

BLACKWOOD



BLACKWOOD

***Обзор рынка
коммерческой недвижимости
I квартал 2007 года***

BLACKWOOD



real estate
BLACKWOOD

Содержание

1. Экономическая конъюнктура.....	3
2. Офисная недвижимость.....	6
3. Торговая недвижимость.....	10
4. Складская недвижимость.....	14
5. Гостиничная недвижимость.....	18

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОНЪЮНКТУРА

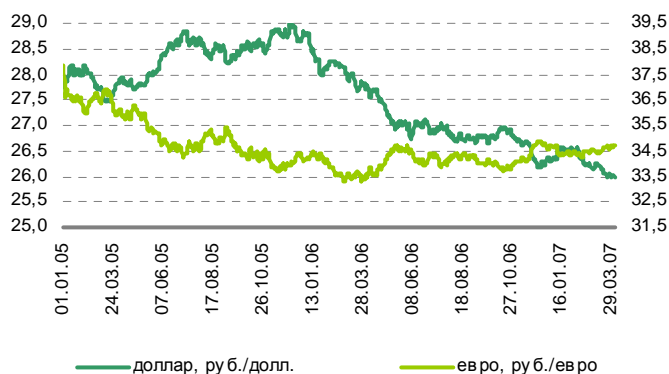
Итоги развития российской экономики в I квартале 2007 г. вновь оказались вполне успешными. Рост промышленного производства к соответствующему периоду прошлого года составил 8,4%, причем основной вклад в столь высокие темпы роста внесли обрабатывающие производства: рост здесь достиг 14,5% по сравнению с 4,2% в добывающих отраслях.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в I квартале 2007 г. превысил прошлогодние показатели на 22,5%. Объемы ввода жилья выросли в 1,5 раза, что лишь частично может быть объяснено «эффектом базы», т.е. низкими результатами холодной зимы 2006 г.: результаты I квартала текущего года – 9,5 млн. кв. м - являются максимальными за всю современную историю России и превышают обычно более высокие показатели II-III-го кварталов. Традиционно лидирующие позиции по объемам жилищного строительства занимают Москва, Московская область, Краснодарский край и С.-Петербург.

Объем розничного товарооборота также продолжает увеличиваться – прирост данного показателя составил 13,6%. Причем, организованная торговля продолжает расти опережающими темпами, рост здесь достиг 18,5%, в итоге доля организованной торговли достигла 85% по сравнению с 80% годом ранее. В основе расширения торговли – рост доходов и развитие потребительского кредитования.

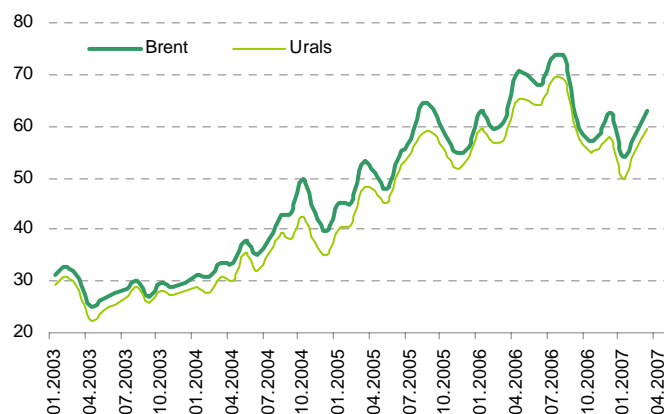
Реальные располагаемые денежные доходы населения в I квартале 2007 г. увеличились по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 13%, реальная начисленная зарплата

Динамика обменного курса рубля к доллару и евро



Источник: ЦБ РФ

Динамика цен на нефть, USD/баррель



Источник: Минэкономразвития РФ

Динамика основных макропоказателей

Показатель	2003	2004	2005	2006	I кв. 2007 г.
ВВП, % к соответствующему периоду предыдущего года	107,3	107,2	106,4	107	107,9
Уровень инфляции, %, декабрь к декабрю	12	11,7	10,9	9	3,4*
Ставка рефинансирования, %	18	14	13	11	10,5
Курс доллара, руб./долл., на конец периода	29,4545	27,7487	28,7825	26,4465	25,9947
Курс евро, руб./евро, на конец периода	36,82	37,81	34,19	34,4862	34,7107
Цена нефти Urals, долл./барр., на конец периода	28,26	35,27	53,94	50,5	59,4
Инвестиции в основной капитал, в % к соответствующему периоду предыдущего года	112,5	111,7	110,7	113,5	120,1
Объем работ по виду деятельности "строительство", в % к соответствующему периоду предыдущего года	112,8	110,1	110,5	115,7	122,5

* - март к декабрю
Источник: Росстат, ЦБР

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОНЪЮНКТУРА

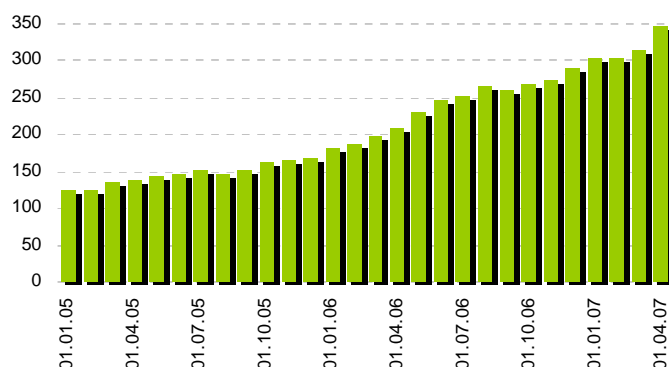
ботная плата – на 18,4% (номинальная почти на 30%). Объемы кредитов населению в I квартале 2007 г. превысили 2 трлн. руб. увеличившись за год почти в 2 раза. При этом процентные ставки снизились довольно существенно – с 19,3 до 15,7% по кредитам в рублях на срок более 1 года.

Снижению процентных ставок способствует, в том числе, и снижающаяся инфляция. Прирост потребительских цен в I квартале 2007 г. составил 3,4% по сравнению с 5% годом ранее. По оценкам экспертов, в 2007 г. России удастся выйти на очередной рекорд по инфляции – годовая инфляция прогнозируется на уровне 7,5-8%, т.е. даже несколько ниже официальных прогнозов.

Снижение еще одного показателя – обменного курса доллара – по-прежнему вызывает дискуссии относительно его влияния на российскую экономику. Однако чем сильнее укрепляется рубль, тем меньше остается сторонников теории сильного рубля. В конце первого квартала обменный курс «пробил» уровень 26 руб./долл. В последний раз подобный уровень фиксировался в 1999 г. Помимо традиционного нефтяного фактора, ослаблению курса доллара к рублю в настоящее время способствуют глобальное ослабление доллара к основным мировым валютам, а также сохраняющийся на высоком уровне объем внешних заимствований российских корпораций.

Создавая сложности для Центрального банка в проведении денежно-кредитной политики, данные займы все-таки играют позитивную роль, так как именно на этих ресурсах базируется расширение инвестиционной активности. Внутренние заимство-

Динамика золотовалютных резервов, млрд. долл.



Источник: ЦБ РФ

вания также развиваются довольно активно, хотя в абсолютном выражении пока еще существенно уступают займам внешним. Тем не менее, в I квартале 2007 г. объем корпоративных облигаций, размещенных на российских площадках, превысил 1 трлн. руб.

Рост объема частной задолженности по-прежнему происходит на фоне аккумуляции избыточных ресурсов в Стабилизационном фонде, размер которого уже приблизился к 3 трлн. руб. Наряду с ростом золотовалютных резервов, которые к концу I квартала достигли 350 млрд. долл., данные ресурсы служат гарантией стабильности российской экономики на случай, прежде всего, падения цен на нефть.

Динамика основных макропоказателей (продолжение)

Показатель	2003	2004	2005	2006	I кв. 2007 г.
Оборот розничной торговли, в % к соответствующему периоду предыдущего года	108,8	113,3	112,8	113	113,6
Объем платных услуг населению, в % к соответствующему периоду предыдущего года	106,6	108,4	107,5	108,1	
Реальная начисленная заработная плата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	110,9	110,6	110	113,5	118,4
Реальные денежные доходы, в % к соответствующему периоду предыдущего года	114,6	111,2	109,3	110	113
Экспорт товаров, млрд. долл., в % к соответствующему периоду предыдущего года	126,7	134,8	132,9	125,3	120
Импорт товаров, млрд. долл., в % к соответствующему периоду предыдущего года	124,8	128	128,7	129,6	140
Золотовалютные резервы, млрд. долл., на конец периода	77,1	124,6	182,3	303,9	346,3
Профицит консолидированного бюджета, % ВВП	1,3	4,5	7,7	11	н.д.

Источник: Росстат, ЦБ РФ

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОНЪЮНКТУРА

В конце прошлого – начале нынешнего года подобные опасения действительно имели место – цены на российскую нефть опускались ниже уровня 50 долл./бар. Однако к концу I квартала 2007 г. ситуация нормализовалась и цены вновь вернулись на уровень 60 долл./бар.

Еще один источник опасений – опережающий рост импорта. По итогам первых трех месяцев 2007 г. рост импорта составил почти 40% при росте экспорта лишь на 20%. Итоговое сальдо внешней торговли пока остается положительным, однако его величина неуклонно снижается.

ПРОГНОЗ

Столь успешное начало года позволяет прогнозировать выполнение, и даже по отдельным показателям - перевыполнение официальных проектировок на 2007 г. Так, прогнозируется, что ВВП по итогам года увеличится на 6,2%. Рост реальных доходов населения, заработной платы и розничного товарооборота вновь превысит 10%. Инфляция же, напротив, согласно прогнозам экспертов, составит менее 8%.

Основное же внимание сейчас приковано к более долгосрочным прогнозам – начиная со следующего года, бюджет будет планироваться на три года вперед. Таким образом, летом этого года Государственная Дума должна будет принять бюджет на 2008-2010 гг. Основные показатели этого бюджета свидетельствуют, с одной стороны, о довольно осторожных оценках перспектив российской экономики со стороны монетарных властей: темпы роста будут постепенно снижаться, равно как и профицит бюджета, который сменится на когда-то привычный дефицит. Источниками финансирования дефицита будут как средства Стабилизационного фонда, так и уже забытые внешние государственные заимствования.

