

Август 2008

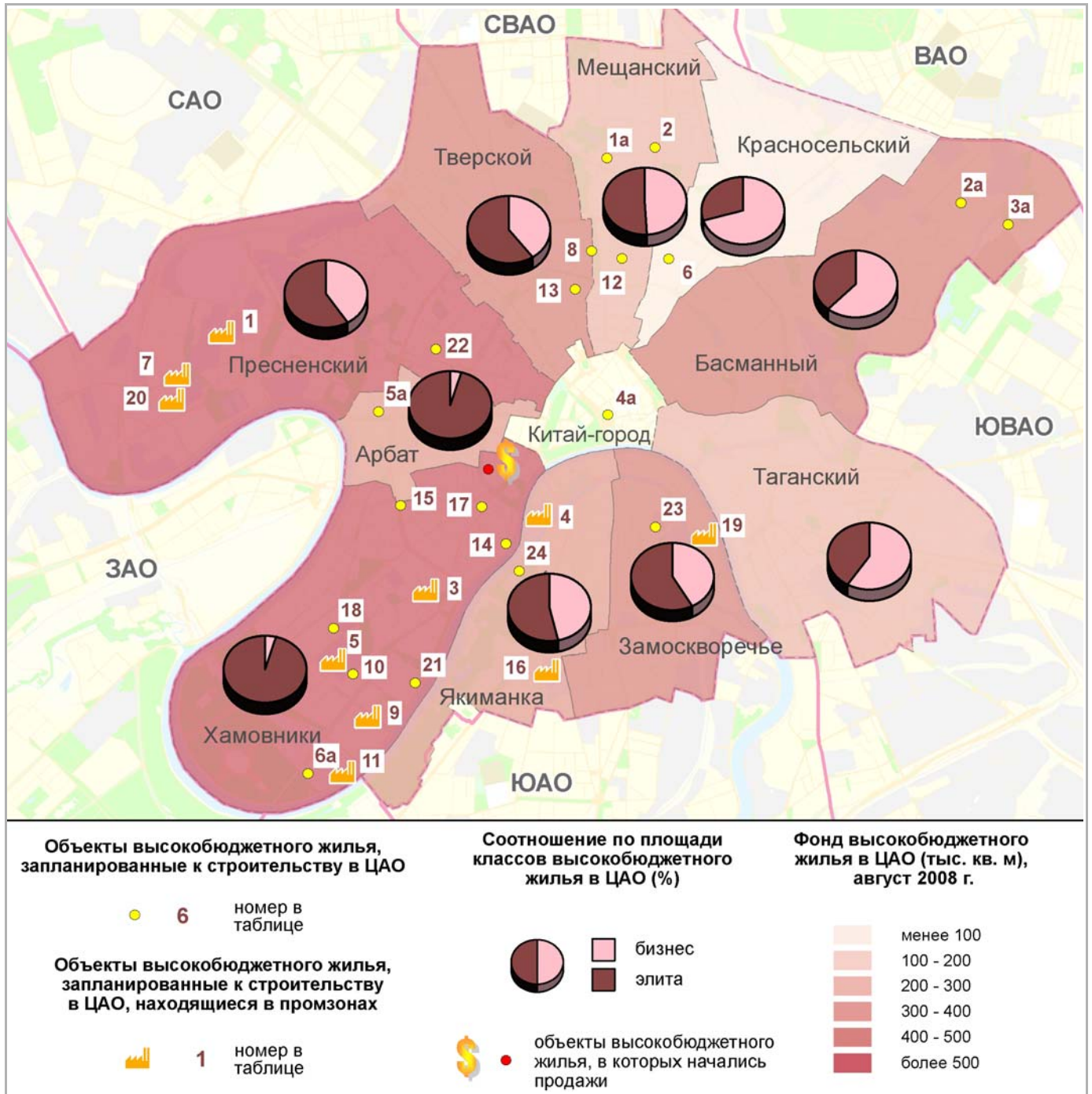


МОНИТОРИНГ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Содержание

1. Жилая недвижимость.....	3
2. Офисная недвижимость.....	6
3. Торговая недвижимость.....	9
4. Загородная недвижимость.....	11

Карта 1.1. Москва. ЦАО. Высокобюджетное жилье. Объемы и структура. Новые проекты



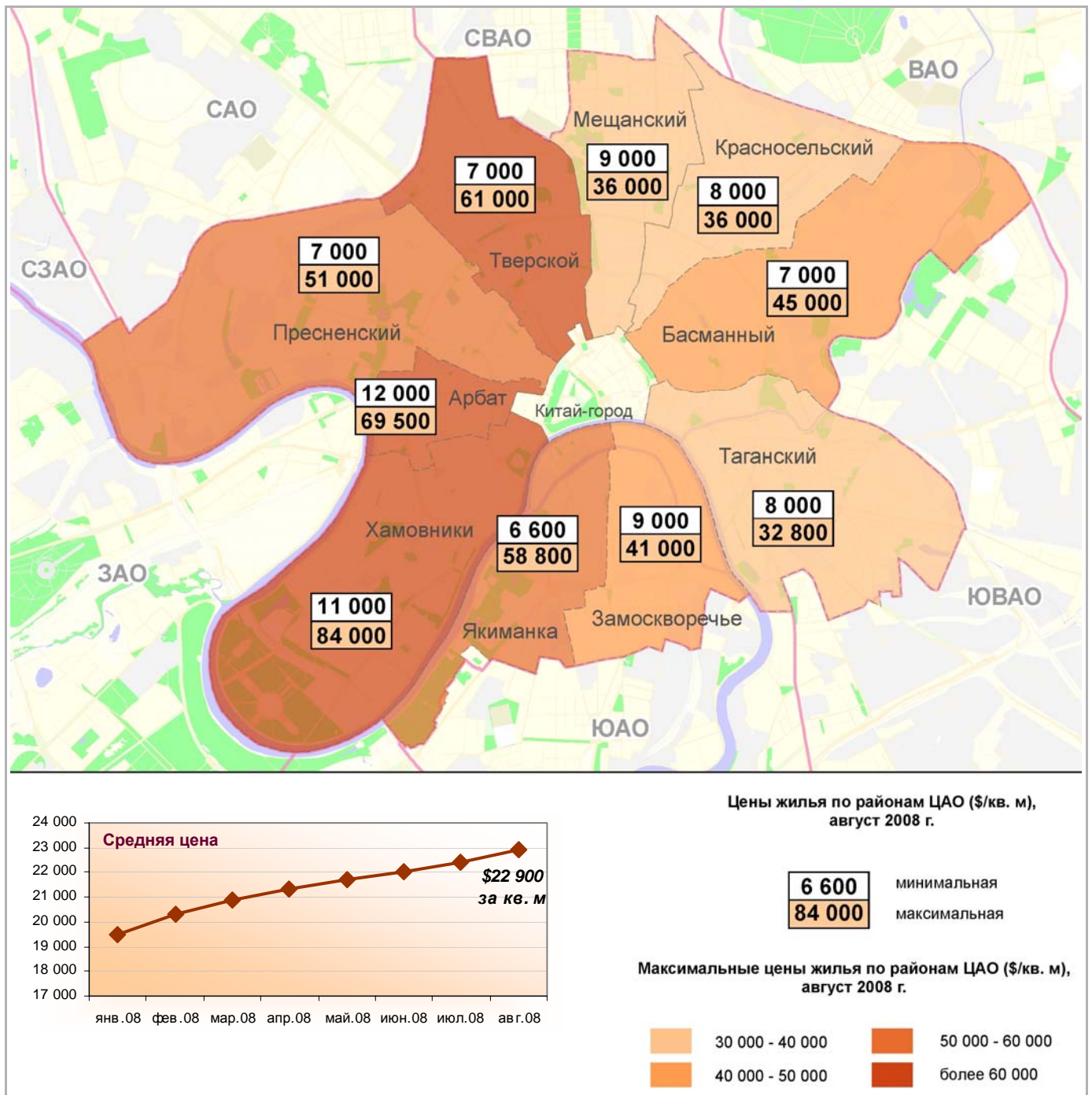
В августе 2008 г. на рынок элитного жилья ЦАО вышли новые объекты - два жилых особняка по адресу Б. Знаменский пер., 13-15 в районе Хамовники (Остоженка). В одном из особняков предлагается 8 квартир достаточно большой площади: от 113 до 550 кв. м, в т.ч. трехуровневые, а также 16 машиномест в подземном паркинге. Второй представляет собой отдельный 2-х этажный особняк с мансардой и подземным уровнем.

