

Макро экономические показатели

Среди стран с активно развивающейся экономикой Россия по-прежнему остается в числе лидеров по показателям роста ВВП на фоне снижающихся темпов инфляции.

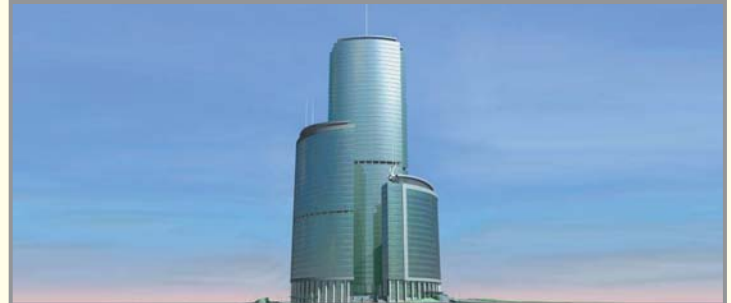
■ Согласно заявлению Министра экономического развития и торговли, рост ВВП в России в первом полугодии 2004 года составил 7.4%. Прогнозируемый рост ВВП в 2005-2007 г.г. должен составить в среднем 6.2%. Основываясь на росте ВВП и связанным с ним ростом занятости населения, специалисты ожидают по-прежнему высокий спрос на офисные, торговые и складские помещения международного стандарта.

■ По оценке Министра экономического развития и торговли, в первом полугодии 2004 года инфляция составила 6%. В связи тем, что намеченный ранее уровень инфляции (8-10%) будет превышен, объекты недвижимости, обеспечивая сохранение стоимости активов даже в период инфляции, остаются привлекательным инструментом капиталовложений для институциональных инвесторов.

■ В течение второго квартала 2004 года международные валютные резервы увеличились на \$5.5 миллиардов несмотря на сложности, связанные с недавней ситуацией в банковском секторе.

■ Достигнув рекордно высокого уровня 781, фондовый индекс РТС резко снизился в начале второго квартала в связи с проблемами на развивающихся рынках, ситуацией с компанией ЮКОС и кризисом ликвидности некоторых российских банков. Несмотря на это, к концу второго квартала индекс РТС вырос с 528 до 600.

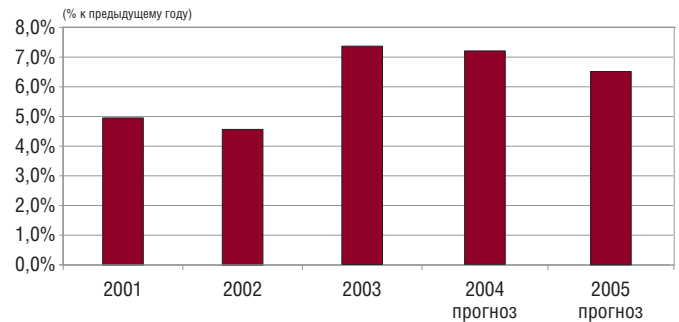
■ Объем прямых иностранных инвестиций в 2004 году должен увеличиться на 15% по сравнению с 2003 годом и составить \$8 миллиардов. В первом квартале 2004 года объем прямых иностранных инвестиций составил около \$1.5 миллиардов, их значительная доля приходится на нефтегазовое предприятие компании Royal Dutch/Shell на Сахалине. Компания ChevronTexaco исследует возможности инвестиций в энергетический сектор, которые могут составить \$10 миллиардов. В этом году ожидается большой приток прямых иностранных инвестиций и в другие сектора экономики со стороны таких компаний, как Siemens, Volkswagen, General Motors-AvtoVAZ и английского торгового оператора Kingfisher.