С другой стороны, в трехлетнем бюджете сохраняется оптимизм относительно изменения структуры российской экономики, снижения ее зависимости от нефтяной конъюнктуры. Однако власти признают, что снижение доходов от экспорта не может быть сразу компенсировано ростом доходов в отраслях с

Таким образом, успехи российской экономики по-прежнему базируются на благоприятной внешнеэкономической конъюнктуре и продолжающемся расширении внутреннего спроса. Неизменными остаются и основные угрозы – рост импорта, укрепление рубля, рост внешней задолженности корпораций. Гарантией сохранения позитивных тенденций пока по-прежнему служат высокие цены на энергоносители, а защитой от негативных внешних воздействий, кратко- и среднесрочных, – значительные накопленные резервы.

высокой добавленной стоимостью. И 2008-2010 гг. как раз и станут переходными от сырьевой к инновационной модели развития.

Так или иначе, на ближайшие три года монетарные власти ожидают серьезной смены модели экономического развития страны. Экономисты более осторожно подходят к подобным, относительно долгосрочным для России, оценкам. В частности большинство прогнозов относительно нефтяных цен несколько оптимистичнее официальных, соответственно и доля доходов от экспорта ресурсов оценивается ими как более существенная. В итоге переход ожидается более мягкий, нежели чем в правительственных прогнозах.

Правда, нельзя забывать и о предстоящих выборах, при всей казалась бы предопределенности их результатов, - политические риски всегда были и еще долгое время будут существенным фактором, влияющим на развитие российской экономики. Так что не исключено, что вплоть до весны 2008 г. серьезных решений как со стороны государства, так и со стороны инвесторов, уже приниматься не будет, что означает стабильное и в значительной степени предсказуемое развитие на ближайший год. Это не относится к тем, кто готов принимать политические риски – не секрет, что наибольший выигрыш выпадает на решения, принятые до выборов, а не после.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общий объем качественных офисных площадей, введенных в эксплуатацию в I квартале 2007 г., составил примерно 120 тыс. кв. м. Доля класса «А» в общем объеме введенных площадей составила порядка 65%, класса «В» - 35%. Таким образом, совокупный объем качественных офисных площадей во вновь построенных и реконструированных объектах класса «А» и «В» достиг 5,4 млн. кв. м.

Все выходящие на рынок объекты поглощаются рынком в короткие сроки, причем по большей части еще на этапе строительства по договорам предварительной аренды. Так что по числу сделок Москва опережает ведущие столицы Европы. По общему же объему предложения Московский рынок офисной недвижимости все еще занимает одно из последних мест в списке.

Около 46% всех офисных объектов по-прежнему сконцентрировано в пределах Садового кольца. Однако спрос на качественные офисные помещения, расположенные в центре, многократно превосходит предложение. Сохранению существующего дефицита на качественные офисные площади в центральной части города будет способствовать намерение московских властей ограничить строительство коммерческой недвижимости в ЦАО.

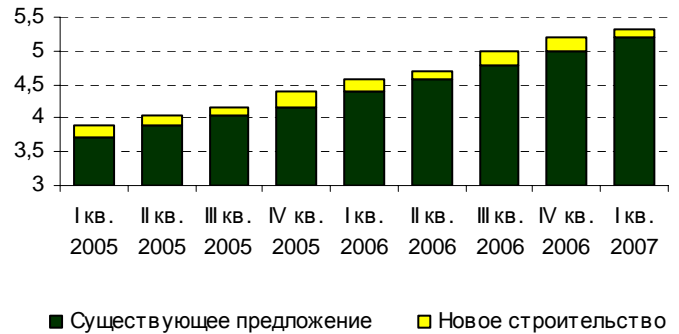
Большая плотность застройки в центре, проблемы с получением участков под новое строительство, трудности с парковкой,

Некоторые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2007 г.

Класс	Название	Адрес	Общая площадь, кв. м
A	ТДК «Шереметьевский»	Никольская ул., д.10	36 000
A	ТДК «Неглинная Плаза»	Неглинная ул., д.20/2	16 790
A	БЦ «Аквамарин»	Озерковская наб., д.26	16 000
A	БЦ «Школа журналистов»	М. Дмитровка ул., д.22-24	13 305
A	Бизнес-центр	Орликов пер., д.4-6	11 154
A	БЦ «Нэмпен Клуб»	Подколокольный пер., д.13/5	6 294
B+	БЦ «Альтеза»	Алтуфьевское ш., д.44	24 00
B+	БЦ Baker Plaza	Бутырский Вал ул., д. 68-70	17 000

Источник: данные компании Blackwood

Динамика объемов предложения, млн. кв. м



Источник: данные компании Blackwood

а также существенно более высокий уровень арендных ставок на фоне высокого дефицита предложения – эти и другие факторы смещают интерес девелоперов и арендаторов от центра к окраинам.

Тенденция задержки ввода объектов в эксплуатацию продолжается и в текущем году - объем введенных площадей по-прежнему не соответствует заявленному, ввод нескольких крупных объектов перенесен на более поздние сроки.

Наиболее крупные объекты, ввод которых заявлен на II квартал 2007 г.

Класс	Название	Адрес	Общая площадь, кв. м
A	Деловой квартал «Новоспасский двор» (II очередь)	Дербеневская наб., д.7	80 000
A	БЦ «Серебряный город»	Земляной вал ул.	60 000
A	Бизнес-центр	Ивана Франко ул., д.10	46 667
A	БЦ «Газойл Плаза»	Наметкина ул., д.14	36 000
A	БЦ «ЛеФорт» (II, III очереди)	Электрозаводская ул., д.31	36 000
A	БЦ «Соколиная гора»	Семеновский пер., д.21	34 650
A	Бизнес-парк «Гринвуд» (I очередь)	МКАД, 71 км	75 000
A	БЦ «Кругозор»	Обручева ул., д.31/1	14 400

Источник: данные компании Blackwood

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СПРОС

Рынок качественной офисной недвижимости Московского региона по-прежнему характеризуется превышением спроса над предложением на фоне существенного дефицита площадей. Объем вводимых объектов нового строительства и реконструкции все еще не позволяет покрыть растущих потребностей потенциальных арендаторов и покупателей.

Среди запросов, поступивших в компанию Blackwood в первом квартале 2007 г., порядка 25% приходится на покупку офисных помещений и около 75% - на аренду. Стоит отметить, что доля спроса на покупку офисов снизилась почти на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что объясняется существенным ростом цен продажи качественных офисных площадей за прошедший год.

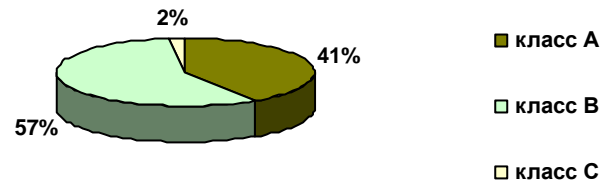
41% заявок на аренду офисных помещений, поступивших в компанию Blackwood за последние 3 месяца, приходится на класс «А», 57% - на класс «В». Увеличение доли заявок на офисные помещения класса «В» является следствием, во-первых, минимальной доли вакантных офисов в классе «А», во-вторых, более высоких ставок аренды на самые качественные помещения, а также того факта, что сегмент офисов класса «В» становится все более насыщенным и дифференцированным, как по качественным характеристикам объектов, так и по их географическому распределению.

Наиболее востребованными на рынке по-прежнему остаются небольшие помещения. На офисы площадью до 200 кв. м приходится 42% заявок арендаторов, на помещения от 201 до 500 кв. м - 34%. Наименьшее количество заявок поступает на помещения свыше 1 500 кв. м - порядка 8% от их общего числа.

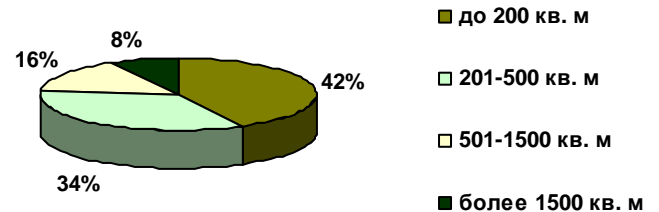
В структуре спроса на покупку офисных помещений также преобладают помещения класса «В», на которые пришлось 53% заявок. Доля запросов на помещения самого высокого класса в первом квартале составила 46%.

Что касается структуры спроса на покупку офисных помещений по метражу, то она, также как и структура заявок на аренду за последние 3 месяца практически не изменилась. Наибольшим спросом по-прежнему пользуются помещения от 500 до 1 500 кв. м. Однако, можно отметить постепенное увеличение доли запросов на покупку объектов больших площадей - по итогам первого квартала на них пришлось 32% всех заявок.

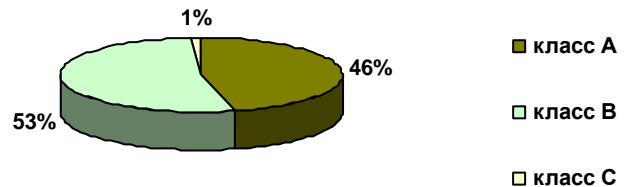
Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий



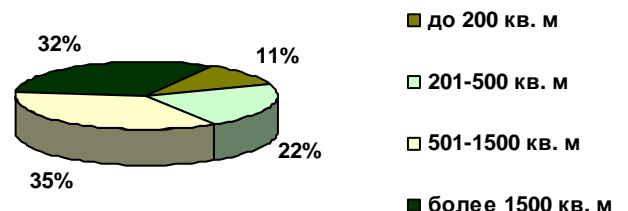
Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу



Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий



Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу



Источник: запросы, поступившие в компанию Blackwood в I квартале 2007 г.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

Стабильный рост спроса на качественные офисные помещения класса «А» и «В», а также по-прежнему острый дефицит предложения обуславливает повышение арендных ставок, рост которых по итогам I квартала 2007 г. составил порядка 4% в классе «А» и 6% в классе «В».