Таким образом, можно говорить о том, что несмотря на принятый запрет точечного строительства сегмент малоквартирного клубного жилья продолжает пополняться новым предложением. В первую очередь, это происходит за счет уже согласованных и разрешенных к строительству объектов. В долгосрочной же перспективе, когда подобные объекты будут достроены и распроданы, в этом наиболее востребованном сегменте элитного рынка может наступить дефицит, восполнить который сможет только реконструкция отдельных особняков и домов старой постройки.

Таблица 1.1. Москва. ЦАО. Высокобюджетное жилье. Запланированные к строительству и реализации проекты

Компания	Местоположение квартиры	Площади, назначение	Год ввода
1 Декра	тер-я завода «Мосдормаш»	участок 5 га, жилье - 300 тыс. кв. м (квартиры и апартаменты)	
2 Теллак	пр. Мира, д. 40, стр 1	реконструкция	2007-2008 гг.
3 Система Галс	тер-я «Экспериментального завода напитуков «Хамовники»	участок 3 га, до 100 тыс. кв. м площадей	-
4 Гута Девелопмент	«Золотой остров»	более 200 тыс. кв. м жилья, порядка 140 тыс. кв. м офисно-торговых площадей	-
5 Банк «Российский кредит»	тер-я завода Каучук - ул. Усачева-Трубецкая-Ефремова	более 100 тыс. кв. м жилья	2011 г.
6 Mirax Group, Система-Галс	Костянский переулок, д.13	30 тыс. кв. м жилья, 57 квартир	2008 г.
7 Патита	Шмитовский проезд, вл. 20, тер-я «Обувной фабрика «Патита»	участок 0,51 га, жилая часть 14,8 тыс. кв. м	-
8 RGI International	район Цветного бульвара, МФК Chelsea Development	213-322 тыс. кв. м (жилье, торговые и офисные площади)	2011 г.
9	тер-я завода «Машмир», 3-я Фрунзенская ул.	около 30 тыс. кв. м жилья	-
10 Инстройресурс	ул.Ефремова, вл. 9а		-
11 Mirax Group и группа «Абсолют»	Лужнецкая наб., тер-я предприятий «Союз» и «Гелиймаш»	многофункциональный комплекс 350 тыс. кв. м	-
12 Новый особняк	Большой Головин пер., вл.7, стр.1	увеличение площади с 1 200 кв. м до 1 621 кв.м	2008 г.
13	Петровка ул., вл. 26, стр. 9	административно-жилой комплекс с подземной стоянкой	-
14	Пречистенская наб.	клубный дом на 20 квартир	-
15	Смоленский бул.	жилой комплекс на 27 квартир	-
16 Столица-груп	Шаболовка ул., 7-9, тер-я Трамвайного депо им. Апакова	многофункциональный комплекс площадью 190 670 кв. м	-
17 Midland Development	Остоженка ул., 8	гостинично-жилой комплекс 27 тыс. кв. м	-
18 Midland Development	М. Пироговская ул., 9/6	гостинично-жилой комплекс 73 тыс. кв. м	-
19 Кузнецкий Мост Девелопмент	Садовническая ул., 57, тер-я завода шампанских вин «Корнет»	67 тыс. кв. м жилья	-
20	район «Камушки» - терр. «Большого Си-ти»	200 тыс. кв. м жилья	2013 г.
21 Газпромбанк-Инвест	терр. выставочного комплекса «Росстройэкспо», Фрунзенская наб., 30	200 тыс. кв. м жилья	-
22 KFS Group	Гранатный, 6/8	27 квартир, общая площадь объекта - 15 тыс. кв. м	-
23	Б. Татарская ул., 13	70 тыс. кв. м жилья	-
24 Капитал-Груп	Крымская наб., 5		-
апартаменты			
1а	Олимпийский проспект, вл. 16	200 тыс. кв. м многофункциональный зал, выставочная зона, vip-зона с гостиницей, банкетным залом и апартаментами	-
2а AFI Development	район Большой Почтовой улицы	80 тыс. кв. м жилых, офисных и гостиничных площадей, подземная автостоянка на 67 тыс. кв. м	-
3а	ул. Новая Дорога, влад. 11б	офисный центр с апартаментами и подземной автостоянкой	-
4а ОПК Девелопмент	Красная площадь, д.5, Средние торговые ряды	отель 5* - 32,4 тыс. кв. м, 90 апартаментов - 23 тыс. кв. м	-
5а Балтийская строительная компания	Новый Арбат, 32	93,6 тыс. кв. м: офисы, апартаменты и центр восстановительной медицины и курортологии Минздрава РФ	-
6а Forum Properties	Лужнецкая наб., 8	100 тыс. кв.м: штаб-квартира для Олимпийского комитета России: Музей Российского Олимпийского движения, офисы и апартаменты (15 тыс. кв. м)	2013 г.

