



# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА

I полугодие  
2004



## Дорогие Клиенты, Партнеры и Друзья!

В июле 2004 г. компания "Коллиерз Интернешнл" отметила свой юбилей – десятилетие работы в России и странах СНГ. За прошедшее десятилетие рынок коммерческой недвижимости существенно изменился, вырос и стал более профессиональным. Компания "Коллиерз Интернешнл" все это время старалась идти в ногу со временем, применяя свой опыт и знание российского рынка недвижимости, а также учитывая интересы и потребности своих клиентов.

Мы выражаем глубокую благодарность нашим клиентам и партнерам за поддержку в течение всего этого времени и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество. Мы также надеемся, что этот отчет будет полезным и информативным для вас. Мы с удовольствием учтем все ваши пожелания и замечания и будем рады ответить на любые вопросы.

### Экономический обзор

В I-м полугодии 2004 г., благодаря высоким ценам на нефть, а также укрепляющемуся внутреннему рынку, российская экономика продолжила быстрый рост. Уже второй год подряд темпы роста ВВП находятся на уровне 7%, и поскольку, согласно большинству прогнозов, падения цен на нефть в ближайшие два года не предвидится, можно с достаточно большой степенью уверенности предполагать, что существенное замедление экономического роста в стране не произойдет. Более того, поставленная В. Путиным задача удвоения национального ВВП за десятилетия уже не представляется невыполнимой. Серьезные усилия по продолжению административной, юридической и экономической реформ, а также действия, направленные на диверсификацию экономики и недавний прорыв в переговорах по вступлению России в ВТО вполне способствуют осуществлению поставленной цели.

### Инвестиции

Привлеченные высокими уровнями текущей доходности, а также ожиданиями капитальной прибыли, инвесторы сохраняли высокую активность во всех секторах рынка коммерческой недвижимости: офисном, торговом, складском и гостиничном.

Сохраняющийся на рынке избыток ликвидности, нехватка инвестиционного продукта, а также появление новых институциональных инвесторов

способствовали дальнейшей компрессии ставок капитализации на лучшие активы во всех секторах. Еще одним фактором, который, по нашему мнению, будет способствовать падению уровня текущей доходности в среднесрочной перспективе, является все более гибкое по своим условиям инвестиционное финансирование.

Рефинансирование качественных объектов приносящей доход недвижимости в настоящее время доступно по ставкам от LIBOR + 5% (причем ожидается дальнейшее снижение банковской маржи), поэтому мы ожидаем сужения спреда между ставками капитализации и процентными ставками.

### Офисная недвижимость

#### Спрос и предложение

Строительство прибл. 380 000 кв. м офисных площадей классов А и В было завершено в течение I-го полугодия 2004 г. 30% из вышедших на рынок площадей относятся к классу А, что на 3–4 процентных пункта превышает показатели прошлых лет. Объем новых площадей, запланированных к вводу в эксплуатацию до конца 2004 г., оценивается в 300 000–350 000 кв. м.

Спрос на офисные площади остается на высоком уровне благодаря растущей деловой активности: 400 000 кв. м офисных помещений классов А и В были сданы в аренду и проданы в I-м полугодии 2004 г., что составляет прибл. 2/3 от результатов 2003 г.

Спрос по-прежнему превышает предложение, что обуславливает низкий уровень вакантных площадей: в зданиях класса А он составляет 5,05%, что выше уровня 2003 г. лишь на один процентный пункт; в зданиях класса В – 8,32% (на уровне показателей 2003 г.).

#### Ставки аренды, цены продаж

Ставки аренды остаются практически на прежнем уровне: средневзвешенная ставка аренды в зданиях класса А за I-е полугодие 2004 г. составила \$600,37 кв. м в год без учета НДС, включая эксплуатационные расходы, что на 1,5% выше, чем в 2003 г. (для сравнения, прирост ставок в зданиях класса А в 2003 г. составил 3,5%). Средневзвешенная ставка аренды на офисы класса В не изменилась и составляет \$400/кв. м в год без учета НДС, включая эксплуатационные расходы. Цены продаж продолжают расти, превышая, по нашим оценкам, показатели 2003 г. на 15%.

### Складская недвижимость

#### Спрос

За первое полугодие 2004 г. структура и объем спроса не претерпели существенных изменений. По-прежнему спрос на качественные складские помещения остается высоким и неудовлетворенным. Спрос формируют как российские, так и международные компании – производители и импортеры FMCG и продуктов питания, ритейлеры, крупно- и мелкооптовые торговые компании. Примерный объем спроса – от 500 000 кв. м до 1 500 000 кв. м.