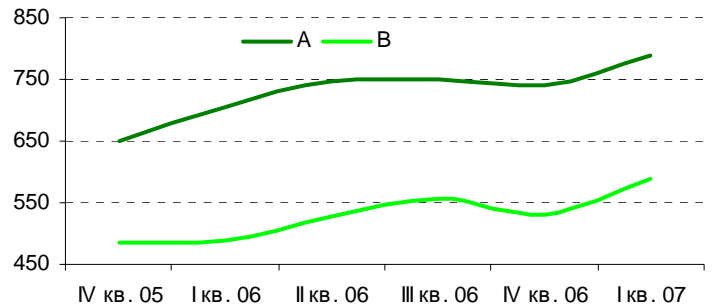
Средние ставки аренды на офисные помещения класса «А» колеблются в пределах \$690-800 кв. м в год. Диапазон арендных ставок для помещений класса «В» несколько шире: от \$320 до \$630 кв. м в год, что объясняется большим объемом предложения и его существенной дифференциацией.

Для наиболее качественных объектов, расположенных в центральных районах, базовые ставки аренды в настоящее время достигают \$1 000 - 1 200 за кв. м в год (БЦ «Шереметьевский» - \$1 100 за кв. м в год, БЦ «Школа Журналистов» - \$1 200 за кв. м в год). Уровень ставок аренды на качественные площади в бизнес-парках, расположенных в районе МКАД, в настоящее время составляет \$300 - 450 за кв. м в год. Эксплуатационные расходы по итогам I квартала 2007 г. не изменились и составляют в среднем 85 - 130 за кв. м в год для помещений класса «А» и 70 - 100 за кв. м в год для класса «В».

В I квартале продолжился существенный рост стоимости продажи площадей обоих классов офисной недвижимости, что объясняется дефицитом офисных помещений, завышенными арендными ставками, сохраняющейся инвестиционной привлекательностью вложений в недвижимость.

Активный рост спроса на покупку офисных помещений, продолжавшийся в течение всего прошлого года, привел к существенному

Динамика средневзвешенной по площади ставки аренды офисов класса «А» и «В», долл./кв. м в год



Источник: данные компании Blackwood

повышению цен продажи объектов и постепенному снижению объемов предложения офисных помещений на продажу: в условиях роста цен продавцы не спешат выставлять свои объекты на рынок. Те же собственники, которые предлагают объекты на продажу, устанавливают цены существенно выше среднерыночных. В итоге на рынке появляется большое количество переоцененных объектов.

Цена продажи качественных офисных помещений класса «А» в настоящее время варьируется от 5 до 8 тыс. долл. за кв. м, достигая по некоторым объектам на вторичном рынке 15 - 17 тыс. долл. за кв. м. В классе «В» более широкий разброс: средняя цена колеблется от 3,5 до 7,5 тыс. долл. за кв. м. Таким образом, рост цен продажи офисных площадей класса «А» за 1 кв. 2007 г. составил порядка 10%, класса «В» - порядка 15%.

ЗНАЧИМЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, СОБЫТИЯ И СДЕЛКИ I КВАРТАЛА 2007 г.

В целом можно отметить, что I квартал 2007 г. не внес значимых корректировок в текущую ситуацию. Рынок офисной недвижимости г. Москвы продолжает динамично развиваться. Однако, с одной стороны, дефицит офисных площадей и превышение спроса на предложение все еще довольно существенны, чтобы изменения по итогам одного квартала стали заметны. С другой стороны, объемы рынка уже довольно значительны, что опять-таки не позволяет ожидать значимых сдвигов абсолютных показателей в рамках одного квартала.

Текущая же динамика этих показателей, и, что еще важнее, прогнозы на среднесрочную перспективу, вполне оптимистичны: на рынке офисной недвижимости сохраняется тенденция к децентрализации, рынок расширяет свои границы, происходит су-

щественное укрупнение объектов, включение и постепенное увеличение доли офисной составляющей в многофункциональных комплексах.

Подтверждением вышеназванных тенденций является рост числа заявленных многофункциональных комплексов и бизнес-парков площадью более 100 тыс. кв. м, расположенных в районе МКАД. За МКАД сейчас строится пять офисных объектов, четыре из них – бизнес-парки.

Процесс укрупнения объектов продолжается и в центре Москвы. Комплексы становятся выше, а офисных площадей в них – больше. За первые три месяца 2007 г. было заявлено четыре многофункциональных комплекса, общая площадь каждого из

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗНАЧИМЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, СОБЫТИЯ И СДЕЛКИ I КВАРТАЛА 2007 г. (продолжение)

которых превышает 400 тыс. кв. м. Так, корпорация Mirax Group и компания «Альтиус Девелопмент» заявили о планах строительства многофункционального комплекса с рекордным объемом инвестиций, которые по предварительным данным должны составить 2 млрд. долл. Многофункциональный комплекс общей площадью более 500 тыс. кв. м будет расположен на пересечении Третьего транспортного кольца и Кутузовского проспекта, на территории ОАО «Первый Московский приборостроительный завод имени В.А. Казакова». В состав комплекса войдут жилые, торгово-развлекательные и офисные помещения, а также гостиница. Начало строительства запланировано на 2009 г.

Самая значимая тенденция 2006 г. - увеличение активности западных инвестиционных фондов - получила свое продолжение и в первом квартале 2007 г. Высокий интерес к рынку офисной недвижимости со стороны международных фондов привел к росту числа инвестиционных сделок, а также формированию тенденции постепенного снижения ставки доходности.

В первом квартале этого года сразу несколько западных ин-

вестиционных фондов и девелоперских компаний заявили о планах инвестировать в рынок коммерческой недвижимости: Компания TriGranit Development Corporation планирует вложить в рынок российской недвижимости около 5 млрд. долл., планы компании связаны с проектом создания совместного предприятия с «Газпромбанк-Инвест»; Строительно-инвестиционная компания «Девелопмент-Юг» планирует построить в Москве более 200 тыс. кв. м офисных площадей, общий объем планируемых инвестиций составит 240 млн. долл.; К 2010 г. компания MCG планирует вложить не менее 5 млрд. долл. в девелопмент офисной недвижимости класса «А» и «В», торговых, гостиничных и развлекательных площадей, а также жилья бизнес- и премиум-класса и апартаментов (компания предполагает привлечь в качестве партнера одного из крупнейших девелоперов Москвы); Фонд Rutley Russia Property Fund планирует вложить в российский рынок офисной и торговой недвижимости 1 млрд. долл., управлять фондом будет компания Rutley Russia Property Asset Management.

Наиболее крупные проекты, заявленные в I квартале 2007 г.

Девелопер	Название объекта / адрес	Заявленная площадь, кв. м	Инвестиции
Корпорация Mirax Group и «Альтиус Девелопмент»	Пересечение ТТК и Кутузовского проспекта, на территории ОАО «Первый Московский приборостроительный завод им. В.А.Казакова»	500 000	2 млрд. долл.
Банк «Глобэкс»	Многофункциональный комплекс «Слава бизнес-парк», на территории Второго часового завода	550 000	600 млн. долл.
London & Regional Properties	Киевское шоссе	500 000	850 млн. долл.
Mirland Development	Пересечение Дмитровского шоссе и Дмитровского проезда	92 000	200 млн. долл.
Сообщество «Динамо»	район Петровского Парка	450 000	675 млн. долл.
Africa Israel Investments	Павелецкая набережная	64 000	100 млн. долл.

Источник: данные компании Blackwood

Наиболее крупные сделки, совершенные в I квартале 2007 г.

Покупатель/ Арендатор	Название объекта	Реализованная площадь, кв. м	Адрес	Вид сделки
PriceWaterhouseCoopers	White Square	32 450	Лесная, вл. 11-15	Аренда
СТС Медиа	«Профиго»	12 000	Крылатские холмы, вл. 1-3	Аренда
SMINEX	«Покровский двор»	5 570	Малый Казенный пер., д.3.	Аренда
Коммуникационная компания*	«Интерьер»	2 500	Магистральная 1-ая ул., д. 11	Аренда
Газпромстрой	«Миракс Плаза»	31 000	Пересечение Кутузовского просп. и ул. Кульнева	Продажа
Интерросс	Бизнес-центр	8 400	Большая Якиманка ул., д.40	Продажа

*Сделка совершена при участии компании Blackwood

Источник: данные компании Blackwood

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований Тел.: +7(495) 730-2000 e-mail: research@blackwood.ru www.blackwood.ru

Воспроизведение всего обзора или любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании Blackwood. Цитирование материалов может быть произведено с соответствующей ссылкой на источник.

Copyright © 2007 Blackwood

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В I квартале 2007 г. на рынке торговой недвижимости наблюдалась относительная стабилизация. Несмотря на ожидаемый ввод в эксплуатацию целого ряда торговых центров, заявленных к выходу еще в конце 2006 г., рынок торговых площадей Москвы в I квартале пополнился всего двумя новыми объектами: в марте были открыты **ТЦ «Шереметьевский»** (ул. Никольская, д.10, общая площадь – 36 000 кв.м, GLA – 9 500 кв. м) и **ТЦ «Мосмарт»** (пересечение МКАД и Боровского шоссе, общая площадь – 85 000 кв.м, GLA – около 60 000 кв. м). В итоге общая площадь торговых центров (total area) в I квартале 2007 г. увеличилась на 121 тыс. кв. м. Объем предложения (GLA) увеличился ориентировочно на 70 тыс. кв. м. Таким образом, совокупный объем предложения (GLA) торговых площадей в качественных торговых центрах по состоянию на конец I квартала 2007 г. составил порядка 3,1 млн. кв. м. или около 220 кв. м торговой площади на 1 000 человек, что по прежнему значительно меньше среднеевропейского показателя, составляющего порядка 310 кв. м на 1 000 человек.

В связи с постоянным переносом сроков ввода качественных торговых центров в эксплуатацию на рынке сохраняется дефицит площадей. Уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы по-прежнему очень низкий и составляет не более 2%. В ближайшем Подмосковье вакантных площадей с начала 2007 г. стало меньше, они составляют не более 4%. По основным торговым коридорам Москвы объем вакантных площадей не изменился и составил около 7%, что объясняется высокими арендными ставками и, как следствие, высокой ротацией арендаторов.

СПРОС

Структура спроса на торговую недвижимость в I квартале 2007 г. не претерпела существенных изменений. Предприятия общепита по-прежнему формируют лидирующую группу запросов на торговые помещения. Незначительно повысилась доля запросов на помещения для салонов красоты и фитнес-клубов и магазинов бытовой техники, электроники и товаров для дома – около 20% от общего количества запросов. Остальные запросы равномерно распределяются между небольшими магазинами формата стрит - ритейл.

