



ОБЗОР РЫНКА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА

2006



Prime City Properties

БРОКЕРИДЖ
КОНСАЛТИНГ
АНАЛИТИКА
ИССЛЕДОВАНИЯ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ
ПРОЕКТЫ



СОДЕРЖАНИЕ

1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИКИ РФ	4
1.1 Показатели в 2005 году	4
1.2 Прогнозы на 2006 год	5
2. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЫНКА	6
3. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	9
3.1 Предложение и спрос	9
3.2 Уровень ставок аренды и продажи	12
3.3 «Москва-Сити»	12
3.4 «Большой Сити»	13
3.5 Тенденции	14
4. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	15
4.1 Предложение	15
4.2 Арендные ставки	15
4.3 Проекты нового поколения	16
4.4 Тенденции	17
5. СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	18
5.1 Предложение	18
5.2 Уровень ставок аренды и продажи	19
5.3 «Пром-Сити»	19
5.4 Тенденции	19

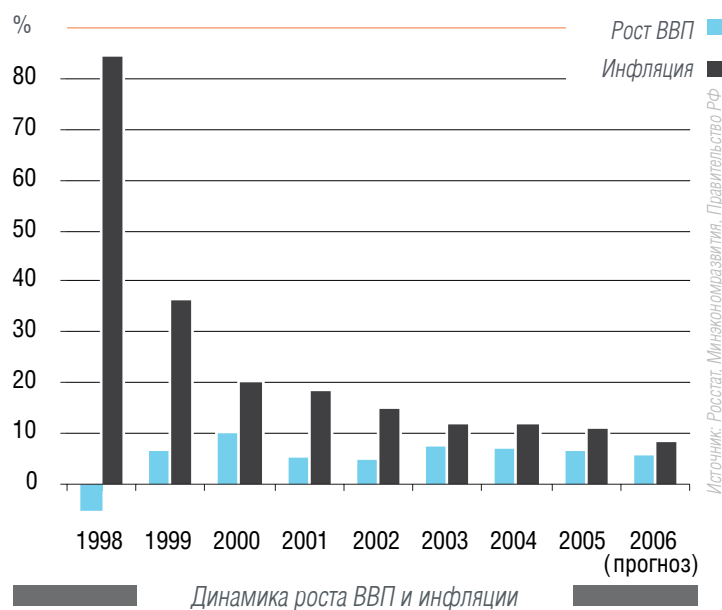
1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИКИ РФ

1.1 Показатели в 2005 году

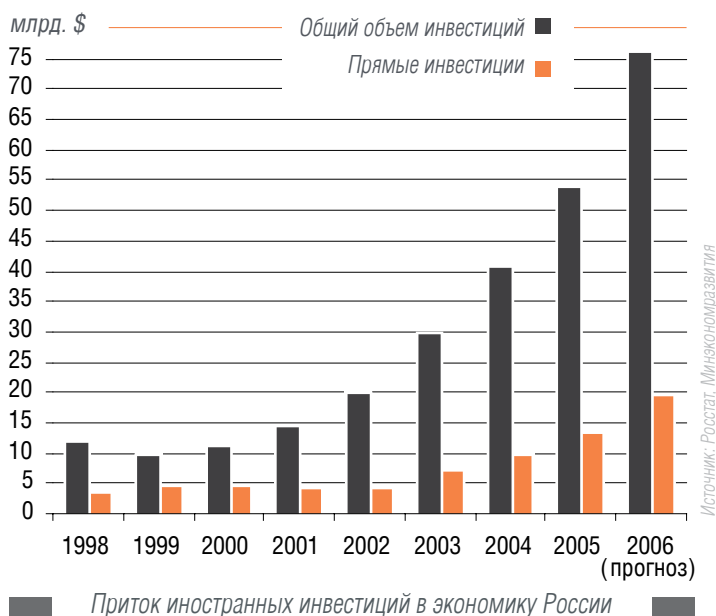
Стабильное развитие экономики РФ, наблюдавшееся в 2004 году, продолжилось и в 2005 году. Главными факторами, повлиявшими на сохранение этой тенденции, стали благоприятная мировая конъюнктура цен на энергоносители и взвешенная налогово-бюджетная политика правительства РФ.

По предварительным оценкам Росстата, рост ВВП в 2005 году составил 6,4%, что соответствует прогнозам Минэкономразвития. Тем не менее, по сравнению с 2004 годом произошло некоторое снижение темпов роста ВВП – тогда этот показатель достиг 7,2%.

По данным Росстата, в 2005 году темпы инфляции снизились по сравнению с предыдущим годом и составили 10,9%, в то время как в 2004 году этот показатель достигал 11,7%. Снижение темпов инфляции позволяет говорить об эффективности проводимой экономической политики в этом направлении.



