



Департамент консалтинга, аналитики и исследований



КЛЮЧ
К СОВЕРШЕННОМУ
ВЫБОРУ

>

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2012



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

В 2012 г. тенденция превышения объемов поглощения офисных помещений над объемами ввода нового предложения по-прежнему оставалась актуальной в Московском регионе. Совокупный объем введенных офисных площадей в 2012 г. составил порядка 600 тыс. кв. м, что на 3% меньше аналогичного показателя прошлого года.

Таким образом, совокупный объем качественных офисных площадей по состоянию на конец 2012 г. составляет порядка 11,9 млн. кв. м.

Деловая активность на рынке аренды и покупки офисных помещений на протяжении 2012 г. была достаточно высокой, что на фоне серьезного сокращения объемов ввода привело к снижению уровня вакантных помещений. На конец 2012 г. доля вакантных помещений в классе «А» составила 8%, в классе «В» - 9-10%.

Из всех заявок, поступивших в компанию Blackwood за год, 56% пришлось на аренду помещений и, соответственно, 44% - на покупку.

Высокий уровень деловой активности на протяжении всего 2012 г., в синтезе с тенденцией снижения объемов ввода нового предложения позволили констатировать значимый рост ставок аренды: по итогам 2012 г. средние ставки аренды увеличились на 10-12%.

На конец 2012 г. ставки аренды на офисные помещения класса «А» варьируются от \$550 до \$1 500 за кв. м в год, в классе «В+» ставки составляют 300\$ - \$1 200 за кв. м в год, в классе «В-» варьируются от \$250 до \$1 000 за кв. м в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов).

В течение 2012 г. предложение профессиональной торговой недвижимости Московского региона увеличилось на 258 100 кв. м общей площади (из них 133 300 кв. м - арендопригодная площадь). Данный годовой темп прироста стал минимальным с 2004 г. Совокупный объем предложения торговой недвижимости на конец 2012 г. составил 6,3 млн. кв. м общей площади, из которых арендопригодная - 3,2 млн. кв. м. Обеспеченность населения Москвы качественными торговыми площадями находится на уровне 307 кв. м на 1 000 жителей.

Среди вышедших на рынок торговых центров стоит отметить первый в России профессиональный аутлет-центр Outlet Village Belaya Dacha. На 2013-2014 гг. заявлено открытие еще ряда проектов аутлет-центров, в т.ч. рядом с аэропортом «Шереметьево» и на Киевском шоссе рядом с аэропортом «Внуково». В регионах в 2012 г. были открыты 19 крупных ТРЦ, совокупная площадь которых превысила 1,5 млн. кв. м.

Таким образом, в 2012 г. продолжился рост концентрации в сегменте магазинов бытовой техники. Функционирующие на российском рынке торговые сети активно борются за покупателей, предлагая новые форматы. Сохранение высокой активности торговых операторов позволяет прогнозировать

сохранение минимального уровня вакантных площадей в 1-5% для наиболее востребованных торговых центров и торговых улиц.

В течение 2012 г. ставки аренды как на помещения в торговых центрах, так и в сегменте street retail демонстрировали уверенный рост, который по итогам года составил 10-15% для успешных объектов и помещений ключевых торговых коридоров.

В 2013 г. на рынке профессиональной торговой недвижимости ожидается сохранение сравнительно низких темпов прироста нового предложения. При этом на фоне заявленной высокой активности торговых операторов (как с точки зрения выхода международных сетей на российский рынок, так и касательно расширения присутствия сетей в региональных городах) можно прогнозировать дальнейший рост ставок аренды и сохранение минимальных значений вакантных площадей.

В течение 2012 г. в Москве были открыты два новых отеля: прирост нового предложения с начала года составил 253 номера. Ожидавшийся до конца года выход на рынок таких проектов, как «Аквамарин III» и гостиниц в ММДЦ «Москва Сити» был перенесен на 2013 г. В результате темп прироста нового предложения в 2012 г. стал минимальным с начала 2000-х гг., что является следствием снижения активности девелоперов и гостиничных операторов в кризисный период 2008-2009 гг.

