



Экономический обзор

Показатель	%
Темп роста ВВП	3,7*
Темп роста промышленного производства	8,2
Уровень безработицы	7,2
Инфляция	8,8
Розничный товарооборот	12,1**
Дефицит бюджета	-25,5***

* Январь-ноябрь 2010 г.

** Январь-ноябрь 2010 г. / Январь-ноябрь 2009 г.

*** Изменение по сравнению с 2009 г.

Источники: Росстат, Colliers International

• В 2010 г. продолжились позитивные тенденции экономики России конца 2009 г. Темп роста ВВП по итогам 11 месяцев 2010 г. составил 3,7% .

• В целом, экономика России росла быстрее, чем большинство развитых западных экономик, таких как США, страны континентальной Европы и Великобритания, однако более низкими темпами, чем многие развивающиеся страны, например, страны БРИК.

• В III квартале 2010 г. засуха и вызванные ей лесные пожары охватили практически всю европейскую часть России, что стало одной из причин снижения темпа роста ВВП (2,7% против 5,2%) во II квартале, а также отразилось на уровне инфляции.

Цены на нефть и основные промышленные металлы, оказывающие значительное влияние на темп роста экономики России продемонстрировали положительную динамику. Цена на нефть за 2010 г. выросла с \$81,23 за баррель до \$93,975. Цены на медь, алюминий и никель за аналогичный период выросли на 18,9%, 6% и 31,5% соответственно.

• Промышленное производство росло рекордными (наивысшими с 2004 г.) темпами, однако, во многом это было вызвано эффектом низкой базы, завышающим показатели. Об этом свидетельствует значительное отличие итогового показателя роста производства на уровне 8,8% от планируемого на начало года роста в 10-12%.

• Положительными факторами также являются снижение уровня безработицы и инфляции до значений, соответствующих 2007 году, которое сопровождалось ростом реальных располагаемых доходов населения.

• Инфляция большую часть года находилась на исторически минимальных уровнях и достигла своего наименьшего значения (5,5% в год) в июле. Однако, из-за роста цен на продовольственные товары, вызванного засухой, итоговый показатель составил 8,8%.

• Темп роста экспорта замедлился с 18,1% в сентябре до 14,9% в октябре 2010 г. Это можно связать с введением государственного запрета на экспорт зерна до июля 2011 г. Доходы от экспорта нефти, хотя и выросли, но лишь незначительно и не смогли компенсировать это снижение.

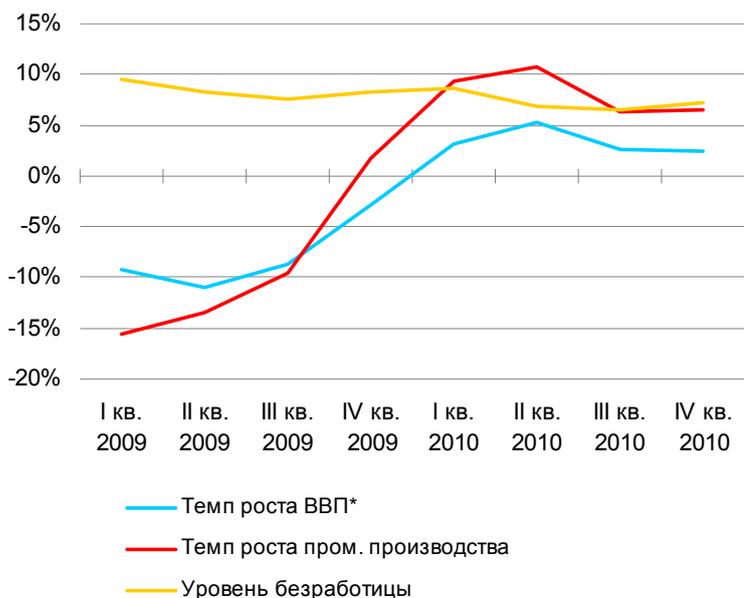
• В сентябре 2010 г. был принят закон о бюджете на 2011-2013 гг. Одним из ключевых нововведений можно считать запрет на увеличение численности госслужащих в 2011 г., а также плавное их сокращение на 20% к 2013 г., что позволит сократить расходы на содержание госаппарата. Финансировать дефицит бюджета, в отличие от предыдущих лет, планируется за счет внутренних заимствований и приватизации государственной собственности (ранее финансировался в основном за счет внешних заимствований, которые планируется уменьшить вдвое).

ПРОГНОЗЫ

• В 2011 г. большинство аналитиков ожидают рост ВВП на уровне 4,3%, что на 0,3% больше, чем ожидалось в 2010 г. В связи с ускоренным темпом инфляции в конце 2010 г. ее прогноз на 2011 г. был повышен до 8%, т.е. на 0,2%.

• Мы ожидаем снижения темпов роста промышленного производства до уровня 4,6% в 2011 г.

График 1. ТЕМП РОСТА ВВП, ТЕМП РОСТА ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ



* Данные за IV кв. 2010 г. являются предварительной оценкой

Источник: Росстат

480 офисов в 61 стране мира

Европа, Ближний Восток
и Африка: 85
Азиатско-Тихоокеанский регион: 52
Латинская Америка: 17
Канада: 17
США: 95

- \$2 млрд дохода
- Свыше 15 000 профессионалов

МОСКВА:

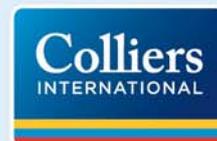
Садовническая наб., д. 77, стр. 1
115035 Москва Россия
ТЕЛ. +7 495 258 5151
ФАКС +7 495 258 5152



Игорь Пуцен
Заместитель Директора,
Департамент
инвестиционных услуг
Colliers International (Москва)

Igor.pushchen@colliers.com

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



Accelerating success.



Инвестиции

Показатель	%
Суммарный объем инвестиционных сделок	\$3 937 410 215
Ставка капитализации по офисным объектам	9-10%
Ставка капитализации по торговым объектам	9-10%
Ставка капитализации по складским объектам	9,5-11%

- В 2010 г. рынок продолжил восстановление, предпосылки которого были заложены еще в IV квартале 2009 г. Суммарный объем сделок вырос на 67,8% и составил \$3,93 млрд.

- Основным «локомотивом роста» по-прежнему является офисный сегмент рынка, на который пришлось 72,7% сделок, что немногим меньше, чем годом ранее (85,5%).

- В начале года основными покупателями на офисном рынке были компании-конечные пользователи: «Согаз», «Русгидро», «Евраз Групп», и др. Однако приобретение компанией «Открытие» портфеля объектов девелопера Horus Capital и недостроенного бизнес центра «Классик» на Вальной улице, совершившееся в конце года, можно считать сменой тенденции. На конец года в продвинутой стадии находилось несколько крупных инвестиционных сделок, которые должны быть закрыты в первом полугодии 2011 г.

- В сегменте торговой недвижимости объем сделок был значительно меньше и составил \$185,5 млн. Значительно меньший объем заключенных сделок

объясняется, как меньшим количеством объектов, привлекательных для приобретения, так и тем, что основным покупателем торгово-развлекательных центров всегда являлся инвестор, а не конечный пользователь, как это наблюдалось в офисном сегменте на протяжении последних 1,5 лет.

- Складской сегмент, сделок в котором не было с 2008 г., начал подавать признаки оживления, что не осталось без внимания инвесторов. Было заключено 3 сделки суммарным объемом \$729 млн.

- Ставки капитализации продолжили снижение для всех сегментов рынка коммерческой недвижимости, однако к концу года снижение существенно замедлилось и стабилизировалось на уровне конца 2006 г.

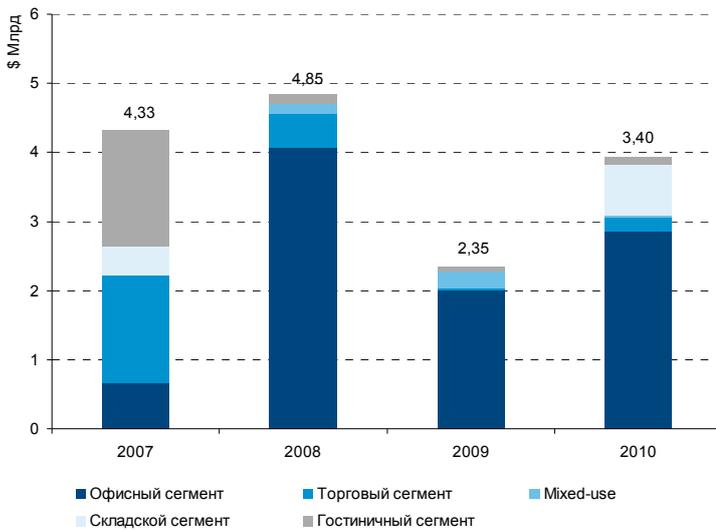
- Рост цен на энергоносители, сдерживающие меры Центробанка и осторожность банковского сектора привели к значительному росту ликвидности банков, о чем говорит постоянное снижение ставок по депозитам. Исторически кредитование сектора недвижимости было одним из основных направлений для крупнейших банков, что в совокупности с положительными сигналами рынка позволило банкам снизить ставки и несколько ослабить требования к заемщикам. На сегодняшний момент под готовые проекты можно получить кредит по ставке 10–11% в валюте сроком до 7 лет, что в сравнении с 2009 г. на 300-500 базисных пунктов ниже. В рублях ставки традиционно выше на 200-300 базисных пунктов. Однако кризис все-таки еще оказывает достаточно сильное влияние на проекты в стадии лэнд-девелопмента.

Тем не менее, объем кредитования в строительной отрасли будет выше, чем в 2009 г. За 11 месяцев 2010 г. было выдано на 33% больше кредитов, чем за аналогичный период прошлого года. Даже с учетом выхода обновленных данных статистики на конец 2010 г., прирост объема кредитования сохранится, т.к. за 11 месяцев 2010 г. кредитов уже было выдано больше на 207,5 млрд руб., чем за весь 2009 г.

ПРОГНОЗЫ

- На 2011 г. мы прогнозируем увеличения объема сделок во всех сегментах рынка. Наибольший рост ожидается в сегменте торговой недвижимости, поскольку на рынке присутствует ряд незавершенных объектов, которые могут сменить собственника.

График 1. ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК ПО СЕГМЕНТАМ РЫНКА

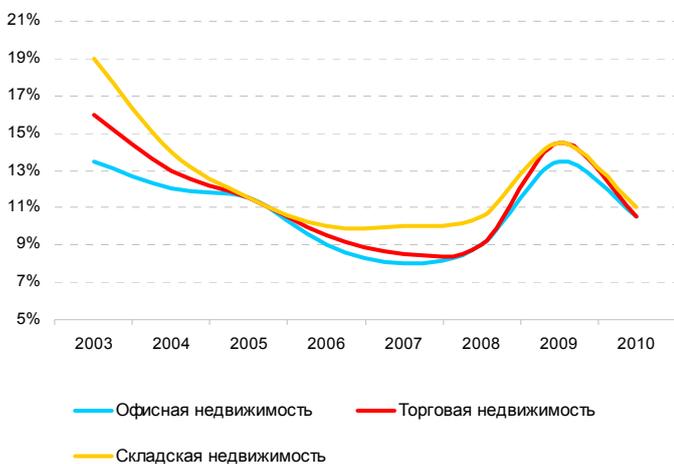


Источник: Colliers International

Также мы ждем роста объема сделок в складском сегменте, который повторяет динамику сегмента торговой недвижимости и при этом характеризуется в среднем более длительными договорами и менее сложным управлением.

- Профессиональные инвесторы начнут доминировать на офисном рынке, тогда как объем сделок с участием компаний - конечных пользователей будет снижаться. Этот процесс напрямую связан со снижением доли вакантных площадей и стабилизацией ставок аренды, что мы и наблюдаем сейчас на рынке.
- Мы не прогнозируем значительного снижения ставок капитализации в 2011 г. Дальнейшее движение ставок будет происходить значительно более медленными темпами, поскольку они близки к уровню стабилизации.
- Аналогичный сценарий возможен и для ставок по кредитам. Банки будут снижать требования к заемщикам и более охотно кредитовать девелоперов, но значительного снижения ставок ждать не стоит.

