

Рынок коммерческой недвижимости Москва. Санкт-Петербург • Первое полугодие 2008 г.

Содержание

Основные выводы	1
Обзор экономики	2
Рынок коммерческой недвижимости Москвы	4
Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга	14
Рынок инвестиций	22

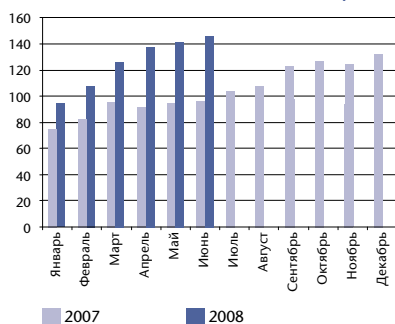


Основные выводы

- Первая половина 2008 г. для российского рынка недвижимости прошла под влиянием международного кризиса ликвидности, что выразилось, прежде всего, в изменении условий финансирования проектов.
- Российская экономика продолжает расти высокими темпами, однако это происходит на фоне увеличения инфляции, уровень которой за первую половину 2008 г. достиг 8,7%, существенно превысив значение предыдущего года.
- Общий объем офисных площадей, введенных в первом полугодии 2008 г., составил 802 тыс. м², что в 1,5 раза превышает показатель за аналогичный период 2007 г.
- Влияние мирового спада экономической активности на московский рынок складской недвижимости оказалось менее значительным, чем предполагали эксперты. Несмотря на снижение объемов строительства, на рынке сохраняется высокий уровень активности, что подтверждается сохраняющимся спросом на качественные складские помещения.
- С начала 2008 г. в Москве было введено в эксплуатацию всего 4 торговых центра общей площадью 167 тыс. м². Во втором полугодии 2008 г. ожидается рекордное увеличение предложения площадей высококачественных ТЦ – на 820 тыс. м², включая четыре крупных объекта, общая площадь которых составит 647 тыс. м².
- Предложение высококачественных офисных площадей в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2008 г. увеличилось почти на 12%. Объем предложения в сегменте бизнес-центров класса А за истекший период вырос на 65%, в сегменте класса В рост составил 11%.
- Во втором полугодии 2008 г. в Санкт-Петербурге ожидается ввод более 550 тыс. м² складских площадей класса А и В.
- За 2008 г. общая площадь рынка торговых центров Санкт-Петербурга должна увеличиться более чем на полмиллиона квадратных метров.

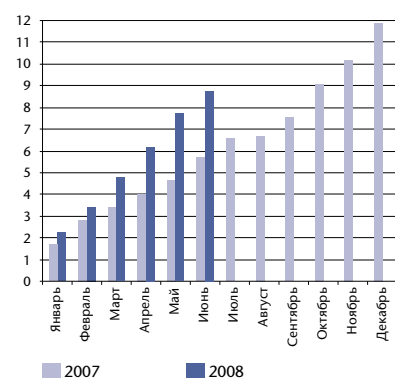
Сдерживание инфляции остается приоритетной задачей правительства в макроэкономической сфере.

Номинальный объем ВВП, \$ млрд



Источник: Минфин России, 2008

Накопленная инфляция*, %



* Значение индекса потребительских цен нарастающим итогом с начала соответствующего года

Источник: Минфин России, 2008

Обзор экономики

Ключевые события

- В целях смягчения дефицита ликвидности на рынках капитала и стимулирования экономического роста, Федеральная резервная система США в течение полугодия четырежды снижала ставку рефинансирования: 22 января – с 4,25% до 3,50%, 30 января – до 3,00%, 18 марта – до 2,25% и 30 апреля – до 2,00%.
- Банк России, напротив, в целях сдерживания прогрессирующей инфляции трижды с начала года повышал ставку рефинансирования: 4 февраля ставка была повышена с 10,00% до 10,25%, 29 апреля – до 10,50% и 10 июня – до 10,75%.
- 11 марта международное рейтинговое агентство Standard & Poors повысило прогноз суверенного кредитного рейтинга Российской Федерации по долгосрочным обязательствам в иностранной валюте со «стабильного» до «позитивного», что свидетельствует об оптимистичной оценке перспектив российской экономики агентством.
- В ежегодном рейтинге журнала Forbes «Лучшие страны для бизнеса» Россия поднялась со 103-го места на 86-е. Среди основных факторов изменения рейтинга эксперты Forbes отметили приток капитала в экономику, рост благосостояния населения, сокращение бедности, погашение внешней задолженности, а также успешное осуществление реформ в области налогов, занятости, земельной собственности и банковского дела.

Экономический рост и инфляция

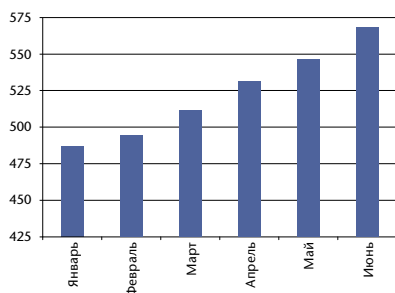
По оценке Минэкономразвития России, за период с января по июнь 2008 г. прирост реального ВВП к соответствующему периоду прошлого года составил 8,0% (против 7,8% за аналогичный период предыдущего года). При этом прирост промышленного производства составил 5,8%, прирост инвестиций в основной капитал – 16,9%, прирост оборота розничной торговли – 15,2%.

Продолжающийся экономический подъем происходит в условиях нарастающей инфляции: за первые шесть месяцев 2008 г. прирост потребительских цен составил 8,7%, что существенно выше аналогичного показателя за предыдущий год (5,7%).

Более того, по оценкам Мирового банка, совокупность таких факторов, как высокая инфляция, увеличение загруженности производственных мощностей, усугубление инфраструктурных ограничений и опережающий рост реальной заработной платы по сравнению с ростом производительности труда, позволяет сделать вывод о перегреве экономики, то есть о том, что совокупный спрос опережает ее долгосрочные производственные возможности. Поэтому снижение инфляции и активизация работы над незавершенными структурными реформами стоят в числе первоочередных задач российского правительства.

Кроме того, в число наиболее острых проблем развития экономики страны входят низкая конкурентоспособность российских товаров на мировом рынке и недостаточно благоприятные условия для развития частного бизнеса, включая высокий уровень коррупции. Согласно ежегодному исследованию швейцарской бизнес-школы IMD (The IMD World Competitiveness Yearbook 2008), по уровню конкурентоспособности Россия занимает лишь 47-е место в списке 55 ведущих экономик мира.

Международные резервы, \$ млрд



Источник: Банк России, 2008

Фондовый рынок не продемонстрировал значительного роста, однако крупнейшие российские корпорации укрепили свои позиции на мировом рынке.

Индекс РТС и цены на нефть*



* Цены фьючерсов на нефть марки Brent на Международной нефтяной бирже в Лондоне (InterContinental Exchange Futures)
Источник: Российская торговая система, ICE, 2008

Внешняя торговля и международные резервы

На фоне международного финансового кризиса одной из важнейших тенденций в мировой экономике в первой половине 2008 г. стал стремительный рост цен на нефть. Цена фьючерсов на нефть марки Brent на Международной нефтяной бирже в Лондоне за отчетный период выросла на 48%, достигнув \$140 за баррель к концу июня. В номинальном выражении прирост составил более \$45 – больше, чем за весь 2007 г. Повышению цен на нефть способствовали опасения по поводу стабильности ее поставок из Нигерии и Ирана, продолжающееся ослабление доллара на мировом валютном рынке, а также растущий спрос на топливо со стороны Китая.

Указанная динамика цен на нефть стала основным фактором роста положительного сальдо торгового баланса России: удельный вес топливно-энергетических товаров в структуре экспорта составляет около 70%. Согласно оценкам Банка России, положительное сальдо торгового баланса страны за период с января по июнь 2008 г. достигло \$104,8 млрд, увеличившись на 75% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом объем внешнеторгового оборота за указанный период вырос на 49,5%, составив \$375,1 млрд.

По данным Банка России, международные резервы страны по состоянию на 1 июля 2008 г. достигли \$568,3 млрд, увеличившись за полгода на 18,9%, или более чем на \$90 млрд. Однако данный прирост оказался ниже, чем в первом полугодии 2007 г., когда резервы выросли на 33,6%, или на \$102,1 млрд. Основной причиной замедления темпов роста резервов стало сокращение чистого притока капитала в страну: за первые шесть месяцев 2008 г. его размер составил \$12,3 млрд, тогда как за аналогичный период 2007 г. в Россию поступило \$68,7 млрд.

Фондовый рынок

Международный кризис ликвидности, опасения инвесторов относительно рецессии в США, а также высокий уровень инфляции стали серьезными испытаниями для российского фондового рынка. В результате по итогам полугодия рынок практически не вырос, несмотря на рекордное повышение мировых цен на энергоносители, в сильной зависимости от которых он традиционно находился. Из-за значительного снижения котировок акций российских эмитентов в январе (с 15 по 23 января индекс РТС упал более чем на 19%) в последующие 5 месяцев в целом позитивная тенденция позволила рынку достичь лишь показателей, характерных для начала года. На момент открытия торговой сессии 9 января значение индекса РТС составляло 2300,79, а на момент закрытия рынка 30 июня – 2303,34.

Кризис ликвидности привел к небывалому сокращению количества и объемов сделок IPO как в России, так и во всем мире. По информации The Wall Street Journal, в Европе объем сделок IPO во II квартале 2008 г. уменьшился на 70% по сравнению с аналогичным показателем минувшего года, в США – на 74%. В России за первые 6 месяцев 2008 г. ни одна девелоперская компания не вышла на IPO.