В 2012 г. были проданы доли Правительства Москвы в ряде гостиниц («Будапешт», «Метрополь», Swissotel, Radisson SAS Slavyanskaya). С высокой долей вероятности в ряде отелей будет проведена реконструкция с целью повышения классности. Таким образом, в ближайшие годы в Москве будет продолжаться прирост предложения в верхнем сегменте рынка.

В течение 2012 г. прирост нового предложения под управлением международных гостиничных операторов в региональных городах превысил 1 000 номеров: состоялось открытие Tulip Inn Rosa Khutor, Park Inn by Radisson и Radisson Blu Resort & Congress Center в Сочи, а также Ibis в Самаре.

Главной тенденцией гостиничного рынка Москвы в 2012 г. стало существенное снижение темпов прироста нового предложения, обусловленное снижением девелоперской активности в кризисный период 2008-2009 гг. По мере восстановления и стабилизации спроса на услуги размещения это привело к двузначным показателям прироста дохода на номер (RevPAR): по итогам года показатель вырос на 11%.

Международные игроки сохраняют высокую активность, наиболее крупные международные компании продолжают агрессивную региональную экспансию. По мере насыщения гостиничных рынков городов-миллионников интерес операторов смещается в сторону мелких городов: с учетом ограниченной емкости рынка в выигрыше останутся те операторы, чьи объекты откроются раньше.

Предложение

В 2012 г. тенденция превышения объемов поглощения офисных помещений над объемами ввода нового предложения по-прежнему оставалась актуальной в Московском регионе. Совокупный объем введенных офисных площадей в 2012 г. составил порядка 600 тыс. кв. м, что на 3% меньше аналогичного показателя прошлого года. Тренд ежегодного снижения объемов нового предложения офисных помещений сохраняется на протяжении всего посткризисного периода. Так, в 2011 г. по отношению к 2010 г. было введено на 11% меньше офисных площадей (для сравнения, в 2010 г. по отношению к 2009 г. падение достигло 60%). Нисходящий тренд прироста офисного предложения в первую очередь обусловлен общероссийской тенденцией смещения заявленных сроков ввода зданий в эксплуатацию, а также по-прежнему актуальной практикой отмены или пересмотра инвестконтрактов в Москве.

Таким образом, совокупный объем качественных офисных площадей по состоянию на конец 2012 г. составляет порядка 11,9 млн. кв. м.

Деловая активность на рынке аренды и покупки офисных помещений на протяжении 2012 г. была достаточно высокой, что на фоне серьезного сокращения объемов ввода привело к снижению уровня вакантных помещений. На конец 2012 г. доля вакантных помещений в классе «А» составила 8%, в классе «В» - 9-10%. При увеличении темпов поглощения офисных площадей в 2013 г. уровень вакантности будет продолжать снижение.

Несмотря на введение ограничительной политики на новое строительство со стороны мэрии Москвы, положительная динамика на девелоперском рынке офисной недвижимости в синтезе с достаточно стабильной рыночной конъюнктурой и высокой деловой активностью послужили основой для дальнейшего увеличения объема офисных площадей, строительство которых было заявлено в 2013 г.

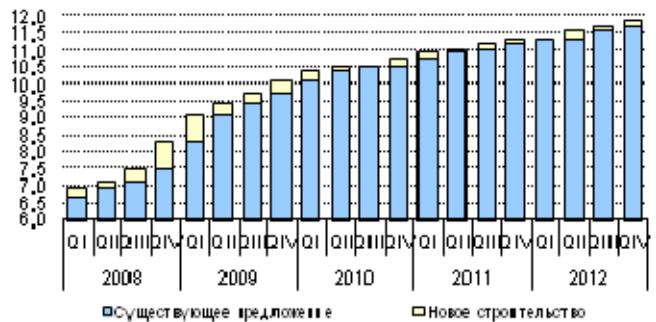
Некоторые проекты, завершенные в 2012 г.

