

**MAYFAIR**  
PROPERTIES

# ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 3 кв. 2007 года



## СОДЕРЖАНИЕ

### **Обзор рынка коммерческой недвижимости**

1. Офисная недвижимость.....	3
2. Торговая недвижимость.....	10
3. Складская недвижимость.....	15
4. Гостиничная недвижимость.....	21
Новости коммерческой недвижимости и заявленные проекты МФК....	24



## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение

События на рынке офисной недвижимости в 3 квартале 2007 года, как и предполагалось, подтвердили наметившиеся тенденции прошедшего и текущего года. Ввод новых площадей не приводит к снижению спроса на офисы класса А и В.

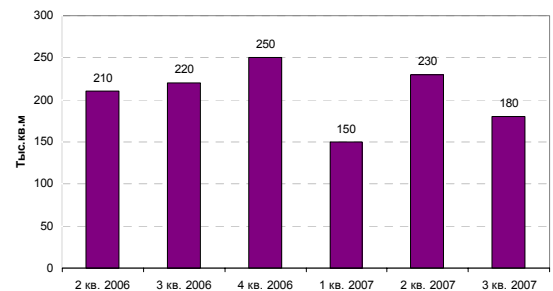
В 3 квартале 2007 года было введено порядка 180 тысяч кв.м качественных офисных помещений. Это несколько меньше показателей 2 квартала (на 22%) и даже показателей 3 квартала 2006 года. Такая динамика не является традиционной, поскольку, как правило, имеет место тенденция увеличения количества введенных офисных площадей к концу года, что объясняется особенностями девелоперского бизнеса. В данном случае отрицательная динамика объясняется тем, что срок сдачи основных крупных офисных комплексов (от 30 000 кв.м) заявлен в 4 квартале или перенесен на конец года. Несколько участились случаи переноса сроков сдачи объектов в 3 квартале 2007 года по сравнению с аналогичным периодом 2006 года.

В 3 квартале 2007 года значительно (на треть) уменьшилась суммарная площадь и объем офисных помещений, предлагаемых на продажу по сравнению со 2 кварталом. В аналогичном периоде 2006 года эти показатели также снизились по сравнению со 2 кварталом 2006 года, но не так значительно — всего на 13%, что можно отнести на сезонное снижение активности рынка. Статистика 3 квартала 2007 года объясняется тем, что участники рынка стремились меньше продавать офисные помещения, предпочитая сдавать их в аренду. Предполагается, что снижение объема и доли офисов на продажу будет продолжаться вследствие увеличивающегося стремления арендаторов получать более длинный, и в конечном итоге более значительный, доход от аренды по сравнению с продажей.

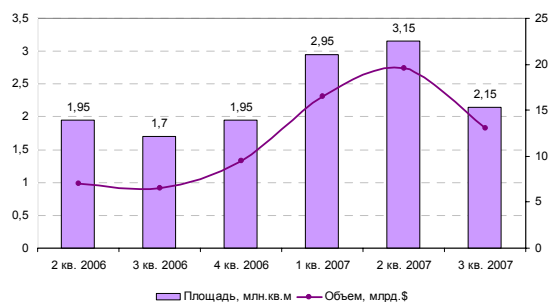
По итогам 3 квартала, средний уровень вакантных площадей несколько снизился и составил 2,3% по офисным помещениям класса «А» и по офисным помещениям класса «В» остался на уровне 2 квартала 2007г. — 5,8% от общего числа предлагаемых на рынке площадей. Доля свободных площадей по отношению к суммарной площади качественных офисных помещений продолжает снижаться, несмотря на ввод в эксплуатацию новых объектов. По статистике, к моменту ввода в эксплуатацию современных офисных центров вакантные площади практически отсутствуют, независимо от географического положения объекта.

За 3 квартал 2007 года было введено в эксплуатацию 180 тыс. кв.м. офисных помещений класса «А» и «В». Уровень вакантных площадей по офисам класса «А» составил 2,3%, по классу «В» - 5,8%.

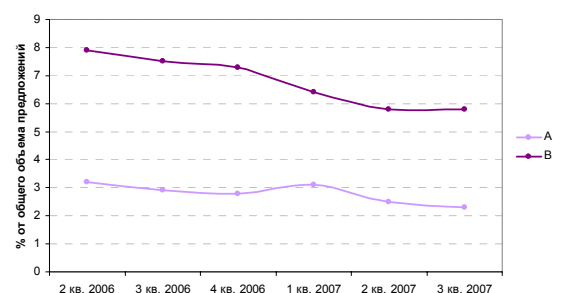
Динамика ввода качественных офисных помещений, поквартально



Суммарная площадь и объем офисных помещений на продажу



Среднеквартальный уровень вакантных помещений в зданиях класса А и В



Источник: данные компании MAYFAIR



## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение

Предложение офисных помещений в аренду в 3 квартале мало изменилось по структуре в сравнении с первым полугодием 2007 года. По-прежнему значительную долю составляют объекты по северному и восточному направлению (15 и 17% от общего объема предложений). Меньше представлены офисные помещения по северо-западному направлению, где практически отсутствуют крупные офисные объекты. Единственным заметным изменением в структуре предложения явилось уменьшение предложения в центре города (с 19 до 15%). Это закономерно, учитывая уменьшающееся количество объектов, предлагаемых в аренду на данной территории. Кроме того, несколько уменьшилась доля помещений на юго-западе (с 8 до 6%) в общем числе предложений и выросла на юге и востоке (на 2%).

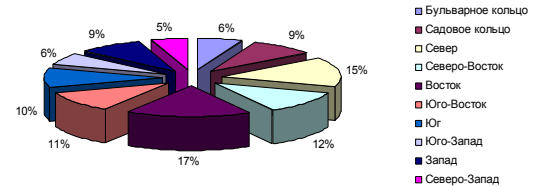
Предложение офисных помещений на продажу по направлениям, следуя тенденции первого полугодия, осталось в целом достаточно равномерным. Сократилось количество офисных помещений на продажу на северо-востоке до 12%, т.к. там возводится меньше офисных центров, в которых помещения в основном сдаются в аренду. В августе было зафиксировано рекордное количество дорогих офисных зданий и инвестиционных проектов, предлагаемых на продажу.

Структура предложения офисов в аренду по площади также осталась практически неизменной с начала года, т.е. наибольшая доля пришлась на объекты площадью до 100 кв.м (42% от общего объема предложения); значительна также доля помещений площадью от 100 до 200 кв.м. (24%). Наименьший процент от общего количества предложений составляют офисные площади свыше 3000 кв.м (около 1%).

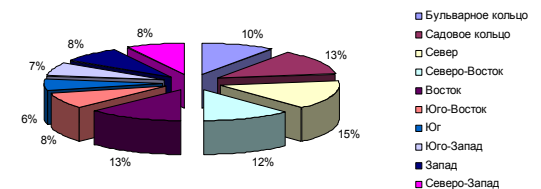
В 3 квартале увеличилась доля наименьших по метражу офисных площадей на продажу и составила 27% (против 25% в 1 полугодии). При этом резко снизилось число предложений по помещениям площадью 1000-3000 кв.м с 17 до 11% и несколько увеличилось по помещениям иного метража — 300-500 кв.м и свыше 3000 кв.м. Это связано с появлением на рынке офисных комплексов на продажу с большей долей помещений 300-500 кв.м и свыше 3000 кв.м, чем в первом полугодии.

По сравнению с первым полугодием, по офисным помещениям в аренду и на продажу акцент несколько сместился в сторону помещений площадью 300-500 кв.м и 500-1000 кв. м. Предложение больших помещений на продажу (более 1000 кв.м) сократилось.

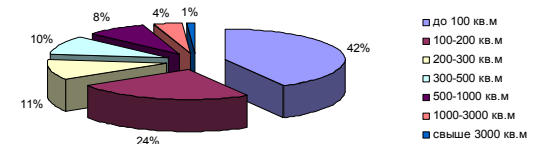
Структура предложений офисных помещений в аренду по направлениям



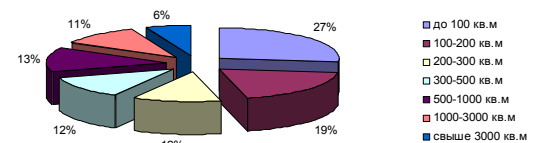
Структура предложений офисных помещений для продажи по направлениям



Структура предложений офисных помещений в аренду по площади



Структура предложений офисных помещений на продажу по площади



Источник: данные компании MAYFAIR



## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Спрос

На основании анализа рынка, проведенного специалистами компании MAYFAIR Properties за 3 квартал 2007 года, можно сделать выводы о структуре спроса по классу офисных помещений. Независимо от способа дальнейшего использования офисной 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 в 3 квартале 9%.

Доля спроса на аренду офисных помещений в центральной части Москвы составила 26% от суммарного количества запросов, поступивших в компанию MAYFAIR Properties; в том числе, спрос на офисы в пределах Бульварного кольца остался стабильным и составил 7% (так же, как и в предыдущем полугодии). Спрос на помещения по северному и северо-западному направлениям несколько уменьшился и составил 28% от общего числа заявок. Незначительно увеличился спрос на восточное и южное направление. Таким образом, структура спроса на аренду офисов по направлению несколько выровнялась в сторону менее престижных направлений, что говорит о желании арендаторов получать оптимальное соотношение цены и качества помещений.