В то же время на фоне роста цен на нефть российский рынок, сохраняющий сырьевую ориентацию, стал своего рода «тихой гаванью» для зарубежных инвесторов. Более того, крупнейшим российским корпорациям удалось упрочить свои позиции на мировом рынке. Так, согласно данным Financial Times (FT 500), в 2008 г. по сравнению с рейтингом предыдущего года количество российских компаний в числе 500 крупнейших публичных компаний мира увеличилось с 8 до 13, при этом впервые российская компания вошла в пятерку лидеров рейтинга (ОАО «Газпром» заняло 4-ю позицию с капитализацией почти \$300 млрд).

По оценкам инвестиционной компании Тройка Диалог, во второй половине 2008 г. российский фондовый рынок продемонстрирует рост котировок, и к концу текущего года значение индекса РТС достигнет 3000. Основным двигателем роста станут акции компаний нефтегазового сектора.



Бизнес-парк Nagatino i-land,
Нагатинская пойма

Москва. Рынок офисной недвижимости

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Общий объем качественных площадей, млн м ²	7,8		
в том числе, млн м ²	1,33	4,26	2,21
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г., тыс. м ²	802		
в том числе, тыс. м ²	229	406	167
Доля свободных площадей, %	3,2	7,8	7,0
Максимальные арендные ставки*, \$/м ² /год	2100–2500	1400–1700	850–900
Средние арендные ставки*, \$/м ² /год	1250–1700	750–1250	500–700
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	120–150	95–115	70–90
Цены продажи, \$/м ²	9000–12 000	5500–8500	4000–5500

* Усредненные значения без учета операционных расходов и НДС (18%)
Источник: Knight Frank Research, 2008

Арендаторы, испытывающие потребность в больших площадях, отдают предпочтение офисам в районе ТТК или МКАД.

Тенденции

- Девелоперы продолжают активно развивать формат бизнес-парка, пользующийся большим спросом у арендаторов. Качественные офисные помещения за МКАД сдаются в аренду прежде ввода их в эксплуатацию. Во II квартале 2008 г. были полностью реализованы помещения в I фазе бизнес-парка «Рига Лэнд» на Новорижском шоссе общей площадью более 60 тыс. м², а также в бизнес-парке «Западные ворота». Кроме того, дочерняя компания Toyota Motor Corporation в России и ее официальный дилер «СП Бизнес Кар» планирует возвести бизнес-парк на Каширском шоссе общей площадью более 200 тыс. м². Разработкой концепции проекта занимается компания Knight Frank.
- Арендаторы, испытывающие потребность в больших площадях, отдают предпочтение офисам в районе ТТК или МКАД, где ставки аренды значительно ниже, чем в центре. Так, Альфа-Банк арендовал более 22 тыс. м² в бизнес-центре «Домников», ГК «Видео Интернешнл» – 20,7 тыс. м² в бизнес-парке «Рига Лэнд», а ТНК-ВР – 37 тыс. м² в бизнес-парке «Западные ворота».
- Другой важной тенденцией является новый способ расчета операционных расходов. Собственники высококачественных помещений все чаще переходят на систему open-book (оплата расходов по факту). В этом случае в операционные расходы включаются все возможные платежи, арендаторам назначается средняя ставка, а в конце года происходит ее пересчет и вычет по фактическим индивидуальным затратам. Данный способ позволяет обеим сторонам предотвратить необоснованные расходы.



Vivaldi Plaza,
Кожевническая улица, д. 8/4

Ключевые события

- С каждым годом на рынке недвижимости появляется все больше многофункциональных проектов с культурной составляющей, которая подчеркивает их оригинальность. Так, во II квартале компания Midland Development начала строительство пятнадцатизэтажного офисного центра класса А (Diamond Hall) площадью 61 500 м² с прилегающим к нему театром, рассчитанным на тысячу зрителей. Среди наиболее известных проектов данного формата – Театрально-культурный центр им. Вс. Мейерхольда (Новослободская ул., 23–29), ставший первым объектом такого типа, Школа телевизионного мастерства под руководством В. В. Познера (Дмитровка М., 20–24), Культурно-административный и учебный корпус для размещения фонда Р. Гамзатова (Доброслободская ул., вл. 3), Центр искусства, культуры и досуга им. А. И. Райкина (Шереметьевская ул., вл. 8) и др.



Imperia Tower,
ММДЦ «Москва-Сити»,
Краснопресненская наб., уч. 4

Компания Knight Frank является эксклюзивным партнером Midland Development по реализации офисных помещений в БЦ Diamond Hall, а также эксклюзивным агентом по сдаче в аренду офисных помещений Центра искусства, культуры и досуга им. А. И. Райкина.

• Девелоперы разрабатывают проекты освоения крупных территорий. Так, ИФК «Метрополь» представила проект строительства делового района «Метрополия» на Волгоградском проспекте. Участок площадью более 21 га будет застроен офисными зданиями класса А (700 тыс. м²), торговыми помещениями (40 тыс. м²), апартаментами (80 тыс. м²), а также гостиницами категории 3–4★ (40 тыс. м²). Мастер-план разработан известным архитектурным бюро Nikken Sekkei. Компания «ДС Девелопмент», входящая в состав ГК «ДОН-Строй», предполагает построить два многофункциональных комплекса – комплекс в Строгино (общей площадью 650 тыс. м²), и МФК «Донской» в 5-м Донском проезде (более 430 тыс. м² коммерческой недвижимости).

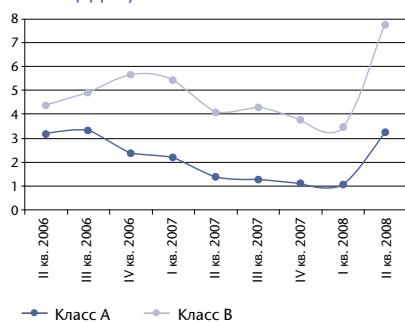
Предложение

Объем высококачественных площадей, введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г., составил 802 тыс. м², из которых около 229 тыс. м² приходится на объекты класса А, 406 тыс. м² – на объекты класса В+ и 167 тыс. м² – на объекты класса В–.

Объем введенных помещений в классе А по сравнению с первым полугодием 2007 г. увеличился более чем в 4 раза за счет таких знаковых объектов, как башня «Запад» комплекса «Федерация», «Северная башня» и «Ситидел», а также первых фаз комплексов «Легион II» и «Легион III». Тем не менее говорить о насыщении рынка пока еще рано.

Если все заявленные на ближайшие 3 года проекты выйдут на рынок, то, по нашим оценкам, объем качественных офисных помещений к 2011–2012 гг. удвоится.

Динамика доли свободных площадей, %



Источник: Knight Frank Research, 2008

Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2008 г.

Название	Расположение	Общая площадь, м ²
Класс А		
Комплекс «Федерация», Башня «Запад»	Краснопресненская наб., 13	80 800
«Северная башня»*	Краснопресненская наб., 19	75 000
«Ситидел»*	Земляной Вал, 11–19	42 500
«Легион II» (I фаза)	Татарская Б. ул., 13	22 500
«Легион III» (I фаза)	Киевская ул., 3–7	17 700
Класс В+		
Espace	Косинская ул., 9/21	96 000
«Магистраль Плаза»	1-й Магистральный туп., 5	48 200
«Рига Лэнд» (I фаза)*	Новорижское ш., 7 км	36 200
«Южный порт» (I фаза)	2-й Южнопортовый пр-д, 12А	26 400
«Профико»	Крылатские холмы ул., 1–3	22 600
Класс В–		
«Аурум»	Золоторожский Вал ул., 32	16 200
«Новоостоповский»	Шарикоподшипниковская ул., 13, стр. 62	11 300
Офисное здание	Тимирязевская ул., 1, стр. 5	11 000

* Консультантом проекта выступает Knight Frank
Источник: Knight Frank Research, 2008



«Меркурий Сити»,
ММДЦ «Москва-Сити»,
Краснопресненская наб., уч. 14

Спрос

Спрос по-прежнему превышает предложение, несмотря на увеличение доли свободных площадей до 3,2% в классе А, 7,8% в классе В+ и 7,0% в классе В-.

Ключевые сделки первого полугодия 2008 г.