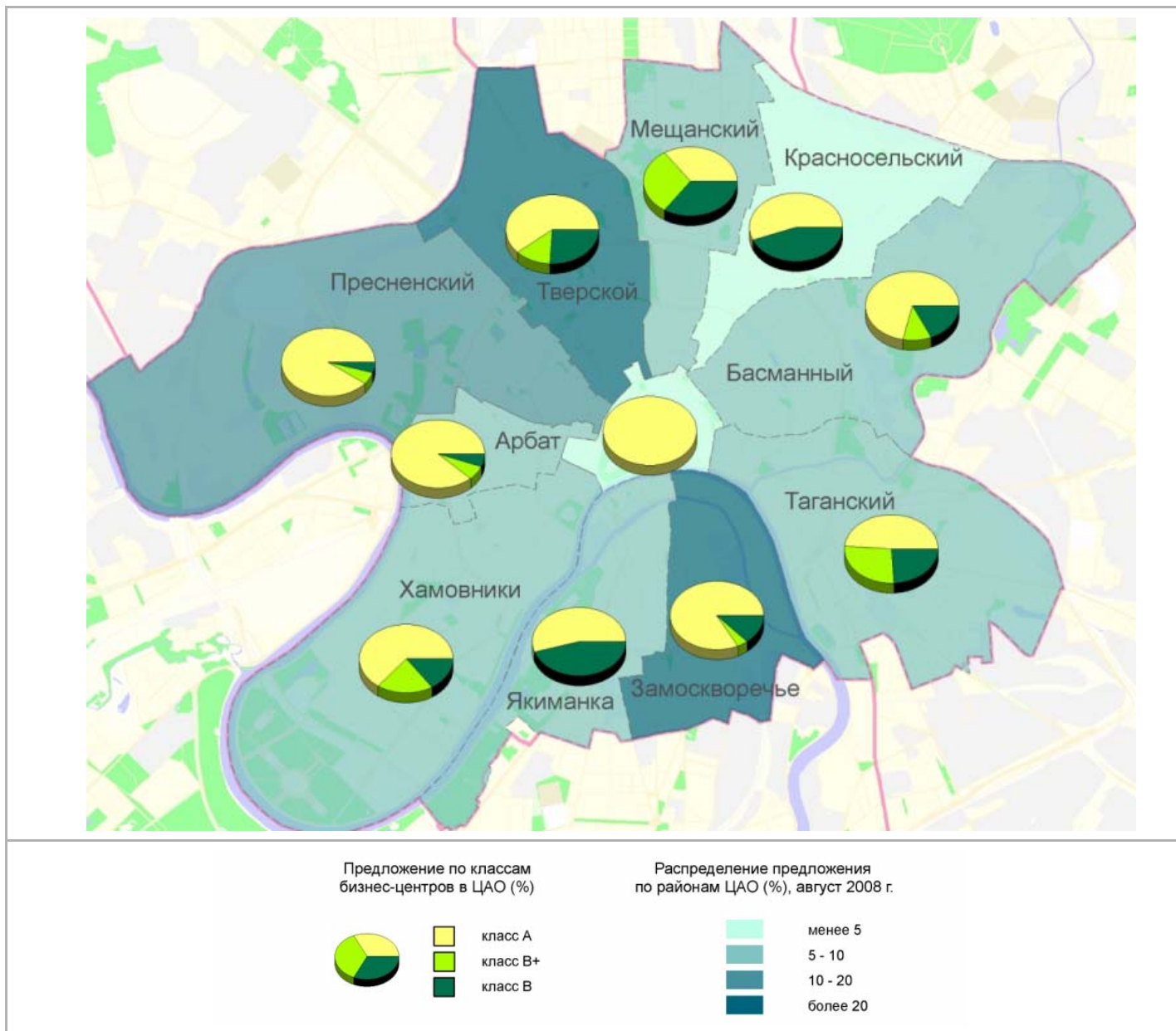
Карта 1.2. Москва. ЦАО. Высокобюджетное жилье. Цены



В августе 2008 г. средняя цена на элитное жилье достигла \$22 900 за кв. м, увеличившись относительно аналогичного показателя предыдущего месяца более, чем на 2%, продолжив тем самым тенденцию достаточно высокого роста цен, сформировавшуюся в начале года.

Наряду со средними ценами растут и верхние границы ценовых показателей центральных районов. Так, например, \$69,5 тыс. за кв. м достигают цены предложения на элитные квартиры в районе Арбат. Лидером же по ценовым показателям остается зона Остоженки с максимальными ценами \$84 тыс. за кв. м. Стоит отметить, что подобные цены являются максимальными не только в Москве и России, но и одними из самых высоких в мире. Это подтверждает опубликованный лондонским специализированным бюллетенем Wealth Bulletin список самых дорогих улиц мира, в котором московская Остоженка заняла 6-е место после Монако, Гонконга, Нью-Йорка, Лондона и Парижа.

