

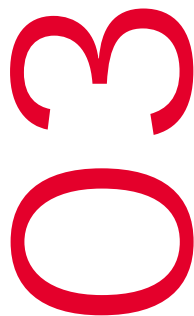
**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | РОССИЯ

#MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield

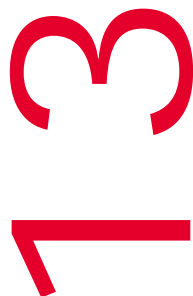
|| КВАРТАЛ 2017



РАЗДЕЛ 1 ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

Макроэкономический
прогноз и основные факторы
и тенденции

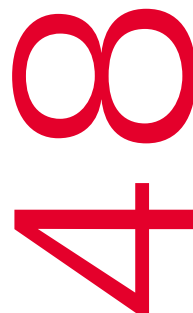
- 03 | Прогноз
- 04 | Макроэкономика
- 08 | Рынки капитала



РАЗДЕЛ 2 КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анализ сегментов
коммерческой недвижимости

- 13| Офисная недвижимость
- 21| Торговая недвижимость
- 33| Складская недвижимость
- 41 | Гостиничная недвижимость



РАЗДЕЛ 3 ПРИЛОЖЕНИЯ

Индикаторы и справочные
данные

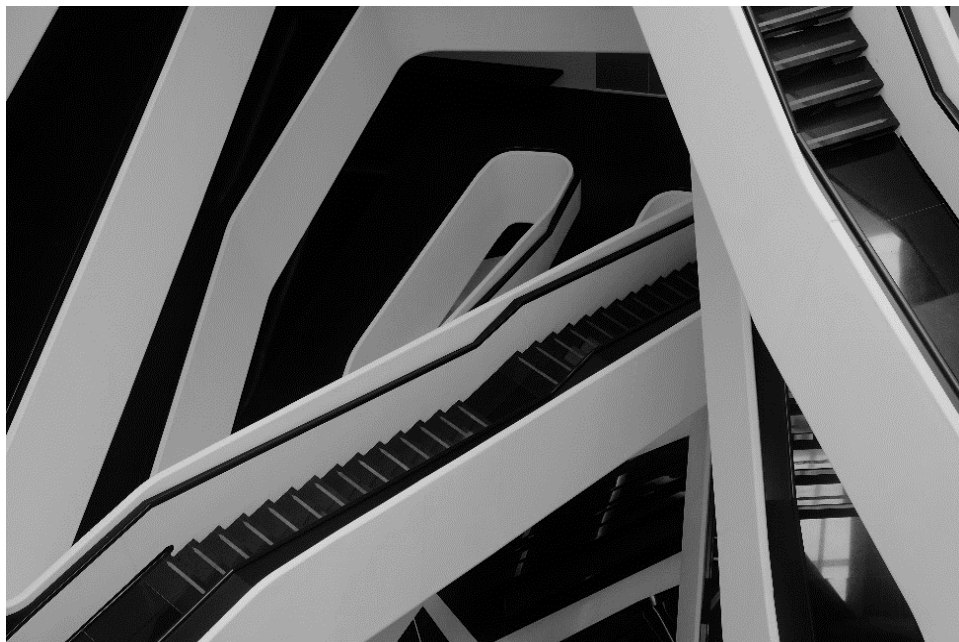
- 48 | Индикаторы рынка
- 49| Условия аренды



РАЗДЕЛ 4 НАША КОМАНДА

Контактная информация
команды отдела
Исследований рынка
российского офиса
Cushman & Wakefield

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



- Высокая вероятность смены цикла в третьем квартале.
- Небольшое улучшение индикаторов рынка.
- Рынок в ожидании хороших новостей.
- Адаптация к низкой инфляции.

ПРОГНОЗ

ТРЕТИЙ КВАРТАЛ – СМЕНА ТРЕНДА И НАЧАЛО НОВОГО ЦИКЛА

**Оживление потребительского сектора
дает основания для оптимизма.**

В третьем квартале рынок недвижимости начнет реагировать на выход экономики из рецессии и оживления потребительского сектора.

Мы не ожидаем спекулятивного бума на рынке коммерческой недвижимости, речь идет о снижении давления на арендные ставки со стороны арендаторов, вынужденных оптимизировать издержки.

Рост потребительского кредитования (впервые с 2014 года) и оборота розничной торговли сегодня натывается на сжатие кредитования в торговле. Поэтому пока рано говорить о восстановлении потребительского сектора.

МАКРО- ЭКОНОМИКА

Несмотря на то, что во втором квартале пересмотрен в сторону увеличения целый ряд ожидаемых показателей 2017 года, среднесрочный прогноз остаётся не слишком оптимистичным. Средний темп роста экономики России в 2016-2025 будет отставать от среднемирового, и не превысит 0,9%.

РОСТ ВВП

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-0,2%	1,3 %	1,4%	1,2%



OXFORD
ECONOMICS



CUSHMAN &
WAKEFIELD

ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

ДЕФИЦИТ БЮДЖЕТА (% ОТ ВВП)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-3,7%	-2,4%	-2,2%	-1,6%

КУРС ВАЛЮТ (РУБ/USD)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
67,1	58,3	60,4	58,9

ЛИЧНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-4,5%	0,9%	1,9%	2,0%

ИНФЛЯЦИЯ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
7,0%	4,3%	4,1%	4,0%

ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО КРАТКОСРОЧНЫМ ЗАЙМАМ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
12,67 %	9,8%	8,9%	8,0%

Источники: Oxford Economics (06.2017)

КРАТКИЙ ОБЗОР

НИЗКАЯ ИНФЛЯЦИЯ И МИНИМАЛЬНЫЙ РОСТ ЭКОНОМИКИ

3,8%

Инфляция

Прогноз на 2017 г.

2%

Рост ВВП в 2017г.

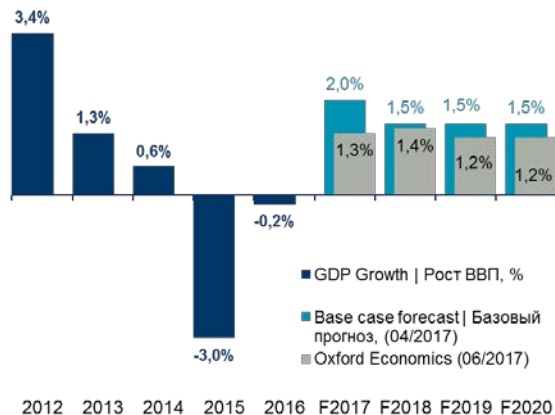
**Новый прогноз
Минэкономразвития под
руководством М.
Орешкина**

В апреле Министерство экономического развития под руководством М. Орешкина опубликовало обновленный прогноз. В отличие от оценок времен Улюкаева, сегодня Министерство ожидает более быстрые темпы восстановления в 2017 г., но при этом снижает долгосрочные прогнозные показатели.

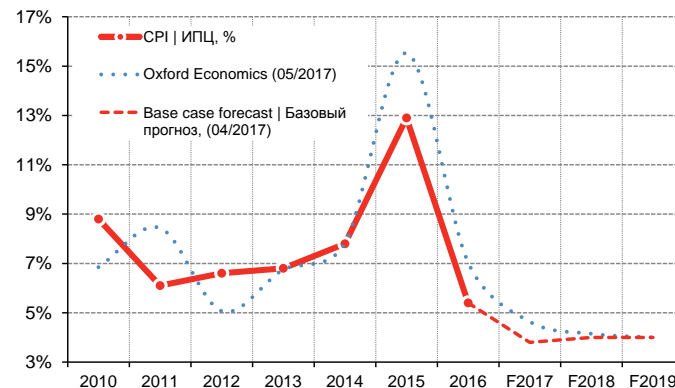
Кроме того, прогноз по инфляции снижен до минимальных за российскую историю 3,8%.

Также на пресс конференции глава министерства заявил, что в прогнозах его ведомства не предусматривается снятие с России санкций в течение ближайших 3 лет.

ПРОГНОЗ РОСТА ВВП



ИНФЛЯЦИЯ



КРЕДИТОВАНИЕ ДОМОХОЗЯЙСТВ

ОЗДОРОВЛЕНИЕ КРЕДИТОВАНИЯ ДОМОХОЗЯЙСТВ

1,5%

Рост задолженности домохозяйств в марте – апреле 2017г. По потребительским кредитам

0,7%

Рост оборота розничной торговли
За май 2017г.

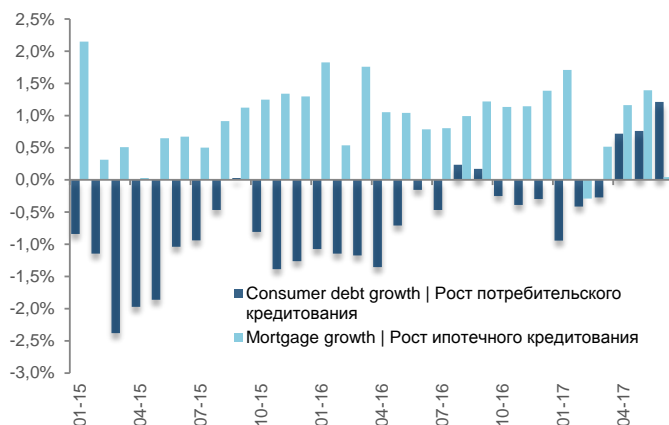
Потребительское кредитование в марте-апреле впервые с 2014 года показало устойчивый рост.

Ипотека по-прежнему остается основным двигателем кредитования домохозяйств, однако можно надеяться, что потребители снова благосклонно смотрят в сторону розницы.

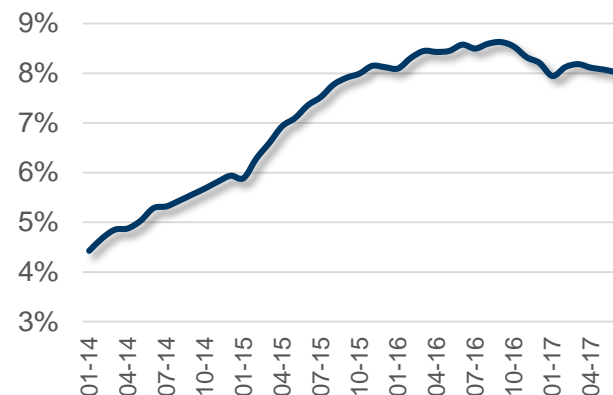
На фоне роста кредитования снижение доли просроченной задолженности говорит об оздоровлении системы розничного кредитования.

В совокупности с укреплением потребительской уверенности это дает основания для оптимизма относительно продаж в третьем квартале.

РОСТ КРЕДИТОВАНИЯ ДОМОХОЗЯЙСТВ



ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ



КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ

КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ: СТАБИЛИЗАЦИЯ

7,2%

Доля просроченной задолженности

В ЦЕЛОМ ПО ЭКОНОМИКЕ

22%

Доля просроченной задолженности

В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



Power BI

Оперативные данные

Объемы кредитования российской экономики снижаются с начала 2016 г. Хотя текущий год пока не смог переломить негативную тенденцию, во втором квартале падение в целом по экономике прекратилось.

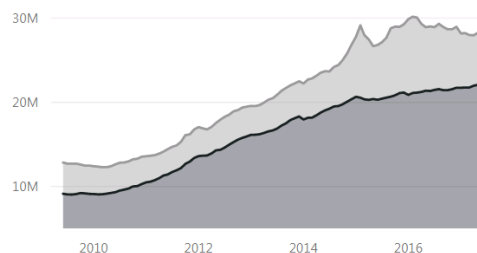
Сжатие кредитования продолжается в оптовой и розничной торговле, даже несмотря на оживление потребительского рынка. Рост спроса в потребительском секторе на фоне сжатия предложения увеличит инфляционное давление.

Кредитование строительства стабилизировалось во втором квартале. Это же касается операций с недвижимостью. В целом сжатие кредитования в этом секторе экономики оказалось незначительным.

Однако просроченная задолженность в строительстве остается неприлично высокой – более 20%. Если в других секторах заемщики погашают кредиты, и за счет этого сжимается кредитование, то стабильность в строительстве обеспечивается плохим обслуживанием долга.

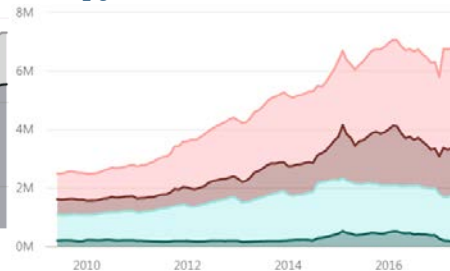
КРЕДИТОВАНИЕ И ПРОСРОЧЕННАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Всего по экономике, млн руб.