Компания	Площадь, м ²	Расположение	Название
Аренда			
ТНК-ВР	37 000	Беловежская ул., 21	«Западные ворота»
Альфа-Банк	22 240	Ак. Сахарова пр-т, вл.30/3	«Домников»
ГК «Видео Интернешнл»	20 700	7 км от МКАД по Новорижскому ш.,	«Рига Лэнд»*
Schlumberger	13 000	Ленинградское ш., 16	«Метрополис»
«Байер»	10 700	3-я Рыбинская ул., 18	«Буревестник»*
«Рольф»	9900	Ивана Франко ул., 8	Kutuzoff Tower
«Новатэк»	7600	Наметкина ул., 14	Gazoil Plaza*
Philips	6900	Беловежская ул., 21	«Западные ворота»
GE Itek	4600	Электрозаводская ул., 27, стр.8	«ЛеФОРТ»
«Газпром ПХГ»	4200	Наметкина ул., 14	Gazoil Plaza*
Покупка			
–	27 900	Нагатинская пойма	Nagatino i-land*
–	15 800	Нагатинская пойма	Nagatino i-land*
–	7100	Аргуновская ул., 3	БЦ «Останкинский»

* Консультантом сделки выступила компания Knight Frank
Источник: Knight Frank Research, 2008

Коммерческие условия

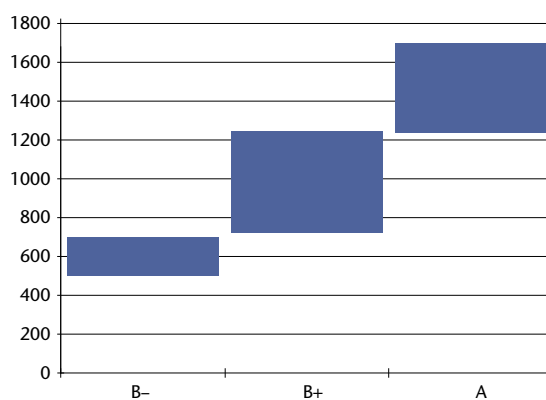
В I полугодии 2008 г. ставки аренды в высококачественных офисных помещениях в долларах США выросли в среднем на 15–20% по сравнению с началом года, однако в рублевом эквиваленте прирост составил лишь 10–14%.

К концу первого полугодия 2008 г. среднее значение арендной ставки для офисов класса А составило \$1 320/м²/год без учета операционных расходов и НДС, \$920 – для помещений класса В+ и \$574 – для помещений класса В-. По отношению к первому полугодью 2007 г. цены продажи выросли за год на 20–35%, ставки аренды – более чем на 40%.

Соотношение спроса и предложения

Во II квартале 2008 г. наблюдался рост числа свободных помещений во всех классах за счет выхода на рынок большого объема площадей, не удовлетворявших арендаторов по тем или иным причинам (местоположение, планировка этажей, недостаточное количество мест для парковки, высокая ставка аренды и др.).

Разброс базовых ставок аренды по классам, \$/м²/год



* Диаграмма показывает максимальные и минимальные значения средних ставок аренды в объектах офисной недвижимости в зависимости от класса

Источник: Knight Frank Research, 2008



В Калужской области при активном содействии местной администрации формируется промышленный кластер, объединяющий несколько индустриальных парков. Индустриальный парк Lemcon I-Park Kaluga компании Lemcon Ltd.

Ожидается, что к концу 2008 г. средние арендные ставки на складские площади класса А вырастут до \$150/м²/год (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей).

Москва. Рынок складской недвижимости

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, млн м ²	2,98	1,78
Общий объем предложения по всем классам, млн м ²	8,95	
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г., тыс. м ²	300	15
Проекты, планируемые к вводу до конца 2008 г., тыс. м ²	400	
Спрос, млн м ²	2,0	
Уровень вакантных площадей, %	0,3	0,5
Арендные ставки, \$/м ² /год*	140–165	118–160
Ставки субаренды, \$/м ² /год*	160–200	н/д
Операционные расходы, \$/м ² /год	35–43	32–35

* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2008

Тенденции

- Российский рынок складской недвижимости остается привлекательным для иностранных инвесторов, поскольку его доходность по-прежнему выше, чем в других европейских странах. В первом полугодии о своих инвестиционных планах заявили Hochtief AG (Германия), BPT Asset Management (Дания) и Aruji Group Inc. (Япония).
- На рынке складской недвижимости получила развитие возникшая в 2007 г. практика субаренды. Крупные арендаторы, преимущественно логистические операторы, сдают часть складских площадей в субаренду на срок от 1 года до 3 лет. Объем площадей, предлагавшихся в субаренду в первом полугодии 2008 г., можно оценить на уровне 150–250 тыс. м², что составляет 5–9% от общего объема предложения складских помещений класса А.
- Наряду со складской активно развивается и промышленная недвижимость. В этом секторе наметился переход от разработки одиночных проектов под индивидуальные нужды заказчика к девелопменту упорядоченных индустриальных зон. Проекты индустриальных парков получили развитие как в Московской, так и в граничащих с ней Калужской, Владимирской и Тверской областях.

Ключевые события

- Компания AxiS & Co объявила о планах создания в Каширском районе Московской области индустриального парка «Терново-2»*.
- Компания «Промсвязьнедвижимость» заявила о планах создать к 2011 г. на пересечении Ленинградского шоссе и трассы А-107 логистический парк «Радумля»* площадью 750 тыс. м². I фаза проекта, площадью 280 тыс. м², должна быть введена в эксплуатацию в 2009 г.
- В мае 2008 г. был введен в эксплуатацию логопарк «Покров»* площадью 60 тыс. м², а также 2 очередь логистического парка «Истра» площадью 50 тыс. м². Свыше 100 тыс. м² складских площадей, введенных в ТЛК «Томилино» в первом полугодии 2008 г., обеспечили 30% нового предложения этого периода.

* Консультантом проекта выступает компания **Knight Frank**



В первом полугодии 2008 г. в ТЛК «Томилино» были введены в эксплуатацию складские помещения площадью более 100 тыс. м².

Уровень вакантных площадей на первичном рынке практически равен нулю, однако потенциальные клиенты могут приобрести складские площади в субаренду на короткий срок. По-прежнему сохраняется практика аренды помещений в строящихся складских объектах, ввод которых запланирован до конца текущего года.

В первом полугодии 2008 г. в Московской области было введено в эксплуатацию 315 тыс. м² качественных складских площадей.

- Финская компания Itella Logistics приобрела 90% бизнеса «Национальной логистической компании» (НЛК). Данная сделка свидетельствует о растущем потенциале сферы логистических услуг, а также о привлекательности российской экономики для иностранных инвесторов в целом.
- Компания ПНК объявила о получении разрешения на строительство и начале работ по возведению логистического комплекса «ПНК-Чехов».

Предложение

В первом полугодии 2008 г. общий объем качественного предложения увеличился на 315 тыс. м², свыше 95% которых составили складские площади класса А.

Складской рынок московского региона по-прежнему остается «рынком девелопера» – вводимые площади не могут удовлетворить существующий спрос. Объекты по-прежнему предлагаются еще на этапе строительства, при этом случаи срыва запланированных сроков сдачи объекта в эксплуатацию заставляют потенциальных клиентов быть более осторожными в выборе складских помещений.

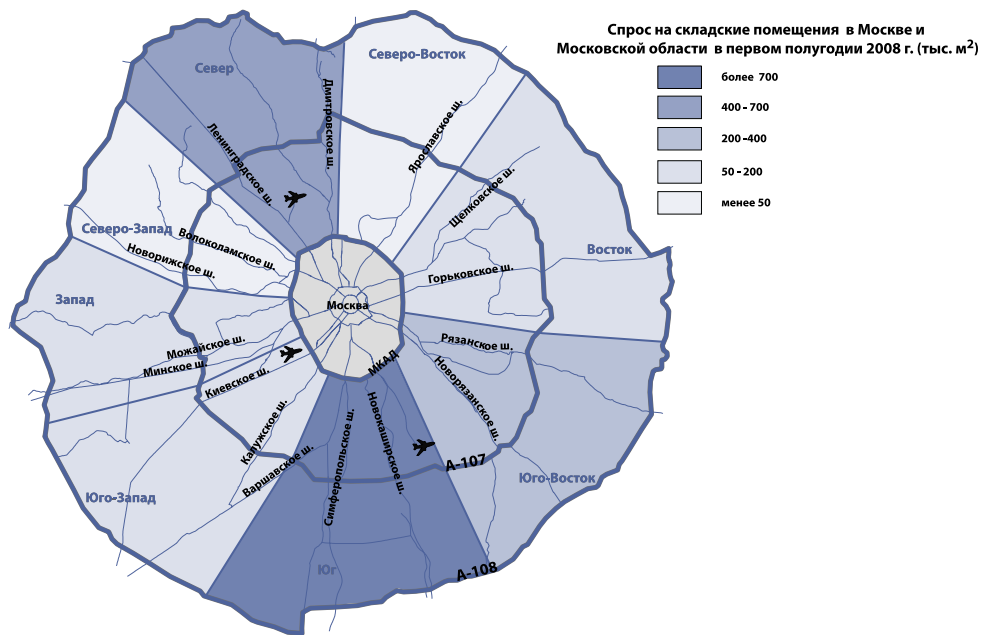
В данном контексте повышается значимость репутации девелопера, его опыта на рынке складской недвижимости московского региона и портфеля успешно реализованных проектов.

Спрос

В первом полугодии 2008 г. по сравнению с аналогичным периодом 2007 г. спрос сократился на 20%. Тем не менее, на фоне ожидаемого уменьшения объема площадей, введенных по итогам года, спрос по-прежнему значительно превышает новое предложение.

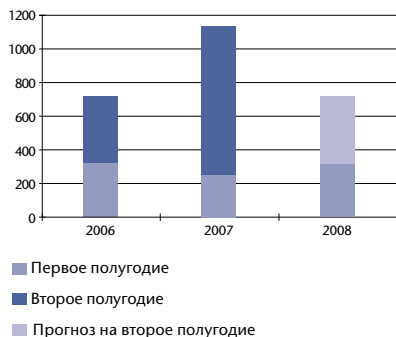
Наибольший спрос на складские помещения остается на трассе «Дон», Каширском, Симферопольском, Ленинградском, Дмитровском и Рогачевском шоссе. География спроса отчасти определяется имеющимся в наличии предложением: потенциальные арендаторы, осведомленные о ситуации на рынке складской недвижимости, интересуются теми направлениями, где реализуются крупные складские комплексы.