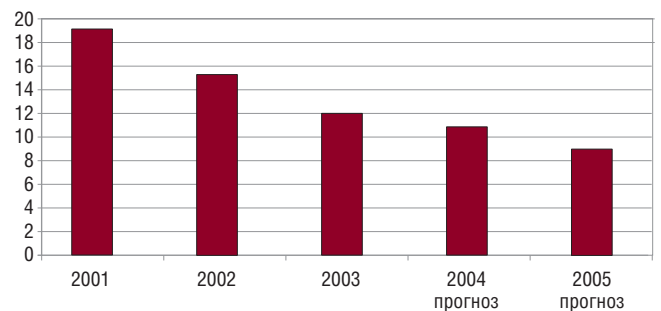
Башня на Набережной

- 3 здания, общая арендуемая площадь - 135 000 кв.м
- 95% площадей первого здания сняты с рынка за 4 месяца до окончания строительства
- Дата въезда во второе здание - октябрь 2005

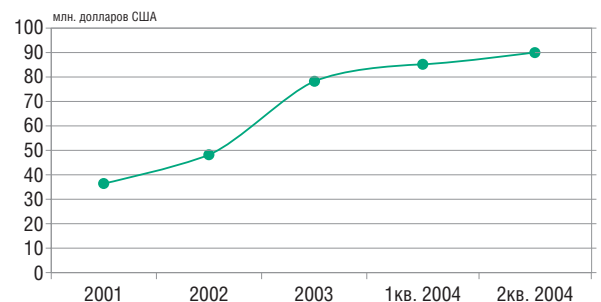
РОСТ ВВП



ИНФЛЯЦИЯ (%)



МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВАЛЮТНЫЕ РЕЗЕРВЫ





Офисные помещения

Рынок офисных помещений Москвы по-прежнему характеризуется растущим уровнем спроса и предложения. Общий объем сделок во 2 квартале 2004 года составил 200 000 кв.м, что на 25% больше, чем в 1 квартале. Общая площадь офисных помещений международного стандарта, введенных в эксплуатацию во 2 квартале 2004 года, составляет 200 000 кв.м. Средние запрашиваемые арендные ставки на помещения класса А повысились до уровня \$625/кв.м/год (в 1 квартале они составляли \$620/кв.м./год). Доля свободных площадей в зданиях классов А и В осталась неизменной и составила 5% и 15% соответственно.

Компания Noble Gibbons также рада сообщить о некоторых важнейших достижениях и результатах своей работы:

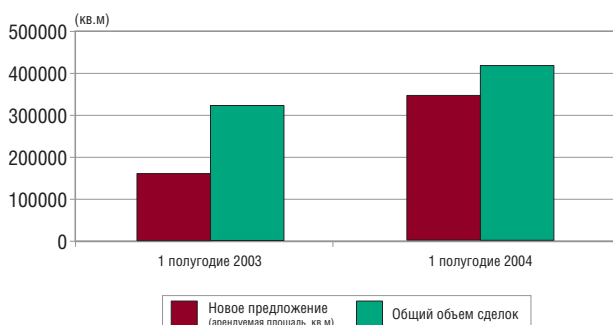
- 95% площадей нового офисного здания Центр международной торговли фаза II (общая площадь – 50 000 кв.м) было сдано в аренду в течение 45 дней после его открытия. Компания Noble Gibbons является эксклюзивным агентом по сдаче в аренду данного здания, а также управляющей компанией
- 95% арендуемых площадей первого здания комплекса «Башня на Набережной» (арендуемая площадь первого здания – 17 596 кв.м) были сняты с рынка за 4 месяца до окончания строительства (1 октября 2004 года). Компания Noble Gibbons является со-эксклюзивным агентом по сдаче в аренду данного комплекса. Среди арендаторов здания - крупнейшие международные компании - IBM, Eli Lilly, Nortel Networks и другие
- Общая площадь офисных помещений, сданных в аренду и проданных при участии Noble Gibbons в 1 полугодии 2004 года, в два раза превышает показатель за 1 полугодие 2003 года

