



**Swiss Realty
Group**

+7 (095) 974-12-13
WWW.SWISSREALTY.RU

РОССИЯ. МОСКВА

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 2005 ГОД

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОГНОЗ

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ЗЕМЛИ

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОГНОЗ



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

В течение шести лет в России отмечается устойчивая положительная динамика экономического развития, обусловленная сочетанием благоприятной внешней конъюнктуры и внутривосточных факторов (стабильная общественно-политическая ситуация, рост внутреннего спроса).

По предварительным оценкам Министерства экономического развития, темпы роста ВВП в 2005 году не превысят 5,9–6,0% в годовом исчислении, что несколько ниже соответствующих показателей, отмечавшихся в предыдущие два года, – это свидетельствует о сложностях в решении поставленной президентом страны задачи по удвоению ВВП к 2010 году.

Уровень инфляции также превысит изначально планировавшийся показатель 8,5% и составит не менее 11–11,5% в годовом исчислении.

В 2005 году отмечалась достаточно существенное (более чем на 2 процентных пункта по сравнению с 2004 годом) снижение темпов роста промышленного производства. При этом стабильно высоким остались темпы роста оборота розничной торговли (11,2% – прогноз на текущий год, что лишь немного ниже аналогичного индекса за 2004 год – 12,1%), что объясняется устойчивым ростом величины средней заработной платы и реальных доходов населения.

Благоприятная конъюнктура, сложившаяся для основных российских экспортеров, во многом определила стабильно высокий уровень поступлений в доходную часть бюджета. Золотовалютные резервы ЦБ РФ также росли на протяжении всего года, достигнув к началу ноября 2005 года рекордной отметки в 164,9 млрд. долларов США, объем средств стабилизационного фонда по состоянию на 1 ноября превысил 30 млрд. долларов США.

В начале этого года международное рейтинговое агентство Standard&Poor's повысило долгосрочный кредитный рейтинг Российской Федерации в иностранной валюте с BB+ до BBB-. Повышение рейтинга России отражает улучшение показателей государственной задолженности и внешней ликвидности, что уравнивает серьезный и возрастающий политический риск, который по-прежнему остается ключевым ограничительным фактором инвестиционного рейтинга нашей страны.

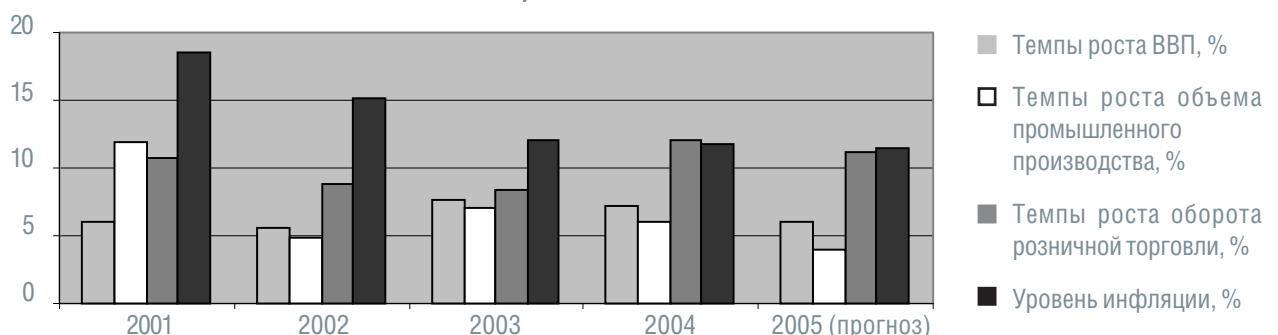
Таким образом, в текущем году было отмечено некоторое замедление темпов экономического роста, несмотря на благоприятную внешнюю конъюнктуру и стабильную общественно-политическую ситуацию внутри страны.

Промышленный комплекс Москвы в 2005 году развивался достаточно быстрыми темпами (индекс промышленного производства за первое полугодие 2005 года составил 116,2%). Несколько более низкие показатели были характерны для индекса оборота розничной торговли (105,2%), что может быть свидетельством постепенного насыщения потребительского рынка Москвы.

Численность постоянного населения Москвы за последний год практически не изменилась и осталась на уровне 10,4 млн. человек. Естественная убыль населения за счет превышения смертности над рождаемостью была почти полностью компенсирована увеличившимся по сравнению с 2004 годом миграционным приростом. Средний уровень доходов населения Москвы в 2005 году явился самым высоким среди всех субъектов Федерации и по последним оценкам составляет около 18,5 тыс. рублей в месяц (однако при этом около 2 млн. человек имеют доходы ниже прожиточного минимума).

Объемы ввода в эксплуатацию новых объектов жилой недвижимости в 2005 году оказались близкими к аналогичным показателям за 2004 год (прогнозируемый показатель на текущий год составляет около 4,5–4,6 млн. кв. м).

Основные показатели экономического развития России в 2001–2005 гг.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

На протяжении 2005 года рынок офисной недвижимости Москвы продолжал динамично развиваться: наблюдалось регулярное увеличение объемов предложения, при этом рынок пополнялся все более качественными проектами, отвечающими высоким международным стандартам.

По состоянию на конец 2005 года на рынке офисной недвижимости Москвы спрос продолжает превышать предложение, однако на основании все большей стабилизации ставок аренды и продажи, а также постепенного увеличения вакантных площадей можно утверждать, что рынок приближается к точке своего равновесия.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На конец 2005 года общий объем введенных в эксплуатацию площадей должен составить порядка 600 тыс. кв. м, однако ввод некоторых объектов может быть отложен на I квартал 2006. Во втором полугодии предложение помещений в новостройках оказалось несколько ниже прогнозируемой величины ввиду задержки сроков введения в эксплуатацию ряда крупных проектов, среди которых Ducat Place III, бизнес-центр «Бородино» и другие.



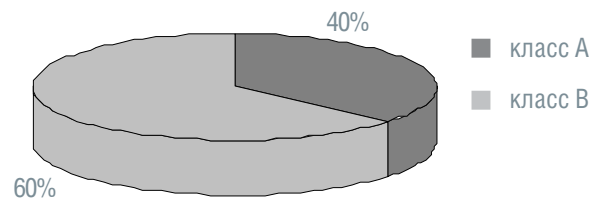
Бизнес-центр Central City Tower

Несмотря на наметившуюся тенденцию к децентрализации рынка, большинство новых проектов в 2005 году было реализовано в пределах ТТК. При этом одним из самых грандиозных проектов, как и в 2004 году, продолжает являться «Москва-Сити», чья площадь застройки превышает 60 га.

Среди основных тенденций года, которые связаны с предложением офисных помещений, можно отметить увеличение масштабности проектов (высотность строительства, большой объем возводимых площадей) и их многофункциональность (на рынке все чаще стали появляться объекты, в которых офисный сектор сочетается с торговой, гостиничной или развлекательной составляющей).

Ввиду все большей нехватки в центральной части города свободных участков под строительство, в 2005 году продолжилось активное формирование новых деловых зон, при этом особенным спросом пользовались западное и северо-западное направления. Следует также отметить приобретающую все большую популярность практику редевелопмента промышленных территорий, с целью их перепрофилирования под офисные помещения. Наиболее яркими примерами данной практики в 2005 году явились проект «Красная Роза» (строительство офисного центра класса В на месте одноименной фабрики) и проект «Ведис Групп» стоимостью 100 млн. долларов США, реализованный на площадке Московского фурнитурного завода.

Соотношение объема предложения офисов класса А и В



По состоянию на конец 2005 года можно отметить рост процентного соотношения офисов класса А в общем объеме предложения и практически полное отсутствие помещений класса С среди проектов нового строительства.

Стоит отметить, что если в 2004 году в структуре общего предложения количество площадей класса А составляло порядка 22%, то в 2005 году эта величина достигла 40%. При этом общее предложение офисов класса А и В на конец 2005 года оценивается в 4,2 млн. кв. м.

Общее предложение и новое строительство в сегменте офисной недвижимости



СПРОС

Рынок офисной недвижимости Москвы характеризуется рекордными показателями поглощения площадей, что говорит о высокой деловой активности и неудовлетворенном спросе на качественные офисные помещения.

Несмотря на заметное увеличение предложения и появление на рынке большого количества площадей высокого уровня, в течение всего года спрос на качественные офисные помещения не претерпевал значительных колебаний и оставался стабильно высоким.

В 2005 году была широко распространена практика заключения договоров предварительной аренды, причем в ряде случаев (при реализации особенно высококачественных объектов) таким образом были сданы в аренду до 100% новых помещений.

