

Рынок коммерческой недвижимости Москва и Санкт-Петербург • 2007 г.

Содержание

Основные выводы	1
Обзор экономики	2
Рынок коммерческой недвижимости Москвы	4
Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга	16
Рынок инвестиций	24

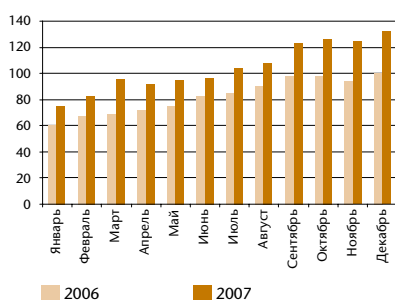


Основные выводы

- На рынке складской недвижимости Московской области наметилась тенденция доминирования класса А в общем предложении современных складов, что вызвано значительным приростом новых площадей. Укрепилась тенденция роста ставок аренды на складские помещения. В классе А прирост составил 7-9%, а в классе В – 20-33% по сравнению с 2006 г.
- С начала 2007 г. наблюдался рост цен на стройматериалы. По различным оценкам, цемент подорожал на 30-60% по сравнению с 2006 г. Это отразилось на ставках аренды ряда строящихся объектов.
- Ожидаемый прирост площадей профессиональных ТЦ в Москве в 2008 г. – 18% (883 тыс. м²).
- В течение 2007 г. в Москве планировалось открыть более 20 отелей, но за год в эксплуатацию было введено лишь 6 отелей на 1077 номеров. Таким образом, большинство планов по возведению гостиничных объектов, которые анонсировались Правительством города в начале года, не было реализовано.
- В Санкт-Петербурге в 2007 г. отмечено рекордное увеличение предложения в офисном сегменте класса А: рост составил около 85%. Общий объем рынка качественных офисных помещений в бизнес-центрах вырос на 42%.
- В 2007 г. в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 280 тыс. м² качественных складских площадей. Из них 220 тыс. м² пришлось на складские комплексы класса А.
- Общий объем ввода торговых площадей в ТЦ Санкт-Петербурга в 2007 г. составил 525,1 тыс. м² (47,2% рекордного объема ввода за 2006 г.). Общий объем предложения на рынке по итогам 2007 г. составил 3117 тыс. м², арендопригодная площадь – 2320,9 тыс. м².

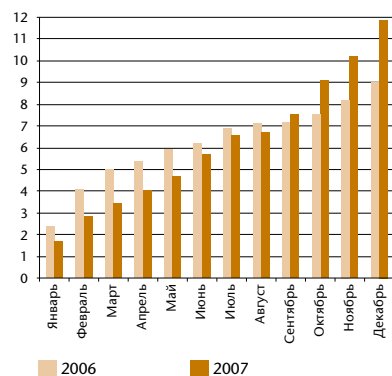
Темп прироста реального ВВП достиг максимального значения за последние 7 лет.

Номинальный объем ВВП (\$ млрд)



Источник: Минфин России, 2008

Накопленная инфляция* (%)



* Значение индекса потребительских цен нарастающим итогом с начала соответствующего года

Источник: Минфин России, 2008

Накопленный иностранный капитал в экономике России достиг \$200 млрд.

Обзор экономики

Ключевые события

- 25 января. В Бюджетный кодекс Российской Федерации внесены поправки, предусматривающие ограничение дефицита федерального бюджета в размере 2% ВВП, а также переход на трехлетнее бюджетное планирование. Принятые изменения позволят государству более эффективно управлять финансовыми ресурсами, а также полнее учитывать макроэкономические тенденции при планировании бюджета.
- 26 января. Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) перевела Россию из четвертой группы риска в третью, что позволило снизить стоимость гарантий, предоставляемых иностранным производителям при экспорте товаров в Россию, а также в целом положительно повлияло на международный имидж страны.
- 4 июня. Основываясь на оценке страновых и отраслевых рисков, международное рейтинговое агентство Standard & Poor's объявило о переводе банковской системы России из группы 9 в более надежную группу 8. Данное событие свидетельствует не только о возросшей эффективности работы кредитных институтов, но и о позитивной динамике в развитии финансового сектора России в целом, что является необходимым условием для сохранения устойчивого экономического роста.
- 24 июля. Принят Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», согласно которому в России впервые будет создан единый систематизированный свод сведений и документов о недвижимом имуществе в РФ – государственный кадастр недвижимости.
- 4 декабря. Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) анонсировала начало переговоров о вступлении в ОЭСР России и четырех других стран – Словении, Чили, Эстонии и Израиля. Вступление России в эту международную организацию не только позволит расширить международные торгово-экономические связи страны, но и станет своего рода знаком качества, подтверждающим открытость и прозрачность экономической системы для прямых иностранных инвестиций, эффективность защиты прав интеллектуальной собственности и т. д.

Экономический рост и инфляция

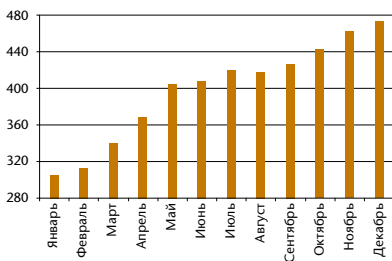
По оценкам Министерства экономического развития и торговли России (МЭРТ), прирост реального ВВП в 2007 г. достиг 8,1% (в 2006 г. – 7,4%). Основными факторами экономического роста стали высокий уровень внутреннего спроса и значительный объем инвестиций.

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, только в январе-сентябре 2007 г. в Россию поступили иностранные инвестиции на сумму \$87,9 млрд (в 2,5 раза больше, чем за аналогичный период предыдущего года), в том числе \$19,6 млрд прямых инвестиций. По состоянию на конец сентября 2007 г. накопленный иностранный капитал в экономике России достигал \$197,8 млрд, что на 52,2% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Ускорение роста потребительских цен с середины 2007 г. привело к тому, что инфляция по итогам года составила 11,9%, значительно превысив первоначальные целевые ориентиры (7-8%). Таким образом, впервые с 1998 г. произошел перелом в понижательном тренде показателей годовой инфляции.

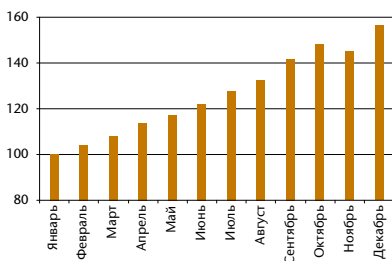
Крайне негативная инфляционная динамика побудила МЭРТ принять целый ряд мер, направленных на снижение темпов роста цен в среднесрочной перспективе. Однако, учитывая высокую степень инерционности инфляционных процессов, а также долгосрочный характер негативных тенденций на мировых рынках продовольствия, снижение инфляции будет оставаться одной из самых сложных задач макроэкономической политики в ближайшем будущем.

Золотовалютные резервы (\$ млрд)



Источник: Банк России, 2008

Стабилизационный фонд (\$ млрд)



Источник: Минфин России, 2008

Внешний долг (\$ млрд)



Источник: Международный валютный фонд, 2008

Индекс РТС и цены на нефть*



* Цены фьючерсов на нефть марки Brent на Международной нефтяной бирже в Лондоне (InterContinental Exchange Futures)
Источник: Российская торговая система, ICE, 2008

Золотовалютные резервы и Стабилизационный фонд

Объем золотовалютных резервов Банка России по состоянию на конец 2007 г. достиг \$476,4 млрд, увеличившись по сравнению с предыдущим годом почти на 57%. В номинальном выражении прирост составил \$172,7 млрд, почти достигнув суммарного объема прироста за 2005-2006 гг. Такая динамика является результатом интенсивного притока в российскую экономику иностранного капитала, основными источниками которого выступают экспорт энергоносителей и значительные инвестиции.

Прошедший год стал периодом стремительного роста цен на «черное золото». Цена нефти марки Brent на Международной нефтяной бирже в Лондоне к концу отчетного периода практически достигла отметки в \$100 за баррель, увеличившись с начала года почти в 2 раза. Среднемесячная цена на нефть марки Urals выросла на 78% – с \$49,8 за баррель в январе до \$88,4 за баррель в декабре.

Таким образом, сложились весьма благоприятные условия для дальнейшего увеличения Стабилизационного фонда России, объем которого в 2007 г. вырос на 76%, достигнув \$156,81 млрд. В среднем объем фонда увеличивался на 5% ежемесячно.

В соответствии с решением Правительства России с 1 февраля 2008 г. Стабилизационный фонд прекращает свое существование и разделяется на Резервный фонд и Фонд национального благосостояния. При этом к доходам от экспорта нефти будут добавлены таможенные пошлины на природный газ и продукты переработки нефти. Резервный фонд будет ограничен 10% ВВП и по сути станет преемником Стабилизационного фонда: его основной функцией будет обеспечение покрытия бюджетного дефицита в случае снижения цен на нефть.

Внешнеэкономические отношения

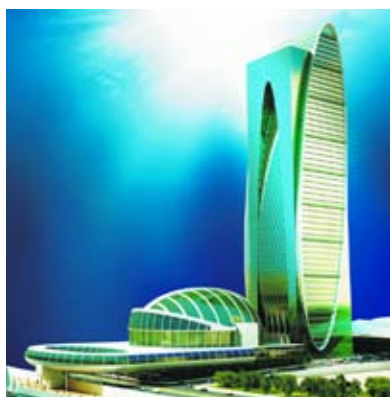
По данным Банка России, совокупное сальдо торгового баланса страны по итогам 2007 г. составило \$132,1 млрд, против \$139,2 млрд в 2006 г. Объем импорта в 2007 г. увеличился на 35,4% по сравнению с предыдущим годом, тогда как экспорт вырос только на 16,9%. При этом значительную долю (около 60%) в структуре российского экспорта продолжают занимать энергоносители (нефть и газ), что говорит о необходимости принятия Правительством дополнительных мер, направленных на диверсификацию национальной экономики и повышение конкурентоспособности российских товаров на международных рынках.

Объем российского внешнего долга, по оценкам МВФ, на конец 2007 г. составил \$418,4 млрд (35% ВВП), в том числе \$43,2 млрд (3,6% ВВП) – долговые обязательства государства. Если величина государственного внешнего долга по международным стандартам является более чем приемлемой, то стремительный рост внешней задолженности частного сектора уже вызывает опасения экспертов.

Фондовый рынок

Для российского фондового рынка 2007 г. оказался довольно беспокойным: особенно это касается первой половины года, для которой были характерны высокая волатильность и неопределенность долгосрочного тренда. Между тем во второй половине отчетного периода рынок продемонстрировал позитивную динамику: по состоянию на конец 2007 г. один из основных индикаторов российского фондового рынка – индекс РТС – достиг 2290,51 пункта, увеличившись с начала отчетного периода на 20,2%.

Большинство экспертов оценивают перспективы российского фондового рынка в 2008 г. как умеренно оптимистичные, полагая, что прирост будет примерно сопоставим с показателем прошедшего года – 20%.



Многофункциональный комплекс «Империя Тауэр», ММДЦ «Москва-Сити», Краснопресненская наб., участок № 4

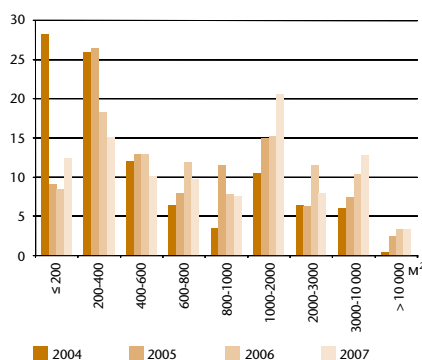
Москва. Рынок офисной недвижимости

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	7002		
в том числе, тыс. м ²	1100	3856	2046
Введено в эксплуатацию в 2007 г., тыс. м ²	1366		
в том числе, тыс. м ²	278	804	284
Доля свободных площадей, %	1,1	3,8	5,7
Базовые арендные ставки*, \$/м ² /год	950-1500	690-1000	470-580
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	110-150	90-105	60-85
Цены продажи, \$/м ²	6700-11 500	4200-7000	3500-4200

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)
Источник: Knight Frank Research, 2008

Реклассификация объектов офисной недвижимости повлекла за собой изменение методики расчетов всех основных показателей рынка.

Динамика изменения размера офисного блока в поглощении, % от количества сделок



Источник: Knight Frank Research, 2008

Тенденции

Улучшается качество масштабных проектов офисной недвижимости, в то время как конкуренция между ними усиливается, в том числе за счет выхода на рынок таких знаковых проектов, как «Лотте Плаза», «Дукат Плейс III», «Белая Площадь», «Башня на Набережной», «Империя Тауэр», «Евразия Тауэр», комплекс «Федерация», «Миракс-Плаза».

В 2007 г. было особенно заметно, что спрос значительно опережает предложение. Были перенесены сроки ввода в эксплуатацию нескольких крупных проектов.

Выросло число непрофильных девелоперов коммерческой недвижимости, для которых строительство и развитие территорий не являются основными видами деятельности. К таким девелоперам относятся компании банковской, финансовой, производственной сфер, а также сырьевого сектора.

