

Октябрь 2008



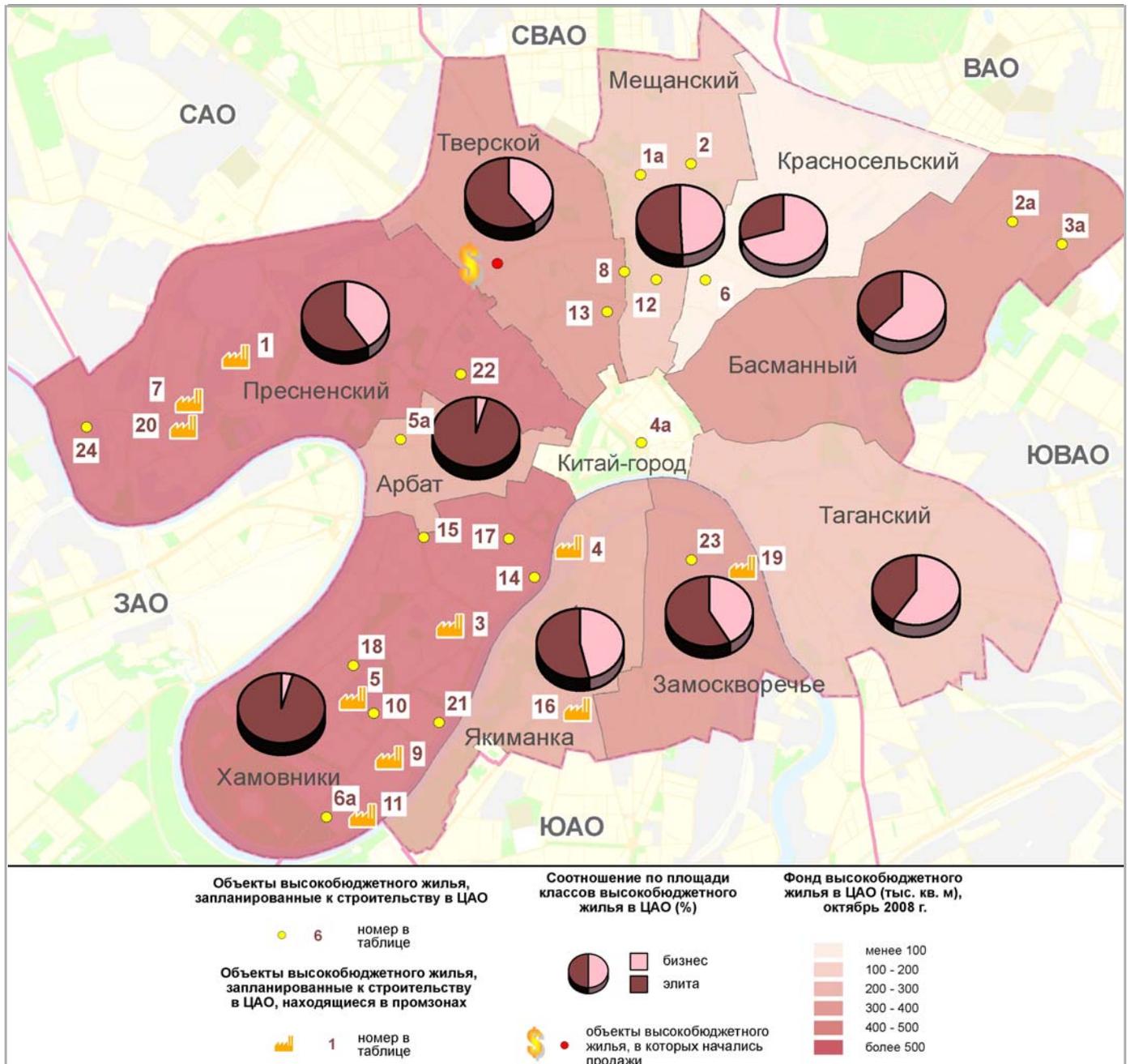
## МОНИТОРИНГ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## Содержание

1. Жилая недвижимость.....	3
2. Офисная недвижимость.....	6
3. Торговая недвижимость.....	9
4. Гостиничная недвижимость.....	11
5. Загородная недвижимость.....	13

Все права защищены. Данный обзор был подготовлен в исключительно информационных целях. Его содержание является собственностью компании Blackwood. Воспроизведение всего обзора или любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании Blackwood. При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.

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



Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

В октябре 2008 г. начались продажи еще в одном элитном комплексе: «Тверской» по адресу 3-я Тверская-Ямская, вл. 4-10 компании Капитал Групп. Комплекс представляет собой 11-ти этажный клубный дом на 27 квартир площадью от 157 до 262 кв. м с подземной парковкой на 65 м/м. Цены находятся в диапазоне от \$17 000 до \$22 000 за кв. м. Сдача комплекса планируется во 2-м квартале 2010 г.

Кроме этого началось предварительное бронирование квартир жилком комплексе на месте РТИ «Каучук», предполагающем возведение более 100 тыс. кв. м жилья класса бизнес и элит. Примечательно это тем, что выход данного объекта ожидается рынком давно, однако сроки начала продаж по тем или иным причинам постоянно переносятся: по состоянию на октябрь 2008 г. они ожидаются не ранее, чем в 2009 г.

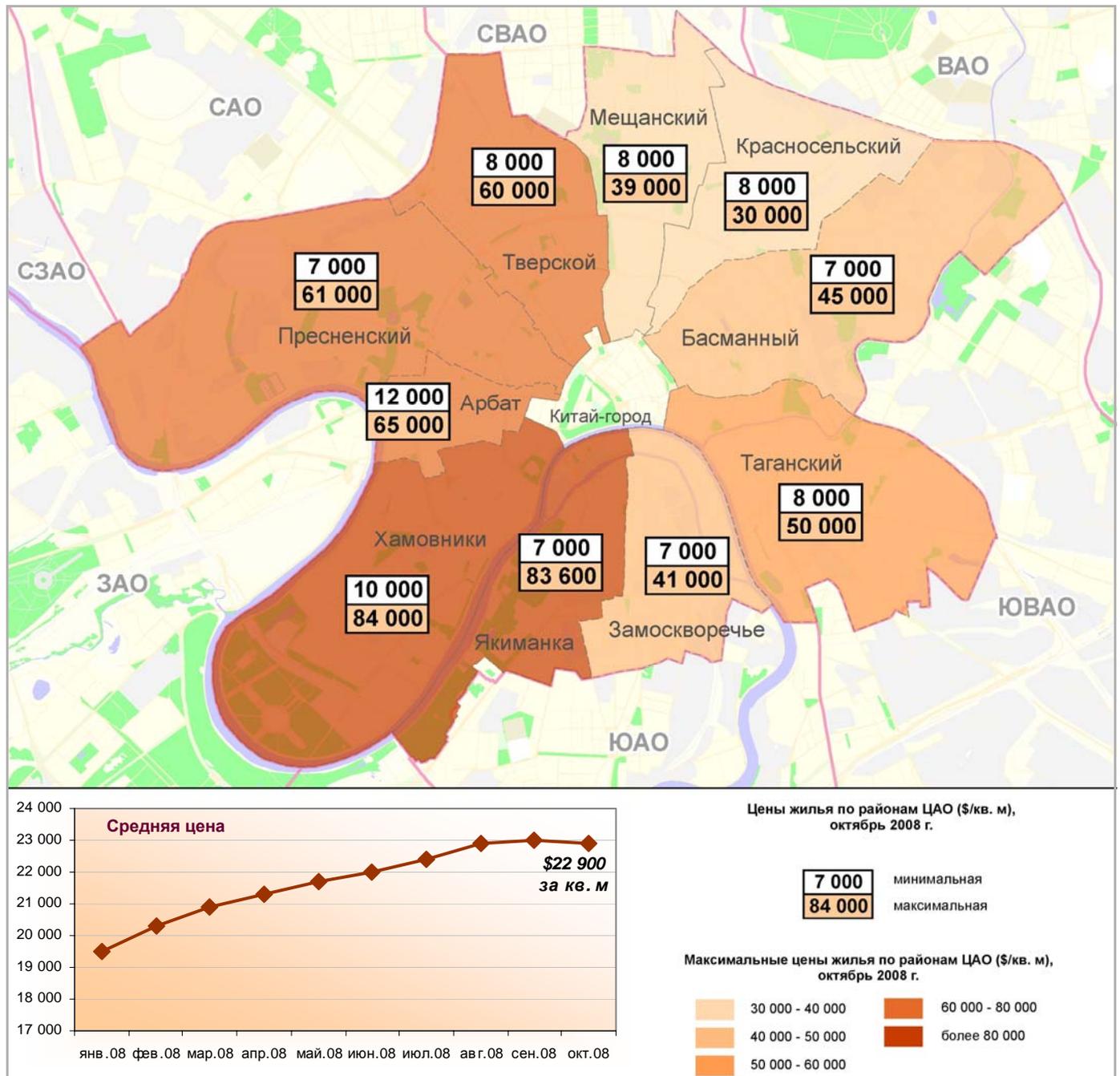
Среди новых заявленных объектов можно отметить жилой квартал, строительство которого планируется на месте мельничного комбината №4 - Шмитовский пр., 39 (Пресненский район), на берегу Москвы-реки. По композиционному решению квартал планируется соотнести с соседним строящимся комплексом «Москва-Сити». Класс будущих объектов пока неизвестен, однако можно предположить, что это будет жилье не ниже класса бизнес.

**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	Теллакс	пр. Мира, д. 40, стр 1	реконструкция	2007-2008 гг.
3	Система Галс	тер-я «Экспериментального завода напитков «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	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-групп	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 Сити»	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	Шмитовский пр., 39	Шмитовский пр., 39 (на терр. мельничного комбината №4)		
<b>апартаменты</b>				
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. 116	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.

Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

Карта 1.2. Москва. ЦАО. Высокобюджетное жилье. Цены

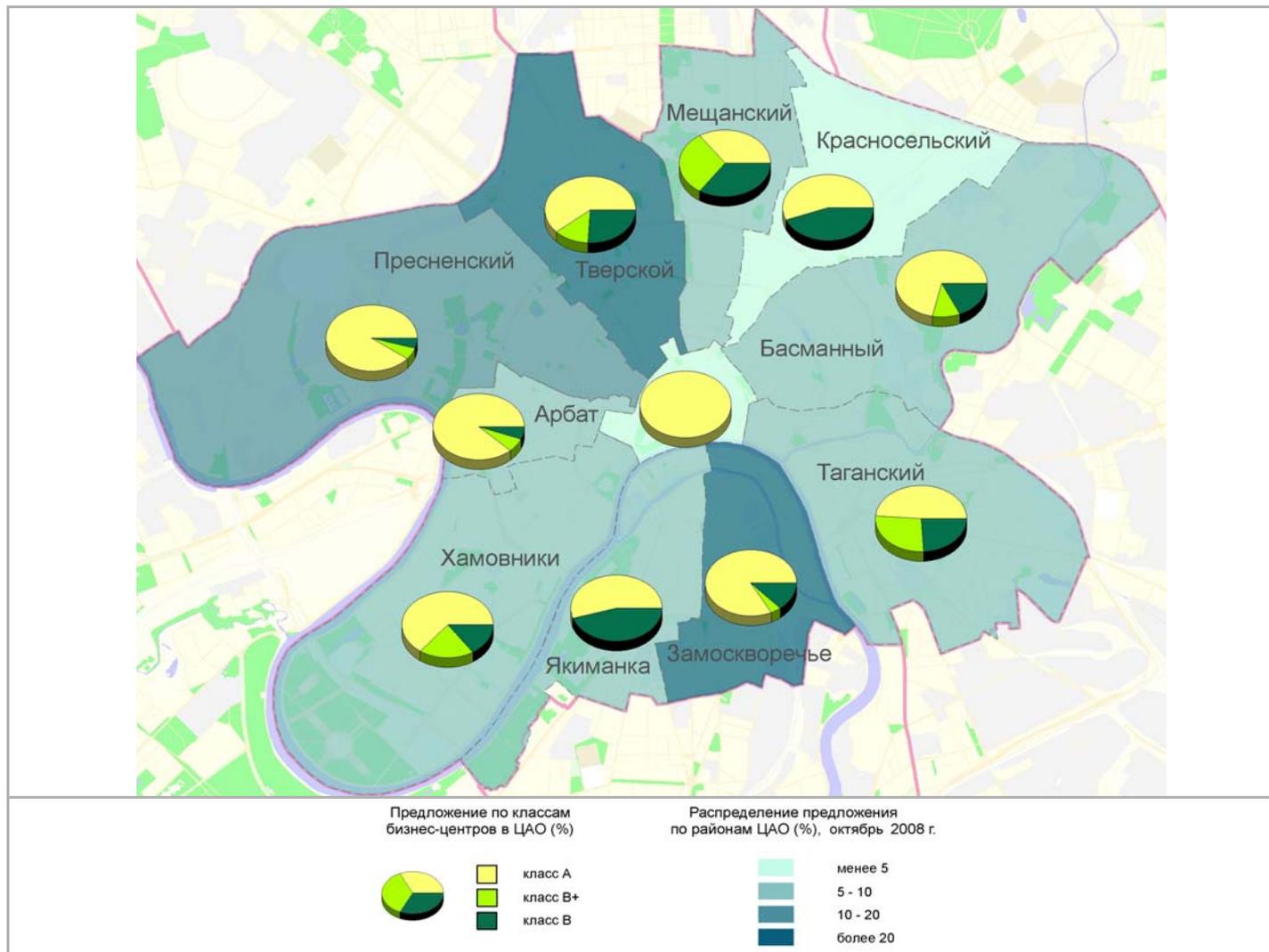


Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

В октябре 2008 г. средняя цена на элитное жилье несколько снизилась относительно предыдущего месяца (в пределах 1%) и достигла показателя \$22 900 за кв. м. Однако данное снижение явилось прежде всего отражением резкого роста курса доллара по отношению к рублю, в рублевом же эквиваленте цены на элитное жилье по-прежнему демонстрировали плавный рост. Таким образом, как и ожидалось, существенного влияния на элитный сегмент финансовый кризис пока не оказывает: цены предложения остаются на стабильно высоком уровне, хотя справедливости ради стоит отметить, что на этапе заключения сделок как застройщики, так и частные владельцы квартир готовы предоставлять значительные скидки покупателям.

В очередной раз к позиции лидера по максимальным ценовым показателям - району Хамовники (\$84 000 за кв. м в одном из клубных домов Остоженки) приблизился район Якиманка (\$83 600 за кв. м в пентхаусе элитной новостройки «Коперник»), что свидетельствует не только о стабильно высоком спросе на подобное жилье, дающем возможность застройщикам и владельцам квартир постоянно повышать цены на жилье, но и росте качества нового элитного жилья в ранее менее популярных районах ЦАО.

Карта 2.1. Москва. ЦАО. Объем и структура предложения



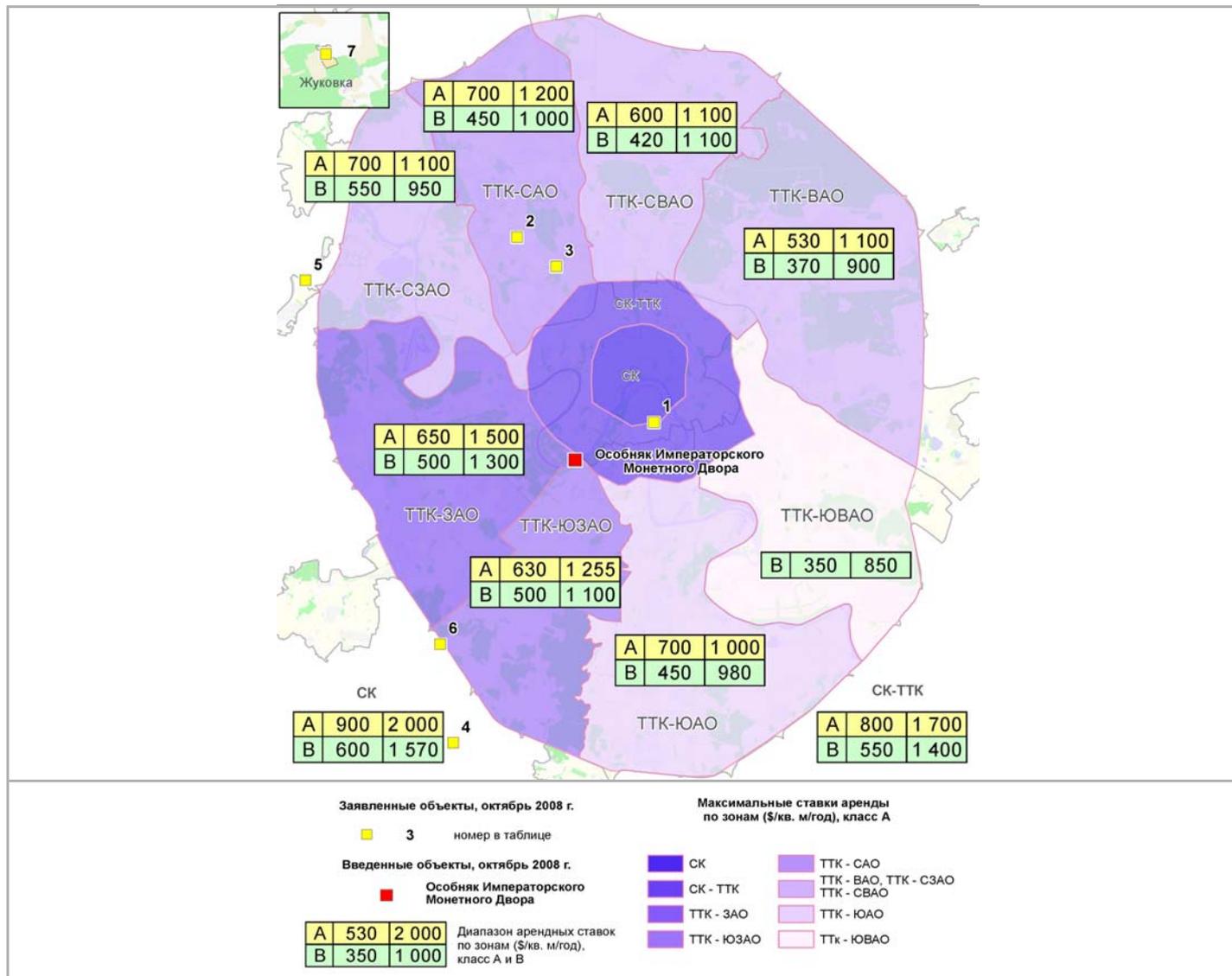
Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

Серьезных изменений в структуре и ценовой ситуации на рынке офисной недвижимости в октябре 2008 года не произошло. Несмотря на присутствующие у многих игроков рынка панические настроения, подогреваемые противоречивой информацией в СМИ, эмоции не отразились на текущих показателях рынка и существенных сдвигов ни в структуре предложения, ни в ценовой ситуации не произошло. На фоне происходящих событий количество сделок существенно сократилось, что было вызвано как объективным снижением спроса на фоне негативного влияния кризиса на финансовое положение компаний-арендаторов, так и возникновением отложенного спроса в связи с ожиданием снижения ставок и появления новых вакантных площадей. Объем предложения объектов на продажу оставался очень высоким, срок экспонирования объектов на рынке демонстрирует тенденцию к росту.

Ряд компаний, как и в прошлом месяце, объявили о приостановке работ по отдельным проектам. Так, компания «Открытые инвестиции» замораживает строительство многофункционального комплекса «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина» на Шереметьевской улице.

Однако, большинство компаний пока выбирает вариант поиска соинвесторов для уже строящихся объектов. Так, компания MR Group объявила о поиске партнера для реализации первой очереди бизнес-комплекса «Домино» путем заключения инвестиционного контракта по финансированию проекта на \$100 млн. Немецкий банк Landesbank Baden-Wuerttemberg, став соинвестором строительства технопарка Nagatino i-Land, получит в собственность 11-этажное офисное здание площадью порядка 23 тыс. кв. м.

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



Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

В октябре было анонсировано довольно много проектов, большинство из которых - комплексы площадью более 100 тыс. кв. м, в том числе 2 бизнес-парка: «Рублево Бизнес Парк» на Новорижском ш. (250 тыс. кв. м) компании «Снегири Девелопмент» и бизнес-парк «Альтэк» на Калужском ш. компании «Сегмент» (проект продается), а также крупный МФК на пересечении МКАД и Киевского ш., который займет территорию в 154 га.

Снижение ставок аренды происходило, но на общих ценовых показателях ощутимо не отразилось и нивелировалось в первую очередь ростом курса доллара США. Ближе к середине месяца рынок занял выжидательные позиции. Официально снижать ставки аренды собственники не спешили, однако многие сделки заключались с существенным дисконтом и скидками.

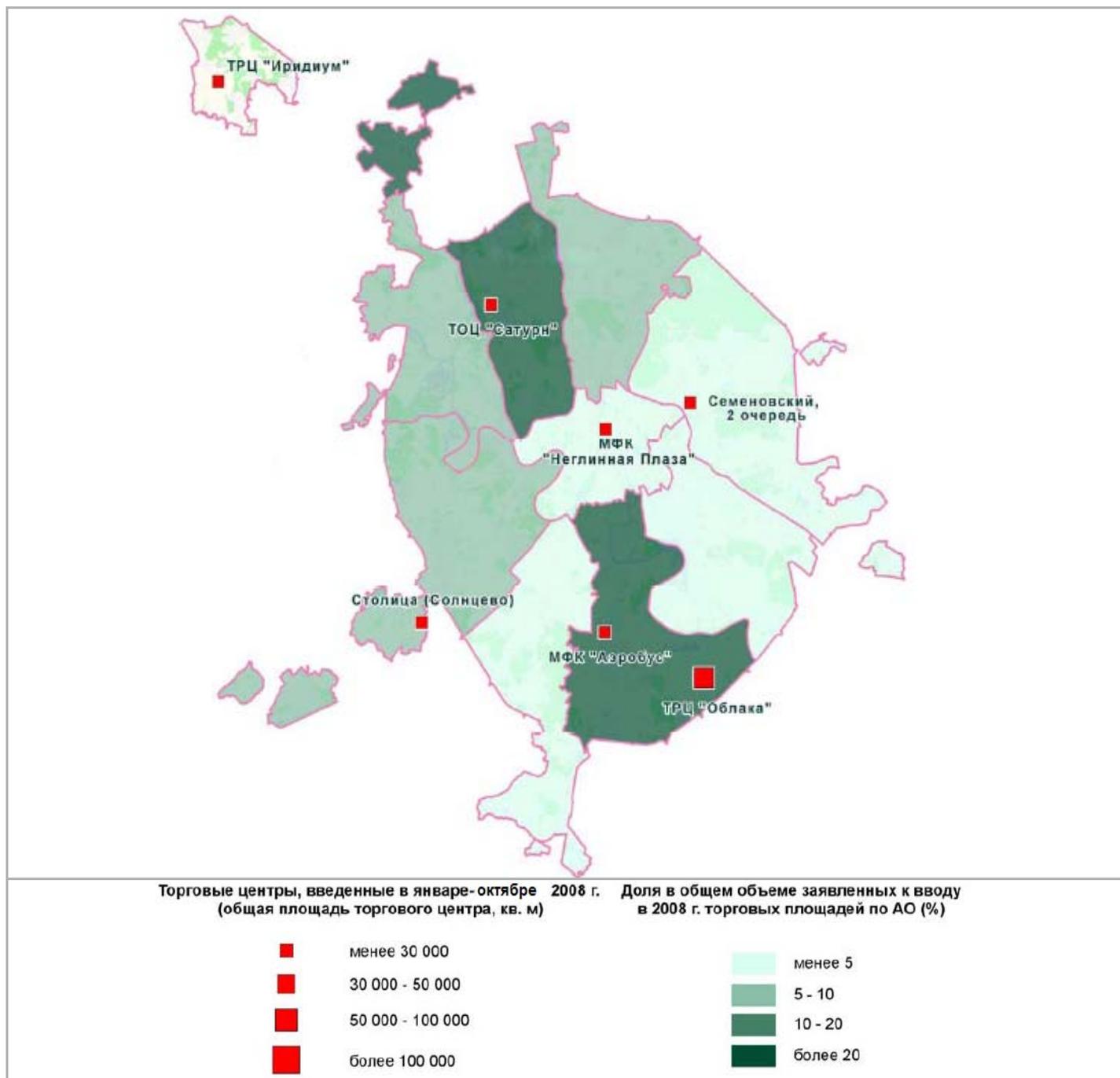
По всей видимости, значимые изменения, в первую очередь, в ценовых показателях рынка, можно будет ожидать к началу 2009 г.

**Таблица 2.2. Объекты, заявленные к строительству в октябре 2008 г.**

№	Девелопер/ Инвестор	Название объекта	Адрес	Заявленная площадь комплекса, кв. м
1	«Авгур Эстейт»	БК класс «А»	ул., Валовая, д. 37,	37 440
2	ГК «Алкон»	БЦ класса «А» Galaxy	3-й Балтийский пер., вл. 5	117 200
3	MR Group	БЦ «Трио»	ул. 8 Марта, вл. 1	45 752
4	Компания «Сегмент»	БП класса «А» "Альтэк"	Калужское ш., 3 км от МКАД	116 698
5	«Снегири Девелопмент»	БП класса «А» «Рублево Бизнес Парк»	Новорижское ш., 1 км от МКАД	250 000
6	Компания «Славянский мир»	МФК	пересечении МКАД, Калужского и Киевского шоссе	территория 154 га
7	н/д	Бизнес-центр и апарт-отель	Рублево-Успенское ш., д. Жуковка	12 000

*Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники*

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

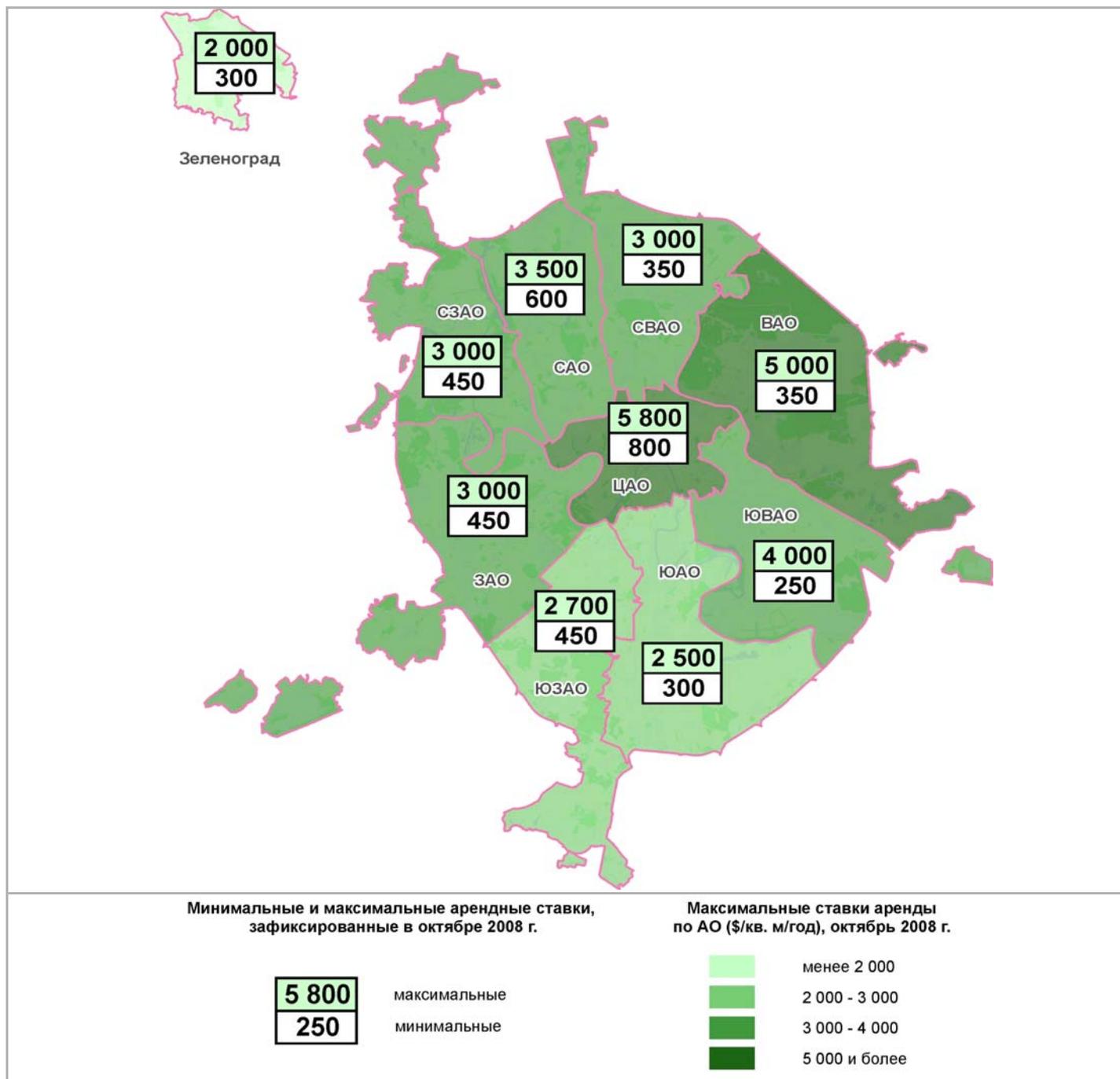


Источник: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

В октябре не было открыто ни одного качественного торгового центра. Таким образом, совокупный объем предложения качественных торговых площадей по-прежнему превышает 3,9 млн. кв. м.

В октябре было объявлено о замораживании части проектов торговых объектов, а также реструктуризации портфелей ведущих игроков рынка недвижимости: в условиях дефицита ликвидности девелоперы оставляют только наиболее проработанные проекты/интересные площадки, пытаются продать остальные или замораживая работу по ним. В октябре же часть российских ритейлеров заявила о финансовых трудностях и пересмотрела планы развития.

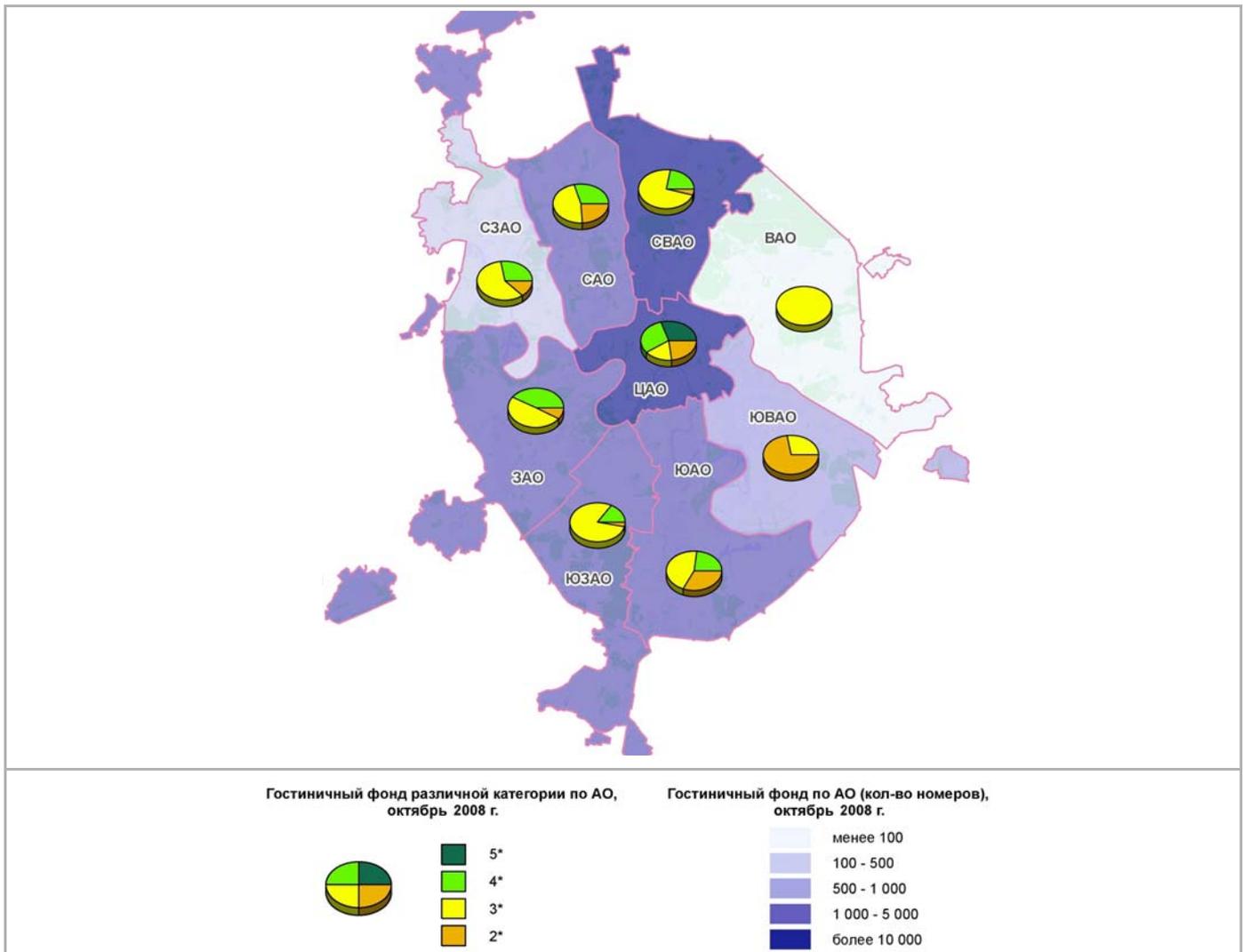
Карта 3.2. Москва. Диапазон арендных ставок на торговые помещения по АО г. Москвы



Источник: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

Неопределенность, связанная с финансовым кризисом, отразилась на колебании арендных ставок таким образом, что по большинству округов Москвы коридоры арендных ставок расширились. Причем, произошло это в большой степени за счет снижения минимального значения, в среднем на 150-200 долл. за кв. м. Общее снижение уровня ставок связано с некоторым падением активности ритейлеров, и соответственно, снижением спроса. В то же время существенного снижения ставок пока отмечено не было. Связано это в том числе и с тем, что, как правило, крупные арендаторы заключают договоры на длительные сроки, поэтому их реакция на рынке отразится позднее. Основное же падение ставок происходит уже на этапе заключения сделок - в настоящий момент собственники легче идут на уступки и готовы предоставлять существенные скидки.

Карта 4.1. Москва. Структура гостиничного фонда



Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

Октябрь 2008 г. не внес существенных изменений в структуру гостиничного фонда столицы. Большинство гостиниц расположено в ЦАО и СВАО Москвы, причем в ЦАО доминируют гостиницы категории 4 и 5 звезд. В целом в столице по-прежнему ощущается нехватка гостиниц среднего ценового диапазона.

Одна из тенденций последних двух месяцев по данным международного агентства TRI Hospitality Consulting – снижение уровня заполняемости и доходности гостиничного бизнеса в крупнейших европейских городах. Что касается действующих объектов гостиничной недвижимости в Москве и Московской области, то пока единственной реакцией на кризис здесь стали отказы клиентов от новогодних корпоративов. Снижение числа туристов, путешествующих с деловыми целями (бизнес-туризм) не зафиксировано. По мнению гостиничных операторов вероятнее всего следующее развитие событий: если раньше клиент останавливался на срок 5-6 дней в номере «люкс», то в нынешних условиях он предпочтет стандартный номер, а срок пребывания сократит до 2-3 дней. Поэтому гостиничные операторы пока не спешат снижать цены и предоставлять скидки.

Реализация новых проектов в сегменте гостиничной недвижимости, как и в других сегментах, в ближайшие месяцы будет осложнена ввиду дороговизны и недоступности кредитных ресурсов. Тем не менее, интерес к московскому гостиничному рынку высок, как у российских, так и у иностранных девелоперов. Значительное превышение спроса над предложением способствует появлению новых проектов даже в период кризиса.

Карта 4.2. Москва. Заявленные гостиничные объекты

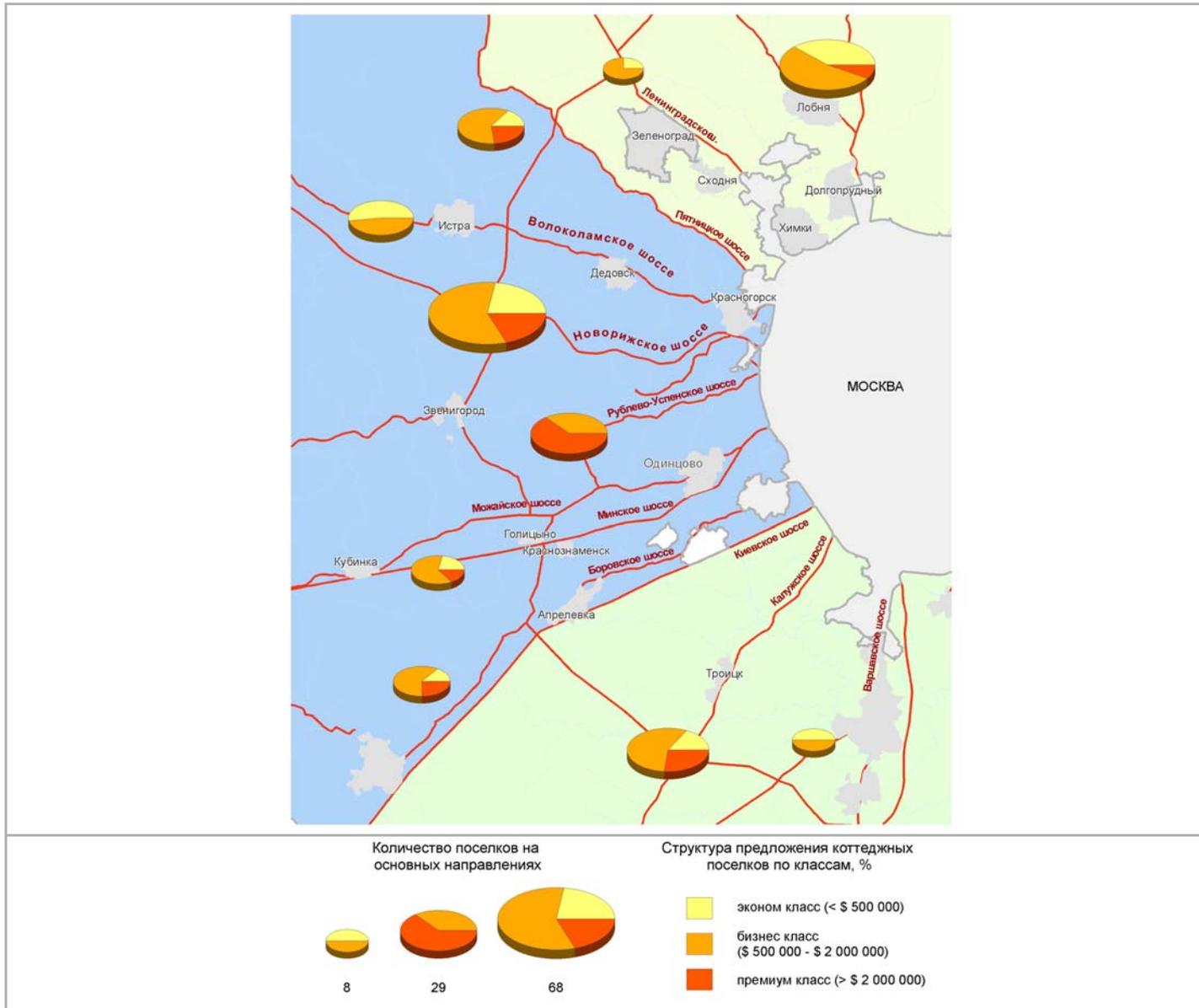


Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

В октябре 2008 г. были анонсированы следующие новые проекты гостиниц, а также МФК, в состав которых планируется включить гостиничную составляющую:

- На Пречистенской набережной планируется строительство гостиницы на 120 номеров. Согласно проекту в гостинице будет четыре основных этажа и пятый мансардный.
- Компания «Открытие-Недвижимость» в рамках проекта бизнес-центра «Vivaldi Plaza» планирует строительство отеля на 170 номеров. Строительство планируется завершить во втором квартале 2009 г.
- В районе Лубянской площади планируется реконструкция трех жилых домов под гостиницы категории 5 звезд: в Старопанском, Богоявленском и Большом Черкасском переулках. Строительство гостиниц запланировано на 2011-2012 гг.
- В Строгино на 63-м километре МКАД на участке площадью 23 га появится многофункциональный центр «Строгино», в состав которого войдут две гостиницы на 3 и 4 звезды, а также апартамент-отель.
- В ЮВАО на северном берегу Хохловского ручья планируется строительство гостинично-торгового комплекса разной этажности. Количество мест в гостинице составит 1 000.
- В ЮАО на территории завода «Ферейн» появится микрорайон «Нагатино-Сити». На земельном участке площадью 17,5 га планируется возвести многофункциональный комплекс, ядром которого будет 40-этажный гостиничный комплекс уровня 3-4 звезды на 1,5 тыс. человек. Общая площадь застройки должна составить около 1 млн. кв. м. Начало строительства ожидается в 2009 г., а сдача намечена на 2014 г.

**Карта 5.1. Московская область. Организованные загородные поселки. Предложение**

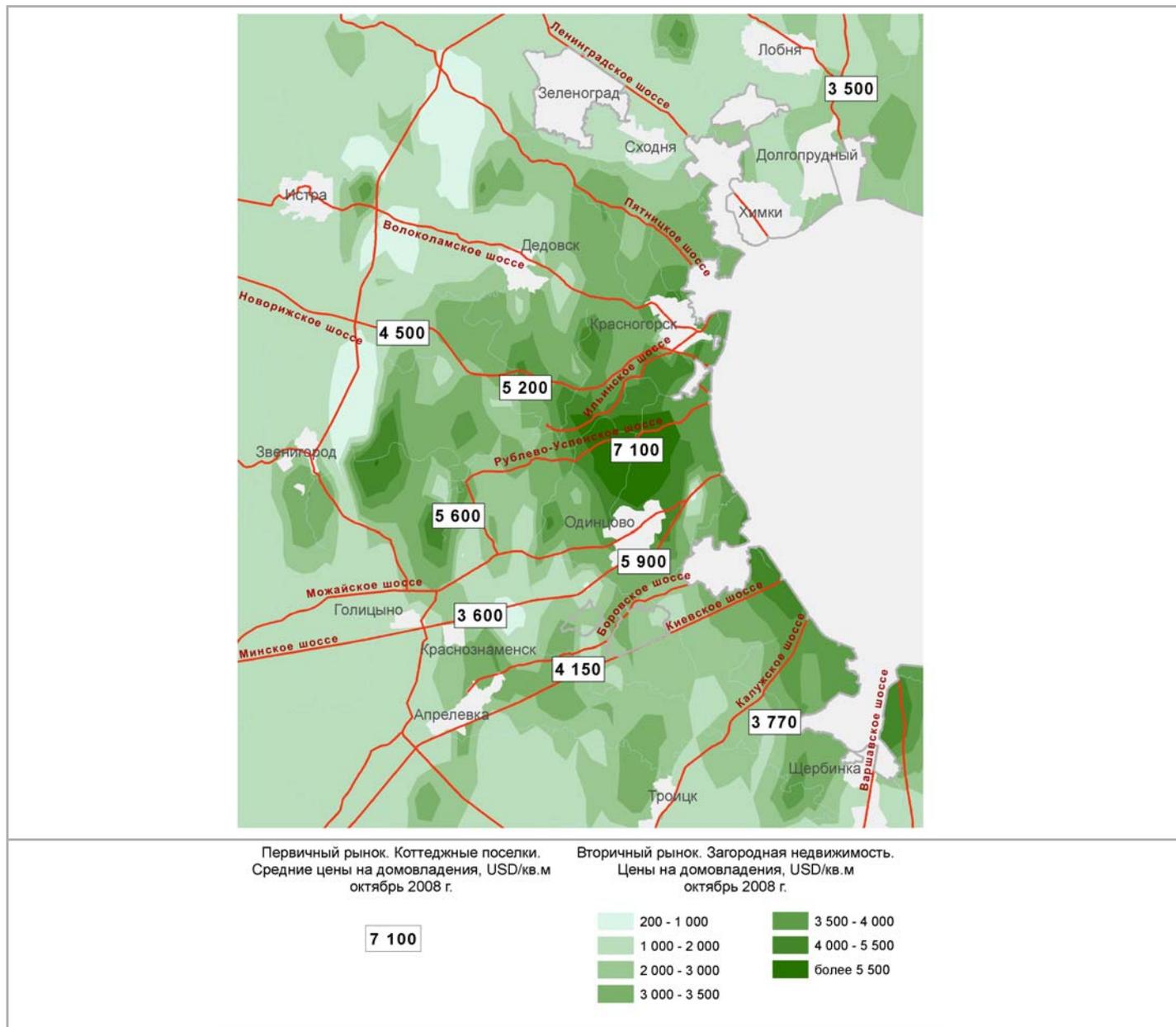


Источник: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

В октябре 2008 г. загородный рынок, с точки зрения нового предложения, характеризовался затишьем: на рынок был выведен всего один проект. Это дачный поселок English dacha, расположенный на 93 км от МКАД по Новорижскому направлению. Также необходимо отметить проект «Русские узоры», в рамках которого предлагаются участки от 5 га для возведения поселков.

Среди событий на рынке можно отметить завершение разработки первой фазы проекта комплексного освоения территории «А101», в которую войдут несколько проектов малоэтажной застройки: микрорайон «Архипово» будет включать малоэтажные дома; в микрорайон «ЗимаЛето» войдут сблокированные жилые дома, коттеджная застройка, участки вилл; в микрорайоне «Немецкая деревня» планируется возведение коттеджей, малоквартирных домов, таунхаусов, часть из которых будет сдаваться в аренду. Пока в продаже находится только поселок «Антоновка-2», где предлагаются земельные участки без подряда 25-125 соток, стоимостью \$32 900 за сотку.

**Карта 5.2. Московская область. Организованные загородные поселки. Цены**

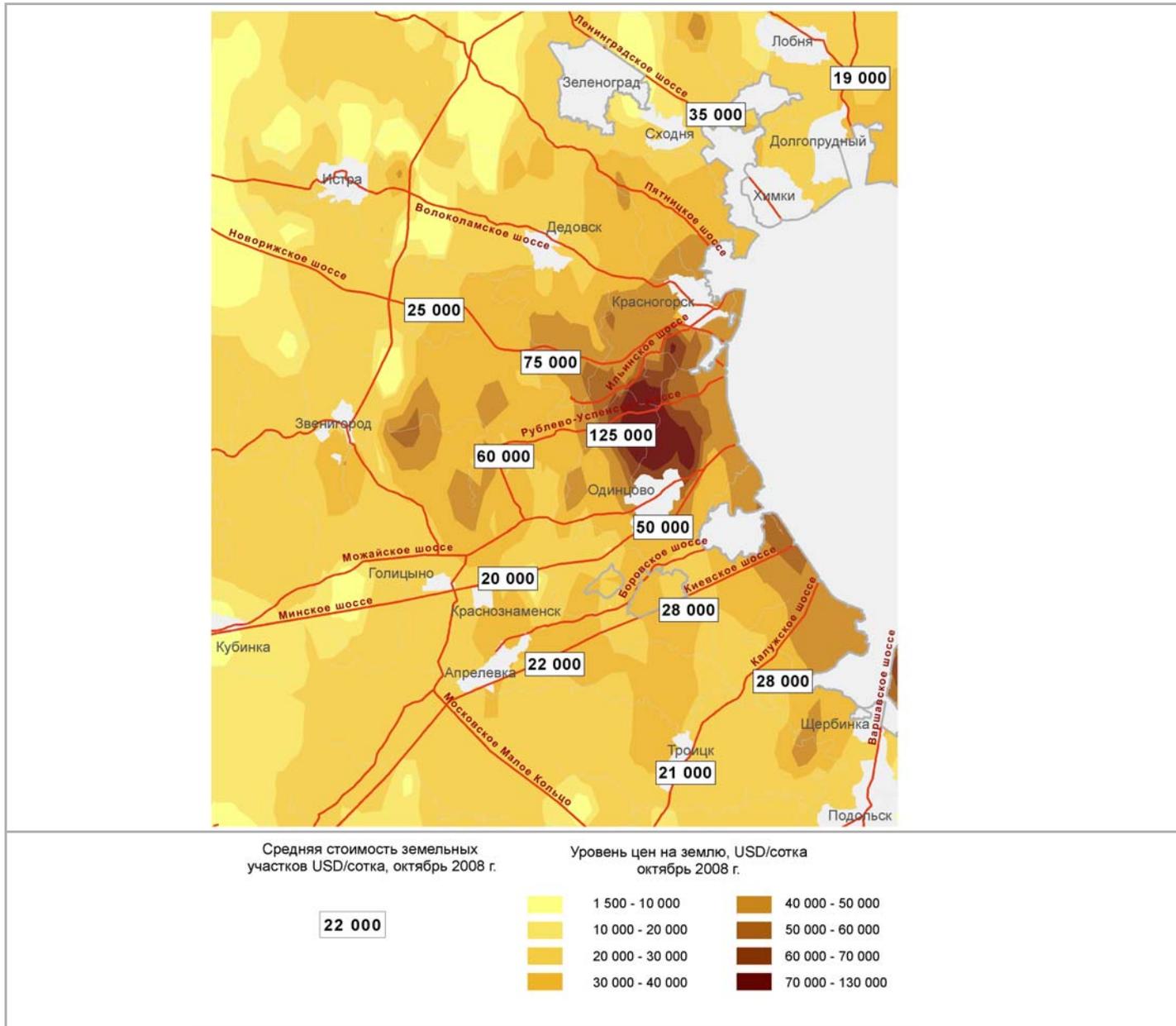


Источник: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

Традиционно октябрь является месяцем потребительской активности, но в текущем году сезонность рынка была нарушена вмешательством кризиса. На этом фоне получила развитие тенденция предоставления разнообразных предложений о скидках, маркетинговых и PR-акциях, рассрочках, призванных поддержать репутацию девелопера и оказать позитивное воздействие на спрос. При продаже домовладений предлагаются скидки до 30%.

Ценовая структура рынка организованных загородных поселков по направлениям не претерпела значительных изменений: самые дорогостоящие домовладения по-прежнему предлагаются по западным направлениям (стоимость квадратного метра варьируется от \$4 500 до \$7 100), тогда как юго-запад и северо-восток области отличаются более умеренными ценами (стоимость квадратного метра варьируется от \$3 500 до \$3 770).

Карта 5.3. Московская область. Рынок земельных участков. Цены.



Источник: собственные данные компании Blackwood и открытые источники. Рассматривались земельные участки всех категорий площадью от 3 соток до 700 га

Влияние финансового кризиса на рынок земли проявляется в том, что часть девелоперских компаний выставляет на продажу свои земельные активы с целью рассчитаться по кредитным обязательствам или финансировать завершение текущих проектов. На рынке уже есть предложения земельных активов со значительными скидками, которые в ряде случаев достигают 30-40%. Общее снижение спроса продиктовано отказом части девелоперов от планируемых проектов и соответственно приобретения земли под них, что также ведет к снижению цен. В качестве симптома кризиса можно отметить растущее предложение поселков с участками без подряда: простая продажа участков является для девелоперов менее рискованной с финансовой точки зрения, так как требует затрат только на проведение коммуникаций и строительство дорог.

## 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.: +7 (495) 730-5585,  
факс: +7 (495) 203-6072

[research@blackwood.ru](mailto:research@blackwood.ru),  
[www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)

**Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований**

Ольга Широкова  
**Директор Департамента**  
[shirokova@blackwood.ru](mailto:shirokova@blackwood.ru)

Александра Мамохина  
Руководитель отдела  
городской жилой недвижимости  
[mamokhina@blackwood.ru](mailto:mamokhina@blackwood.ru)

Нина Шлеленко  
Старший консультант отдела  
городской жилой недвижимости  
[shlelenko@blackwood.ru](mailto:shlelenko@blackwood.ru)

Наталья Веселова  
Консультант отдела  
городской жилой недвижимости  
[veselova@blackwood.ru](mailto:veselova@blackwood.ru)

Евгения Туровская  
Консультант отдела  
городской жилой недвижимости  
[tyrovskaya@blackwood.ru](mailto:tyrovskaya@blackwood.ru)

Анастасия Лобанова  
Аналитик отдела  
городской жилой недвижимости  
[lobanova@blackwood.ru](mailto:lobanova@blackwood.ru)

Ольга Зяблова  
Менеджер проектов  
[ziablova@blackwood.ru](mailto:ziablova@blackwood.ru)

Елена Домченкова  
Руководитель отдела  
офисной недвижимости  
[domchenkova@blackwood.ru](mailto:domchenkova@blackwood.ru)

Владлена Машковская  
Консультант отдела  
офисной недвижимости  
[mashkovskaya@blackwood.ru](mailto:mashkovskaya@blackwood.ru)

Юлия Муратова  
Аналитик отдела торгово-  
развлекательной недвижимости  
[muratova@blackwood.ru](mailto:muratova@blackwood.ru)

Инна Винникова  
Старший консультант отдела  
загородной недвижимости  
[vinnikova@blackwood.ru](mailto:vinnikova@blackwood.ru)

Нина Щаденко  
Старший аналитик отдела  
загородной жилой недвижимости  
[schadenko@blackwood.ru](mailto:schadenko@blackwood.ru)

Владимир Каширцев  
Менеджер проектов  
[kashirtsev@blackwood.ru](mailto:kashirtsev@blackwood.ru)

**Управляющий Партнер**  
Константин Ковалев  
[kovalev@blackwood.ru](mailto:kovalev@blackwood.ru)

Максим Голубков  
Финансовый аналитик  
[golubkov@blackwood.ru](mailto:golubkov@blackwood.ru)

Татьяна Шитикова  
Финансовый аналитик  
[shitikova@blackwood.ru](mailto:shitikova@blackwood.ru)

Петр Морданов  
Оценщик  
[mordanov@blackwood.ru](mailto:mordanov@blackwood.ru)

Ирина Симбердеева  
Консультант отдела  
загородной жилой недвижимости  
[simberdeeva@blackwood.ru](mailto:simberdeeva@blackwood.ru)

Ирина Кузьмина  
Старший аналитик отдела  
загородной жилой недвижимости  
[kuzmina@blackwood.ru](mailto:kuzmina@blackwood.ru)

**Исполнительный Директор**  
Мария Литинецкая  
[litinetskaya@blackwood.ru](mailto:litinetskaya@blackwood.ru)