

РОССИЯ. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ОКРУГА

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА II КВАРТАЛ 2005 ГОДА

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГОВ

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

УРАЛЬСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ



ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГОВ

Показатели	ЦФО Москва	СЗФО Санкт-Петербург	ЮФО Ростов-на-Дону	ПФО Нижний Новгород
Крупнейшие города	Москва, Воронеж, Ярославль, Рязань, Тула, Липецк, Иваново, Брянск, Тверь, Курск	Санкт-Петербург, Калининград, Мурманск, Архангельск, Череповец, Вологда, Петрозаводск, Северодвинск, Новгород, Сыктывкар	Ростов-на-Дону, Волгоград, Краснодар, Астрахань, Махачкала, Ставрополь, Сочи, Владикавказ, Новороссийск	Нижний Новгород, Самара, Уфа, Казань, Пермь, Саратов, Тольятти, Ульяновск, Ижевск, Пенза
Население (% населения страны)	37 991 000 (26,2%)	13 986 000 (9,6%)	22 914 000 (15,8%)	31 158 200 (21,5%)
Площадь, кв. м (% страны)	650 700 (3,8%)	1 655 680 (9,8%)	589 200 (3,5%)	1 038 000 (6,1%)
Уровень безработицы	5,40%	7,00%	13,10%	7,60%
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	3 700	665	470	1 021
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	1 800	417	469	747
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб. (% общего объема по РФ)	533 (24,4%)	262 (12%)	200 (9,2%)	344 (15,7%)
Объем иностранных инвестиций, млн. долл. США	15 700	1 880	666	945
Денежные доходы на душу населения, руб.	7 428	5 144	3 371	3 804
Денежные расходы на душу населения, руб.	5 492	3 409	2 506	2 614
Показатели	УрФО Екатеринбург	СФО Новосибирск	ДФО Хабаровск	
Крупнейшие города	Екатеринбург, Челябинск, Тюмень, Магнитогорск, Нижний Тагил, Курган, Сургут, Нижневартовск	Новосибирск, Омск, Красноярск, Барнаул, Иркутск, Новокузнецк, Кемерово, Томск, Улан-Удэ, Чита	Владивосток, Хабаровск, Комсомольск-на-Амуре, Благовещенск, Якутск, Петропавловск-Камчатский	
Население (% населения страны)	12 381 500 (8,5%)	20 064 300 (13,8%)	7 065 900 (4,9%)	
Площадь, кв. м (% страны)	1 788 900 (3,5%)	5 114 800 (30,3%)	6 215 099 (36,4%)	
Уровень безработицы	7,50%	7%	8,40%	
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	526	595	183	
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	380	512	190	
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб. (% общего объема по РФ)	449 (20,5%)	118 (8,6%)	177 (8,1%)	
Объем иностранных инвестиций, млн. долл. США	5 600	2 200	2 800	
Денежные доходы на душу населения, руб.	5 972	5 144	5 448	
Денежные расходы на душу населения, руб.	3 454	2 790	3 369	

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

3

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Центральный федеральный округ (ЦФО) является географическим и финансовым центром России. В ЦФО аккумулируется до 50% всех инвестиций в отечественную экономику. Большая часть средств поступает в Москву, особенно заметен дисбаланс распределения инвестиций между Москвой и провинцией на примере сектора иностранных инвестиций.

Уровень развития рынка коммерческой недвижимости в Москве и Московской области несопоставим с другими городами ЦФО, такими как Воронеж, Ярославль, Рязань, Брянск и другие. Тем не менее, по сравнению с другими федеральными округами, в ЦФО получили активное развитие различные сегменты рынка, в особенности торговая недвижимость.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Для офисной недвижимости большинства городов ЦФО (за исключением Москвы и области) характерно отсутствие специализированных офисных центров. Специализированные офисные комплексы, как правило, представляют собой проекты built-to-suit и строятся на средства и под нужды крупных финансовых холдингов, сырьевых компаний и т. д. Новые офисные помещения, выходящие на рынок, располагаются в составе многофункциональных центров, где первые 2-3 этажа отданы под торговлю, а остальные – под административную деятельность. Кроме того, предложение пополняется за счет жилых новостроек, в которых на стадии проектирования первые этажи отводятся под нежилые помещения. Подавляющее большинство офисов расположено в старых административных и жилых зданиях, частично на первых этажах. Самые крупные офисные проекты в городах представлены перепрофилированными под офис гостиницами, общежитиями и т. д.

Первые крупные офисные проекты во Владимире – реконструкция гостиницы «Заря-1», реконструкция общежития-гостиницы Владимирского тракторного завода, реконструкция здания заводоуправления ОАО «ВТЗ».

В Твери один из самых современных деловых центров – здание «Тверьуниверсалбанка» площадью около 5 000 кв. м. В центральной части города Твери в настоящее время достаточно остро ощущается нехватка предложения офисных помещений. Данный фактор является стимулом для увеличения предложения и роста как цен продажи, так и арендных ставок.

Основными объектами сделок купли-продажи на вторичном рынке являются помещения, переводимые в нежилой фонд из жилого, т. е. квартиры. При этом большинство предлагаемых к продаже помещений до сделки не использовались в качестве офисов и требуют дополнительных капитальных вложений, что соответственно отражается на цене предложения. Цены продажи в центре Твери достигают 800–1 000 долларов США за кв. м.

В Ярославле наиболее значительная часть зданий, используемых под офисы, может быть отнесена к классу С (проектные институты, административные здания). Средний уровень арендных ставок составляет 140-160 долларов за кв. м. Офисные помещения класса В располагаются на центральных улицах города, в многофункциональных центрах (ТЦ «Европа», «Петровский пассаж», «Новая галерея»). Подобных площадей крайне мало, а спрос на них велик. Арендные ставки составляют 240–360 долларов США за кв. м в год. Возведение офисных центров класса В и А «с нуля» только начинается. В 2006 году будет завершен универсальный деловой центр «Ярославль-Сити». Центр будет состоять из 14-этажной офисной башни (925 кв. м) и 6-этажного торгово-спортивного развлекательного центра (11 369 кв. м). Ведется расширение площадей торгово-офисного центра «Европа»: здания № 3 и № 5 по ул. Свободы, примыкающие к «Европе», станут частью новой очереди центра площадью 3,7 тыс. кв. м. На базе бывшей гостиницы «Ярославль» создается 5-этажный торгово-деловой центр.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Сектор торговой недвижимости в ЦФО развивается интенсивнее, чем рынок офисной недвижимости. Наибольшая активность отмечается в Ярославле, Воронеже, Рязани.

В Воронеже уже представлены такие национальные ритейлеры, как санкт-петербургская «Пятерочка», краснодарский «Магнит», торговый дом «Перекресток» и другие. В конце 2005 года в городе планируется открыть торговый центр «Европа» общей площадью 17 000 кв. м. Второй центр общей площадью 30 000 кв. м откроется к 2006 году. ЗАО «Торговый дом «Перекресток» планирует открытие еще двух-трех торговых центров, кроме приобретенного комплекса общей площадью 20 тыс. кв. м.

В Ярославле в этом году приступит к строительству восьмого на территории России центра мелкооптовой торговли компания «Метро Кэш энд Керри». Площадь земельного участка, выделенного под строительство, составляет 5 га, общая площадь центра – около 9 тыс. кв. м, торговая – около 6 тыс. кв. м.

На въезде в Ярославль компаниями ЗАО «ГлобалИнвест» и Norman Asset Management инициировано строительство крупного торгово-развлекательного комплекса общей площадью 55 тыс. кв. м, сдача в эксплуатацию запланирована на конец 2005 – начало 2006 года.

К недостаткам в существующих торговых центрах Ярославля, таких как «Каскад», «Аврора», «Петровский пассаж» и другие, можно отнести хаотичный состав арендаторов и отсутствие четкого позиционирования. К наиболее качественным из представленных в Рязани объектам сектора торговой недвижимости можно отнести супермаркет «Барс» и ТД «Барс», универмаг «Маяковский», ТЦ «Полсинаут».