Ключевые события

Постепенное ужесточение требований потребителей к качеству офисных площадей привело к необходимости внесения соответствующих изменений в классификацию объектов данного сегмента. В результате в 2007 г. консультанты приняли новую, доработанную классификацию объектов офисной недвижимости, в которой были выдвинуты более жесткие требования к офисному строительству. Вследствие этого класс многих зданий был понижен. Кроме того, реклассификация объектов офисной недвижимости повлекла за собой изменение методики расчетов всех основных показателей рынка.

В 2007 г. завершились строительно-монтажные работы «нулевого цикла» на всех восьми зданиях 1 очереди крупнейшего московского городского технопарка Nagatino i-Land. Динамичное развитие этого уникального для города объекта уже в следующем году позволит строителям сдать 1 очередь технопарка. Примечательно, что в прошедшем году Правительство Москвы утвердило в постановлении «О плане метростроения в городе Москве на 2008-2010 гг.» строительство станции «Технопарк» на перегоне «Автозаводская»–«Коломенская». Компания Knight Frank является генеральным партнером проекта Nagatino i-Land по маркетингу и сдаче в аренду.



Nagatino i-Land,
Нагатинская пойма

Территория ММДЦ «Москва-Сити» по-прежнему остается зоной притяжения крупного бизнеса и наиболее перспективным деловым районом Москвы. В 2007 г. были завершены первые проекты ММДЦ: «Башня на Набережной», «Северная Башня», башня «Запад» комплекса «Федерация». Кроме того, началось строительство знакового для района проекта – многофункционального комплекса «Империя Тауэр», девелопером которого выступает MosCityGroup. Возводимый на участке № 4 многофункциональный комплекс общей площадью 300 000 м² представляет собой 60-этажный небоскреб эллипсоидной формы. Концепция башни объединяет высококлассный деловой центр (100 000 м²), отель, частные апартаменты, управляемые гостиничным оператором, различные объекты инфраструктуры и крупнейший в Европе аквапарк. Компания Knight Frank назначена эксклюзивным агентом по реализации проекта.

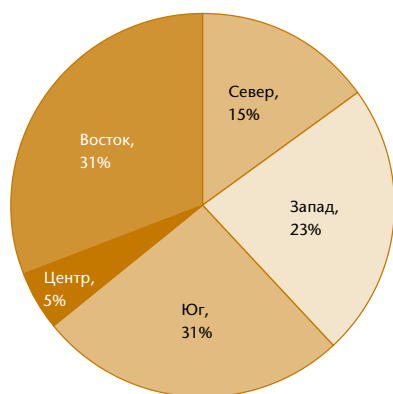
В 2008 г. планируется завершение строительства многофункционального комплекса «Город Столиц». Площадь офисных помещений класса А составит более 80 000 м².

В октябре 2007 г. Правительство Москвы рассмотрело и одобрило «Концепцию развития Центрального административного округа г. Москвы на 2008-2012 годы». Концепция предполагает ограничение офисного строительства в ЦАО, что обусловлено перевыполнением планов по строительству офисов и функциональных центров в округе.

В первом полугодии 2007 г. состоялась одна из крупнейших сделок за всю историю московского рынка офисной недвижимости. Компания «Газпромстрой» приобрела у Mirax Group 133 000 м² площадей в строящемся на Кутузовском проспекте офисном комплексе «Миракс-Плаза». Сумма сделки составила около \$850 млн. Разработка концепции проекта «Миракс-Плаза» выполнена при участии специалистов компании Knight Frank.

В то же время был незначительно превзойден прошлогодний рекорд максимальной площади аренды офисных площадей в рамках одного проекта. Компания IBS арендовала почти 37 000 м² в строящемся здании Nordstar Tower.

Структура спроса по направлениям, % от количества заявок



Источник: Knight Frank Research, 2008

Предложение

В 2007 г. объем качественных офисных помещений в Москве увеличился на 1,4 млн м², что на 30% выше аналогичного показателя 2006 г. По состоянию на начало 2008 г. общий объем качественных офисных площадей достиг 7 млн м².

Согласно ранее действовавшей классификации, около 40% общего объема качественных офисных площадей приходилось на помещения класса А и 60% – на помещения класса В. После реклассификации в классе А осталось лишь 16% от совокупной площади объектов. При этом 55% качественных помещений отнесено к классу В+ и 29% – к классу В–.

Спрос

В течение последних четырех лет сохраняется тенденция к увеличению среднего размера арендуемой площади. В 2007 г. данный показатель вырос на 12% в сравнении с предыдущим годом. Совокупный объем сделок, завершенных в прошедшем году большой пятеркой консалтинговых компаний, увеличился почти в 1,5 раза и составил 700 тыс. м².



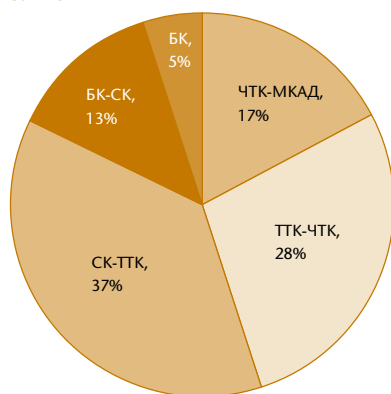
Офисный комплекс «Красная Роза»,
Тимура Фрунзе ул., 11, стр. 8



«Евразия Тауэр»,
Краснопресненская наб.,
участок № 12

Рынок продажи офисных площадей близок к стабилизации.

Структура спроса по транспортным
кольцам Москвы, % от количества
заявок



Источник: Knight Frank Research, 2008

Коммерческие условия и ценообразование

В 2007 г. наблюдался значительный рост арендных ставок в высококачественных офисных объектах Москвы. Так, в номинальном выражении ставки в офисах класса А выросли на 40-50%, а в объектах классов В+ и В- (в сравнении с классом В за 2006 г.) – почти на 30%.^{*} Столь высокий номинальный прирост, особенно в классе А, обусловлен не только влиянием рыночных механизмов взаимодействия спроса и предложения (рост спроса превышает увеличение предложения), но и рядом дополнительных факторов. Более половины офисов класса А расположены в пределах Садового кольца, где зафиксирован наибольший рост цен в связи с вводом ограничений на строительство. Другой причиной роста арендных ставок стал выход на рынок эксклюзивных офисных проектов, реализованных на стадии строительства.

Поскольку статистика ценовых показателей российского рынка традиционно ведется в долларах США, следует учитывать продолжающееся укрепление российского рубля по отношению к американской валюте на фоне высоких темпов рублевой инфляции. В результате после пересчета арендных ставок в российскую валюту и корректировки на уровень инфляции темпы реального увеличения арендных ставок на рынке будут существенно ниже номинальных показателей.

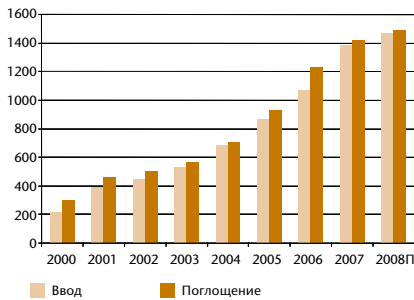
^{*} Ценовые характеристики рынка (арендные ставки и цены продажи) по итогам 2007 г. были рассчитаны уже на основе новой классификации и поэтому не могут быть напрямую противопоставлены значениям за предыдущие годы.

Ключевые сделки в 2007 г.

Компания	Объем сделки, м ²	Адрес	Название объекта	Дата
Аренда				
IBS	36 840	Хорошевское ш., 2-20В	Nordstar Tower	IV кв. 2007 г.
«Яндекс»	22 495	Бол. Татарская ул., 13	«Легион II»	IV кв. 2007 г.
Procter & Gamble	18 000	Ленинградский пр-т, 72	«Метрополис»	II кв. 2007 г.
«Транстелеком» [*]	15 240	Краснопресненская наб., 19	«Северная Башня»	III кв. 2007 г.
«Ренессанс Капитал»	13 950	Краснопресненская наб., 18	«Башня на Набережной», III фаза	I кв. 2007 г.
конфиденциально	12 680	Озерковская наб., 26	«Аквармарин II»	I кв. 2007 г.
«Аргументы и Факты» [*]	10 350	Электrozаводская ул., 27, стр. 7	«ЛеФОРТ»	IV кв. 2007 г.
«СУЭК»	10 050	Серебряническая наб., 27	«Серебряный Город»	II кв. 2007 г.
«ОЛМА Медиа Групп» [*]	7264	7 км от МКАД по Новорижскому шоссе	«Рига Лэнд»	IV кв. 2007 г.
JT [*]	6790	Земляной Вал ул., 11-19	Citydel	III кв. 2007 г.
«Русфинанс» [*]	6580	Земляной Вал ул., 11-19	Citydel	III кв. 2007 г.
«ПРАВОВЕСТ» [*]	6520	Варшавское ш., 26	«Варшавская Плаза»	IV кв. 2007 г.
General Motors [*]	5610	Краснопресненская наб., 19	«Северная Башня»	III кв. 2007 г.
Ernst & Young [*]	5580	Дербеневская наб., 7	«Новоспасский Двор»	II кв. 2007 г.
Bayer [*]	5520	Земляной Вал ул., 11-19	Citydel	III кв. 2007 г.
Покупка				
«Газпромстрой»	133 000	Кутузовский пр-т / Кульнева ул.	«Миракс-Плаза»	II кв. 2007 г.
конфиденциально	56 000	Вернадского пр-т, 101	«Нефтяной дом»	IV кв. 2007 г.
«Евраз Холдинг» [*]	14 830	М. Дмитровка ул., 7, 9	Деловой центр	IV кв. 2007 г.
«Транссистема» [*]	10 350	Нагатинская пойма	Nagatino i-Land [*]	II кв. 2007 г.

^{*} В сделке участвовала компания Knight Frank
Источник: Knight Frank Research, 2008

Соотношение спроса и предложения
Динамика нового строительства и поглощения (тыс. м²)



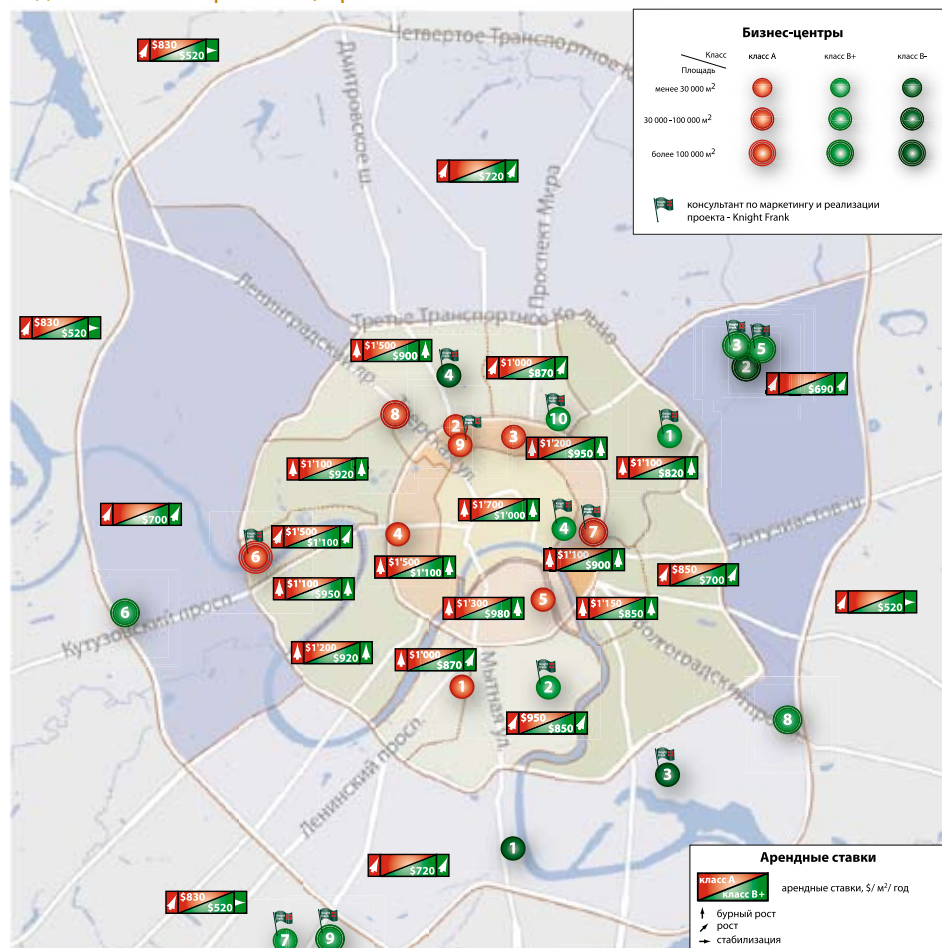
Источник: Knight Frank Research, 2008

Ключевые проекты 2008 г. (свыше 50 тыс. м²)

Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Класс
«Градекс»*	Ленинградский пр-т, 31, стр. 3	192 779	A
Nagatino i-Land*	Нагатинская пойма	170 000	B+
Nordstar Tower	Хорошевское ш., 2-20В	147 000	A
Бизнес-парк «Химки»	Химки, Ленинградское ш.	120 000	A
«Косинская Плаза»	Косинская ул., 9, стр. 21	111 770	B+
Многофункциональный комплекс*	Кожевническая ул., 8/4	110 860	A
«Ленинградский Тауэрс»	Ленинградский пр-т, вл. 39	110 070	A
«Финансовый центр»*	2-ая Поклонная ул., вл. 9	102 300	A
«Домников»	Академика Сахарова пр-т, 30	81 818	A
«Метрополис»	Ленинградское ш., 16	80 000	A
«Западные Ворота»	Беловежская ул., 21	61 795	A
«Красная Роза» (II фаза)*	Тимура Фрунзе ул., 11, стр. 8	61 000	A

* Консультант по маркетингу и реализации объекта - Knight Frank
Источник: Knight Frank Research, 2008

Ключевые проекты 2007 г. и уровень ставок аренды на качественную офисную недвижимость по районам, прогноз на 2008 г.