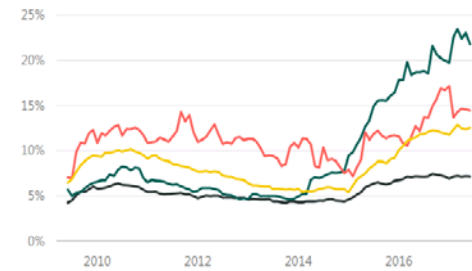
● В рублях
● В валюте

Строительство и недвижимость, млн руб.



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

Доля просроченной задолженности



● По экономике ● Недвижимость
● Строительство ● Торговля

РЫНКИ КАПИТАЛА

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

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

ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ **REAL** CAPITAL ANALYTICS

2016г.	1 полугодие 2017 г.
2,7	1,3
Млрд Евро	Млрд Евро

ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

2017г.	2018г.	
4,2	5,0	↑
Млрд Евро	Млрд Евро	

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ-СЕКМЕНТЕ

ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ

10,50%



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

11,00%



СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ

12,75%



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

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ

ПАДЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В РОССИИ КОМПЕНСИРОВАЛОСЬ ЗНАЧИТЕЛЬНЫМ РОСТОМ В ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЕ

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

25%

Доля России
В восточноевропейских
инвестициях

ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ, ЕВРО



*YTD (year-to-date) – 1 полугодие 2017 года

REAL CAPITAL ANALYTICS

С 2014 года доля России на восточноевропейском инвестиционном рынке заметно снизилась. В 2017 г. Чехия заняла место регионального лидера в инвестициях в недвижимость.

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

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ. РОССИЯ

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК СТАБИЛИЗИРУЕТСЯ

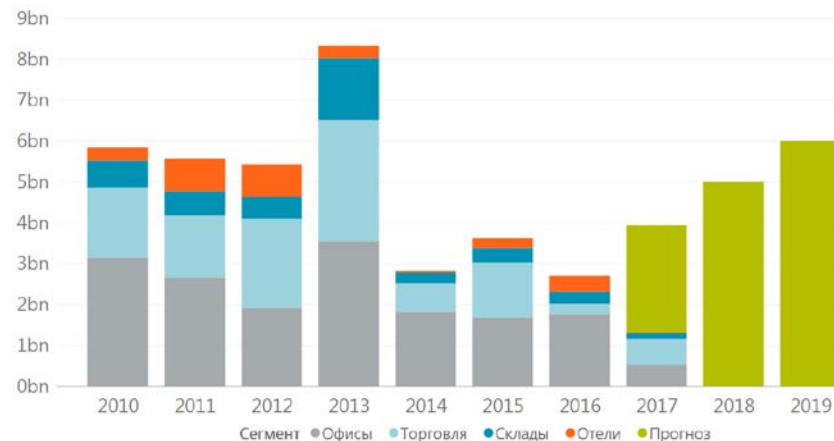
На фоне незначительного роста объемов инвестиций в 2017 г. возможна смена структуры инвестиций в сторону институциональных инвесторов.

4,2

млрд Евро

**ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ
ИНВЕСТИЦИЙ
В 2017 Г.**

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, ЕВРО



REAL CAPITAL ANALYTICS

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость ожидается на уровне 4 млрд Евро по итогам года. В 2017 г. значительно изменится структура инвестиций.

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

По итогам 1 полугодия доля иностранных инвестиций составила 20%. До конца года структура инвестиций скорее всего останется неизменной. Иностранные инвестиции будут составлять 15-20% от общего объема.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

СНИЖЕНИЕ СТАВОК КАПИТАЛИЗАЦИИ К КОНЦУ ГОДА

Ставки капитализации на коммерческую недвижимость пока не отреагировали на стабилизацию инфляции и значительное снижение ключевой ставки ЦБ.

9,0%

Ключевая ставка
ЦБ России
снижена на ,75 в
июне 2017 г.

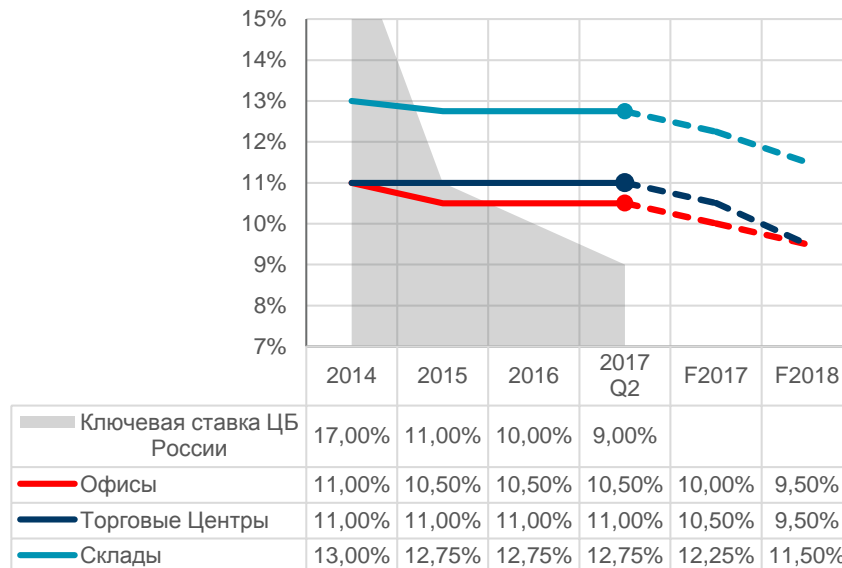
Прогноз - снижение

10,5%

Ставка
капитализации на
офисы

**Прогноз - снижение
до 10% в конце года**

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ



Во втором квартале инфляция оставалась рекордно низкой, Минэкономразвития понизило прогноз до 3,8% в 2017 г. Центральный Банк в свою очередь, понизил ключевую ставку сразу на 75 пунктов.

Если учесть, что Д.А. Медведев на встрече с Самарским губернатором заявил о необходимости снижения ипотечной ставки «до 6-7%», агрессивное снижение ключевой ставки становится реальностью.

Следующий пересмотр ключевой ставки - 28 июля 2017 г.

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ

ПОЛОВИНА ОБЪЁМА ИНВЕСТИЦИЙ СОСРЕДОТОЧЕНА В ПЯТИ КРУПНЕЙШИХ СДЕЛКАХ

445

млн Евро

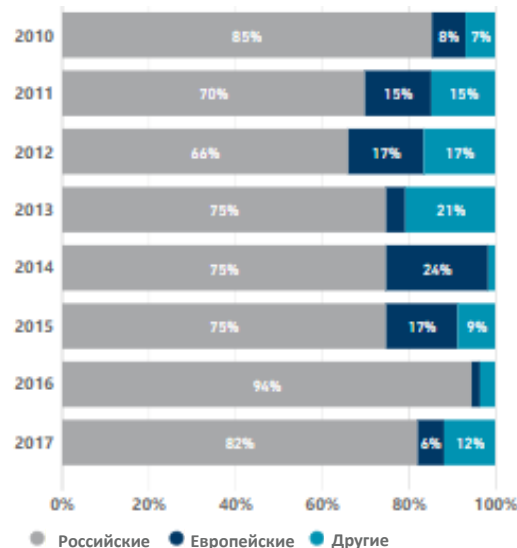
Москва, Горбушкин Двор



Покупатель – В. Харитонин,
акционер компании
«Фармстандарт»



СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ



REAL CAPITAL ANALYTICS

5 КРУПНЕЙШИХ СДЕЛОК 1 ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА

ОБЪЕКТ	СЕКТОР	ДАТА	МЛН ЕВРО
Gorbushkin Dvor	Retail	2 кв. 2017	445
Leto	Retail	1 кв. 2017	163
Voentorg	Office	1 кв. 2017	157
Legion II (phase 2)	Office	1 кв. 2017	98
Solutions Business Centre	Office	2 кв. 2017	48

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Первое полугодие 2017 г. хотя и было достаточно активным, но к концу показало ухудшение показателей. Критичного пока ничего не наблюдается, и мы ожидаем выправление ситуации по итогам года.

СТАВКИ АРЕНДЫ

КЛАСС А	КЛАСС В	КЛАССЫ А и В
\$444	\$242	\$282

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

16,35

МЛН КВ. М

ОБЩИЙ ОБЪЕМ
ОФИСОВ

2,34

МЛН КВ. М
ПЛОЩАДЬ СВОБОДНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ

14,3%

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

21 000 КВ. М

ПОГЛОЩЕНИЕ

-263 000 КВ. М

ОБЩИЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК

947 000 КВ. М

Источник: Cushman & Wakefield

ПОГЛОЩЕНИЕ

ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ ВО 2 КВАРТАЛЕ 2017 Г.

-263 ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ
В 1 ПОЛУГОДИИ 2017 Г.

тыс. кв. м

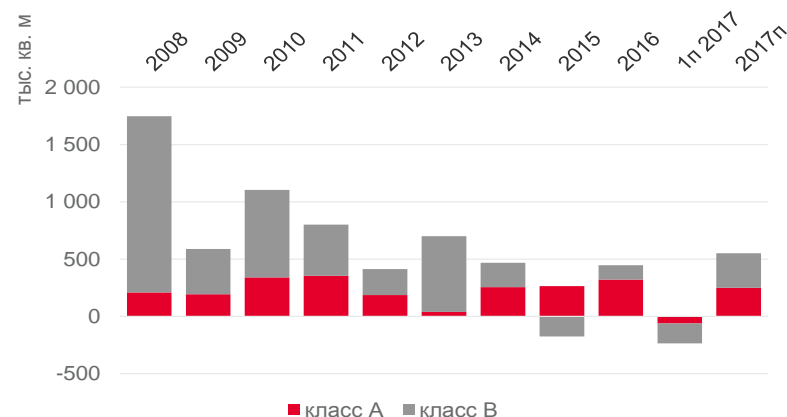
21 ОБЪЕМ НОВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В
1 ПОЛУГОДИИ 2017 Г.

тыс. кв. м

ПОГЛОЩЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



ПОГЛОЩЕНИЕ ПО КЛАССАМ



Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС

ОБОРОТ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОДИН ИЗ САМЫХ ВЫСОКИХ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД ЗА ПОСЛЕДНИЕ 4 ГОДА

1590

ЗАКЛЮЧЕНО
В 1 ПОЛУГОДИИ
2017 Г.

новых сделок

947

ОБЪЕМ ВСЕХ СДЕЛОК
АРЕНДЫ И ПОКУПКИ В
1 ПОЛУГОДИИ 2017 Г.

тыс. кв. м

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ В 1 ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА

КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ	ЗДАНИЕ	КЛАСС / СУБРЫНОК
Россельхозбанк	9 200 кв. м	1-й Красногвардейский пр., д. 7	В+/Даунтаун
Локо Банк	4 467 кв. м	Скайлайт	А/Центральный
Пепеляев Групп	4 287 кв. м	3-я Тверская-Ямская, д.39	В-/Даунтаун
TH Solpro	3 018 кв. м	Белая Площадь	А/Даунтаун
DPD	2 821 кв. м	Лефортово	В+/Окраины
Центральное Агентство Недвижимости	2 700 кв. м	Империя	А/Даунтаун
ФГУП Безопасность	2 427 кв. м	ул.Александра Солженицына, д.7	В- /Центральный
Nays	2 423 кв. м	Павелецкая Тауэр	А/Даунтаун

По сравнению с очень успешным 1 кв. 2017 г., когда вслед за спросом на офисы в Москве все основные показатели пошли вверх, во втором квартале спрос снизился почти в половину. А поглощение и вовсе спустилось в отрицательную зону.

Всего в первом полугодии 2017 г. общий объем сделок на офисные помещения составил 947 тыс. кв. м, плюс почти 50% к показателю 2016 года.

Крупных приобретений на рынке пока отмечено не было, однако до конца года вероятность таких сделок достаточно велика.