Карта 2.1. Москва. ЦАО. Объем и структура предложения

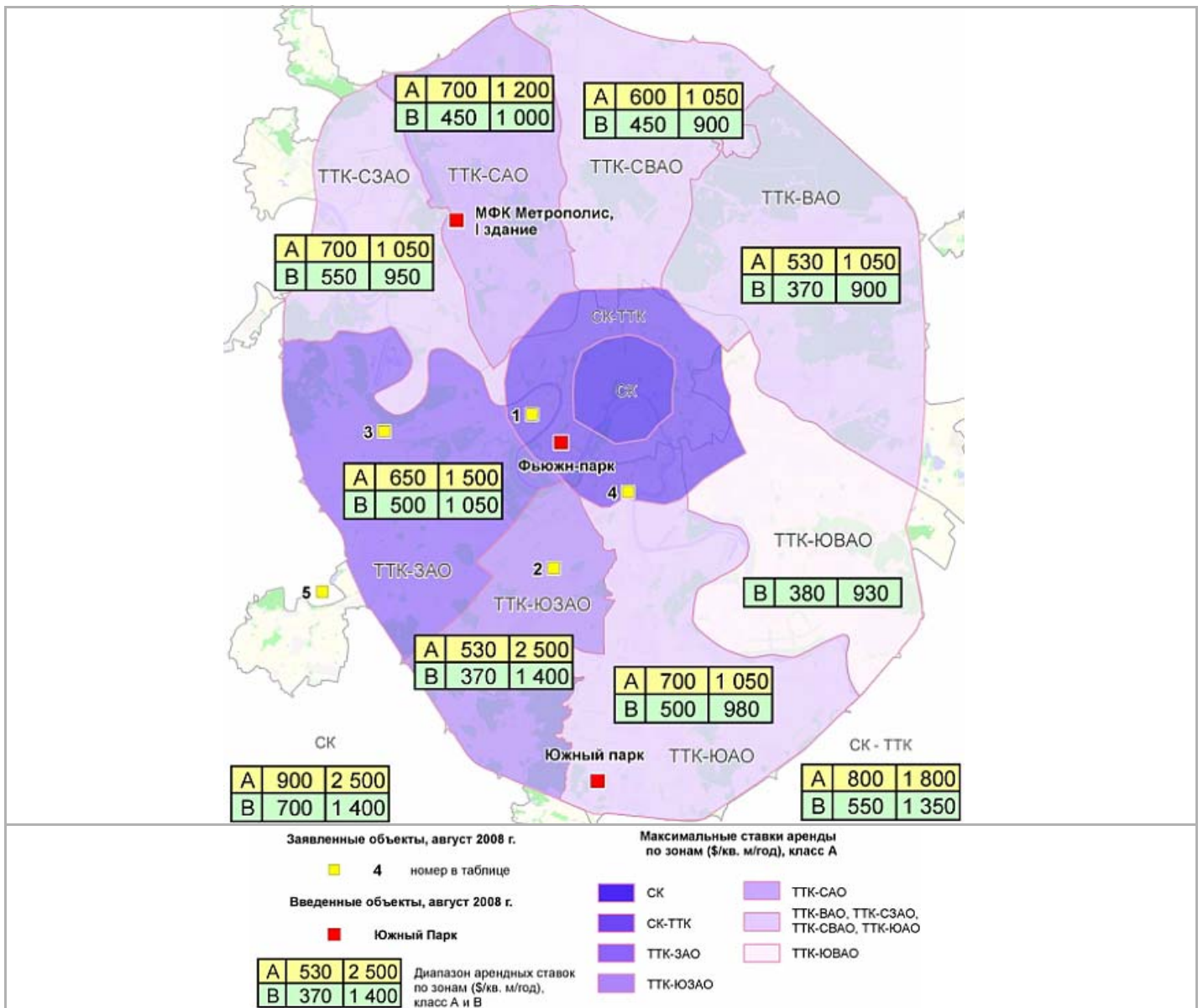


По итогам месяца совокупный объем предложения офисов составил 7,3 млн. кв. м. В августе был введен в эксплуатацию «Фьюжн Парк» общей площадью 97,2 тыс. кв. м (офисная часть - 21 тыс. кв. м), однако существенного влияния на распределение качественного предложения по районам ЦАО это не оказало. Лидерами по объему предложения остаются районы Тверской и Замоскворечье. Наибольшая плотность высококачественных объектов класса «А» наблюдается в районах Китай-город, Арбат и Пресненский.

Также в августе были введены в эксплуатацию два бизнес-центра: первая очередь МФК «Метрополис» класса «А» (офисной площадью - 22 тыс. кв. м), расположенного на Ленинградском шоссе, и деловой центр «Южный парк» класса «В+» (общей площадью - 10 тыс. кв. м) - на Варшавском шоссе.

За истекший месяц было заявлено несколько проектов, продолжающих доминирующие на рынке тенденции укрупнения объектов, децентрализации и комплексного освоения территории: «подземный город» компании Eurostation под Киевским вокзалом (2,4 млн. кв. м), деловой квартал в Кунцево (1,5 млн. кв. м), городской квартал «Говорово» между Боровским шоссе и МКАД (460 тыс. кв. м), бизнес-квартал «Даниловская Мануфактура» на Варшавском ш. (220 тыс. кв. м).

Карта 2.2. Москва. Ставки аренды*. Введенные объекты. Заявленные проекты



Рынок офисной недвижимости в августе характеризовался традиционной для лета стабилизацией средних цен продаж и даже небольшим снижением средних ставок аренды, что в основном вызвано уходом с рынка вакантных блоков небольшой площадью.

На рынке аренды был побит очередной рекорд: компания «ТНК-ВР» пересмотрела сделку по аренде офисов в бизнес-парке «Западные ворота», в результате чего арендуемая площадь была увеличена до 50 000 кв. м.

В прошедшем месяце также состоялись другие сделки по аренде офисов: консалтинговая компания Wall Howell заключила предварительный договор аренды офисов площадью 1 700 кв. м в БЦ «Морозов». Компания «Атлант-М» стала первым арендатором Ocean Plaza, заключив договор аренды офисов площадью 1 200 кв. м.

Компания «Система-Галс» заключила договор на управление бизнес-центром «Даниловский форт». Условия сделки не разглашаются.

