



Департамент консалтинга, аналитики и исследований



КЛЮЧ
К СОВЕРШЕННОМУ
ВЫБОРУ

>

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2011



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 2011 г. на рынке офисной недвижимости Москвы сохранилась посткризисная тенденция сокращения объемов ввода качественных площадей. Всего за 2011 г. на рынок вышло порядка 620 тыс. кв. м.

Таким образом, совокупный объем качественного предложения на рынке офисной недвижимости Московского региона на конец 2011 г. составил порядка 11,3 млн. кв. м.

Активность на рынке аренды и покупки качественных офисных помещений в течение 2011 г. была достаточно высокой, что на фоне серьезного сокращения объемов ввода привело к снижению уровня вакантных помещений. На конец 2011 г. доля вакантных помещений в классе «А» составила 10-12%, в классе «В» - 12-13%.

Тенденция постепенного восстановления спроса на качественные офисные помещения сохранилась в 2011 г. Общий объем поглощения качественных площадей за 2010 г. превысил 700 тыс. кв. м.

Из всех заявок, поступивших в компанию Blackwood в течение 2011 г. 63% пришлось на аренду помещений, и, соответственно, 37% - на покупку. Таким образом продолжилось постепенное увеличение доли заявок на покупку, которое за два года составило 13 п.п.

Высокие показатели деловой активности в течение всего 2011 г., подкрепленные тенденцией снижения темпов ввода новых объектов и укрупнением сделок позволили констатировать значимый рост ставок аренды: по итогам 2011 г. средние ставки аренды увеличились на 10-15%.

На конец 2011 г. ставки аренды на офисные помещения класса «А» варьируются от \$500 до \$1 200 за кв. м в год, в классе «В+» ставки составляют 400\$ - \$750 за кв. м в год, в классе «В-» варьируются от \$300 до \$550 за кв. м в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов).

В течение 2011 г. прирост предложения профессиональной торговой недвижимости в Москве составил 295 000 кв. м общей площади (из них арендопригодная площадь - 158 000 кв. м, см. Таблицу). В результате, совокупный объем рынка на конец года составил 6,1 млн. кв. м общей площади (в том числе 3,1 млн. кв. м торговой площади). Обеспеченность населения Москвы качественными торговыми площадями на конец 2011 г. составила 294 кв. м арендопригодной площади на 1 000 жителей. По итогам 2011 г. наступило прогнозируемое снижение темпов прироста нового предложения, непосредственной причиной которого стало снижение деловой активности и отсутствие новых проектов торговых центров в кризисный период.

В течение 2011 г. в Москве было заявлено 6 торговых центров, общей площадью около 400 000 кв. м. Однако необходимо понимать, что их выход на рынок будет происхо-

дить в течение нескольких лет, поэтому темпы прироста нового предложения в ближайшие годы сохранятся на невысоком уровне.

В 2011 г. продолжилось восстановление спроса на профессиональную торговую недвижимость со стороны арендаторов, начавшееся в 2010 г. Активность игроков рынка привела к сокращению уровня вакантных площадей до минимальных значений - 1-3% на наиболее престижных торговых улицах и в наиболее востребованных и популярных торгово-развлекательных центрах.

В 2011 г. на рынке профессиональной торговой недвижимости продолжился поступательный рост арендных ставок, начавшийся в конце 2010 г. Необходимо отметить, что если в 2010 г. сильнее в относительном выражении выросли ставки в сегменте street retail, то в течение последнего года более значимый рост (порядка 5-15% в наиболее успешных и востребованных объектах) продемонстрировал сегмент торговых центров.

В течение 2012 г. с высокой долей вероятности на рынке профессиональной торговой недвижимости сохранится низкий темп прироста нового предложения. При отсутствии новых экономических потрясений продолжится восстановление покупательской активности населения, которое будет способствовать дальнейшему расширению программ развития торговых операторов. На фоне замедлившегося прироста нового предложения это будет способствовать поступательному росту ставок аренды.