График 2. ДИНАМИКА СТАВОК КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО СЕГМЕНТАМ, %



Источник: Colliers International

480 офисов в 61 стране мира

Европа, Ближний Восток
и Африка: 85
Азиатско-Тихоокеанский регион: 52
Латинская Америка: 17
Канада: 17
США: 95

- \$2 млрд дохода
- Свыше 15 000 профессионалов

МОСКВА:

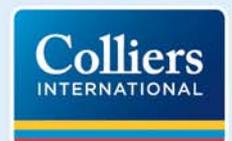
Садовническая наб., д. 77, стр. 1
115035 Москва Россия
ТЕЛ. +7 495 258 5151
ФАКС +7 495 258 5152



Игорь Пуцен
Заместитель Директора,
Департамент
инвестиционных услуг
Colliers International (Москва)

igor.pushchen@colliers.com

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



Accelerating success.



Офисная недвижимость

2010 г. продемонстрировал возрастающий интерес арендаторов и застройщиков к офисному рынку. Оживление спроса привело к тому, что уже за первые три квартала 2010 г. объем поглощения превысил аналогичный показатель за весь 2009 г. Возросло число компаний, заинтересованных в аренде и приобретении в собственность офисных помещений площадью более 10 000 кв. м, в том числе появился спрос на здания со сроками ввода в эксплуатацию через 2-3 года. Следствием увеличения объема поглощения стало сокращение доли вакантных площадей и рост арендных ставок. Это, в свою очередь, привело к улучшению ситуации на строительном рынке и возвращению девелоперов к ранее «замороженным» проектам. По нашим оценкам, тенденция оживления офисного рынка является стабильной, и при отсутствии макроэкономических катаклизмов будет нарастать в 2011 г. Это приведет к дальнейшему сокращению доли вакантных площадей, росту ставок аренды и плавному усилению переговорной позиции арендодателей.

ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В 2010 г. на офисный рынок вышло 970 000 кв. м новых площадей, из которых 34% относятся к классу А и 66% – к классу В. Соотношение нового строительства и реконструкции составило 76% и 24%. В результате к концу 2010 г. общий объем офисных помещений классов А и В составил 12,64 млн. кв. м.

Следует отметить, что объемы ввода в 2010 г. оказались существенно ниже, чем в предыдущие несколько лет, когда ежегодно вводилось в эксплуатацию около 1,5-1,8 млн. кв. м офисных площадей. Причина заключается в том, что в 2009 г. на фоне значительного сокращения спроса на офисную недвижимость многие проекты на ранних стадиях строительства были «заморожены».

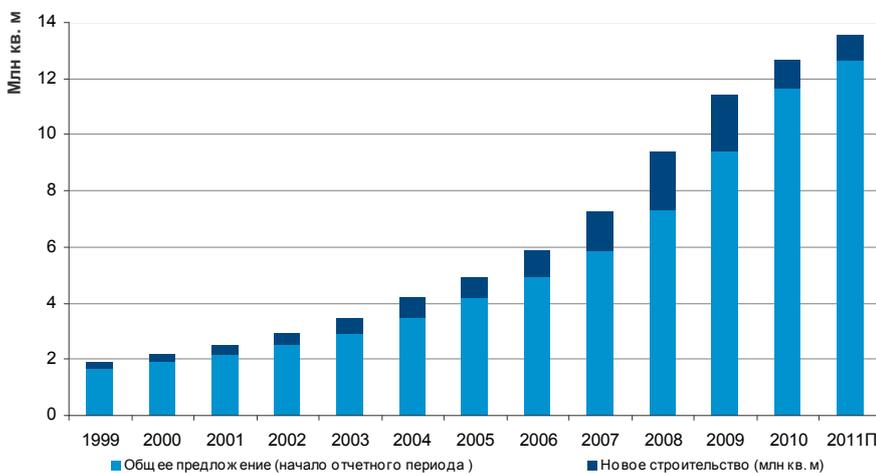
Таблица 1. НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ ПРОЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2010 г.

Здание	Класс здания	Девелопер	Общая площадь, кв. м	Арендуемая офисная площадь, кв. м	Дата ввода
«Нагатино i-Land», 1-я очередь, 2-я часть	В	ОАО «Московский Бизнес Инкубатор»	87 164	78 245	Сентябрь 2010
«Нагатино i-Land», 1-я очередь, 1-я часть	В	ОАО «Московский Бизнес Инкубатор»	89 200	76 500	Апрель 2010
«Прео 8»	В	«Монтажспецстрой»	118 700	75 000	Октябрь 2010
«Домников»	А	ОПИН	132 000	64 100	Март 2010
«Западные Ворота»	А	Centurion Hypermarkets	60 500	56 000	Февраль 2010
Бизнес парк SKYPoint	В	«Отделстрой-инвест»	74 267	38 092	Декабрь 2010
W Plaza	В	ГК «Абсолют»	200 000	31 155	Сентябрь 2010
«Легенда Цветного»	А	Capital Group	112 000	30 862	Декабрь 2010

Здание	Класс здания	Девелопер	Общая площадь, кв. м	Арендуемая офисная площадь, кв. м	Дата ввода
«Трио»	B	MR-Group	37 550	30 770	Ноябрь 2010
«Даниловская Мануфактура», Корпус Кнопка	B	KR Properties	42 000	26 000	Апрель 2010
«Март Плаза»	A	«Март Кэпитал»	34 000	21 913	Декабрь 2010
Helios City	B	«Российская инвестиционная компания»	22 000	20 000	Сентябрь 2010
«Саммит»	A	«Банк Российский Кредит»	63 800	18 570	Октябрь 2010
«Шерлэнд-2»	B	«Шерлэнд»	18 700	17 500	Ноябрь 2010
«Каланчевская Плаза»	B	ГК «Абсолют»	20 045	15 830	Декабрь 2010
Арбатская площадь, 1/2	A	«Жилреконструкция»	31 447	15 168	Март 2010
«Новахово» БЦ	B	AeroBus	18 000	15 000	Февраль 2010
«АФИ на Павелецкой»	B	«АФИ Девелопмент»	19 700	13 600	Июль 2010
«Московский Шелк», 3-я очередь	B	«Московский Шелк»	33 700	13 500	Май 2010
«Авиньон»	B	Capital Group	24 180	13 440	Декабрь 2010
БЦ «Новатек»	A	«Новатек»	17 596	12 730	Декабрь 2010
«Красногорск Плаза»	B	«ГК Садовое кольцо»	39 611	12 000	Декабрь 2010
«Южный парк»	B	«ПромСвязьНедвижимость» / «Русский Монолит»	22 400	11 500	Июнь 2010
Taurus	A	«Газпромбанк-Инвест»	18 680	11 060	Сентябрь 2010

Источник: Colliers International

График 1. ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, КЛАССЫ А И В



Источник: Colliers International

СПРОС

В 2010 г. отмечалось оживление спроса на офисном рынке, в первую очередь со стороны компаний, работающих в добывающей отрасли, государственном секторе, сфере товаров народного потребления. Увеличился спрос со стороны финансовых компаний, что свидетельствует об активизации их бизнеса и необходимости расширения офисных площадей. Яркой тенденцией 2010 г. стал спрос на офисные площади от 10 000 до 30 000 кв. м, причем как в готовых, так и в строящихся зданиях, срок ввода в эксплуатацию которых ожидается через 2-3 года. Большая часть таких запросов – около 95% – поступила от российских компаний.

В 2010 г. общий объем поглощения на рынке аренды офисных помещений составил около 1 000 000 кв. м., что на 38% больше, чем в 2009 г. На сделки в зданиях класса А пришлось 28% общей площади арендованных помещений, в зданиях класса В – 72%. Примечательно, что в 2010 г. более чем в 2 раза снизился объем сделок по изменению условий аренды. Так, если в 2009 г. он составлял 196 000 кв. м, то в 2010 г. – 95 000 кв. м. Следует отметить, что в 2010 г. спрос по-прежнему фокусировался на действующих бизнес-центрах.

Таблица 2. НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ В 2010 г.

Арендатор	Здание	Класс здания	Офисная площадь, кв. м	Квартал
«ТНК-ВР»	Nordstar Tower, Беговая ул., д. 3	A	37 700	II квартал
Конфиденциальный	«Западные ворота», Беловежская ул., д. 21	A	17 900	II квартал
«Группа Е4»	«Центр Международной Торговли III», Краснопресненская набережная, д. 12	A	10 433	IV квартал
«Санофи Авентис Фарма»	«Саммит», Тверская ул., д.22	A	8 800	II квартал
«СТС Медиа»	«Монарх Центр», Ленинградский пр-т, д. 31	B	7 000	IV квартал
Danone	Riga Land	B	6 600	IV квартал
IT	«Омега Плаза», Ленинская Слобода, д. 19	B	6 512	I квартал
Philips	«Март Плаза», Сергея Макеева ул., д. 13	A	5 935	III квартал
Samsung	«Военторг», Воздвиженка ул., д. 10/2	A	5 879	IV квартал
«Москоммерцбанк»	Nordstar Tower, Беговая ул., д. 3	A	5 573	III квартал
Финансовая корпорация «Открытие»	Яковоапостольский пер., д. 14 стр. 1	B	5 553	III квартал
«Эльдорадо»	Смольная ул., д. 14	B	5 273	III квартал
Конфиденциальный	Nordstar Tower, Беговая ул., д. 3	A	5 251	I квартал
Avon	Fusion Park, М.Трубецкая ул., д. 1	B	4 861	I квартал
«Никомед»	Fusion Park, М.Трубецкая ул., д. 1	B	4 748	III квартал
«Энел»	«Павловский», 2-я очередь, Павловская ул., д. 7	A	4 736	III квартал
«МЕРСК» (MSD Pharmaceutical)	«Павловский», 2-я очередь, Павловская ул., д. 7	A	4 407	III квартал
«Группа ЧТПЗ»	«Белая Площадь», здание Б, Лесная ул., д. 13-15	A	4 400	II квартал
«Торговый Дом РЖД»	«Паллау-НК», Нижняя Красносельская ул., д. 39	B	4 351	II квартал
«Акрон»	«Центр Международной Торговли III», Краснопресненская набережная, д. 12	A	4 233	III квартал

Арендатор	Здание	Класс здания	Офисная площадь, кв. м	Квартал
«Гринатом»	«Новоспасский Двор», Дербеневская наб, д. 7	В	4 000	I квартал
«Микроген»	«Волконский», 2-ой Волконский пер., д. 10	В	3 890	III квартал
«Газпром ремонт и снабжение»	«Кругозор», Обручева ул., д. 30, стр. 1-3	В	3 763	III квартал
Конфиденциальный	«Георг Плаза», Огородной Слободы пер., 5А	В	3 750	IV квартал

Источник: Colliers International

В 2010 г. объем поглощения на рынке купли-продажи офисной недвижимости конечным пользователям составил 320 000 кв. м. По итогам 2010 г. общая площадь приобретенных в собственность офисных помещений на 16% превысила аналогичный показатель 2009 г. В данном отчете приводятся данные о продаже офисных помещений конечным пользователям. Информация о сделках купли-продажи в инвестиционных целях содержится в разделе «Инвестиции».

Таблица 3. НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СДЕЛКИ ПРОДАЖИ В 2010 г.