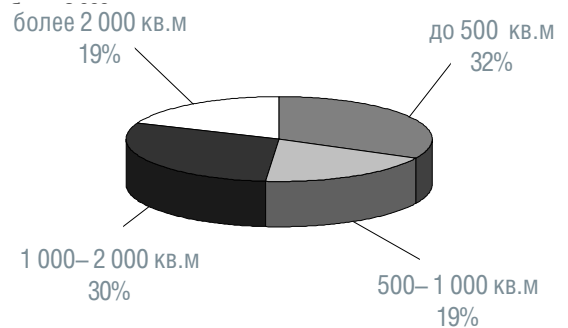


Бизнес-центр «Балчуг Плаза»

В 2005 году усилилась тенденция децентрализации рынка, которая выражалась во все большей привлекательности площадей вне Садового кольца среди арендаторов. В результате более 70% сделок пришлось на аренду и продажу помещений, находящихся за пределами Садового кольца (в 2004 году эта величина составляла порядка 50%).

Несмотря на определенную тенденцию к увеличению, наблюдаемую в течение года, уровень вакантных площадей остался на стабильно низком уровне. На конец года он составляет примерно 4% для помещений класса А и около 7,5% для помещений класса В.

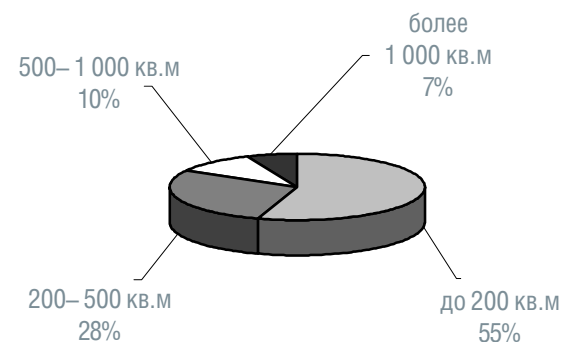
Спрос на покупку помещений класса А и В по метражу



Соотношение договоров аренды и продажи осталось практически неизменным по сравнению с 2004 годом, в результате на конец 2005 года доля договоров аренды составила порядка 70% в общем объеме сделок.

По состоянию на декабрь 2005 года почти 55% спроса на аренду офисов пришлось на помещения площадью до 200 кв. м, при этом в случае покупки наиболее востребованными оказались помещения площадью до 500 кв. м (32%) и 1 000–2 000 кв. м, на которые приходилось 30% от общего количества договоров продажи.

Спрос на аренду офисов класса А и В по метражу



ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

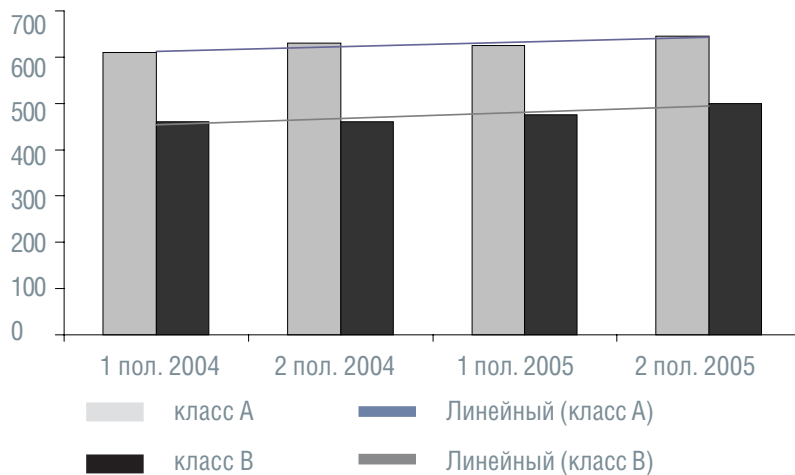
По итогам прошедшего года Москва оказалась на 6-м месте в рейтинге городов мира по стоимости аренды офисных помещений.

В течение последних двух лет арендные ставки на офисные помещения класса А и В продолжали расти, однако в последнее время темпы роста несколько снизились.

С начала 2005 года ставки аренды на оба класса помещений в среднем выросли на 10%. В то же время по ряду наиболее удачных проектов была отмечена более высокая динамика цен в сторону увеличения.

Стоимость продажи помещений увеличилась за год более существенно. По сравнению с декабрем 2004 года рост ставок продажи составил порядка 14%, при этом наибольшее увеличение коснулось помещений класса В, которые пользуются наибольшим спросом

Динамика роста среднего показателя арендных ставок за 2004–2005 гг.



Средние ставки аренды и продажи офисных помещений на конец 2005 года

	Средние ставки аренды 1 кв. м (без учета НДС и эксплуатационных расходов), долл. США	Средние ставки продажи 1 кв. м (без учета НДС), долл. США
Класс А	645	4 200
Класс В	490	3 070

ПРОЕКТЫ

Наиболее крупные объекты, введенные в эксплуатацию в 2005 году

Название/адрес	Класс	Площадь, кв. м	Дата (квартал)
«Мерседес-Бенц Плаза» Ленинградский просп., д. 39	A	15 650	I кв. 2005
«Балчуг Плаза» Садовническая наб., д. 1	A	15 200	I кв. 2005
«Акварин» Озерковская наб., 28	A	12 457	I кв. 2005
Красная Пресня ул., 20а	A	17 200	I кв. 2005
Central City Tower Овчинниковская наб, д. 22	A	19 000	II кв. 2005
«Авиа-Плаза» здания 1, 2 Авиамоторная ул, 10	A	16 744	II кв. 2005
Дубининская ул., 53 (реконструкция)	B	12 500	II кв. 2005
Офисное здание Ул. Смоленская-Сенная, 30	A	20 00	II кв. 2005
Capital Plaza 4-й Лесной пер., 4	A	47 600	III кв. 2005
Pollars Дербеневская ул., вл. 11	B	60 000	III-IV кв. 2005
Science&Technology Park 1-й Волоколамский пр-д, 10	B	49 000	IV кв. 2005
«Башня на Набережной» (2-я очередь) «Москва-Сити»	A	30 000	IV кв. 2005
«Яуза Тауэр»	B	24 200	IV кв. 2005
«Пушкинский Дом» Страстной бульвар, 9	A	19 300	IV кв. 2005
Krylatsky Hills ул. Крылатская, 19	A	60 000	IV кв. 2005 – I кв. 2006
«Аврора Бизнес Парк II» Садовническая ул., д. 82	A	42 900	IV кв. 2005 – I кв. 2006
«Северное Сияние» ул. Правды	A	39 000	IV кв. 2005 – I кв. 2006

Наиболее крупные объекты, планируемые к завершению в 2006–2007 гг.

Объект	Класс объекта	Площадь, кв. м	Ожидаемая сдача в эксплуатацию
«Северная башня» (в составе ММДЦ «Москва-Сити»)	A	135 000 (офисная часть – 70 000)	1 очередь: IV кв. 2006, полностью: конец 2007 года
White Square Лесная улица, 15	A	75 000	2007 г.
БЦ «Серебряный Город» ул. Земляной Вал	A	59 100	I кв. 2007 г.
«Станиславский центр» М. Коммунистическая ул., д. 21	B	47 000	II кв. 2006 г.
«Сокол-Бридж» Ул. Куусинена, 21/Зорге 19	A	40 000	I кв. 2007 г.

Наиболее крупные объекты, планируемые к завершению в 2006–2007 гг.

Объект	Класс объекта	Площадь, кв. м	Ожидаемая сдача в эксплуатацию
Gorky Park Tower Ленинский просп., 13–15	B	32 800	I кв. 2006 г.
Ducat Place III ул. Гашека, 6	A	31 000	I кв. 2006 г.
Бизнес-центр «Бородино» Русаковская ул., 13	A	29 000	I кв. 2006 г.
«Ростек» просп. Завода «Серп и молот», д. 6	B	20 500	II кв. 2006 г.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- В июне 2005 года компания «Вымпелком» подписала соглашение о 10-летней аренде 20 тыс. кв. м в строящемся деловом центре Wave на пересечении Садового кольца и проспекта Академика Сахарова. Данная сделка по аренде стала самой крупной за всю историю московского рынка офисной недвижимости.
- Coalco и AIG Lincoln заявили о совместном проекте по строительству делового центра White Square Office Center класса А общей площадью 100 тыс. кв. м на Лесной улице. Строительство должно быть завершено к 2007 году.
- Принят закон «О генеральном плане города Москвы», устанавливающий основные направления градостроительного развития города.
- Компания China National Petroleum Company (CNPC) вместе с двумя другими китайскими госкомпаниями собирается построить в Москве деловой центр «Парк Хуамин», который будет состоять из двух башен (35 и 50 этажей) общей площадью 200 000 кв. м.
- «Норильский Никель» приобрел у группы S.P.I 32% акций управляющей компании ОАО «Сити», получив таким образом контроль над крупнейшей стройплощадкой России.
- В октябре 2005 года была завершена сделка по продаже Группой компаний «Гута» Внешторгбанку офисного здания «Госинкор» на Мясницкой, 35. Общая площадь здания, занимающего почти полквартала в центре Москвы, составляет 35 000 кв. м.
- «Интеко» заявило о своих планах по инвестированию в офисные проекты порядка 1 млрд. долларов США, в результате чего предполагается построить 1 млн. кв. м.
- ОАО «Сити» получило участок под застройку и нового инвестора в лице НЛМК.
- «Система-Галс» приобрела крупную столичную строительную компанию «СУИхолдинг», усилив тем самым свое строительное направление перед началом проекта «Большой Сити».