В 2011 г. прирост нового предложения на гостиничном рынке Москвы составил 1 144 номеров, что существенно ниже показателя 2010 г. (почти 1 900 номеров), однако находится на докризисном уровне. Снижение темпов прироста нового предложения до докризисного уровня окажет положительное влияние на процесс восстановления гостиничного рынка Москвы. Если в 2010 г. игроки рынка отмечали рост загрузки и стабилизацию финансовых показателей, то в 2011 г. многие гостиницы смогли продемонстрировать рост показателя дохода на номер.

Активность международных гостиничных операторов в региональных городах остается на стабильно высоком уровне: в течение 2011 г. были открыты 9 отелей суммарным номерным фондом около 1 900 номеров. Также в течение 2011 г. были заявлены более 25 новых проектов, с общим номерным фондом около 6 000 номеров (из них в Москве 6 гостиниц на 2 000 номеров). Сроки выхода новых проектов на рынок растянуты на ближайшие 2-5 лет, поэтому прирост нового предложения будет плавным без резких скачков. Однако рынки большинства крупных региональных городов за счет открытия новых объектов уже вплотную приблизятся к порогу насыщения.

Предложение

В 2011 г. на рынке офисной недвижимости Москвы сохранилась посткризисная тенденция сокращения объемов ввода качественных площадей. Всего за 2011 г. на рынок вышло порядка 620 тыс. кв. м. Несмотря на сохранение отрицательной динамики объемов ввода новых площадей, темпы сокращения все же снижаются: 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 %).

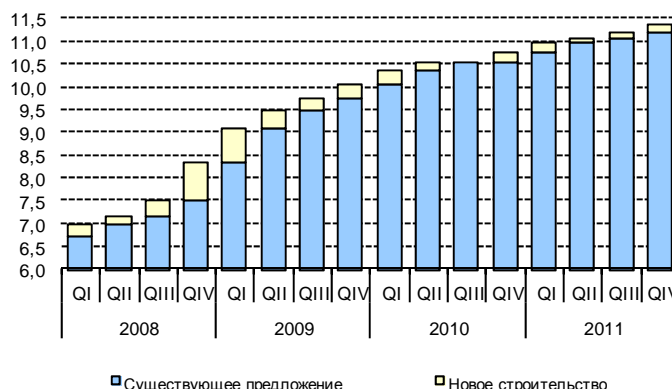
Таким образом, совокупный объем качественного предложения на рынке офисной недвижимости Московского региона на конец 2011 г. составил порядка 11,3 млн. кв. м.

Активность на рынке аренды и покупки качественных офисных помещений в течение 2011 г. была достаточно высокой, что на фоне серьезного сокращения объемов ввода привело к снижению уровня вакантных помещений. На конец 2011 г. доля вакантных помещений в классе «А» составила 10-12%, в классе «В» - 12-13%.

При сохранении нынешних темпов поглощения офисных площадей в 2012 г. уровень вакантности будет продолжать снижение. Рост дефицита качественного предложения в центральной части города, ускоряемый политикой ограничения строительства новых объектов, способен оказать существенное влияние на ставки аренды и цены продажи в пределах центрального делового района. Результатом этого процесса станет дальнейшее увеличение разрыва между элитной зоной центрального ядра города и остальными территориями.

Положительная динамика на рынке офисной недвижимости, а также достаточно стабильная внешняя конъюнктура послужили основой для значительного увеличения в 2011 г. объема инвестиций в строительство, в том числе

Динамика объемов предложения, млн.кв. м



Источник: данные компании Blackwood

иностранцев. В результате этого произошло возобновление реализации ряда «замороженных» проектов:

- Проекты, заявленные к реконцепции/строительству в ММДЦ «Москва-Сити»:
 - МФК башня «Россия» - 250 тыс. кв. м;
 - БЦ «Эволюция» (City Palace) - 169 тыс. кв. м;
 - БЦ площадью 75 тыс. кв. м, на уч. 15, приобретенном ООО «Гранд-Титул»;
- MR Group в начале 2011 г. было заявлено о реконцепции МФК «Водный», площадь офисной части в новом проекте составит 61,6 тыс. кв. м;
- «Система-Галс» активно реализует БЦ SkyLight площадью 111 тыс. кв. м вместо офисного здания для концерна Siemens;
- «Сбербанк» совместно Midland Development достроит БЦ «Царев Сад» площадью 80 тыс. кв. м.