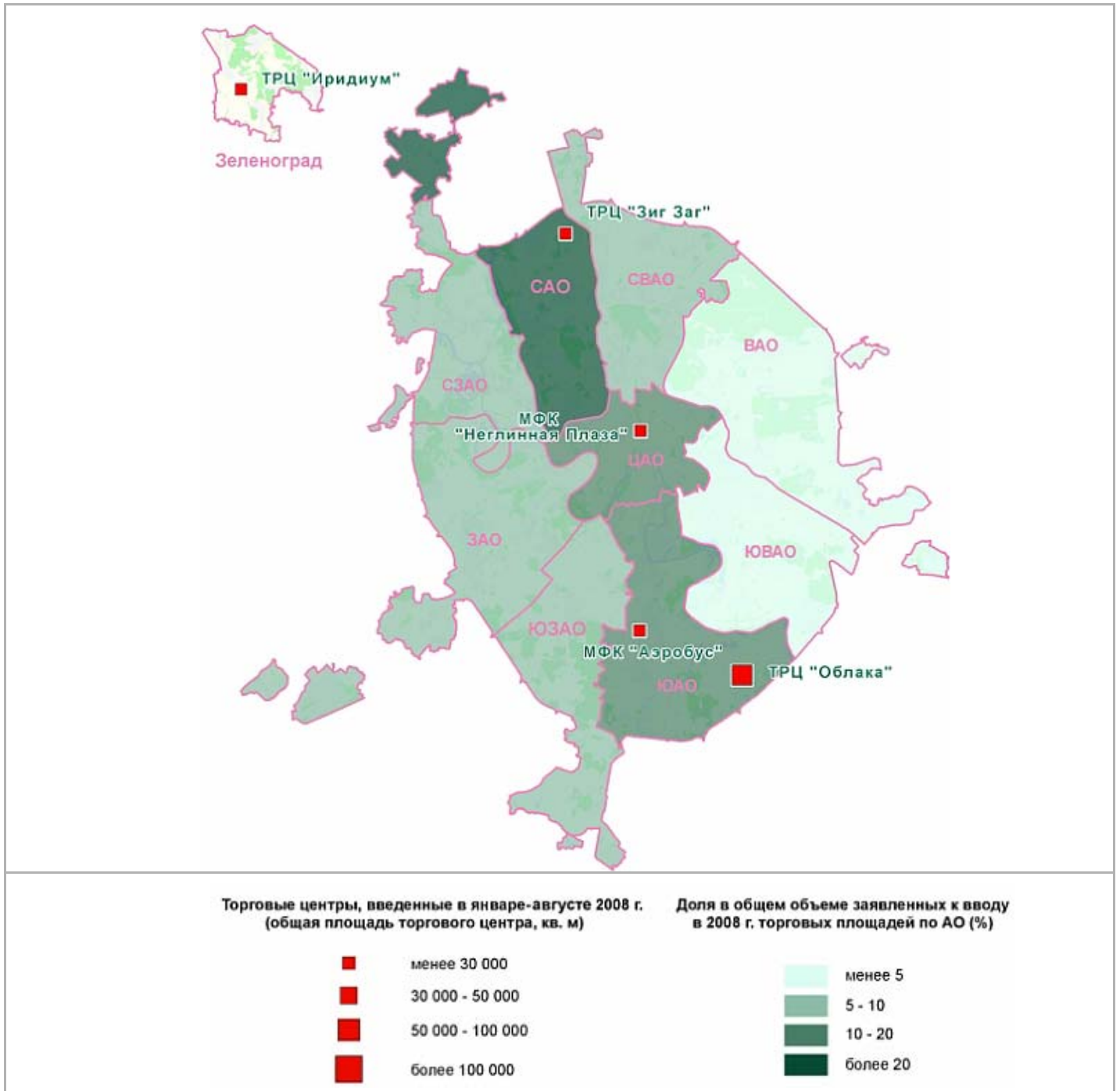
Другим событием стало создание инвестиционного фонда непрофильным девелопером: компания ПИК, специализирующаяся на строительстве жилья, создала фонд PIK Capital Partners с объемом средств около \$500 млн., планируется, что инвестиции будут направляться в офисные и торговые центры.

* - здесь и далее ставки аренды указаны без НДС и эксплуатационных расходов

Таблица 2.2. Объекты, заявленные к строительству в августе 2008 г.

№	Девелопер/ Инвестор	Название объекта	Адрес	Заявленная площадь комплекса, кв. м
1	н/д	МФК	ул. Киевская, вл.1 4	2,4 млн.
2	«Н-СТРОЙ»	МФК	Нахимовский проспект, д. 36	н/д
3	AFI Development	МФК (реконструкции района метро «Кунцевская»)	в непосредственной близости от Рублевского шоссе рядом со станцией метро «Кунцевская»	1,5 млн.
4	KR Properties	деловой квартал «Даниловская Мануфактура 1867»	на месте комплекса промышленных зданий постройки середины 19-ого - начала 20-ого века у метро Тульская	120 тыс.
5	н/д	городской квартал «Говорово»	между Боровским шоссе и МКАД	460 тыс.

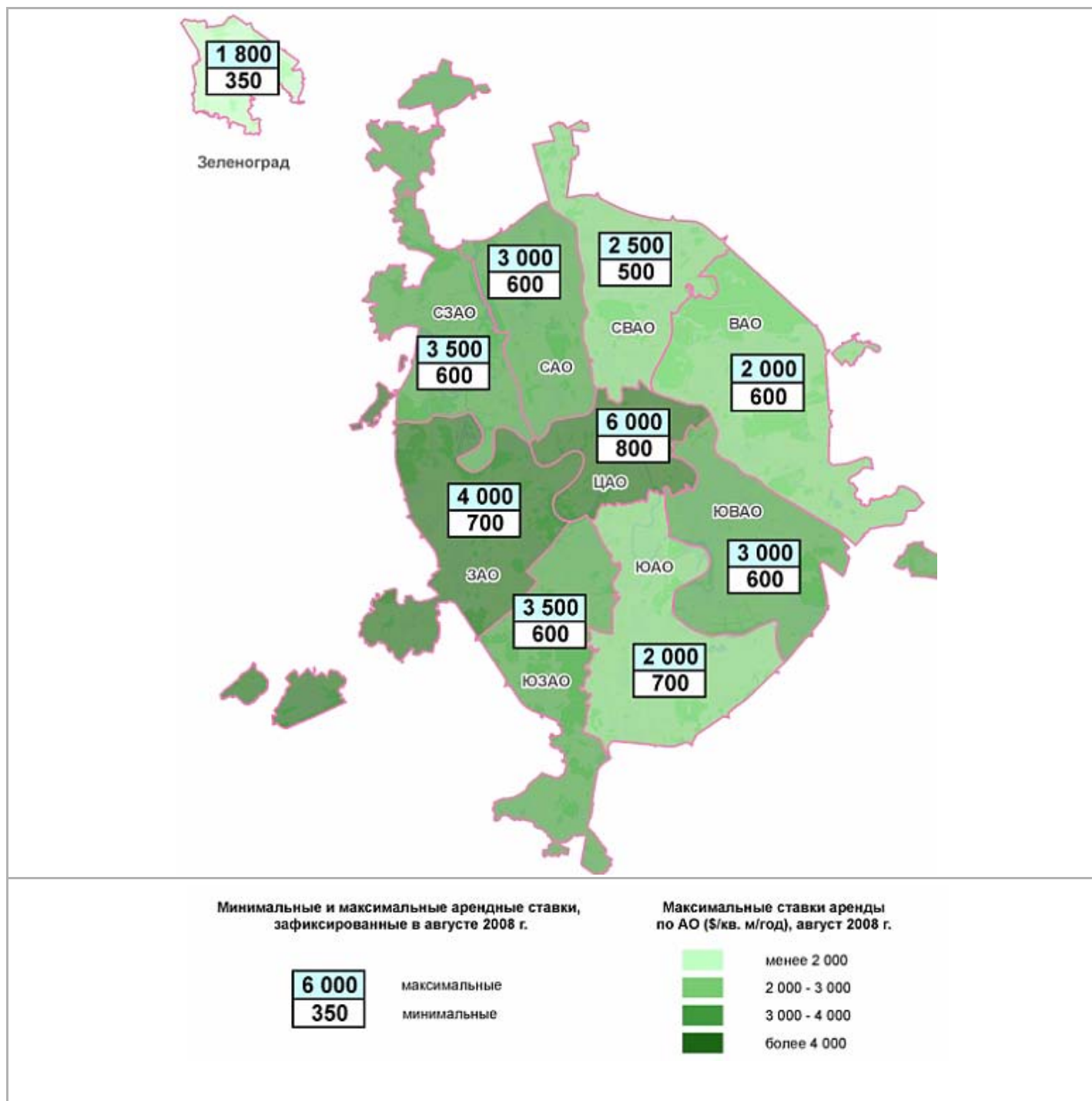
Карта 3.1. Москва. Торговые центры, введенные в эксплуатацию в январе-августе 2008 г.



