

КРАТКИЙ ОТЧЕТ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В 2005 ГОДУ

Россия, 109240 Москва
Николаямская улица 13, стр. 17
Дом на Берниковской набережной

тел. : (7-095) 797-4401
факс: (7-095) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.com





Экономика и инвестиционный климат¹

Зимой 2005 года международное агентство **Standard & Poor's** присвоило Москве кредитный рейтинг ВВВ-, прогноз «стабильный». Основанием этому послужило стабильное развитие экономики города, который является экономическим, политическим и финансовым центром России с профицитом бюджета около 35%. Столица первой из российских городов получила инвестиционный рейтинг.

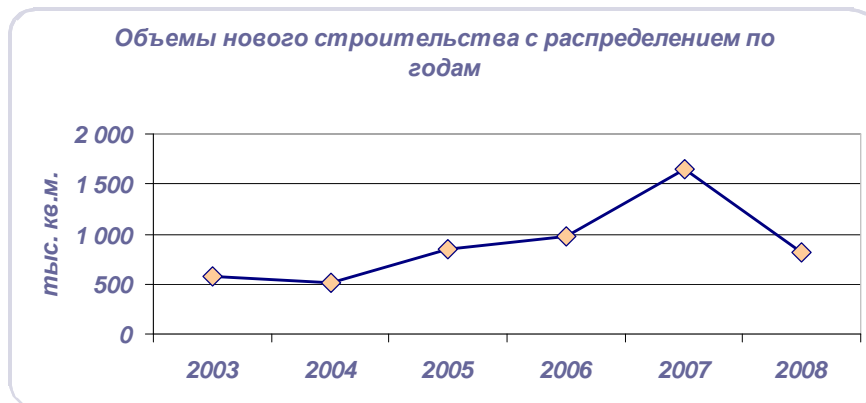
Около 40% всех иностранных капиталовложений в Россию направляется в Москву. Согласно прогнозам администрации города на 2006-2008 гг., Москва останется лидером в общем объеме инвестиций.

Рынок коммерческой недвижимости города активно развивается. В 2005 году доходность, превышающую темпы роста инфляции, обеспечили только металлические банковские счета, вложения в недвижимость и ценные бумаги. Заключено несколько очень важных инвестиционных контрактов, правда, большая часть из них связана с Московской областью, где будут строиться заводы и технопарки известных международных корпораций (но происходить это будет в непосредственной близости к столице).

Администрацией Москвы начата реализация программы по созданию деловых центров для небольших предприятий, что обещает стать успешным проектом, который поможет развитию малого бизнеса в городе.

Предложение

Емкость рынка офисной недвижимости постоянно увеличивается вследствие того, что количество вводимых в строй бизнес-центров растет на 20% в год в среднем. Пик его развития ожидается в 2007-2008 годах, когда на рынок выйдет около 2,5 млн. кв.м. офисных площадей.



Тенденция к децентрализации офисного рынка сохраняется. Наиболее активно идет освоение территорий на западе и северо-востоке Москвы. Многие комплексы строятся на площадках бывших заводов после их выведения за пределы города.

¹ Для получения полной версии отчета обращайтесь в компанию GVA Sawyer по телефону 797-44-01 или e-mail nshulga@gvasawyer.com к Наталье Шульга



Уровень вакантных площадей в секторе бизнес-центров класса «А» и «В» остается низким, что свидетельствует о высоком спросе на такие офисы. В административных зданиях класса «А», построенных в 2003-2004 гг., все площади сданы в аренду, в классе «В» тех же лет уровень свободных площадей составляет примерно 3%.

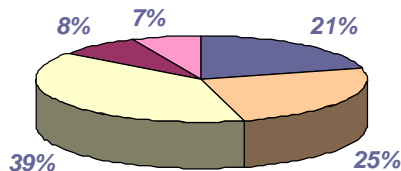
За прошедший период 2005 года ставки аренды изменились только на величину инфляции, то есть примерно на 12-13%. В среднем арендная плата для класса «А» составила \$686 за кв.м. в год, класса «В» - \$483 за кв.м. в год (ставки даны с учетом эксплуатационных расходов, без НДС).

Спрос

Как и прежде, большая часть заявок на подбор офисного помещения содержит запрос на офис класса «А» или «В» (что составляет 85% от общего числа заявок). Спада спроса на такие помещения в ближайшее время не предвидится.

В этом году в Москву пришло несколько крупных инвестиционных фондов (также ожидается выход многих других), что повлияло на структуру спроса: такие компании предпочитают покупать бизнес-центры большой площади (от 4000-8000 кв.м). Для многих расположение офиса в центре города уже не играет большой роли. На рынке уже есть несколько успешных проектов, расположенных у МКАД или за пределами этой дороги, которые были практически полностью реализованы еще на этапе строительства.

Распределение спроса по классу здания



■ класс "А" ■ класс "В" ■ класс "А"- "В" ■ класс "В"- "С" ■ любой



United Kingdom

Birmingham
Bristol
Cardiff
Dublin
Edinburgh
Glasgow
Leeds
London
Manchester

Continental Europe

Amsterdam
Berlin
Bratislava
Braunschweig
Brussels
Budapest
Bucharest
Dusseldorf
Frankfurt
Hamburg
Hanover
Lisbon
Madrid
Moscow
Munich
Prague
Sofia
Vienna
Warsaw

Asia

Beijing
Guangzhou
Hong Kong
Kowloon
Seoul
Shanghai

Australia

Sydney
Melbourne

North America

Atlanta
Baltimore
Boston
Charlotte
Chicago
Detroit
Jacksonville
Kansas City
Los Angeles
Marin County
Mexico City
Montreal
New Jersey
New York
Norfolk
Northern Virginia
Orange County
Orlando
Philadelphia
Phoenix
Pittsburgh
Raleigh/Durham
Richmond
San Diego
San Fernando Valley
San Francisco
St. Louis
Tallahassee
Tampa
Toronto
Vancouver
Washington DC