

РОССИЯ. МОСКВА

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА II КВАРТАЛ 2005 ГОДА

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
СПРОС
НОВОСТИ

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
НОВОСТИ

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ПРОЕКТЫ
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ПРОГНОЗ
НОВОСТИ

РЫНОК ЗЕМЛИ

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ОБЪЕКТЫ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

В апреле 2005 года индекс потребительских цен по сравнению с предыдущим месяцем вырос на 1,1%, что выше аналогичного показателя 2004 года (в апреле 2004 года индекс потребительских цен вырос на 1,0%).

В мае Парижский клуб стран-кредиторов принял предложение России о досрочном погашении долга на сумму 15 млрд. долларов США.

Инфляция в России составила 5,3% за I квартал 2005 года (по сравнению с 3,5% в I полугодии 2004 года), из чего можно сделать вывод, что достижение показателя 8,5%, запланированного правительством, невозможно. Если в нынешнем году не будут приняты меры в целях восстановления доверия бизнеса к государству, темпы роста ВВП — основного индикатора развития экономики — не превысят 3,5-4%, при инфляции в 12-15%.

Снижение темпов экономического роста обусловлено падением инвестиционной активности, ухудшением конкурентоспособности российских предприятий (из-за укрепления рубля к иностранной валюте) при росте издержек, а также отсутствием существенных результатов проведения реформ и снижением доверия бизнеса к власти.

Несмотря на это, в конце II квартала 2005 года Организация экономического сотрудничества и развития в докладе «Последние тенденции в прямых иностранных инвестициях» охарактеризовала Россию как страну со значительным потенциалом для прямых иностранных инвестиций. Прямые иностранные инвестиции в Россию улучшили свои позиции и в 2004 году достигли 11,7 млрд. долларов США. Причиной инвестиционного бума называется бурное развитие розничной торговли в России, подпитываемое растущими доходами населения и взлетом потребительского кредитования.

Инвестиции российских компаний в основной капитал выросли на 7,6% за период с января по март и составили 509,8 млрд. рублей. Министерство экономического развития и торговли ожидает рост инвестиций в основной капитал на 10% в 2005 году. Отток денежного капитала за I квартал 2005 года составил 19 млрд. долларов США.

При этом общий инвестиционный климат, по оценкам как российских чиновников, так и международных организаций, вызывает большое беспокойство. Объем внутренних инвестиций в первые пять месяцев 2005 года уменьшился на 10% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

В марте количество безработных в России составило 8,3% от общей численности экономически активного населения страны, которая к концу месяца составила 72,5 млн. человек, или около 51% от общей численности населения страны.

Основные макроэкономические показатели

	2003	2004	2005*	2006*	2007*
ВВП, млрд. руб.	13 201,1	16 130	18 720	21 380	24 390
Реальный рост ВВП, %	7,3	6,9	6,3	6,1	6,5
Инфляция, %	12	11,5	7,5-8,5	7-7,5	5,5-6,5
Среднегодовой курс рубля к доллару США, руб.	29,5	29,1	30	30,5	30,6

* — прогноз.

Одним из главных политических событий II квартала 2005 года стало подведение итогов более чем годового судебного разбирательства по делу ЮКОСа. Главные фигуранты дела, Михаил Ходорковский и Платон Лебедев, были приговорены к тюремному заключению сроком на 9 лет. В течение более чем года ход этого дела оказывал влияние на политическую и экономическую ситуацию в стране. Вынесение обвинительного приговора не стало неожиданностью и четко обозначило недостатки властной системы России.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Рынок офисных помещений продолжает движение в направлении роста спроса и предложения. Общий объем строительства качественных офисных площадей классов А и В на конец II квартала 2005 года составил 260 000–300 000 кв. м. По сравнению с аналогичным периодом 2004 года темп ввода площадей замедлился на 18%.

Уменьшение темпов ввода офисных площадей и корректировка прогнозов конца 2004 года объясняется задержкой сроков сдачи в эксплуатацию ряда объектов, среди которых: здания на ул. Мясницкой, д. 40, ул. Серегина, д. 5–7, ул. 60-летия Октября, д. 9, бизнес-центр Capital Plaza в Лесном переулке. Среди возможных причин задержки сдачи объектов – опасение существенного падения арендных ставок в случае одновременного выхода на рынок значительного количества качественных офисных площадей.

Ожидается, что к концу 2005 года объем строительства достигнет 700–750 тыс. кв. м. При этом общий объем предложения зданий класса А составит 1,59 млн. кв. м, зданий класса В – 2,78 млн. кв. м.

Динамика квартального роста объема предложения офисных площадей 2004-2005



Доля офисов класса А составляет 38% общего объема предложения, на класс В приходятся оставшиеся 62%. Уменьшение доли зданий класса В в структуре возводимых качественных площадей происходит за счет строительства крупномасштабных проектов класса А, таких как «Башня на набережной» (II очередь, 30 000 кв. м), «Аврора Бизнес Парк» (II очередь, 42 900 кв. м), Ducat place III (34 400 кв. м).