Темпы роста иностранных инвестиций несколько уменьшились в 2005 году и составили 32,4% против 36,4% в 2004 году. Приток прямых инвестиций увеличился на 38,8% по сравнению с предыдущим годом, что отражает сохранение темпов роста этой категории иностранных вложений. При этом недвижимость оказалась одним из наиболее востребованных секторов для инвесторов. Структура иностранных инвестиций не претерпела существенных изменений. Доля прямых инвестиций продолжает медленно расти: если в 2003 году она составила 22,8%, то в 2004 – 23,3%, а в 2005 – уже 24,4%. Как и прежде, большую часть в структуре заняли «прочие инвестиции», состоящие в основном из кредитов – на их долю пришлось 74,8% всех иностранных инвестиций в экономику России в 2005 году.



1.2 Прогнозы на 2006 год

В 2006 году ожидается продолжение поступательного развития российской экономики, сохранение вектора ее развития, а также высокий уровень цен на энергоносители на мировых рынках. В связи с этим основные макроэкономические показатели не предполагают значительных изменений.

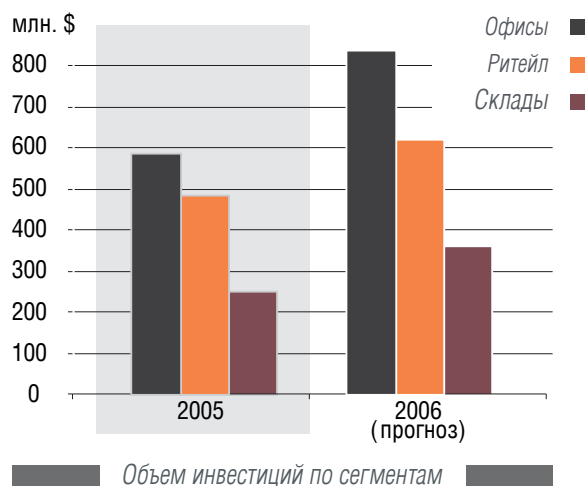
Рост ВВП в 2006 году ожидается на уровне 5,8%. В последующие два года не предвидится резких изменений в темпах роста этого показателя – в 2008 году прогнозируемый рост ВВП составит 6%.

Минэкономразвития планирует, что в 2006 году инфляция удержится в рамках 8-9%, а к 2008 году снизится до уровня 4-5,5%.

Объем прямых иностранных инвестиций в Россию составит, по оценкам Минэкономразвития, \$17-22 млрд. Таким образом, ожидается развитие тенденции ежегодного роста, зафиксированной в предыдущие годы.

2. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЫНКА

На протяжении последних пяти лет объем инвестиций в московский рынок коммерческой недвижимости неуклонно увеличивался. Стабильное развитие рынка обуславливает его привлекательность для российского и иностранного капитала. На рынок выходят новые международные инвесторы и девелоперы, а среди российских игроков рынка коммерческой недвижимости наиболее заметной группой остаются финансово-промышленные холдинги, для которых недвижимость является непрофильным активом.



Положительным показателем развития инвестиционного рынка стало двойное повышение долгосрочного кредитного рейтинга России в 2005 году международным рейтинговым агентством Standard & Poor's. В январе агентство впервые присвоило России инвестиционный уровень «BBB-», а в декабре повысило его до уровня «BBB». Повышение было вызвано увеличением объемов золотовалютных резервов страны и сокращением государственного долга. Два другие крупнейшие рейтинговые агент-



Офисно-торговый центр на Лесной ул., 3-9



Бизнес-центр «Георг Плаза»

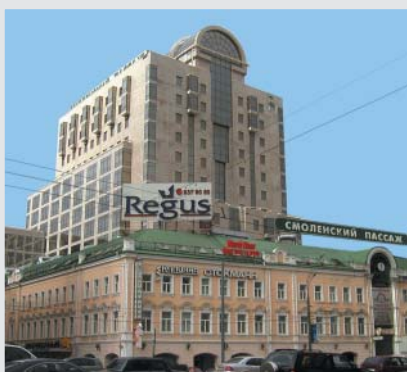
ства – Moody's и Fitch – присвоили России инвестиционные рейтинги в октябре 2003 и в ноябре 2004 года соответственно. Таким образом, инвестиционный рейтинг от трех ведущих агентств дает положительный импульс расширению присутствия иностранных инвесторов на российском рынке в 2006 году.

