

РОССИЯ. МОСКВА

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА III КВАРТАЛ 2005 ГОДА

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
НОВОСТИ

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
НОВОСТИ

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
НОВОСТИ

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ПРОЕКТЫ
НОВОСТИ

РЫНОК ЗЕМЛИ

НОВОСТИ

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
НОВОСТИ

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
НОВОСТИ



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ**2****ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ**

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации (по данным Минэкономразвития России), по состоянию на август 2005 года:

Показатели, в % к соответствующему периоду предыдущего года	2005 год	
	август	январь – июль
ВВП	105,9	105,8
Индекс промышленного производства	103,4	103,7
Инвестиции в основной капитал	109,8	109,7
Потребительские цены	-0,1	8,3
Реальные располагаемые денежные доходы, в % к соответствующему периоду предыдущего года	108,1	108,5
Индекс реального курса рубля к доллару США, в %	100,15	102,75

По оценке Минэкономразвития ВВП в январе – августе 2005 года увеличился к соответствующему периоду 2004 года на 5,8%.

Продолжилось значительное укрепление финансового положения государства. Мировая общеэкономическая конъюнктура на протяжении III квартала способствовала укреплению российской экономики. Цены на нефть под влиянием совокупного воздействия ураганов в Мексиканском заливе, осложнения террористической ситуации на Ближнем Востоке и усиления напряженности в отношениях США и Ирана в первой половине квартала почти что ежедневно выходили на новые исторические максимумы. По абсолютному большинству других статей российского экспорта также отмечался рост мировых цен.

Объемы инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования составили 1 864,5 млрд. руб., или увеличились относительно соответствующего периода прошлого года на 9,7% (в январе – августе 2004 г. — на 11,9%).

Продолжился рост товарооборота страны: экспорт увеличился на 39%, импорт — на 28% по сравнению с аналогичным периодом 2004 года.

В целом за январь – август 2005 г. инфляция составила 8,3% (при этом в августе в связи со снижением цен на сельскохозяйственную продукцию была отмечена дефляция на уровне -0,1%), что несколько выше, чем за аналогичный период 2004 года (7,6%), однако в настоящий момент разрыв постепенно сокращается.

Средняя начисленная заработная плата в августе 2005 года составила 8 564 рубля, что на 23% выше, чем в августе 2004 года. Рост реальной начисленной заработной платы по сравнению с 1 января 2005 года составил 108,3%, что в точности соответствует показателю инфляции за тот же период.

Численность официально зарегистрированных безработных в конце августа по сравнению с началом 2005 года уменьшилась на 172 тыс. человек и составила 1,8 млн. человек, или 2,4% экономически активного населения.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Как и во II квартале 2005 года, рынок офисных помещений продолжает движение в направлении роста спроса и предложения. Общий объем строительства качественных офисных площадей классов А и В на конец III квартала 2005 года составил, по нашим оценкам, порядка 500 000 кв. м.

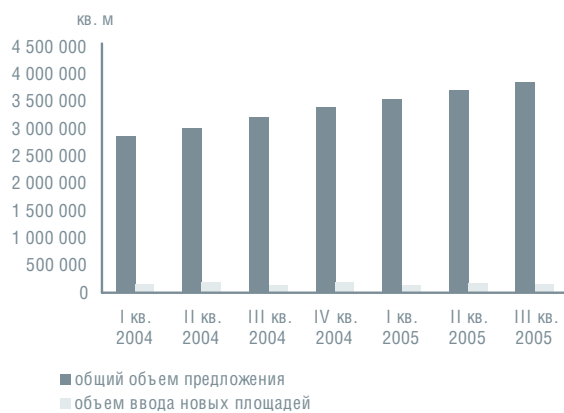
В III квартале по-прежнему прослеживается такая тенденция, как увеличение масштабности заявленных проектов (высотность строительства, объем площадей до 400 тыс. кв. м) и многофункциональность планируемых комплексов, где офисная составляющая сочетается с торговой, гостиничной и развлекательной недвижимостью.

По нашим оценкам, к концу 2005 года объем строительства достигнет 650–700 тыс. кв. м. При этом общий объем предложения зданий класса А должен составить порядка 1,58 млн. кв. м, зданий класса В — 2,77 млн. кв. м.

На конец III квартала доля офисных помещений класса А в общем количестве предлагаемых помещений высокого уровня составляет порядка 40%, на класс В приходятся оставшиеся 60%.

Продолжается формирование новых деловых зон за пределами ТТК, особенной популярностью пользуются западное и северо-западное направления. По-прежнему отмечается такая тенденция, как девелопмент промышленных территорий, что в особенности имеет место на восточном направлении.

Динамика квартального роста объема предложения офисных площадей в 2004–2005 гг.



СПРОС

Спрос на качественные офисные помещения остается стабильно высоким. По-прежнему отмечается увеличение доли сделок предварительной аренды в общем объеме договоров.

