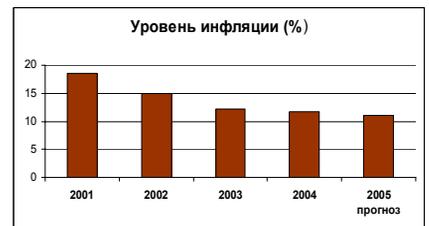
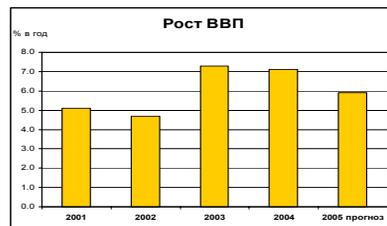


# Обзор рынка недвижимости г. Москвы

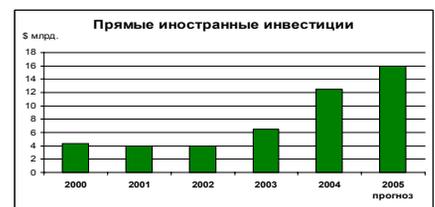
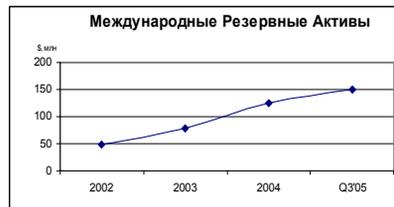
3<sup>й</sup> КВАРТАЛ 2005 ГОДА

## МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

В 3-ем квартале 2005 года показатели экономического роста Российской экономики продолжали повышаться, что благоприятно отражается на рынке недвижимости и делает Российский рынок одним из самых перспективных для инвестиций в недвижимость. В течение сентября темпы роста ВВП увеличились на 6,6%. В соответствии с прогнозами Министерства Экономического Развития РФ, рост ВВП РФ во II полугодии 2005 года должен составить 6,2%.



Источник: ГосКомСтат



Источник: Центральный Банк России

Объем российской экономики стабильно увеличивается в течение семи лет подряд, что является результатом повышения цен на нефть, которые провоцируют увеличение потребительских расходов. В соответствии с прогнозами Правительства РФ, рост инфляции за 2005 год составит 11% (в 2004 году рост инфляции составил 11,7%).

Даже после досрочной выплаты части долга (\$15 млрд.) Парижскому клубу, уровень международных резервных активов РФ остался стабильным и составил \$159,6 млрд. на конец 3-го квартала 2005 года.

Прямые иностранные инвестиции в российскую экономику за I полугодие 2005 года выросли на 31% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Данная тенденция наблюдалась и в 3-ем квартале 2005 года. В соответствии с данными Центрального Банка РФ, объем прямых иностранных инвестиций в российскую экономику в 3-ем квартале составил еще \$3,5 млрд., таким образом, общий объем за первые три квартала составил \$14,2 млрд.

**Наиболее значимые инвестиционные сделки 3-го квартала представлены ниже:**

- Международная финансовая корпорация (IFC) инвестировала около \$2,5 млрд. своих собственных денежных средств и еще около \$245 млн. в виде синдицированного кредита в более, чем 110 проектов в различных секторах российской экономики. Таким образом, общий объем портфеля инвестиций IFC в России составляет \$1,7 млрд. В настоящее время Россия является страной, где IFC ведет наиболее активную инвестиционную деятельность.

- Транснациональная компания Bunge планирует вложить \$130 млн. в строительство маслоэкстракционного завода в Воронежской области.

- Концерн Heineken подписал соглашение о приобретении 100% акций «Пивоварни Ивана Таранова»/ПИТ (заводы в Калининграде, Новотроицке и Хабаровске) за \$560 млн.

- Финский концерн Ruuki Group Oy принял решение о строительстве целлюлозно-бумажного комбината на территории Свердловской области. Предприятие планируется построить за 2,5-3 года. Общий объем инвестиций в строительство составит €1 млрд.

- Компания Komatsu, крупнейший в Японии производитель дорожно-строительной и горной техники, планирует начать строительство сборочного завода в России. Запланированный объем инвестиций на реализацию этого проекта - \$27 млн.



**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

[www.noble-gibbons.ru](http://www.noble-gibbons.ru)

[www.cbre.com](http://www.cbre.com)

Россия, Москва 125009  
Ул. Тверская, 24/2  
Подъезд 3, Этаж 3  
Тел. (7 095) 258-3990  
Факс (7 095) 258-3980

- Компания General Motors, мировой лидер по производству автомобилей, объявила об открытии центра исследований и разработок в России.
- Компания Whirlpool, один из крупнейших в мире производителей бытовой техники, объявила о своих планах строительства завода по выпуску холодильников и стиральных машин в России.