Распределение спроса на высококачественные складские помещения по географическим направлениям



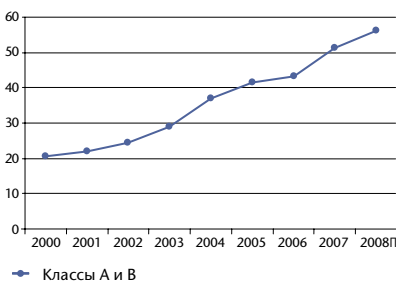
Источник: Knight Frank Research, 2008

Сравнение складских площадей, введенных в первом и втором полугодиях 2006–2008 гг., тыс. м²



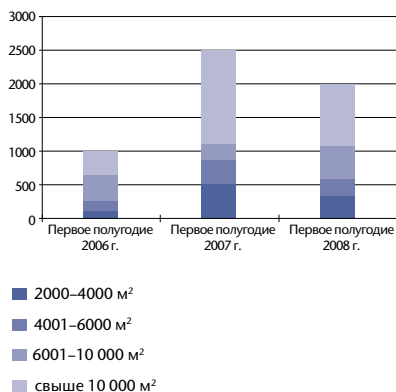
Источник: Knight Frank Research, 2008

Доля высококачественных складских помещений в общем объеме предложения, %



Источник: Knight Frank Research, 2008

Динамика спроса на качественные складские помещения в первых полугодиях 2006–2008 гг., тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2008

Коммерческие условия

В настоящее время предлагаемые арендные ставки на помещения класса А составляют \$140–165 м²/год (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). Коммерческие условия аренды помещений класса В, предложение которых на рынке минимально, практически сравнялись с классом А, и на первый план сейчас выходит не класс объекта, а его соответствие индивидуальным требованиям клиента и географическое расположение.

До конца 2008 г. можно ожидать повышения средних арендных ставок, что обусловлено ростом инфляции, снижением курса американского доллара к российскому рублю, а также ростом себестоимости строительства и сохраняющимся дефицитом на рынке качественной складской недвижимости Московского региона.

В условиях снижения курса доллара многие девелоперы предпочитают фиксировать арендные ставки в евро.

Прогноз

Мировой финансовый кризис оказал влияние на сроки ввода складских объектов в эксплуатацию в Московском регионе: из-за недостатка финансирования некоторые из них были перенесены с 2008 на 2009 г. Однако в целом рынок сохранил положительную динамику развития. В условиях высокого спроса и отсутствия на рынке свободных складских площадей можно ожидать дальнейшего роста данного сегмента.

До конца 2008 г. в эксплуатацию должны быть введены еще 400 тыс. м² качественных складских площадей. Таким образом, общий объем предложения в 2008 г. превысит 700 тыс. м².

Новое предложение 2008 г. в Московской области будет фрагментировано за счет ввода нескольких проектов, в отличие от 2007 г., когда 50% введенных площадей составили две очереди одного комплекса (ПЛК «Северное Домодедово»).

Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу в III–IV кварталах 2008 г.			
Проект	Девелопер	Площадь, м ²	Шоссе
Логистический парк «Восточный», 1 очередь	«Эспро Девелопмент»	120 000	Горьковское (М7)
ТЛК «Томилино»	ТЛК «Томилино»	55 000	Новорязанское (М5)
Логистический парк «Истра», 3 очередь	«Эспро Девелопмент»	50 000	Новорижское (М9)
EG Logistics	EGL Holdings / Raven Russia	50 000	Рогачевское (Р113)
Логистический парк «Крекшино»	«РосЕвроДевелопмент»	40 000	Киевское (М3)

Источник: Knight Frank Research, 2008



Планируется открытие ТРЦ «Ключевой» площадью 26 600 м². Knight Frank – эксклюзивный консультант проекта.

По итогам первого полугодия 2008 г. общая площадь высококачественных ТЦ превысила 5 млн м².

Москва. Рынок торговой недвижимости

Основные показатели	
Общая площадь профессиональных ТЦ, млн м ²	5,05
в том числе арендопригодная, млн м ²	2,85
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г., тыс. м ²	167
в том числе арендопригодной площади, тыс. м ²	84
Доля свободных площадей, %	1,7

Источник: Knight Frank Research, 2008

Тенденции

- Растет популярность формата Cash&Carry. О своем намерении открыть сеть магазинов в этом формате заявил немецкий мелкооптовый оператор REWE Group, а также один из крупнейших алкогольных дистрибьюторов Московского региона «Клин комбинат».
- Иностранные компании продолжают экспансию на российский рынок. Гар готовится выйти в Россию с марками Gar и Vanana Republic летом 2008 и 2009 гг. соответственно.
- В Москве расширяется предложение торговых площадей в люксовом и премиальном сегментах рынка. Разрабатываются различные проекты торговых центров: на Цветном бульваре появится торговый центр премиум-класса The Tsvetnoy Project, торговый дом «Москвичка» преобразуется в торговую галерею класса люкс.
- Российские розничные операторы продолжают осваивать девелопментом торговой недвижимости. «Седьмой Континент» создаст дочернюю компанию, которая будет управлять строительством новых торговых объектов сети. На данный момент подобные девелоперские подразделения существуют у таких операторов, как «Эльдорадо», «Техносила», «Магнит» и X5 Retail Group.

Ключевые события

- Австрийская компания kika, занимающаяся продажей мебели и товаров для дома и входящая в пятерку крупнейших мебельных ритейлеров в Европе, объявила о выходе на российский рынок. Первый в нашей стране гипермаркет мебели и товаров для дома компания намерена открыть в Москве в конце 2008 г.
- Французская сеть Norauto планирует развивать новый для России формат – торгово-сервисные гипермаркеты для автомобилистов. Norauto входит в группу Immochap и будет расширять свою деятельность совместно с продуктовыми гипермаркетами «Ашан».
- Ведущий оператор сегмента люксовых товаров Bosco di Ciliegi ведет переговоры о приобретении у ГК БИН двух торговых центров – «Смоленского пассажа» и «Петровского пассажа».
- MIRAX Group приобрела 70% проекта строительства подземного торгового комплекса (40 тыс. м²) под Болотной площадью. Данный участок входит в проект «Золотой остров».

Распределение числа запросов по профилям



Источник: Knight Frank Research, 2008

Предложение

По итогам первого полугодия 2008 г. общая площадь высококачественных торговых центров превысила знаковый порог в 5 млн м². Всего за это время на рынок вышло 4 ТЦ общей площадью 167 тыс. м², что увеличило объем предложения на 3,4% (до 5,05 млн м²). Ожидается, что к концу года общее предложение достигнет 5,87 млн м².

Обеспеченность населения столицы торговыми площадями на конец июня составила 272 м² на 1000 человек, что на 4,6% больше аналогичного показателя в начале года.

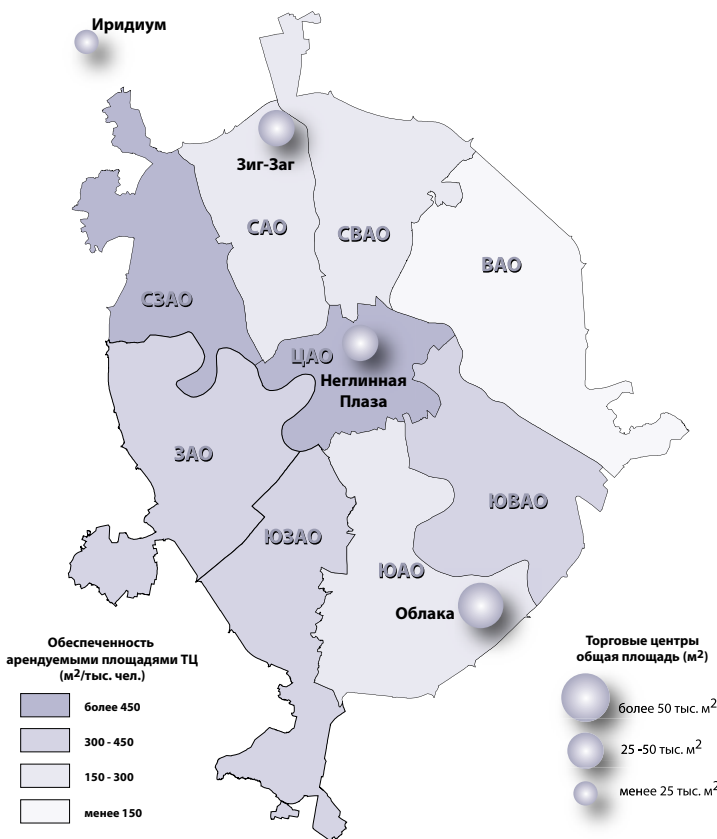
Торговые центры, открытые в первом полугодии 2008 г.

