



Август
2013

МОНИТОРИНГ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Содержание

1. Жилая недвижимость.....	3
2. Офисная недвижимость.....	5
3. Торговая недвижимость.....	7
4. Гостиничная недвижимость.....	9
5. Загородная недвижимость.....	11

Все права защищены. Данный обзор был подготовлен в исключительно информационных целях. Его содержание является собственностью компании Blackwood. Воспроизведение всего обзора или любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании Blackwood. При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.

Карта 1.1. Москва. Элитные новостройки. Объем и структура предложения

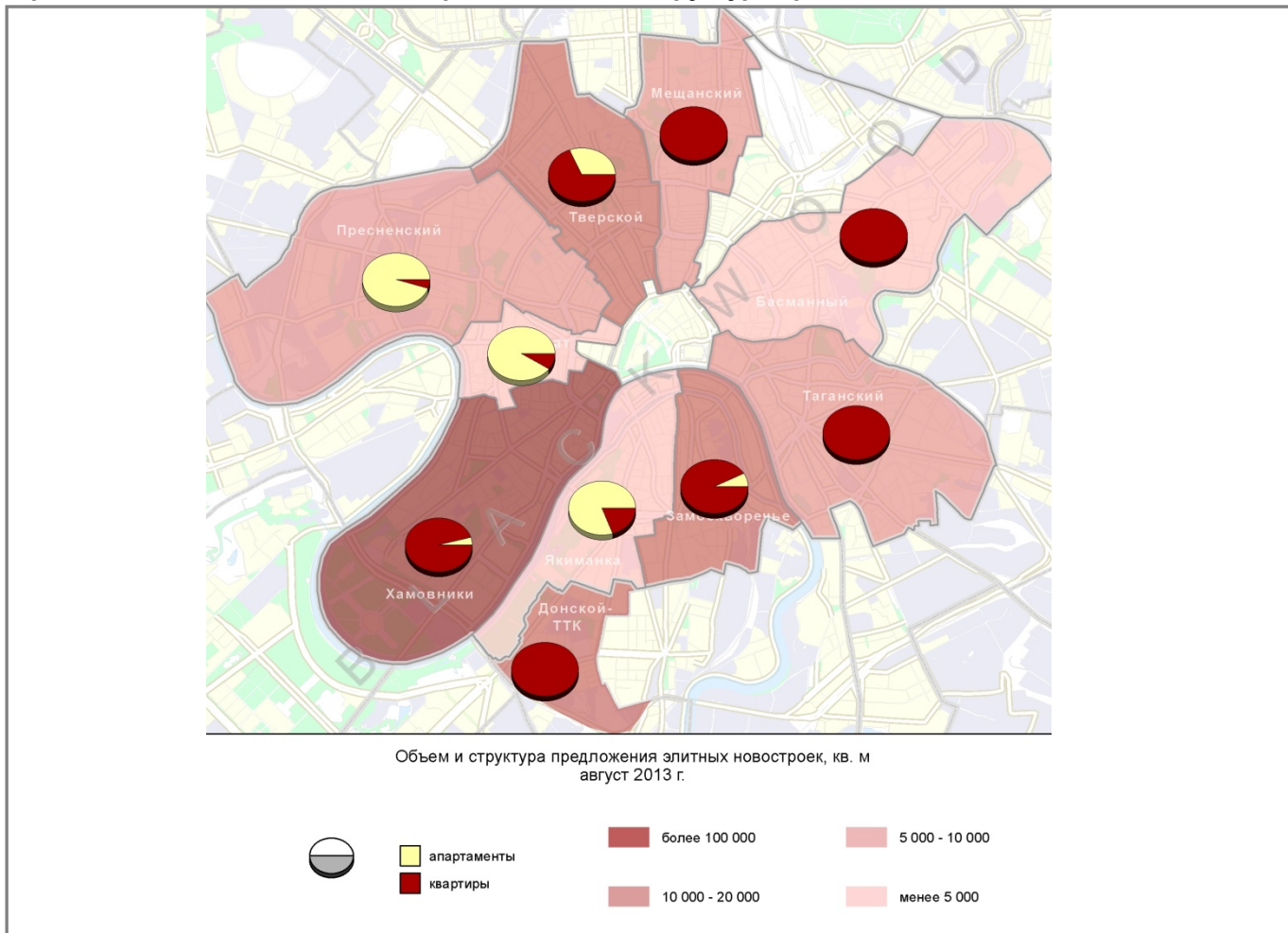
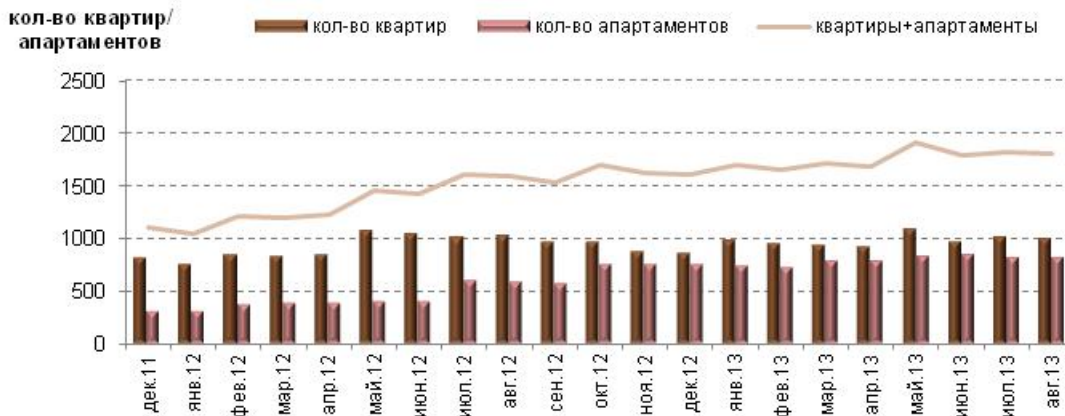


График 1.1. Динамика объема предложения на первичном рынке элитных квартир и апартаментов