ПРОГНОЗ

В течение ближайших 2 лет ожидается появление на рынке ряда крупных проектов (общей площадью до 2 млн. кв. м), в числе которых безусловное лидерство занимает проект ММДЦ «Москва-Сити». Данный факт должен привести к увеличению доли вакантных площадей и, как следствие, большему удовлетворению спроса.

По причине существенного прироста предложения и увеличения уровня вакантных площадей рост арендных ставок в 2006 году должен замедлиться, однако снижение их уровня может произойти не ранее 2007–2008 годов, когда объем спроса должен сравняться с объемами существующего предложения.

По предварительным данным, объем нового строительства в 2006 году должен составить 650–700 кв. м, причем доля помещений класса А и В останется приблизительно такой же – 35% и 65% соответственно.

В течение ближайшего года ожидается повышение активности девелоперов в области репрофилирования промышленных территорий, а также расширение деловой зоны города за пределы ТТК, в особенности по западному и юго-западному направлениям.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Последние несколько лет рынок торговой недвижимости Москвы представляет собой один из самых динамичных сегментов коммерческой недвижимости города.

Бурное развитие этого сегмента обусловлено улучшением экономической ситуации в Москве (и в целом в России), в результате чего происходит увеличение доходов населения и, как следствие, их потребление различных товаров, что мотивирует торговых операторов развивать свои сети, открывая новые точки продаж.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За последние два года предложение качественных торговых помещений увеличилось более чем на 70% и по итогам 2005 года составило порядка 1 500 000 кв. м торговой площади. Общий объем нового строительства за 2005 год составил порядка 700 000 кв. м, из которой на арендопригодную площадь приходится примерно 400 тыс. кв. м.

Тем не менее на конец 2005 года определенный дефицит площадей по-прежнему остается, что является следствием возрастающего потока инвестиций в данный сектор недвижимости. По состоянию на декабрь 2005 года инвестиции в торговую недвижимость города составили около 1,3 млрд. долларов США. При этом следует отметить, что средняя доходность вложений в строительство торговых помещений составляет 13–15%, что превышает показатели вложений в другие сегменты коммерческой недвижимости.

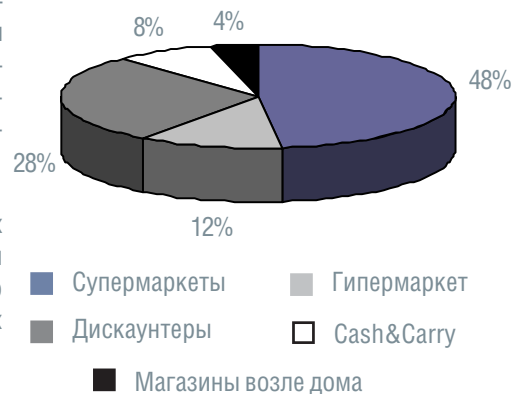
Девелоперами современных торговых центров в большинстве случаев выступают российские компании, однако за последние годы на рынок вышло несколько крупных международных компаний, девелопмент торговой недвижимости для которых стал одним из важнейших направлений деятельности (среди таких компаний выделяются шведская IKEA и турецкая Ramenka).

2005 год отметился выходом на рынок ряда известных торговых операторов, среди которых такие, как Real, Marks&Spenser. При этом ряд других международных операторов, которые уже давно работают на рынке, усилили свои позиции, открыв несколько новых крупных торговых точек.

Среди основных тенденций 2005 года, касающихся предложения, можно выделить следующие:

- Создание комплексов регионального и суперрегионального масштабов (более 100 000 кв. м), таких как: ТЦ «На Войковской», «МЕГА Белая Дача», «Первый Хладокомбинат» на Красносельской улице, «Авиапарк» на Ходынском поле и др.
- Активизация процесса по вводу в эксплуатацию торговых площадей внутри Садового кольца (реконструкция ТЦ «Гименей», строительство 2-й очереди ЦУМа и ряда поземных комплексов).
- Активное освоение новых территорий в районе ТТК и МКАД, в том числе ранее непопулярного восточного, северо-восточного и юго-восточного направлений. Следует отметить, что по состоянию на конец 2005 года свободных территорий, находящихся в непосредственной близости от МКАД, уже практически не осталось.

Форматы столичных торговых объектов, %



Динамика изменения объемов предложения (общая площадь)



СПРОС

В течение года спрос на торговые площади в Москве превышал предложение. Несмотря на значительный объем ввода новых торговых площадей, рынок по-прежнему испытывает недостаток проектов с эффективной концепцией.

По состоянию на декабрь 2005 года уровень свободных площадей в торговых центрах составляет в среднем не более 3–5%.

В 2005 году наиболее высокий спрос предъявлялся на помещения современных торговых центров, находящихся в пределах Садового кольца и вдоль МКАД.

Также большим спросом пользовались небольшие (площадью 30–50 кв. м и 50–80 кв. м) торговые помещения, находящиеся на наиболее оживленных торговых коридорах столицы (в наибольшей степени такие помещения интересовали операторов сотовой связи, продавцов одежды и обуви, а также предприятия общественного питания). В том числе, немалый объем спроса пришелся на помещения площадью 600–1 000 кв. м под продуктовые супермаркеты.



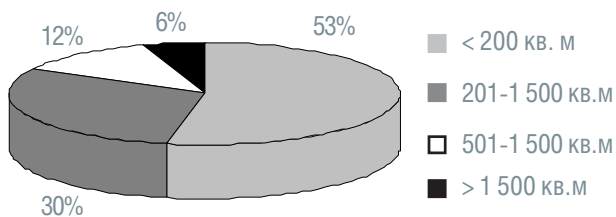
Торгово-развлекательный центр «РИО»

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

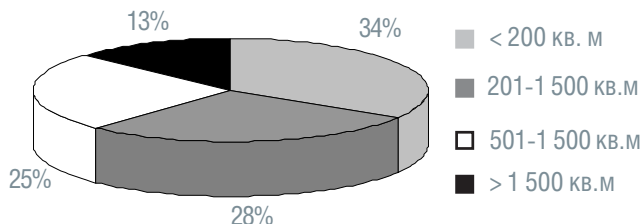
Несмотря на появление новых торговых центров, переизбытка торговых площадей в 2005 году не наблюдалось, что позволяло собственникам торговых объектов держать высокий уровень арендных ставок.

Тем не менее, по сравнению с 2004 годом арендные ставки не претерпели значительных изменений и остались примерно на том же уровне.

Распределение спроса на торговые помещения (аренда)



Распределение спроса на торговые помещения (продажа)



Уровни арендных ставок на площади в ТЦ, в зависимости от их расположения

Район	Ставка, долл. США, кв. м в год	% вакантных площадей
ТЦ в пределах Садового кольца	1 000–3 000	2,7–3
ТЦ спальных районов	600–2 000	5
ТЦ расположенных вдоль МКАД	4 000	1,7–4,3
ТЦ престижных торговых коридоров	3 000–5 000	2

Самыми высокими остаются арендные ставки в торговых центрах престижных торговых коридоров и составляют 3 000–5 000 долларов США, при этом стоимость площадей спальных районов держится на уровне 600–2 000 долларов США.

Следует отметить, что наибольший рост арендных ставок коснулся помещений, расположенных в наиболее профессиональных торговых центрах, в то время как стоимость площадей в ряде устаревших и плохо расположенных торговых центров несколько снизилась.

ПРОЕКТЫ

Крупнейшие торговые объекты, введенные в эксплуатацию в 2005 году

Объект	Расположение	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м	Дата ввода в эксплуатацию
«Варшавский»	Варшавское шоссе, д. 85–87	35 000	15 000	I кв. 2005
«Аркадия»	Большой Овчинниковский пер.	38 500	7 500	I кв. 2005
«Ростокино»	проспект Мира, 188	40 000	22 000	I кв. 2005
ТЦ «5-я Авеню»	ул. Маршала Бирюзова, 32	30 000	25 000	I кв. 2005
«РИО»	Б. Черемушкинская, д. 1	92 000	35 100	II кв. 2005
«Европарк»	Рублевское шоссе, д. 62	85 000	39 200	II кв. 2005
«Ладья»	Дубравная ул., д. 34	25 000	13 400	II кв. 2005
«Real-Братеево»	Проектируемый пр-д, д. 53, вл. 15	35 000	29 000	II кв. 2005
«ИКЕА Белая Дача»		29 500	15 000	III кв. 2005
«Фестиваль»	Мичуринский пр-т	56 500	27 700	III кв. 2005
«Рамстор»	Севастопольский пр-т, д. 7	53 300	26 400	III кв. 2005
«Мытищи Плаза»	г. Мытищи, Шараповский пр-д, Привокзальная площадь	26 600	18 000	IV кв. 2005
«Real-Отрадное»	Сигнальный пр-д, д. 37	25 000	21 000	IV кв. 2005
«Молл Галерея»	Сигнальный пр-д, д. 37	25 000	21 000	IV кв. 2005

Наиболее крупные торговые объекты, планируемые к вводу в 2006–2007 гг.

