

ОБЗОР РЫНКА
коммерческой недвижимости
Москва **2007**

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ И ИНФЛЯЦИЯ

Прошедший год оказался довольно благоприятным для развития российской экономики: активный экономический рост, приток капитала в страну, увеличение государственных резервов и рост доходов населения свидетельствуют о стабилизации экономики и позволяют прогнозировать дальнейшие макроэкономические улучшения.

Темп роста ВВП в 2007 году достиг 8,1%, продемонстрировав увеличение на 0,7% по сравнению с предыдущим годом (в 2006 году темп роста ВВП составлял 7,4%). В денежном выражении, объем валового внутреннего продукта составил в общей сложности 32 988,6 млрд.руб. В следующем году также ожидается увеличение данного показателя.

Начиная с 2002 года, темп роста индекса потребительских цен неизменно падал, однако в 2007 году ситуация резко изменилась. По данным Госкомстата, инфляция в 2007 году прибавила почти 3 процентных пункта по сравнению с предшествовавшим годом и составила 11,9%, приблизившись к уровню 2004 года. Наибольшее увеличение цен пришлось на январь и октябрь 2007 года – 1,7% и 1,6%, соответственно.

За 2007 год золотовалютные резервы РФ увеличились на 60,4% и на конец года составили \$ 463 528 млн., из них на золото пришлось \$ 11 366 млн. (2,5% из совокупного объема золотовалютных резервов страны) – это на 40,8% превышает показатель 2006 года.



Источник: Госкомстат



Источник: Госкомстат



Источник: ЦБР

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

В течение 2007 года курс доллара активно падал, подтверждая устойчивую тенденцию последних 5 лет. В среднем за год он упал на 5,8%. Для евро же прошедший год стал переломным: после двух лет умеренного падения, евро «прибавил в весе» 2,6% и поднялся почти до уровня 2005 года.

Один из важнейших показателей состояния российской экономики, индекс РТС, за 2007 год увеличился в среднем с 1 540,16 до 1 975,88, т.е. на 28,3%. Однако, при сравнении с предыдущим годом, это повышение не представляется таким внушительным, ведь за 2006 год индекс РТС вырос почти вдвое – на 92,4%.

В течение года сохранялась положительная динамика мировых цен на золото; среднегодовая цена установилась на отметке \$ 695,39 за унцию, что на 15,2% больше аналогичного показателя 2006 года (\$ 603,46 за унцию). В ноябре 2007 года был достигнут ценовой максимум - \$ 841,10 – рекордно высокое значение за более чем 30 лет. Такой резкий скачок цен на золото характерен для кризисных периодов. Таким образом, кризис ипотечного кредитования в США

и мировой кризис ликвидности, разразившиеся в 2007 году, сделали золото наименее рискованным и более востребованным финансовым активом, что сказалось на сильном увеличении цен.



Источник: ЦБРФ



Источник: Госкомстат



Источник: Kitco

Общемировые цены на нефть в прошедшем году повысились в среднем на 20% (на нефть марки Urals – на 19%), достигнув уровня \$72,4/барр. (\$72,68/барр. Urals). В 2007 году была установлена рекордная цена на нефть: 21 ноября она дошла до отметки \$ 99,29 /барр.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СЕКТОР

Оборот розничной торговли в 2007 году увеличился по сравнению с 2006 годом на 23,8% и составил 10 757,8 млрд. рублей. Из графика видно, что на протяжении долгого времени величина оборота розничной торговли неизменно демонстрирует положительную динамику, из чего можно сделать прогноз, что следующий год также станет благоприятным для розничной торговли.

В 2007 году, в связи с инфляцией, наблюдалось снижение темпа роста реальных располагаемых доходов населения: если по итогам 2006 года реальные располагаемые доходы населения страны выросли на 13,3%, то в 2007 году увеличение составило 10,4% (показатель опустился до уровня 2004 года). Среднемесячная номинальная начисленная плата за 2007 год выросла с 10 634руб. до 13 527 руб., т.е. увеличение составило 27,2%.



Источник: Официальная статистика Правительства США



Источник: Госкомстат



Источник: Госкомстат

Денежные доходы на душу населения в среднем за год увеличились на 19,8%.

Продолжая тенденцию предыдущих лет, ставка по кредитам падала и в 2007 году; в среднем в течение года значение ставки по кредитам установилось на уровне 9,8%, что на 0,6% меньше, чем в 2006 году.

Исходя из существующей динамики, можно предположить, что в 2008 году сохранится положительная динамика всех важнейших показателей функционирования экономики. Стоит

ожидать дальнейшего увеличения темпов роста ВВП, активного притока иностранных инвестиций в экономику России, дальнейшего укрепления рубля, более ощутимого роста доходов населения. Также прогнозируется рост золотовалютных резервов страны и значительное увеличение объемов Стабилизационного фонда РФ.



Источник: ЦБР

ИНВЕСТИЦИИ

ИНВЕСТИЦИИ В ЭКОНОМИКУ РОССИИ

В 2007 году, по оценке, использовано 6 418,7 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что на 21,1% больше величины инвестиций в основной капитал в 2006 году. Основной поток инвестиций, как и в 2006 году, пришелся на декабрь: в течение месяца инвестиции в основной капитал составили 1 123

млрд. руб., или 17,5% от совокупной годовой величины инвестиций.

В 2007 году произошло резкое увеличение количества иностранных инвестиций в экономику России: за год поступило \$ 120,9 млрд. иностранных инвестиций, что в 2,2 раза больше, чем в 2006 году.



Источник: Госкомстат



Источник: Госкомстат

Суммарный накопленный иностранный капитал на конец года достиг \$ 220,6 млрд., т.е. за год он увеличился на 54,3%. В 2007 году основными странами, инвестировавшими в российскую экономику, стали Соединенное Королевство (Великобритания), Кипр, Нидерланды, Люксембург, Франция, Швейцария, Ирландия, Германия, США – на них пришлось 84,0% от совокупного объема накопленных иностранных инвестиций.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ В СФЕРЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За прошедший год, вследствие благоприятной экономической ситуации в стране, возросла инвестиционная привлекательность российского рынка коммерческой недвижимости, что подтверждается большим количеством заявленных инвестиционных планов со стороны и российских, и западных компаний. По итогам 2007 года, объем инвестиций в российскую недвижимость составил около \$ 4,5 млрд., а это на 40% больше объема инвестиций, привлеченных в 2006 году.

Среди самых крупных иностранных компаний, инвестирующих в российский рынок недвижимости, находятся компания TriGranit Development Corporation, которая планирует направить инвестиционные средства в размере около 5 млрд. евро в рынок российской недвижимости в процессе создания совместного предприятия с «Газпромбанк-Инвест», и компания MCG, которая намерена вложить в строительство коммерческой недвижимости в России не менее \$ 2 млрд. до 2010 года. Кроме того, австрийский холдинг Meinl European Land объявил о намерении довести объем инвестиций в Россию до 1,8 млрд. евро. Начать активную политику по инвестированию в российский рынок недвижимости планирует банк Morgan Stanley. Для реализации своих планов банк избрал стратегию скупки долей в российских девелоперских компаниях; с этой целью банк организует фонд недвижимости общим объемом \$ 2,24 млрд., в который планируется привлечь \$ 1,12 млрд.

