

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЫНКА
ПО СОСТОЯНИЮ НА III КВАРТАЛ 2005 ГОДА

МОСКВА

2005



Prime City Properties

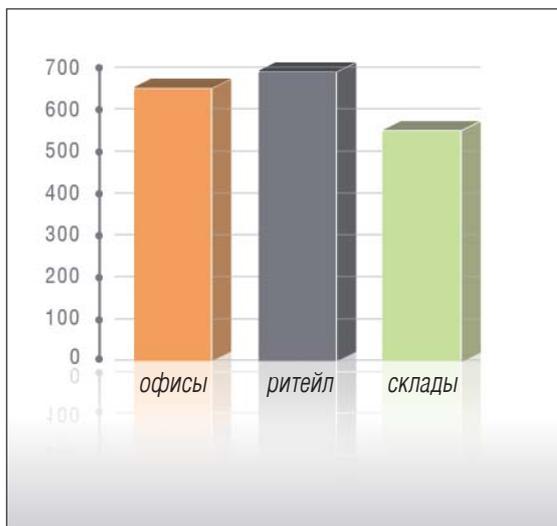
БРОКЕРИДЖ
КОНСАЛТИНГ
АНАЛИТИКА
ИССЛЕДОВАНИЯ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ
ПРОЕКТЫ



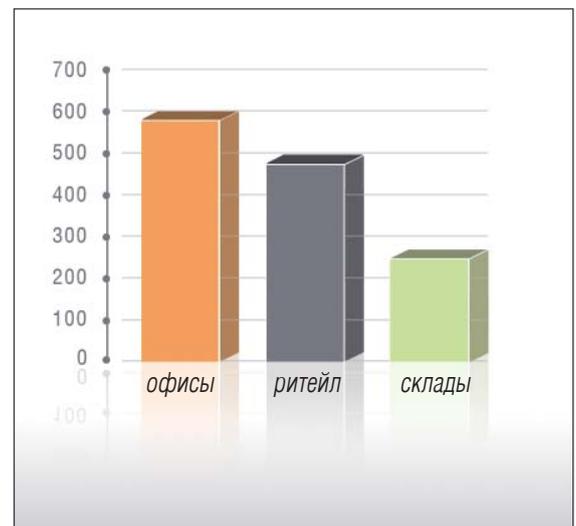
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЫНКА ПО СОСТОЯНИЮ НА III КВАРТАЛ 2005 ГОДА

В начале второго полугодия 2005 года на московском рынке недвижимости наблюдалось улучшение инвестиционного климата. Это связано как с внешними, так и с внутренними факторами, оказывающими влияние на рынок. С одной стороны, притоку капитала в коммерческую недвижимость способствуют положительные тенденции в экономике России и конъюнктура цен на энергоносители на мировом рынке. С другой стороны, сам рынок коммерческой недвижимости динамично развивается, девелоперы заявляют все большее количество новых проектов, а после периода летних отпусков происходит традиционное повышение деловой активности.

Крупные российские сырьевые компании обращают все больше внимания на рынок недвижимости для инвестирования свободных средств в непрофильные активы. Так как рынок жилья гораздо менее предсказуем по сравнению с коммерческой недвижимостью, вложения в него более рискованны. Поэтому российские сырьевые компании, предпочитающие придерживаться консервативной стратегии в инвестировании, склонны выбирать именно объекты коммерческой недвижимости. Цены на них демонстрируют медленное, но стабильное повышение, объемы качественного предложения расширяются, каждый квартал вводятся в эксплуатацию все новые офисные и торговые центры, складские комплексы. Все это свидетельствует о стабильности и перспективности рынка.



Прирост площадей в 2005 году по сегментам,
тыс. кв.м (прогноз)



Объем инвестиций в 2005 году по сегментам,
млн. \$ (прогноз)

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЫНКА
ПО СОСТОЯНИЮ НА III КВАРТАЛ 2005 ГОДА

Часто компании решают приобрести то здание, в котором находятся сами. Например, Трубная металлургическая компания (ТМК) купила офисный особняк в Подсосенском переулке и продолжает сама занимать его. Объединенная металлургическая компания (ОМК) приобрела построенный в этом году бизнес-центр «Аквамарин» на Озерковской набережной для собственного размещения. Такие компании, как Новолипецкий металлургический комбинат и Мечел, находятся в процессе поиска подходящих вариантов для покупки.

Об интересе к коммерческой недвижимости заявил и холдинг «Интеко», до этого специализировавшийся на жилом секторе. В его планах строительство значительных объемов офисных и гостиничных площадей. Возможными причинами диверсификации бизнеса являются растущая нестабильность на рынке жилья, а также неудовлетворенный спрос в офисном и гостиничном сегментах. В компании также не исключают участия в проекте «Большой Сити».

Привлекательным бизнесом остается реконструкция промышленных зон. До сих пор они занимают около 20% территории Москвы, но наиболее перспективными с точки зрения инвесторов являются площадки в районе Садового и Третьего транспортного кольца, а также участки, примыкающие к «Москва-Сити» и входящие в территорию «Большого Сити».