В инвестиционные активы сектора коммерческой недвижимости продолжают вкладывать средства как российские, так и иностранные инвесторы. Британский фонд Fleming Family & Partners



ТЦ «Европарк»

Russia Real Estate Ltd. приобрел офисно-торговый центр на Лесной ул., 3-9, площадью 7 500 кв.м. Компания Coalco, продавшая здание, осталась его арендатором. Таким образом, сделка стала второй на московском рынке, прошедшей по схеме sale-lease-back. Также инвестиционный фонд Amerop выступил в качестве opportunity-инвестора, купив вновь построенный бизнес-центр «Георг Плаза» на улице Огородная Слобода, площадью 5 747 кв.м. Сделка предполагала определенные риски, так как здание было еще не заселено арендаторами, однако к концу 2005 года площади были успешно сданы в аренду иностранной компании. Девелопмент БЦ «Георг Плаза» осуществила компания «Энергогарант-КапиталСтрой».



ТДЦ «Смоленский Пассаж»

В торговом сегменте также были отмечены инвестиционные сделки, ранее нехарактерные для этого рынка. ТЦ «Европарк» был куплен компанией «Лигастройпроект». Девелопер центра, группа «Даев Плаза», вывела его на рынок весной 2005 года, а его площадь составила 85 тыс. кв.м. Также ПФГ «БИН» приобрела «Мосстройэкономбанк», таким образом став владельцем его актива – ТДЦ «Смоленский Пассаж» площадью 64 тыс. кв.м. Здание было построено компанией «Тема» в 1998 году и до сих пор остается знаковым объектом со 100%-ной заполняемостью.

Инвестиционная активность отмечается и в складском сегменте рынка. Более 40 000 кв.м складских помещений в Подмоскovie было приобретено британским фондом Raven Russia Limited у девелоперской компании «Кулон». К моменту совершения сделки складские комплексы были полностью сданы в аренду. Несколько позже фонд купил первую очередь логистического парка «Крекшино» площадью 115 000 кв.м. Проект осуществляет компания «РосЕвроДевелопмент», построившая на момент сделки 33 000 кв.м из заявленных площадей. Остальные помещения, по соглашению, будут также достроены девелопером и сданы в аренду.



Складской комплекс «Кулон-Балтия»



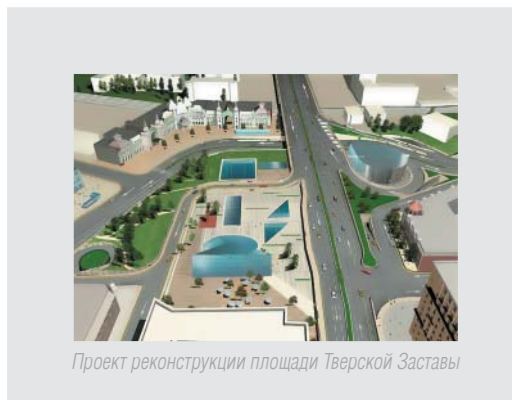
Офисно-складской комплекс «Кулон-Южный»



Офисно-складской комплекс «Кулон»

Стабилизация рынка приводит к постепенному снижению ставки капитализации, которая уже находится на уровне 12-14%. Как и ранее, более широкому развитию рынка инвестиционных продаж препятствует дефицит качественных проектов институционального уровня, а также сохраняющиеся политические риски.

Продолжается тенденция роста инвестиций в девелопмент. Среди крупных проектов можно выделить масштабную реконструкцию площади Тверской Заставы, которую реализует компания «СтройИнком-К». На площади будет построена новая транспортная развязка и подземный торговый центр, а рядом разместятся гостиничные и офисные здания.



Все больше компаний, специализирующихся на девелопменте жилой недвижимости, обращаются к коммерческому сектору. Например, в планы холдинга «Интеко» входит строительство значительных объемов офисной и гостиничной недвижимости. Вероятными причинами диверсификации бизнеса являются некоторая нестабильность в жилом секторе, а также неудовлетворенный спрос на офисные и гостиничные площади.

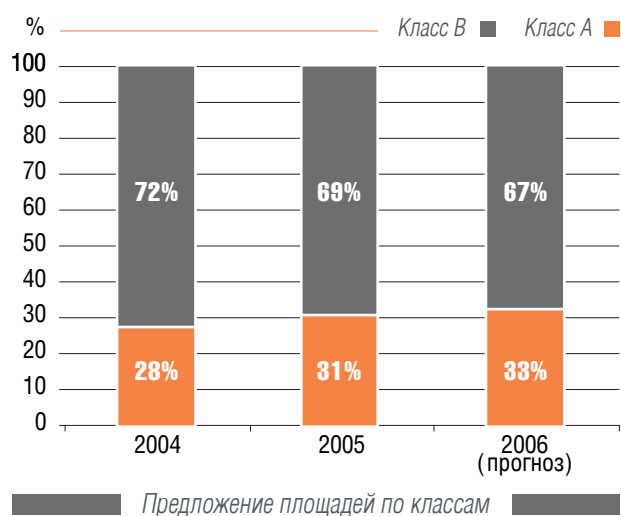
Ряд иностранных институциональных инвесторов объявили о своих инвестиционных планах на 2006 год на российском рынке коммерческой недвижимости. В частности, поиском объектов соответствующего уровня заняты компании GE Capital, AIG Global Real Estate Investment, Европейский Банк Реконструкции и Развития (ЕБРР) и JER Partners.



