

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 полугодие 2012



КЛЮЧ
К СОВЕРШЕННОМУ
ВЫБОРУ



СОДЕРЖАНИЕ

1. Резюме.....	3
2. Офисная недвижимость.....	4
3. Торговая недвижимость.....	6
4. Гостиничная недвижимость.....	8

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.

Резюме

Общий объем введенных офисных площадей в первом полугодии 2012 г. составляет 200 тыс. кв. м, что значительно меньше аналогичного показателя первого полугодия 2011 г. Подобная тенденция может быть обусловлена политикой пересмотра инвестконтрактов, а также посткризисными сложностями получения финансирования. Таким образом, совокупный объем качественных офисных площадей по состоянию на конец 2 квартала 2012 г. составляет порядка 11,5 млн. кв. м.

Поглощение качественных офисных площадей в течение первой половины 2012 г. происходило на достаточно высоком уровне – темп роста спроса на аренду и покупку качественных помещений был велик. К началу третьего квартала 2012 г. объем вакантного предложения офисов в классе «А» составил 8-10%, в классе «В» - 9-11%.

Активность арендаторов и покупателей на рынке офисной недвижимости Московского региона в первом полугодии 2012 г. была высокой: общий объем поглощения за истекший период превысил 0,5 млн. кв. м.

Из всех заявок, поступивших в компанию Blackwood за первое полугодие 2012 г., 55% пришлось на аренду помещений и, соответственно, 45% - на покупку.

Ценовые показатели предложения сегмента качественных офисных помещений Москвы в 1 полугодии 2012 оставались стабильными. Рост арендных ставок составил ожидаемые 5-10% в зависимости от класса офиса и местонахождения. В дальнейшей перспективе тенденция роста ставок, обусловленная низкими объемами ввода качественных офисных площадей, по-прежнему будет актуальна.

На конец 1 полугодия 2012 г. средняя ставка аренды в классе «А» составляет \$850, в классе «В+» \$590, в классе «В-» -\$420 за кв. м в год. Эксплуатационные расходы за исследуемый период составили \$70-\$200 за кв. м в год для помещений класса «А»; \$60-\$130 - для классов «В+», «В-».

В течение 1 полугодия 2012 г. в Москве был зафиксирован незначительный прирост нового предложения профессиональной торговой недвижимости: около 50 000 кв. м общей площади (из них арендопригодная площадь - 26 000 кв. м). В результате совокупный объем предложения на конец 1 полугодия 2012 г. составляет 6,1 млн. кв. м общей площади, из них арендопригодная - 3,1 млн. кв. м. Обеспеченность населения Москвы качественными торговыми площадями находится на уровне 294 кв. м на 1 000 жителей.

В течение 1 полугодия 2012 г. на российский рынок вышли сразу несколько международных торговых операторов: сеть пекарен Paul (Франция), сеть магазинов игрушек Hamleys (Великобритания), сеть магазинов товаров по уходу за телом Bath & Body Works (США), сеть магазинов товаров для детей Mamas & Papas (Великобритания), сеть магазинов одежды и аксессуаров Scotch & Soda (Нидерланды). Все указанные торговые операторы работают в России по

франчайзинговой схеме и планируют увеличивать свое присутствие на российском рынке в ближайшие годы. Значительное количество международных торговых операторов заявили о планируемом выходе в Россию.

1 полугодие 2012 г. характеризуется стабильным ростом арендных ставок как в профессиональных торговых центрах, так и в сегменте street retail. По итогам полугодия, рост ставок составляет 5-7% по сравнению с началом года для наиболее успешных и востребованных ТРЦ и торговых коридоров в центральной части Москвы. Стоит отметить, что в конце 2 квартала рост замедлился в связи с традиционным снижением деловой активности основных игроков рынка.

Возобновление роста арендных ставок следует ожидать не ранее конца 3 квартала 2012 г. Росту ставок и сохранению доли вакантных площадей на минимальном уровне будет способствовать высокая активность международных сетей, планирующих выход на российский рынок, а также активная политика развития уже присутствующих международных и федеральных торговых операторов. По итогам года рост ставок аренды ожидается на уровне 10-15%

В течение первого полугодия 2012 г. предложение гостиничных номеров в Москве увеличилось на 253 номера за счет открытия отелей под новыми для российского и московского рынков брендами. Так, в течение исследуемого периода был открыт отель Mercure (Accor Group) на 109 номеров на Смоленской площади. Вторым новым объектом стала гостиница под российским брендом Azimut в составе делового квартала «Даниловская мануфактура».

