

**MAYFAIR**  
PROPERTIES

# ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2 кв. 2008 года

Москва 07.2008



## СОДЕРЖАНИЕ

### **Обзор рынка коммерческой недвижимости**

Офисная недвижимость.....	3
Торговая недвижимость.....	12

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Предложение

В 2008 году рынок офисной недвижимости продолжил свое развитие. По итогам 2 квартала общий объем предложения составил порядка 7 млн. кв.м., из которых на продажу выставлено порядка 1,95 млн. кв.м., против 1,3 млн. кв.м. в 1 квартале.

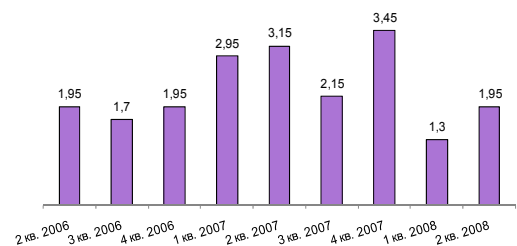
Предполагается, что в 2008 году в эксплуатацию будет введено порядка 2 млн. кв.м. офисных площадей. Однако, мы прогнозируем изменение сроков ввода в эксплуатацию части анонсированных проектов ввиду прослеживающейся тенденции увеличения сроков строительства.

В формате сделки «продажа» преобладают предложения на востоке столицы - 23% от совокупного объема. Такая ситуация объясняется невысоким спросом на офисные объекты по данному направлению и как следствие некоторым накоплением вакантных площадей в ВАО. Также довольно значимый объем предложения фиксируется на Севере и Юге Москвы (16% и 12% соответственно) ввиду ввода в эксплуатацию новых объектов коммерческой недвижимости по данным направлениям.

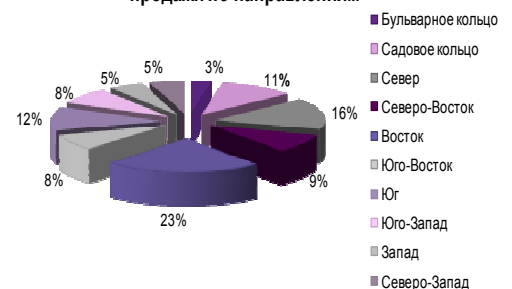
Как и в прошлом отчетном периоде, основной объем предложений по сдаче площадей в аренду наблюдался в Северном, Северо-Восточном и Восточном округах (14%, 15% и 14% соответственно). Это обусловлено выходом на рынок ряда новых крупных объектов коммерческой недвижимости. Наименьшее предложение было

Как и в прошлом отчетном периоде, основной объем предложений по сдаче площадей в аренду наблюдался в Северном, Северо-Восточном и Восточном округах (14%, 15% ,14% соответственно).

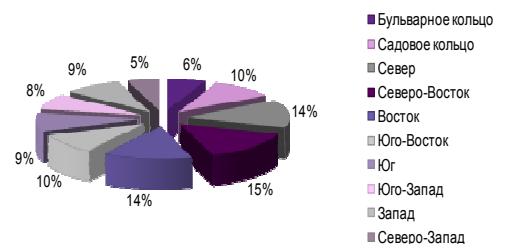
Суммарная площадь офисных помещений на продажу, млн. кв.м.



Структура предложений офисных помещений для продажи по направлениям



Структура предложений офисных помещений в аренду по направлениям



Источник: данные компании MAYFAIR

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение (продолжение)

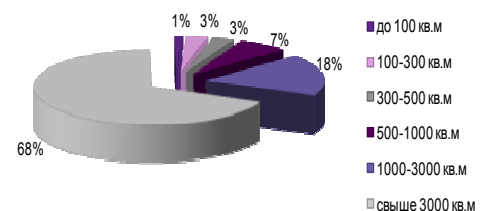
зафиксировано в пределах Бульварного кольца (6%), а также на Северо-западе столицы (5%). Данные направления всегда отличались дефицитом предложения качественных офисных площадей в связи с небольшими объемами строительства и высоким уровнем спроса. Усугубляет ситуацию запрет правительства Москвы на возведение бизнес-центров в пределах центра города.

В структуре предложения офисных площадей на продажу четко видно преобладание крупных блоков от 1 000 до 3 000 кв.м. (18%), а также более 3 000 кв.м. (68%). Данная тенденция прослеживалась и в 1 квартале 2008 года. Такой объем предложения крупных офисных блоков определяется высоким объемом введенных в эксплуатацию бизнес-центров, а так же более удобным, с точки зрения девелоперов, способом реализации объекта. Наиболее дефицитными являются небольшие площади в пределах 300 кв.м. Так, в качественных объектах, на офисные блоки в пределах 100 кв.м. приходится не более 1% от общего объема предложения.

