



ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2005. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ И ВЫВОДЫ

(Выдержки из обзора рынка коммерческой недвижимости Praedium)

РЫНОК ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

На начало 2006 г.

Общий объем офисных помещений класса А, В - около 6, 5 млн. кв.м.

Из них класса А - 22 %, класса В - 78 %.

Итоги 2005 г.

Объем новых офисных площадей классов А и В, введенных в эксплуатацию

- примерно 900 000 кв.м.

Из них класса А - примерно 250 000 кв.м, класса В - примерно 650 000 кв.м.

Эксплуатационные расходы (\$/кв.м/год)*

Класс А **От 60 до 150**

В среднем 90

Класс В **От 50 до 120**

В среднем 80

Арендные ставки (\$/кв.м/год)*

Класс А **650 – 850**

Класс В **500 - 650**

Стоимость продажи (\$/кв.м)*

Класс А **3500 – 5200**

Класс В **1500 – 3800**

Аренда паркинга (\$/м/м/мес)*

	Подземный	Наземный
Класс А	250-350	150 - 200
Класс В	250	80 -200

Уровень вакантных площадей довольно низок и для разных классов офисных помещений составляет следующий процент:

Класс А **примерно 4 - 5 %**

Класс В **примерно 7 – 8 %**

* Ставки приведены в среднем по рынку

(вычисляются как средние по максимальным и минимальным с отсеканием «хвостов»).

Ключевые тенденции рынка офисных помещений 2005 г.

- Увеличение объема предложения офисов высокого класса;
- Высокая конкуренция на рынке и рост спроса на объекты с профессиональным девелопментом, четкой разработанной концепцией, что способствует повышению качества проектов;
- Децентрализация рынка;
- Перепрофилирование устаревших производств в офисные центры, освобождение территорий, высвобождаемых от промзон;
- Рост популярности бизнес-парков;
- Строительство многофункциональных объектов.

Прогноз на 2006 г.

- В 2006 г. спрос на офисные помещения высокого класса останется на прежнем высоком уровне, и будет иметь тенденцию к увеличению;
- **Уровень вакантных площадей** сохранит диапазон этого года и оценивается как **4-5 %** в офисных помещениях **класса А** и **7-8 %** в офисных помещениях **класса В**;
- Прогнозируется следующий рост средних базовых арендных ставок для офисных помещений класса А - **6-9 %**, для офисных помещений класса В - **5-7 %**;
- **К вводу в 2006 г.** запланировано примерно **1 100 000 кв.м** офисных помещений высокого класса.

РЫНОК ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

На начало 2006 г.

Общий объем качественных торговых площадей - примерно **2 млн. кв.м.**

Общее количество торговых центров в Москве - около **150**.

Итоги 2005 г.

Общий объем введенных в эксплуатацию качественных торговых площадей - примерно **670 000 кв.м**

Общее количество построенных торговых центров в Москве - **20**.

Арендные ставки

	\$/кв.м/год
ТЦ в центральных торговых коридорах	600 – 4000
ТЦ внутри Садового кольца	500 – 2500
ТЦ вдоль МКАД	300 – 2000
ТЦ в спальных районах	150 – 2500

Вакантные площади оцениваются на уровне **3 – 5 %**.

Ключевые тенденции рынка торговых помещений 2005 г.

- Повышение активности освоения спальных районов города;
- Освоение новых площадей в ближнем Подмосковье (включая и строительство, и покупку, и аренду),
- что объясняется ограниченным количеством участков в центре и нехваткой торговых помещений в спальных районах;
- Усиление развития конкуренции между торговыми комплексами;
- Переход сетевых операторов на многоформатность ведения бизнеса;
- Усиление влияния западных сетевиков на Московский рынок.
- Рост конкурентоспособности отечественных ритейлеров.
- Тенденция к укрупнению формата.

Прогноз на 2006 г.

- В 2006 г. спрос на качественные торговые помещения останется крайне высоким;
- **Уровень вакантных площадей** сохранит диапазон этого года (**3 – 5 %**);
- Рост арендных ставок будет незначительным и составит примерно **3 – 4 %**;
- К вводу запланировано примерно **700 000 кв.м** качественных торговых помещений, общее количество запланированных к строительству **торговых центров – 18**.

РЫНОК СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

На начало 2006 г.

Общий объем качественных складских площадей - **1 650 000 кв.м**

Общий объем складских площадей, соответствующих международным стандартам - **670 000 кв.м**

Итоги 2005 г.

Общий объем введенных в эксплуатацию качественных складских площадей - **380 000 кв.м**

Общий объем введенных в эксплуатацию складских площадей, соответствующих международным стандартам - **250 000 кв.м**

Началось строительство нескольких крупных (площадью свыше 200 000 кв.м) современных складских комплексов: «Крекшино», «Ленинградский терминал», «Пушкино».

На декабрь 2005 г. арендные ставки /без НДС, включая

операционные расходы/ составили:	\$/кв. м/год
Класс А	135 - 160
Класс В	110 - 130

Операционные расходы составляют:	\$/кв. м/год
Класс А	20 -25
Класс В	10 -15

Доля свободных площадей оценивается на уровне:

Класс А	0 %
Класс В	примерно 3 %

Сделок по продажам складских помещений практически нет, что связано с крайне малым предложением складских комплексов на продажу пользователям, и, следовательно,

имеющиеся предлагаются по высоким ценам. **Уровень цен на существующие на рынке предложения колеблется в диапазоне от 1000 до 1200 \$/кв.м.**

Общий объем неудовлетворенного спроса на качественные складские помещения класса А, В оценивается на уровне **700 000 – 1 000 000 кв.м.**

Ключевые тенденции рынка складских помещений в 2005 г.

- Увеличение инвестиционной активности в данном секторе коммерческой недвижимости;
- Появление крупных проектов инвестиционного качества, соответствующих международным стандартам, обуславливающих появление приемлемого предложения по качеству и цене для крупных потребителей;
- Формирование арендной ставки на базе чистой арендной ставки (triple net – rent rate) и прибавление операционных расходов по принципу open book (в соответствии с фактическими расходами);
- Аренда логистами складских помещений (несколько крупных логистических компаний сняли в аренду складские помещения, реализовав ранее им принадлежащие).

Прогноз на 2006 г.

- В 2006 г. сохранится дефицит на современные складские помещения;
- **Уровень вакантных площадей** будет на таком же низком уровне и составит для класса А - **0 %**, для класса В - **3 %**;
- Прогнозируется незначительное снижение роста средних базовых арендных ставок для складских комплексов;
- К вводу в 2006 г. запланировано примерно **900 000 кв.м качественных складских площадей**, из них примерно **780 000 кв.м складских помещений, соответствующих международным стандартам**. Ожидается вывод целого ряда крупных высококачественных объектов международного уровня, как спекулятивных, так и строящихся под себя.