В 1 полугодии стало известно о подписании соглашения об управлении гостиницей Hyatt Regency Moscow на 297 номеров в составе проекта реконструкции стадиона «Динамо». Также стало известно о положительном решении Градостроительно-земельной комиссии Москвы в отношении проектов гостиниц на Тверской ул. (около 200 номеров), в М. Козихинском переулке (110 номеров), на М. Дмитровке (20 номеров) и В. Красносельской ул. (150 номеров) которые в будущем пополнят верхний сегмент рынка Москвы.

В течение 2 квартала прирост предложения гостиниц под управлением международных операторов в региональных городах составил 205 номеров за счет открытия в Самаре отеля Ibis. В целом по итогам 1 полугодия совокупный прирост отелей международных брендов в регионах превысил 500 номеров.

Главной тенденцией 2 квартала 2012 г. стал начавшийся в первые месяцы года рост основных операционных показателей гостиничного рынка Москвы. Загрузка продолжает сохраняться на стабильном уровне свыше 70% для верхнего сегмента и около 60% для рынка в целом. Ценовые показатели также демонстрировали устойчивую положительную динамику.

Предложение

Общий объем введенных офисных площадей в первом полугодии 2012 г. составляет 200 тыс. кв. м, что значительно меньше аналогичного показателя первого полугодия 2011 г. Подобная тенденция может быть обусловлена политикой пересмотра инвестконтрактов, а также посткризисными сложностями получения финансирования.

Таким образом, совокупный объем качественных офисных площадей по состоянию на конец 2 квартала 2012 г. составляет порядка 11,5 млн. кв. м.

Поглощение качественных офисных площадей в течение первой половины 2012 г. происходило на достаточно высоком уровне – темп роста спроса на аренду и покупку качественных помещений был велик. К началу третьего квартала 2012 г. объем вакантного предложения офисов в классе «А» составил 8-10%, в классе «В» - 9-11%. Таким образом, уменьшение доли свободных офисных помещений было связано не только с ростом деловой активности на рынке, но и с низкими объемами ввода нового офисного предложения. В дополнение, в настоящее время на рынке сформировался спрос как на офисы в центральном деловом районе, так и на удаленные от центра районы, что на фоне изменений в градостроительной политике и вводом ограничений на новое строительство в пределах ТТК вызвало существенный рост ценовых показателей в этой зоне.

Несмотря на понижающую тенденцию ввода в эксплуатацию новых офисных помещений, на второе полугодие 2012 г. запланирован ввод ряда крупных проектов общей площадью более 650 тыс. кв. м. Данный показатель превышает количество введенных офисных площадей за весь 2011 г., однако, учитывая сложившуюся в России практику смещения заявленных сроков готовности зданий, реальный объем ввода вероятнее всего окажется ниже запланированного.

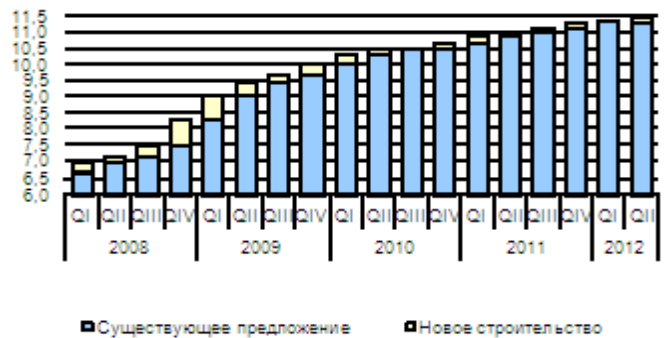
Среди проектов, о возобновлении/реконцепции которых было заявлено в 1 полугодии 2012 г., можно выделить:

- Компания KR Properties осуществит ребрендинг делового квартала «Красная Роза 1875» - 170 тыс. кв. м;

Некоторые проекты, заявленные к строительству в 1 полугодии 2012 г.