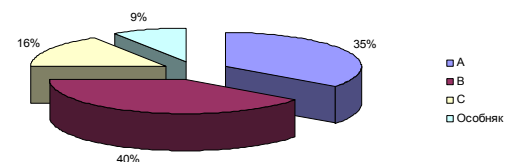
Структура спроса на покупку офисных помещений в зависимости от направления имеет иную тенденцию. 39% от общего количества поступивших в компанию MAYFAIR Properties заявок приходится на помещения в центральной части города (в том числе 12% - на офисы в пределах Бульварного кольца). Таким образом, спрос на покупку офисов в пределах Бульварного кольца, резко увеличившись в первом полугодии по сравнению с началом года (на 5%), остается на достаточно высоком уровне. В то же время спрос на покупку офисных помещений в пределах Садового кольца остался на стабильном уровне - в пределах 27%.

Основной спрос на покупку офисных площадей по-прежнему приходится на запад, юго-запад, север и северо-запад, он составляет 41% от общего объема спроса. Увеличение спроса с 5 до 8% отмечается на южное направление вследствие увеличения количества новых строящихся современных бизнес-парков и офисных центров.

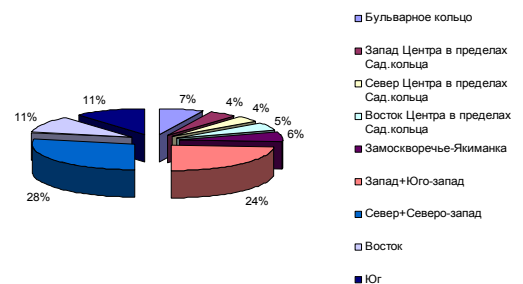
Таким образом, можно отметить, что платежеспособные организации по-прежнему стремятся купить офисные помещения в центре Москвы для размещения своего офиса или в инвестиционных целях.

Наибольшим спросом пользуются площади в офисных центрах класса «А» (35%) и «В» (40%). Доля спроса на офисные помещения в центре Москвы составила 26% (аренда) и 39% (покупка).

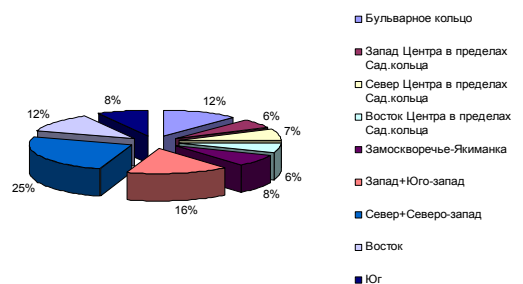
Структура спроса на офисные помещения по классу зданий



Структура спроса на офисные помещения в аренду по направлениям



Структура спроса на офисные помещения на продажу по направлениям



Источник: данные компании MAYFAIR



## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Спрос

Исходя из анализа рынка, проведенного специалистами компании MAYFAIR Properties в течение 3 квартала 2007 года, арендаторы стремятся снять офисные помещения небольших площадей: до 50 кв.м (43% от общего числа поступивших за год заявок) и от 50 до 150 кв.м, которые составили 31% от количества заявок. Таким образом, заявки на небольшие - до 150 кв.м помещения составляют почти три четверти всего объема спроса. Такая структура спроса сохраняется вот уже более полутора лет. Это может быть объяснено хорошей экономической конъюнктурой, которая создает условия для роста количества организаций - представителей малого бизнеса, количество сотрудников в которых не превышает 10 человек.

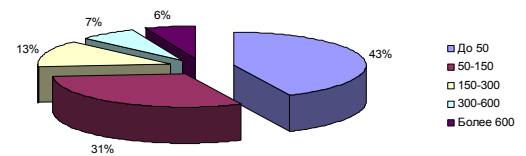
В 3 квартале резко, на 9%, уменьшился спрос на покупку небольших по площади помещений, до 500 кв.м (54% в общем объеме заявок). Спрос на покупку офисов сместился в сторону помещений 500-2000 кв.м. Это свидетельствует об увеличении спроса на современные офисные помещения со стороны средних компаний, которые могут позволить себе купить площади этого метража.

Что касается ценовых предпочтений потенциальных арендаторов, то по итогам 3 квартала 2007 года наибольшим спросом пользовались офисные помещения в аренду по ставке 300-450\$/кв.м в год\* (27% от суммарного числа запросов), наименьшим—помещения менее 300\$/кв.м в год (23%). В целом в третьем квартале спрос на офисные помещения в разных ценовых категориях еще немного выровнялся, увеличившись в сторону более дорогих помещений. Необходимо отметить, что данные о ценовых предпочтениях арендаторов относятся к офисам всех классов.

Смещение спроса в сторону более дорогих офисных помещений демонстрирует и рынок купли-продажи. В структуре спроса на покупку офисных помещений наибольшую долю составили площади стоимостью свыше \$3500 за кв.м (51%), что превышает показатели первого полугодия. Также значительно выросла доля спроса на помещения стоимостью \$2000-3500 за кв.м, т.е. произошло перераспределение спроса на покупку в пользу более дорогих офисных помещений.

В целом, по статистике 3 квартала можно сделать вывод об увеличении спроса на более дорогие помещения как в аренду, так и на продажу. Причем потребители стремятся купить более значительные по площади офисные помещения, а арендаторы больше, чем в первом полугодии, обращают внимание на менее престижные районы Москвы.

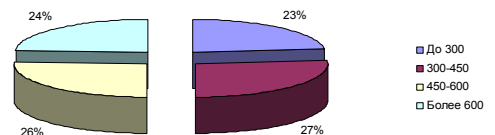
Структура спроса на аренду офисных помещений по площади, кв.м



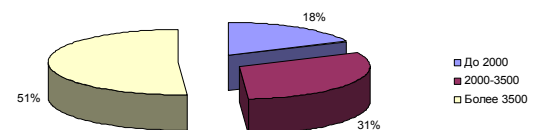
Структура спроса на покупку офисных помещений по площади, кв.м



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



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



\* Цены не включают НДС (18%) и операционные расходы

Источник: данные компании MAYFAIR



## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Арендные ставки и цены продажи

По сравнению с уровнем арендных ставок на офисные помещения в современных бизнес-центрах по состоянию на конец 1-го полугодия 2007года, в течение 3 квартала 2007 года арендные ставки несколько выросли. В сегменте «А» квартальный прирост цен составил 4,3%, по офисам класса «В» - 2%. Средняя арендная ставка по офисам класса «А» составила 845\$ и по офисам класса «В» - 607\$ за кв.м в год, не включая НДС и эксплуатационные расходы.

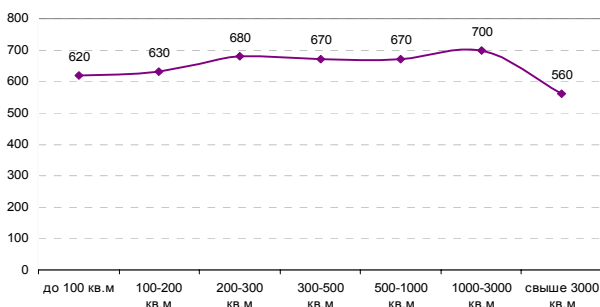
По итогам 3 квартала средний уровень арендных ставок на офисные помещения в пределах Садового кольца имеет наибольшее значение и составил \$1040-1150 за кв.м в год. Наиболее низкие арендные ставки по итогам квартала были зафиксированы в ЮВАО, где средний годовой уровень арендных ставок на офисные помещения составил 460\$. По сравнению со структурой спроса 1-го полугодия, значительно упали арендные ставки на юге и несколько выросли на западе.

Эксплуатационные расходы составили в среднем \$100-120 за кв.м в год для помещений класса «А» и порядка \$90-95 за кв.м в год для офисов класса «В», что почти не отличается от показателей 1 полугодия.

Средняя стоимость продажи офисных помещений в 3 квартале выросла по сравнению с концом 1-го полугодия на 11% и составила \$5790 за кв.м. Значительное повышение цен продаж связано с увеличением сезонной деловой активности в Московском регионе.

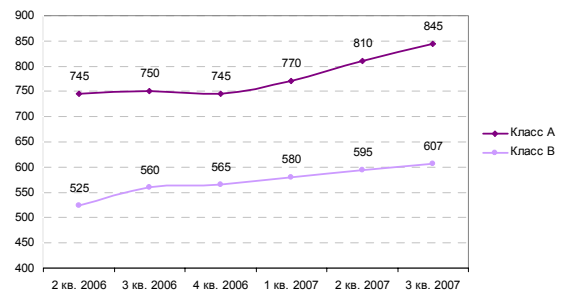
Максимальный средний уровень стоимости продажи офисных помещений традиционно фиксируется в пределах Садового кольца. По итогам 3 квартала 2007 года, этот показатель составил \$8860-10600 за кв.м. Минимальную среднюю стоимость продажи офисов имеют объекты в южной части Москвы (\$4120 за кв.м). Как и арендные ставки, упала стоимость продажи на южном направлении и выросла на западном.

Структура арендных ставок на офисные помещения в зависимости от площади, \$/кв.м в год

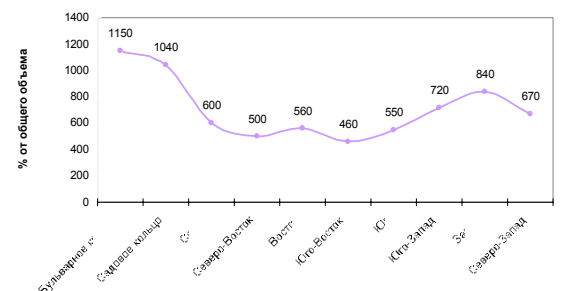


Средняя арендная ставка на офисы класса «А» составила 845\$ и на офисы класса «В» - 607\$ за кв.м в год. Максимальная средняя арендная ставка зафиксирована на помещения площадью от 1 до 3 тыс. кв.м.