Покупатель	Здание / Продавец	Класс здания	Офисная площадь, кв. м	Квартал
«РВМ Кэпитал»	«Домников», Маши Порываевой ул., д. 34	А	84 548	III квартал
Банк «Открытие»	VIVALDI PLAZA, Летниковская ул., д. 2 стр. 4	А	25 037	IV квартал
«Согаз»	«Волна», Пр-т Академика Сахарова, д. 10 / «Группа Евразия»	А	15 825	I квартал
Конфиденциальный	«Паллау-МД», Дмитровка М., д. 7-9 / «Феррострой»	В	14 744	II квартал
«Группа ИСТ»	Complex Nouvelle, Ст. Толмачевский пер., д. 5	В	14 511	IV квартал
«Финам»	«Мегаполис», Настасьинский пер., д. 7, стр. 2	В	7 437	I квартал
«Лукойл»	«Уланский Центр», Уланский пер., д. 4-5 / London & Regional	В	7 209	I квартал
«Росэнергобанк»	«Прохоров Манор», Подсосенский пер., д. 30 / «Дрезден Банк»	А	4 278	II квартал
Конфиденциальный	«Новоданиловский дом», Новоданиловская наб., д. 4А	В	2 440	IV квартал
«Анкор Банк»	«Сокол Хаус», Маршала Мерецкова ул., д. 3	В	2 400	II квартал

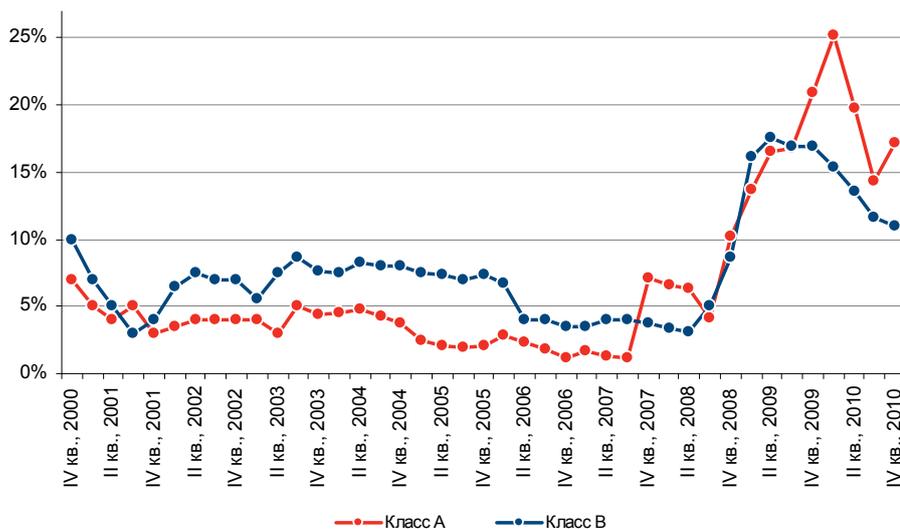
Источник: Colliers International

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ

Оживление спроса и увеличение объемов поглощения, характерные для офисного рынка в 2010 г., обусловили снижение доли вакантных площадей. Примечательно, что сокращение вакантных помещений в классе А началось во II квартале 2010 г., в то время как в классе В эта тенденция наметилась уже в III квартале 2009 г.

По состоянию на конец 2010 г. уровень вакантных площадей в классе А составил 17,1%, в классе В – 11,0%. Следует отметить, что в IV квартале произошло некоторое увеличение доли вакантных помещений класса А (с 14,3% до 17,1%) вследствие ввода в эксплуатацию приблизительно 160 000 кв. м и, соответственно, увеличения объемов предложения. Это сопоставимо с объемами ввода зданий класса А за первые три квартала 2010 г.

График 2. СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



Источник: Colliers International

* здесь и далее арендные ставки указаны без НДС и эксплуатационных расходов

СТАВКИ АРЕНДЫ, ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

В 2010 г. мы наблюдали постепенную стабилизацию арендных ставок в первом полугодии и последовавшее за этим некоторое повышение ставок аренды во втором полугодии. В первой половине года мы отмечали готовность собственников зданий предоставлять скидки и предлагать льготные условия потенциальным арендаторам. Такую позицию занимали арендодатели новых бизнес-центров с большой долей вакантных площадей, зданий с менее удачным расположением и помещений без отделки. При этом арендодатели более конкурентоспособных объектов уже в первом полугодии начали повышать арендные ставки.

Во втором полугодии средневзвешенные ставки аренды как в бизнес-центрах класса А, так и в офисных зданиях класса В продемонстрировали некоторый рост. Это стало результатом оживления спроса, увеличения объемов поглощения и сокращения доли вакантных площадей. Наибольшее повышение арендных ставок отмечалось в бизнес-центрах, расположенных в центральном деловом районе. По состоянию на конец 2010 г. средневзвешенные ставки аренды здесь составили \$760/кв. м/год* в классе А, \$660/кв. м/год в классе В+ и \$390/кв. м/год в классе В-. Для сравнения: в начале года они находились на уровне \$660/кв. м/год в классе А, \$560/кв. м/год в классе В+, \$300/кв. м/год в классе В-. За пределами центрального делового района средневзвешенные ставки аренды офисных площадей практически не изменились относительно начала года и составили около \$450/кв. м/год в классе А и В+, \$220/кв. м/год в классе В-. Увеличение арендных ставок на рынке в целом означает усиление переговорной позиции арендодателей.

Таблица 4. ДИАПАЗОН ЗАПРАШИВАЕМЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК И ЦЕН ПРОДАЖИ В 2010 г.

Класс здания	Ставка аренды, \$/кв. м/год (не вкл. НДС и эксл. расходы)	Стоимость, \$/кв. м (не вкл. НДС)
Класс А	550–1 000	7 000–12 000
Класс В+	300–750	3 000–8 000
Класс В–	200–550	2 000–6 000

Источник: Colliers International

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

В 2010 г. на офисном рынке получили развитие такие позитивные тенденции, как оживление спроса, увеличение объемов поглощения, сокращение доли вакантных площадей. Это привело к росту арендных ставок, а также к активизации застройщиков и возобновлению ранее «замороженных» проектов. В качестве примеров можно привести такие бизнес-центры, как «Олимпия Парк», «Метрополия», «Нагатино i-Land», Skyline, «Классик», «МФК в Олимпийском проезде». Это свидетельствует о том, что и застройщики, и кредитные организации позитивно оценивают перспективы развития офисного рынка и прогнозируют, что на момент ввода в эксплуатацию новых объектов на рынке будет соответствующий спрос.

Мы полагаем, что тенденция оживления рынка является стабильной и при отсутствии макроэкономических катаклизмов будет нарастать в 2011 г. Это приведет к дальнейшему сокращению доли вакантных площадей, росту ставок аренды, усилению конкуренции арендаторов за офисные площади, а также плавному усилению переговорной позиции арендодателей и собственников зданий. Мы ожидаем, что в 2011 г. тенденция к увеличению срока договоров аренды будет нарастать. Это связано с увеличением арендуемых площадей и с появлением у арендаторов возможности долгосрочного планирования развития бизнеса.

Таблица 5. НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ ПРОЕКТЫ, ОЖИДАЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2011 г.

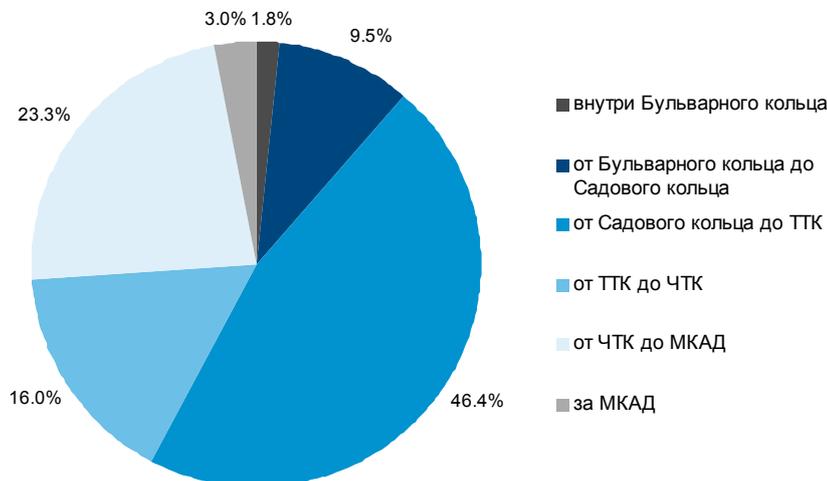
Здание	Класс здания	Девелопер	Общая площадь, кв. м.	Арендуемая офисная площадь, кв. м.
«Башня Империя»	A	«МосСитиГрупп»	287 723	70 110
«Ривер Сайд»	B	New Life Group	72 146	70 000
«9 акров», 2-я очередь	B	ЗАО «Гармет»	90 738	67 824
«Вивальди Плаза»	A	«Открытие – Недвижимость»	68 824	63 680
«Олимпия Парк»	A	«Открытие – Недвижимость»	71 185	45 966
«Аквамарин III»	A	AFI Development	75 500	42 000
БП «Солюшнз», 2-я очередь	B	«МосКапСтрой»	44 000	40 040
«Даймонд Холл»	A	«Мидланд Девелопмент»	61 500	38 000
«Луч»	A	«Интер PAO EC»	30 000	28500
«Линкор»	B	«Агрострой»	35 000	28 500
«Красные ворота»	A	ЗАО «Олминья»	33 440	25 760
RIGA LAND, 2-я очередь	B	ОАО «Полишелк»	28 800	21 700
Sokol Bridge II	B	CS Trading	33 000	21 691
Radisson SAS Olympiysky Moscow	A	«Кузнецкий Мост Девелопмент»	79 955	19 846
«Мирланд», стр. 14 и стр. 26	B	Mirland Development Corporation	21 242	19 769
БЦ «Очаково»	B	«Строительная компания Премьер»	26 014	19 676
Delta Plaza	B	Accent Real Estate Investment Managers	27 000	19 300
«Легион II», фаза II	B	«Легион Девелопмент»	30 290	19 300
SKY House	A	MCG Group	145 000	17 500
«Флакон»	B	«Элитстрой»	23 300	16 800
17-й пр-д Марьиной Рощи, вл. 4	B	ООО «Девелоперская Компания «Квартстрой»	17 500	15 000
Trefoil Plaza	B	«Риалтсервис»	20 160	14 590
Садовая-Кудринская ул., д. 3	B	«ПроектСтройинвест»	13 925	13 925
«Центр Современной Архитектуры»	A	«Техноком Трейд»	29 100	13 300
«Даниловская Мануфактура», Ряды Солдатенкова	B	KR Properties	15 700	12 956
Гостиница «Москва»	A	ОАО «Гостиница Москва» / «ДекМос»	187 000	11 133
Жуковского ул., д. 12-14	A	«Лизингбизнес»	25 000	10 000

Источник: Colliers International

На развитие офисного рынка в 2011 г. могут оказать влияние кредитные организации, ставшие обладателями залоговых объектов недвижимости. От того, как они будут распоряжаться данными активами (продавать или создавать девелоперские подразделения в своих структурах и реализовывать их самостоятельно) в определенной степени зависят объемы предложения, уровень вакансий, арендные ставки и цены продаж на офисном рынке.

В 2011 г. к вводу в эксплуатацию ожидается около 900 000 кв. м офисных площадей. Превалирующую долю в заявленном объеме ввода составляют здания, расположенные за пределами Садового кольца (см. График 3). Это важное обстоятельство предопределяет ограниченный объем предложения офисных помещений в центре города, что позволяет прогнозировать повышенный спрос на эти объекты, а, следовательно, более высокие темпы роста арендных ставок в пределах Садового кольца, чем в среднем по рынку.

