэллери		Проектируемый пр. № 5396, владение 15	34900	23100
12	Варшавский		Варшавское шоссе, 87-Б	35 000	15000
13	Пражский пассаж		Красного Маяка ул., 2-Б	35000	20 000
14	Глобал сити		Днепропетровская ул., 2	40000	27000

№	Название ТЦ	Фото	Адрес	Общая площадь, кв.м	Арендная площадь, кв.м
15	Ритейл парк		Варшавское шоссе, 97	47500	н/д
16	Облака		Ореховый бульв., 22-А	96000	н/д
17	Северное сияние		Бульвар Дмитрия Донского, 1	20 000	12 250
18	Авентура (Avenue 77)		мкр Северное Чертаново, вл. 1А	35 000	20 000

На рис. 2 представлена карта размещения ТЦ, расположенных в ЮАО, нумерация совпадает с нумерацией табл. 2.

Рисунок 2. Размещение ТЦ, расположенных в ЮАО

Источник: GVA Sawyer



Максимальная концентрация ТЦ наблюдается в районах Чертаново вдоль Варшавского шоссе и Орехово-Борисово вдоль Липецкой улицы.

1.4 Возможные коммерческие условия.

Итоговый номинальный рост средневзвешенных арендных ставок в торговых центрах за 2011 год может быть оценен на уровне 5-6%, что сопоставимо с годовым уровнем инфляции. Рост ставок был связан с арендой в знаковых торговых центрах, где ставки выше среднерыночных, и с заключением новых договоров аренды на более выгодных для собственников ТЦ условиях в сравнении с существовавшими на пике кризиса. Для многих торговых центров районного формата уровень арендных ставок за 2011 год практически не изменился.

Рост арендных ставок в 2012 году в силу высоких инфляционных ожиданий составит не менее 7-10%. Диапазон ставок аренды на торговые помещения по состоянию на конец 2011 года представлен в таблице 3.

Таблица 3. Диапазон арендных ставок в ТЦ Москвы

Источник: GVA Sawyer

Форматы торговых операторов	Арендуемая площадь, кв.м.	Ставки аренды, у.е. за кв.м. в год, без НДС
Гипермаркет продуктов питания	5 000 – 10 000	100- 300
Гипермаркет DIY	8 000 – 15 000	100 - 180
Супермаркет продуктов питания	1 000 – 2 500	300- 800
Супермаркет/гипермаркет электроники и бытовой техники	1 000 – 5 000	300- 500
Универмаг одежды	1 000 – 3 000	200- 400
Одежда/обувь	50 – 1000	500 – 3 000
Кинотеатры	1 500 – 6 000	150- 280
Развлекательный центр, кинотеатр	1 500 – 6 000	120- 200

2. Обзор рынка офисной недвижимости.

2.1 Краткий обзор состояния рынка офисных площадей г. Москвы за 2011 год.

Рынок офисной недвижимости Москвы в 2011 г. все ещё находился в стадии «оживления». При сохранении стабильной ситуации в экономике (если рынок «не накроет» вторая волна кризиса), а также, когда будут более понятны планы московских властей относительно нового строительства, рынок сможет вступить в новую фазу «расширения», для которой будет характерен более быстрый рост арендной платы при недостатке предложения. Тогда и девелоперы, учитывая все большую экономическую целесообразность строительства, начнут заявлять все больше новых проектов.

Всего за 2011 год было введено всего 680 тыс. кв.м, что на 30% ниже показателя 2010 года. Невысокие темпы прироста площадей сохранятся как минимум 2 года.

Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Москвы на 1 000 человек составила 1 020 кв.м, а общее предложение на столичном рынке офисной недвижимости составило 11,7 млн кв.м

Половина введенных за 2011 год площадей относится к классу А (крупнейшие построенные объекты в этом классе - «Империя Тауэр» (287 700 /80 000 кв.м) в «Москва Сити», Vivaldi Plaza (100 600 /66 600 кв.м) и Diamond Hall (61 500/38 000 кв.м)). Что касается географического распределения нового предложения, то пока ещё большая часть объектов вводится в ЦАО (около 50%), в САО – 17%, в ЮАО - 11%. Объекты класса А построены преимущественно в ЦАО – 87%. Новые офисные здания класса В+ - в САО 34%. Объекты класса В - преимущественно были введены в ЮВАО – 47%.