Еще \$ 1 млрд. инвестиционных средств должны поступить на рынок российской коммерческой недвижимости через фонд прямых инвестиций Rutley Russia Property Fund, созданный британским фондом Rutley Capital Partners LLP и управляемый компанией Rutley Russia Property Asset Management в составе компаний Rutley Capital Partners, GVA Sawyer, Duet Private Equity Limited и Knight Frank Russia (некоторые из партнеров). Большая доля заявленных инвестиционных планов приходится на совместные предприятия таких компаний, как: JERPartners и Alfa Capital Partners вместе с компанией Storm Properties; Raiffeisen Bank и Strabag AG; российской компании «Авалон» и британского фонда Raven Russia Megalogix; ВТБ и канадской SITQ; Russian Land и Implenia AG.

Среди российских компаний, обладающих наиболее амбициозными инвестиционными планами, следует отметить ГК «Ташир», планирующую инвестировать около \$ 1 млрд. в коммерческую недвижимость. О создании крупных фондов с целью инвестирования в российский рынок недвижимости заявили сразу несколько иностранных компаний. Фонд Aberdeen Property Fund Russia, созданный британской компанией Aberdeen Property Investors, планирует собрать около 500 млн. евро на покупку коммерческой недвижимости в России. Другой британский инвестиционный фонд, London & Regional Properties, уже осуществил капиталовложение в российскую недвижимость в размере \$ 350 млн. Для приобретения девелоперских проектов в России американской компанией GE Real Estate и компанией Heitman LLC был создан фонд Heitman Russia Property Partners (HRUPP) с капиталом в \$ 200 млн.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ОФИСНОГО СЕКТОРА

Сектор офисной недвижимости за прошедший год показал высокий уровень инвестиционной активности, которую проявили как инвестиционные, так и девелоперские компании. О планах инвестировать в строительство офисной недвижимости около \$ 1 млрд. заявили британский фонд Raven Russia Megalogix и российская компания «Авалон», еще около \$ 300 млн. на строительство офисных площадей намеревается инвестировать ГК «Ташир». Совместная девелоперская компания спонсоров фонда Marbleton Property

Fund и Storm Properties объявила о разработке проекта бизнес-центра площадью более 100 тыс. кв.м в Москве.



Источник: данные компании PANORAMA ESTATE

Значение ставки капитализации в секторе офисной недвижимости за 2007 год упало с 9-9,5% до уровня 8-8,5%, что было довольно предсказуемо: на протяжении последних семи лет ставка капитализации неизменно снижалась, теряя в среднем 1 процентный пункт в год. В следующем году прогнозируется, что ставка капитализации понизится до уровня 7,4 -8,1%. Однако этот факт не сможет отпугнуть зарубежных инвесторов, ведь показатель доходности на российском рынке продолжает оставаться выше аналогичного показателя на европейском.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2007 году в эксплуатацию было введено около 1 584 660 кв. м. офисных площадей, 939 310 кв. м. из которых – офисов класса А (59%), остальные 645 350 кв. м. – офисных зданий класса В (41%). Таким образом, совокупный объем предложения офисных площадей класса А и В к концу 2007 года составил порядка 7,8 млн. кв. м. (около 2,7 млн. кв. м. приходится на класс А и 5,1 млн. кв. м. – на класс В).

Среди наиболее значимых объектов офисной недвижимости, введенных в эксплуатацию в течение 2007 года, находятся «Северная Башня» (135 тыс. кв. м.), «Башня на Набережной» (108 тыс. кв. м.), «Гринвуд БизнесПарк» (75 тыс. кв. м.), Citydel (63,5 тыс. кв. м.), «Серебряный Город» (59 тыс. кв. м.).

Основная часть предложения офисных помещений приходится на престижный Центральный округ (ЦАО) – 41,5%. В связи с ограничением на строительство офисных зданий в ЦАО, введенным Администрацией города Москвы в 2007 году, наблюдается тенденция сдвига предложения все дальше к периферии: если в предыдущие годы офисы были сосредоточены в основном в пределах Садового кольца, и лишь небольшая часть располагалась между Садовым кольцом и Третьим Транспортным кольцом (ТТК), то в прошедшем году произошли серьезные перемены. По итогам 2007 года, среди введенных в эксплуатацию офисных помещений лишь 15% располагаются внутри Садового кольца, 39% находятся на территории между Садовым кольцом и ТТК; большинство же новых площадей (40%) приходится на участки между ТТК и МКАД. Доля офисных помещений за пределами МКАД выросла до 6%.

Изменения в структуре предложения также коснулись и распределения введенных объектов офисной недвижимости по округам г. Москвы. Центральный Административный Округ, по традиции, сохраняет свое лидирующее положение по

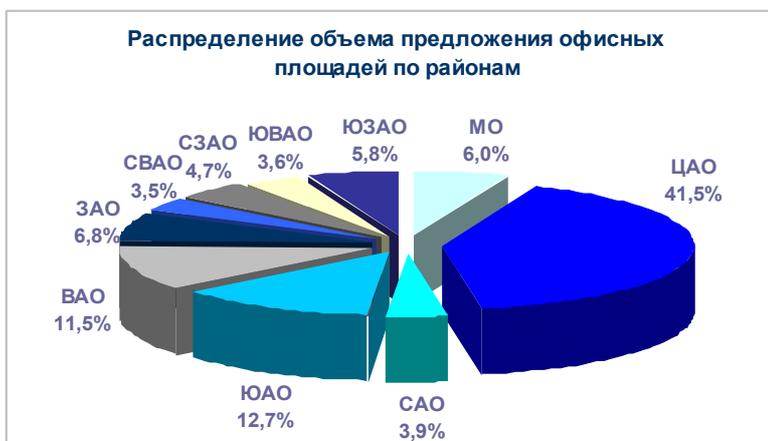
концентрации офисов (41,5%), следом за ним идут Южный и Восточный АО (12,7% и 11,5%,



Источник: данные компании PANORAMA ESTATE



Источник: данные компании PANORAMA ESTATE



Источник: данные компании PANORAMA ESTATE

соответственно). Стоит отдельно отметить возросшую долю офисов в перспективном и престижном Западном округе (6,8%).

Крупные объекты, введенные в эксплуатацию в 2007 году

Объект	Расположение	Класс	Площадь, кв.м.
"Северная Башня" (1 очередь)	Краснопресненская наб., 19, стр. 2/3	A	135 000
"Башня на Набережной", зд.3	Краснопресненская наб., д.18	A	108 000
"Гринвуд Бизнес-Парк" (1 очередь)	МКАД, 71-й км	B+	75 000
Citydel	Земляной Вал ул., д.11-19	A	63 500
МФК "Румянцево"	Киевское ш., 500м от МКАД	B+	60 000
"Серебряный Город"	Серебряническая наб., д.27	A	59 000
"Профико"	Крылатские Холмы ул., д.1-3	A	49 000
Oriental Park	м. Бауманская	B	48 000
Kutuzoff Tower	Ивана Франко ул., д.10А	A	47 000
"Шереметьевское Подворье"	Никольская ул., д.10/2	A	39 000
Global City	Днепропетровская ул., д.2А	B+	38 000
"Газойл Плаза"	Наметкина ул., д.14	A	36 000
"Святогор"	м. Павелецкая	A	34 700
"Соколиная Гора"	Семеновский пер., д.21	A	34 650
"Резиденция"	Рублево-Успенское ш.	A	22 000
Four Wind Plaza	Грузинская Б. ул./Тверская-Ямская 1-я ул.	A	21 732
Lotte Plaza	Новинский б-р, д.8	A	20 000
"Неглинная Плаза"	Неглинная ул., д.20/2	A	16 790
Baker Plaza	Бутырский Вал ул., д.68-70	B	15 162