График 3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ ВВОДА 2011 Г. ПО ГЕОГРАФИЧЕСКИМ СЕГМЕНТАМ



Источник: Colliers International

480 офисов в 61 стране мира

Европа, Ближний Восток
и Африка: 85
Азиатско-Тихоокеанский регион: 52
Латинская Америка: 17
Канада: 17
США: 95

- \$2 млрд дохода
- Свыше 15 000 профессионалов

МОСКВА:

Садовническая наб., д. 77, стр. 1
115035 Москва Россия
ТЕЛ. +7 495 258 5151
ФАКС +7 495 258 5152



Ольга Побуковская
Директор Департамента
офисной недвижимости

olga.pobukovskaya@colliers.com

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

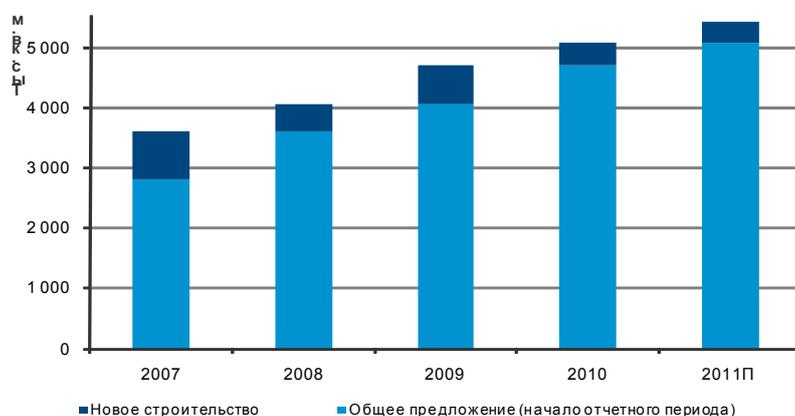


Accelerating success.



Складская недвижимость

График 1. ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ КЛАССА А



Источник: Colliers International

Складской рынок, пожалуй, тяжелее других сегментов коммерческой недвижимости переживал кризис: спрос упал в разы, уровень вакантных площадей резко возрос с 1% в конце 2008 г. до 19% в середине 2009 г. В результате большинство новых проектов было «заморожено». Последствия стали ощутимы в 2010 г., когда объемы нового строительства сократились в 1,6 раз по сравнению с предыдущим годом и составили около 400 000 кв. м. На фоне этого в 2010 г. отмечалось оживление спроса в складском сегменте. В результате объемы поглощения складских помещений более чем в два раза превысили объемы нового строительства. Данные факторы определили основные тенденции 2010 г.: сокращение доли вакантных помещений до 6%, рост арендных ставок.

В 2011 г. к вводу в эксплуатацию заявлено около 350 000 кв. м складских площадей. Это в 1,5-2 раза меньше ежегодных объемов ввода в 2007-2009 гг. Сравнительно небольшие объемы нового строительства позволяют прогнозировать, что к середине 2011 г. возникнет дефицит предложения качественных складских помещений, готовых к въезду арендаторов. Соответственно, в 2011 г. сохранится тенденция к сокращению вакантных площадей и росту арендных ставок. Тем не менее, оживление спроса, получившее развитие в 2010 г., послужило катализатором для активизации девелоперов. Ряд застройщиков возвращаются к реализации ранее приостановленных проектов и рассматривают предложения земельных участков под новое строительство. В перспективе двух-трех лет это приведет к восстановлению темпов строительства и увеличению объемов предложения качественной складской недвижимости.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

К концу 2010 г. общий объем предложения складской недвижимости класса А в Московском регионе составил 5,1 млн. кв. м, пополнившись за год примерно на 400 000 кв. м. Важно отметить, что первоначально заявленный к вводу в 2010 г. объем качественных складских помещений составлял более 500 000 кв. м, однако около 25% этой площади было перенесено на следующий год. К наиболее крупным проектам, открытие которых перенеслось на 2011 г., относятся складской комплекс «Апаринки» (61 000 кв. м), технопарк «Крекшино» (22 000 кв. м), складской комплекс «Саларьево» (20 000 кв. м).

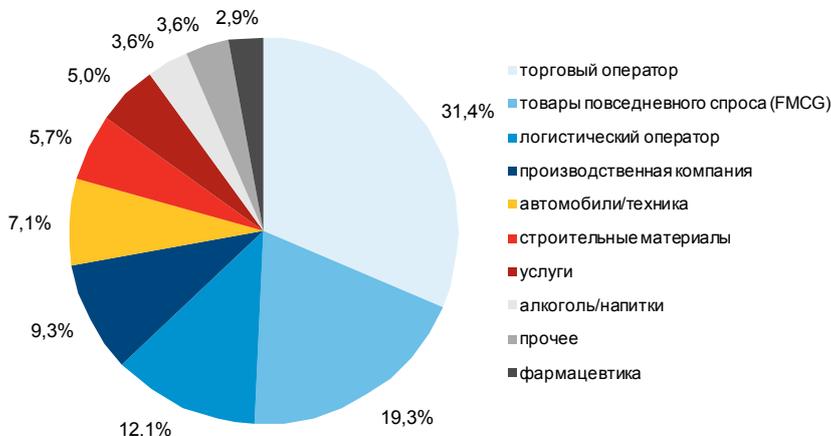
Таблица 1. НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ КЛАССА А В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2010 г.

Объект	Девелопер	Местоположение	Фаза, площадь, кв. м	Дата ввода
«ПНК-Чехов»	PNK Group	Симферопольское ш., 50 км от МКАД	106 000	III квартал
«ПНК-Чехов»	PNK Group	Симферопольское ш., 50 км от МКАД	105 100	IV квартал
Логистический парк «Крекшино»	«РосЕвроДевелопмент»	Киевское ш., 24 км от МКАД	IV фаза, 46 800	II, IV квартал
«Шерлэнд»	«Шерлэнд»	Ленинградское ш., 13 км от МКАД	23 000	III квартал
Индустриальный парк «Истра»	«Эспро Девелопмент» / Raven	Новорижское ш., 40 км от МКАД	V фаза, 20 000	IV квартал

Источник: Colliers International

Так как сроки ввода в эксплуатацию некоторых складских комплексов класса А были передвинуты с 2010 г. на следующий год, в 2011 г. ожидается увеличение общего объема предложения качественной складской недвижимости в Московском регионе примерно на 350 000 кв. м. Это почти столько же, сколько вошло в 2010 г., однако по-прежнему в 1,5-2 раза меньше, чем ежегодные объемы ввода в 2007-2009 гг.

Диаграмма 1. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА* ПО ПРОФИЛЯМ АРЕНДАТОРОВ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ



Источник: Colliers International

* по запрашиваемым площадям

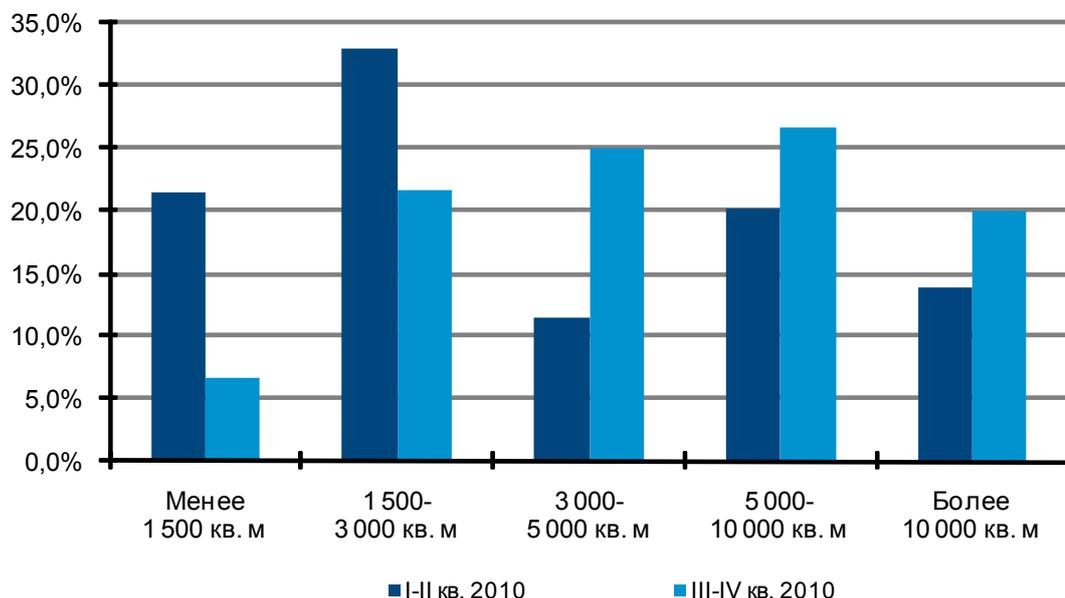
В структуре спроса отмечалась тенденция к увеличению доли запросов на помещения свыше 3 000 кв. м. Так, если в первом полугодии 2010 г. на них приходилось менее 50% запрашиваемых площадей, то во втором полугодии – более 70% (см. График 2). В целом по итогам 2010 г. заметно увеличилось количество сделок площадью свыше 20 000 кв. м по сравнению с 2009 г.

СПРОС

2010 г. продемонстрировал активизацию спроса на рынке складской недвижимости, в первую очередь, со стороны торговых операторов и компаний, работающих в сегменте FMCG (товары повседневного спроса). Это стало следствием увеличения платежеспособности населения, которое определило более интенсивное развитие компаний, работающих на рынке конечных потребителей товаров и услуг.

Оживление спроса привело к тому, что за первые три квартала 2010 г. общий объем сделок на рынке складских помещений Московского региона составил почти столько же, сколько за весь 2009 г. (около 600 000 кв. м). По итогам 2010 г. общий объем поглощения на рынке складской недвижимости Московского региона составил около 950 000 кв. м, что на 55% больше, чем в 2009 г.

График 2. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО ЗАПРАШИВАЕМЫМ ПЛОЩАДЯМ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ



Источник: Colliers International

Таблица 2. НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ 2010 г. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Арендатор	Объект	Местоположение	Арендуемая площадь, кв. м	Дата сделки
X5 Retail Group	«ПНК Чехов»	Симферопольское ш., 50 км от МКАД	46 211	I квартал
Arconada	«Агротерминал»	Симферопольское ш., 30 км от МКАД	32 430	II квартал
С-3/«СкладЛогистик»	Логистический парк «Крекшино»	Киевское ш., 24 км от МКАД	25 780	II квартал
Mitsui	«ПНК Чехов»	Симферопольское ш., 50 км от МКАД	23 062	II квартал
«Юникс»	Severnoe Domodedovo	трасса «Дон», 13 км от МКАД	22 000	I квартал
Auchan	Trilogy Park Tomilino	Новорязанское ш., 7 км от МКАД	21 972	I квартал
Axima	Trilogy Park Tomilino	Новорязанское ш., 7 км от МКАД	21 873	IV квартал
Univeg Logistics	Trilogy Park Tomilino	Новорязанское ш., 7 км от МКАД	21 870	IV квартал
«Мерлион»	«Инфрастрой Быково»	Рязанский пр-т, 19 км от МКАД	20 000	III квартал
Alliance Healthcare	SLT Klimovsk	Варшавское ш., 21 км от МКАД	17 800	II квартал
General Motors CIS	ТЛК «Томилино»	Новорязанское ш., 6 км от МКАД	16 728	III квартал
«Центральный Дивизион»	Индустриальный парк «Восточный»	Горьковское ш., 44 км от МКАД	15 700	II квартал
Vinexim	Trilogy Park Tomilino	Новорязанское ш., 7 км от МКАД	14 500	IV квартал

Арендатор	Объект	Местоположение	Арендуемая площадь, кв. м	Дата сделки
Uhrenholt	«ПНК Чехов»	Симферопольское ш., 50 км от МКАД	12 960	I квартал
FixPrice	Логистический парк «Крекшино»	Киевское ш., 24 км от МКАД	12 429	III квартал
Stockmann	МЛП «Ленинградский терминал»	Ленинградское ш., 13 км от МКАД	11 184	IV квартал
TNT Express	Складской комплекс «Троице-Лыково»	Москва	10 884	II квартал
«Лига Чистоты»	«Ростинвест»	Новорязанское ш., 22 км от МКАД	10 100	I квартал

Источник: Colliers International

Для регионов также характерна активизация спроса на рынке складской недвижимости в 2010 г., в первую очередь, в таких городах как Санкт-Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Ростов-на-Дону. Здесь был заключен ряд крупных сделок площадью до 34 000 кв. м.

