

MAYFAIR
PROPERTIES

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 1 кв. 2008 года



СОДЕРЖАНИЕ

Обзор рынка коммерческой недвижимости

Офисная недвижимость.....	3
Торговая недвижимость.....	10



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

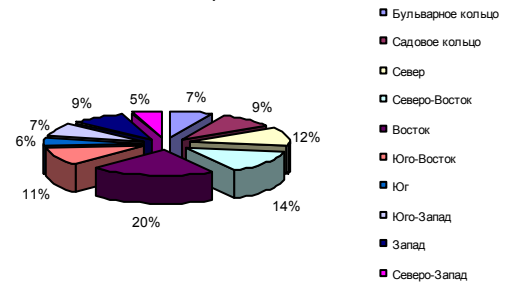
Исходя из анализа рынка офисной недвижимости по структуре предложений в аренду по направлениям, проведенного специалистами компании MAYFAIR Properties за 1 квартал 2008 года, можно отметить некоторое увеличение доли предложений в ВАО (с 17 до 20% от совокупного объема предложений). Это связано с выходом на рынок новых крупных объектов офисной недвижимости, расположенных по данному направлению. Также, по-прежнему значительную долю составляют объекты в САО и в СВАО (12 и 14%). Наблюдается и некоторое уменьшение количества предложений аренды в центре города (с 17 до 16%), что закономерно, учитывая уменьшающееся количество объектов, предлагаемых в аренду на данной территории. Наименьшее количество предложений наблюдается в ЗАО (9%), СЗАО (5%) и ЮЗАО (7%), где практически отсутствуют крупные объекты.

В структуре предложения офисных помещений на продажу по направлениям наблюдается значительное сокращение предложений в центре города. В 1 квартале 2008 года оно составило 11% от совокупного объема предложений, против 23% по итогам 2007 года. Такой резкий спад предложений можно объяснить запретом строительства бизнес-центров в центре города, и как следствие - предпочтение владельцев сдавать вакантные офисные площади в аренду, нежели выставлять их на продажу, с целью получения стабильного дохода в долгосрочной перспективе. Преобладающее количество предложений на продажу офисных площадей наблюдается в ВАО (16%), СВАО (14%) и ЮАО (15%), что можно объяснить вводом новых офисных объектов в 2007 году. Таким образом, суммарный объем предложений практически не претерпел изменений, однако произошло некоторое перераспределение в структуре предложения офисных помещений на продажу по направлениям.

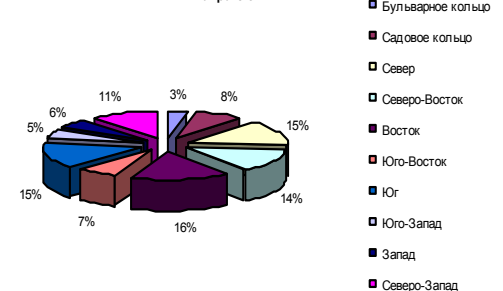
В 1 квартале 2008 года, несмотря на высокий уровень спроса на качественные офисные объекты, доля вакантных площадей значительно превышает показатели за аналогичный период 2007 года и составляет 8-9% в зависимости от класса здания. Это объясняется вводом в эксплуатацию в 4 квартале 2007 года и 1 кв. 2008 года довольно большого количества крупных объектов, таких как: «Северная башня» (класс «А», общая площадь 135 тыс. кв.м.), «Башня на набережной» (класс «А», общая площадь 167 тыс. кв.м.), Комплекс «Федерация», башня «Запад» (класс «А», общая площадь 169 тыс. кв.м.) в ММДЦ «Москва-Сити», «Косинская Плаза», (класс «В», общая площадь 111 тыс. кв.м.), МФК «Неглинная Плаза» (класс «А», общая площадь 75 тыс. кв.м.), которые еще не успели заполниться арендаторами. С другой стороны, несмотря на высокие темпы развития рынка офисной недвижимости, по-прежнему ощущается недостаток качественных офисных площадей.

В структуре предложении офисных помещений на продажу по направлениям наблюдается значительное сокращение предложений в центре города. В 1 квартале 2008 года оно составило 11% от совокупного объема предложений, против 23% по итогам 2007 года.

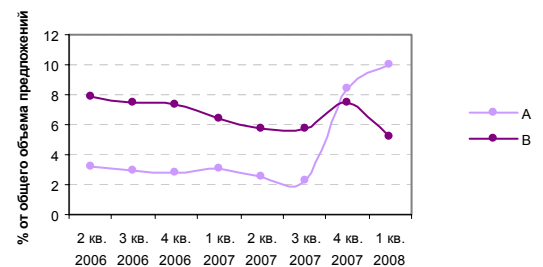
Структура предложений офисных помещений в аренду по направлениям



Структура предложений офисных помещений для продажи по направлениям



Среднеквартальный уровень вакантных помещений в зданиях класса А и В



Источник: данные компании MAYFAIR



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение

События на рынке офисной недвижимости в 1 квартале 2008 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 следствие этого, насыщение рынка не происходит, и наблюдается дефицит качественных офисных площадей.