Крупные объекты, заявленные к вводу в 2008 году

Объект	Расположение	Класс	Площадь, кв.м.
МФК (1 очередь)	Ленинградское ш./МКАД	A	350 000
Градекс	Ленинградское ш., д.31	B	192 779
Офисный комплекс Nagatino i-Land	Нагатинская пойма	B+	170 000
Nordstar Tower	Беговая ул., д.2	A	147 000
БЦ "Домников"	Академика Сахарова пр-т, д.30	A	132 000
Riga Land (2 очередь)	Новорижское ш.	A	120 000
Бизнес-парк "Химки" (2 очередь)	Ленинградское ш.	A	120 000
МФК "Метрополис"	Ленинградское ш., д.16	A	119 000
Ленинградский Тауэрс	Ленинградский пр-т, д.39	A	110 070
МФК "Город Столиц"	Краснопресненская наб., д.9	A	80 000
"Красная Роза"	Т.Фрунзе ул., д.11	B	60 000
Бизнес-парк "Южный Порт"	2-ой Южнопортовый пр-д, вл.12	B	55 100
"Легион III"	Киевская ул., д.3-7	A	50 000
"Алексеевская башня"	Ракетный бул., д.16, стр.1	B+	29 000
"Военторг"	Воздвиженка ул., д.10/2	A	27 000
МФК "Марьяна Роща"	1-й Стрелецкий пр-д	B	22 500
"Авиатор"	Кочновский пр-д, д.4	B	21 000

СПРОС

Несмотря на высокие темпы роста предложения офисных площадей, спрос все еще значительно превышает предложение, и это сказывается на доле вакантных площадей. Первые три квартала 2007 года доля вакантных площадей в офисном сегменте находилась в пределах 1-1,5% в классе А и 3-4% в классе В. Однако в целом за год показатель увеличился и составил 8% в классе А и 6% в



Источник: данные компании PANORAMA ESTATE

классе В. Такой результат объясняется тем, что самые крупные объекты, сдача которых в эксплуатацию планировалась в начале года, были сданы лишь в IV квартале. Кроме того, стоит отметить, что по состоянию на конец года, в эксплуатацию было введено всего лишь 70% от объема

площадей, заявленных в начале года.

В структуре спроса на протяжении 2007 года наблюдалось формирование новых тенденций. В первую очередь стоит отметить повышение спроса на крупномасштабные помещения (более 1 000 кв. м.) в связи с благоприятной общеэкономической ситуацией в стране и выходом крупных международных компаний на российский рынок. Кроме того, изменения коснулись и территориальной структуры спроса: введенный запрет на строительство административных зданий в ЦАО «подогрел» рынок и еще больше увеличил спрос на офисные помещения в центре Москвы. Однако, ввиду отсутствия соответствующего спросу предложения в ЦАО, неудовлетворенный в пределах Садового кольца спрос будет смещаться за его пределы до Третьего Транспортного кольца (ТТК). Новые качественные офисные помещения продолжают появляться на территории от ТТК до МКАД, вблизи крупных магистралей (Ленинградское ш., Алтуфьевское ш., Варшавское ш., Волгоградский пр-т, Кутузовский пр-т). Вследствие перераспределения районов деловой активности к периферии и популяризации крупномасштабных бизнес-парков, увеличился также и спрос на офисные помещения за пределами МКАД.

УРОВЕНЬ ЦЕН И СТАВОК АРЕНДЫ

Совокупность таких факторов, как увеличение спроса, ограничение на новое строительство в ЦАО, задержка ввода большого количества объектов в эксплуатацию и, как следствие, недостаточное предложение, послужила толчком для очень сильного подъема ставок аренды и цен продажи офисных площадей, в особенности в Центральном округе (повышение ставок на отдельные площади составило 50% и более). Кроме того, вследствие кризиса ликвидности и падения курса доллара США, многие арендодатели предпочли провести индексацию цен, что существенно отразилось на ставках аренды не только в ЦАО, но и в остальных районах Москвы. По итогам 2007 года, в среднем ставки аренды офисов класса А находились в пределах \$ 1 200-2 000 за 1 кв. м. в год, для офисов класса В – в среднем \$ 700-1 200 за 1 кв. м. в год. Цены продажи офисных площадей также существенно возросли: цена 1 кв. м. в офисных зданиях класса А варьировалась от \$ 6 500 до \$ 12 000, а в отдельных случаях арендаторам пришлось заплатить \$ 14 000/кв. м. Что касается офисных зданий класса В, то в течение года цена продажи 1 кв. м. в таких зданиях находилась в диапазоне \$ 3 000-8 000.

Класс	А	В
Ставка аренды (\$/кв.м. в год)	1 200 - 2 000	700 - 1 200
Цена продажи (\$/кв.м.)	6 500 - 12 000	3 000 - 8 000

Значимые сделки 2007 года

В 2007 году было заключено большое количество крупных сделок аренды и продажи офисных площадей. Среди самых крупных сделок аренды стоит отметить подписание компанией IBS договора на аренду 36 840 кв. м. в Nordstar Tower на Краснопресненской набережной, а также аренда компанией PriceWaterhouseCoopers 32 450 кв. м. в бизнес-центре White Square на Белорусской. Самой значимой сделкой купли-продажи 2007 года является покупка компанией «Газпромстрой» 133 000 кв. м. в здании Mirax Plaza.

Объект	Арендатор/Покупатель	Площадь, кв.м.
Аренда		
Башня на Набережной, зд.3	"Ренессанс Капитал"	13 954
"Аквамарин II"	Конфиденциальный арендатор	12 678
"Северная Башня"	"Транстелеком"	15 000
Nordstar Tower	IBS	36 840
White Square	PriceWaterhouseCoopers	32 450
"Метрополис"	Procter&Gamble	18 000
"Профико"	СТС Медиа	12 000
"Серебряный Город"	СУЭК	10 050
White Square	Deloitte	30 000
White Square	McKinsey	12 000
Nordstar Tower	"Евразия Логистик"	13 000
"Лефорт"	"Аргументы и факты"	10 400
"Легион II"	"Яндекс"	22 500
Покупка		
Mirax Plaza	Газпромстрой	133 000
Главное здание "Юкоса"	ООО "Прана"	28 600
Nagatino i-Land	"Транссистема"	10 350
"Каспий"	Quinn Group	17 000
БЦ на Б.Якиманке	Интерросс	8 400
БЦ на ул. Архитектора Власова	ГидроОГК	7 480

ТЕНДЕНЦИИ

- Значительное преобладание офисных помещений класса А;
- Территориальная «экспансия»: значительная часть новых офисных зданий возводится за пределами центра Москвы;
- Увеличение ставок аренды и цен продажи офисных помещений;
- Среди возводимых офисных зданий возрастает количество мультифункциональных комплексов;
- Увеличение масштабов: повышается спрос на обширные офисные помещения, а среди строящихся объектов наблюдается заметное увеличение площадей зданий.