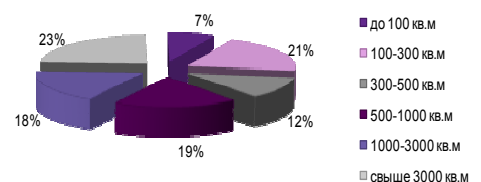
По сравнению с 1 кварталом 2008 года, структура предложения площадей в аренду по площади не претерпела значительных преобразований. По-прежнему в наименьшей степени на рынке представлены блоки до 100 кв.м. - всего 7% от совокупного объема предложения. Довольно благоприятный финансовый климат в России является катализатором роста количества мелких и средних компаний, нуждающихся в небольших офисных площадях, однако в условиях ограниченного

На рынке аренды наблюдается стойкий дефицит предложения небольших помещений до 100 кв.м. - всего 7% от совокупного объема предложения.

Структура предложений офисных помещений на продажу по площади



Структура предложений офисных помещений в аренду по площади



Источник: данные компании MAYFAIR

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение (продолжение)

предложения таких блоков и довольно высокого уровня спроса можно прогнозировать сохранение тенденции дефицита.

Во 2 квартале 2008 года несколько увеличилась доля вакантных площадей в бизнес центрах «А» и «В» класса - рост составил 1,1 и 2% соответственно. Также можно отметить увеличение сроков реализации объектов коммерческой недвижимости. По мнению сотрудников компании MAYFAIR Properties, данные явления обусловлены возросшим объемом предложения и, как следствие, увеличением конкуренции между экспонируемыми объектами, хотя о насыщении рынка пока говорить рано. При существующей ситуации на рынке можно говорить об успешной реализации либо действительно концептуальных и качественных объектов, либо объектов, предложение в которых наиболее соответствует принципу цена-качество.

Во 2 квартале 2008 года было зафиксировано увеличение сроков реализации объектов офисной недвижимости.



Источник: данные компании MAYFAIR

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Спрос

По данным специалистов компании MAYFAIR Properties, во 2 квартале 2008 года в структуре спроса по типу сделки наблюдалось преобладание запросов на аренду офисных помещений - около 82% заявок от совокупного объема спроса.

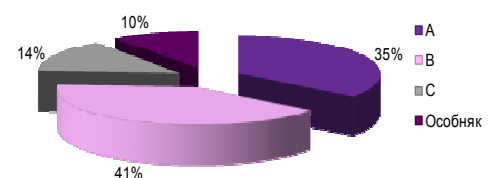
Как и в предыдущем квартале, наибольший интерес у арендаторов и покупателей вызывают качественные площади «А» и «В» классов (76% от общего объема спроса), причем офисные центры класса «В» опережают ближайшего конкурента по количеству запросов на 6%. Это объясняется:

- устойчивым спросом на помещения менее 150 кв.м.
- ограниченным предложением небольших помещений до 150 кв.м. в офисных центрах класса «А».

По-прежнему, не смотря на разразившийся мировой финансовый кризис, наибольшую активность на рынке покупки и аренды офисных площадей в Москве проявляют компании банковского и финансового секторов (24%), что свидетельствует о довольно хорошем финансовом климате в России. Далее, по количеству запросов следуют компании, работающие в области строительства и торговли - 13% и 17% соответственно. На сегодняшний день, это одни из наиболее динамично развивающихся отраслей, что обеспечивает компаниям быстрый рост и как следствие потребность в расширении и аренде, либо покупке новых офисных площадей.

Как и в 1 квартале 2008 года, наибольший интерес у арендаторов и покупателей вызывают качественные площади «А» и «В» классов - 76% от общего объема спроса.

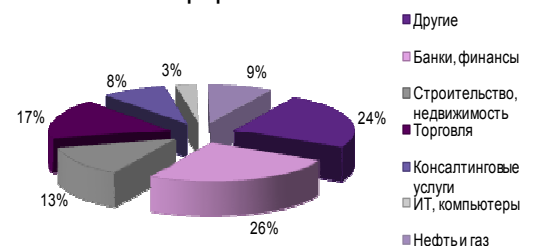
Структура спроса на офисные помещения по классу зданий



Структура спроса по типу сделки



Структура спроса на офисные помещения по профилю компании



Источник: данные компании MAYFAIR

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Спрос (продолжение)

По мнению аналитиков компании MAYFAIR Properties, во 2 квартале 2008 года наиболее привлекательными для арендаторов были офисные блоки по цене до \$1 000 за кв.м. в год.\* (47% от совокупного объема спроса), а также в диапазоне от \$ 1 000 до \$ 1 500 за кв.м. в год (35%). Арендовать офисное помещение с базовой ставкой более \$1 500 за кв.м. в год готовы всего 18% потенциальных клиентов.