## ОБЗОР РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Высокий уровень спроса на офисные помещения продолжает быть одной из основных характеристик рынка недвижимости Москвы. Основной причиной для переезда компаний в новые офисные помещения является нехватка площадей в зданиях, где компании ранее арендовали помещения. Совокупный объем сделок за 3-й квартал 2005 года составил 280 000 кв.м. Ставки аренды на офисные помещения продолжали повышаться и составили \$685/кв.м/год (включая операционные расходы, не включая НДС) на помещения класса А. Таким образом, Москва оказалась на 6-м месте в рейтинге городов мира по стоимости аренды офисных помещений, составленном компанией CB Richard Ellis. В соответствии с исследованием мирового рынка аренды офисной недвижимости, стоимость аренды в Москве уступает лишь показателям Лондона, Парижа и Токио. Коэффициент свободных площадей также остается на достаточно низком уровне и составляет 2,7% для помещений класса А и 6% для помещений класса В.

### Некоторые крупные сделки, заключенные компаниями в 3-м квартале 2005 года:

- Raiffeisen Bank арендовал 12 550 кв.м в бизнес центре Gorky Park Tower
- Компания Alcatel арендовала 7 800 кв.м в бизнес центре Gorky Park Tower
- Компания Sanofi - Aventis Group арендовала 4 350 кв.м в комплексе Аврора Бизнес Парк
- Компания Toshiba арендовала 1 240 кв.м в Башне на Набережной, здание В
- Компания Amdocs Solutions арендовала 1 230 кв.м в бизнес центре Amber Plaza



Amber Plaza

### Предложение

Около 50 000 кв.м офисных помещений класса В вышло на рынок в 3-м квартале 2005 года. Среди зданий класса А, которые должны быть введены в эксплуатацию до конца текущего года:

- Башня на Набережной, здание В – 30 000 кв.м
- Аврора Бизнес Парк, Фаза 2 – 38 000 кв.м
- Бизнес Парк Крылатские Холмы – 58 000 кв.м



Башня на Набережной

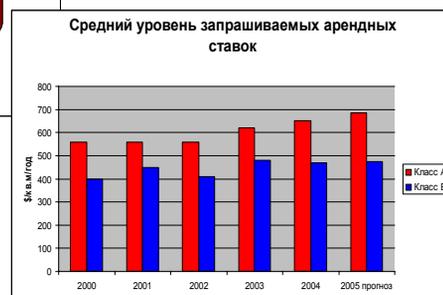
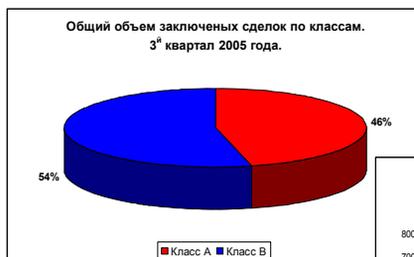
По нашим прогнозам, всего в 2005 году на рынок выйдет около 700 000 кв.м офисных помещений, соответствующих международным стандартам качества. Из них, около 300 000 кв.м – помещения класса А.

### Объем заключенных сделок

Совокупный объем заключенных сделок за 3-й квартал составил 280 000 кв.м, что почти на 22% превышает аналогичный показатель прошлого года. Большое количество договоров предварительной аренды было заключено на помещения в зданиях, находящихся на стадии строительства. В настоящее время предварительные договора аренды заключены на 80% площадей в крупнейших офисных зданиях, которые должны быть введены в эксплуатацию в текущем году. Например, в бизнес центре Башня на Набережной, здание В, на данный момент не осталось свободных помещений. Данный проект, площадь офисных помещений которого насчитывает 30 000 кв.м, только что прошел Государственную Комиссию, и первые арендаторы должны заехать туда уже в октябре.