Исходя из количества запросов на помещения и запрашиваемых объемов площадей, можно сделать вывод, что на сегодня запрос до 2 000–3 000 кв. м считается небольшим, от 3 000 кв. м до 6 000–7 000 кв. м – средним, свыше этого (до 15 000–20 000 кв. м) – крупным. Запросы свыше 20 000 кв. м встречаются существенно реже, но на рынке есть и такие арендаторы.

Таблица 1

экономические индикаторы	2000	2001	2002	2003	2004 <sup>1</sup>
темпы роста ВВП, %	9,0	5,0	4,7	7,0	7,4 <sup>2</sup>
золотовалютные резервы, млрд \$	28,0	36,6	46,3	73,2	81,5
внешнеторговое сальдо, млрд \$	46,3	34,2	31,7	59,6	35,3 <sup>3</sup>
инфляция, %	20,2	18,6	15,1	12,0 <sup>4</sup>	10,2 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> I-е полугодие <sup>2</sup> в год <sup>3</sup> за I-й квартал <sup>4</sup> источник: Министерство Экономики России <sup>5</sup> в год

Таблица 2. Наиболее значимые офисные здания, введенные в строй в I-м полугодии 2004 г.

здание	класс здания	арендуемая офисная площадь, кв. м
Здание РЖД, ул. Б. Спасская, д. 41/43	A	45 000
"Черри Тауэр", ул. Профсоюзная, д. 56	B	42 000
"Легион I", ул. Б. Ордынка, д. 40	A	30 600
"Новоданиловский Дом", Варшавское ш., д. 5, стр. 8	B	14 226
"Кантри Парк", г. Химки, ул. Панфилова, д. 19	A	13 500
Ул. I-я Брестская, д. 29/22	A	11 375

График 1. Новое предложение и новое строительство, офисы

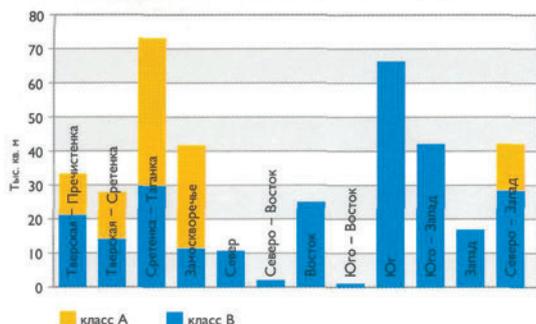
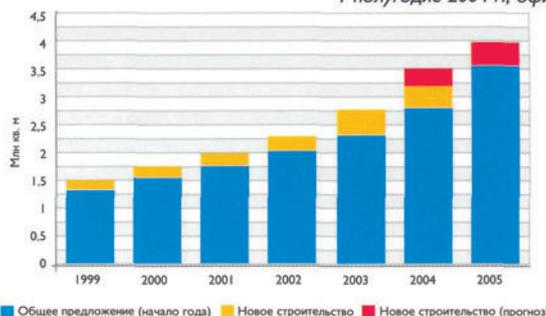


График 2. Новое строительство по местоположению, I полугодие 2004 г., офисы



### Предложение

В первом полугодии 2004 г. активность девелоперов не была настолько высока, насколько ожидалось – проекты продвигались довольно медленно. Тем не менее общий объем заявленных проектов (первые фазы) составляет примерно 100 000 кв. м, из них около 40 000 кв. м уже арендованы. При этом сейчас ведется строительство только 34 000 кв. м от общего заявленного объема складских помещений международного класса.

Крупнейшей сделкой остается аренда 20 000 кв. м компанией Adidas в "Технопарке" в г. Климовск.

### Ставки аренды

Ориентировочная ставка в \$150 за кв. м в год, включая эксплуатационные расходы, по-прежнему является рыночной ценой за помещения международного класса. Намечилась тенденция к росту эксплуатационных расходов – сегодня они могут составлять до \$20 за кв. м в год. Общей тенденцией остается тот факт, что размер арендной ставки тем меньше, чем больше размер арендуемой площади.

### Земля

Рынок земельных участков продолжает оставаться исключительно сложным – как с юридической, так и с коммерческой точек зрения. По сути, сегодня эти сложности являются единственным сдерживающим фактором на пути развития складского рынка – в большей степени для западных девелоперов, но также и для российских. В первом полугодии был совершен ряд приобретений исключительно привлекательных для складского девелопмента земельных участков, с целью перепродажи за более высокую цену.

Примерные цены на землю под складскую застройку имеют устойчивую тенденцию к росту и на сегодня составляют около \$250 000–300 000 за гектар без учета затрат на инфраструктуру (коммуникации, подъездные пути, железную дорогу – если есть).

## Торговая недвижимость

### Спрос и Предложение

За первые шесть месяцев 2004 г. в Москве открыто 5 профессиональных торговых центров (см. табл. 3).