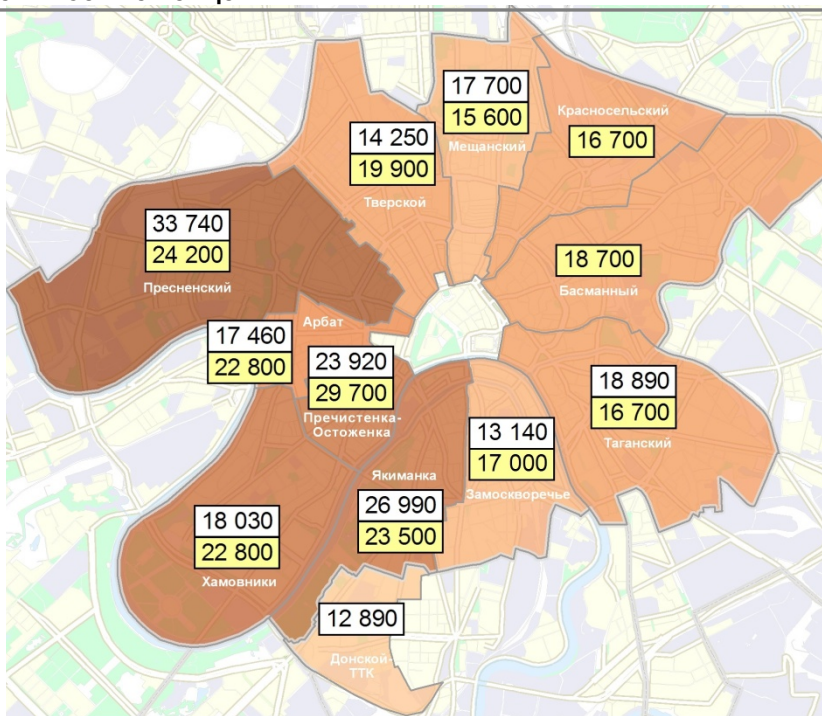


Источники: собственные данные компании Blackwood

В течение августа 2013 г. рынок элитных жилых и апартаментных новостроек новыми объектами не пополнился. В итоге к концу месяца объем предложения снизился и составил около 1 800 квартир и апартаментов суммарной площадью около 288,9 тыс. кв. м. Доля апартаментов на рынке составила 44%.

Лидерами по объему предложения на рынке являются район Хамовники и Пресненский. Суммарно на их долю приходится 67,7% предложения. Причем если район Хамовники является безусловным лидером по строительству жилых комплексов и 95,9% предложения в районе - квартиры, то наибольший объем предложения в Пресненском районе (95,5%) приходится на апартаменты.

Карта 1.2. Москва. Элитное жилье. Цены



Средние цены первичного и вторичного рынков по районам (\$/кв.м), август 2013 г.

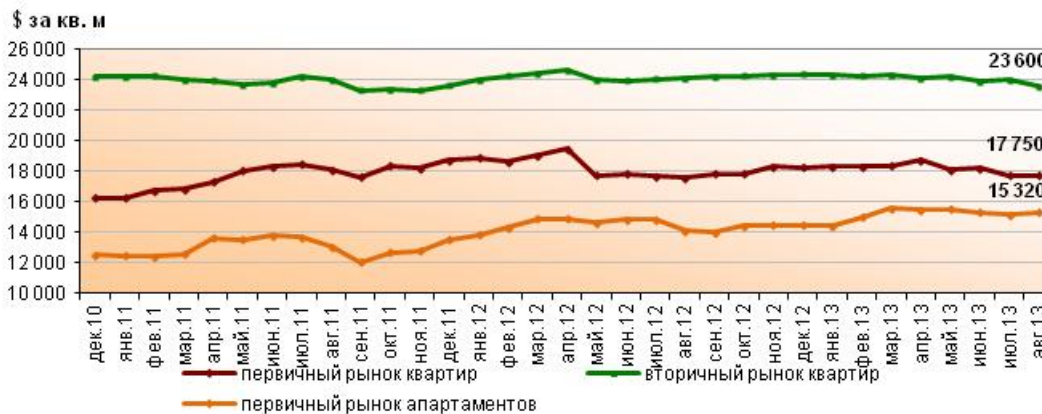
Максимальные средние цены по районам (\$/кв.м), август 2013 г.

17 750
23 600

первичный рынок
вторичный рынок

более 30 000
25 000 - 30 000
20 000 - 25 000
17 500 - 20 000
15 000 - 17 500
менее 15 000