Несмотря на большое количество вводимых в эксплуатацию торговых комплексов, спрос на качественные торговые площади остается на достаточно высоком уровне. Строящиеся торговые центры еще на стадии строительно-монтажных работ заполняются арендаторами на 60-80%.

Некоторые проекты, заявленные к открытию в 2007 г.

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м
Рио Гранд	Дмитровское ш., 163а	220 000
Мега Белая Дача (II очередь)	МКАД, 103 км	190 000
Щука	Щукинская, 42	98 800
ТЦ на проспекте Андропова	Пр-т Андропова	72 000
Времена года	Кутузовский проспект, 48	64 300
Фили	Багратионовский пр-д, 5	62 000
ТЦ «Маркос»	Алтуфьевское шоссе, вл.70	41 800
Семеновский (2 очередь)	Семеновская пл., 1	40 000
Южное Бутово	Ул. Южнобутовская	37 000
Lotte&Lotte	Новинский б-р, 8/10	36 000
Аэробус	Варшавское шоссе, 95	36 000
Глобал-сити (2 очередь)	Днепропетровская ул. 4а	35 000
ТЦ на Тушинской	Тушино	34 000
Домодедовский	Каширское шоссе	33 000
Зигзаг	Ул. Лобненская, 4	28 400
Воробьевы горы	Мосфильмовская ул. 4-6	26 000
ТЦ на Партизанской	Измайловское шоссе	26 000
Тряпка	Ленинградское шоссе, 23	20 000
Горка	Рублево-Успенское шоссе	11 555
ИТОГО		1 121 855

Источник: данные компании Blackwood

Спрос на торговые помещения по профилю клиентов

Профиль	Доля в общем числе запросов, %	Средняя запрашиваемая площадь, кв. м
Общественное питание	25%	80 - 300
Одежда и обувь	24%	250
Красота и здоровье	11%	150
Мебель и товары для дома	10%	900
Бытовая техника/электроника	7%	300
Развлечения	5%	80 - 900
Услуги	5%	35
Продукты	5%	50 - 1 000
Подарки/сувениры	4%	80 - 200
Другое	4%	

Источник: данные компании Blackwood

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

Арендные ставки в качественных торговых центрах в I квартале 2007 г. незначительно повысились, что связано с традиционным для начала года перезаключением договоров, и, соответственно, индексацией арендных ставок. Уровень индексации обычно соответствует уровню инфляции и составляет порядка 7-10% в год. Доля договоров, заключаемых с учетом индексации с каждым годом увеличивается, сегодня подобные договоры составляют почти половину от всех заключаемых сделок. Также достаточно распространены договоры аренды сроком на 1 год с правом последующего продления, что позволяет собственникам перезаключать договоры с более высокими ставками. В условиях сохраняющегося дефицита площадей арендаторы вынуждены соглашаться на такие условия.

В I квартале 2007 г. были зафиксированы две сделки по продаже торговых комплексов:

- группа "Партия", закрывшая свои розничные сети "Партия" и "Домино", продала принадлежащий ей торговый центр "Квадро" на Кутузовском проспекте. Основная часть площадей здания перешла под контроль холдинга "Подיום", владеющего одноименной сетью бутиков одежды, ювелирных изделий и стоковых гипермаркетов "Дисконт-Центр". По оценкам участников рынка сумма сделки составляет порядка 30-35 млн. долл. США.

- компания Capital Partners продала 50% акций торговой части многофункционального комплекса «Метрополис» компании Rodamco Europe N.V. за 200 млн. евро. Rodamco специализируется на инвестициях в недвижимость и управлении недвижимостью в секторе розничных продаж. Компания работает в Нидерландах, Бельгии, Франции, Испании и других странах Европы. «Метрополис» планируется сдать в эксплуатацию во II квартале 2008 г. Он расположен на пересечении Ленинградского проспекта и запланированного четвертого транспортного кольца. Торговая составляющая проекта - 80 000 кв. м (офисная часть, 80 000 кв. м, не являлась частью сделки). Это крупнейшая сделка на российском рынке торговой недвижимости.

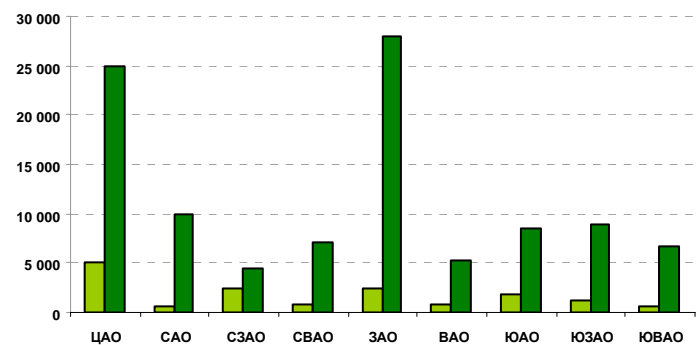
Ставки аренды и цены продажи на торговые помещения формата стрит - ритейл по основным торговым коридорам также незначительно повысились. Достаточно большой разброс ставок и цен даже внутри одного округа объясняется разницей помещений по площади, уровню отделки и месторасположению относительно проходных улиц или крупных магистралей. Тем не менее, Центральный и Западный административные округа продолжают лидировать по уровню ставок и цен продажи, как максимальных, так и минимальных.

Арендные ставки и цена продажи помещений, расположенных в торговых коридорах г.Москвы

Торговый коридор	Средняя ставка аренды, долл./ кв.м	Средняя цена продажи, долл./ кв. м
Тверская	3 530	21 500
Кузнецкий мост	2 800	20 000
Арбат	2 300	19 100
Пятницкая	1 200	5 000
Кутузовский пр-т	3 000	9 000
Ленинский пр-т	1 400	8 500
Проспект Мира	1 300	6 500
Ленинградский проспект	1 150	6 000

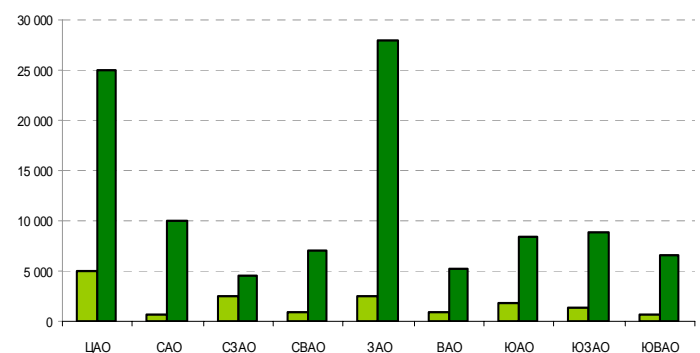
Источник: данные компании Blackwood

Минимальные и максимальные арендные ставки по округам Москвы в I квартале 2007 г.*



Источник: данные компании Blackwood

Минимальные и максимальные цены продажи по округам Москвы в I квартале 2007 г.*



Источник: данные компании Blackwood

* - для помещений формата стрит-ритейл площадью от 200 кв. м

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ 2007 г.

- К концу 2007 г. на территории Центрального административного округа Москвы будут работать 300 магазинов «шаговой» доступности. В общей сложности для развития этих социальных объектов в течение текущего года должны быть подобраны помещения общей площадью 5 тыс. кв. м. Основная цель создания магазинов "шаговой" доступности - это обеспечение жителей центральной части города небольшими магазинами в непосредственной близости от жилых кварталов.
- В IV квартале 2007 г. компания «Экстракт-Фили» завершит строительство торгово-развлекательного центра в Багратионовском проезде. Общая площадь объекта, расположенного в непосредственной близости от ТК «Горбушкин двор», составляет 70 тыс. кв. м, торговая - свыше 45 тыс. кв. м. На ней разместятся продуктовый супермаркет, универмаг детских товаров, многозальный кинотеатр, детская зона развлечений, а также торговая галерея, представляющая крупные мировые бренды одежды и обуви. Общее количество парковочных мест превысит 2 000.
- Владельцы сети подарков «Красный куб» запускают сеть по продаже аксессуаров Alessandro Frenza. До конца 2007 г. компания намерена открыть до 20 магазинов в столице и городах - миллионниках. Площадь магазинов Alessandro Frenza составит 40-50 кв. м, магазины будут открываться преимущественно в торговых центрах. Инвестиции в открытие каждого магазина составят около 100 тыс. долл. США.
- На Варшавском шоссе в 2007 г. начнется строительство торгового центра «Курский». Общая площадь центра, в котором будет реализовываться продукция товаропроизводителей Курской области, составит около 40 тыс. кв. м, в том числе подземная часть - 3 600 кв. м. В состав комплекса войдет паркинг на 486 машиномест. Финансирование строительства торгового центра будет осуществляться за счет средств администрации Курской области, а также привлеченных ей инвесторов.
- Швейцарский Eastern Property Holdings и российский оборонный завод «Дукс», планируют строительство офисно - торгового комплекса «Женевский дом» недалеко от центра «Берлинский дом» на Петровке. Площадь комплекса составит около 18 тыс. кв. м, из них около 10 тыс. кв. м займут офисы, 3 300 кв. м - торговля. Примерные сроки ввода комплекса в эксплуатацию — середина 2008 г.
- Правительство Москвы приняло решение, что сгоревший недавно кинотеатр «Слава» будет восстановлен. На базе «Славы» будет создан большой многозальный кинотеатр с развлекательным центром. Инвестор пока неизвестен.
- Австрийский фонд Immoeast, купивший в 2006 г. два торговых комплекса «Золотой Вавилон», планирует построить под этим брендом еще один торговый центр площадью 143 000 кв. м на пересечении Рябиновой и Верейской улиц. Примерный срок ввода торгового центра в эксплуатацию 2008 г. В планах фонда также создание сети торговых комплексов под этим брендом.
- В Восточном округе на Большой Семеновской улице планируется построить крупный многофункциональный торговый комплекс. Комплекс будет построен на земельном участке площадью 0,5 га. Площадь здания составит 16 тыс. кв. м. Сдача в эксплуатацию запланирована на IV квартал 2007 г.
- На российский рынок выходит один из самых богатых игроков в мировой luxury-индустрии — американская корпорация Ralph Lauren Corporation. Компания Mercury купила франшизу на ее развитие. Уже в мае в Москве в Третьяковском пассаже откроется первый монобрендовый магазин сети площадью 800 кв. м, второй — площадью 600 кв. м — откроется в принадлежащем Mercury комплексе «Барвиха Luxury Village».
- Компания Kingfisher, один из крупнейших европейских операторов розничной торговли товарами для ремонта и строительства, в 2007 г. откроет первый магазин Castorama в Москве. На сегодняшний день в российскую сеть Castorama входят 2 магазина, площадью 11,5 тыс. кв. м. каждый, расположенные в Санкт - Петербурге и Самаре.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗНАЧИМЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В I КВАРТАЛЕ 2007 г.