Компания	Проект	Адрес	Площадь, кв. м
VTB Arena	МФК "Арена-парк"	м. Динамо	152 000 кв. м
BPS International	МФК "Старый город"	г. Химки	50 000 кв. м
Amtel Properties	БЦ "Орбита-2"	Кулакова, 20	40 000 кв. м
Промсвязьнедвижимость	БЦ "Аэродом"	Ленинградский просп., 37, корп. 7	36 000 кв. м
ГК «Ташир»	БЦ "CityPoint"	ММДЦ "Москва-Сити"	27 000 кв. м
Coalco, ВТБ	БЦ "Искра"	Ленинградский пр., 35	201 000 кв. м
Renaissance Construction	н/д	ММДЦ "Москва-Сити"	330 000 кв. м
Внешэкономбанк	МФК ЦСКА	3-я Песчаная, вл.2	176 600 кв. м
MR Group	МФК	Береговой пр-д., вл. 5	240 000 кв. м

Источник: данные компании Blackwood

Динамика объемов предложения, млн.кв. м

Источник: данные компании Blackwood

- Альфа-групп» получит БЦ «Два капитана» (96 тыс. кв. м) и возобновит его строительство;
- «Галс-Девелопмент» получила разрешение на редевелопмент территории завода в Хамовниках, планируется построить МФК (41 тыс. кв. м офисных площадей);
- ГК «Ферро-строй» разморозила проект строительства БЦ «Pallau-RB» на 1-м км Рублево-Успенского шоссе;
- Банк Москвы построит торгово-офисный центр площадью 3 620 кв. м на ул. Пятницкая.

Также за 1 полугодие 2012 г. были скорректированы показатели по некоторым офисным проектам:

- Отменена вторая очередь строительства БЦ «Усадьба-центр» на Вознесенском пер.;
- Сокращена высотность БЦ «Башня Россия» (с 612 до 360 м, площадь - до 300 тыс. кв. м) на территории ММДЦ «Москва-Сити»;
- На ул. Б. Полянка вместо БЦ компании ОАО «Телеком» было предписано строительство жилого комплекса;
- MR Group возведет две офисные башни, площадью 59 тыс. кв. м на Одесской ул. (вместо планируемых 150 тыс. кв. м).

Спрос

Активность арендаторов и покупателей на рынке офисной недвижимости Московского региона в первом полугодии 2012 г. была высокой: общий объем поглощения за истекший период превысил 0,5 млн. кв. м.

Из всех заявок, поступивших в компанию Blackwood за первое полугодие 2012 г., 55% пришлось на аренду помещений и, соответственно, 45% - на покупку.

Лидером в структуре спроса на аренду в зависимости от класса объекта в 1 полугодии 2012 г. традиционно оставался класс «В»: на помещения категории «В+» пришлось 40% заявок, на класс «В-» - 35%.

Что касается спроса на покупку в зависимости от класса, то в первом полугодии 2012 г. также доминировали заявки на покупку помещений класса «В+» (48%).

Наибольшим спросом в первом полугодии 2012 г. пользовались небольшие блоки: более 60% всех заявок пришлось на помещения площадью до 500 кв. м, что аналогично структуре аналогичного периода прошлого года.

При этом заявки на покупку помещений, поступившие в компанию Blackwood в первом полугодии 2012 г., имеют иное распределение в зависимости от размера блоков: наиболее популярными в первом полугодии были самые большие блоки (более 1500 кв. м - 35% заявок). Данная структура спроса на покупку офисных помещений в зависимости от размера близка к докризисной и свидетельствует о восстановлении рынка: спрос на покупку маленьких блоков снижается за счет существенного роста цен, покупку помещений могут позволить себе лишь крупные компании либо инвесторы.

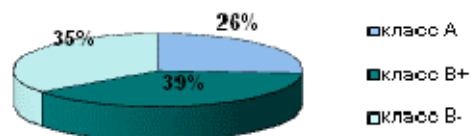
В целом в первом полугодии 2012 г. динамика активности арендаторов и покупателей носила восходящий характер, что положительно отражается на развитии рынка.

Данная тенденция будет стимулировать рост объемов ввода в перспективе.

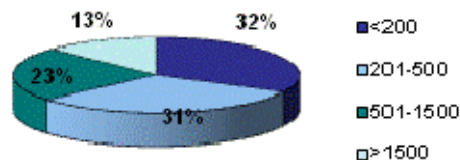
До конца 2012 г. прогнозируется:

- Сохранение высокой активности участников рынка;
- Дальнейший рост активности в сегменте объектов на стадии строительства;
- Усиление тенденции децентрализации спроса;
- Сокращение доли иностранных инвесторов в общем объеме инвестиционного спроса.

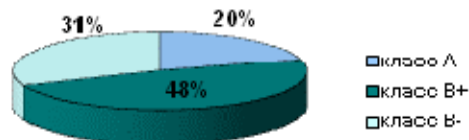
Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий



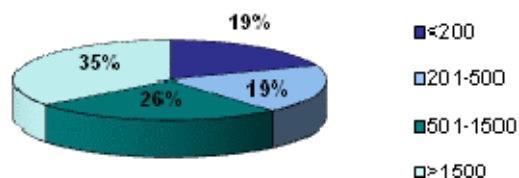
Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу



Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий



Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу



Источник: запросы, поступившие в компанию Blackwood в 1 полугодии 2012 г.

Арендные ставки и цены продажи

Ценовые показатели предложения сегмента качественных офисных помещений Москвы в 1 полугодии 2012 оставались стабильными. Рост арендных ставок составил ожидаемые 5-10% в зависимости от класса офиса и местонахождения. В дальнейшей перспективе тенденция роста ставок, обусловленная низкими объемами ввода качественных офисных площадей, по-прежнему будет актуальна.

На конец 1 полугодия 2012 г. ставки аренды на офисные помещения класса «А» варьировались от \$650 до \$1800 за кв. м в год, в классе «В+» диапазон ставок составил \$450-\$1000 за кв. м в год. Ставки аренды офисных помещений класса «В-» варьировались от \$380-\$900 за кв. м в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов).

На конец 1 полугодия 2012 г. средняя ставка аренды в классе «А» составляет \$850, в классе «В+» \$590, в классе «В-» - \$420 за кв. м в год. Эксплуатационные расходы за исследуемый период составили \$70-\$200 за кв. м в год для помещений класса «А»; \$60-\$130 - для классов «В+», «В-».

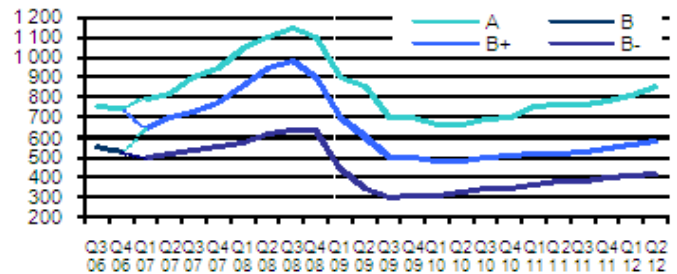
Что касается сегмента купли-продажи, то диапазон цен обусловлен качеством офисных помещений: для офисов класса «А» цена варьируется от \$6 600 до \$19 000 за кв. м, класса «В+»/«В-» - \$4 000-\$10 000 за кв. м.

Значимые события и сделки 1 полугодия 2012 г.

В 1 полугодии 2012 г. было анонсировано несколько крупных инвестиционных проектов:

- Турецкая компания RGY планирует вложить в рынок недвижимости России \$1,2 млрд.;
- Atrium European Real Estate вложит €210 млн. в развитие коммерческой недвижимости в России и Польше;
- Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР) может вложить до \$30 млн. в развитие девелоперских проектов в России;

Динамика средневзвешенной по площади ставки аренды офисов, долл./кв. м в год



Источник: данные компании Blackwood

В целом в течение первых 6 месяцев 2012 г. рынок офисной недвижимости можно охарактеризовать как стабильный, в связи с чем можно прогнозировать дальнейший рост цен на качественные офисные помещения в размере 7-9%. Однако относительно изменчивая макроэкономическая ситуация в стране, выраженная в падении цен на нефть, а также изменение курса доллара по отношению к российской валюте, могут видоизменить положительный прогноз на вторую половину года.

- Финская инвестиционная компания Sponda Plc. приобрела офисный центр «Бахрушинский дом» за \$47 млн.;
- Турецкий строительный холдинг Renaissance Construction заявил о своем намерении вложить в проект делового центра в «Москва-Сити» \$1,1 млрд. для строительства на паритетных условиях двух офисных зданий общей площадью 330 тыс. кв. м. Уже ведутся переговоры о выкупе 50% Renaissance Construction доли Виктора Рашникова в проекте бывшей башни «Россия» в ММДЦ «Москва-Сити».

Некоторые сделки, совершенные в 1 полугодии 2012 г.

Покупатель/ Арендатор	Название объекта	Реализованная площадь	Адрес
Аренда			
GroupM	БЦ «Легенда»	10 000 кв. м	Цветной бул., 2, вл. 1
ОАО «Сбербанк России»	БЦ «Новоспасский двор»	4 813 кв. м	Дербеневская наб., 7
Tele2	БЦ «Олимпия Парк»	4 690 кв. м	Ленинградское ш., 39
Panasonic	БЦ «Шаболовка, 31»	3 188 кв. м	Шаболовка, 31
Jones Lang LaSalle	БЦ «Вивальди Плаза»	3 000 кв. м	Кожевническая, 8/4
Продажа			
O1 Properties	БЦ «Дукат Плейс III»	33 079 кв. м	Гашека, 6
O1 Properties	«Большевик»	55 000 кв. м	Ленинградский просп., 15
«Стройгазконсалтинг»	БЦ «Башня 2000»	15 000 кв. м	Тараса Шевченко, 23 А
Альфа-Банк	БЦ «Паскаль» Nagatino i-Land	23 000 кв. м	Андропова, 18, корп. 3
Группа «Бин»	МФК «Саммит»	63 880 кв. м	Тверская, 22

Источник: данные компании Blackwood

Предложение

В течение 1 полугодия 2012 г. в Москве был зафиксирован незначительный прирост нового предложения профессиональной торговой недвижимости: около 50 000 кв. м общей площади (из них арендопригодная площадь - 26 000 кв. м). Данный прирост происходил за счет выхода на рынок некрупных объектов. В результате совокупный объем предложения на конец 1 полугодия 2012 г. составляет 6,1 млн. кв. м общей площади, из них арендопригодная - 3,1 млн. кв. м. Обеспеченность населения Москвы качественными торговыми площадями находится на уровне 294 кв. м на 1 000 жителей.

В региональных городах прирост предложения профессиональной торговой недвижимости в 1 полугодии 2012 г. был более значительным: суммарно были открыты 8 крупных торговых центров, совокупная общая площадь которых превысила 750 000 кв. м (включая техническое открытие ТРЦ «OZ Молл» в Краснодаре). В большинстве случаев это проекты, начатые еще до кризиса 2008 г.

Что касается новых проектов, то в 1 полугодии в Москве были заявлены сразу три крупных ТРЦ: компания Mill-House планирует построить торговый центр общей площадью 100 000 кв. м в Сколково, а Crocus Group заявила о планах по строительству двух торговых центров под брендом Vegas суммарной общей площадью более 500 000 кв. м (один из объектов расположится в Кунцеве, второй - на территории «Крокус Сити»). Объекты планируется ввести в эксплуатацию в 2013-2015 гг.

В региональных городах были заявлены сразу несколько новых проектов суммарной общей площадью более 700 000 кв. м, что свидетельствует о восстановлении девелоперской активности и уверенности игроков рынка в перспективах его развития. Также нельзя не отметить, что как в Москве, так и в региональных городах девелоперы вновь вернулись к крупным проектам регионального и суперрегионального масштабов, в то время как первые посткризисные проекты, как правило, были небольшими и редко превышали 50 000 кв. м.

Профессиональные торговые центры, вышедшие на рынок в 1 полугодии 2012 г., Москва

Название	Общая пл./ Торговая пл., кв. м	Девелопер	Основные арендаторы
Галерея гостиницы «Москва»	30 000 / 20 000	Декмос	Магазин одежды Podium Market
Сомбреро	17 000 / 6 300	Рексант	Супермаркет «О'Кей Экспресс», магазин товаров для детей «Дети», магазин парфюмерии и косметики Ile de Beaute

Источник: данные компании Blackwood

Спрос

В течение 1 полугодия 2012 г. на российский рынок вышли сразу несколько международных торговых операторов:

- Сеть пекарен Paul (Франция);
- Сеть магазинов игрушек Hamleys (Великобритания);
- Сеть магазинов товаров по уходу за телом Bath & Body Works (США);
- Сеть магазинов товаров для детей Mamas & Papas (Великобритания);
- Сеть магазинов одежды и аксессуаров Scotch & Soda (Нидерланды).

Все указанные торговые операторы работают в России по франчайзинговой схеме и планируют увеличивать свое присутствие на российском рынке в ближайшие годы.

Значительное количество международных торговых операторов заявили о планируемом выходе в Россию. Так, свое намерение работать в сегменте продовольственной

торговли подтвердила компания Kesko, планирующая открыть магазины сразу двух форматов - гипермаркет K-citymarket и супермаркет K-supermarket - в Москве и Санкт-Петербурге. Открытие объектов запланировано на 2012-2013 гг.

Развивать в России продуктовую сеть планирует и уже присутствующая на рынке компания Marks&Spencer, подавшая заявку на регистрацию товарного знака M&S Simple Food, под которым работают гастрономы с преобладанием готовой еды в ассортименте и кафетерии в Великобритании и США.

Повторное открытие в России планирует британская сеть универмагов Debenhams (магазин площадью 4 000 кв. м должен открыться осенью в ТРЦ «МЕГА Белая Дача»).

В сегменте общественного питания о выходе в Россию заявили американская сеть ресторанов быстрого питания Quiznos (первая закусочная запланирована к открытию в Санкт-Петербурге) и сеть ирландских пабов Bennigans.

Спрос

Нельзя не отметить и активные планы по развитию на российском рынке таких крупных сетей, как Metro и Auchan. Первая открыла магазин нового формата Metro-Punkt (меньшего по сравнению с традиционными магазинами сети) в Вологде, а также планирует развивать сеть по продаже экологически чистых продуктов. В свою очередь, Auchan может открыть в России интернет-магазин по продаже бытовой техники и электроники.

Таким образом, высокая активность торговых операторов, как функционирующих на российском рынке, так и только заявляющих о планах выхода, позволяет прогнозировать стабильное развитие рынка профессиональной торговой недвижимости в будущем. Это будет выражаться в поступательном росте ставок аренды и сохранении минимального уровня вакантных площадей как в торговых центрах, так и в сегменте street retail.

Ставки аренды

1 полугодие 2012 г. характеризуется стабильным ростом арендных ставок как в профессиональных торговых центрах, так и в сегменте street retail. По итогам полугодия, рост ставок составляет 5-7% по сравнению с началом года для наиболее успешных и востребованных ТРЦ и торговых коридоров в центральной части Москвы. Стоит отметить, что в конце 2 квартала рост замедлился в связи с традиционным снижением деловой активности основных игроков рынка.

Возобновление роста арендных ставок следует ожидать не ранее конца 3 квартала 2012 г. Росту ставок и сохранению доли вакантных площадей на минимальном уровне будет способствовать высокая активность международных сетей, планирующих выход на российский рынок, а также активная политика развития уже присутствующих международных и федеральных торговых операторов. По итогам года рост ставок аренды ожидается на уровне 10-15%

Уровень вакантных площадей и арендные ставки предложения в торговых коридорах г. Москвы по состоянию на конец 1 полугодия 2012 г. и в сравнении с 1 полугодием 2011 г.

Торговый коридор	Доля вакантных площадей, %	Ставка аренды, \$ за кв. м	Ставка аренды, \$ за кв. м по состоянию на конец 2 кв. 2011 г.
Тверская	1,6	2 900 – 8 000	2 900 – 8 300
1-я Тверская-Ямская	2,1	2 100 – 3 800	2 700 – 3 900
Арбат	2,0	1 500 – 3 400	2 100 – 3 500
Новый Арбат	7,1	800 – 3 000	600 – 2 800
Пятницкая	3,0	1 900 – 3 900	1 800 – 3 700
Петровка	1,5	1 900 – 3 500	2 000 – 3 150
Садовое кольцо	5,7	1 000 – 2 100	900 – 2 400
Кутузовский проспект	3,2	1 200 – 2 900	700 – 2 600

Источник: данные компании Blackwood

Прогноз

Во 2 полугодии 2012 г. в Москве ожидается более значительный прирост нового предложения: до конца года планируется выход на рынок нескольких профессиональных торговых центров, в том числе ТЦ Good Zone на Каширском шоссе. Однако с учетом низкого прироста предложения в 2011 г. - 1 полугодии 2012 г. это не окажет существенного влияния на средние ставки аренды.

Значительный прирост нового предложения ожидается

в региональных городах по мере ввода в эксплуатацию объектов, строительство которых было начато еще до кризиса 2008 г.

В сегменте street retail минимальные уровни вакантных площадей будут сохраняться, в то время как ставки аренды с высокой долей вероятности продолжат расти по мере возобновления деловой активности торговых операторов и собственников помещений.

Предложение

В течение первого полугодия 2012 г. предложение гостиничных номеров в Москве увеличилось на 253 номера за счет открытия отелей под новыми для российского и московского рынков брендами. Так, в течение исследуемого периода был открыт отель Mercure (Accor Group) на 109 номеров на Смоленской площади. Вторым новым объектом стала гостиница под российским брендом Azimut в составе делового квартала «Даниловская мануфактура». Стоит отметить, что ранее гостиницы под управлением Азимут Отель были представлены только в региональных городах. Новые гостиницы работают сегменте 3-4* и рассчитаны преимущественно на деловых туристов.

Также необходимо отметить выход на российский рынок бренда Domina Prestige: открытие отеля на 109 номеров произошло в Санкт-Петербурге

Что касается новых проектов, то в 1 полугодии стало известно о подписании соглашения об управлении гостиницей Hyatt Regency Moscow на 297 номеров в составе проекта реконструкции стадиона «Динамо». Также стало известно о положительном решении Градостроительно-земельной комиссии Москвы в отношении проектов гостиниц на Тверской ул. (около 200 номеров), в М. Козихинском переулке (110 номеров), на М. Дмитровке (20 номеров) и В. Красносельской ул. (150 номеров) которые в будущем пополнят верхний сегмент рынка Москвы.

Прирост нового предложения гостиничных номеров, 1 полугодие 2012, Москва

Наименование	Адрес	Класс	Кол-во номеров
Mercure Arbat Moscow	Смоленская пл., д. 6	4*	109
Azimut Moscow Tulskaaya Hotel	Варшавское ш., д. 9	3-4*	144
ВСЕГО			253

Источник: данные компании Blackwood

Деятельность международных операторов

В течение 2 квартала прирост предложения гостиниц под управлением международных операторов в региональных городах составил 205 номеров за счет открытия в Самаре отеля Ibis. В целом по итогам 1 полугодия совокупный прирост отелей международных брендов в регионах превысил 500 номеров.

Также во 2 квартале было заявлено 6 новых проектов суммарным номерным фондом около 1 000 номеров. Необходимо отметить, что наиболее крупные региональные города со стабильно высоким потоком преимущественно де-

ловых туристов (например, Екатеринбург, Ростов-на-Дону и пр.) уже приближаются к насыщению современными качественными гостиницами международных брендов. В этой связи наблюдается тенденция переориентации операторов на менее крупные города, где конкуренция в настоящее время сравнительно низкая. Например, вышедший на рынок Санкт-Петербурга бренд Domina Prestige планирует открыть свои отели в таких городах, как Липецк, Томск и Тюмень. При этом надо понимать, что рынки подобных городов существенно меньше, поэтому в выигрыше окажутся те объекты, которые первыми выйдут на рынок.

Новые проекты гостиниц под управлением международных операторов, заявленные в 2 квартале 2012 г.

Наименование	Город	Класс	Кол-во номеров	Выход на рынок
Sheraton	Ростов-на-Дону	4-5*	307	2014
Four Points by Sheraton	Калуга	4*	168	н/д
Domina Hotel	Томск	4*	150	н/д
Swissotel	Казань	5*	н/д	2016
Sheraton	Калуга	4-5*	172	н/д
Park Inn	Новокузнецк	3*	150	2014
ВСЕГО				

Источник: данные компании Blackwood

Тенденции и прогнозы

Главной тенденцией 2 квартала 2012 г. стал начавшийся в первые месяцы года рост основных операционных показателей гостиничного рынка Москвы. Загрузка продолжает сохраняться на стабильном уровне свыше 70% для верхнего сегмента и около 60% для рынка в целом. Ценовые показатели также демонстрировали устойчивую положительную динамику. Прирост дохода на номер (RevPAR) в верх-

нем сегменте рынка вновь достиг двузначных значений по сравнению с 2011 г. В результате по итогам 1 полугодия 2012 г. RevPAR составляет в среднем около 4 000 руб. С учетом летнего спада деловой активности можно прогнозировать, что рост показателей гостиничного рынка Москвы продолжится в IV квартале 2012 г.