График 1.2. Динамика цен на элитное жилье

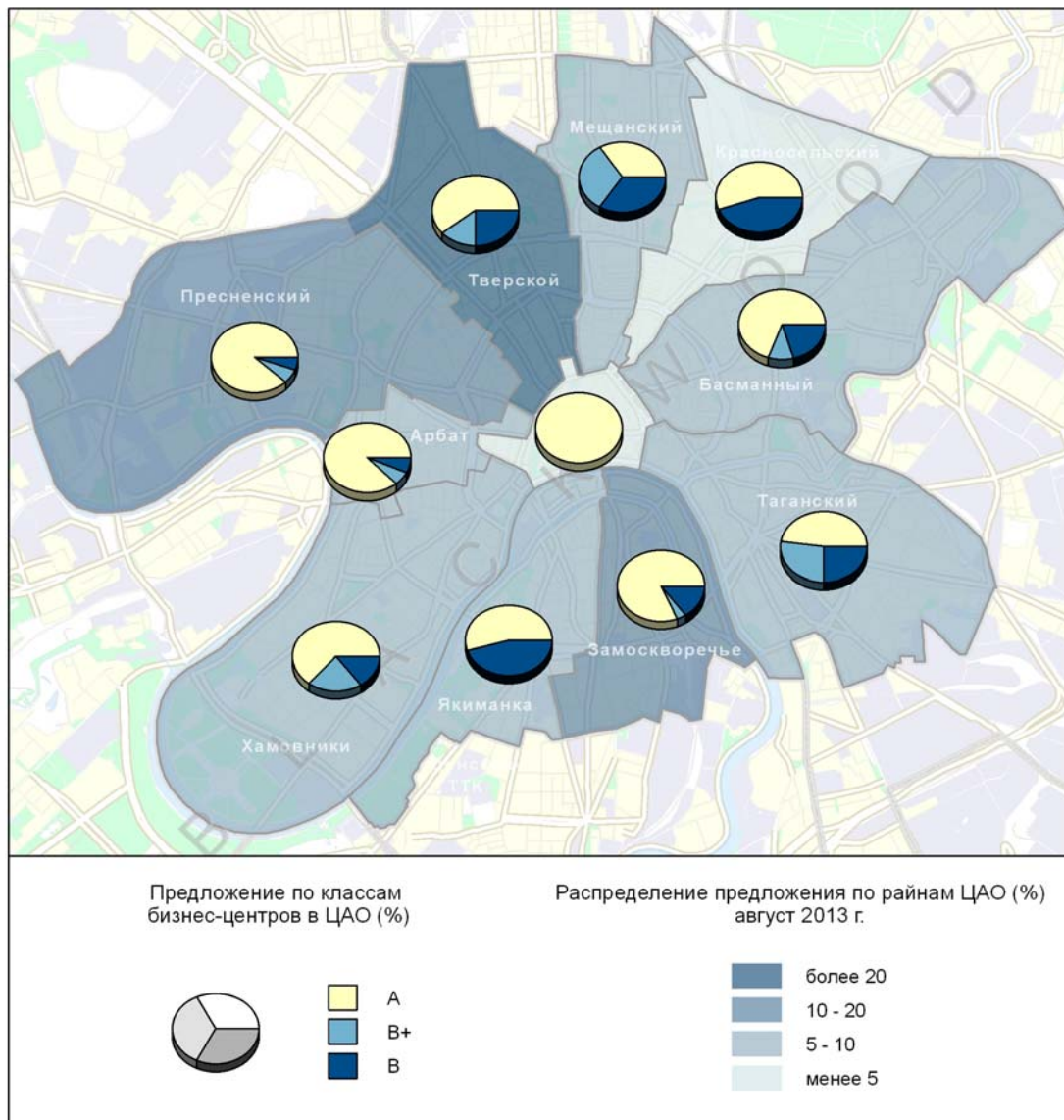


Источники: собственные данные компании Blackwood

По итогам августа 2013 г. средняя цена на рынке элитных новостроек существенно не изменилась и осталась на уровне \$17 750 за кв. м. На вторичном рынке средняя цена снизилась на 1,7% и составила \$23 600 за кв. м. Средняя цена предложения в сегменте элитных апартаментов увеличилась на 1,1% и составила \$15 320 за кв. м.

Средний бюджет предложения на первичном рынке элитных квартир и апартаментов практически не изменился и остался на уровне прошлого месяца: \$3,2 млн. – в жилых элитных новостройках, \$2,3 млн. – апарт-комплексах. Минимальная полная стоимость элитных квартир в новостройках находится на уровне \$0,56 млн. (квартира площадью 47,3 кв. м в ЖК «Wine House»), минимальный бюджет в сегменте апартаментов составляет \$0,46 млн. (апартаменты площадью 50,7 кв. м на 2 этаже в квартале «Сады Пекина»).

Карта 2.1. Москва. ЦАО. Объем и структура предложения



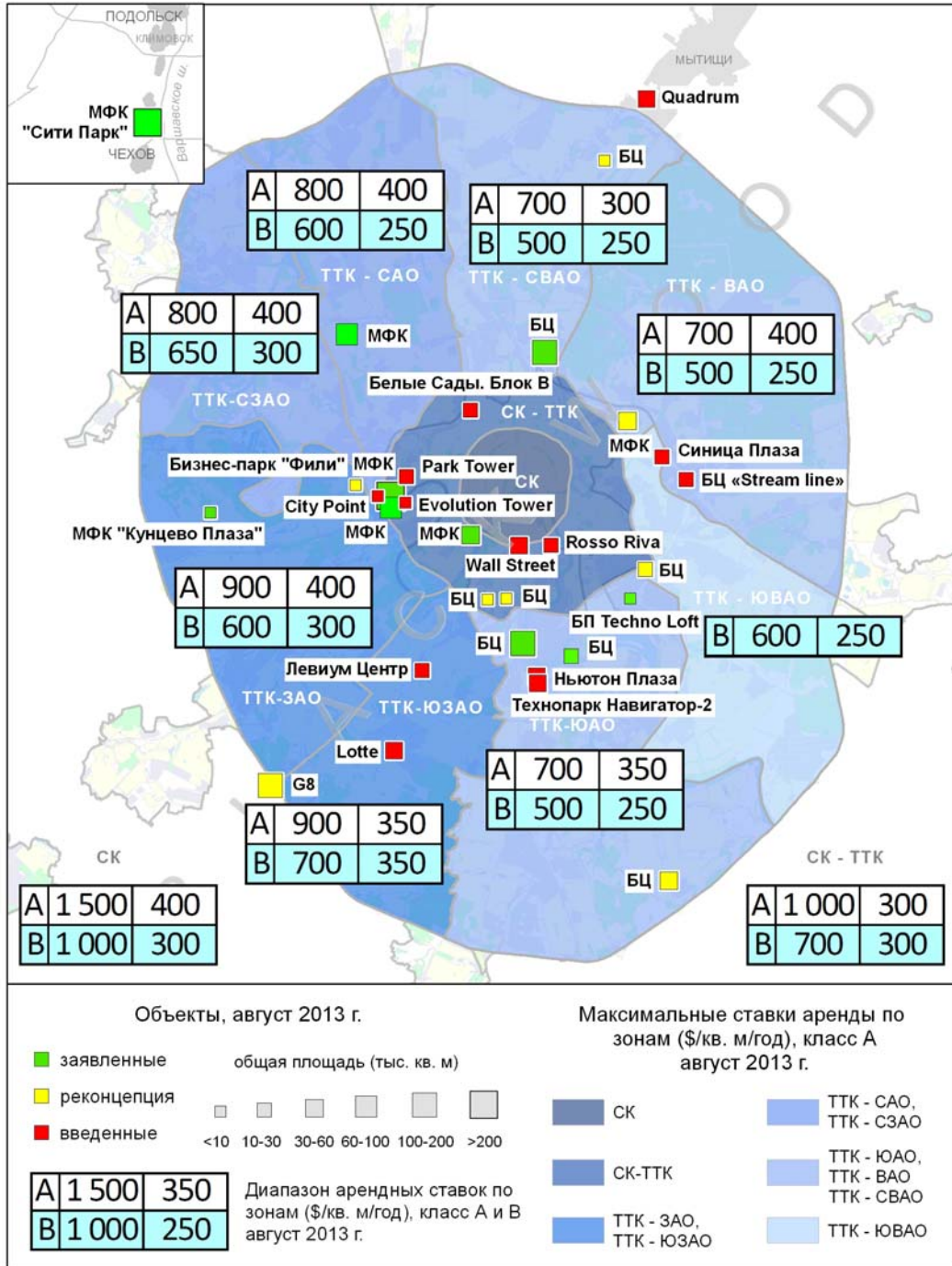
Источники: собственные данные компании Blackwood

В августе 2013 г. рынок офисной недвижимости Москвы характеризовался невысокой деловой активностью арендаторов и покупателей офисной недвижимости. Совокупный объем офисных площадей, арендованных за этот период, не превысил 10 тыс. кв. м.