Объект	Общая площадь, кв. м	Дата ввода в эксплуатацию
ТЦ на Рязанском пр-те, вл. 2	130 000	II кв. 2006 г.
«Мега Белая Дача»	240 000	IV кв. 2006 г.
Торгово-офисный комплекс на Шереметьевской улице	78 000	2007 г.
«Торговый пассаж» (ММДЦ «Москва-Сити»)	150 000	2007 г.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- 18 мая на площадке, принадлежащей агрофирме «Белая Дача», прошла торжественная церемония по закладке первого камня комплекса «Мега Белая Дача», общей площадью 240 000 кв. м. Инвестиции в проект составляют 400 млн. долларов США.
- METRO Group заявила о намерении инвестировать более 120 млн. евро в развитие сети гипермаркетов Real в России.
- Компания IKEA намерена довести количество торговых комплексов «Мега-IKEA» в России до 25, открывая по три комплекса каждый год
- На российский рынок выходит немецкий оператор гипермаркетов Globus GmbH. В 2006 году будет построено 2 гипермаркета в Москве.
- АФК «Система» приобрела сеть магазинов «Чудо-остров».
- Розничный гигант Marks&Spenser открыл свой первый магазин в России. 16 августа был подписан договор аренды между владельцем торгового центра «Фестиваль» и представителями Marks&Spenser.
- OBI объявила о своих планах инвестировать 250 млн. долларов США в открытие в России 60 магазинов до 2010 года.
- ЗАО «ЦентрЮрсервис» осуществило перепродажу масштабного инвестиционного контракта на строительство крупного многофункционального комплекса в Марьино (ЮВАО). Общая площадь комплекса составит 190 тыс. кв. м. Цена переуступки прав составила около 20 млн. долларов США.
- Немецкая компания OBI договорилась со столичным правительством о строительстве своих гипермаркетов непосредственно в городе Москве. Согласно достигнутой договоренности, к 2010 году в Москве появится 12 новых магазинов OBI.



Торгово-разлекательный центр Европарк

ПРОГНОЗ

В ближайшие несколько лет предложение качественных торговых помещений в Москве должно существенно возрасти, что будет обеспечено благодаря строительству ряда крупных объектов, находящихся как в центральной, так и периферийной части города.

Определенная стабилизация арендных ставок ожидается не ранее чем в 2007–2008 годах, когда спрос на качественные торговые помещения будет относительно насыщен.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Активное развитие потребительского рынка и розничной торговли стимулирует увеличение объема грузовых перевозок, что приводит к повышению спроса на складские помещения.

2005 год стал определяющим для рынка складской недвижимости: началось строительство ряда крупных высококачественных логистических комплексов, таких как «Ленинградский терминал», ЛТ «Пушкино», терминал «Крекшино», причем существенная часть помещений сдана в аренду еще на этапе строительства. Было заявлено о строительстве в ближайшие годы ряда крупных проектов, во многом определяющих судьбу рынка на ближайшие годы.

Однако по сравнению с другими секторами коммерческой недвижимости рынок качественных складских помещений развит слабо, по-прежнему практически отсутствуют свободные площади. Относительно небольшие объемы нового строительства связаны, главным образом, со сложностями в отношении получения земельных участков под строительство. Сохраняется неопределенность правового статуса земельных участков, так как по-прежнему существуют трудности с изменениями целевого назначения земель.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

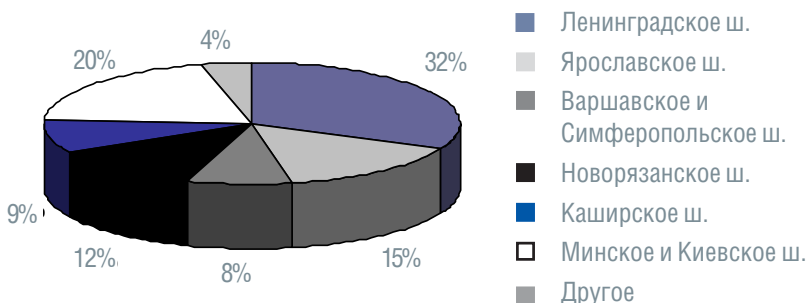
Объем нового строительства качественных складских помещений класса А и В в 2005 году составил примерно 320 000 кв. м, что оказалось существенно ниже прогнозируемой величины. Стоит отметить, что ни один из крупных проектов (около 100 000 кв. м и более), заявленных к выходу в 2005 году, полностью так и не был введен в эксплуатацию.

Общий объем предложения профессиональных складских помещений класса А и В в Московском регионе по-прежнему остается на чрезвычайно низком уровне и составляет менее 45% от общего предложения складских помещений, при этом на класс А в настоящий момент приходится не более 750 000 кв. м.

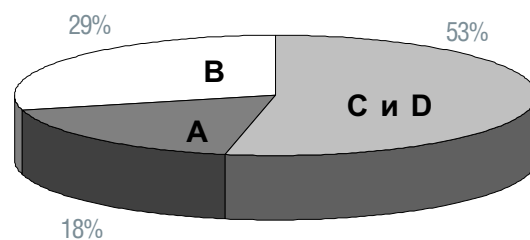
Условно Московский регион разделился на три зоны строительства: Москву, ближнее и дальнее Подмосковье. Но строительство складских помещений в столице в настоящий момент является нерентабельным: слишком высока цена земли и отсутствуют подходящие участки, в связи с этим здесь более эффективны небольшие склады в составе торговых и офисных центров.

В 2005 году основное строительство разворачивалось на расстоянии 1–25 км от МКАД, при этом безусловное лидерство по общему объему предложения по-прежнему занимает Ленинградское и Ярославское направления. Порядка 30% общего строительства в 2005 году пришлось на юго-восточное направление, где, в частности, был введен в эксплуатацию складской терминал «Т.Б.М.», складской комплекс «Суртек» и др.

Географическое распределение общего предложения складской недвижимости в 2005 году



Соотношение классов в общем объеме предложения складских помещений Москвы и Московской области



В 2005 году увеличилась доля договоров предварительной аренды и обозначилась тенденция к увеличению сроков арендных договоров. Если раньше большинство договоров заключалось на 3–5 лет, то сейчас – на 8–10. Так, в строящемся терминале на Ленинградском шоссе на 30% площадей уже заключены договоры аренды, а в комплексе «Томилино» (600 000 кв. м, Новорязанское шоссе, склады классов А и В) сетью универмагов «Фамилия» подписаны два договора аренды на 16 000 кв. м сроком на 10 лет.

Одной из тенденций 2005 года является увеличение средней площади новых проектов, среди которых стоит отметить ЛТ «Крекшино» общей площадью 300 000 кв. м, «Пушкино» – 211 000 кв. м, логистический комплекс «Белый Парк» – 800 000 кв. м, который планируется ввести в эксплуатацию в 2007 году.

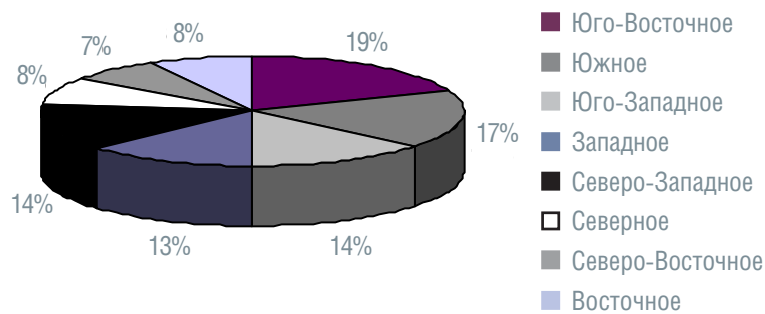
Девелоперами строительства новых складов выступают как российские, так и иностранные компании, такие как FM Logistic, Hines и AIG Lincoln, планирующие реализовать в ближайшие годы ряд крупных проектов.

СПРОС

Спрос на высококачественные складские помещения в 2005 году остается стабильно высоким и превышает существующее предложение примерно в 2 раза. Уровень вакантных площадей по сравнению с предыдущим годом остался неизменным и составил примерно 1-2%.

Как и в прошлом году, наибольший спрос в 2005 году предъявляли сети супермаркетов и гипермаркетов, магазины электроники, производители и логистические операторы. При этом наибольшим спросом пользовались помещения площадью от 4 000 до 10 000 кв. м, также был отмечен возрастающий спрос на гораздо большие площади (от 10 000 до 30 000 кв. м).