ПРОГНОЗЫ

В 2008 году ко вводу в эксплуатацию запланировано около 1 900 тыс. кв. м. офисных площадей в зданиях класса А и 650 тыс. кв. м. в зданиях класса В. Таким образом, совокупный планируемый объем нового строительства составляет более 2,5 млн. кв. м., в котором класс А составляет 75%, а класс В – всего 25%.

В предстоящем году следует ожидать укрепления тенденции территориального перераспределения: увеличится доля офисов, располагающихся за пределами Садового кольца.

Ставки аренды будут подниматься, как и цены продажи, и, несмотря на огромный запланированный объем ввода офисных площадей в будущем году, спрос вряд ли будет удовлетворен, т.к. в большинстве зданий все площади арендованы задолго до окончания строительства.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В 2007 году на рынке торговой недвижимости наблюдался рост как в количественном, так и в качественном выражении. Российский рынок привлек многих международных инвесторов. Открытие некоторых заявленных к вводу торговых центров было перенесено на 2008 год.

Темпы роста строительства в Москве намного превышают темпы роста многих европейских стран. В 2007 году в эксплуатацию было введено 14 крупных объектов, но, несмотря на это, спрос на аренду качественных торговых помещений оставался неудовлетворенным. Уровень вакантных площадей составил менее 1%. В связи с нехваткой торговых помещений и выходом новых торговых операторов, арендные ставки повысились в среднем на 7%.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ТОРГОВОГО СЕКТОРА

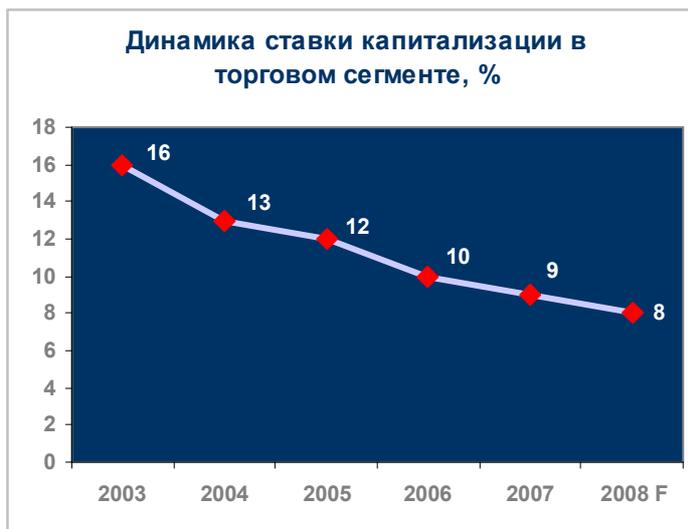
Из года в год объем сделок на инвестиционном рынке увеличивается, не только за счет российских инвесторов, но и за счет привлечения западных инвесторов. Повышенный спрос на аренду и небольшое количество предложений качественных торговых центров привлекают западных инвесторов на российский рынок. В последнее время инвесторы рассматривают в основном крупные проекты. Объем иностранных инвестиций в торговую недвижимость в 2007 году составил \$ 3 - 3,5 млрд.

В сфере торговой недвижимости в 2007 году наблюдалось несколько крупных сделок:

- Девелоперская компания Enka Insaat ve Sanayi AS стала полноправной владелицей компании «Рамэнка», выкупив оставшиеся 50% акций у турецкой компании Migros;
- Ivanhoe Cambridge купил ТЦ «Времена года» за \$ 500 млн.;
- Инвестиционный фонд Immoeast выкупил 75% ТЦ «Гудзон», который сейчас находится на стадии строительства;
- Компания Capital Partners продала 50% торговой площади «Метрополис» компании Rodamco Europe за \$ 230 млн.;
- Инвестиционный фонд «Quinn Group» купил строящийся ТЦ «Каспий» за \$ 50 млн.;
- Инвестиционная компания «Baltic Property Trust» купила 1-ую очередь ТЦ «Глобал Сити» за \$ 58 млн.

В 2007 году российский рынок торговой недвижимости стал привлекательным для многих международных инвестиционных фондов, среди которых стоит отметить: Plaza Centers, ECE Projektmanagement, JER Partners, Aberdeen Property Investors, CapitalLand, Ovental Investment, Redquartz International. Уже существующие иностранные инвесторы также активно участвовали в увеличении инвестиций, среди них: Meinl European Land, Immoeast, Raven Russian, London & Regional Properties. Кроме того, все большую заинтересованность в финансировании строительства на российском рынке показали многие международные банки, которые предлагают наиболее выгодные условия.

Ставка капитализации продолжает снижаться, в 2007 году она составила 9%, в регионах – 10%. К 2010 году планируется снижение ставки капитализации до 6%, что, прежде всего, связано со строительством качественных торговых помещений. Несмотря на такую динамику, иностранные инвесторы все больше заинтересованы во вложении денег в строящиеся объекты, так как, хотя и происходит снижение ставки, ее значение все равно выше, чем в странах Западной и Восточной Европы.



Источник: данные компании PANORAMA ESTATE

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Темпы нового строительства в Москве превышают темпы всех европейских столиц. В 2007 году ко вводу было заявлено 1 600 тыс. кв. м. качественных площадей, но многие объекты, запланированные к открытию, не были введены. Прирост качественных торговых площадей на конец 2007 года увеличился на 14%. Всего на начало 2008 года общий объем торговых площадей составил 3 340 000 кв. м.



Источник: данные компании PANORAMA ESTATE

Таким образом, обеспеченность арендопригодными площадями на конец года составила 175 кв. м. на 1000 жителей.

В 2007 году в эксплуатацию были введены такие многофункциональные комплексы, как ТРЦ «Lotte Plaza» и ТРЦ «Шереметьевский», и крупные торговые объекты - ТРЦ «Щука» общей площадью 105 400 кв. м. и ТРЦ «Мосмарт» общей площадью 74 300 кв. м. Некоторые введенные объекты являются второй очередью уже существующих торговых центров («ЦУМ», «Глобал Сити», «Мега Белая Дача»).

Наиболее активно проявили себя в 2007 году на российском рынке следующие девелоперы: ImmoEast, IKEA, Ramenka, Крокус Групп, Система Галс, Дон-Строй.

Несмотря на то, что наибольшим спросом пользуются торговые помещения в пределах Садового кольца, в 2007 году можно было наблюдать активную застройку между Третьим Транспортным кольцом и МКАД, а так же между Садовым и Третьим Транспортным кольцом.



Источник: данные компании PANORAMA ESTATE

Предложение торговых площадей растет из года в год, но, несмотря на это, спрос остается неудовлетворенным. По сравнению с 2006 годом, предложение увеличилось на 14%, однако это не привело к насыщению рынка.