Дата открытия	Название	Площадь, м ²		Расположение	Девелопер
		Общая	Арендопригодная		
27 февраля	«Облака»	95 900	42 500	Ореховый б-р, 22а	«ТЭН»
1 марта	«Неглинная Плаза»	27 000*	15 500	Трубная пл., 4	«Реалтекс»
3 апреля	«Зиг-Заг»	28 400	16 000	Лобненская ул., 4-6	«Центр на Лобненской»
23 мая	«Иридиум»	15 955	9800	Зеленоград, Привокзальная пл.	«Александр СМ»

* Площадь торговой составляющей многофункционального объекта.
Источник: Knight Frank Research, 2008

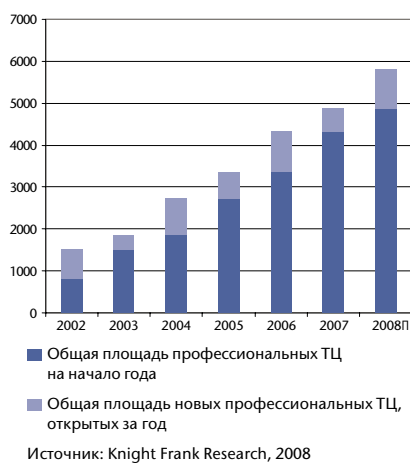
ТЦ, открытые в первом полугодии 2008 г.

Обеспеченность торговыми площадями по округам



Источник: Knight Frank Research, 2008

Динамика общей площади ТЦ, тыс. м²



Большинство заявленных к открытию в 2008 г. проектов были перенесены с прошлого года.

Спрос

В первом полугодии 2008 г. снижения спроса со стороны арендаторов не наблюдалось.

Наиболее активно себя проявили торговые операторы, занимающиеся продажей одежды и аксессуаров. На их долю пришлось 34% всех запросов.

Коммерческие условия

Тип предлагаемых помещений	Профиль торговли	Ставка аренды, \$/м ² /год
Помещения якорных арендаторов	Продуктовые гипермаркеты, магазины других профилей площадью более 1500 м ²	120–350
	Супермаркеты, магазины других профилей площадью до 1500 м ²	220–600
Помещения торговой галереи*	Детские товары, книги, услуги	400–950
	Одежда, обувь	1100–2100
	Кожгалантерея, бижутерия, подарки, ювелирные изделия, мобильные телефоны	1800–6100

* Ставки для магазинов площадью около 100 м² на 1–м этаже
Источник: Knight Frank Research, 2008

Прогноз

К концу 2008 г. ожидается увеличение общего объема площадей в торговых центрах на 17% (до 5,87 млн м²).

Наиболее крупные ТЦ, открытие которых ожидается в 2008 г.				
Название	Площадь, м ²		Расположение	Девелопер
	Общая	Арендопригодная		
«Рио-Гранд»	220 000	86 000	Дмитровское ш., 163а	«Ташир»
«Шоколад»	160 000	84 800	2 км МКАД	«Мкапитал»
«Ашан Сокольники»	144 900	45 770	Красносельская Верх. ул., 3а	Immochan
«Фили»	122 300	54 400	Багратионовский пр-д, 5	МТЗ «Рубин»
«Мегаполис»	61 000**	44 000	Андропова пр-т, 4–10	«Мосрыбхоз»
«Праздник»*	34 000	17 900	Тушинская ул., 13–15	«Мосрыбхоз»
«Семеновский» (II фаза)	32 000	18 000	Семеновская пл., 1	«Санъэй-Москва»
«Ключевой»*	26 600	14 030	Борисовские Пруды ул., 14	«Ферро-Строй»
«Тряпка»	20 000	16 000	Ленинградское ш., 25	«Поле менеджмент»

* Эксклюзивный консультант по маркетингу и реализации проекта – компания Knight Frank.

** Площадь торговой составляющей многофункционального объекта.

Источник: Knight Frank Research, 2008



«Hilton Moscow Ленинградская»,
Каланчевская ул., 21/40

Москва. Рынок гостиничной недвижимости

Основные показатели*

Общее количество действующих гостиниц	141
Объем номерного фонда, номеров	28 856
Количество гостиниц, введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г.	2
Объем номерного фонда в гостиницах, открытых в первом полугодии 2008 г., номеров	222

* Данные приведены для гостиниц категории 3–5*

Источник: Knight Frank Research, 2008

Тенденции

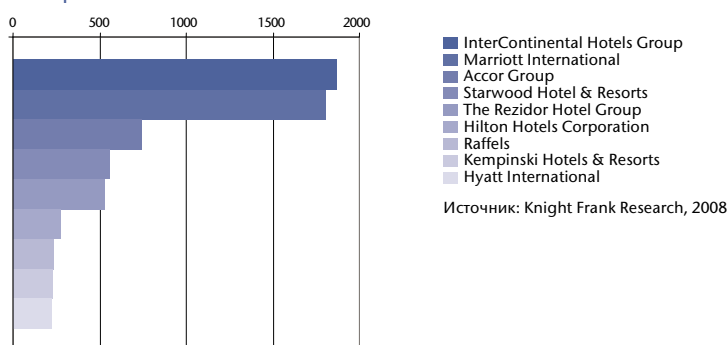
- Объем номерного фонда, введенного в эксплуатацию в 2008 г., не превысит 1000 номеров. Но уже в 2009 г. ожидается стремительный рост предложения на гостиничном рынке Москвы, поскольку к открытию заявлены такие крупные объекты, как Grand Hyatt в башне «Федерация», а также гостиницы «Москва» и «Украина».
- Как заявили в Комитете по туризму города Москвы, к 2010 г. в столице откроется около 30 новых отелей, большинство из которых будет соответствовать категории 3*. Таким образом, возрастет предложение в наиболее востребованном в настоящее время сегменте гостиничного рынка.

В 2009 г. ожидается стремительный рост предложения на гостиничном рынке Москвы в связи с открытием таких крупных объектов, как Grand Hyatt в башне «Федерация», гостиниц «Москва» и «Украина».

Ключевые события

- В первом полугодии 2008 г. на гостиничном рынке Москвы появился новый для столицы бренд Park Inn (Carlson Hotels Worldwide). Гостиница Park Inn Sadu на 117 номеров, расположенная на ул. Большая Полянка, соответствует категории 4*.
- В июне после реконструкции открылась гостиница «Аэростар». В настоящее время объект принадлежит девелоперу MosCityGroup, который проводил его реконструкцию.
- Гостиничный оператор Raffles Hotels & Resorts объявил об открытии своего второго отеля в столице России. Гостиница Raffles Moscow на 130 номеров будет входить в состав многофункционального комплекса «Чижовское подворье», строящегося рядом с Красной площадью.
- Стал известен оператор, который будет управлять отелем, возводимым на месте гостиницы «Минск». Им стала британская компания InterContinental Hotels Group. Отель InterContinental Moscow Tverskaya на 205 номеров будет соответствовать категории 5*.

Объем номерного фонда гостиниц, управляемых международными операторами, в 2008 г., номеров





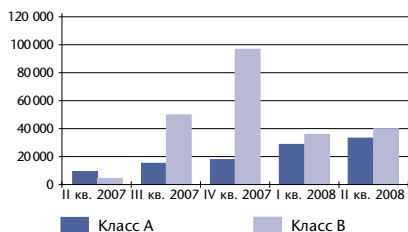
Аероплаза, Стартовая ул.

Санкт-Петербург. Рынок офисной недвижимости

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	921,6	
в том числе, тыс. м ²	159,5	762,1
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2008 года, тыс. м ²	148,9	
в том числе, тыс. м ²	63,2	85,7
Доля свободных площадей, %	3,4	2,8
Базовые арендные ставки*, \$/м ² /год	665–1265	430–870

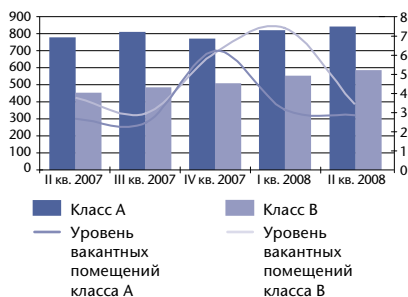
* Не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов (не выделяются из ставки согласно рыночной практике Санкт-Петербурга)
Источник: Knight Frank Research, 2008

Динамика ввода офисных площадей классов А и В, м²



Источник: Knight Frank Research, 2008

Динамика ставок аренды на офисные площади класса А и В, \$/м²/год*, и уровень вакантных помещений, %



* Не включая НДС

Источник: Knight Frank Research, 2008

Тенденции

- Растет предложение качественных офисных площадей, особенно в классе А. По сравнению с первым полугодием 2007 г. общий прирост увеличился в 3 раза.
- В первом полугодии 2008 г. ставки уверенно росли, несмотря на стремительное увеличение объема предложения на рынке. Это свидетельствует о положительной динамике развития рынка.
- В первом полугодии объем предложения в промышленных зонах и на периферии превысил объем предложения в центре города, что является результатом децентрализации офисного рынка Санкт-Петербурга.

Ключевые события

- В Санкт-Петербурге появилось первое офисное здание класса А за пределами КАД. Бизнес-центр Аероплаза открылся в деловой зоне «Пулково-III».
- В первом полугодии были введены два самых крупных за историю развития рынка Санкт-Петербурга офисных здания класса А – Renaissance Plaza и Аероплаза. Общая площадь каждого из них превышает 30 тыс. м².
- Банк ВТБ Северо-Запад приобрел строящееся 13-этажное здание площадью 6 тыс. м² в комплексе «Толстой сквер» в Петроградском районе. Компания планирует разместить в этом здании свой головной офис. Сделка оценивается в \$30–40 млн.

Предложение

Предложение высококачественных площадей в первом полугодии 2008 г. увеличилось на 12%. Объем предложения в сегменте бизнес-центров класса А вырос на 65%, а в сегменте класса В – на 11%.



«Выборгская застава»,
Б. Сампсониевский пр–т, 68

Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г.