Основными направлениями периферийного строительства качественных площадей являются западное (бизнес-парк Krylatsky Hills, «Верейская Плаза II»), юго-западное (бизнес-центр на м. «Калужская») и северо-западное направления (Science&Technology Park, бизнес-центр на ул. Викторенко).

Для сегмента офисов класса В характерно увеличение доли вновь построенных зданий и повышение качества строительства.

Основные объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2005 года

Название/адрес	Класс здания	Площадь, кв. м
Central City Tower, Овчинниковская набережная, д. 22	А	19 000
«Мерседес-Бенц Плаза», Ленинградский проспект, д. 39	А	15 650
«Балчуг Плаза», Садовническая набережная, д. 1	А	15 200
Летниковская, д. 10	А	3 200
«Гименей», Большая Якиманка ул., д. 22	В	3 000

Крупнейшие проекты, планируемые к завершению во II полугодии 2005 года

Название/адрес	Класс здания	Площадь, кв. м	Срок сдачи
Pollars, Дербеневская ул., вл. 11	В	60 000	II кв. 2005
Krylatsky Hills, ул. Крылатская, 19	А	60 000	III-IV кв. 2005
Science&Technology Park, 1-й Волоколамский пр-д, 10	В	49 000	IV кв. 2005
Capital plaza, 4-й Лесной пер., 4	А	47 600	III кв. 2005
Станиславский Центр, М. Коммунистическая ул., д. 21	В	47 000	III кв. 2005
«Аврора Бизнес Парк II», Садовническая ул., д. 82	А	42 900	
«Башня на набережной» (II очередь), «Москва-Сити»	А	30 000	III кв. 2005
Бизнес-центр «Бородино», Русаковская ул.	А	29 000	IV кв. 2005
«Яуза Тауэр»	В	24 200	IV кв. 2005
«Ростек», пр-т Завода «Серп и молот», д. 6	В	20 500	III кв. 2005
«Пушкинский Дом», Страстной бульвар, 9	А	19 300	IV кв. 2005
Бизнес-центр «Покровка», Покровка ул.	А	14 800	IV кв. 2005
Vaviloff Tower	А	7 700	III кв. 2005

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Класс здания	Ставка аренды, долл. США*	Цена продажи 1 кв. м, долл. США
A	600 — 620	3 250 — 5 100
B	450 — 500	2 400 — 3 500

* — за кв. м в год, без учета НДС и эксплуатационных расходов

С выходом новых проектов возрастает конкуренция на рынке качественных помещений, что ведет к усилению расслоения офисных центров по качеству и стоимости аренды. Стоимость наиболее удачных, построенных с учетом всех необходимых требований зданий будет расти. Стоимость зданий, построенных без учета рыночных требований, с затрудненной транспортной доступностью и малым количеством парковочных мест, перестанет расти и даже понизится.

СПРОС

Благодаря росту деловой активности сохраняется стабильно высокий спрос на качественные офисные помещения. Общий объем сделок, осуществленных за I полугодие 2005 года, составил 380 000 кв. м. 32% от общего числа арендованных и проданных площадей составили договоры предварительной аренды.

В июне 2005 года была заключена крупнейшая сделка по аренде офисных площадей: «Вымпелком» арендовал 20 тыс. кв. м сроком на 10 лет в строящемся деловом центре Wave на пересечении Садового кольца и проспекта Академика Сахарова. До этого лидером по объему арендуемых площадей являлась компания Intel, которая арендует офис в 10 тыс. кв. м в бизнес-парке Krylatsky Hills.

Тенденция аренды и покупки помещений в строящихся зданиях объясняется как сохраняющимся дефицитом площадей, особенно в сегменте зданий класса B, 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 A во II квартале 2005 года незначительно увеличился по сравнению с I кварталом и составляет 4,3%. Рост отчасти объясняется постепенным насыщением сегмента зданий класса A, а также ожиданиями ввода качественно новых офисных зданий, прежде всего комплекса «Москва-Сити».

В зданиях класса A наблюдается дефицит помещений небольшого метража (до 300 кв. м). При этом возросла доля сделок, заключаемых на помещения более 1 000 кв. м.

Значительный неудовлетворенный спрос по классу B привел к снижению доли свободных площадей до 7,1%. 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.

Доля заявок иностранных компаний составила 40% от общего объема спроса. Повышение суверенного кредитного рейтинга России международным рейтинговым агентством Standard&Poor's до «инвестиционного» будет способствовать росту деловой активности иностранных и международных компаний, что приведет к увеличению их доли в структуре спроса.