- | | | |
|---|--|---|
| <p>Класс А</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 - «Конкорд», Шаболовка ул., 10 2 - «Школа Журналистов им. Познера», М. Дмитровка ул., 22-24 3 - «Европа Хаус», Колокольников пер., 11 4 - «Лотте Плаза», Новый Арбат ул., 21 5 - «Акварин», фаза II, Озерковская наб., 26 6 - «Башня на Набережной», фаза III, Краснопресненская наб., 18 7 - «Серебряный Город», Серебряническая наб., 27 8 - «Четыре Ветра», Б. Грузинская ул., 69-71 9 - Деловой центр, М. Дмитровка ул., 7, 9 | <p>Класс В+</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 - «Епоховский Пассаж», Спартаковская ул., 20-26 2 - «Квартал», фаза III, Дубининская ул., 53 3 - «ЛеФОРТ», фаза II, Электровзводская ул., 27 4 - «Напелен клуб», Подколокольный пер., 13/5 5 - «Соколиная гора», Семеновская пл., 1 6 - Kutuzoff Tower, Ивана Франко ул., 10а 7 - «Кругозор», Обручева ул., 30 8 - «Авиолон Плаза», Волгоградский пр-т, 45 9 - «Газойл Плаза», Наметкина ул., 14 10 - «Орликов», Орликов пер., 4 | <p>Класс В-</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 - «Ривер Плаза», Варшавское ш., 35 2 - «Агат», Б. Семеновская ул., 40 3 - Logik Park, Южнопортовый 2-й пр-д, 18 стр. 2 4 - «Салют», Суцевская ул., 27 |
|---|--|---|

Прогноз

В 2008 г. будут реализованы такие яркие проекты, как «Империя Тауэр», «Евразия Тауэр», «Город Столиц» на территории ММДЦ «Москва-Сити».

Продолжится смещение и перераспределение районов деловой активности. Бизнес больше не сосредоточен исключительно в пределах Садового кольца. В перспективе успех каждого отдельного проекта будет зависеть от развития субрынков, а также грамотно разработанной концепции и тщательного подбора арендаторов.



В производственно-логистическом комплексе «Северное Домодедово» компании «Евразия Логистик» построено 550 000 м² помещений класса А.

Москва. Рынок складской недвижимости

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	2680	1760
Общий объем предложения по всем классам, тыс. м ²	8640	
Построено за 2007 г., тыс. м ²	980	160
Проекты, планируемые к выходу в 2008 г., тыс. м ²	2000	
Спрос, тыс. м ²	3100	
Поглощение, тыс. м ²	1300	
Среднегодовой уровень вакантных площадей, %	1,8	1
Арендные ставки, \$/м ² /год*	127-145	118-160

* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
Источник: Knight Frank Research, 2008

Тенденции

На рынке складской недвижимости Московской области появилась новая для данного сегмента практика передачи помещений в субаренду третьим компаниям. Девелоперы складских комплексов класса А ориентированы на сдачу в аренду площадей крупными блоками, поэтому некоторые компании арендуют площади «на вырост» и сдают излишки в субаренду. Логистические операторы также предлагают арендуемые площади в субаренду, так как далеко не всем из них удается быстро построить эффективный бизнес и завоевать доверие потенциальных потребителей.

Наметилась тенденция доминирования класса А в общем предложении современных складов, что вызвано значительным приростом новых площадей. В то же время предложение в классе В пополнилось лишь несколькими новыми объектами небольшой площади.

Укрепилась тенденция роста ставок аренды на складские помещения. В классе А прирост составил 7-9%, а в классе В – 20-33% по сравнению с 2006 г.

Обострилась конкуренция на южном направлении Московской области. Компания Capital Partners отказалась от развития проекта логистического парка на пересечении трассы М4 и кольцевой А-107 (ММК), тогда как «Евразия Логистик» увеличила темпы строительства, введя в эксплуатацию свыше 550 000 м² помещений.

Предложение земли промышленного назначения в 30-километровой зоне от МКАД значительно сократилось, что привело к резкому увеличению стоимости земельных участков. В среднем 1 Га земли подорожал на 20-40% (в зависимости от направления) по сравнению с 2006 г.

Сохраняется тенденция доминирования логистических операторов в общем объеме запрашиваемых складских площадей. Площадь арендованных ими помещений достигла 49% от общего объема сданных высококачественных площадей.



Сдана в эксплуатацию 1 очередь складского комплекса класса А «МЛП Подольск» площадью 114 000 м².

Структура предложения в 2007 г.



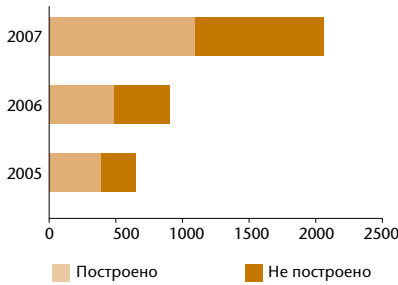
Источник: Knight Frank Research, 2008

Ключевые события

К концу 2007 г. «Евразия Логистик» ввела в эксплуатацию свыше 630 тыс. м² складских площадей в Москве и Екатеринбурге. Компания анонсировала планы, согласно которым до 2011 г. она намерена построить 28 промышленных парков (в том числе 4 на Украине и 4 в Турции) общей площадью свыше 9 млн м², объединенных единым брендом Green Gate.

«МЛП» («Международное Логистическое Партнерство») ввело в эксплуатацию первую очередь складского комплекса «МЛП Подольск» площадью свыше 100 тыс. м² - второго объекта компании в московском регионе. Сдача объекта в полном объеме намечена на IV квартал 2008 г.

Соотношение заявленных и построенных высококачественных помещений (тыс. м²)



Год	2005	2006	2007
Всего запланировано, тыс. м ²	620	887,7	2099
% выхода	66%	57%	55%

Источник: Knight Frank Research, 2008

В 2007 г. британский фонд Raven Russia Limited объявил об участии в новых проектах в Московской области: инвестировании в строительство логистических помещений в Лобне (совместно с турецким девелопером EGL Holdings) и складского комплекса на Каширском шоссе общей площадью более 150 тыс. м² (совместно с российской компанией RDI Group).

Компания Capital Partners отказалась от планов дальнейшего развития логистического направления в пользу консорциума инвесторов Deutsche Bank, AIG Global Real Estate и Redwood Group. Инвесторы приобрели логистический парк «Пушкино» площадью 210 тыс. м², а также участок земли промышленного назначения в Домодедовском районе Московской области.

Группа транспортных компаний «Евросиб» объявила о планах развития складского направления деятельности и о намерении построить сеть из 83 логистических терминалов. Первый этап реализации этого масштабного проекта предполагает строительство 6 терминалов: по одному в Москве, Новосибирске, Екатеринбурге и Забайкальске и двух в Санкт-Петербурге.

Компания Parkridge Holdings объявила о планах строительства складского комплекса площадью 160 тыс. м² рядом с аэропортом Шереметьево, на Ленинградском шоссе, где компания приобрела 40 Га земли. Первая очередь строительства, которая должна быть завершена в 2008 г., составит 60 тыс. м².

Австрийские инвесторы в очередной раз обозначили свой интерес к строительству складских объектов в Ступинском районе Подмоскovie. Запланированные инвестиции в проект логистического центра составляют 125 млн евро.

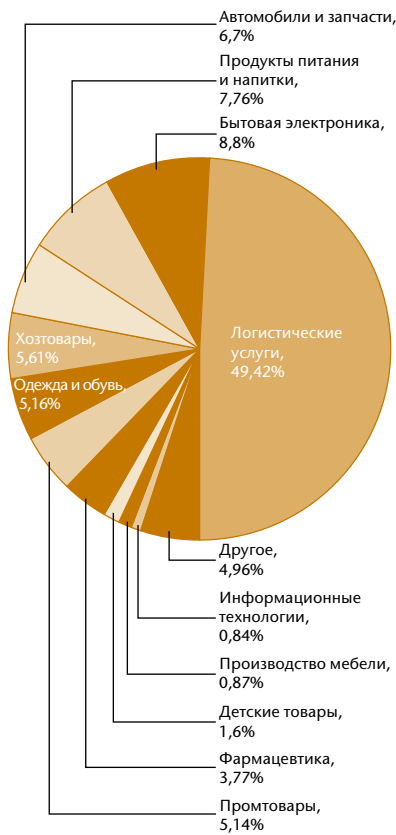
Предложение

В 2007 г. общая площадь введенных в эксплуатацию складских комплексов превысила аналогичный показатель 2006 г. на 60%.

Особенность московского рынка состоит в том, что объекты недвижимости начинают предлагаться на стадии строительства или (реже) проекта. Таким образом, актуальное предложение состоит из трех компонентов: нового предложения, предложения на вторичном рынке и предложения будущих периодов.

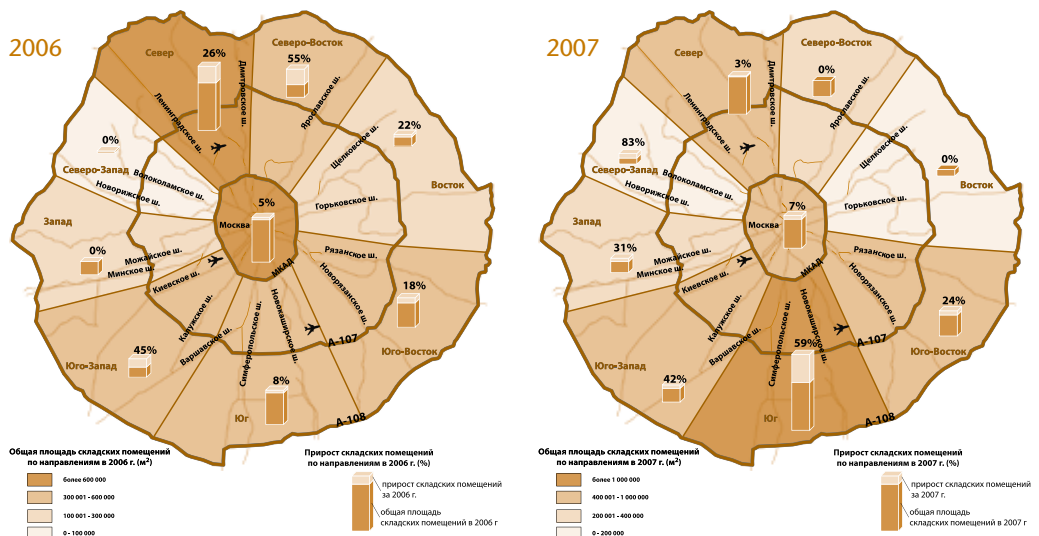
50% площадей построенных объектов пришлось на трассу «Дон» (М4), главным образом за счет ПЛК «Северное Домодедово».

Профиль арендаторов в 2007 г.



Источник: Knight Frank Research, 2007

Распределение общего предложения площадей классов А и В по географическим направлениям

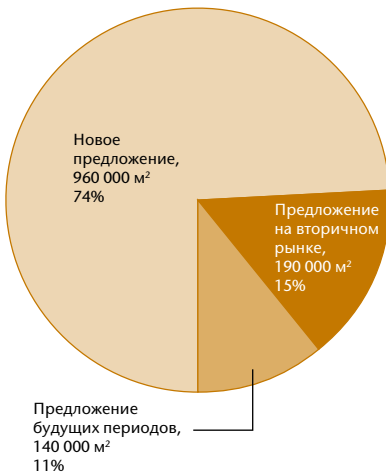


Источник: Knight Frank Research, 2006-2007



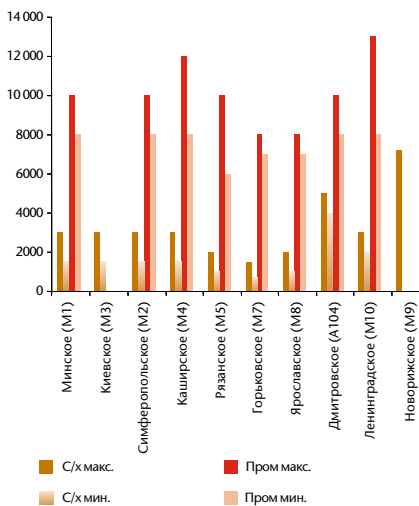
Сдана в эксплуатацию 1 очередь логистического парка «Истра» класса А компании «Эспро-Девелопмент» площадью 50 000 м².

