

Рынок недвижимости. Прогноз на 2005 год. Москва. (Декабрь, 2004)

Содержание

| | |
|---|----|
| Экономическая ситуация | 1 |
| Рынок современных офисных помещений | 2 |
| Рынок индустриальной (складской) недвижимости | 5 |
| Рынок торговой недвижимости | 8 |
| Рынок элитного жилья | 10 |



Экономическая ситуация 2004 года

Основные макроэкономические показатели:

| | 2003 | 2004 | 2005П | 2006П | 2007П |
|--|----------|--------|---------|--------|---------|
| ВВП (млрд. рублей) | 13 201,1 | 16 130 | 18 720 | 21 380 | 24 390 |
| Реальный рост ВВП (%) | 7,3 | 6,9 | 6,3 | 6,1 | 6,5 |
| Уровень инфляции (%) | 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 |

Источник – ГосКомСтат, МинЭкономРазвития РФ

Взвешенная кредитно-денежная и бюджетно-налоговая политика Правительства РФ в очередной раз оправдала себя: возрос золотовалютный резерв, создан солидный Стабилизационный фонд, что создало предпосылки для сохранения макроэкономической стабильности в следующем году.

Рост ключевых макроэкономических показателей, вероятно, продолжится, несмотря на то, что конец года был чуть омрачен снижением:

- темпов экономического роста
- роста доходов населения
- темпов роста промышленного производства и инвестиций в основной капитал

К концу года ухудшилась общая инвестиционная привлекательность российской экономики для иностранных компаний, несмотря на абсолютно противоположную ситуацию на конец 1-го полугодия. Об этом свидетельствует рейтинг уровня свободы экономики России – 3,56 балла и 124-е место, что соответствует 1995 году (по данным «Index of Economic Freedom»).



