



КЛЮЧ
К СОВЕРШЕННОМУ
ВЫБОРУ

>



ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 3 квартал 2010

СОДЕРЖАНИЕ

1. Резюме.....	3
2. Офисная недвижимость.....	4
3. Торговая недвижимость.....	8
4. Гостиничная недвижимость.....	11

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

Резюме

В 3 квартале 2010 г. тенденция сокращения темпов ввода новых объектов на рынок продолжилась - ни одного крупного качественного офисного объекта введено не было. Таким образом, совокупный объем качественных офисных помещений класса «А» и «В» остался неизменным и составил порядка 10,5 млн. кв. м.

Основные тенденции в спросе на офисную недвижимость, которые рынок демонстрировал в 3 кв. 2010 г., оказались следующими:

- спрос на аренду и покупку помещений по-прежнему остается ниже докризисных показателей, однако, подтверждает тенденции восстановления рынка;
- средняя арендуемая площадь постепенно увеличивается;
- стабильный спрос на неинвестиционную покупку офисов остается достаточно высоким (основные покупатели - банки, госкорпорации, компании сырьевого сектора).

Активность на рынке аренды и покупки качественных офисных помещений в 3 кв. 2010 г. продолжала оставаться достаточно высокой, что на фоне серьезного сокращения объемов ввода вызвало объективное снижение уровня вакантных помещений. На конец 3 кв. 2010 г. доля вакантных помещений в классе «А» составила 15-17%, в классе «В» - 17-20%.

Относительно стабильные показатели деловой активности на рынке офисной недвижимости в 3 кв. 2010 г., подкрепленные тенденцией снижения темпов объема ввода новых объектов позволили, констатировать рост среднего уровня ставок аренды на качественные офисы на уровне 5-8% с начала 2010 г.

Постепенное восстановление рынка офисов продолжается, однако, происходит оно на фоне по-прежнему негативных тенденций. За 3 кв. 2010 г. было заключено довольно много сделок как по аренде, так и по покупке офисных помещений, еще несколько крупных сделок было анонсировано.

До конца года рынок качественных офисных помещений должен пополниться еще на 500 тыс. кв. м. Тем не менее, несмотря на достаточно высокую активность арендаторов и покупателей, уровень вакантности остается все еще достаточно высоким, а объективных предпосылок к улучшению инвестиционной привлекательности новых проектов в этом сегменте все еще нет.

В течение 3 квартала 2010 г. предложение на рынке профессиональных торговых центров Москвы увеличилось на 196 000 кв. м за счет открытия ТЦ «РИО» (Реутов) и «Ключевой».

Общий объем профессиональных торговых центров, вышедших на рынок с начала года, составляет 644 000 кв. м общей площади (из них арендопригодная площадь - 268 000 кв. м). Таким образом, обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями на конец 3 квартала 2010 г. находится на уровне 273 кв. м на 1 000 жителей.

В течение 3 квартала 2010 г. на рынке торговой недвижимости можно было наблюдать восстановление деловой активности со стороны торговых операторов после периода летнего затишья: возобновились переговоры и сделки. Тем не менее, это не привело к значительному росту арендных ставок и снижению доли вакантных площадей - данные показатели по-прежнему находятся на уровне, достигнутом в конце 1 полугодия 2010 г.

В течение 3 квартала 2010 г. на рынке наблюдалось затишье, сменившееся возобновлением активности основных игроков только в сентябре. В результате ставки аренды, как и уровень вакантных помещений остались на достигнутых в конце 1 полугодия значениях с незначительными изменениями диапазонов. Значимых изменений в сегменте street retail не произошло. Таким образом, основные показатели развития сегмента находятся на уровне, достигнутом в конце 1 полугодия 2010 г.

В течение 3 квартала 2010 г. в Москве была открыта одна новая гостиница - SK Royal на 170 номеров (девелопер - ГК «Ташир»). Всего с начала 2010 г. прирост нового предложения на гостиничном рынке Москвы составляет около 1 900 номеров, что существенно выше показателей предыдущих лет. Однако нельзя забывать о том, что подавляющее большинство открытых в 2010 г. объектов - это проекты, выход которых на рынок переносился с 2008-2009 гг.

Начавшаяся в 1-2 кварталах 2010 г. стабилизация спроса на услуги размещения продолжилась в 3 квартале, что с учетом фактора сезонности нашло отражение в существенном росте показателя загрузки. Так, динамика в сравнении с аналогичным периодом 2009 г. составляет 8,6 и 10,5 п.п. для отелей нижнего и верхнего сегментов соответственно.

В 3 квартале 2010 г. показатель средней цены продажи номера (ADR) стабилизировался для нижнего и среднего сегментов и продемонстрировал рост для отелей верхнего сегмента. С учетом динамики показателя загрузки доход на номер (RevPAR) вырос для верхнего и нижнего сегментов на 28% и 15% соответственно по сравнению со значениями показателей 3 квартала 2009 г.

Главным положительным результатом 1-3 кварталов 2010 г. стало восстановление делового спроса на услуги размещения в Москве, что выразилось в росте показателей загрузки и дохода на номер для гостиниц верхнего сегмента.