Объемы нового строительства сравнимы с показателями за тот же период 2003 г. – разница в объемах введенных торговых площадей не превышает 4 000 кв. м. Как и в прошлом году, ожидается, что основное количество торговых центров откроется в конце III–го и в IV–м кварталах, благодаря этому объем торговых площадей, введенных в 2004 г., составит приблизительно 460 тыс. кв. м.

К настоящему моменту заметных колебаний уровня вакантных площадей в профессиональных торговых центрах не отмечено. Активное развитие розничных сетей и появление новых операторов ведет к практически полному поглощению выводимых на рынок торговых помещений.

Для профессиональных комплексов объем вакантных торговых площадей не превышает 5%. Анализ обращений арендаторов за первые месяцы 2004 г. определил наиболее востребованные торговые помещения: как и в конце предыдущего года, большинство заявок приходится на помещения для торговли одеждой. Самыми востребованными являются магазины площадью от 30 до 60 кв. м, на них приходится 29,4% заявок.

### Ставки аренды

Правительство Москвы объявило о решении поднять ставки аренды на муниципальные помещения с целью привести их в соответствие с рыночными. Таким образом, на помещения, находящиеся в собственности города, в течение ближайших двух лет ставки аренды возрастут для малых предприятий на 25%, а для остальных арендаторов – на 50%. В целом по рынку заметного колебания ставок аренды

на помещения в торговых центрах не произошло, однако, для отдельных профилей торговли можно отметить следующие тенденции: намечилось незначительное снижение ставок на помещения кинотеатров, что связано со стабилизацией, наступающей после бума открытия мультиплексов, потребовавшегося для восполнения огромного спроса на их услуги. Ставки аренды для предприятий быстрого питания, напротив, продолжают незначительный рост на фоне плотной конкуренции в этом сегменте.

### Значимые события

- Открыт новый двенадцатизальный кинотеатр компании "Формула Кино" рядом с ТЦ "Ашан" на Можайском шоссе.

- Открыт универсам Stockmann в составе торгового центра "Mera", площадь магазина – 10 000 кв. м.

- Завершается строительство двух магазинов формата DIY французской сети Leroy Merlin рядом с торговыми центрами "Ашан" на Осташковском шоссе и в Строгино (площадь магазинов прил. по 15 000 кв. м каждый).

- Продолжается развитие направления гастрономических бутиков. Вслед за французскими Fauchon и Hediard о планах открытия гастрономических бутиков заявила российская компания "Новая волна".

- Управляющая компания "Тройка Диалог" победила в конкурсе на управление закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости, создаваемым ОАО "Торговый Дом ГУМ".

- Структуры швейцарской инвесткомпания MCT Asset Management объявили о намерении приобрести доли в компаниях ЗАО "Мосмарт", торговом операторе одноименной сети гипермаркетов, и ООО "Гиперцентр", владельце недвижимости этой сети. Швейцарцы планируют инвестировать в этот бизнес до \$50 млн.

Таблица 3. Торговые центры, открытые в 2004 г.

название торгового центра	адрес	общая площадь, м <sup>2</sup>	торговая площадь, м <sup>2</sup>	якорные операторы	дата открытия
"Весна"	Новый Арбат ул., д. 19 с. 1	12 300	5 700	Constellation Articoli (Bosco di Ciliegi)	22 февраля
"Александр Лэнд"	Пришвина ул., д. 22	19 700	13 700	Супермаркет "Патерсон", "Эльдорадо", "Детский Мир"	4 марта
БУМ	Перерва ул., д. 43 к. 1	31 000	17 000	Супермаркет "Седьмой континент", "Детский Мир"	12 марта
Новинский 31	Новинский бул., д. 31	16 000	10 500	Супермаркет "Рамстор"	8 апреля
"Ашан Красногорск"	4-й Мякининский пр-д, д. 11	20 000	16 000	Супермаркет "Ашан"	12 мая

## Гостиничная недвижимость

В Москве по-прежнему наблюдаются высокие темпы роста спроса на гостиничные услуги. Во втором квартале 2004 г. показатели спроса в отелях класса "люкс" выросли на 17% по сравнению с тем же периодом 2003 г. Уровень средней цены за номер увеличился на 9%. Первые четыре отеля из списка лучших московских отелей ("Арагат Парк Хаятт", "Марриотт Ройял Аврора", "Балчуг Kempinski", "Националь") достигли среднего уровня загрузки 80%; пик загрузки номерного фонда в этих гостиницах пришелся на июнь и достиг 90%. Двадцать лучших московских отелей увеличили продажи номерного фонда на 13%. Во II-м квартале 2004 г. среднесуточная цена за номер выросла на 13% по сравнению с тем же периодом в 2003 г. Наиболее значительное увеличение цены за номер наблюдалось в сегменте гостиниц первого класса.