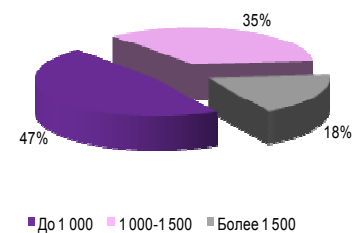
При покупке офисных площадей самыми востребованными являются блоки по цене не более \$10 000 за кв.м.\* Спрос на такие помещения составляет 78%. Данный показатель не претерпел значительного изменения по сравнению с прошлым кварталом. Однако, по-прежнему сохраняется спрос и на площади в концептуальных бизнес-центрах по цене от \$10 000 и более за кв.м. Такие объекты обычно интересуют покупателей в первую очередь в связи с престижным месторасположением, например, в пределах Садового или Бульварного кольца, а также благодаря высокому уровню качества строительства и отделки.

Анализируя структуру спроса на аренду офисных помещений по площади следует отметить интерес к крупным офисам более 1 500 кв.м., спрос на которые вырос на 6%. Во 2 квартале 2008 года все больше как российских компаний, так и компаний с участием иностранного капитала, арендуют офисные площади в несколько тысяч квадратных метров в качественных бизнес-центрах,

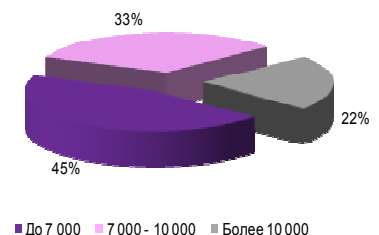
\* Здесь и далее цены и арендные ставки не включают НДС (18%) и операционные расходы.

При покупке офисных площадей самыми востребованными являются блоки по цене не более \$10 000 за кв.м.\* Спрос на такие помещения составляет 78% от совокупного объема.

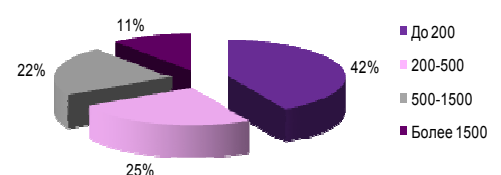
Структура спроса на аренду офисных помещений по стоимости, \$/кв.м в год



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



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



Источник: данные компании MAYFAIR

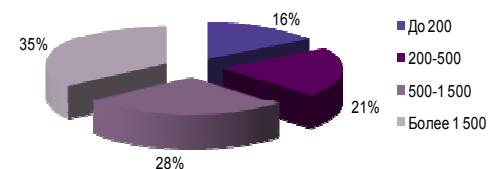
## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Спрос (продолжение)

что превышает их нужды на текущий момент, с расчетом на дальнейший рост и развитие бизнеса. Таким образом, мы можем прогнозировать увеличения рынка субаренды на рынке офисных площадей, которые будут сдаваться компаниями-арендаторами с целью получения денежного дохода до момента непосредственной необходимости в дополнительных площадях. Однако стоит заметить, что большинство арендаторов предпочитает заключать договоры прямой аренды и довольно настороженно относятся к субаренде. С другой стороны, для компаний, желающих арендовать небольшой офисный блок до 200 кв.м. в бизнес-центре класса «А», субаренда чаще всего является единственным способом заселения в офисный центр высокого уровня.

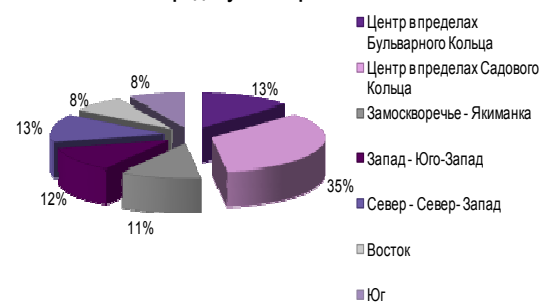
Одним из самых востребованных направлений при покупке офисной площади по-прежнему является Садовое кольцо. На его долю приходится до 35% от общего спроса. Гораздо меньшей популярностью с точки зрения приобретения офисных блоков пользуется Юг и Восток Москвы (16%). Объекты в этих районах отличаются наибольшим сроком экспозиции в силу промышленной направленности окружающей застройки, и плохо развитой инфраструктуры. Исключения составляют качественные объекты с грамотно продуманной концепцией, расположенные в непосредственной близости к метро. В этом случае для компании важна возможность покупки офиса при наиболее выгодном соотношении цена-качество, вне зависимости от престижности местоположения бизнес-центра.