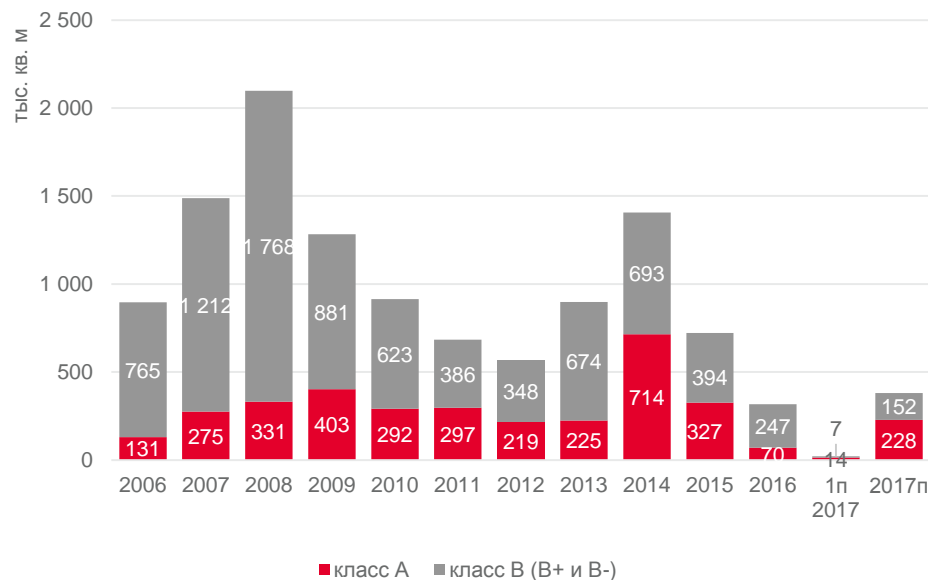
Объем поглощения в 1 полугодии 2017 г. составил -263 тыс. кв. м, но мы полагаем, что во втором полугодии рынок сможет отыграть этот объем и вернуться в положительную зону.

Более всего сокращение спроса заметно в классе В-.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО БЬЕТ АНТИРЕКОРДЫ

ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КЛАССАМ



Во втором квартале 2017 г. впервые в истории офисного рынка не было введено в эксплуатацию ни одного объекта.

Объем нового строительства остался неизменным – 21 тыс. кв. м.

До конца года девелоперы обещают завершение нескольких, в том числе достаточно крупных, проектов. Но уже сейчас понятно, что 2017 год войдет в историю офисного рынка как один из самых неактивных в сфере строительства.

Всего сейчас в той или иной степени готовности и активности строится и реконструируется примерно 1 млн кв. м офисов. Однако сроки реализации этих проектов растянуты до 2020 года.

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

Источник: Cushman & Wakefield

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ВОЛАТИЛЬНОСТЬ УРОВНЯ ВАКАНСИЙ

14,3%

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ОФИСОВ В 1
ПОЛУГОДИИ 2017 Г.

2,3

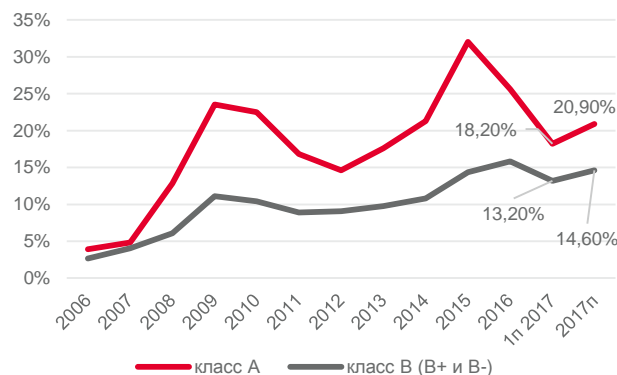
МЛН КВ. М
ПЛОЩАДЬ
СВОБОДНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ

На фоне отрицательного поглощения, но и практически отсутствующего нового строительства, уровень вакансий к концу 1 полугодия немного поднялся.

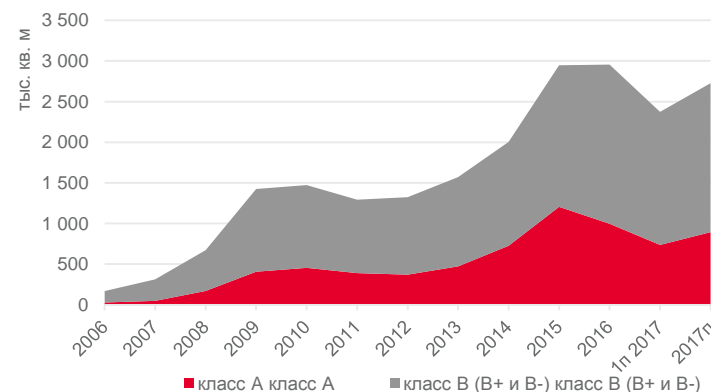
Незаполненность вводимых в эксплуатацию объектов не позволит показателю значительно снизиться по итогам года.

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

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



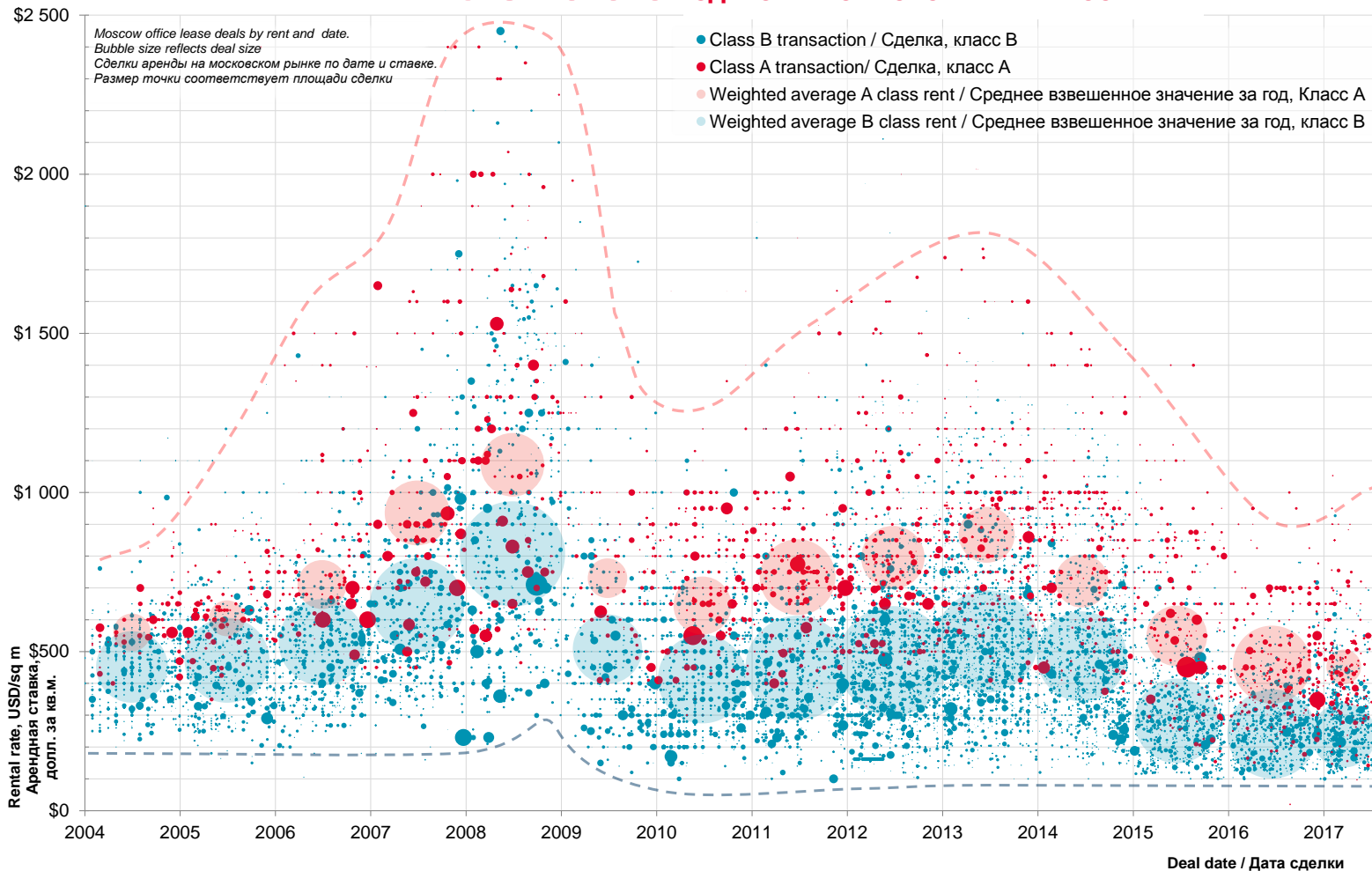
СВОБОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Источник: Cushman & Wakefield

38 000

MOSCOW OFFICE MARKET DEALS СДЕЛОК НА ОФИСНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ



#MARKETBEAT || КВАРТАЛ 2017

Источник: Cushman & Wakefield

СТАВКИ АРЕНДЫ

СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ* СТАБИЛЬНЫ

23%

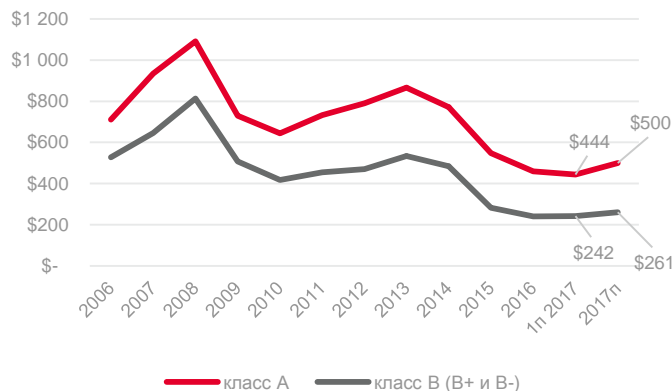
**ДОЛЯ ЗАКЛЮЧЕННЫХ
ДОЛЛАРОВЫХ
ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ В
КЛАССЕ А
В 1 ПОЛУГОДИИ 2017 Г.**

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

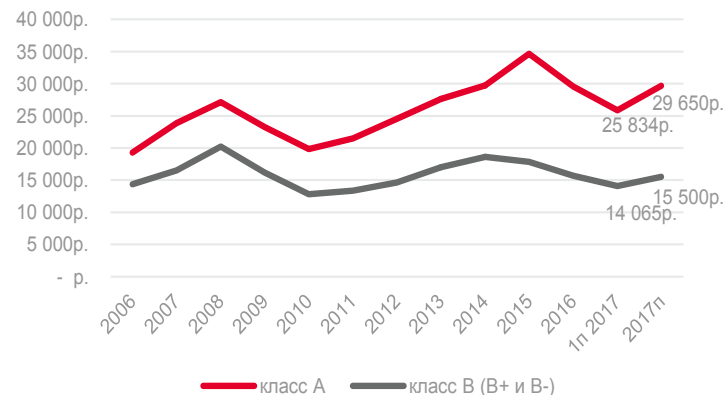
Как и ожидалось, возвращение долларовых ставок аренды начинает проявляться - в первом полугодии 23% общего объема сделок в классе А были валютными.

Это пока не тенденция и скорее всего эта доля не будет резко расти, однако в среднесрочной перспективе рост вполне возможен. Многие компании, особенно международные, при аренде офиса все активнее обращают внимание и просчитывают возможную выгоду долларового договора.

СТАВКИ АРЕНДЫ В ДОЛЛАРОВОМ ИСЧИСЛЕНИИ



СТАВКИ АРЕНДЫ В РУБЛЕВОМ ИСЧИСЛЕНИИ



Источник: Cushman & Wakefield

ДВА ЛАГЕРЯ: РУБЛИ ПРОТИВ ДОЛЛАРОВ

РУБЛЬ ЗАКРЕПИЛСЯ

444

долл. за кв. м в год

ВСЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ В
КЛАССЕ А.
ДОЛЛАРОВЫЙ
ЭКВИВАЛЕНТ.

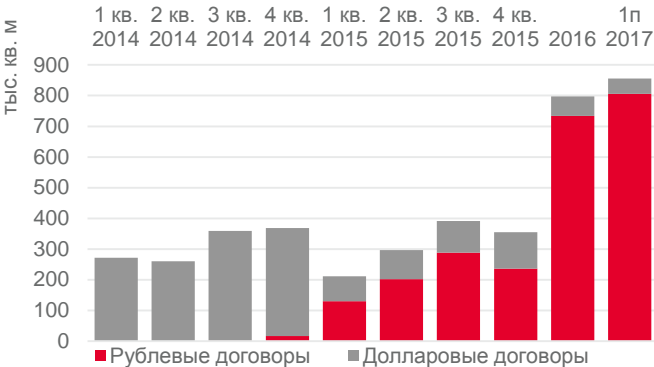
14 845

руб. за кв. м в год

ВСЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ В
КЛАССЕ В.
РУБЛЕВЫЙ
ЭКВИВАЛЕНТ.