Географическое распределение спроса



Складской комплекс «Кулон-Балтия»

Следует отметить, что в 2005 году при выборе складского помещения удаленность от МКАД имела все меньшее значение для арендаторов. Примерно 30% потенциальных арендаторов рассматривали предложения складских помещений, находящихся на расстоянии 30–100 км от МКАД.

Среди основных направлений, которые интересовали арендаторов, были наименее загруженные транспортные артерии – Каширское, Новосимферопольское и Новорязанское шоссе.

В конце 2005 года большим спросом также пользовались складские комплексы на юго-западе Московской области, что было связано с реконструкцией Киевской трассы и ростом значения аэропорта Внуково.

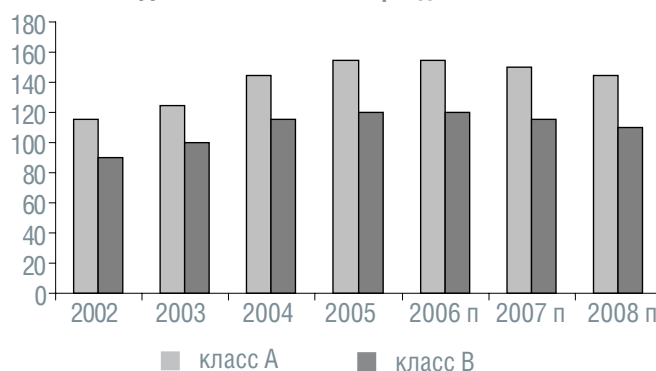
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

По сравнению с другими европейскими столицами арендные ставки на складские помещения Московского региона сохраняются на очень высоком уровне.

В течение года наблюдался незначительный рост ставок на высококачественные складские помещения, что было обусловлено их острой нехваткой.

По состоянию на конец 2005 года уровень арендных ставок в классе А остановился на отметке 150–160 долларов США за кв. м в год, при этом стоимость аренды помещений более низкого качества составляет 110–130 долларов США за кв. м в год.

Динамика изменений арендных ставок



ПРОЕКТЫ

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2005 году

Объект	Площадь, кв. м	Класс	Инвестор, заказчик, девелопер	Дата ввода
Складской терминал «Т.Б.М.» Московская область, г. Мытищи, Рупасово-1	20 000	A	Т.Б.М.	I кв. 2005 г.
Складской комплекс «Суртекс», 1 км от МКАД Новорязанское шоссе	26 900	B	Surtecks	I кв. 2005 г.
«Томилино» 6 км от МКАД, между Новорязанским и Старорязанским шоссе	30 000	A	Томилинская птицефабрика	II кв. 2005 г.
«Терминал Северный» 20 км от МКАД по Дмитровскому/ Ленинградскому шоссе	30 000	A	STU Logistic	III кв. 2005 г.
ЛТ в Котельниках Белая Дача (2-я очередь) Новорязанское шоссе	28 000	A	«Белая Дача Маркет»	III кв. 2005 г.
«Крекшино» (1-я очередь) Киевское шоссе	33 000	A	Росевродевелопмент	IV кв. 2005 г.
«Носовихинский терминал» Носовихинское шоссе	18 500	A	«Крона-Маркет»	IV кв. 2005 г.
«Кулон-Балтия» 6 км от МКАД по Новорижскому шоссе	24 000	A	Espo Kulon Group	IV кв. 2005 г.
Логопарк Пушкино (1-я фаза 1-го здания) Ярославское шоссе	22 230	A	Capital Partners	IV кв. 2005 г.

Крупные складские комплексы, планируемые к вводу в 2006–2007 гг.

Название	Месторасположение	Площадь, кв. м	Дата ввода в эксплуатацию
Логистический парк Пушкино	Ярославском шоссе (М-8) в 15 км от МКАД	Общая: 211 000 3 здания	II кв. 2006 г.
		1-е здание 68 670	1 фаза 1-го здания (22 230): IV кв. 2005 Все здание: I кв. 2006г.
		2-е здание 68 963	I кв. 2006г.
		3-е здание 72 702	II кв. 2006 г.
Логистический комплекс «Белый Парк»	Трасса Дон, 30 км от МКАД	Общая: 800 000	Весь комплекс: 2007 г
		1-я фаза: 145 000	1 фаза: IV кв. 2006 года

Крупные складские комплексы, планируемые к вводу в 2006–2007 гг.

Название	Месторасположение	Площадь, кв. м	Дата ввода в эксплуатацию
Логистический комплекс «Ленинградский Терминал»	Ленинградское шоссе, 13 км от МКАД	Общая: 200 000	2006 г.
		1-я фаза: 45 000	1-я фаза: идет строительство
Логистический комплекс НЛК «Крекшино»	24 км от Москвы, между Киевским и Минским шоссе, на станции Крекшино	Общая: 300 000	Весь комплекс: 2007 год
		1-я фаза: 33 000	1 фаза: II пол. 2005 г.
«Томилино»	Новорязанское шоссе, 6 км от МКАД	600 000 1-я очередь: 25 000	2005-2007 1-я очередь: I кв. 2005 г
«НорсПоинт Дистрибьюшн Парк»	Алтуфьевское шоссе, 1 км от МКАД	80 000	2006 г.
«Кулон-Истра»	Новорижское шоссе, 42 км от МКАД	174 000	2007 г.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- Подписано соглашение о передаче складских помещений компании «Кулон», находящихся на ул. Дорожной и Новорижском шоссе, институциональным инвесторам из Raven Russia Limited.
- Инвестиционная компания Soalco заявила о планах в течение 7 лет построить 1 млн. кв. м складов в Подмосковье.
- Citigroup Venture Capital приобрела блокирующий пакет акций компании НЛК.
- Крупный западный инвестор Raven Russia Limited. заявил о своих планах по инвестированию 500 млн. фунтов в покупку и строительство складов в России.
- Русская инвестиционная группа («РИГрупп») объявляла о строительстве складских комплексов в Чеховском, Истринском и Наро-Фоминском районах общей площадью 300 000 кв. м. В настоящий момент по данным проектам продолжаются согласования и работа с потенциальными арендаторами.
- В 2005 году было заявлено о ряде крупных проектов, которые будут реализованы в течение ближайших 5–6 лет: «Евросклад инвест», включающая 20 складских комплексов классов А и В, общей площадью более 1 млн. кв. м (срок сдачи 2010 год), «Чехов технопарк», площадью 740 га (срок сдачи – 2010–2012 гг.).

ПРОГНОЗ

В течение ближайших 2 лет планируется ввод в эксплуатацию более 2 млн. кв. м качественных складских помещений, однако, основываясь на предыдущем опыте складского строительства, можно предположить, что эта цифра будет значительно меньше и составит не более 1,2–1,5 млн. кв. м.

По мере выхода на рынок новых объектов уровень свободных площадей будет увеличиваться, однако существующие максимальные ставки аренды, скорее всего, сохранятся на нынешнем уровне минимум до 2007 года.

В 2006 году ожидается дальнейшее увеличение спроса, причем в основном со стороны логистических компаний.

Прогнозируется смещение рынка на южные, юго-западные и юго-восточные направления. (Новорязанское, Киевское, Минское, Каширское шоссе). В направлении Ленинградского шоссе, напротив, произойдет снижение объемов строительства складских комплексов. Это обусловлено, в первую очередь, дефицитом земельных участков и общей загруженностью трассы.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

На протяжении последних лет Москва продолжает испытывать острую нехватку гостиниц, отвечающих современным требованиям рынка. В 2005 году рынок гостиничной недвижимости характеризовался значительным превышением спроса над предложением и высоким уровнем загрузки номерного фонда.

Тем не менее уходящий год отметился рядом важных событий, позволяющим строить позитивные прогнозы относительно развития рынка. Было принято решение о постройке ряда многофункциональных и гостиничных комплексов на месте снесенных отелей, продолжилась реконструкция устаревших гостиниц, на столичный рынок вышли новые иностранные гостиничные бренды и инвесторы (Ritz-Carlton, Four Seasons и др.).

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По состоянию на конец 2005 года Москва почти в 2 раза уступает ведущим европейским столицам по количеству гостиничных мест, что говорит о большом неиспользованном потенциале московского рынка гостиничной недвижимости.

Основными сдерживающими факторами, не дающими процессам развития московского гостиничного рынка перейти в качественно новую стадию, являются сложности с распределением участков под гостиничные объекты, высокая стоимость земли, большой срок окупаемости. Поэтому многие гостиничные проекты непривлекательны для операторов и инвесторов.



Гостиница Swissotel «Красные Холмы»

На данный момент в Москве функционирует около 70 муниципальных гостиниц и порядка 100 частных, из них 12 – пятизвездочных отелей.

По состоянию на конец 2005 года большинство международных гостиничных сетей так или иначе уже представлены на московском рынке: их гостиницы находятся либо в стадии строительства, либо уже открыты.