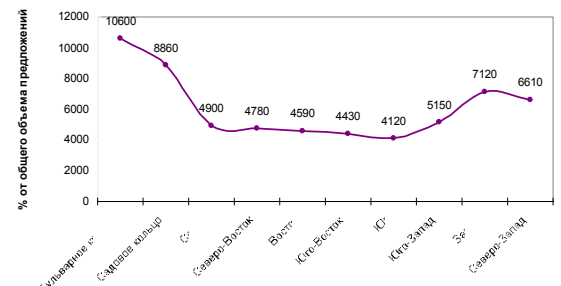
Динамика средневзвешенных по площади ставок аренды офисов класса "А" и "В", \$ / кв.м в год



Офисные помещения в аренду. Средняя арендная ставка по направлениям, \$/кв. м в год



Офисные помещения для продажи. Средняя стоимость кв.м по направлениям, \$/кв. м



Источник: данные компании MAYFAIR



## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Новости рынка:

- В августе зафиксировано рекордное количество продаж крупных объектов офисной недвижимости. В течение августа на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости Москвы экспонировалось 11 объектов и инвестиционных проектов с общей стоимостью более \$100млн. Из них 5 объектов и 3 проекта относятся к офисному строительству. Это рекордное количество столь дорогих объектов, предлагаемых к продаже в течение месяца.
- РАО «ЕЭС России» намерено продать бизнес-центр «Нефтяной дом», где располагался головной офис компании. Бизнес-центр класса «В», общая площадь которого составляет 47, 5 тыс. кв.м., расположен по адресу: пр-т Вернадского, 101, к.3.
- Инвестиционный фонд Quinn Group приобрел строящийся торгово-офисный центр «Каспий» площадью около 17 тыс. кв. м на северо-западе столицы. Сумма сделки оценивается в \$40-50 млн., а завершение строительства будет стоить еще порядка \$40 млн.
- Компания AFI Development заключила договоры на аренду офисных площадей в бизнес-центре «Четыре ветра» с крупными иностранными компаниями: - международное рейтинговое агентство Moody's (1,1 тыс. кв. м), Total' (более 3,5 тыс. кв. м), девелоперская компания S & T Equity (более 3,5 тыс. кв.м)

## Заявленные проекты:

1. Компания «АЛМ-Девелопмент» планирует построить на севере столицы по ул. Смольная два офисных комплекса класса «А» общей площадью 95 тыс. кв.м.

2. На территории завода «Московский подшипник» к 2011 г. должен появиться новый бизнес-парк «Галилей» (ранее этот проект заявлялся как «Дубровка-плаза») общей площадью 245 тыс. кв.м и офисной составляющей 150 тыс. кв.м. Инвестором проекта выступает ГК «Европейская подшипниковая компания» (ЕПК), девелопером — CMI Development.

3. В CAO Москвы будет построено административное здание общей площадью 43 954 кв.м. В состав комплекса войдут офисные помещения, гостиничный блок и подземный паркинг на 473 машиноместа, ввод в эксплуатацию намечен на 2009 год.

4. До 2009 года в CAO Москвы, на территориях Химкинского водохранилища предполагается строительство гостинично-делового центра общей площадью 52 тыс. кв.м. и спортивно-делового комплекса площадью 45,2 тыс. кв.м.

5. На Ленинском проспекте в рамках МФК к 2010 году будет построен бизнес-центр площадью 23 тыс. кв.м.

6. В рамках офисно-гостиничного комплекса в районе деловой зоны «Павелецкая» планируется строительство четырех 11-этажных корпусов бизнес центра класса А.

## Некоторые объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале:

Название объекта	Адрес	Класс объекта	Общая площадь, кв. м
Соколиная гора	Семеновский пер., вл.21	А	34 650
Лотте Плаза	Новинский б-р, вл.8	А	20 000
«Лефорто» (3 очередь)	Электrozаводская ул., 27	В	14 000
Торгово-офисный центр	Островитянова, вл.7	В	10 000

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Тенденции

Основные тенденции 3 квартала 2007 года:

- Увеличение доли сделок по покупке офисных помещений (в т.ч. в инвестиционных целях) в общем объеме сделок и цен продаж
- Сохранение тенденции задержки сроков ввода объектов в эксплуатацию
- Рост неудовлетворенного спроса, в том числе и инвестиционного, на покупку офисных помещений больших площадей
- Увеличение спроса на офисные помещения стоимостью более \$3000 за кв.м
- Увеличение дефицита предложения по аренде и продаже офисных помещений небольшой площади в среднем ценовом диапазоне
- Увеличение этажности и, как результат, общего метража вновь заявленных проектов многофункциональных комплексов
- Укрупнение сделок как в области аренды офисов, так и в области продажи площадей
- Строительство многофункциональных комплексов, которое позволяет девелоперу диверсифицировать риски и получать более стабильный доход
- Стабилизация уровня эксплуатационных расходов
- Продолжение децентрализации

### Прогноз

Статистика за 3 квартал 2007 года существенным образом не изменила представление о текущей ситуации на рынке офисной недвижимости. По прогнозам компании MAYFAIR Properties, в 2007 году рынок сохранит положительную динамику развития и основные тенденции, наметившиеся еще в 2006 году.

Предполагается, что за год **будет введено в эксплуатацию около 1 млн. качественных офисных площадей**, с учетом динамики ввода за последние 5 кварталов. 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.

До конца 2007 года получит дальнейшее развитие тенденция строительства бизнес-парков и децентрализации офисной застройки. Главным критерием для выбора офиса постепенно становится не престижное расположение, а физические характеристики здания и транспортная доступность.

### Наиболее крупные объекты, заявленные к вводу в IV квартале 2007 г.

Название объекта	Адрес	Класс объекта	Общая площадь, кв. м
Северная башня, 1 оч.	Краснопресненская наб., вл.19, стр.1	A	74 000
Легион-3	Киевская ул, 3-7	A	50 000
БЦ Профико	Крылатские холмы ул., вл.1-3	A	49 000
9 акров	Научный пр-д, д.6	B+	43 482
GazOil Plaza	Наметкина ул., д.14	A	36 500
Легион-2	Б. Татарская ул., вл.13	A	29 100
Площадь четырех ветров	Б. Грузинская ул., 69-71	A	16 000
Golden section	Проспект Мира, д.127	A	13 600
Savinski	Б. Саввинский пер., 9	A	18 000
Баркли-Плаза	Пречистенская наб., 17-19	A	8 000

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.

В 3 квартале соотношение объемов предложения торговых площадей в аренду и на продажу изменилось: если в первом полугодии объем предложения на продажу преобладал над объемом предложения в аренду, то в 3 квартале наоборот, помещений в аренду предлагалось больше по площади, чем на продажу, как было в 2006 году. Большой разрыв между объемами предложения в аренду и на продажу сохраняется— в 3 квартале он составил 43%. Объем предлагаемых в аренду торговых площадей составил 380 тыс. кв.м, на продажу—265 тыс. кв.м. В целом объем предложения снизился по сравнению как с предыдущим кварталом, так и с 3 кварталом 2006 года.

В связи с постоянно растущим спросом на торговые помещения уровень вакантных площадей в концептуальных ТЦ в 3 квартале 2007 года несколько снизился и составил около 0,5%. В то же время увеличился уровень вакантных площадей в неконцептуальных ТЦ до 6,5% вследствие их морального устаревания.

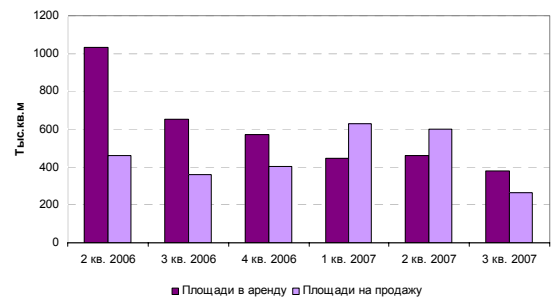
Основной объем предложения торговых помещений, предлагаемых как в аренду, так и на продажу, приходится на восток столицы (порядка 15%). Значительно выросла доля предложения в аренду на севере столицы: в 3 квартале она составила почти 19% всего объем предложения.

Традиционно наименьшее количество предложений фиксируется в пределах Садового кольца. Как и в первом полугодии, доля торговых помещений в пределах Бульварного и Садового кольца в аренду и на продажу составила не более 6 % в общем объеме предложения. В структуре предложения торговых помещений на продажу единственным значительным изменением явилось резкое увеличение предложения на востоке столицы и некоторое его снижение на юго-востоке.

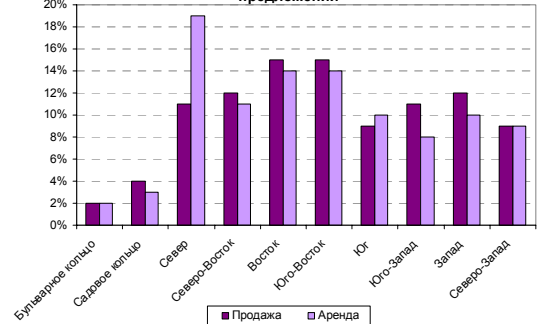
Среди предложений торговых помещений в аренду основную долю составляют небольшие площади в пределах 100 кв.м (64%). В структуре предложений на продажу таких объектов заметно меньше—34%, однако это гораздо выше, чем в первом полугодии (25%). Скорее всего, это связано с реализацией торговых площадей невысокого качества.

Наибольшую долю в структуре предложения торговых помещений составили площади в САО, ВАО и ЮВАО. Уровень вакантных площадей составил от 1% до 6,5% в зависимости от концепции.

