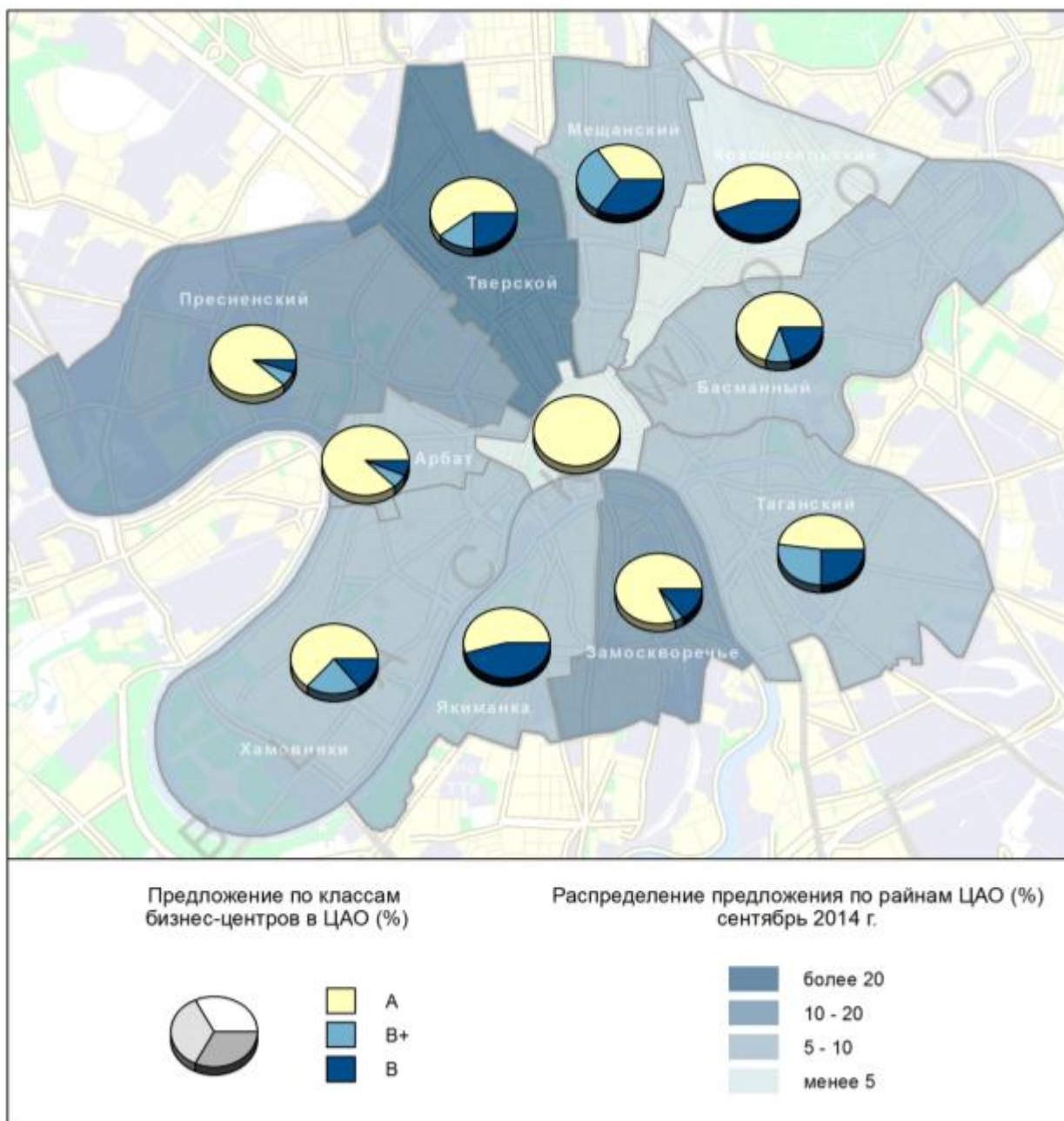


Карта 1.1. Москва. ЦАО. Объем и структура предложения



Источники: собственные данные компании Blackwood

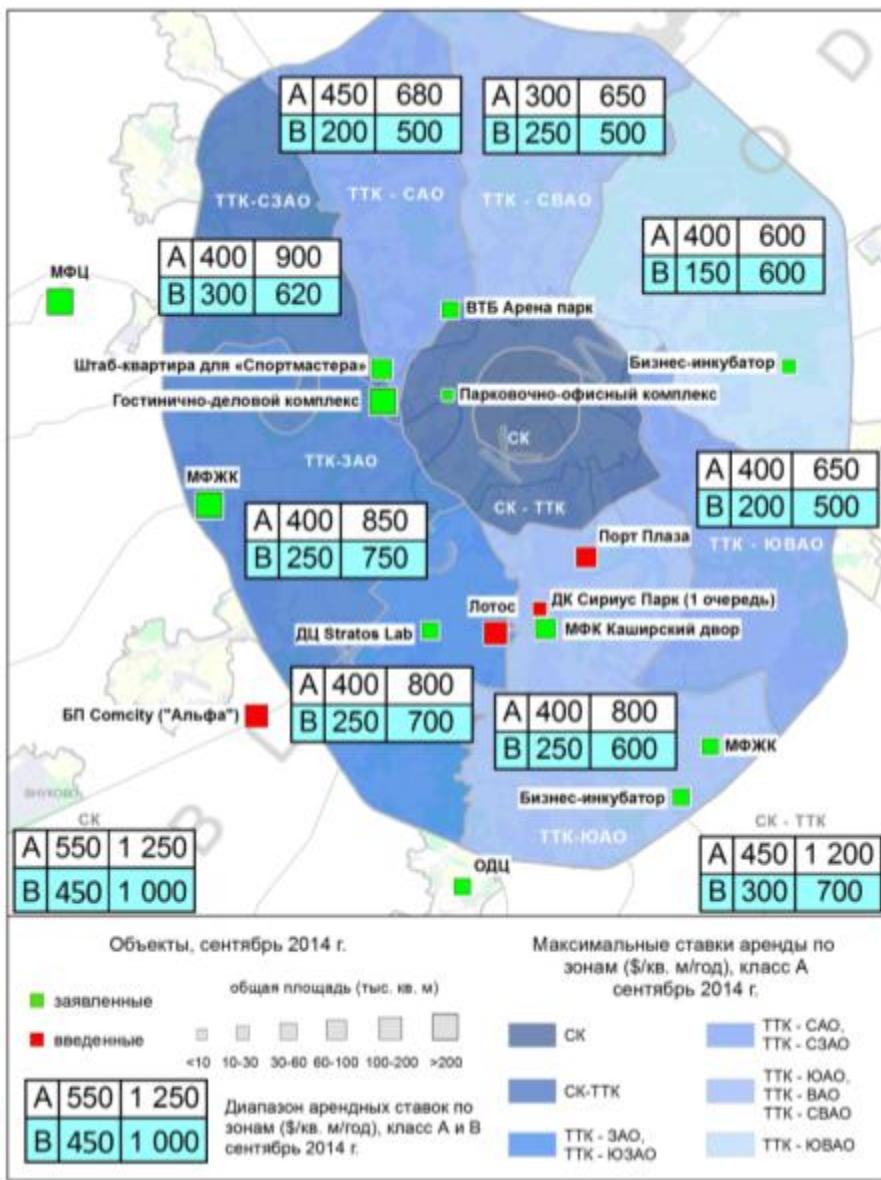
В сентябре 2014 г. на рынке офисной недвижимости Москвы активность арендаторов и покупателей сохранялась на достаточно высоком уровне. Совокупный объем офисных площадей, поглощенных за месяц, превысил 50 тыс. кв. м. (см. таблицу ниже). Самой крупной сделкой месяца стала покупка структурой, близкой к Группе БИН, БЦ «Новинский пассаж» на аукционе ВЭБа, сумма сделки составляет порядка 13 млрд.руб.

Таблица 1. Некоторые сделки по аренде, продаже офисных площадей, сентябрь 2014 г.