- В I квартале 2007 г. московское правительство объявило о своих планах по закрытию в 2007 г. 12 рынков, продолжив, таким образом, ликвидацию объектов мелкооптовой и смешанной торговли. Этому способствуют ввод в эксплуатацию новых качественных торговых комплексов и активное развитие магазинов «шаговой» доступности.
- В I квартале 2007 г. было объявлено, что Европейский закупочный союз «Euronics», который специализируется на торговле электроникой и бытовой техникой, начнет работать в России. Партнером европейцев стала российская торговая сеть «Эксперт-Ритейл». Планируется, что в ближайшее время все магазины «Эксперт» перейдут под бренд Euronics.
- В марте 2007 г. правительством Москвы была одобрена концепция освоения подземного пространства столицы, Территории, освоение которых предусмотрено концепцией, включают: улицы Тверская, Крымский Вал, Новый Ар-

бат, и центральные площади города - Павелецкая, площадь между гостиницей «Метрополь» и гостиницей «Москва», Пушкинская, Старая, Триумфальная, Тургеневская, Яузская площади, площадь Тверской заставы.

Подземные комплексы будут созданы и в подземном пространстве Бульварного кольца, Всероссийского выставочного центра, проспекта Академика Сахарова, Водопроводного канала, в зонах у некоторых станций метро.

Программа по освоению этих зон будет подготовлена в IV квартале 2007 г. Планируется, что в подземных пространствах будут размещаться транспортные тоннели и инженерная инфраструктура. Кроме этого, их адаптируют для пешеходов.

Всего до 2010 г. планируется построить более 1,8 млн. кв. м площадей. Под землей появятся паркинги, автосервисы, различные хранилища, в том числе музейных фондов, торговые комплексы, зрелищные и спортивные объекты.

ПРОГНОЗ

Во II квартале 2007 г. ожидается ввод в эксплуатацию ряда торговых центров, запланированных к открытию еще в 2006 г. Основные претенденты - это торговые центры «Щука», «Времена года» и «Тряпка». Таким образом, прогнозируется, что объем качественных торговых площадей вырастет как минимум еще на 180 тыс. кв. м.

Также продолжится активное развитие и экспансия крупных сетевых ритейлеров в регионы. О подобных проектах заявляли, например, такие сети, как «Мосмарт», «Самохвал», «Мир». Не отстают и девелоперы, обращающие все больше внимания на регионы. Так о грандиозных планах строительства торговых комплексов в регионах заявляют «Ташир», «Марта», «DVI» и другие.

Теперь у сетевиков и девелоперов появился большой интерес не только к городам - миллионникам, рынки которых уже близки к насыщению, но и к городам с населением менее 500 тыс. человек.

Что касается арендных ставок и цен продажи, то они останутся на прежнем уровне и значительных изменений не претерпят. В новых выходящих на рынок объектах возможно установление арендных ставок несколько выше текущего уровня ставок в уже работающих комплексах. Однако отсутствие в списке ожидания действительно масштабных проектов данные действия не повлияют на среднерыночные показатели.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В I квартале 2007 г. ситуация на рынке складской недвижимости не претерпела существенных изменений. Рынок по-прежнему характеризуется превышением спроса над предложением качественных площадей. Рост предложения качественных складских площадей в этот период оказался незначительным: в эксплуатацию было введено не более 20 000 кв. м. В итоге совокупный объем предложения достиг 2,45 млн. кв. м.

Объем свободных площадей, предназначенных для открытого рынка, определить точно не представляется возможным в силу того, что значительное количество площадей сдаются в аренду еще до начала работы вновь введенных объектов.

В течение прошлого года было заявлено достаточно большое количество крупных проектов, ввод которых запланирован на середину и конец 2007 г., так что основной объем площадей выйдет на рынок во втором полугодии 2007 г. Большая часть крупнейших проектов, заявленных к вводу в этом году, располагается на южном направлении. В настоящее время именно это направление (Симферопольское, Варшавское и Каширское шоссе) остается самым популярным у складских девелоперов. Вторым по

популярности и активности застройки остается северное направление, особенно активное строительство современных складских комплексов отмечается на Дмитровском шоссе, где начато крупномасштабное строительство логистического комплекса «Белый Раст» общей площадью 220 000 кв. м.

В числе интересных объектов, начавших свою работу в I квартале этого года, стоит упомянуть открытие фармацевтического склада общей емкостью 5 тыс. паллето-мест на территории складского комплекса «Рент-Центр», принадлежащего компании «НЛК» и расположенного в 12 км. от МКАД по Минскому шоссе. Единственным арендатором складского комплекса стала французская фармацевтическая компания Санофи Авентис.

Недостаток качественного предложения и рост арендных ставок в складском сегменте стимулирует крупные торговые сети к созданию собственных складских комплексов, причем площади заявленных ритейлерами проектов выросли в среднем до 100 тыс. кв. м. В частности, в этом году планируют начать строительство своих распределительных центров такие сетевые операторы рынка, как «Евросеть» и «Техносила».

Основные проекты, заявленные к открытию в 2007 г.

Округ	Название	Адрес	Общая площадь, кв. м.	Класс
восток	Индустриальный парк Восточный	Горьковское ш., 44 км от МКАД, 2 км от ЦКАД, г. Ногинск	197 000	A
запад	Крекшино Логистический терминал 3 и 4 очереди	Киевское шоссе, 24 км от МКАД	58 000	A
север	Сходня-логистик	Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД	13 000	B+
север	Уан энд Онли	Пересечение МКАД и Алтуфьевского шоссе	70 400	A
северо-восток	Пушкино Логистический Парк 2-я очередь	Ярославское шоссе, 14 км от МКАД	100 000	A
северо-запад	Строгино административно-складской комплекс	Промзона "Строгино", проезд N607	24 300	A, A-, B
юг	Белая Дача Маркет (Логопарк) 2-я и 3-я очередь	Новорязанское шоссе, 3 км. от МКАД, Котельники	73 000	A
юг	Домодедово Индустриальный Парк	Промзона "Домодедово", 14 км от МКАД и 10 км от аэропорта Домодедово	50 000	A, A-, B
юг	МЛП Подольск	Симферопольское шоссе, 17-й км	180 000	A
юг	ТЛК Томилино 3-я очередь	Новорязанское шоссе, 6 км от МКАД	113 000	A
юг	Северное Домодедово 1-я очередь	М4 в районе Домодедово	360 000	A
юг	К.Р.Е.Д.О.-Ступино	г. Ступино, Каширское шоссе	110 000	A

Источник: данные компании Blackwood

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований Тел.: +7(495) 730-2000 e-mail: research@blackwood.ru www.blackwood.ru

Воспроизведение всего обзора или любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании Blackwood. Цитирование материалов может быть произведено с соответствующей ссылкой на источник.

Copyright © 2007 Blackwood

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

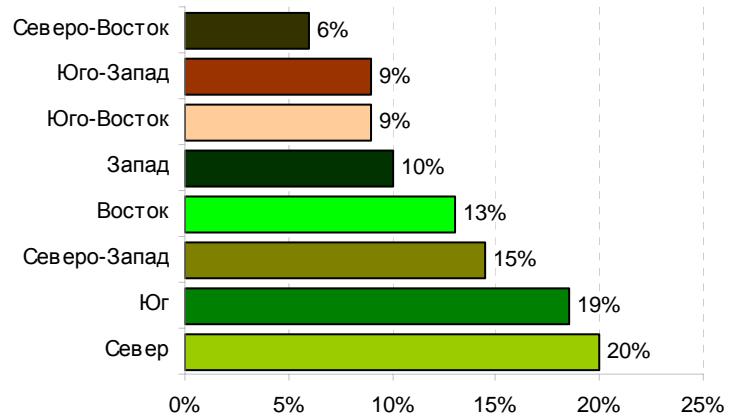
СПРОС

В I квартале 2007 г. спрос сохранился на достаточно высоком уровне. Неудовлетворенный спрос на качественные складские площади оценивается в настоящее время в 1,5 млн. кв. м. Устойчивый рост спроса наблюдается, в первую очередь, со стороны торговых и логистических компаний, что объясняется динамичным ростом промышленного производства, развитием розничной торговли, а также выходом на российский рынок крупных западных сетей, нуждающихся в качественных складских площадях.

Территориальная структура спроса на качественные складские площади в I квартале 2007 г. сложилась следующим образом: традиционно наибольшим спросом пользовалось северное направление (около 20%), достаточно быстро выросла популярность южного направления, по которому осуществляется основной поток перевозок в центральные и южные районы РФ; наименее популярно среди потенциальных арендаторов северо-восточное направление в силу очень высокой загруженности Ярославского шоссе.

В структуре спроса по целевому назначению преобладала аренда, на которую приходилось около 78% от совокупного сп-

Распределение спроса на складские площади по направлениям Московского региона в I квартале 2007 г.