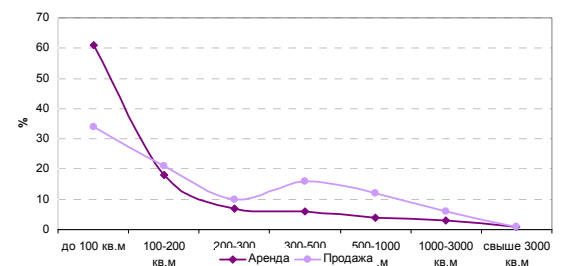
Суммарный объем предложения торговых площадей, поквартально



Торговые помещения в аренду и на продажу. Структура предложения по направлениям, в % от общего числа предложений



Структура предложения торговых помещений по площади, кв.м



Источник: данные компании MAYFAIR



## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Спрос

По результатам анализа рынка торговой недвижимости, проведенного специалистами компании MAYFAIR Properties за 3 квартал 2007 года, наибольшим спросом пользуются торговые помещения в аренду площадью до 100 кв.м (69% от общего числа заявок). Такая структура спроса традиционна для торгового сегмента. Данная статистика объясняется стремительным ростом числа небольших компаний, торговая деятельность которых может быть компактно организована на площади менее 100 кв.м (например, салоны связи, техники, бутики и так далее).

Напротив, спрос на покупку торговых помещений продолжает смещаться в пользу объектов большой площади. Этот факт обоснован значительным ростом активности крупных сетевых операторов, таких как «М.Видео», «Техносила», «Рамстор», а также ростом доли покупок с целью дальнейшей сдачи в аренду.

В 3 квартале 2007 года наблюдается продолжение тенденции децентрализации спроса на аренду торговых помещений. Как и первом полугодии, центр Москвы не является лидером: спрос на помещения в ЦАО составляет всего 17%. Существует значительный спрос на аренду торговых помещений вне центра, за исключением восточного и смежных с ним направлений. Лидерами являются северное и северо-западное направления – на него приходится 29% запросов.

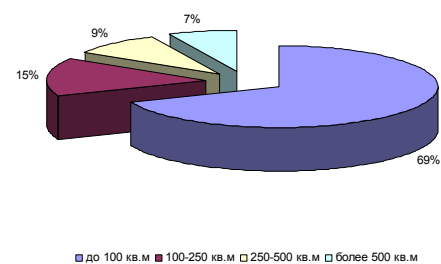
Как и в первом полугодии, основная масса заявок на торговые помещения в аренду приходится на ценовой сегмент до \$500 за кв.м в год (44%), хотя достаточно велик спрос на помещения по цене \$500-1000 за кв.м в год (35%). В большинстве случаев подобное распределение в большей степени зависит от требуемой площади и профиля арендатора.

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.

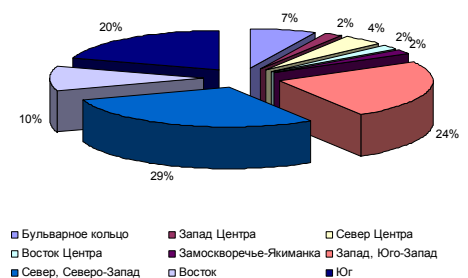
Спрос на торговые площади остается на высоком уровне не только вследствие расширения сети операторов, работающих на московском рынке, но и вследствие прихода новых операторов, пока еще не представленных в Москве и (или) России.

Наибольшим спросом пользуются торговые помещения площадью до 100 кв.м (аренда). Зафиксирована значительная децентрализация спроса. 29% спроса приходится на САО и СЗАО.

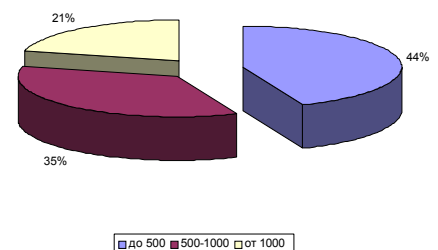
Распределение спроса на аренду торговых помещений по метражу



Структура спроса на торговые помещения в аренду по направлению



Структура спроса на торговые помещения по стоимости, \$/кв.м в год



Источник: данные компании MAYFAIR



## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Арендные ставки и цены продажи

По итогам 3 квартала 2007 года, арендные ставки на торговые помещения выросли и составили в среднем \$1900-2200 за кв.м в год в центральных торговых комплексах и порядка \$650-1000 в торговых центрах, расположенных на окраинах.

Традиционно самые высокие арендные ставки были зафиксированы в центральной части Москвы. Средние ставки аренды торговых помещений в пределах Садового кольца оказались выше, чем в пределах Бульварного кольца: 2270 и 1980\$ за кв.м в год соответственно. Минимальный средний уровень арендных ставок был зафиксирован в ВАО (645\$/кв.м в год).

Наиболее высокий уровень средних цен продажи торговых помещений наблюдался в пределах Бульварного кольца (около 17000\$ за кв.м), а в пределах Садового кольца этот показатель был существенно ниже (8800\$ за кв.м). Данная статистика отличается от тенденций 2006 года, когда было зафиксировано превышение арендных ставок в пределах Садового кольца над показателями внутри Бульварного кольца. Достаточно высокие средние цены продажи были зафиксированы в ЮЗАО (7050\$ за кв.м) и в САО (6090\$ за кв.м), минимальный уровень — в ЮВО с показателем 2700\$ за кв.м. 3 квартал продемонстрировал более широкий разброс цен продаж по сравнению с 1 полугодием.

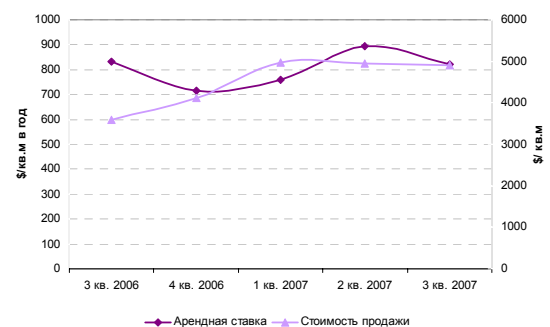
Что касается динамики стоимостных показателей рынка торговых помещений, то стоит отметить более высокие темпы и стабильность роста стоимости продажи квадратного метра торговых помещений, по сравнению с ростом уровня арендных ставок, которые наблюдаются на протяжении нескольких кварталов.

В 3 квартале зависимость ставок аренды и цен продажи от площади отличается от традиционной. Так, увеличилась цена продажи небольших помещений — до 100 кв.м, обогнав традиционно лидирующие по стоимости площади метражом 200-300 кв.м. Зафиксирована нетрадиционно низкая стоимость продажи и средняя арендная ставка на площади свыше 3000 кв.м, что говорит о стабилизации рынка, т.к. в конкурентных условиях цена квадратного метра отсека большей площади ниже, чем отсека меньшей площади.

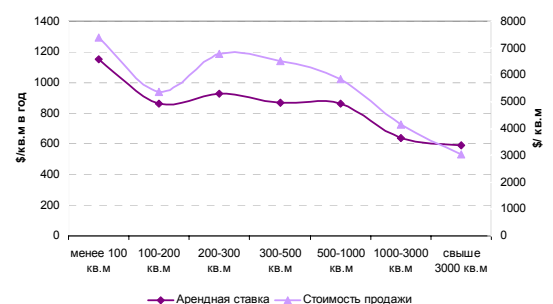
Арендные ставки составили \$1900-2200 за кв.м в год в центре и \$650-1000 на окраинах. Максимальный уровень средних цен продажи зафиксирован в пределах Бульварного кольца

Районы Москвы	Арендные ставки, \$/кв.м в	Цены продаж, \$/кв.м в
Бульварное к.	1980	16680
Садовое к.	2270	8780
САО	790	6090
СВАО	670	4340
ВАО	645	4910
ЮВАО	690	2700
ЮАО	700	2710
ЮЗАО	835	7050
ЗАО	1050	5500
СЗАО	770	4350

Ценовые характеристики предложения, поквартально



Зависимость ценовых характеристик предложения от площади



Источник: данные компании MAYFAIR



## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Новости рынка:

- К 2013 году Lotte Group планирует ввести в России четыре новых торговых центра.
- В планах компании X5 Retail на 2008 год открытие 3-4 гипермаркетов, а в ближайшие пять лет компания намерена открыть около 70 объектов. Первый объект будет открыт в Москве.
- Компания «Седьмой континент» подписала предварительный договор о продаже 60% акций компании ЗАО «7К – инвестхолдинг» с инвестиционным фондом TPG Capital.
- Инвестиционный фонд Quinn Group приобрел строящийся торгово-офисный центр «Каспий» площадью около 17 тыс. кв.м на северо-западе столицы. Общая площадь объекта - около 17 тыс. кв.м, из них 9,9 тыс. кв.м займут торговые площади, 3,2 тыс. кв.м - офисы, остальные площади отводятся под паркинг.
- Компания "Премьер парк", управляющая сетью развлекательных центров Crazy Park, приобрела московский центр "Чипполино" площадью 4 тыс. кв.м.
- В течение 2009 года группа компаний "Вестер" планирует открыть в Москве 5 гипермаркетов различных форматов. Также компания намерена построить несколько ТЦ площадью 3-15 тыс. кв.м в Южном федеральном округе.
- Общественный совет по градостроительству при мэре Москвы отклонил проект строительства подземного торгово-досугового центра «Тверской» под Пушкинской площадью