В таблице 4 приведены ключевые объекты офисного рынка в Москве, введенные и планируемые к вводу в эксплуатацию в 2010 – 2011 гг.

Таблица 4. Ключевые объекты офисного рынка Москвы.

Источник: GVA Sawyer

Форматы торговых операторов	Арендуемая площадь, кв.м.	Ввод в эксплуатацию
БЦ, введенные в 2010 – 2011 гг.		
Домников	132 000 / 64 100	1Q 2010
Западные ворота	60 500 / 56 000	1Q 2010
Нагатино i-Land	163 500 / 140 500	2-3Q 2010
Preo 8	118 700 / 75 149	3Q 2010
Легенда Цветного	112 000 / 30 862	4Q 2010
Sky Point	74 267 / 38 092	4Q 2010

Форматы торговых операторов	Арендуемая площадь, кв.м.	Ввод в эксплуатацию
Линкор	62 000/31 300	1Q 2011
Diamond Hall	61 500/38 000	1Q 2011
Vivaldi Plaza	100 609 / 66 634	2Q 2011
Золотое кольцо	46 000/40 000	1Q 2011
Олимпия парк	72 000 / 46 500	3Q 2011
Империя Tower	287 723 / 80 000	4Q 2011
Акварин 3	78 500 / 42 200	4Q 2011
Красногорск Плаза	39 600/21 600	4Q 2011
West Park	39 000/31 800	4Q 2011

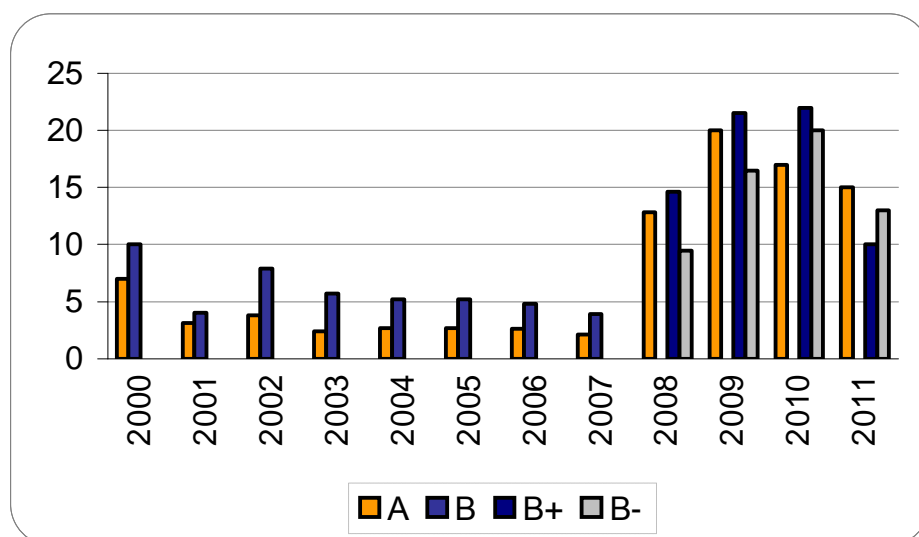
Чистое поглощение офисных площадей в 2011 г. составило порядка 750 тыс. кв.м, при этом общий объем сделок на рынке превысил 1,25 млн кв.м. Высокая арендная активность говорит о высокой ротации арендаторов, их стремлении снять площади по приемлемым для них ставкам, которые уже вряд ли снизятся.

Среди крупнейших сделок аренды 2011 г. следует отметить:

- Mail.Ru Group арендовала 29 932 кв.м в БЦ SkyLight (класс A);
- «Лаборатория Касперского» арендовала 29 847 тыс. кв.м в «Олимпия парке» (класс A).

Рисунок 3. Уровень вакантных площадей на рынке офисной недвижимости Москвы, %

Источник: GVA Sawyer



По итогам 2011 г. уровень арендных ставок в классе А в ЦДР составил \$750 - \$1 200 (здесь и далее не включая НДС и эксплуатационные расходы). Помещения класса В+ \$650 - \$750/кв.м в год – в пределах ЦДР, \$390 - 570 - вне делового центра города, класса В- \$250 - 400/кв.м. Размер операционных расходов для офисов класса А в среднем составил \$110-140/кв.м в год, в классе В+ \$80 - 115 кв.м в год, В- \$60-85/кв.м в год.