Действующие торговые центры ЦФО

Город/Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Арендные ставки, долларов США/кв. м/год
Ярославль/ТЦ «Петровский пассаж»	Пр-т Толбухина, 18/75	6 000	100–350
Ярославль/Универмаг «Ярославль»	ул. Свободы	5 000	н/д
Ярославль/ТЦ «Фрунзенский»	Московский проспект, 97	4 000	250–470
Ярославль/ТЦ «Новая Галерея»	ул. Свободы, 71а	3 200	200–350
Ярославль/ТЦ «Меркурий»	ул. Свободы, 19	н/д	100–350
Рязань/ТЦ «Барс»	Московское ш., 5 а	25 000	н/д
Рязань/ТЦ «Полсинаут»	пр. Заводской, 1	17 000	н/д

В 2004–2005 годах активизировался рынок торговой недвижимости в Туле, где в 2004 году открылся профессиональный торговый центр «Парадиз», общая площадь которого составляет 10 тыс. кв. м, и в Калуге, где в марте 2005 года открылся ТРЦ «Калуга-XXI век» с общей площадью 12 500 кв. м.

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

Не смотря на общую тенденцию строительства современных концептуальных торговых центров в ЦФО во многом предложение торговых площадей сформировано за счет первых этажей и пристроенных помещений жилых площадей, реконструированных площадей в зданиях универмагов. Важную роль продолжают играть рынки, часть из них реконструирована, на месте открытой торговли появляются крытые павильоны.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Цивилизованный рынок складской недвижимости в ЦФО находится на стадии формирования. Складские помещения представлены в основном старыми производственными помещениями, торговыми базами, ангарами и т. д.

Торговые организации и местные производители, формирующие спрос на складскую недвижимость и складские услуги, используют в этом регионе собственные возможности и контакты. Производители, как правило, используют существующие помещения, а торговые организации – самые разнообразные нежилые помещения, гаражи, полуподвальные и подвальные помещения. Более крупные торговые компании и местные представители известных брендов снимают в аренду помещения на площадях постсоветских складских комплексов, где стоимость аренды отопляемых помещений составляет от 35 до 60 долларов за кв. м в год.

Из объектов, заслуживающих внимания, можно выделить складской комплекс класса В в Туле – «Тулавнештерминал».

Предложение в основном сформировано промышленными предприятиями, сдающими избыточные площади с демонтированным оборудованием. Большинство таких помещений требуют ремонта или основательной реконструкции. Запрашиваемая цена на подобные помещения, например, в Туле, составляет от 50 до 150 долларов США за кв. м складского пространства.

Серьезных логистических операторов в ЦФО пока нет. Крупных производителей округа обслуживают местные перевозчики, а также мелкие представительства транспортно-экспедиторских компаний.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок гостиничной недвижимости ЦФО развивается в городах Золотого кольца: Ярославле, Владимире, Суздале, Сергиевом Посаде, Переславле-Залесском, Ростове, Александрове. Так, в 2004 году в гостиницах Ярославля останавливалось 165 000 туристов. По оценкам местной администрации, годовая емкость туристического рынка Ярославля — \$39,6 млн. Тот факт, что исторический центр Ярославля недавно был включен в список объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО, также должен привлечь в Ярославль иностранных туристов.

Поток туристов по городам Золотого кольца имеет серьезную тенденцию к увеличению. Такие города Золотого кольца, как Владимир и Ярославль, являются также центрами делового туризма. Однако, несмотря на интерес российских и иностранных туристов и огромный туристический потенциал городов Золотого кольца, основными препятствиями для его развития остаются дефицит качественных гостиниц, невысокий уровень сервиса и неразвитая транспортная инфраструктура.

В течение последних двух лет в крупных городах ЦФО отмечено появление новых либо реконструированных качественных гостиниц, соответствующих категории 3* и 4*. Так, в начале года в центре Воронежа собственником — компанией «Стройсервис» была открыта 4* гостиница «Арт-Отель» на 56 номеров.

В Ярославле в ноябре 2004 года открылась первая 4* гостиница на Золотом кольце — Ring Premier Hotel на 122 номера. Инвестором проекта выступило ЗАО «Балканская звезда» (Ярославская табачная фабрика), вложив в объект 14 млн. евро. Среди действующих гостиниц Ярославля надо отметить «Волгу» на ул. Кирова, «Юбилейную» на Которосльной набережной, «Которосль» на Большой Октябрьской и мини-отель «Ярославль-Эксетер». В Ярославской области Правительство Москвы строит три новые гостиницы категории 4* на 100 номеров каждая. В августе 2005 года откроется гостиница в Ростове Великом, в сентябре — «Москва» в Угличе, в конце года — в Переславле-Залесском.

Владимирский отель «Золотое кольцо» вошел в первую российскую сеть отелей AMAKS Grand hotels, объединяющую 13 гостиниц в крупных городах России. В Рязани в 2005 году после капитального ремонта открылась крупнейшая в городе гостиница «Ловеч» на 200 номеров. Инициатором реконструкции выступила группа компаний «Атрон», в которую входит ЗАО «Рязань-Интурист». В Твери можно отметить такие гостиницы, как «Оснабрюк» и «Тверь-Парк-Отель», относящиеся к категории 3*, а также загородный клуб «Эммаус» и сельский отель «Дафна» категории 4* в Тверской области.

Гостиницы крупнейших городов ЦФО

Название	Расположение	Категория	Количество номеров	Диапазон цен, долл. США	Открытие
«Арт Отель»	Воронеж, ул. Дзержинского 5Б	4*	56	120-240	2005 год
«Яр»	20 км от Воронежа, 491 км а/м М4	3*	40	50-200	1997 год
«У Золотых Ворот»	Владимир, ул. Б. Московская	3*	14	80-140	2003 год
Ring Premier Hotel	Ярославль, ул. Свободы, 55	4*	122	100-400	ноябрь 2004 года
«Которосль»	Ярославль, ул. Б. Октябрьская, 87	3*	200	50-250	н/д
«Юбилейная»	Ярославль, Которосльная наб., 11а	3*	222	50-300	н/д
«Медвежий угол»	Ярославль, ул. Свердлова, д. 16	3*	48	от 50	н/д
«Русская Тройка»	Рязань г., Почтовая ул., 60а	4*	12	от 85	1996 год
«Гранд-Отель»	Рязань, Заводской пр., 1	3*	20	50-100	1998 год
«Ловеч»	Рязань, Димитрова пл., 4	3*	192	20-80	2005 год
«Оснабрюк»	Тверь, ул. Салтыкова-Щедрина, 20	3*	34	70-150	1-я оч. - 1997 год, 2-я - 2002 год
«Тверь-Парк-Отель»	Тверь, Московское шоссе, 14	3*	29	50-115	2003 год
Загородный клуб «Эммаус»	Тверская обл., п/о Эммаус	4*	76	50-150	2003 год
Сельский отель «Дафна»	Тверская обл., Конаковский район	4*	14	100-230	2003 год

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

5

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

По объему инвестиций в основной капитал Северо-Западный федеральный округ (СЗФО) занимает 4-е место среди федеральных округов Российской Федерации. Важную роль в экономике СЗФО играют металлургический комплекс, машиностроение, добыча топливных ресурсов, лесная деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность, рыбная промышленность. Основной производственный потенциал округа приходится на Санкт-Петербург, Ленинградскую и Вологодскую области. Экономическим ядром региона является г. Санкт-Петербург с рядом городов-спутников. По этой причине развитие рынка недвижимости во второй столице России сравнить с ситуацией на рынке недвижимости в других городах региона неуместно.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок офисной недвижимости в небольших городах СЗФО развит слабо. Исключением являются наиболее крупные региональные города: Калининград, Мурманск, Архангельск, Череповец.

Основной объем офисных помещений в региональных городах представлен реконструированными зданиями и первыми этажами жилых домов. Исключение – Архангельск, где перевод квартир из жилого фонда в нежилой запрещен на местном законодательном уровне, и вопрос размещения офисов решается путем нового строительства.

В Мурманске основную долю офисного рынка занимают бывшие квартиры на первых этажах. Новое строительство затруднено в силу того, что город расположен на «фундаменте» из скалистых пород, и под новое строительство землеотводы не выделяются.