В частности, 2005 год ознаменовался:

- открытием пятизвездочного отеля Swissotel на 235 номеров сингапурского оператора Raffles;
- заявлением представителей международных сетей Ritz-Carlton и Four Seasons о своем интересе к московскому рынку и планах открыть отели в 2006–2007 гг.;
- заявлением о намерении начать строительство трехзвездочных гостиниц сразу на четырех московских площадках американской гостиничной сети Best Western.

Одной из тенденций уходящего года стало появление крупных многофункциональных комплексов, включающих гостиничную составляющую. Среди подобных проектов, заявленных в 2005 году, можно отметить возведение 27-этажной гостиницы, рассчитанной на 2 808 мест, в составе гостинично-делового центра недалеко от аэропорта Шереметьево, и др.

СПРОС

Спрос на гостиничном рынке Москвы значительно превышает предложение и продолжает развитие в сторону роста. В качестве центра притяжения туристического и делового въездного потока столица продолжает испытывать острый дефицит гостиничных номеров экономкласса (особенно в свете закрытия таких гигантов, как «Москва», «Россия» и «Интурист»).

Одним из важных показателей существенного превышения спроса над предложением является загрузка номеров, уровень которой в 2005 году достиг наивысшей за последнее десятилетие величины и составил более 70% (до 95% в верхнем ценовом сегменте), даже открытие пятизвездочной гостиницы Swissotel на 235 номеров не оказало заметного влияния на уровень заполняемости московских гостиниц.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В 2005 году наблюдался рост ценовых показателей, вследствие увеличивающейся загрузки номерного фонда.

Класс, звезд	Диапазон цен на стандартные номера, долл. США	Существующий разброс цен объясняется значительными отличиями в характеристиках номеров и качеством предоставляемых услуг отелей, относящихся к одной категории.
2	30 – 100	В некоторых пятизвездочных отелях, отвечающих международным стандартам, таких как Ararat Park Hayatt и Swissotel Красные Холмы, стоимость номера в 2005 году в зависимости от категории могла составлять 2 000 долл. США и более.
3	65 – 175	
4	170 – 330	
5	330 – 750	

ПРОЕКТЫ

Наиболее значимые проекты, введенные в эксплуатацию в 2005 году

Объект	Класс, звезд	Номерной фонд	Дата открытия
«Holiday Inn Лесная»	4	301	I кв. 2005 г.
«Swissotel Красные Холмы»	5	325	III кв. 2005 г.
Courtyard	4	218	III кв. 2005 г.
Гостиница на Сущевском Валу	3	500	III кв. 2005 г.
«Савой» (реконструкция)	5	68	IV кв. 2005 г.

Основные проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2006–2007 гг.

Название	Класс, звезд	Ввод в эксплуатацию
Новый отель на месте «Интуриста»	5	II кв. 2006 г.
«Москва»	5	IV кв. 2006 г.
«Ленинградская» (реконструкция и достройка)	4	IV кв. 2006 г.
«Сокольники» ул. Русаковская	4	2006 г.
Отель в рамках проекта «Федерация», осуществляемый на территории ММДЦ «Москва-Сити»	5	IV кв. 2007 г.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- Компания «Интеко» заявила о планах инвестировать в создание национальной гостиничной сети из 12–15 гостиниц общей емкостью более 3 000 номеров 1,2 млрд. долларов США в течение 5 лет.
- С помощью открытого аукциона столичные власти продали гостиницу «Украина» за 7,9 млрд. рублей. Ее новым владельцем стала российская компания «Бисквит», которая купила 100% уставного капитала предприятия. Общая номинальная стоимость акций составляла 480 800 тыс. рублей.
- Многофункциональный офисно-гостиничный комплекс – высотное здание общей площадью 78 тыс. кв. м – планируется построить рядом с московским спорткомплексом «Олимпийский». Большую часть высоты займет гостиница, в которой предусмотрено около 330 номеров.
- В соответствии с новой концепцией, гостиница «Москва» будет состоять из отеля класса «пять звезд», которым будет управлять оператор Four Seasons, а также апартаментов, управляющую компанию для которых еще предстоит найти. После реконструкции площадь отеля возрастет почти вдвое – с 97 000 до 190 000 кв. м.
- ЕБРР может предоставить 39,7 млн. долларов США на развитие сети отелей Park Inn Hotel в России. Общая стоимость проекта оценивается в 72,2 млн. долларов США.
- «СТ Девелопмент» приобрел два земельных участка под строительство отелей в счет компенсации потери номерного фонда в новом гостиничном комплексе, который построят на месте гостиницы «Россия». «СТ Девелопмент» намерена построить два отеля: один возле гостиницы «Советская» на Ленинградском проспекте, второй – на Можайском шоссе напротив высотки «Эдельвейс».
- Банк «Российский кредит» приступил к реконструкции гостиницы «Минск». Инвестор начал разбирать старое здание отеля, а в начале 2006 года выберет генпроектировщика, который построит новый отель. Объем инвестиций в проект составит 130 млн. долларов США.
- В стадии подготовки к демонтажу, предварительно намеченному на лето 2006 года, находится гостиница «Россия». Сроки возведения новых корпусов еще не установлены.
- Гостиница «Минск» в Москве будет снесена в 2006 году. На месте гостиницы «Минск» намечено возвести одноименный многофункциональный комплекс, состоящий из 3-звездочного отеля на 400 мест, торгово-развлекательного центра, офисной части и подземного паркинга.
- На пересечении Каширского шоссе и Шипиловской улицы будет открыт новый гостиничный комплекс. Общая площадь здания составит 26 665 кв. м.
- На месте снесенной гостиницы «Спорт» дочка АФК «Система» собирается построить самый дорогой в Москве многофункциональный комплекс. На территории в 3,65 га появится более 400 000 кв. м офисных, гостиничных и торговых площадей.
- Вблизи платформы НАТИ Октябрьской железной дороги планируется построить многофункциональный комплекс, включающий гостиницы, офисы, торговые и развлекательные помещения. Комплекс будет состоять из 27-этажной гостиницы, рассчитанной на 2 808 мест.

ПРОГНОЗЫ

В течение нескольких лет ожидается выравнивание цен на гостиничные услуги и определенная стабилизация уровня заполняемости гостиниц. Это должно произойти в результате реализации ряда крупных проектов, среди которых гостиницы известных операторов Four Seasons, RitzCarlton и других. Тем не менее ситуация преобладания спроса над предложением может продлиться еще 3–4 года, после чего может наступить определенное насыщение рынка.

Строительство отелей уровней «4 звезды» и «5 звезд» будет продолжаться в центральной части города, при этом в других районах будет преобладать строительство 3-звездочных гостиниц.

РЫНОК ЗЕМЛИ

В течение всего 2005 года спрос на земельные участки значительно превышал предложение. Основной причиной неудовлетворенного спроса являлось отсутствие подходящих участков и несовершенство земельного законодательства.

В основном на рынке предлагались сельскохозяйственные земли, составившие порядка 90% общего объема предложения, притом что наибольший интерес у покупателей вызывали участки, относящиеся к категории земель поселений и земель промышленного назначения. Важным моментом при выборе участка, как и прежде, являлось наличие инженерных коммуникаций или возможности их подведения, однако далеко не все участки предоставляли такую возможность.

В 2005 году наибольшим спросом по-прежнему пользовались участки, которые предполагается использовать для строительства складов, производственных объектов, автосервисов и торгово-развлекательных центров.

Основные критерии ценообразования также не изменились, наиболее важными среди них являлись местоположение участка (направление, удаленность от МКАД), наличие инженерных коммуникаций, транспортная доступность, наличие строений, подлежащих сносу.

В конце года был разработан Генеральный план развития Москвы, одним из основополагающих моментов которого является сокращение промышленных территорий города, которых по состоянию на 2005 год насчитывается около 77. Генеральный план подразумевает сокращение площади промышленных зон до 15 000 га, при этом 16 промзон должны быть полностью устранены, 20 частично сокращены, а 419 предприятий должны быть выведены за пределы города.

Генеральный план Московской области до 2020 года, в свою очередь, формирует территории ускоренного развития, в которые входят складские комплексы, жилые районы и пр., что способствует повышению инвестиционной привлекательности Московской области.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- Финской компании Valio будет выделено 15 га земли под строительство завода в подмосковной Лобне. Объем инвестиций составит не менее 15 млн. долларов США.
- ОАО «Аэропорт “Внуково”» будет предоставлен земельный участок площадью 2,6 га для строительства в 2005–2006 гг. аэродромной службы.
- Государственная Дума планирует многократно повысить налог на неиспользуемые земли. Таким образом депутаты хотят заставить организации ускорить процесс оформления земли в собственность и последующую передачу ее эффективному собственнику.
- С 1 января 2006 года федеральный центр, регионы и муниципалитеты в течение трех месяцев должны будут оформить права собственности на все земельные участки, которые находятся в сфере их контроля.
- ИК «Велес Капитал» скупил более 20 тыс. га сельхозземель по Дмитровскому и Можайскому направлениям на расстоянии 100–130 км от Москвы, с целью дальнейшей ее перепродажи: уже в ближайшее время компания собирается реализовать около 7 тыс. га, разбив их на 40–50 участков.
- В течение 2005 года компания «Евразия» скупил порядка 5,5 тыс. га в Дмитровском районе Подмосковья, а также около 8 тыс. га – в Калужской области.
- Была установлена стоимость находящихся в государственной собственности земельных участков, которые могут быть реализованы собственникам расположенных на них капитальных зданий и сооружений. Цена земли будет равна 30-кратному размеру ставки земельного налога за единицу площади соответствующих земельных участков.