РУБЛЕВЫЕ VS ДОЛЛАРОВЫЕ ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ

ОБЪЕМ АРЕНДНОГО СПРОСА И СТАВКИ, 1 ПОЛ. 2017



Класс	Валюта договора	Объем сделок, кв. м	Ставка
А	USD	48 426	\$507
	RUB	150 037	22 167 руб.
В+ & В-	USD	7 547	\$394
	RUB	674 161	14 136 руб.

Источник: Cushman & Wakefield

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Во 2 квартале 2017 года началось постепенное восстановление потребительского рынка. Прогнозы по обороту розничной торговли и доходам населения остаются позитивными, но ожидаемые темпы роста в среднесрочной перспективе будут умеренными, так же как и динамика рынка торговой недвижимости.

10 %

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ
(Все торговые центры, Москва)

145 **ТЫС. РУБ.**

ПРАЙМ ИНДИКАТОР АРЕНДНОЙ СТАВКИ

153 **ТЫС. КВ. М**

ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКВЕ В 2017 Г.,
ПРОГНОЗ
(торговые центры, многофункциональные комплексы с
торговой составляющей, аутлеты, ритейл парки)

4,9 **МЛН КВ. М**

ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ
ЦЕНТРАХ В МОСКВЕ
(торговые центры, многофункциональные комплексы с
торговой составляющей, аутлеты, ритейл парки)

Источник: Cushman & Wakefield

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК. РОССИЯ

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ОЖИДАНИЯ ПОСТЕПЕННО ВОССТАНАВЛИВАЮТСЯ

21,7

тыс. рублей в мес.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ РАСХОДЫ

**ЯНВАРЬ-АПРЕЛЬ 2017Г.
(В среднем по РФ)**

ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ОЖИДАНИЙ - УВЕРЕННЫЙ ТРЕНД С СЕРЕДИНЫ 2016 ГОДА.

РОССИЯ: ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ УВЕРЕННОСТИ



Источник: Росстат

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК. РОССИЯ

ПЕРВЫЕ ПРИЗНАКИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ

Динамика экономических индикаторов во втором квартале позволила макроэкономистам пересмотреть прогнозы на 2017 год в сторону повышения. Долгосрочные прогнозы остаются консервативными.

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ В РОССИИ

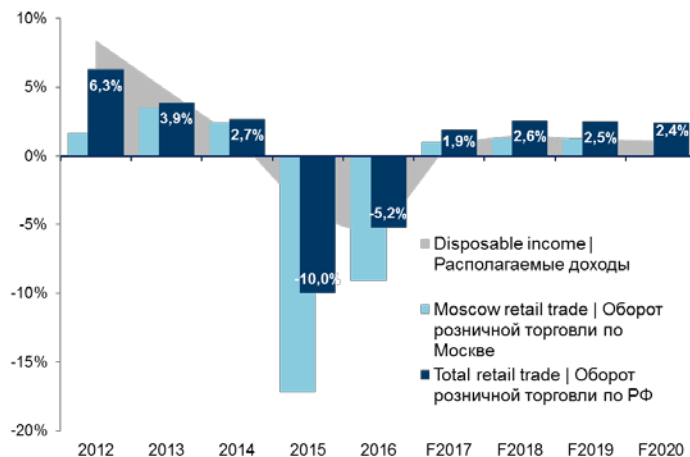
-0,8%

Январь-май 2017г.

+1,9%

2017 г. (прогноз)

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК



Министерство экономического развития в апреле пересмотрело прогноз по индикаторам потребительского рынка на 2017 год в сторону повышения. По уровню реальных располагаемых доходов ожидается рост (1,0%) несмотря на отрицательную динамику за первые пять месяцев (-1,8%).

Прогноз по обороту розничной торговли на 2017 год пересмотрен с 0,6% до 1,9%. Драйверами восстановления потребительского рынка являются стабилизация и ожидаемый рост уровня располагаемых доходов, а также рост потребительского кредитования, начавшийся во 2 квартале 2017 года. Пока только итоги последних двух месяцев этого года показали позитивную динамику. Показатель за январь-май 2017 года остается в негативной зоне (-0,8%).

Источник: Росстат, прогноз Минэкономразвития (04.2017)

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК. МОСКВА

РЕГИОНЫ ВОССТАНАВЛИВАЮТСЯ БЫСТРЕЕ МОСКВЫ

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ В МОСКВЕ

-0,2%

Январь-май 2017 г.

+1%

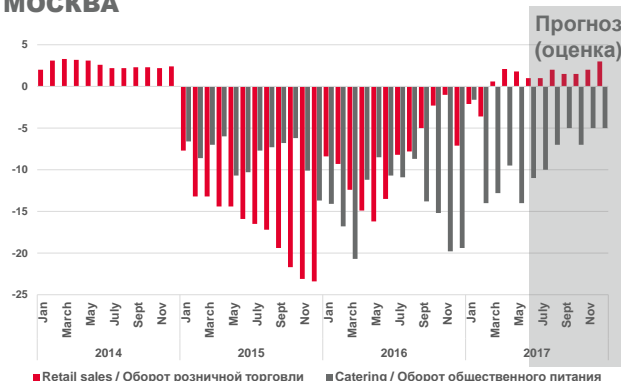
Прогноз на 2017 год

Первые пять месяцев 2017 года отражают продолжение тренда на восстановление потребительского рынка. Последние три месяца оборот розничной торговли столицы показывает уверенный рост.

Некоторые региональные города продолжают опережать Москву по темпам восстановления потребления.

Москвичи продолжают экономить на питании вне дома, в то время как в Санкт-Петербурге оборот общественного питания второй год подряд показывает положительную динамику, что возможно в значительной степени поддерживается туристическим потоком в северную столицу.

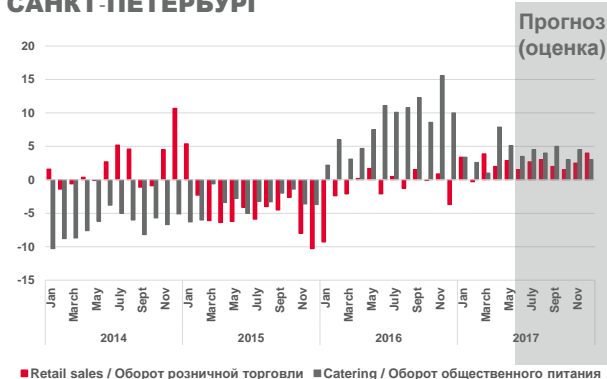
ДИНАМИКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА* МОСКВА



* % к соответствующему периоду предыдущего года

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

ДИНАМИКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА* САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И РЕГИОНЫ

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПРОДОЛЖАЕТ СОКРАЩАТЬСЯ

8 торговых объектов было открыто в России в первом полугодии.

20,6

млн. кв. м

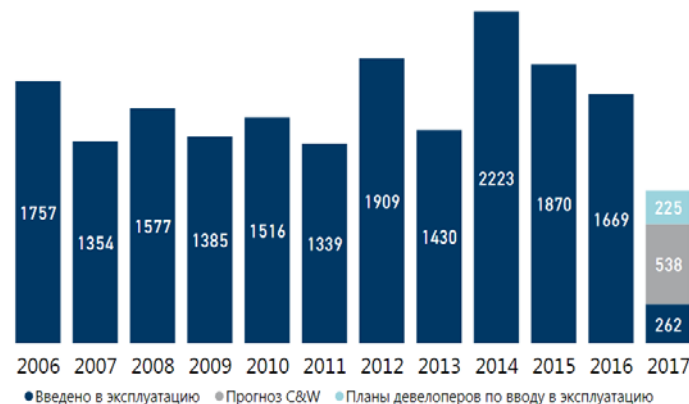
**ТОРГОВЫХ
ПЛОЩАДЕЙ В
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ**

800

тыс. кв. м

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

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



Во втором квартале 2017 года было открыто 5 торговых объектов общей арендуемой площадью 116 тыс. кв. м. Крупнейшим открытым объектом стал торговый центр Акварель с городе Тольятти (GLA 41 140 кв. м).

Продолжается спад объемов нового строительства, начавшийся в 2015 году. Мы прогнозируем, что до конца года будет введено около 800 тыс. кв. торговых площадей, что является минимальным показателем за последние 10 лет.

В 2017 году сократилось количество строящихся крупномасштабных проектов - средний размер торгового центра уменьшился с 43 тыс. кв. м в 2016 году до 34 тыс. кв. м в 2017 году.

Источник: Cushman & Wakefield

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ В БЛИЖАЙШИЕ ПОЛТОРА ГОДА УВЕЛИЧЕНИЕ ТЕМПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА НЕ ОЖИДАЕТСЯ

Только один крупный торговый объект будет открыт в Москве в 2017 году.

МОСКВА:

4,9

млн. кв. м

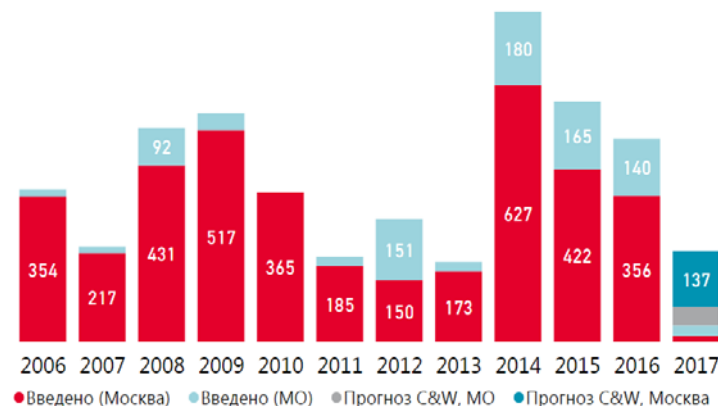
**ТОРГОВЫХ
ПЛОЩАДЕЙ В
ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ**

153

тыс. кв. м

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

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



Источник: Cushman & Wakefield

Во первом полугодии в Москве был открыт один форматный торговый объект «Ашан Пролетарский» (GLA 15 440 кв. м). Также были открыты небольшие районные торговые центры – Зеленый (GLA 7 336 кв. м) и специализированный ТЦ Baby Store (GLA 11 275 кв. м).

В 2017-2018 году ожидается дальнейший спад строительной активности. Единственный крупноформатный торговый центр, планируемый к открытию до конца года - Vegas Кунцево (GLA 119 467 кв. м). Оживление рынка ожидается не ранее 2019 года, когда начнут запускаться торговые объекты в составе ТПУ и районные торговые центры ADG Group.

В Московской области открылся торговый центр 4Daily (GLA 25 000 кв. м), тем самым г.Мытищи укрепился в списке лидеров городов Подмоскovie по уровню обеспеченности торговыми площадями на 1 тыс. жителей.