Инвестиционный климат на рынке офисной недвижимости в августе 2013 г. оставался благоприятным. В сегменте купли-продажи в течение января 2013 г. было анонсировано несколько крупных сделок. Компания Millhouse Романа Абрамовича закрыла сделку по покупке БЦ «Белые сады» рядом со ст. метро «Белорусская». По оценкам, сумма покупки составила порядка \$800 млн. В свою очередь, компании O1 Properties приобретает БЦ «Нахимовский, 58». Несмотря на то, что договор о приобретении комплекса подписан, полностью сделка будет завершено после 100% сдачи БЦ в аренду. Сумма сделки не раскрывается.

Ряд транзакций ожидается в ближайшей перспективе. Компания «Галс-Девелопмент» направила ряду инвестфондов предложение о покупке БЦ «Даниловский форт» площадью около 20 тыс. кв. м, расположенного в районе Нагатинской поймы на юге столицы. Предварительно объект оценен в \$165 млн. В августе компания O1 Properties приняла решение о продаже БЦ «Авион» класса В, общей площадью 19 тыс. кв. м, расположенного по адресу Ленинградский просп., д. 47. Девелопер Midland Development выставил на продажу БЦ Diamond Hall общей площадью 61 500 кв. м, расположенный на Олимпийском просп.вл.12/16.

Карта 2.2. Москва. Ставки аренды*. Введенные объекты. Заявленные проекты



Источники: собственные данные компании Blackwood

Среди градостроительных новостей месяца можно отметить инициативу ГК «Пик» приобрести 100% акций ЗАО «Бизнес-парк Фили». На участке площадью 2,4 га на месте бывшей промышленной зоны появится МФК общей площадью 52,8 тыс. кв. м, площадь коммерческих помещений составит порядка 3,8 тыс. кв. м. Соинвестором проекта выступает инвестиционная девелоперская компания Central Properties.

Другой новостью месяца стало решение Архитектурного совета Москвы доработать проект строительства технопарка на месте бывшего строительного рынка «Дмитровский Двор» по адресу Дмитровское шоссе вл. 110, стр. 20. В комплексе зданий технопарка предполагается разместить торгово-демонстрационные залы фирм-производителей, выставочные площади, конференц-залы, а также офисные помещения компаний.

* - здесь и далее ставки аренды указаны без НДС и эксплуатационных расходов

Карта 3.1. Выход на рынок профессиональных торговых центров, региональные города

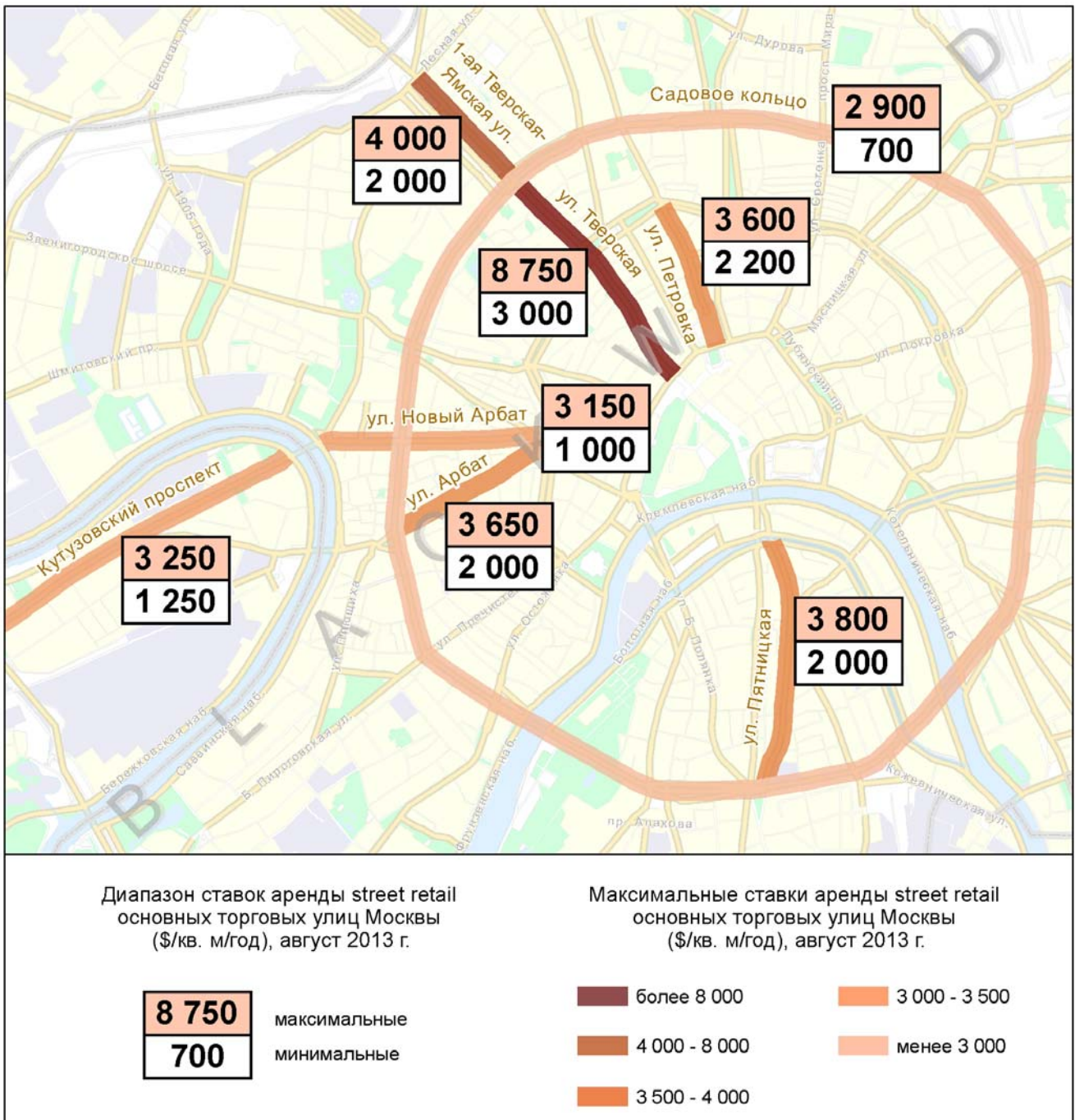


Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники.

В августе в региональных городах были открыты сразу два профессиональных торговых центра: в Сыктывкаре состоялось открытие ТРЦ «Июнь» (общая площадь – 45 000 кв. м, из них арендопригодная – 30 000 кв. м, девелопер – ГК «Регионы»), а в Санкт-Петербурге заработала первая очередь комплекса «Жемчужная Плаза» (общая площадь – 41 000 кв. м, девелоперы – «Шанхайская индустриально-инвестиционная компания» и SRV).