- Общая площадь объектов недвижимости класса А, находящихся в управлении компании Noble Gibbons, составляет более 160 000 кв.м, включая следующие новые проекты:
 - Центр международной торговли фаза II – офисное здание класса А на Краснопресненской набережной, 12 (50 000 кв.м)
 - Здание штаб-квартиры Лукойл на ул. Большая Ордынка, 1-3 (12 500 кв.м)
 - Новое офисное здание класса А на ул. Малая Бронная, 31/32 строение 1

Некоторые крупные сделки:

- Компания Microsoft арендовала 7 900 кв.м в комплексе «Крылатские Холмы». Окончание строительства первого здания запланировано на конец года
- Некоммерческое партнерство АТС арендовало 4 524 кв.м в Центре международной торговли фаза II
- Компании Сонет и Связной заключили договоры аренды на площадь 2 261 кв.м каждый в Центре международной торговли фаза II
- ТНК-BP Management арендовала 5 130 кв.м в новом бизнес центре на ул. Арбат, 10
- Компания Ренессанс Страхование арендовала 4 500 кв.м в полностью реконструированном офисном здании на ул. Дербеневская, 7
- Компания Атон Капитал арендовала 2 813 кв.м в здании на Чистопрудном бульваре, 17

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОБЩИЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК



- Спрос пока превышает предложение, хотя «разрыв» между этими показателями начинает сокращаться
- Доля свободных площадей остается по-прежнему низкой, хотя по мере выхода на рынок новых объектов показатели доли свободных площадей будут увеличиваться.

Офисные помещения

Предложение

Около 200 000 кв.м офисных помещений международного стандарта было введено в эксплуатацию во 2 квартале 2004 года, что на 50 000 кв.м. больше, чем в 1 квартале. В связи с увеличившейся активностью на рынке и высокими темпами строительства аналитики Noble Gibbons пересмотрели прогнозируемый объем нового строительства в 2004 году и в настоящий момент оценивают его на уровне 500 000 кв.м.

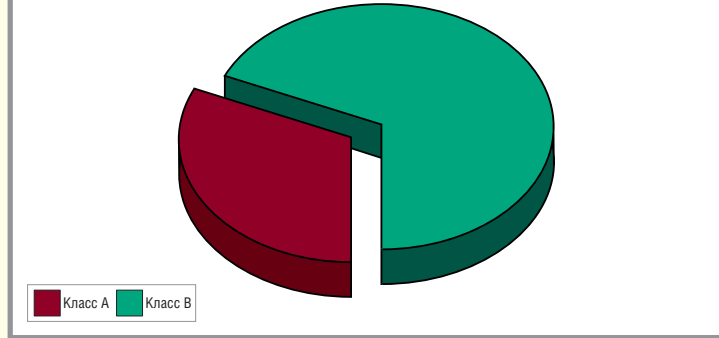
Среди новых проектов, завершенных во 2 квартале 2004 года:

- Бизнес центр на ул. 1-я Бресткая, 29/22 строение 1 (11 300 кв.м, девелопер - Capital Group)
- Бизнес центр на Большой Ордынке, 40 фаза 4 (30 000 кв.м, девелопер – Легион Девелопмент)
- Черри Тауэр, офисно-торговый комплекс на ул. Профсоюзная, 56 (офисная площадь – 45 000 кв.м, девелопер – ОптимаТехноСтимул)
- Офисно-торговый комплекс в Среднем Овчинниковском переулке, 8 (площадь офисных помещений – 17 500 кв.м)

Крупнейшие объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию до конца 2004 года:

- Башня на Набережной здание 1 (17 596 кв.м)
- Балчуг Плаза (15 200 кв.м)
- Крылатские Холмы здание А (13 723 кв.м)

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, 2 КВАРТАЛ 2004 г.



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НОВЫХ ЗДАНИЙ ПО РАЙОНАМ МОСКВЫ, 2 КВАРТАЛ 2004 г.