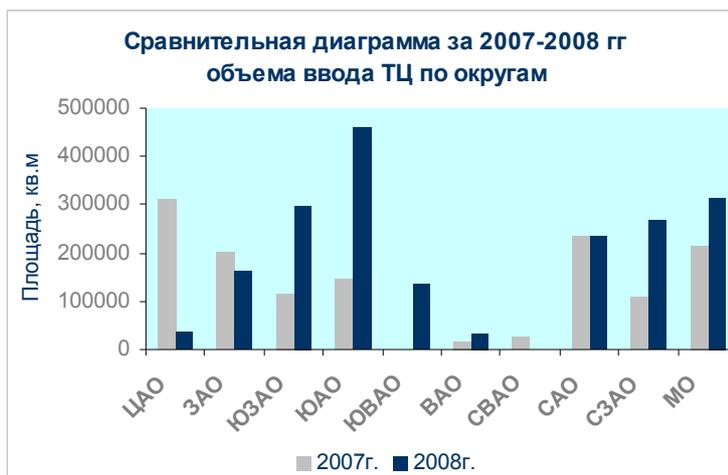
В 2008 году планируется ввести 32 торговых центра, общей площадью 1 937 548 кв. м. (торговая площадь 704 534 кв. м.). Самые крупные из них: «Каширский Молл» (200 000 кв. м., открытие – I квартал 2008 года) и «Метрополис» (205 000 кв. м., открытие – II квартал 2008 года). Активно осваивается Московская область, там планируют ввести около 6 объектов.

Общие показатели объема торговых площадей на начало и конец года

	на начало 2007 г	на конец 2007 г.
Общий объем качественных площадей, тыс. кв. м.	4 632	6 003
Арендуемая площадь в торговых центрах, тыс. кв. м.	2 486	3 600
Уровень вакантных площадей, %	1-2	менее 1

Уровень вакантных площадей на начало года по-прежнему находится на низком уровне и составляет не более 1% в качественных торговых центрах. Низкая доля вакантных мест прежде всего связана с нехваткой торговых площадей и выходом на рынок новых ритейлеров. Средневзвешенная цена торговой недвижимости в 2007 году составила \$ 6 219 за кв. м. Общая площадь объектов, выставляемых на продажу в центре столицы, выросла на 30 %.

Предложение свободных торговых помещений в прошлом году осталось на прежнем уровне в Центральном районе. В Юго-Восточном районе отмечено повышение уровня ввода торговых площадей. В районе Третьего Транспортного Кольца свободных помещений предложено не было. В Юго-Западном районе предложение вакантных площадей было ограниченным.



Источник: данные компании PANORAMA ESTATE

Что касается постройки новых торговых центров, в предыдущие годы наибольшим спросом пользовались ЦАО и ЗАО. В последнее время наблюдается тенденция возведения торговых площадей ближе к МКАД, это связано со строительством все большего количества новых дорог и с низкой себестоимостью строительства. В 2008 году планируется активный ввод новых объектов в СЗАО и ЮЗАО.

Крупные объекты, введенные в эксплуатацию в 2007 году

Название	Адрес	Общая площадь, кв.м	Торговая площадь, кв.м
«Елоховский Пассаж»	Бауманская ул., д.32, стр.2	7 600	4 000
«Шереметьевский»	Никольская ул., д.10	15 000	12 000
«Мосмарт на Боровском»	Пересечение Боровского ш. и МКАД	74 300	27 000
«Пражский Пассаж»	Красного Маяка ул., д.2	35 000	23 000
«Глобал Сити», II фаза	Днепропетровская ул.	34 300	25 300
«Серебряный Дом»	Б. Семеновская ул., д.16	16 500	6 000
«Щука»	Щукинская ул., вл.42	105 400	42 000
«Мега Белая Дача», 2 оч.	МКАД, 14-й км	150 000	110 000
«Времена года»	Кутузовский пр-т, д.48	64 300	24 993
ТЦ «Домодедовский»	Ореховый б-р, д.14, к.3	33 000	18 000
«Горка»	Рублево-Успенское ш.	11 555	7 038
Lotte Plaza	Новый Арбат ул., вл. 21	79 000	18 000
АСТ	Измайловское ш., д.21	26 000	15 000
ЦУМ, 2 очередь	Петровка ул., д.2, стр.1	35 000	18 000

Крупные объекты, заявленные к вводу в 2008 году

Название	Адрес	Общая площадь, кв.м	Торговая площадь, кв.м
ТОЦ «Метрополис»	Ленинградское ш., д.16	205 200	80 000
ТРК «Гудзон»	Каширское ш., д.12	145 000	65 000
ТЦ «Балтия»	Новорижское ш., 6 км от МКАД	30 200	21 700
ТЦ «BIG BOX»	Новорижское ш., 6 км от МКАД	68 000	50 000
ТЦ «Новоясеневский»	Новоясеневский пр-т, д.1	72 000	32 500
ТЦ «Семеновский», 2-ая очередь	Семеновская пл., д.1	32 000	18 000
ТЦ «ZIG-ZAG»	Лобненская ул., д.4-6	28 400	16 000
ТЦ «Аэровокзал Шереметьево 2»	г. Химки, Аэропорт «Шереметьево»	39 000	8 704
ТЦ «Таганский Пассаж»	Таганская ул., д.3	14 000	10 000
ТЦ «Вертикаль» 2-ая очередь	г. Балашиха, Шоссе Энтузиастов ул., д.36а	16 000	10 000
ТЦ «Воробьевы горы»	Мосфильмовская ул., д.70	25 000	20 000
ТЦ «Каширский Молл»	МКАД, 24-й км	200 000	120 000
ТЦ «Марьинский парк»	Поречная ул.	135 000	35 000
ТЦ «Мегаполис»	Андропова пр-т, вл.4-10	72 000	44 000
ТЦ «Павлово Подворье»	Новорижское ш., 14-й км	70 500	20 000
ТЦ «Праздник»	Тушинская ул., вл.13-15	34 000	24 000
ТЦ «Столица» (Солнцево)	Солнцевский пр-т, д.21	15 000	10 500
ТЦ «Тульский»	Большая Тульская ул.	13 500	2 500
ТЦ «Красногорск»	г. Красногорск, Ленина ул., д.2	30 000	15 000

СПРОС

Спрос на качественные торговые центры в 2007 году остался неудовлетворенным, прежде всего это связано с активным развитием малого бизнеса и выходом на рынок новых торговых операторов. Многие объекты были сданы на стадии строительства, и к моменту открытия уровень вакантных площадей составлял менее 1%. Большим спросом пользуются маленькие площади, которые очень востребованы арендаторами в сфере услуг. Также стоит отметить возросший спрос на большие торговые площади от 2 000 кв. м. со стороны якорных арендаторов. В 2007 году это было связано с выходом на рынок новых торговых операторов - Carrefour, Home Center.

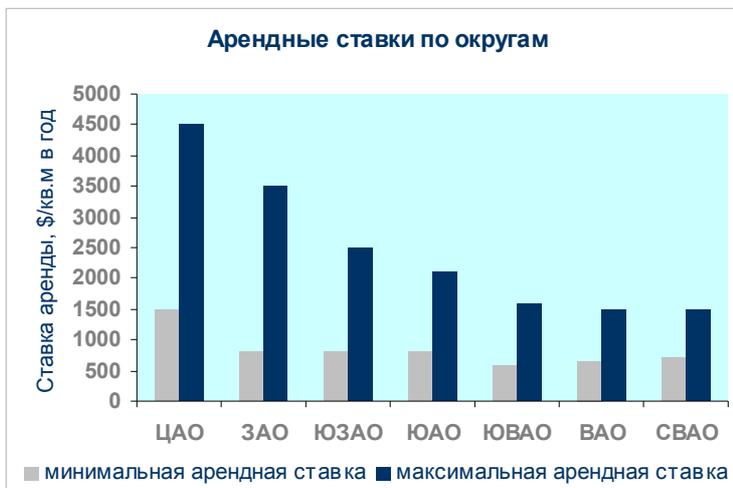
По-прежнему наибольшим спросом пользуются помещения, расположенные в центре города, в пределах Садового кольца. Это прежде всего связано с большой проходимостью и с тем, что, несмотря на высокие ставки аренды, окупаемость помещения происходит в достаточно короткие сроки.