Девелопер / Инвестор	Название объекта	Адрес	Общая площадь
O1Properties	Lighthouse	Валовая, 28	44851 кв. м
AFI Development	Aquamarine III	Озерковская наб., вл. 22-24	78000 кв. м
"Олимпик Боулинг - Центр"	МФК "Олимпик Холл"	Олимпийский проспект, вл.16	23 107 кв. м
Quorum Debt Management	БЦ "Кубик"	г. Красногорск, Строителей бул., 4	18 000 кв.м
Галс Девелопмент	БЦ SkyLight	Ленинградский просп., 39	111 000 кв. м
Alcon Development	Алкон	Ленинградский просп., 72	102 177 кв. м

Источник: данные компании Blackwood

Помимо возобновления строительства объектов офисной недвижимости, реализация которых была «разморожена», в 2012 г. было анонсировано много новых проектов.

Динамика объемов предложения, млн. кв. м



Источник: данные компании Blackwood

Также было анонсировано возобновление/реконцепция нескольких крупных проектов:

- «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;
- Проект Группы БИН на Одесской ул., вл. 2 вместо МФК с 90% офисными помещениями будет построен МФК с апартаментами «Лотос», офисная площадь снижена до 59 тыс. кв. м (общая 150 тыс. кв.м);
- Проект Группы БИН МФК «Оазис» по адресу Коровий Вал., вл. 5 (58 557 кв. м);
- Авгур Эстейт в 1-м квартале 2013 года введет в эксплуатацию в центре Москвы бизнес-центр класса A Wall Street.

Совокупный объем офисных площадей, строительство которых было заявлено в 2012 г., составляет более 1 млн. кв. м., что выше аналогичного показателя прошлого года на 14%.

Спрос

Общий объем поглощения качественных площадей за 2012 г. и составляет порядка 1,5 млн кв. м.

Активность арендаторов и покупателей на рынке офисной недвижимости Московского региона в 2012 г. оценивается на высоком уровне. Из всех заявок, поступивших в компанию Blackwood за год, 56% пришлось на аренду помещений и, соответственно, 44% - на покупку.

Лидером в структуре спроса на аренду в зависимости от класса объекта в 2012 г. являлся класс «А» (54%). На помещения категории «В+» пришлось 17% заявок, на класс «В-» - 31%.

Что касается спроса в сегменте купли-продажи, то в 2012 г. доминировали заявки на покупку помещений класса «А» (41%).

Структура спроса на качественные офисные помещений по метражу в 2012 г. претерпела ряд изменений. Если в посткризисный период и, в том числе, в первом квартале 2012 г., большей популярностью у арендаторов пользовались офисные помещения малой площади (до 200 кв. м), то в 2012 г. спрос перераспределился в сторону офисных помещений от 500 кв. м, совокупный объем заявок на большие блоки составил 58%.

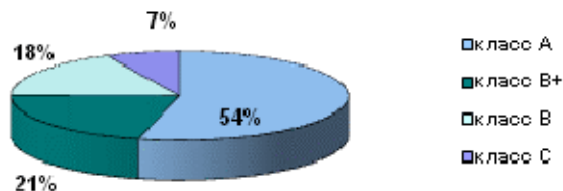
Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу в 2012 г. имела схожее распределение: наиболее популярными были самые большие блоки - от 501 кв. м и выше, совокупный объем заявок на покупку которых составил 70% от общего числа запросов.

Изменения в структуре спроса как на аренду, так и на покупку офисных помещений, а также permanently возрастающая деловая активность игроков рынка свидетельствуют о восстановлении рынка качественных офисных помещений до уровня докризисных лет.

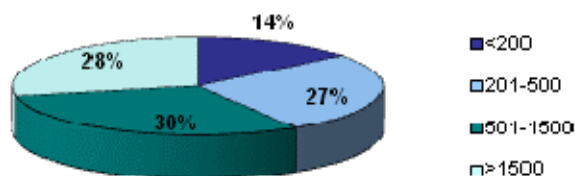
Ключевые тенденции спроса на рынке офисной недвижимости в 2012 г. были следующими:

- Высокая деловая активность участников рынка;
- Дальнейший рост активности в сегменте объектов на стадии строительства;
- Дальнейший рост средней арендуемой площади и сроков заключения договоров;
- Восстановление инвестиционного спроса: увеличение активности игроков, выход новых участников, возвращение иностранных инвесторов;
- Усиление тенденции децентрализации спроса.