Central City Tower
Овчинниковская набережная, 22–24

Офисная недвижимость

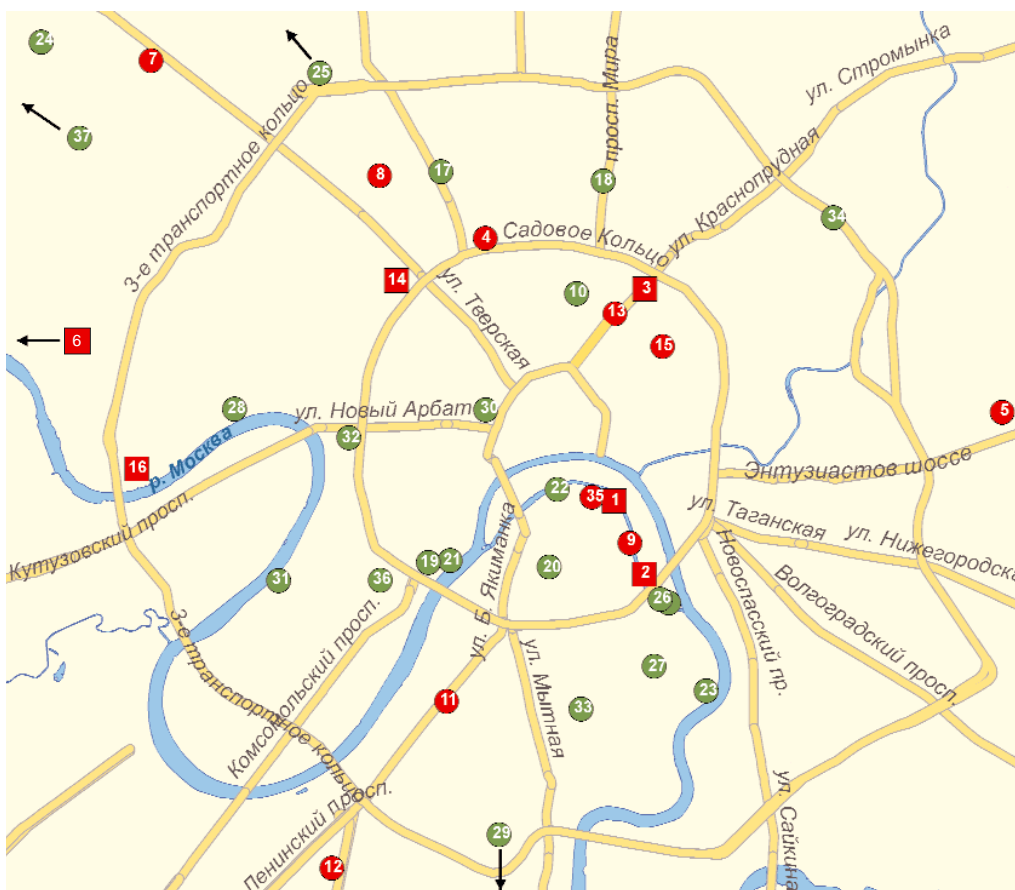
Спрос

По состоянию на конец 2004 года спрос на качественные офисные помещения остаётся стабильно высоким, а низкий уровень вакантных площадей говорит о существующем неудовлетворенном спросе: среднегодовое значение для класса «А» составляет 4,66%, для класса «В» – 6,58%.

Объём ввода площадей класса «В» в 2004 году был примерно на 30% больше, чем по классу «А»:

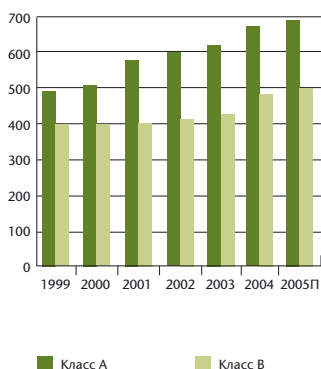
- общий объём строительства – 600 000 м²
- класс «А» – около 260 000 м²
- класс «В» – около 340 000 м²

- 1 Central City Tower
- 2 Aurora Buisness Centre Ph.II
- 3 Wave Office Centre
- 4 Hermitage Plaza
- 5 Avia Plaza
- 6 Крылатские Холмы
- 7 Mercedes Benz Plaza
- 8 Capital Plaza
- 9 Aquamarine
- 10 Europa House
- 11 Gorky Park Tower
- 12 Vaviloff Tower
- 13 Centre 2000
- 14 Ducat Place III
- 15 БЦ на Бульварном Кольце
- 16 Башня на Набережной I
- 17 Новослободская, 16-18
- 18 Olympic Plaza II
- 19 Турчанинов пер, 6
- 20 Легион-1
- 21 Kesco House
- 22 Кадашевская Слобда
- 23 Дербеневская, 7
- 24 Сокол, 10
- 25 БЦ Аэропорт
- 26 RiverSide Tower II, IV
- 27 Летниковская, 10
- 28 WTC II
- 29 Gold Tower
- 30 Романов Двор II
- 31 Jарап House
- 32 БЦ на Новинском, 31
- 33 БЦ Павловский
- 34 БЦ Спартаковская пл, 16
- 35 Тобтим
- 36 Красная Роза
- 37 Country Park



- Объекты, пользовавшиеся наибольшим спросом в 2004 г.
- Объекты, намеченные к окончанию строительства в 2005 г.
- Объекты, намеченные к окончанию строительства в 2005 г. и пользовавшиеся наибольшим спросом в 2004 г.

Динамика изменения арендных ставок, \$/м²/год



По оценке аналитиков Knight Frank, в 2005 году темпы роста спроса останутся высокими, несмотря на существенно больший, чем в 2004 году, ввод новых помещений в эксплуатацию. Причина кроется в том, что компании-арендаторы не принимают решение о переезде, ожидая выхода на рынок действительно качественных площадей.

В 2004 году такие международные компании, как INTEL, BAT, Microsoft, Nokia, Sun Interbrew, арендовали помещения в бизнес-парке «Крылатские Холмы» ещё на стадии строительства, подобные сделки были и в других крупных бизнес-центрах: «Башня на набережной» (2-я фаза), Ducat Place III, Central City Tower. Эта тенденция сохранится и в 2005 году.

В будущем году в классе «А» ожидается существенный выход готовых площадей, превышающий прошлогодний почти на 80%. По нашим оценкам, уровень вакантных площадей в классе «А» будет в пределах 10%, что будет говорить о постепенно удовлетворяющемся спросе, существующим в настоящее время на помещения класса «А», и достижении определенного барьера стабильности.

А в классе «В» уровень вакантных площадей не претерпит существенных изменений и в целом по году будет колебаться в пределах 6%, так как ввод новых площадей в 2005 году не будет сильно отличаться от объема 2004 года.

Темпы роста «поглощения» рынком новых высококачественных помещений останутся практически на уровне 2004 года (27–28% прироста в 2005 году и 25–26% прироста в 2004 году).