Несмотря на ожидания, в августе 2008 г. на рынке качественных торговых центров не ввелось ни одного значимого объекта, вследствие чего объем рынка качественных торговых помещений в торговых центрах оставался неизменным. Ранее в августе было запланировано открытие торговой части МФК «Сатурн», однако оно было перенесено на сентябрь.

Таким образом, в период с января по август 2008 г. на рынок вышли всего 5 крупных торговых центра: ТРЦ «Облака» и «Зиг-Заг», торговые части «Аэробус» и «Неглинная Плаза» в составе МФК, а также ТРЦ «Иридиум» в Зеленограде. Общая площадь введенных объектов составила около 175 тыс. кв. м, а объем рынка качественных торговых помещений превысил 3,8 млн. кв. м.

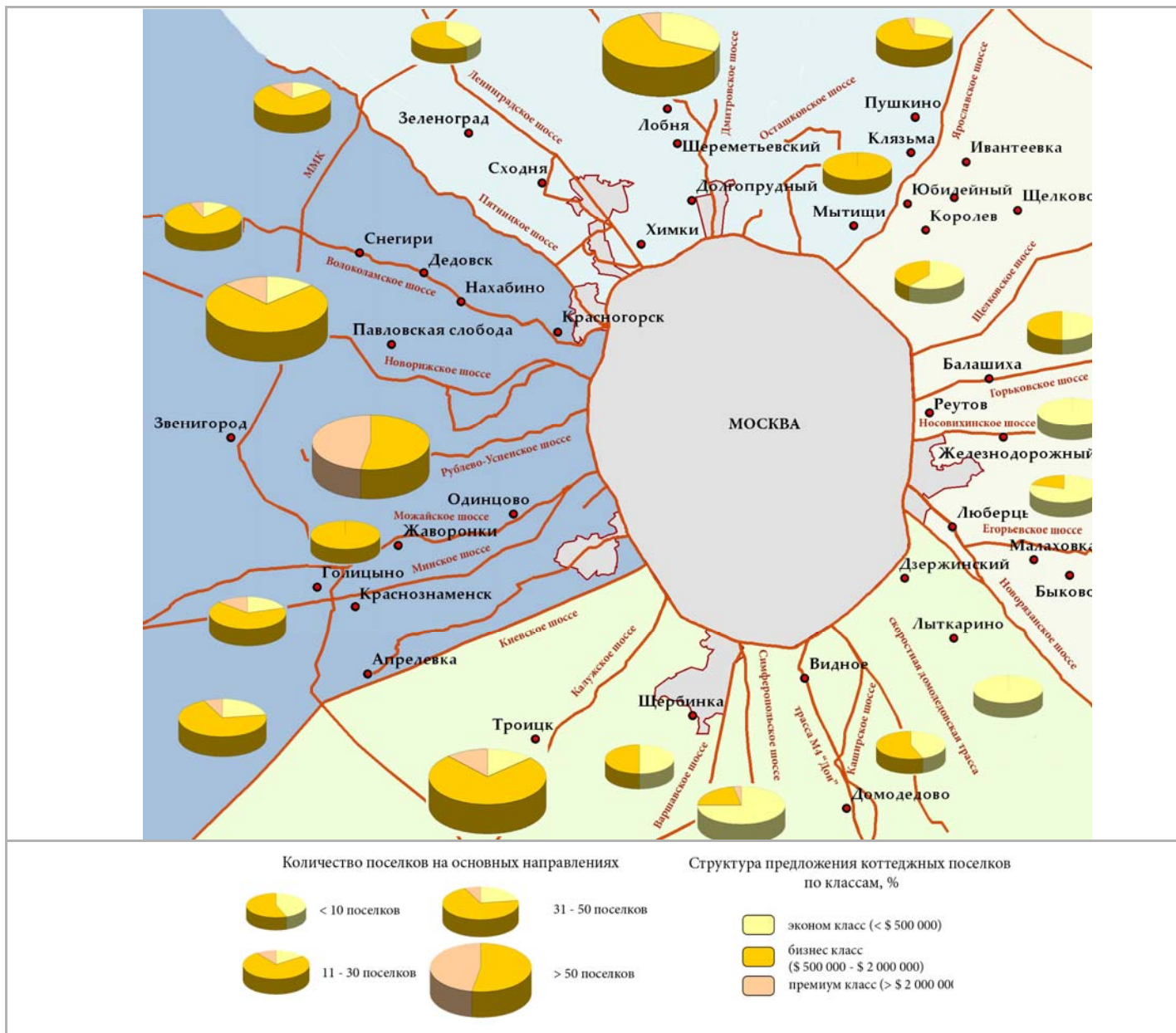
Карта 3.2. Москва. Диапазон арендных ставок на торговые помещения по АО г. Москвы



В августе 2008 г. ситуация на рынке аренды торговых помещений практически не изменилась. Наиболее высокими остались арендные ставки в центре столицы, где они достигают \$6 000 за кв. м в год за помещения, расположенные в центральных торговых коридорах - Тверской ул., ул. Петровке, ул. Кузнецкий Мост, ул. Новый Арбат и др.