Источник: данные компании Blackwood

са, спрос на покупку определился на уровне 17%, а запросы на ответственное хранение в структуре совокупного спроса занимали не более 5%.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

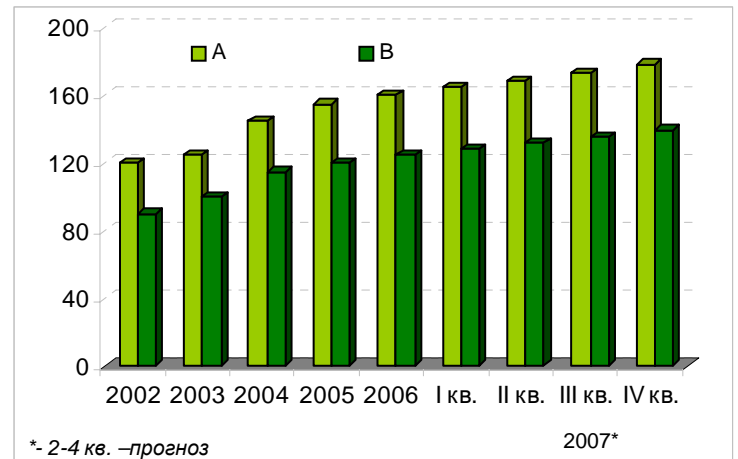
В I квартале 2007 г. рост арендных ставок продолжился, что связано с все еще существенным дефицитом качественных складских площадей.

На конец квартала арендные ставки на складские помещения класса «А» составили в среднем 165 долл. США за кв. м в год без НДС и эксплуатационных расходов, на складские помещения класса «В» - 125 долл. за кв. м в год без НДС и эксплуатационных расходов. Эксплуатационные расходы остаются пока на прежнем уровне и составляют в среднем 25-35 дол. США за кв. м в год для класса «А», и 15-20 долл. США за кв. м в год для класса «В». Однако формирующаяся в последнее время тенденция повышения требований к управлению складскими комплексами может привести к незначительному росту эксплуатационных расходов.

В I квартале 2007 г. было отмечено увеличение сроков договоров аренды и увеличение запрашиваемых площадей в аренду.

Иностранные инвесторы по-прежнему проявляют активный интерес к сегменту складской недвижимости, однако в I квартале 2007 г. не было отмечено крупных сделок по покупке качественных складских объектов, что связано с временным отсутствием на рынке объектов, соответствующих целям инвестиционной

Динамика арендных ставок на складские помещения, долл. США за кв. м



Источник: данные компании Blackwood

покупки.

В I квартале средние цены продажи площадей класса «А» составили 1 200 – 1 500 долл. США за кв. м без НДС, класса «В» - 900-1 100 долл. США за кв. м без НДС.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ 2007 г.**

- В Раменском районе планируется построить логистический терминал общей площадью 140 000 кв. м. Площади комплекса будут рассчитаны на обработку и хранение бытовой техники, пищевой и сельскохозяйственной продукции. Здесь также планируется организовать первую в России биржу цветов. Инвестиции в проект составят 122 млн. евро. Инвесторами проекта выступают Внешэкономбанк и итальянский банк Mediobanca. На реализацию проекта потребуется два года.
- На российском рынке складской недвижимости продолжает свою активную деятельность британский фонд Raven Russia. В марте этого года фонд в сотрудничестве с турецкой компанией EGL Holding организовал СП для строительства логистического комплекса класса «А» в непосредственной близости от аэропорта «Шереметьево». Площадь комплекса составит около 55 000 кв. м. Размер инвестиций, требуемых для реализации проекта, оценивается в размере 56 млн. долл. США. Планируемая дата ввода первой очереди — IV квартал 2007 г., второй - III квартал 2008 г.
- Одним из крупнейших среди заявленных в I квартале 2007 г. проектов, является строительство мультимодального комплекса в районе п. Белый Раст Дмитровского района Московской области, реализацию которого планирует ОАО «РЖД». На участок площадью 177 га будут перебазированы товарные станции «Рижская», «Смоленская», «Киевская» и станция промышленной зоны «Северянин», находящиеся в ведении ОАО «РЖД». Инвестиции в проект составят более 400 млн. долл. США. Также в ближайшие 2-3 года ОАО «РЖД» планирует создать в крупнейших транспортных узлах РФ порядка 10 логистических центров, способных обеспечить обработку грузов и контейнеров. Помимо Московского региона, такие комплексы также планируется создать в Санкт-Петербурге, Калининграде, Новосибирске, Нижнем Новгороде, Екатеринбурге, Красноярске, Новороссийске и Владивостоке.
- В феврале 2007 г. бельгийский девелопер Gelamco, известный на российском рынке благодаря логистическому комплексу «Белый Раст», заявил о приобретении участка в районе п. Ермолино Дмитровского района Московской области, где планируется строительство современного логистического комплекса класса «А» площадью 145 тыс. кв. м.
- В марте в Каширском районе Московской области в 120 км от МКАД в районе п. Корыстово было начато строительство крупного производственно-логистического парка класса «А». Проект предполагает размещение на земельном участке площадью 316 га производственных (125 тыс. кв. м), складских (430 тыс. кв. м) и офисных (35 тыс. кв. м) площадей, а также жилья (20 тыс. кв. м) и площадей социального назначения (3,5 тыс. кв. м). Также в рамках проекта запланированы гостиница, кафе, автосервис, автозаправочная станция, телефонная станция и теплоэлектростанция на 60 Мвт. Объект будет располагаться на пересечении двух федеральных трасс «Москва-Дон» и «Москва-Каспий». Инвестором проекта выступает банк «Московский капитал». Объем инвестиций составит около 9 млрд. руб. Завершить строительство планируется в 2011 г.
- О планах строительства собственных распределительных центров сообщили розничные сети Villa, которая планирует построить собственный распределительный центр в Москве, а также «Техносила», один из лидеров рынка электроники и бытовой техники, которая объявила о строительстве складского терминала общей площадью около 100 000 кв. м.
- Несмотря на высокую стоимость земли и сложность реализации проектов, продолжают строиться складские объекты и в столице. Так, в районе промзоны Курьяново планируется построить продовольственный производственно-складской комплекс общей площадью более 2 000 кв. м. Для строительства уже выделен участок 8 га.
- В конце марта в Ступинском районе (д. Сидорово) началось строительство логистического центра компании FM Logistic.
- С начала года началась реализация программы создания в Московской области индустриальных парков. В январе Правительство Московской области одобрило проект строительства индустриального парка в поселке Пересвет Сергиево-Посадского района. В парке, построенном на территории в 180 га, планируется создать предприятия по обработке древесины и производству мебели. Также в нем будут осуществляться различные научные разработки. Общий объем инвестиций составит 16,1 млрд. руб. До 2011 г. в индустриальном парке планируется построить 820 тыс. кв. м производственных, 415 тыс. складских и 25 тыс. кв. м офисных площадей.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**ПРОГНОЗ**

Большинство проектов, заявленных в текущем году, планируются к открытию во втором полугодии 2007 г., в случае их успешного ввода на рынок выйдет более 1 млн. кв. м качественных складских площадей. При этом доля свободных площадей будет незначительно расти, особенно в классе «А» и может составить к концу года 5-7%. Вследствие этого в сегменте качественных складских площадей возможно начало формирования конкурентной среды, особенно на южном направлении, где в районе Каширского шоссе начато строительство двух крупномасштабных проектов общей площадью порядка 2 млн. кв. м.

Зона, в которой будут строиться объекты складской недвижимости, расширится до 50-60 км от МКАД в силу дефицита земельных участков промышленного назначения в непосредственной близости от Москвы. Размещению складов на значительной удаленности от столицы способствуют и планы федеральных властей на строительство ЦКАД.

В связи со сравнительно высокой инвестиционной привлекательностью сегмента складской недвижимости, на данном рынке будет возрастать число профильных игроков: девелоперов и профессиональных инвесторов.

В сегменте индустриальной недвижимости наблюдается повышение спроса на площади промышленного назначения, что в дальнейшем будет способствовать развитию индустриального девелопмента и появлению новых проектов создания промышленных округов и промышленных зон в Московском регионе.

Продолжит свое активное развитие рынок складской недвижимости в регионах, которые в настоящее время испытывают дефицит качественных складских помещений. О своих региональных планах развития в I квартале 2007 г. заявили X5 Retail Group, а также «Евразия Логистик», которая активно действует не только в Москве, но и в Санкт-Петербурге, Казани, Челябинске и Новосибирске. В Петербурге планируется ввести 700 тыс. кв. м, а в Новосибирске – 500 тыс. кв. м.

В настоящее время начинает проследиваться устойчивый интерес складских девелоперов к специализированным складам, прежде всего к складам-холодильникам и фармацевтическим складам. Спрос на такие площади остается на очень высоком уровне и продолжает увеличиваться в силу роста товарооборота товаров, требующих подобного хранения.

На сегодняшний день проект современного холодильного склада реализуется в рамках строительства складского комплекса Springs Park на Егорьевском шоссе в 15 км от МКАД. Специализированные складские площади для хранения фармацевтической продукции начали свою работу в рамках складских комплексов компании НЛК на Ленинградском и Минском шоссе.

Таким образом, крупные складские девелоперы, ориентируясь на высокий спрос в этом сегменте и постепенный рост конкуренции в сегменте складов общего назначения, в самом ближайшем будущем начнут обращать более пристальное внимание на современные специализированные склады.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

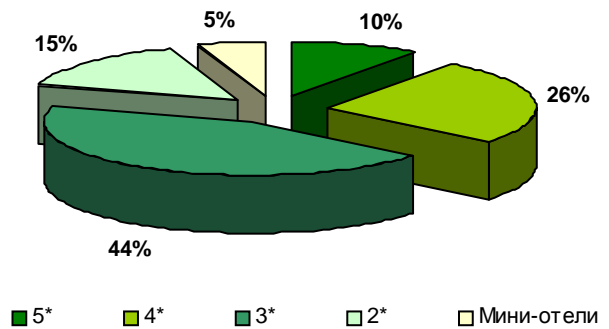
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В I квартале 2007 г. на рынке гостиничной недвижимости наблюдалось относительное спокойствие. В эксплуатацию не было введено ни одной гостиницы. Заявленное на I квартал 2007 г. открытие первой гостиницы сети малых отелей «Ассамблея» на Большой Никитской улице не состоялось.

Таким образом, по-прежнему только 25-30% гостиничного фонда соответствует всем современным требованиям. В основном, это 4-5* гостиницы, построенные в последние 7-10 лет. Гостиницы высшей категории (5*) занимают порядка 11% в структуре номерного фонда гостиниц Москвы. На гостиницы категории 4* приходится около 26%. Гостиницы эконом-класса (3* и менее) составляют порядка 70% от общего числа гостиниц, но, несмотря на такую большую долю, именно в этом сегменте по-прежнему отмечается самый высокий дефицит.