Предложение

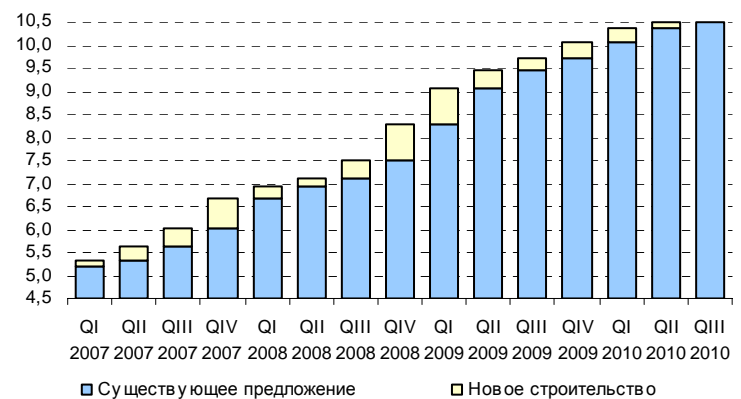
В 3 квартале 2010 г. тенденция сокращения темпов ввода новых объектов на рынок продолжилась - ни одного крупного качественного офисного объекта введено не было. Таким образом, совокупный объем качественных офисных помещений класса «А» и «В» остался неизменным и составил порядка 10,5 млн. кв. м.

Активность на рынке аренды и покупки качественных офисных помещений в 3 кв. 2010 г. продолжала оставаться достаточно высокой, что на фоне серьезного сокращения объемов ввода вызвало объективное снижение уровня вакантных помещений. На конец 3 кв. 2010 г. доля вакантных помещений в классе «А» составила 15-17%, в классе «В» - 17-20%. Тем не менее, большинство сделок, заключаемых на рынке офисной недвижимости, по-прежнему совершаются без значительного увеличения арендуемой/покупаемой площади, при этом с точки зрения показателей экономического развития ожидать интенсивного роста деловой и инвестиционной активности предпосылок пока нет.

Таким образом, основные тренды движения рынка офисной недвижимости остаются стабильными: постепенное восстановление рынка продолжается, в том числе, и в плане развития новых проектов. В 3 кв. 2010 г. состоялось торжественное открытие первой очереди технопарка Nagatino-iland (общая площадь 216 тыс. кв. м, все здания были сданы в эксплуатацию ранее). Примечательно, что реализация площадей в этом комплексе в соответствии с кризисными тенденциями происходит путем продажи небольших блоков, в том числе, с возможностью привлечения ипотечного кредитования.

Одной из позитивных новостей для рынка стало объявление о возобновлении активной маркетинговой разработки проекта «К2 Бизнес-парк» (общая площадь - 250 000 кв.

Динамика объемов предложения, млн.кв. м



Источник: данные компании Blackwood

м) в 2 км от МКАД по Калужскому шоссе его соинвесторами - Marbleton Property Fund и Storm Properties. Начало строительства первой фазы проекта намечено на весну 2011 г.

В то же время, основными игроками рынка коммерческой недвижимости Московского региона по-прежнему остаются крупнейшие банковские структуры: так, в 3 кв. 2010 года стало известно о возможном вхождении Сбербанка в проект «Парк-Сити» (предполагает строительство 380 тысяч кв. м жилья и офисов в районе Кутузовского проспекта, на территории карандашной фабрики «Сакко и Ванцетти» и Бадаевского пивного завода, проект группы «ПИК»).

Также за истекший период была разморожена еще одна стройка - совместное предприятие Raiffeisen Bank и подрядчика Strabag - Raiffeisen Bank Evolution Project Development (RE) приступило к строительству своего первого объекта в Москве - МФК на Ленинском проспекте общей площадью 23,1 тыс. кв. м.

Некоторые проекты, заявленные к строительству в 3 квартале 2010 г.

Девелопер/ Инвестор	Название и класс объекта	Адрес	Заявленная площадь, кв. м
Девелоперская компания IDT	офисно-складской комплекс, «В»	Шоссейная, д. 90	45 000
н/д	торгово-офисный комплекс	Мичуринском просп., корп. 110, кварт. 39Б	15 000-30 000

Источник: данные компании Blackwood

По всей видимости, основной тенденцией 2010 г. станет существенное замедление темпов ввода нового предложения, которая в ближайшей перспективе будет только нарастать: за истекший с момента начала кризиса период число новых проектов в этом секторе минимально, а те, что начинают строиться, во-первых не столь масштабны, а, во-

вторых, все чаще многофункциональны, и офисная составляющая в них не доминирующая. Тем не менее, уровень вакантного предложения все еще очень высок, и даже при сохранении текущих темпов поглощения будет покрывать имеющийся спрос еще достаточно долго.

Спрос

Основные тенденции в спросе на качественные офисные помещения в 3 кв. 2010 года были следующими:

Из всех заявок, поступивших в компанию Blackwood в течение 3 кв. 2010 г. 69% пришлось на аренду помещений, доля запросов на покупку составила 31%. При этом относительно структуры первого полугодия 2010 г. доля заявок на аренду незначительно возросла. При этом традиционное для лета снижение деловой активности было более ощутимо в текущем году в силу аномальных погодных условий.