В Калининграде существует около 10 тыс. кв. м офисных помещений класса В. Арендные ставки находятся в диапазоне 180–420 долларов США за кв. м в год, цены продажи достигают 2 000 долларов за кв. м.

Наблюдается тенденция роста спроса на качественные офисные помещения, что объясняется стабильным ростом экономики, высокой деловой активностью, а также увеличением объемов производства в регионе, что приводит к расширению бизнеса компаний, арендующих и приобретающих в собственность офисные помещения.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок торговых помещений в СЗФО развивается более активно. Ярким примером является Калининград, что объясняется в первую очередь его уникальным расположением и стремительным развитием внешнеэкономических связей.

Так, в Калининграде арендные ставки на торговые площади в ведущих торговых коридорах (Ленинский проспект) могут достигать 3 000 долларов США за кв. м в год. Кроме городского центра, происходит активное освоение спальных районов, улиц, расположенных рядом с основными магистралями. Важными событиями стали введение в эксплуатацию сразу двух крупных торгово-офисных центров – «Мега» и «Сити».

В Мурманске в настоящее время практически не ведется строительство новых зданий, поэтому на рынке недвижимости присутствуют объекты вторичного фонда. Зачастую выкупаются жилые помещения, расположенные на первых этажах зданий, с последующим переводом их в нежилые.

В 2004 году в Мурманске построено 2 супермаркета: в центральной части города на ул. Книповича и в южной части города на ул. Баумана. Стоимость продажи 1 кв. м торговой площади в Мурманске находится в диапазоне 100–750 долларов США, в Калининграде – 600–3 000 долларов США.

В настоящее время в Калининграде строятся несколько крупных офисно-торговых комплексов со сроком ввода в эксплуатацию в 2006–2007 гг. В ближайшее время будет введен в эксплуатацию «Балтийский деловой центр» (18 000 кв. м), «Мега» (около 92 000 кв. м торговых и офисных площадей), началось строительство центра «Калининград-750» (30 000 кв. м общей площади).

Рынок торговой недвижимости Калининграда растет довольно стремительно. В ближайшие два года его развитие будут определять следующие тенденции:

- динамичное расширение сетевых розничных операторов (продовольственные сети, аптеки, банки и др.);
- дальнейшее развитие торговли в основных торговых коридорах центра города;
- постепенное расширение деловой зоны города;
- усиление конкуренции со стороны профессиональных торговых центров;
- ставки аренды будут формироваться под влиянием таких факторов, как сохранение тенденции к снижению покупательной способности доллара, а также расширение объема торговых площадей за счет торговых центров. В результате ожидается стабилизация арендных ставок и плавный рост цен продаж на высококачественную коммерческую недвижимость.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Сектор производственной и складской недвижимости обладает большим потенциалом развития в Калининграде и Калининградской области: особая экономическая зона в сочетании с льготным таможенным режимом дает предпринимателям огромные преимущества. Однако пока рынок складской и производственной недвижимости Калининграда остается довольно хаотичным. Площадей современного уровня крайне мало, в основном представлены устаревшие комплексы с изношенным инженерным обеспечением. Складские (производственные) помещения высокого уровня практически не попадают в свободное обращение, поскольку почти все они строятся компаниями для собственных нужд.

На рынке складских и производственных помещений Калининграда наибольшую активность проявляют представители малого бизнеса, хотя отмечены сделки продажи и крупных объектов (например, продажа промплощадки на ул. Невского под производство холодильников «Снайгер»). Средние арендные ставки в промышленно-складском секторе сложились на уровне \$50–80 кв. м в год, минимальные – \$35–50 за кв. м. К продаже такие объекты в настоящее время предлагаются по цене \$150–400 за кв. м.

Спрос на производственно-складские площади остается стабильным и достаточно высоким. Однако это относится лишь к относительно небольшим помещениям (до 300–500 кв.м). Розничные и оптовые торговые фирмы продолжают приспособлять под склады бывшие заводские цеха, но предложение таких объектов почти исчерпано.

Рост цен на лучшие объекты за 2004 и первую половину 2005 года в Калининграде составил от 10% до 30% в зависимости от месторасположения и характеристик объектов. Ожидается, что рост уровня цен во всех секторах коммерческой недвижимости продолжится и в текущем году.

В Мурманске не ведется строительство новых складских помещений. Существующее предложение представлено бывшими складскими помещениями, не отвечающими современным требованиям. Арендная ставка на складские помещения начинается от \$25 за кв. м в год. Стоимость продажи 1 кв.м. складских помещений - \$100-365 за кв. м.

Сфера коммерческой недвижимости в Пскове характеризуется сравнительно большим количеством предложений по аренде и продаже крупных складских и промышленных помещений. Большинство из них – старые постройки, требующие ремонта. Стоимость аренды — в среднем \$20-70 за 1 кв. м.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2004 и первой половине 2005 года было анонсировано рекордное количество проектов в области гостиничной недвижимости в городах Золотого Кольца. Однако до их реализации пока еще далеко.

Несмотря на большой туристический потенциал Пскова, данная сфера в городе развита недостаточно. В городе действует 9 гостиниц, рассчитанных на 1 200 мест. Большинство туристических маршрутов предусматривает однодневное посещение Пскова. Это связано с недостаточной комфортностью гостиничных номеров и неразвитостью сопутствующего сервиса.

Например, гостиница «Рижская», лучшая на сегодняшний день в Пскове, предоставляет номера по цене от \$33 до \$90. Другие гостиницы предлагают номера стоимостью от \$6. В последние годы началось строительство нескольких современных отелей, однако, они небольшие – до 50 мест. Строительство гостиницы на берегу реки Великой, в центре города, которая по проекту должна стать самой крупной и самой оснащенной, затянулось более чем на 20 лет. Причина – недостаточное финансирование и несогласованная позиция собственников. В настоящий момент строительство приостановлено. Среди проектов, реализация которых уже начата, – строительство компанией «Старые кварталы» гостиниц в исторической части города, на берегу реки Псковы.

Калининград, бывший немецкий Кенигсберг, обладает большой привлекательностью для туристов, как российских, так и европейских. Сегодня в городе функционируют 19 гостиниц и гостевых домиков с общим номерным фондом 1 732 места. Заполняемость колеблется на уровне 74% в течение года, в летний период гостиницы переполнены. Это говорит о том, что существует огромный неудовлетворенный спрос на гостиничные услуги. В ближайшие годы можно ожидать развития этого сектора недвижимости.

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Крупные города ЮФО в силу индивидуальных особенностей являются точками роста различных сегментов рынка коммерческой недвижимости. Так, в Ростове-на-Дону идет активное строительство офисных объектов, в Краснодаре развивается торговая недвижимость, в Сочи и городах Кавказских Минеральных Вод – гостиничная, рекреационная и санаторно-курортная отрасль.

Наиболее привлекательными для инвесторов являются три крупнейшие части ЮФО – Ростовская область, Краснодарский край, Волгоградская область. Здесь разместили свои предприятия Nestle, Лукойл, «Кока-Кола», «Филипп Моррис», «Кнауф», «Шеврон», «Тетра Пак», «Роснефть», «Бондюэль». По объему инвестиций в основной капитал среди регионов ЮФО абсолютным лидером является Краснодарский край (удельный вес в округе – 36,5%). Основная часть инвестиций идет на развитие туристического сектора и рекреационной отрасли.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Наиболее активное развитие рынка офисной недвижимости наблюдается в Ростове-на-Дону, где сосредоточены представительства крупных российских и международных компаний.

Рынок офисной недвижимости ЮФО находится на стадии становления, идет процесс нового строительства офисных объектов в крупнейших городах. Большую часть офисных помещений в ЮФО можно отнести к классу С. Офисы класса А и В, представленные на рынке, – это проекты built-to-suit (офис компании «Филипп Моррис» в Ростове-на-Дону, здание компании «Роснефть» в Краснодаре). Однако в 2003–2004 гг. началось строительство офисных центров высокого класса, предназначенных для сдачи в аренду, выход на рынок которых ожидается в 2005–2006 гг.