Название	Расположение	Девелопер	Общая площадь, м ²
Класс А			
Renaissance Plaza	Марата ул., 69/71	Renaissance Development	36 000
Aeroplaza	Стартовая ул.	«Невский проект»	32 000
Класс В			
«Москва»	Александра Невского пл., 2	«Адамант»	14 500
«Выборгская застава»	Б. Сампсониевский пр–т, 68	УК «Музей»	13 400

Источник: Knight Frank Research, 2008

Спрос

По итогам первого полугодия 2008 г. средний уровень вакантных площадей в сегменте бизнес-центров класса А составил 3,4%, а в классе В – 2,8%. Заполняемость большинства давно функционирующих зданий близка к 100%.

В первом полугодии 2008 г. ставки уверенно росли, несмотря на стремительное увеличение объема предложения. Это свидетельствует о положительной динамике развития рынка.

Коммерческие условия

Арендные ставки на действующие помещения класса А колеблются в диапазоне от \$665 до \$1265/м²/год, включая операционные расходы и не включая НДС. Разброс ставок в классе В – от \$430 до \$870/м²/год.

Прогноз

Во втором полугодии ожидается значительное увеличение числа новых офисных зданий. В планы девелоперов входит вывод на рынок около 40 новых бизнес-центров высокого класса до конца 2008 г.

Ключевые проекты, планируемые к вводу во втором полугодии 2008 г.

Название	Расположение	Девелопер	Общая площадь, м ²
Класс А			
МДЦ «РЕСО»	Гаккелевская ул., 21	«Автохаус СПб»	55 000
«Линкор»	Петроградская наб., 34	«БФА-Девелопмент»	23 000
Класс В			
«Биржевой комплекс»	26-я линия В.О., 15	«ЛенСпецСМУ»	28 000
«Арена Холл»	Добролюбова пр–т, 16	«Промсвязьнедвижимость»	27 000

Источник: Knight Frank Research, 2008



«Москва», Александра Невского пл., 2



«Теорема–Терминал»,
Обуховской обороны пр–т, 295

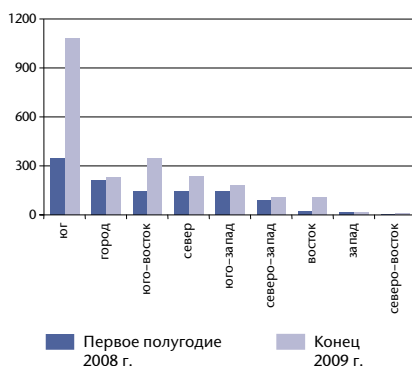
Санкт–Петербург. Рынок складской недвижимости

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, млн м ²	1,05	
В том числе, тыс. м ²	494,6	552,3
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г., тыс. м ²	124	
в том числе, тыс. м ²	102,1	21,9
Доля свободных площадей, %	1,5	3,0
Арендные ставки, \$/м ² /год*	125–155	115–135
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	35–40	30–35

* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
Источник: Knight Frank Research, 2008

Объем предложения в сегменте класса А в первом полугодии 2008 г. увеличился на 26%.

Динамика распределения складских комплексов по местоположению (географические направления), с учетом складов для собственного использования, тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2008

Тенденции

- Большинство новых складских проектов, заявленных девелоперами, ориентировано на создание комплексов класса А и предполагает сдачу площадей в аренду.
- Ожидание значительного увеличения объемов предложения на рынке к концу 2008 г. привело к снижению активности потенциальных арендаторов складских помещений.
- Наибольшее количество складских проектов заявлено в промышленной зоне «Шушары» (вдоль Московского ш.). К концу 2009 г. здесь будет сконцентрировано около 47% предложения качественных складских площадей. Это неизбежно приведет к обострению конкуренции на южных направлениях.

Ключевые события

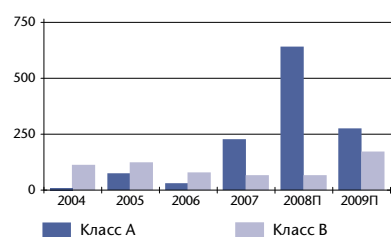
- Правительство Санкт-Петербурга утвердило концепцию развития терминально-складского комплекса города. Программа позволит упорядочить строительство складских объектов на период до 2025 г. В соответствии с планом центральные районы города должны быть полностью освобождены от складов и грузового транспорта, в других районах внутри КАД количество терминалов будет строго регулироваться и постепенно снижаться: в 2010 г. их должно стать 5,176 млн м², а к 2025 г. – 2,5 млн м². Активно строить склады можно будет только на узловых участках КАД и Западного скоростного диаметра. К 2010 г. в Ленинградской области должно появиться 2–3 логистические деревни, в 2015 г. их количество должно достигнуть 3–4, а к 2025 г. – 5–6. Площади портовых терминалов увеличатся с 318,4 га в 2010 г. до 564,8 га в 2025 г. Предполагается развитие современных складских комплексов классов А и В с таможенными услугами для обработки грузов.

Предложение

В первом полугодии 2008 г. объем предложения качественных складских площадей увеличился на 13%. В сегменте класса А рост составил 26%, а в сегменте класса В – 4%.

Таким образом, доля складских помещений классов А и В достигла 23% от общего объема предложения на рынке Санкт-Петербурга.

Динамика и прогноз прироста объема рынка высококачественных складов по классам, тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2008

Средняя ставка аренды по городу в первом полугодии 2008 г. составила \$135–140/м²/год.

Прогноз

Во втором полугодии 2008 г. ожидается ввод в эксплуатацию более 550 тыс. м² складских площадей класса А и В. При этом около 80% заявленных к вводу комплексов ориентировано на сдачу площадей в аренду.

Доля высококачественной складской недвижимости к концу 2008 г. достигнет 33% от общего объема рынка. Класс А составит в ней около 63%.

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г.

Название	Расположение	Класс	Площадь, м ²	Девелопер
«Теорема-Терминал»	Обуховской обороны пр-т, 295	A+	33 264	УК «Теорема»
Логопарк «Нева»	Промзона Шушары, Московское ш., 70а, к. 4	A	56 000	Megalogix
«Интертерминал-Предпортовый»	Кубинская ул., 75, к. 1з	A	12 857	ГК «Интертерминал»
Терминал «Старая Деревня»	Мебельная ул., 12	B	21 940	ООО «Терминал Старая Деревня»

Источник: Knight Frank Research, 2008

Спрос

По итогам первого полугодия 2008 г. средний уровень вакантных помещений в складских комплексах класса А составил 1,5%, в комплексах класса В – около 3%.

Наибольшее количество заявок потенциальных арендаторов (около 77%) поступает на небольшие помещения площадью до 3000 м².

Коммерческие условия

В первом полугодии 2008 г. арендные ставки в складских комплексах класса А в Ленинградской области находились в диапазоне от \$125 до \$155 /м²/год. Средняя ставка аренды по городу составила \$135–\$140 /м²/год.

На рынке появился объект класса А+, чистая арендная ставка на складские помещения в котором составляет около \$190 /м²/год. Все площади в нем успешно сданы еще до начала эксплуатации.

Отличительными особенностями данного комплекса, позволяющими отнести его к классу А+, являются его уникальное местоположение в черте города, в непосредственной близости от КАД и ст. м. «Обухово», и рабочая высота потолков, составляющая 14,5 м.

Ключевые проекты, планируемые к вводу во втором полугодии 2008 г.

Название	Расположение	Класс	Площадь, м ²	Девелопер
Индустриальный парк «Колпино» (1 очередь)	Промзона Шушары	A	210 672	«Евразия Логистик»
«МЛП Уткина заводь» (2 очередь)	Поселок Новосаратовка	A	110 000	«МЛП»
Логопарк «Нева» (2 очередь)	Промзона Шушары	A	44 000	ГК «Авалон»
Gorigo (1 очередь)	Промзона Горелово	A–B	73 000	EVLI Property Investments
AKM Logistics (1 очередь)	Промзона Шушары	A	52 600	Venture Investments & Yield Management
«Энерго»	Промзона Шушары	A	20 000	«Энерго»
«Евросиб-Шушары»	Промзона Шушары	A	20 000	«Евросиб-Терминал»

Источник: Knight Frank Research, 2008



ТЦ «Аура», Лахтинский пр-т, 85

Санкт-Петербург. Рынок торговой недвижимости

Основные показатели

Общая площадь профессиональных ТЦ, млн м ²	3,27
в том числе арендопригодная, млн м ²	2,43
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г., тыс. м ²	154
в том числе арендопригодной площади, тыс. м ²	111
Доля свободных площадей, %	5

Источник: Knight Frank Research, 2008

Тенденции

- В Санкт-Петербурге началось формирование рынка мебельных и интерьерных центров высокого ценового сегмента. В ближайшее время ожидается открытие торговых центров «Аура» и «Толстой сквер», которые соберут под одной крышей различных производителей мебели и предметов интерьера премиум-класса.
- Активно развивается и премиум-класс одежды марок. Смелые планы по развитию своих сетей объявили Дом моды «Валентин Юдашкин» и «Боско Нева». В планы каждой из компаний входит открытие до пяти бутиков в Санкт-Петербурге.
- Формируется новая торговая зона в Кудрово. О планах по освоению участков, расположенных рядом с ТРЦ «МЕГА Дыбенко», заявила компания «ЮИТ Лентек», а также белорусские инвесторы.
- Новые торговые проекты в Санкт-Петербурге реализуются в основном иностранными инвесторами, для которых снижение ставки доходности, происходящее вследствие высокой конкуренции на рынке, не является критичным. Прибыльность торговой недвижимости в России, и в частности в северной столице, остается одной из самых высоких по сравнению с другими европейскими странами.

В Санкт-Петербурге началось активное развитие сегмента премиальных мебельных и интерьерных центров.

Ключевые события

- TriGranit Development Corporation (Венгрия) намерена вложить \$2–3 млрд в строительство торгово-выставочного центра на месте Бадаевских складов в Санкт-Петербурге. Общая площадь застройки составит 28 га.
- Компания «ЮИТ Лентек» выходит на рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга. Она планирует инвестировать 100 млн евро в строительство двух торговых центров рядом с ТРЦ «МЕГА» в Кудрово и в Буграх. Первый будет ориентирован на товары для дома и формат DIY. Концепция второго ТЦ еще не определена.
- На российском рынке недвижимости начинает работу девелоперское подразделение французского банка BNP Paribas. В Санкт-Петербурге компания намерена развивать два девелоперских проекта: торговый центр регионального масштаба и многофункциональный центр.
- Продается ТЦ «Гарден Сити». Через Фонд имущества организуется аукцион, на котором будет выставлена на продажу 100-процентная доля УК ООО «ОСКО» (фирме на правах собственности принадлежат почти 44 тыс. м² в торговом центре).
- Комитет по управлению государственным имуществом Санкт-Петербурга (КУГИ) впервые в своей практике сдал в аренду форт в Финском заливе. Арендатор планирует создать там развлекательный центр площадью почти 29 тыс. м².

Прогноз. Общая площадь ТЦ к концу 2008 г. составит 3,63 млн м².

ТЦ, открытые в 2008 г.
Обеспеченность торговыми площадями по районам



Источник: Knight Frank Research, 2008

Динамика общей площади ТЦ, тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2008

Предложение

Конкуренция на рынке торговых центров Санкт-Петербурга продолжает расти. В первом полугодии 2008 г. было открыто 6 ТЦ общей площадью 154,4 тыс. м². В результате общая площадь ТЦ Санкт-Петербурга увеличилась с начала года на 5% и достигла 3,27 млн м².

Торговые центры, открытые в первом полугодии 2008 г.

Название проекта	Площадь, м ²		Расположение	Девелопер
	Общая	Арендо-пригодная		
«Северный молл»	34 000	27 100	Культуры пр-т / КАД	Meinl European Land
«Зеленая страна»	10 000	10 000	Таллинское ш. / Волхонское ш.	Eurogarden
«Москва»	8 000	5 400	Александра Невского пл., 2	ХК «Адамант»
«Атлант Сити»	48 000	30 000	Савушкина ул., 126а	СК «Атлант»
«Атмосфера»	30 200	20 800	Комендантская пл.	ХК «Адамант»
«Интерлио»	24 200	18 000	Богатырский пр-т, 14	«Интерлио Групп»

Источник: Knight Frank Research, 2008

Коммерческие условия

Ставки на торговые площади продолжают расти. Наибольший рост наблюдается в высокодоходных сегментах: сотовая связь, бижутерия, аксессуары и др. Медленнее растут ставки для якорных арендаторов. В среднем рост ставок в первом полугодии 2008 г. составил 5–10% в зависимости от профиля арендатора.

Прогноз

Темпы ввода торговых площадей в 2008 г. снизятся по сравнению с прошлым годом. Во втором полугодии ожидается открытие 9 торговых центров общей площадью 361,9 тыс. м². Почти три четверти всей площади приходится на три крупных объекта: ТРЦ «Лето» (107 700 м²), расположенный на юге города, ТРЦ «Сити Молл» (91 800 м²) на севере и ТРЦ «Феличита» (83 000 м²) на юго-востоке.

Общая площадь ТЦ в Санкт-Петербурге за год вырастет на 16,5% и составит 3,63 млн м².

Крупные торговые центры, планируемые к открытию во второй половине 2008 г.

Название проекта	Площадь, м ²		Расположение	Девелопер
	Общая	Арендо-пригодная		
«Лето»	107 700	81 500	Пулковское ш., 7	«Система-Галс»
«Сити Молл»	91 800	60 500	Коломяжский пр-т, 17	«Макромир»
«Феличита»	83 000	63 000	Дальневосточный пр-т / Коллонтай ул.	«Макромир»
«Купчино» («РТМ»)	24 800	15 100	М. Балканская ул., 57	«РТМ»
«Новое Девяткино»	17 400	11 800	пос. Новое Девяткино	ХК «Адамант»
«Аура»	14 300	9300	Лактинский пр-т, 85	«Эталон-ЛенСпецСМУ»

Источник: Knight Frank Research, 2008



Sokos Hotel Olympic Garden,
Батайский пер., 3

2008 год обещает стать рекордным с точки зрения увеличения предложения на гостиничном рынке.

Санкт-Петербург. Рынок гостиничной недвижимости

Основные показатели	
Общее количество гостиниц, 3–5 ★	89
Объем номерного фонда*, номеров	13 404
Общее количество гостиниц, введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г.*	5
Объем номерного фонда в гостиницах в первом полугодии 2008 г.*, номеров	826
Общее количество гостиниц, планируемых к вводу в 2008 г.*	18
Объем номерного фонда в гостиницах, планируемых к вводу в 2008 г.*, номеров	2325

* Не включая мини-отели** и загородные гостиницы

** Объекты вместимостью менее 20 номеров

Источник: Knight Frank Research, 2008

Тенденции

- В 2008 г. значительно увеличились темпы ввода новых объектов. В первом полугодии в Санкт-Петербурге открылось больше номеров в новых гостиницах, чем за весь период 2006–2007 гг.
- В первом полугодии 2008 г. наметилась тенденция к развитию рынка средств размещения в ближайших пригородах Санкт-Петербурга. Появились новые гостиничные объекты в районе крупных дворцово-парковых ансамблей Пушкина и Петродворца.
- Увеличивается количество многофункциональных комплексов, предполагающих строительство апартаментов. Спрос в данном сегменте будет формироваться в первую очередь за счет увеличения числа межрегиональных и международных компаний.

Ключевые события

- В июне 2008 г. открылась самая крупная гостиница из построенных в Санкт-Петербурге за последние 25 лет – Sokos Hotel Olympic Garden категории 4 ★, вместимостью 348 номеров.
- Инвестиционная группа «Абсолют» приобрела у индонезийской компании Mansion Group недостроенную гостиницу на пл. Островского. В этом отеле категории 5 ★ будет 71 номер. Открытие запланировано на конец 2008 – начало 2009 гг.
- В Санкт-Петербурге, в элитном жилом комплексе «У Ростральных колонн» на Васильевском острове, был открыт первый SPA-отель категории 5 ★ – Holiday Club. Эта гостиница на 278 номеров управляется финским холдингом SOK.

Предложение

В течение первого полугодия 2008 г. на рынке Санкт-Петербурга открылось 5 гостиниц общей вместимостью 826 номеров. Данный показатель превосходит результаты двух прошлых лет и обозначает начало активного развития гостиничного рынка.



«Самсон»,
Санкт-Петербургский пр–т, 44

Гостиницы, открытые в первом полугодии 2008 г.			
Название	Расположение	Категория	Номерной фонд
Holiday Club	Биржевой пер., 2–4	5★	278
Sokos Hotel Olympic Garden	Батайский пер., 3	4★	348
«Потемкин»	Красносельское ш., 85	3★	116
«Самсон»	Санкт-Петербургский пр–т, 44	3★	59
«Атлантика»	Казанская ул., 14	3★	25

Источник: Knight Frank Research, 2008

Спрос

Операторы гостиниц Санкт-Петербурга начали реагировать не только на сезонные колебания рынка, но и на короткие пиковые всплески спроса, связанные с крупными имиджевыми мероприятиями. Так, во время Петербургского международного экономического форума цены на проживание возросли не менее чем на 30%.

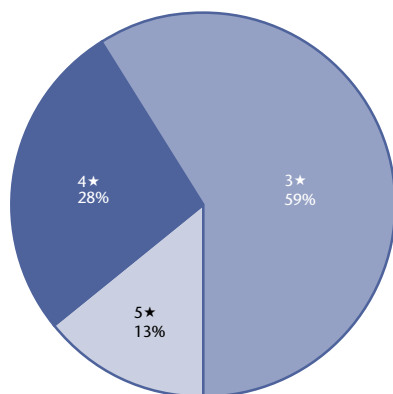
Коммерческие условия

Несмотря на значительное увеличение предложения гостиниц за последние полгода, цены на проживание по-прежнему растут, что указывает на устойчивое развитие рынка и свидетельствует о его недостаточной насыщенности.

Прогноз

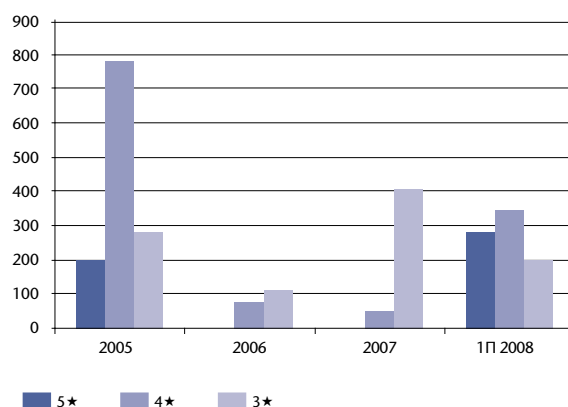
2008 г. обещает стать рекордным с точки зрения увеличения предложения на гостиничном рынке. Основную долю нового номерного фонда будут составлять гостиницы под управлением международных гостиничных операторов.

Сегментация гостиничного рынка Санкт-Петербурга по категориям, %



Источник: Knight Frank Research, 2008

Динамика ввода гостиничной недвижимости, количество номеров (не включая мини-отели и гостиницы в пригородных районах)



Источник: Knight Frank Research, 2008

Минимальная доходность*	
Офисная недвижимость	8,0–9,5%
Торговая недвижимость	8,5–10,0%
Складская недвижимость	10,0–11,0%

* Чистая начальная доходность лучших объектов

Источник: Knight Frank Research, 2008



Гостиница «Балчуг Кемпински»,
ул. Балчуг, 1, Москва

На рынок выходят консервативные западные инвесторы, ориентированные на стабильный возврат инвестиции.

Рынок инвестиций

Основные характеристики и тенденции

- Первая половина 2008 г. для российского рынка недвижимости прошла под влиянием международного кризиса ликвидности, что выразилось, прежде всего, в изменении условий финансирования проектов. Во-первых, повысились процентные ставки по строительным и инвестиционным кредитам. Во-вторых, многие банки существенно ограничили или вовсе закрыли лимиты на финансирование проектов на рынке коммерческой недвижимости. В-третьих, кредиторы стали обращать более пристальное внимание на платежеспособность потенциального заемщика и характеристики финансируемого проекта: местоположение участка, качество концепции, пул арендаторов, структуру прав собственности и прочее. В-четвертых, для девелоперов – потенциальных заемщиков – существенно повысилась роль таких факторов, как наличие хорошей кредитной истории и портфель успешно реализованных проектов.
- Заметно снизилась активность иностранных, в особенности немецких, банков, ранее занимавших лидирующие позиции на российском рынке кредитования недвижимости. Освободившуюся нишу частично заняли крупные российские банковские организации, в авангарде которых по объемам выделяемых кредитных ресурсов идет Сбербанк России.
- В целом ситуация на рынке недвижимости остается неоднозначной. Ряд экспертов прогнозируют дальнейшее развитие негативных тенденций, другие специалисты придерживаются более оптимистичных взглядов, полагая, что пик кризиса уже позади и в перспективе рынок ожидает подъем. По нашему мнению, текущее положение можно охарактеризовать как «стабильность, осторожный оптимизм и некоторые опасения коррекции».
- В то же время продолжающийся кризис ликвидности можно рассматривать не только с позиций его негативного влияния, но и как фактор, направивший рынок в русло более зрелого, осознанного развития. Дефицит капитала привел к тому, что девелоперы стали более активно привлекать в свои проекты стратегических инвесторов. Началось формирование вторичного рынка инвестиционных продуктов: ряд инвесторов, вышедших на российский рынок в последние несколько лет, стали реализовывать портфели своих проектов другим инвестиционным компаниям и фондам. Поэтому, несмотря на кризис, снижения количества и объемов инвестиционных сделок не произошло.
- За прошедшие шесть месяцев уровень доходности проектов в среднем по рынку существенно не изменился, тогда как на протяжении нескольких лет и примерно до середины 2007 г. прослеживалась четкая тенденция компрессии ставок капитализации. В то же время значительный потенциал российского рынка и относительно более высокая доходность по сравнению с развитыми американскими и европейскими рынками продолжают оставаться основными факторами притяжения для крупных инвестиционных компаний и фондов со всего мира.
- Несмотря на кризис на международных рынках капитала, ведущие инвесторы позитивно оценивают перспективы российского рынка недвижимости в целом и продолжают проявлять к нему высокий интерес. На рынок выходят консервативные западные инвесторы, ориентированные на стабильный возврат на инвестиции. При этом иностранные компании оценивают инвестиционные риски в России как «средние», хотя и относительно более высокие, по сравнению с развитыми рынками Европы, – в предыдущие годы уровень указанных рисков неизменно оценивался как «высокий».



Проект офисного комплекса
на ул. Кожевнической, 8/4, г. Москва

**За прошедшие шесть
месяцев уровень
доходности проектов
в среднем по рынку
существенно не
изменился.**



Деловой центр «Кантри Парк»,
ул. Панфилова, вл. 19, г. Химки,
Московская обл.

Инвестиционные сделки

Покупатель (инвестор)	Продавец	Активы	Сумма
ООО «Интерцессия»	РАО «ЕЭС России»	Офисный центр площадью 47 500 м ² на пр-те Вернадского в Москве («Нефтяной дом»)	\$176 млн*
KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH	ФК «Открытие», Deutsche Bank AG Real Estate Group	Проекты четырех офисных зданий класса А общей площадью 101 000 м ² в бизнес-зоне «Павелецкая» на Кожевнической ул., 8/4 в Москве	\$900 млн*
E-Star Property AS	–	Офисный центр Gas Field площадью 16 500 м ² на ул. Обручева в Москве	\$63 млн*
Sponda Plc	London & Regional Properties	ТЦ «Солнечный Рай I» в Москве и ТЦ «Солнечный Рай II» в Московской области	\$109 млн*
Evli Property Investments Russia	Scandinavian Manufacturing ApS, Swedfund, East Capital Amber Fund и ряд частных инвесторов	Бизнес-центр Kellermann Center площадью около 20 000 м ² в центре Санкт-Петербурга	€150 млн**
Linstow AS	Холдинг «Адамант»	Проект гостиницы на Литейном пр-те, 5/19 в Санкт-Петербурге	\$60–70 млн*
RP Capital Management	Банк «Нефтяной»	Бизнес-центр «Серебряный город» площадью 60 000 м ² на Серебрянической наб. в Москве	\$350 млн*
Совместное предприятие Buccleuch Property и Groupe Hoche Espais	–	Бизнес-центр «Петро Хаус» площадью 2400 м ² на ул. Б. Дмитровка в Москве	\$19,5 млн*
Coalco	Инвестиционная компания «MagMA»	Проект гостиницы на 250 номеров в районе Комсомольской пл. в Москве	\$25–30 млн*
NR Nordic & Russia Properties Ltd.	London & Regional Properties	Отель Sokos Holiday Club на 278 номеров и DIY-центр в Санкт-Петербурге	€86 млн*
J&T Group	Kempinski Hotels	75% акций гостиницы «Балчуг Кемпински» в центре Москвы	–
Orco Property Group	«Рубин Девелопмент»	Проект ТЦ «На Багратионовском» с арендопригодной площадью 54 500 м ² в Москве	\$300 млн*
ЗАО «Объединенная металлургическая компания»	AFI Development	Офисный комплекс «Аквамарин II» общей площадью 16 372 м ² на Озерковской наб., 28, корп. 3 в Москве	\$207 млн*
E-Star Property AS	Ruric AB	Бизнес-центр «Грифон Хаус» с арендопригодной площадью 6600 м ² на ул. Достоевского в Санкт-Петербурге	\$29 млн*
ОАО «Система Галс»	–	Бизнес-центр «Даниловский форт» на Новоданиловской наб. в Москве	\$160 млн*
Sponda Plc	London & Regional Properties	Бизнес-центр Ducat Place II площадью 19 500 м ² на ул. Гашека в Москве	\$185 млн*
BPT Arista S.A. SICAV-SIF	ООО «СИТИ Про»	Бизнес-центр «Кантри Парк» общей площадью 19 530 м ² в Химках (Московская область)	\$90 млн*

*Оценка суммы сделки.

**Предполагаемый объем инвестиций в проект.
Источник: Knight Frank Research, 2008

Обзор

КОНТАКТЫ

Офисная недвижимость

Андрей Петров, Партнер
+7(495) 981 0000
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов, Директор
+7(495) 981 0000
vacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

Юлия Дальнова, Директор
+7(495) 981 0000
julia.dalnova@ru.knightfrank.com

Элитная жилая недвижимость

Екатерина Тейн, Партнер
+7(495) 981 0000
ekaterina.thain@ru.knightfrank.com

Финансовые рынки и инвестиции

Хайко Давидс, Партнер
+7(495) 981 0000
heiko.davids@ru.knightfrank.com

Профессиональные услуги по консалтингу и оценке

Константин Романов, Партнер
+7(495) 981 0000
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Управление недвижимостью

Роман Бурцев, Партнер
+7(495) 981 0000
roman.bourtsev@ru.knightfrank.com

Маркетинг, PR и исследования рынка

Мария Котова, Директор
+7(495) 981 0000
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Офис в Киеве

Ярослава Чапко,
Генеральный директор
+3 (8044) 545 6122
yaroslava.chapko@ru.knightfrank.com

Офис в Санкт-Петербурге

Николай Пашков,
Директор
по профессиональным услугам
+7 (812) 363 2222
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 110 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, насчитывает 196 офисов в 38 странах мира и объединяет свыше 6770 специалистов. Сумма контрактов компании за 2007 год составила 700 млрд долларов США. Годовой доход за этот период превысил 704 млн долларов США.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 300 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

Америка

США
Бабадос
Бразилия
Каймановы острова
Карибский регион
Чили

Австралия

Австралия
Новая Зеландия

Европа

Великобритания
Бельгия
Венгрия
Германия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды

Польша

Португалия
Россия
Украина
Франция
Чехия

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Азия

Китай
Индия
Индонезия
Камбоджа
Малайзия
Сингапур
Таиланд

© Knight Frank 2008

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.