Таблица 3. НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ 2010 г. РЕГИОНЫ

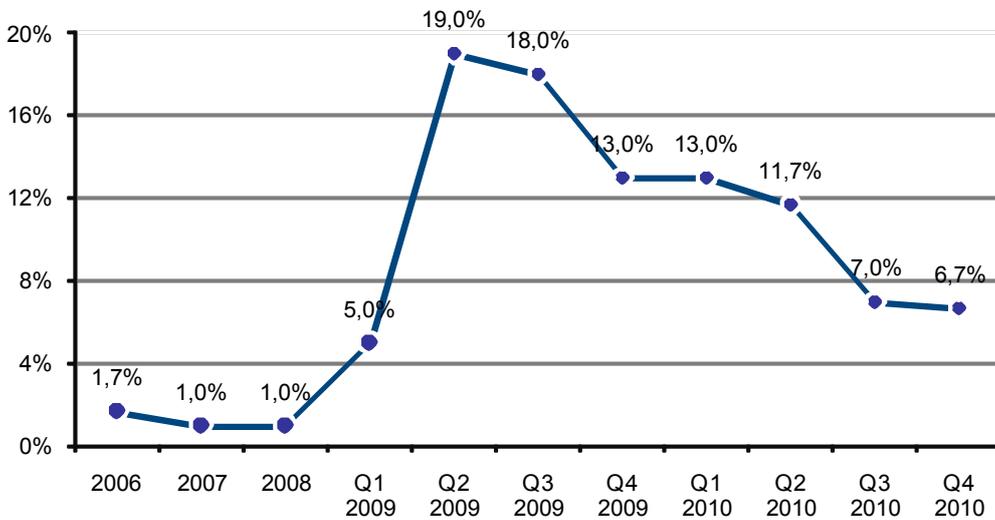
Арендатор	Объект	Город	Арендуемая площадь, кв. м	Дата сделки
«Дикси-Петербург»	«Мегалоджикс Санкт-Петербург»	Санкт-Петербург	34 000	III квартал
X5 Retail Group	Логопарк «Пышма»	Екатеринбург	24 118	III квартал
«Гала-центр»	Логопарк «Пышма»	Екатеринбург	17 000	I квартал
«Сима-ленд»	Логопарк «Пышма»	Екатеринбург	14 000	II квартал
«Русский свет»	Логопарк «Пышма»	Екатеринбург	12 500	I квартал
Global Logistic Projects	МЛП «Уткина Заводь»	Санкт-Петербург	12 320	II квартал
«Элопак»	МЛП «Уткина Заводь»	Санкт-Петербург	11 512	II квартал
Конфиденциальный	«Мегалоджикс Санкт-Петербург»	Санкт-Петербург	11 173	III квартал
Конфиденциальный	«Мегалоджикс Ростов-на-Дону»	Ростов-на-Дону	9 583	III квартал
«Таркетт»	«ПНК-Толмачево»	Новосибирск	8 680	II квартал
«Кинетика»	Логопарк «Пышма»	Екатеринбург	8 400	III квартал
Конфиденциальный	Gorigo	Санкт-Петербург	8 056	II квартал

Источник: Colliers International

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ

Оживление спроса на рынке складской недвижимости в 2010 г. в совокупности с отсутствием новых проектов привело к тому, что объемы поглощения более чем в два раза превысили объемы нового строительства: около 950 000 кв. м против 400 000 кв. м соответственно. В результате высвободившиеся в 2009 г. складские помещения стали постепенно заполняться арендаторами, а уровень вакантных площадей – снижаться. Тенденция к сокращению доли вакантных помещений наметилась во II квартале 2010 г., но наиболее сильное снижение уровня вакансий отмечалось в III квартале (с 11,7% до 7%). В IV квартале существенного сокращения доли вакантных площадей не произошло, т.к. на рынок поступило около 160 000 кв. м новых складских помещений класса А. Таким образом, в конце 2010 г. уровень вакантных площадей на складском рынке Московского региона составил 6%, сократившись более чем в 2 раза по сравнению с концом 2009 г.

График 3. УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

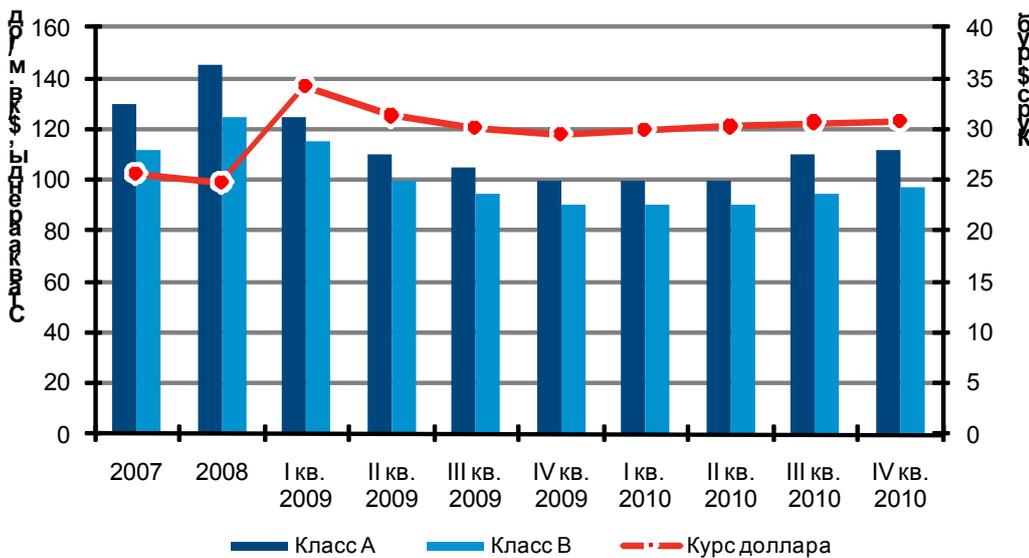


Источник: Colliers International

СТАВКИ АРЕНДЫ

2010 г. характеризовался ростом арендных ставок и изменением коммерческих условий. Так, в первом полугодии мы отмечали, что арендодатели стали реже предоставлять скидки, особенно в готовых складских комплексах с небольшой долей вакантных площадей. Второе полугодие ознаменовалось ростом ставок аренды на рынке в целом. В складских комплексах класса А уровень арендных ставок вырос со \$100/кв. м/год в начале-середине года до \$110-115/кв. м/год в конце 2010 г., а на складские помещения класса В – с \$90/кв. м/год до \$ 95-100/кв. м/год соответственно. Кроме того, можно отметить увеличение срока договоров аренды в 2010 г. Если в 2009 г. были распространены краткосрочные договора, то в 2010 г. минимальный срок аренды увеличился до 5 лет.

График 4. ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ *



Источник: Colliers International

* не включая НДС, операционные и коммунальные платежи

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Общая площадь заявленных к вводу в 2011 г. складских комплексов класса А в Московском регионе составляет около 350 000 кв. м. Следует отметить, что часть этого объема была перенесена с 2010 г. Новых проектов среди ожидаемых к вводу в 2011 г. комплексов практически нет, в основном это объекты, реализация которых началась еще до кризиса.

Таблица 4. НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ КЛАССА А В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2011 Г.

Объект	Девелопер	Местоположение	Фаза, площадь, кв. м
«Апаринки»	VVV Company	Каширское ш., 4 км от МКАД	61 000
«ПНК Чехов»	PNK Group	Симферопольское ш., 50 км от МКАД	38 800
«Белая Дача»	Hines	Новорязанское ш., 4 км от МКАД	32 000
«Саларьево»	New Logistics Systems	Киевское ш., 2 км от МКАД	23 000
«Агрокомплекс»	«Агрокомплекс»	Каширское ш., 20 км от МКАД	22 000
Технопарк «Крекшино»	«Технопарк Крекшино»	Киевское ш., 23 км от МКАД	21 700

Источник: Colliers International

Несмотря на то, что общая площадь заявленных к вводу в 2011 г. складских комплексов класса А сопоставима с объемами нового строительства в 2010 г., этот показатель в 1,5-2 раза меньше, чем ежегодные объемы ввода в 2007-2009 гг. Данный факт в совокупности с активизировавшимся спросом на складскую недвижимость позволяет прогнозировать, что в 2011 г. доля вакантных площадей будет продолжать сокращаться, а арендные ставки – расти. Это приведет к тому, что к середине 2011 г. может возникнуть дефицит предложения качественных складских помещений, готовых к въезду арендаторов. Это в свою очередь будет способствовать активизации спроса и постепенному снижению уровня вакантных площадей в сегменте строящихся складских комплексов.

В то же время нельзя не отметить, что оживление спроса, имевшее место в 2010 г., способствовало повышению активности девелоперов. Это нашло отражение в возобновлении ранее приостановленных проектов и поиске новых участков под застройку. В связи с этим мы ожидаем, что в 2011 г. будут анонсироваться новые проекты, а в перспективе 2-3 лет это приведет к увеличению темпов строительства и объемов предложения качественной складской недвижимости. Дополнительным мотивирующим фактором для строительства новых складских комплексов в Московской области может стать возможное ограничение въезда на территорию Москвы большегрузного транспорта.

480 офисов в 61 стране мира

Европа, Ближний Восток
и Африка: 85
Азиатско-Тихоокеанский регион: 52
Латинская Америка: 17
Канада: 17
США: 95

- \$2 млрд дохода
- Свыше 15 000 профессионалов

МОСКВА:

Садовническая наб., д. 77, стр. 1
115035 Москва Россия
ТЕЛ. +7 495 258 5151
ФАКС +7 495 258 5152



Владислав Рябов
Директор Департамента
Индустриальной и складской
недвижимости

vladislav.ryabov@colliers.com

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



Accelerating success.



Торговая недвижимость

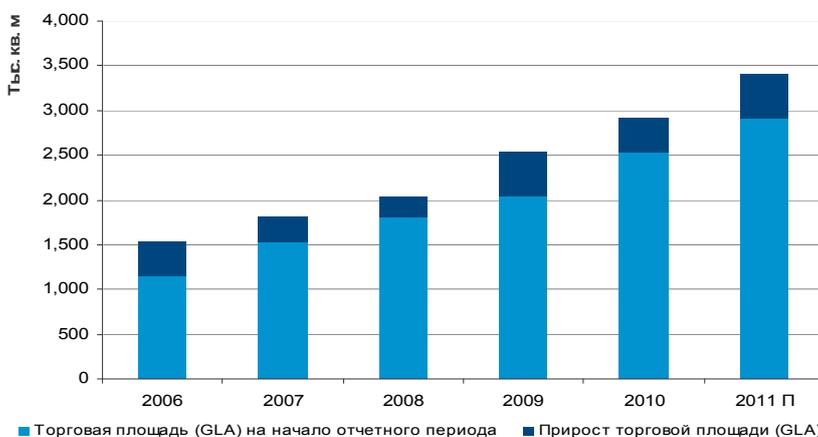
Прошедший год характеризовался оживлением спроса на рынке торговой недвижимости Москвы и регионов. Это отразилось в возвращении интереса к российскому рынку международных операторов, выходе на московский рынок новых иностранных брендов, экспансии региональных сетей на столичный рынок и активном освоении ритейлерами регионов. Это, в свою очередь, привело к сокращению доли вакантных помещений, росту арендных ставок, отмене бонусов для арендаторов и увеличению «листа ожидания» в наиболее привлекательных и успешных торговых комплексах.