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок элитной жилой недвижимости является одним из самых стабильных секторов московского рынка недвижимости. Развиваясь по собственным законам, в 2005 году этот рынок практически не подвергся колебаниям, которые свойственны другим сегментам.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем нового строительства элитной жилой недвижимости в 2005 году составил примерно 190 000 кв. м, что почти вдвое превышает аналогичный показатель 2004 года. Активное предложение 2005 года в основном формировалось за счет объектов, вышедших на рынок (выставленных на продажу) в начале 2005 года. Общий объем предложения рынка элитного жилья на данный момент составляет примерно 450 000 кв. м (около 80 объектов).

Одной из тенденций 2005 года стал переход от строительства отдельных домов к возведению целых кварталов элитного жилья, при этом основными районами застройки явились: район Остоженки («Золотая миля»), Плющиха, которую уже называли «Серебряной милей», Замоскворечье, Патриаршие пруды и Арбат.



2-ой Казачий пер., вл. 4-6

Важной тенденцией рынка в 2005 году явился выход элитного строительства за пределы исторического центра, Садового кольца и даже Третьего транспортного кольца («Чайка» в районе Покровское-Стрешнево, элитные дома в Серебряном Бору, поселках «Кунцево-1» и «Кунцево-4»).

В 2005 году наибольшее количество предложения квартир наблюдалось в диапазоне 6 500–8 000 долларов США. Причем по сравнению с 2004 годом отмечалось заметное увеличение предложения квартир с бюджетом более 5 000 долл. США, что было обусловлено растущим спросом на данный сегмент.

«Изыюминкой» предложения высококлассного жилья 2005 года стали реконструированные старинные особняки, доля которых на сегодняшний день не превышает 5,7% в общем объеме предложения.

СПРОС

Уровень спроса в 2005 году на элитную жилую недвижимость в Москве оставался стабильно высоким. Отмечалось увеличение доли квартир, приобретенных в собственность после сдачи объекта госкомиссии.

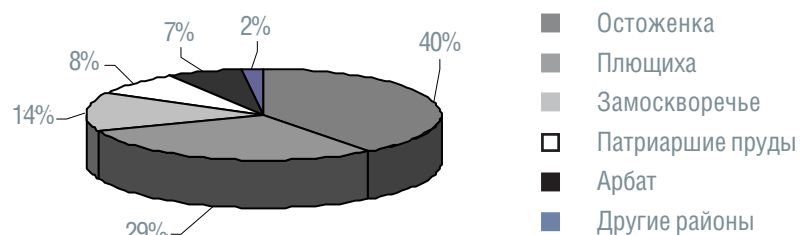
Одной из характерных особенностей спроса в 2005 году стало повышение уровня запросов и компетентности потенциальных покупателей элитного жилья, основанных на мировых стандартах.

Основными требованиями, предъявляемыми потенциальными покупателями, в 2005 году явились:

- местоположение объекта;
- архитектура и качество строительства;
- инженерное оснащение здания;
- «клубность», т. е. закрытость проекта и его малоквартирность (6–25 квартир).

Стоит отметить, что в течение года наблюдалось увеличение спроса на квартиры большой площади (от 180–200 кв. м), при этом наибольший интерес вызывали объекты, расположенные на улицах Остоженка, Плющиха и Арбат.

Распределение спроса на элитные квартиры по районам



Новые объекты, предлагаемые на продажу в 2005 году

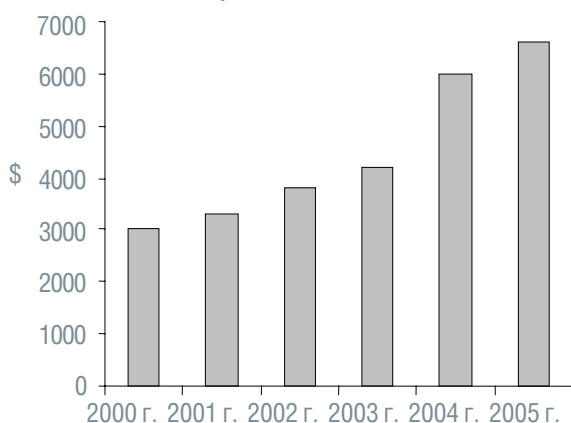
Адрес/Название	Срок сдачи	Min стоимость 1 кв. м, долл. США
Большая Ордынка, вл. 8–14 «Пять столиц»	IV кв. 2005 г.	9 500
Коробейников пер., вл. 1/2	II кв. 2005 г.	9 200
Малый Козихинский пер., д. 7	III кв. 2005 г.	8 000
2-й Казачий пер., вл. 4–6 «Римский дом»	III кв. 2005 г.	8 800
Скатертный пер., вл. 16–18	IV кв. 2005 г.	8 440
Большая Никитская, д. 45	IV кв. 2005 г.	6 500
Еропкинский пер., вл. 16/23/15	IV кв. 2006 г.	4 400
Старовольнская ул. «Ближняя дача»	IV кв. 2005 г.	3 650
Пожарский пер., 7, «Виктория»	IV кв. 2005 г.	н/д

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

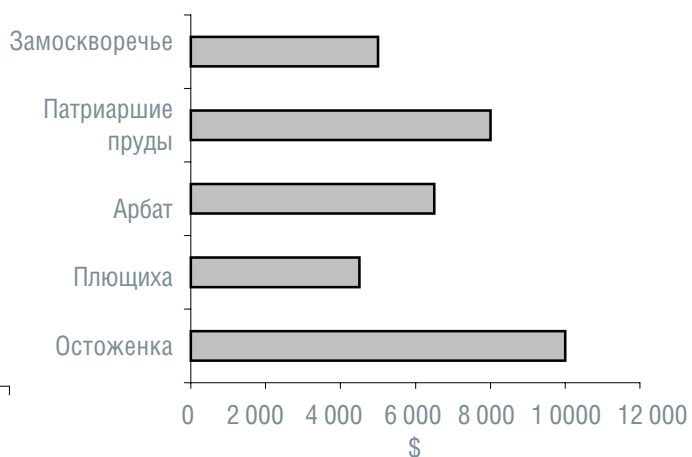
На протяжении 2005 года цены на рынке элитного жилья демонстрировали уверенный рост (в среднем на 1,5–1,8% в месяц), однако по сравнению с предыдущими годами они заметно снизились: если в 2003 году рост цен составил порядка 40%, в 2004 – 30%, то в 2005 году он в совокупности не превысил 23%.

В настоящее время средняя цена 1 кв. м элитного жилья составляет 6,5–7 тыс. долларов США, а максимальная достигает 25 тыс. долларов США (объекты на ул. Болотная и Остоженка).

Динамика роста цен за 2000–2005 гг.



Средняя стоимость 1 кв. м в различных районах



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- Компания «Интеко» начала строительство элитного жилого комплекса на месте 5-го троллейбусного парка в районе станции метро «Фрунзенская». Объем инвестиций в проект составит более 100 млн. долларов США.
- «Строительная жилищно-инвестиционная компания» приступила к строительству элитного жилого комплекса на Котельнической набережной. Общая площадь одиннадцатизатажного дома составит 33 тыс. кв. м.
- Группа компаний «ПИК» приступила к строительству элитного жилого комплекса рядом с Гоголевским бульваром площадью 19 тыс. кв. м. Инвестиции в проект могут составить более 40 млн. долларов США.
- На месте одной из старейших столичных мануфактур (ОАО «Гардтекс») в центре Москвы будет построен крупный жилой комплекс. Площадь жилья в нем составит 37,8 тыс. кв. м, нежилых помещений – 3,1 тыс. кв. м. Кроме того, в комплексе появится подземная автостоянка на 480 машино-мест.



Малый Козихинский пер., д.7

ПРОГНОЗ

Определяющее влияние на качество предложения и ценовой уровень в ближайшие годы будут оказывать громкие и масштабные объекты, такие как «Золотой остров», реализуемые с участием иностранных инвесторов и архитекторов.

Так как ресурс свободных площадок в центре Москвы уже исчерпан, а для комплексного строительства элитных кварталов жилой недвижимости необходимы значительные площади, дальнейшее строительство в основном будет связано с реконструкцией, сносом ветхих и аварийных зданий и сооружений и освоением территорий, ранее занятых промышленными предприятиями.