По количеству гостиниц Москва отстает от европейских столиц в несколько раз: если в Лондоне почти 1 000 гостиниц, в Париже - более 1 500, то в Москве - менее 200. По существующим на Западе нормам на 50 жителей города должно приходиться одно гостиничное место. Согласно этим нормам Москве необходимо 210 000 мест. В настоящее время город обеспечен только 63 400 мест или на 16%.

Распределение гостиницы Москвы по категориям по состоянию на I квартал 2007 г.



Источник: данные компании Blackwood

Основные показатели гостиничного фонда Москвы по состоянию на I квартал 2007 г.

Показатель	Значение
Общее количество гостиниц	170
Объем номерного фонда	34 300
Вместимость номерного фонда	63 400 мест

Источник: данные компании Blackwood

СПРОС

В последние годы число гостей столицы устойчиво увеличивается. Потребности города в отелях растут пропорционально темпам развития туристической отрасли. К 2010 г. туристический поток составит не менее 12 млн. чел. ежегодно, в том числе 5 млн. иностранных туристов.

К 2020 г. Москву ежегодно будет посещать до 15 млн. иностранных туристов. В прошлом году Россию посетили 3,2 млн. туристов. На 2007 г. прогнозируется увеличение притока иностранных туристов до 4 млн. человек. Поэтому спрос на гостиничные номера будет по-прежнему расти. По подсчетам городской администрации, в Москве в ближайшие пять лет нужно построить 130 тыс. кв. м гостиничных площадей.

Дефицит гостиничных номеров характерен для всех категорий гостиниц. Средняя заполняемость для гостиниц категории 3-5* составляет более 70%, а в сезоны повышенного спроса достигает до 90-100%.

Высокий спрос на гостиничные номера традиционно обеспе-

чивают 2 категории: туристы, посещающие Москву с познавательными целями, и бизнес-туристы. В последнее время отмечается также рост такой категории, как конгресс-туристы, что связано с увеличением количества и уровня проводимых в Москве конференций и выставок.

Пики заполняемости гостиниц приходятся на апрель, июнь и сентябрь. В летние месяцы это связано с наступлением туристического сезона, а в осенние – с повышением деловой активности. Самая же низкая заполняемость фиксируется в январе.

Туристы, посещающие Москву с познавательными целями, в основном предъявляют спрос на гостиничные услуги среднего сегмента (2-3*). Причем продолжительность пребывания таких туристов в столице составляет в среднем 3-5 дней. Бизнес-туристы, в основном иностранные, предпочитают гостиничные услуги высокого сегмента (4-5*), и продолжительность их пребывания в столице составляет в среднем 3 дня.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

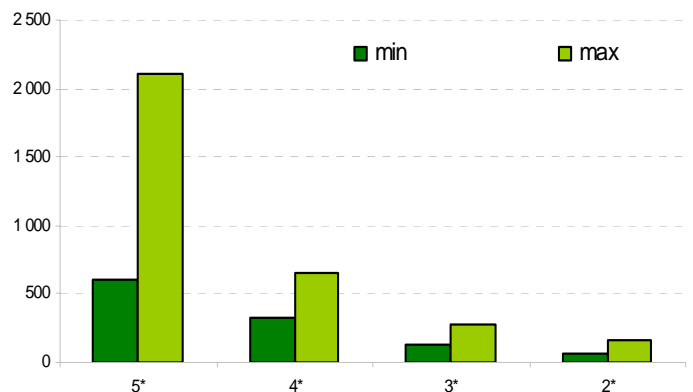
СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ

Гостиничный рынок стабильно сохраняет тенденцию к росту средней стоимости проживания в номерах, хотя в настоящее время на рынке наблюдается небольшое замедление темпов роста.

Москва занимает первое место в рейтинге экономической эффективности отелей (по средней прибыли с номера) среди десяти самых популярных среди туристов городов Европы. В Москве средняя цена номера в гостинице достигает 285 долл. в сутки. При этом не всегда уровень предоставляемых услуг соответствует стоимости номера, что является прямым следствием дефицита гостиничных площадей.

Стоимость гостиничных услуг колеблется в зависимости от сезона. В сезон повышенного спроса, а также во время проведения в городе крупных выставок, конгрессов и конференций стоимость гостиничных услуг возрастает примерно на 10-20% в зависимости от класса гостиницы и номера. В гостиницах средней категории (2-3*) стоимость проживания колеблется от 120 до 230 долл. в сутки в базовый период в зависимости от категории но-

Стоимость проживания в гостиницах, долл. по состоянию на I квартал 2007 г.



Источник: данные компании Blackwood

мера. В гостиницах высшей категории (4-5*) стоимость проживания колеблется в среднем от 400 до 800 долл. в сутки в базовый период в зависимости от категории номера.

ЗНАЧИМЫЕ СОБЫТИЯ НА РЫНКЕ ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В I КВАРТАЛЕ 2007 г.

- Московские власти намерены создать единую базу свободных номеров в гостиницах города, которая позволяла бы иностранным турфирмам и туристам узнавать о наличии свободных номеров в гостиницах Москвы. Подобные базы существуют практически во всех крупнейших туристских центрах мира, так что создание московской базы может рассматриваться как значительный шаг в сторону цивилизованного туристического рынка.
- «Первая страховая компания» застраховала две столичные гостиницы Holiday Inn на Сушевском валу и Лесной улице на общую сумму свыше \$130 млн. Здания и имущество гостиниц застрахованы от повреждения или уничтожения. Застрахованы также риски убытков от перерыва в коммерческой деятельности гостиниц. Кроме того, застрахована гражданская ответственность перед третьими лицами и ответственность за качество работ в связи с управлением и эксплуатацией гостиниц.
- Управляющая компания «Уникор» стала единственным собственником гостиницы «Центральная», расположенной на Тверской улице. На реставрацию «Центральной» компания

собирается потратить порядка \$200 млн. «Уникор» и банк «Российский кредит», выступающий в качестве инвестора, собираются инвестировать \$200 млн. в реставрацию гостиницы, превратив ее в фешенебельный отель класса люкс с торговой зоной и подземной парковкой. Площадь нового отеля будет увеличена до 55 000 кв. м. При этом гостиница сохранит свой исторический фасад. Открыть гостиницу планируется в 2011 г.

- Возведение здания новой гостиницы «Москва» практически завершено и теперь на этой примечательной новостройке начинаются отделочные работы.
- Идею о возведении так называемых «плавучих отелей» - гостиниц на дебаркадерах - московские власти по-прежнему категорически отвергают. По мнению правительства дебаркадеры будут нарушать эстетический вид города и поэтому власти намерены и дальше с ними бороться.
- Британский инвестфонд London & Regional Properties намерен создать в России крупнейшую гостиничную сеть, вложив в проект порядка 1 млрд. долл. Половину этой суммы составят собственные средства компании, вторую

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗНАЧИМЫЕ СОБЫТИЯ НА РЫНКЕ ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В I КВАРТАЛЕ 2007 г. (продолжение)

часть британцы намерены получить в качестве банковского кредита. Все гостиничные проекты будут реализованы в формате 3-4 звезды. Два десятка отелей будут построены в срок до 2010 г. в различных регионах России, однако L&RP активно присматривается и к гостиничному рынку Москвы.

- Компания Orco Property Group создала инвестиционный фонд размером 250 млн. евро для покупки гостиничных объектов, в первую очередь на территории России. Сумму,

на данный момент образующую фонд, планируется потратить в течение текущего года, однако уже через несколько месяцев фонд скорее всего будет увеличен. В ближайшие планы компании входит приобретение в Москве гостиницы на 200 или более номеров. Планы компании распространяются также на Санкт-Петербург и регионы. К тому же компания рассматривает возможность приобретения небольшой российской гостиничной сети.

КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ НА 2007 г.

- Отель Ritz Carlton, построенный на ул. Тверская на месте снесенной гостиницы «Интурист», примет постояльцев в мае 2007 г. Несмотря на то, что официальное открытие этого отеля уже состоялось, ее владельцы еще не завершили укомплектование обслуживающего персонала отеля.
- Первая гостиница сети малых отелей «Ассамблея» откроется во II квартале 2007 г. на ул. Большая Никитская. Отель будет включать в себя 29 номеров. Новая гостиница построена на месте разрушенного правого крыла «Дома Сергея Меншикова». Стоимость одноместного номера в отелях сети «Ассамблея» составит 160 евро.
- В центре подмосковного Звенигорода на ул. Московская откроется гостиница на 45 номеров, где смогут разместиться около 100 человек. Открытие намечено на второй квартал 2007 г. На первом этаже гостиницы площадью 5 тыс. кв. м разместятся ресторан и магазины. Также гостиница будет обеспечена подземной стоянкой.
- В мае 2007 г. люксембургский девелопер Orco Property Group SA, планирует открыть в столице 5-звездочную гостиницу. Компания MaMaison Hotels & Apartements (бренд, принадлежащий Orco) откроет первую гостиницу в России на ул. Покровка. Отель будет называться Pokrovka Suite Hotel. В отеле будет 84 номера категории люкс, в том числе - один президентский, площадью 161 кв. м, а также салон водных процедур, внутренний бассейн и фитнес-центр.
- В 2007 г. HELIOPARK Group откроет 10 новых отелей. В 2006 г. гостинично-инвестиционный холдинг HELIOPARK Group увеличил сеть отелей HELIOPARK Hotels&Resorts более чем в два раза. В этом году компания планирует запустить еще около 10 новых объектов.
- Работы по реконструкции 10 многокорпусных гостиниц начнутся в 2007 г. в Москве. Основой реконструкции таких многокорпусных гостиниц как «Алтай» и «Турист», является серия панельных домов «Юбилейная». В настоящее время уже утверждены 10 адресов. К началу туристического сезона будет готова гостиница «Ленинградская» - она выйдет на рынок под названием «Гостиница Hilton - Ленинградская».
- Владелец гостиницы «Украина» ООО «Бисквит» проведет конкурс на выбор управляющей компании. Основным критерием для определения победителя станет не набор услуг и их стоимость, а прибыль, которую смогут предложить участники конкурса собственнику гостиницы. Управляющая компания должна будет управлять номерным фондом и остальными площадями (рестораны, торговые площади и т.д.). С марта 2007 г. гостиница «Украина» закрыта на реконструкцию, в результате которой номерной фонд будет уменьшен на 60 единиц, что позволит увеличить площадь некоторых номеров. Кроме того, под шпилем сталинской высотки появятся апартаменты.
- В июне 2007 г. в Москве начнется строительство китайского делового центра «Парк Хуамин» на ул. Вильгельма Пика. Согласно проекту, в составе делового центра будут построены два небоскреба, в которых разместятся офисы китайских фирм, гостиницы, рестораны, культурно-развлекательные комплексы и ряд других объектов. Площадь комплекса составит 200 тыс. кв. м, строительство будет вестись в две очереди. Затраты на возведение первой очереди оцениваются в 300 млн. долл. Финансировать проект будут крупнейшие китайские компании. Все вопросы строительства уже согласованы. Китайская сторона планирует, что строительство бизнес-центра завершится в 2010 г.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ НА 2007 ГОД (продолжение)