Офисные помещения

Общий объем заключенных сделок

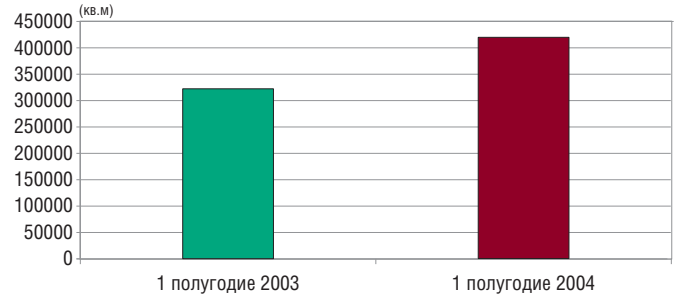
Общий объем сделок, заключенных во 2 квартале 2004 года, на 20% превышает аналогичный показатель 1 квартала. В первом полугодии 2004 года общий объем сделок вырос на 30% по сравнению с этим же периодом прошлого года. Увеличивающийся объем сделок по зданиям класса А отражает улучшающееся качество выводимых на рынок зданий, а также тенденцию переезда компаний в более высококлассные здания.

Анализ сделок, заключенных во 2 квартале 2004 года:

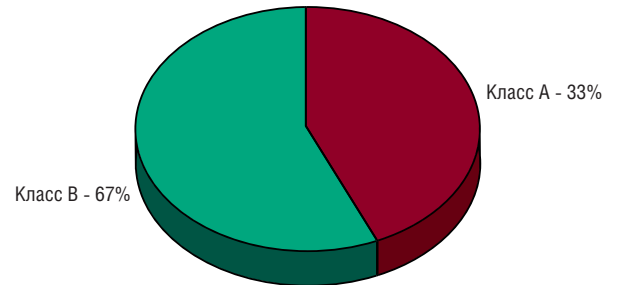
- Доля российских компаний в заключенных сделках значительно превышает долю иностранных компаний (74% и 26%)
- Аренда остается самым распространенным типом сделки на рынке (аренда составляет 80% от общего числа заключенных сделок, а купля/продажа – только 20%)
- Договоры аренды на здания, находящиеся в процессе строительства, составили 16% от общей арендованной площади
- Наибольший спрос наблюдался на следующие строящиеся здания: Башня на Набережной здание 1, Крылатские Холмы здание А
- Самая значимая для рынка недвижимости Москвы инвестиционная сделка 2 квартала – покупка Берлинского Дома компанией Eastern Property Holdings.



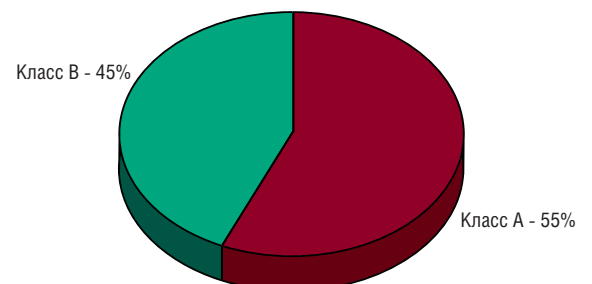
ОБЩИЙ ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК



ОБЩИЙ ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК ПО КЛАССАМ - 1 ПОЛУГОДИЕ 2003



ОБЩИЙ ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК ПО КЛАССАМ - 1 ПОЛУГОДИЕ 2004



Торговые помещения

В соответствии с опубликованным компанией «А.Т. Керни» ежегодным Индексом развития мировой розничной торговли (A.T. Kearney Global Retail Development Index), Россия второй год подряд является лидером среди стран, наиболее привлекательных для развития розничных сетей. Это свидетельствует о потенциале российского рынка и его подготовленности для продуманных инвестиций.