В 2012 г. в среднем по рынку можно ожидать небольшого роста ставок в сегменте офисной недвижимости (на 3-5%).

2.2 Обзор рынка офисных площадей Южного административного округа

На сегодняшний день в ЮАО представлено 9 офисных центров, подробное их описание представлено в таблице 5.

Таблица 5. Офисные центры, расположенные в ЮАО.

Источник: GVA Sawyer

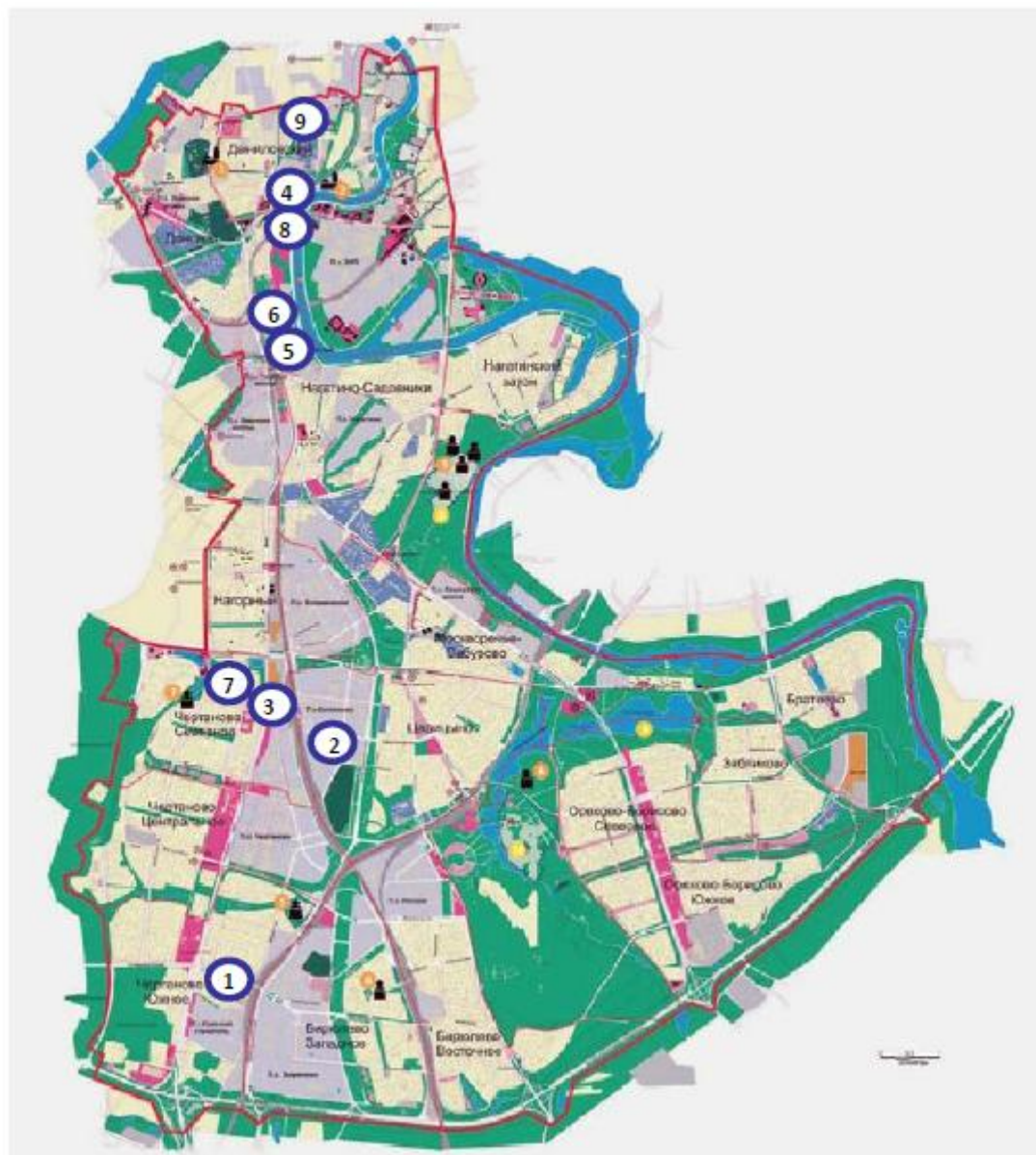
№	Название/ адрес	Фото	Класс здания	Метро, пешая доступность	Общая площадь, кв.м.	Ставка аренды кв.м./год
1	БЦ "Солюшнз", Варшавское шоссе, 150-156		B+	ул. Академика Янгеля, 1-5 мин	64 160	\$380
2	Варшавское шоссе, 129 А		B	Празжская, 1-5 мин	8 452	\$321-38
3	БЦ "Варшавка Скай", Варшавское шоссе, 118-1		A	Чертановская, 10-15 мин	57 000	\$408-46
4	БЦ "W-Plaza" Варшавское шоссе, 1		B+	Тульская, 5-10 мин	36 252	\$420
5	БЦ "Варшавская плаза", Варшавское ш, 26		B	Нагатинская, 1-5 мин	23 180	\$440
6	БЦ "Чайка Плаза 10", Варшавское ш., 25		B+	Нагатинская, 5-10 мин	22 000	\$593