НОВОСТИ

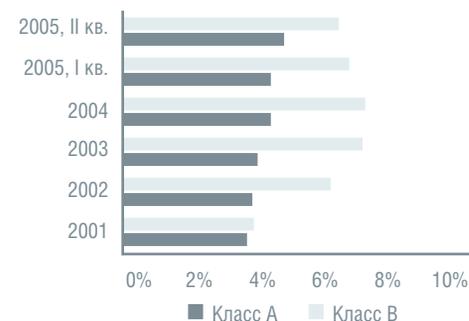
- Coalco и AIG Lincoln заявили о совместном проекте по строительству делового центра класса A White Square Office Center общей площадью 100 тыс. кв. м на Лесной улице. Строительство должно быть завершено к 2007 году.
- Центр международной торговли будет достроен. В его состав войдут 4* гостиница на 300 мест, офис класса A и паркинг на 600 машино-мест. Объем инвестиций в проект оценивается в 100 млн. долларов США.
- Принят закон «О генеральном плане города Москвы», устанавливающий основные направления градостроительного развития города.
- Дочерняя структура компании «Стройинком-К», входящей в группу Africa Israel Льва Леваева, одержала победу на аукционе за право инвестирования в наземную часть Центрального ядра «Москва-Сити». Проект оценивается в 300 млн. долларов США и должен быть завершен до конца 2007 года.
- «Система-ГАЛС» присоединила крупную столичную строительную компанию «СУИхолдинг», усилив тем самым свое строительное направление перед началом проекта «Большой Сити».
- MIRAX GROUP осуществила второй этап строительства башни «Федерация», завершив заливку перекрытия на отметке «ноль» башни «Б». Последний этап строительства заключается в надземных работах и будет полностью завершен к 2008 году.

Сохраняющийся спрос обуславливает дальнейший рост ставок, однако темп роста, как и прогнозировалось, сократился. С начала 2005 года ставки аренды на оба класса помещений выросли в среднем на 2-4%. Цены продаж помещений класса A практически не увеличиваются, так как компании предпочитают арендовать помещения в бизнес-центрах класса A. В зданиях класса B, где зачастую площади покупаются, рост цен продажи составляет 1–1,5% ежемесячно.

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



Динамика среднего уровня свободных площадей по классам зданий



РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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. В 2005 году планируется ввести в эксплуатацию около 800 000 кв. м современных торговых площадей, из которых порядка 450 000 кв. м арендопригодных площадей.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Торговая недвижимость 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.

Активно осваиваются территории в районе Третьего транспортного кольца в силу наличия значительных территорий, пригодных для застройки, и хорошей транспортной доступности. Среди основных проектов, планируемых к возведению в районе ТТК, можно назвать:

- административно-торговый комплекс на пересечении Кутузовского проспекта и ул. Кульнева (368 тыс. кв. м);
- многофункциональный торгово-развлекательный центр на Верхней Красносельской улице (118 тыс. кв. м);
- торгово-развлекательный центр «Рамстор» на Севастопольском проспекте (55 тыс. кв. м).

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В сегменте торговой недвижимости во II кв. 2005 года продолжается стабилизация ставок аренды, что связано с увеличением предложения качественных торговых площадей. Однако на лучших торговых коридорах арендные ставки демонстрируют рост:

- за помещения в торговых центрах в пределах Садового кольца – в среднем 600–1 000 долларов США за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), объем свободных площадей в среднем не превышает 2,7–3,9%;
- за торговые площади в торговых центрах спальных районов – 350–850 долларов США, объем свободных площадей – порядка 5%;
- ставки аренды площадей в торговых центрах, расположенных вдоль МКАД, в среднем составили 450–650 долларов США, вакантные площади – 1,7–4,3%;
- самыми высокими остаются арендные ставки в престижных торговых коридорах: 1 000–4 000 долларов США, доля свободных площадей – порядка 2%.

Средние арендные ставки на торговые помещения, доллары США за кв. м в год



ПРОЕКТЫ

Несмотря на крупномасштабное строительство новых торговых центров, ощущается нехватка по-настоящему качественных проектов. Этим объясняется крайне низкий показатель свободных площадей в существующих ТЦ. Во II квартале 2005 года он не превышал 5%.

Крупнейшие торговые проекты, планируемые к завершению к концу 2005 года

Проект	Расположение	Характеристика	Открытие
ТРЦ «РИО»	Б. Черемушкинская, вл. 1	Общая пл.: 92 000 кв. м, торговая пл.: 20 000 кв. м	III кв. 2005 г.
«Ростокино»	Проспект Мира, 188	40 000 кв. м	2005 г.
ТРК «Мосмарт»	Пересечение Боровского шоссе и МКАД	Общая пл.: 33 000 кв. м, торговая пл.: 28 000 кв. м	IV кв. 2005 г.
ТЦ «5 Авеню»	Ул. Маршала Бирюзова, 32	30 000 кв. м	2005 г.
«Мытищи-Плаза»	Привокзальная площадь, г. Мытищи	Общая пл.: 26 600 кв. м, торговая пл.: 6 400 кв. м	IV кв. 2005 г.
«ЦУМ-2»	Ул. Петровская, 2, к. 1	25 000 кв. м	2005 г.
ТЦ в Балашихе	г. Балашиха	Общая пл.: 17 000 кв. м, торговая пл.: 7 500 кв. м	IV кв. 2005 г.