## Заявленные проекты:

1. В городе Одинцово на 5 км Можайского шоссе будет построен торговый центр общей площадью 67 477 кв.м (не включая паркинг на 926 машиномест). Открытие запланировано на 2008 г.
2. Австрийская девелоперская компания Immoeast AG (бывшая Immoeast Immobilien Anlagen AG) подписала соглашение о покупке проекта строительства в Москве торгового центра GoodZone на Каширском шоссе, общей площадью 146 000 кв.м. Торговый центр «Гудзон», в котором смогут разместиться около 180 магазинов, станет одним из крупнейших проектов подобного рода в Москве.
3. Новый многофункциональный торговый центр «Ростокино» общей площадью 240 тыс. кв.м построят в Северо-Восточном административном округе Москвы к 2010 году.
4. Управляемый инвестгруппой AG Capital ЗПИФН «Эй Джи Капитал Интерра» приступил к реализации проекта строительства комплекса «Автосити» общей площадью 300 тыс. кв.м в 2 км от МКАД по Киевскому шоссе. Комплекс, где разместится ТРЦ, дилерские центры, склады и офисы, будет сдан к 2012 году.
5. Многофункциональный торгово-общественный комплекс общей площадью 22 700 кв.м будет построен до 2008 года по адресу ул. Большая Якиманка, влад. 2-4.
6. На пересечении Калужского ш. и МКАД к 2010 году будет построен офисно-торговый центр. Новый центр площадью 174 тыс. кв.м разместится на 22 га. Комплекс будет состоять из офисной (класса А, 100 тыс. кв.м) и торгово-развлекательной (74 тыс. кв.м) частей.
7. Компания IKEA ищет участок для четвертой "МЕГИ" на МКАДе.
8. Крупнейший в мире боулинг-центр площадью 17 300 кв. м на 54 дорожки планируется построить в Москве на Олимпийском проспекте к апрелю 2009 года.

### Крупные объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале:

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь, кв. м	GLA
Лотте (1 очередь)	Новый Арбат ул., вл.21	79 000	22 700
АСТ	Измайловское шоссе, д. 71А	26 000	н/д
ТЦ на Островитянова	Островитянова ул., вл.1	17 000	7 000
ЦУМ 2 очер.	Петровка ул., д.2 стр.1	35 000	н/д

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Тенденции

Основными тенденциями на рынке торговой недвижимости в 3 квартале году стали:

- Укрупнение масштабов ТРЦ
- Увеличение доли развлекательной части в общем метраже торговых центров, увеличение ассортимента развлечений
- Неравномерность структуры предложения торговых помещений в зависимости от площади
- Активизация региональной деятельности московских и иностранных торговых операторов
- Усиление значимости грамотной концепции торговых центров, их функционального зонирования и профессионального управления
- Увеличение числа специализированных и нестандартных торговых центров
- Увеличение проектов реконструкции, реконцепции, ребрендинга неудачных с точки зрения рынка торговых центров
- Значительное уменьшение общего объема предложения торговых площадей по сравнению с 2 кварталом
- Превышение доли торговых помещений в аренду над долей торговых помещений на продажу в общей структуре предложения (разница составила 39%)

### Прогноз

События 3 квартала 2007 года углубили наметившиеся ещё в 2006 году тенденции развития рынка торговой недвижимости. В связи с этим аналитики компании MAYFAIR Properties полагают, что в текущем году 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.

Рынок торговой недвижимости стабилизируется, наблюдается массовый выход на этот рынок иностранных компаний, что говорит о снижении рисков. Вслед за этим наблюдается процесс постепенного снижения доходности этого сегмента. Тем не менее, интерес инвесторов к нему не снижается. Такая ситуация сохранится и в следующем году.

### Наиболее крупные объекты, заявленные к вводу в IV квартале 2007 г.

Название ТЦ	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	GLA
ТЦ "Рио Гранд"	Дмировское ш., 163а	220 000	178 700
ТЦ на Ореховом бульваре	Ореховый бульвар/Елецкая ул.	96 000	н/д
ТЦ на Андропова	Андропова пр-т, вл. 4-10	72 000	44000
"Семеновский", 2 оч.	Семеновская пл., д.1	32 000	18 000
Зиг Заг	Лобненская ул., вл.4-6	284 000	н/д
ТЦ "Тряпка"	Ленинградский пр-т, вл.25	25 000	н/д
ТРЦ "Воробьевы горы"	Мосфильмовская ул., д.70	24 000	н/д
МФК "Военторг"	Воздвиженка ул., д.10/2	70 700	5 000



## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение

Рынок складской недвижимости остается 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. Несмотря на большое количество ежеквартально вводимых новых площадей, спрос по-прежнему превышает предложение.

На текущий год запланирован ввод в эксплуатацию порядка 1,35 млн. кв.м качественных складских площадей, однако, учитывая постоянные переносы сроков ввода объектов, практически будет введено не более 650 тыс. кв.м. Традиционным препятствием для ввода запланированного объема площадей являются сложности с оформлением прав на землю и получением необходимых согласований, подключением коммуникаций и т.д.

Суммарный объем предложения по итогам 3 квартала 2007 года составил 920 тыс. кв.м помещений в аренду и 285 тыс. кв.м помещений на продажу. Как и в 3 квартале 2006 года, в аналогичном периоде 2007 года резко снизился суммарный объем предложения на продажу, что связано с уменьшением деловой активности на рынке купли-продажи за этот период. Объем предложения по аренде остался практически неизменен.

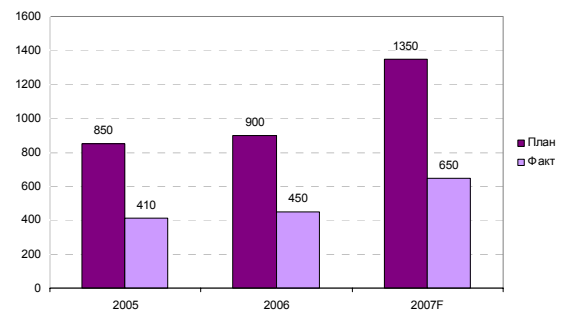
Несколько изменилось соотношение предложения складов в аренду по сравнению с первым полугодием. Возросла на 3% доля предложения на юге и составила 16%. По-прежнему превалирует в объеме предложения юго-восточное направление (18%).

Структура предложения складских помещений на продажу в 3 квартале стала гораздо более равномерной по сравнению с предыдущим периодом. В ней произошли ещё более существенные изменения соотношений, чем в структуре предложения в аренду. Так, значительно (на 16%!) сократилась доля восточного направления—до 15%, северо-востока с 19 до 11%. Как и в структуре предложения складов в аренду, возросла доля южного направления, но более заметно—на 11%, и составила 19%, что объясняется выходом на рынок крупных объектов на юге. Увеличилась доля предложения на севере, западе, юго-востоке и юго-западе.

Объединяет структуры предложения складских помещений в аренду и на продажу увеличение доли южного направления, сокращение восточного и незначительная доля складов по северо-западному направлениям.

Суммарный объем предложения в 3 квартале составил 920 тыс. кв.м в аренду и 285 тыс. кв.м на продажу. Стали преобладать объекты по южному и смежным с ним направлениям.

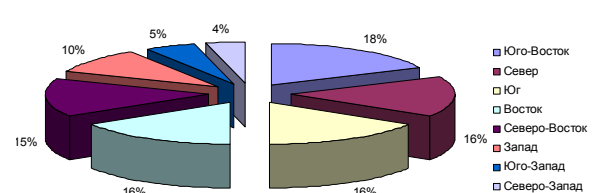
Динамика ввода складских площадей, тыс.кв.м



Суммарный объем предложения складских помещений, поквартально



Структура предложения складских объектов в аренду по направлениям





## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение

На данный момент структура предложения складских помещений в зависимости от площади полностью зависит от типа сделки и не меняется уже более полутора лет. То есть, среди складских площадей площадью до 500 кв.м преобладают помещения, сдаваемые в аренду, а в объеме предложений площадью более 1000 кв.м основную долю составляют предложения на продажу. В структуре предложения складской недвижимости в аренду 22% составляют площади от 100 до 200 кв.м, а наименьшая доля предложений приходится на объекты площадью свыше 3000 кв.м (2% от суммарного объема). В 3 квартале увеличилась доля наименьших (до 100 кв.м) помещений до 17%. В структуре предложения на продажу основную массу составляют объекты площадью свыше 3000 кв.м (28%), от 500 до 1000 кв.м (26%) и от 1000 до 3000 (20%), а процент небольших площадей минимален (2%). Подобная диспропорция объясняет существование неудовлетворенного спроса на аренду значительных по площади складских помещений.

Если рассматривать структуру предложения складских помещений в зависимости от удаленности от центра, то статистика не зависит от типа сделки. Основной объем предложения, как в аренду, так и на продажу, сосредоточен между ТТК и МКАД, и в 3 квартале этот объем несколько увеличился по сравнению с первым полугодием. Объем предложения за пределами МКАД в условиях растущего спроса на такие склады не изменился (5-8%), и на рынке продолжает ощущаться дефицит таких помещений.

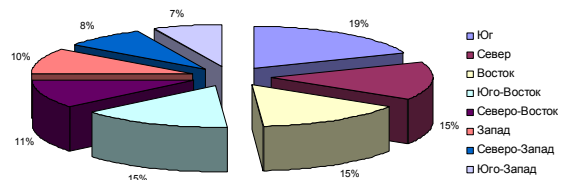
Территориальное распределение нового строительства в регионе изменилось. Южное направление лидирует по объемам нового строительства: с учетом смежных направлений там строятся более 50% объектов. За ним следует север (21%) и восток (16%). Таким образом, география нового строительства сместилась с востока на юг, и в перспективе там ожидается дальнейшее повышение предложения.