Важной новостью, которая, несомненно, окажет влияние на рынок торговой недвижимости в ближайшем будущем, стало заявленное строительство четвертого транспортного кольца столицы. Начало строительства запланировано на 2005 год, а окончание придется самое раннее на 2007 год. Интенсивность движения транспорта в часы пик по новой магистрали должна составить около 5,5 тыс. автомобилей. Поток автомашин на Третьем транспортном кольце, законченном только весной этого года, уже превышает ранее ожидаемые цифры.

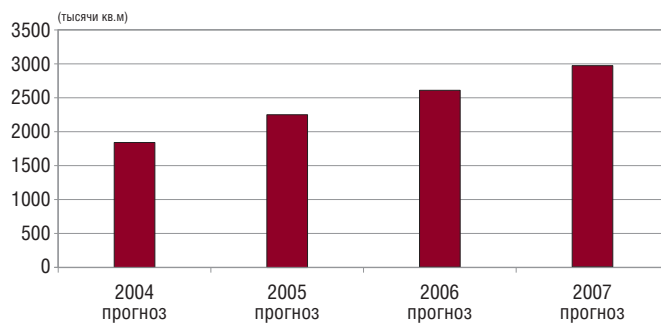
Торговые площади: темпы роста

Общий объем предложения современных торговых площадей оценивается приблизительно в 1,5 млн кв.м. Объем инвестиций в строительство площадей в новых торговых центрах в 2004-2005 гг. составит около \$1.3 млрд (\$670 млн в 440 000 кв. м. в 2004 г.; \$650 млн в 370 000 кв. м в 2005 г.). 12 торговых центров откроются до конца 2004 г., самыми крупными из них станут МЕГА 2 и Вэймарт 2. До 2007 года ежегодно будет вводиться около 400 000 кв.м современных торговых площадей.

Арендные ставки

Самые высокие арендные ставки по-прежнему наблюдаются в самых престижных торговых коридорах столицы. Ставки могут достигать \$2 000-5 000/кв.м./год. Рекордная сделка была зарегистрирована недавно на Тверской улице и составила \$5 500/кв.м/год. Стоимость продажи по некоторым торговым объектам достигала \$12 000/кв.м. Хотя в пределах Садового кольца (но не на самых престижных улицах) пока что можно найти помещения по \$800/ кв.м/год, однако, большинство договоров заключается в пределах \$1 200-1 800/кв.м/год. В помещениях, расположенных в районе от Садового кольца до МКАД включительно, арендные ставки колеблются в пределах от \$400 до \$3 000/кв.м/год.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА ЛУЧШИХ ТОРГОВЫХ УЛИЦАХ

Улица	Средняя базовая ставка (\$/кв. м/год)	Максимальная ставка (\$/кв. м/год)
1. Тверская	1600	5500
2. Кузнецкий мост	700	2100
3. Кутузовский пр-т	750	1700
4. Новый Арбат	1300	3100
5. Ленинский пр-т	800	1200
6. Садовое кольцо	800	1400
7. Старый Арбат	800	1500
8. Пятницкая	600	1000
9. Никольская	600	1200
10. Проспект Мира	600	900