В 2005 году объем «поглощенных» рынком высококачественных помещений составит примерно 900 тыс. м², причем соотношение площадей классов «А» и «В» в структуре «поглощения» не претерпит сильных изменений по сравнению с 2004 годом (на офисные помещения класс «А» приходилось 44–45%, а на класс «В» – 55–56%).

Арендные ставки

В настоящее время мы рассматриваем три варианта возможного развития рынка в 2005 году.

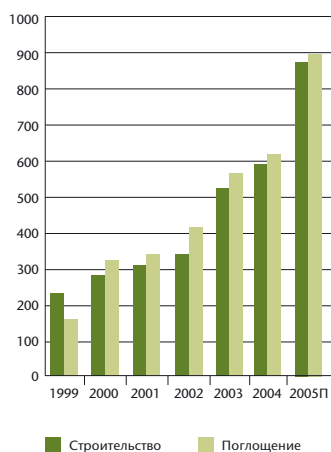
В первом варианте уровень арендных ставок останется практически на прежнем уровне (класс «А» – \$600–800, класс «В» – \$350–650, включая операционные расходы), возможны колебания на 1–2%.

Это будет обусловлено максимальным приближением к некоторому психологическому барьеру в плане дальнейшего роста арендных ставок, а также все большими объемами ввода новых высококачественных площадей в 2005 году, даже при наличии высокого спроса на эти помещения (особенно, в классе «А»).

Второй вариант развития рынка – умеренный рост (на 5–8%) арендных ставок на качественные офисные помещения преимущественно в первой половине года, соответственно средние арендные ставки в классе «А» будут находиться в пределах \$735 (включая операционные расходы и без учета НДС), в классе «В» – в пределах \$530. Рынок постепенно подходит к стабилизации и к концу 2005 года рост арендных ставок может замедлиться.

С другой стороны (третий вариант), в последнее время, в связи с нестабильным состоянием доллара, вполне возможен постепенный переход рынка на другую валюту – евро.

Динамика темпов строительства и поглощения, тыс. м²





Vaviloff Tower
Ул. Вавилова, 24

Если рассматривать возможность перехода рынка на евро, то в массе будет небольшое падение ставок – в пределах 3–5%. Переход рынка на новую валюту – процесс длительный и постепенный. Российская экономика очень сильно привязана к доллару: во-первых, это нефтяной рынок, с которым напрямую связан рынок недвижимости. Доллар является расчетной единицей для преобладающего большинства участников российского рынка в целом, и рынка недвижимости – в частности. Поэтому мы считаем, что переход на евро маловероятен в 2005 году.

По данным аналитиков Knight Frank, есть ряд девелоперов, которые в 2004 году перешли на рубли, и именно рубль используют в качестве расчетной единицы при заключении сделок. Но это пока больше исключение, чем правило.

Наиболее реальным представляется первый вариант развития рынка. Такие факторы, как существенное увеличение объемов ввода новых площадей, растущая конкуренция между новым строительством и зданиями предыдущего поколения, приближение к психологическому барьеру роста ставок не позволяют прогнозировать дальнейший рост арендных ставок.

Предложение

Предложение качественных офисных площадей будет расти – в среднем рост составит 45%. Если рассматривать помещения класса «А», то рост предложения в 2005 году по классу составит 80%, по классу «В» – порядка 20%.

Столь значительный рост предложения, в первую очередь, произойдет за счёт выхода на рынок крупных объектов коммерческой недвижимости: Ducat Place III, «Аврора бизнес-парк» (2-я очередь), «Башня на Набережной» (в составе ММДЦ «Москва-Сити», 2-я очередь) и др.

Ожидается, что в 2005 году общий объем ввода составит порядка 865 000 м², из них:

- класс «А» – 467 000 м²
- класс «В» – 398 000 м²

Направления нового строительства (См. карту)

В 2005 году строительство будет вестись в районах, прилегающих к Третьему транспортному и Садовому кольцам. Основной акцент будет сделан на сложившиеся бизнес-районы, которые обладают наибольшей инвестиционной привлекательностью.

Продолжится развитие района «Москва-Сити», к вводу в эксплуатацию в 2005 году планируются Toko Tower и «Башня на Набережной» 2-я очередь.

В восточной части города активность наименьшая, хотя ряд проектов (например, «Avia Plaza», общая площадь порядка 37 000 м²), строится именно в этом направлении.

Не столь интенсивно как внутри Третьего транспортного кольца, осваиваются районы за его пределами. Первыми подобными проектами являются: бизнес-парки «Крылатские Холмы» и Country Park, и бизнес-центр Cherry Tower. В ближайшем будущем еще одним из перспективных проектов будет застройка Нагатинской поймы.