Профили арендаторов с диапазоном ставок аренды

	Арендаторы	Ставка аренды	Арендуемая площадь, кв. м.
Якорные	Гипермаркет	\$ 100 – 300	7 000 – 25 000
	Супермаркет	\$ 300 – 2 000	700 – 3 000
	Электроника, бытовая техника	\$ 200 - 1 000	2 000 – 8 000
	Спорт и отдых	\$ 300 – 1 000	500 – 4 000
	Развлечения	\$ 100 – 350	500 – 8 000
	Товары для дома	\$ 400 – 1 000	400 – 3 000
Торговая галерея	Одежда	\$ 500 – 4 000	30 – 500
	Обувь	\$ 400 – 2 500	50 – 1 000
	Красота и здоровье	\$ 600 – 1 600	40 – 300
	Товары для дома	\$ 700 – 1 800	30 – 100
	Детские товары	\$ 400 – 1 500	40 – 500
	Книги	\$ 350 – 850	200 – 1 500
	Аксессуары	\$ 1 500 – 3 500	20 – 70
	Операторы фудкортов и ресторанов	\$ 600 – 2 500	20 – 120
	Подарки, ювелирные изделия, мобильные телефоны	\$ 2 000 – 6 000	40 – 1 000
	Сфера услуг	\$ 300 – 1 150	10 – 100

УРОВЕНЬ ЦЕН И СТАВОК АРЕНДЫ

Сильная конкуренция и дефицит качественных торговых площадей привели к росту арендных ставок. Рост средних арендных ставок составил примерно 7%. В 2007 году на рынке свое присутствие обозначил крупный оператор супер- и гипермаркетов – Carrefour, что повлияло на рост ставок в этом сегменте. Как и в предыдущие периоды, самые высокие арендные ставки остаются в ЦАО (около \$ 5 000 за кв. м. в год), на втором месте находится ЗАО (около \$ 3 500 за кв.м



Источник: данные компании PANORAMA ESTATE

в год). На сегодняшний день самые низкие ставки аренды можно наблюдать в СВАО и ВАО (\$ 1 500 за кв.м в год). В 2008 году ожидается дальнейшее повышение ставок аренды во всех секторах торговой недвижимости.

В этом году особых изменений относительно арендных ставок по округам не произошло. Тверская улица остается самым дорогим торговым коридором Москвы. Самые высокие арендные ставки остаются в ЦАО, но, несмотря на это, доля вакантных площадей там не превысила 1%; затем идут СВАО и ЮЗАО. Низкий уровень арендных ставок отмечается в ВАО и ЮВАО. В ЮАО мы можем наблюдать небольшое повышение верхнего диапазона арендной ставки, это произошло в связи с вводом торговых площадей 2 очереди («Мега Белая Дача», «Глобал Сити»).

Значимые события 2007 года

Прошедший год был полон событий в торговом секторе. Несмотря на введение большого количества новых качественных торговых центров, спрос на площади остался неудовлетворенным. В большинстве торговых центров площади под аренду были сданы еще на стадии проектирования и строительства. Особенно ярко выразилась нехватка торговых площадей площадью от 50 до 100 кв.м.

- На рынок вышли новые сетевые операторы - H&M, Carrefour, Walmart;
- «Россельхозбанк» и московская компания «Наша Марка» подписали кредитное соглашение о начале финансирования проекта по созданию в столице сети продовольственных магазинов шаговой доступности;
- Открылось движение по участку Звенигородского проспекта от проспекта Маршала Жукова до МКАД, что благотворно повлияет на развитие строительства всех сегментов

недвижимости;

- Началось строительство новых участков 4-ого транспортного кольца, что дает возможность для застройки прилегающих к нему территорий;
- Началось осуществление инновационного проекта строительства 24 пешеходных торгово-сервисных переходов под маркой Sunflower;
- 14 гипермаркетов «Рамстор» перешли в собственность «Ашан»;
- Началось развитие сетевых ТЦ, в этом году стоит отметить сеть торговых центров «Июнь».

ТЕНДЕНЦИИ

- Рост арендных ставок составляет около 7%;
- Ввод новых многофункциональных комплексов;
- Строительство магазинов шаговой доступности;
- Активное развитие развлекательных центров;
- Выход на рынок новых торговых операторов (Abercrombie&Fitch);
- Строительство ТЦ за МКАД.

ПРОГНОЗЫ

Несмотря на нехватку качественных торговых площадей, по темпам развития торговая недвижимость все равно опережает остальные секторы коммерческой недвижимости. В 2008 году планируется значительное увеличение проектов в торговом сегменте, но, несмотря на это, спрос останется неудовлетворенным.

В текущем году продолжится строительство 24 пешеходных торгово-сервисных переходов в оживленных районах столицы.

Планируется строительство новых дорог и автомагистралей. Так, в скором времени состоится открытие первого участка трассы от шоссе Энтузиастов до Измайловского шоссе. Строительство дорог дает возможность для развития и освоения прилегающих к ним территорий.

Крупные международные сетевые операторы, такие как Abercrombie&Fitch, H&M, WalMart, планируют выйти на российский рынок. Также Stockmann собирается вывести на рынок новую сеть магазинов одежды под брендом Lindex, а Zara планирует открыть сеть магазинов товаров для дома под маркой Zara Home.

В текущем году на рынок торговой недвижимости планируют выйти международные сетевые девелоперы: GGP, Multi Development, APSYS.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Прошедший 2007 год для рынка складской недвижимости характеризуется существенным приростом объема предложения качественных площадей. На складской рынок продолжают обращать внимание новые игроки - как девелоперские компании, так и инвесторы, в том числе зарубежные. Общеэкономический рост, активное развитие торговых компаний и логистической сферы обуславливают высокий устойчивый уровень спроса на качественные складские площади, который все еще продолжает превышать уровень предложения.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ СКЛАДСКОГО СЕКТОРА

В 2007 году инвесторы проявляли повышенный интерес к складскому сектору.

