

# ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 квартал 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

Тенденция сокращения объемов ввода качественных площадей на рынке офисной недвижимости Москвы обострилась в 2012 г.: в первом квартале на рынок не вышло ни одного крупного качественного офисного объекта. Для сравнения, за 1 кв. 2011 г. было введено порядка 250 тыс. кв. м офисов.

Таким образом, совокупный объем качественного предложения на рынке офисной недвижимости Московского региона по итогам 1 кв. 2012 г. сохранился на уровне 11,3 млн. кв. м.

Активность на рынке аренды и покупки качественных офисных помещений в первом квартале была умеренной, что характерно для начала года. По итогам 1 кв. 2012 г. доля вакантных помещений сохранилась примерно на уровне конца 2011 г. и составила в классе «А» 10-12%, в классе «В» - 12-13%.

Активность спроса в 1 квартале 2012 г. была не слишком высокой, что является сезонной особенностью рынка офисной недвижимости. Общий объем поглощения качественных площадей в 1 кв. 2012 г. составил порядка 100 тыс. кв. м.

В 2011 г. рост ставок составил около 10-15%. Ввиду сохранения общей динамики рынка и угрозы возникновения дефицита качественных офисных помещений в центральной части города, в 2012 г. возможен еще больший рост ставок и цен продажи. Для наиболее популярных городских зон рост может составить порядка 20 %.

В первом квартале 2012 г. значительного изменения уровня цен на рынке офисной недвижимости не наблюдалось. Ставки аренды на офисные помещения класса «А» варьируются от \$540 до \$2 000 за кв. м в год, в классах «В+», «В-» ставки составляют \$360 - \$1200 за кв. м в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов).

В течение 1 квартала 2012 г. в Москве прирост нового предложения профессиональной торговой недвижимости происходил за счет выхода на рынок некрупных объектов. Таким образом, совокупный объем предложения с незначительными изменениями остается на уровне, достигнутом в конце 2011 г.: общая площадь 6,1 млн. кв. м, из них арендопригодная - 3,1 млн. кв. м. Обеспеченность населения Москвы качественными торговыми площадями составляет 294 кв. м на 1 000 жителей.

В 1 квартале 2012 г. на российский рынок вышла сеть французских пекарен Paul, открыв свой первый магазин-кофейню на Тверской ул. Другим важным событием стало открытие «якорного» арендатора торговой галереи в составе гостиницы «Москва», которым стал магазин Podium в новом для себя формате Podium Market. Что касается сделок в сегменте торговых операторов, то на начало 2012 г. пришлось сразу два знаковых события, свидетельствующих

о продолжающемся росте концентрации на рынке: компания «Эльдорадо» приобрела сеть магазинов бытовой техники и электроники «Берингов», а также стало известно о приобретении инвестиционным подразделением «Альфа Групп» сети кинотеатров «Формула Кино».

В начале 2012 г. знаковых событий, влияющих на динамику арендных ставок, не происходило. Сохраняющаяся на высоком уровне активность торговых операторов продолжает способствовать поступательному росту ставок, однако в квартальном выражении их изменения незначительны.

Что касается основных торговых коридоров Москвы, можно говорить о повышении активности участников рынка как со стороны спроса на помещения, так и со стороны собственников. Что касается арендных ставок, то с начала года средний уровень повысился незначительно, что говорит о стабилизации рынка и низкой вероятности снижения ценовых показателей в ближайшей перспективе.

До конца 2012 г. на рынке профессиональной торговой недвижимости можно будет наблюдать сохранение высокой активности игроков рынка: девелоперы будут завершать проекты, приостановленные в кризисный период, а также начинать реализацию новых проектов. Торговые операторы продолжат активно развиваться, на рынок будут выходить новые знаковые игроки. Усиление конкуренции за наиболее привлекательные помещения будет способствовать дальнейшему поступательному росту ставок аренды.

В течение первого квартала 2012 г. предложение гостиничных номеров в Москве увеличилось за счет открытия отеля под новым для российского рынка брендом Mercure (Accor Group). Согласно заявлениям оператора Accor Group, в планах компании - открытие 10 отелей Mercure в России в течение ближайших лет, причем только 2 заявленных объекта будут расположены в Москве, а остальные - в регионах.

