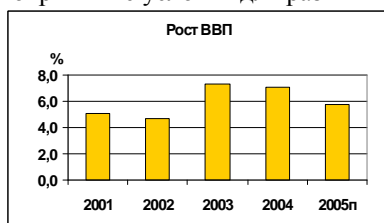


## Обзор Рынка Недвижимости

1 ПОЛУГОДИЕ 2005 ГОДА

## МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

В первом полугодии 2005 года наблюдалось значительное улучшение макроэкономических показателей, что благоприятно отразилось на российском инвестиционном климате. Вслед за снижением темпов экономического роста, наблюдавшимся в начале 2005 года, во II квартале темпы роста ВВП значительно возросли – в мае и апреле 2005 года этот показатель составил 6,1% и 6,5% соответственно, тем самым еще больше повысив привлекательность российских рынков. Прямые иностранные инвестиции, увеличившиеся до \$11,8 млрд. в 2004 году, в первом полугодии 2005 года выросли на 107% по сравнению с аналогичным периодом 2004 года. Таким образом, макроэкономические тенденции создают благоприятные условия для развития всех сегментов рынка недвижимости.



Источник: ГосКомСтат



Источник: Центральный Банк России



**В первом полугодии 2005 года инфляция составила 7,8%. Правительство повысило официальный прогноз роста уровня цен на 2005 год до 11,5%.**

**Международные резервы сохранили тенденцию к росту и по состоянию на конец первого полугодия составили \$149,6 млрд., что позволит российскому правительству выплатить \$15 млрд. долга Парижскому клубу.**

**Наиболее значимые инвестиционные сделки первого полугодия 2005 года представлены ниже (Источник: ©Economist Intelligence Unit) :**

- Автомобилестроительный концерн Тойота (Япония) начал строительство завода в Санкт-Петербурге. Инвестиции на первом этапе проекта составят \$200 млн., а полная стоимость проекта – около \$1 млрд.
- LG Electronics (Южная Корея) объявила о планах строительства завода по производству телевизоров, холодильников, стиральных машин и аудиотехники.
- Alcoa (США) приобрела два завода по производству алюминия. Стоимость сделки - \$257 млн.
- BASF (Германия) заключил сделку с Газпромом по покупке 50.1% акций Южнорусского Сибирского газового месторождения за \$1.28 млрд.
- Dixons (Великобритания) приобрела 10% акций розничной сети бытовой техники и электроники Эльдорадо за \$190 млн. с опцией приобретения всей компании за \$1.71 млрд.
- Компания Coca Cola (США) заключила сделку по покупке российского производителя соков Мултон. Примерная стоимость сделки - \$600 млн.
- ИКЕА (Швеция) объявила о намерениях инвестировать в развитие розничной торговли в регионах России \$2.5-3 млрд.
- McCain Foods (Канада) намерена инвестировать \$100 млн. в строительство завода в Тюмени.



www.noblegibbons.ru

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

www.cbre.com

## ОБЗОР РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В первом полугодии 2005 г. на московском рынке офисных помещений наблюдался рост предложения, опережаемый растущим спросом на аренду и покупку офисных помещений. Совокупный объем сделок составил около 500 000 кв. м. Учитывая тот факт, что обычно во втором полугодии заключается большее количество сделок, чем в первом, можно с уверенностью говорить о том, что совокупный объем сделок в 2005 году превысит аналогичный показатель 2004 года (800 000 кв.м). Высокий уровень спроса напрямую влияет на уровень свободных площадей, который остается достаточно низким и составляет 2% для помещений класса А и 7,5% для помещений класса В.

**В число сделок, заключенных в первом полугодии 2005 года, входят крупные сделки по приобретению российскими компаниями зданий для своих штаб-квартир:**

- ОМК (Объединенная Металлургическая Компания) купила бизнес-центр Аквамарин на Озерковской набережной, 28, площадью 14 000 кв.м.
- Компания Гидроماشсервис купила офисное здание площадью 2 500 кв.м на улице Чайнова, 7.

**Компания Noble Gibbons рада сообщить о своем участии в следующих крупных сделках:**

- На 80% площадей в Здании Башня на Набережной подписаны предварительные договора аренды.
- Аренда компанией Unilever 4 500 кв. м в бизнес-центре Capital Plaza в 4-м Лесном переулке.
- Аренда компанией Regus 4 587 кв.м в бизнес-центре Capital Plaza
- Аренда банком Garanti 1 217 кв.м. в бизнес-центре Capital Plaza
- Аренда компанией Auchan 1 409 кв.м в бизнес-центре Золотой Век

### Предложение

Около 350 000 кв.м офисных помещений, отвечающих международным стандартам, было введено в эксплуатацию в первом полугодии 2005 года, из них 110 000 кв.м – офисные помещения класса А. Среди проектов, завершенных в первом полугодии 2005 года:

- Capital Plaza (4-й Лесной переулок) – 38 000 кв.м.
- Central City Tower (Овчинниковская набережная, 22) – 19 000 кв.м.
- Бизнес-центр Аквамарин (Озерковская набережная, 28) – 14 000 кв.м.