В структуре спроса на аренду помещений по классу зданий лидером в течение 3 кв. 2010 г. оставался класс «В-» - на него пришлось более половины всех заявок.

Лидером в структуре спроса на аренду по офисных помещений по метражу остаются блоки 201-500 кв. м - доля этого сегмента стабильно растет и по итогам 3 кв. 200 г. составила 37%.

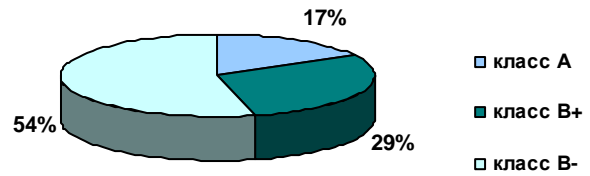
В структуре спроса на покупку офисов по классу зданий, как и в течение всего 2009 г., лидером остается класс «В-», однако по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. доля заявок на него уменьшилась на 10 п.п. Данная ситуация отражает тенденцию смещения спроса на покупку в сегмент более качественных офисов в связи с достижением запрашиваемых цен продажи ожиданиям потенциальных покупателей. При этом относительно структуры 1 полугодия 2010 г. доли заявок по покупке офисов и класса «А» и класса «В+» уменьшилась, что подтверждает тенденцию постепенного восстановления рынка, отражающегося, в том числе, и на росте цен продаж в наиболее качественных ликвидных объектах.

В структуре спроса на покупку офисных помещений по метражу произошли довольно существенные изменения относительно аналогичного периода прошлого года: доля заявок на самые маленькие блоки уменьшилась с 33% до 13%, доля заявок на блоки 501-1500 возросла на 10 п.п., на самые большие блоки также возросла с 27% о 39%.

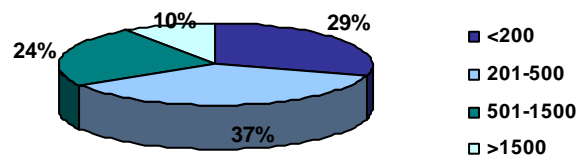
Таким образом, основные тенденции в спросе на офисную недвижимость, которые рынок демонстрировал в 3 кв. 2010 г., оказались следующими:

- спрос на аренду и покупку помещений по-прежнему остается ниже докризисных показателей, однако, подтверждает тенденции восстановления рынка;
- средняя арендуемая площадь постепенно увеличивается;
- стабильный спрос на неинвестиционную покупку офисов остается достаточно высоким (основные покупатели - банки, госкорпорации, компании сырьевого сектора).

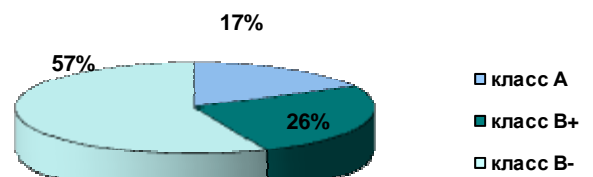
Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий



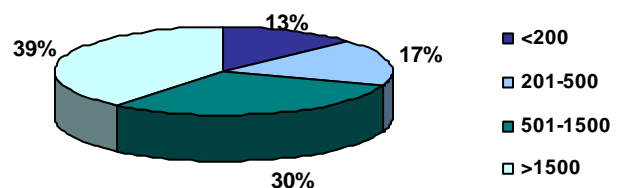
Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу



Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий



Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу



Источник: запросы, поступившие в компанию Blackwood в 3 квартале 2010 г.

Арендные ставки и цены продажи

Относительно стабильные показатели деловой активности на рынке офисной недвижимости в 3 кв. 2010 г., подкрепленные тенденцией снижения темпов объема ввода новых объектов позволили, констатировать рост среднего уровня ставок аренды на качественные офисы на уровне 5-8% с начала 2010 г.

Основной рост ставок аренды происходит в сегменте объектов, где уровень вакантных помещений невысок и они пользуются стабильным спросом со стороны потенциальных арендаторов: качественные БЦ, отвечающие требованиям соответствующего класса удачно расположенные, а также объекты, которые неплохо заполнялись уже в кризисные период, куда пришли хорошие статусные арендаторы.

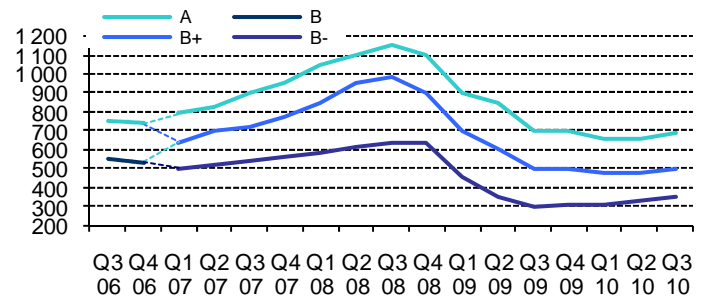
На конец 3 кв. 2010 г. ставки аренды на офисные помещения класса «А» находятся в диапазоне \$450-\$1 00 за кв. м в год, в классе «В+» ставки варьируются от 370\$ до \$600 за кв. м в год, в классе «В-» - от \$270 до \$400 за кв. м в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов). Эксплуатационные расходы за рассматриваемый период составили в среднем \$75-\$110 за кв. м в год для помещений класса «А», \$50-\$90 - для класса «В+», \$350-\$500 - для класса «В-».