В течение 1 квартала прирост предложения гостиниц под управлением международных операторов в региональных городах составил 359 номеров за счет открытия в Сочи отелей Tulip Inn Rosa Khutor и Park Inn by Radisson. Высокая активность международных операторов в региональных городах сохраняется и в отношении новых проектов: в течение 1 квартала были заявлены сразу 11 проектов гостиниц суммарным номерным фондом около 2 000 номеров, причем большинство объектов позиционируется в сегментах 3-4\* и 4\*.

Главной тенденцией 1 квартала 2012 г. стал устойчивый рост основных операционных показателей гостиничного рынка Москвы. Загрузка отелей закрепилась на стабильном уровне свыше 70% для верхнего сегмента и около 60% для рынка в целом. Ценовые показатели также демонстрировали устойчивую положительную динамику. С учетом фактора сезонности можно прогнозировать, что восстановление гостиничного рынка Москвы продолжится во 2 и 4 кварталах 2012 г.



## Предложение

Тенденция сокращения объемов ввода качественных площадей на рынке офисной недвижимости Москвы обострилась в 2012 г.: в первом квартале на рынок не вышло ни одного крупного качественного офисного объекта. Для сравнения, за 1 кв. 2011 г. было введено порядка 250 тыс. кв. м офисов.

Таким образом, совокупный объем качественного предложения на рынке офисной недвижимости Московского региона по итогам 1 кв. 2012 г. сохранился на уровне 11,3 млн. кв. м.

Активность на рынке аренды и покупки качественных офисных помещений в первом квартале была умеренной, что характерно для начала года. По итогам 1 кв. 2012 г. доля вакантных помещений сохранилась примерно на уровне конца 2011 г. и составила в классе «А» 10-12%, в классе «В» - 12-13%.

На рынке офисной недвижимости сохраняется негативная тенденция, наметившаяся еще в 2011 г.: при относительно стабильном поглощении наблюдаются низкие темпы ввода качественных офисных объектов. Если учесть, что в 2012 г. ожидается снижение инвестиционной активности, можно прогнозировать в ближайшей перспективе ускорение темпов роста цен и арендных ставок.

Несмотря на текущую ситуацию, в среднесрочной перспективе ожидается улучшение состояния рынка офисной недвижимости благодаря вводу новых объектов. Только за 1 кв. 2012 г. были анонсированы планы строительства порядка 700 тыс. кв. м офисных площадей, еще 400 тыс. кв. м планируется ввести в результате реконцепции. Таким образом, совокупный объем площадей, о строительстве которых было заявлено в 1 кв. 2012 г., на 25% превышает объем проектов, анонсированных за весь 2011 г.

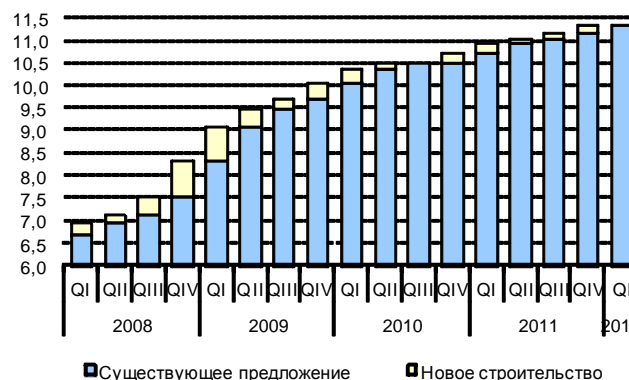
## Некоторые проекты, заявленные к строительству в 1 кв. 2012 г.

Девелопер / Инвестор	Название объекта	Местоположение	Общая площадь
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	41 000 кв. м
«Промсвязьнедвижимость»	БЦ «Аэродом»	Ленинградский пр-т, 37, кор. 7	36 000 кв. м
ГК «Ташир»	БЦ CityPoint	ММДЦ "Москва-сити"	27 000 кв. м

Источник: данные компании Blackwood

В целом на рынке офисной недвижимости намечаются положительные изменения. В связи с ограничением нового строительства девелоперы, которые стремятся продолжить работу над реализацией проектов в центральной части города, переключают свое внимание на редевелопмент существующих объектов и территорий. Правительство города готово оказывать поддержку подобным инициативам,

## Динамика объемов предложения, млн. кв. м



Источник: данные компании Blackwood

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

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

Также за 1 кв. 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.

что подтверждается выдачей разрешений на обновление промышленных зон, а также поддержкой реконструкции особняков за счет предоставления долгосрочных льготных условий аренды. Подобные шаги в перспективе положительно отразятся на облике города и позволят повысить общий уровень качества офисного фонда.