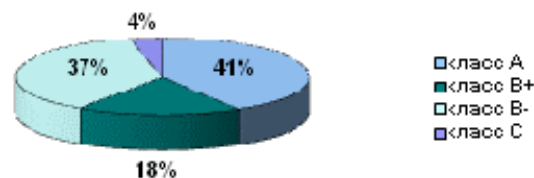
Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий



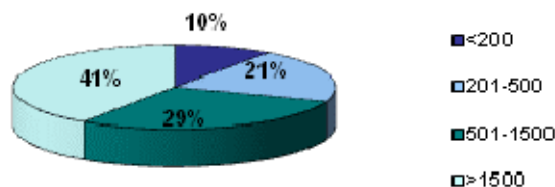
Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу



Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий



Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу



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

Арендные ставки и цены продажи

Высокий уровень деловой активности на протяжении всего 2012 г., в синтезе с тенденцией снижения объемов ввода нового предложения позволили констатировать значимый рост ставок аренды: по итогам 2012 г. средние ставки аренды увеличились на 10-12%.

Наиболее высокие приросты ставок аренды демонстрировали современные объекты высокого качества, а также бизнес-центры в пределах Центрального делового района, где рост дефицита качественного предложения, ускоряемый политикой ограничения строительства новых объектов, оказывает существенное влияние на рост стоимости наиболее ликвидного предложения. При этом дифференциация ставок аренды в каждом классе в зависимости от местоположения, качества и уровня заполняемости каждого объекта продолжает усиливаться.

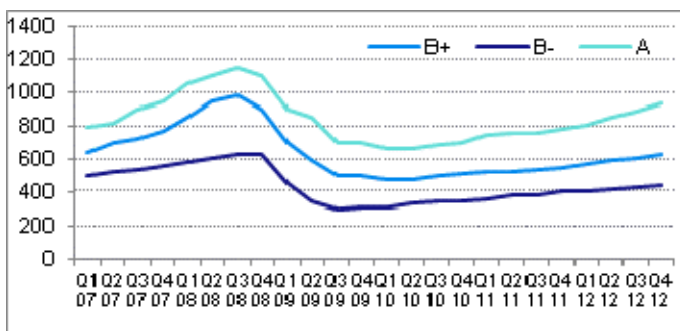
На конец 2012 г. ставки аренды на офисные помещения класса «А» варьируются от \$550 до \$1 500 за кв. м в год, в классе «В+» ставки составляют 300\$ - \$1 200 за кв. м в год, в классе «В-» варьируются от \$250 до \$1 000 за кв. м в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов). Средняя ставка аренды в классе «А» составляет \$1000, в классе «В+» \$720, в классе «В-» - \$550 за кв. м в год. Эксплуатационные расходы в 2012г. Варьировались от \$50 до \$290 за кв. м в год для помещений класса «А», \$60-\$150 - для класса «В+», \$50-\$120 - для класса «В-».

Значимые события и сделки 2012 г.

Активность арендаторов и покупателей на рынке офисной недвижимости в 2012 г. оценивается высоко.

Основными игроками на рынке по-прежнему являются компании сырьевого и банковского секторов, а также госкорпорации. При этом среди прочих крупных игроков офис-

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



Источник: данные компании Blackwood

В сегменте купли-продажи качественных помещений ценовая ситуация следующая: для офисов класса «А» цена варьируется от \$4 700 до \$27 000 за кв. м, класса «В+» - \$4 500-\$20 000 за кв. м, для помещений класса «В-» - \$2 000-\$15 000 за кв. м.

В целом ценовые показатели на офисные помещения в 2012 г. оставались достаточно стабильными. Несмотря на восходящий тренд деловой активности игроков рынка, рост ценовых показателей наблюдается достаточно плавным, свидетельствуя об эластичности спроса на офисную недвижимость по цене. При этом, в отдельных сегментах рынка предложение уже полностью приблизилось к докризисному уровню.

ного рынка все чаще стали появляться игроки IT и retail секторов. Крупнейшей сделкой 2012 г. является аренда 90 тыс. кв. м компанией «Ростелеком» в БП «Телеком-Сити». Другой крупной сделкой стала аренда 24 тыс. кв. м компанией «Евразэс» в БЦ «Вивальди Плаза».