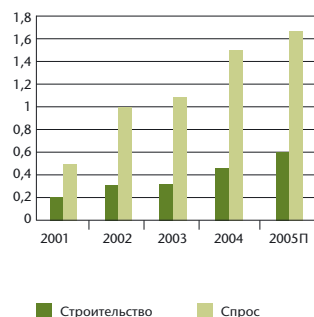


Gorky Park Tower
Ленинский пр-кт, 13

Ключевые объекты 2005 года (общая площадь)

- Central City Tower, 1-я и 2-я очереди, Овчинниковская наб., 22–24 – 38 000 м²
- «Башня на Набережной», 2-я очередь (ММДЦ «Москва Сити») – 57 600 м²
- «Дукат Плейс III», ул. Гашека, 8-10 – 53 000 м²
- Gorky Park Tower, Ленинский пр., 13-15 – 33 000 м²
- Бизнес-парк «Крылатские Холмы», Крылатская ул., 19 – 58 226 м²
- «Веста Плаза», Никольская улица, д. 1, За и 3б – 38 500 м²
- «Мерседес Бенц Плаза» – Ленинградский пр., 39 – более 15 000 м²
- «Эрмитаж плаза», Краснопролетарская, 2/4-6 – 37 150 м²
- Wave Office Center, проспект Ак. Сахарова, 8 – 22 000 м²
- «Капитал плаза», 1-й Лесной пр., 1 – 49 364 м²
- «Аврора бизнес-парк» (2-я очередь) – 42 900 м²

Объемы нового строительства и спроса,
млн м²



Рынок индустриальной (складской) недвижимости

Спрос

Спрос на качественные складские площади по-прежнему значительно превышает текущий объем предложения. На данный момент величина неудовлетворенного спроса на качественные складские помещения составляет не менее 1 500 000 м².

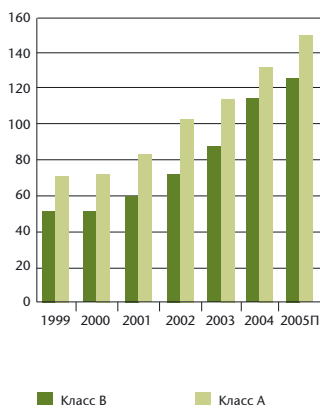
В 2005 году объем спроса увеличится на 11–13% и составит не менее 1 650 000 м².

До 95% общего объема спроса приходится на область, ограниченную Первой бетонной кольцевой дорогой А-107.

Наиболее востребованными направлениями будут:

- северо-западное (вдоль шоссе М-10) и западное (вдоль шоссе М-9 и М-1), являющиеся основными путями подвоза импортируемых из стран ЕС и Скандинавии грузов
- южное (вдоль шоссе М-4 и М-2,) и юго-восточное (вдоль шоссе М-5), являющиеся основными путями транспортируемых грузов в регионы России

Динамика изменения арендных ставок,
\$/м²/год



Предложение

Предложение качественных складских помещений по-прежнему крайне ограничено. Поглощение большинства новых высококлассных площадей, появляющихся на рынке, происходит ещё на этапе строительства.

На 2005 год заявлен выход проектов общей площадью более 600 000 м², однако, по прогнозам аналитиков компании Knight Frank будет построено только порядка 400 000 – 500 000 м² высококлассных складских помещений и рост предложения составит 17–18% по сравнению с 2004 годом.

Арендные ставки

В 2005 продолжится умеренный рост арендных ставок на высококлассные помещения, обусловленный, прежде всего, острой нехваткой качественных площадей.

По сравнению с 2004 годом арендные ставки в классе «А» вырастут в среднем на 10% и достигнут значений \$140–155/м² в год, в классе «В» – рост будет на уровне 12% и составят \$115–135/м² в год (ставки указаны без учета НДС).