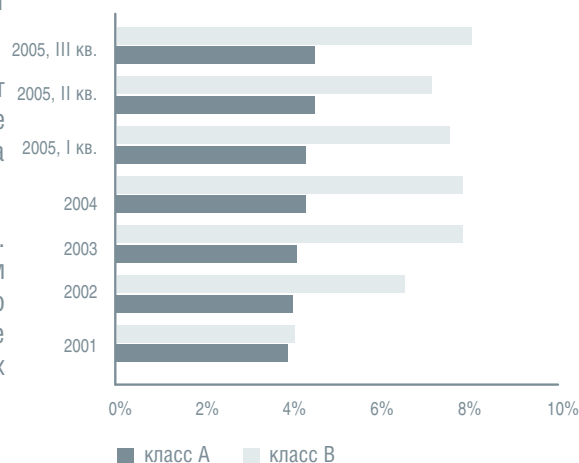
Тенденция аренды и покупки помещений в строящихся зданиях объясняется как сохраняющимся дефицитом площадей, особенно в сегменте зданий класса В, так и желанием арендаторов заключить сделку на более выгодных для себя финансовых условиях на фоне постоянно растущих ставок аренды и цен продажи.

Средний уровень вакантных площадей для офисных помещений класса А в III квартале 2005 года незначительно изменился по сравнению с II кварталом и составляет порядка 4%.

В зданиях класса А по-прежнему наблюдается дефицит помещений небольшого метража (до 300 кв. м), в то же время несколько возросла доля сделок, заключаемых на помещения более 1 000 кв. м.

В классе В доля свободных площадей составляет 8%. Наибольшим спросом пользуются помещения размером 100–300 кв. м, расположенные в районе Третьего транспортного кольца, также наблюдается увеличение количества заявок на помещения в районах, прилегающих к МКАД.

Динамика среднего уровня свободных площадей по классам зданий



ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ



Бизнес-центр Capital Plaza

На рынке офисной недвижимости продолжается стабилизация темпов роста уровня арендных ставок и цен продажи. С начала 2005 года ставки аренды на оба класса помещений выросли в среднем на 9–11%. В то же время по наиболее удачным и высококачественным объектам отмечается более высокая динамика цен в сторону увеличения.

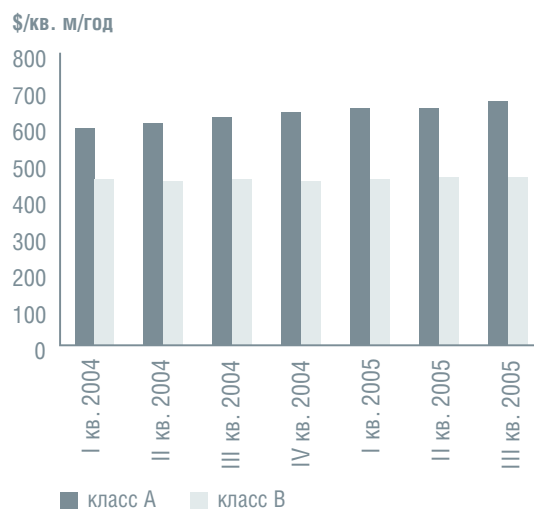
Средние ставки аренды и продажи офисных помещений по состоянию на III квартал 2005 года

	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	635	4 180
Класс В	490	3 000

Цены продаж помещений класса А увеличились незначительно, так как компании в основном предпочитают арендовать офисы данного класса. В зданиях класса В, где помещения продаются несколько чаще, чем в классе А, рост цен продажи по-прежнему составляет 1–1,5% ежемесячно.

С выходом новых проектов возрастает конкуренция на рынке качественных помещений, что ведет к усилению расслоения офисных центров по качеству и стоимости аренды. Ожидается, что стоимость наиболее удачных, построенных с учетом всех необходимых требований зданий будет продолжать расти. При этом стоимость зданий, построенных без учета рыночных требований, с затрудненной транспортной доступностью и малым количеством парковочных мест, в ближайшее время может понизиться.

Динамика квартального роста арендных ставок на офисные помещения в 2004–2005 гг.



ПРОЕКТЫ

- В 4-м Лесном переулке, 4, был введен в эксплуатацию бизнес-центр класса А Capital Plaza общей площадью 47 00 кв. м. Девелопером объекта явилась компания «Капитал Групп».
- Была введена в эксплуатацию первая фаза бизнес-центра Pollars на Дербеневской улице, вл. 11 (класс В). Общая площадь трех корпусов здания составляет 60 тыс. кв. м.
- 14 сентября 2005 года состоялась церемония открытия торгово-офисного комплекса «Гименей» по адресу: ул. Большая Якиманка, 22. В результате реконструкции площадь здания была увеличена до 14 000 кв. м. Девелопер проекта — «Доминион-М», генеральный подрядчик — компания Strabag.

Объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию до конца 2005 года

Название/адрес	Класс	Площадь (кв. м)
Ducat Place III, Гашека ул., 6	A	53 000
Krylatsky Hills, ул. Крылатская, 19, фазы 1–4	A	60 000
«Аврора Бизнес Парк II» Садовническая ул., 82	A	42 900
«Башня на Набережной» (здание В) «Москва-Сити»	A	30 000
Бизнес-центр «Бородино», Русаковская ул.	A	29 000
«Яуза Тауэр» (реконструкция)	B	24 200
«Ростек», просп. Завода «Серп и молот», 6 (реконструкция)	B	20 500
«Пушкинский Дом», Страстной бульвар, 9	A	19 300
Офисно-гостиничный центр «Покровка», Покровка ул. 40	A	14 800
Vaviloff Tower, Вавилова ул., 24	A	7 630
Gorky Park Tower, Ленинский просп., 13–15	B	32 800
Wave, Академика Сахарова ул., 8	B	22 000
«Сокол Плейс», Ленинградский просп., 74	B	6 431
Vaviloff Tower, Вавилова ул., 24	A	7 630
Gorky Park Tower, Ленинский просп., 13–15	B	32 800
Wave, Академика Сахарова ул., 8	B	22 000
«Сокол Плейс», Ленинградский просп., 74	B	6 431