Растущий спрос на торговую недвижимость обусловил активизацию девелоперов, возобновивших строительство ранее приостановленных объектов. Однако о новых крупных проектах за последний год не заявлялось, все торговые центры, которые открылись в 2010 г. и запланированы к открытию в 2011 г., были начаты еще до кризиса. Так, в Москве в совокупности с ужесточением политики в отношении строительства коммерческой недвижимости это может привести к обострению дефицита на рынке торговых площадей столицы и, как следствие, повышению интереса к региональным рынкам со стороны девелоперов и ритейлеров.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2010 г. на столичном рынке торговой недвижимости было открыто девять новых проектов общей площадью (GVA) 962 000 кв. м (торговая площадь (GLA) – 373 000 кв. м). Причем более половины этого объема приходится на два объекта – ТРЦ «Вегас» и ТРЦ «Гагаринский» (GVA – 590 000 кв. м, GLA – 194 000 кв. м). ТРЦ «Вегас» стал важным проектом 2010 г. Значимость его для рынка заключается в том, что девелоперу удалось создать объект, максимально комфортный для потенциальных посетителей за счет сочетания архитектурных и дизайнерских решений с эффективной торговой концепцией комплекса.

График 1. ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (GLA)



Источник: Colliers International

Надо отметить, что площадь открытых в 2010 г. торговых комплексов составляет около 75% от ранее заявлявшегося к открытию объема торговых площадей. Открытие отложенных объектов (GVA – 249 000 кв. м, GLA – 128 000 кв. м) перенесено на начало 2011 г., в числе которых ТРЦ «Афимолл Сити» общей площадью 179 000 кв. м (GLA – 101 000 кв. м). В результате общая площадь новых торговых комплексов, открытых в Москве в 2010 г., оказалась на 7% больше, чем в 2009 г.: 962 000 кв. м против 900 000 кв. м соответственно. Однако по показателю торговой площади новых объектов 2010 г. отстает от предыдущего года на 25%: 373 000 кв. м против 497 000 кв. м соответственно. К концу 2010 г. общий объем торговых площадей в Москве составил 5 819 000 кв. м (GLA – 2 911 000 кв. м).

Таблица 1. ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В 2010 г.

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м	Основные арендаторы	Дата открытия
«Речной»	Фестивальная ул., д. 2 ст. м. «Речной Вокзал»	26 000	18 140	Супермаркет «Перекресток», магазин бытовой техники и электроники «М.видео», «Детский мир», детский развлекательный центр «Космик»	Март
«Азовский»	Азовская ул., вл. 28 В	34 500	16 900	Супермаркет «Перекресток»	Март
«Вива»	Северное Бутово, Поляны ул., д. 8	32 000	21 900	Продуктовый гипермаркет «Карусель», гипермаркет бытовой техники и электроники Media Markt, супермаркет товаров для дома «Домания», магазин товаров для детей «Лимпомпо»	Апрель
«Вегас»	24 км МКАД	390 000	124 000	Продуктовый гипермаркет Auchan, гипермаркет товаров для дома «Твой Дом», кинотеатр «Люксор», супермаркеты бытовой техники и электроники Saturn и «М.видео»	Июнь
«Рио»	Реутов, 2-ой километр МКАД	175 000	56 400	Продуктовый гипермаркет «Наш Гипермаркет», гипермаркет-DIY «Наш дом», супермаркет бытовой техники и электроники «Эльдорадо», кинотеатр «Синема Стар»	Сентябрь
«Маркос-Молл»	Алтуфьевское ш., вл. 70	41 800	36 200	Супермаркет «Перекресток», интеллектуальный супермаркет «Евросеть», кинотеатр «Каро Фильм»	Сентябрь
«Ключевой»	Борисовские пруды ул.	26 600	13 700	Супермаркет «Виктория», супермаркет товаров для детей «Дети»	Сентябрь
«Гагаринский»	Орджоникидзе ул. / Вавилова ул., д. 3	200 000	70 000	Продуктовый гипермаркет Auchan, гипермаркет спортивных товаров «Спортмастер», супермаркет бытовой техники и электроники «М.видео», «Детский мир», KIABI, семейный развлекательный центр Fun City	Ноябрь
«Цветной»	Цветной бульвар	36 500	15 600	Торговый центр в формате универмага	Декабрь

Источник: Colliers International

К числу позитивных фактов можно отнести продолжение развития региональных рынков торговой недвижимости. В 2010 г. были открыты такие торговые центры, как: ТРЦ «Сити Молл «Белгородский» в Белгороде (70 000 кв. м), ТРЦ «Вива Лэнд» в Самаре (68 000 кв. м), ТРЦ «КомсоМолл» в Екатеринбурге (67 200 кв. м), ТРЦ «Европа» в Липецке (60 000 кв. м). А также ТРЦ «Рубин» в Твери (55 000 кв. м), ТРЦ «Франт» в Казани (54 000 кв. м), ТРЦ «Июнь» в Череповце (46 000 кв. м), ТРЦ «Голден Парк» в Новосибирске (30 000 кв. м), ТРЦ «Рио» в Иваново (45 000 кв. м) и в Туле (25 000 кв. м).

СПРОС

Рост спроса на торговые помещения в 2010 г. был характерен для операторов практически всех профилей, причем не только в крупнейших городах, но и в городах с численностью населения 300-500 тыс. человек. Примечательно, что в 2010 г. распространение спроса федеральных операторов по городам различного размера произошло очень быстро. Решающим фактором для принятия решения о выходе ритейлера на новый региональный рынок стал уровень конкуренции, а не масштаб локального рынка.

В 2010 г. наблюдалась активность продуктовых ритейлеров. X5 Retail Group приобрела торговые сети «Остров» и «Копейка», а на 2011 г. запланировала открытие более 500 новых магазинов. Краснодарский «Магнит» планирует масштабное развитие на следующий год, включая открытие около 700 новых магазинов и строительство распределительных центров. Сеть гипермаркетов «Лента» намерена возобновить свое развитие в 2011 г. и построить 8 гипермаркетов в Санкт-Петербурге, Твери, Вологде, Череповце, Волжском, Уфе, Новосибирске и Омске. Французская группа Auchan намерена сделать сетевым формат гипермаркетов «Радуга», а также увеличить торговую сеть «Атак» с 40 до 200 супермаркетов к 2015 г.

Активизировались иностранные операторы: в 2010 г. на рынок вышли Thomas Sabo, UNIQLO, Home&You, Burger King, Dunkin' Donuts. Группа INDITEX вывела на российский рынок новую концепцию – магазин аксессуаров Uterque. В Москве в ТРЦ «Гагаринский» открылись первые магазины польской сети товаров для детей Cool Club и немецкий бренд Apart (женская одежда). Американский ритейлер одежды Abercrombie & Fitch рассматривает возможность выхода на столичный рынок. Компания Fiba Group планирует открытие первых магазинов Banana Republic. Компания «МОНЭКС ТРЕЙДИНГ», работающая по системе франчайзинга, получила права на развитие новых брендов в России, в т.ч. Victoria's Secret, Bath & Body Works, American Eagle, которые в ближайшее время планирует развивать в Москве и регионах. Британская сеть универмагов Debenhams возобновила поиск партнеров в Москве, чтобы выйти на российский рынок. Испанский бренд Desigual ведет переговоры с компанией Jamilco, представляющей в России международные бренды. Группа компаний «Ташир» получила права на развитие в России британской марки QUIZ: первые магазины открылись в ТРЦ «РИО» на Дмитровском шоссе в Москве и ТРЦ «РИО» в Реутове. В I квартале 2011 г. компания планирует открыть еще четыре магазина QUIZ в Белгороде, Туле, Вологде и Ярославле.

В 2010 г. отмечалось оживление международных брендов на российском рынке. Французская компания Kiabi (одежда эконом-класса для всей семьи) открыла первый магазин в Москве в ТРЦ «Гагаринский» и рассматривает возможность экспансии в другие российские города. Турецкий бренд LC Waikiki самостоятельно вышел на рынок Санкт-Петербурга с форматом супермаркета одежды (первый магазин открылся в ТРЦ «Галерея») и в ближайшие три года планирует открыть еще около 50 магазинов по всей стране. Другие турецкие бренды – Koton и Network – также активизировали поиск новых площадок в России.

О намерении продолжать самостоятельную работу в России заявили New Yorker, S'Oliver, Mango и Promod. Финский производитель детской одежды Reima открывает в России филиал, чтобы работать с ритейлерами напрямую, а не через дистрибьюторов. Кроме того, Reima собирается вывести на российский рынок еще не представленные здесь марки – Lassie, Tutta и Progress. В 2011 г. компания Ессо намерена продолжить заменять франчайзинговые магазины в регионах на собственные и открыть около десяти новых магазинов в России.

Оживление спроса и обострение конкуренции привело к развитию торговыми операторами новых форматов торговли. Компания «Евросеть» открыла первый интеллектуальный гипермаркет, объединяющий торговлю электроникой и книгами, в ТРЦ «Маркос-Молл» и намеревается создать сеть таких магазинов по всей России. X5 Retail Group запустила новый формат торговли «Пятерочка-макси», открыв первый магазин в Сызрани. Компания планирует развивать данный формат в российских регионах, включая небольшие города с населением от 50 тыс. человек. Auchan рассматривает возможность создания сети винных бутиков после успеха первого магазина, открытого в 2010 г. в ТЦ «Европарк» на Рублевском шоссе. Немецкий ритейлер Metro Cash & Carry намерен вывести на российский рынок новые форматы Metro Punct и Metro Eco. Торговая марка женской одежды Rompra разработала новый формат магазинов под общей концепцией Rompra mini для городов с населением от 100 тыс. человек.

СТАВКИ АРЕНДЫ

Рост спроса на качественную торговую недвижимость способствовал сокращению уровня вакантных площадей и увеличению «листа ожидания» в наиболее привлекательных торговых центрах столицы. В ряде случаев это привело к пересмотру коммерческих условий для арендаторов. В 2010 г. в структуре арендной платы, как и в докризисный период, начала преобладать фиксированная часть, при этом сохранялся процент с оборота (смешанная схема). Более того, во многих торговых комплексах арендаторам перестали предоставляться такие бонусы, как отделка помещения за счет собственника здания, бесплатное пользование помещением в течение первых 1-2 месяцев, что было распространено в 2009 г.

Примечательно, что тенденция роста арендных ставок в наиболее успешных торговых центрах получила развитие не только в Москве, но и в отдельных региональных городах.

ТОРГОВО-РОЗНИЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (СТРИТ-РИТЕЙЛ)

В 2010 г. отмечалось восстановление спроса на торговые помещения в формате стрит-ритейла. В частности, компания Incity открыла магазин на Тверской, 17, компания Inditex планирует открыть магазин Massimo Dutti на Тверской улице. Этому способствовало общее улучшение экономической ситуации, рост товарооборота и увеличение покупательской способности. В результате уровень вакантных площадей начал снижаться, а ставки аренды – расти. Рост ставок аренды отмечался в первую очередь в тех помещениях, где заканчивались договоры аренды или срок действия пониженной арендной ставки, полученной арендатором на период кризиса. К концу 2010 г. максимальные запрашиваемые ставки аренды достигали \$3 500-4 000/кв. м/год, а на Тверской улице – \$10 000-13 000/кв. м/год. Хотя еще в 2009 г. арендные ставки в сегменте стрит-ритейла составляли \$500-3 000/кв. м/год, а на Тверской улице находились в диапазоне \$2 500-5 500/кв. м/год.

Введенные в конце года ограничения на парковку на Тверской улице пока не привели к снижению ставок аренды, однако, вызвали ротацию арендаторов: ряд магазинов, ориентированных на длительное пребывание покупателей, покидают улицу, в связи с тем, что снизился поток покупателей, приезжавших к ним на машинах.

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Общая площадь ожидаемых к открытию в 2011 г. торговых центров (GBA), по заявлениям девелоперов и оценке аналитиков Colliers International, составляет около 1 000 000 кв. м. Это примерно столько же, сколько в 2010 г. Тем не менее, торговая площадь (GLA) объектов, ожидаемых к вводу в 2011 г., на 34% превосходит показатель 2010 г.: 500 000 кв. м против 373 000 кв. м соответственно.