Некоторые сделки, совершенные в 2012 г.

Покупатель/ Арендатор	Название объекта	Реализованная площадь	Адрес
Продажа			
"Стройгазконсалтинг"	БЦ "Башня 2000"	15 000 кв.	Тараса Шевченко, 23 А
O1 Properties	БЦ "Дукат Плейс III"	33 079 кв. м	Гашека, 6
O1 Properties	"Большевик" (фабрика)	55 000 кв. м	Ленинградский пр-т, 15
группа БИН	МФК "Саммит"	63 880 кв. м	Тверская, 22
ГМК Норильский Никель	БЦ на Б. Татарской	30 000 кв. м	Б. Татарская, 11
Sofaz	Галерея Актёр	18 000 кв. м	Тверская, д. 16, стр. 1
Альфа-банк	БЦ Паскаль Nagatino i-Land	23 000 кв.м.	Андропова, 18, корп. 3
Аренда			
GroupM	БЦ "Легенда"	10 000 кв. м	Цветной бул., 2, вл. 1
ГК «Новартис»	БЦ "Алкон"	16 000 кв. м	Ленинградский просп., д. 72
«Филип Моррис Сэйлз энд Маркетинг»	БЦ "Легенда"	9 000 кв. м	Цветной бул., стр. 2, вл. 1
Дистрибьютор бытовой техники	БЦ Кубик	17 000 кв. м	МКАД 65-66 км
Евразэс	БЦ Vivaldi Plaza	23 857 кв. м	ул. Летниковская, д. 2, стр. 1,2,3,4
Ростелеком	БП Телеком-Сити	90 000 кв. м	Киевское ш., 2 км от МКАД

Источник: данные компании Blackwood

Значимые события и сделки 2012 г. (продолжение)

Инвестиционный фон рынка офисных помещений остается стабильным. Среди инвесторов увеличилась доля иностранных компаний, для которых Московский рынок вновь обретает свою перспективность. В течение года было заключено несколько инвестиционных сделок, в том числе увеличилась количество крупных сделок:

- Финская инвесткомпания 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»;
- Государственный нефтяной фонд Азербайджанской Республики (SOFAZ) приобрел ТОЦ «Галерея Артёр» (общая площадь 18 тыс. кв. м) по адресу ул. Тверская, 16, стр. 1. Сумма сделки составила \$133 млн.;
- ОАО «Акционерная нефтяная компания «Башнефть» приобрела БЦ «Галс Тауэр» у АФК «Система». Стоимость БЦ (12,12 тыс. кв. м) по адресу 1-я Тверская-Ямская улица, д. 5 составила 3,41 млрд. руб.;
- ООО «Энмар» («дочка» турецкой компании Епка) купила долю города в ОАО «Москва-Красные холмы», на балансе которого находится бизнес-центр «Риверсайд

Тауэрс» и гостиница «Swissotel Красные Холмы». Сумма сделки составила 2,8 млрд. руб.

Особую значимость для рынка офисной недвижимости в 2012 г. приобрели административные факторы. Инициативы С. Собянина по изменению градостроительной политики города привели к массовому пересмотру или отмене инвестконтрактов в городе. Так, в течение года было анонсировано большое количество отмен и расторжений инвестконтрактов как в центральной части города, так и в его удаленных районах.

Инициатива по переезду органов власти за пределы Москвы в 2012 г. так и не нашла своего решения, в связи с чем вопрос об освобождении площадей в центре, которые сейчас используются госслужащими, остается открытым.

Среди позитивных событий рынка можно отметить процесс децентрализации девелопмента офисных центров. В 2012 г. были анонсированы инициативы девелоперов о строительстве бизнес-центров в ближайшем поясе Подмосковья, в частности, RDI Group намерена строить бизнес-парки на территории своих коттеджных поселков. В то же время власти Подмосковья приняли решение о строительстве бизнес-центров вблизи МКАД.

Подводя итоги года, можно констатировать продолжение процесса восстановления рынка офисных помещений в Московском регионе, выраженного в комплексном развитии территорий города и в стабильном (хоть и небольшом относительно докризисных показателей) приросте нового предложения в синтезе с высокой активностью игроков

Некоторые проекты, заявленные к строительству в 2012 г.