НОВОСТИ

- Крупнейшая мировая сеть магазинов одежды H&M, вслед за Marks&Spencer, Stockmann и British House заявила о своем интересе к России.
- По соглашению с IKEA, Auchan будет якорным арендатором в 5 новых торговых комплексах «Мега», два из которых будут расположены в Санкт-Петербурге и по одному – в Москве, Нижнем Новгороде и Екатеринбурге.
- OBI объявила о планах инвестировать 250 млн. долларов США в открытие в России 60 магазинов до 2010 года.
- «Пятерочка» заняла 8-е место в рейтинге «Rising stars 2005» двадцати самых перспективных торговых компаний мира, созданном мировым журналом о розничной торговле «RETAIL WORLD».
- «М.Видео» закрывает последний магазин старого формата на ул. Маросейка. Теперь все гипермаркеты электроники «М.Видео» будут соответствовать единому формату.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Развитие складского рынка в Московском регионе напрямую связано с экономическим ростом и развитием потребительского рынка. Активная экспансия торговых сетей самых разнообразных и современных форматов спровоцировала старт нескольких крупнейших девелоперских проектов в складском секторе. Во II квартале мы наблюдаем перелом традиционной схемы – 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 во II квартале 2005 года составил порядка 80 тыс. кв. м. Основу нового предложения составили небольшие складские здания (от 5 000 до 10 000 кв. м) класса В+. Потенциальные арендаторы во II квартале 2005 года имели возможность выбирать между северо-западным и юго-восточным направлением (до 85% от всех свободных площадей).

До конца 2005 года мы ожидаем появления порядка 300 тыс. кв. м в современных логистических парках и комплексах, развиваемых ведущими девелоперами и инвесторами. Помимо этого, на рынок выйдут 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.).

Среди крупнейших проектов 2005 года следует отметить логистический комплекс «Томилино», первая очередь которого общей площадью 30 тыс. кв. м будет введена в эксплуатацию в конце 2005 года.

СПРОС

В течение II квартала 2005 года спрос на современные складские помещения держится на прежнем уровне, опережая существующее предложение в 2-3 раза. Устойчивый рост спроса в основном обусловлен развитием розничной торговли.

Объем неудовлетворенного спроса увеличился во II квартале 2005 года еще на 350-400 тыс. кв. м за счет выхода на этап подбора операционных площадок нескольких иностранных логистических и транспортных операторов и расширения деятельности торговых компаний.

Запросы потенциальных арендаторов ориентированы на наименее загруженные направления и транспортные артерии – Каширское, Новосимферопольское и Новорязанское шоссе. Вместе с тем существенно возросло число компаний, которые готовы рассматривать предложения по качественным складским помещениям вне зависимости от направления их расположения. В общем объеме запросов удаленность от МКАД имеет с каждым годом все меньшее значение.

Более 50% потенциальных арендаторов рассматривают объекты, расположенные на расстоянии от 30 до 100 км от МКАД.

Распределение запросов арендаторов во II кв. 2005 г. по направлениям



ПРОЕКТЫ

Крупнейшие проекты, планируемые к завершению к концу 2005 - началу 2006 гг.

Компания-девелопер	Ввод площадей 1-й очереди, кв. м	Расположение	Срок сдачи
MLPark	60 000	Ленинградское ш.	II кв. 2006
Capital Partners Ltd.	50 000	Ярославское ш.	IV кв. 2005
AIG/Lincoln и РКК Девелопмент	40 000	Алтуфьево, МКАД	I-II кв. 2006
ТЛК «Томилино»	30 000	6 км от МКАД, Новорязанское ш.	IV кв. 2005/I кв. 2006
Терминал Северный	30 000	20 км от МКАД, Дмитровское ш.	III кв. 2005
РосЕвроДевелопмент	30 000	20 км от МКАД, Киевское ш.	IV кв. 2005
«Белая Дача Маркет»	27 000	3 км от МКАД, Новорязанское ш.	IV кв. 2005
Кулон ESAF	26 000	6 км от МКАД, Новорязанское ш.	III кв. 2005
Millenium Logistic Park	15 000–30 000	г. Люберцы	IV кв. 2005

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Уровень арендных ставок в классе А и В+ 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, которая косвенно повлияет 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 операционные расходы).

ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК

Главной тенденцией гостиничного рынка в первой половине 2005 года по-прежнему является значительное превышение спроса над предложением. В результате наблюдается высокий уровень загрузки номерного фонда и рост цены номеров.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По данным начала 2005 года, в Москве функционирует около 69 муниципальных гостиниц и порядка 100 частных, из них 11 – пятизвездочных отелей. По официальным данным, в Москве примерно 36 000 гостиничных номеров. В свете закрытия таких гигантов, как «Москва», «Россия» и «Интурист», город испытывает острую нехватку гостиничных номеров среднего класса. Власти планируют до 2010 года реконструировать не менее 10 из имеющихся гостиниц и построить более полусотни новых для массового туриста. Так, решено начать реконструкцию восьми гостиниц эконом-класса в районе ВВЦ. Пятиэтажные «Алтай», «Турист», «Байкал», «Восток», «Ярославская», «Останкино», «Золотой колос», «Шерстон», превращенные в высотки, смогут дать городу до 2010 года не меньше 9 тысяч гостиничных номеров на более чем 14 тысяч мест.

По состоянию на конец II кв. 2005 года в Москве идет строительство и реконструкция 21 гостиничного объекта, всего же в 2005 году должно быть введено в эксплуатацию 14 отелей. В начале 2005 года была введена в эксплуатацию гостиница верхнего ценового сегмента Holiday Inn «Лесная». В ближайшее время ожидается открытие 5-звездочного Swissshotel на Космодамианской набережной на 235 номеров.

СПРОС

По мнению европейских экспертов, интерес к России неуклонно растет, так что к 2012 году Москва может стать новой туристической Меккой и принимать не меньше пяти миллионов туристов в год (вдвое больше, чем сейчас). Действующие в Москве гостиницы способны принять лишь 3,6 миллиона человек в год. Большинство туристов сталкивается со сложностями при размещении: Москва не соответствует европейским нормам по количеству гостиничных мест.

Сокращение номерного фонда, при сохранении дефицита гостиниц европейского уровня в среднем ценовом сегменте, вызвало повышенный спрос и, как результат, повышение цен. Уровень загрузки московских гостиниц во II квартале 2005 года достиг наивысшего за последнее десятилетие уровня и составил более 70% (до 95% в верхнем ценовом сегменте).

ПРОГНОЗ

По сравнению с ведущими европейскими столицами, Москва почти в 2 раза уступает по количеству гостиничных номеров. Подобная нехватка, 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 3-4 года, после чего наступит стабилизация спроса и предложения.

НОВОСТИ

- 5 марта на Лесной улице, 15, открылся новый трехзвездочный отель «Холидей Инн» на 301 номер.
- В 2005 году на территории комплекса «Гостиничный Двор» на улице Ильинка, начнется строительство новой гостиницы «Гостиничный Двор Novotel» под управлением Accor.
- «Интеко» планирует инвестировать в создание национальной гостиничной сети из 12-15 гостиниц общей емкостью более 3 000 номеров 1,2 млрд. долларов США в течение 5 лет.
- Гостиница «Минск» на Тверской улице прекратит деятельность в марте 2006 года. На ее месте к 2008 году будет построен многофункциональный комплекс
- Госпакет акций ОАО «Гостиница «Украина» будет выставлен на продажу осенью 2005 года. Начальная цена за гостиницу может составить 150 млн. долларов США.
- Гостиница «Россия» прекратит деятельность до 31 декабря 2005 года.
- Гостиница «Киевская» будет полностью снесена до конца июля 2005 года. На ее месте будет построен современный гостиничный комплекс общей площадью 80-500 кв. м.
- Ritz-Carlton Hotel Company официально подтвердил, что будет управлять гостиницей на месте снесенного отеля «Интурист» на Тверской.
- Four Seasons будет управлять 5* отелем, который появится на месте снесенной гостиницы «Москва».

Новые гостиницы Москвы, планируемые к открытию в 2005-2006 гг.

Адрес	Количество номеров/мест	Срок открытия
Ул. Крылатская, вл. 10	54/108	01-03.2005
Ул. Мясницкая, д. 16/1	54/118	01-03.2005
Ул. Лесная, вл. 29	301/384	03.2005
Ул. Пятницкая, д. 17/14, стр. 4	21/32	03-06.2005
Ул. Новослободская, вл. 17-19	210/315	07-09.2005
Ул. Б. Полянка, д. 17	120/232	07-09.2005
Ул. Суцьевский Вал, 74	312/408	10-12.2005
Ул. Русаковская, д. 42	900/1 500	10-12.2005
Ленинский пр., вл. 13-15	45/90	10-12.2005
Проспект Вернадского, д. 84	350/700	10-12.2005
Тихорецкий б-р, д. 1	800/1 500	10-12.2005
Ул. Верхние Поля, 14-й км МКАД	30/50	10-12.2005
Ул. Тверская, вл. 3-5	260/390	10-12.2005
Ул. Б. Полянка, д. 60/2	150/264	10-12.2005
Кадашевская наб., вл. 26-28	128/256	10-12.2005
Ул. Новый Арбат, вл. 29	400/ 600	10-12.2005
Ул. Охотный Ряд, д. 2	300/450	10-12.2005