Гименей



Торговые помещения. Важнейшие события

Выход на рынок новых компаний

- Американская корпорация Wal-Mart, владелец крупнейшей в мире сети центров розничной торговли, организовала в России исследовательскую группу для изучения возможности открытия магазинов в РФ.
- Британская компания Kingfisher, третья в мире по величине сеть магазинов DIY («сделай сам») после американских Home Depot и Lowe's, объявила о своих планах вложить в ближайшие 10 лет \$600 млн в строительство 60 гипермаркетов Castorama, торгующих товарами для дома и стройматериалами, в каждом городе России с населением, превышающим 1 млн. Строительство первого магазина будет закончено в I квартале 2006 г. Kingfisher хочет в перспективе занять около 25% рынка стройматериалов и товаров для дома, который оценивается в \$5-6 млрд.
- REWE Group, вторая по величине продуктовая сеть в Германии, планирует до конца года открыть в Москве около 20 супермаркетов под маркой Billa совместно с холдингом «Марта». «Марта» собирается отдать под марку Billa все свои супермаркеты Spar (более 20), которые сейчас действуют на условиях субфранчайзинга. Оба предприятия на протяжении ближайших трех-пяти лет собираются совместно инвестировать полмиллиарда долларов в проект совместного предприятия Billa Russia. Вновь открываемые магазины будут иметь площадь не более 2 500 кв.м.
- Немецкий торговый концерн Metro собирается выйти на российский рынок, открыв магазины электробытовой техники Media Markt. В Восточной Европе Media Markt успешно работает в Польше и Венгрии.
- Новая сеть детских магазинов, Вапан-а-тата, появилась в столице весной 2004 г. Российский рынок детских товаров оценивается в \$4,5-7,5 млрд и быстро развивается. Доля Москвы составляет \$1.3 млрд. Если проект окажется удачным, в течение двух лет может открыться еще 7 - 8 магазинов в российских регионах.
- Компания «ДОН-строй», известный девелопер элитных жилых комплексов, планирует инвестировать \$200 млн в строительство 4 торговых центров.
- Универмаг «Британский дом» (BHS), закрытый после финансового кризиса 1998 г., вернулся в Москву. Весной 2004 г. новый франчайзинг, «Русская торговая группа», открыл два универмага на Старом Арбате и в ТЦ «МЕГА». В соответствии со стандартами BHS, площадь универмагов может составлять 1 200 - 4 500 кв.м.

Расширение существующих сетей

- Группа компаний «Детский мир» расширяет свое присутствие в Москве и регионах. Планируется, что торговые центры "Детский Мир" разместятся в центрах крупных

городов с населением не менее 500 тыс. человек, всего к 2007 году будет открыто более 60 магазинов, в том числе 20 - в Москве.

- Розничная сеть «Седьмой континент» планирует открыть еще 20 магазинов в Москве до конца 2004 г. За первые шесть месяцев пока открылось 7 новых магазинов. На 2005 запланировано открытие еще 40. В случае реализации этих планов, годовой оборот «Седьмого континента» достигнет \$1 млрд. Один из основных конкурентов «Седьмого континента», сеть универмагов «Перекресток», намерена выйти на миллиардный годовой оборот к 2007 г.
- Auchan открыл свой 4й гипермаркет в Московской области. До конца года откроется еще как минимум два французских гипермаркета.
- IKEA пришла к соглашению с правительством Москвы относительно участков в черте города под свои новые магазины. Шведскому мебельному гиганту будет выделено три земельных участка.
- Stockmann, финский универмаг и первое западное предприятие, вышедшее на российский рынок, планирует расширяться. Трехэтажный магазин был открыт в ТЦ «МЕГА» в апреле, еще один откроется к концу года в «МЕГА-2». Оборот компании в 2003 г. в России составил 70 млн евро.

Новые проекты

- «Стройинком-К», входящая в структуру Africa Israel Investment Fund, намеревается вложить \$200 млн. в реконструкцию площади Белорусского вокзала. Проект предусматривает строительство многоуровневого подземного комплекса общей площадью около 100 000 кв.м, из которых парковка займет 50 000 кв. м. Компания планирует окончание работ в 2008 г.
- Начинается строительство пристройки к существующему зданию ЦУМа, которое обойдется в \$32 млн. После ввода нового корпуса, запланированного на 2006 г., площади ЦУМа вырастут до 60 000 кв.м.

Крупные сделки

- Сеть «Седьмой континент» продала свой магазин площадью 4 000 кв.м в «Атриуме», одном из наиболее успешных торговых центров столицы, за \$22 млн. Магазин был приобретен «Седьмым континентом» еще на стадии строительства торгового центра в 2002 г. приблизительно за \$3 000/кв.м. Новый владелец, компания «Инвестнедвижимость», сдала приобретенное помещение в аренду «Седьмому континенту», за \$2 млн в год «на длительный срок».