Распределение заключенных в 2007 г. контрактов по типам предложения



Источник: Knight Frank Research, 2008

Сравнение диапазонов стоимости 0,1 Га земли сельскохозяйственного и промышленного назначения по шоссе на удалении до 30 км от МКАД (\$)



Источник: Knight Frank Research, 2007

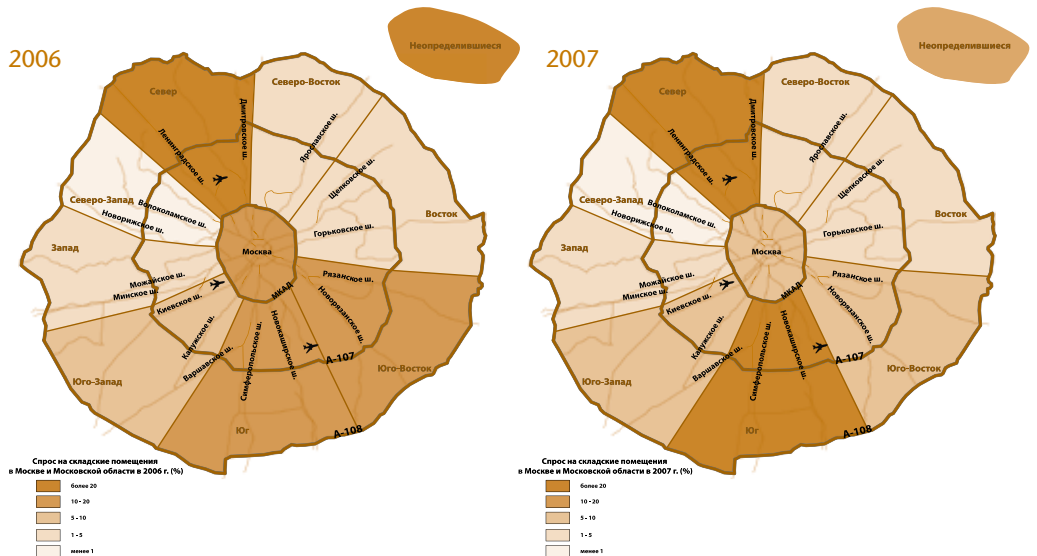
Введенные в 2007 г. объекты обусловили перераспределение предложения складов классов А и В по географическим направлениям. Наибольшая доля предложения теперь приходится на южное направление – около 25,3%, на северное направление приходится 21,4%. В 2006 г. больше качественных складов было на севере.

В 2007 г. было построено свыше 1 140 000 м² складских площадей, что составляет 55% от запланированного объема ввода.

Спрос

Исходя из заявок потенциальных потребителей объем спроса на высококачественные складские помещения площадью свыше 2000 м² в 2007 г. можно оценить на уровне 3,1 млн м².

Распределение спроса на высококачественные площади по географическим направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2006-2007

В 2007 г. наибольшая доля арендованных площадей по-прежнему приходилась на логистических операторов. Она составила 49,4%, что на 9% больше, чем в 2006 г.

В 2007 г. лишь 11% заключенных контрактов относились к предложению будущих периодов. Для сравнения, в 2006 г. их доля составляла 30%. Следовательно, можно судить о сокращении времени экспозиции складских помещений.

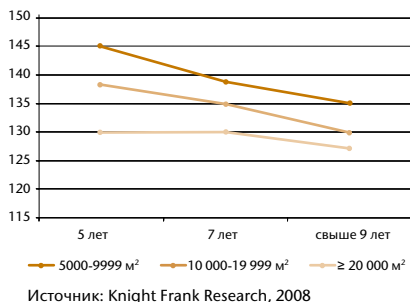
Из построенных в 2007 г. 1 140 000 м² высококачественных складских помещений 84% были сданы в аренду в этом же году. В 2006 г. лишь на 50% построенных помещений были заключены контракты в том же году. Остальные площади были сданы ранее либо остались незанятыми.

Коммерческие условия и ценообразование

В классе А ставки аренды выросли на 7-9%, что связано в первую очередь с удорожанием строительства и ростом дефицита земли промышленного назначения в поясе МКАД-ММК (трасса А-107). В классе В ставки выросли более существенно – на 20-33% по отношению к прошлому году. Последнее объясняется сочетанием роста ставок в классе А со значительным спросом на площади от 2000 до 5000 м², который невозможно удовлетворить в рамках существующего предложения.

На рост ставок влияет сокращение предложения земли промышленного назначения в 30-километровой зоне от МКАД, приводящее к увеличению стоимости земельных участков. Наиболее ярко данная тенденция выражена на Ленинградском шоссе. На данном направлении стоимость участка земли,

Зависимость ставок от срока аренды и арендуемой площади (\$/м²/год)



удаленного от МКАД более чем на 30 км, фактически сравнялась со стоимостью участка в поясе 16-30 км от МКАД. В среднем 1 Га земли подорожал на 20-40%.

Многие крупные владельцы строящихся складов класса А к концу 2007 г. пересмотрели свои ставки в сторону повышения.

Кроме того, при заключении долгосрочных контрактов аренды (свыше 7 лет) нестабильность курса доллара приводит к тому, что владельцы начинают фиксировать курс доллара для пересчета сумм арендных платежей.

Прогноз

Из-за угрозы рецессии американской и западноевропейских экономик 2008 г. станет для России годом проверки на прочность ресурса, накопленного за последние несколько лет. Активность западных инвесторов и кредитных организаций должна снизиться, а компании, планировавшие расширение бизнеса или запуск производства в России, могут отложить свои планы. Подобная ситуация может привести к снижению активности на рынке складской недвижимости московского региона: часть планов девелоперов останется нереализованной, арендовать новые площади будут лишь компании, уже связанные договорами аренды на строящиеся помещения, а также компании, которым остро необходимы новые площади. Остальные пополнят отложенный спрос.

В силу неэластичности спроса и предложения по цене результаты возможного спада проявятся не сразу, и в I квартале не произойдет резкого снижения активности на рынке. При благоприятном развитии событий в 2009 г. ставки могут сохраниться на уровне планируемой шкалы для 2008 г., а в случае ухудшения экономической ситуации они понизятся до уровня середины 2006 – начала 2007 г.

В 2008 г. запланировано строительство 2 млн м² складских площадей, однако, с учетом опыта предыдущих лет, наиболее реалистично выглядит цифра 800-1000 тыс. м² (средний процент выхода площадей за последние 3 года), основанная на объектах в таблице:

Ключевые объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2008 г.				
Проект	Девелопер	Площадь, м²	Класс	Шоссе
Логистический парк «Крекшино»	РосЕвроДевелопмент	135 000	A	Киевское (M3)
ТЛК «Томилино»	ТЛК «Томилино»	120 000	A	Новорязанское (M5)
Ghelamco (1 очередь)	Ghelamco	120 000	A	Дмитровское (A104)
«FM Logistic - Ступино»	FM Logistic	120 000	A	Трасса «Дон» (M4)
Трилоджи парк «Томилино»	«Инвестиционный Траст»	110 000	A	Новорязанское (M5)
Логистический парк «Истра» (2 и 3 очередь)	«Эспро-Девелопмент»	90 000	A	Новорижское (M9)
«МЛП Подольск» (2 очередь)	«МЛП»	80 000	A	Симферопольское (M2)
Логистический парк SouthGate (1 очередь)	Giffels, Coalco	70 000	A	Трасса «Дон» (M4)
Parkridge Moscow	Parkridge Holdings	60 000	A	Ленинградское (M10)
EGL Holdings	EGL Holdings / Raven Russia	55 000	A	Рогачевское (P113)
Индустриальный парк «Домодедово»	СПЕЦСТРОЙБАНК	50 000	A	Трасса «Дон» (M4)

Источник: Knight Frank Research, 2008

С учетом возможного спада возможна корректировка предложения в сторону уменьшения.

Динамика арендных ставок в классе А - позитивный прогноз (\$/м²/год*)



* Без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

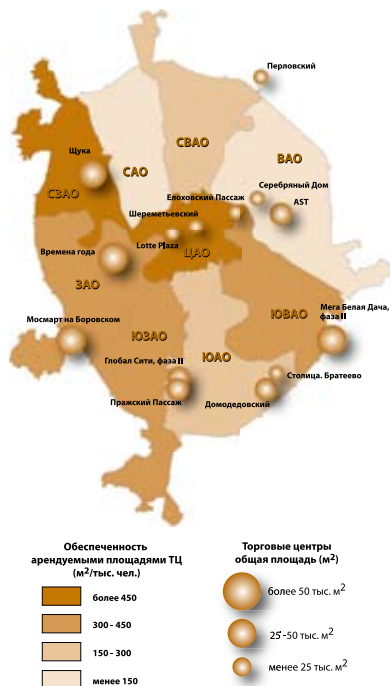
Источник: Knight Frank Research, 2007



ТРЦ «Глобал Сити», II фаза,
Днепропетровская ул., 2а

Новые проекты торговых центров все чаще входят в состав многофункциональных комплексов.

ТРЦ, открытые в 2007 г.
Обеспеченность торговыми площадями по округам



Источник: Knight Frank Research, 2008

Москва. Рынок торговой недвижимости

Основные показатели

Общая площадь профессиональных ТЦ, тыс. м ²	4856
в том числе арендопригодная, тыс. м ²	2716
Доля вакантных площадей, %	1,6
Общая площадь ТЦ в стадии строительства, тыс. м ²	3413
Общая площадь проектируемых ТЦ, тыс. м ²	8343

Источник: Knight Frank Research, 2008

Тенденции

В Подмоскowie активно работают сетевые операторы формата big-box. К гипермаркетам «Карусель» и Globus, открытым в 2006 г., добавился METRO Cash&Carry. Также на рынок выходят «Лента», «К-Паута», Selgros Cash&Carry.

В 2007 г. заметный интерес вызывали московские проекты транспортно-пересадочных узлов (ТПУ), в составе которых планируется организация торговых центров.

Одновременно с активным строительством коттеджных поселков растет количество заявленных проектов ТЦ, предназначенных для обслуживания этих поселков.

Ключевые события

На российский рынок выходят сразу несколько иностранных сетей кофеен: американская Starbucks, колумбийская Juan Valdez и британская Costa Coffee.

Гипермаркеты «Рамстор», выставленные на продажу турецкой компанией «Рамэнка», были куплены сетью «Ашан» в декабре 2007 г.

METRO Group анонсировала строительство еще двух магазинов METRO Cash&Carry.

Компания «Капитал Групп» вошла в проект строительства пешеходных торгово-сервисных переходов Sunflower, предполагающий возведение 500 тыс. м² торговой площади. Это сделало компанию одним из крупнейших девелоперов в сегменте торговой недвижимости.

В 2007 г. было объявлено о строительстве сетей торговых центров девелоперами Hermitage Construction & Management, «Открытие-Недвижимость», «Базис Инвестмент Компании», Midland Development и др.

Предложение

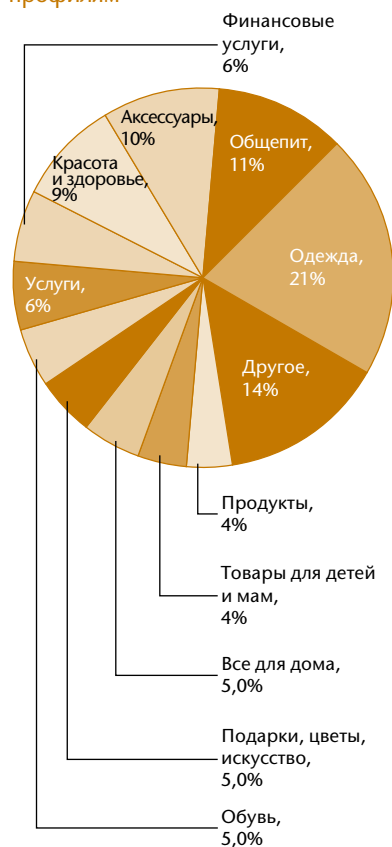
В 2007 г. темпы открытия торговых центров остались высокими. Однако вследствие переноса сроков ввода некоторых крупных проектов общий объем предложения не превысил порога в 5 млн м². Всего за год на рынок вышло 14 ТЦ (568 тыс. м²), что увеличило общую площадь московских профессиональных торговых центров до 4,86 млн м².

Наиболее крупными объектами стали ТЦ «Щука» (105 тыс. м²), а также II фаза ТЦ «МЕГА Белая Дача» (110 тыс. м²). Основная часть новых центров относится к торговым центрам окружного масштаба. Примечательно, что в 2007 г. были открыты сразу два центра сегмента luxury – «Времена года» на Кутузовском проспекте и «Лотте Плаза» на Новинском бульваре.



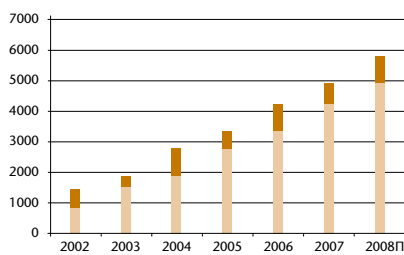
ТЦ «Борисовские Пруды»,
Борисовские Пруды ул., 14

Распределение числа запросов по профилям



Источник: Knight Frank Research, 2008

Динамика общей площади ТЦ (тыс. м²)



Источник: Knight Frank Research, 2008

Обеспеченность населения столицы торговыми площадями неуклонно растет и на 1 января 2008 г. составила 260 м² на 1000 человек, что на 15% больше аналогичного показателя в начале прошлого года.

В 2007 г. количество вышедших на российский рынок иностранных сетей существенно снизилось по сравнению с предыдущим годом. Среди новичков преобладают компании, работающие с товарами категории luxury: Roger Vivier, Bottega Veneta, Ralph Lauren и др.