## Спрос

Активность спроса в 1 квартале 2012 г. была не слишком высокой, что является сезонной особенностью рынка офисной недвижимости. Общий объем поглощения качественных площадей в 1 кв. 2012 г. составил порядка 100 тыс. кв. м.

Из всех заявок, поступивших в компанию Blackwood в течение 1 кв. 2012 г., 52% пришлось на аренду помещений и, соответственно, 48% - на покупку.

Лидером в структуре спроса на аренду в зависимости от класса объекта в 1 кв. 2011 г. были офисы класса «В».

Структура спроса на аренду качественных офисных помещений по метражу претерпела некоторые изменения в 1 кв. 2012 г: если в течение последних 2 лет наибольшим спросом пользовались самые маленькие блоки, то в 1 кв. 2012 г. произошло перераспределение спроса в сторону увеличения площади: по итогам 1 кв. 2012 г. 25% и 34% заявок пришлось на блоки 201-500 и 500-1500 кв. м соответственно.

Аналогичная ситуация складывается в сегменте купли-продажи: в структуре спроса на покупку офисов по метражу продолжает уменьшаться (на 12 п.п. по отношению к концу 2011 г.) доля заявок на самые маленькие блоки площадью до 200 кв. м

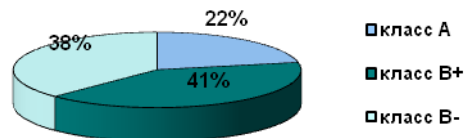
Среди всех заявок на покупку на класс «А» приходится порядка 20%, традиционным же лидером в сегменте купли-продажи являются помещения класса «В+».

В целом для дальнейшего развития рынка офисной недвижимости положительным является то, что динамика активности арендаторов и покупателей носит восходящий характер. Данная тенденция будет стимулировать рост объемов ввода.

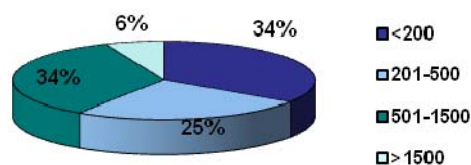
В 2012 г. прогнозируется:

- 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.

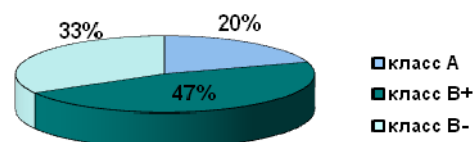
### Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий



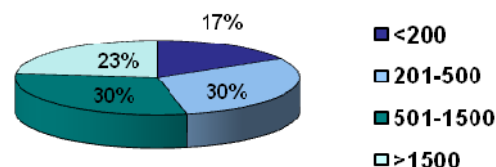
### Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу



### 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 кв. 2012 г.

### Арендные ставки и цены продажи

В 2011 г. рост ставок составил около 10-15%. Ввиду сохранения общей динамики рынка и угрозы возникновения дефицита качественных офисных помещений в центральной части города, в 2012 г. возможен еще больший рост ставок и цен продажи. Для наиболее популярных городских зон рост может составить порядка 20 %.

В первом квартале 2012 г. значительного изменения уровня цен на рынке офисной недвижимости не наблюдалось. Ставки аренды на офисные помещения класса «А» варьируются от \$540 до \$2 000 за кв. м в год, в классах «В+», «В-» ставки составляют \$360 - \$1200 за кв. м в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов). Эксплуатационные расходы за рассматриваемый период составили \$70–\$300 за кв. м в год для помещений класса «А»; \$70-\$130 - для классов «В+», «В-».

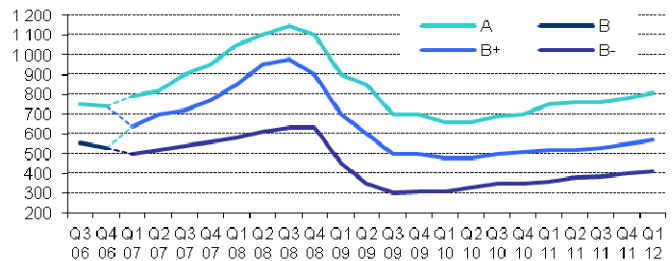
В сегменте купли-продажи качественных помещений ценовая ситуация следующая: для офисов класса «А» цена варьируется от \$6 600 до \$17 000 за кв. м, класса «В+», «В-» - \$3 000-\$10 000 за кв. м.