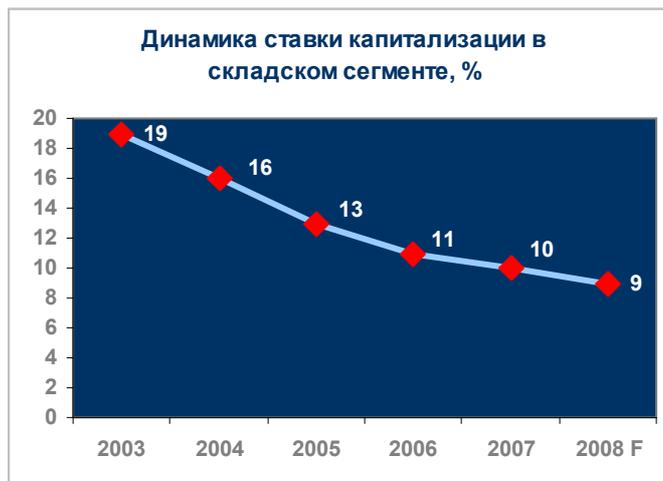
- Группой компаний Deutsche Bank, AIG Global Real Estate и Redwood Group была совершена крупнейшая сделка по покупке портфеля логистической недвижимости площадью более 1 млн. кв. м. у компании Capital Partners;
- Компания "Евразия Логистик" заключила соглашение о продаже 10% акций сингапурскому фонду CapitaLand, а также планирует привлечь еще порядка \$ 500 млн. со стороны Казахского государственного фонда «Казына» в обмен на 25-процентную долю компании;
- ОАО «РЖД» объявила о своих планах по созданию новых складов временного хранения и по строительству логистических центров в крупнейших транспортных узлах России. На Дмитровском направлении Московской области, в районе поселка Белый Раст, компания намерена построить крупный складской терминал;
- Британский фонд Raven Russia и российская компания RDI Group планируют построить складской комплекс площадью около 100 тыс. кв. м., который расположится на расстоянии в 9 км от МКАД по Каширскому шоссе;
- Компания «Склады-120» намерена инвестировать средства в строительство логистического комплекса площадью порядка 600 000 кв. м. Объект будет построен в подмосковном Домодедово в микрорайоне «Белые столбы».

Западные инвестиционные фонды продолжают расширять свою активность в складском секторе, что во многом обусловлено увеличивающейся прозрачностью рынка. Обозначили свои намерения по инвестиционной деятельности в складской сектор такие компании и фонды, как VVV Company совместно с британским фондом London & Regional Properties (L&RP), израильская компания Mirland Development, немецкая компания Garbe World Center, а также британский фонд Raven Russia (RR) совместно с группой «Авалон». Российская компания «Ростик групп» совместно с бельгийской строительной компанией Immo Industry создали СП «Иморосиндастри» для

строительства промышленных парков в России общей площадью порядка 2 млн. кв. м. Инвестировать в заявленные проекты намерена группа Belgravia.

Инвестировать средства в строительство логистических объектов также намерены X5 Retail Group, Hyundai и GEFCO.

Продолжается снижение ставок капитализации. Однако, по нашим прогнозам, в 2008 году уровень ставки капитализации в складском сегменте не упадет ниже 9%.



Источник: данные компании PANORAMA ESTATE

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В минувшем году рынок складской недвижимости продолжил свое активное развитие. Общий объем введенных в эксплуатацию за прошлый год качественных складских объектов составил порядка 1 млн. кв. м. Данный показатель на 60% превышает результат 2006 года. Суммарный объем качественных площадей на начало 2008 года приблизился к уровню в 3,5 млн. кв. м.



Источник: данные компании PANORAMA ESTATE

Нельзя не отметить, что в 2008 году заявлено к вводу еще большее количество качественных складских площадей. Так, объем нового строительства может превысить показатель прошедшего 2007 года в 1,5 раза, достигнув уровня в 1,5 млн. кв. м. за год.

Основной объем введенных складских объектов пришелся на южное направление. В эксплуатацию частично были введены такие крупные проекты, как логистический комплекс «Северное Домодедово», МЛП «Подольск», логистический терминал «Крекшино». Завершено строительство логопарка «Белая Дача» и индустриально-складского комплекса Springs Park.

На сегодняшний день основными девелоперами крупных складских объектов являются компании «Евразия логистик», Международное Логистическое Партнерство, ТЛК «Томилино», Росевродевелопмент. Именно они за прошлый год вывели на рынок более половины общего объема предложения в складском сегменте.



Источник: данные компании PANORAMA ESTATE

Крупные складские объекты, введенные в эксплуатацию в 2007 году

Название	Направление	Расстояние от МКАД, км	Класс	Площадь, кв.м.
ТЛК «Томилино»	Новорязанское	6	A	30 000
«МЛП Ленинградский терминал»	Ленинградское	13	A	61 275
Логистический парк «Котельники»	Котельники	МКАД	A	10 400
Логистический центр «Купавна»	Старая Купавна	МКАД	B+	9 000
Логистический парк «Северное Домодедово»	Каширское	11	A	558 000 (I и II фаза)
Складской комплекс «МЛП Подольск»	Симферопольское	17	A	114 000 (I фаза)
Логистический парк «Домодедово»	Каширское	30	A/B	50 000
Индустриально-складской комплекс «Springs Park»	Егорьевское	15	A	15 000
Логистический парк «Крекшино»	Киевское	24	A	82 000 (I фаза)
Логистический парк «Белая Дача»	Новорязанское	3	A	30 000

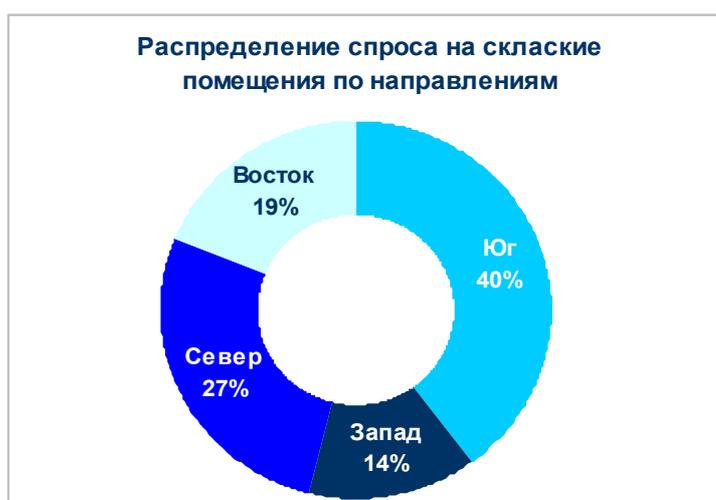
Крупные складские объекты, заявленные к вводу в 2008 году

Название	Направление	Расстояние от МКАД, кв. м.	Класс	Площадь, кв. м.
Логистический парк «Дмитров»	Пересечение Дмитровского ш и А-107	30	A	225 000
Логистический парк «Белый Раст»	Дмитровское	30	A	70 000 (1 очередь)
«Трилоджи Парк Томилино»	Новорязанское	7	A	107 000
Логистический парк «Пушкино»	Ярославское	15	A	95 000
Логистический терминал «Крекшино»	Киевское	24	A	93 000 (II и III фаза)
Логистический парк «Покров»	Симферопольское	10	A	61 000
Индустриальный парк «Истра»	Новорижское	40	A	100 000
Индустриальный парк «Шереметьево»	Ленинградское	5	B+	35 000
«Львовский терминал»	Пересечение Ставропольского и Симферопольского ш.	28	A	15 000
Производственно-складской комплекс	Новорязанское	11	B	12 300
ТЛК "Томилино"	Новорязанское	6	A	112 000
Логистический центр «АС-24»	Симферопольское шоссе	1	A	19 200
«МЛП Подольск»	Симферопольское	17	A	100 000 (II фаза)
Складской комплекс «СТД Лого Парк»	Дмитровское	8	A	23 000
Логистический парк «Северное Домодедово»	Каширское	11	A	300 000 (III фаза)

СПРОС

Спрос на складские помещения остается стабильно высоким и по-прежнему превышает предложение.