Некоторые строящиеся и реконструируемые офисные и многофункциональные объекты ЮФО

Название/Адрес	Город	Класс здания	Общая площадь, кв. м
БЦ «Южная столица»	Ростов-на-Дону	A	46 тыс.
БЦ «Ворота Ростова»	Ростов-на-Дону	A	45 тыс.
Офисное здание по ул. Серафимовича	Ростов-на-Дону	A	22,6 тыс.
Офисное здание по ул. Седова, 4	Ростов-на-Дону	A	6 750
Офисное здание по ул. Московская	Краснодар	A	около 10 тыс.
Многофункциональный центр «Сочи-Плаза»	Сочи	A	офисные помещения – 22 500 общая площадь – 95 100
Торгово-офисный центр «Чайка-Плаза»	Сочи	A	офисные площади – 15 000 общая площадь – 45 740

Средний уровень ставок на офисные помещения в Краснодаре и Ростове-на-Дону составляет 120–180 долларов США в год, включая НДС, для класса С и 240–500 долларов США в год, включая НДС и эксплуатационные расходы, для классов А и В. Стоимость продажи варьируется в пределах от 550 до 3 000 долларов США.

В целом по ЮФО рынок офисной недвижимости имеет наибольший потенциал для роста в Ростове-на-Дону. Спрос на качественные объекты, поступающий не только от российских, но и транснациональных компаний, чрезвычайно высок. В 2005–2006 гг. можно ожидать анонсов большого количества новых проектов, прихода крупных российских инвесторов, что приведет к повышению качества предлагаемых офисных площадей и росту арендных ставок.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Торговая недвижимость Южного федерального округа находится в стадии формирования. В Краснодаре, Ростове-на-Дону, Волгограде и всех крупных городах округа идет активная реконструкция старых торговых площадей и строительство новых. В ЮФО планируют открыть свои магазины крупнейшие российские и зарубежные компании, среди которых Metro, Ikea. Также к региону проявляют интерес компании Kingfisher, OBI, Real, Auchan. В крупнейших городах округа представлены магазины сетей: «Спортмастер», «М.Видео», «Рамстор», «О'кей», «Старик Хоттабыч», «Патэрсон», «Перекресток», «Пятерочка», «Техносила», «Мир», «Л'Этуаль». Значительную долю рынка занимают местные компании: сеть магазинов спортивных товаров «Высшая лига», сеть обувных магазинов «Эколас», продовольственные сети «Магнит» и «Табрис».

С приходом крупных сетей и ростом местных формируется устойчивый спрос на торговые помещения высокого класса. Однако объем качественных площадей составляет около 100 тыс. кв. м в наиболее крупных городах округа, таких как Ростов, Волгоград и Краснодар, а потребность рынка на ближайшие годы оценивается в 350–400 тыс. кв. м в каждом из городов. Таким образом, спрос существенно превышает предложение, что стимулирует активное развитие рынка торговой недвижимости.

Основной объем рынка торговых площадей представлен нецивилизованными форматами – открытыми рынками и ярмарками, а также встроенными торговыми площадями на первых этажах жилых домов, однако уже в 2006 году по ЮФО ожидается ввод более 300 тыс. кв. м качественных торговых площадей в 10 торговых центрах, что изменит соотношение сил на рынке. Уже сейчас в ЮФО есть примеры современных успешных объектов.

Так, по результатам «Рейтинга торговых центров России – 2004», проводимого RCSC, ТРК Park House в Волгограде удостоен звания «Российский торговый центр – 2004». Park House, инвестором строительства которого выступил Импексбанк, был открыт в декабре 2003 года. Общая площадь комплекса, якорями которого выступили «Перекресток», «Техносила» и многозальный кинотеатр «Киноплекс», составляет 52 800 кв. м, объем инвестиций в проект оценивается в 50 млн. долларов США.

Некоторые торговые центры, действующие и планируемые к открытию на территории ЮФО

Название/Адрес	Город	Площадь, кв. м	Ставка аренды долл. США за кв. м/год
БЦ «ЮжнаТРК «Красная площадь», ул. Дзержинского, 100	Краснодар	1 очередь (2003 год) – 31 тыс. 2 очередь (2005 год) – 24 тыс. 3 очередь (2006 год) – 30 тыс.	300–480
«Сити-центр», ул. Индустриальная, 2	Краснодар	30 тыс.	720
«Меркурий», ул. Орская, 31	Ростов-на-Дону	50 тыс.	от 120
«Вертол-Сити», пр. Нагибина, 30	Ростов-на-Дону	32 тыс.	300–360
«Астор Плаза»	Ростов-на-Дону	22 тыс. (открытие – III кв. 2005 года)	360–2 760
Park House, Бульвар 30-летия Победы, 74	Волгоград	52 800	660
Диамант, ул. Коммунистическая, 64а	Волгоград	48 052	н/д
Царицынский Пассаж, ул. Коммунистическая, 24	Волгоград	10 144	н/д
«Галерея», ул. Коминтерна, 8	Ставрополь	14,5 тыс.	310
Торгово-офисный центр «Чайка-Плаза»	Сочи	торговые помещения – 21 000, общая площадь – 45 740 (2006 год)	н/д

Дефицит торговой недвижимости вызвал бурный рост проектов по созданию торговых центров. На этом рынке активность стали проявлять как местные девелоперы, выросшие из торговых (ААА, СБС), строительных («Диамант», «Стройинтеркомплекс», «Астраханьспецстрой») и производственных («РостВертол», «Горизонт») компаний, так и московские (ГК «Время», «Межбанковская инвестиционная группа»).

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Развитие рынка складской недвижимости в ЮФО определяет наличие в нем крупных морских портов на Черном, Азовском и Каспийском морях. Через порты ЮФО проходит 50% морских грузов России. Среди них – Туапсе, Астрахань, Махачкала, Азов и крупнейший по грузообороту российский порт – Новороссийск. Он стал резиденцией для крупнейших транспортных компаний мира – Barwill, Laroute, SGS, Petrak, The Kerria Group. Последняя владеет в порту крупнейшим в России лесным терминалом европейского уровня и двумя контейнерными терминалами.

До последнего времени новые складские площади практически не строились. Это обусловило сложившуюся на сегодня ситуацию, которая характеризуется недостатком качественных площадей и отсутствием сервиса. Особенно остро эта проблема проявилась в связи со стремительным развитием торговли и увеличением товарооборота. Развитие торговых сетей в ЮФО выявило несоответствие развития рынка торговых и складских площадей.

Нехватка отапливаемых складских площадей в целом и отсутствие складов класса А, предоставляющих услуги ответственного хранения в городах ЮФО, вынудило ряд производителей и торговых компаний осуществить проекты по строительству складских комплексов для собственных нужд. Так, например, в Ростове-на-Дону компания «Балтика-Дон» построила склад площадью 5 000 кв. м.

Современные складские комплексы, предлагающие площади в аренду или на продажу, в городах ЮФО отсутствуют, однако в планах крупных девелоперов, среди которых Росевродевелопмент, строительство современных складских комплексов.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В ЮФО основными городами, где развивается гостиничная недвижимость, являются Сочи и города Кавказских Минеральных Вод. Сочи – город-курорт федерального значения, сравнимый по своим уникальным характеристикам с лучшими курортами юга Франции, а Красная Поляна за последние 2 года превратилась в фешенебельный горнолыжный курорт. Рынок жилой и коммерческой недвижимости, а также гостиничная и рекреационная отрасль и транспортная инфраструктура обладают большой инвестиционной привлекательностью. Бальнеологические курорты КВМ менее привлекательны для инвесторов, хотя процесс строительства новых рекреационных объектов идет и в этом районе.

Число гостиниц в Сочи и Красной Поляне достигает 240 (включая мини-отели), среди которых – 3 отеля под управлением международного гостиничного оператора Radisson SAS:

- «Лазурная» – 4*, 300 номеров;
- «Парк-Отель» – 4*, 447 номеров;
- «Пик-Отель», на горнолыжном курорте «Красная Поляна», – 4*, 116 номеров.

Средняя стоимость проживания в гостинице высокого уровня в сезон – 200–400 долларов США в день. Стабильно высокий спрос наблюдается на номера повышенной комфортности. В сезон уровень загрузки гостиничных предприятий Сочи достигает 100%.