Было заявлено значительное количество новых проектов. Так, в 2016 г. в Наро-Фоминске планируется ввести в эксплуатацию ТЦ «Удачи» площадью 127 000 кв. м; в Санкт-Петербурге заявлен проект строительства ТРЦ «Голливуд» (120 000 кв. м). Расширение функционирующих объектов было анонсировано в Ульяновске (ТРЦ «АкваМолл») и Красноярске (ТРЦ «Планета»). Таким образом, девелоперская активность на рынке профессиональной торговой недвижимости сохраняется на высоком уровне.

Карта 3.2. Москва. Диапазон арендных ставок на торговые помещения по АО

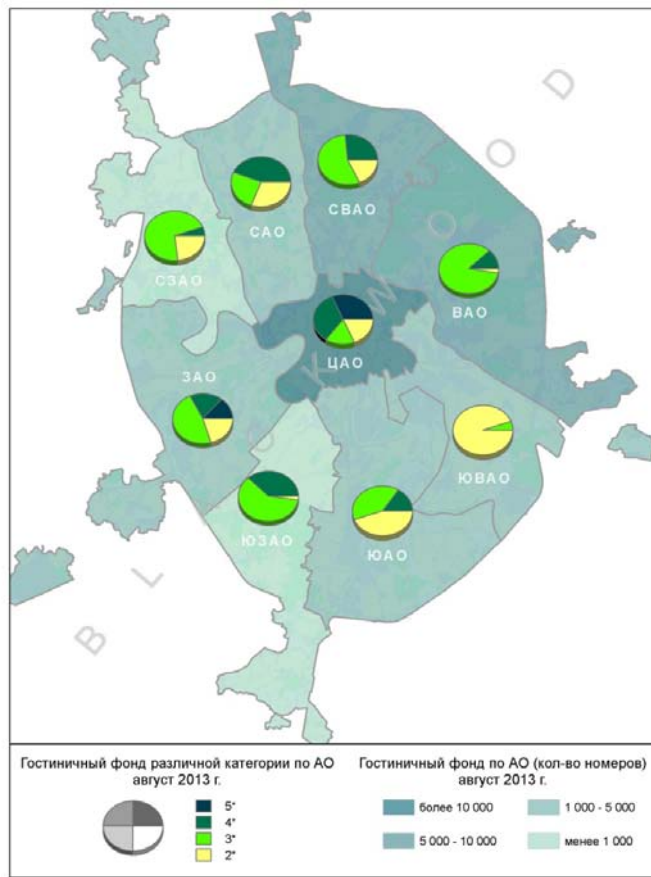


Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

В августе ввиду традиционно крайне низкой деловой активности в сегменте street retail отсутствовали значимые изменения арендных ставок и уровня вакантных площадей. Свободных помещений на основных торговых коридорах по-прежнему мало – вакансии составляют 1-3%. По мере возобновления активности игроков рынка в течение IV кв. 2013 г. можно ожидать дальнейшего плавного роста ставок аренды.

Что касается спроса на профессиональную торговую недвижимость, то в августе на российский рынок вышел бренд обуви ASH, открыв флагманский магазин в ТРЦ «Афимолл Сити».

Карта 4.1. Москва. Структура гостиничного фонда



Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники.

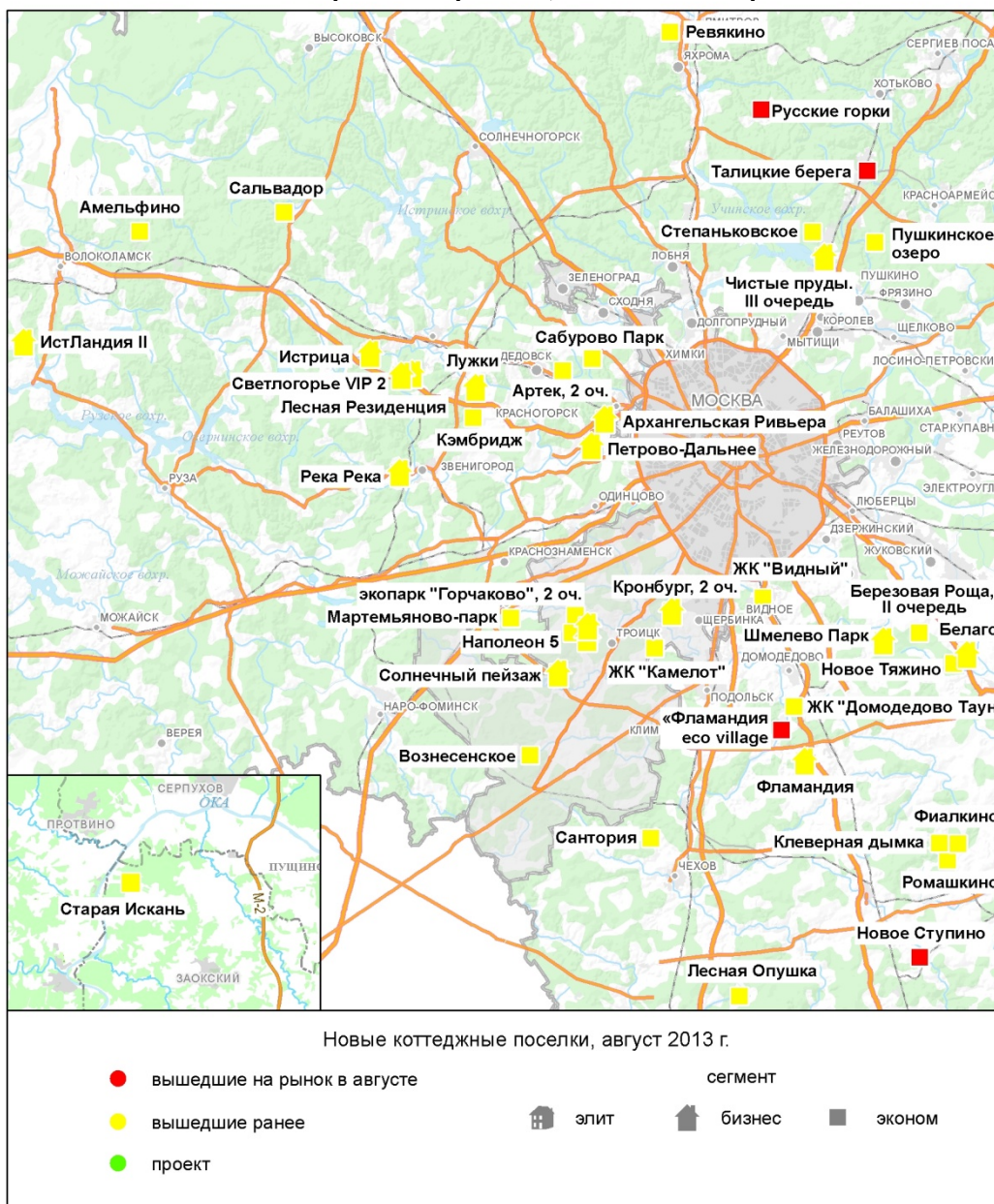
В августе 2013 г. как на московском, так и на региональных гостиничных рынках отсутствовали значимые события: не было открыто ни одного крупного нового проекта, среди заявленных проектов отсутствовали объекты под управлением международных операторов.