Девелопер / Инвестор	Название объекта	Адрес	Заявленная площадь
"Промсвязьнедвижимость"	БЦ "Аэродом"	Ленинградский пр-т, 37, кор. 7	36 000 кв. м
LOTTE	БЦ Lotte	Профсоюзная, 65	58 860 кв. м
Coalco, ВТБ	БЦ "Искра"	Ленинградский пр., 35	201 000 кв.м.
Renaissance Construction	н/д	Москва-Сити, уч. 17-18	330 000 кв.м.

Источник: данные компании Blackwood

Прогноз

В первом полугодии 2013 г. рынок офисной недвижимости Московского региона с высокой долей вероятности будет развиваться по установившимся тенденциям 2012 г.: спрос на аренду и покупку будет оставаться высоким, ожидается несколько крупных инвестиционных сделок, анонсированных еще в 2012 г.

Учитывая положительную динамику рынка, темпы объемов прироста нового предложения в 2013 г. будут возрастать и оцениваются в размере 750—900 тыс. кв. м (с учетом объектов, ввод которых перенесен с 2012 г.). В свою очередь, сохранение деловой активности на высоком уровне

не будет способствовать дальнейшему плавному росту ставок аренды на уровне 7-12%.

В настоящее время Московский офисный рынок набирает докризисные обороты, однако спрос на недвижимость чувствителен к волатильности макроэкономических показателей и эластичен по цене. В случае отсутствия возможных политических и экономических потрясений в стране в 2013 г., рынок офисных помещений сохранит свое стабильное состояние. Более того, при улучшении инвестиционного климата в стране, положительный сценарий развития рынка наиболее вероятен.

Предложение

В течение 2012 г. предложение профессиональной торговой недвижимости Московского региона увеличилось на 258 100 кв. м общей площади (из них 133 300 кв. м - арендопригодная площадь). Данный годовой темп прироста стал минимальным с 2004 г. Совокупный объем предложения торговой недвижимости на конец 2012 г. составил 6,3 млн. кв. м общей площади, из которых арендопригодная - 3,2 млн. кв. м. Обеспеченность населения Москвы качественными торговыми площадями находится на уровне 307 кв. м на 1 000 жителей.

Среди вышедших на рынок торговых центров стоит отметить первый в России профессиональный аутлет-центр Outlet Village Belaya Dacha. На 2013-2014 гг. заявлено открытие еще ряда проектов аутлет-центров, в т.ч. рядом с аэропортом «Шереметьево» и на Киевском шоссе рядом с аэропортом «Внуково».

Профессиональные торговые центры, вышедшие на рынок в 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	Рексанти	Супермаркет «О'Кей Экспресс», магазин товаров для детей «Дети», магазин парфюмерии и косметики Ile de Beaute
Outlet Village Belaya Dacha	42 100 / 38 000	Белая Дача	Дисконтные магазины TSUM Discount, Adidas, Furla, Lacoste, Mango, Pinko
Июнь	25 000 / 15 000	Регионы	Супермаркет «Перекресток», магазин бытовой техники и электроники «Технопарк», кинотеатр Mori Cinema
Панфиловский	25 000 / 13 000	Мавис	Супермаркет «О'Кей Экспресс», магазин бытовой техники и электроники «М.Видео»
Калейдоскоп	119 000 / 41 000	БИН	Супермаркет «Перекресток», магазин бытовой техники и электроники «М.Видео», магазин товаров для детей «Детский мир», кинотеатр «Балтика»
ИТОГО	258 100 / 133 300		

Источник: данные компании Blackwood

Спрос

В течение 2012 г. по франчайзинговой схеме на российский рынок вышли:

- 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);
- Сеть магазинов одежды Wood Wood (Дания);
- Сеть магазинов одежды для детей Idexa (Италия);

В регионах в 2012 г. были открыты 19 крупных ТРЦ, совокупная площадь которых превысила 1,5 млн. кв. м.