«Башня Федерация»

Продолжает развиваться российский рынок коллективных инвестиций в недвижимость. Данный вид привлечения средств осваивают даже такие крупные компании, как Mirax Group, которая возводит многофункциональный комплекс «Башня Федерация» в рамках ММДЦ «Москва-Сити». Для финансирования этого, а также других проектов компании были созданы два закрытых паевых инвестиционных фонда с порогом инвестиций, доступным для частного инвестора. В 2006 году ожидается рост числа закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, а также значительное увеличение объема средств, аккумулированных под их управлением.

3. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



3.1 Предложение и спрос

В 2005 году продолжилось поступательное развитие рынка офисной недвижимости. По итогам года было введено в эксплуатацию около 700 тыс. кв.м офисов класса «А» и «В». Это превышает прошлогодний показатель на 35%, что говорит об увеличении темпов роста рынка. Причиной является постоянно растущий спрос на качественные офисные помещения.

Доходность девелопмента остается на достаточно высоком уровне в 20-25%, однако с каждым годом она медленно снижается ввиду активизации на рынке новых игроков, удорожания и сокращения количества земельных участков, расширения существующего предложения.

К концу 2005 года общее предложение качественных офисов составило 4,28 млн. кв.м. Таким образом, московский офисный рынок превышает по объему рынки торговых и складских помещений. Причиной этому служат столичные функции города, в котором сконцентрированы сотни тысяч компаний и проходят основные деловые контакты на международном уровне. В 2006 году прогнозируемый рост предложения составит 900 тыс. кв.м, таким образом, общий объем качественных офисных площадей достигнет приблизительно 5,2 млн. кв.м.

В общем предложении 31% приходится на офисы класса «А» и 69% - на офисы класса «В». Доля класса «А» повысилась на 3 процентных пункта по сравнению с 2004 годом, что объясняется вводом в эксплуатацию большого количества бизнес-центров класса «А», спрос на которые стабильно высок.

Крупные проекты, введенные в эксплуатацию в 2005 году

ЗДАНИЕ	КЛАСС	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	ДЕВЕЛОПЕР
«Крымский Мост», Турчанинов пер., 6	A	6 500 кв.м	АТК
«Балчуг Плаза», Балчуг ул., 7	A	31 000 кв.м	СТ Балчуг
«Georg Plaza», Огородная Слобода ул., 5а	A	5 747 кв.м	Энергогарант Капитал-Строй
«Крылатские Холмы», Крылатская ул., 19	A	30 000 кв.м	SMI Development
«Мерседес-Бенц Плаза», Ленинградский пр-т, 39	A	15 640 кв.м	АСКК-Мерседес
Новолесная, 2	A	14 000 кв.м	Русь-Импорт-Комплект
«Капитал Плаза», 4-й Лесной пер., 4	A	49 000 кв.м	Capital Group
«Central City Tower», I фаза, Овчинниковская наб., 20, стр. 1	A	24 300 кв.м	Пермская финансово- производственная группа
«Акварин I», Озерковская наб., 28, стр. 2	A	13 752 кв.м	СтройИнком-К
«Набережная Тауэр», II фаза, Краснопресненская наб., 18, стр. 2	A	57 600 кв.м	ЕНКА
Якиманская наб., 4/4, стр. 1	A	12 100 кв.м	Голутвинская Слобода
«Полларс», Дербеневская наб., 11	B	60 000 кв.м	Mirax Group



«Балчуг Плаза»



«Крылатские Холмы»



«Мерседес-Бенц Плаза»



Новолесная, 2



«Капитал Плаза»



«Central City Tower»



«Акварин I»

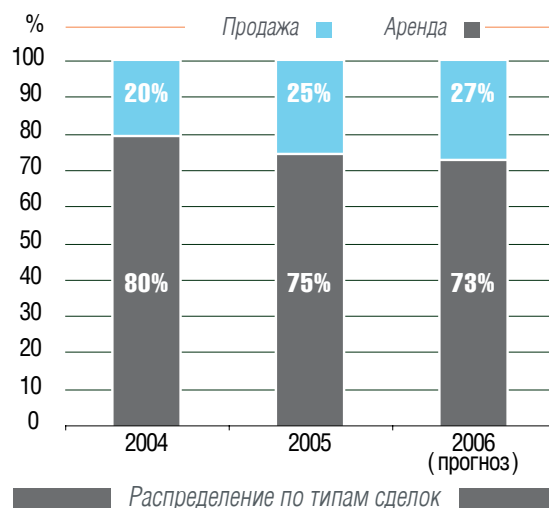


Якиманская наб., 4/4



«Полларс»

Совокупный объем сделок в 2005 году составил приблизительно 820 тыс. кв.м. Этот показатель уже несколько лет заметно превышает уровень нового строительства, что говорит о сохраняющемся дефиците офисных площадей.