В первой половине 2004 г. совокупная средняя загрузка номерного фонда московских отелей достигла 70%, показатель средней суточной цены за номер – \$176. Гостиницы класса "люкс" в первые шесть месяцев своей работы достигли 75% загрузки номерного фонда с показателем среднесуточной цены за номер – \$275.

Гостиницы первого класса отстают от гостиниц класса "люкс" на 6% по показателям средней загрузки номерного фонда и продолжают демонстрировать разницу с люкс-отелями в \$100 по показателям средней цены за номер в сутки – такая тенденция наблюдается в течение последних 18 месяцев.

### Тенденции

Во второй половине текущего года не ожидается выхода на рынок новых игроков, и в существующих гостиницах будет наблюдаться дальнейший рост загрузки номерного фонда, а также ценовых показателей. Все московские гостиницы без исключения будут продолжать получать выгоду от недостатка предложения на рынке. Поскольку в столице продолжается спрос на эксклюзивные отели высшего класса, есть основания полагать, что выход на рынок нового Swissotel (235 номеров) в офисном комплексе Riverside Towers (открытие планируется летом 2005 г.) будет пользоваться абсолютным успехом. Также на начало следующего года планируется открытие двух отелей сети Holiday Inn. Выход на рынок этих двух отелей поможет облегчить проблему размещения гостей в столице.

## «АВРОРА Бизнес Парк»

Офисный комплекс класса А (100 000 кв. м) занимает участок 3 га по адресу: ул. Садовническая, д. 82 (ст. м. "Павелецкая"). Застройка осуществляется в 3 очереди. 2-я очередь (38 000 кв. м): готова к отделке в I-м полугодии 2005 г.



Эксклюзивное предложение

Аврора Бизнес Парк (1-я очередь) –

ЛУЧШЕЕ ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ КЛАССА А

Real Estate AWARDS

## Бизнес-центр «НОВОСУЩЕВСКИЙ»

Новый 22-этажный офисный центр класса В общей площадью 37 000 кв. м расположен на пересечении Суцевского Вала и улицы Новосуцеская. Готовность к отделке: I квартал 2006 г.



Эксклюзивное предложение

ПРОДАЖА

## ТЦ «ПЯТАЯ АВЕНЮ»

Новый торгово-развлекательный центр общей площадью 45 000 кв. м расположен по адресу: ул. Маршала Бирюзова, владение 32. Открытие: IV квартал 2004 г.



## ТЦ «РИО»

Новый торгово-развлекательный комплекс общей площадью 53 400 кв. м расположен на ул. Б.Черемушкинская, владение 1. Открытие: март 2005 г.



## «ЛОГОПАРК»

50 000 кв. м складских помещений международного стандарта. 3 км от МКАД по Новорязанскому шоссе (М5). Готовность к въезду: III квартал 2005 г.



## Компания "Коллиерз Интернешнл"

вошла в тройку лидеров мировых консалтинговых компаний

**Бостон, 19 июля /PRNewswire/** – Компания Lipsey (международный лидер по разработке тренинговых программ и консалтингу в сфере коммерческой недвижимости) в своем ежегодном обзоре профессиональных игроков на рынке коммерческой недвижимости присвоила "Коллиерз Интернешнл" третье место среди наиболее известных компаний в этой области. "Коллиерз Интернешнл" продолжает продвигаться к вершине списка, опередив в этом году Grubb & Ellis. В 2003 г. компания "Коллиерз Интернешнл" занимала четвертое, а в 2002 г. – шестое место согласно исследованию, проведенному Lipsey.

Текущие рейтинги, опубликованные Commercial Property News (CPN) и National Real Estate Investor (NREI), подтверждают эту тенденцию. CPN назвала "Коллиерз Интернешнл" третьей среди влиятельнейших брокерских компаний мира, а NREI в своем обзоре "Лучшие из лучших" (Best of the Best report) присвоила "Коллиерз Интернешнл" третье место среди компаний, оказывающих услуги по брокериджу и управлению недвижимостью.

ОФИСЫ | ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | ГОСТИНИЦЫ | СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ | ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Исследования рынка | Консультационные услуги | Разработка концепций  
Аренда / Продажа недвижимости | Инвестиционный консалтинг  
Оценка объектов недвижимости | Финансовый анализ | Управление объектами недвижимости



115035 Москва, Россия  
Садовническая наб., д. 77, стр. 1  
Тел.: (095) 258-5151  
Факс: (095) 258-5152  
E-mail: colliers@colliers.ru  
www.colliers.ru  
www.colliers.com

Информация, содержащаяся в данном отчете, является собственностью "Коллиерз Интернешнл" и не может быть использована никаким образом без письменного разрешения компании. При составлении отчета основными приоритетами были точность и полнота информации, однако "Коллиерз Интернешнл" не предоставляет гарантий отсутствия фактических ошибок. "Коллиерз Интернешнл" не несет ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.