РЫНОК ЗЕМЛИ

На рынке земли Московской области можно выделить следующих игроков:

- Частные крупные земельные собственники. Дочерним компаниям крупных инвестиционно-финансовых корпораций принадлежит большинство земельных площадей в Московской области. Как правило, приобретение земли происходило путем покупки совхозов (самостоятельно или с помощью рейдерских компаний, скупавших земельные паи).
- Государственная и муниципальная власть. Множество земельных участков находятся в государственной или муниципальной собственности. Соответственно, именно административные органы принимают решения о предоставлении в аренду или собственность таких участков.
- Собственники небольших участков. На рынке имеются участки небольшой площади от 0,5 до 20 га, которые принадлежат компаниям, владевшим производственными объектами, металлобазами и прочими объектами, находящимися на промышленных землях. Также имеется ряд некрупных собственников, которые получили земельные участки сельхозназначения и добились изменения их категории.

Распределение доли рынка среди основных игроков рынка земли Московской области



На рынке спрос в десятки раз превышает предложение. Это объясняется тем, что практически отсутствуют идеальные участки. Имеются сельхозземли, земли без инженерных коммуникаций, земли, удаленные от основных трасс, и пр. Такие объекты не вызывают большого интереса.

На рынке отсутствует четкая классификация критериев, влияющих на стоимость земли. На основании изучения имеющегося спроса и предложения, а также целого ряда сделок, заключенных в последние годы в Московской области, можно выделить факторы, влияющие на стоимость участка:

- Направление, на котором расположен участок. Особую ценность представляют северное, западное и южное направления, в силу их разгруженности либо в связи с направлениями международных транспортных грузопотоков.
- Удаленность от МКАД. Приоритет отдается удаленности в пределах 1-го бетонного кольца (около 35 км от МКАД). Также интересом пользуются участки на разгруженных трассах на удалении вплоть до 50 км.
- Ширина дороги и ее разгруженность.
- Удобный подъезд и наличие транспортных развязок.
- Наличие подъездных и внутриплощадочных дорог, подходящих для проезда большегрузного транспорта.
- Наличие инженерных коммуникаций на участке, включая электричество большой мощности (от 300 до 7 000 кВт в зависимости от вида объекта: склад, завод и пр.), газопровод подходящего давления, водопровод/артскважина, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр. Наличие действующих соглашений с энергоснабжающими организациями. Возможность увеличения электрической мощности, лимитов газа и пр.
- Железная дорога и количество путей, заведенных на участок.
- Характеристика ландшафта и почвы.
- Наличие строений, подлежащих сносу.
- Наличие насаждений, которые необходимо вырубить.
- Наличие юридических обременений (сервитуты, санитарные зоны, права аренды и пр.).
- Близость жилых построек.
- Права на участок. Приоритет отдается оформленным правам собственности.
- Категория и разрешенное использование участка. Приоритет отдается участкам, которые не нуждаются в изменении категории и/или разрешенного использования.
- Размер участка. Приоритет отдается участкам, которые могут быть проданы частями.

Среди основных законодательных изменений можно отметить, что в 2005 году регламентирована процедура изменения категории земли, однако эта схема не отработана.

Анализируя спрос и предложение, можно отметить, что основной спрос имеется 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 95% предложения составляют сельхозземли. Особое внимание уделяется наличию инженерных коммуникаций и возможности их подведения.

На рынке земельных участков не имеется четкой классификации цен на участки, в отличие, например, от рынка офисных помещений. Тем не менее, мы можем проследить зависимость стоимости земельных участков промышленного назначения от удаленности от МКАД и направления.

Стоимость земельных участков промышленного назначения, снабженных всеми необходимыми коммуникациями, во II квартале 2005 года

Удаленность от МКАД, км	Диапазон цен, \$/сотка
0-5	8 000 – 18 000
5-15	4 000 – 8 000
15-35 (до 1-го бетонного кольца)	2 500 – 4 000
35-50	2 000 – 2 500

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок элитной недвижимости остается самым стабильным сектором московского рынка недвижимости. Развиваясь по собственным законам, этот рынок мало подвержен колебаниям, происходящим в других сегментах. Дефицит предложения оценивается в 12–15%.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общий объем рынка элитного жилья составляет 400 000–450 000 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).

Район Остоженки активно осваивался в течение последних лет, и сейчас строительство на «Золотой миле» практически завершено. За ним следует Плющиха, которую уже назвали «Серебряной милей», Замоскворечье, Патриаршие пруды, Арбат. Из всех представленных на рынке объектов не более 12% 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. По состоянию на конец II квартала 2005 года практически завершено строительство «Квартала на Патриарших», расположенного в районе Б. Козихинского, Б. Палашевского и Спиридоньевского переулков. Реализуются проекты: «Неглинная PLAZA» на Трубной площади (7 500 кв. м), «Город столиц» на Большой Ордынке, «Ближняя дача» на Старовольнской улице (40 000 кв. м). Самым амбициозным проектом автономного элитного жилого квартала обещает стать проект «Золотой остров».