### Анализ сделок, заключенных в 3-м квартале 2005 года:

- Доля иностранных компаний в общем объеме заключенных сделок составила 30%
- Договоры аренды на здания, находящиеся в процессе строительства, составили 20% от общей доли арендованных площадей
- Около 10% от общей доли арендованных площадей составили договоры продления аренды и аренды дополнительных площадей в здании
- 46% всех сделок было заключено на помещения класса А



## ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### Предложение площадей в современных торговых центрах

В 3-м квартале 2005 года на торговой карте столицы появилось два новых адреса: торговый центр Dream House общей площадью 13 000 кв.м, расположенный на пересечении Рублево-Успенского и Подушкинского шоссе, и торгово-офисный центр «Гименей» на Б. Якиманке (площадь торговой части около 4 000 кв.м). Также открылись пятый магазин ИКЕА в России площадью 29 500 кв.м и седьмой METRO Cash and Carry в Москве площадью 8 800 кв.м.

До конца 2005 года ожидается открытие следующих торговых центров:

Название	Адрес	Общая площадь, кв.м
Retail Park	Дорожная ул., вл. 1	47 500
Бибиревский	Бибиревская ул., 10	18 600
Рамстор на Севастопольском	Севастопольский пр-т, вл. 7	55 000
РЕАЛ-Братеево (Молл Гэллери)*	Задонский проезд, 5	35 000
РЕАЛ-Сигнальный (Молл Гэллери)	Сигнальный проезд, 37	25 000
Фестиваль	Мичуринский пр-т, Новая олимпийская деревня, вл. 1, 3	56 400

\*Реал-Братеево официально открылся 6 октября 2005 г.

Таким образом, число современных торговых центров столицы может достичь 44 к концу года, общая арендуемая площадь (GLA) которых составит 1,2 млн кв.м или около 25% всех торговых площадей Москвы.

Несмотря на оживление в сегменте универсальных магазинов и ожидаемое открытие до конца года Marks and Spencer, количество универмагов, работающих в Москве на данный момент, все еще оценивается как незначительное. Отдельно стоящие российские универмаги являются модернизированными магазинами «советской эпохи» и могут рассматриваться в качестве сравнительных объектов только до определенной степени.

### Универсальные магазины Москвы, 2005 г.

Универмаг	Адрес	Год выхода	Общая площадь, кв.м	Оператор
Бухарест	Каховка ул., 27	2005	12 000	Холдинг-Центр
Крестовский	Проспект Мира, д. 92, стр. 1	1994	13 000	Крестовский универмаг
ЦУМ	Петровка ул., 2	1885	33 000 (без строящейся второй фазы)	Меркури
Boyner	МЕГА 2, Химки	2005	6 000	Boyner Holding
C&A	МЕГА 2, Химки	2005	1 400	Русская торговая группа
Stockmann	Смоленская пл., - 3/5, МЕГА 1, Теплый Стан МЕГА 2, Химки	1989	7 700-15 000	Stockmann
Добрынинский, Лейпциг, Марьинский, Москва, Московский, Первомайский, Перовский, Ясенево		---		Модernизированные универмаги советской эпохи с различными способами организации торговли

## Арендные ставки

Ситуация с арендными ставками за последние три месяца изменилась слабо. Среди предложений отдельных магазинов по уровню ставок лидируют площади на Арбате, 1, выставленные на рынок за \$3 540/кв.м/год, не включая НДС. Среди предложений помещений под магазины за площади популярного формата 100-200 кв.м ставки на основных торговых коридорах варьировались от \$1 100 до 1 700/кв.м/год. В торговых центрах уровень ставок также не претерпел значительных изменений и по-прежнему варьируется в зависимости от местоположения в среднем от \$550 до \$800/кв.м/год (с учетом якорных арендаторов).

Среди цен продажи самой высокой является \$20 000/кв.м, запрашиваемая за помещение общей площадью около 2 000 кв.м в одном из самых успешных торговых центров столицы. На продажу по цене около \$5 000/кв.м выставлен торговый центр Quadro в связи с уходом из розничной торговли сети бытовой электроники «Партия».

## Новости торговой недвижимости

### Новые игроки

- Британский модный универмаг Harvey Nichols вновь объявил о своем возможном открытии в Москве на Тверской или Лубянке. В Лондоне Harvey Nichols является одним из самых успешных торговых предприятий (продажи достигают €10 400 с кв.м в год).
- Первый супермаркет Atac в новой сети дискаунтеров, принадлежащей группе компаний Auchan, открылся около гипермаркета Реал-Братеево. Вслед за ним Auchan выводит на российский рынок свое подразделение по торговле спортивными товарами - Decathlon. Первый магазин Decathlon откроется рядом с Auchan в Мытищах.