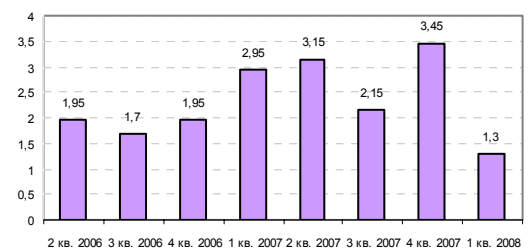
В 1 квартале 2008 года наблюдается снижение предложения по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, и составляет порядка 1,3 млн. кв.м., против 2,95 млн. кв.м. в 2007 году. Это можно объяснить общей нестабильной ситуацией на мировых финансовых рынках, что естественно отражается на российской банковской системе и может приводить к сокращению количества объектов. С другой стороны, для России традиционно замедление деловой активности перед президентскими выборами. Помимо прочего, 1 квартал априори отличается невысокими темпами роста.

Если рассматривать структуру предложений офисных площадей на продажу, то четко видно, что наибольшим дефицитом пользуются самые небольшие офисные блоки (от менее 100 кв.м до 500 кв.м.), так как доля их предложения составляет не более 11% от совокупного объема предложений. По сравнению с 2007 годом несколько увеличилась доля предложений офисных площадей свыше 3000 кв.м. (с 42% до 57% от совокупного объема предложений). Это можно объяснить выходом на рынок офисных комплексов с большей долей помещений свыше 3000 кв.м., чем в 2007 год.

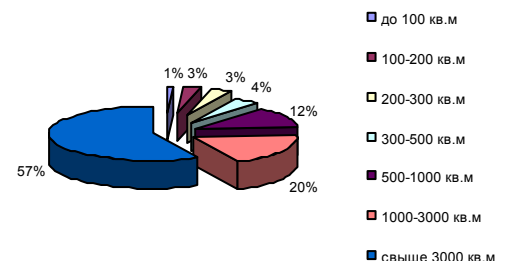
Структура предложения офисных помещений в аренду по площади в 1 квартале 2008 наглядно демонстрирует дефицит предложений аренды небольших блоков на рынке качественных офисных площадей. На небольшие блоки до 100 кв.м. приходится не более 7% от совокупного объема предложений, что практически не отличается от показателей 2007 года. В 1 квартале 2008 года в структуре предложения офисных блоков преобладают крупные площади: от 500 до 1000 кв.м. (16%), от 1000 до 3000 кв.м. (21%), свыше 3000 кв.м. (24%). Такую тенденцию можно объяснить нежеланием владельцев здания разбивать предлагаемые в аренду площади на небольшие блоки, в силу того, что это значительно затрудняет дальнейший процесс управления объектом, а так же повышает инвестиционные риски, и увеличивает сроки согласования документации в случае необходимости дальнейшей реализации здания целиком.

Структура предложения офисных помещений в аренду по площади в 1 квартале 2008 наглядно демонстрирует дефицит предложений аренды небольших блоков на рынке качественных офисных площадей. На блоки до 100 кв.м. приходится не более 7% от совокупного объема предложений

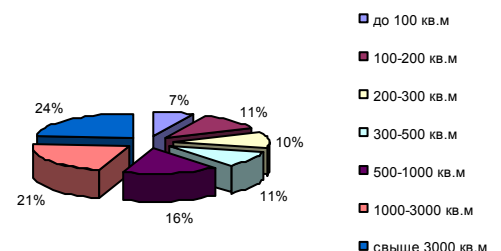
Суммарная площадь офисных помещений на продажу, млн. кв.м.



Структура предложений офисных помещений на продажу по площади



Структура предложений офисных помещений в аренду по площади



Источник: данные компании MAYFAIR



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Спрос

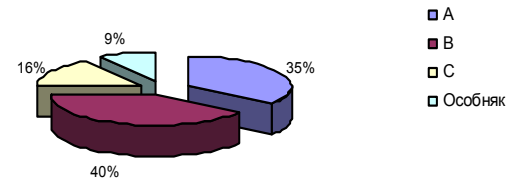
На основании анализа рынка офисной недвижимости, проведенного специалистами компании MAYFAIR Properties за 1 квартал 2008 года, можно сделать определенные выводы о структуре и динамике спроса. Как и в 2007 году, преобладают запросы на блоки в качественных офисных центрах класса «В» (40 %) и «А» (35%). В меньшей степени пользуются спросом помещения класса «С» (16%), а также особняки (9%).

Что касается анализа структуры спроса по профилю деятельности компании, то наибольшее количество заявок в 1 квартале 2008 года поступило от компаний, работающих в банковском и финансовом секторах (23 % от совокупного количества заявок), а так же в строительстве и недвижимости (21%). Так же, довольно активны торговые (13%) и консалтинговые (6%) компании, ИТ/компьютеры (8%). На сегодняшний день эти сегменты рынка довольно быстро развиваются, что позволяет получать наибольшую прибыль и, как следствие, быстрое динамичное развитие бизнеса.

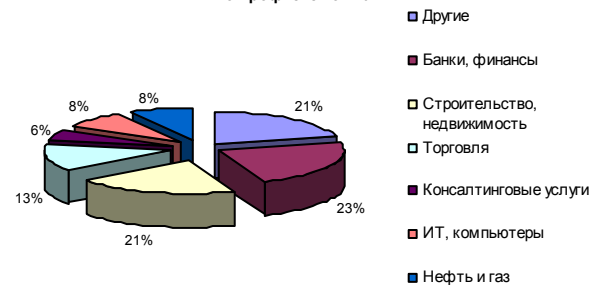
Структура спроса по типу сделки незначительно изменилась по сравнению с 2007 годом. Количество заявок распределилось в следующем соотношении: аренда – 74%, продажа – 26 %, против 28 % на конец 2007 года. Тенденции таковы, что в связи с ростом цен на рынке офисных площадей, возможности их приобретения остаются, в большинстве случаев, у крупных компаний, в том числе и международных, экономическая активность которых заметно возросла в следствии благоприятного инвестиционного климата в России. Зачастую в таких случаях приобретаются офисные блоки от 500 до 1500 кв.м. (28% от совокупного объема спроса), либо от 1500 кв.м. (35%). Это связано с ограниченным количеством предложений небольших площадей в качественных бизнес-центрах, а также в следствии меньшего срока их окупаемости, по сравнению с офисными блоками площадью от 200 до 500 кв.м.(21%).