Крупные проекты, ожидаемые к вводу в 2006 году

ЗДАНИЕ	КЛАСС	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	ДЕВЕЛОПЕР
Ул. Обручева, 30	B	46 000 кв.м	Horus Capital
«Эрмитаж Плаза», Краснопролетарская, 2/4-6	A	50 000 кв.м	Forum Properties
«Аврора Бизнес Парк II», Садовническая, 82/4	A	51 000 кв.м	Forum Properties
«Gorky Park Tower», Ленинский пр-т, 13-15	A	36 000 кв.м	Стимул Групп
«Ducat Place III», ул. Гашека, вл. 6	A	53 000 кв.м	Hines
«Ростэк», пр-д Завода Серп и Молот, вл. 6	B	21 300 кв.м	Ростэк
«Романов Двор III», Романов пер., 4	A	14 000 кв.м	RD Group
«Конкорд», Шаболовка, 10	A	28 600 кв.м	Capital Group
«Ле Форт», Электrozаводская, 27	B	45 000 кв.м	Horus Capital
«Пушкинский Дом», Страстной б-р, 9	A	18 500 кв.м	Capital Group
«Северное Сияние», ул. Правды, 24	A	39 000 кв.м	МИАН
«Покровские Ворота», Покровка, 40, стр. 3	A	14 772 кв.м	Система-Галс
«Бородино», Русаковская, 13	A	34 140 кв.м	ГК Бородино
«Неглинная Плаза», Трубная пл., 4	A	60 000 кв.м	Реалтекс
«Северная Башня», I фаза, Краснопресненская наб., 19	A	135 000 кв.м	Северная Башня



Ул. Обручева, 30



«Эрмитаж Плаза»



«Аврора Бизнес Парк II»



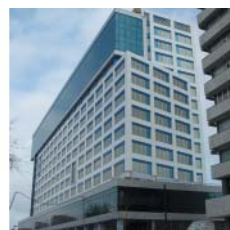
«Gorky Park Tower»



«Ducat Place III»



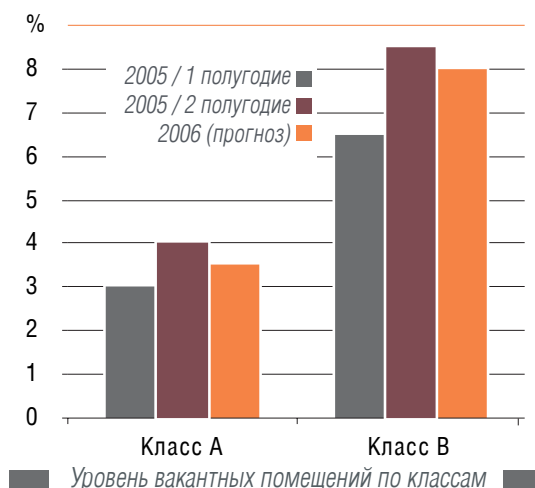
«Ле Форт»



«Северное Сияние»



«Северная Башня»



Уровень вакантных помещений к концу 2005 года несколько повысился по сравнению с первым полугодием 2005 года и составил 4% для класса «А» и 8,5% для класса «В». По итогам 2006 года не ожидается значительного изменения данного показателя, прогнозируемый уровень – 3,5% и 8% соответственно.

3.2 Уровень ставок аренды и продажи

Арендные ставки плавно росли в течение всего 2005 года, что отражает существующий недостаток офисных помещений и превышение спроса над предложением. С начала 2005 года рост составил 8,5-9%. Средние ставки продаж также увеличились на 8-10%.

ПЕРИОД	2005 год		2006 год (прогноз)	
КЛАСС	A	B	A	B
АРЕНДА (\$/кв.м в год)	620-670	400-460	660-720	430-500
ПРОДАЖА (\$/кв.м)	3100-5000	1700-3400	3400-5400	1840-3600

Указанные ставки не включают НДС.