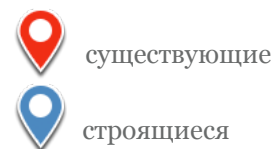
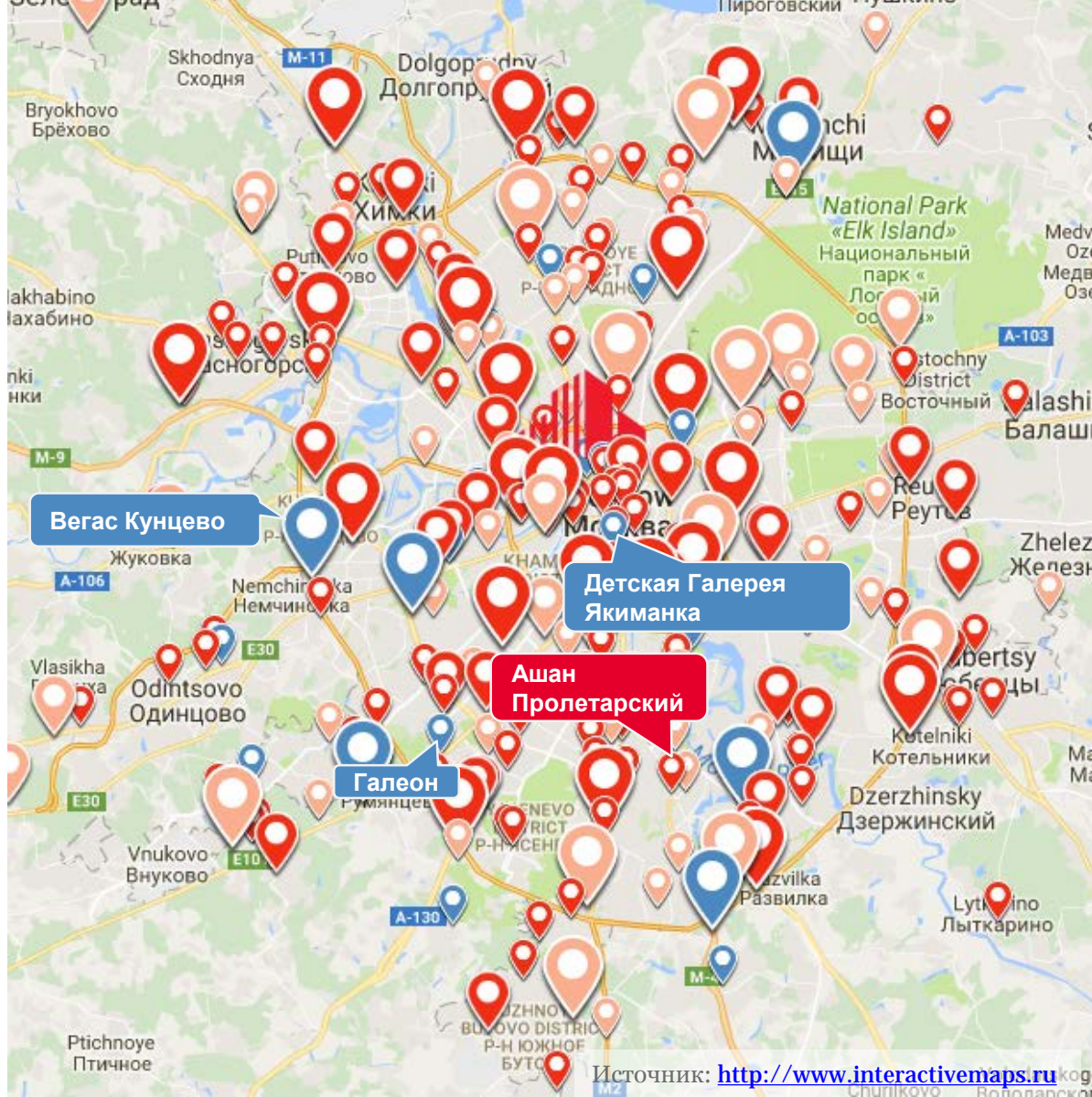
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА И РЕГИОНЫ

**ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ПОСТРОЕННЫЕ В 1-2 КВ. 2017 ГОДА
И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ ДО КОНЦА ГОДА**

Город	Торговый центр *	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Ввод в эксплуатацию	Город	Торговый центр **	Торговая площадь (GLA, кв.м)	Ввод в эксплуатацию
Москва	Ашан Пролетарский	15 440	II кв.	Воронеж	Центр Галереи Чижова (фаза 3)	60 000	I кв.
Общая арендуемая площадь, Москва		15 440		Новосибирск	Эдем	25 000	I кв.
Москва	Вегас Кунцево	119 467	III кв.	Липецк	Ривьера	61 000	I кв.
Москва	Детская Галерея Якиманка (реконструкция)	4 000	III кв.	Тольятти	Аквадель	41 140	II кв.
Москва	Галеон	13 700	IV кв.	Благовещенск	Флагман	18 500	II кв.
Общая арендуемая площадь, Москва, 2017 (заявленные планы девелоперов)		152 607		Воронеж	ЦУМ	16 000	II кв.
Мытищи	4Daily	25 000	II кв.	Общая арендуемая площадь, регионы России, 2017		146 000	
Общая арендуемая площадь, Московская область		25 000		Оренбург	Армада Капитал	67 358	III кв.
Видное	Видное Парк	45 000	III кв.	Новосибирск	Европейский	45 000	III кв.
Общая арендуемая площадь, Московская область, 2017 (заявленные планы девелоперов)		70 000		Ростов-на-Дону	Мегамаг (фаза 2)	57 000	IV кв.
Общая арендуемая площадь, Москва и Московская область, 2017, (заявленные планы девелоперов)		222 607		Курск	Европа (фаза 2)	107 000	IV кв.
				Оренбург	Армада (фаза 3)	44 660	IV кв.
				Общая арендуемая площадь, регионы России, 2017 (заявленные планы девелоперов)		802 736	

* В таблице представлены основные торговые центры открытые в 1-2 кв. 2017 и планируемые к открытию до конца 2017 года в Москве и Московской области.

** В таблице представлены открытые в 2 кв. 2017 года и крупнейшие (GLA более 40 000 кв. м) торговые центры, планируемые к открытию до конца года в регионах России.



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

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ. МОСКВА

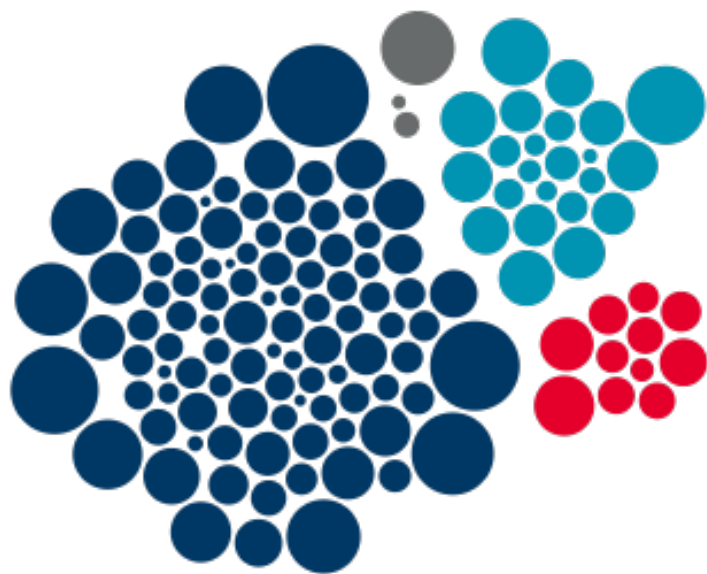
УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ОСТАНЕТСЯ СТАБИЛЬНЫМ ДО КОНЦА ГОДА

10%





*Уровень свободных
площадей в
среднем по рынку*

**В 2017 ГОДУ
ПОКАЗАТЕЛЬ БУДЕТ
ОСТАВАТЬСЯ НА
УРОВНЕ 10-11%.
СУЩЕСТВУЮЩИЕ
ПЛОЩАДИ БУДУТ
ПОСТЕПЕННО
ЗАПОЛНЯТЬСЯ. ДО
КОНЦА ГОДА
ПЛАНИРУЕТСЯ
ОТКРЫТИЕ КРУПНОГО
ОБЪЕКТА, КОТОРЫЙ
БУДЕТ СДЕРЖИВАТЬ
СНИЖЕНИЕ
ПОКАЗАТЕЛЯ.**

СТРУКТУРА РЫНКА И УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, 2 КВ. 2017 ГОДА



Доля свободных площадей* по типам ТЦ:

-  Прайм торговые центры: 2-3%
(успешные торговые центры в прайм локациях)
-  Стабилизированные ТЦ: 7-8%
(открытые более двух лет назад, имеющие лояльную целевую аудиторию и сбалансированную структуру арендаторов)
-  Торговые центры, открытые в 2014-2017гг.: 20-25%
-  Анонсированные к открытию в 2017г.: 35-40% (оценка C&W)

Размер точки – площадь торговых центров, относящихся к каждой категории.

* Подсчёт производится по фактически свободным площадям в ТЦ, а не по данным о подписанных договорах с арендаторами.

Источник: Cushman & Wakefield

ТОРГОВЫЕ ОПЕРАТОРЫ

АКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ БЮДЖЕТНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

Ритейлеры продолжают эксперименты с концепциями и форматами.

НОВЫЕ БРЕНДЫ, 1 ПОЛ. 2017

MAUBOUSSIN



MANDARINA DUCK



PETER KAISER
since 1898



Развитие демократичного сегмента особенно заметно в секторе общественного питания (Novikov Group начал развитие сети быстрого питания паназиатской кухни Hoshi, Кофемания запускает сеть недорогих ресторанов вьетнамской кухни Фо Фа). Также активно развиваются дискаунтеры (Familia, Пятерочка, объявлено о запуске новых проектов Modi и Стокмастер).

Большую активность на рынке проявляют продуктовые магазины, особенно в формате мини-маркета. Причем об открытии новых магазинов заявляют как уже существующие сети (AB Daily, Ярче!, Allfoods), так и новые игроки (Фреш Маркет 77, Your Park).

В торговых центрах растет доля кафе и ресторанов, как на фуд-кортах, так и за его пределами.

В данный момент зона общественного питания расширяется в ТЦ «Атриум», Ginza Project планирует открытие гастромаркета в составе ТЦ «Пятое Авеню».

С целью оптимизации расходов и повышения операционной эффективности, торговые операторы экспериментируют с форматами и концепциями – Koton запускает первый магазин в формате аутлета, в магазинах «Дикси» открываются табакошопы; Uniqlo, Henderson, Япоша, GEOX, Finn Flare и др. обновляют дизайн и открывают магазины с новыми концепциями.

Всё большую популярность набирает онлайн-торговля – о запуске и планах запуска интернет-магазинов и мобильных приложений заявляют многие ритейлеры (lady&gentlemen CITY, GANT, GEOX, Азбука Вкуса и др.).

Источник: Cushman & Wakefield

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

ПРАЙМ ИНДИКАТОР АРЕНДНОЙ СТАВКИ СТАБИЛЕН

На фоне восстанавливающегося рынка к концу 2017 года ожидается небольшой рост прайм индикатора арендной ставки.

145

тыс. рублей за
кв. м в год

**ПРАЙМ ИНДИКАТОР
АРЕНДНОЙ СТАВКИ
ДЛЯ ТРГОВОГО
ЦЕНТРА* В МОСКВЕ,
2 КВ. 2017Г.**

ТЦ АТРИУМ, ИЮНЬ 2017



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

Прайм индикатор арендной ставки остается без изменений на протяжении шестого квартала подряд. Однако начинающееся восстановление потребительского рынка и пересмотр прогнозов по обороту розничной торговли в сторону повышения даст индикатору стимул роста к концу 2017 года, т.к. наиболее востребованные объекты первыми реагируют на меняющуюся ситуацию. К тому же успешность этих проектов поддерживается постоянной динамикой – так, ТЦ Метрополис показывает позитивную динамику снижения уровня свободных площадей во второй фазе, а ТЦ Атриум проводит реконцепцию (реконструкция входной группы, фуд-корта и ресторанной зоны, реконструкция и расширение площади магазина Uniqlo).

ИНДИКАТОР СТАВКИ АРЕНДЫ. ОСНОВНЫЕ ТОРГОВЫЕ КОРИДОРЫ МОСКВЫ

<i>Торговые улицы</i>	<i>Арендная ставка_минимальная, руб. / кв. м / год</i>	<i>Арендная ставка_максимальная, руб. / кв. м / год</i>
Столешников	100 000	215 000
Никольская	100 000	130 000
Петровка	60 000	125 000
Тверская	60 000	110 000
Арбат	60 000	100 000
Кузнецкий мост	70 000	100 000
Кутузовский проспект	45 000	75 000
Садовое кольцо	45 000	70 000
Проспект Мира	30 000	60 000
Смоленская	45 000	60 000
Новый Арбат	50 000	70 000
Пятницкая	30 000	50 000
Ленинский проспект	30 000	40 000

Источник: Cushman & Wakefield

ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ
**МОСКВА ДЛЯ
ПЕШЕХОДОВ: РОТАЦИЯ
АРЕНДАТОРОВ
ПРОДОЛЖАЕТСЯ**

Рестораны и продукты питания вместо одежды и украшений.

Программа реконструкции улиц с фокусом на расширение пешеходных зон вкупе с ограничением парковки в центре города привели к глубинной перестройке всего сектора в целом и профайлов отдельных улиц в частности. Магазины продуктов формата daily и рестораны, ориентированные в большей степени на пешеходный трафик, продолжают замещать магазины одежды, обуви и аксессуаров. Ротация арендаторов влияет и на арендные ставки — локации, которые ранее считались самыми престижными и дорогими, становятся более доступными, в то время как вновь образованные пешеходные улицы и исторически сложившиеся микролокации продолжают удерживать свои позиции.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В Московском регионе спрос на складские площади стабилизировался. Ставки аренды и темпы строительства снизились. Доля вакантных площадей сохраняется стабильной.
- В регионах спрос на складские помещения сохраняется на высоком уровне. Ставки аренды стабильны. Темпы нового строительства остаются на уровне 2016 года.