Важной новостью стало анонсированное ОАО «Российские железные дороги» намерение построить hostels на вокзалах Москвы, а также в ряде региональных городов – Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону и Нижнем Новгороде. В Москве в здании Рижского вокзала функционирует первый hostel на 14 номеров. Данные объекты будут рассчитаны, прежде всего, на российских туристов. При грамотной маркетинговой и ценовой политике можно прогнозировать стабильный спрос на услуги размещения в подобных hostelaх ввиду их удобного расположения и сохраняющегося дефицита отелей 2-3* современного уровня.

Также август был отмечен сохранением высокой активности международных гостиничных операторов в региональных городах. Так, было объявлено о подписании соглашения на управление отелем DoubleTree by Hilton на 200 номеров на Курортном проспекте в Сочи (открытие запланировано на конец 2013 г.). Гостиницы под управлением Carlson Rezidor Hotel Group намечены к открытию в Пулкове и Уфе: в терминале аэропорта Санкт-Петербурга в 2014 г. откроется отель Park Inn by Radisson, а в Уфе в 2015 г. будет введен в эксплуатацию отель под брендом Radisson на 180 номеров.

Строительством сразу двух отелей в Томске может заняться группа Hilton, в настоящее время компания рассматривает варианты размещения своих объектов на земельных участках, предложенных администрацией города. Необходимо обратить внимание, что в настоящее время в городе отсутствуют отели под управлением международных операторов и в случае своевременной реализации проектов под брендами Hilton они станут первыми объектами международного класса на рынке Томска.

Карта 5.1. Московская область. Загородные проекты, вышедшие на рынок



Источники: собственные данные компании Blackwood

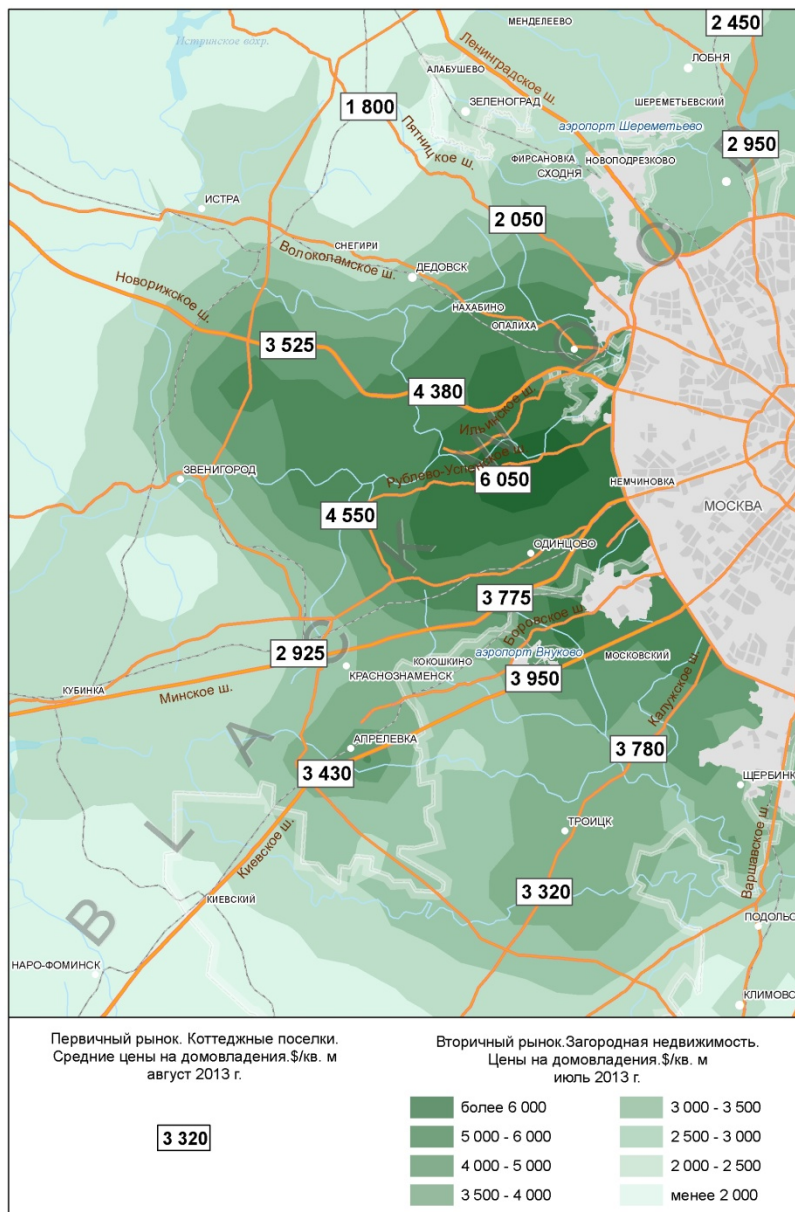
В августе на рынке загородной жилой недвижимости Подмосковья продолжился активный выход новых коттеджных поселков: за прошедший месяц стартовали продажи сразу в четырех новых проектах. К продаже были предложены преимущественно участки без обязательного подряда на строительство и коттеджи.

В августе 2013 г. было объявлено о старте продаж сразу в двух поселках, предлагающих на продажу участки без подряда: в поселке «Русские горки» на 48 км от МКАД по Дмитровскому шоссе и в поселке «Талицкие берега» на 40 км от МКАД по Ярославскому направлению.

Компании Good Wood и Neumark приступили к строительству первой очереди поселка «Фламандия eco village», расположенного в 29 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Всего на территории поселка будет возведено 466 домов, из которых 214 индивидуальных коттеджей, 106 дуплексов и 4 блока таунхаусов на 40 квартир. Общая площадь поселка составляет 47 га.