### Значимые события и сделки 1 кв. 2012 г.

В 2012 г. ожидается дальнейшее ужесточение политики городских властей в отношении проектов строительства бизнес-центров. Уже с начала 2 кв. 2012 г. вступают в силу поправки в законодательство, допускающие одностороннее расторжение инвестконтрактов и договоров аренды, что поставит под угрозу около 400 договоров аренды. Власти открыто заявляют, что не заинтересованы в строительстве офисов в центре города, в связи с чем еще порядка 20 проектов могут быть подвернуты корректировке в нынешнем году.

К числу положительных для игроков рынка офисной недвижимости изменений относится планируемое предоставлении льготных условий приватизации помещений для малого бизнеса и поддержка реорганизации промышленных зон: в последнее время подобные проекты стали практически единственными, которым администрация дает

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



Источник: данные компании Blackwood

Несмотря на то, что динамика цен и ставок продолжает оставаться достаточно плавной, показатели прироста становятся все более ощутимыми, что подтверждает прогнозы ускорения темпов роста цен в 2012 г.

«зеленый свет».

Несмотря на пессимистичные прогнозы, касающиеся притока иностранных инвестиций в нынешнем году, Москва остается перспективным городом для реализации девелоперских проектов.

В 1 кв. 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.

### Некоторые сделки, совершенные в 1 кв. 2012 г.

Покупатель/ Арендатор	Название объекта	Реализованная площадь	Адрес
<b>Аренда</b>			
GroupM	БЦ «Легенда»	10 000 кв. м	Цветной бул., 2, вл. 1
ОАО «Сбербанк России»	БЦ «Новоспаский 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
<b>Продажа</b>			
O1 Properties	БЦ «Дукат Плейс III»	33 079 кв. м	Гашека, 6
«Стройгазконсалтинг»	БЦ «Башня 2000»	15 000 кв. м	Тараса Шевченко, 23 А

\* сделка компании Blackwood

Источник: данные компании Blackwood

### Предложение

В течение 1 квартала 2012 г. в Москве прирост нового предложения профессиональной торговой недвижимости происходил за счет выхода на рынок некрупных объектов, среди которых можно выделить торговую галерею в составе гостиницы «Москва» (общая площадь - 30 000 кв. м, арендопригодная - 20 000 кв. м). Таким образом, совокупный объем предложения с незначительными изменениями остается на уровне, достигнутом в конце 2011 г.: общая площадь 6,1 млн. кв. м, из них арендопригодная - 3,1 млн. кв. м. Обеспеченность населения Москвы качественными торговыми площадями составляет 294 кв. м на 1 000 жителей.

За рассматриваемый период существенный прирост предложения профессиональной торговой недвижимости произошел в региональных городах: были открыты 4 торгово-развлекательных центра суммарной общей площадью около 300 000 кв. м (в том числе арендопригодная площадь - 197 000 кв. м).

### Крупнейшие профессиональные торговые центры, вышедшие на рынок в 1 кв. 2012 г., региональные города

Название	Город	Общая пл./ Торговая пл., кв. м	Девелопер	Основные арендаторы
КомсоМолл	Волгоград	104 000 / 68 000	DVI Group	Гипермаркет «Карусель», магазин бытовой техники и электроники «М.Видео», магазин товаров для спорта и отдыха «Спортмастер»
МЕГА*	Самара	130 000 / 90 000	MEGA Development	Гипермаркет Auchan, магазин мебели и товаров для дома IKEA, магазин бытовой техники и электроники «М.Видео»
Июнь	Уфа	42 000 / 25 000	ГК «Регионы»	Гипермаркет «О'Кей», магазин электроники и бытовой техники «Техносила», магазин товаров для дома «Уютерра»
РИО	Калуга	20 000 / 14 000	ГК «Ташир»	Супермаркет «Виктория», магазин бытовой техники и электроники «М.Видео», магазин товаров для спорта и отдыха «Спортмастер»

\* официальное открытие. Техническое открытие ТРЦ состоялось в конце 2011 г.

Источник: данные компании Blackwood

### Спрос

В 1 квартале 2012 г. на российский рынок вышла сеть французских пекарен Paul, открыв свой первый магазин-кофейню на Тверской ул. Развитием сети по франшизе занимается ресторанный холдинг Ginzа Project, в планах компании - увеличить число пекарен Paul в Москве до 5 до конца 2012 г.