Огромный туристический потенциал Сочи и Красной Поляны сделал их особенно привлекательными для инвестиций со стороны российских и зарубежных компаний. Компания «Юмако» разработала 58 перспективных проектов на территории города Сочи и прилегающих курортов емкостью 37 тыс. мест, в числе которых – многофункциональные центры «Сочи-Плаза» и «Чайка-Плаза» (реконструкция гостиниц «Москва» и «Чайка»), «Сочи Гольф» и «Кантри Клуб». Объем инвестиций составит 100–150 млн. долларов США.

Единый проект развития курорта Геленджика курируется южноафриканской компанией «Виктория и Альфред Уотерфрант» и британской «Дейли Тест Энтерпрайзис Лимитед». Объем предполагаемых инвестиций составит более 100 млн. долларов США.

На федеральном уровне курируется развитие горнолыжного курорта «Красная Поляна» на 20 тыс. мест с 57 горнолыжными трассами. Основными инвесторами курорта выступили «Газпром», «Юмако» и РАО «ЕЭС России». Предполагается, что суммарные инвестиции участников проекта горнолыжного курорта должны составить 1,5 млрд. долларов США за 15 лет.

Гостиничный сектор будет одним из самых быстро развивающихся секторов коммерческой недвижимости в Южном федеральном округе. Помимо курортов Краснодарского края, внимание инвесторов привлекают курорты Кавказских Минеральных Вод, но активное освоение этой территории еще не началось.

ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

9

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Приволжский федеральный округ (ПФО) является перспективным с точки зрения развития коммерческой недвижимости. В Самаре и Казани строится большое количество торговых центров, в Нижнем Новгороде развивается складская недвижимость. Активное развитие обусловлено улучшением экономического состояния округа, ростом промышленного производства и как следствие – увеличивающимися доходами населения.

Основные инвестиции в ПФО поступают в нефтеперерабатывающий, автомобильный и пищевой сектор. В округе расположены заводы крупнейших иностранных компаний (Nestle, Danon, PEPSI, Coca-Cola, Chevrolet, Главербор) и российских автогигантов (ВАЗ, ГАЗ, УАЗ, ЗМЗ).

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Большая часть офисных площадей в ПФО принадлежит к классу С: это реконструированные конторы советских времен и первые этажи жилых зданий.

Крупнейшие бизнес-центры округа располагаются в Нижнем Новгороде, Казани, Уфе, Самаре, Тольятти, среди них следует отметить наиболее значимые:

Название/Адрес	Город	Класс здания	Общая площадь, кв. м
БЦ «Теледом»	Нижний Новгород	B	5 664
БЦ «Союз»	Казань	B	19 300
БЦ «Спартакровский»	Казань	A	13 000
БЦ «Татария»	Казань	B	5 000
БЦ «Капитал»	Уфа	B	21 000
БЦ «Партнер»	Уфа	B	15 000
ТОЦ «Скай Сити»	Самара	B	6 600
ТОЦ «Самара»	Самара	B	6 200
БЦ «Форум»	Тольятти	B	10 000
БЦ «Европа»	Тольятти	B	2 500

Строящиеся офисные объекты ПФО

Расположение объекта	Класс здания	Общая площадь, кв. м
Нижний Новгород		
пересечение Гранитного пер. и ул. Решетниковской, БЦ «Столица Нижний»	A	22 тыс.
Самара		
Пр-т Маркса	A	30 тыс.
Ул. Мичурина	B	16 тыс.
пересечение Московского ш. и ул. Пролетарской, офисно-торговый центр «Вертикаль»	A	н/д
Уфа		
Пр-т Октября	B	более 35 тыс.
Тольятти		
Автозаводской р-н	B	24 тыс.

Самые высокие ставки аренды на офисные помещения отмечены в Нижнем Новгороде и достигают 400 долларов за кв. м в год.

Средние ставки аренды офисных площадей в ПФО, в долларах США, включая НДС

Город	Арендные ставки, кв. м/год, класс А/В	Арендные ставки, кв. м/год, класс С
Нижний Новгород	400	160
Самара	250	150
Казань	360	200
Уфа	360	200

В сегменте офисной недвижимости в ПФО можно выделить следующие тенденции:

- замедление темпов строительства в Казани и Уфе;
- планирующееся увеличение объема новых офисных площадей в Самаре в связи с выходом на рынок крупных западных и российских корпораций;
- улучшение качества строящихся новых офисных объектов;
- замедление роста ставок аренды.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Торговая недвижимость – наиболее интенсивно развивающийся сектор коммерческой недвижимости в ПФО, особенно в Самаре. Свои места в городах уже заняли METRO Cash&Carry, «Рамстор», «Перекресток», «Патэрсон», «М.Видео», «МИР», «Техносила», «Пятерочка», «Магнит», «Л'Этуаль», Ile de Beaute. Стимулируют спрос на торговую недвижимость и местные сети – «Остап», «Самара-Продукт», «Меркурий», «Атлант», «Главпродукт», «Берег».

Бум строительства торговых центров переживают Самара и Казань. В 2005-2006 гг. здесь запланировано строительство 110 тыс. кв. м и 300 тыс. кв. м качественных торговых площадей соответственно.

В Нижнем Новгороде объем торговых площадей достигает 3,821 тыс. кв. м, однако из них только 82 тыс. кв. м приходится на крупные современные торговые центры.

В структуре предложения торговых площадей преобладают открытые рынки и ярмарки, а также встроенные торговые площади на первых этажах жилых домов. В ближайшие два года ситуация может измениться за счет введения в эксплуатацию современных торговых центров общей площадью порядка 500 тыс. кв. м.

Основные торговые центры (на начало 2005 года), действующие на территории ПФО

Расположение объекта	Название	Площадь объекта, кв. м	Ставка аренды долл. США за кв. м/год (без учета НДС)
Нижний Новгород, Ул. Белинского	«Шоколад»	30 тыс.	435
Нижний Новгород, Ул. Белинского	«Этажи»	21 тыс.	300
Нижний Новгород, Сормовское шоссе	«Новая Эра»	12,5 тыс.	260–860
Нижний Новгород, Ул. Фильченкова	ЦУМ	15 тыс.	430–1 300
Самара, Московское шоссе	«Мегакомплекс Московский»	100 тыс.	360–1 200
Самара, Московское шоссе	«Империя»	27 тыс.	от 450
Самара, Московское шоссе	«Парк Хаус»	55 тыс.	675
Казань, Сибирский тракт	Меггарарк	23,8 тыс.	174–480
Казань, Ул. Ямашева	XL	42 тыс.	150–2 000
Уфа, Пр-т Октября	«Мир»	50 тыс.	650–1 100
Уфа, Верхнеторговая площадь	«Гостиный двор»	40 тыс.	480
Пермь, Ул. Куйбышева	«Алмаз»	40,5 тыс.	640
Пермь, Ул. Ленина	«Колизей»	28 тыс.	350–1 200

На территории ПФО в стадии проектирования и строительства находятся крупные торговые центры «Мосмарт» (21 тыс. кв. м) в Нижнем Новгороде, «Мега Казань» (112 тыс. кв. м) и «Тандем» (62 тыс. кв. м) в Казани.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Активное развитие ритейла стимулирует развитие складской недвижимости. В ПФО представлено значительное количество складских площадей различной инфраструктуры, начиная от ангаров и открытых площадок и заканчивая технически оснащенными складами категории В.

Современных коммерческих складских комплексов класса А в ПФО нет. Большинство складов являются приемниками старых производственных корпусов и оптовых баз, либо были построены производственными компаниями под собственные нужды (например, современный склад компании Nestle в г. Кинель)

Нижний Новгород, благодаря местоположению на пересечении двух транспортных коридоров на слиянии рек Волги и Оки, активно развивается как грузоперерабатывающий центр. Поэтому развитие рынка складской недвижимости в большей степени характерно для Нижнего Новгорода. Здесь отмечен самый высокий в ПФО уровень арендных ставок, сопоставимый с московским: 110 долларов за кв. м в год.