Основные направления нового строительства

В 2005 году строительство будет вестись преимущественно по следующим направлениям (в порядке убывания популярности, См. карту-схему ниже):

- юго-восточное, южное (около 60% нового строительства)
- северное, северо-западное, западное (около 33%)
- Остальные направления (около 7%)

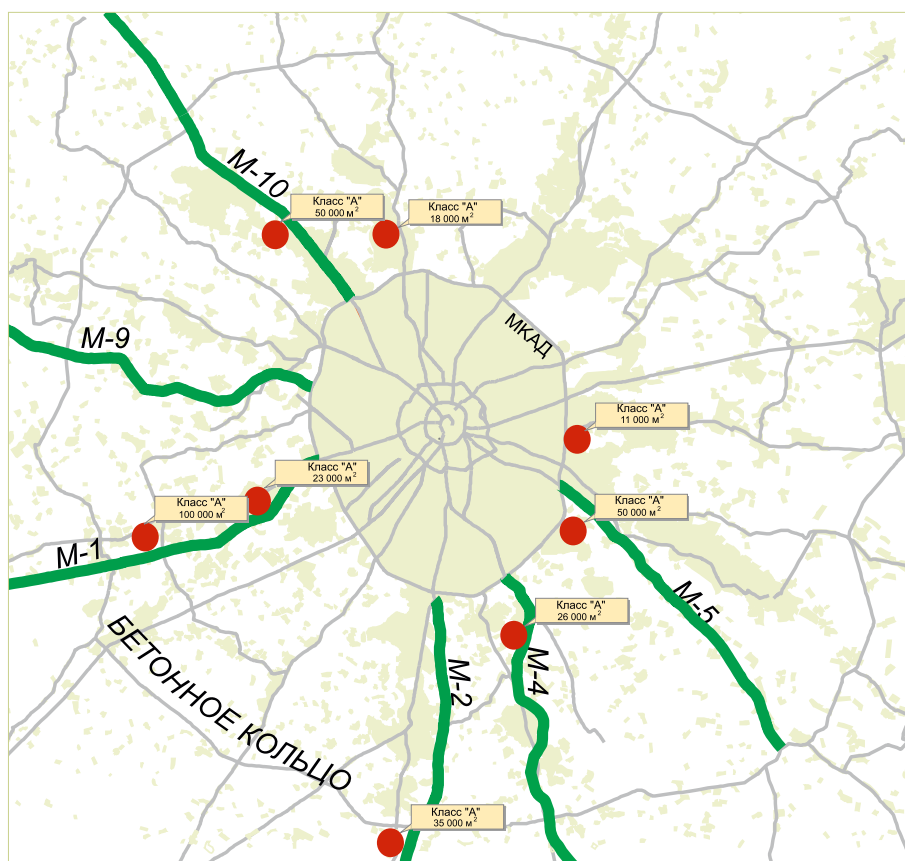
Популярность южного и юго-восточного направлений обусловлена такими факторами как:

- транспортная доступность
- основной путь товародвижения в регионы
- низкая загруженность и относительно хорошее качество магистралей
- освоенность земельных участков (наличие коммуникаций)

Популярность северного, северо-западного и западных направлений, несмотря на такие негативные факторы, как высокая загруженность магистралей и низкая обеспеченность коммуникациями объясняется тем, что по этим трассам проходит основной объем импортируемой в Россию продукции.



Складской комплекс в г. Видное



Основные направления нового строительства и ключевые объекты 2005 г.

В современной ситуации, когда на рынке наблюдается практически полное отсутствие предложения качественных складских площадей основной причиной, определяющей местоположение строящегося объекта, выступает наличие земельного участка нужной категории.

Ключевые события 2005 года

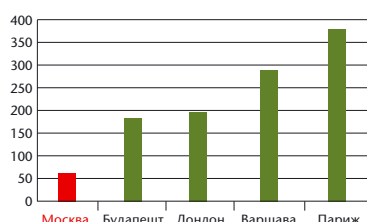
Главным событием 2005 года должен стать официальный выход крупных западных девелоперов, таких как «Hines» и «AIG Lincoln» на российский рынок.

Так же в 2005 году ожидается запуск ранее анонсированных промышленных парков: «Томилино» (80 000 м²), «Домодедово» (46 500 м²), «Логопарк» (46 000 м²).

Рынок торговой недвижимости

Спрос

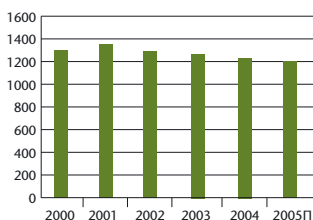
Обеспеченность торговыми площадями в ТЦ, м²/1000 чел.



Обеспеченность торговыми площадями в Москве пока довольно низкая, по сравнению с основными европейскими столицами. В 2005 году спрос на качественные торговые площади останется по-прежнему высоким, уровень свободных площадей в торговых центрах будет составлять от 0 до 5%.