В структуре спроса на аренду офисных помещений по площади существенных изменений не наблюдается. Так же, как и в 2007 году преобладают запросы на офисные площади до 200 кв.м. (41%). Это можно объяснить хорошей экономической конъюнктурой, которая создает благоприятные предпосылки для роста российских предприятий малого бизнеса, количество сотрудников в которых не превышает 10-15 человек. Зачастую спрос на офисные блоки от 100 до 200 кв.м. есть и у международных компаний, которые только выходят на российский рынок и пока не нуждаются в больших площадях. Однако, можно отметить и некоторое увеличение спроса на блоки площадью от 500 до 1500 кв.м.(на 6%). Наименьшим спросом пользуются площади от 1500 кв.м. (6%).

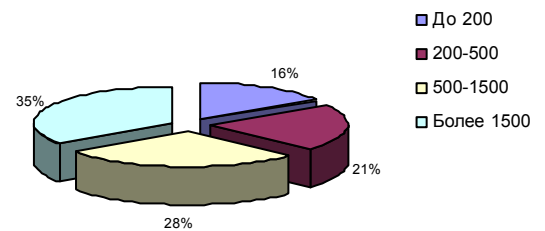
Структура спроса на офисные помещения по классу зданий



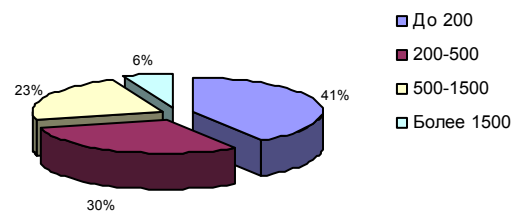
Структура спроса на офисные помещения по профилю компании



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



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



Источник: данные компании MAYFAIR



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Спрос

Исходя из анализа рынка, проведенного сотрудниками компании MAYFAIR Properties за 1 квартал 2008 года, можно отметить динамику повышения интереса к более качественным офисным площадям. Преобладающая часть потенциальных арендаторов предпочитает помещения с арендной платой до 900\$/кв.м в год* (45% от суммарного числа запросов). Так же довольно востребованы помещения с арендной ставкой от 900 до 1500\$/кв.м в год (40%), что превышает показатели 2007 года. Наименьшим спросом пользуются блоки с арендной платой от 1500\$/кв.м в год (15%).

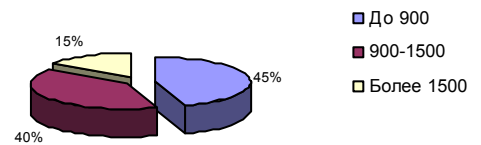
На офисном рынке купли-продажи продолжается наблюдаться динамика повышения интереса к качественным помещениям. Доминируют запросы на офисные блоки по цене, не превышающей \$7000 за кв.м. (42%), однако, по сравнению с 2007 годом, вырос спрос на площади от \$7000 до \$10 000 за кв.м (35%). Наименьшее количество запросов в 1 квартале 2008 года поступило на офисные площади по цене более \$10 000 за кв.м (23%), хотя они также представляют довольно большой интерес для потенциальных покупателей, желающих приобрести качественные офисные площади в бизнес-центре «А» класса в пределах Садового кольца.

Основываясь на запросах, поступивших в компанию MAYFAIR Properties за 1 квартал 2008 года, можно сделать вывод, что наибольший интерес для покупателей представляют офисные площади в центральной части города. Так, порядка 28% потенциальных покупателей от совокупного количества заявок хотели бы приобрести качественные офисные площади в пределах Бульварного кольца, а порядка 19% в пределах Садового кольца. В то же самое время, стабильным спросом пользуются объекты расположенные в САО, СЗАО (25%). Наименьший интерес был проявлен к офисным площадям в ЮАО (8%). Таким образом, можно определенно сказать, что платежеспособные организации все также стремятся приобрести качественные офисные площади в центре города для размещения офиса, либо с инвестиционной целью.

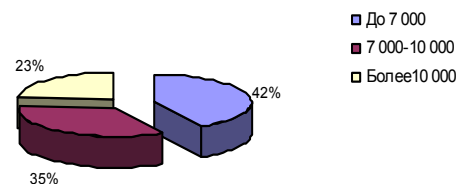
Структура спроса на аренду по направлениям несколько отличается от рынка продаж, однако, и в этом случае высок интерес к качественным площадям в центре Москвы (11% в пределах Бульварного кольца и 32% в пределах Садового кольца). Однако, ввиду децентрализации рынка также интересны для потенциальных арендаторов и объекты, расположенные САО и СЗАО (20%), что позволяет говорить о готовности арендаторов покидать ЦАО при оптимальном соотношении цены и качества в новых предлагаемых офисных центрах за пределами центра.