Что касается новых проектов, то в течение 2012 г. в Московском регионе были заявлены 9 новых крупных торгово-развлекательных центров суммарной общей площадью свыше 1,2 млн. кв. м. Также значительное количество новых проектов были заявлены к открытию в региональных городах. Стоит отметить, что большинство новых проектов как в Москве, так и в региональных городах являются объектами регионального и суперрегионального масштабов, что свидетельствует о возрастающей уверенности девелоперов торговой недвижимости в перспективах развития рынка. Тем не менее, в 2013 г. темпы прироста предложения, вероятно, не вырастут существенно: выход большинства новых проектов ожидается не ранее 2014-2015 гг.

- Сеть супермаркетов K-Ruoka (Kesko, Финляндия);
 - Сеть универмагов Debenhams (Великобритания)
- О планируемом выходе в Россию заявили :
- Сеть ресторанов Nando's (ЮАР);
 - Сеть пиццерий Chuck E. Cheese's (США).

Группа Media-Saturn объявила об уходе с российского рынка бренда магазинов бытовой техники и электроники Saturn (на рынке останется более успешный и популярный бренд группы - MediaMarkt).

Таким образом, в 2012 г. продолжился рост концентрации в сегменте магазинов бытовой техники: сеть

Спрос

«Техносила» планирует продать «Эльдорадо» права аренды на 40 магазинов. Сделка осуществляется в рамках программы по поглощению более мелких сетей, в соответствии с которой уже была куплена сеть «Берингов».

Функционирующие на российском рынке торговые сети активно борются за покупателей, предлагая новые форматы. Так, группа Auchan планирует открыть первый магазин-склад Auchan Drive в Москве, который будет работать по

средством формирования заказов через интернет. Площадь нового магазина составит 3 000 кв. м. Ранее Auchan объявляла о планах по открытию интернет-магазина бытовой техники и электроники.

Сохранение высокой активности торговых операторов позволяет прогнозировать сохранение минимального уровня вакантных площадей в 1-5% для наиболее востребованных торговых центров и торговых улиц.

Ставки аренды

В течение 2012 г. ставки аренды как на помещения в торговых центрах, так и в сегменте street retail демонстрировали уверенный рост, который по итогам года составил 10-15% для успешных объектов и помещений ключевых торговых коридоров.

Нельзя не отметить, что в сентябре была зафиксирована рекордно высокая ставка аренды на помещение Тверской улицы: 21 000 долл. США за кв. м в год за помещение 50 кв. м (до кризиса 2008-2009 гг. максимальные ставки

аренды на Тверской ул. составляли порядка 12 000 евро за кв. м в год).

Тенденция замедления темпов прироста нового предложения профессиональной торговой недвижимости, которая была отмечена в 2012 г. и с высокой долей вероятности сохранится в 2013 г., позволяет прогнозировать дальнейший рост ставок аренды при сохранении высокой активности торговых операторов на российском рынке.

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

Торговый коридор	Доля вакантных площадей, %	Ставка аренды, \$ за кв. м	Ставка аренды, \$ за кв. м по состоянию на конец 2011г.
Тверская	1,1	3 100 – 8 500	3 950 – 8 500
1-я Тверская-Ямская	2,0	2 150 – 4 000	2 500 – 4 200
Арбат	2,0	1 900 – 3 350	1 600 – 3 400
Новый Арбат	6,5	900 – 3 000	600 – 2 300
Пятницкая	3,0	1 900 – 3 800	1 500 – 3 800
Петровка	1,0	1 900 – 3 750	1 900 – 3 200
Садовое кольцо	5,5	900 – 2 500	750 – 2 000
Кутузовский проспект	2,5	1 200 – 3 100	750 – 2 500

Источник: данные компании Blackwood

Прогноз

В 2013 г. на рынке профессиональной торговой недвижимости ожидается сохранение сравнительно низких темпов прироста нового предложения. При этом на фоне заявленной высокой активности торговых операторов (как с точки зрения выхода международных сетей на российский рынок, так и касательно расширения присутствия сетей в региональных городах) можно прогнозировать дальнейший рост ставок аренды и сохранение минимальных значений вакантных площадей.

Активное развитие ожидает сегмент street retail: на фоне дефицита качественного предложения помещений в торговых центрах арендаторы будут конкурировать за наиболее привлекательные помещения на основных торговых улицах. С высокой долей вероятности рост ставок в street retail окажется выше, чем в сегменте ТРЦ.