Арендатор/Покупатель	Название объекта	Реализованная площадь	Адрес	Тип сделки
ООО Экспоком (Группа БИН)	БЦ Новинский пассаж	78000 (офисная - 36 700)	Новинский бульвар, д.31	Покупка
Высота	Административное здание	7 200 кв. м	Зубовская площадь	Покупка
Консист-ОС	БЦ Диагональ Хаус	3 260 кв. м	ул. Бутырская, 77	Аренда
Адессо Group	БЦ Дельта Плаза	1 310 кв. м	2-й Сыромятницкий пер., 1	Аренда
ООО БЭСТ Консалтинг	Особняк	689 кв. м	Детярный пер.	Покупка

Источники: собственные данные компании Blackwood

Карта 1.2. Москва. Ставки аренды*. Введенные объекты. Заявленные проекты



Источники: собственные данные компании Blackwood

В сентябре стало известно, что финская инвестиционная компания Sponda сняла с продажи БЦ «Бахрушин Хаус» общей площадью 5 000 кв. м, компании выгоднее оставаться собственником объекта, нежели продавать БЦ с дисконтом. В 2012 году Sponda приобрела данный объект за 40-45 млн. долл.

Швейцарский инвестиционный фонд Eastern Property Holdings заявил о намерении приобрести в Москве бизнес-центры класса А. Для этих целей фонд выпустит бонды на 130 млн.долл. со ставкой 5,5% и сроком действия бумаг до 2023 года. С учетом кредитов, фонд может инвестировать до 400 млн.долл.

На рынке сохраняется тенденция децентрализации: в сентябре было заявлено о строительстве более 1,2 млн. кв. м, значительная часть проектов расположена вблизи МКАД.

В сентябре начала формироваться новая тенденция - пересмотр планируемых объектов и сокращение их площади. Так в проекте «Рублево-Архангельское» в Новой Москве сократили площадь делового центра более чем на 1 млн. кв.м, таким образом, в рамках данного проекта планируется построить более 3 млн. кв.м, из которых: 710 тыс. кв. м. - офисов, 2,37 млн.кв. м - жилья и 194 - тыс.кв.м торговых помещений.

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

Карта 2.1. Выход на рынок профессиональных торговых центров, Москва и города России