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

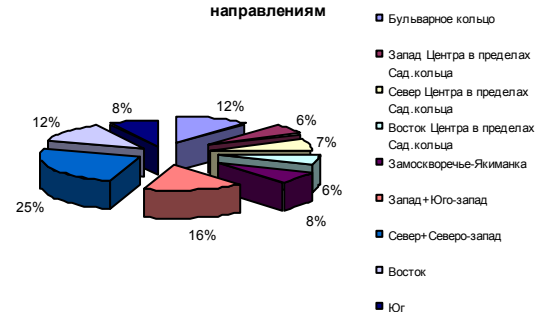
Структура спроса на аренду офисных помещений по стоимости, \$/кв.м в год



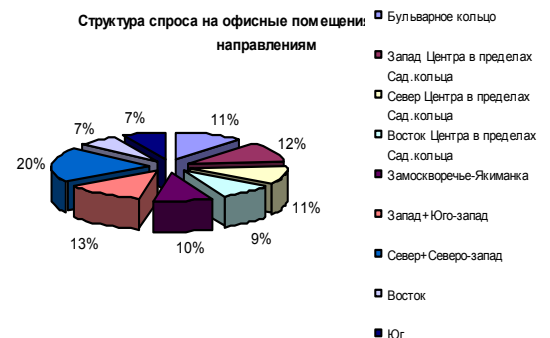
Структура спроса на покупку офисных помещений по стоимости, \$/кв.м



Структура спроса на офисные помещения на продажу по направлениям



Структура спроса на офисные помещения по направлениям



Источник: данные компании MAYFAIR



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Арендные ставки и цены продажи

В 2007 году в сегменте офисной недвижимости наблюдался беспрецедентный за последние 10 лет рост арендных ставок, который составил до 50% в наиболее престижных районах города. В 1 квартале 2008 года рост арендных ставок составил примерно 3-4%, в зависимости от расположения и класса объекта. Так, средняя арендная ставка по офисам класса «А» составила \$860 и по офисам класса «В» - \$640 за кв.м. в год, не включая НДС и эксплуатационные расходы.

Наибольшие средние арендные ставки традиционно были зафиксированы внутри Садового кольца и составили \$1 068-1 143* за кв.м. в год. Наименьшее значение имеют арендные ставки на офисные блоки в ЮВАО, где среднее значение составляет \$605 за кв.м в год.

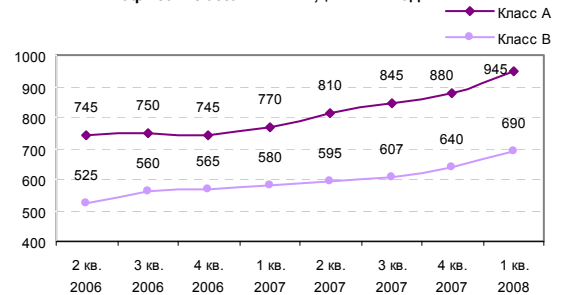
Стоимость эксплуатационных услуг составила в среднем \$100-130 за кв.м. в год для помещений класса «А» и \$90-100 за кв.м. в год для офисов класса «В», что практически не отличается от показателей 2007 года.

Средняя стоимость продажи в 1 квартале 2008 года составила порядка \$6 150 за кв.м и выросла по сравнению с 2007 годом на 10%. Нужно отметить, что наибольшее увеличение стоимости наблюдалось на офисные площади в бизнес-центрах класса «А», что с большой вероятностью можно объяснить поступлением на рынок большого объема иностранных инвестиций.

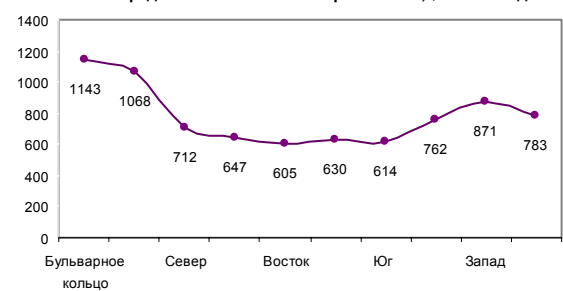
Как и ожидалось, наибольший средний уровень продажи офисных помещений был зафиксирован в центре города в пределах Садового кольца. По итогам 1 квартала 2008 года этот показатель составил \$11 882-11 905 за кв.м. Минимальную среднюю стоимость продажи офисов имеют объекты в южной части Москвы (\$4 950 за кв.м).

Средняя арендная ставка на офисы класса «А» составила 860\$* и на офисы класса «В» - 640\$ за кв.м в год. Наибольшие средние арендные ставки традиционно были зафиксированы внутри Садового кольца и составили \$1 143-1 068

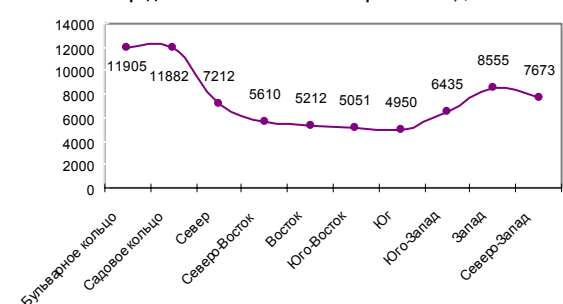
Динамика средневзвешенных по площади ставок аренды офисов класса "А" и "В", \$ / кв.м в год



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



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



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

Источник: данные компании MAYFAIR



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Новости рынка:

- В январе московские власти утвердили схему реорганизации территории «Производственная зона №23 «Серп и молот» в ЮВАО». Согласно постановлению вся зона будет разделена на 12 частей, в число которых входят жилые микрорайоны, МФК, производственно-складские территории и завод «Серп и молот».
- Интернет-холдинг «Яндекс» арендовал офисное помещение площадью 29 100 кв.м. в первой очереди МФК комплекса «Легион II». На арендованных площадях «Яндекс» планирует расположить свою штаб-квартиру. Девелопером проекта выступил «Легион Девелопмент».
- РАО «ЕЭС России» нашло покупателя на бизнес-центр «Нефтяной дом», расположенный по адресу: пр-т Вернадского, 101, к.3. Бывший головной офис энергохолдинга будет продан ООО «Интерцессия» за \$172,65 млн. В чьих интересах действует покупатель пока не разглашается.
- Компания «СТ Девелопмент» подаст кассационную жалобу на решение 9-го арбитражного апелляционного суда, который признал незаконными договоры между правительством Москвы и компанией «СТ Девелопмент» на строительство зданий на месте гостиницы «Россия», заявил РИА Новости представитель компании «СТ Девелопмент» Илья Левитов.

Заявленные проекты:

1. Компания «СП Бизнес Кар» возведет бизнес-парк площадью 200 тыс. кв. м. на 25 км. внешней стороны МКАДа рядом с Каширским шоссе. Около 95% всех помещений будут занимать офисы, остальное - торговые площади. Объем инвестиций в проект составит \$450-500 млн. из расчета \$2-2,5 тыс. за 1 кв.м.
2. Компания DEKRA займется разработкой и строительством многофункционального культурно-делового комплекса с гостиницей и апартаментами «Яппи Таун» рядом с ММДЦ «Москва-Сити» стоимостью около одного миллиарда долларов. «Яппи Таун» займет 7,95 гектаров земли по адресу улица Сергея Макеева, дом 11, и Звенигородское шоссе, владение 9. Жилой комплекс в составе «Яппи Тауна» находится на расстоянии в 1,2 тысяч метров от ММДЦ «Москва-Сити». Строительство объектов планируется начать в этом году, а завершить в 2012 году.
3. Группа «Метрополь» планирует построить рядом с уже осваиваемой площадкой завода «Москвич» бизнес-парк стоимостью 600 миллионов долларов. Сейчас на планируемом к застройке участке расположены здания бывшего заводоуправления - всего около 100 тысяч квадратных метров. Здесь планируется построить бизнес-парк площадью 400 тысяч квадратных метров. Это будут офисы, гостиница уровня «3 звезды» и выставочные площади. Первая очередь включает реконструкцию существующих зданий стоимостью около 150 миллионов долларов. Она будет сдана к концу 2009 года.

Некоторые объекты, заявленные к строительству в I квартале 2008:

Инвестор/Девелопер	Название объекта	Адрес	Заявленная офисная площадь, кв.м
"Эвоком"	МФК	ул. Генерала Белова, вл. 28	н/д
"Мосинжстрой"	офисный комплекс	р-н Марьино Роца, микрорайон Г-9	117 000
"AFI Development"	МФК	ул.Большая Почтовая	221 100
"Сибкадеминвест"	МФК	территория фабрики "Москвичка"	20 100
"Столица-групп"	МФК	Шаболовка, вл. 7-9	59 270

Источник: данные компании MAYFAIR



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тенденции

Основные тенденции 1 квартала 2008 года:

- Изменения условий аренды: арендные ставки и цены за кв.м. определяются в рублях, евро, либо используется фиксированный курс у.е.
- Увеличение срока договора аренды до 7-10 лет.
- Увеличение доли аренды больших площадей порядка 3000-5000 кв.м., с их дальнейшей сдачей в субаренду.
- 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.
- Увеличение дефицита предложения по аренде и продаже офисных помещений небольшой площади в среднем ценовом диапазоне.
- Продолжение динамики укрупнения возводимых объектов.
- Строительство multifunctional комплексов, которые позволяют девелоперу диверсифицировать риски и получать более стабильный доход.
- Стабилизация уровня эксплуатационных расходов.
- Продолжение тенденции децентрализации, формирование новых деловых районов.

Прогноз

Динамика развития рынка в 1 квартале 2008 год существенным образом не изменила ситуацию на рынке офисной недвижимости. По прогнозам компании MAYFAIR Properties, в 2008 году рынок сохранит положительную динамику развития и основные тенденции, наметившиеся еще в 2007 году.

В 2008 году планируется ввести в эксплуатацию более 1,5 млн. кв.м. качественных офисных площадей. Однако, реальный объем вводимых в эксплуатацию площадей может быть значительно меньше, ввиду долгого технологического цикла реализации вновь заявленных площадей и увеличения сроков строительства.

Также, из-за задержки сроков сдачи в эксплуатацию и роста деловой активности, доля вакантных площадей по-прежнему сохранится на невысоком уровне. Предполагается умеренный рост цен продажи и арендных ставок в сегменте офисной недвижимости. Однако в ЦАО эта картина может резко отличаться в сторону более быстрой динамики увеличения, ввиду запрещения строительства в данном округе.

До конца 2008 года получит дальнейшее развитие тенденция децентрализации офисной застройки и формирования новых деловых районов, таких как ММДЦ «Москва-Сити», «Нагатино», район МКАД.