В августе компания MR Group сообщила о старте продаж нового объема коттеджей с участками в Новом Ступино, в 80 км от МКАД по Каширскому шоссе. Покупателям предлагаются коттеджи площадью от 90 до 125 кв. м.

Карта 5.2. Московская область. Организованные загородные поселки. Цены



Источники: собственные данные компании Blackwood

Период конца лета-начала осени, традиционно, ознаменовался появлением маркетинговых акций и презентаций проектов со стороны застройщиков. При этом, ценовая ситуация на рынке жилой загородной недвижимости не изменилась, дисконт по-прежнему осуществляется посредством акций и спецпредложений.

Что касается новых проектов, вышедших на рынок в августе, то все поселки представлены в низкорюджетном ценовом диапазоне. Стоимость одной сотки земли в КП «Русские горки» варьируется от 160 до 250 тыс. руб. с коммуникациями и инфраструктурой. Стоимость подряда составляет порядка 2 млн. руб. за коттедж площадью 220 кв. м. В КП «Талицкие берега» стоимость сотки варьируется от 115 до 160 тыс. руб. Стоимость полного пакета коммуникаций составляет 730 тыс. руб.

В КП «Фламандия есо village» стоимость коттеджей площадью от 225 до 237 кв. м. варьируется от 6,4 до 11,8 млн. руб. Стоимость дуплексов площадью 146 кв. м составляет 4,9 млн. руб. Цена флэтхаусов стартует от 3,6 млн. руб. за дом из клееного бруса площадью 84 кв. м. Также в поселке предлагаются участки без подряда стоимостью 350-600 тыс. руб./сотка.

В КП «Новое Ступино» минимальная стоимость коттеджа без отделки составляет 49 900 руб./кв. м, в цену входит стоимость дома, участка земли и коммуникаций.

ЛУЧШИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

первичный рынок



Б. Афанасьевский пер., 22

Территория старинной усадьбы Зиновьевых-Юсуповых. Дом для ценителей высокой архитектуры. Проект архитектора М. Плеханова по мотивам архитектурных эскизов XIX века О. Пиотровича. Только 40 владений. На последних этажах комплекса размещаются роскошные пентхаусы, из которых по лестнице можно подняться на стеклянную террасу с участком собственной эксплуатируемой кровли. Нежилые помещения находятся на первом этаже жилого комплекса и в Особняке, входящем в состав комплекса.

Здания оборудованы высокотехнологичными инженерными системами. Отлаженная многоуровневая система безопасности от контроля доступа на входах/въездах в комплекс и до консьержей в каждом корпусе позволит Вам не беспокоиться за семью и имущество.

ID 8364

ЖК «Литератор»

Жилой комплекс, проект архитектора Сергея Киселева. Малоэтажная застройка комплекса с небольшими уютными дворами создает ощущение кулуарности и гармонии. Территория комплекса закрыта от посторонних глаз и сквозного проезда автомобилей. Автомобили с улицы через несколько въездов попадают сразу на подземный паркинг, из которого лифты ведут в подъезды. Просторный подземный паркинг располагает дополнительными возможностями для хранения мотоциклов и велосипедов.

Экстерьеры комплекса решены в стилистике современной классики - кирпич ручной формовки традиционных красных оттенков элегантно сочетается с природным камнем светло-бежевых тонов.

ID 12530

Минская ул, 1А

ЖК «Золотые Ключи 1».

Благоустроенная огороженная территория, фитнес центр. 2-х уровневая квартира общ. пл. 397,6 кв.м. с отделкой в стиле Арт Деко. Действующий дровяной камин. Панорамный вид из окон. 2 машиноместа.

ID 15991



вторичный рынок

Композиторская, 17/5

Современный дом, круглосуточная охрана. 2-х уровневая квартира общ. пл. 414,6 кв.м. с высококачественной отделкой в классическом стиле. Великолепные виды на Храм Христа Спасителя, МИД, панорама города. 2 машиноместа закреплены.

ID 12194



За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-66-99

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Минское ш., 3 км от МКАД
Коттедж 620 кв. м «под ключ» на участке 15 соток.

ID 6408



Рублево-Успенское шоссе, 26 км от МКАД
Готовый дом 600 кв. м на участке 30 соток в элитном КП. Инфраструктура в шаговой доступности.

ID 12492



Рублево-Успенское ш., 24 км от МКАД

Обособленный дом 1 300 кв. м на лесном участке 45 сот. Дом для охраны 150 кв. м. В доме встроенный бассейн 8 м.

ID 10465



Новорижское ш., 25 км от МКАД

Коттедж 700 кв. м под отделку на участке 20 соток.

ID 12767



Дмитровское ш., 7 км от МКАД

Шикарный дом 700 кв. м с эксклюзивной отделкой и мебелью ручной работы. Лесной участок 35 сот.

ID 12937



Рублево-Успенское ш., 7 км.

Барвиха. Готовый к проживанию коттедж 360 кв. м на шикарном лесном участке 18 соток. Редкое предложение!

ID 13643



Новорижское шоссе, 21 км от МКАД

Монтевиль. Дом 400 кв. м на участке 18 соток на 3-й линии от озера у парковой зоны.

ID 12605



Калужское ш., 20 км от МКАД

Коттедж 650 кв. м с мебелью на лесном участке 30 сот.

Территория санатория. Рядом река.

ID 13081

За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-55-77

ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Аренда

м. Калужская
10 минут пешком от метро

Бизнес-центр класса А

Предлагаемая площадь
544 кв. м
С отделкой
Планировка смешанная

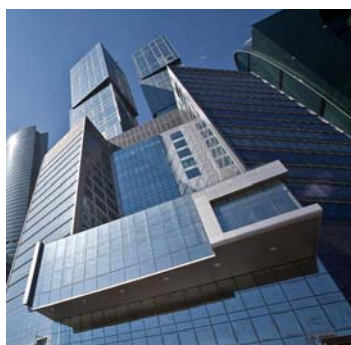


Аренда/Продажа

м. Красные ворота
5 минут пешком от метро

Галерея элитных особняков

Предлагаемая площадь
от 50 до 7 000 кв. м
Без отделки
Современные инженерные системы



Аренда/Продажа

м. Международная
5 минут пешком

Бизнес центр класса «А»