Арендные ставки

Арендные ставки на торговые помещения в ТЦ, \$/м²/год

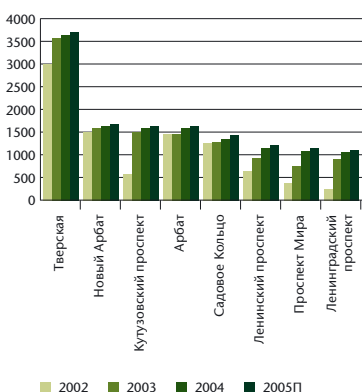


В 2005 году средняя арендная ставка на помещение площадью 100 м² в торговых центрах составит \$1200/м²/год, а в торговых коридорах – \$1500/м²/год.

По сравнению с 2004 годом произойдет незначительное снижение средней арендной ставки в торговых центрах на 2–3%, в торговых коридорах ожидается повышение ставки аренды на 5%.

Предложение

Арендные ставки в торговых коридорах, \$/м²/год



Ожидаемый выход качественных торговых площадей в торговых центрах к концу 2005 года может достичь 2 млн. м², что на 25% больше, чем в 2004 году.

За последние годы ежегодный прирост рынка качественных торговых площадей достигает 300–400 тыс. м². Так, в 2003 году на рынок вышло около 300 тыс. м² площадей, в 2004 году – 400 тыс. м². Ожидаемый прирост торговых площадей в 2005 году превысит 400 тыс. м².

Основные направления нового строительства

- на пересечении МКАД с основными магистралями
- непосредственно вдоль основных магистралей и Третьего транспортного кольца (например, Торгово-офисный центр на пересечении Третьего транспортного кольца и Шереметьевской улицы)
- на территориях, находящихся в непосредственной близости со станциями метро (Торгово-развлекательный центр «Варшавский», «Золотой Вавилон-2»)
- в спальных районах с плотной застройкой и удобными подъездами (Жулебино, Бутово)
- в подземных пространствах центра Москвы (при активной поддержке со стороны московского правительства – проекты строительства подземных торговых центров и комплексов под Павелецкой, Болотной, Пушкинской и Лубянской площадями, под площадью Белорусского вокзала)



Торговый центр «РИО».

Проекты, заявленные на 2005 год

| Название | Расположение | Общая площадь, м ² | Торговая площадь, м ² |
|------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| "Рамстор Сити 2" | Проспект Вернадского, 2а | 114 000 | 37 000 |
| РИО | Севастопольский проспект | 92 000 | 30 000 |
| Европарк | Рублевское шоссе | 85 000 | 35 000 |
| Домодедовский | Ореховый бульвар, д.14 | 30 000 | 15 000 |
| Варшавский | Варшавское шоссе | 30 000 | 15 000 |
| Гименей | Б.Якиманка | 14 920 | 8 560 |

Ключевые события 2005 года

- Немецкий концерн METRO планирует выход на российский рынок с новым торговым форматом – магазинами бытовой техники Media Markt
- Питерская сеть «О'кей» откроет 2 гипермаркета в Москве
- Начнется реконструкция торговых комплексов «Лейпциг» и «Бухарест». Подписано соглашение о сотрудничестве «Внешторгбанк» и ТД «Холдинг». Банк планирует принять участие в финансировании программ «Холдинг-Центра».
- Совместное предприятие немецкой торговой группы Rewe и российского холдинга «Марта» продолжит развитие сети Villa. Планируемый объем вложений на ближайшие несколько лет – \$500 млн.
- Количество магазинов «Рамстор» по России к концу 2005 года достигнет 52. Объем инвестиций компании «Раменка» в развитие своей торговой сети в 2005 году составит \$150 млн.
- Компания Auchan Group выйдет на московский рынок с новыми форматами супермаркетов Atac (площадью до 5 тыс. кв.м) и Elea (площадью от 1 до 1,5 тыс. м²)



Комплекс «Три тополя»