В сегменте купли-продажи качественных помещений ценовая ситуация следующая для офисов класса «А» цена варьировалась от \$5 000 до \$10 000 за кв. м, класса «В+» -

Значимые события и сделки 3 квартала 2010 г.

Основные тренды движения рынка офисной недвижимости остаются стабильными: постепенное восстановление рынка продолжается, однако, происходит оно на фоне по-прежнему негативных тенденций. За 3 кв. 2010 г. было заключено довольно много сделок как по аренде, так и по покупке офисных помещений (см. Таблицу), еще несколько крупных сделок было анонсировано:

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



Источник: данные компании Blackwood

\$3 500-\$6 000 за кв. м, для помещений класса «В-» - \$2 500-\$4 000 за кв. м.

Снижение влияния фактора торга на итоговую величину ставок и цен в сделках по-прежнему снижается. В то же время, оживление рынка происходит достаточно медленно, а негативные последствия кризиса все еще довольно ощутимы: средняя арендуемая площадь и длительность долгосрочных договоров аренды остаются существенно ниже докризисных, инвестиционных сделок практически нет, порог инвестиционного входа в офисные проекты остается очень низким. Поэтому цены остаются довольно стабильными, и пока что констатировать устойчивую тенденцию роста все еще нельзя.

- БЦ «Домников» покупается двумя компаниями – 2/3 комплекса приобретает аффилированная с РЖД управляющая компания «РВМ Капитал», а оставшиеся 26 тыс. кв. м планирует приобрести Росбанк;
- возможная покупка штаб-квартиры ТНК-ВР на Арбате общей площадью 47,2 тыс. кв. м компанией «Транснефть»;

Некоторые сделки, совершенные в 3 квартале 2010 г.

Покупатель/ Арендатор	Название объекта	Реализованная площадь	Адрес	Вид сделки
Nycomed	«Фьюжн_парк»	4 747 кв. м	Ул. Усачева	Аренда (5 лет)
JP Morgan	«Белая площадь»	3 046 кв. м	Лесная ул., д. 5	Субаренда
Углеметбанк	«Белая площадь»	962 кв. м	Лесная ул., д. 5	Субаренда
Strategy Partners	Особняк	600 кв. м	Ул. Щипок, д. 4	Аренда
«Евраз Груп»	БЦ «Западные Ворота»	64 000 кв. м	Ул. Беловежская	Покупка здания
Coca-cola	БЦ «Корпус Кнопла», «Даниловская мануфактура 1867»	1 160 кв. м	Новоданиловская набережная, д. 9	Аренда, 5 лет
ОАО «Энел ОГК-5»	БЦ «Павловский»	4 750 кв. м	Павловская ул.,	Аренда
«Юнайтед Бейкерс»	БЦ «Двинцев»	1 000 кв. м	л. Двинцев, д. 14	Аренда
«Май»	Офисный центр	6 000 кв. м	Район м. Академическая	Покупка здания
Diebold Self Services	БЦ «Двинцев»	1 700 кв. м	ул. Двинцев, д.12 корп.1	Аренда
Bio-Rad Laboratories	«Даниловская Мануфактура», «Корпус Кнопла»	1 530 кв. м	Варшавское ш., д. 9, стр.1Б	Аренда, 5 лет
Linxtelecom	БЦ «8 марта»	730 кв. м	Ул. 8 марта	Аренда, 5 лет

Источник: данные компании Blackwood

Значимые события и сделки 3 кв. 2010 г. (продолжение)

- возможная покупка БЦ Nordstar Tower (девелопер - ДС - Девелопмент), которым интересуются несколько крупных инвесторов, в том числе, по некоторым данным, и Morgan Stanley в рамках сформированного фонда недвижимости;
- возможная покупка НПФ «Норильского никеля» БЦ класса «А» Marr Plaza (34,5 тыс. кв. м).

Все эти сделки подтверждают «кризисные» тенденции, установившиеся в последние 2 года на рынке офисной недвижимости – крупнейшими игроками все также остаются компании сырьевого сектора и госкорпорации, заинтересованные в покупке качественных офисных зданий «под себя».

При этом инвестиционный фон рынка офисной недвижимости остается преимущественно негативным: одна из крупнейших докризисных инвестиционных сделок не состоялась - немецкий инвестфонд CapAm отказался от покупки многофункционального комплекса Vivaldi Plaza общей площадью 66,6 тыс. кв. м рядом с Павелецким вокзалом, что подтверждает присутствующие на рынке опасения крупных институциональных инвесторов входить в мас-

Прогноз

До конца года рынок качественных офисных помещений должен пополниться еще на 500 тыс. кв. м. Темпы ввода нового предложения в текущем году окажутся почти в 2 раза ниже прошлогоднего уровня. Тем не менее, несмотря на достаточно высокую активность арендаторов и покупателей, уровень вакантности остается все еще достаточно высоким, а объективных предпосылок к улучшению инвестиционной привлекательности новых проектов в этом сегменте все еще нет.