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

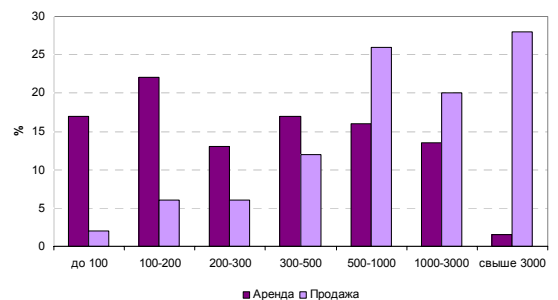
По итогам 3 квартала 2007 года, уровень вакантных площадей составил около 1,5% для складских помещений класса А и 3% в классе В, что обусловлено практикой заключения сделок на начальных этапах строительства и даже проектирования новых объектов.

Наибольший объем предложения сосредоточен по юго-восточному, северо-восточному и восточному направлениям. Доля вакантных помещений составила 1,5-3% в зависимости от класса.

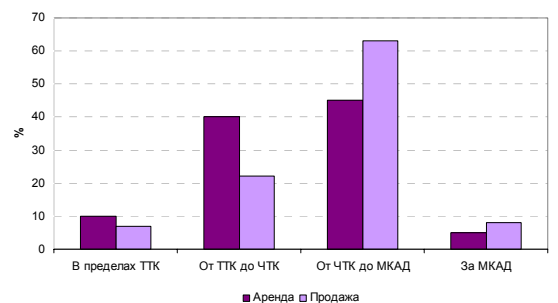
Структура предложения складских объектов на продажу по направлениям



Структура предложения складских помещений по площади, кв.м



Структура предложения складских помещений по удаленности



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 в течение 2007 года вырастет как минимум на 28-30% по сравнению с уровнем 2006 года и составит порядка 2,9 млн.кв.м площадей.

На основании запросов, поступивших в компанию MAYFAIR Properties в 3 квартале 2007 года, можно судить о том, что основной спрос приходится на помещения в диапазоне от 5 до 10 тыс. кв.м (26%), более 10 тыс.кв.м (21%) и от 1 до 3 тыс. кв.м (21%). По сравнению с первым полугодием, структура спроса несколько выровнялась. Большим спросом стали пользоваться значительные по площади помещения (свыше 10 тыс.кв.м).

Наибольшим спросом пользуется складская недвижимость по Новорязанскому, Каширскому, Киевскому, Минскому и Ленинградскому направлениям. Традиционно потенциальную привлекательность направлений обеспечивают наличие международных аэропортов, качество трассы, перспективы строительства новых транспортных развязок.

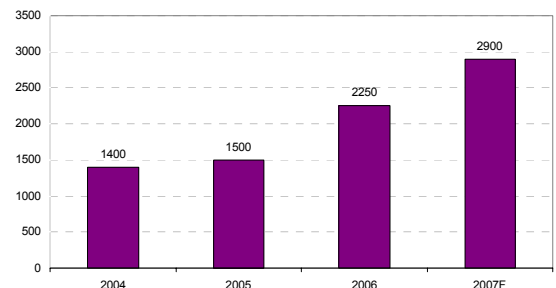
По-прежнему более трети от общего объема спроса приходится на складские объекты, расположенные на расстоянии от 30 до 100 км от МКАД. В целом, в Московском регионе порядка 90% от общего объема спроса приходится на Подмоскowie и лишь 10% - на Москву, где выше арендные ставки и значительно ниже пропускная способность дорог.

В структуре спроса на складскую недвижимость в зависимости от способа дальнейшего использования по сравнению с 1 полугодием уменьшилась доля спроса на аренду до 73% и увеличилась до 22% - на покупку складов. 5% осталось на ответственное хранение.

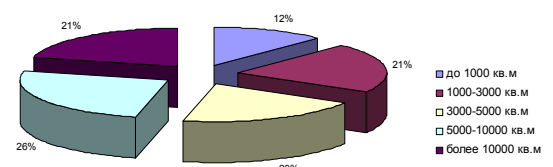
Так как объем предложения складов большой площади в аренду остается на крайне низком уровне, на рынке продолжается ситуация дисбаланса спроса и предложения.

Основной спрос приходится на помещения площадью от 1 до 3 и свыше 5 тыс. кв.м. Географическая концентрация спроса - по северному и южному направлениям (около аэропортов).

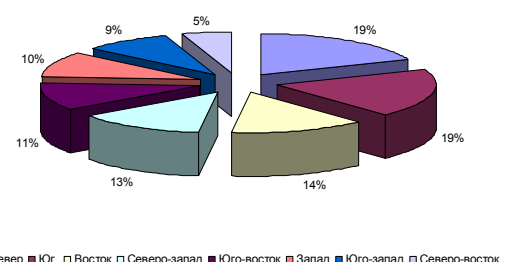
Динамика объема спроса на складские помещения, тыс.кв.м



Структура спроса на аренду складских помещений по площади



Структура спроса на складские помещения по направлению (за МКАД)



■ Север ■ Юг □ Восток □ Северо-запад ■ Юго-восток ■ Запад ■ Юго-запад □ Северо-восток

Источник: данные компании MAYFAIR



## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Арендные ставки и цены продажи

Арендные ставки на складскую недвижимость в Москве и Подмосковье продолжают оставаться одними из самых высоких в Европе, что обусловлено отсутствием свободных высококлассных площадей и дисбалансом спроса и предложения. Несмотря на это, за 3 квартал 2007 года средний уровень арендных ставок вырос незначительно по сравнению с показателями первого полугодия. В то же время выросли цены продаж складских помещений класса В.

Средний уровень арендных ставок на качественные складские помещения в 3 квартале незначительно вырос по сравнению с концом первого полугодия: 190\$ за кв.м в год для складов класса А и порядка 155\$ за кв.м в год (рост 3,3%) на помещения класса В (без НДС, включая операционные расходы). Цены продажи на складские помещения класса А были зафиксированы в пределах \$1350-1800 за кв.м, класса В— \$1000-1450 за кв.м. Цены продажи возросли на 7,5% по сравнению с концом первого полугодия вследствие дисбаланса спроса и предложения складских площадей на продажу и сохранением инвестиционной активности. Сохранение уровня арендных ставок в 3 квартале можно объяснить невысокой активностью рынка аренды в данный период.

Максимальный уровень арендных ставок был зафиксирован в ЮАО и составил \$1100 за кв.м в год, минимальный - в СВАО на уровне \$45 за кв.м в год (как правило, такие объекты представляют собой давно экспонируемые неликвидные склады низкого качества).

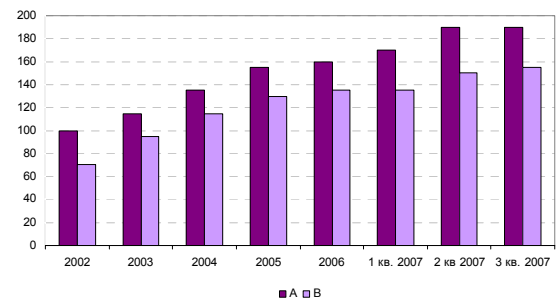
Учитывая незначительный рост ставок аренды по складским помещениям, уровень эксплуатационных расходов в течение 3 квартала 2007 года также не претерпел изменений и составил \$30-40 за кв.м для складов класса А и \$20-30 за кв. м для класса В.

Что касается зависимости стоимостных характеристик складских помещений от площади объектов, то на рынке аренды складов наблюдается снижение удельных ставок пропорционально увеличению сдаваемой площади. Исключением стали площади 1000-3000 кв.м и свыше 3000 кв.м, что связано с увеличившимся по сравнению с первым полугодием дефицитом таких площадей. Рынок продажи складских помещений не обладает такой четкой взаимозависимостью этих показателей. Самая большая стоимость продажи в \$2090 за кв.м наблюдается для складских помещений 100-200 кв.м.

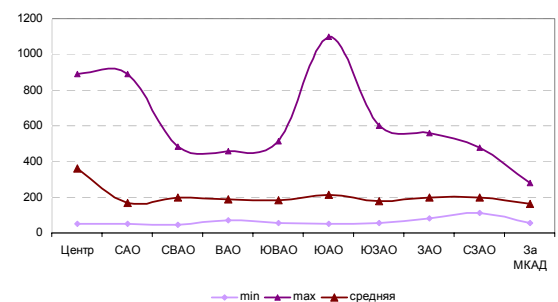
В настоящее время прослеживается наметившаяся ещё в 2006 году тенденция роста спроса на покупку складской недвижимости в общем объеме спроса.

Средний уровень арендных ставок был зафиксирован в районе \$190 за кв.м в год для складов класса А и порядка \$155 на помещения класса В. Цена продажи составила в среднем \$ 1490 за кв. м.