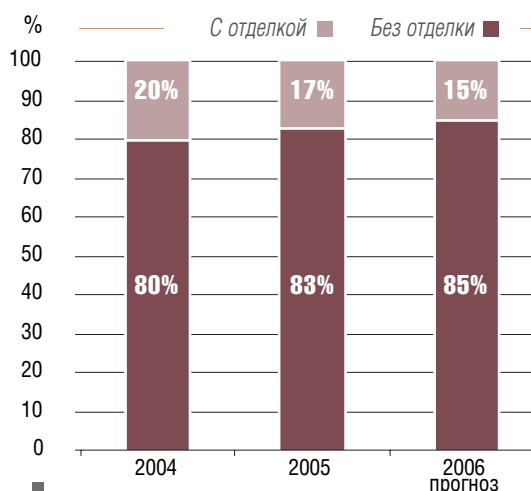
В 2006 году сохранится рост ставок аренды и цен продаж в пределах 6-9%.

Во вновь построенных бизнес-центрах класса «А» стоимость отделочных работ, как правило, компенсируется владельцем в размере \$120-250/кв.м, в среднем по сегменту сумма компенсации составляет \$155/кв.м. В верхнем сегменте класса «В» средняя компенсация находится на уровне \$115/кв.м, но для класса «В» в целом более характерно включение стоимости отделки в арендную ставку. В единичных случаях отделка выполняется за счет арендатора.

Эксплуатационные расходы для зданий класса «А», как правило, выделяются отдельной строкой и находятся на уровне \$80-120/кв.м в год. В классе «В» их стоимость составляет \$50-90/кв.м в год, однако здесь владельцы зданий в основном применяют практику включения эксплуатационных расходов в арендную ставку. В 2006 году прогнозируется сохранение существующего уровня эксплуатационных расходов.

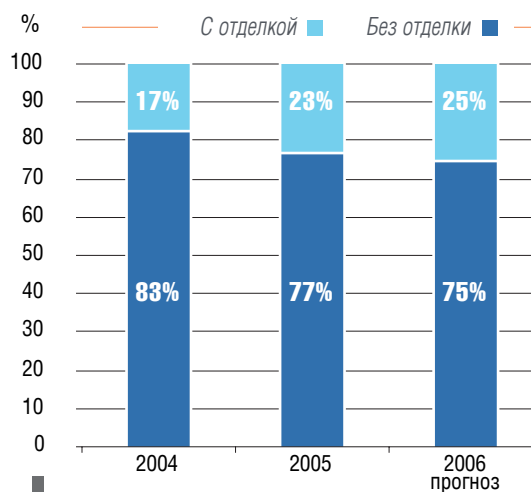
3.3 «Москва-Сити»

Важным трендом 2005 года стало дальнейшее развитие проекта «Москва-Сити». В феврале состоялась церемония заливки первого куба бетона башни «Федерация». На аукционе в апреле был определен инвестор наземной части Центрального ядра «Москва-Сити» – им стала компания Africa Israel Investments.



Соотношение предлагаемых площадей по степени готовности

класс А



Соотношение предлагаемых площадей по степени готовности

класс В

Его дочерняя компания «СтройИнком-К» уже несколько лет активно развивает девелоперские проекты в Москве, в жилом и коммерческом секторах недвижимости. В сентябре 2005 года открылась станция легкого метро «Деловой центр», расположенная на территории «Москва-Сити». Во втором полугодии началась реализация площадей в многофункциональном центре «Северная Башня», а вторая фаза комплекса «Набережная Тауэр» была сдана в аренду еще до ввода в эксплуатацию. В конце года состоялась закладка фундамента башни «Москва», входящей в комплекс «Город столиц», который возводит Capital Group. Эти события говорят о том, что уже в течение ближайших 3-5 лет «Москва-Сити» из «большой стройки» может превратиться в современный деловой квартал.



Набережная Тауэр

Девелопер – Enka

Общая площадь – 235 000 кв.м

Окончание строительства – 2007 год



Башня «Федерация»

Девелопер – Mirax Group

Общая площадь – 409 000 кв.м

Окончание строительства – 2007 год



Северная Башня

Девелопер – Северная Башня

Общая площадь – 135 000 кв.м

Окончание строительства – 2006-2007 год



Город Столиц

Девелопер – Capital Group

Общая площадь – 288 000 кв.м

Окончание строительства – 2007 год

3.4 «Большой Сити»

В русле общей тенденции к реконструкции и перепрофилированию особняком стоит проект «Большой Сити», предполагающий комплексный редевелопмент обширной территории, прилегающей к ММДЦ «Москва-Сити». Участок городской застройки общей площадью 1 000 га расположен между Хорошевским и Звенигородским шоссе, Краснопресненской набережной, Филевским бульваром и Заречной улицей. Помимо промышленных территорий, в состав участка входят старые жилые квар-

талы. Управляет проектом дочерняя структура АФК «Система». Но, учитывая масштаб территории, отведенной под «Большой Сити», очевидно, что проект потребует серьезных капиталовложений и привлечения инвесторов как для жилищного строительства, так и для строительства объектов коммерческой недвижимости. Среди уже заявленных проектов, расположенных на территории «Большого Сити», можно выделить офисно-торговый центр в Шмитовском проезде, д. 40 площадью 42 тыс. кв.м и масштабный многофункциональный комплекс на территории 4-го Московского Мелькомбината, однако пока они находятся на стадии разработки.