От 250 кв. м
Под отделку или с отделкой
Открытая планировка этажа



Аренда

м. Чистые Пруды
5 минут пешком от метро

Бизнес-центр класса А

От 715 кв. м
Планировка смешанная
С отделкой
Современные инженерные системы



Продажа

м. Новокузнецкая
5 минут пешком

Представительский особняк

Площадь: 3 000 кв. м
Смешанная планировка
Офисная отделка



Аренда

м. Павелецкая
5 минут пешком от метро

Бизнес-центр класса А

Предлагаемая площадь
От 200 до 3 000 кв. м
С отделкой
Планировка смешанная



Аренда

м. Пушкинская
3 мин. пешком

Особняк

Общая площадь:
1700 кв. м
Без отделки
Огороженная территория
Паркинг на 10 м/м



Аренда

м. Киевская
10 минута от метро

Бизнес-центр класса А

Предлагаемая площадь
От 1 100 до 2 000 кв. м
Без отделки
Современная инженерия

За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-55-22

ИССЛЕДОВАНИЯ СЕГМЕНТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood представляет Вашему вниманию следующие актуальные исследования:

- Free • Классификация новостроек г. Москвы
- Рынок элитного жилья г. Москвы: вчера, сегодня, завтра;
- Free • Элитное жилье Москвы: как изменился рынок за год кризиса
- Анализ рынка новостроек бизнес-класса г. Москвы
- Обзор рынка элитных новостроек Санкт-Петербурга
- Обзор рынка апартаментов
- Обзор рынка загородных многоквартирных ЖК
- Free • Обзор рынка особняков в г. Москве
- Free • Стратегия девелопера на «рынке покупателя»
- Free • Тенденции рынка жилья в кризис
- Анализ тенденций рынка элитных новостроек Москвы, 1 кв. 2010 г.
- Обзор рынка загородных поселков Новорижского направления, 1 полугодие 2011 г.
- Обзор рынка элитных загородных поселков
- Обзор рынка поселков эконом-класса
- Обзор сегмента смешанной застройки
- Обзор поселков у «большой воды»
- Обзор поселков сегмента «дальних дач»
- Free • Тенденции загородного рынка, 2009-2010 г.
- Обзор рынка загородных поселков Симферопольского направления
- Рынок комплексов отдыха Московской области: предложение, тенденции, перспективы развития
- Free • Серия исследований «Курорты России: основные тенденции и перспективы развития», в т.ч. по регионам:
 - Подмосковье
 - Кавказские Минеральные Воды
 - Сочи
 - Золотое кольцо
 - Геленджик
 - Байкал
- Free • Жилье в составе комплексов отдыха

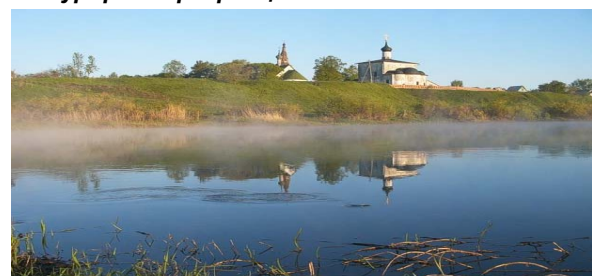
Городская жилая недвижимость



Загородная недвижимость



Курортно-рекреационная недвижимость



К выпуску готовятся следующие исследования:

- Обзор рынка жилья на присоединяемых к Москве территориях

Надеемся, что наши исследования будут полезны в вашей профессиональной деятельности

За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-68-33

Компания Blackwood

- Blackwood Real Estate, образованная в 1991 году, является одной из ведущих компаний на московском рынке элитной недвижимости;
- Оказывает широкий спектр услуг по продаже и аренде жилых и коммерческих помещений;
- Отличается высоким профессионализмом в области аналитических и консалтинговых исследований на рынке недвижимости;
- Предоставляет широкий спектр услуг по ведению и реализации девелоперских инвестиционных проектов на рынке недвижимости;

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood – это команда профессионалов, включающая экспертов, как по основным сегментам недвижимости, так и по экономике, инвестициям и финансам;

- Предоставляет полный комплекс консалтинговых и аналитических услуг: стратегический консалтинг в области жилой и коммерческой недвижимости, разработка концепции/реконцепции проекта, финансовый анализ, подготовка архитектурного предпроектного исследования; мониторинг основных сегментов рынка недвижимости, подготовка периодических обзоров, тематических исследований, специальных исследований по заказу клиентов;
- Полные и хорошо структурированные базы данных по основным сегментам недвижимости, а также по экономике и финансовой сфере России, комплексный анализ рынка недвижимости, его текущих тенденций и перспектив развития являются надежной основой для проведения исследований и гарантией качества предоставляемых консалтинговых и аналитических услуг;
- Мы работаем с такими компаниями, как: ВЭБ, ВТБ, Сбербанк, Газпромбанк, Банк Москвы, Альфа Банк, Глобэкс Банк, Trigranit Development, Базовый элемент, Интеррос, ОПИН, ОПК, ADM Group, TPS, Белая Дача, Промсвязьнедвижимость, Группа Гута, Система Галс, Мосинжстрой, Согаз, М-Индустрия, Rusresorts, Велес капитал, Легион Девелопмент, RDI, Coalco, Министерство экономического развития РФ, Air France, Coca-Cola, Alcatel, Sun Interbrew, DHL Worldwide, ABN Amro, LG Electronics, Commerzbank, Brunswick UBS Warburg, Novartis, Ernst & Young, IKEA, Volvo, Samsung, Peugeot, Renault, Canon, British Airways, Dresdner Bank, Phillip Morris, Nestle, Sumitomo и др.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания Blackwood
123317, Москва,
ул. Тестовская, д. 10

тел.: +7 (495) 730-2000,
факс: +7 (495) 697-6060

research@blackwood.ru,
www.blackwood.ru

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

Елена Ржавская
Директор Департамента
rzhavskaya@blackwood.ru

Александр Шibaев
Менеджер проектов
shibaev@blackwood.ru

Елена Смирнова
Координатор проектов
smirnova@blackwood.ru

Виктория Прокофьева
Аналитик
prokofieva@blackwood.ru

Алексей Лихоманов
Младший аналитик
likhomanov@blackwood.ru

Ольга Зяблова
Заместитель
директора департамента
ziablova@blackwood.ru

Екатерина Николаева
Старший аналитик
nikolaeva@blackwood.ru

Наталья Ситникова (Веселова)
Консультант
veselova@blackwood.ru

Владлена Машковская
Консультант
mashkovskaya@blackwood.ru

Максим Голубков
Финансовый аналитик
golubkov@blackwood.ru

Петр Морданов
Оценщик
mordanov@blackwood.ru

Нина Демченко (Шлеленко)
Старший консультант
shlelenko@blackwood.ru

Генеральный директор
Константин Ковалев
kovalev@blackwood.ru