Уже сегодня понятно, что 2010 г. для рынка офисной недвижимости пройдет под знаком стабильности всех ос-

штабные офисные проекты, тем более, не заполненные арендаторами.

Тенденция пересмотра девелоперами стратегий развития и оптимизации портфелей остается актуальной:

- девелопер Horus Capital ведет переговоры с ФК «Открытие» о продаже последней оставшихся пяти бизнес-центров девелопера - «Фабрика Станиславского», «Гамма», «Авион», «Кругозор» и «Лефорт», которые заложены по кредиту немецкому Aarealbank (около \$600 млн.);
- Девелопер MR Group, заявивший в начале года о старте реализации сразу нескольких крупных офисных проектов, в итоге пересмотрел концепцию самого масштабного из них - БЦ на Головинском ш. общей площадью 370 тыс. кв. м. В рамках реализации первой очереди в 130 тыс. кв. м решено изменить ее функциональное наполнение, отведя 55 тыс. кв. м под торговый центр. При этом предполагаемые соинвесторы проекта - «дочка» ЛСР Групп «Мосстройреконструкция» и Central Properties вышли из этого проекта.

новых показателей.

Смена городских властей, возможно, внесет свои коррективы в ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, однако, вероятнее всего, до конца года большинство игроков займет выжидательную позицию.

Незначительный рост ценовых показателей возможен в пределах 10-12%, но он по-прежнему будет оставаться дифференцированным.

Предложение

В течение 3 квартала 2010 г. предложение на рынке профессиональных торговых центров Москвы увеличилось на 196 000 кв. м за счет открытия ТЦ «РИО» (г. Реутов) и «Ключевой» (см. Таблицу).

Общий объем профессиональных торговых центров, вышедших на рынок с начала года, составляет 644 000 кв. м общей площади (из них арендопригодная площадь - 268 000 кв. м). Таким образом, обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями на конец 3 квартала 2010 г. находится на уровне 273 кв. м на 1 000 жителей.

До конца года, согласно заявлениям девелоперов, в Москве должны открыться еще 2 крупных торговых центра: «Гагаринский» (открытие запланировано на ноябрь; с начала октября в составе ТРЦ уже функционирует гипермаркет Auchan) и «Молл Россия» в составе ММДЦ «Москва Сити» (открытие запланировано на декабрь). В случае, если данные объекты будут открыты в срок, суммарный объем

введенных в 2010 г. профессиональных торговых площадей составит 1 млн. кв. м.

Что касается новых проектов, то в дополнение к заявленным в 1 полугодии 2010 г. проектам outlet-центров и торговому центру ГК «ТАШИР» на Ленинском проспекте, в 3 квартале стало известно о будущем сносе ТЦ «Капитолий» на Ярцевской ул. (бывший «Рамстор») и строительстве на его месте многофункционального центра общей площадью 252 000 кв. м с торговой составляющей 47 000 кв. м. Также стало известно о предстоящей реконструкции торгового центра «Вэймарт», после которой объект станет outlet-центром.

Таким образом, на рынке по-прежнему сохраняется дефицит новых проектов, что в будущем будет способствовать возникновению ситуации превышения спроса на качественные торговые помещения над предложением и, следовательно, росту ставок аренды и цен продаж.

Профессиональные торговые центры, вышедшие на рынок в 1 полугодии 2010 г.

Название	Общая пл./ Торговая пл., кв. м	Девелопер	Основные арендаторы
Речной	26 000 / 18 000	Capital Group	Супермаркет «Перекресток», магазин бытовой техники и электроники «М.Видео», магазин товаров для детей «Детский мир»
Вива!	32 000 / 22 000	Perga Development and Management	Гипермаркет «Карусель», магазин бытовой техники и электроники MediaMarkt
Вегас	390 000 / 124 000	Crocus Group	Гипермаркет Auchan, магазины бытовой техники и электроники Saturn и «М.Видео», кинотеатр «Люксор»
Ключевой	26 000 / 13 700	Ферро-Строй	Супермаркет «Виктория»
РИО Реутов	170 000 / 90 000	Tashir Group	Гипермаркет «Наш Гипермаркет», гипермаркет товаров для дома «Наш дом», магазин бытовой техники и электроники «Эльдорадо», кинотеатр «Синема Стар»

Источник: данные компании Blackwood

Спрос

В течение 3 квартала 2010 г. на рынке торговой недвижимости можно было наблюдать восстановление деловой активности со стороны торговых операторов после периода летнего затишья: возобновились переговоры и сделки. Тем не менее, это не привело к значительному росту арендных ставок и снижению доли вакантных площадей - данные показатели по-прежнему находятся на уровне, достигнутом в конце 1 полугодия 2010 г.

Если говорить об участниках рынка, то в течение 3 квартала 2010 г. были запущены следующие российские торговые проекты:

- Сеть магазинов детской одежды Acoola (работает в сегменте «средний» и «средний минус»);
- Холдинг «Г.Р.М. Планета гостеприимства» открыл первую кофейню сети Coffee 100 (средний чек в заведениях - 200 руб.);
- Торговый оператор салонов связи «Евросеть» открыл пилотный магазин бытовой техники и электроники «Большая Евросеть» площадью 1 000 кв. м.