«Изюминкой» предложения высококлассного жилья становятся реконструированные старинные особняки, доля которых на сегодняшний день не превышает 5–7% в общем объеме предложения. Помимо центрального расположения и полностью обновленной инженерии, они привлекают покупателей особой атмосферой исторических зданий, которую невозможно воспроизвести в новостройках. Больше всего реконструируемых зданий находится в переулках Арбата, на Пречистенке, в районе Чистых прудов. Зачастую цены в реконструированных домах выше, чем в новостройках в аналогичных районах. Такая ситуация определяется не только большими издержками по реконструкции, но, в особенности, престижностью и повышенным спросом на такие объекты.

СПРОС

Уровень спроса на элитную жилую недвижимость в Москве во II квартале 2005 года остается стабильно высоким. Большинство квартир реализуется в течение 7–9 месяцев. Доля «неликвидных» квартир, экспонируемых на рынке 1,5–2 года, составляет 8–10% от общего объема предложения.

Среди основных требований к элитному жилью равнозначные позиции с местоположением занимают архитектура 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.

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.

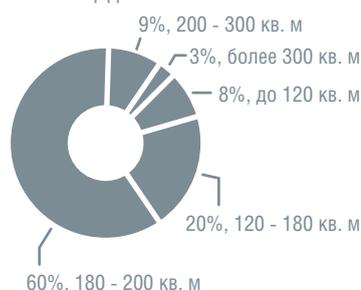
Возросла площадь квартир, пользующихся наибольшим спросом. Если в конце 2004 года она составляла около 130–150 кв. м, то во II квартале 2005 года быстрее всего раскупаются квартиры площадью от 180–200 кв. м.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Несмотря на рост объемов предложения, продолжается рост стоимости жилья на уровне 1–2% в месяц. С начала 2005 года рост цен составил 8–9%.

Дефицит предложения, высокие темпы роста доходов населения, относительно стабильная экономическая и политическая ситуации обуславливают рост цен в I и II кварталах 2005 года, однако по сравнению с предыдущим годом скорость роста цен снизится и составит 1–1,5% ежемесячно. Стоимость самых эксклюзивных объектов может вырасти и на 30–35% на протяжении 2005 года.

Распределение спроса на квартиры в зависимости от площади



Распределение спроса на элитные квартиры по районам



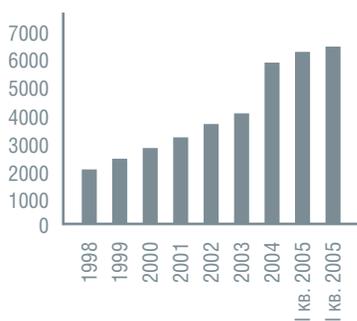
Темпы продаж квартир в элитных новостройках

Срок сдачи	Продано квартир (%)
IV кв. 2004	80
III-IV кв. 2005	65
I-II кв. 2006	35

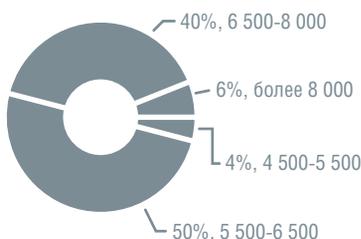
РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Средняя цена квадратного метра во II квартале 2005 года колеблется в диапазоне от 5 000 до 10 000 долларов США. Наибольшее количество предложения квартир наблюдается в диапазоне 6 500–8 000 долларов США. Максимальная цена квадратного метра достигла психологического барьера в 20 000 долларов США. Стоимость машино-места составляет в среднем 45 000–65 000 долларов США.

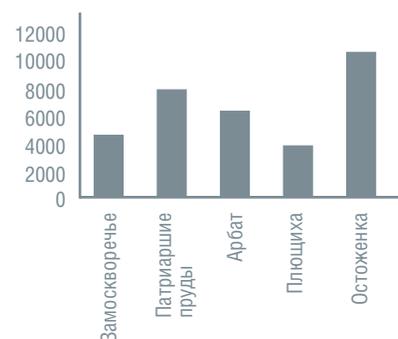
Динамика роста цен в 1998-2005 гг.