№	Название/ адрес	Фото	Класс здания	Метро, пешая доступность	Общая площадь, кв.м.	Ставка аренды кв.м./год
7	БЦ "Авиньон", мкр. Северное Чертаново, 1		B+	Чертановская, 1-5 мин	8 926	\$400-450
8	Даниловская ман-ра, Ряды Солдатенкова, Варшавское шоссе, д. 9		B+	Тульская, 10 мин	15 700	\$580
9	Инна-Хаус, 3-й Павловский, 2		B+	Добрынская, Тульская, 5-10 мин	11 900	\$750

В Южном административном округе преобладают офисы класса В – В+, средней площадью 30 000 кв.м.

На рис. 4 приведена карта размещения офисных центров.

Рисунок 4. Размещение офисных центров в ЮАО
Источник: GVA Sawyer



Практически все офисы расположены вдоль Варшавского шоссе, наиболее крупные офисные центры располагаются в ближайшем расположении к центральному району Москвы.

В непосредственной близости в планируемому объекту находится только офисный центр №1 - БЦ «Солюшнз», остальные офисные центры находятся достаточно далеко и не составляют прямой конкуренции.

Прогноз ставок аренды офисных площадей ТРЦ «Курский»:

№ помещения по порядку	№ помещения в поэтапном плане	Наименование	С общ. м2
Пятый этаж Отм.+18.00			
	4.11-4.17 5.1-5.4	Арендопригодные офисные площади	1092,84
Шестой этаж Отм.+21.500			
	4.18-4.23 5.1-5.3	Арендопригодные офисные площади	1038,51
Седьмой этаж Отм.+25.600			
	4.24-4.29 5.1-5.3	Арендопригодные офисные площади	1039,25
Восьмой этаж Отм.+28.500			
	4.30-4.58	Арендопригодные офисные площади	2244,63

Девятый этаж Отм.+32.100			
	4.60-4.89	Арендопригодные офисные площади	2308,90
Десятый этаж Отм.+35.700			
	4.90-4.122	Арендопригодные офисные площади	2369,17

ИТОГО: общая офисная арендопригодная площадь по зданию: 10 093,3 кв.м.

При сдаче в аренду помещений для мелких арендаторов с нарезкой офисных площадей и выделения коридора и санузлов как общих зон этажа, предлагается в качестве коммерческого условия ввести коридорный коэффициент в размере 10%.

Т.е. общая арендуемая офисная площадь в здании составит 11 102,63 кв.м.

Прогноз арендной ставки (оценка на 2013 г.): Базовая ставка аренды 420 у.е. за кв.м. в год + операционные расходы 50 у.е. за кв.м. в год + НДС.

* - по текущему отношению курсов доллара и евро – около 34 руб

По мере приближения в стадии 50-75% готовности объекта будет необходимо провести коррекцию ставок.

Прогноз ставок аренды торговых площадей ТРЦ «Курский»:

Этаж	Площадь	Ставка за кв.м. в год без НДС \$ 2013-14 год*	Итого в год без НДС \$	Эксплуатация, за кв.м. в год без НДС \$	Итого эксплуатация в год без НДС	Итого за помещение с эксплуатацией без НДС \$
-1	1 693,81	468	792 703	50	84 691	877 394
	127,17	819	104 152	100	12 717	116 869
	15,90	2 690	42 771	100	1 590	44 361
	101,08	1 050	106 134	100	10 108	116 242
	17,37	3 270	56 800	100	1 737	58 537
	109,57	819	89 738	100	10 957	100 695
	62,56	1 400	87 584	100	6 256	93 840
	16,13	2 900	46 777			
	12,20	3 700	45 140	100	1 220	46 360
	12,20	3 700	45 140	100	1 220	46 360
	12,20	2 500	30 500	100	1 220	31 720
	2 180,19		1 447 439		131 716	1 532 378
1	179,52	468	84 015	50	8 976	92 991
	130,12	1 300	169 156	100	13 012	182 168
	125,89	1 300	163 657	100	12 589	176 246
	61,24	1 300	79 612	100	6 124	85 736
	490,70	700	343 490	100	49 070	392 560
	65,05	1 700	110 585	100	6 505	117 090
	19,36	3 500	67 760	100	1 936	69 696
	17,40	3 700	64 380	100	1 740	66 120
	17,40	3 700	64 380	100	1 740	66 120

	81,21	1 400	113 694	100	8 121	121 815
	68,25	1 500	102 375	100	6 825	109 200
	13,43	3 700	49 691	100	1 343	51 034
	13,20	3 700	48 840	100	1 320	50 160
	18,40	3 200	58 880	100	1 840	60 720
	11,30	3 700	41 810	100	1 130	42 940
	13,98	3 500	48 930	100	1 398	50 328
	12,90	3 700	47 730	100	1 290	49 020
	8,00	4 400	35 200	100	800	36 000
	473,31	1 000	473 310	100	47 331	520 641
	1 820,66		2 167 495		173 090	2 340 585
2	98,94	750	74 205	100	9 894	84 099
	97,34	750	73 005	100	9 734	82 739
	106,69	750	80 018	100	10 669	90 687
	472,50	640	302 400	100	47 250	349 650
	64,37	1 000	64 370	100	6 437	70 807
	32,06	2 100	67 326	100	3 206	70 532
	122,20	650	79 430	100	12 220	91 650
	79,55	700	55 685	100	7 955	63 640
	70,52	580	40 902	100	7 052	47 954
	66,17	1 000	66 170	100	6 617	72 787
	98,96	520	51 459	100	9 896	61 355
	19,50	2 500	48 750	100	1 950	50 700

	28,00	2 300	64 400	100	2 800	67 200
	316,55	760	240 578	100	31 655	272 233
	1 673,35		1 308 697		167 335	1 476 032
3	1 108,15	175	193 926	50	55 408	249 334
	383,56	580	222 465	100	38 356	260 821
	1 491,71		416 391		93 764	510 155
4	549,06	468	256 960	50	27 453	284 413
	356,59	175	62 403	50	17 830	80 233
	905,65		319 363		45 283	364 645
Ито- го	8 071,56		5 659 386		611 187	5 939 383

* Ставки подтвержденные арендаторами по аналогичным объектам в ЮВАО за 2011 г.

** За основу взяты ставки 2011 года с прогнозом на 2013 год, с учетом ежегодного роста в 2012 году на 7%, в 2013 на 10%, т.е. + 17% за 2 года.

ИТОГО общая площадь торговых помещений в здании: **8 071,56 кв.м.**

ИТОГО общий прогнозируемый доход от торговых помещений в здании в год (при 100% заполнении) составит: **5 659 386 у.е., без учета эксплуатационных расходов + НДС.**

Средняя ставка аренды составит ~701 у.е. без учета эксплуатационных расходов + НДС

Данные ставки по торговым площадям можно считать пессимистичным прогнозом по ситуации, которая складывается на рынке торговой недвижимости в настоящее время. Ставки будут скорректированы по готовности проекта на 50 %-70%, по текущей ситуации на рынке и после начала брокериджа.

Прогнозный темп прироста арендных ставок на торговые помещения в последующие годы составит 10 – 15% в год.

GVA Worldwide

Австралия
Австрия
Бельгия
Болгария
Китай
Кипр
Дания
Эстония
Финляндия
Германия
Греция
Гонконг
Венгрия
Индия
Ирландия
Италия
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Португалия
Румыния
Россия
Швеция
Швейцария
Соединенное
Королевство
Соединенные Штаты

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Никольямская, д. 13, стр. 17
Т: +7 (495) 797-4401
Ф: +7 (495) 797-4400
info@gvasawyer.com

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
info-spb@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия
Т: + 7 (391) 252-9982
info@gvasawyer.com

Представительство в Краснодаре

Т: +7 (495) 797-4401
info@gvasawyer.com