Выход на рынок указанных проектов свидетельствует о

Спрос

том, что российские торговые операторы продолжают активно осваивать пустующие ниши в ценовых сегментах «средний» и «ниже среднего», ориентируясь на произошедшее в кризисный период изменение покупательских привычек населения в сторону менее дорогих товаров и услуг. Однако успешному завоеванию доли рынка может способствовать только активная экспансия, в противном случае проекты рискуют остаться исключительно локальными и иметь ограниченный успех.

Новый формат магазинов был заявлен в 3 кв. 2010 г. группой Metro Cash & Carry. Речь идет об открытии магазинов Metro Punkt общей площадью 1 500 кв. м (в 5-6 раз меньше по сравнению с традиционными 7 000 - 9 000 кв. м) и с существенно более ограниченным ассортиментом товаров. Целевой аудиторией нового проекта станут владельцы мелких магазинов. Metro Punkt планируется открывать в тех региональных городах, где в силу численности населения открытие классических магазинов cash & carry не является целесообразным.

Также в течение 3 квартала 2010 г. был анонсирован выход сразу двух международных сетей ресторанов быст-

Ставки аренды

В течение 3 квартала 2010 г. на рынке наблюдалось затишье, сменившееся возобновлением активности основных игроков только в сентябре. В результате ставки аренды, как и уровень вакантных помещений остались на достигнутых в конце 1 полугодия значениях с незначительными изменениями диапазонов.

Можно ожидать, что в 4 квартале вновь будет наблюдаться рост арендных ставок, однако в сегменте профессиональных торговых центров он будет выражен слабо за счет выхода на рынок новых объектов, снижающих средне-

Сегмент street retail

В течение 3 квартала 2010 г. значимых изменений в сегменте street retail не происходило. Таким образом, основные показатели развития сегмента находятся на уровне, достигнутом в конце 1 полугодия 2010 г.

На сегодняшний день можно однозначно констатировать, что падение ставок аренды прекратилось для всех основных торговых коридоров. Если здесь и появляются предложения по аренде на условиях низких ставок, то речь идет, как правило, о наименее ликвидных помещениях, которые уже длительное время пустуют.

Усиление спроса со стороны торговых операторов, наблюдавшееся в течение 1 полугодия 2010 г. и возобновившееся после летнего спада деловой активности в конце 3

рого питания в Россию: Nordsee и Wendy's. Первая сеть представляет собой закусочные, работающие по принципу самообслуживания, в которых представлены рыба и морепродукты. Рестораны будут открываться в торговых центрах, средняя площадь точки составит 250 кв. м, средний чек - 400-500 руб.

Вторая заявленная к выходу в Россию сеть - Wendy's - специализируется на сэндвичах и гамбургерах. В планах российского партнера сети, компании Wenrus Restaurant Group Limited, открытие 180 ресторанов в течение 10 лет, основной упор будет сделан на города с населением менее 500 000 чел., в которых конкуренция среди операторов фаст-фуда слабее, в то время как в Москве и Санкт-Петербурге будет открыто по 10 ресторанов.

Таким образом, ближайшие годы станут периодом существенного усиления конкуренции в сегменте ресторанов быстрого питания, который пострадал менее прочих предприятий общественного питания в кризисный период.

рыночные показатели. В сегменте street retail рост арендных ставок, с высокой долей вероятности, будет более заметным.

В целом же дальнейший рост ставок аренды на торговую недвижимость мы будем наблюдать в 2011 г. по мере возрастания активности торговых операторов, наметившегося уже сегодня, и при условии задержки выхода на рынок многих проектов профессиональных торговых центров, строительство которых не было доведено до завершающей стадии в докризисный период.

квартала, привело к сокращению доли вакантных площадей до уровня 1-3% и к росту арендных ставок на наиболее престижных и востребованных торговых коридорах, в то время как для менее популярных торговых улиц наблюдается стабилизация показателя вакантности в пределах 5-10% и прекращение падения ставок аренды.

Наступившее оживление рынка позволяет предполагать дальнейший рост ставок аренды в сегменте street retail в 4 квартале 2010 г. и в течение 2011 г. Если по итогам 1 полугодия прирост составил 5-10% в зависимости от престижности торгового коридора и его востребованности среди торговых операторов, то по итогам года в целом можно рассчитывать на показатель в 15-20% по сравнению с

Сегмент street retail

минимальным уровнем арендных ставок, достигнутым в кризисный период, для наиболее престижных улиц и 10-15% - для прочих традиционных торговых коридоров.

Положительным фактором является высокая оценка потенциала сегмента собственниками помещений: многие

стремятся перезаключить существующие договора аренды по более высоким ставкам, осознавая повышенную активность со стороны торговых операторов, поэтому количество предложений по аренде превышает общий объем пустующих помещений.

Уровень вакантных площадей и арендные ставки предложения в торговых коридорах г. Москвы по состоянию на конец 3 квартала 2010 г. и в сравнении с 3 кварталом 2009 г.