Одним из самых востребованных направлений при покупке офисной площади по-прежнему является Садовое кольцо. На его долю приходится до 35% от общего спроса.

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



Структура спроса на офисные помещения на продажу по направлениям



Источник: данные компании MAYFAIR



## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Ставки аренды и цены продажи

Во 2 квартале 2008 года продолжился умеренный рост арендных ставок и цен реализации. Рост арендных ставок на офисную недвижимость в среднем составлял 1,5-2% в месяц, таким образом во 2 квартале рост ставок на этот вид сделок составил 6-8% в зависимости от класса объекта. Рост за 1 полугодие составил около 12-15%.

По данным специалистов компании MAYFAIR Properties, средневзвешенная ставка аренды по всему рынку г. Москвы для офисных помещений в бизнес-центрах класса «А» составила \$1 005 за кв.м. в год\* и \$690 за кв.м. в год для класса «В».

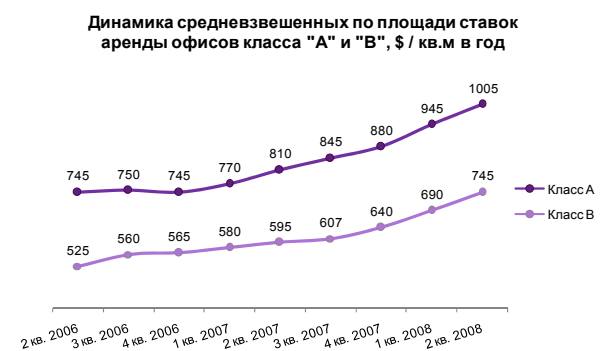
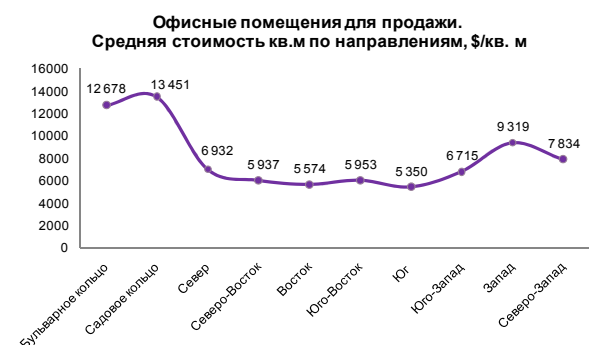
Структура средних ставок аренды по направлениям не претерпела значительных изменений по сравнению с предыдущем кварталом. По всем направлениям наблюдался равномерный рост ставок. Традиционно самые дорогие предложения фиксировались в пределах Бульварного и Садового кольца - \$2 500 за кв.м. в год. Офисные блоки по минимальным ставкам аренды предлагались в округах, которые являются наименее привлекательными для арендаторов ввиду отсутствия развитой инфраструктуры и промышленной направленности окружения - на Юге и Востоке Москвы.

Средневзвешенная цена продажи во 2 квартале 2008 года составила порядка \$6 740 за кв.м. в год\*, что превышает аналогичный показатель за предыдущий квартал на 9,5%. Наибольшие цены продаж, как и прогнозировалось, наблюдались в пределах Бульварного кольца - \$28 500 за кв.м. в год.

\* Здесь и далее цены реализации и арендные ставки не включают НДС (18%) и операционные расходы

Класс	Арендная ставка, \$ за кв.м. в год*
A	600 - 2 300
B	350 - 1 600

Класс	Цена, \$ за кв.м.*
A	8 500 - 13 000
B	4 000 - 8 500



Источник: данные компании MAYFAIR



## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Новости рынка:

- Компания Mirax Group планирует инвестировать 50 миллионов долларов в расширения своей деятельности на рынках недвижимости Юго-Восточной Азии и Европы и выхода на рынки Вьетнама, Индии, Китая и Великобритании. География деятельности корпорации будет сконцентрирована вокруг Пекина в Китае и Дели в Индии, а во Вьетнаме - в прибрежной зоне
- Крупный девелоперский проект может быть реализован на месте старейшей московской кондитерской фабрики «Большевик», принадлежащей американской компании Kraft Foods. Компания планирует перевести производственные мощности фабрики «Большевик» в Собинский район Владимирской области.
- Производитель кондитерских изделий ОАО «Холдинговая компания «Объединенные кондитеры» собирается вложить около 3,5 миллиарда рублей до 2012 года в программу перебазирования фабрики «Рот Фронт» из центра Москвы на другую производственную площадку, сообщается в инвестиционном меморандуме компании.