По нашим оценкам, объем нового строительства до конца 2005 года составит еще около 400 000 кв.м. Договоры предварительной аренды заключены на 85% площадей в следующих крупнейших объектах, планируемых к вводу в эксплуатацию до конца 2005 года:

- Бизнес-Парк Крылатские Холмы (фазы 1-4) – 58 000 кв.м.
- Аврора Бизнес-Парк Фаза 2 – 38 000 кв.м.
- Башня на Набережной, Здание В – 30 000 кв.м.

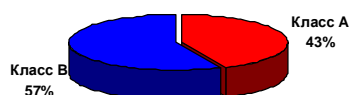
### Объем заключенных сделок.

Общий объем сделок, заключенных в первом полугодии 2005 года, на 40% превышает аналогичный показатель 2004 года. Средние запрашиваемые арендные ставки на помещения класса А (включая операционные расходы, без учета НДС) составили \$675/кв.м/год.

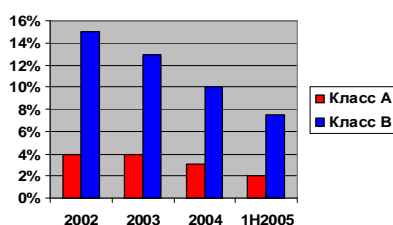
Анализ сделок, заключенных в первом полугодии 2005 года:

- Доля иностранных компаний в общем объеме заключенных сделок составила 30% (25% - в 1-м полугодии 2004 года)
- Договоры аренды на здания, находящиеся в процессе строительства, составили 23% от общей доли арендованных площадей
- 68% всех сделок были заключены во вновь построенных зданиях

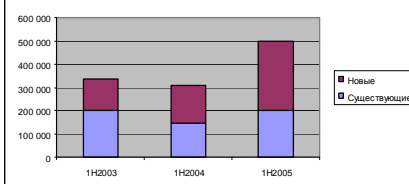
Общий объем заключенных сделок по классам  
1 половина 2005 года



Доля свободных площадей



Совокупный объем сделок по новым и существующим объектам  
1 половина 2005 года



## ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### Предложение площадей в современных торговых центрах

В первом полугодии 2005 года открылось пять торгово-развлекательных центров, три из которых - Ладыя, Европарк и Рио - были открыты во 2-м квартале. Таким образом, общая площадь современных торговых центров была увеличена на более чем 200 000 кв.м, или почти на 16%.

### Торговые центры, открывшиеся в 1-м полугодии 2005 года (на 1 июля 2005 г.)

Название торгового центра	Тип	Адрес	Общая площадь, кв.м	GLA, кв.м	Дата ввода
Аркадия	Офисно-торговый	Ср. Овчинниковский пер., 8	7 500	5 496	Январь 2005 г.
Варшавский	Торгово-развлекательный	Варшавское шоссе, 876	35 000	15 000	Февраль 2005 г.
Ладыя	Торгово-развлекательный	Дубравная ул., 34/29	25 065	13 379	Апрель 2005 г.
Европарк	Торгово-развлекательный	Рублевское ш., 62	86 500	39 235	Май 2005 г.
РИО	Торгово-развлекательный	Севастопольский пр-т, 10	92 000	35 100	Июнь 2005 г.
<b>Итого</b>			<b>246 065</b>	<b>108 210</b>	

В первом полугодии стал быстро заполняться сегмент универсальных магазинов (department stores). Вслед за объявившим о своем выходе в Санкт-Петербург и регионы Stockmann, вернувшимся в Россию Bhs и турецким Woyneg, открывшемся в конце 2004 года, на российский рынок вышел C&A, объявил о развитии вместе с МЕГА Marks & Spencer, о своем намерении открыться в столице заявили H&M и Debenhams.

### Арендные ставки

Рост максимальных и средних базовых арендных ставок в первом полугодии 2005 года как в отдельно стоящих магазинах, так и торговых центрах не превысил 4-5%, в основном он происходил из-за по-прежнему ограниченного предложения качественных торговых площадей в торговых центрах и на наиболее популярных торговых коридорах. За счет повышения объема предложения современных торговых площадей рост ставок на наиболее востребованные помещения будет постепенно замедляться, а уровень ставок в торговых центрах за пределами центра Москвы в среднесрочном периоде стабилизируется.