Торговый коридор	Доля вакантных площадей, %	Ставка аренды, \$ за кв. м	Ставка аренды, \$ за кв. м по состоянию на конец 3 кв. 2009 г.
Тверская	1,5	1 900 – 4 500	1 800 – 4 400
1-я Тверская-Ямская	2,3	1 100 – 3 450	900 – 3 000
Арбат	2,1	1 250 – 3 250	1 100 – 3 300
Новый Арбат	8,9	1 070 – 3 300	980 – 1 750
Пятницкая	5,0	1 350 – 3 550	1 200 – 1 500
Петровка	1,3	1 700 – 2 800	1 750 – 2 800
Садовое кольцо	3,9	900 – 3 350	750 – 1 850
Кутузовский проспект	3,4	850 – 3 230	930 – 3 000

Источник: данные компании Blackwood

Прогноз

В IV квартале 2010 г. на рынке торговой недвижимости Москвы ожидается ввод в эксплуатацию еще двух торговых центров суммарной общей площадью 380 000 кв. м. Можно прогнозировать, что в 2011 г. показатели ввода новых объектов будут существенно ниже: многие проекты торговых центров, открытие которых переносится с 2008-2009 гг., продолжают испытывать трудности с финансированием, поскольку не успели выйти в завершающую стадию строительства до наступления кризиса. При условии дальнейше-

го усиления активности со стороны торговых операторов это будет способствовать росту арендных ставок в сегменте профессиональных торговых центров.

В сегменте street retail ставки аренды продолжают рост уже в IV квартале 2010 г., в результате по итогам года прирост показателей может составить 10-20% по сравнению с минимальными значениями, достигнутыми в конце I полугодия 2009 г.

Предложение

В течение 3 квартала 2010 г. в Москве была открыта одна новая гостиница - SK Royal на 170 номеров (девелопер - ГК «Ташир»). Отель позиционируется на границе среднего и верхнего сегментов и находится под самостоятельным управлением девелопера. Близость к аэропорту «Шереметьево» и к выставочному комплексу Crocus Expo определяет основную ориентацию объекта на деловых туристов. Согласно планам ГК «Ташир», данный гостиничный бренд станет сетевым и будет развиваться в региональных городах, где на сегодняшний день ниша отелей «3-4* бизнес» остается свободной.

Всего с начала 2010 г. прирост нового предложения на гостиничном рынке Москвы составляет около 1 900 номеров (см. Таблицу), что существенно выше показателей предыдущих лет. Однако нельзя забывать о том, что подавляющее большинство открытых в 2010 г. объектов - это проекты, выход которых на рынок переносился с 2008-2009 гг. Для Москвы по-прежнему характерен дефицит качественного предложения, особенно в среднем и нижнем ценовых сегментах. В будущем, при отсутствии новых проектов, этот дефицит будет только усиливаться, что станет причиной нового роста цен на услуги размещения.

Прирост предложения гостиничных номеров, 1-3 квартал 2010, Москва

Наименование	Адрес	Класс	Кол-во номеров
Garden Ring	Мира пр-т, д. 14, стр. 2	4*	84
Аквамарин	Озерковская наб., д. 26	4*	159
Renaissance Moscow Monarch Centre	Ленинградский пр-т, д. 31а, стр. 1	4*	366
Катерина Парк	Кировоградская ул., д. 11	3*	260
Украина/Radisson Royal	Кутузовский пр-т, д. 2/1, стр. 1	5*	543
Lotte Hotel Moscow	Новинский бульв., д. 8, стр. 2	5*	304
SK Royal	Дмитровское ш./МКАД	3*	170
ВСЕГО			1 886

Источник: данные компании Blackwood

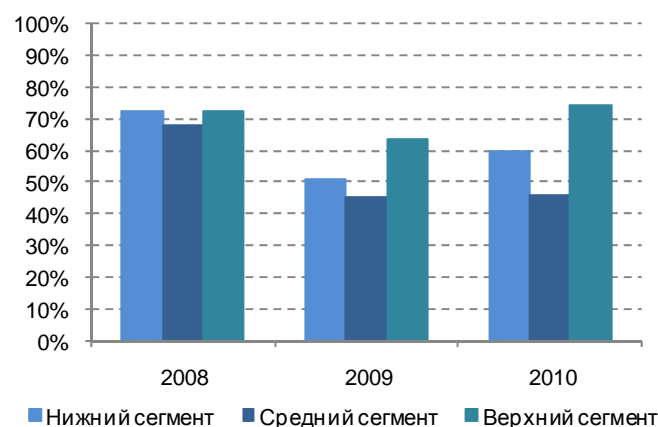
Спрос

Начавшаяся в 1-2 кварталах 2010 г. стабилизация спроса на услуги размещения продолжилась в 3 квартале, что с учетом фактора сезонности нашло отражение в существенном росте показателя загрузки. Так, динамика в сравнении с аналогичным периодом 2009 г. составляет 8,6 и 10,5 п.п. для отелей нижнего и верхнего сегментов соответственно.

Отсутствие ярко выраженной динамики показателя загрузки для отелей среднего сегмента обуславливается тем фактом, что деловые туристы, предпочитавшие гостиницы данного сегмента в кризисный период по причине более низкой стоимости размещения, по мере выхода из кризиса начинают постепенно возвращаться к более «привычному» верхнему сегменту.