Другим важным событием стало открытие «якорного» арендатора торговой галереи в составе гостиницы «Москва», которым стал магазин Podium в новом для себя формате Podium Market. Концепция магазина предполагает увеличенную площадь (7 000 кв. м), а также расширенный ассортимент с увеличением доли демократичных марок (всего в магазине представлено около 200 марок).

Стоит обратить внимание, что реализация указанных ТРЦ была начата еще до кризиса 2008 г. и их открытие неоднократно переносилось. Таким образом, в отношении региональных городов можно говорить о тенденции, имевшей место в Москве в 2009-2010 гг., когда достраивались и выводились на рынок многие крупные проекты, начатые до кризиса.

Что касается новых проектов, то в 1 квартале в Москве был заявлен один крупный ТРЦ: компания MillHouse планирует построить торговый центр общей площадью 100 000 кв. м в Сколково. Если проект будет одобрен, его выход на рынок состоится в 2015 г.

В региональных городах были заявлены сразу несколько новых проектов суммарной общей площадью 380 000 кв. м, что свидетельствует о восстановлении девелоперской активности и уверенности игроков рынка в перспективах его развития.

Что касается сделок в сегменте торговых операторов, то на начало 2012 г. пришлось сразу два знаковых события, свидетельствующих о продолжающемся росте концентрации на рынке. Так, компания «Эльдорадо» приобрела сеть магазинов бытовой техники и электроники «Берингов», представленную объектами в небольших городах Московской области и ЦФО. Также стало известно о приобретении инвестиционным подразделением «Альфа Групп» сети кинотеатров «Формула Кино», которую планируется объединить с входящей в группу сетью «Кронверк Синема». Полученная в результате объединения сеть кинотеатров будет претендовать на лидерские позиции в Московском регионе.

## Спрос

В течение 1 квартала 2012 г. сразу несколько международных торговых операторов заявили о планируемом выходе на российский рынок. Так, повторное открытие в России планирует британская сеть универмагов Debenhams (магазин площадью 4 000 кв. м должен открыться осенью в ТРЦ «МЕГА Белая Дача»; впервые компания вышла на российский рынок в 2006 г., однако спустя год была вынуждена закрыть универмаг по причине низкого спроса со стороны покупателей).

## Ставки аренды

В начале 2012 г. знаковых событий, влияющих на динамику арендных ставок, не происходило. Сохраняющаяся на высоком уровне активность торговых операторов продолжает способствовать поступательному росту ставок, однако в квартальном выражении их изменения незначительны.

Что касается основных торговых коридоров Москвы, можно говорить о повышении активности участников рынка как со стороны спроса на помещения, так и со стороны собственников: традиционно на начало года приходится пере-

Еще один британский торговый оператор - сеть магазинов игрушек Hamleys - планирует открыть свой флагманский магазин в Москве в ТРЦ «Европейский» в мае 2012 г. Также о выходе на российский рынок в 2012 г. заявила американская сеть ресторанов быстрого питания Quiznos. Первая закусочная запланирована к открытию в Санкт-Петербурге. Все указанные международные сети будут развиваться в России по франшизе.

смотр договоров аренды и поиск новых арендаторов на более выгодных условиях. На основных торговых улицах Москвы в марте зафиксированы минимальные значения уровня вакантных площадей, в стадии экспозиции находятся единичные помещения. Стоит также отметить, что с рынка ушли наиболее интересные и дорогие предложения. Что касается арендных ставок, то с начала года средний уровень повысился незначительно, что говорит о стабилизации рынка и низкой вероятности снижения ценовых показателей в ближайшей перспективе.

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

Торговый коридор	Доля вакантных площадей, %	Ставка аренды, \$ за кв. м	Ставка аренды, \$ за кв. м по состоянию на конец 1 кв. 2012 г.
Тверская	1,5	2 800 – 8 000	2 300 – 9 250
1-я Тверская-Ямская	2,0	2 100 – 4 000	2 700 – 4 500
Арбат	2,0	1 600 – 3 500	1 900 – 3 950
Новый Арбат	7,9	800 – 3 300	500 – 2 900
Пятницкая	3,5	1 700 – 3 800	1 000 – 3 500
Петровка	1,3	1 900 – 3 350	2 000 – 2 900
Садовое кольцо	5,1	1 200 – 2 000	1 100 – 2 500
Кутузовский проспект	3,9	1 000 – 2 500	800 – 2 800

Источник: данные компании Blackwood

## Прогноз

До конца 2012 г. на рынке профессиональной торговой недвижимости можно будет наблюдать сохранение высокой активности игроков рынка: девелоперы будут завершать проекты, приостановленные в кризисный период, а также начинать реализацию новых проектов (причем как в Москве, так и в региональных городах). Торговые операторы продолжают активно развиваться, на рынок будут выходить новые знаковые игроки. Усиление конкуренции за наи-

более привлекательные помещения будет способствовать дальнейшему поступательному росту ставок аренды.