Спрос на качественные складские помещения в 2007 остался неудовлетворенным, превысив объем существующего предложения на 30%. Около половины существующего спроса приходится на объекты, расположенные в южном направлении Московской области. За ним следует северное направление – 27% от общего объема спроса.



Источник: данные компании PANORAMA ESTATE

Почти треть выходящих на рынок складских площадей поглощается логистическими операторами.

За ними следуют операторы торговли и продуктов питания. Остальные профили арендаторов занимают менее 10% рынка каждый. Необходимо отметить, что у ряда арендаторов существуют специфические требования к складским объектам. Например, операторы фарминдустрии отмечают острый дефицит складских комплексов, соответствующих требованиям для хранения фармацевтической продукции. На сегодняшний



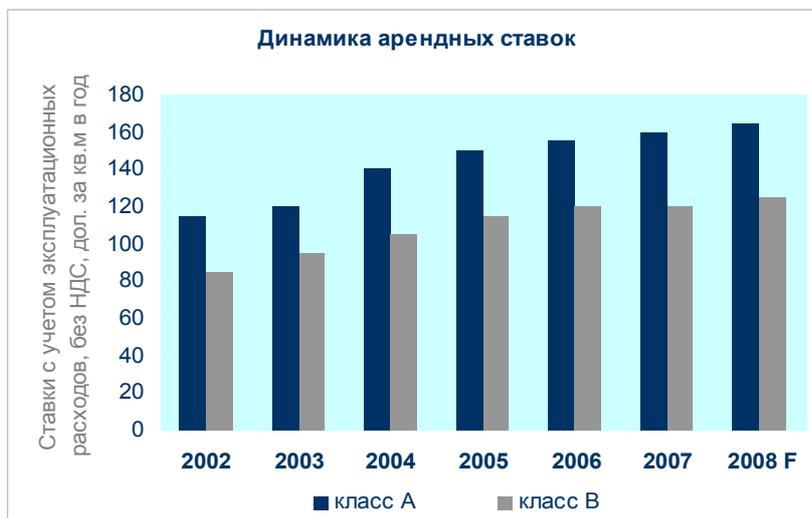
день объекты для этих групп арендаторов

Источник: данные компании PANORAMA ESTATE

девелоперы предпочитают строить под конкретного заказчика и с учетом его требований (built-to-suit).

УРОВЕНЬ ЦЕН И СТАВОК АРЕНДЫ

Уровень ставок аренды в складском сегменте постепенно стабилизируется. Однако они до сих пор остаются выше среднеевропейских показателей. В 2007 году отмечен рост ставок аренды на 5-6%. Это объясняется рядом факторов: увеличивающимся спросом, инфляцией, падением курса доллара.



Так, за прошлый год средний уровень ставки аренды для складских

Источник: данные компании PANORAMA ESTATE

комплексов класса А составил \$ 160 за кв. м. в год с учетом эксплуатационных расходов, но без учета НДС. Для класса В ставки остались примерно на том же уровне по сравнению с предыдущим годом - \$ 120 за кв. м. в год. Оплата эксплуатационных расходов в среднем варьировалась в пределах \$ 30 – 35 за кв. м. в год для класса А, для класса В - \$ 20 – 30. В 2008 году также

прогнозируется пересчет арендных ставок на 5-10% в сторону увеличения.

Цена продажи 1 кв. м. в складских комплексах класса А в 2007 году варьировалась в пределах \$ 1 400 – 1 800. Стоимость объектов класса В составила \$ 1 000 – 1 500 за кв. м.

Необходимо отметить, что в прошедшем году претерпели некоторые изменения и сроки аренды складских помещений. Некоторые арендаторы заключили сделки долгосрочной аренды до 15 лет. Это выгодно обеим сторонам. Так, арендатор страхует себя от повышения ставок аренды, а собственник обеспечивает гарантированный денежный поток от арендных платежей на длительный срок.

Значимые сделки 2007 года

Объект	Арендатор	Площадь, кв. м.
Логистический парк «Пушкино»	«Арт Стиль Март-Мебел Руссланд»	12 500
Логистический комплекс «Северное Домодедово»	«Мультифлекс»	33 000
Логистический парк «Пушкино»	Auchan	10 762
Логистический парк «Пушкино»	Hilti Distribution	6 099
Логистический парк «Дмитров»	Avalon Logistics	56 000
Логистический комплекс «Северное Домодедово»	Smart Logistic Group	62 000
«МЛП–Подольск»	«Евросеть»	16 500
Логистический комплекс «Северное Домодедово»	Pernod Ricard	9 575
Терминал «Львовский»	«Пума-РУС»	8 250
Складской комплекс класса В	Oriflame	8 000

ТЕНДЕНЦИИ

- Увеличение сроков аренды в логистических комплексах класса А;
- Увеличение площади проектов;
- Продолжила свое активное развитие тенденция строительства складских объектов под конкретного заказчика (built-to-suit);
- Многие операторы рынка не могут найти складские помещения, которые бы соответствовали их требованиям, и принимают решения о строительстве собственных объектов. Так, торговая сеть «Техносила», производитель соков ОАО «Лебедянский», тайваньский производитель цифровой электроники Acer, Caterpillar Logistics Services, фармацевтическая компания Laboratoires Voiron и финский производитель красок «Tikkurila» объявили о своих намерениях начать строительство собственных складских комплексов.

ПРОГНОЗЫ

В 2008 году прогнозируется рост арендных ставок на 5-10%.

Продолжится тенденция увеличения площади проектов.

По подсчетам заявленных к вводу в 2008 году логистических комплексов, суммарный объем рынка складских площадей увеличится на 1,5 млн. кв. м.

Прогнозируется сохранение высокой инвестиционной активности в складском сегменте.

Несмотря на реализацию заявленных крупных складских проектов, в 2008 году спрос на качественные складские объекты по-прежнему будет превышать предложение.

Увеличится количество инвестиционных сделок по покупке действующих складских объектов и по приобретению долей девелоперских компаний.

О КОМПАНИИ

Компания Panorama Estate — это российская девелоперская и консалтинговая компания, входящая в состав крупной группы компаний «Панорама групп». Panorama Estate специализируется на комплексном развитии крупных территорий и масштабных проектов, как в жилой, так и в коммерческой недвижимости, а также оказывает консалтинговые услуги для инвесторов в сфере недвижимости. На сегодняшний день в сферу интересов компании в основном попадают жилой, загородный, офисный и торговый сегменты недвижимости московского и петербургского регионов, а также других крупных российских городов.

Компания выполняет полный цикл работ от первичного анализа до сдачи объекта в эксплуатацию. На сегодняшний день Panorama Estate является активно развивающейся компанией, работающей на рынках недвижимости России и СНГ.

Управление стратегического анализа и маркетинга

Предоставляет полный комплекс консалтинговых и аналитических услуг:

- экспресс анализ эффективности девелоперского проекта;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка/ объекта недвижимости;
- разработка концепции развития территории;
- проведение аналитических исследований по заданным сегментам рынка.

Контактная информация

Перлова Елена
Директор Управления
perlova@panest.ru
+ 7 (495) 777 23 98