Коммерческие условия и ценообразование

В 2007 г. ставки в профессиональных ТЦ практически не росли, увеличиваясь лишь в пределах инфляции.

Тип предлагаемых помещений	Профиль торговли	Ставка аренды, \$/м²/год
Помещения якорных арендаторов	Продуктовые гипермаркеты, магазины других профилей площадью более 1500 м²	100-350
	Супермаркеты, магазины других профилей площадью до 1500 м²	170-550
Помещения торговой галереи*	Детские товары, книги, услуги	350-850
	Одежда, обувь	1050-2100
	Кожгалантерея, бижутерия, подарки, ювелирные изделия, мобильные телефоны	2000-5800

* Ставки для магазинов площадью около 100 м² на 1-м этаже
Источник: Knight Frank Research, 2008

Укрупнение сетевых компаний позволяет оказывать давление на девелоперов с целью снижения ставок, постепенно превращая «рынок владельцев» торговых помещений в «рынок арендаторов».

Прогноз

При условии реализации всех заявленных проектов обеспеченность населения Москвы торговыми площадями через 4-5 лет может достигнуть 1 м² на человека.

Многие заявленные на 2008 г. проекты будут перенесены на будущие периоды, открываться будут преимущественно ТЦ, не успевшие выйти на рынок в прошлом году.

Наиболее крупные ТЦ, открытие которых ожидается в 2008 г.				
Название	Адрес	Общая площадь, м²	Арендопригодная площадь, м²	Девелопер
«Шоколад»*	2 км МКАД	160 000	84 800	«Реутовский торговый дом»
«Ашан Сокольники»*	Верхняя Красносельская ул., 3а	144 900	45 800	Immochan
«Облака»	Ореховый б-р, 22а	95 900	42 500	ГК «ТЭН»
«Фили»	Багратионовский пр-д, вл. 5	62 000	45 000	МТЗ «Рубин»
«Мегаполис»*	Андропова пр-т, вл. 4-10	61 000**	44 000	«Мосрыбхоз»

* Открытие перенесено с 2007 г.
** Площадь торговой части многофункционального объекта
Источник: Knight Frank Research, 2008



«Ритц-Карлтон»,
Тверская ул., 3

Москва. Рынок гостиничной недвижимости

Основные показатели*

Общее количество действующих гостиниц	139
Объем номерного фонда, номеров	28 634
Количество гостиниц, открытых в IV квартале 2007 г.	1
Объем номерного фонда в гостиницах, открытых в IV квартале 2007 г.	29
Количество гостиниц, открытых в 2007 г.	6
Объем номерного фонда в гостиницах, открытых в 2007 г.	1077
Средний уровень загрузки	68-70%

* Данные приведены для гостиниц категории 3-5*
Источник: Knight Frank Research, 2008

Тенденции

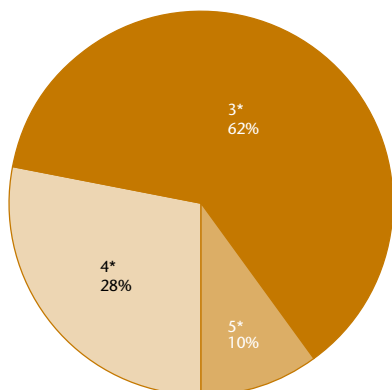
- Большинство планов по возведению гостиничных объектов, которые анонсировались властями в начале года, не были реализованы. В течение года планировалось открыть более 20 отелей, при этом за год в эксплуатацию было введено только 6 отелей.
- Активно развивается строительство отелей в составе многофункциональных комплексов. Это позволяет инвесторам дифференцировать объекты по функциональному назначению и, как следствие, снизить риски.
- Отмечается высокий интерес к гостиничному сегменту со стороны непрофильных игроков. Это объясняется как обострением конкуренции в других сегментах недвижимости, так и стремлением девелоперских компаний освоить еще не занятую нишу.

Отмечается высокий интерес к гостиничному сегменту со стороны непрофильных игроков, что объясняется как обострением конкуренции в других сегментах, так и стремлением девелоперских компаний освоить еще не занятую нишу.

Ключевые события

- В 2007 г. в Москве открылся отель The Ritz-Carlton категории 5+* и первый в столице апарт-отель категории 5* Pokrovka Suite Hotel. Гостиница «Международная» после реконструкции стала функционировать под брендом Crowne Plaza.
- Hilton Hotels Corporation объявила о планах реализации около 70 гостиничных проектов на территории РФ в течение следующих 10 лет. На рынок будут выведены гостиницы под брендами Hilton Hotels, Doubletree, Hampton Inn и Hilton Garden Inn. Первая в России гостиница Hilton откроется в марте 2008 г. в Москве и будет называться Hilton Moscow Leningradskaya.
- В декабре представители Правительства Москвы объявили, что в 2008 г. в столице будут введены в эксплуатацию 28 гостиниц, 21 из которых будет располагаться в ЦАО, по 2 - в САО и ЮАО, по 1 - в СЗАО, ВАО и ЮВАО.
- В течение ближайших нескольких лет в Москве должны появиться отели под такими новыми для столичного гостиничного рынка брендами, как Sofitel (Accor Group), Park Inn (Carlson Hotels), Grand Hyatt (Hyatt Hotels), Four Seasons, Best Western International, Mandarin Oriental, InterContinental.

Распределение номерного фонда гостиниц категорий 3-5*



Источник: Knight Frank Research, 2008

Предложение

На конец 2007 г. объем предложения гостиничных номеров категории 3-5* в Москве составил 28 634 номера. Количество номеров «современного стандарта» в указанном объеме не превышает 40%.

Средняя стоимость размещения в гостиницах Москвы категории 3-5* в январе-ноябре 2007 г. составила 307 \$/сутки. Доходность на номер за этот же период составила 210 \$/сутки.

Большинство проектов, реализуемых в столице иностранными операторами, представляет собой отели верхнего ценового сегмента. При существующих в настоящий момент темпах реализации гостиничных проектов дефицит в сегменте бюджетных отелей (категории 3*) будет ликвидирован не ранее, чем через 5 лет. Ожидается, что в течение этого периода средняя стоимость размещения в Москве останется одной из самых высоких в Европе.

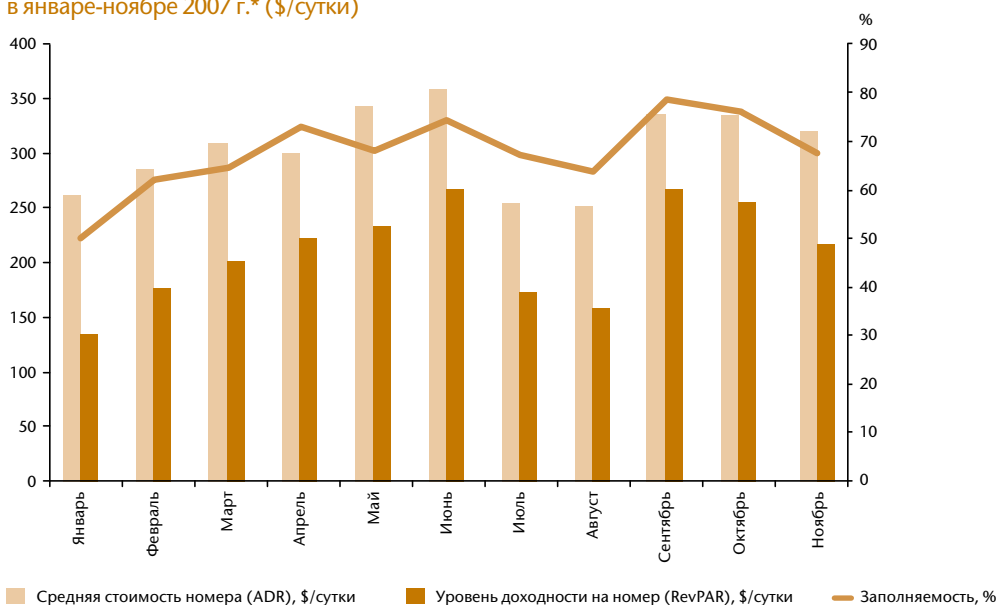
Гостиницы, введенные в эксплуатацию в 2007 г.

Название гостиницы	Оператор	Адрес	Категория	Номерной фонд, номеров
The Ritz-Carlton	The Ritz-Carlton Company	Тверская ул., 3	5+*	334
Pokrovka Suite Hotel	MaMaison Hotels & Apartments	Покровка ул., 40 стр. 2	5*	84
«Бородино»	WEL Hotels&Resorts	Русаковская ул., 13/2	4*	230
«Милан»	WEL Hotels&Resorts	Шипиловская ул., 28а	4*	300
«Никитская Ассамблея»	«Ассамблея»	Никитская Б. ул., 12, корп. 2	3+*	29
«Максима Славия»	Maxima Hotels	Ярославское ш., 44	3*	100

* Данные приведены для гостиниц категорий 3-5*
Источник: Knight Frank Research, 2008

В 2007 г. было открыто всего 6 отелей. Большинство заявленных проектов так и остались нереализованными.

Средняя стоимость номера (ADR), уровень доходности на номер (RevPAR), заполняемость в январе-ноябре 2007 г.* (\$/сутки)



* Данные приведены для гостиниц категорий 3-5*
Источник: TRI Hospitality Consulting



«Веда-Хаус»,
Петроградская наб., 20

Динамика ставок аренды на офисные площади классов А и В (\$/м²/год*) и уровень вакантных помещений (%)



* Не включая НДС

Источник: Knight Frank Research, 2008

Наиболее крупные проекты



Санкт-Петербург. Рынок офисной недвижимости

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²		787,5
в том числе, тыс. м ²	101,5	686
Введено в эксплуатацию в 2007 г., тыс. м ²		234,5
в том числе, тыс. м ²	46,5	188
Доля свободных площадей на конец 2007 г., %	6,1	6,2
Доля свободных площадей в среднем в течение 2007 г., %	4,6	3,3
Базовые арендные ставки*, \$/м ² /год	550-960	245-730
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	80-135	50-95

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)
Источник: Knight Frank Research, 2008

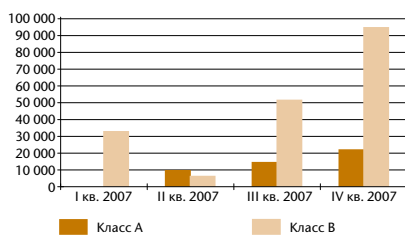
Тенденции

- Продолжается активное развитие офисного рынка в направлении от центра города. Уже введены несколько крупных объектов класса В в периферийных районах. Строятся офисные здания класса А за пределами КАД.
- В развитии рынка инвестиций в коммерческую недвижимость появилась новая тенденция. В связи с отсутствием предложений качественных действующих объектов на продажу инвестиционные фонды начали инвестировать в проекты на различных стадиях развития.
- В 2007 г. новые офисные объекты вводились в эксплуатацию преимущественно в конце года, что соответствует общей тенденции последних лет. В связи с этим в декабре-январе возрос уровень вакантных площадей на рынке.

Ключевые события

- Состоялся архитектурный конкурс на проектирование многофункционального комплекса с доминирующей офисной составляющей «Невская ратуша», в рамках которого предполагается создать здание для Администрации Санкт-Петербурга. Победителем конкурса был признан проект мастерских «Евгений Герасимов и партнеры» и NPS Tchoban Voss GbR. Официальный консультант проекта - Knight Frank St. Petersburg.
- В 2007 г. были совершены новые инвестиционные сделки с бизнес-центрами класса В: «Информ-Футуре» был продан финской компании Sponda Plc за 4 млн евро (сделка проходила при участии Knight Frank St. Petersburg), компания Ruric объявила о продаже бизнес-центра «Грифон» фонду Northern European Properties Ltd.
- Британский инвестиционный фонд Fleming Family & Partners (FF&P), специализирующийся на приобретении готовых объектов, запускает свой первый девелоперский проект в Санкт-Петербурге на наб. Адмирала Лазарева. Многофункциональный комплекс площадью около 200 тыс. м² будет построен на месте бывших зданий завода «Вулкан».

Динамика ввода офисных площадей классов А и В в 2007 г. (м²)



Источник: Knight Frank Research, 2008

Коммерческие условия

Арендные ставки на действующие помещения класса А находятся в диапазоне от 625 («Бенуа» на Свердловской наб., 44) до 1100 \$/м²/год («Дом Зингера» на Невском пр-те, 28), включая операционные расходы и не включая НДС.

Разброс ставок на помещения класса В также достаточно велик. Цена аренды (включая операционные расходы и не включая НДС) может колебаться от \$290 (в периферийных объектах) до \$830 («Международный центр делового сотрудничества» (МЦДС), «Авеню»), то есть различаться почти в 3 раза.

Прослеживается тенденция к снижению средневзвешенной ставки аренды в бизнес-центрах класса А за счет появления более дешевого предложения в этом сегменте за пределами центра города.

Прогноз

В 2008 г. спрос не будет удовлетворен полностью как в сегменте бизнес-центров класса А, так и в классе В. В среднесрочной перспективе дефицит сохранится. Насыщение наступит не ранее выхода на рынок стратегических проектов «Охта-Центр», «Морской фасад», «Невская ратуша» и других крупных объектов со сроками ввода после 2010 г.