Зеленоград по-прежнему является округом столицы с минимальным средним уровнем арендных ставок.

Карта 4.1. Московская область. Коттеджные поселки. Предложение

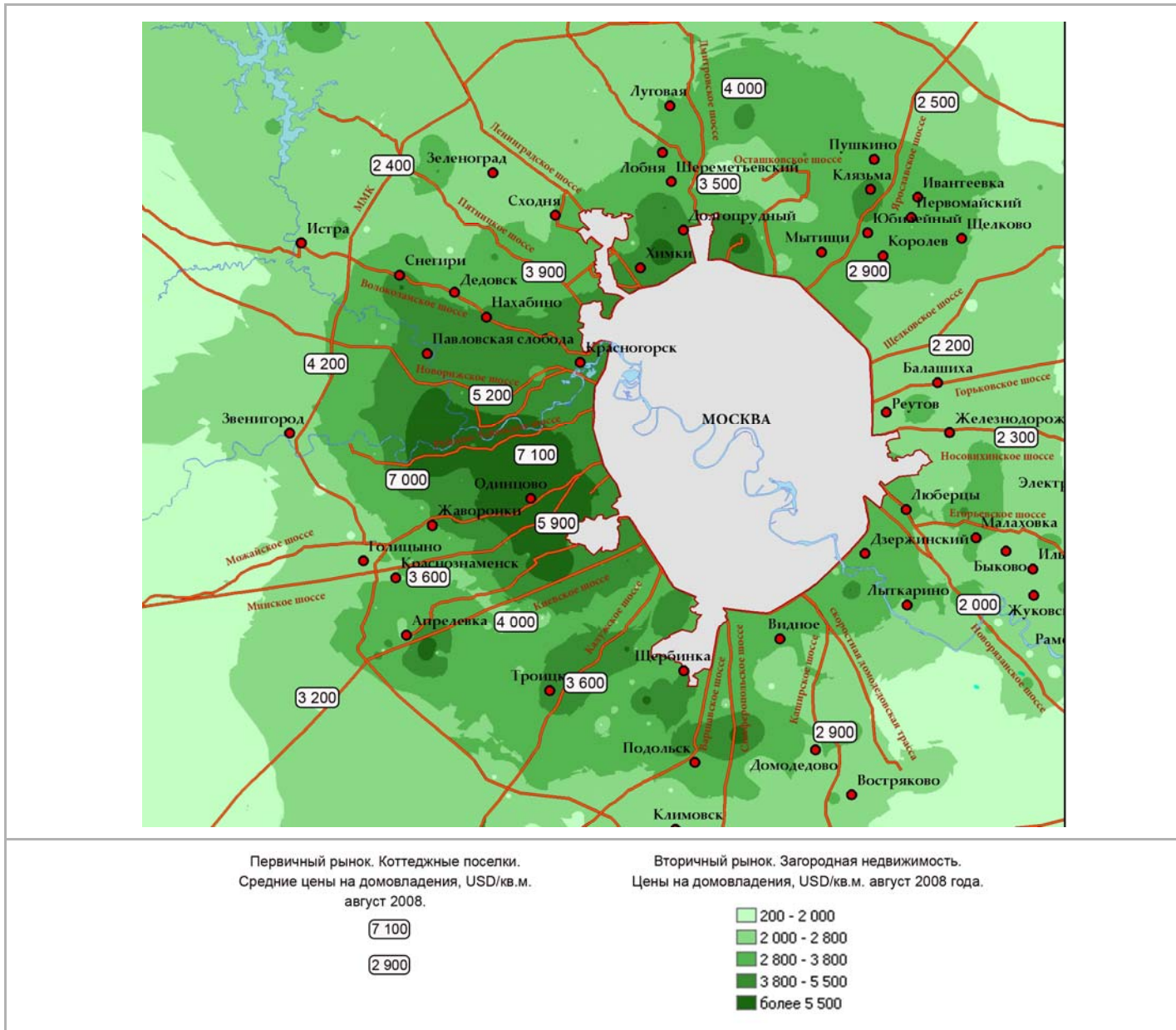


По итогам августа 2008 г. в Московской области в структуре предложения на рынке коттеджных поселков не произошло значительных изменений по сравнению с предыдущим месяцем. Наибольшее количество поселков находящихся на стадии активных продаж по-прежнему зафиксировано на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях, наименьшее - на Носовихинской и Горьковской трассах. За прошедший период продажи открылись в трех проектах - «Яхромские горки-2», расположенном на Дмитровском шоссе, «Барвиха XXI» и «Ромашково XXI» на Рублево-Успенском шоссе.

Подавляющая часть существующего предложения приходится на сегмент бизнес-класса. В сегменте эконом-класса по-прежнему наблюдается превышение спроса над предложением. В элитном сегменте сохраняется тенденция к переизбытку предложения.

Кроме того, в августе 2008 г. сохранилась тенденция к смещению предложения на большее расстояние от МКАД. Количество домовладений в продаже расположенных на удаленности более 15 км от МКАД увеличивается, также растет доля поселков, расположенных на дальних рубежах Подмосквы.