Элитное жилье

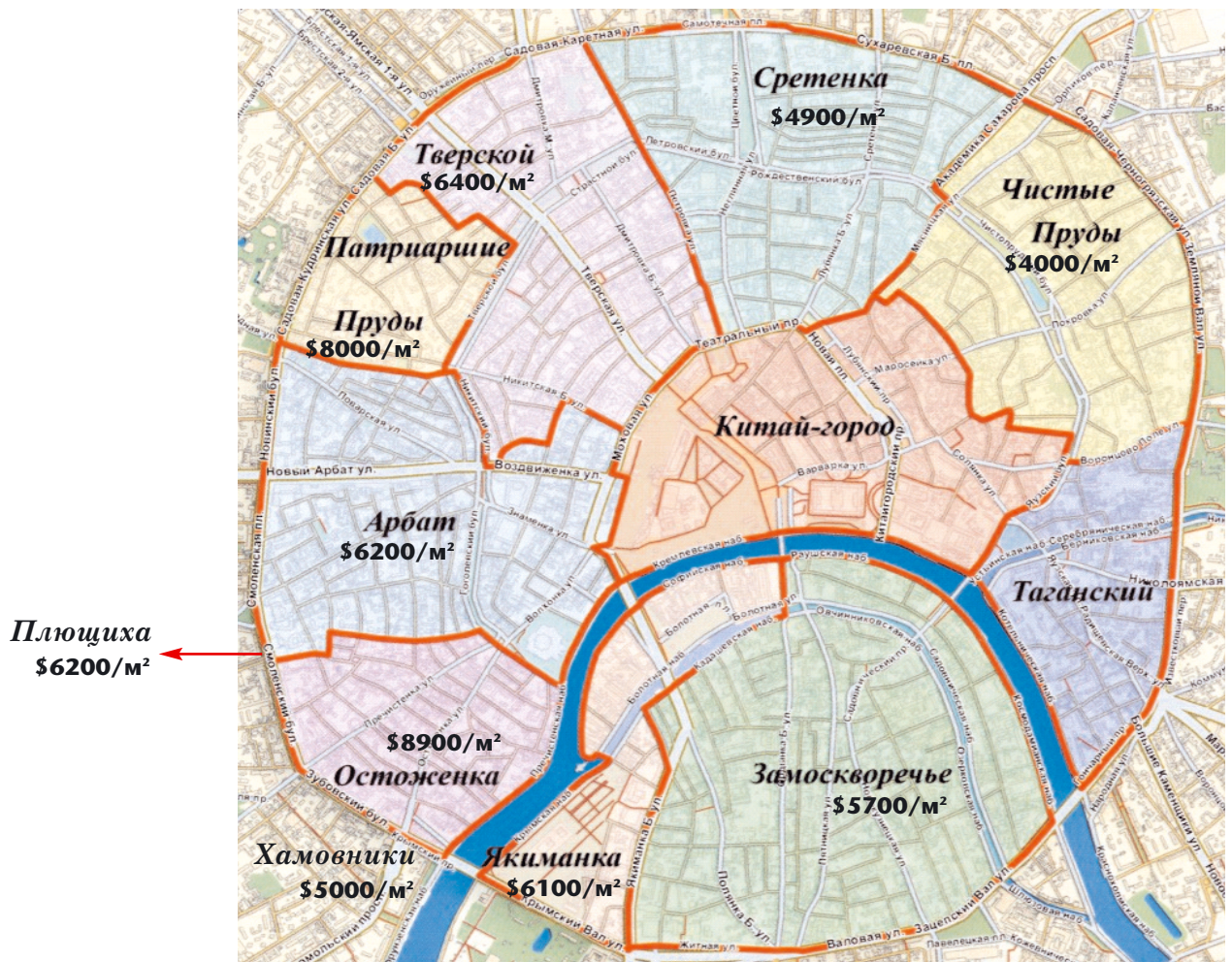
Спрос

Спрос на элитную недвижимость в 2005 году будет, как и прежде, демонстрировать высокий рост – 13–15 % и, вероятно, превысит показатели 2004 года.

Это обусловлено общеэкономической стабильностью, наличием свободных денежных средств, а также значительной долей жителей регионов, желающих проживать в столице.

Ввиду роста благосостояния населения намечается тенденция улучшать свои жилищные условия, что, также, способствует увеличению спроса.

Также росту спроса будет способствовать достаточно высокая доходность рынка жилой недвижимости и отсутствие серьезных альтернатив инвестиций на фондовом рынке.



By Novy Adress Data



«Венский дом»

Цены

Темп роста цен в 2005 году по-прежнему будет весьма высоким, но по сравнению с предыдущим годом, менее прогрессивным – на уровне 17–19 %.