### Заявленные проекты:

1. Девелоперская компания MR Group построит на Новоданиловской набережной бизнес-центр класса «В» площадью 39,74 тыс. кв.м. 13-этажный бизнес-центр будет состоять из двух зданий с объединённой подземной частью, в которой расположится подземный паркинг на 452 машиноместа.
2. Группа компаний (ГК) «Бородино» инвестирует в строительство гостинично-делового центра общей площадью 44 тыс. кв.м. на Большой Пионерской улице. На участке 0,5 гектара появится гостинично-деловой центр, включающий бизнес-центр, гостиницу на 150 номеров, городскую поликлинику, подземный паркинг. Строительно-монтажные работы по всему комплексу планируются завершить к 4 кв. 2009 г.
3. Многофункциональный комплекс общей площадью около 515 тыс.кв.м. планируется построить на территории между Кутузовским проспектом и трассой проектируемого северного дублера Кутузовского проспекта. Комплекс будет состоять из нескольких башен различной высоты. Планируется, что в здании будут расположены офисы, магазины, каток, кинотеатр.

### Некоторые объекты, заявленные к строительству во II квартале 2008:

Инвестор/Девелопер	Название объекта	Адрес	Заявленная офисная площадь, тыс. кв.м
н/д	Офисный комплекс "Домино"	ул. Складочная, вл.1	310,4
н/д	МФК	Между Кутузовским проспектом и трассой проектируемого северного дублера Кутузовского проспекта	515
"Алтек Девелопмент", Coalco	Офисный комплекс	Территория завода по переработке цветных металлов. Серпуховский Вал.	360
"Интеко"	Офисно-гостиничный центр "Ньютон Парк"	территория совхоза "Матвеевский". Аминьевское ш.	230
н/д	Офисный комплекс "Метрополис - 2"	м. Войковская. Ленинградское ш.	250

Источник: данные компании MAYFAIR



## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Тенденции

Основные тенденции 2 квартала 2008 года:

- Изменения условий аренды: арендные ставки и цены за кв.м. определяются в рублях, евро, либо используется внутренний, фиксированный курс у.е.
- Увеличение срока договора аренды до 7-10 лет для новых качественных объектов «А» класса.
- Увеличение доли аренды больших площадей порядка 3000-5000 кв.м., с их дальнейшей сдачей в субаренду.
- Сокращение объемов точечной застройки в пределах Садового кольца.
- Задержка сроков ввода объектов офисной недвижимости в эксплуатацию.
- Увеличение дефицита предложения по аренде и продаже офисных помещений небольшой площади в среднем ценовом диапазоне.
- Продолжение динамики укрупнения возводимых объектов.
- Строительство многофункциональных комплексов, которые позволяют девелоперу диверсифицировать риски и получать более стабильный доход.
- Дальнейшее развитие тенденции децентрализации, формирование новых деловых районов за пределами Садового кольца.

### Прогноз

**В 2008 году планируется ввести в эксплуатацию порядка 2 млн. кв.м. качественных офисных площадей.** Однако, мы прогнозируем не соответствие заявленных данных с реальным объемом ввода в эксплуатацию в сторону уменьшения. В введенных в эксплуатацию объектах будут преобладать бизнес-центры «А» класса.

Продолжится формирование новых деловых зон за пределами Садового кольца на пересечениях крупных магистралей, а также в районе от ТТК до МКАДА.

Все большее развитие будут получать многофункциональные и крупномасштабные проекты коммерческой недвижимости, в силу высокой привлекательности со стороны инвесторов.

До конца года на офисном рынке прогнозируется рост цен до 20-25%, за исключением объектов в пределах ЦАО в связи с диспропорцией между спросом и предложением, с тенденцией уменьшения последнего.

### Некоторые объекты, введенные в эксплуатацию во II квартале 2008:

Название объекта	Адрес	Класс объекта	Общая площадь, тыс. кв. м
Бизнес-центр	ул. Удальцова, д.1а	A	11
БЦ "Баркли Плаза"	Пречистинская наб., 17-18	A	23
БЦ "Яуза Плаза", 2 очередь	ул. Радио, д.24 корп. 2	A	10
БЦ "Даниловский Форт"	Новоданиловская наб., вл. 8	B	40
БЦ "Магистраль Плаза"	Магистральный 1-ый тупик, д. 5	B	51

Источник: данные компании MAYFAIR



## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение

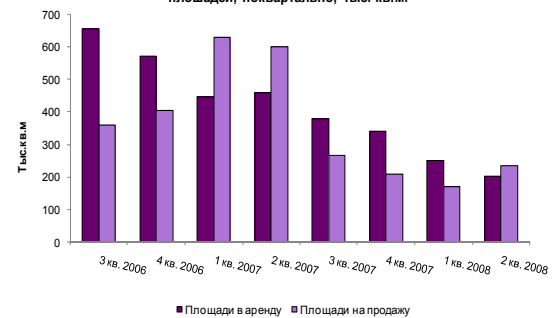
По данным компании MAYFAIR Properties, во 2 квартале 2008 года в структуре предложения торговых площадей по типу сделки произошли изменения. По сравнению с предыдущим кварталом доминирующее предложение было зафиксировано в формате «продажа» - 234 тыс. кв.м. против 200 тыс. кв.м. торговых площадей, которые предлагались в аренду.