Структура предложения квартир в зависимости от цен предложения



Стоимость 1 кв. м в различных районах



ОБЪЕКТЫ

Основные объекты, предлагаемые к продаже на II кв. 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
Коробейников пер., вл. 1/2	II кв. 2005	9 200
2-й Казачий пер., вл. 4–6 «Римский дом»	III кв. 2005	8 800
Скертный пер., вл. 16–18	IV кв. 2005	8 440
Малый Козихинский пер., д. 7	III кв. 2005	8 000
Большая Никитская, д. 45	IV кв. 2005	6 500
Еропкинский пер., вл. 16/23/15	IV кв. 2006	4 400
Старовольнская ул., «Ближняя дача»	IV кв. 2005	3 650
Пожарский пер., 7, «Виктория»	н/д	н/д

ПРОГНОЗ

- Стабильные темпы продаж элитного жилья позволяют прогнозировать ежемесячный рост цен на 1–1,5% в течение 2005 года.
- Определяющее влияние на качество предложения и ценовой уровень будут оказывать громкие и масштабные объекты, реализуемые с участием иностранных инвесторов и архитекторов, такие как «Золотой остров».
- Наиболее удачные варианты реконструкции особняков XIX века смогут 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 жилья в центре Москвы.
- Освоение «Золотой мили» будет практически завершено. При этом Остоженка останется лидером по уровню цен как единственный район практически однородной элитной застройки.
- Наиболее перспективным для комплексной элитной застройки является район Замоскворечья за счет промышленных территорий и ветхих домов, подлежащих сносу. Кроме того, район привлекателен видами на Кремль и развитой инфраструктурой.
- Постепенное насыщение рынка высококлассными объектами и формирование районов однородной престижной застройки ускорит процесс формирования единой общепринятой классификации элитного жилья.



Б. Палашевский пер., д. 1/14



«Кутузов», Кутузовский проспект, вл. 11

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок загородной недвижимости в первой половине 2005 года характеризовался умеренным ростом цен и преобладанием спроса над предложением. При всем многообразии существующих и строящихся в Подмоскowie коттеджных поселков среди них трудно найти действительно достойные. Спрос на подобные объекты чрезвычайно высок.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

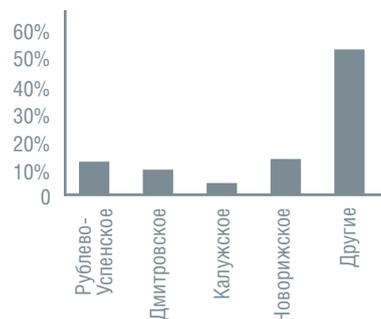
Бесспорным лидером по объему предложения остается Новорижское направление (более 50 поселков), практически не уступающее Рублево-Успенскому по природным характеристикам и выгодно отличающееся большим количеством пригодных для застройки участков и отличной транспортной доступностью. Во II квартале 2005 года наиболее активно шли продажи в поселках «Павлово», «Резиденции Бенилюкс» и «Третья охота».

Объем предложения по Рублево-Успенскому направлению существенно снизился, так как наиболее интересные территории уже освоены. Масштабные проекты практически не реализуются. Однако потенциальных покупателей не отпугивают ни постоянные пробки, ни заградительные цены, и купить участок как на первичном, так и на вторичном рынке по-прежнему сложно.

Дмитровское направление интересно, прежде всего, любителям яхтинга. Из 17 поселков, возводимых по Дмитровскому шоссе, 7 находятся на водохранилищах. Разнообразная инфраструктура для водных видов спорта и отдыха, а также расположенные вдоль трассы горнолыжные курорты способствуют росту престижности трассы, несмотря на значительную транспортную загруженность. Среди наиболее интересных объектов можно отметить поселки «Паллада-Сити», «Зеленый Мыс», «Лазурный берег» и «М.о.н.а.к.о.в.о.».

Во II кв. 2005 года отмечается рост предложения в секторе домов экономкласса и таунхаусов. Спрос на данный вид недвижимости намного превышает предложение, несмотря на динамичный рост последнего. Сейчас в Москве и ближнем Подмоскowie насчитывается около 50 поселков, где ведутся продажи таунхаусов. Ожидается, что концу 2005 года их количество увеличится на 25–30 %.

Доля различных направлений в общем объеме предложения земельных участков



СПРОС

Структура спроса на объекты загородной недвижимости в зависимости от направления



Наиболее востребованными во II кв. 2005 года 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.

Наиболее востребованными являются объекты, расположенные на расстоянии до 30 км. от МКАД. На них приходится до 94% спроса, причем на объекты, удаленные от столицы на расстояние 15–30 км, приходится 50%, а на расположенные в пределах 15 км – 44% спроса.

Наиболее популярными направлениями во II квартале 2005 года являются, как и прежде, 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, американско-канадского, баварского стилей, а также модерн и шале. На долю построек в этом стиле приходится 87% всего загородного строительства.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Динамика цен в первом полугодии 2005 года полностью оправдывает прогнозы конца 2004 года – рост цен продолжается, хотя и с меньшей скоростью. 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 началом лета 2004 года цены за сотку на Новорижском направлении возросли на 42%.

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.

Рост цен по Калужскому направлению не так велик (25% по сравнению с началом лета 2004 года) за счет того, что многие построенные по этому шоссе поселки не в полной мере отвечают потребностям рынка по проработке концепции поселка и оснащению инфраструктурой.

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.