Бизнес-центр «Pollars»

НОВОСТИ

- На улице Академика Пилюгина (ЮЗАО) будет построен деловой центр Московской торгово-промышленной палаты. По предварительным оценкам, объем инвестиций в проект составит 80–90 млн. долларов США.
- По адресу Новинский бульвар, вл. 8–10 ведется строительство крупного гостинично-делового комплекса. Первый этап строительства планируется завершить в 2007 году. Общая площадь проекта составит около 85 тыс. кв. м, из которых почти 30 тыс. кв. м будут занимать торговые помещения.
- В рамках городской программы «Новое кольцо Москвы» к 2007 году в районе Алтуфьево (Северо-Восточный административный округ) будет построен 35-этажный офисный центр.
- В конце года компания Coalco совместно с AIG Lincoln планирует начать строительство офисного комплекса общей площадью 100 тыс. кв. м в центре Москвы.
- Швейцарская компания Zepter станет владельцем бизнес-центра «Серебряный дом». Часть помещений Zepter планирует сдать в аренду. Сумма сделки оценивается в 16–17 млн. долларов США.
- Компания «Интеко» планирует создать пул офисной недвижимости общей площадью около 1 млн. кв. м. Возведение офисных зданий компания планирует вложить около 1 млрд. долларов США, в развитие гостиничной сети — 1,2 млрд. долларов США.
- На месте Московского фурнитурного завода (МФЗ) будет построен офисно-гостиничный комплекс, общей площадью 110 000 кв. м. Инвестиции в проект оцениваются в размере 100 млн. долларов США.
- ОАО «Сити» получило участок под застройку и нового инвестора в лице НЛМК.
- Столичное правительство поддержало предложение правления АМО ЗИЛ об изменении функций части территории завода. После вывода ряда производств в региональные филиалы на освободившихся площадях предполагается разместить бизнес-инкубатор и офисную недвижимость (на данные цели предполагается выделить 160 га территории промышленной зоны).

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

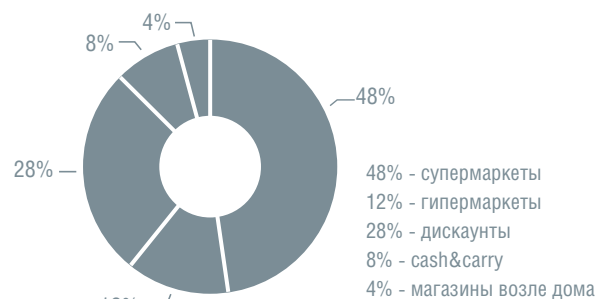
Сегмент торговой недвижимости сохраняет высокую доходность и инвестиционную привлекательность. Благоприятные макроэкономические показатели функционирования российской экономики и повышение уровня жизни населения способствуют динамичному развитию столичного и региональных рынков торговой недвижимости, как по количественным, так и по качественным характеристикам.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Торговая недвижимость по-прежнему представляет собой привлекательный инвестиционный объект — как для отечественных, так и для иностранных инвестиционных структур. Средняя доходность торговых площадей составляет 14%. Для торговых площадей, расположенных в основных торговых коридорах, доходность может достигать 25%. Ожидается, что к концу 2005 года объем инвестиций в торговую недвижимость Москвы превысит 1,3 млрд. долларов США.

Продолжают осваиваться территории в районе ТТК и на МКАД, в том числе ранее непопулярного восточного, северо-восточного и юго-восточного направлений. Так, в III квартале 2005 года в Братеево заработал первый российский гипермаркет сети Real, а в сентябре в Котельниках состоялось открытие третьего молла компании IKEA — «IKEA Белая Дача».

Форматы столичных торговых объектов, %



СПРОС

Спрос на торговые площади в Москве по-прежнему превышает предложение. Несмотря на значительный объем ввода новых торговых площадей, рынок испытывает недостаток по-настоящему качественных проектов.

Как и во II квартале 2005 года, в III квартале наиболее востребованными являлись:

- небольшие (30–50 кв. м и 50–80 кв. м) торговые помещения на наиболее оживленных торговых улицах столицы (особенно среди операторов сотовой связи, бутиков одежды и предприятий общественного питания);
- площади в современных торговых центрах в пределах Садового кольца и вдоль МКАД.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В III квартале 2005 года арендные ставки торговых помещений продолжали демонстрировать рост. В настоящий момент стоимость аренды помещений в торговых центрах, находящихся в пределах Садового кольца, составляет 1 000–3 000 долларов США за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), при этом коэффициент свободных площадей в среднем не превышает 2,7–3,9%.

Стоимость площадей в торговых центрах спальных районов составляет 600–2 000 долларов США, при коэффициенте свободных площадей порядка 5%.

Средняя ставка аренды площадей в торговых центрах, расположенных вдоль МКАД, составляет порядка 1400 долларов США за кв. м в год, вакантные площади составляют 1,7–4,3%.