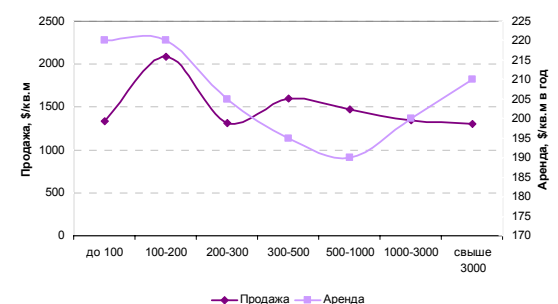
Динамика арендных ставок на складские помещения, \$/кв.м.в год



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



Зависимость ценовых показателей предложения от площади помещений



Источник: данные компании MAYFAIR



## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Новости рынка:

- На заседании правительства Московской области было одобрено постановление «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Московской области по вопросам создания промышленных округов и развития транспортно-логистической системы в Московской области». Документ определяет характеристики отдельных промышленных округов и объектов транспортно-логистической системы. В общей сложности в Подмоскovie промышленные округа предполагается разместить на территории 23 городов и районов. В частности, в городском округе Домодедово будет построен многофункциональный парк «Кузьминское», в Егорьевском районе - индустриальный парк «Кукшево», в Зарайском районе - агропарк «Алтухово»
- Deutsche Bank, AIG Global Real Estate и Redwood Group завершают сделку по приобретению портфеля логистической недвижимости международного класса площадью более 1 млн. квадратных метров у компании Capital Partners. Портфель проектов расположен в московском регионе и включает более 200 000 кв. метров логистических площадей, а также площадки для строительства новых логистических комплексов площадью более 800 000 кв. метров. Девелопером и управляющей компаний проекта выступит Redwood Group
- В ближайшие 3-4 года X5 Retail Group планирует инвестировать \$1 млрд. в систему логистики: ввести складские логистические комплексы общей площадью 600-700 тыс. кв. м. Предполагается, что они будут расположены по всей европейской части России

## Заявленные проекты:

1. До конца 2010 года московская компания "Евразия логистик" (один из ведущих девелоперов СНГ) планирует открыть более 20 индустриальных комплексов. Предполагается, что комплексы соединят основные торговые узлы России и стран ближнего зарубежья в единую систему распределительных центров. В результате складские площади компании превысят 5 млн. кв. м. Предполагается, что они станут основой международного транспортного коридора, объединяющего Юго-Восточную Азию, Китай, Казахстан, Россию и Европу. Объем инвестиций в проект составят более \$3 млрд.
2. В Ступинском муниципальном районе Московской области будет построен логистический центр. 120 тыс. кв. м. складских и офисных помещений будут построены на земельном участке площадью 40 га. Объем инвестиций в проект компании «Парк логистики Малино» составит 65 млн. евро.
3. В 2007 году российская компания ООО "Метро Вэрхаус Ногинск" начнет строительство в Ногинском районе Московской области логистического центра - объекта складского назначения.
4. Parkridge Holdings вложит \$150 млн. в строительство складского комплекса в районе аэропорта Шереметьево. По мнению руководства компании, на 40 га можно построить не менее 200 тыс. кв. м недвижимости.
5. Британский фонд Raven Russia вместе с белорусской компанией "Феликс" собирается построить в подмосковном Климовске логистический комплекс площадью 110 000 кв. м. Объем инвестиций в проект составит порядка \$100 млн., считают эксперты рынка.

## Наиболее крупные объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале:

Объект	Расположение	Площадь, тыс. кв. м	Девелопер
НЛК "Крекшино"	20 км от МАКД, Киевское ш.	58 (3 оч.)	РосЕвроДевелопмент
ЛП "Белая дача"	2 км от МАКД, Новорязанское ш.	30	"Белая дача"/Hines
MLP Подольск	17 км от МКАД по Симферопольскому ш.	100	MLP



## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Тенденции и прогноз

В 3 квартале 2007 года были отмечены следующие тенденции развития рынка:

- Увеличение доли складских помещений на продажу в общем объеме предложения
- Неравномерное распределение объема предложения в зависимости от площади складских помещений. Высокий уровень неудовлетворенного спроса на аренду больших помещений и покупку помещений небольшой площади
- Крайне недостаточный объем предложения за пределами МКАД, несмотря на высокий уровень спроса на такие объекты со стороны потребителей
- Увеличение предложения на южном направлении
- Стабилизация уровня арендных ставок
- Усиление активности крупных сетевых девелоперов

### Прогноз

В 2007 году планируется ввести в эксплуатацию порядка 1,35 млн. кв.м складских помещений класса А и В. Однако, учитывая ежегодно повторяющуюся ситуацию со сдвигом сроков ввода объектов, аналитики компании MAYFAIR Properties прогнозируют ввод порядка 650 тыс. кв.м качественных складов. Так, были в очередной раз перенесены сроки ввода ТЛК «Томилино» (Новорязанское ш.), который теперь планируется ввести не ранее 2008г.

В структуре предложения сохранится преобладание предложения по южному и юго-восточному направлению, 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.

Статистика за 3 квартал 2007 года продемонстрировала углубление основных тенденций прошлого года и в текущем году.

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, несмотря на увеличение числа заявленных крупных проектов.

В последние 2-3 года доходность при сделках со складской недвижимостью несколько снизилась (до 15%) вследствие усиления конкуренции между девелоперами и повышения стоимости строительства. Тем не менее этот сегмент останется интересен девелоперам и инвесторам, особенно крупным игрокам.

В условиях возрастающей конкуренции успех проектов будет определяться не удаленностью от МКАД, а прежде всего транспортной доступностью и качественными характеристиками, поскольку складская недвижимость среди всех сегментов коммерческой недвижимости наименее зависима от влияния имиджа, престижности направления на успех объекта.

К концу года ожидается незначительное повышение уровня арендных ставок и стоимости продаж.

### Крупные объекты, заявленные к вводу в IV квартале 2007 года

Объект	Расположение	Площадь, тыс. кв. м	Девелопер
"Ступино"	52 кв от МКАД, Симферопольское ш.	110	C.R.E.D.O.
"One&Only"	1 км от МКАД, Алтуфьевское ш.	64	NT Computers
MLP -Ленинградский терминал, 3-я оч.	13 км от МКАД, Ленинградское ш.	59	MLP
Логистический парк "Домодедово", 1-я оч.	30 км от МКАД, Каширское ш.	50	Capital Partners
Кулон-Истра, 1 фаза	40 км от МКАД, Новорижское ш.	50	Espro
Северное Домодедово, 1-я оч.	Трасса М4 "Дон"	36	ИПГ "Евразия"



## ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение

Исходя из мирового опыта, рынок гостиничной недвижимости Москвы находится в настоящее время на стадии активного формирования. Невысокие на данный момент 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.

В 3 квартале предложение гостиничной недвижимости расширилось за счет открытия Crowne Plaza Moscow Trade Center в здании Центра международной торговли (ЦМТ). Отель категории 4+ на 577 номеров, который под новым брендом войдет в гостиничную сеть InterContinental Hotels Group, открылся в здании, которое раньше занимала гостиница «Международная».

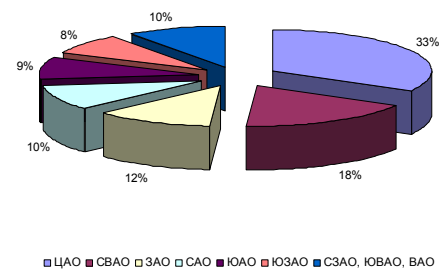
По состоянию на конец 3 квартала 2007 года, наибольшее число гостиниц сконцентрировано в ЦАО. Здесь находятся все пятизвездочные гостиницы и половина отелей уровня «четыре звезды». Далее по количеству гостиниц следует СВАО, где расположено 18% гостиниц Москвы. Наименьшее количество объектов находится в СЗАО, ЮВАО и ВАО.

В общем числе номеров доля пятизвездочных не изменилась и составляет 6%, четырехзвездочных — немного выросла и составила 17%. Лидирующее место в структуре номерного фонда занимают гостиницы среднего класса (45%), но при этом именно этот сегмент является наиболее востребованным, что обуславливает острый дефицит гостиничных мест в отелях категории «три звезды».

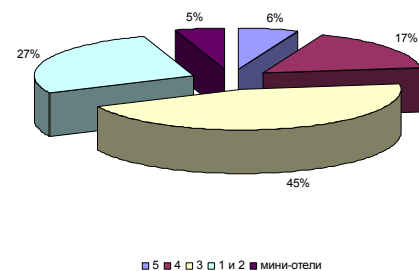
Отдельный сегмент составляют мини-отели, большинство из которых представляют собой небольшие ведомственные гостиницы, которые остались еще с советских времен. Стоит отметить, что при наибольшей численности мини-гостиниц среди общего количества московских отелей — 33,5% (72 отеля), они занимают всего 5% в структуре номерного фонда, что обусловлено небольшим количеством номеров (менее 50). При этом наблюдается следующая закономерность: при удалении от центра города снижается общий уровень гостиниц.

Доля 5-звездочных составляет 6%, 4-звездочных — 16%. Наибольшую часть составляют объекты эконом-класса. Основная масса предложения сосредоточена в ЦАО, СВАО и ЗАО.

Структура предложения по административным округам



Структура предложения по классам ("звездам")



### Основные международные операторы

Оператор/владелец	Бренд
Marriott Int.	1. Renaissance 2. Courtyard 3. Ritz-Carlton 4. Marriott Hotels&Resorts
Hyatt	1. Park Hyatt 2. Grand Hyatt
InterContinental Hotels Group	1. Holiday Inn 2. InterContinental Hotels&Resorts 3. Crowne Plaza
Starwood Hotel&Resort	1. Le Meridien 2. Sheraton Hotels&Resorts
Best Western Int.	1. Best Western
Kempinski Hotels&Resorts	1. Kempinski Hotels&Resorts
Rezidor SAS Hospitality	1. Park Inn 2. Radisson Hotels&Resorts
Hilton Hotels Corporation	1. Hilton Hotels&Resorts

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 отличаются стабильно высоким уровнем 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). В третьем квартале гостиничные операторы показали высокую ожидаемую заполняемость октября—на уровне 85%, что связано с повышением уровня деловой активности. Самая низкая заполняемость отмечается в январе, с февраля начинается рост количества занятых номеров, в июне наступает пик туристического сезона, который держится все лето.