Готовность иностранных инвестиционных фондов покупать не только завершенные и заполненные арендаторами объекты, но и реализовывать проекты с самых ранних стадий говорит о высоком инвестиционном потенциале офисного рынка Санкт-Петербурга.

Предложение

В 2007 г. предложение высококачественных площадей увеличилось на 42%. В первом полугодии в основном наблюдался рост числа бизнес-центров класса В, ближе к концу года рост объемов новых офисных площадей значительно ускорился в обоих классах. Объем предложения в сегменте бизнес-центров класса А в 2007 г. увеличился на 85%, в классе В рост составил почти 38%.

Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в 2007 г.

Название БЦ	Адрес	Девелопер	Общая площадь, м ²	Класс
Первое полугодие				
«Русские самоцветы» (1 очередь)	Карла Фаберже пл., 8	«Русские самоцветы»	13 500	В
Regent Hall	Владимирский пр-т, 21	«Фаствэй»	11 600	В
Второе полугодие				
«Веда-Хаус»	Петроградская наб., 20	«Веда-Система»	20 300	А
«Бенуа»	Свердловская наб., 44	УК «Теорема»	14 450	А
«Авеню»	Аптекарская наб., 20	«Бестъ»	21 000	В
«Сенатор» (1 очередь)	18-я линия В. О., 31	«Империя»	20 000	В
Renaissance Center	Шателена ул., 26	Renaissance Development	13 250	В

Источник: Knight Frank Research, 2008

Спрос

В среднем в течение года уровень вакансий в сегменте бизнес-центров класса А составлял 4,6%, а в классе В – 3,3%. В настоящее время доля свободных площадей в качественных офисных объектах составляет в среднем 6,2%, что в основном обусловлено неполной загрузкой недавно введенных крупных объектов.

По-прежнему наибольшим спросом пользуются помещения до 400 м² в бизнес-центрах класса А и В. Тем не менее средняя арендуемая площадь в новых качественных объектах постепенно увеличивается, все чаще на рынке совершаются сделки по аренде помещений площадью более 1000 м².

Основные факторы, влияющие на спрос, - качество офисного здания, его транспортная доступность, профессиональное управление. Все большее внимание уделяется уровню обеспеченности парковочными местами.

Ключевые сделки 2007 г.

Компания-арендатор	Объем сделки, м ²	Наименование объекта	Адрес объекта	Класс
«КИТ Финанс»	10 000	Renaissance Plaza	Марата ул., 69-71	А
KPMG	4500	Renaissance Plaza	Марата ул., 69-71	А
«Синтез Девелопмент»	2000	«Лангензипен»	Дивенская ул., 1	А
Regus	2100	«Австрийский бизнес-центр»	Пироговская наб., 9	А
«Русский Стандарт»	2400	«Сенатор»	Профессора Попова ул., 37а	В
First customer Ltd.	1800	Maxima	Тобольская ул., 6	В

* В сделке участвовала компания Knight Frank
Источник: Knight Frank Research, 2008



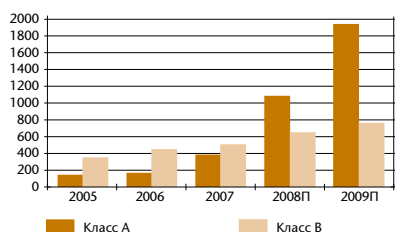
«PNK – Шушары 2», Санкт-Петербург, промзона Шушары

Санкт-Петербург. Рынок складской недвижимости

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	887	
Объем ввода качественных площадей в 2007 г., тыс. м ²	280	
Доля свободных площадей, %	2,5	4
Арендные ставки, \$/м ² /год*	120-145	100-120
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	30-35	20-25

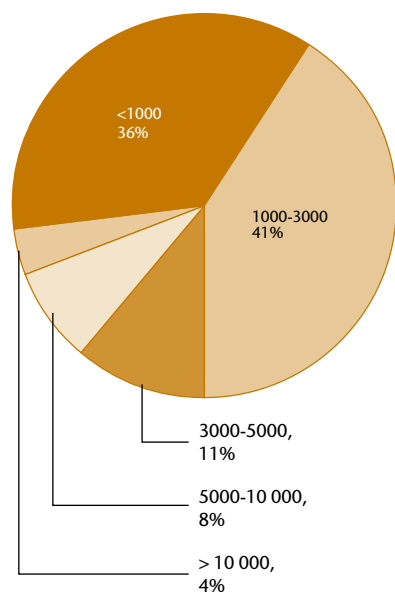
* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
Источник: Knight Frank Research, 2008

Динамика общего объема предложения высококачественных складов (тыс. м²)



Источник: Knight Frank Research, 2008

Распределение запросов арендаторов по площадям (м²)



Источник: Knight Frank Research, 2008

Тенденции

- Большинство новых складских проектов, заявленных девелоперами, ориентированы на создание комплексов класса А и предполагают сдачу площадей в аренду.
- В связи со значительным объемом неудовлетворенного спроса договоры о намерениях с потенциальными арендаторами заключаются уже на ранних стадиях строительства и складские комплексы заполняются задолго до их ввода в эксплуатацию.
- Наибольшее количество складских проектов заявлено в районе Московского шоссе. К концу 2009 г. там будет сконцентрировано около 45% предложения качественных складских площадей, что неизбежно приведет к обострению конкуренции в южных направлениях.
- Девелоперы начинают проявлять интерес к проектам built-to-suit, которые пока очень редко реализуются на рынке.

Ключевые события

- Компания «Эспро Инвестмент» объявила о планах строительства индустриального парка «Марьино» на территории 130 Га рядом с промзоной «Нойдорф». Для реализации проекта будет создан инвестиционный фонд под управлением ВТБ. Согласно проекту, на 42 Га планируется построить 8 складских терминалов класса А общей площадью 260 тыс. м². Планируемый объем инвестиций в проект составит \$300 млн.
- Компания «Евразия Логистик» приступила к строительству индустриального парка «Колпино». Комплекс площадью 642 тыс. м² будет построен на территории площадью 188 Га, прилегающей к Московскому шоссе. Первую очередь комплекса площадью 240 тыс. м² планируется сдать в эксплуатацию во II квартале 2008 г.
- Компания «Логистический парк Тосно» объявила о планах строительства логистического центра площадью около 250 тыс. м² в Тосненском районе. Объем инвестиций в строительство составит около \$250 млн. Срок реализации проекта, который в настоящее время находится на стадии предпроектной подготовки, составляет 5 лет.
- В ноябре был открыт участок КАД от Московского шоссе (автодорога «Россия») до Таллинского шоссе (автодорога «Нарва»), включая Пулковскую развязку.

Наиболее крупные проекты



Прогноз

Значительная активизация девелоперов приведет к росту ввода площадей в 2008-2009 гг. и в итоге к многократному увеличению объема рынка. Доля высококачественной складской недвижимости к концу 2009 г. достигнет 40% от общего объема рынка.

Начиная со второй половины 2008 г. в классе А прогнозируется усиление конкуренции, особенно в связи с выходом на рынок международных девелоперов. Тем не менее в ближайшие 2 года не ожидается превышения предложения над спросом (с учетом накопленного). В среднесрочной перспективе рынок может стабилизироваться - рост предложения будет примерно соответствовать росту спроса.

• В ноябре 2007 г. компания «МЛП» ввела во Всеволожском районе Ленинградской области 1 очередь логистического комплекса «МЛП Уткина Заводь». Объем инвестиций в проект составляет \$160 млн. Площадь всего терминала составит 183 тыс. м², площадь 1 очереди – около 72 тыс. м². За 6 месяцев до завершения строительства 1 очереди комплекса была заполнена арендаторами, среди которых компании Relogix, «РЛС», «Ителла», Megalogistic и др.

Предложение

За 2007 г. объем предложения качественных складских площадей вырос на 40%.

Доля складских помещений классов А и В составляет около 20% от общего объема предложения на рынке Санкт-Петербурга. Более 60% этих помещений используется собственниками для оказания логистических услуг сторонним организациям или для хранения собственных грузов.

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2007 г.

	Расположение	Класс	Площадь, м ²	Дата
«МЛП Уткина Заводь» (1 очередь)	Ленинградская обл., поселок Новосаратовка	А	72 000	III кв.
«Интертерминал-Предпортовый» (3 очередь)	Санкт-Петербург, Кубинская ул., 75/1	А	46 500	IV кв.
«ПНК - Шушары 2»	Санкт-Петербург, промзона Шушары	А	40 200	III кв.
«ПАН»	Санкт-Петербург, промзона Шушары	А	17 500	IV кв.
«Теорема Терминал» (1 очередь)	Санкт-Петербург, Обуховской обороны наб., 295	А	11 090	III кв.
«Осиновая роща»	Санкт-Петербург, поселок Парголово	В	5500	II кв.

Источник: Knight Frank Research, 2008

Спрос

В настоящее время на рынке присутствует значительный неудовлетворенный спрос на складские помещения высокого класса. Более 60% заявок на аренду помещений поступает в сегменте складов класса В, что объясняется отсутствием нового предложения в данном сегменте. Наибольшее количество заявок потенциальных арендаторов (около 77%) поступает на небольшие помещения до 3000 м². Этот спрос чаще всего удовлетворяется помещениями класса В и услугами ответственного хранения (так как в данный момент большинство новых складов класса А ориентируется на сдачу помещений блоками от 4000 м²).

Одно из основных требований потенциальных арендаторов - наличие офисных помещений при складе. Соотношение требуемых складских и офисных площадей сильно варьируется в зависимости от специфики деятельности арендатора.

Коммерческие условия

Рост арендных ставок в 2007 г. продолжился и составил в среднем по рынку 10-15%. Но вследствие острого дефицита качественного предложения площади поглощаются и по завышенным ставкам. В следующем году среднерыночный рост арендных ставок ожидается на уровне 8-12%.



ТРЦ «Континент на Байконурской»
Байконурская ул, 14а

Санкт-Петербург. Рынок торговой недвижимости

Основные показатели

Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	3117
Арендопригодная площадь ТЦ, тыс. м ²	2320,9
Введено в эксплуатацию в 2007 г., тыс. м ²	525,1
Арендопригодная площадь, введенная в эксплуатацию в 2007 г., тыс. м ²	421,8
Доля вакантных площадей, %	5-6
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год: якорные арендаторы	120-500
операторы торговой галереи	500-2700

Источник: Knight Frank Research, 2008

Тенденции

Снижается активность петербургских и московских девелоперов. В большинстве заявленных проектов коммерческой недвижимости торговая функция носит сопутствующий характер.

Продолжается сетевое строительство торговых центров. В 2007 г. ХК «Адамант» завершила строительство ТРЦ «Континент на Байконурской» (Байконурская ул., 14а), представляющего собой аналог ТРЦ «Континент» (пр-т Стачек, 99).

На рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга наиболее активно развивается сегмент специализированных объектов. В 2007 г. было введено в эксплуатацию 7 отдельностоящих продуктовых гипермаркетов и 6 – формата DYI (26,2% общего объема ввода за год).

Ключевые российские продуктовые ритейлеры сегмента «премиум» сворачивают программы развития в Санкт-Петербурге: «Азбука вкуса» отказалась от открытия первого в городе магазина, закрылся один из магазинов «Глобус Гурме». Ритейлеры называют Петербург городом дискаунтеров и гипермаркетов средней ценовой категории.

Более активную позицию в экспансии на петербургский рынок заняли международные игроки, работающие в среднем ценовом сегменте – Real и Media Markt.

Ключевые события

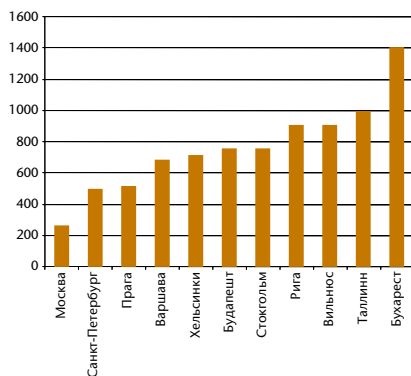
Во II квартале 2007 г. введен в эксплуатацию третий по величине торговый объект на петербургском рынке – ТРЦ «Радуга». Центр располагается в районе сложившейся застройки внутри КАД, что отличает его от прочих подобных объектов.

На рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга вышли такие якорные арендаторы, как гипермаркет Real, 4 гипермаркета электроники Media Markt, 3D-кинотеатр IMAX.

В начале 2008 г. прошел конкурс на право реконструкции территории Апраксина двора - квартала, ограниченного Садовой ул., Апраксиным пер. и набережной р. Фонтанки (12 Га в историческом центре города). Интерес к участию в конкурсе проявили ООО «Главстрой» Олега Дерипаски и шведская компания Ruric совместно с предпринимателем Шалвой Чигиринским («СТ Групп»).

Компания «Рамэнка» уменьшила площадь магазина «Рамстор» в одноименном торговом центре (Коломяжский пр-т, 19, к. 2) с 6600 м² до 700 м². Место продуктового супермаркета в ТЦ займет магазин электроники Media Markt (5900 м²).