Москва

(класс А)

	1 пол. 2017 г.	2017 г. (прогноз)
Предложение (тыс. кв. м)	9 625	10 041
Строительство (тыс. кв. м)	124	595
Доля свободных площадей	10%	9,5%
Ставка аренды* (руб. за кв. м в год)	3 300	3 300
Объем сделок (тыс. кв. м)	485	950

Регионы

(класс А)

	1 пол. 2017 г.	2017 г. (прогноз)
Предложение (тыс. кв. м)	6 396	6 703
Строительство (тыс. кв. м)	103	420
Объем сделок (тыс. кв. м)	356	620

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

Источник: Cushman & Wakefield

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CUSHMAN & WAKEFIELD | 33

#MARKETBEAT | 2 КВАРТАЛ 2017

ТЕНДЕНЦИИ

СИТУАЦИЯ НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ СТАБИЛИЗИРУЕТСЯ

Объем заключенных сделок в регионах по итогам года может стать рекордным на рынке.

- **В Московском регионе, не смотря на высокий спрос и низкий темп строительства, ставки аренды снизились.**

Низкий объем заключенных сделок по покупке и продаже в первом квартале 2017 года не отражал реальную ситуацию на рынке. Во втором квартале рынок компенсировал падение. В первом полугодии 2017 года было арендовано и куплено на 25% больше площадей, чем за соответствующий период 2016 года, что говорит о стабилизации спроса в Московском регионе. Однако в 2017 году повторения рекордных значений 2015-2016 гг. ждать не стоит. По нашим прогнозам, объем заключенных сделок в классах А и В в 2017 году составит около 1 млн кв. м, что ниже среднего значения 2012-2016 гг. на 10%.

Учитывая, что темпы роста предложения ниже темпов роста спроса, к концу года доля вакантных площадей снизится и появятся предпосылки для роста ставок аренды.

Не смотря на высокий спрос и низкие темпы строительства, ставки аренды в Московском регионе во 2 кв. 2017 г. опять снизились. Снижение ставок скорее всего связано с желанием отдельных девелоперов воспользоваться преимуществом низкой себестоимости строительства и диктовать свои условия рынку.

В регионах спрос на складские площади значительно выше московского. Объем сделок в первом полугодии 2017 года превысил годовые значения прошлого года. 2017 год может стать рекордным по объему арендованных и купленных площадей. Так как существующее предложение не готово удовлетворить такой спрос как по объему, так и по географии, ставки аренды в некоторых регионах растут, доли вакантных площадей падают.

ТЕНДЕНЦИИ. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

ВО ВТОРОМ КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА СТАВКИ АРЕНДЫ СНИЗИЛИСЬ

10%

Мы ожидаем, что в конце года доля вакантных площадей снизится на 0,5 п. п. и составит 9-9,5%. Это произойдет вследствие того, что, по нашим прогнозам, в 2017 году предложение увеличится на 595 тыс. кв. м, а объем заключенных сделок будет значительно выше нового строительства и составит около 1 млн. кв. м.

Во втором квартале 2017 года ставки аренды снизились на 10% и достигли значения 3,3 тыс. рублей за кв. м в год без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. На Московском рынке не фиксировалось таких низких ставок с 2009 года.

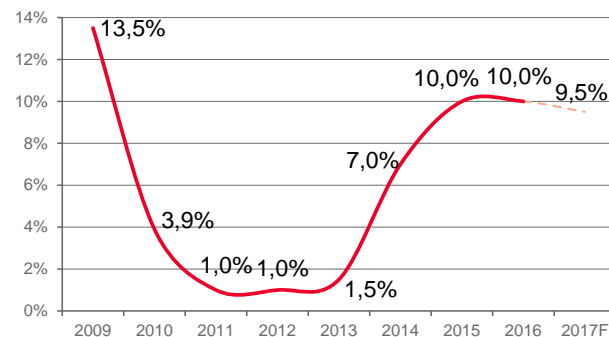
**ДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ,
1 ПОЛ. 2017 ГОДА,
КЛАСС А**

3 300

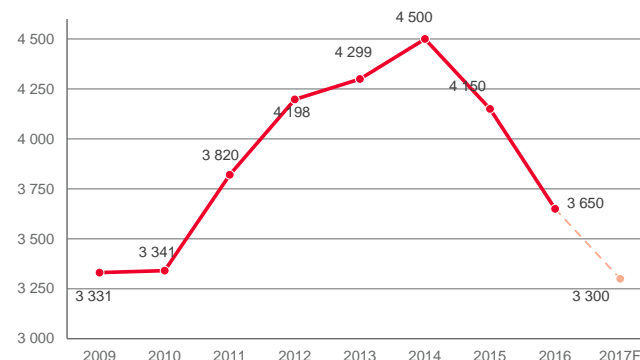
руб. за кв. м в год

**СРЕДНЯЯ СТАВКА
АРЕНДЫ*, 1 ПОЛ. 2017 Г.
КЛАСС А**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А



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



* Ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Источник: Cushman & Wakefield

СТРОИТЕЛЬСТВО И СПРОС. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА СНИЖАЮТСЯ

124

тыс. кв. м

**ПОСТРОЕНО В 1
ПОЛУГОДИИ 2017 Г.
(КЛАСС А И В)**

496

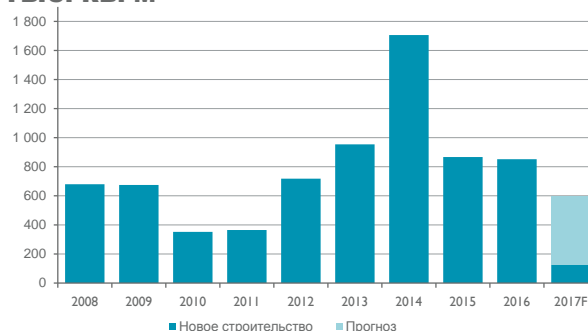
тыс. кв. м

**АРЕНДОВАНО И
КУПЛЕНО В 1
ПОЛУГОДИИ
2017 Г. (КЛАСС А И В)**

Темпы строительства в 2017 году ниже показателей 2016 года. За первое полугодие предложение увеличилось на 124 тыс. кв. м, что почти в 4 раза меньше аналогичного показателя 2016 года.

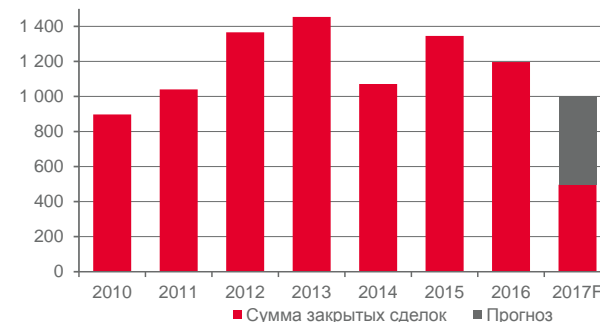
Мы прогнозируем, что в 2017 году предложение увеличится на 540 тыс. кв. м, что на 30% ниже показателей 2015 и 2016 гг.

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



В Московском регионе по объему арендованных и купленных площадей 2 квартал 2017 г. оказался лучше первого. По данному показателю удалось преодолеть двукратное отставание от показателей 2016 года. В 1 полугодии 2017 года было арендовано и куплено 496 тыс. кв. м, что на 25% больше аналогичного показателя прошлого года.

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



Источник: Cushman & Wakefield

СТОИТЕЛЬСТВО И СПРОС. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

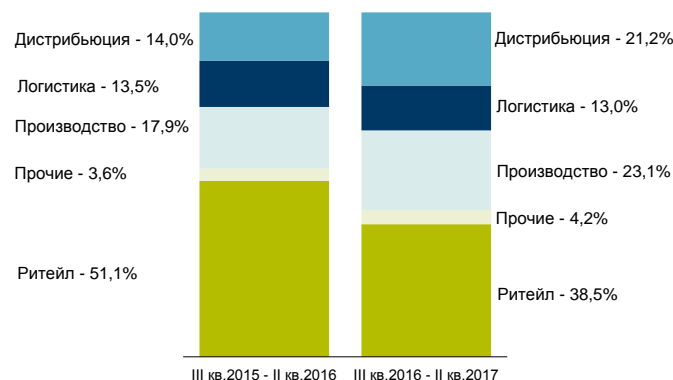
ДОЛЯ СДЕЛОК С РОЗНИЧНЫМИ СЕТЯМИ СОКРАЩАЕТСЯ

Доля сделок с производственными компаниями и дистрибьюторами растет.

39%

**АРЕНДОВАНО И
КУПЛЕНО В 1-2 КВ.
2017 ГОДА
РОЗНИЧНЫМИ
СЕТЯМИ**

СТРУКТУРА СПРОСА НА КЛАССЫ А И Б



Второй год мы наблюдаем снижение спроса со стороны розничных сетей на складские площади в Московском регионе. Если в 2015 году на их долю приходилось более 50% арендованных и купленных складских площадей, то сейчас - менее 40%. При этом наблюдается устойчивый рост спроса на складские площади со стороны производственных компаний и дистрибьюторов, их доля в структуре спроса составила 21% и 23%, соответственно.

В начале 2017 г. с 33% до 22% снизился объем арендованных и купленных площадей со стороны компаний занимающихся продуктами питания, при этом остальные сегменты пропорционально выросли.

СТРОИТЕЛЬСТВО И СПРОС. РЕГИОНЫ

ОБЪЕМЫ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК БЬЮТ РЕКОРДЫ

120

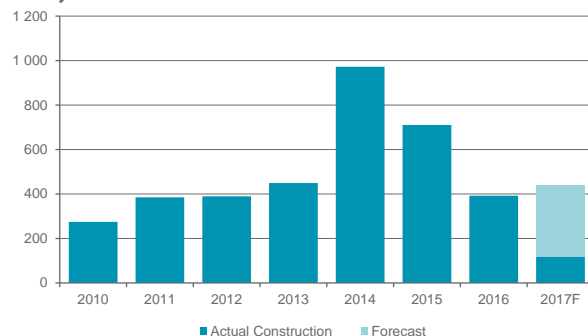
тыс. кв. м
**ПОСТРОЕНО В 1
ПОЛУГОДИИ 2017 Г.
(КЛАСС А И В)**

375

тыс. кв. м
**АРЕНДОВАНО И
КУПЛЕНО В 1
ПОЛУГОДИИ 2017 Г.
(КЛАСС А И В)**

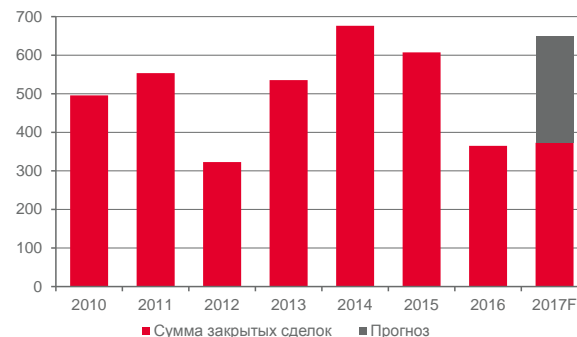
В первом полугодии в регионах было построено 120 тыс. кв. м качественных складских площадей, что на 60% ниже аналогичного показателя прошлого года. В целом за год предложение увеличится на 440 тыс. кв. м, что на 10% процентов выше аналогичного показателя прошлого года.

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



Мы отмечаем высокий спрос на складские площади в регионах. За первую половину 2017 года было арендовано и куплено площадей больше, чем в 2016 году за целый год. Есть вероятность, что 2017 год станет рекордным по этому показателю.

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



Источник: Cushman & Wakefield

СТРОИТЕЛЬСТВО И СПРОС. РЕГИОНЫ

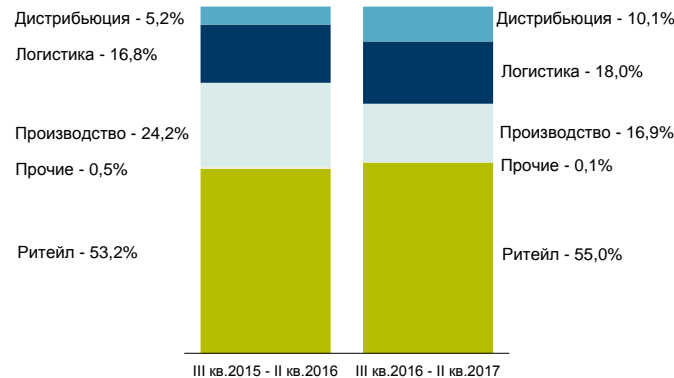
ДРАЙВЕРАМИ СПРОСА В РЕГИОНАХ ЯВЛЯЮТСЯ РОЗНИЧНЫЕ СЕТИ

Набольший интерес к складским площадям в регионах проявляют компании, занимающиеся продуктами питания.