Во 2 квартале 2008 года преобладающее количество предложений торговых блоков выставленных продажу приходилось на площади от 3 000 кв.м.(61% от совокупного объема) и от 1 000 до 3 000 кв.м.(15%). Данная структура предложения наглядно демонстрирует тенденцию укрупнения возводимых ТЦ - площадь большинства заявленных объектов превышает 50 000 кв.м. в несколько раз. Наименьшее предложение фиксировалось для блоков площадью менее 300 кв.м. - всего 7% от общего объема предложения. Торговые площади такого размера являются наиболее востребованными со стороны небольших компаний и отличаются минимальным сроком реализации.

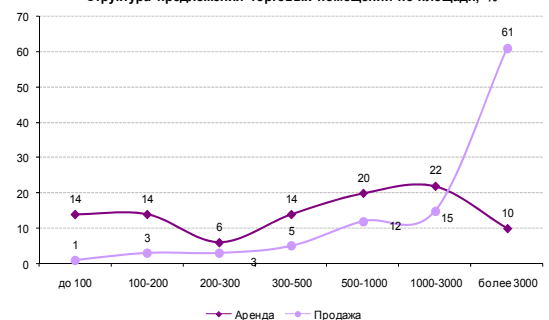
Наибольший объем площадей предлагаемых в аренду приходится на площади в диапазоне от 500 до 2 000 кв.м. - 42%. В данном случае сказывается тенденция укрупнения возводимых объектов, а значит и предлагаемых площадей. Также важную роль играет предпочтение владельцев реализовывать объект крупными блоками, с целью дальнейшего упрощения управления ТЦ.

Наибольший объем площадей предлагаемых в аренду приходится на блоки в диапазоне от 500 до 2 000 кв.м. - 42% от совокупного объема предложения

Суммарный объем предложения торговых площадей, поквартально, тыс. кв.м.



Структура предложения торговых помещений по площади, %



Источник: данные компании MAYFAIR

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение (продолжение)

Лидером по объему предложения торговых площадей остается Юг и Юго-восток Москвы. В ЮВАО зафиксирован максимальный объем площадей заявленных к продаже - 41% от совокупного объема предложения. В формате сделки «аренда» максимальное предложение наблюдалось в ЮАО - 15%. Традиционно высокий уровень спроса и ограниченное количество объектов в центральной части города являются причиной минимального объема предложения торговых площадей в ЦАО, как в аренду, так и на продажу.

По сравнению с 1 кварталом 2008 года доля вакантных площадей в качественных ТЦ не претерпела значительных изменений и остается на уровне 1-3%. Однако в объектах с плохой концепцией и неудачным месторасположением этот показатель может достигать до 5-7%. Такой разрыв в доле вакантных площадей объясняется возросшим объемом предложения и как следствие повышением конкуренции между объектами. Таким образом, арендатор или покупатель делает выбор в сторону более качественного объекта торговой недвижимости, увеличивая уровень его заполненности.

Традиционно высокий уровень спроса и ограниченное количество объектов являются причиной минимального объема предложения торговых площадей как в аренду, так и на продажу в ЦАО.



Источник: данные компании MAYFAIR



## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Спрос

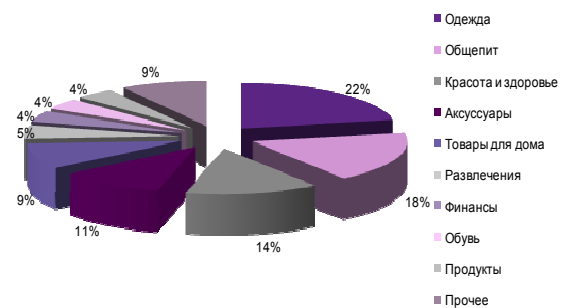
Анализируя заявки на аренду и покупку, поступившие в компанию за 2 квартал 2008 года можно сказать, что наибольшим спросом торговые помещения пользуются у компаний реализующих одежду и обувь (22%), компаний общественного питания (18%), а также аптек и салонов красоты (14%) - на их долю приходится более половины всех запросов.