Обеспеченность жителей
европейских столиц торговыми
площадями в ТЦ
(арендопригодная площадь на
1000 чел. в 2007 г., м²)

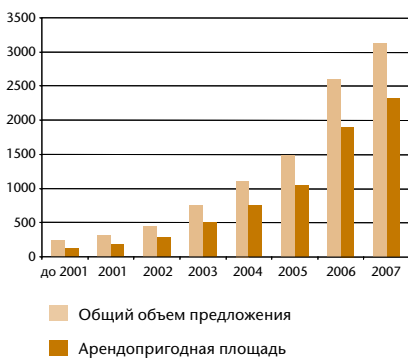


Источник: Knight Frank Research, 2008

Коммерческие условия

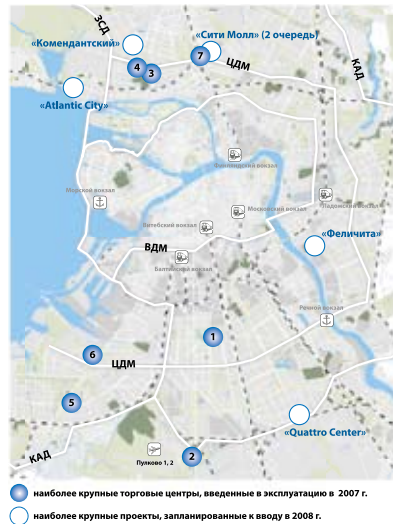
В 2007 г. прирост арендных ставок в торговых центрах составил 8-15% в зависимости от типа арендатора и размера арендуемого помещения.

Динамика объема предложения общих торговых площадей Санкт-Петербурга в 2001-2007 гг. (тыс. м²)



Источник: Knight Frank Research, 2008

Наиболее крупные торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2007 г.



Прогноз

На 2008 г. планируется ввод в эксплуатацию 878 тыс. м² общих площадей в ТЦ, арендопригодная площадь – 630 тыс. м².

На Большой Конюшенной ул., 13 в декабре 2007 г. открылся бутик Louis Vuitton (общая площадь – 340 м²). Марка будет развиваться в России самостоятельно (без помощи дилеров).

В декабре 2007 г. было объявлено, что после завершения реконструкции «Дома Мертенса» (Невский пр-т, 21) его арендатором станет испанская компания Zara (магазин займет около 3000 м²).

Предложение

В 2007 г. в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию 33 торговых центра общей площадью 525,1 тыс. м²; арендопригодная площадь – 421,8 тыс. м². В прошедшем году темпы ввода торговых площадей в ТЦ по сравнению с 2006 г. замедлились. Так, по итогам 2007 г. общий объем ввода торговых площадей в ТЦ составил 47,2% от аналогичного показателя 2006 г.

По итогам 2007 г. общий объем предложения на рынке торговых центров Санкт-Петербурга составил 3117,0 тыс. м², арендопригодная площадь – 2320,9 тыс. м².

На диаграмме представлена динамика объема предложения общих торговых площадей на рынке торговых центров Санкт-Петербурга в 2001-2007 гг.

Наиболее крупные торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2007 г.

№	Название	Адрес	Площадь, м²		Девелопер
			общая	торговая	
1	ТРЦ «Радуга»	пр-т Космонавтов, 14	90 000	75 000	VINCI Construction Grands Projets
2	ТРЦ «Пулково III»	Шереметьевская ул., 15	70 000	45 000	ООО «Уют» (входит в ассоциацию «Арго»)
3	ТРЦ «Континент на Байконурской»	Байконурская ул., 14а	43 818	32 500	ХК «Адамант»
	ГРЦ «Променад»	Командантский пр-т, 9, к. 2, лит. А	22 000	14 700	ЗАО «Символ» и ООО «СИМЛ»
	ГРЦ «Ульянка»	Ветеранов пр-т, 101	18 400	12 512	Инвестор - ООО «ДОНК»
	ГЦ «Юго-Запад» / «НИК»	Маршала Жукова пр-т, 35, корп. 1, лит. А	15 500	10 540	Инвесторы - банк «Таврический» и «ЭйБи Групп»
	ГЦ «Сити Молл» (1 очередь, 1 корпус - торговая галерея)	Коломяжский пр-т / пр-т Испытателей	12 660	5780	ООО «Макромир»

ик: Knight Frank Research, 2008

по итогам 2007 г. обеспеченность петербуржцев торговыми площадями в ТЦ составила 493 м² / 1000 чел. Главная столица по-прежнему опережает Москву, где этот показатель в прошедшем году был в 1,9 раза ниже.

Спрос

В 2006 г. объем предложения на рынке ТЦ Санкт-Петербурга удвоился, однако заполняемость торговых площадей осталась высокой. Эта тенденция сохранялась и в прошедшем году. В объектах, расположенных на пересечении стабильно высоких транспортных и покупательских потоков, уровень заполняемости приближается к 100%. Некоторые колебания данного показателя вызваны плановой ротацией арендаторов.

В 2007 г. открылась первая за последние три года гостиница категории 3* вместимостью более 100 номеров.

Санкт-Петербург. Рынок гостиничной недвижимости

Основные показатели	
Общее количество гостиниц 3-5*	78
Объем номерного фонда*	12 399
Общее количество гостиниц, введенных в 2007 г.*	6
Объем номерного фонда в гостиницах, введенных в 2007 г.*	415
Общее количество гостиниц, планируемых к вводу в 2008 г.*	8
Объем номерного фонда в гостиницах, планируемых к вводу в 2008 г.*	1324

* Не включая мини-отели** и загородные гостиницы

** Объекты вместимостью менее 20 номеров

Источник: Knight Frank Research, 2008

Тенденции

- С 2007 г. реализуется план Администрации Санкт-Петербурга по развитию сегмента гостиниц среднего класса. Пока большинство новых гостиниц составляют малые объекты вместимостью до 50 номеров.
- Большинство крупных международных операторов проявляют интерес к гостиничному рынку Санкт-Петербурга. Уже известно о проектах таких операторов, как Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc., InterContinental Hotels Group, Sokos Hotels, Mövenpick Hotels & Resorts, Hilton Hotels Corporation и др.
- Возрастает число заявленных гостиничных проектов в составе многофункциональных комплексов, в том числе в периферийных районах города. Многими из них будут управлять международные гостиничные операторы.

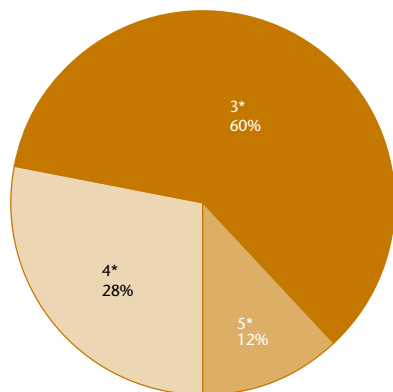
Ключевые события

- В 2007 г. состоялись следующие инвестиционные сделки: британский фонд Northern European Properties Ltd. приобрел за \$110 млн гостиницу категории 5* Sokos Hotel Vasilevsky на 278 номеров у другого инвестиционного фонда – London&Regional Properties; швейцарская компания Evimmo AG приобрела у петербургского холдинга Setl City гостиницу категории 3* «Андерсен Отель» на 140 номеров на ул. Чапыгина.
- В третьем квартале 2007 г. прошел госкомиссию новый отель среднего класса в центре города - Ibis, входящий в европейскую сеть Accor. Гостиница категории 3* на 221 номер находится на Лиговском пр-те, 54. Это первый гостиничный объект среднего класса вместимостью более 100 номеров за последние три года.
- В Санкт-Петербурге создана первая местная сеть гостиниц, включающая крупные и средние гостиницы. Группа отелей «Туррис» управляет гостиницами «Россия» и «Выборгская», а также пансионатами «Балтиец» и «Буревестник».

Предложение

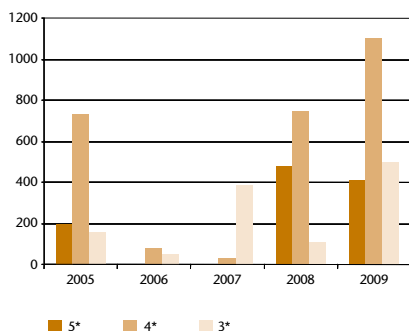
В течение 2007 г. на рынок Санкт-Петербурга было выведено около 400 номеров в составе малых и средних гостиниц категории 3*. Данный сегмент составляет сегодня около 60% от общего объема

Сегментация гостиничного рынка Санкт-Петербурга по категориям, % от общего количества номеров (не включая мини-отели и пригородные районы)



Источник: Knight Frank Research, 2008

Динамика ввода гостиничной недвижимости, количество номеров (не включая мини-отели и пригородные районы)



Источник: Knight Frank Research, 2008

гостиничного рынка. По-прежнему откладываются сроки ввода большинства значимых гостиничных проектов. Есть примеры гостиничных объектов, завершенных в конце прошедшего года, но запланированных к открытию на начало 2008 г.

Гостиницы, открытые в 2007 г.

Название	Адрес	Категория	Кол-во номеров	Дата открытия
Ibis	Лиговский пр-т, 54	3*	221	IV квартал
Lancaster Court Hotel	Фокина ул., 3	3*	49	III квартал
«Люкса на Тамбовской»	Тамбовская ул., 11	3*	42	III-IV квартал
«Династия»	Рубинштейна ул., 29	3*	39	II квартал
«Империя Парк»	Академика Лебедева ул., 10	3*	36	I-III квартал
«Люкса на Невском» («Ра»)	Невский пр-т, 44	4*	28	II квартал

Источник: Knight Frank Research, 2008

Спрос

В течение 2007 г. спрос по-прежнему превышал предложение. Потоки деловых туристов из других регионов и стран позволяли в определенной степени выравнять сезонные колебания загрузки гостиниц. Рост числа деловых туристов был обусловлен усилением экономической и политической значимости Санкт-Петербурга и увеличением числа иностранных компаний.

Коммерческие условия

Диапазон цен на проживание в гостиницах Санкт-Петербурга достаточно широк: его верхний порог достигает \$620 за стандартный двухместный номер в сутки в период высокого сезона, а нижняя граница в гостиницах категории 3* за пределами центра города в низкий сезон составляет \$75-100. Такая ситуация объясняется достаточно высокой территориальной централизацией спроса и ярко выраженной сезонностью гостиничного рынка Санкт-Петербурга.

Прогноз

Мониторинг проектируемых и строящихся объектов на рынке позволяет прогнозировать значительное усиление рыночных позиций скандинавских инвесторов – в том числе холдингов Wenaas (Норвегия) и SOK (Финляндия). Так, представители SOK объявили о своих планах строительства пяти отелей категории 4* в центре Санкт-Петербурга в течение 6 лет. Суммарная отелей составит около 1000 номеров. Объем инвестиций в проект превысит 185 млн евро. ный рост числа иностранных туристов, посещающих Санкт-Петербург, а также развитие о туризма позволяют прогнозировать поглощение рынком всех проектов, ожидаемых к з среднесрочной перспективе.

Основные проекты, заявленные к выходу на рынок в 2008 г.

Бренд	Адрес	Категория	Кол-во номеров
Holiday Club	Волховский пер., 4, Биржевая линия, 12	5*	278
Sokos	Батайский пер., 3	4*	348
Sokos	8-я линия В. О., 11	4*	225
Hotels & Resorts Domina Prestige	Б. Морская ул., 54	4*	111

Knight Frank Research, 2008

Наиболее крупные проекты



Доходность*

Офисная недвижимость	7,5-8,5%
Торговая недвижимость	8,0-9,0%
Складская недвижимость	9,5-10,5%

* Ставки капитализации для высококачественных объектов в Москве

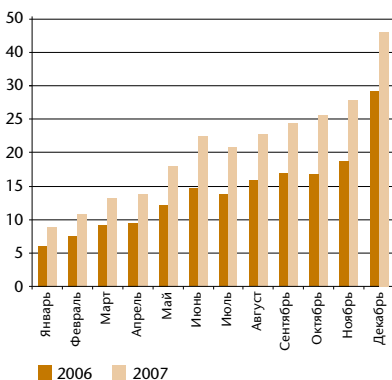
Рынок инвестиций

Основные тенденции

- В 2007 г. продолжилось укрепление финансово-экономического положения России. Одним из основных факторов, обусловивших достигнутые в прошедшем году высокие темпы экономического роста (8,1%), стал растущий уровень инвестиционного спроса. По данным Федеральной службы государственной статистики, объем инвестиций в основной капитал вырос на 21,1% в реальном выражении по сравнению предыдущим годом.*
- Благоприятные макроэкономические условия, а также переоценка инвесторами основных рисков, связанных с приобретением российских активов, способствовали продолжению динамичного развития рынка инвестиций в коммерческую недвижимость.
- Сохранилась тенденция к расширению географии инвестирования: значительно повысился интерес инвесторов к городам с населением менее 1 млн и даже до 500 тыс. чел. Помимо сектора торговой недвижимости, традиционно выступающего локомотивом развития региональных рынков, растет количество складских и офисных проектов.
- Разразившийся в середине 2007 г. ипотечный кризис в США повлек за собой значительный дефицит ликвидности на международных рынках и, как следствие, ограничения по привлечению заемного финансирования на рынки недвижимости.

* Около 40-43% инвестиций в основной капитал приходится на инвестиции в здания (нежилые) и сооружения

Инвестиции в основной капитал (\$, млрд)



Источник: Федеральная служба государственной статистики

Сформирован ряд новых крупных фондов для инвестиций в российскую недвижимость.