55%

**АРЕНДОВАНО И
КУПЛЕНО В 1-2 КВ.
2016 ГОДА
РОЗНИЧНЫМИ
СЕТЯМИ**

СТРУКТУРА СПРОСА, КЛАССЫ А И Б



Крупные федеральные сети активно развивают логистику в регионах. Третий год основу спроса в регионах составляют запросы от розничных сетей. Их доля в общем объеме арендованных и купленных площадей составляет более 50%. Однако, региональный рынок не всегда может удовлетворить их запросы, качественные складские проекты есть не во всех регионах, поэтому часты случаи, когда федеральный оператор становится складским девелопером. Крупнейшими потребителями складских площадей в регионах являются компании, занимающиеся продуктами питания. Их доля в структуре составляет от 30% до 40%.

СТРОИТЕЛЬСТВО. МОСКВА И РЕГИОНЫ

КЛЮЧЕВЫЕ СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ 2017 ГОДА (КЛАСС А И В)

124

тыс. кв. м

**ПОСТРОЕНО В 1
ПОЛУГОДИИ 2017 Г. В
МОСКОВСКОМ
РЕГИОНЕ**

120

тыс. кв. м

**ПОСТРОЕНО В 1
ПОЛУГОДИИ 2017 Г. В
РЕГИОНАХ**

Проект	Шоссе	Регион	Расстояние от города, км*	Общая площадь, тыс. кв. м	Ввод в эксплуатацию
FM Logisitic Электроугли	Горьковское	Москва	29	50	1 кв.
Михайловская слобода	Новорязанское	Москва	20	46,97	2-3 кв.
Технопарк Успенский	Горьковское	Москва	44	48,23	2 кв.
ЛК Внуково-II	Киевское	Москва	17	49,18	2 кв.
Логопарк Сыново	Симферопольское	Москва	28	13,3	2 кв.
СК Октавиан	Токсовское	Санкт-Петербург	18	18,11	1 кв.
А Плюс Парк Пермь	Краснокамская объездная дорога	Пермь	19	26,37	2 кв.
Авиаполис Янковский	Владивосток-порт Восточный	Владивосток	48	46,82	1, 3 кв.
А Плюс Парк Казань	Мамадышский тракт	Казань	3	58,31	3-4 кв.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ожидания рынка о качественном росте тарифов в 2017 году, озвученные отельерами в конце 2016 г., пока откладываются. На повестке дня – кропотливая работа по управлению доходами на фоне постепенного увеличения предложения.

ДИНАМИКА ДОХОДНОСТИ НА НОМЕР ВО 2 ПОЛ. 2017 Г.

LUXURY	UPSCALE	ECONOMY
-1,8%	3,9%	5,1%

НОМЕРНОЙ ФОНД КОЛЛЕКТИВНЫХ СРЕДСТВ РАЗМЕЩЕНИЯ МОСКВЫ

>58 ТЫС.
НОМЕРОВ

ОБЩИЙ ОБЪЕМ
НОМЕРНОГО ФОНДА



18,4
ТЫС. НОМЕРОВ
СОВРЕМЕННОГО
КАЧЕСТВА

30 %
ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА
НОМЕРОВ В МОСКВЕ

НОМЕРНОЙ ФОНД, ВВЕДЕННЫЙ ВО 2 КВ. 2017 Г.

589 НОМЕРОВ

НОМЕРНОЙ ФОНД К КОНЦУ 2017 Г.

19 285 НОМЕРОВ

Источник: Cushman & Wakefield

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

СТРОИТЕЛЬНАЯ АКТИВНОСТЬ НА ПОДЪЕМЕ

1 766 **НОВЫЙ НОМЕРНОЙ
ФОНД СОВРЕМЕННОГО
СТАНДАРТА В 2017 Г.**

новых гостиничных номеров

10,1% **ОЖИДАЕМЫЙ ПРИРОСТ
ПРЕДЛОЖЕНИЯ В 2017 Г.**

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В 2017 Г.

ПРОЕКТ	НОМЕРНОЙ ФОНД	ОТКРЫТИЕ
Хилтон Гарден Инн Красносельская	292	Q1
Ибис Октябрьское поле	240	Q2
Ибис Баджет Октябрьское поле	114	Q2
Азимут Москва Смоленская	474	Q2-Q3
Отель на Рязанском пр-те, 2	105	Q3
Холидей Инн Экспресс Павелецкая	243	Q3
Хайатт Ридженси Москва Петровский Парк	298	Q4
ВСЕГО	1 766	

По результатам 2 кв. 2017 года объем предложения рынка качественных гостиничных услуг вырос на 589 номеров за счет ввода в эксплуатацию гостиниц Ibis и Ibis Budget на м. «Октябрьское поле», а также частичного открытия гостиницы «Азимут Москва Смоленская» (235 номеров из 474).

В случае открытия до конца года всех перечисленных в таблице слева гостиниц, рост предложения составит 10,1%.

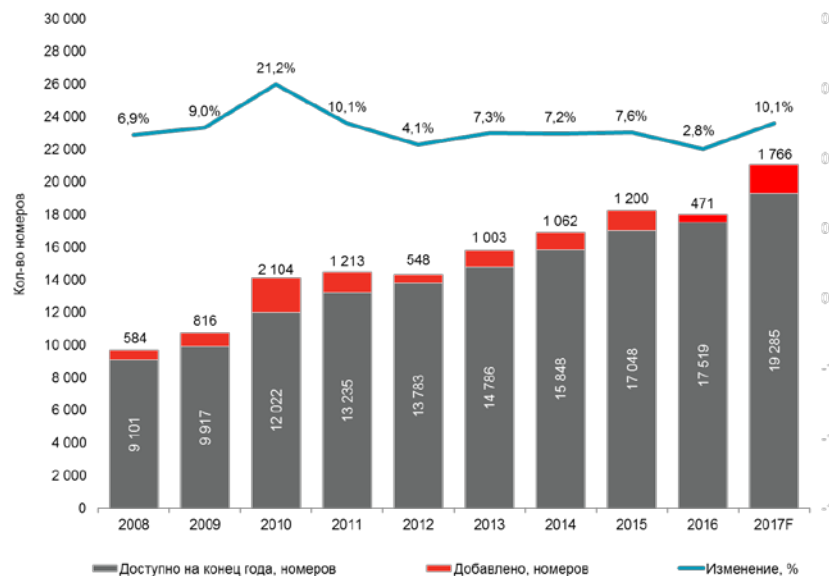
Источник: Cushman & Wakefield

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ТЕМПЫ РОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВЫШЕ, ЧЕМ РАНЬШЕ

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

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КАЧЕСТВЕННОГО НОМЕРНОГО ФОНДА



Как показывает график динамики изменения номерного фонда современного стандарта, ожидаемый в 2017 г. прирост в 10,1% выше, чем средний темп роста за последние 10 лет наблюдений (8,6%). Основной причиной подобного подъема, по мнению Cushman & Wakefield, являются, скорее, отложенные сроки завершения проектов, начатых до кризиса, нежели ожидаемый ЧМ-2018. Сравнимый «скачок» в увеличении объемов введенных гостиничных номеров (21,2%) наблюдался в 2010 году, на фоне постепенного восстановления рынка от кризисных 2008-2009 гг.

Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС

ИНЕРЦИОННЫЙ РОСТ ЗАГРУЗКИ ПРИ ПОКАЧНУВШИХСЯ ЦЕНАХ НА НОМЕР

-2,2%

**СРЕДНЕЕ ПАДЕНИЕ ADR
В 1 ПОЛУГОДИИ 2017 Г.**

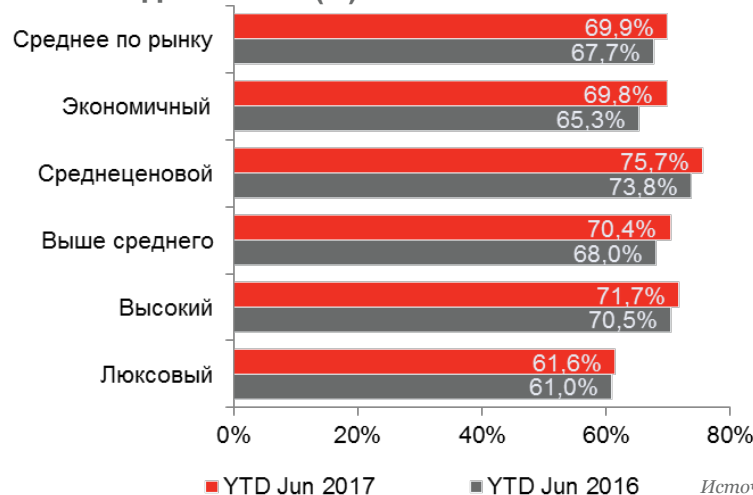
2,1 п.п.

**СРЕДНИЙ ПРИРОСТ УРОВНЯ
ЗАГРУЗКИ ПО СРАВНЕНИЮ
С 1 ПОЛУГОДИЕМ 2016 Г.**

**ADR В 1 ПОЛУГОДИИ 2017 Г. –
1 ПОЛУГОДИИ 2016 Г. (РУБ.)**



**УРОВЕНЬ ЗАГРУЗКИ В 1 ПОЛУГОДИИ 2017 Г. –
1 ПОЛУГОДИИ 2016 Г. (%)**



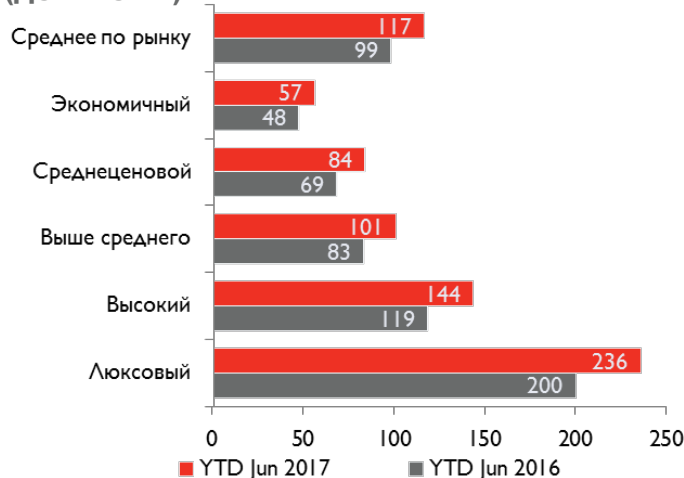
Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС

А ЕСЛИ ВЗГЛЯНУТЬ НА ИЗМЕНЕНИЕ ADR С ДРУГОГО РАКУРСА?

18,4% СРЕДНИЙ РОСТ ADR
В ДОЛЛ. США ЗА 1
ПОЛУГОДИЕ 2017 Г.

ADR В 1 ПОЛУГОДИИ 2017 Г. – 1 ПОЛУГОДИИ 2016 Г.
(ДОЛЛ. США)



Постепенное укрепление рубля по отношению к доллару США и евро, наблюдаемое в течение первого полугодия 2017 г. по сравнению с тем же периодом 2016 г. (23,3% и 28,1%, соответственно), явилось причиной значительного повышения цен в валютном эквиваленте (см. график слева).

Учитывая, что иностранцы составляют, в среднем, 30% всех размещенных в московских гостиницах клиентов, подобная динамика снижает конкурентоспособность Москвы как туристского направления, а также становится причиной массовых перемещений чувствительных к цене размещения категорий клиентов (части корпорантов, а также тургрупп) в более дешевые средства размещения.

Источник: Cushman & Wakefield

СПРОС

ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2017 Г. – ПОКА БЕЗ СУЩЕСТВЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ

0,8%

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

5,1%

**РОСТ ДОХОДНОСТИ В
СЕКТОРЕ ECONOMY**

**ДОХОДНОСТЬ НА НОМЕР (REVPAR) В 1 ПОЛУГОДИИ
2017 Г. – 1 ПОЛУГОДИИ 2016 Г. (РУБ.)**



Результаты полугодия для рынка качественного гостиничного предложения оказались маловыразительными и разнонаправленными: в то время как в сегменте *Luxury* уровень доходности на номер снизился (-1,8%), гостиницы *Economy* нарастили доходность на 5,1%. В остальных ценовых сегментах изменение составило примерно 0,8%. Разумеется, как в каждом усредненном замерах «средней температуры по больнице», в каждом ценовом сегменте имеются свои «победители» и «проигравшие», что связано с большим количеством факторов, влияющих на результат, включая качество управления, местоположение, а также фазу работы отеля (недавно открывшиеся гостиницы, находящиеся в «фазе роста», демонстрируют рост по всем показателям – в противовес более «зрелым» гостиницам со стабилизировавшимся бизнесом и клиентурой).