Неизменно высоким остается интерес к торговым площадям в пределах Садового кольца - почти половина от всех поступивших в компанию заявок (49%). Однако стоит отметить невысокий, но устойчиво возрастающий спрос на помещения в пределах МКАД (13%). Учитывая развитие тенденции децентрализации, растущий интерес к торговым площадям в диапазоне ТТК-МКАД вполне обоснован.

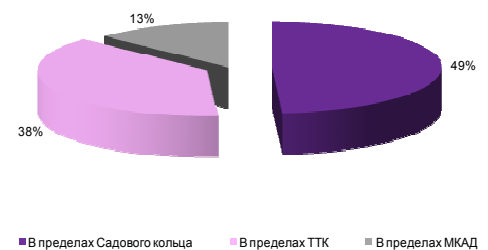
Как и в предыдущем квартале, по-прежнему наибольшей популярностью у потенциальных арендаторов пользуются небольшие торговые площади до 100 кв.м. - на долю таких блоков приходится доминирующее количество запросов (51%), а так же от 100 до 250 кв.м. (32%). Данная ситуация вполне предсказуема, учитывая рост малого предпринимательства, наблюдаемый в России в последние годы. Наименьшей популярностью среди арендаторов пользуются крупные торговые площади свыше 500 кв.м.(6%), так как с точки зрения возможных высоких затрат на аренду такие блоки гораздо выгоднее приобретать в собственность.

Неизменно высоким остается интерес к торговым площадям в пределах Садового кольца - почти половина от всех поступивших в компанию заявок (49%).

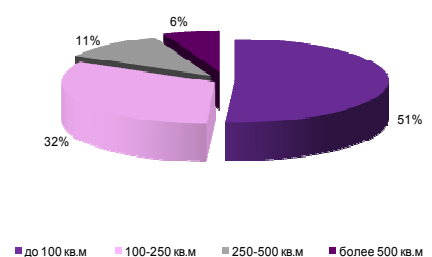
Распределение запросов арендаторов по профилю



Структура спроса на торговые помещения на покупку и в аренду по удаленности



Распределение спроса на аренду торговых помещений по метражу



Источник: данные компании MAYFAIR



## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Арендные ставки и цены продажи

По итогам 2 квартала 2008 года уровень арендных ставок в торговых центрах для якорных арендаторов составил \$ 200 - 650 за кв.м. в год\*. Ставка для арендаторов торговых галерей определялась на уровне \$ 550 - 7 000 за кв.м. в год\*. Нужно отметить, что уровень арендных ставок напрямую зависит от месторасположения и престижности ТЦ, площади торгового блока и профиля арендатора. Наиболее дешевые объекты с точки зрения аренды и продажи традиционно располагаются в ВАО, ЮАО и ЮВАО.

Как и в предыдущем квартале, наибольшее повышение арендных ставок наблюдалось на качественные торговые площади формата «street-retail» в основных торговых коридорах города (Кузнецкий мост, Арбат, Тверская, Ленинский пр., Ленинградский пр., Кутузовский пр., Проспект Мира). Этот факт можно объяснить ограниченностью рынка предложения по этому формату торговых площадей и высоким уровнем спроса на них потенциальных арендаторов. Так, уровень цен может достигать до \$ 50 000 - 65 000 за кв.м\*. В менее привлекательных для покупателя торговых коридорах эта цифра держится на уровне \$ 18 000 - 21 000 за кв.м.

Рассматривая уровень ставок аренды и цен продажи в зависимости от удаленности от центра можно сказать, что наибольшие средние ставки аренды и цены продаж наблюдается внутри Бульварного и Садового кольца в пределах ТТК: аренда - \$ 1 604 за кв.м. в год, продажа - \$ 11 205 за кв.м. Наименьшие показатели, традиционно фиксируются в районе МКАД и за МКАД.

\* Цены и арендные ставки не включают НДС (18%)

Наиболее дешевые объекты, с точки зрения аренды и продажи, традиционно располагаются в ВАО, ЮАО и ЮВАО.

Районы Москвы	Средние арендные ставки, \$/кв.м в год	Средние цены продаж, \$/кв.м в год
Бульварное к.	2545	17780
Садовое к.	2320	19920
САО	1139	9900
СВАО	999	5162
ВАО	991	6442
ЮВАО	1035	5865
ЮАО	920	8231
ЮЗАО	1136	10218
ЗАО	1139	8005
СЗАО	1009	6410

Удаленность	Средние арендные ставки, \$/кв.м в год	Средние цены продаж, \$/кв.м в год
внутри ТТК	1 604	11 205
ТТК-МКАД	983	5 185
МКАД и за МКАД	714	4 840

Источник: данные компании MAYFAIR

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Новости рынка:

- Руководство Stockmann из-за конфликта с арендодателями приняло решение закрыть магазин в «Смоленском пассаже. Согласно заявлению компании, закрытие единственного магазина «Stockmann» в центре Москвы приведет к уменьшению дохода во втором квартале на 14 млн. евро. Эти деньги, а также прибыль, которую магазин мог бы получить до 2018 года, компания намерена взыскать со «Смоленского пассажа» в судебном порядке.
- Немецкая сеть универмагов Karstadt планирует снова выйти на российский рынок. Компания ищет помещения для открытия универмагов в Москве и Санкт-Петербурге. В среднем магазины Karstadt занимают от 20 тысяч до 40 тысяч кв. м.
- Британская сеть универмагов Debenhams объявила о второй попытке выйти на российский рынок – к осени она откроет новый магазин в Москве.
- Девелоперская компания Orco Property Group выкупила у компании «Рубин девелопмент» строящийся многофункциональный комплекс «На Багратионовском», общая площадь которого составляет порядка 122,3 тыс. кв. м. Сумма сделки превышает \$300 млн.

## Заявленные проекты:

- Central Market LLC привлекла кредит Сбербанка России в размере 100 млн. долларов. Средства предназначены для реализации проекта The Tsvetnoy Project – строительство торгового центра на Цветном бульваре. Tsvetnoy Project будет состоять из одиннадцати уровней, включая четыре подземных. Общая площадь комплекса составит около 38 653 кв.м
- К 2015 году планируется реализовать проект «Крымские ворота», который расположится на расстоянии 1 км от МКАД, у развилки Варшавского и Симферопольского шоссе. В составе комплекса войдут: торгово-развлекательный центр «ЕвроПарк – Бутово» (270 тыс. кв. м), бизнес-парк (100 тыс. кв. м) и апарт-отель. Девелопером проекта выступит ГК «Центурион».
- На 19-м километре Московской кольцевой автодороги построят многофункциональный комплекс. Комплекс будет располагаться на внутренней стороне Московской кольцевой автодороги, в районе Бесединского моста. Девелопером проекта является ООО «МТК-Диалэкс-1». Комплекс общей площадью 281 тысяча кв. м будет состоять из крупного торгово-развлекательного центра, 21-этажной гостинично-офисной части, аквапарка.

### Объекты, введенные в эксплуатацию во II квартале:

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв.м.
"Аэробус"	Варшавское шоссе, вл. 95	32 600	19 000
"Иридиум"	Зеленоград, Крюковская площадь, д.1	16 000	9 500



## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Тенденции

Основными тенденциями на рынке торговой недвижимости во 2 квартале 2008 года стали:

- Укрупнение масштабов ТРЦ
- Увеличение доли развлекательной части в общем метраже торговых центров, увеличение ассортимента развлечений
- Пересмотр арендных ставок в неудачных ТЦ в сторону их уменьшения
- 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
- Количество заявленных к вводу в 2008 году ТЦ будет выше их фактического числа, ввиду тенденции задержки ввода в эксплуатацию.
- Доля вакантных площадей в качественных торговых центрах сохранится на невысоком уровне - 1-3 %

### Прогноз

По мнению аналитиков компании MAYFAIR Properties, в 2008 году структура спроса и предложения на рынке торговой недвижимости не претерпит особых 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. Во 2 полугодии 2008 года не ожидается резкого изменения арендных ставок. Мы прогнозируем рост уровня цен на 7-10%.

Продолжится тенденция укрупнения и усложнения концепции ТЦ, а также возведения объектов в рамках многофункциональных комплексов с большой развлекательной частью.

С другой стороны, как альтернатива, вполне логичным будет и повышение количества уже возведенных ТЦ, которые будут подвергаться реконцепции и ребрендингу с целью привлечения большего количества потенциальных арендаторов.

В 2008 году ожидается массовый выход на рынок иностранных операторов, что говорит благоприятном инвестиционном климате в данном сегменте коммерческой недвижимости. Также усилится тенденция освоения столичными девелоперами регионов.

### Наиболее крупные объекты, заявленные к вводу в 2008 г.

Название ТЦ	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв.м.
ТЦ "Рио Гранд"	Дмитровское ш., 163а	220 000	178 700
"Мегаполис"	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	28 400	н/д
"BIG BOX "	6 км от МКАД по Новорижской трассе	69 000	50 000
ТРЦ "Воробьевы горы"	Мосфильмовская ул., д.70	24 000	н/д
"Павлово Подворье "	14 км Новорижского шоссе	70 700	30 000
"Метрополис"	Ленинградское ш., д.23	205 300	н/д
"Эмерал "	25-26 км МКАД	275 000	н/д

119002, 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