3.5 Тенденции

- децентрализация офисного рынка,
- перепрофилирование промышленных зон,
- укрупнение новых проектов,
- увеличение сроков аренды до 7-10 лет,
- строительство высотных зданий,
- рост числа многофункциональных комплексов,
- увеличение доли договоров предварительной аренды в общем объеме сделок,
- интерес российских сырьевых компаний к инвестициям в офисную недвижимость.

4. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

4.1 Предложение

2005 год был отмечен активным ростом рынка в сегменте торговой недвижимости, о чем свидетельствует большой объем нового предложения. Девелоперов побуждает к новому строительству высокий спрос на площади в торговых центрах, а также самая высокая ставка капитализации по сравнению с остальными сегментами коммерческой недвижимости, достигающая в наиболее успешных проектах 25-30%. Стабильный рост оборота розничной торговли на уровне 12% в год говорит о хороших перспективах рынка.

По итогам 2005 года площадь торговых центров в Москве составила 2,7 млн. кв.м, из которых 690 тыс. кв.м было введено в эксплуатацию в течение 2005 года. В 2006 году ожидается выход на рынок еще 800 тыс. кв.м, а общий объем предложения в конце 2006 года, по прогнозам, составит 3,5 млн. кв.м.

Уровень вакантных помещений в торговых центрах в течение 2005 года оставался на низком уровне – 2-5%. Ввиду сохраняющегося высокого спроса на торговые помещения в 2006 году не прогнозируется повышение этого уровня.

4.2 Арендные ставки

В 2005 году арендные ставки не претерпели значительных изменений. Ставки аренды в торговых центрах различаются в зависимости от профиля арендатора и занимаемой им площади. Так, якорным арендаторам, занимающим несколько тысяч кв.м (гипермаркеты и т.д.), владельцы предоставляют значительные скидки, и ставки аренды для них в среднем составляют \$100-400/кв.м в год. Для бутиков в торговой галерее арендные ставки гораздо выше, особенно для ювелирных и сувенирных магазинов, салонов мобильной связи - \$1000-4000/кв.м в год.

Указанные ставки не включают НДС.



Крупные проекты, введенные в эксплуатацию в 2005 году

НАЗВАНИЕ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М
«Рио», Бол. Черемушкинская, 1	92 000
«Европарк», Рублевское ш., 62	86 600
«МЕГА-Химки», г. Химки, Ленинградская, 1	230 000
«Аркадия», Ср. Овчинниковский пер., 8	39 000
«Варшавский», Варшавское ш., вл. 87	30 000
«Фестиваль», Мичуринский пр-т, вл. 3	62 000
«Ладья», Дубравная ул., 34/29	26 000
«Реал-Братеево»	35 000



«Рио»



«Европарк»



«МЕГА-Химки»



«Аркадия»



«Фестиваль»

4.3 Проекты нового поколения


С каждым годом в центральных районах Москвы остается все меньше возможностей для нового строительства. Однако дневная концентрация населения в центре города обуславливает высокий потребительский потенциал, который стремятся использовать девелоперы. Решением земельной проблемы стало подземное строительство, применяемое все активнее. Так, в 2006 году стартовал масштабный проект реконструкции площади Тверской Заставы, включающий строительство подземного ТРЦ «МОЛЛ Тверская Застава». На пяти подземных уровнях расположатся торговый центр площадью 53 тыс. кв.м и паркинг на 1410 машиномест. Девелопер проекта «СтройИнком-К» планирует завершить его в 2007 году.



В 2006 году компания «СтройИнком-К» также начала реализацию другого уникального проекта – наземной части Центрального ядра «Москва-Сити», окончание которого намечено на 2007-2008 года. Его архитектура предусматривает сооружение большого стеклянного купола, под которым расположится рекреационная зона, включающая торговые, развлекательные и выставочные помещения. Площадь наземной части Центрального ядра составит 150 тыс. кв.м, а концепция торгово-развлекательного комп-

лекса будет основана на зонировании пространства по временам года.