### Региональное развитие

- Первый российский магазин сети Castorama площадью 12 000 кв.м откроется в Самаре на территории мегакомплекса "Московский", хотя ранее планировалось, что сначала сеть закрепится в Москве и Санкт-Петербурге. Общий объем инвестиций в проект составит \$15 млн.

### Новые проекты

- В Москве на территории завода им. Орджоникидзе на участке 4,5 га в новом торговом комплексе, будет построен новый гипермаркет "Ашан". Торговый комплекс общей площадью более 85 000 кв.м будет построен к 2008 году, инвестиции оценочно составят \$130-150 млн.
- На месте Второго часового завода банк «Глобэкс» планирует строительство крупнейшего в Москве офисно-торгового центра общей площадью свыше 200 000 кв.м.
- Московский аэропорт "Домодедово" представил программу развития до 2010 года. Объем запланированных инвестиций в комплекс аэропорта составляет \$500 млн. Для всех посетителей откроется торгово-развлекательный центр "Домодедово Плаза", куда войдут киноплекс и кафе на крыше со смотровыми площадками.

### Крупные сделки

- Группа «Декра» получает контроль над ТК "Охотный Ряд", выкупив около 25% акций ОАО «Манежная площадь». Сумма сделки оценивается в \$90 млн.
- Австрийская компания Meinl European Land покупает недавно открывшийся в Екатеринбурге торговый центр «Парк Хаус» площадью 60 000 кв.м. Сумма сделки оценивается в €70 миллионов. Та же Meinl European Land ранее в этом году приобрела 89% акций «Парк Хаус» в Волгограде.

## Noble Gibbons в ассоциации с CB Richard Ellis

Компания Noble Gibbons была основана в 1994 году и сегодня является одним из ведущих консультантов по недвижимости в России, предлагающим полный комплекс услуг:

- Управление активами и объектами недвижимости
- Инвестиционные услуги
- Агентские услуги (офисные, торговые и складские помещения)
- Девелопмент и управление проектами
- Стратегический консалтинг и оценка
- Работа с корпоративными клиентами

Работа в ассоциации с CB Richard Ellis дает нам возможность сочетать собственный богатый опыт и понимание особенностей российского рынка с ресурсами мирового лидера в области услуг по недвижимости. Компания **CB Richard Ellis** входит в список 1000 крупнейших компаний мира по версии журнала Fortune и **имеет самый большой оборот в мире** в области коммерческой недвижимости (по итогам 2004 года). Компания имеет более 300 офисов в мире, и ее штат сотрудников составляет 17 000 человек. Четвертый год подряд компания **CBRE признана лидером на рынке коммерческой недвижимости** Соединенных штатов Америки. CBRE возглавляет список каждый год, с момента начала проведения опроса в 2002 году.

В своей деятельности Noble Gibbons ориентируется прежде всего на интересы своих клиентов. Мы предлагаем каждому клиенту экономичные и эффективные решения, отвечающие именно его индивидуальным требованиям в сфере недвижимости. Каждый наш клиент, будь то небольшая российская компания или крупная международная корпорация, уникален. Задача специалистов Noble Gibbons - понять основной бизнес клиента и оценить перспективы его развития в условиях меняющегося рынка.

Нашими клиентами являются компании: Аэрофлот, AIG, Альфа Банк, American Express, AT&T, Bank of Tokyo Mitsubishi, Банк Зенит, Bloomberg L.P., Brunswick Warburg, Cisco Systems, Coudert Brothers, Delta Airlines, Дон-Строй, ENKA, Ericsson, Европейский Банк Реконструкции и Развития, Ernst & Young, FF & P, Forum Properties, General Motors, Golden Telecom, JP Morgan Bank International, ING Bank, INTECO, LUKOIL, McDonalds, МДМ Банк, NCR, Nortel Networks, Росинвестнефть, Сбербанк России, Unilever, United Parcel Service, Центр Международной Торговли, нефтяная компания ЮКОС, и многие другие.

Для продвижения на динамичном рынке недвижимости Вам необходим опытный и знающий профессионал, объединяющий международный опыт со знанием особенностей местного рынка и имеющий безупречную репутацию. Сочетая деловые интересы наших клиентов с нашими уникальными возможностями на рынке недвижимости, мы предлагаем индивидуальные решения, приносящие максимальную прибыль и дающие реальные результаты.



За дополнительной информацией просим обращаться в офис Noble Gibbons по адресу:  
Москва, 125009, Тверская ул., 24/2, подъезд 3, этаж 3  
Тел. (7 095) 258-3990 Факс (7 095) 258-3980