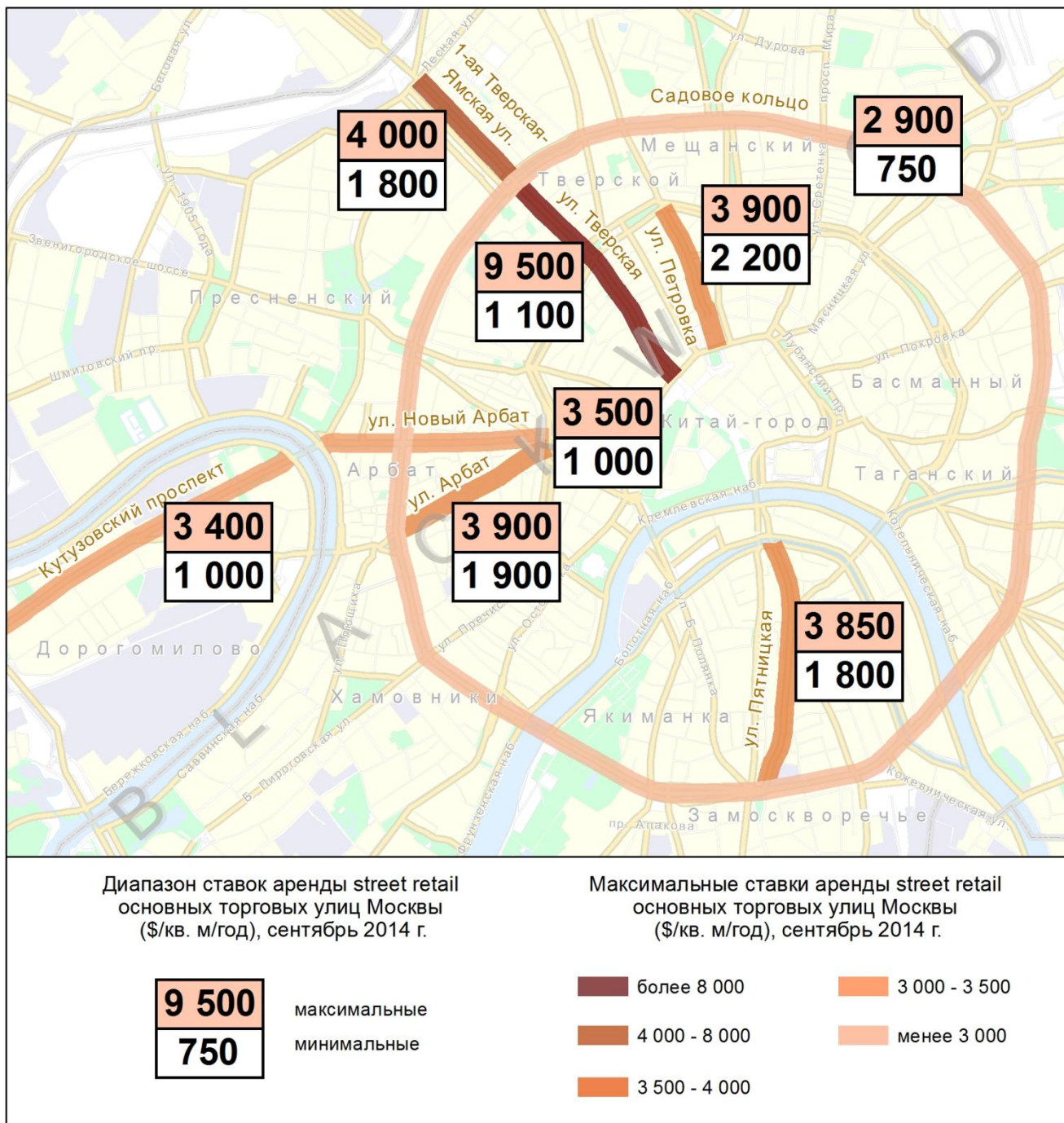


Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники.

В сентябре состоялось техническое открытие торгово-развлекательного центра «Водный» на пересечении Кронштадтского бульвара и Головинского шоссе. Девелопером объекта выступила компания MR Group, его общая площадь составила 50 500 кв. м (из них арендопригодная – 32 200 кв. м). Якорными арендаторами комплекса стали гипермаркет «О’Кей», магазин одежды H&M и магазин детских товаров «Дети», открытие кинотеатра «Киномакс» запланировано на 25 октября.

В региональных городах после летнего снижения девелоперской активности также были открыты новые объекты: ТРЦ «Аркада» в Уфе (общая площадь 58 000 кв. м) и ТРЦ «Арена» в Барнауле (150 000 кв. м). Значительное количество новых проектов были заявлены к реализации: ТРЦ на пересечении Звенигородского шоссе и Третьего транспортного кольца в Москве (общая площадь 260 000 кв. м), ТРЦ «Радуга Парк» в Перми (215 000 кв. м), ТРЦ «Планета» в Новокузнецке (162 000 кв. м) и «Астрапарк» в Астрахани (95 000 кв. м).

Карта 2.2. Москва. Диапазон арендных ставок на торговые помещения по АО

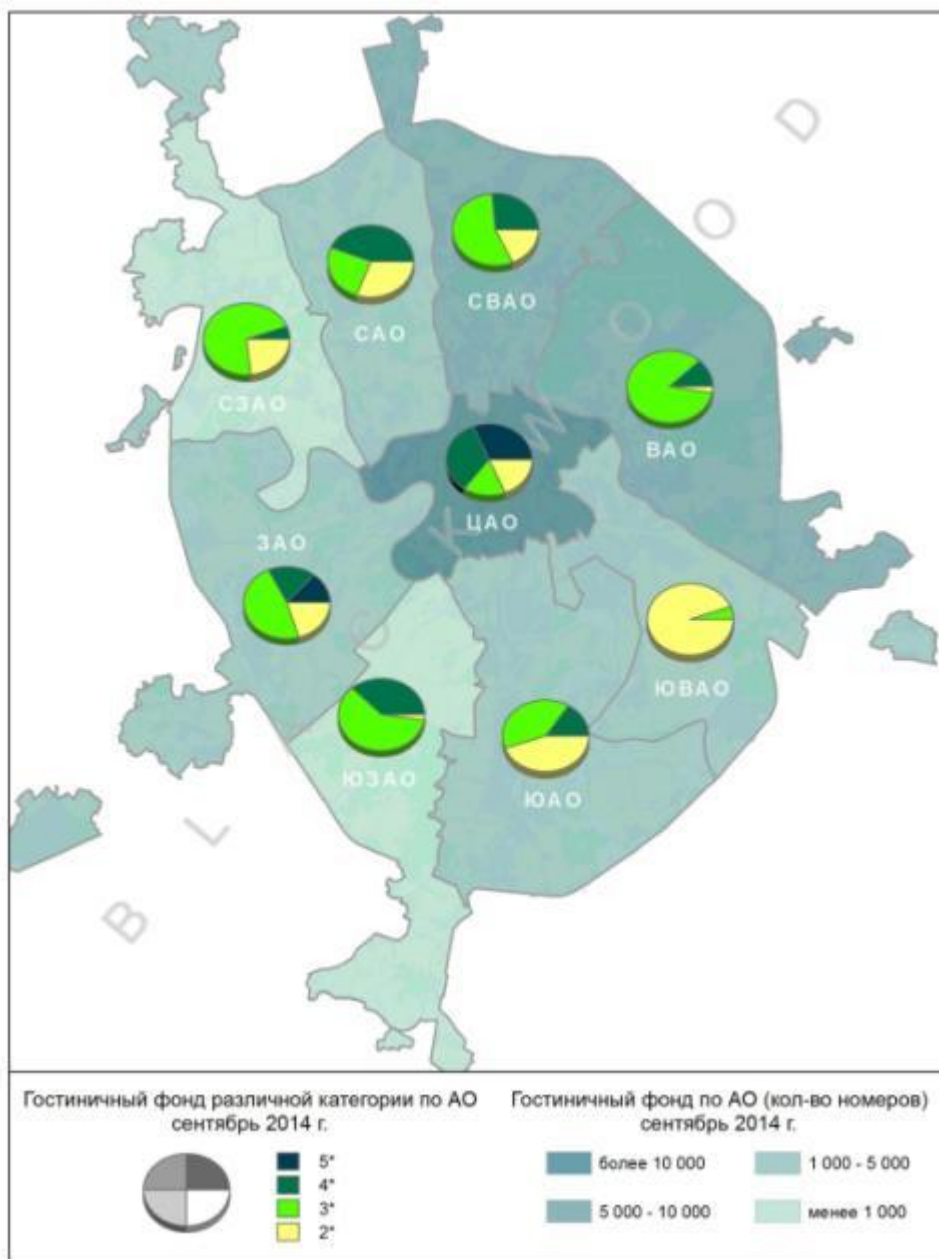


Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

В сентябре в сегменте street retail можно было наблюдать расширение границ диапазонов арендных ставок, происшедшее за счет снижения минимальных запрашиваемых собственниками ставок. На фоне возросшего уровня вакантных площадей это говорит о том, что в сложной экономической и финансовой ситуации высвобождаются и выходят на рынок в первую очередь наименее ликвидные и востребованные помещения.

В сентябре на российский рынок вышла американская сеть магазинов мебели и предметов интерьера Crate and Barrel, открыв магазин в ТРЦ «Афимолл Сити». Магазин позиционируется в сегменте «выше среднего», конкуренцию в котором в России можно считать относительно слабой. Другими знаковыми новостями стали открытие нью-йоркской кондитерской Magnolia Bakery на ул. Кузнецкий Мост, а также решение компании Virberrу самостоятельно развиваться на российском рынке (ранее бренд развивался при участии группы «ДжамильКо»).

Карта 3.1. Москва. Структура гостиничного фонда

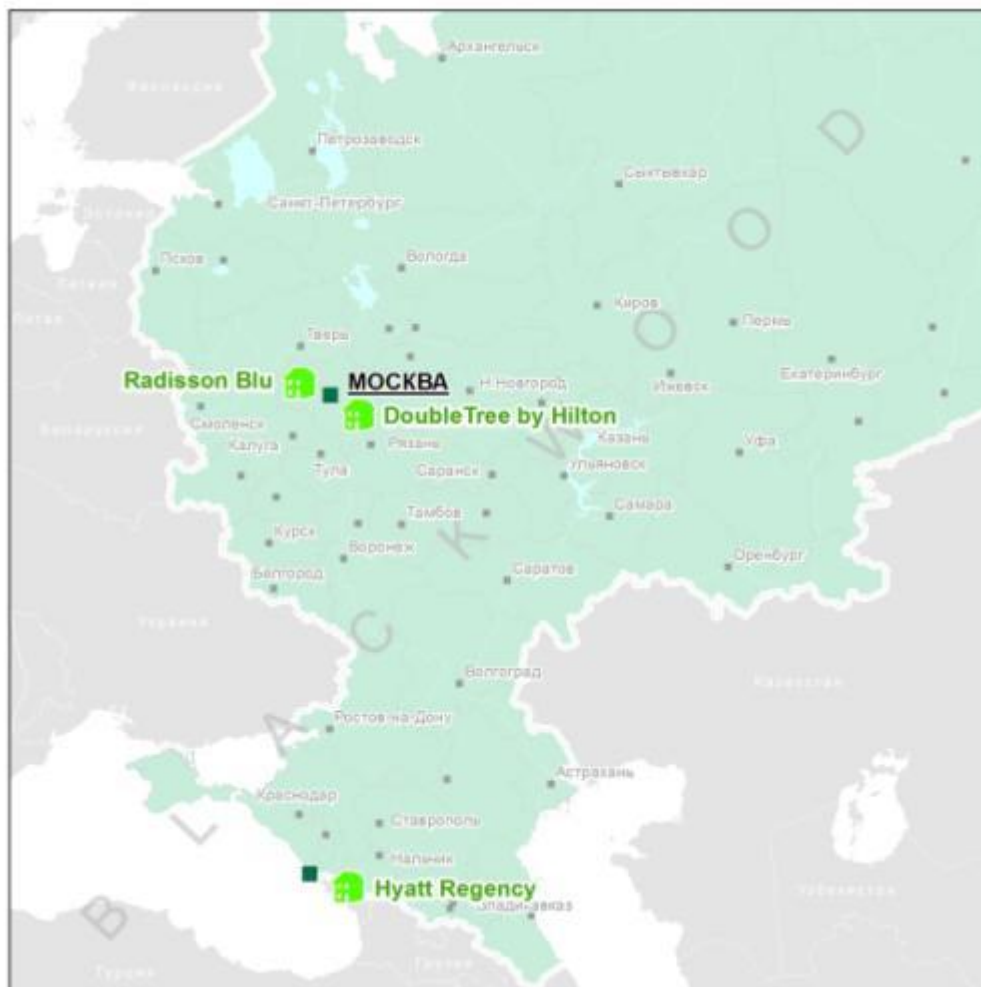


Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

В сентябре предложение качественных гостиничных номеров на московском рынке увеличилось сразу на 661 номер за счет открытия отелей DoubleTree by Hilton на Ленинградском шоссе и Radisson Blu в аэропорту «Шереметьево». Оба отеля позиционируются в верхнем сегменте рынка и рассчитаны, прежде всего, на деловых туристов.

Что касается новых проектов, то в сентябре стало известно, что группа компаний «БИН» приобрела недостроенный офисно-гостиничный комплекс в Олимпийском проезде, рядом со спорткомплексом «Олимпийский». Стоимость сделки составила 5 млрд. рублей. После завершения строительства в комплексе будет открыта гостиница Radisson Blu. Еще один новый проект был анонсирован на территории ММДЦ «Москва Сити»: многофункциональный комплекс общей площадью 150 000 кв. м будет включать в себя отель, офисы, апартаменты и паркинг. Девелопером проекта выступает «Мосинжпроект».

Карта 3.2. Выход на рынок гостиниц под управлением международных операторов, города России



Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники

В сентябре предложение гостиничных номеров под управлением международных операторов в городах России увеличилось на 198 номеров за счет открытия Hyatt Regency Sochi в Сочи. Отель, позиционируемый в сегменте 5*, расположен в центре города, рядом с Приморской набережной.

Что касается новых проектов, то в сентябре стало известно о подписании договора на управление отелем Sheraton в Уфе. Гостиница на 162 номера будет открыта в 2015 г., к саммитам ШОС и БРИКС. Также в сентябре группа Assog анонсировала планы по развитию сети бюджетных отелей в городах Московской области. Согласно заявлению оператора, подписано соглашение по проекту в Мытищах; в планах сети – включение в программу Орехово-Зуево, Сергиева Посада, Коломны и Звенигорода.