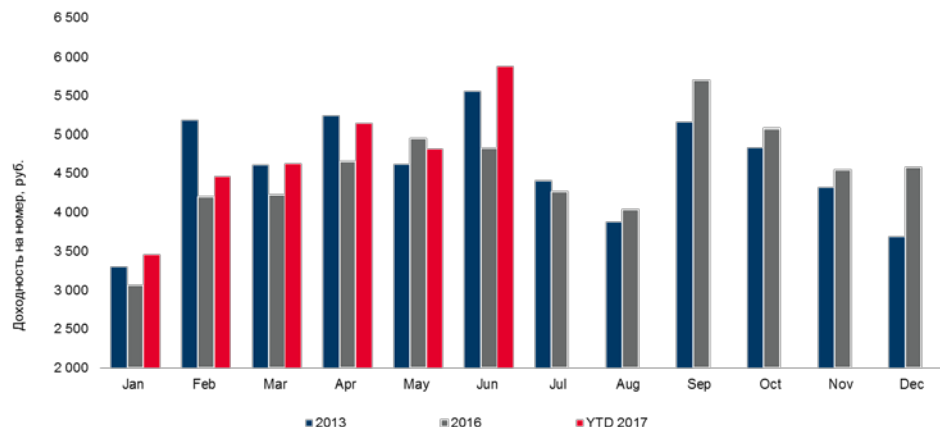
Источник: Cushman & Wakefield

ТЕНДЕНЦИИ

ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ СЛАБЕЕ, ЧЕМ ОЖИДАЛОСЬ, НО ПОКА ЕСТЬ ШАНС ВСЕ ИСПРАВИТЬ ВО ВТОРОМ

Вместо скачкообразных улучшений – кропотливая работа по управлению доходами

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ДОХОДНОСТИ, 2013, 2016-2017 ГГ. (РУБ.)



Хотя результаты первого полугодия 2017 г. в целом показали незначительные изменения в доходности на номер по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, тем не менее, июньские показатели в рублях оказались на 11,6% выше, чем в июне 2016 года (см. график). Таким образом, положительная динамика оздоровления рынка (в сравнении с «докризисным» 2013 г.) – налицо.

Поэтому даже если результаты первого полугодия для многих московских гостиниц оказались разочаровывающими (в первую очередь, по причине более низких, чем ожидалось показателей средней цены на номер), прогнозы забронированного на ближайший квартал бизнеса дают повод к осторожному оптимизму в отношении выполнения бюджета 2017 года.

Источник: Cushman & Wakefield

Индикаторы рынка Стандартные условия аренды Интерактивные сервисы

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (1)
ОФИСЫ И ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

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

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ												FORECAST/ПРОГНОЗ		
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Q1 2017	Q2 2017	2017	2018	2019
Среднегодовой курс доллара, RUB/USD	24,9	31,8	30,4	29,4	31,1	31,9	38,6	61,3	66,8	58,6		59,3	58,5	57,8
ОФИСЫ, МОСКВА														
Совокупные площади класса А на к. п-да, тыс.кв.м	1 326	1 729	2 021	2 318	2 536	2 684	3 416	3 821	3 972	3 945	3 915	4 119	4 244	4 344
Совокупные площади классов В+ и В- на к. п-да, тыс.кв.м	8 277	9 158	9 781	10 167	10 515	11 227	11 838	12 132	12 375	12 232	12 435	12 523	12 648	12 748
Строительство за период, класс А, тыс.кв.м	331	403	292	297	219	225	714	327	150	14	0	225	125	100
Строительство за период, классы В+ и В-, тыс.кв.м	1 768	881	623	386	348	674	693	394	250	7	0	150	125	100
Доля свободных площадей, класс А	12,8%	23,6%	22,5%	16,8%	14,6%	17,6%	23,8%	31,1%	25,0%	20,0%	20,0%	20,9%	19,7%	18,1%
Доля свободных площадей, класс В+ и В-	6,1%	11,1%	10,4%	8,9%	9,1%	9,8%	10,8%	14,4%	15,9%	13,2%	13,8%	14,6%	13,9%	12,8%
Сумма сделок за период, класс А, тыс.кв.м	456	183	388	638	459	361	324	427	726	121	193	350	450	550
Сумма сделок за период, классы В+ и В-, тыс.кв.м	1 237	558	911	1 224	1 398	1 205	937	872	918	468	731	900	1 000	1 100
Ставка аренды, класс А, долл. за кв.м в год	\$1 092	\$729	\$645	\$733	\$790	\$867	\$772	\$549	\$459	\$468	\$444	\$500	\$550	\$640
Ставка аренды, классы В+ и В-, руб. за кв.м в год	20 240	16 141	12 671	13 370	14 624	17 041	18 699	17 820	15 728	13 925	14 065	15 500	17 300	19 000
Ставка капитализации прайм	12,00%	13,00%	9,00%	8,50%	8,75%	8,50%	11,00%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,00%	9,50%	9,25%
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, МОСКВА														
Совокупные площади качественных ТЦ на к. п-да, тыс.кв.м	2 098	2 615	2 981	3 166	3 316	3 489	4 116	4 537	4 893	4 893	4 909	5 046	5 146	5 446
Строительство за период, тыс.кв.м	431	517	365	185	150	173	627	422	356	0	15	153	100	300
Доля свободных площадей (прайм)	3,0%	5,0%	2,1%	0,4%	0,5%	1,2%	1,5%	2,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Индикатор арендной ставки (прайм), руб. за кв.м в год*	99 480	87 368	88 102	105 804	114 959	121 258	127 380	159 432	145 000	145 000	145 000	150 000	160 000	180 000
(до 2016 года ставка номинировалась в долл. США с оплатой по курсу ЦБ)														
Ставка капитализации (прайм)	12,00%	13,00%	10,00%	9,25%	9,50%	9,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	10,50%	9,50%	9,25%

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (2)
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ИНВЕСТИЦИИ

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

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Q1 2017	Q2 2017	FORECAST/ПРОГНОЗ		
												2017	2018	2019
СКЛАДЫ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН														
Совокупные площади класса А на к. п-да, тыс.кв.м	3 723	4 352	4 676	4 933	5 598	6 456	7 852	8 669	9 501	9 193	9 625	9 982	10 482	11 082
Совокупные площади класса В на к. п-да, тыс.кв.м	2 060	2 109	2 157	2 264	2 317	2 409	2 688	2 690	2 715	2 704	2 704	2 735	2 755	2 775
Строительство, класс А, за период, тыс.кв.м	594	629	324	257	664	858	1 396	817	846	94	124	481	500	600
Доля свободных площадей, класс А	2,0%	10,5%	8,0%	1,0%	1,0%	1,5%	7,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	9,5%	8,0%	7,0%
Ставка аренды, класс А, руб. за кв.м в год	3 482	3 336	3 342	3 968	4 194	4 308	4 500	4 150	3 650	3 650	3 300	3 300	3 800	4 300
Ставка аренды, класс В, руб. за кв.м в год	3 109	2 859	2 795	3 821	4 039	4 148	4 000	3 800	3 400	3 400	3 400	3 400	3 600	3 900
Ставка капитализации прайм	13,00%	14,00%	10,50%	10,50%	11,50%	11,00%	13,00%	12,75%	12,75%	12,75%	12,75%	12,25%	11,50%	11,00%
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК														
Всего, млн евро	6 324	2 517	5 840	5 568	5 436	8 336	3 043	3 632	2 704	534	767	4 200	5 000	6 000
Офисы, млн евро	2 149	1 924	3 142	2 652	1 917	3 547	1 830	1 681	1 772	301	229			
Торговая недвижимость, млн. евро	3 058	450	1 723	1 525	2 586	2 970	639	1 351	252	169	471			
Склады, млн. евро	501	32	658	586	545	1 505	267	340	288	63	67			
Прочее, млн. евро	616	111	317	805	388	314	307	260	392	0	0			

* Base rental rate for 100 sq m unit on the ground floor of retail gallery of prime shopping mall for fashion retailer

*С 2017 года Cushman&Wakefield использует данные по инвестиционным сделкам от компании Real Capital Analytics. Возможно расхождение данных за предыдущие месяцы ввиду различий в методологии.

СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

СРОК ДОГОВОРА

Офисы: 3-7 лет

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

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

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

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

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

ПРАВА АРЕНДЫ

ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА

Офисы и Склады: обычно возможно, но условия и процедура - предмет для переговоров с собственником. Торговля: обычно невозможно, в редких случаях – предмет переговоров с собственником.

ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ

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

ПЛАТЕЖИ

ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ

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

Склады: рубли

ДЕПОЗИТ

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

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

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

ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ

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

ИНДЕКСАЦИЯ

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

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

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

ДОП. ПЛАТА ЗА ВХОД В ПРОЕКТ

% от оборота в качестве арендного платежа (только для торговли):

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

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА

РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений. Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

СТРАХОВКА

Арендатор: страхование собственного имущества.

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

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

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

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

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

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

Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

НАЛОГИ

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

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

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

НДС 18%.

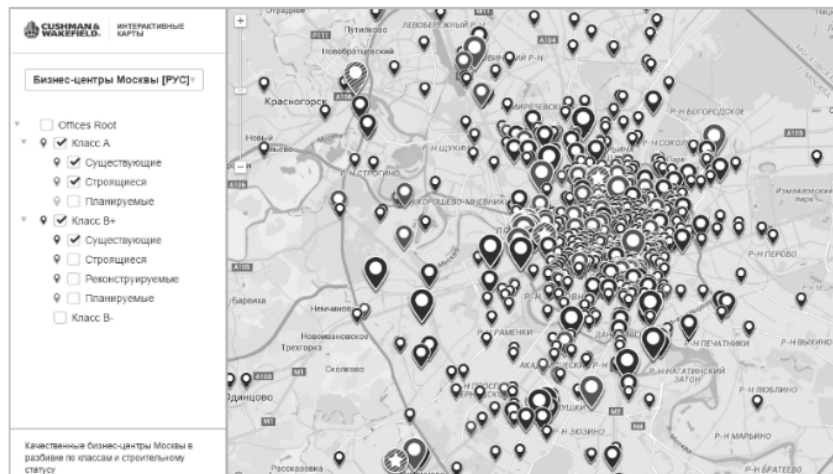
CUSHMAN & WAKEFIELD РОССИЯ

ИНТЕРАКТИВНЫЕ КАРТЫ



**ИНТЕРАКТИВНЫЕ КАРТЫ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И
ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

www.interactivemaps.ru



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

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ РОССИЙСКОГО ОФИСА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD

**ДЕНИС СОКОЛОВ**

Партнёр,
Руководитель отдела исследований

Denis.Sokolov@cushwake.com

**ТАТЬЯНА ДИВИНА**

Старший директор, заместитель
руководителя отдела исследований

Tatyana.Divina@cushwake.com

**МАРИНА СМИРНОВА**

Партнёр,
Отдел гостиничного бизнеса и туризма

Marina.Smirnova@cushwake.com

**ЕЛЕНА ФЕДЧЕНКО**

Аналитик
Офисная недвижимость

Elena.Fedchenko@cushwake.com

**АЛЕКСАНДР КУНЦЕВИЧ**

Старший аналитик
Складская недвижимость

Alexaner.Kuntsevich@cushwake.com

**ЕВГЕНИЯ САФОНОВА**

Аналитик
Торговая недвижимость

Evgenia.Safonova@cushwake.com

*Информация об
отделе
исследований и
публикации
доступны на
CWRUSSIA.RU*

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

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

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

Сегодня компания лидирует по количеству сотрудников-членов RICS. Cushman & Wakefield в России является членом Американской торгово-промышленной палаты, Гильдии управляющих и девелоперов, Российской ассоциации оценщиков, и Института урбанистики и землепользования (ULI), а также партнером глобального сообщества CEEMEA Business Group.

В 2015 году завершилось слияние между Cushman & Wakefield и DTZ. Теперь объединенная компания под маркой Cushman & Wakefield с командой в более, чем 43 000 высококвалифицированных консультантов, представлена в 60 странах мира. Обороты компании превышают 5 млрд долл. США, площадь проектов в портфеле компании составляет более 4,3 млрд квадратных футов, а общий объем сделок - около 191 млрд долл. США.

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

Неоднократно компания Cushman & Wakefield была удостоена престижными наградами премий CRE Awards, Euromoney, Best Office Awards и пр.

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

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

СЕРГЕЙ РЯБОКОБЫЛКО
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР