

MAYFAIR
PROPERTIES

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2006 год



СОДЕРЖАНИЕ

1. О компании	3
2. Экономическая Конъюнктура	4
3. Обзор рынка коммерческой недвижимости	
3.1. Офисная недвижимость.....	7
3.2. Торговая недвижимость.....	14
3.3. Складская недвижимость.....	20
3.4. Гостиничная недвижимость.....	26

О КОМПАНИИ

Консультационно-риэлтерская компания MAYFAIR Properties создана в начале 2006 года. Компания, специализируется на предоставлении комплекса услуг по всем операциям, связанным с элитной жилой, коммерческой, загородной недвижимостью и земельными участками в Москве и Московской области. Также оказывает услуги по консалтингу, аналитике, оценке и инвестициям в сфере элитной недвижимости. На сегодняшний день в компании работают 80 сотрудников. Большинство из них до работы в MAYFAIR Properties занимали ключевые посты в ведущих западных и отечественных риэлтерских компаниях. Суммарный опыт работы сотрудников MAYFAIR Properties на рынке элитной недвижимости составляет более 200 лет. В настоящий момент компанией осуществляются организационные мероприятия по подготовке нескольких крупнейших инвестиционных проектов в Москве.



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОНЪЮНКТУРА

Прошедший 2006 год стал для российской экономики очень удачным; интенсивная динамика развития последних лет сохранилась и в этом году. Темпы роста ВВП составили в 2006 году 6,9% по отношению к прошлому году. Данный показатель превысил темп роста ВВП по итогам 2005 года (6,4%), однако оказался несколько ниже показателей 2003-2004 гг.

Однако, на фоне общей позитивной динамики наблюдаются отдельные негативные процессы. Среди них—высокие темпы роста импорта, низкие темпы роста производительности труда, а также продолжающееся укрепление национальной валюты.

Одним из наиболее важных источников экономического роста по-прежнему остается потребительский спрос, обоснованный ростом реальных доходов населения, который по итогам 2006 года составил 10%, по сравнению с 9,3% в 2005 году.

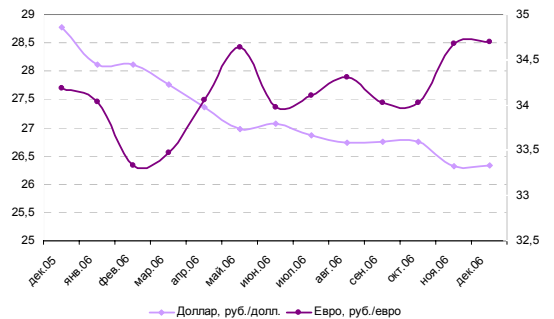
Увеличение доходов населения, в значительной мере обеспеченное бюджетом, способствовало положительной динамике в сфере строительства и торговли. Объемы строительства в 2006 году выросли на 15,7% по сравнению с аналогичным показателем в 2005 году. В частности, жилищное строительство продемонстрировало существенный рост—в течение года было введено более 5 млн. кв.м. жилья, что на 15% превышает показатели 2005 года.

Оборот розничной торговли увеличился по итогам года на 13% по отношению к показателям прошлому году; в 2005 году аналогичный показатель составил 12,8%. При этом рост розничной торговли был обеспечен, в первую очередь, организованным сегментом – его доля в структуре оборота превысила 80%, а прирост составил 15,1% за год.

В прошедшем году было вновь зафиксировано существенное увеличение внешнеторгового оборота РФ. По сравнению с уровнем предыдущего года он вырос на 28,3%, причем в отношении как экспорта, так и импорта. Объем экспорта составил 125,3% по отношению к предыдущему году; объем импорта – 129,6%. В течение последних нескольких лет темпы роста объема экспорта продолжают снижаться, а темпы роста объема импорта увеличиваются. Подобная динамика обусловлена укреплением рубля по отношению к основным мировым валютам—17% к доллару и 5,8% к евро.

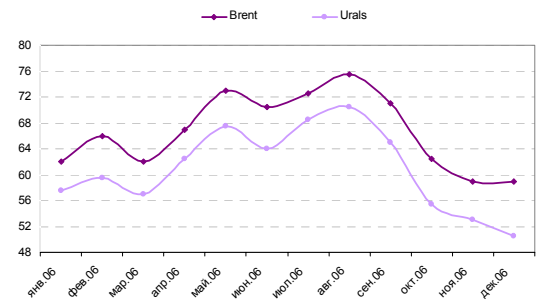
Темпы роста инвестиций в основной капитал увеличились во многом благодаря государственным компаниям, наращивающим капитальные вложения. Иностранные компании также охотно инвестируют в российский бизнес, приобретающий все большую привлекательность. Рост

Динамика обменного курса рубля к доллару и евро



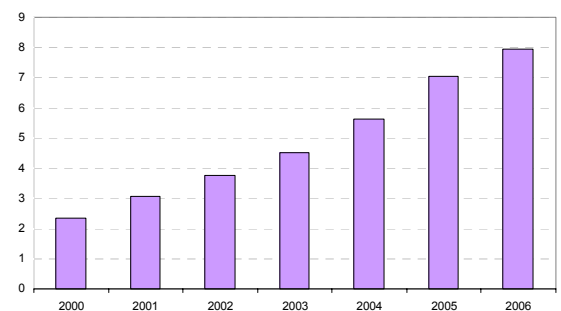
Источник: ЦБ РФ

Динамика мировых цен на нефть, на конец периода, USD/барр.



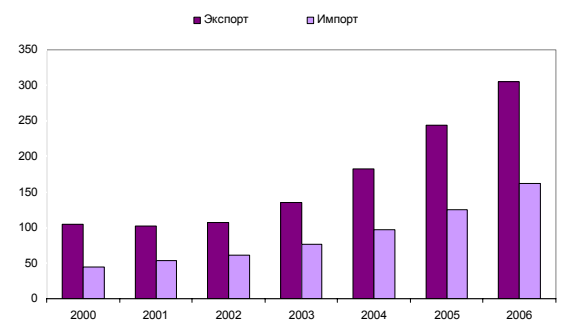
Источник: Минэкономразвития РФ

Оборот розничной торговли, трлн. руб.



Источник: Росстат

Динамика экспорта-импорта, млрд. долл.



Источник: Росстат



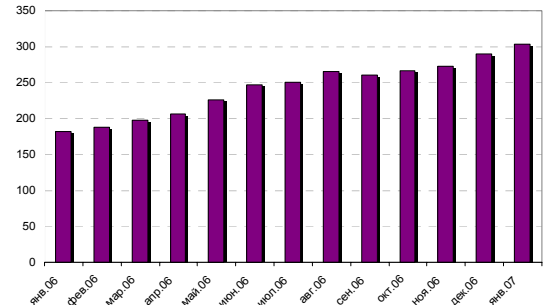
ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОНЪЮНКТУРА

Инфляция на конец года составила 9% по отношению к соответствующему периоду 2005 года, что значительно меньше, чем за несколько предшествующих лет, и впервые показатель инфляции описывается однозначным числом.

Основным фактором, определяющим динамику обменного валютного курса, продолжает оставаться ситуация на мировом топливном рынке. В 2006 году цены на нефть повели себя достаточно нестабильно: в августе прошедшего года цена на нефть марки Urals подошла к отметке 70 долларов за баррель, принимая во внимание, что на начало года ее цена не достигала и 60 долларов за баррель. Вслед за этим осенью цена резко упала до уровня начала года и за несколько оставшихся месяцев 2006 года выросла лишь до уровня марта-апреля.

По итогам 2006 года, среднегодовая цена барреля нефти марки Urals составила 61 доллар США, хотя эта цифра прогнозировалась на уровне 65 долларов за баррель.

Динамика золотовалютных резервов, млрд. долл.



Источник: ЦБ РФ

Причины отсутствия стремительного роста мировых цен на нефть, наблюдавшиеся в последние несколько лет, заключаются в стабилизации политической обстановки на Ближнем Востоке, наличии больших запасов в США и нестабильность экономики этой страны.

Динамика показателей макроэкономики России

Показатель	2003	2004	2005	2006
ВВП, % к предыдущему году	107,3	107,2	106,4	106,9
Уровень инфляции, %, декабрь к декабрю	12	11,7	10,9	9
Ставка рефинансирования, %	18	14	13	11
Курс доллара, руб./долл., на конец периода	29,45	27,75	28,78	26,45
Курс евро, руб./евро, на конец периода	36,82	37,81	34,19	34,49
Цена нефти Urals, долл./барр., на конец периода	28,26	35,27	53,94	50,5
Инвестиции в основной капитал, в % к предыдущему году	112,5	111,7	110,7	113,5
Объем работ по виду деятельности «строительство», в % к предыдущему году	112,8	110,1	110,5	115,7
Оборот розничной торговли, в % к предыдущему году	108,8	113,3	112,8	113
Объем платных услуг населению, в % к предыдущему году	106,6	108,4	107,5	108,1
Реальная начисленная заработная плата, в % к предыдущему году	110,9	110,6	110	113,5
Реальные денежные доходы, в % к предыдущему году	114,6	111,2	109,3	110
Экспорт товаров, млрд. долл., в % к предыдущему году	126,7	134,8	132,9	125,3
Импорт товаров, млрд. долл., в % к предыдущему году	124,8	128	128,7	129,6
Золотовалютные резервы, млрд. долл., на конец периода	77,1	124,6	182,3	303,7
Профицит консолидированного бюджета, % ВВП	1,3	4,5	7,7	11

Источник: Росстат, ЦБ РФ



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОНЪЮНКТУРА

От конъюнктуры валютного рынка зависят и цены на рынке драгметаллов, поскольку они выступают в качестве альтернативного источника инвестиций в период нестабильности курса доллара. Падение курса доллара США привело к росту спроса на золото, в результате чего цены на него за 2006 год выросли на 23%. Наиболее интенсивный рост наблюдался в 1 квартале; в мае одна унция золота достигла максимальной цены в 730 долларов, а на конец года стоимость унции составила 635 долларов.

По итогам 2006 года стало очевидным, что зависимость российской экономики от цен на нефть постепенно снижается. Государственное регулирование экономики посредством таких инструментов, как Стабилизационный фонд и золотовалютные резервы, сокращают негативное влияния притока нефтедолларов.

Стабилизационный фонд за 2006 год увеличился почти на 50% и составил 2,3 трлн.руб. Профицит федерального бюджета также вплотную приблизился к отметке в 2 трлн.руб.

Золотовалютные резервы Российской Федерации на конец 2006 года составили 303 млрд. долларов, что указывает на рост этого показателя более чем в полтора раза в течение года. Рост резервов мог бы быть еще более существенным, если бы не состоявшееся в августе 2006 года досрочное погашение задолженности России перед Парижским клубом.

Данное событие повлияло на повышение долгосрочного кредитного рейтинга РФ. Рейтинги повышены по обязательствам в иностранной валюте с «BBB» до «BBB+», по обязательствам в национальной валюте с «BBB+» до «A-», что является максимальной оценкой среди всех рейтинговых агентств.

Вместе со страновыми рейтингами повысились также рейтинги отдельных регионов и компаний. Показательным является тот факт, что в 2006 году в список этих компаний впервые были включены строительные организации.

В частности, рейтинговое агентство Moody's присвоило кредитный рейтинг «B2» компании MIRAX GROUP, а питерский холдинг «ЛенСпецСМУ» получил рейтинг «B» от рейтингового агентства Standard&Poor's.

С точки зрения влияния макроэкономической ситуации на рынок недвижимости, развитие российской экономики оценивается как крайне благоприятное. Рост доходов населения и параллельный рост доступности ипотечных кредитов способствуют поддержанию высокого уровня спроса на жилую недвижимость, несмотря на существенно возросшие за прошедший год цены. Рост оборота розничной торговли и сферы услуг подогревает спрос на офисные, торговые и складские площади.

По итогам 2006 года Россия выглядит более чем оптимистично по сравнению с другими странами с развивающимися рынками. Несмотря на это, экономика страны страдает от таких нерешенных проблем, как неразвитость банковского сектора, коррупция, бюрократия и неопределенность в области правового регулирования.

Прогноз

Исходя из многолетней положительной динамики основных макроэкономических показателей, на 2007 год можно прогнозировать стабильное улучшение экономического положения в стране.

Основным источником угроз для российской экономики является конъюнктура мирового топливного рынка. Помимо нестабильности непосредственно на рынке нефти, наблюдавшейся в 2006 году, поводом для беспокойства экспертов и аналитиков стал высокий уровень цен на российскую нефть, заложенный в бюджет на 2007 год (61 долл./барр.). Несмотря на то, что на протяжении последних лет уровень цен на нефть достаточно стабильно рос, бюджеты прошлых лет были рассчитаны на основе цен, существенно ниже рыночных. В данный момент ряд экспертов прогнозируют снижение мировых цен на нефть.

Однако, существенной угрозы подобное снижение для российской экономики не представляет. Поскольку бюджет на 2007 год является профицитным, некоторое снижение доходов приведет лишь к уменьшению профицита при

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

По итогам 2006 года можно судить о стабильном развитии рынка офисной недвижимости, поскольку продолжили свое развитие тенденции, наметившиеся в прошлые годы. За год было введено значительное количество качественных офисных помещений, однако ввиду все возрастающего спроса вводимых объемов офисов крайне недостаточно.

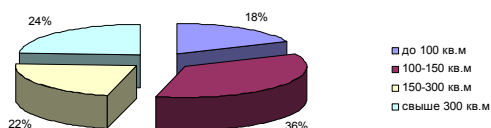
Совокупный объем качественных площадей во вновь построенных и реконструированных объектах офисного назначения составил по итогам года порядка 5,2 млн. кв.м. Однако, совокупный объем офисных помещений всех типов составил около 30 млн. кв.м.; значительная часть обращающихся на рынке площадей по-прежнему относится к классу «С» (порядка 8 млн. кв.м.).

Наибольший объем введенных качественных офисных помещений (250 000 кв. м) пришелся на 4 квартал 2006 года, что связано с особенностями девелоперского бизнеса; кроме того, объем введенных площадей по итогам года составил лишь половину от заявленных в начале года объемов. Среди возможных причин задержки сдачи объектов – опасение существенного падения арендных ставок в случае одновременного выхода на рынок значительного количества качественных офисных площадей, а также бюрократические сложности и непрофессионализм некоторых застройщиков.

По итогам года, средний уровень вакантных площадей оставался на низком уровне и составил 2,95% по офисным помещениям класса «А» и 7,35% по офисным помещениям класса «В».

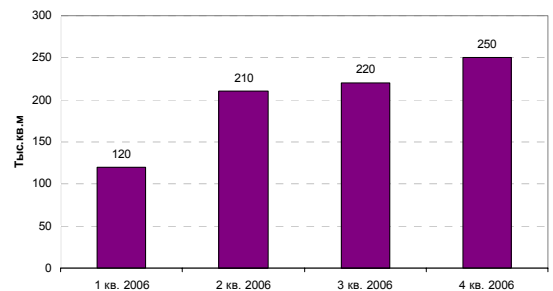
В структуре предложения в зависимости от размера экспонируемых помещений наибольшая доля пришла на офисные помещения от 100 до 150 кв.м (36% от объема предложения); наименьшую долю составляют небольшие площади до 100 кв.м (18% от общего объема).

Структура предложений офисных помещений в зависимости от площади

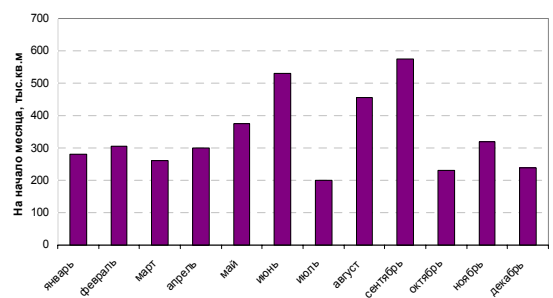


За прошедший 2006 год было введено в эксплуатацию 800 тыс. кв.м. офисных помещений класса «А» и «В»; такое же количество качественных квадратных метров было

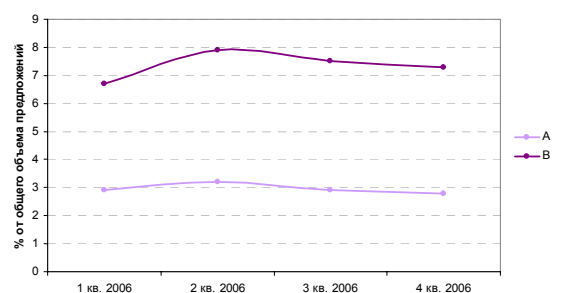
Динамика ввода качественных офисных помещений, поквартально



Динамика суммарной площади предложений офисных помещений



Среднеквартальный уровень вакантных помещений в зданиях класса А и В



Источник: данные компании MAYFAIR

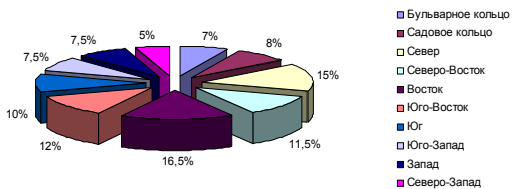
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

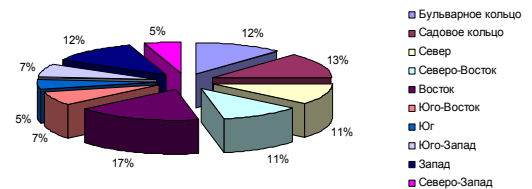
Что касается структуры предложения офисных помещений по направлениям, то по-прежнему наибольшую долю составляют, в основном, некачественные площади по восточному, юго-восточному и северо-восточному направлениям. Доля предложений в пределах Бульварного Кольца составляет от 7% (офисы в аренду) до 12% (офисы на продажу), что является крайне недостаточным в условиях

резко
возросшего
в 2006 году
спроса на
качественные
офисные
помещения.

Структура предложений офисных помещений для аренды по направлениям



Структура предложений офисных помещений для продажи по направлениям



Некоторые объекты, введенные в эксплуатацию в 2006 году

Название объекта	Адрес объекта	Класс	Общая площадь, кв.м
Дукат Плэйс III	Гашека, д.6	A	53000
Эрмитаж Плаза	Краснопролетарская ул., вл.2/4-6	A	38000
Gorky Park Tower	Ленинский пр-т, вл.13-15	A	32800
БЦ «Конкорд», 1 оч.	Шаболовка ул., д.10	A	20150
Пушкинский дом	Страстной бул., д.9	A	18670
БЦ «Кругозор»	Обручева ул., д.30/1	B+	40500
БЦ «Новосущевский»	Сущевский Вал ул., д.18	B+	40000
БЦ «Северное сияние»	Правды ул., д.26	B+	39000
БЦ «Бородино»	Русаковская ул., д.13, стр.1	B+	33000
Plaza – H2O	Павелецкая наб., д.8, стр.6	B	10700

Источник: данные компании MAYFAIR



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Спрос

На основании заявок, поступивших в компанию MAYFAIR Properties за 2006 год, можно сделать выводы о структуре рыночного спроса по классу офисных помещений. Независимо от способа дальнейшего использования искомой площади (аренда или приобретение в собственность), наибольшим спросом в течение года пользовались площади в офисных центрах класса «А» (35%) и «В» (40%). 16% поступивших заявок относятся к поиску помещений класса «С», а доля спроса на особняки составила по итогам года 9%. Таким образом, сохраняется тенденция повышения требований арендаторов/покупателей к качеству офисных помещений.

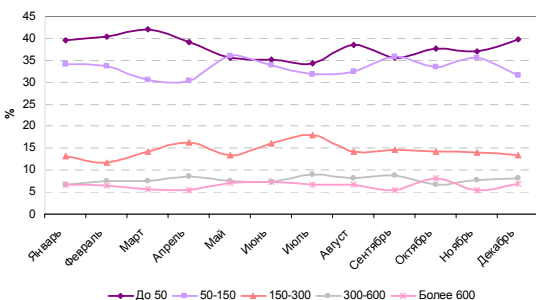
Доля спроса на офисные помещения в центральной части Москвы составила 62% от суммарного количества запросов, поступивших в компанию MAYFAIR Properties в 2006 году; в том числе, спрос на офисы в пределах Бульварного кольца составил 14%. Наименьшим спросом пользуются офисные помещения на юге и востоке Москвы (по 7% от общего числа заявок). Таким образом, несмотря на наметившуюся тенденцию к децентрализации спроса, Центр по-прежнему является приоритетным для большинства потенциальных арендаторов и покупателей.

В структуре спроса на аренду офисных помещений преобладают небольшие площади. Доля офисов площадью до 50 кв.м составила 38% от общего числа заявок арендаторов, площади от 50 до 150 кв.м также пользовались повышенным спросом – 33% от общего числа заявок.

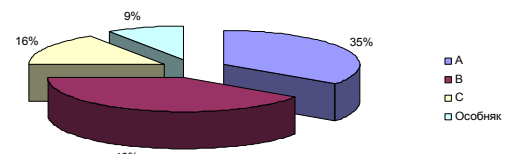
В течение года спрос на аренду офисных помещений в зависимости от метража офисов менялся незначительно. Наиболее стабильным был спрос на большие площади. Спрос в сегментах до 50 кв.м. и 50-150 кв.м был наименее стабильным в течение года, однако уменьшение доли спроса в одном из этих сегментов было уравновешено ростом

спроса во втором их них.

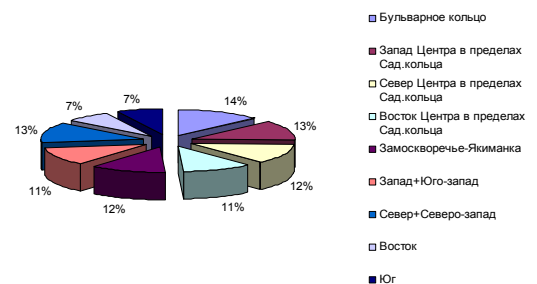
Помесячная структура спроса на аренду офисных помещений по площади, кв.м



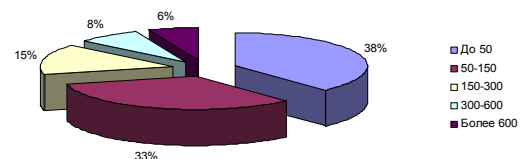
Структура спроса на офисные помещения по классу зданий



Структура спроса на офисные помещения по направлениям



Среднегодовая структура спроса на аренду офисных помещений по площади



Источник: данные компании MAYFAIR



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Спрос

По данным, поступившим в компанию MAYFAIR Properties в течение года, в структуре спроса на покупку офисных помещений преобладают площади до 500 кв.м (60% от общего числа поступивших за год заявок), помещения площадью 500-2000 кв.м составили 24% от количества заявок, свыше 2000 кв.м – 16% от суммарного числа заявок.

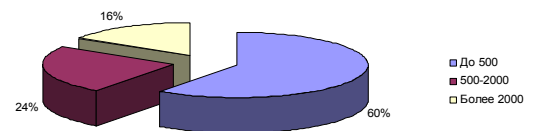
По итогам 2006 года можно констатировать, что спрос на покупку офисов постепенно смещается в пользу помещений большей площади. В частности, спрос на покупку помещений площадью до 500 кв.м снизился с 71% от общего количества поступивших заявок в феврале до 54% в конце года. Напротив, значительно вырос спрос на покупку помещений площадью от 2000 кв.м – с 11% в январе до 20% в конце года.

Что касается ценовых предпочтений потенциальных арендаторов, то итогам года наибольшим спросом пользовались офисные помещения в аренду по ставке 300-450\$/кв.м в год (33% от суммарного числа запросов), наименьшую долю составил спрос в диапазоне свыше 600\$/кв.м в год (17%). Однако, очевидно, что приведенные данные не вполне соответствуют тенденциям рынка, поскольку запросы арендаторов всегда корректируются в сторону повышения арендных ставок, а уровень платежеспособности арендатора всегда выше, чем заявленная им ставка.

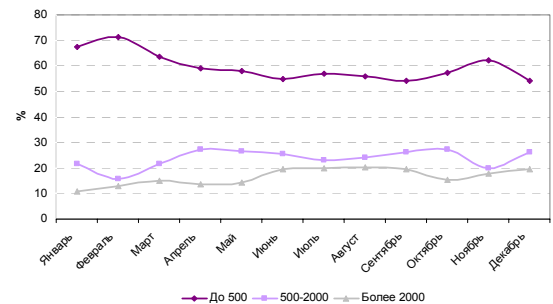
В структуре спроса на покупку офисных помещений наибольшую долю составили площади стоимостью до \$2000 за кв.м (39%), а также стоимостью \$2000-3500 за кв.м (35%). Доля потенциальных покупателей офисных помещений дороже \$3500 за кв.м составила 26%. Как и в случае с арендой, данные показатели нельзя принимать в качестве ориентиров рынка продажи офисных помещений без соответствующих поправок на объективно более высокую платежеспособность покупателей коммерческой недвижимости.

Таким образом, исходя из динамики изменений в структуре спроса в течение 2006 года, можно судить о тенденции значительного роста требований потенциальных арендаторов и покупателей к качеству офисных помещений, а также очевидна растущая потребность в больших офисных площадях.

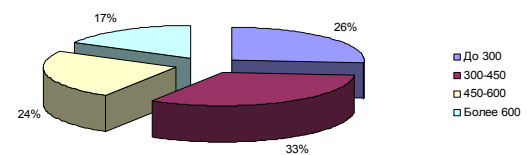
Среднегодовая структура спроса на покупку офисных помещений по площади, кв.м



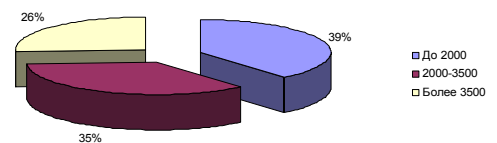
Помесячная структура спроса на покупку офисных помещений по площади, кв.м



Среднегодовая структура спроса на аренду офисных помещений по стоимости, \$/кв.м в год



Среднегодовая структура спроса на покупку офисных помещений по стоимости, \$/кв.м



Источник: данные компании MAYFAIR



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Арендные ставки и цены продажи

В течение 2006 года отмечался плавный рост арендных ставок на качественные офисные помещения. В конце года наблюдалось некоторое снижение уровня ставок аренды, что объясняется выходом на рынок площадей в строящихся объектах с более низкими арендными ставками.

По итогам 2006 года, уровень арендных ставок на помещения класса «А» менялся незначительно; итоговый годовой прирост ставки аренды в этом сегменте составил немногим более 4%. Годовой прирост среднего уровня арендных ставок по офисным помещениям класса «В» составил порядка 18%. На конец года средняя арендная ставка по офисам класса «А» составила 745\$ и по офисам класса «В» - 565\$.

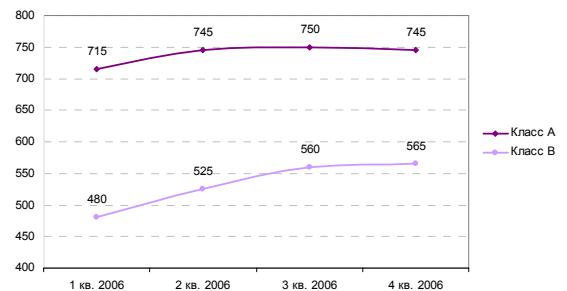
Традиционно самые высокие арендные ставки независимо от класса здания фиксируются в ЦАО. По итогам 2006 года средний уровень арендных ставок на офисные помещения составил в пределах Садового кольца \$800-820. Наиболее низкие арендные ставки по итогам года были зафиксированы в ЮВАО, где средний годовой уровень арендных ставок на офисные помещения составил 470\$.

Эксплуатационные расходы составили в среднем \$100-120 для помещений класса «А» и порядка \$80-90 для офисов класса «В».

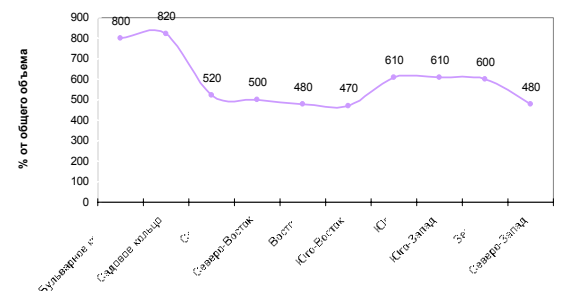
Что касается цены продажи офисных помещений, то по итогам 2006 года средняя стоимость кв. метра на продажу в пределах Садового кольца составила 6400\$. Наиболее низкая средняя стоимость продажи офисных помещений зафиксирована в ЮВАО на уровне 2700\$ за кв.м. Цена продажи офисных помещений в бизнес-центрах класса «А» составила по итогам года \$4200-8000 за кв.м. в зависимости от района; помещения класса «В» продавались в пределах \$2100-5300 за кв.м.

На конец года средняя арендная ставка на офисы класса «А» составила 745\$ и на офисы класса «В» - 565\$. Цена продажи составила \$4200-8000 (класс «А») и \$2100-5300 («класс В»).

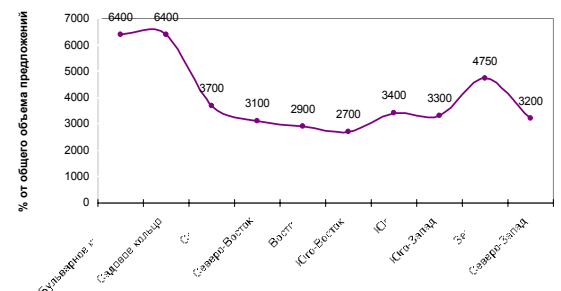
Динамика средневзвешенных по площади ставок аренды офисов класса "А" и "В", долл. за кв.м в год



Офисные помещения в аренду. Средняя арендная ставка по направлениям



Офисные помещения для продажи. Средняя стоимость кв.м по направлениям



Источник: данные компании MAYFAIR

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

События, сделки, тенденции

Основным событием прошедшего года в сегменте офисной недвижимости стала разработка и принятие участниками Московского исследовательского форума новой классификации офисных помещений. Принципиальное отличие новой классификации от предыдущей в том, что она делит современные качественные здания на три класса А, В+ и В-. Отличие также в более структурированных критериях оценки современного качественного здания.

Параметры новой классификации разделены на группы, в каждой группе присутствует набор обязательных и желательных критериев. Более требовательное деление офисных помещений на классы призвано помочь сравнительно молодому рынку офисной недвижимости развиваться в соответствии с международными тенденциями.

С помощью новой классификации арендаторы могут более профессионально оценить офисное помещение и свои требования к нему, а девелоперы – получить описание необходимых качеств современного офисного здания для дальнейшего развития.

В прошедшем году наиболее крупными сделками по продаже офисных помещений стали покупка «Внешторгбанком» более 60 тыс.кв.м. площадей в строящемся многофункциональном комплексе «Федерация» и покупка компанией «Henkel» 14,3 тыс.кв.м. в строящемся офисном центре Citydel.

Наиболее крупные сделки, совершенные в 2006 году

Покупатель/Арендатор	Название объекта	Адрес объекта	Площадь сделки, кв.м.	Тип сделки
Внешторгбанк	«Федерация»	Москва-Сити, уч.№13	60500	Продажа
Henkel Group Russia	Citydel	Земляной вал ул., вл.11-19	14322	Продажа
Гранд Престиж	Офисное здание	Образцова ул., д.14, стр.2	15600	Продажа
Группа «Гута»	«Пушкинский дом»	Никольская ул., д.4/5	15000	Продажа
«Вымпелком»	«Эрмитаж Плаза»	Краснопролетарская ул., д.2/4-6	30000	Аренда
Deloitte	White Square	Лесная ул., вл.11-15	29000	Аренда
«Газэкспорт»	Пушкинский Дом	Страстной б-р, д.9	12500	Аренда
Equant	«Новый Двор»	Якиманская наб., д.4/4	6224	Аренда
Газпромбанк	«Балчуг Плаза»	Балчуг ул., д.7	6000	Аренда
Nycomed	«Конкорд»	Шаболовка ул., д.10	3650	Аренда

Источник: данные компании MAYFAIR

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

События, сделки, тенденции

Основные тенденции 2006 года:

- Увеличение доли сделок по покупке офисных помещений в общем объеме сделок, в том числе покупка в инвестиционных целях
- Увеличение этажности и, как результат, общего метража вновь заявленных проектов многофункциональных комплексов. В частности, заявлены несколько проектов площадью более 200 тыс. кв. м.
- Продолжение процесса формирования новых деловых зон вдоль МКАД, усугубление децентрализации
- Активизация девелоперской активности в рамках проекта «Большой Сити»
- Укрупнение сделок как в области аренды офисов, так и в области продажи площадей
- Увеличение доли сделок по предварительной аренде офисных помещений в строящихся бизнес-центрах
- Увеличение доли перепрофилированных производственных помещений в структуре рынка офисов

Прогноз

Прошедший 2006 год существенным образом не изменил ситуацию на рынке офисной недвижимости Москвы. По прогнозам компании MAYFAIR Properties, в 2007 году рынок сохранит положительную динамику развития и основные тенденции.

Предполагается, что за год **будет введено в эксплуатацию не менее 1 млн. качественных офисных площадей**, таким образом, продолжится рост предложения и постепенное насыщение спроса на офисы. Тем не менее, дефицит качественных площадей сохранится ввиду долгого технологического цикла реализации вновь заявленных проектов. Существенное увеличение объема предложения офисных помещений повлияет на замедление темпов роста арендных ставок, однако снижения уровня арендных ставок не ожидается ввиду высокого уровня спроса.

В 2007 году получит дальнейшее развитие тенденция строительства бизнес-парков и децентрализации офисной застройки. Таким образом, наиболее яркие тенденции 2006 года перейдут в следующий год.

Наиболее крупные объекты, заявленные к вводу в 2007 г.

Название объекта	Адрес объекта	Класс	Общая площадь, кв.м.
«Химки бизнес-парк»	МО, Ленинградское шоссе	A	200500
«Гринвуд бизнес-парк»	МО, Ленинградское шоссе	A	130000
Северная Башня, 1-я оч.	Краснопресненская наб., вл. 19, стр.1	A	74000
GasOil Plaza	Наметкина ул., д.14	A	36500
Lotte Plaza	Новый Арбат ул., вл.21	A	23000
Новоспасский двор, 2-я оч.	Дербеневская наб., д.7	B	80000
Monte Falcone	Семеновский пер., вл.21	B	34650
«Альтеза»	Алтуфьевское ш., д.44	B	24000

Источник: данные компании MAYFAIR

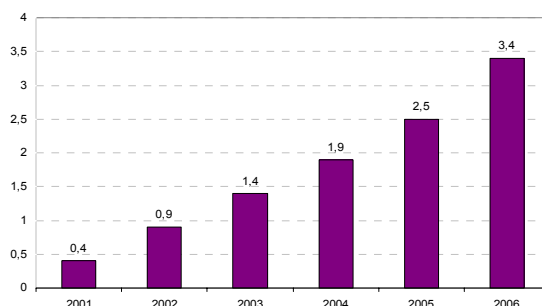
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

Рынок торговой недвижимости в 2006 году продемонстрировал сохранение основных тенденций последних нескольких лет – увеличение площадей вновь вводимых торговых центров, все более тщательный подход к разработке концепции проектируемых объектов, развитие девелоперов и крупных торговых операторов в региональном масштабе. Начавшийся в 2005 году процесс реконцепции и реконструкции торговых центров активно продолжился в 2006 году. Кроме того, нормой для рынка коммерческой недвижимости стал выход на рынок многофункциональных комплексов, включающих в себя, как правило, офисную, торговую и развлекательную составляющую. Таким образом девелоперы и инвесторы имеют возможность минимизировать риски, а также наиболее оптимально использовать участки под застройку.

Общая площадь торговых центров увеличилась за год более чем на 800 тыс.кв.м. Площадь, подлежащая сдаче в аренду (GLA), в качественных торговых центрах по итогам 2006 года составила порядка 3,5 млн.кв.м., годовой прирост этого

Динамика предложения торговых центров, млн.кв.м



Количество качественных ТЦ, открывшихся за год, и общая сдаваемая площадь



Торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2006 году

Название ТЦ	Адрес объекта	Total area	GLA
«Ритейл-парк»	Варшавское шоссе, д.97	47500	35000
«Бибиревский»	Бибиревская ул., д.21	18600	10000
«Час пик»	87 км МКАД	25000	15000
«Европейский»	Киевская пл., д.1	180000	60000
«Город»	Рязанский пр-т, д.2	134000	62000
«Золотой Вавилон – 2»	Новоясеневский пр-т, д.11	21000	8000
«Метромаркет»	Шаболовка ул., д.10	10000	7000
«Рамстор Капитолий»	Вернадского пр-т, д.6	130000	н/д
«Мега – 3» 1 оч.	14 км МКАД, Белая дача	240000	н/д
«Ереван Плаза»	Б.Тульская ул., д.15	39000	21000

Источник: данные компании MAYFAIR



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение

Появление новых ТЦ на окраинах Москвы обусловило некоторые изменения в структуре предложения: если ранее торговые центры площадью более 50000 кв.м были редким, единичным явлением на рынке, то сейчас многие из проектов, заявленных к открытию в ближайшие 2-3 года, в несколько раз превышают этот размер.

Структура предложений торговых помещений в зависимости от направления незначительно зависит от типа предполагаемой сделки (аренда или продажа). Традиционно объем предложения в пределах Садового кольца составляет 3% от общего объема предложения (аренда) и порядка 5% от общего объема предложения (продажа), что крайне недостаточно. Наибольшую долю в структуре предложения торговых помещений составляют площади в САО, ВАО и ЮВАО. Подобное распределение обусловлено значительным числом введенных в последние годы качественных торговых центров большой площади. В частности, доля торговых помещений в ЮВАО составила по итогам года 15% от общего объема предложений.

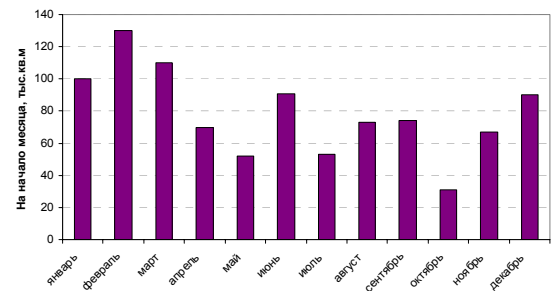
В связи с постоянно растущим спросом на торговые помещения уровень вакантных площадей в 2006 году практически не изменился, несмотря на ввод значительного числа новых объектов. По итогам года этот показатель составил порядка 2% в концептуальных ТЦ и до 10% - в неконцептуальных ТЦ. На окраинах города уровень вакантных площадей традиционно выше, чем в центре. Однако, исходя из высоких арендных ставок и частой сменой арендаторов, по основным торговым коридорам уровень свободных торговых площадей несколько выше среднего (порядка 7%).

В 2006 году углубилась тенденция строительства концептуальных торговых центров вдоль МКАД и даже за ее пределами. В частности, строительство крупных ТЦ отмечено на удалении 10-20 км от МКАД по нескольким направлениям.

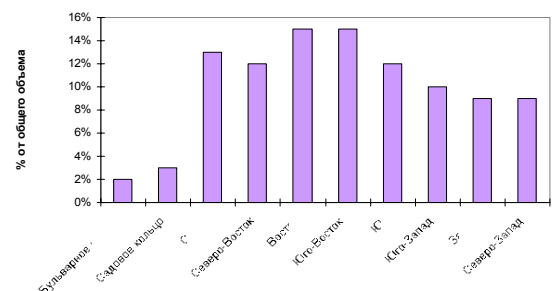


Наибольшую долю в структуре предложения торговых помещений составили площади в САО, ВАО и ЮВАО. Уровень вакантных площадей составил от 2% до 10% в

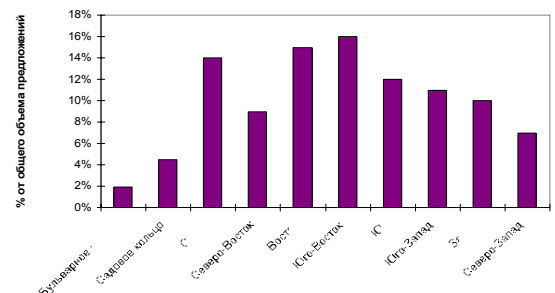
Динамика суммарной площади предложений торговых помещений в 2006 году



Торговые помещения в аренду. Структура предложений по направлениям



Торговые помещения для продажи. Структура предложений по направлениям



Источник: данные компании MAYFAIR



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Спрос

Увеличению спроса на торговые площади в 2006 году способствовала активная деятельность присутствующих на рынке торговых операторов, а также появление новых компаний.

По сравнению с данными за 2005 год, структура спроса на аренду торговых помещений в зависимости от метража не претерпела значительных изменений. По результатам обработки запросов, поступивших в компанию MAYFAIR Properties, наибольшим спросом пользуются торговые помещения в аренду площадью от 500 до 1500 кв.м (36% от общего числа заявок). Кроме того, помещения площадью 250-500 кв.м также были востребованы среди потенциальных арендаторов.

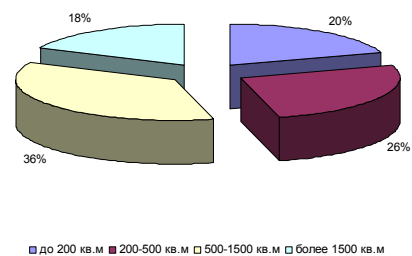
Что касается структуры спроса на покупку торговых помещений, то по итогам года на площади от 500 до 1500 кв.м пришлось значительная доля запросов (55% от общего количества). Можно констатировать постепенное смещение спроса в пользу торговых помещений большой площади. Этот факт обоснован значительным ростом активности крупных сетевых операторов, таких как «М.Видео», «Техносила», «Рамстор».

Поскольку спрос на торговые помещения традиционно определяется направлением покупательского потока, наибольшим спросом в ушедшем году продолжали пользоваться основные торговые коридоры: Тверская улица, Новый Арбат, Кутузовский проспект, Садовое кольцо, Ленинский проспект, а также МКАД.

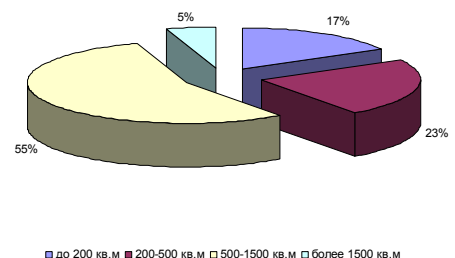
По данным компании MAYFAIR Properties, в структуре спроса по направлению деятельности арендаторов лидируют магазины одежды (17% от суммарного числа заявок), салоны красоты и аптеки (16%) и предприятия общественного питания (14%). Фактически подобная структура не претерпевает серьезных изменений уже в течение нескольких лет.

Наибольшим спросом пользуются торговые помещения площадью от 500 до 1500 кв.м. По профилю организаций в структуре спроса лидируют магазины одежды, салоны красоты и

Распределение спроса на аренду торговых помещений по метражу

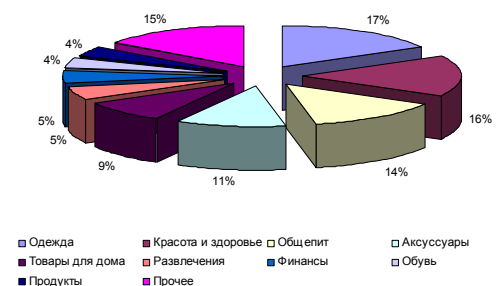


Распределение спроса на покупку торговых помещений по метражу



Источник: данные компании MAYFAIR

Распределение запросов арендаторов по профилю





ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Арендные ставки и цены продажи

По итогам 2006 года, арендные ставки на торговые помещения составили \$1000-1600 за кв.м в год в центральных торговых комплексах и порядка \$500-1100 в торговых центрах, расположенных на окраинах. Таким образом, ценовые показатели не претерпели значительных изменений по сравнению с 2005 годом.

Традиционно самые высокие арендные ставки были зафиксированы в центральной части Москвы. В частности, в пределах Бульварного кольца средняя годовая ставка аренды торговых помещений составила 1530\$ за кв.м в год; в пределах Садового кольца этот показатель был несколько ниже - 1280\$ за кв.м в год. Минимальный средний уровень арендных ставок был зафиксирован в ЮАО (530\$/кв.м в год).

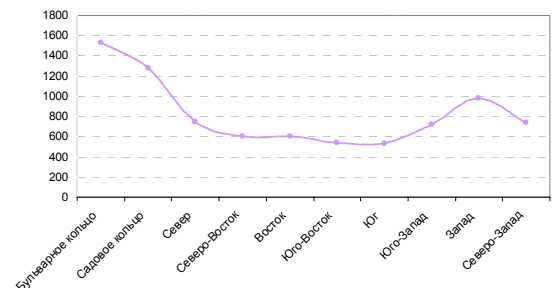
Несколько иначе выглядит картина на рынке продажи торговых помещений. Наиболее высокий уровень средних цен продажи торговых помещений наблюдался в пределах Садового кольца (около 10000\$ за кв.м), а в пределах Бульварного кольца этот показатель был несколько ниже (7300\$ за кв.м). Достаточно высокие средние цены продажи были зафиксированы в ЗАО (3900\$ за кв.м) и в САО (3600\$ за кв.м). Минимальный уровень цен продемонстрировал ЮВАО с показателем 2000\$ за кв.м.

Что касается ценовых характеристик наиболее престижных торговых коридоров Москвы, то максимально высокие арендные ставки традиционно наблюдаются по Тверской улице (в среднем 3300\$ за кв.м в год). Средняя стоимость продаж торговых помещений, в отличие от аренды, наиболее высока в районе Кузнецкого моста и Арбата (19000\$ и 17800\$ соответственно).

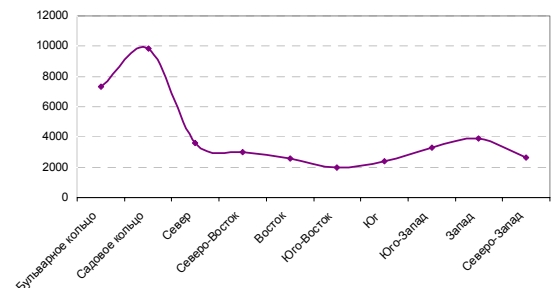
Ставки аренды для «якорных» арендаторов традиционно отличаются от среднерыночных показателей. Так, по итогам 2006 года они составили в среднем 200\$ за кв.м в год. Колебания этого показателя, как правило, зависят от размера занимаемой площади и профиля арендатора; продуктовые и развлекательные сетевые операторы арендуют помещения по минимальной цене ввиду значительных площадей. В частности, средняя запрашиваемая площадь для размещения гипермаркетов составила, по данным компании MAYFAIR Properties, порядка 10000 кв.м, в то время как средняя запрашиваемая арендуемая площадь у магазинов бытовой техники составила 1500-2000 кв.м.

Арендные ставки составили \$1000-1600 за кв.м в год в центре и \$500-1100 на окраинах. Максимальный уровень средних цен продажи наблюдался в пределах Садового кольца

Торговые помещения в аренду. Арендные ставки, \$/кв.м в год



Торговые помещения для продажи. Стоимость покупки, \$/кв.м



Ставки аренды и цена продажи по основным торговым коридорам

Торговый коридор	Средняя ставка аренды, \$/кв.м в год	Средняя цена продажи, \$/кв.м
Тверская ул.	3300	17000
Кутузовский пр-т	2400	7000
Арбат	2250	17800
Кузнецкий мост	2200	19000
Пятницкая ул.	1350	5500
Ленинский пр-т	1300	6200
Садовое кольцо	1250	5600
Проспект Мира	1150	5000
Ленинградский пр-т	1000	5500

Источник: данные компании MAYFAIR

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

События, сделки, тенденции

Наиболее крупными сделками 2006 года стали:

- Немецкая компания Marktkauf приняла решение об уходе с российского рынка и продала свой торговый центр компании Metro AG
- Компания «Нафта-Москва» получила контроль над московской сетью супермаркетов «Меркадо»
- Группа «Даев Плаза» завершила сделку по продаже торгового центра «Европарк» площадью 85 тыс.кв.м фонду «Лигастройпроект»
- Сети «Перекресток» и «Пятерочка» официально объявили о слиянии
- Фирма «Гранит» получила полный контроль над ОАО «Манежная площадь», которое владеет ТК «Охотный ряд» стоимостью более \$500 млн.
- Холдинг «Марта» объявил о передаче своих супермаркетов австрийской компании Villa. Таким образом, бренд «Гроссмарт» уходит в регионы, а «Продмак» ликвидирован
- Австрийская компания Meinl European Land Ltd. Купила у «СТ Девелопмент» два торговых центра общей площадью 60 тыс.кв.м и два земельных участка для реализации новых проектов в области торговой недвижимости
- Австрийский инвестиционный фонд IMMOEAST стал владельцем торговых комплексов «Золотой Вавилон - 1,2» и «Пятая Авеню». Суммарная площадь проектов составила порядка 100 тыс.кв.м на сумму около \$350 млн.

Наиболее значимыми событиями 2006 года стали:

- Группа компаний «Перекресток» объявила о создании девелоперской компании для строительства торговых центров сети в Москве и регионах
- Турецкая компания Woyneg объявила об уходе с российского рынка, что предположительно обусловлено изначально неверной маркетинговой и ассортиментной политикой
- Уход с рынка оператора «Ж» был признан маркетинговым приемом по массовому привлечению клиентов
- В Москве открылся первый магазин розничной сети «Е.Д.А.», главная идея которого—в покупке рядом с домом
- Состоялось открытие ТЦ «Европейский» на площади Киевского вокзала
- Компания «Мосмарт» заявила о планах расширения сети универсамов до 80 в Москве и регионах к концу 2007 года
- Оператор бытовой техники и электроники «М.Видео» вывел на рынок новый продукт—круглосуточный гипермаркет в центре Москвы
- Выход на российский рынок немецкого бренда «MediaMarkt», входящего в состав холдинга Metro Group

Наиболее крупные объекты, заявленные к вводу в 2007 г.

Название ТЦ	Адрес объекта	Total area, кв.м
Рио-Гранд	Дмитровское шоссе, 163а	220000
Щука	Щукинская ул., 42	99000
Мосмарт	Боровское шоссе/МКАД	85000
Времена года	Кутузовский пр-т, 48	64000
Семеновский (2 оч.)	Семеновская пл., 1	40000
Lotte&Lotte	Новинский б-р, 8/10	36000
Домодедовский	Ореховый бул., 14	33000
ЦУМ (2 оч.)	Петровка ул., 2	32000
ТЦ на Партизанской	Измайловское шоссе	26000
Горка	Рублево-Успенское шоссе	11500



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ События, сделки, тенденции

Основными тенденциями на рынке торговой недвижимости в 2006 году стали:

- Укрупнение масштабов ТРЦ
- Увеличение доли развлекательной части в общем метраже торговых центров, увеличение ассортимента развлечений
- Рост спроса на качественные площади в концептуальных торговых центрах
- Активизация региональной деятельности московских и иностранных торговых операторов, что связано с дефицитом земельных участков в Москве, большей емкостью регионального рынка и более слабой конкуренцией на нем
- Децентрализация рынка торговой недвижимости
- Высокая рентабельность девелоперских проектов, что в свою очередь привлекает новых иностранных операторов и инвесторов
- Усиление значимости грамотной концепции торговых центров, их функционального зонирования и профессионального управления в условиях жесткой конкуренции
- Увеличение проектов реконструкции, реконцепции, ребрендинга неудачных с точки зрения рынка торговых центров
- Увеличение числа сделок по инвестиционным продажам ТЦ
- Активизация на столичном рынке международных торговых операторов (IKEA, Metro, OBI, Leroy Merlin, Stockmann, Auchan)

В 2006 году стало известно о следующих крупных проектах торговой недвижимости:

- Ритейл-парк на пересечении МКАД и Дмитровского шоссе общей площадью 220 тыс. кв. м
- Многофункциональный комплекс «Паркленд», включающий значительную торгово-развлекательную составляющую
- Крупный торговый комплекс на территории рынка «Каширский двор»
- Многофункциональный комплекс «Метрополис» около м. Войковская с площадью торговой части порядка 215 тыс. кв. м
- Многофункциональный комплекс «Сетунь-Хиллс» в районе Минской ул.
- Многофункциональный комплекс «Курск» на Варшавском шоссе общей площадью 40 тыс. кв. м
- Торгово-досуговый центр под Пушкинской

Прогноз

Аналитики компании MAYFAIR Properties прогнозируют на 2007 год углубление основных тенденций прошедшего 2006 года.

Соотношение спроса и предложения не претерпит существенных изменений. Появление на рынке новых торгово-развлекательных центров будет уравновешено ростом платежеспособного спроса на помещения в них, таким образом, на данный момент насыщения рынка не предвидится.

Не ожидается также и существенного повышения ставок аренды на рынке. Рост уровня арендных ставок в концептуальных торговых комплексах будет происходить с одновременным падением этих показателей в неудачных с точки зрения конъюнктуры рынка объектах.

Вполне закономерным является увеличение количества торговых центров, которые будут проходить через реконцепцию, ребрендинг, изменение функционального зонирования с увеличением развлекательной части. Как следствие, возникнет необходимость реконструкции многих из этих объектов.

В 2007 году продолжится активная деятельность крупных московских и иностранных операторов в регионах, причем наметится экспансия девелоперов и торговых сетей в города с населением менее 500 тыс. человек, где наименее насыщен рынок и практически отсутствует конкуренция.

Рынок торговой недвижимости далек от насыщения, поэтому **девелоперские проекты сохраняют высокий уровень рентабельности**, что продолжит привлекать новых игроков, как отечественных, так и иностранных.



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение

В 2006 году рынок складской недвижимости стал лидером по инвестиционной привлекательности среди всех секторов коммерческой недвижимости. Бурный рост рынка обусловлен сравнительно низким уровнем затрат по реализации проектов и высоким уровнем спроса на качественные склады.

Общая площадь складов в Москве и Подмосковье составляет около 5,6 млн.кв.м, из которых на долю профессиональных складских помещений класса А приходится порядка 15%, класса В—25%; суммарная площадь качественных складских помещений составила на конец года 2,25 млн.кв.м. Изменения в качественной структуре предложения складских помещений происходят за счет нового строительства, поскольку большинство вновь вводимых объектов относятся к классу А.

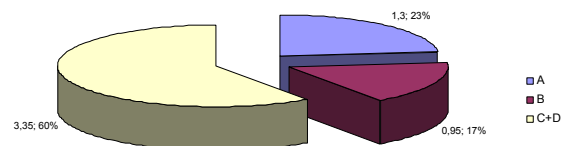
Однако, по-прежнему в структуре рынка преобладают склады классов С и D. Таким образом, сохраняется тенденция недостатка качественных складских площадей для временного хранения товаров.

В начале прошедшего года девелоперами был заявлен ввод 900 тыс.кв.м логистических площадей. Однако, сложности с оформлением земельных отношений, длительность процедуры перевода земельных участков и неразвитая инфраструктура позволили ввести в 2006 году лишь 450 тыс.кв.м складских помещений класса А и В. С другой стороны, этот показатель превысил объем введенных складских площадей в 2005 году (410 тыс.кв.м).

Общая площадь складов в Москве и Подмосковье составляет около 5,6 млн.кв.м, из которых на долю класса А приходится 15%, класса В—25%. В 2006 году введено 450 тыс.кв.м

Среди наиболее крупных объектов складской недвижимости, введенных в эксплуатацию в 2006 году, следует отметить логистический парк «Пушкино» (1-я очередь) общей площадью 211 тыс.кв.м, 1-ю очередь «Ленинградского терминала» (около 53 тыс.кв.м), а также очередные фазы проектов ТЛК «Томилино» и «Крекшино». Все крупные объекты, введенные в 2006 году, относятся к классу А.

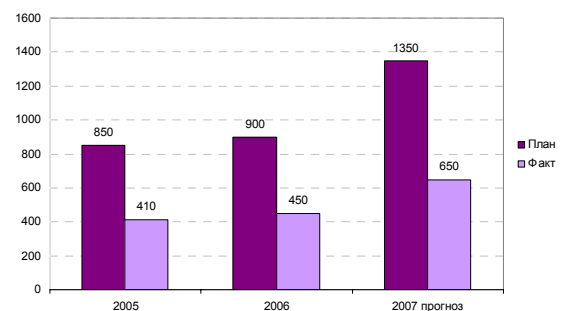
Современная структура предложения складской недвижимости, млн.кв.м



Некоторые объекты, введенные в эксплуатацию в 2006 году

Название объекта	Удаленность от МКАД, направление	Площадь, кв.м
МЛП «Ленинградский терминал» 1 оч.	13 км, Ленинградское шоссе	52950
Логистический парк «Пушкино»	14 км, Ярославское шоссе	211000
Складской комплекс «Крекшино» 1 оч.	24 км, Киевское шоссе	60000
ТЛК «Томилино» 2 оч.	6 км, Новорязанское шоссе	30500
Терминал «Новосходненский»	11 км, Ленинградское шоссе	10500

Динамика ввода складских площадей, тыс.кв.м



Источник: данные компании MAYFAIR



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение

Территориальное распределение существующего предложения в сегменте складской недвижимости выглядит следующим образом. Значительное число объектов расположено по юго-восточному направлению (Рязанское и Новорязанское шоссе) - 26% от общего объема предложения. Существенную долю рынка составляют складские комплексы, расположенные по северо-восточному (Ярославское и Осташковское шоссе) и южному (Симферопольское, Каширское, Варшавское шоссе) - соответственно 25% и 18%. По западному и юго-западному направлениям объем предложения минимален (около 3% от существующего объема).

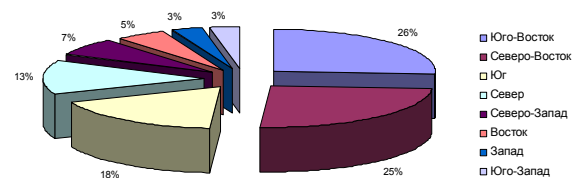
Что касается нового строительства, то в 2006 году его территориальная структура выглядела следующим образом. Северо-восточное направление лидирует по объемам нового строительства; по Ярославскому и Осташковскому шоссе находится 53% от общего объема вновь возводимой складской недвижимости. На Ленинградском шоссе сосредоточено 14% от нового строительства, однако юго-восточное направление развивается значительно более быстрыми темпами и, хотя по итогам года объем нового строительства там составил 12% от общего объема, предполагается, что Рязанское и Новорязанское шоссе станут лидерами по количеству возводимых логистических объектов.

Независимо от направления, основное строительство объектов складской недвижимости сосредоточено на расстоянии до 40 км от МКАД, однако по итогам 2006 года все большее число новых проектов выходит за указанные пределы.

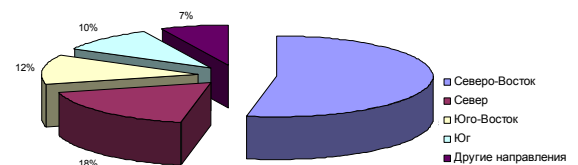
По итогам 2006 года, уровень вакантных площадей составил около 1% для складских помещений класса А и порядка 2% в классе В, что обусловлено практикой заключения сделок на начальных этапах строительства и даже проектирования новых объектов.

Наибольший объем предложения сосредоточен по юго-восточному, северо-восточному и южному направлениям. Доля вакантных помещений составила 1-2% в

Структура предложения складских объектов по направлениям



Географическое распределение нового строительства



Источник: данные компании MAYFAIR

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Спрос

Ввиду динамичного развития потребительского рынка и появления на нем все большего количества участников, спрос на складские помещения категории А и В постоянно возрастает. По оценке специалистов компании MAYFAIR Properties, объем спроса на складскую недвижимость вырос как минимум в 1,5 раза по сравнению с уровнем 2005 года и составил порядка 2,25 млн.кв.м площадей.

На основании запросов, поступивших в компанию MAYFAIR Properties в 2006 году, можно судить о том, что основной спрос приходится на помещения в диапазоне от 5 до 10 тыс.кв.м (30%) и от 1 до 3 тыс.кв.м (26%). Значительные по площади помещения, спрос на которые начал расти еще в 2005 году, также остаются востребованными.

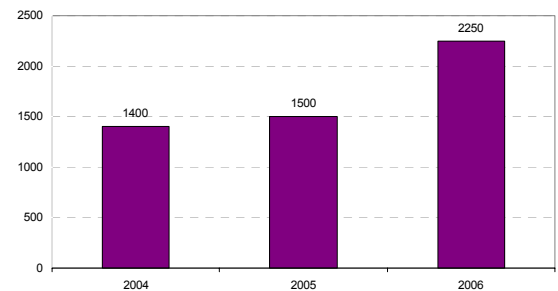
Наибольшим спросом на протяжении 2006 года пользовалась складская недвижимость по Новорязанскому, Дмитровскому, Варшавскому, Ленинградскому направлениям. Традиционно потенциальную привлекательность направлений обеспечивают наличие международных аэропортов, качество трассы, перспективы строительства новых транспортных развязок. Таким образом, спрос на складскую недвижимость зависит не столько от удаленности от МКАД, сколько от преимуществ конкретного направления. Этим обусловлен тот факт, что по итогам 2006 года треть от общего объема спроса пришлось на складские объекты, расположенные на расстоянии от 30 до 100 км от МКАД. В целом, в Московском регионе порядка 90% от общего объема спроса приходится на Подмоскowie и лишь 10% - на Москву, где выше арендные ставки и значительно ниже пропускная способность дорог.

Основными арендаторами крупных складских помещений являются по итогам года логистические компании, торговые операторы и крупные производители, причем доля заявок на аренду со стороны крупных логистических операторов значительно возросла.

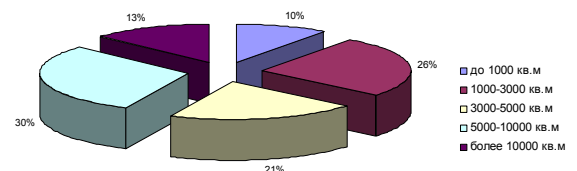
Неудовлетворенный спрос на качественную складскую недвижимость в 2006 году послужил причиной тому, что несколько крупных российских и международных торговых операторов заявили о намерении развивать собственные логистические сети и строить складские комплексы для своих нужд. В частности, приняли такое решение компании «Эльдорадо», «Евросеть», «Комус», Sun Interbrew, «Балтика», «Пятерочка» и другие операторы.

Основной спрос приходится на помещения площадью от 5 до 10 тыс.кв.м. и от 1 до 3 тыс.кв.м. Географическая концентрация спроса - по северному и юго-восточному направлениям.

Динамика объема спроса на складские помещения, тыс.кв.м



Структура спроса на аренду складских помещений по площади



Планы некоторых операторов по строительству складской недвижимости

Компания	Площадь склада
Эльдорадо	100 тыс.кв.м
Евросеть	75 тыс.кв.м
Комус	50 тыс.кв.м
Пивоварня Sun Interbrew	12 тыс.кв.м

Источник: данные компании MAYFAIR

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Арендные ставки и цены продажи

Арендные ставки на складскую недвижимость в Москве и Подмосковье в 2006 году оставались одними из самых высоких в Европе, что обусловлено отсутствием свободных высококлассных площадей и дисбалансом спроса и предложения. Несмотря на это, по итогам 2006 года средний уровень арендных ставок вырос незначительно по сравнению с показателями предыдущего периода. С другой стороны, рост стоимости складских помещений на продажу был более ощутимым.

Средний уровень арендных ставок на качественные складские помещения был зафиксирован в районе 160\$ за кв.м.в год для складов класса А и порядка 135\$ за кв.м в год на помещения класса В (без НДС, включая операционные расходы).

Традиционно, на арендную ставку сильное влияние оказывает месторасположение склада. Так, среднегодовой уровень арендных ставок на складскую недвижимость вне зависимости от ее категории в пределах Москвы составил 155\$ за кв.м.в год, достигая в пределах ЦАО отметки в 250\$. За МКАД этот показатель значительно ниже—порядка 110\$ за кв.м в год.

В 2006 году получила развитие практика применения так называемой triple net rate, то есть тройной ставки по одному объекту, где как основа отражена чистая арендная ставка, промежуточным звеном является ставка с НДС и, как итог, указывается ставка, включающая операционные расходы.

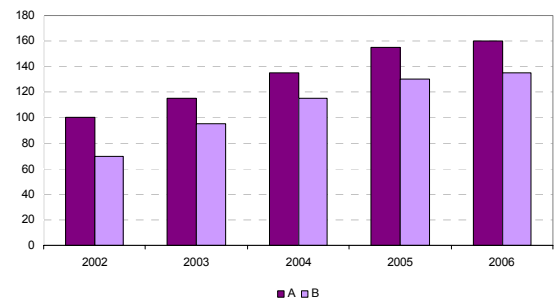
Цены продажи на складские помещения класса А были зафиксированы в пределах \$900-1300 за кв.м, класса В—\$750-1000 за кв.м. Как и на рынке аренды складских помещений, стоимость недвижимости на продажу имеет выраженную зависимость от месторасположения объекта.

Особенностью рынка складской недвижимости в 2006 году стало увеличение уровня операционных расходов с \$25 до \$30, что обусловлено ростом расходов на эксплуатацию складских комплексов.

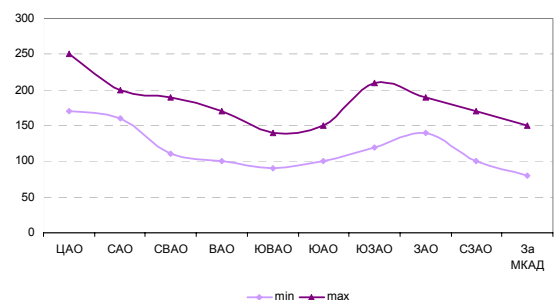
В течение 2006 года прослеживается тенденция роста спроса на покупку складской недвижимости в общем объеме спроса. Это отчасти обусловлено высоким уровнем доходности данного сегмента рынка (15-20% годовых), таким образом, значительная доля сделок на рынке носит инвестиционный характер.

Средний уровень арендных ставок был зафиксирован в районе \$160 за кв.м.в год для складов класса А и порядка \$135 на помещения класса В. Цена продажи составила \$750-1300.

Динамика арендных ставок на складские помещения, \$/кв.м.в год



Средняя стоимость аренды складских помещений в Москве и области, \$/кв.м в год



Средняя стоимость продажи складских помещений, \$/кв.м в год

А	900-1300
В	750-1000

Источник: данные компании MAYFAIR



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ События, сделки, тенденции

Основными тенденциями рынка складской недвижимости в 2006 году стали:

- Значительное превышение спроса над предложением, несмотря на увеличение объемов ввода новых качественных объектов
- Распространение практики предварительной аренды (на ранних стадиях строительства и даже проектирования объектов)
- Рост объема инвестиций крупных российских и иностранных компаний в складские и промышленные проекты, увеличение числа крупных западных участников на российском рынке вследствие высокой доходности данного сегмента (до 20% годовых)
- Активная экспансия логистических операторов и девелоперов (РосЕвроДевелопмент, НЛК, MLP и др.) в регионы
- Увеличение спроса на качественные складские помещения со стороны логистических компаний
- Задержка сроков ввода в эксплуатацию ряда объектов ввиду сложности с оформлением земельных отношений, длительности процедуры перевода участков и неразвитости инфраструктуры
- Увеличение сроков договоров аренды с 5 до 10 лет
- Стремление крупных торговых и производственных компаний к развитию собственных логистических центров и складских комплексов
- Смещение девелоперской активности с северного направления на Юго-Восток и Юг области
- Уменьшение зависимости предпочтений потенциальных арендаторов от удаленности объектов складской недвижимости от МКАД
- Увеличение средней площади новых проектов
- Структуризация арендных ставок по принципу triple net rate
- Увеличение доли складских проектов, реализуемых по схеме build-to-suit, то есть под потребности конкретного потребителя, который, как правило, известен на ранних сроках проектирования
- Появление нового формата складской недвижимости—промышленных парков

Основными событиями на рынке складской

кв.м в 44 км от МКАД

- Создание совместного предприятия Raven Russia и Aldama Ltd. Для строительства объектов складской недвижимости
- Покупка Citigroup совместно с DTB GmbH 38% акций НЛК за \$50 млн.

Крупнейшие инвестиционные сделки 2006 года

Инвестор	Объект	Девелопер	Объем сделки
Hypo RE Int.	Ленинградский терминал, MLP - Подольск	MLP	\$450 млн.
Raven Russia Ltd.	Логопарк «Крекшино»	РосЕвроДевелопмент	\$110-180 млн.
AIG European RE Fund	Складской комплекс, Химки	FM Logistic	\$60 млн.

Крупнейшие арендные сделки 2006 года

Объект	Владелец	Арендатор	Площадь
MLP - Подольск	MLP	РЛС	56 тыс.кв.м
ТЛК «Томилино»	Томилино	Tablogix	22 тыс.кв.м
Ленинградский терминал	MLP	CargoCare	21 тыс.кв.м
East Park	н/д	Univeg Logistics	11 тыс.кв.м
Крекшино	РосЕвродевелопмент	BMW	Build-to-suit

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Прогноз

Высокий спрос на складскую недвижимость обуславливает все большую масштабность выводимых на рынок проектов.

В 2007 году планируется ввести в эксплуатацию порядка 1,5 млн.кв.м складских помещений класса А и В. Однако, учитывая ежегодно повторяющуюся ситуацию со сдвигом сроков ввода объектом, аналитики компании MAYFAIR Properties прогнозируют ввод порядка 700 тыс.кв.м качественных складов.

Учитывая планы по строительству складов до 2010 года, к этому сроку можно ожидать смещения основной массы предложения в сторону южного и юго-восточного направления, поскольку именно там будут строиться наиболее масштабные проекты. Параллельно будет терять лидирующие позиции в территориальной структуре предложения северное направление, а девелоперы продолжат развитие складской недвижимости все дальше от МКАД.

Аналитики компании MAYFAIR Properties прогнозируют на 2007 год углубление основных тенденций прошедшего 2006 года.

В частности, рынок складской недвижимости становится все более прозрачным и цивилизованным. Все большее количество торговых и производственных компаний осознают роль эффективной логистики в максимизации прибыли, таким образом, растет уровень спроса на качественные складские помещения. В сочетании с положительной динамикой основных макроэкономических показателей страны, это является причиной резкого превышения спроса над предложением. Подобная тенденция сохранится в течение нескольких последующих лет.

Исходя из высокого уровня доходности (до 20%), все большее количество российских и иностранных игроков будут появляться на рынке складской недвижимости. При этом возрастет количество не только девелоперов, но и инвесторов.

В условиях все возрастающей конкуренции успех проектов будет определяться не столько удаленностью от МКАД, сколько качественными характеристиками. Именно поэтому будут строиться лишь складские комплексы, соответствующие самым высоким требованиям.

Все большее распространение получит новый формат недвижимости—промышленные парки, и спрос на качественные помещения в них будет расти.

Повышения уровня арендных ставок, который максимально высок на данный момент, и стоимости продаж не ожидается.

Крупные объекты, заявленные к вводу в 2007 году

Объект	Расположение	Площадь, тыс.кв.м	Девелопер
Nagatino i-Land	Нагатинская пойма	1000	Austru Bau
«Домодедово»	30 км от МКАД, Каширское ш.	385	Capital Partners
Северное Домодедово, 1-я оч.	Трасса М4 «Дон»	360	ИПГ «Евразия»
MLP - Подольск	17 км от МКАД, Симферопольск.ш.	200	MLP
Томилино, ТЛК	6 км от МКАД, Новорязанское ш.	120	Томилино
«Ступино»	52 км от МКАД, Симферопольск.ш.	110	C.R.E.D.O.
MLP - Ленинградский	13 км от МКАД, Ленинградское ш.	59	MLP



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение

Исходя из мирового опыта, рынок гостиничной недвижимости Москвы находится в настоящее время на стадии активного формирования. Сравнительно невысокие темпы развития гостиничного рынка объясняются более длительными по сравнению с остальными сегментами сроками реализации проектов, а также высоким уровнем рисков.

Несмотря на это, инвестиционная привлекательность московского рынка гостиниц в последние 1-2 года возрастает в связи с крайне острым дефицитом предложения. Существующий гостиничный фонд города постепенно сокращается из-за выведения из эксплуатации физически и морально устаревших объектов.

По итогам 2006 года, наибольшее число гостиниц сконцентрировано в ЦАО. Здесь находятся все пятизвездочные гостиницы и половина отелей уровня «четыре звезды». Далее по количеству гостиниц следует СВАО, где расположено 18% гостиниц Москвы. Наименьшее количество объектов находится в СЗАО, ЮВАО и ВАО.

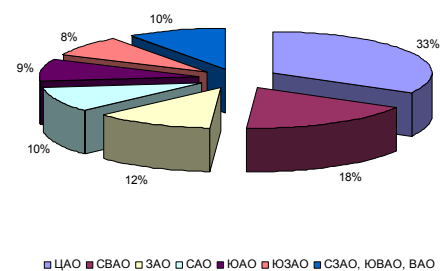
В общем числе гостиниц доля пятизвездочных составляет 6%, четырехзвездочных—14%. Наибольшая часть московских гостиниц относится к категориям «три звезды» и «две звезды». При этом наблюдается следующая закономерность: при удалении от центра города снижается общий уровень гостиниц.