Таблица 2. НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ/КРУПНЕЙШИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2011 г.

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м
«Афимолл Сити»	ММДЦ «Москва-Сити», уч. №8	179 000	101 000
«Ривер Молл»	Автозаводская ул., вл. 16-18	258 000	90 000
«Гудзон»	Каширское ш., вл. 12	120 000	70 000
«Калейдоскоп»	Химкинский б-р, вл. 7-23	119 000	41 000
Outlet Village Belaya Dacha	Котельники, мкр. Белая дача	40 800	38 000
Fashion House	Ленинградское ш.	38 600	28 800
«Парус»	Новокуркинское ш., мкр. 17, д. 1	35 500	25 800
Brand City / «Веймарт»*	МКАД, 26-ой километр	30 000	24 500
«Фаворит»	Южнобутовская ул.	37 000	24 000
«Авеню 77»	Северное Чертаново	35 000	20 000
«Москворечье»	Ст. м. «Каширская»	30 000	19 800
«ТПУ Планерная»	Планерная ул.	50 380	14 790
«Северное Сияние»	Дмитрия Донского б-р	20 000	12 000
EGO Mall	Дежнева пр-д, д. 23	12 000	7 800

* реконцепция, не включается в расчет нового предложения в 2011 г.

Увеличение объемов предложения качественных торговых центров в 2011 г., по нашему мнению, способствует усилению следующих тенденций:

- Более взвешенный подход со стороны девелоперов к качеству и архитектурной концепции своих проектов. 2010 г. показал, что многие застройщики стремятся усилить конкурентоспособность своих объектов, в том числе через привлечение экспертов в разных областях. Например, компания IKEA на некоторое время приостановила развитие новых проектов и сконцентрировалась на привлечении новых брендов, не представленных в России, в действующие и открывающиеся в ближайшее время торговые комплексы. Это позволит улучшить пул арендаторов и таким образом повысить конкурентные преимущества этих объектов в условиях усиления конкуренции со стороны новых проектов.
- Появление на рынке новых форматов торговых центров. В частности, в 2010 г. активизировалась работа над проектами аутлет-центров, первые из которых планируются к открытию в 2011 г. в Москве. Это новые торговые центры Outlet Village Belaya Dacha в Котельниках и Fashion House на Ленинградском шоссе. А также реконструкция ТЦ «Веймарт» на 26 км МКАД в аутлет-центр Brand City.

В 2010 г. декларировалось ужесточение политики столичных властей в отношении нового строительства объектов коммерческой недвижимости. В конце 2010 г. московские власти приняли решение о приостановке строительства около 400 000 кв. м торговых площадей в центре города в целях снижения нагрузки на дорожную сеть. Такая политика будет создавать предпосылки для формирования дефицита на московском рынке торговой недвижимости в ближайшие годы.

Развитие рыночной ситуации в 2011 г. будет способствовать формированию следующих тенденций:

- Сокращение уровня вакантных площадей и дальнейший рост арендных ставок, в первую очередь, в Москве в наиболее успешных торговых комплексах с хорошо продуманной концепцией.
- Возобновление активности и смещение интересов девелоперов и торговых операторов в сторону регионов. Эта тенденция получила развитие в 2010 г., и мы ожидаем, что в следующем году она будет усиливаться. В частности, в 2010 г. многие девелоперы возобновили работу по ранее приостановленным проектам.

В качестве примеров наиболее крупных и значимых торговых центров, ожидаемых к открытию в ближайшие 2 года, можно привести ТРЦ OZ в Краснодаре (227 000 кв. м), ТРЦ «МореМолл» (150 000 кв. м) в Сочи, ТРЦ «Планета» (126 000 кв. м) и ТРЦ «Июнь» (42 000 кв. м) в Уфе, ТРЦ «Ярмарка» в Астрахани (81 700 кв. м), ТРЦ «М5Молл» в Рязани (81 500 кв. м). А также ТРЦ «Южный» в Казани (78 000 кв. м), ТРЦ «Гостиный двор» в Туле (60 000 кв. м) и ТРЦ на Комсомольском проспекте в Томске (42 000 кв. м). Кроме того, в 2011 г. ожидается открытие двух крупных проектов «Мега» в Уфе (150 000 кв. м) и Самаре (150 000 кв. м). В 2012 г. ожидается к открытию один из крупнейших торговых центров в Московской области – ТРЦ «Июнь» в Мытищах (178 000 кв. м).

Поскольку за последний год ставки аренды на помещения в основных торговых коридорах Москвы существенно выросли, можно прогнозировать увеличение спроса в периферийных районах города, в среднем характеризующихся более низким уровнем арендных ставок. Это, в свою очередь, будет способствовать ускоренному росту цен для наиболее привлекательных объектов.

480 офисов в 61 стране мира

Европа, Ближний Восток
и Африка: 85
Азиатско-Тихоокеанский регион: 52
Латинская Америка: 17
Канада: 17
США: 95

- \$2 млрд дохода
- Свыше 15 000 профессионалов

МОСКВА:

Садовническая наб., д. 77, стр. 1
115035 Москва Россия
ТЕЛ. +7 495 258 5151
ФАКС +7 495 258 5152



Галина Малиборская
Директор Департамента
Торговой недвижимости

galina.maliborskaya@colliers.com

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



Accelerating success.

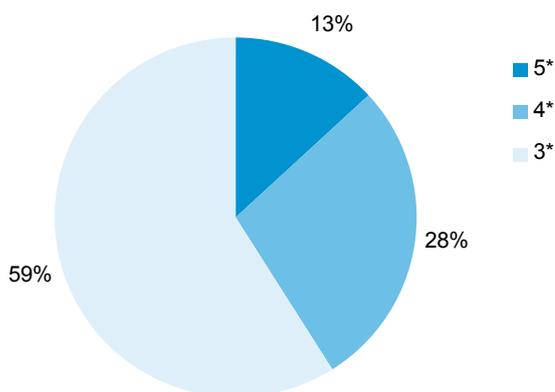


Гостиничная недвижимость

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

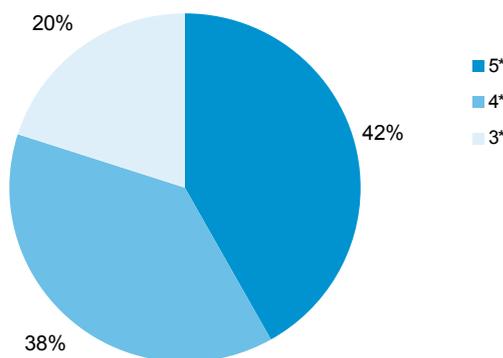
По итогам 2010 г. совокупный номерной фонд гостиничного рынка г. Москвы в сегменте 3-4-5 звезд насчитывает 28 176 номеров (см. Диаграмму 1), прирост составил 7,7% по сравнению с предыдущим годом.

Диаграмма 1. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО НОМЕРНОГО ФОНДА МОСКВЫ ПО КАТЕГОРИЯМ



Источник: Colliers International

Диаграмма 2. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НОМЕРНОГО ФОНДА МОСКВЫ, ВВЕДЕННОГО В 2010 г



Источник: Colliers International

На рынок вышло около 70% от анонсированного в 2010 г. номерного фонда (см. Таблицу 1). Данное обстоятельство объясняется сдвигом сроков ввода ряда гостиничных объектов в эксплуатацию: на 2011 г. перенесены даты открытия Marriott Courtyard в составе МФК Vivaldi Plaza, гостиницы на Краснопресненской набережной в рамках 2-ой очереди ЦМТ и гостиницы Radisson Blu на Белорусской.

В минувшем году номерной фонд в основном пополнился средствами размещения категорий 4-5 звезд (около 80% от номерного фонда, введенного в эксплуатацию в 2010 г.) (см. Диаграмму 2).

Среди новых средств размещения отметим открытие первого проекта в России корейской гостиничной сети Lotte Hotels&Resorts – Lotte Hotel Moscow, одной из инфраструктурных составляющих которого стал SPA-центр всемирно известной сети Mandara Spa.

Таблица 1. ГОСТИНИЦЫ СЕГМЕНТА 4-5 ЗВЕЗД, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК МОСКВЫ В 2010 г.

Название	Местоположение	Класс	Номерной фонд	Управление
Radisson Royal Hotel (бывшая гостиница «Украина»)	Кутузовский просп, д. 2/1	5*	543	The Rezidor Hotel Group
Lotte	Новинский бульвар, д. 8, стр. 2	5*	304	Lotte Hotel & Resorts
Renaissance Moscow Monarch Center (в составе МФК «Монарх»)	Ленинградский просп., д. 31а, стр. 1	4*	338	Interstate Hotel Group
Офисно-гостиничный комплекс SK-Royal	Дмитровское ш., 163 а	4*	170	Независимое
«Аквармарин»	Озерковская наб., д. 26	4*	159 *	Africa Israel Hotels & Resorts
«Садовое кольцо»	Проспект Мира, д.14, стр. 3	4*	86	Accord Management Group
ИТОГО			1 600	

* С ноября 2009 г. гостиница функционировала в режиме «мягкий пуск». Из 159 номеров продавались 75, остальные 84 номера вышли на рынок в феврале 2010 г.

Источник: данные гостиниц, Colliers International

Под управлением международных операторов находится одна треть средств размещения. Однако если посмотреть на долю отелей «современного стандарта» в каждом сегменте, наблюдается смещение в сторону отелей выше средней и высшей ценовой категории.

Таблица 2. ДОЛЯ ГОСТИНИЦ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЕРАТОРА В СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ КАТЕГОРИИ

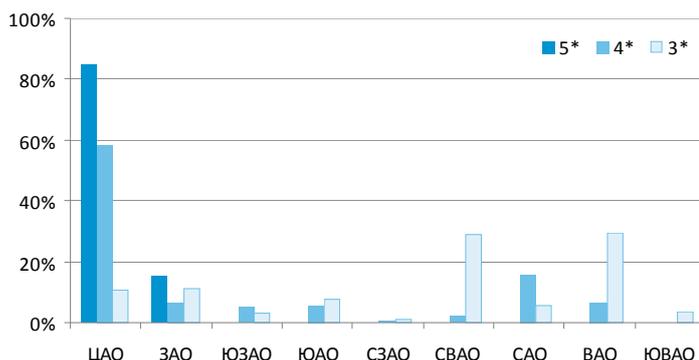
Категория отеля	Доля
Отели 5*	65%
Отели 4*	43%
Отели 3*	3%

Источник: Colliers International

В наибольшем объеме международные операторы представлены в верхнем сегменте средств размещения Москвы: под их управлением находится 2/3 гостиниц города. Международные гостиничные операторы практически не представлены в сегменте отелей 3 звезды: в настоящее время они управляют только 3% гостиниц Москвы.

Основная доля гостиничного предложения находится в центре Москвы.

График 1. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО НОМЕРНОГО ФОНДА ПО ОКРУГАМ МОСКВЫ



Источник: Colliers International

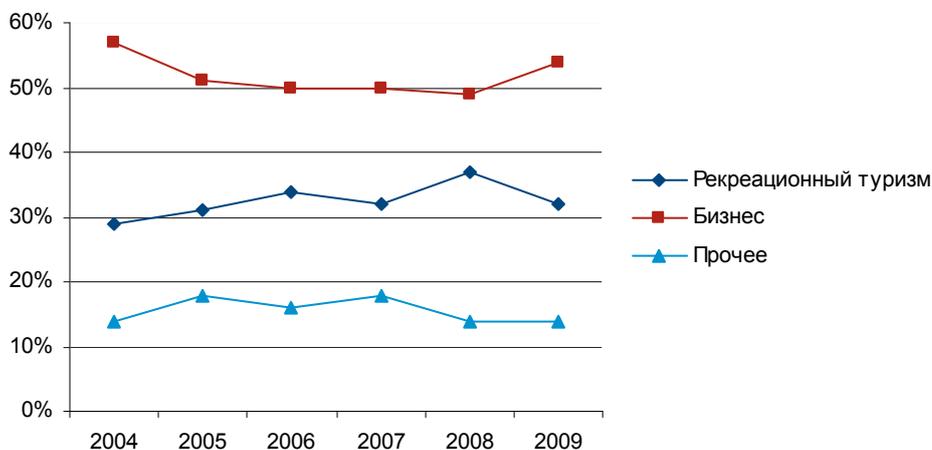
Отели высокого класса расположены в историческом центре столицы: 85% номерного фонда средств размещения категории 5 звезд функционируют в ЦАО. С течением времени могут получить развитие иные направления в зависимости от близости основных генераторов спроса (развития зон деловой активности, строительства выставочных объектов и т. д.).