Самыми высокими остаются арендные ставки в престижных торговых коридорах и составляют 3 000–5 000 долларов США, при этом коэффициент свободных площадей составляет порядка 2%.

ПРОЕКТЫ

- 28 июля в Москве открылся первый гипермаркет торговой сети Real.
- 15 сентября был открыт торговый центр «ИКЕА Белая Дача» на 14-м километре МКАД. Общая площадь объекта — 29,5 тыс. кв. м., инвестиции в проект составили более 50 млн. долларов США.
- METRO Group открыла новый магазин формата cash-and-carry в районе Строгино (2-я Лыковская улица).
- В августе сеть магазинов по торговле коврами Art de Vivre открыла первый ковровый гипермаркет площадью 3 тыс. кв. м в ТЦ «Гранд».
- 14 сентября был открыт торгово-офисный комплекс «Гименей» на ул. Большая Якиманка, 22.

Прогноз количества общей площади современных торговых центров, которые должны появиться до конца года, достигает 500 тыс. кв. м. Однако не все из заявленных проектов будут введены в эксплуатацию в срок.



Торговый центр «Гименей»

НОВОСТИ

- Компания «Ташир» планирует построить многофункциональный центр площадью порядка 170 тыс. кв. м. на Дмитровском шоссе. Объем инвестиций в проект оценивается в 100–150 млн. долларов США.
- АФК «Система» купила сеть магазинов «Чудо-остров».
- METRO Group заявила о намерении инвестировать более 120 млн. евро до конца 2006 года в развитие сети гипермаркетов Real в России.
- Американская сеть канцелярских магазинов Office 1 Superstore решила развивать торговую сеть самостоятельно.
- ПФК «БИН» планирует построить в Москве сеть торгово-развлекательных центров Festival Mall.
- На российский рынок выходит немецкий оператор гипермаркетов Globus GmbH. В 2006 году будет построено два гипермаркета в Москве.
- К марту 2006 года компания «ДОН-Строй» обещает завершить строительство многофункционального комплекса площадью 37 тыс. кв. м в Южном Бутово.
- Розничный гигант Marks&Spenser собирается открыть свой первый магазин в России. 16 августа между владельцем торгового центра «Фестиваль» и представителями Marks&Spenser был подписан договор аренды.
- Британская сеть универмагов Harvey Nichols, специализирующаяся на предметах роскоши, заявила о намерении открыть магазин в Москве.
- Компания ИКЕА намерена довести количество торговых комплексов «Мега-ИКЕА» в России до 25, открывая по три комплекса каждый год.
- Правительством Москвы принято решение о строительстве на месте одного из цехов завода им. С. Орджоникидзе (пересечение ТТК и ул. Вавилова) торгового центра, якорным арендатором которого выступит гипермаркет Auchan.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Развитие потребительского рынка и розничной торговли создает огромный неудовлетворенный спрос на качественные складские площади и тем самым подстегивает развитие рынка складской недвижимости и логистики. Одной из тенденций последнего года является то, что прирост современных площадей теперь происходит не за счет развития операционных площадок логистических операторов, а обеспечивается отраслевыми девелоперами и инвесторами.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем вышедших на рынок складских площадей в III квартале 2005 года составил порядка 100 тыс. кв. м. Как и во II квартале 2005 года, основу нового предложения составили небольшие складские здания класса В (площадью от 5 000 до 10 000 кв. м). Однако были введены в эксплуатацию и крупные объекты — «Терминал Северный» и 2-я очередь «Белая Дача Маркет».

До конца 2005 года ожидается появление порядка 250 тыс. кв. м в современных логистических парках и комплексах, развиваемых ведущими девелоперами и инвесторами. Помимо этого, на рынке появятся еще около 250–300 тыс. кв. м в спекулятивных объектах класса В и В+, построенных малоизвестными, часто внеотраслевыми инвесторами (банками, строительными организациями, оптовиками и т. п.).

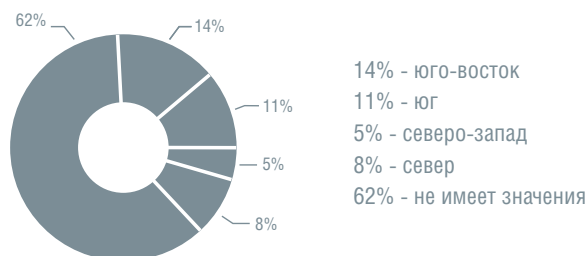
СПРОС

В течение III квартала 2005 года сохранялось стабильное превышение спроса над предложением и соответственно высокий уровень арендных ставок. Спрос на современные складские помещения по-прежнему опережает существующее предложение в 2–3 раза. Устойчивый рост спроса в основном обусловлен развитием розничной торговли.

Запросы потенциальных арендаторов по-прежнему ориентированы на наименее загруженные направления и транспортные артерии — Каширское, Новосимферопольское и Новорязанское шоссе. Также остается стабильным спрос на качественные складские помещения вне зависимости от направления их расположения.

В общем объеме запросов удаленность от МКАД имеет все меньшее значение. Следует обратить внимание, что не менее 30% потенциальных арендаторов рассматривают объекты, расположенные на расстоянии от 30 до 100 км от МКАД.