По состоянию на конец 2006 года, в Москве существует 175 гостиниц с суммарным номерным фондом порядка 36 тыс., которые рассчитаны на 66 тыс.человек, что позволяет ежегодно размещать около 2,7 млн. туристов. При этом порядка 43% от общего числа составляют номера в гостиницах уровня «три звезды». Количество гостиниц в Москве в два раза меньше необходимого минимума.

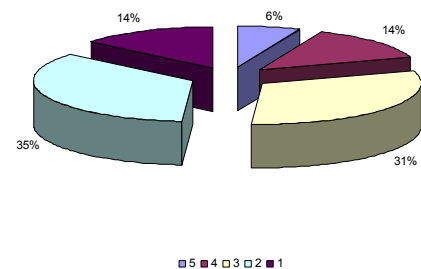
В 2006 году было введено в эксплуатацию 15 новых гостиниц общей емкостью более 2600 номеров. 5 из введенных объектов являются составляющей многофункциональных комплексов.

В Москве существует 175 гостиниц с номерным фондом 36 тыс. Доля 5-звездочных составляет 6%, 4-звездочных — 14%. Наибольшую часть составляют объекты эконом-

Структура предложения по административным округам



Структура предложения по классам ("звездам")



Перечень профильных ГУП г. Москвы

№	Наименование
1	ГУП «Гостиница «Алтай»
2	ГУП «Гостиница «Будапешт»
3	ГУП «Гостиница «Кузьминки»
4	ГУП «Гостиница «Националь»
5	ГУП «Гостиница «Турист»

Источник: данные компании MAYFAIR

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Спрос

В течение нескольких лет на гостиницы в Москве накапливается так называемый латентный, или отложенный, спрос со стороны российских и иностранных туристов, которые откладывают поездку из-за отсутствия достаточного предложения в сегменте «три звезды». Проживание в отелях высшей категории, с точки зрения среднестатистического туриста, не оправдывает себя с экономической точки зрения. Напротив, проживание в гостинице «две звезды» и ниже для большинства гостей столицы недопустимо исходя из низкого уровня сервиса и высокой степени износа таких объектов.

Исходя из многолетних наблюдений, столичные гостиницы отличает стабильно высокий уровень заполняемости, который даже в периоды снижения спроса не опускается ниже 48%. Наиболее «пиковыми» месяцами для гостиниц являются апрель, июнь и сентябрь (заполняемость 78%, 85% и 84% соответственно). Самая низкая заполняемость отмечается в январе, с февраля начинается рост количества занятых номеров, в июне наступает пик туристического сезона, который держится все лето. Осенью начинается период повышенной деловой активности, сопровождающийся спросом на номера в объектах всех категорий.

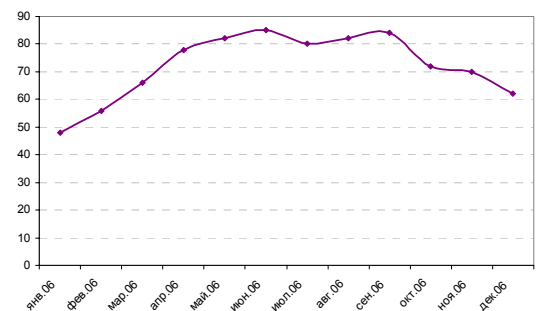
Несмотря на то, что основную массу объектов гостиничной недвижимости составляют гостиницы среднего уровня («три звезды»), их числа крайне недостаточно в условиях повышенного спроса.

Арендные ставки и цены продажи

В первом полугодии 2006 года пятизвездочные отели Москвы по доходности опередили гостиницы европейских городов. На конец 2006 года средняя цена стандартного двухместного номера в пятизвездочном отеле составила \$554 в сутки (диапазон от \$413 до \$750), в четырехзвездочном—\$332 (диапазон \$140-566), в трехзвездочном—\$149 (диапазон \$76-256) и в одно- и двухзвездочном—\$61 (диапазон \$53-67).

Наиболее «пиковыми» месяцами для гостиниц являются апрель, июнь и сентябрь. Самая низкая заполняемость отмечается в январе. Основной спрос наблюдается на гостиницы

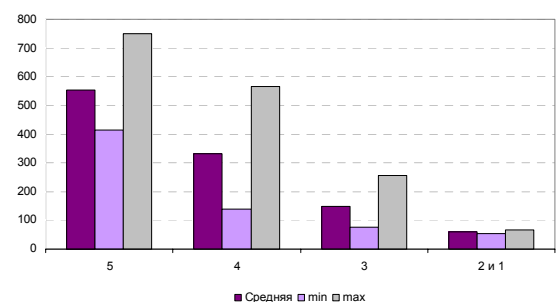
Средний уровень заполненности гостиниц, %



Источник: данные компании MAYFAIR

Средняя цена стандартного двухместного номера в пятизвездочном отеле составила \$554 в сутки, в четырехзвездочном—\$332, в трехзвездочном—\$149, что в 1,5-2 раза выше мирового

Средняя суточная цена двухместного номера в гостиницах Москвы



Источник: данные компании MAYFAIR



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

События, сделки, тенденции

Наиболее значимые события на рынке гостиничной недвижимости в 2006 году:

- Открытие отеля Ritz Carlton на месте снесенной ранее гостиницы «Интурист». Номерной фонд объекта—334 единицы. Отель имеет парковку на 367 мест, бассейн, оздоровительный центр и во всем соответствует мировому уровню отеля высшей категории
- Шведская компания IKEA приняла решение инвестировать российский рынок гостиничной недвижимости; первый отель планируется построить в Нижегородской области
- Гостиница «Савой» стала первой московской гостиницей, вошедшей в Международную группу гостиниц «Small Luxury Hotels»
- Высший арбитражный суд РФ отменил итоги конкурса по реконструкции гостиницы «Россия», который выиграла компания «СТ Девелопмент». Новый конкурс не был проведен, однако автором проекта был определен британский архитектор Норман Фостер
- Принято решение реконструировать гостиницу «Пекин» на Триумфальной площади без сноса самого здания
- Совладелец гостиницы «Балчуг Кемпински Москва» - швейцарский оператор Kempinski Hotels - стал покупателем 70% уставного капитала ООО «Балчуг», которые до этого принадлежали Департаменту имущества г. Москва
- В ноябре 2006 года выпущено распоряжение Правительства Москвы «О создании ОАО «Объединенная гостиничная компания» «в целях улучшения материально-технической базы гостиничного фонда, повышения эффективности гостиничной отрасли за счет расширения предложения на рынке с использованием механизмов фондового рынка». В уставном капитале доли распределены между городом и инвестором

дальнейшей приватизации.

Наиболее крупными проектами, заявленными в 2006 году к реализации, стали:

- К концу 2008 года на ул. Тверская появится новая 9-этажная гостиница общей площадью порядка 14,4 тыс.кв.м с номерным фондом в 110 единиц. Девелопер проекта—компания «БЭЛ Девелопмент»
- Многофункциональный гостиничный комплекс «Минск» на ул. Тверская будет открыт в 2009 году. Реконструкцию осуществляет холдинг «Юникор». Помимо 205 номеров, комплекс будет включать 16 тыс.кв.м офисных и 10,5 тыс.кв.м торговых площадей
- Компания «Ренова-СтройГруп» заявила о планах строительства в России 50 гостиниц категории «три звезды», в том числе 7 из них—в Москве. Проект предполагается осуществить в течение 10 лет
- В ЮЗОО на площади Гагарина планируется построить гостиницу «Метро» общей площадью более 29 тыс.кв.м
- На Ленинградском шоссе будет построен многофункциональный комплекс «Якутск», в состав которого войдет гостиница. Начало строительства планируется в 2008 году
- В ближайшие три года в ЗАО будет построено порядка 20 гостиниц; к концу 2007 года будет закончена реконструкция гостиниц «Украина» и «Киевская»
- Сеть Marriott планирует открыть в Москве до 10 гостиниц в течение трех лет

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

События, сделки, тенденции

Наиболее яркими тенденциями 2006 года считаются:

- Продолжающееся увеличение разрыва между спросом и предложением
- Крайне медленные темпы ввода в эксплуатацию новых объектов за счет бюрократизации рынка в целом
- Рекордный уровень доходности московских отелей. Первое место в Европе по эффективности гостиничного бизнеса
- Стабильно высокий темп роста цен на номера, в основном, в сегменте элитной гостиничной недвижимости
- Низкий уровень оплаты труда гостиничных служащих по сравнению с аналогичными показателями в Европе
- Повышение уровня классности гостиниц после реконструкции и закономерное изменение ценовой политики, что усугубляет дисбаланс спроса и предложения
- Приход на московский рынок гостиничной недвижимости значительного числа профессиональных западных управляющих компаний

Прогноз

Несмотря на неразвитость рынка гостиничной недвижимости, он имеет колоссальный инвестиционный потенциал. Многие девелоперы и инвесторы уже активизировали деятельность в этой области, однако высокий уровень рисков и длительные сроки реализации проектов тормозят этот процесс.

Кроме того, несмотря на растущий интерес игроков рынка к гостиничному сегменту, с каждым годом дефицит помещений ощущается все более остро. Таким образом, культурный потенциал Москвы как мирового туристического центра не используется и на половину, поскольку неразвитость индустрии гостеприимства снижает привлекательность города для туристов.

Аналитики компании MAYFAIR Properties прогнозируют, что к 2010 году общее число приезжающий в Москву достигнет 12 млн. человек в год, для обеспечения которых жильем понадобится порядка 400 отелей. Если Москва достигнет такого количества гостиниц, то она сможет приблизиться к показателю европейских столиц.

Предполагается, что в 2007 году гостиничный фонд Москвы пополнится на 3000 мест. В планах застройщиков и девелоперов— введение в эксплуатацию 16 объектов, из них 12—уровня «три звезды» и 4—высшей категории.

Московские власти начали разрабатывать меры по стимулированию инвестиций в строительство гостиниц; инвесторам предоставляются льготные условия. Исходя из этих процессов, можно прогнозировать значительный рост рынка гостиничной недвижимости в ближайшие 2-3 года. Однако, в краткосрочной перспективе не ожидается даже первичного насыщения рынка, поэтому можно прогнозировать дальнейший рост цен.

119034, Москва, М. Власьевский пер., д. 5, стр. 8
Тел.: +7 (495) 933-6060, факс: +7 (495) 241-4422
www.mfproperties.ru



MAYFAIR
PROPERTIES