Предложение

В течение 2012 г. в Москве были открыты два новых отеля: прирост нового предложения с начала года составил 253 номера. Ожидавшийся до конца года выход на рынок таких проектов, как «Аквармарин III» и гостиниц в ММДЦ «Москва Сити» был перенесен на 2013 г. В результате темп прироста нового предложения в 2012 г. стал минимальным с начала 2000-х гг., что является следствием снижения активности девелоперов и гостиничных операторов в кризисный период 2008-2009 гг.

В Московском регионе было заявлено несколько новых проектов гостиниц: Hyatt Regency в составе МФК «Арена Парк» (297 номеров), отели и комплекс апартаментов под

управлением Accor на месте гостиницы «Киевская» (700 номеров), Marriott на Новом Арбате (234 номера и 153 апартаментов), а также ряд менее крупных отелей в центральной части города. Согласно заявлениям участников проектов, большинство из них будут функционировать в верхнем и среднем сегментах рынка.

В 2012 г. были проданы доли Правительства Москвы в ряде гостиниц («Будапешт», «Метрополь», Swissotel, Radisson SAS Slavyanskaya). С высокой долей вероятности в ряде отелей будет проведена реконструкция с целью повышения классности. Таким образом, в ближайшие годы в Москве будет продолжаться прирост предложения в верхнем сегменте рынка.

Прирост нового предложения гостиничных номеров в 2012 г., 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 2012 г. прирост нового предложения под управлением международных гостиничных операторов в региональных городах превысил 1 000 номеров: состоялось открытие Tulip Inn Rosa Khutor, Park Inn by Radisson и Radisson Blu Resort & Congress Center в Сочи, а также Ibis в Самаре.

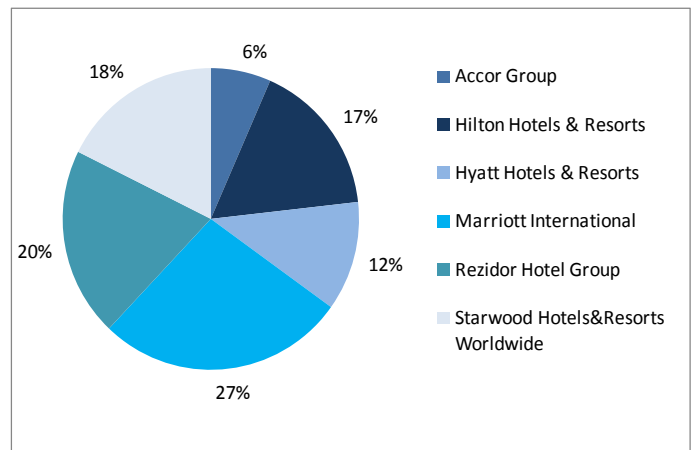
В 2012 г. в региональных городах были заявлены более 60 новых проектов под управлением международных операторов. Как следует из представленной диаграммы, наибольшую активность демонстрируют группы Marriott International и Rezidor Hotel Group.

Стоит отметить, что сегодня в большинстве городов-миллионников, как правило, представлены 2-4 отеля под международными брендами. По мере роста конкуренции интерес девелоперов и операторов смещается в сторону менее крупных городов: в течение года были заявлены проекты в таких городах, как Ярославль, Калуга, Воронеж.

Тенденции и прогнозы

Главной тенденцией гостиничного рынка Москвы в 2012 г. стало существенное снижение темпов прироста нового предложения, обусловленное снижением девелоперской активности в кризисный период 2008-2009 гг. По мере восстановления и стабилизации спроса на услуги размещения это привело к двузначным показателям прироста дохода на номер (RevPAR): по итогам года показатель вырос на 11%.

Участие международных гостиничных операторов в новых проектах, заявленных в 2012 г.



Источник: данные компании Blackwood

Международные игроки сохраняют высокую активность, наиболее крупные международные компании продолжают агрессивную региональную экспансию. По мере насыщения гостиничных рынков городов-миллионников интерес операторов смещается в сторону мелких городов: с учетом ограниченной емкости рынка в выигрыше останутся те операторы, чьи объекты откроются раньше.