По итогам 3 квартала показатель загрузки для гостиничного рынка Москвы в целом составил 60,4%, что превосходит уровень 3 квартала 2009 г. на 10 п.п. и свидетельствует о продолжающейся стабилизации рынка.

Динамика показателя загрузки, 3 кв. 2008 - 3 кв. 2010, Москва



Источник: STR Global, ГАО «Москва», данные компании Blackwood

Стоимость проживания

В 3 квартале 2010 г. показатель средней цены продажи номера (ADR) стабилизировался для нижнего и среднего сегментов и продемонстрировал рост для отелей верхнего сегмента. С учетом динамики показателя загрузки доход на номер (RevPAR) вырос для верхнего и нижнего сегментов на 28% и 15% соответственно по сравнению со значениями показателей 3 квартала 2009 г.

Менее удачно развивается ситуация в среднем сегменте гостиничного рынка, где наблюдается отток деловых туристов (в сторону более дорогих гостиниц), в то время как прироста туристического потока не происходит. Наиболее вероятно, что восстановление этой части спроса на услуги размещения будет происходить менее высокими темпами по сравнению с деловым спросом, поэтому ожидать быстрого возвращения к докризисным показателям деятельности не приходится, даже с учетом сохраняющегося дефицита качественного предложения в среднеценовом сегменте гостиничного рынка Москвы.

Деятельность международных операторов

В течение 3 квартала 2010 г. деятельность международных гостиничных операторов была сосредоточена в региональных городах. Так, состоялось открытие отелей под брендом Park Inn в Санкт-Петербурге (270 номеров) и Великом Новгороде (225 номеров), а также под брендом Radisson в Калининграде (178 номеров). Таким образом, увеличив свое присутствие на 448 номеров, группа Rezidor Hotel Group сохраняет за собой первое место на российском рынке по количеству номеров в управлении с показателем более 5 700 номеров.

Что касается новых проектов, то в 3 квартале 2010 г. был заявлен совместный проект компании «КЕСКО» и международного оператора Ассог по строительству 5 гостиниц в таких городах, как Уфа (2 отеля), Санкт-Петербург, Краснодар и Новороссийск (по 1 отелю).

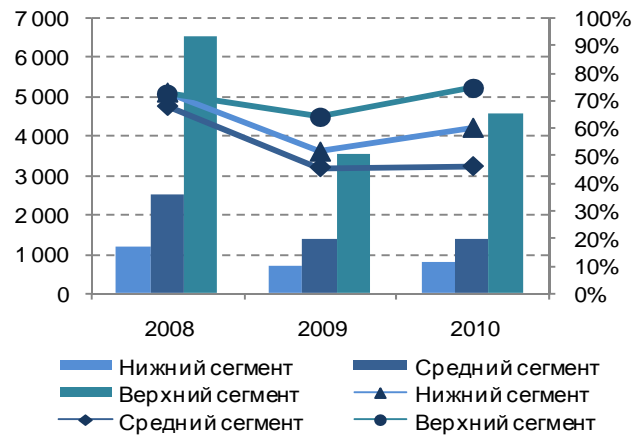
Новые сетевые гостиничные проекты были заявлены в 3 квартале 2010 г. и российскими компаниями. Так, ОАО

Тенденции и прогнозы

Главным положительным результатом 1-3 кварталов 2010 г. стало восстановление делового спроса на услуги размещения в Москве, что выразилось в росте показателей загрузки и дохода на номер для гостиниц верхнего сегмента.

Тем не менее, восстановление гостиничного рынка в целом будет происходить менее высокими темпами ввиду того, что восстановлению туристского спроса по-прежнему препятствуют недостаточное количество качественных

Динамика дохода на номер и загрузки, 3 кв. 2008 - 3 кв. 2010, Москва



Источник: STR Global, ГАО «Москва», данные компании Blackwood

«Гостиничная компания» планирует развивать на базе входящих в нее 11 московских отелей сеть гостиниц эконом-класса под брендом «ВашОТЕЛЬ». Во всех объектах сети планируется ввести единую систему управления и бронирования, однако о масштабной реконструкции объектов не сообщалось.

Другим масштабным проектом стал заявленный шампанским домом «Абрау Дюрсо» и гостиничным оператором Cronwell Hotels & Resorts проект по созданию сети бутик-отелей с винными спа-центрами. Первый проект должен открыться в Абрау Дюрсо до конца 2010 г., позднее гостиницы сети появятся в Тульской и Московской областях. С учетом отсутствия предложения подобных услуг размещения в России проект может рассчитывать на популярность среди потенциальных клиентов при условии грамотной реализации концепции, адекватного ценового позиционирования и агрессивной маркетинговой политики.

гостиниц среднего и эконом сегментов, высокая стоимость проживания и, в случае иностранных туристов, сложность процедуры оформления виз.

Высоким остается интерес международных гостиничных операторов к российским региональным городам, где продолжают открываться отели (преимущественно в сегменте «4 звезды бизнес») и заявляются новые проекты, в том числе сетевые на основе сотрудничества девелоперских и управляющих компаний.