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

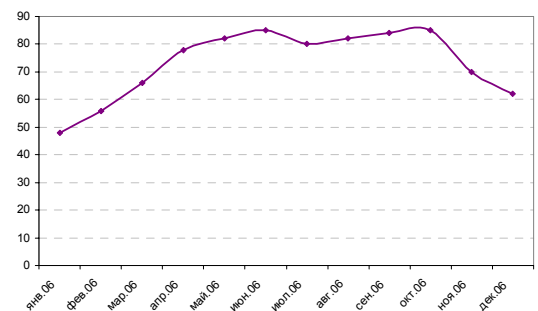
### Стоимостные показатели

За 3 квартал 2007 года стоимость проживания в московских гостиницах повысилась в зависимости от категории гостиниц по сравнению с первым полугодием. Средняя цена стандартного двухместного номера в пятизвездочном отеле составила \$645 в сутки (на 17%), в четырехзвездочном—\$395 (на 19%), в трехзвездочном—\$155 (на 6%) и в одно- и двухзвездочном—\$95 (56%).

Неравномерность повышения объясняется установлением временного предела цен, имеющего скорее психологический характер, в сегменте трех звезд, а также повышением уровня существующих одно- и двухзвездочных отелей, заменой самых некачественных вновь построенными, в т.ч. мини-отелями. Существующая стоимость номера в отеле «три звезды» в Москве в 1,5-2 раза выше уровня мировых цен. Стоимость аналогичного номера в США составляет \$80-100.

Наиболее «пиковыми» месяцами для гостиниц являются апрель, июнь, сентябрь и октябрь. Самая низкая заполняемость отмечается в январе. Основной спрос наблюдается на гостиницы «3 звезды».

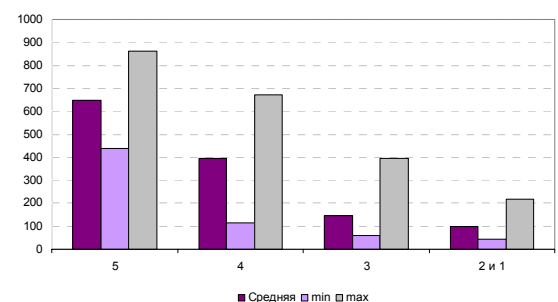
Средний уровень заполненности гостиниц, %



Источник: данные компании MAYFAIR

Средняя цена стандартного двухместного номера в пятизвездочном отеле составила \$645 в сутки, в четырехзвездочном—\$395, в трехзвездочном—\$155, что в 1,5-2 раза выше мирового уровня.

Средняя суточная цена двухместного номера в гостиницах Москвы, \$



Источник: данные компании MAYFAIR

## ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Новости рынка:

- С 2008 года по 2010 год на юге Москвы будет построено 33 гостиницы в общей сложности на 17,5 тыс. мест
- SPI Group подписал соглашение о сотрудничестве с гостиничной компанией Starwood Hotels & Resorts Worldwide (SW & RW), владеющей брендами Sheraton и Le Meridien. SPI вложит €1,2 млрд в строительство гостиниц, офисов, торговых площадей и жилья. Построенными гостиницами будет управлять SW & RW. Большая часть средств SPI будет вложена в российские проекты.
- До 2015 года компания Hilton Hotels собирается открыть в России 70 гостиниц общим фондом свыше 10 тыс. номеров. Компания намерена внедрить в России несколько новых отельных брендов из профессионального портфолио Hilton.

## Тенденции

Наиболее яркими тенденциями 3 квартала 2007 года считаются:

- Продолжающееся увеличение разрыва между спросом и предложением
- Крайне медленные темпы ввода в эксплуатацию новых объектов
- Сохраняется рекордная по Европе стоимость проживания в московских отелях и уровень их доходности
- Стабильно высокий темп роста цен на номера, в основном, в сегменте элитной гостиничной недвижимости и увеличение предложения в этом сегменте
- Приход на московский рынок гостиничной недвижимости значительного числа профессиональных западных управляющих компаний, в основном в сегменте четыре и пять звезд
- Заявленные к строительству гостиницы по номерному фонду распределены в основном к югу и юго-востоку
- Увеличивается количество проектов гостиниц в составе многофункциональных комплексов
- Развивается новый формат гостиниц «Suite Hotel», которая сочетает в себе отель класса люкс и резиденцию

## Анонс новых проектов

- На юго-востоке Москвы планируется возвести 45-этажную гостиницу 5\* на 1100 номеров
- Гостиницу на 300 мест планируют построить на юго-западе Москвы в ближайшие 2 года
- В центре Москвы на Борисоглебском пер. будет построена гостиница 5\* на 100 номеров
- Гостиница на 300 номеров в составе ТРК будет возведена на юге Москвы
- Планируется строительство офисно-гостиничного комплекса в районе деловой зоны «Павелецкая». Проект предусматривает строительство четырех 11-этажных корпусов бизнес центра класса А и 12-этажного корпуса гостиницы на 170 номеров общей площадью 110 тыс. кв. м.
- Гостиничный комплекс на 250 мест построят на севере Москвы до конца 2009 года

## Прогноз

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.

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.

В 2007 году заявлено открытие более 20 гостиниц с совокупным номерным фондом порядка 2675 единиц, из них введено менее половины. Инвесторов привлекает наиболее дорогой сегмент рынка (4 звезды и выше). Проектов строительства гостиниц среднего класса пока явно недостаточно, поэтому можно прогнозировать долговременное сохранение дефицита гостиничных мест в сегменте, где наблюдается наиболее высокий уровень спроса.

## Основные новости коммерческой недвижимости за III квартал 2007 года

- «Агрофирма Белая Дача» продала контрольный пакет акций (51 %) компании Hines, с возможностью выкупа обратно 1%. Контрольный пакет продан только на период реализации масштабного проекта в Котельниках, где «Белой Даче» (БД) принадлежит земельный участок площадью 120 га. В течение трех-четырех лет на земельном участке партнеры планируют возвести объекты торговой недвижимости, офисной и жилой. В настоящий момент идет разработка концепции, инвестиции составят \$1 млрд. Окончание строительства намечено на 2010 год.
- Группа компаний «ПИК» приобрела контрольный пакет акций (50% + 1 акция) компании Storm Properties – московского девелопера коммерческой недвижимости класса «А». За группой компаний ПИК остается право приобрести 25% акций через 3 года и реализовать его в течение 2-х последующих лет.
- В течение августа на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости Москвы экспонировалось 11 объектов и инвестиционных проектов с общей стоимостью более \$100млн. Это рекордное количество столь дорогих объектов, предлагаемых к продаже в течение месяца. По наблюдениям специалистов консалтинговой компании Russian Research Group, несмотря на то, что торговая недвижимость является самой дорогостоящей, большая часть объектов – офисные. Всего к продаже предлагается 5 офисных зданий, 2 гостиницы, а также 4 инвестиционных проекта (строительство 3 бизнес-центров, а так же общественно-делового и жилого комплекса).
- В течение трех лет Raiffeisen Evolution Emerges (REE), девелоперское совместное предприятие Raiffeisen Bank и строительной Strabag AG, планирует инвестировать более €500 млн. в коммерческую недвижимость Москвы, Петербурга и других городов-миллионников.

## Проекты многофункциональных комплексов, заявленные в III квартале 2007 года :

- Новый МФК появится на юго-западе столицы. Проектирование и строительство здания по адресу: **Ленинский проспект, владение 119**, квартал 43а, общей площадью более 28 тыс. кв.м планируется в 2007-2009 гг. Инвестор - Raiffeisen Evolution Emerges (REE), девелоперское совместное предприятие Raiffeisen Bank и строительной Strabag AG. После ввода в эксплуатацию часть комплекса - ведомственная гостиница площадью 5,3 тыс. кв.м и подземная часть площадью 1,3 тыс. кв.м - отойдет в собственность Российского государственного медицинского университета. В собственность инвестора будет передан **бизнес-центр площадью 23 тыс. кв.м и оставшаяся подземная часть площадью почти 11 тыс. кв.м.**
- До 2009 года в CAO Москвы, на территориях **Химкинского водохранилища** планируется возвести ряд спортивных, деловых, гостиничных и развлекательных объектов. В том числе предполагается строительство **гостинично-делового центра общей площадью 52 тыс. кв.м. и спортивно-делового комплекса площадью 45,2 тыс. кв.м.** Собственником земельных участков является московская городская организация Всероссийского физкультурно-спортивного общества «Динамо».
- В **столичном Теплом Стане на пересечении Калужского шоссе и МКАД** будет построен **офисно-торговый центр**. Его возведет компания Mirland Development, входящая в израильскую Fishman Group. Строительство завершится к 2009–2010 годам. Новый центр площадью 174 тыс. кв.м разместится на 22 га. Комплекс будет состоять из офисной (класса А, 100 тыс. кв.м) и торгово-развлекательной (74 тыс. кв.м) частей
- **Планируется строительства офисно-гостиничного комплекса в районе деловой зоны «Павелецкая».** Объем инвестиций в проект составил 132 млн. долларов. Проект предусматривает строительство четырех 11-этажных корпусов бизнес-центра класса А и 12-этажного корпуса гостиницы на 170 номеров общей площадью 110 тыс. кв.м.
- **МФК с гостиницей построят на юге Москвы на месте многопрофильного рынка "Анди" в районе метро "Домодедовская".** Торгово-развлекательный комплекс с гостиницей на 300 номеров будет возведен на улице Генерала Белова, владение 28. Соответствующее постановление подписал мэр Москвы.

119034, Москва, М. Власьевский пер., д. 5, стр. 8  
Тел.: +7 (495) 933-6060, факс: +7 (495) 241-4422  
[www.mayfair.su](http://www.mayfair.su)



**MAYFAIR**  
PROPERTIES