Распределение запросов арендаторов в III квартале 2005 г. по направлениям



ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Уровень арендных ставок в классе А и В+ в целом не претерпел изменений и установился на отметке 150–160 долларов США за кв. м в год. Ожидается, что до конца этого года ставки будут оставаться стабильными. Вместе с тем намечается тенденция к изменению подходов к ценообразованию, что может косвенно повлиять на плавное снижение ставок. За счет вывода из налогооблагаемой базы операционных платежей можно прогнозировать уменьшение размеров суммарных арендных платежей на 5–10%.

Так, в логистическом комплексе «Пушкино», возводимом Capital Partners, площади предлагались в аренду по предварительной ставке 100–110 долларов США за кв. м в год (не включая НДС и операционных расходов).

ПРОЕКТЫ

В III квартале 2005 года были введены в эксплуатацию следующие крупные складские и логистические объекты:

- «Терминал Северный» в 20 км от МКАД по Дмитровскому/Ленинградскому шоссе (г. Лобня) общей площадью 30 тыс. кв. м.
- «Белая Дача Маркет» (II очередь) в 3 км от МКАД по Новорязанскому шоссе (пос. Котельники) общей площадью 27 тыс. кв. м.

Также необходимо отметить 3 складских комплекса, строительство которых было фактически завершено в III квартале:

- «Крона-маркет» (18 000 кв. м) в 2 км от МКАД по Носовихинскому шоссе;
- «Юг-логистик сервис» (11 800 кв. м) г. Подольск Московской области;
- «Кулон-Балтия» в 6 км от МКАД по Новорижскому шоссе.

НОВОСТИ

- 30 июня 2005 г. состоялась церемония закладки «первого камня» МЛП Ленинградского Терминала. Общая площадь складских помещений проекта — 200 000 кв. м.
- Спецстройбанк приступает к строительству индустриального парка «Домодедово», который разместится на площадке общей площадью около 10 га. Ориентировочная площадь производственно-складских помещений терминала составит 38 500 кв. м, офисных — 7 500 кв. м.
- Китайские предприниматели намерены построить в Московской области индустриальный парк общей площадью не менее 10 кв. км. Объем инвестиций оценивается примерно в 1,5 млрд. долларов США.
- ОАО «Пивоваренная компания «Балтика»» (Санкт-Петербург) планирует завершить строительство складского терминала в Подольске (Московская область) в апреле 2006 года.
- Агрофирма «Белая Дача» заявила о своих планах по увеличению площади своего складского терминала в Подмосковье на 50 000 кв. м.
- Инвестиционная компания Соалсо в течение семи лет построит в Подмосковье 1 млн. кв. м складов.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Гостиница «Swissotel Красные Холмы Москва»

Главным событием III квартала в гостиничном секторе города стало открытие фешенебельной 5-звездочной гостиницы «Swissotel Красные Холмы Москва» компании Swissotel Hotels & Resorts. 34-этажная гостиница вмещает 235 номеров, апартаменты, рестораны, конференц-холлы, фитнес-центр и spa-центр.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По состоянию на конец III квартала 2005 года в Москве идет строительство и реконструкция 21 гостиничного объекта, всего же до конца 2005 года должно быть введено в эксплуатацию 14 отелей.

По сравнению с ведущими европейскими столицами Москва по-прежнему почти в 2 раза уступает по количеству гостиничных номеров. Подобная нехватка мест, а также растущий спрос на гостиничные номера говорит о том, что у гостиничного рынка Москвы имеется значительный нереализованный потенциал. Ситуация преобладания спроса над предложением может продлиться еще 3–4 года, после чего наступит стабилизация спроса и предложения.

СПРОС

Дефицит гостиниц европейского уровня в среднем ценовом сегменте по-прежнему является причиной повышения цен. Уровень загрузки московских гостиниц в 2005 году достиг наивысшего за последнее десятилетие уровня и составил более 70% (до 95% в верхнем ценовом сегменте).

Однако данные Федеральной пограничной службы о въезде иностранных туристов в Россию за первое полугодие 2005 года не демонстрируют оптимистичных показателей: въезд иностранных туристов в Россию впервые за последние годы упал почти на 12%. Въездной туристический поток сокращается из-за слишком высоких цен на путевки в Россию, связанных с дефицитом недорогих гостиниц туристического класса. Туроператоры прогнозируют, что спад во въездном туризме продлится до 2009 года. Москва в качестве центра притяжения туристического и делового въездного потока вряд ли испытает нехватку туристов, однако и для столицы проблема дефицита гостиничных номеров экономкласса стоит чрезвычайно остро.

ПРОЕКТЫ

Основным объектом, введенным в эксплуатацию в III квартале, как это уже было отмечено выше, является гостиница «Swissotel Красные Холмы Москва» компании Swissotel Hotels & Resorts. Пятизвездочная 34-этажная гостиница расположена на Космодамианской набережной, на восточном берегу Кремлевского острова, между Москвой-рекой и Обводным каналом. На сегодняшний день это самая высокая гостиница столицы, которая помимо стандартных номеров, люксов, апартаментов и Президентского апартаментов содержит рестораны, фитнес-центр и spa-центр. Стоимость проживания составляет от 400 до 1 700 евро в сутки.

До конца 2005 года не ожидается ввода в эксплуатацию каких-либо проектов, по масштабу и классности сравнимых с «Swissotel Красные Холмы Москва».