### Новости торговой недвижимости

#### Новые игроки

- Американская сеть Starbucks не нашла партнера по развитию среди крупнейших ресторанных холдингов в России и решила выходить на рынок самостоятельно. Первым партнером Starbucks на российском рынке станет сеть Marriott, в гостиницах которой в ближайшее время откроются розничные точки Starbucks.
- Первый магазин Marks & Spencer в России откроется в Москве уже осенью этого года. В Россию знаменитую британскую марку приведет турецкий франчайзер Marka Magazacilik a. s., входящий в турецкий Fiba Holding. Уже в 2006 году Marks & Spencer может выйти в российские регионы путем аренды площадей сразу в пяти торговых центрах "Мега".
- The Body Shop начнет в этом году работать в России. Компания уже ищет франчайзи, поскольку работает по франчайзингу на большинстве новых для себя рынков.

### Региональное развитие

- Первый региональный гипермаркет «Мосмарт» откроется в Нижнем Новгороде в конце 2005 – начале 2006 года. Компания приняла решение развиваться по всей России под единым брендом «Мосмарт» (ранее заявлялось, что региональные объекты будут называться «Росмарт»). В ближайшие два года «Мосмарт» вложит в свое развитие порядка \$350 млн.
- Metro намерено в 2005 году открыть восемь магазинов в России, в частности, в Екатеринбурге, а также в крупных городах Поволжья и Дона, вложив в проект €120 млн. В настоящее время в России действует уже 14 магазинов Metro.
- Немецкая компания Metro и российский холдинг «Марта» объявили о подписании соглашения о совместном развитии региональной сети гипермаркетов Real. Пока соглашение между «Мартой» и Real касается только двух гипермаркетов: в Тольятти (открытие – IV квартал 2005 г., площадь 7 000 кв.м) и Казани (открытие – I квартал 2006 г., площадь 8 000 кв.м). В этих городах Real расположится в торговых центрах Парк хаус, соинвесторами строительства которых выступают группа компаний Время и холдинг «Марта».
- В середине 2005 года начнется строительство ИКЕА и МЕГА в Нижнем Новгороде и Екатеринбурге, а также второго проекта в Санкт-Петербурге. Все эти центры откроются осенью 2006 года. Помимо Москвы и Санкт-Петербурга строительство ИКЕА и МЕГА центров запланировано еще в 11 регионах России. Общий объем инвестиций ИКЕА в экономику России до настоящего момента составил около \$11 млрд.
- Финская торговая компания Stockmann вложит €80-110 млн. в строительство торгового центра в Санкт-Петербурге. Завершение строительства магазина и торгового центра намечено на 2008 год.

### Новые проекты в Москве

- Дочерняя структура компании Africa Israel выиграла конкурс на строительство торгового пассажа в проекте «Москва Сити», общая площадь которого составит 150 тыс. кв.м. Стоимость проекта оценивается в 300 млн. у.е. Московской Мэрии будет принадлежать 25% проекта. Москвичи и гости столицы смогут посетить торговый комплекс уже через 3 года.
- Осенью откроются гипермаркеты Real в Братеево и Сигнальном проезде. Строительство еще двух гипермаркетов начнется весной 2006 года и займет 8-10 месяцев. Первый проект (площадью 80 тыс. кв.м) будет расположен в Митино, в районе радиорынка. Второй (50 тыс. кв.м) – на юго-западе Москвы рядом с Академией Генштаба РФ.
- «Мосмарт» заложил первый камень в основание самого большого из своих торговых центров на Боровском шоссе. Уже известно, что рядом с торговым центром общей площадью 66 000 кв.м расположится магазин ОВИ площадью около 15 000 кв.м.

### Крупные сделки

- ИКЕА и российский холдинг Белая дача официально оформили совместное предприятие по строительству семейного торгово-развлекательного центра МЕГА, парка развлечений, мотеля и офисного центра. Инвестиции в проект составят \$400 млн. Торгово-развлекательный комплекс «МЕГА Белая дача» общей площадью 240 000 кв.м будет построен на участке земли, принадлежащем Белой даче.
- Крупнейший продуктовый ритейлер России «Пятерочка» приобрел 18 из 24 магазинов «Копейка» в Санкт-Петербурге за \$60,8 млн.
- Компании Yum! Brands, владелец марки Kentucky Fried Chicken (KFC), и «Ростик Ресторантс» подписали инвестиционное соглашение о совместном открытии в России сети ресторанов. Объем инвестиций составит более \$80 млн., из которых 30% вложит Yum! Brands. В течение пяти лет партнеры предполагают открыть в России около трехсот совместных ресторанов. Рестораны сохранят брэнд «Ростик'с», однако из нового логотипа будет понятно, что в них предлагается и продукция KFC.
- General Investment Group приобрела столичный универмаг «Москва». Участники рынка оценивают стоимость магазина в \$25-30 млн. Новые собственники планируют увеличить площади объекта до 70 000 кв.м, а также открыть еще четыре универсама под вывеской «Москва».