Крупные проекты, ожидаемые к вводу в 2006 году

НАЗВАНИЕ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М
«Ритейл-Парк», Варшавское ш., 97 (открылся в I квартале 2006)	47 500
«Алые Паруса», Шукинская, вл. 42	98 800
«Семеновский», Семеновская пл., 1	41 000
«Глобал Сити», II фаза, Кировоградская, 14	34 000
«Европейский», площадь Киевского вокзала	180 000



«Ритейл-Парк»



«Алые Паруса»



«Европейский»



«Глобал Сити»

4.4 Тенденции

- повышение интереса к рынку со стороны крупных международных ритейлеров (Wal-Mart, Carrefour, Harvey Nichols и др.),
- выход на российский рынок новых иностранных игроков (Marks & Spencer, Real, Kingfisher и др.),
- активное развитие и экспансия в регионы российских операторов («Копейка», «Пятерочка», «Перекресток», «Патэрсон», «Эльдорадо», «М.Видео» и др.),
- усиление конкуренции между торговыми центрами, ведущее к реконцепции некоторых магазинов советского периода (ТЦ «Добрынинский», ТЦ «Гименей»),
- расширение торговых сетей в сторону окраинных районов Москвы,
- появление и расширение новых форматов торговли, например, гастрономические бутики (Fauchon, Азбука вкуса, Hediard, Глобус Гурмэ).

5. СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

5.1 Предложение

Площадь качественных складских помещений в Москве составляет 1,8 млн. кв.м, из которых 350 тыс. кв.м было введено в эксплуатацию в 2005 году. Однако наблюдающийся спрос по-прежнему в несколько раз превышает предложение, и пользователи складских помещений, в особенности крупные производители и ритейлеры, вынуждены инвестировать в собственные склады, чтобы удовлетворить потребность в качественных площадях. Между тем уровень доходности в этом сегменте сравним с офисным и составляет 14-18%.

В 2006 году запланирован выход на рынок 600 тыс. кв.м высококлассных складских комплексов, а общее предложение по итогам года составит около 2,4 млн. кв.м.



Основные проекты в складском сегменте

НАЗВАНИЕ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
«Кулон-Балтия», 7 км Новорижского шоссе	27 338	2005
«Крекшино», 20 км Минского шоссе	300 000	2005-2007
«ТЛК Томилино», пос. Томилино	600 000	2005-2008
«Истпарк», 2 км Носовихинского шоссе	14 000	2006
«Пушкино», 15 км Ярославского шоссе	211 000	2006-2007
North Point, 1 км Алтуфьевского шоссе	80 000	2006
«Ленинградский терминал», 13 км Ленинградского шоссе	200 000	2006-2007



«Кулон-Балтия»



«ТЛК Томилино»



«Истпарк»

Складской сегмент рынка сегодня наиболее перспективен в отношении реализации новых проектов, так как здесь наблюдается наибольший дефицит качественных площадей. Это обуславливает крайне низкий уровень вакантных помещений – в 2005 году для класса «В» он составлял 2-4%, а для класса «А» – 0-1%. Учитывая высокий спрос на качественные складские помещения, та же тенденция будет прослеживаться на протяжении всего 2006 года.

5.2 Уровень ставок аренды и продажи

ПЕРИОД	2005 год		2006 год (прогноз)	
	А	В	А	В
КЛАСС				
АРЕНДА (\$/кв.м в год)	130-160	110-130	135-170	115-140
ПРОДАЖА (\$/кв.м)	850-1200	700-900	900-1300	750-970

Указанные ставки не включают НДС.

5.3 «Пром-Сити»

Важным событием для складского рынка Московского региона стало начало программы «Пром-Сити», инициированной правительством Москвы для вывода производственных территорий из центральных районов города. В рамках этой программы до 2020 года будут созданы новые промышленные зоны в таких районах, как Бутово и Молжаниново. Они будут включать в себя несколько миллионов кв.м производственных помещений, построенных с использованием современных технологий, что позволит сократить занимаемые предприятиями площади. Освободившиеся в центральных районах города участки будут отведены под строительство новых объектов. Основной проблемой при реализации программы «Пром-Сити» может стать поиск инвесторов, которые профинансировали бы вывод предприятий.

5.4 Тенденции

- растущий спрос на складские площади со стороны розничных операторов, производителей товаров повседневного спроса, логистических компаний,
- крайне низкий уровень вакантных помещений, стремящийся к нулю,
- реализация крупными ритейлерами и логистическими компаниями самостоятельных проектов для собственных нужд ввиду отсутствия должного числа предложений.

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

тел.: +7 (495) 981 48 10
факс: +7 (495) 981 48 11

info@primecity.ru
www.primcity.ru



Prime City Properties

БРОКЕРИДЖ
КОНСАЛТИНГ
АНАЛИТИКА
ИССЛЕДОВАНИЯ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ
ПРОЕКТЫ