Несколько крупных проектов по созданию логистических центров в Нижнем Новгороде и Самаре находятся на стадии строительства. Например, компания «АЛИДИ» введет в эксплуатацию первый в регионе логистический центр категории А в 5 км от Нижнего Новгорода на трассе М-7 Москва-Казань во II-III квартале 2005 года. Площадь складских помещений первой очереди – 10 тыс. кв. м. В Самаре масштабное строительство складских комплексов пока не ведется, но о своих планах по строительству операционных площадок заявили крупнейшие логистические операторы, такие как FM Logistic и Национальная Логистическая Компания.

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА УРАЛЬСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Уральский федеральный округ (УрФО) является одним из наиболее привлекательных регионов для инвестиций в сферу коммерческой недвижимости. Благоприятный инвестиционный климат региона обусловлен его экономическим ростом и политической стабильностью.

Екатеринбург, имеющий статус столицы округа, а также прилегающий к международному транспортному коридору, аккумулирует основные денежные потоки региона и развивается как евроазиатский деловой и логистический центр. В Челябинске активно развиваются сегменты офисной и жилой недвижимости, финансируемые за счет средств промышленной и строительной отраслей. Тюмень развивается за счет денежных ресурсов, источниками которых являются сырьевые компании нефтегазового сектора. Наибольший интерес для инвесторов представляет сектор коммерческой недвижимости потребительской сферы, что обусловлено наличием свободных финансовых ресурсов и высокими доходами населения. Значительно ниже инвестиционная привлекательность сектора офисной недвижимости: количество малых и средних предприятий Тюменской области невелико, крупные компании имеют свои офисные комплексы.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Наиболее активно рынок офисной недвижимости развивается в Екатеринбурге и Челябинске. По объему строительства офисных площадей Екатеринбург уступает только Москве и Санкт-Петербургу. Спрос на офисные помещения формируют местные компании, а также крупнейшие компании УрФО, России и зарубежья.

Наиболее значимыми проектами в сфере офисной недвижимости Екатеринбурга являются «Итальянский квартал» (комплексное освоение территории 200 га), «Екатеринбург-Сити» (450 тыс. кв. м). В течение 2004–2005 годов в Екатеринбурге введены и находятся в стадии строительства следующие крупные деловые центры: «Уральский рабочий», «Манеж», «Восточный», «Уральский», «Втузгородок», «Корин-центр».

Средние арендные ставки по офисным помещениям находятся в пределах от 200 до 400 долларов США за кв. м в год.

Действующие офисные объекты и уровень арендных ставок в Екатеринбурге

Название	Адрес	Тип здания/класс	Общая S, кв. м	Арендная ставка, долл. США, кв. м/год
«Антей»	ул. Красноармейская	торгово-офисный комплекс/А	26 000	385
«ТриАЛ»	ул. 8 марта	торгово-офисный комплекс	20 000	н/д
«Бизнес МАН Центр»	ул. Московская	бизнес-центр/В	15 000	н/д
Деловой центр на «Метеогорке»	ул. Народной Воли	многофункциональный комплекс/В	10 000	н/д
«Капиталь»	ул. Гоголя	административное здание/В+	8 300	н/д
«Пионер»	ул. Кулибина	торгово-офисный комплекс	8 300	н/д
«Нова-групп»	ул. Степана Разина	офисное здание/А	н/д	375

В Челябинске качественные офисные помещения представлены офисно-торговым центром «Спиридонов», бизнес-центром «Каскад». В течение 2005 года будут введены офисные комплексы «Парк офисов», «Мизар» (10 тыс. кв. м).

В нефтяных городах – Сургуте, Салехарде, Нефтеюганске, Ханты-Мансийске и других – офисные комплексы возводятся за счет компаний нефтегазового сектора для собственного использования. Девелоперами офисных проектов выступают крупные местные строительные компании, а также компании нефтегазовой отрасли, предприятия промышленной сферы, инвестиционные компании и городские власти.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Сектор торговли, а соответственно и торговой недвижимости Уральского федерального округа, интенсивно развивается. В УрФО уже открыты или планируют открыть свои магазины крупнейшие торговые сети, среди которых «Патэрсон», «Пятерочка», «Спортмастер», «М.Видео», «Мир», «Снежная королева», «Техносила», «Дикси», «Чудо-доктор», «Перекресток», «Копейка», «Эльдорадо», «Шатура Мебель», «Старик Хоттабыч», «Л'Этуаль». В ближайшее время ожидается выход на потребительский рынок Екатеринбурга крупных международных торговых сетей – METRO и ИКЕА.

Наиболее активен сектор торговой недвижимости в Екатеринбурге и Челябинске. Сегодня в Екатеринбурге насчитывается 34 торговых центра. Крупнейшим объектом является торгово-развлекательный центр «Екатерининский» общей площадью 52 000 кв. м. Средний уровень арендных ставок начинается от 150 долларов США. В ближайшей перспективе (3–5 лет) планируется построить еще 35 торговых центров и торговых комплексов. В среднесрочной перспективе (через 5–10 лет) предполагается строительство в Екатеринбурге до 130 торговых центров и торговых комплексов.

Основные торговые центры города Екатеринбурга

Название	Адрес	Общая S, кв. м	Торговая S, кв. м
Park House	ул. Сулимова	55 900	более 40 000
ТРЦ «Екатерининский» (открыт в 2003 г.)	Щербакова, 4	52 000	н/д
«Дирижабль» (открыт в 2001 г.)	Шварца, 17	35 000	н/д
«Сибирский тракт»	ул. 40 лет ВЛКСМ, д. 38	26 000	н/д
«Антей»	ул. Красноармейская, д. 10	26 000	н/д
ТЦ «Екатерининский» (открыт в 1998 г.)	Амундсена, 65	20 000	12 000
«Сити Центр»	ул. Ленина, д. 50	10 000	н/д
ТЦ «Семь ключей»	Техническая, 63	9 600	6 000
«Мытный двор»	ул. 8 Марта	7 000	н/д
«Универбыт» (открыт в 2001 г.)	Посадская, 28а	5 900	4 200
ТД «Успенский»	Вайнера, 10	4 512	3 566
«Купец»	ул. 8 Марта, ул. Куйбышева, ул. Вайнера, ул. Радищева	44 000	н/д

Администрация Екатеринбурга при поддержке компании «Урал-Гермес» реализует программу «Центральная торговая зона», направленную на вывод промышленных предприятий из центра города, увеличение количества продовольственных магазинов, а также программу «Торговые узлы Екатеринбурга», способствующую созданию торговых центров на пересечении крупнейших магистралей города и в центрах спальных районов.

Местные торговые сети активно развиваются. В связи с высоким уровнем конкуренции прослеживается тенденция к укрупнению розничных торговых сетей. Крупнейшие продуктовые сети Екатеринбурга не уступают по размерам многим московским сетям.

Крупнейшие сети супермаркетов в городе Екатеринбурге

Сеть	Количество магазинов	Общая площадь, кв. м	Оборот, долл. США
«Кировский»	41	н/д	140 млн.
«Купец»	35	25 000	105 млн.
«Монетка»	11 (7 в Екатеринбурге и области)	18 000	30 млн.

На рынке Челябинска, имеющего более низкий потребительский потенциал, уже представлены следующие крупные торговые сети, такие как: «М.Видео», «Мир», «Спортмастер», «Дикси», «Патэрсон», «Пятерочка» и другие. При этом предложение в основном сформировано торговыми комплексами «Никитинский», «Синегорье», «Торговый Центр» и торговыми галереями «Молодежная мода», «Гостинный двор», «Покровский пассаж», уровень которых не соответствует современным стандартам торговых площадей. Однако на данный момент готовятся около 10 проектов строительства современных торговых объектов, инвесторами которых выступают как московские, так и местные структуры. В 2005–2006 годах будут введены в эксплуатацию гипермаркеты «Карусель», «Незабудка», торговый комплекс METRO.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Диапазон арендных ставок на складские помещения в 2004 году

Класс	Арендные ставки, долл. США/кв. м/год, min-max
A/B+	100-160
B	70-120
C и D	30-75

Уральский федеральный округ, и в частности крупнейшие города Екатеринбург и Челябинск, как крупный промышленный центр является одним из самых перспективных в плане развития складской инфраструктуры.