Спрос

В прошедшем году продолжалось повышение спроса инвесторов на объекты институционального качества, хотя эта тенденция проявилась не столь явно, как в 2006 г. Общий объем инвестиционных сделок на российском рынке коммерческой недвижимости составил около \$4,5 млрд. Ставки капитализации, постепенно снижавшиеся в первом полугодии, в течение осени стабилизировались на достигнутых уровнях, что во многом стало следствием кризиса ликвидности на международных рынках капитала.

Некоторые инвесторы, работающие в России не первый год, стали более активно работать с девелоперскими проектами, тогда как ранее предпочитали в основном приобретать завершенные объекты. Тем самым они стремятся к увеличению инвестиционной доходности, уровень которой при покупке существующих зданий уже не столь высок, как несколько лет назад. Кроме того, указанная тенденция свидетельствует не только о недостатке качественного предложения, но и о повышении доверия инвесторов к российскому рынку. Например, компания Immoeast Immobilien намерена построить в Москве третий ТЦ «Золотой Вавилон», Meinl European Land – ТЦ в подмосковном Пушкине и недалеко от города Минеральные Воды, британская компания Fleming Family & Partners собирается реализовать свой первый девелоперский проект в Санкт-Петербурге – строительство многофункционального комплекса.

Сформирован ряд новых крупных фондов для инвестиций в российскую недвижимость, включая Marbleton Property Fund, Rutley Russia Fund, Heitman Russia Property Partners. Компания IMG Partners Ltd. формирует фонд Russia Development Fund объемом до 450 млн евро.

На российский рынок выходит одна из крупнейших канадских инвестиционных групп CDP Capital Real Estate Group, управляющая активами на сумму более \$237 млрд**. Входящие в группу компании Ivanhoe Cambridge и SITQ заключили первые соглашения на российском рынке. Ivanhoe Cambridge приобрела ТЦ «Времена года», тогда как SITQ достигла договоренности с банком ВТБ о создании фонда прямых инвестиций на сумму \$200 млн.

** По данным отчета CDP Capital за 2006 г.

О намерении инвестировать в российскую коммерческую недвижимость заявили британская компания Ovental Investments, немецкие ECE Projektmanagement G.m.b.H.&Co. KG и Garbe World Cargo Center, австрийская Raiffeisen Evolution Emerges (REE), американская Exim Development Corporation.

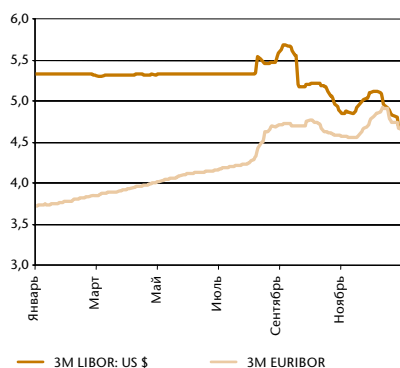
Инвестиционные покупки завершенных объектов		
Инвесторы	Приобретенные активы	Сумма
BPT Arista A/S	ТЦ «Глобал Сити» площадью 16 000 м ² (1 очередь) в Москве	\$60 млн*
Northern European Properties Ltd.	Объекты недвижимости в Санкт-Петербурге, Калининграде и Мурманске	€230 млн*
Apollo Real Estate Advisors	Покупка у METRO Group ТЦ в г. Котельники Московской области	\$100 млн*
BPT Arista A/S	ТЦ «Кухнистрой» площадью 8000 м ² на 71 км МКАД в Москве	\$20 млн*
Quinn Group	ТРЦ «Аврора» площадью 70 000 м ² в Уфе	\$120 млн*
Консорциум Deutsche Bank, AIG Global Real Estate и Redwood Group	Покупка у компании Capital Partners логистического парка «Пушкино» площадью 210 000 м ² и земельного участка в районе Домодедово в Московской области площадью 140 Га	\$330-350 млн*
Sponda Plc	Офисное здание по адресу Санкт-Петербург, Калужский пер., 3	\$11,5 млн*
Rutley Russia Fund	Автомобильные сервисные центры «Мерседес Бенц»	\$19,5 млн**

* Сумма сделки

** Сумма за 1 центр, сделка по которому была закрыта в 2007 г. Knight Frank эксклюзивно представлял интересы покупателя
Источник: Knight Frank Research, 2008

Девелоперские проекты с участием иностранных инвесторов		
Инвесторы	Проекты	Сумма
Immoeast Immobilien Anlagen	Строительство третьего ТЦ «Золотой Вавилон»	\$150 млн**
Raven Russia Limited	Соглашение с турецкой компанией EGL Holdings о форвардном финансировании и строительстве логистического комплекса класса А площадью 55 000 м ² недалеко от аэропорта Шереметьево в Москве	\$56 млн***
London & Regional Properties	Соглашение с Hilton Hotels Corporation о совместном строительстве 25 отелей в Москве, Санкт-Петербурге и крупных региональных центрах. Первый из сети отелей будет построен в Новосибирске	–
Raven Russia Limited	Совместное предприятие с российской девелоперской компанией RDI Group для строительства логистического комплекса класса А на 9 км от МКАД по Каширскому шоссе	\$117 млн***
Parkridge Holdings	Участок площадью 40 Га на Ленинградском шоссе в Москве для строительства складского комплекса	\$26 млн*
Immoeast Immobilien Anlagen	Покупка проекта строительства ТЦ GoodZone в Москве	€450 млн**
Raven Russia Limited	Соглашение со строительной компанией «Феликс» о форвардном финансировании и строительстве складского комплекса площадью 109 000 м ² в подмосковном Климовске	\$112 млн***
Quinn Group	Покупка строящегося торгово-офисного центра «Каспий» площадью 17 000 м ² в Москве	\$40-50 млн*
Sponda Plc	Покупка проекта офисного здания на Проспекте Мира, 6 в Москве	\$47,5 млн*

3М LIBOR / EURIBOR (%)



Wells REIT II	Покупка доли в проекте бизнес-центра класса А «Двинцев» (башня «В» – 13 300 м ²) в Москве	\$98 млн*
Meinl European Land	Строительство ТЦ между городами Минеральные Воды, Пятигорск, Ессентуки, Кисловодск и Лермонтов	€60 млн**
Marbleton Property Fund	Строительство бизнес-парка на Калужском шоссе в Москве	\$200 млн**
Immo New Europe	Покупка 25% в проекте строительства бизнес-зоны «Аэропорт-Сити» в районе аэропорта Пулково в Санкт-Петербурге	€30 млн*
Giffels	Совместное предприятие с RDS Development в целях создания логистического комплекса общей площадью свыше 500 тыс. м ² на земельном участке площадью более 100 Га в районе Белых Столбов поблизости от Домодедова (Московская область)	–
Fleming Family & Partners	Строительство многофункционального комплекса площадью около 200 000 м ² на наб. Адмирала Лазарева в Санкт-Петербурге	\$500 млн**

* Сумма сделки

** Предполагаемый объем инвестиций

*** Прогнозируемая конечная стоимость проекта

Источник: Knight Frank Research, 2008

Финансирование

Одним из наиболее существенных событий прошедшего года, которое напрямую затронуло российский рынок, стал ипотечный кризис в США, вызвавший глобальный кризис ликвидности. Многие крупные международные банки понесли серьезные убытки.

Кризис ликвидности на международных финансовых рынках может привести к определенной стабилизации на рынке инвестиционных продуктов. Снизившиеся возможности девелоперских компаний по привлечению кредитных ресурсов не только повышают риск приостановки финансирования для многих крупных проектов, но и могут повлечь необходимость реализации девелоперами существующих объектов, увеличив таким образом объем предложения. В этих условиях ставки капитализации могут не только стабилизироваться в ближайшие месяцы, но даже незначительно вырасти.

В то же время практически на всех локальных рынках коммерческой недвижимости России сохраняется высокий спрос на объекты со стороны арендаторов. Заинтересованность иностранных инвесторов в российской коммерческой недвижимости продолжает повышаться, на рынок выходят новые западные компании и фонды.

Таким образом, перечисленные негативные и позитивные условия могут более или менее уравновесить друг друга. Если ситуация с ликвидностью стабилизируется в ближайшем будущем, то российский рынок коммерческой недвижимости существенно не пострадает. Если же недостаток капитала сохранится и в долгосрочной перспективе, то это, безусловно, негативно повлияет на рынок.

Несмотря на ипотечный кризис, на рынке был заключен целый ряд крупных сделок по привлечению заемного банковского капитала. Наиболее активно на российском рынке работали немецкие банки, заключившие кредитные соглашения с российскими девелоперами на общую сумму более \$2 млрд.

Более того, прошедший год стал рекордным по объему финансовых ресурсов, привлеченных в рамках IPO крупнейшими девелоперскими компаниями на российском рынке – более \$6 млрд. Это свидетельствует о растущем интересе инвесторов к российским девелоперским компаниям, а значит, и к российскому рынку недвижимости в целом.

2007 г. стал рекордным по объему средств, привлеченных девелоперами в рамках IPO.

Привлечение кредитных ресурсов			
Кредитор	Заемщик	Целевое назначение	Сумма
Eurohypo AG	«Система-Галс»	Строительство ТРК «Галс-Март» в Санкт-Петербурге (\$250 млн**)	\$187 млн
Deutsche Bank	«Декмос»	Реконструкция гостиницы «Москва»	\$600 млн
Deutsche Bank	«СТТ Групп»	Финансирование проектов группы. В рамках первого транша уже выделено \$118 млн на рефинансирование ТЦ «Пассаж» в Санкт-Петербурге	\$472 млн
Банк ВТБ	«Система-Галс»	Рефинансирование бридж-кредитов, привлеченных перед IPO у банков Deutsche Bank, UBS Limited, Nomura International Plc, а также финансирование текущей инвестиционной программы	\$500 млн
Сбербанк России	AFI Development	Финансирование части строительных работ на пл. Тверской заставы в Москве	\$280 млн
Hypo Real Estate Bank International AG	«РосЕвроДевелопмент»	Строительство второй и третьей очередей логистического комплекса «Крекшино» в Московской области	\$210 млн
Eurohypo AG	«Евразия Логистик»	Финансирование строительства и последующее рефинансирование первых трех очередей крупнейшего в Европе логистического комплекса класса А «Северное Домодедово» общей площадью около 1,1 млн м ²	\$747 млн
Банк ВТБ	«Система-Галс»	Кредитная линия на финансирование ряда проектов	\$200 млн
Газпромбанк	Crazy Park Group	Кредит на развитие детских развлекательных комплексов	\$36 млн

Источник: Knight Frank Research, 2008

Привлечение средств в рамках IPO				
Эмитент	Дата	Биржа	Объем*	Капитализация**
Strabag	19.10.07	Венская фондовая биржа	\$1,89 млрд	\$7,63 млрд
ГК «ПИК»	07.05.07	PTC, LSE	\$1,85 млрд	\$12,3 млрд
AFI Development	17.04.07	LSE	\$1,4 млрд	\$7,3 млрд
Группа «ЛСР»	23.10.07	LSE, ММВБ	\$772 млн	\$6,8 млрд
«РТМ»	08.05.07	PTC	\$92 млн	\$310 млн

* Объем привлеченных в рамках IPO финансовых ресурсов

** Рыночная капитализация компании на момент IPO

Источник: Knight Frank Research, 2008

Прогноз

В 2008 г. на российский рынок коммерческой недвижимости будут по-прежнему приходить новые институциональные инвесторы и крупные кредитные организации.

Проблемы с привлечением заемного финансирования, скорее всего, сохранятся как минимум до середины года.

Вследствие сохраняющегося негатива на рынке кредитных ресурсов в 2008 г. вряд ли будет достигнута значительная компрессия рыночной доходности.

Обзор

Контакты

Офисная недвижимость

Андрей Петров, Партнер
+7(495) 981 0000
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость, регионы

Роман Бурцев, Партнер
+7(495) 981 0000
roman.bourtsev@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

Юлия Дальнова, Директор
+7(495) 981 0000
julia.dalnova@ru.knightfrank.com

Элитная жилая недвижимость

Екатерина Тейн, Партнер
+7(495) 981 0000
ekaterina.thain@ru.knightfrank.com

Финансовые рынки и инвестиции

Хайко Давидс, Партнер
+7(495) 981 0000
heiko.davids@ru.knightfrank.com

Профессиональные услуги по консалтингу и оценке

Константин Романов, Партнер
+7(495) 981 0000
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Управление недвижимостью

Роман Бурцев, Партнер
+7(495) 981 0000
roman.bourtsev@ru.knightfrank.com

Маркетинг и исследование рынка

Мария Котова, Директор
+7(495) 981 0000
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 110 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 165 офисов в 36 странах мира и объединяет свыше 6300 специалистов. Сумма сделок компании за 2006 год составила свыше 41 млрд долларов США. Годовой доход за этот период превысил 545 млн долларов США.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 330 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

Америка

США
Бермудские острова
Бразилия
Карибский регион

Австралия

Австралия
Новая Зеландия

Европа

Великобритания
Бельгия
Венгрия
Германия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды

Польша
Португалия
Россия
Украина
Франция
Чехия

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Азия

Китай
Гонконг
Индия
Индонезия
Малайзия
Сингапур
Таиланд

© Knight Frank 2007

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.