За период 2006–2010 гг. планируется построить более 70 объектов, расположенных внутри Садового кольца. Максимальное число элитных объектов – по 14 и 13 соответственно – будет сосредоточено в районах Мещанский и Хамовники. Несколько меньше в Басманном и в Замоскворечье – по 10–11 домов. В районах Тверской, Якиманка, Таганский, Арбат число объектов составит 4–7. Менее всего элитных объектов планируется построить в районах Пресненский (2 объекта, или 2,7%) и Красносельский (1 объект, или 1,4%).

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На протяжении 2005 года рынок загородной недвижимости продолжал динамично развиваться, при этом его наиболее развитым сегментом является сегмент коттеджных поселков.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

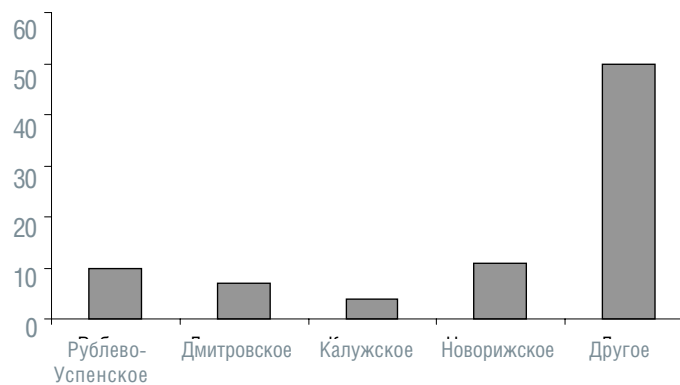
В 2005 году общий объем предложения на рынке загородной недвижимости значительно увеличился по сравнению с предыдущим годом, динамично развивалось строительство коттеджных поселков и таунхаусов, число которых превысило отметку 200 и 70 соответственно.

Основная доля предложения строящихся поселков пришлось на западную часть Подмоскovie, при этом более 40% всех строящихся поселков расположены на расстоянии 15–30 км от МКАД.

По объему предложения бесспорным лидером в 2005 году являлось Новорижское направление (более 50 поселков), практически не уступающее Рублево-Успенскому по природным характеристикам и выгодно отличающееся большим количеством пригодных для застройки участков и отличной транспортной доступностью. Объем предложения по Рублево-Успенскому направлению продолжает снижаться, так как наиболее интересные территории уже освоены.

Одной из тенденций 2005 года также стала активизация строительства доходных поселков, дома в которых предназначены исключительно для сдачи в аренду. Наиболее известными из них явились: «Кусково», Moscow Country Club, «Павловы родники», Pine Forest, «Чайка», «Серебряный Бор».

Доля различных направлений в общем объеме предложения земельных участков



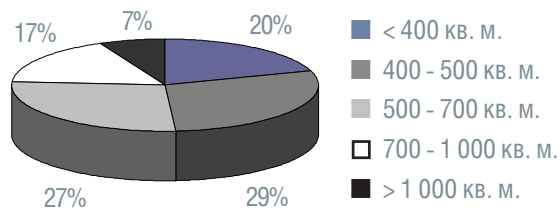
СПРОС

Как и в предыдущие годы, несмотря на активное строительство, спрос на загородное жилье экономкласса, в том числе на таунхаусы, намного превышал предложение.

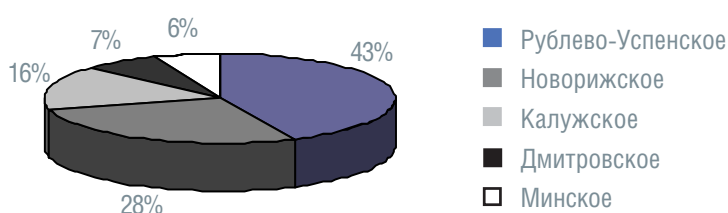
При этом спрос в сегменте бизнес-класса (от 300 000 до 800 000 долларов США) на конец года оказался относительно насыщенным.

Значительная часть спроса (до 90%) в 2005 году пришлось на объекты, расположенные на расстоянии до 30 км, при этом на объекты, удаленные от столицы на расстояние 15–30 км, пришлось 50% спроса, а на расположенные в пределах 15 км от МКАД – 45% спроса.

Наиболее востребованная площадь коттеджей



Структура спроса на объекты загородной недвижимости в зависимости от направления



Наиболее популярными направлениями в 2005 году являлись Рублево-Успенское, Новорижское и Калужское шоссе, на которые приходится 87% совокупного спроса. Что касается площадей коттеджей, то покупателей домов бизнес-класса в основном интересовали объекты небольшой площади – от 400 до 700 кв. м.

Значительно повысились требования покупателей к качеству объектов, у потенциального покупателя сформированы представления о

необходимом ему количестве помещений, их метраже и назначении. Именно поэтому сегодняшний покупатель часто предпочитает строить дома по индивидуальным проектам.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В 2005 году на рынке загородной недвижимости наблюдался значительный рост цен: по сравнению с прошлым годом их уровень вырос примерно на 24%. При этом наиболее быстрыми темпами дорожали самые ликвидные направления – Рублево-Успенское, Новорижское, Дмитровское.

Такая тенденция объясняется значительным неудовлетворенным спросом и существенным подорожанием земельных участков (с начала года наблюдается рост цен на земельные участки в среднем на 10%).

Стоимость земельных участков в зависимости от направления

Направление	Стоимость 1 сотки (до 30 км от МКАД), долл. США	
Рублево-Успенское шоссе	30 тыс.	max 80 тыс.
Новорижское шоссе	7–18 тыс.	
Киевское шоссе	8–15 тыс.	max 30 тыс.
Калужское шоссе	7–15 тыс.	max 30 тыс.
Дмитровское/Осташковское шоссе	7–12 тыс.	max 35 тыс.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- Компания Sawatzky начнет строительство коттеджного поселка из 400 домов на Алтуфьевском шоссе, в 2 км от МКАД. Инвестиции в поселок составят 200 млн. долларов США.
- Компания «МИЭЛЬ-Недвижимость» приступила к строительству коттеджного поселка класса де люкс «M.o.n.a.k.o.v.o.», расположенного на берегу Икшинского водохранилища. По проекту запланировано строительство 51 коттеджа, 12 из них уже реализованы.
- Владелец комплекса «Рублево-Архангельское», более известного как «город миллионеров», компания «Нафта-Москва» Сулеймана Керимова продает проект структурам «Базового элемента». Объявленная стоимость реализации проекта – 3 млрд. долларов США.
- В III квартале 2006 года планируется окончание строительства загородного поселка «Риверсайд» на Новорижском шоссе, включающегося в себя 129 домов.

ПРОГНОЗ

В 2006 году ожидается продолжение роста стоимости земель, в первую очередь по ликвидным направлениям. При этом более всего цены возрастут в коттеджных поселках с хорошо продуманной концепцией.

Ожидается повышение покупательского интереса к южным и северным направлениям (Каширское, Ленинградское, Осташковское, Ярославское), что также, скорее всего, проявится в постепенном росте цен. Кроме того, в 2006–2007 годах ожидается расширение географии рынка загородной недвижимости в зоны, удаленные от МКАД на 40–50 км.

SWISS REALTY GROUP

Swiss Realty Group предоставляет полный спектр услуг в области недвижимости. Работа с нашей компанией построена на принципе стратегического партнерства, что подразумевает оказание всех необходимых услуг по проекту.

Наши услуги в области проектного консалтинга включают:

- анализ текущей ситуации;
- исследование рынка;
- анализ наилучшего использования;
- концепция реализации проекта;
- архитектурные решения;
- проектирование;
- выведение проекта на рынок;
- брокерские услуги.

SWISS REALTY GROUP

МОСКВА

121059, Россия, Москва, Дорогомиловская Б. ул., 14

Тел.: +7 (095) 974-12-13

Факс: +7 (095) 974-12-13

www.swissrealty.ru, moscow@srgmail.com

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Россия, Санкт-Петербург, Невский пр-т, 25

Тел.: +7 (812) 346-78-89

Факс: +7 (812) 346-78-00

www.swissrealty.ru, spetersburg@srgmail.com

КИЕВ

Украина, Киев, Шелковичная ул., 42-44

Тел.: +380 (44) 490-12-75

Факс: +380 (44) 490-12-00

www.swissrealty.ru, kiev@srgmail.com

Входит в **SRG Holding, SA** (Geneva)

14 Rue du Rhone

1204 Geneva

Switzerland

Tel.: +41 (0) 022 819-18-47

Fax: +41 (0) 022 819-19-98

info@srgholding.com

Пожалуйста, обратите внимание на то, что данный отчет имеет целью предоставить общую информацию о рынке и не претендует на исчерпывающую трактовку затрагиваемых в нем вопросов. Информация, содержащаяся в данном документе, не предназначена для предоставления консультаций или услуг в сфере бухгалтерского учета, налогов, юриспруденции или иной профессиональной деятельности и не может служить основанием для привлечения к юридической ответственности компании Swiss Realty Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Swiss Realty Group в качестве источника данных и с письменного разрешения Swiss Realty Group.