Спрос на складские помещения в Екатеринбурге и Челябинске существенно превышает предложение, что обусловлено бурным развитием розничной торговли. Рынок характеризуется практически полным отсутствием свободных складских помещений класса A/B+ и B, при постоянно растущем спросе

со стороны потенциальных арендаторов (производители, торговые сети, логистические операторы). Уровень арендных ставок на качественные помещения (класс A и B) практически не уступает московскому.

Также необходимо упомянуть о планах местной администрации сформировать в Екатеринбурге крупнейший в регионе транспортно-логистический центр. Данные проекты непосредственно связаны с возможностью продления до Екатеринбурга второго Международного транспортного коридора (Берлин – Варшава – Минск – Москва – Нижний Новгород). Выход МТК на Транссиб выгоден и России, и европейским перевозчикам. Продление МТК может послужить дополнительным толчком к развитию сектора складской недвижимости Екатеринбурга.

Крупнейшие девелоперские и логистические компании рассматривают различные варианты строительства масштабных складских комплексов. За последнее время целый ряд компаний и организаций анонсировали планы по строительству складских комплексов. Так, к примеру, в Екатеринбурге голландская логистическая компания Frans MAAS планирует построить современный логистический комплекс площадью 35 тыс. кв. м. Также свою заинтересованность проявляют крупнейшие российские логистические и транспортные операторы.

На рынке присутствуют такие национальные транспортные и логистические компании, как НЛК, «Русская логистическая служба», «ATL Екатеринбург», а также филиалы иностранных компаний – FM Logistic и REWICO. Крупнейшие местные игроки рынка складских помещений – «Юниленд», «Строй-комплект», «Лори», «Уральский логистический центр» и др.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Сектор гостиничной недвижимости в УрФО в целом и в Екатеринбурге в частности обладает большим потенциалом для развития, что обусловлено следующими факторами:

- общий поток прибывающих в регион иностранных гостей продолжает увеличиваться: например, за 1998–2001 годы их число удвоилось, и такая тенденция сохранится;
- увеличивается количество российских и иностранных граждан, прибывающих с бизнес-целями, благодаря либерализации внешнеэкономических связей и растущему интересу к Уральскому региону международных и национальных деловых кругов;
- наблюдается нехватка гостиничных мест, а также высокий уровень цен на номера.

В 2004 году введены в эксплуатацию 4 гостиницы, в результате чего общее число мест в гостиницах города на конец 2004 года составило 4 273 единицы.

Основные гостиничные комплексы Екатеринбурга

Название	Категория	Количество номеров	Диапазон цен, долл. США
«Атриум Палас Отель»	5*	121	208 - 1 490
«Александровский Парк Отель»	4*	11	169 - 443
«Транс Отель»	4*	37	140 - 270
«Урал Отель»	4*	49	125 - 265
«Исеть»	3*	85	95 - 190
«Магистр»	3*	30	146 - 189
«Октябрьская»	3*	66	83 - 195
«Премьер Отель»	3*	19	129 - 220
«Форт»	3*	9	93 - 204

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СИБИРСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

В Сибирском федеральном округе (СФО) идет активное развитие офисной и торговой недвижимости. Наибольший рост числа офисов и торговых помещений наблюдается в Новосибирске. В Красноярске, Иркутске и Омске коммерческая недвижимость находится на раннем этапе развития. Складская и гостиничная недвижимость в крупных городах СФО отстают в развитии по сравнению с офисной, поскольку инвестиции в эти сегменты являются менее прибыльными.

Сибирский федеральный округ чрезвычайно богат полезными ископаемыми, здесь добывается 90% российского природного газа, 70% российской нефти и угля. В Сибири сосредоточена преобладающая доля российских запасов цветных и редких металлов, разведаны крупные запасы химического сырья, в связи с чем этот регион интересен для крупных бизнес-структур.

В Сибири имеют свои представительства почти все крупные мировые компании-производители. Большинство офисов иностранных компаний сосредоточено в Новосибирске как деловом и административном центре округа. Здесь работают офисы Pepsi, Procter&Gamble, Philip Morris, Pfizer, Ernst&Young, заводы Coca-Cola и Mars.

Несмотря на огромный потенциал Сибири, для поступления инвестиций в регион существуют барьеры – прежде всего административного характера. Тем не менее, постепенно инвестиционный климат в округе меняется в лучшую сторону.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

При высоком инвестиционном потенциале крупные города Сибири испытывают острый недостаток качественных офисных помещений. Общее количество качественных офисных площадей в Новосибирске на начало 2005 года составило около 200 тыс. кв. м. Потребность в офисных площадях составляет примерно 50–100 тыс. кв. м. В 2003 году в городе введены в эксплуатацию примерно 30 тыс. кв. м офисных площадей, в 2004 году – около 20 тыс. кв. м.

Крупнейшие бизнес-центры городов СФО

Расположение объекта	Класс здания	Арендваемая площадь, кв. м
Новосибирск, ул. Державина, 28	B	14 тыс.
Новосибирск, ул. Ленина, 52	B	10 тыс.
Новосибирск, Golden Plaza, ул. Инская	A	6,6 тыс.
Новосибирск, «Парус», ул. Ипподромская	B	5,6 тыс.
Омск, ул. 10 лет Октября	B	10,7 тыс.

В других крупных городах СФО по состоянию на II квартал 2005 года не отмечено ввода в эксплуатацию крупных бизнес-центров. Большинство офисных площадей в Красноярске, Кемерово, Омске представляют собой переоборудованные помещения в гостиницах. В стадии строительства находится около 100 тыс. кв. м офисных площадей высокого класса.

Строящиеся бизнес-центры городов СФО

Расположение объекта	Класс здания	Арендваемая площадь, кв. м
Новосибирск, ул. Красноярская	A	35 тыс.
Новосибирск, ул. Колыванская	B	15 тыс.
Новосибирск, наб. реки Обь	B	13 тыс.
Новосибирск, ул. Советская	B	12 тыс.
Новосибирск, ул. Фрунзе	B	5,5 тыс.
Кемерово, пр-т им. Ленина	B	более 5 тыс.

Средние ставки аренды и цены продажи офисных площадей в СФО

Класс здания	Ставка аренды, долл. США/кв. м/год, с учетом НДС и эксплуатации	Стоимость 1 кв. м офисной площади, долл. США
B	250–380	890–1 600
C	170–250	700–1 300

В Иркутске ставки аренды и цены продажи несколько выше, чем в других городах округа, что связано с острым дефицитом офисных помещений и отсутствием нового строительства.

В целом, в сегменте офисной недвижимости в СФО можно выделить следующие тенденции:

- улучшение качества строящихся новых офисных объектов;
- увеличение объема строящихся площадей;
- появление инвесторов в этот сегмент коммерческой недвижимости.

Ситуация на рынке офисной недвижимости в СФО довольно противоречива: с одной стороны, существует неудовлетворенный спрос на площади, с другой стороны, при выводе на рынок всех заявленных объектов могут появиться вакантные площади, и их число будет расти, так как количество компаний, работающих с СФО и нуждающихся в офисах, не так велико.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объем торговых площадей в городах Сибири растет быстрыми темпами. В СФО планируют открыть свои магазины крупнейшие зарубежные компании, такие как IKEA, «Рамстор», но пока они не нашли площадок для реализации своих проектов. Наиболее активное развитие идет в двух крупнейших городах округа – Новосибирске и Красноярске.

Число торговых точек быстро увеличивается, причем в округе представлены все форматы торговли – организованные рынки, «магазины у дома», крупные торговые центры, оптово-розничные магазины. В структуре предложения преобладают встроенно-пристроенные торговые площади на первых этажах жилых зданий, но все больше возрастает спрос на площади современных торговых центров.

На территории округа открыли свои магазины такие сети, как «Эльдорадо», «Мир», «Пятерочка», «Патэрсон». Из местных сетей представлены «Гигант», «Холидей классик», «Быстроном», «Сибириада».

Активное развитие розничной торговли привело к дефициту торговых помещений. Общая площадь торговых площадей Новосибирска приближается к 1 млн. кв. м, но большая часть из них не отвечает требованиям рынка.