Некоторые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2008:

Название объекта	Адрес	Класс объекта	Общая площадь, кв. м
Комплекс "Федерация", башня "Запад"	Краснопресненская наб., д. 13	A	169 000
МФК "Неглинная Plaza"	Трубная площадь, д. 2	A	75 000
Бизнес-центр	Николаямская улице, д. 11, стр. 5,6	A	8 000
"Легион II"	Б. Татарская ул., д. 13	A	22 450

Источник: данные компании MAYFAIR



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Предложение

В 1 квартале 2008 года продолжилась тенденция доминирования предложения торговых площадей в аренду над продажей. Объем предлагаемых в аренду торговых площадей составил 251 тыс. кв.м, на продажу—171 тыс. кв.м., таким образом, разница составила порядка 31%. В целом, объем предложения снизился по сравнению как с предыдущим кварталом, так и с 1 кварталом 2007 года. Это произошло в связи с динамикой задержки ввода в эксплуатацию ТЦ. Так, на 2007 год было заявлено на 30% больше объектов торговой недвижимости, чем было фактически реализовано.

Анализируя структуру предложения торговых помещений по площади, можно отметить, что на блоки площадью от 1 000 до 3 000 кв.м. приходится наибольший объем предложений: аренда—25%, продажа — 33%. Такое изменение в структуре предложения можно объяснить тенденцией укрупнения возводимых ТЦ: если ранее торговые центры площадью более 50 000 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.

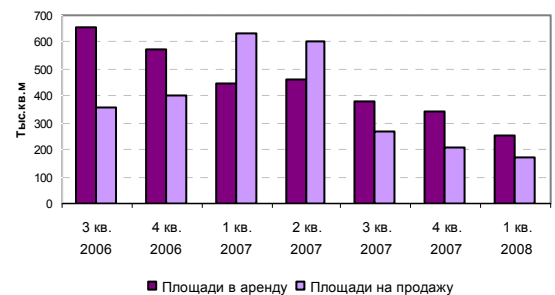
Доля вакантных площадей в высококачественных ТЦ не претерпела особых изменений в 1 квартал 2008 года и составила порядка 1%, что объясняется постоянно растущим спросом на качественные торговые площади. Однако, моральное устаревание ТЦ с неудачными концепциями привело к повышению уровня вакантных площадей в них до 7-8%. Такой отток арендаторов можно объяснить наметившейся тенденцией перераспределения покупательских потоков в сторону наиболее интересных и удачно расположенных ТЦ. Как следствие, можно предположить пересмотр арендных ставок в неудачных ТЦ в сторону их понижения.

Рассматривая распределение предлагаемых как в аренду, так и на продажу торговых площадей, можно сказать, что основной объем предложений наблюдается в ЮВАО (порядка 20% от совокупного объема предложений), а так же в ЗАО (16%). Такой довольно высокий уровень предложения в этих округах можно объяснить выходом на рынок в конце 2007 года новых крупных объектов по юго-восточному и западному направлениям: Мега Белая Дача, II очередь (14-й км МКАД; 190 000 кв.м.), Мосмарт (Боровское Ш., стр. 20; 72 000 кв.м.), Времена года (Кутузовский пр-т, вл. 48; 64 300 кв.м.).

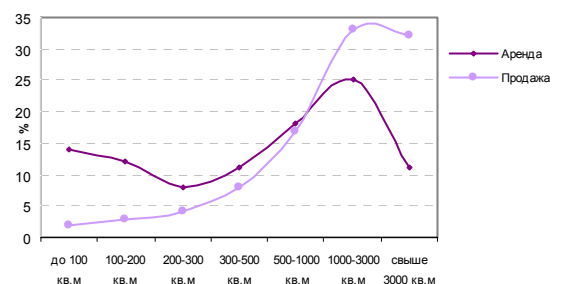
По-прежнему наименьший объем предложения фиксируется в ЦАО. В пределах Садового кольца фиксируется всего 6% от общего объема предложения, что естественно, исходя из небольшого количества свободных площадей под застройку.

В 1 квартале 2008 года объем предлагаемых в аренду торговых площадей составил 251 тыс. кв.м., на продажу—171 тыс. кв.м. В целом объем предложения снизился по сравнению как с предыдущим кварталом, так и с 1 кварталом 2007.

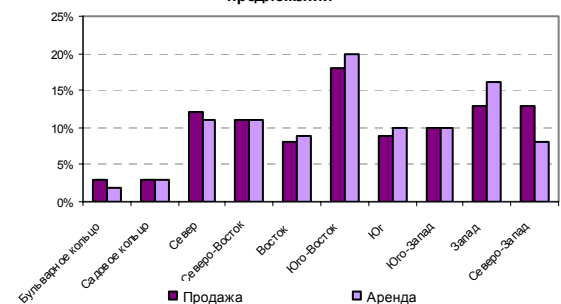
Суммарный объем предложения торговых площадей, поквартально



Структура предложения торговых помещений по площади, кв.м



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



Источник: данные компании MAYFAIR



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Спрос

Анализируя распределение спроса потенциальных арендаторов по метражу видно, что в 1 квартале 2008 года преобладают запросы на торговые блоки от 100 до 250 кв.м. (43%), а так же на блоки до 100 кв.м. (25%). Такая ситуация типична для торгового сегмента, так как в последние несколько лет в России наблюдается рост малого предпринимательства, а на площадях до 250 кв.м. можно организовать торговую деятельность небольших компаний. Наименьшим спросом у арендаторов пользуются блоки более 1 000 кв.м. (7%) в следствии того, что аренда таких площадей требует больших финансовых затрат и более целесообразным является их приобретение.