СПРОС

По данным Комитета по туризму г. Москвы, по итогам 2009 г. столицу посетили 3,7 млн зарубежных гостей, что на 10% меньше по сравнению с результатом 2008 г. За 9 месяцев 2010 г. Москву посетили более 3 млн зарубежных гостей, что на 17% больше, чем за аналогичный период 2009 г., что свидетельствует о постепенном восстановлении туристического потока.

Основная цель поездки в Москву уже на протяжении многих лет остается неизменной – деловая или профессиональная. Рекреационный туризм в Москве носит преимущественно краткосрочный характер.

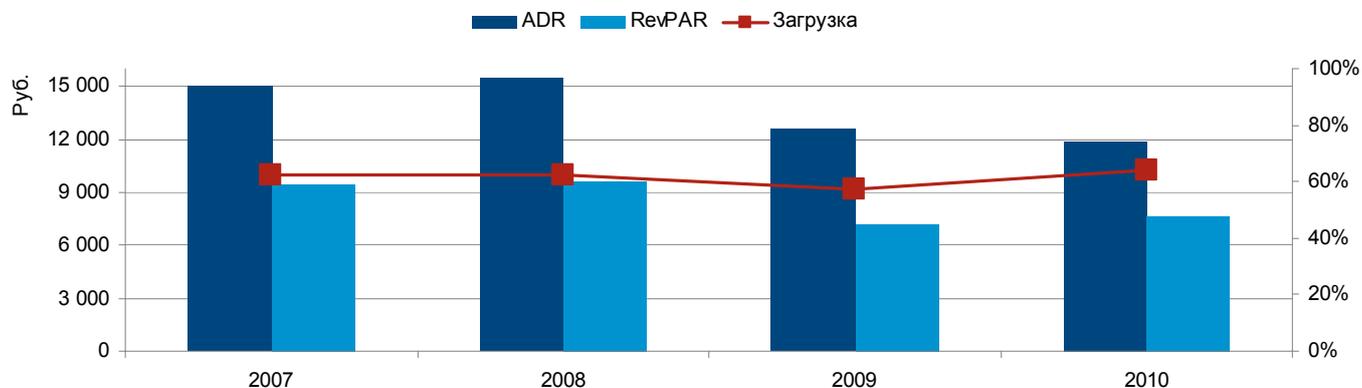
График 2. ЧИСЛЕННОСТЬ РАЗМЕЩЕННЫХ ЛИЦ ПО ЦЕЛЯМ ПОЕЗДОК



Источник: Мосгорстат

В 2010 г. показатель дохода с номера (RevPAR) отелей сегмента люкс повысился на 5,5% по сравнению с 2009 г., при этом загрузка отеля увеличилась на 11,2% и составила 63,9%, показатель ADR (средняя цена за номер) снизился на 5,2%.

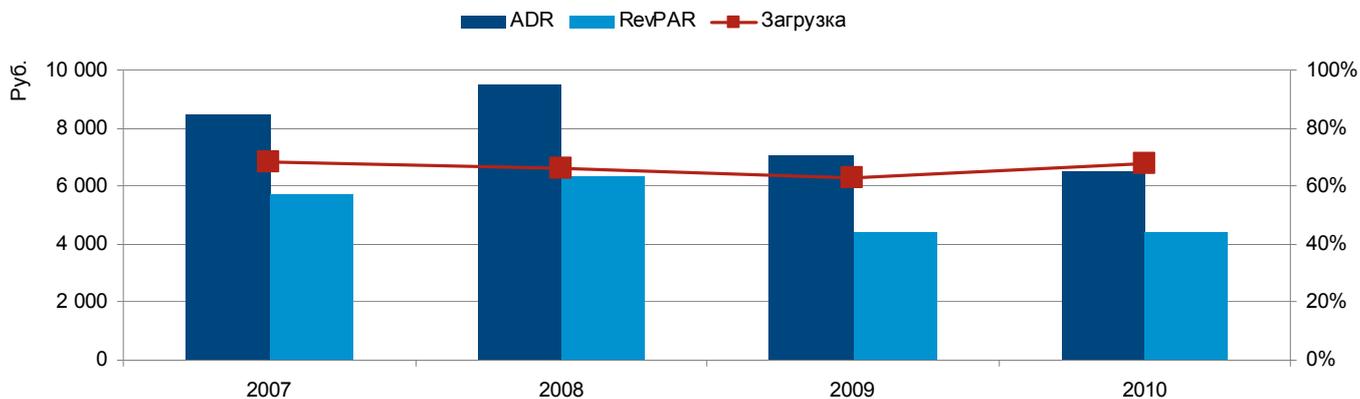
График 3. ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ГОСТИНИЦ КАТЕГОРИИ ЛЮКС



Источник: STR Global, Colliers International

В сегменте отелей высшей и выше средней категории показатель RevPAR повторяет результат прошлого года. Средняя заполняемость отелей данной категории увеличилась на 7,7% по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. и составляет 67,9%, что практически соответствует показателю 2006 г. (67,5%), средняя цена за номер понизилась на 7,1%.

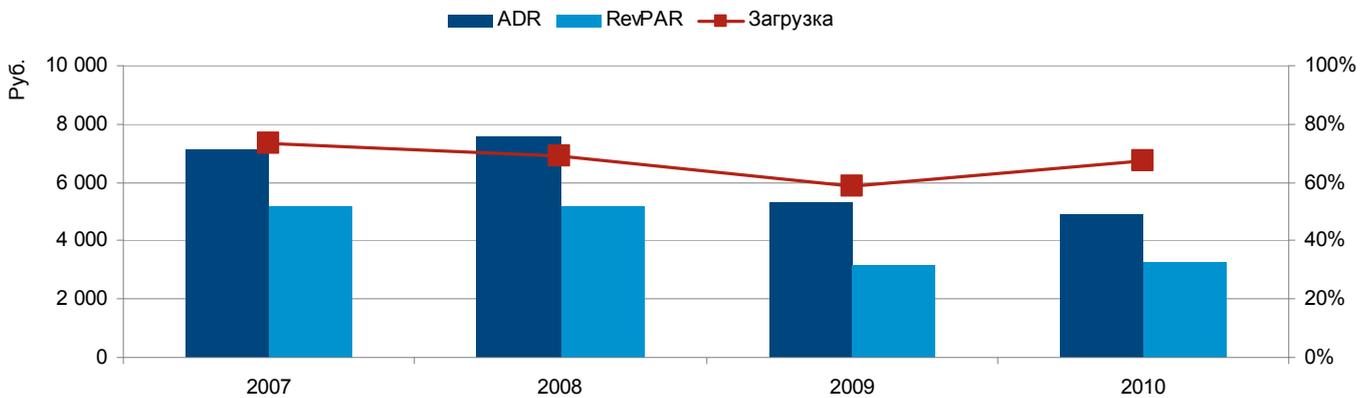
График 4. ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ГОСТИНИЦ ВЫСШЕЙ И ВЫШЕ СРЕДНЕЙ КАТЕГОРИИ



Источник: STR Global, Colliers International

Снижение показателя ADR отелей средней категории на 8,8% и увеличение загрузки на 14,4% позволило увеличить RevPAR на 4,3% по сравнению с 2009 г.

График 5. ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ГОСТИНИЦ СРЕДНЕЙ КАТЕГОРИИ



Источник: STR Global, Colliers International

Таким образом, в 2010 г. особенностью гостиничного рынка Москвы было снижение ADR и увеличение загрузки. Рост уровня заполняемости может рассматриваться как фактор, характеризующий начало стабилизации рынка и потенциал для роста основных показателей в гостиничном сегменте.

ПРОГНОЗ

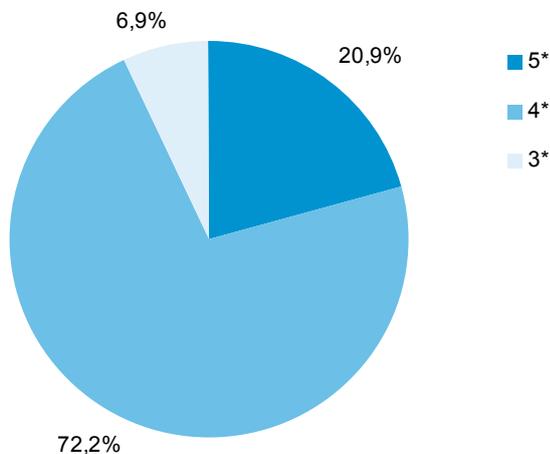
• В 2011 г. ожидается прирост предложения в размере 6,9% (1 934 номера) (см. Таблицу 3). Сохраняется интерес девелоперов/ инвесторов к гостиничным проектам высшей и выше средней ценовой категории (см. Диаграмму 3).

Таблица 3. ГОСТИНИЧНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2011 г. (выборочно)

Название	Местоположение	Класс	Номерной фонд	Управление
Intercontinental Moscow Tverskaya	Тверская ул., д. 22	5*	203	Intercontinental Hotels Group
Marriott Courtyard в составе МФК «Vivaldi Plaza»	Кожевническая ул., д. 8/4	4*	170	Marriott Hotels
Radisson Blu Белорусская	3-я ул. Ямского поля, д. 26	4*	264	Rezidor
Гостиница на Краснопресненской наб.	Краснопресненская наб., д. 12	4*	149	ING
Hilton Doubletree Внуково	Аэропорт Внуково	4*	439	Hilton
«Азимут Отель»	Варшавское ш., вл. 9	3*	134	Azimut

Источник: данные гостиниц, Colliers International

Диаграмма 3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НОМЕРНОГО ФОНДА СРЕДСТВ РАЗМЕЩЕНИЙ, ЗАЯВЛЕННЫХ К ВЫХОДУ В 2011 г.



Источник: Colliers International

- Отметим, что весь номерной фонд нового предложения будет под управлением сетевых операторов (93% - под международным и 7% - под российским управлением).
- На гостиничном рынке Москвы появятся новые бренды: Hilton Doubletree и Mercure международных операторов Hilton и Accor соответственно.
- В I квартале 2011 г. Windham Hotel Group планирует открыть отель под брендом Ramada (в 5 км от аэропорта Домодедово).
- Сохранится недостаточное гостиничное предложение «современного стандарта» в бюджетном и среднеценовом сегментах.
- Намечилась положительная тенденция по увеличению роста показателя RevPAR, что говорит о постепенном восстановлении гостиничного рынка.

480 офисов в 61 стране мира

Европа, Ближний Восток и Африка: 85
Азиатско-Тихоокеанский регион: 52
Латинская Америка: 17
Канада: 17
США: 95

- \$2 млрд дохода
- Свыше 15 000 профессионалов

МОСКВА:

Садовническая наб., д. 77, стр. 1
115035 Москва Россия
ТЕЛ. +7 495 258 5151
ФАКС +7 495 258 5152



Полина Кондратенко
Директор Департамента оценки и консалтинга
polina.kondratenko@colliers.com



Ольга Мусяенко
Руководитель группы консалтинга
olga.moussienko@colliers.com

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



Accelerating success.