Карта 4.2. Московская область. Коттеджные поселки. Цены

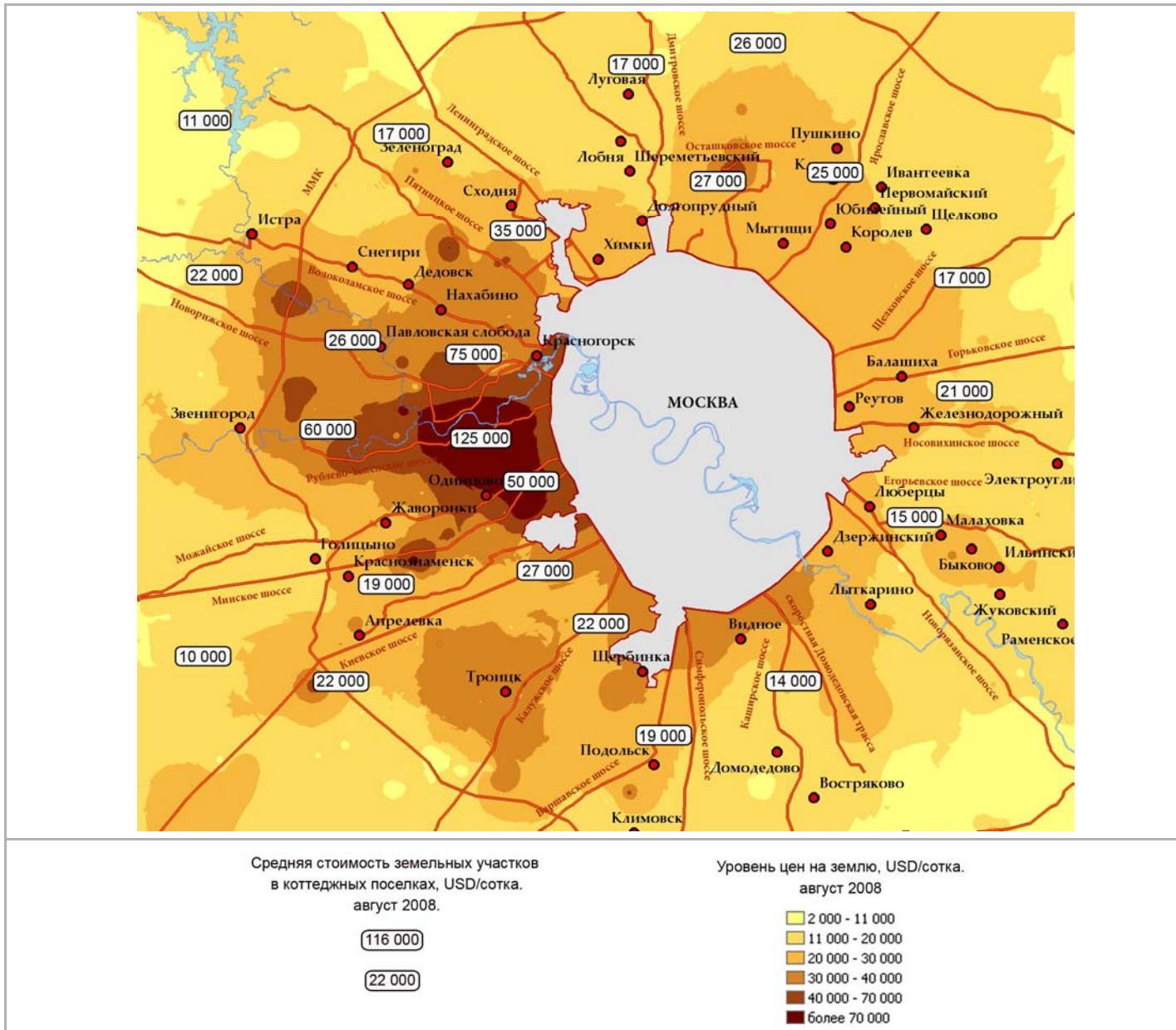


В целом за август 2008 г. на рынке загородной жилой недвижимости не было зафиксировано значительного роста цен. Стоимость домовладений в основном корректировалась в связи с ростом курса доллара. Изменения в ценовой поверхности на рынке загородной недвижимости вызваны в основном выходом на вторичный рынок более дорогих домовладений.

В целом структура направлений по уровню цен за прошедший месяц не претерпела существенных изменений. Лидером по этому показателю остается Рублево-Успенское шоссе, следом идут Минское и Новорижское шоссе.

Средняя цена в коттеджных поселках на элитных западных направлениях на удаленности до 30 км от МКАД колеблется в пределах от 4 000 до 7 100 долл. США/кв. м, на севере Подмосковья на Дмитровском направлении средняя стоимость коттеджа составляет 3 500 - 4 000 долл. США/кв. м.

Карта 4.3. Московская область. Рынок земли. Цены



За прошедший месяц стоимость земельных участков практически не изменилась. По-прежнему наибольшие цены на землю характерны для западных направлений и для северных участков, вблизи крупных водохранилищ. Необходимо отметить, что последнее время отмечается увеличение темпов роста стоимости участков, расположенных на юго-западных и южных направлениях (Симферопольское, Варшавское шоссе), в августе 2008 г. средняя стоимость земли на данных направлениях на удаленности от МКАД до 30 км колеблется в пределах 19 000 - 22 000 долл. США/сот.

Наибольшая стоимость земли в зоне ближнего и среднего Подмосковья по-прежнему зафиксирована на Рублево-Успенском направлении – 420 000 долл. США/сотка, наименьшая на Горьковской и Егорьевской трассах - средняя цена земли колеблется в пределах от 15 000 до 17 000 долл. США/кв. 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;

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.
- 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.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

тел.: Москва +7 (495) 730-5585,
Сочи +7 (8622) 540-540
факс: +7 (495) 203-6072

research@blackwood.ru,
www.blackwood.ru

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

Ольга Широкова
Директор Департамента
shirokova@blackwood.ru

Александра Мамохина
Аналитик-консультант по жилой
недвижимости
amokhina@blackwood.ru

Нина Шлеленко
Аналитик-консультант по жилой
недвижимости
shlelenko@blackwood.ru

Анастасия Лобанова
Маркетолог
lobanova@blackwood.ru

Петр Морданов
Оценщик
mordanov@blackwood.ru

Инна Винникова
Аналитик-консультант по загородной
недвижимости
vinnikova@blackwood.ru

Ольга Зяблова
Менеджер проектов
ziablova@blackwood.ru

Управляющий Партнер
Константин Ковалев
kovalev@blackwood.ru

Елена Домченкова
Аналитик-консультант по офисной
недвижимости
domchenkova@blackwood.ru

Владлена Машковская
Аналитик по офисной недвижимости
mashkovskaya@blackwood.ru

Нина Щаденко
Аналитик по офисной недвижимости
schadenko@blackwood.ru

Татьяна Шитикова
Оценщик
shitikova@blackwood.ru

Владимир Каширцев
Менеджер проектов
kashirtsev@blackwood.ru

Исполнительный Директор
Мария Литинецкая
litinetskaya@blackwood.ru

Максим Голубков
Финансовый аналитик
golubkov@blackwood.ru

Юлия Муратова
Аналитик по торговой недвижимости
muratova@blackwood.ru

Екатерина Симонова
Маркетолог
simonova@blackwood.ru

Василий Баландин
ГИС-специалист
balandin@blackwood.ru