Средние цены по районам колеблются от \$5 700/м² в Замоскворечье до \$8 900/м² на Остоженке. Ниже приведены цены по основным районам:

- Остоженка – \$8900/м²
- Патриаршие Пруды – \$8000/м²
- Замоскворечье – \$5700/м²
- Арбат – \$6200/м²
- Тверской – \$6400/м²
- Якиманка – \$6100/м²
- Плющиха – \$6200/м²

Предложение

Дефицит участков под застройку, сложности с оформлением документации, ограничение по этажности, непрозрачность рынка и административные барьеры значительно ограничивают объем предложения.

Но, несмотря на объективные трудности, элитная застройка будет активно развиваться. В 2005 году существенно увеличится предложение – в пределах 15–17%. В особенности, это затрагивает Центральный административный округ, где сконцентрирована основная доля элитного жилья. По обобщенным данным, в 2005 году в пределах Садового кольца будет завершено строительство порядка 25 объектов.

Основные направления нового строительства

- Остоженка в силу высокого качества объектов, однородного социального статуса проживающих и имиджа «самого элитного района Москвы», по-прежнему, будет пользоваться большой популярностью
- Однако и по престижности, и по доходности вложений будут также популярны районы Замоскворечья и Плющихи – ближайšie конкуренты Остоженки
- Высокая строительная активность ожидается в районе Тверской, причем не только в центре, но и за пределами Садового кольца
- Весьма перспективным в 2005 году будут районы Хамовники и Сретенка-Сухаревская
- Рынок ожидает начала развития Болотного острова, но, скорее всего, активно этот проект начнет развиваться в 2006 году



«Опера Хаус»

Тенденция

В дополнение к активному строительству клубных особняков, девелоперы, располагая достаточным количеством средств, чтобы осваивать большие площади, также начнут интенсивно проектировать и возводить элитные жилые комплексы.

Knight Frank уже сейчас относит их к элитному жилью наравне с клубными особняками до 10 квартир. Полагаем, что рынок примет наш подход.

Это обусловлено рядом плюсов подобных комплексов, которые дают им «право на жизнь». Строительство элитных комплексов позволяет обеспечить высокий уровень комфорта и удобства проживания, что включает в себя:

- статус, престиж, безопасность
- наличие значительной придомовой территории, позволяющей разместить детскую площадку, зоны отдыха и т.д.
- возможность организации как вместительного подземного гаража, так и гостевой парковки
- создание соответствующей инфраструктуры
- минимизация эксплуатационных расходов за счет большего количества проживающих

Ключевые объекты 2005 года

- комплекс в дворцовом стиле на Остоженке на территории 1,5 Га
- «Итальянский квартал» в Тверском районе
- комплекс «Коперник» на Якиманке
- комплекс «Ближняя Дача»

Прогноз

Контакты

Кирилл Стародубцев,

Управляющий директор
+7(095) 981 0000
kyrill.starodoubtsev@ru.knightfrank.com

Наташа Ретеюм,

Директор по развитию
+7(095) 981 0000
natasha.reteyum@ru.knightfrank.com

Стас Тихонов, Директор

+7(095) 981 0000
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com

Инвестиционный консалтинг

Эндрю Кингхорн MRICS, Директор

+7(095) 981 0000
andrew.kinghorn@ru.knightfrank.com

Офисные помещения

Андрей Петров,

Директор по продажам
+7(095) 981 0000
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

Индустриальные помещения

Роман Бурцев, Директор

+7(095) 981 0000
roman.bourtsev@ru.knightfrank.com

Элитная жилая недвижимость

Екатерина Тейн, Директор

+7(095) 981 0000
ekaterina.thain@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг

Константин Романов, Директор

+7(095) 981 0000
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Отдел оценки

Виктория Львова, Директор

+7(095) 981 0000
victoria.lvova@ru.knightfrank.com

Отдел исследований

Андрей Рыбалко, Директор

+7(095) 981 0000
andrey.rybalko@ru.knightfrank.com

Отдел глобальных исследований (Лондон)

Джо Симпсон, Старший аналитик

+44 20 7629 8171
joe.simpson@knightfrank.com

Отдел консалтинга Knight Frank предоставляет услуги стратегического планирования, консультации и прогнозирование застройщикам, инвесторам, корпоративным клиентам. Наши клиенты по достоинству оценят профессиональные и независимые заключения Knight Frank, которые всегда отвечают поставленной клиентом задаче.

Отдел исследований Knight Frank предоставляет профессиональные услуги по проведению маркетинговых исследований по различным сегментам рынка недвижимости, как коммерческой, так и жилой.

Этот и другие отчеты Knight Frank также доступны на сайте www.knightfrank.com



© Knight Frank 2004

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.