Основные гостиничные объекты, планируемые к открытию в IV квартале 2005 года

Адрес	Количество номеров/мест
Ул. Суцевский Вал, д. 74	312/408
Ул. Русаковская, д. 42	900/1 500
Ленинский пр., вл. 13–15	45/90
Проспект Вернадского, д. 84	350/700
Тихорецкий б-р, д. 1	800/1 500

Адрес	Количество номеров/мест
Ул. Верхние Поля, 14-й км МКАД	30/50
Ул. Тверская, вл. 3-5	260/390
Ул. Б. Полянка, д. 60/2	150/264
Кадашевская наб., вл. 26-28	128/256
Ул. Новый Арбат, вл. 29	400/ 600
Ул. Охотный Ряд, д. 2	300/450

НОВОСТИ

- В соответствии с новой концепцией гостиница «Москва» будет состоять из отеля класса «пять звезд» de luxe, которым будет управлять сеть Four Seasons, и апартаментов, управляющую компанию для которых еще предстоит найти. После реконструкции площадь отеля возрастет почти вдвое — с 97 000 до 190 000 кв. м.
- На пересечении Каширского шоссе и Шипиловской улицы будет открыт новый гостиничный комплекс. Общая площадь здания составит 26 665 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.
- Новый отель класса de luxe, построенный на месте снесенной гостиницы «Интурист» на Тверской улице, будет открыт во втором квартале 2006 года. Общая площадь составляет 59 000 кв. м. Отель будет рассчитан на 332 номера.
- На месте снесенной гостиницы «Спорт» одна из дочерних компаний 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.

РЫНОК ЗЕМЛИ

По состоянию на III квартал 2005 года в Москве располагается более 1 500 крупных и средних предприятий, входящих в состав 77 производственных зон и занимающих в общей сложности 20 500 га. Генеральный план развития Москвы до 2050 года предусматривает сокращение территорий промышленного назначения до 15 000 га. При этом 16 промзон должны быть полностью устранены, а еще 20 — частично сокращены. 419 предприятий, согласно программе Правительства Москвы, до 2020 года подлежат выводу за пределы города. Одним из основных условий успешной реализации этих амбициозных планов является создание цивилизованного рынка земли.

Однако в связи с практически полным отсутствием в Москве возможности приобретения земли в собственность инвесторы и девелоперы, реализующие проекты в столице, активизировали свою деятельность в Подмосковье.

Масштабные проекты развития Московской области, курируемые местным правительством, способствуют активизации рынка земельных участков. Так, разрабатывается Генеральный план развития Московской области до 2020 года. Развивается проект формирования и обустройства Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД). Формируются узлы ускоренного развития, включая территории промышленных, складских комплексов, общественно-деловых, рекреационных центров, жилых и природно-ландшафтных территорий. Все это способствует повышению инвестиционной привлекательности Московской области.

По состоянию на III квартал 2005 года спрос на земельные участки по-прежнему существенно превышает предложение. Во многом это объясняется тем, что практически отсутствуют идеальные участки. В основном на рынке предлагаются сельхозземли, земли без инженерных коммуникаций, земли, удаленные от основных трасс, и другие, однако такие объекты не вызывают большого интереса.

Основной спрос по-прежнему приходится на участки, которые предполагается использовать для строительства складов, производственных объектов, автосервисов и торгово-развлекательных центров. Наибольшим спросом пользуются участки, относящиеся к категории земель поселений и земель промышленного назначения. Однако на рынке порядка 95% предложения составляют сельхозземли.

На рынке земельных участков по-прежнему не имеется четкой классификации цен на участки, в отличие, например, от рынка офисных помещений. Тем не менее существует определенная зависимость стоимости земельных участков промышленного назначения от удаленности от МКАД и направления.

НОВОСТИ

- 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.

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок элитной жилой недвижимости в III квартале 2005 года по-прежнему демонстрировал превышение спроса над предложением и стабильный рост цен. В отличие от других сегментов рынка жилой недвижимости, рынок элитного жилья действует по своим собственным законам и в настоящий момент находится на пике своего развития.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем рынка элитного жилья по состоянию на III квартал 2005 года оценивается в 450 000 кв. м (около 80 объектов). В 2004 году было введено около 100 000–120 000 кв. м, в 2005 году планируется ввести еще около 225 000 кв. м (28 объектов). Активное предложение 2005 года в основном формируется за счет объектов, вышедших на рынок (выставленных на продажу) еще в конце 2004 — начале 2005 года.

Традиционно наиболее престижными остаются район Остоженки — «Золотая миля», Плющихи — «Серебряная миля», Замоскворечье, Патриаршие пруды, Арбат. Остоженка останется лидером по уровню цен как единственный район практически однородной элитной застройки. Из всех представленных на рынке объектов не более 15% находятся за пределами Садового кольца, однако важной тенденцией рынка становится выход элитного строительства за пределы исторического центра, Садового кольца и даже Третьего транспортного кольца: например, «Чайка» в районе Покровское–Стрешнево, элитные дома в Серебряном Бору, поселках Кунцево–1 и Кунцево–4.