С другой стороны, на рынке купли-продажи необходимо отметить тенденцию роста популярности торговых блоков от 1 000 кв.м., что обосновано активным развитием сетевых операторов бытовой техники, продуктовых гипермаркетов, а так же тенденции покупки больших торговых блоков с целью их дальнейшей сдачи в аренду. Таким образом, можно уверенно сказать, что произошло перераспределение спроса на большие площади в сторону их покупки, нежели аренды.

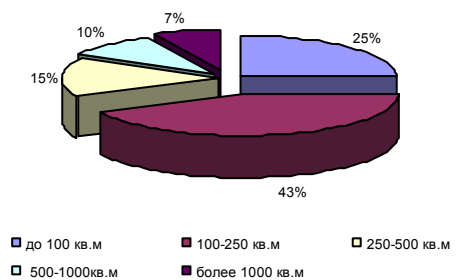
В 1 квартале 2008 года в структуре спроса по удаленности наблюдалось продолжение тенденции децентрализации. Так, спрос на аренду и покупку торговых площадей в пределах МКАД увеличился по сравнению с прошлым годом на 3 % и составил 12% от совокупного объема запросов. Однако, по-прежнему востребованы торговые помещения в центральной части города. По количеству запросов лидируют площади, расположенные в пределах Садового кольца (48%). На втором месте находятся торговые блоки в пределах ТТК (40%).

Относительно ценового сегмента, наиболее востребованы потенциальными арендодателями торговые площади с арендной ставкой от \$500 до 1 000 за кв.м в год* (44%). Также довольно популярны блоки стоимостью от \$1 000 до 1 500 за кв.м в год (30%). В большинстве случаев подобное распределение в большей степени зависит от требуемой площади, профиля и статуса арендатора, а также месторасположения ТЦ.

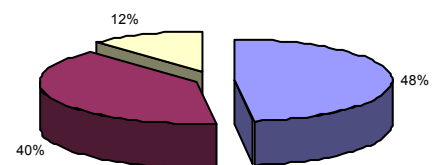
По данным компании MAYFAIR Properties, в структуре спроса по профилю деятельности арендаторов преобладают магазины одежды и обуви (30% от суммарного числа заявок), аптеки и салоны красоты (14%) и предприятия общественного питания (11%). Фактически подобная структура не претерпевает серьезных изменений уже в течение нескольких лет.

Наименьшим спросом у арендаторов пользуются блоки более 1 000 кв.м. (7%) в следствии того, что аренда таких площадей требует больших финансовых затрат и более целесообразным является их приобретение.

Распределение спроса на аренду торговых помещений по метражу

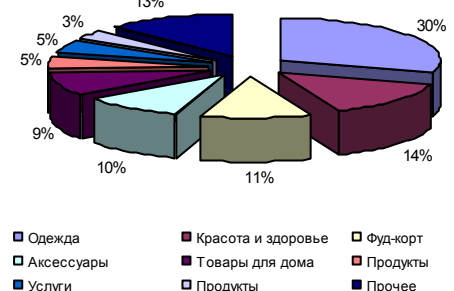


Структура спроса на торговые помещения в аренду и на покупку по удаленности



■ в пределах Садового кольца ■ в пределах ТТК ■ в пределах МКАД

Распределение запросов арендаторов по профилю деятельности



Источники: данные компании MAYFAIR



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Арендные ставки и цены продажи

По итогам 1 квартала 2008 года уровень арендных ставок составил в среднем \$1 900-2 200* за кв.м в год в центральной части города и \$900-1 000 за кв.м в год за пределами Садового кольца.

Традиционно максимальный уровень средних арендных ставок наблюдается в ЦАО и составляет \$2 430 за кв.м в год в пределах Бульварного кольца и \$2 284 за кв.м в год в пределах Садового кольца. Минимальный уровень средней арендной ставки был зафиксирован в ВАО (922 \$/кв.м в год).

Рассматривая динамику повышения арендных ставок по форме торговой недвижимости, нужно отметить, что наибольшее повышение арендных ставок было отмечено на качественные торговые площади формата «street-retail» в основных торговых коридорах (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 большим спросом на них потенциальных арендаторов.

В исторически сложившихся торговых магистралях города (ул.Петровка, Дмитровка) на качественные торговые площади формата «street-retail», уровень цен может достигать до \$50 000-60 000 за кв.м. В менее значимых торговых коридорах можно говорить о цене порядка \$18 000-20 000 за кв.м. Стоит обратить внимание, что речь идет о торговых магистралях с высокой людской проходимостью.

Если говорить о средних ценах продаж на торговые помещения, то в этом случае наибольшие показатели фиксируется в пределах Садового кольца (19 850 \$/кв.м), а также в пределах Бульварного кольца (17 258 \$/кв.м). Достаточно высокие средние цены можно наблюдать в ЦАО (9 922 \$/кв.м), ЮЗАО (9 467 \$/кв.м). Наименьший уровень средних цен был зафиксирован в ЮАО (5 852 \$/кв.м) и в СВАО (4 620 \$/кв.м).

Также, рассматривая уровень арендных ставок и цен продаж в зависимости от удаленности от центра, можно отметить динамику их некоторого повышения на 3-4 % в спальных районах (от ТТК до МКАД), благодаря возведению там новых качественных торговых центров.

Что касается динамики стоимостных показателей рынка торговых помещений, то в 1 квартале 2008 года 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.