- ОАО «Гостиничный комплекс «Шереметьево-2» объявило, что с 1 сентября 2007 г. на территории аэропорта Шереметьево начнется строительство второй очереди многофункционального гостиничного комплекса. Объект, включающий гостиницу 4* и офисы, должен быть сдан к лету 2009 г. Общая площадь комплекса составит 71 тыс. кв. м с надземной частью в 59 тыс. кв. м и подземной двухуровневой автостоянкой на 220

машиномест. Всего проект включает в себя три здания: 2 офисных общей площадью 32 тыс. кв. м, и одно (центральное) - гостиницу класса 4* на 220 номеров площадью 20 тыс. кв. м. Гарантией успешности нового проекта является тот факт, что заполняемость уже имеющегося в Шереметьево отеля составляет 90-95%.

ПРОГНОЗ

Прогнозируется, что в 2007 г. в столице будет введено 17 гостиниц с общим номерным фондом более 2 700 номеров. Из них 10 объектов категории 2-3*, 7 - категории 4-5*.

Большинство гостиничных объектов, запланированных к вводу, будут располагаться в центральной части города, которая по-прежнему является самой привлекательной для размещения гостиниц. Такие объекты размещения, расположенные в исторической части города, будут, прежде всего, ориентированы на туристов, посещающих столицу с познавательными целями.

Около половины из запланированных гостиниц будут высшей категории (4-5*). Прирост номерного фонда в данном сегменте составит более 1 300 номеров. В итоге объем номерного фонда в этой категории достигнет около 9 300 мест.

В сегменте гостиниц средней категории (2-3*) в 2007 г. запланировано к вводу около 1 400 номеров. Однако данное количество не решит проблему дефицита в этой самой востребованной категории номеров.

Гостиничные объекты, запланированные к вводу в 2007 г.

№	Название отеля	Адрес	Класс	Номерной фонд	Оператор/Бренд
1	Ritz Carlton	Тверская ул., 3-5	5*	334	Marriot International/ Ritz Carlton
2	Pokrovka Suite Hotel	Покровка ул., 40, стр. 3	5*	84	Orco Group/MaMaison
3	«Гостиный Двор Novotel»	Ильинка ул.	4*	231	Accor/Novotel
4	Hilton Moscow Leningradskaya	Каланчевская ул., 21/40	4*	275	Interstate Management Service/Hilton
5	Конгресс-отель «Бородино»	Русаковская ул., 13, стр. 1	4*	250	-
6	Мини-гостиница	Спасская Большая ул., 1/9, стр. 1	4*	15	-
7	Гостиница в составе бизнес-центра «Мезонин»	Кадашевская наб., вл. 26-28	4*	128	-
8	Гостиничный комплекс «Русские сезоны»	Полянка Большая ул., 17	3*	123	-
9	Гостинично-офисный центр «Милан»	Пересечение Каширского ш. и Шипиловской ул.	3*	300	WEL
10	Гостиница в составе многофункционального комплекса	Беговая ул., вл.26	3*	215	Best Western
11	Гостиница Best Western Sherrizone в составе офисно-гостиничного комплекса	Ленинградское ш.	3*	152	Best Western
12	Мини-гостиница «Никитская Ассамблея»	Никитская Большая ул., 12, стр. 1	3*	29	Ассамблея
13	Мини-гостиница «Гагаринская Ассамблея»	Гагаринский пер., 8, стр. 1	3*	27	Ассамблея
14	Гостиница «Максима Славия»	Ярославское ш., 44	3*	100	Maxima Hotels
15	Гостиничный комплекс	Рогожский Вал ул., вл. 12	3*	153	-
16	Гостиница	Песчаная ул., вл. 3	3*	50 мест	-
17	Гостинично-деловой центр	Каланчевская ул., вл. 4, Каланчевский тупик, вл. 4	-	250	-

Источник: данные компании Blackwood

I квартал 2007 года

Компания **Blackwood** готова предложить Вам широкий выбор объектов коммерческой недвижимости



**м. Калужская
Наметкина ул., 14**

Офисы в новом Бизнес-центре класса «А» площадью от **1 350 до 26 000 кв. м**

Отделка Shell&Core
Подземный паркинг



**м. Красные ворота
Орликов пер., 4**

Офисы в новом Бизнес-центре класса «А» площадью от **650 до 6 800 кв. м**

Отделка Shell&Core
Подземный паркинг



**м. Марксистская
ул. Марксистская**

Офисы в комплексе из 7 зданий класса «В+» площадью от **40 до 10 000 кв. м**

Открытая планировка
Огороженная территория
Наземный паркинг на 200 м/м



**м. Водный стадион
Пакгаузное шоссе, 1
(со-экссклюзив)**

Офисы в Бизнес-центре класса «В» площадью до **12 000 кв. м**

Отделка полностью
Огороженная территория



**м. Молодежная
Бизнес-центр «Profico»
ул. Крылатские холмы**

Офисы от **1 000 до 6 000 кв. м** в Бизнес-центре класса «А»
Отделка Shell&Core
Подземный паркинг на 400 м/м
Наземный паркинг на 35 м/м



**Митино
Пятницкое шоссе, 29
корп. 5 (экссклюзив)**

Действующий фитнес-центр площадью **7 100 кв. м**

Бассейн, теннисный корт, тренажерный зал.



**м. Китай-Город
Бизнес-центр «НЭПМЕН
КЛУБ»
Подколокольный пер.**

Офисы от **200 до 4 500 кв. м** в Бизнес центре класса «А»
Отделка Shell&Core
Наземный паркинг на 36 м/м



**м. Беговая, Улица 1905 года,
Полежаевская
1-й Магистральный пр.,11**

Офисы в Бизнес-центре класса «В+» площадью от **500 до 9 000 кв. м**

Отделка Shell&Core
Охраняемый наземный паркинг на 120 м/м

Компания Blackwood

- Blackwood Real Estate, образованная в 1991 году, является одной из ведущих компаний на московском рынке элитной недвижимости;
- Оказывает широкий спектр услуг по продаже и аренде жилых и коммерческих помещений;
- Отличается высоким профессионализмом в области аналитических и консалтинговых исследований на рынке недвижимости;
- Предоставляет широкий спектр услуг по ведению и реализации девелоперских инвестиционных проектов на рынке недвижимости;
- Среди наших клиентов, такие компании, как: Air France, Adventa, Halliburton, Coca-Cola, Alcatel, Sun Interbrew, DHL Worldwide, ABN Amro, LG Electronics, Commerzbank, Brunswick UBS Warburg, Novartis, Liggett-Ducat LTD, Wrigley Moscow, L'oreal, Ernst & Young, Procter & Gamble, Adidas, American Chamber of Commerce, IKEA, Volvo, Samsung, Peugeot, Renault, Canon, British Airways, Dresdner Bank, Phillip Morris, Nestle, Sumitomo, Сибнефть, Банк Москвы, Внешторгбанк, Норильский Никель, Сбербанк и др.

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood – это команда профессионалов, включающая экспертов, как по основным сегментам недвижимости, так и по экономике, инвестициям и финансам;

- Предоставляет полный комплекс консалтинговых и аналитических услуг: стратегический консалтинг в области жилой и коммерческой недвижимости, разработка концепции/реконцепции проекта, финансовый анализ, подготовка архитектурного предпроектного исследования; мониторинг основных сегментов рынка недвижимости, подготовка периодических обзоров, тематических исследований, специальных исследований по заказу клиентов;
- Полные и хорошо структурированные базы данных по основным сегментам недвижимости, а также по экономике и финансовой сфере России, комплексный анализ рынка недвижимости, его текущих тенденций и перспектив развития являются надежной основой для проведения исследований и гарантией качества предоставляемых консалтинговых и аналитических услуг.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ООО «Компания Блэквуд»

119019, Москва,
ул. Волхонка, д. 6, стр. 1.

тел.: +7 (495) 730-2000,

факс: +7 (495) 203-4649

research@blackwood.ru,

www.blackwood.ru

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

Ольга Широкова

Руководитель Департамента

shirokova@blackwood.ru

Александра Мамохина

Аналитик по жилой недвижимости

mamokhina@blackwood.ru

Нина Шлеленко

Аналитик по жилой недвижимости

shlelenko@blackwood.ru

Ольга Карпова

Аналитик по жилой недвижимости

karпова@blackwood.ru

Екатерина Симонова

Маркетолог

simonova@blackwood.ru

Вероника Манн

Аналитик по торговой недвижимости

mann@blackwood.ru

Елена Домченкова

Аналитик по офисной недвижимости

domchenkova@blackwood.ru

Галина Петрачкова

Аналитик по складской недвижимости

petrachkova@blackwood.ru

Алексей Степаненко

Аналитик по загородной
недвижимости

stepanenko@blackwood.ru

Максим Голубков

Финансовый аналитик

golubkov@blackwood.ru

Елена Лукашова

Оценщик

lukashova@blackwood.ru

Анна Сауляк

Руководитель Региональных
Проектов

saulyak@blackwood.ru

Владимир Каширцев

Менеджер проектов

kashirtsev@blackwood.ru

Первый Вице-Президент

Михаил Гец

gets@blackwood.ru

Коммерческий Директор

Александр Сурменев

surmenev@blackwood.ru

Исполнительный Директор

Мария Литинецкая

litinetskaya@blackwood.ru