Набирает популярность тенденция перехода от строительства отдельных домов к возведению целых кварталов элитного жилья. Примерами данной тенденции являются: «Квартал на Патриарших» в районе Б. Козихинского, Б. Палашевского и Спиридоньевского переулков, «Неглинная PLAZA» на Трубной площади (7 500 кв. м), «Город столиц» на Большой Ордынке, «Ближняя дача» на Старовольнской улице (40 000 кв. м).

Наиболее удачные варианты реконструкции особняков XIX века в ближайшее время могут превзойти в цене жилые дома новой постройки. В условиях нехватки свободных участков под застройку реконструкция старинных домов в скором времени может стать одним из основных направлений строительства элитного жилья в центре Москвы.

СПРОС

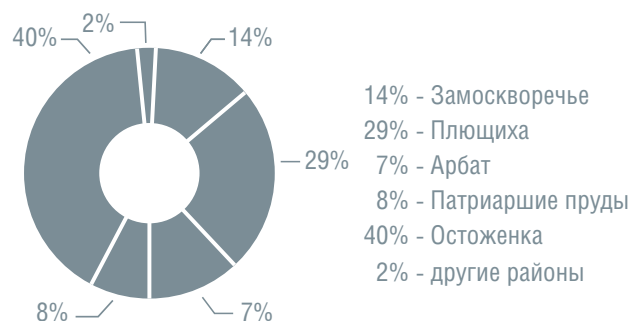
В III квартале 2005 года спрос на элитное жилье снова превышал предложение. В лучших объектах квартиры по-прежнему полностью реализовывались еще на этапе строительства.

Большинство квартир реализуется в течение 7–9 месяцев. Доля «неликвидных» квартир, экспонируемых на рынке 1,5–2 года, составляет не более 10% от общего объема предложения.

Основной характеристикой текущего состояния спроса можно с уверенностью назвать повышение уровня запросов и компетентности потенциальных покупателей элитного жилья. Покупатели, бюджет которых при покупке квартиры начинается от 1 млн. долларов США, зачастую имеют самое широкое представление о мировых стандартах элитной жилой недвижимости и строят свои требования в соответствии с ними. Однако далеко не все представленные на рынке объекты отвечают этим требованиям. Девелоперы и застройщики при создании новых проектов вынуждены учитывать возросшие требования покупателей.

В структуре потребительских предпочтений на рынке элитного жилья первое место по-прежнему отводится местоположению объекта. Среди других основных требований к элитному жилью называют архитектуру и качество строительства, а также инженерное оснащение здания. Очень важным критерием элитной жилой недвижимости является «клубность», т. е. закрытость проекта и его малоквартирность. В современном восприятии элитного дома количество квартир не должно превышать 20–25, а в районе Обыденских переулков можно найти элитные дома с 6 и 8 квартирами.

Распределение спроса на элитные квартиры по районам



Ограниченность предложения высококлассных квартир приводит к тому, что структура спроса повторяет карту районов по интенсивности освоения. Лидерами по спросу являются Остоженка, Плющиха и Замоскворечье, где строится наибольшее количество элитных новостроек.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Сегмент элитного жилья, как и прогнозировалось, продолжает демонстрировать уверенный рост: в течение III квартала цены повышались в среднем на 2–2,5% в месяц. Следует отметить, что за первое полугодие 2005 года цены на элитное жилье выросли на 11%. Стабильные темпы продаж элитного жилья позволяют прогнозировать ежемесячный рост цен на 1,5–2% до конца 2005 года. Ожидается, что к концу года общий рост достигнет 20% по сравнению с ценовым уровнем конца 2004 года.

В настоящее время средняя цена 1 кв. м элитного жилья составляет 6,5–7 тыс. долларов США, а максимальная достигает 20 тыс. долларов США. Наибольшее количество предложения квартир наблюдается в диапазоне 6 500–8 000 долларов США. Стоимость машино-места составляет в среднем 45 000–65 000 долларов США.



2-й Казачий пер., вл. 4–6

ПРОЕКТЫ

Новые объекты, предлагаемые на продажу в III квартале 2005 года

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

НОВОСТИ

- 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.
- Жилой комплекс «Адмирал-II» (Новые Черемушки, кв. 22–23) был сдан госкомиссии. К заселению подготовлено 250 квартир площадью от 103,9 до 175,3 кв. м.
- На Озерковской набережной построят жилой и гостиничный комплексы. Строительство многофункционального комплекса начнется до конца текущего года. Общая площадь составит 66,1 тыс. кв. м.
- ООО «Строительная жилищно-инвестиционная компания» приступила к строительству элитного жилого комплекса на Котельнической набережной. Общая площадь элитного 11-этажного 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.



Малый Козихинский пер., д. 7

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок загородной недвижимости в III квартале 2005 года сохраняет свою инвестиционную привлекательность. Наиболее развитым его сегментом является сегмент коттеджных поселков. Динамично развиваются и таунхаусы. Однако среди всего многообразия существующих и строящихся в Подмоскowie коттеджных поселков по-прежнему достаточно трудно найти действительно достойные.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем предложения на рынке загородной недвижимости продолжает расти. По сравнению с аналогичным периодом 2004 года количество предлагаемых коттеджных поселков увеличилось на треть, а таунхаусов — более чем в 2 раза. Если в 2004 году на рынке предлагалось к реализации около 140 коттеджных поселков и около 30 таунхаусов (всего около 170 объектов), то в этом году число коттеджных поселков возросло до 206, а таунхаусов — до 67.