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

Арендные ставки составили \$1900-2200* за кв.м в год в центре и \$900-1000 на периферии. Максимальный уровень средних цен продажи зафиксирован в пределах Садового кольца (\$19 850)

Районы Москвы	Арендные ставки, \$/кв.м в год*	Цены продаж, \$/кв.м *
Бульварное к.	2430	17258
Садовое к.	2284	19850
ЦАО	1139	9922
СВАО	1510	4620
ВАО	922	9020
ЮВАО	985	6912
ЮАО	995	5852
ЮЗАО	1081	9467
ЗАО	1334	8046
СЗАО	952	8692

Удаленность от центра	Арендные ставки, \$/кв.м в год*	Цены продаж, \$/кв.м*
внутри ТТК	1523	8286
ТТК-МКАД	951	5217
МКАД и за МКАД	835	5071



Источник: данные компании MAYFAIR



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Новости рынка:

1. Состоялась сделка по слиянию сетей "Холидей Классик" и "Кора", в результате которой компания "Кора" получила 17% акций объединенной компании и \$80 млн., а "Холидей Классик" - 83% акций объединенной компании и 100% акций сети "Кора".
2. Компания "Wal-Mart Stores" планирует выйти на российский рынок в 2008-2009 гг. либо путем создания совместного предприятия, либо путем покупки уже существующей фирмы.
3. Компания "Carrefour" в 2008 году запланировала открытие 15 гипермаркетов в России. Также компания рассматривает возможность строительства собственного гипермаркета в Тюмени.
4. "X5 Retail Group" приобрела у акционеров компании «Сеть розничной торговли» сеть из 15 магазинов, расположенных в Московской области. Общая площадь приобретенных объектов составляет 20 тыс. кв.м. Сумма сделки составила около \$50 млн. Также, компания "X5 Retail Group" планирует приобрести московскую розничную сеть магазинов «Ням-ням», состоящую из 11 объектов со средней площадью каждого около 1 тыс. кв.м. В настоящее время сделка находится на завершающей стадии. Сумма сделки составит около \$90 млн
5. Состоялась сделка по обмену акциями между мэрией Москвы и компаний ЗАО "Промторгцентр": мэрия Москвы обменяла имеющиеся 20% акций ОАО "Детский мир" на 15% акций ОАО "Спортивный комплекс Олимпийский" с доплатой в размере 300 млн. руб. По факту закрытия сделки мэрия Москвы стала владельцем 95% акций ОАО "Детский мир", а компания ЗАО "Промторгцентр" стала владельцем 65% акций ОАО "Спортивный комплекс Олимпийский".

Заявленные проекты:

1. В 2009-2010 гг. планируется возвести торгово-офисный центр площадью 113,7 тыс. кв. м с многоэтажным паркингом на 600 машиномест на ул. Генерала Тюленева, напротив вл. 25-29. Проектирование и строительство объектов осуществит ООО «Центр Евразия». Комплекс зданий общей площадью около 123,9 тыс. кв. м разместится на земельном участке площадью 5,9 га
2. На улице Борисовские Пруды вл. 26 корп. 2 планируется построить торговый центр «Братеево» с парковкой на 153 м/м общей площадью 23,9 тыс. кв.м. В роли инвестора-застройщика выступит ООО «Дарья СТ». Строительство запланировано на 2008-2009 года.
3. Вблизи МКАД на территории, ранее принадлежащей совхозу «Заречье» намечено строительство многофункционального комплекса «Artrings» общей площадью 97 тыс. кв.м. В состав комплекса помимо торговых площадей войдут офисы, гостиница категории 4*, апартаменты, спортивный центр, рестораны и парковка. Реализация проекта рассчитана на 3 года.
4. Компания IKEA планирует построить многофункциональный комплекс в Мытищинском районе, в 10 км от МКАД. В состав комплекса общей площадью 400-500 тыс. кв. м войдут: мебельный магазин IKEA, торговый комплекс «Мега», бизнес-центр, гостиница, и, возможно, жилье. На данный момент IKEA занимается приобретением участка площадью 50 га под проект. Помимо этого, для крупных арендаторов IKEA намерена построить ритейл-парк, состоящий из нескольких зданий, площадь каждого из которых составит 5-10 тыс. кв. м. Ввод в эксплуатацию первой очереди проекта запланирован на 2010 год.
5. На месте Черкизовского рынка планируется построить многофункциональный комплекс и торгово-развлекательный центр. Инвестором многофункционального комплекса площадью около 140 тыс. кв.м станет компания «Саффа Инструментс».

Крупные объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале:

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв.м.
"Облака"	Ореховый б-р., 22а	95 900	42 500
МФК "Неглинная Plaza"	Трубная пл., д.2	75 000	14 000

Источник: данные компании MAYFAIR



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тенденции

Основными тенденциями на рынке торговой недвижимости в 1 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
- Превышение доли торговых помещений в аренду над долей торговых помещений на продажу в общей структуре предложения
- Количество заявленных к вводу в 2008 году ТЦ будет выше их фактического числа, ввиду тенденции задержки ввода в эксплуатации.
- 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

В 2008 году не ожидается резкого изменения арендных ставок. Мы прогнозируем рост уровня цен на 7-11%.

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
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	5 500
"Метрополис"	Ленинградское ш., д.23	205 300	н/д
"Тройка"	Верхняя Красносельская ул.,вл. 3а, 3б.	118 000	н/д

Источник: данные компании MAYFAIR

119002, Москва, М. Власьевский пер., д. 5, стр. 8
Тел.: +7 (495) 933-6060, факс: +7 (495) 241-4422
www.mayfair.su



MAYFAIR
PROPERTIES