В сегменте street retail с высокой долей вероятности до конца года ставки также продолжат поступательный рост за счет выхода на рынок единичных помещений, собственники которых будут стремиться пересмотреть условия договоров и добиться более высоких ставок: скачкообразные колебания ставок, как это было в 2009-2011 гг., маловероятны.



## Предложение

В течение первого квартала 2012 г. предложение гостиничных номеров в Москве увеличилось за счет открытия отеля под новым для российского рынка брендом Mercure (Accor Group). Гостиница на 109 номеров была открыта на Смоленской площади, пополнив верхний сегмент отелей для деловых туристов. Согласно заявлениям оператора Accor Group, в планах компании - открытие 10 отелей Mercure в России в течение ближайших лет, причем только 2 заявленных объекта будут расположены в Москве, а остальные - в регионах (Ярославль, Сочи, Ростов-на-Дону, Липецк, Кемерово, Тюмень).

Что касается новых проектов, то в 1 квартале стало известно о подписании соглашения об управлении гостини-

цей Hyatt Regency Moscow в составе проекта реконструкции стадиона «Динамо». Отель на 297 номеров запланирован к открытию в 2015 г. С учетом будущего расположения гостиницы в составе многофункционального комплекса, а также позиционирования бренда в сегменте «4-5\* бизнес», проект будет рассчитан на локальный спрос со стороны деловых туристов и участников различных мероприятий, которые будут проводиться на территории стадиона.

Также стало известно о положительном решении Градостроительно-земельной комиссии Москвы в отношении проектов гостиниц на Тверской ул. (около 200 номеров) и в М. Козихинском переулке (110 номеров), которые в будущем пополнят верхний сегмент рынка Москвы.

## Прирост нового предложения гостиничных номеров, I квартал 2012, Москва

Наименование	Адрес	Класс	Кол-во номеров
Mercure Arbat Moscow	Смоленская пл., д. 6	4*	109
<b>ВСЕГО</b>			<b>109</b>

Источник: данные компании Blackwood

## Деятельность международных операторов

В течение 1 квартала прирост предложения гостиниц под управлением международных операторов в региональных городах составил 359 номеров за счет открытия в Сочи отелей Tulip Inn Rosa Khutor (первый объект данного бренда в России) и Park Inn by Radisson.

Высокая активность международных операторов в региональных городах сохраняется и в отношении новых проектов: в течение 1 квартала были заявлены сразу 11 проектов гостиниц суммарным номерным фондом около 2 000 номеров, причем большинство объектов позиционируется в сегментах 3-4\* и 4\*.

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

Наименование	Город	Класс	Кол-во номеров	Выход на рынок
Hilton Garden Inn	Краснодар	3-4*	165	2012
JW Marriott Sochi Golf Resort	Сочи	5*	150	2014
Marriott Krasnaya Polyana	Сочи	4-5*	398	2013
Courtyard by Marriott Sochi Plaza	Сочи	4*	345	2013
Mercure	Кемерово	4*	155	2012-2013
InterContinental	Санкт-Петербург	5*	159	2016
Adagio	Калуга	4*	н/д	2013
Mercure	Ярославль	4*	130	2017
Marriott	Красноярск	4-5*	216	2014
Sheraton	Саранск	4*	159	2013
Hilton Garden Inn	Киров	3-4*	100	2013
<b>ВСЕГО</b>				

Источник: данные компании Blackwood

## Тенденции и прогнозы

Главной тенденцией 1 квартала 2012 г. стал устойчивый рост основных операционных показателей гостиничного рынка Москвы. Загрузка отелей закрепилась на стабильном уровне свыше 70% для верхнего сегмента и около 60% для рынка в целом. Ценовые показатели также демонстри-

ровали устойчивую положительную динамику: доход на номер (RevPAR) в верхнем сегменте рынка составил 3 500 - 4 000 руб., что на 10-15% выше прошлогодних значений. С учетом фактора сезонности можно прогнозировать, что восстановление гостиничного рынка Москвы продолжится во 2 и 4 кварталах 2012 г.