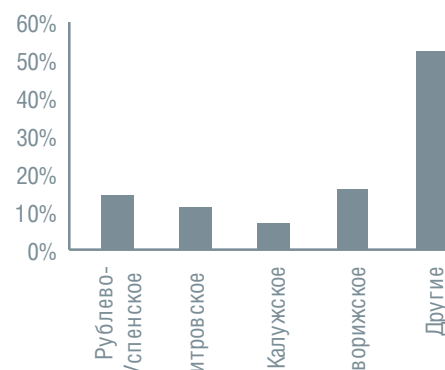
Спрос на загородное жилье экономкласса, в том числе на таунхаусы, намного превышает предложение, несмотря на динамичный рост последнего. Ожидается, что концу 2005 года количество поселков, где ведутся продажи таунхаусов, увеличится на 25–30%.

Бесспорным лидером по объему предложения по-прежнему остается 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.

Доля ведущих направлений в общем объеме предложения земельных участков на конец III квартала 2005 года представлена ниже.

По мере освоения девелоперами всех пригодных под застройку участков в 30-километровой зоне от МКАД следует ожидать расширения географии рынка загородной недвижимости в зоны, удаленные от МКАД на 40–50 км.

Доля различных направлений в общем объеме земельных участков



СПРОС

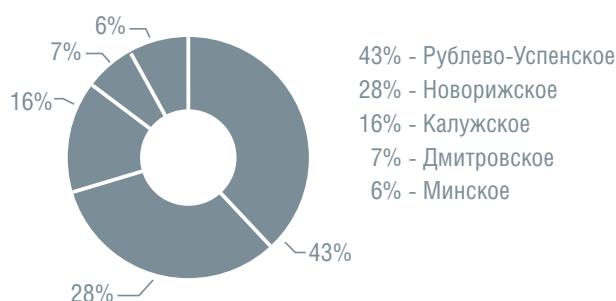
Наиболее востребованными в III квартале 2005 года по-прежнему являются объекты стоимостью до 300 000 и свыше 800 000 долларов США. Спрос в сегменте бизнес-класса (от 300 000 до 800 000 долларов США) относительно насыщен.

По состоянию на III квартал 2005 года до 90% спроса приходится на объекты, расположенные на расстоянии до 30 км, при этом на объекты, удаленные от столицы на расстояние 15–30 км, приходится 50% спроса, а на расположенные в пределах 15 км от МКАД — 45% спроса.

Наиболее популярными направлениями в III квартале 2005 года, как и прежде, явились Рублево-Успенское, Новорижское и Калужское шоссе, на которые приходится 87% совокупного спроса.

Значительно повысились требования покупателей к качеству объектов. Среди модных архитектурных тенденций следует отметить популярность классического, американо-канадского, баварского стилей, а также модерн и шале.

Структура спроса на объекты загородной недвижимости в зависимости от направления



ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Ценовая ситуация на рынке загородной недвижимости характеризуется ростом: так, по сравнению с прошлым годом уровень цен на рынке загородного жилья вырос на 20%. Рынок коттеджных поселков и таунхаусов развивается довольно активно, но пока рост предложения не достигает тех масштабов, при которых происходит стабилизация цен.

Динамика роста цен в III квартале 2005 года объясняется в том числе и постоянным удорожанием земельных участков. С начала года стоимость земли в среднем увеличилась на 10% по всем направлениям. При этом наиболее быстрыми темпами дорожали самые ликвидные направления — Рублево-Успенское, Новорижское, Дмитровское. Так, по сравнению с летом 2004 года цены за сотку на Новорижском направлении возросли на 2%.

Стоимость земельных участков в зависимости от направления

Направление	Стоимость 1 сотки (до 30 км от МКАД), долл. США
Рублево-Успенское шоссе	30–50 тыс. max 75–80 тыс.
Новорижское шоссе	7–18 тыс.
Киевское шоссе	8–15 тыс. max 25–30 тыс.
Калужское шоссе	max 30 тыс.
Дмитровское/Осташковское шоссе	7–12 тыс. max 35 тыс.

Максимальные цены наблюдаются в районе так называемого «Золотого квадрата» — территории с вершинами в населенных пунктах Павловская Слобода, Жаворонки, Переделкино и Красногорск. Так, на Рублево-Успенском направлении в поселке X-Park (16 км от МКАД) цена дома составляет 2,7 млн. долларов США, в «Корабельных соснах» (22 км от МКАД) — до 1 млн. долларов США, а на Новорижском направлении в Павлово (14 км от МКАД) достигает 2,3 млн. долларов США.

Помимо высоких темпов роста стоимости земельных участков в Подмосковье, на рост цен на рынке загородной недвижимости оказывают влияние такие факторы, как значительный неудовлетворенный спрос и высокая доходность девелоперских проектов (от 30 до 100%).

НОВОСТИ

- 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.
- 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 «Система-Галс» объявила о том, что все 89 домов коттеджного поселка бизнес-класса ForestVille, расположенного в Дмитровском районе Подмосковья, полностью готовы к сдаче в аренду. Общая площадь поселка составляет 15 га.
- Крупный подмосковный землевладелец компания «Ведомство» создает закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Дарьино», ориентированный на работу в сфере загородного коттеджного строительства экономкласса.

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.