Основные торговые объекты Новосибирска, Омска и Красноярска

Расположение объекта	Название	S объекта, кв. м	Ставка аренды долл. США за кв. м/год (с учетом НДС)
Новосибирск, пл. Маркса	«Фестиваль»	18 тыс.	530
Новосибирск, пр-т Димитрова, 5	ЦУМ	12 тыс.	700–1 270
Новосибирск, ул. Ипподромская	«Мегас»	8 тыс.	144–360
Новосибирск, ул. Челюскинцев, 15	«Премьер»	7 тыс.	345
Новосибирск, Красный пр-т, 79	«Зеленые купола»	6,2 тыс.	540
Новосибирск, ул. Вокзальная Магистраль, 5	«Флагман»	4,5 тыс.	540
Красноярск, ул. Телевизорная, 1	«Торговый квартал на Свободном»	28,1 тыс.	400–1 100
Омск, ул. Гагарина, 3	«Летур»	11,5 тыс.	н/д

В Сибири растет число крупных инвестиционных проектов. Заявлены к строительству более 20 торговых комплексов. В Новосибирске одними из самых крупных являются ТЦ «Солнечный» общей площадью 28 тыс. кв. м и ТЦ «Москва» – 21 тыс. кв. м. Планируется строительство торгово-развлекательного центра площадью 40 тыс. кв. м.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Сибирский федеральный округ является основным транспортным узлом между Европой и Азией, через который проходят железнодорожные, автомобильные, авиационные и судоходные маршруты. Несмотря на такое стратегическое положение, в городах СФО рынок складской недвижимости находится в стадии становления.

В 2004 году единственным значимым проектом по строительству складских помещений в Новосибирске был терминальный комплекс дистрибьютора алкогольной продукции компании «Септима». В октябре 2004 года начала работать первая очередь площадью 9 тыс. кв. м. К осени 2005 года СГТ (Сибирский грузовой терминал) планирует полностью закончить строительство комплекса. Общая площадь складов составит 21 тыс. кв. м.

Сейчас к современным складам, помимо СГТ, относится и реконструированный комплекс Tablogix площадью 10,8 тыс. кв. м в Новосибирске. Медленное развитие сегмента логистических комплексов объясняется дороговизной и долгой окупаемостью проектов.

Спрос в этом сегменте коммерческой недвижимости значительно превышает предложение, для удовлетворения спроса ряд крупных российских компаний, среди которых Русская логистическая служба, планируют строительство складских терминалов в СФО.

ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

15

ХАРАКТЕРИСТИКА ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Экономика Дальневосточного федерального округа (ДФО) тесно связана с имеющимися в регионе запасами природных ресурсов, поскольку большие расстояния и, соответственно, транспортные расходы делают нерентабельным импорт сырья в округ для дальнейшей переработки.

Характеристикой, определяющей развитие Дальнего Востока, является сочетание уникальных природных богатств (лесных массивов, рыбы и морепродуктов, олова, золота, алмазов) с чрезвычайно низкой плотностью населения (1,14 человека на кв. км). Железнодорожный транспорт играет огромную роль в экономике округа (80% грузооборота).

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Развитие рынка офисной недвижимости ДФО определяется двумя факторами – высокая себестоимость строительства (себестоимость строительства на острове Сахалин и в Чукотском автономном округе более чем в три раза выше, чем в Приморском крае) и привлечение общероссийских и иностранных инвестиций. В 2004 году Сахалинская область получила более 2 млрд. долларов США иностранных инвестиций, что составляет 73% все иностранных инвестиций в ДФО и приблизительно 7% – общероссийских.

Лидером ДФО по уровню развития рынка офисной недвижимости является Владивосток. Однако и во Владивостоке доля качественных помещений классов А и В составляет приблизительно 5% от всего рынка. Небольшие офисные помещения, претендующие на классы А и В, представлены в некоторых отелях и в жилых новостройках. Арендные ставки в классе А составляют 420–540 долларов США за кв. м в год, классе В – 210–360 долларов США за кв. м в год.

Приблизительно 30% рынка офисной недвижимости составляют бывшие учреждения, перепрофилированные под офисные центры класса С. Арендные ставки в подобных помещениях находятся в диапазоне 180–300 долларов США за кв. м в год. Оставшиеся 65% рынка офисной недвижимости можно отнести либо к классу D, либо к офисным помещениям, не подлежащим классификации, ставки аренды колеблются от 60 до 180 долларов США за кв. м в год.

Основные арендаторы офисных помещений во Владивостоке – компании, осуществляющие банковскую деятельность; предоставляющие страховые, адвокатские, юридические, нотариальные услуги; торговые представительства, а также судоходные компании.

Спрос на офисные помещения удовлетворительного качества достаточно высокий, и можно надеяться на появление новых проектов и рост арендных ставок в 2005 году.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок торговой недвижимости развивается более активно по сравнению с рынком офисной недвижимости. Наибольшее развитие рынок торговой недвижимости получил в Хабаровске.

Развитие рынка торговой недвижимости в Приморском крае обусловлено ростом реальных доходов населения и розничного товарооборота на 20–30% ежегодно, а также растущим въездным турпоток из Китая.

В столице Дальневосточного федерального округа следует выделить четыре крупных торговых центра:

- ТЦ «Дом Одежды», один из крупнейших торговых центров Хабаровска, общая площадь – 7 500 кв. м.
- «Мегацентр НК-Сити», открытый «Народной компанией» в 2002 году, общая площадь – 16,5 тыс. кв. м, торговая площадь – 15 тыс. кв. м.
- ТЦ «Лотос», общая площадь – 3,5 тыс. кв. м.
- «Хабаровский Универмаг», общая площадь – 5,8 тыс. кв. м, торговая – 4,4 тыс. кв. м, более 100 арендаторов.

Спрос на торговые площади в центре Хабаровска значительно превосходит предложение. При средней ставке аренды 600 долларов США за кв. м в год торговые комплексы в центре города не испытывают недостатка в арендаторах.

Иностранные инвесторы проявляют интерес к рынку торговой недвижимости Хабаровска. Так, в 2007–2008 гг. в Хабаровске при участии Китая на участке площадью 15,5 га будет построен крупный международный многофункциональный центр, в который войдут несколько очередей торгового центра, 8-этажная гостиница, парковка, складские помещения, таможенный пункт.

К торговому центру будут подведены железнодорожные пути. Первая фаза строительства завершится к 2007 году. Объем инвестиций с китайской стороны составит около \$15 млн.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Расценки на гостиничные номера в Сахалинской области близки к московским: четырехзвездочный «Санта Ризот Отель», построенный в начале 90-х годов и управляемый российской компанией, предоставляет номера по цене от \$200 в сутки. Разработан план строительства пятизвездочного отеля «Марриот» в центре Южно-Сахалинска. При этом себестоимость строительства объектов гостиничной недвижимости в области намного выше московской. Себестоимость строительства на Сахалине – около \$1 000–1 100 за 1 кв. м. Затраты на перевозки и высокая стоимость рабочей силы также влияют на уровень цен на недвижимость в округе, тем самым замедляя развитие рынка гостиничной недвижимости.

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:

- привлечение инвестиций
- исследование всех сегментов рынка Москвы, регионов и крупнейших мировых столиц
- оценку недвижимости
- финансовое и юридическое консультирование
- определение вариантов наилучшего использования объектов недвижимости
- разработку концепций девелопмента
- архитектурные решения и проектирование
- маркетинговые стратегии и продвижение проектов
- брокерские услуги
- управление проектами

Мы рады, что наше участие в проектах всегда приносит выгоду нашим партнерам.

SWISS REALTY GROUP

МОСКВА

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

Тел.: +7 (095) 744-44-24

Факс: +7 (095) 744-44-24

www.swissrealty.ru, moscow@swissrealty.ru

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@swissrealty.ru

КИЕВ

Украина, Киев, Шелковичная ул., 42-44

Тел.: +380 (44) 490-12-75

Факс: +380 (44) 490-12-00

www.swissrealty.ru, kiev@swissrealty.ru

Входит в **SRG Holding, SA** (Geneva)

14 Rue du Rhône

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.