Так, концерн «Нефтяной» вложит более \$110 млн. в строительство бизнес-центра «Серебряный город» на месте Государственного института азотной промышленности (ГИАП), в промзоне района «Таганский», а холдинг «Уникор» построит на территории завода «Каучук» в Хамовниках многофункциональный комплекс площадью 380 тыс. кв.м, включающий офисные и жилые площади. Нетрудно заметить, насколько увеличились объемы инвестиций в проекты за последние несколько лет. Это также говорит о доверии инвесторов к рынку и осознании потенциальной прибыльности девелопмента.

Но промзон в центральных районах города остается все меньше, и инвесторы обращают внимание на другие перспективные направления. Совладельцы компании «Вимм-Билль-Данн» в ноябре 2005 года приобрели 4-й Московский Мелькомбинат, расположенный в Шмитовском проезде, д. 39, и запланированный на снос до 2007 года. Основной целью покупки стал участок, находящийся недалеко от «Москва-Сити», в границах проекта «Большой Сити». В будущем недвижимость, построенная здесь, возрастет в цене благодаря комплексному развитию прилегающих территорий и завершению проектов в «Москва-Сити».

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЫНКА
ПО СОСТОЯНИЮ НА III КВАРТАЛ 2005 ГОДА

Интерес к рынку недвижимости проявляют и банки, наиболее заметные из которых - это Сбербанк, Внешторгбанк и Raiffeisen Bank. Последний принял участие в финансировании строительства второй фазы бизнес-центра «Романов двор» и рефинансировал затраты на строительство офисного здания High-Tech House. Внешторгбанк открыл кредитные линии по проектам Citydel на Земляном Валу и «Башня Федерация» на территории «Москва-Сити», в которой он даже планирует арендовать или купить порядка 50 тыс. кв.м.

Сам проект «Москва-Сити» в 2005 году окончательно оформился в качестве «главной стройки» города. Активно возводятся «Набережная Тауэр» (девелопер Епка), «Северная Башня» (девелопер «Северсталь»), «Башня Федерация» (девелопер Mirax Group), идет работа над остальными проектами. Уже существующие застройщики, например Mirax Group, стремятся расширить свое присутствие в «Москва-Сити» за счет простаивающих участков. А «Северсталь» через дочернюю компанию «Северные ворота» получила еще один участок по соседству с «Москва-Сити», в 1-м Красногвардейском проезде.

Офисные площади «Москва-Сити» уже сейчас пользуются большой популярностью у арендаторов — международных корпораций и крупных российских компаний. Две фазы «Набережной Тауэр» полностью сданы в аренду, а первым арендатором «Северной Башни» стал недавно Raiffeisen Bank.

В течение следующих трех-пяти лет здания «Москва-Сити» станут наиболее привлекательными, как с точки зрения инвесторов, так и с точки зрения компаний-арендаторов.

В торговой недвижимости наблюдается повышенная активность. Принимая во внимание, что доходы населения повышаются по мере роста экономики, девелоперы ожидают сохранения высокого спроса на торговую недвижимость в течение следующих нескольких лет. В связи с этим проектируется и строится большое количество торговых комплексов, большинство из которых сосредоточены в периферийных и спальных районах города («Ритейл-Парк» на Варшавском шоссе, ТЦ Real в Братеево и Отрадном). Доходность девелопмента в этом сегменте рынка достаточно высока и составляет до 30%, хотя это и компенсируется повышенными рисками.



«Москва-Сити»

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЫНКА
ПО СОСТОЯНИЮ НА III КВАРТАЛ 2005 ГОДА

Вместе с новым строительством происходит реконцепция магазинов, построенных в советский период. Чтобы выдержать конкуренцию современных торговых центров, в них проводится реконструкция, перепланировка с учетом распределения покупательских потоков, меняется концепция, выделяется целевая аудитория и соответственно подбирается состав арендаторов (ТЦ «Дружба», ТЦ «Гименей»).

Складская недвижимость сегодня является наименее освоенным сегментом рынка и обладает большим потенциалом. В течение следующих нескольких лет ожидается «бум» строительства складов, обусловленный значительным неудовлетворенным спросом. Уровень вакантных площадей находится на отметке 1-3%, что говорит о крайней востребованности данного продукта потенциальными пользователями. Дефицит качественных площадей заставляет крупные компании, такие как «Копейка», самостоятельно строить для себя складские комплексы.

Российский рынок недвижимости представляет все больший интерес для западного капитала. За последние несколько месяцев свои намерения вложить средства в российские проекты обозначили сразу несколько иностранных институциональных инвесторов. Британский фонд Raven Russia Limited начал инвестировать в складскую и индустриальную недвижимость и уже приобрел более 40 000 кв.м складов в Подмоскowie, заселенных арендаторами. В процессе поиска подходящих объектов для инвестиций находятся также GE Capital, AIG Global Real Estate Investment, Европейский Банк Реконструкции и Развития (ЕБРР) и JER Partners.

Отдел исследований Prime City Properties

115419, Россия, Москва
2-й В. Михайловский пр-д, 9/2

тел.: +7 (095) 981 48 10
факс: +7 (095) 981 48 11

info@primecity.ru
www.primcity.ru



Prime City Properties

БРОКЕРИДЖ
КОНСАЛТИНГ
АНАЛИТИКА
ИССЛЕДОВАНИЯ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ
ПРОЕКТЫ