Некоторые проекты, завершённые в 2011 г.

Девелопер / Инвестор	Название объекта	Адрес	Общая площадь
Capital Group	БЦ «Легенда цветного»	Цветной бул., 2	112 000 (офисная 30 000) кв. м
GDO City Properties	БЦ Imperia Tower	ММДЦ «Москва-Сити», уч. 4	98 247 кв. м
УК «УНИКОР»	БЦ Summit	Тверская, 22	64 000 (офисная 19 000) кв. м
Brycetown	БЦ «Линкор»	Авиаконструктора Микояна, 12	62 040 кв. м
УК «Базовые инвестиции»	БЦ West Park	Очаковское ш., 29	39 000 кв. м

Источник: данные компании Blackwood

Помимо возобновления строительства объектов офисной недвижимости, реализация которых была «разморожена», в 2011 г. было анонсировано много новых проектов. Совокупный объем офисных площадей, строительство которого было заявлено, составляет порядка 880 тыс. кв. м.

Возвращение интереса компаний к участию в проектах строительства объектов офисной недвижимости свидетельствует об общем улучшении инвестиционного климата в Москве, а также позволяет делать положительные прогнозы на будущий год.

Спрос

Тенденция постепенного восстановления спроса на качественные офисные помещения сохранилась в 2011 г. Общий объем поглощения качественных площадей за 2010 г. превысил 700 тыс. кв. м.

Из всех заявок, поступивших в компанию Blackwood в течение 2011 г. 63% пришлось на аренду помещений, и, соответственно, 37% - на покупку. Таким образом продолжилось постепенное увеличение доли заявок на покупку, которое за два года составило 13 п.п.

Лидером в структуре спроса на аренду в зависимости от класса объекта в 2011 г. были объекты класса «В+».

Структура спроса на аренду качественных офисных помещений по метражу остается относительно стабильной в последние 2 года: лидером по-прежнему являются самые маленькие блоки до 200 кв. м, еще по четверти заявок приходилось на помещения площадью 201-500 и 501-1500 кв. м.

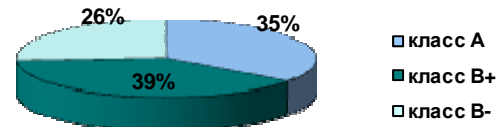
Ситуация в сегменте купли-продажи объектов в 2011 г. складывалась следующим образом: наиболее популярны для покупки объекты класса «В+» - их доля относительно прошлого года существенно возросла и составила около половины всех запросов, равно как и увеличилась доля заявок на объекты класса «А».

Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу, как и в прошлом году, оставалась достаточно стабильной в течении всего периода, и заявки по итогам года в зависимости от размера помещений распределились равномерно.

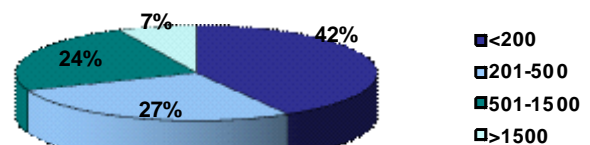
Ключевые тенденции спроса на рынке офисной недвижимости в 2011 г. были следующими:

- Высокая активность арендаторов и покупателей качественных офисных зданий;
- Возвращение спроса в сегмент объектов на стадии строительства;
- Выход спроса за пределы дефицитного Центра;
- Дальнейший рост средней арендуемой площади и сроков заключения договоров;
- Высокий спрос на не инвестиционную покупку офисов (основные покупатели - банки, госкорпорации, компании сырьевого сектора);
- Восстановление инвестиционного спроса: увеличение активности игроков на этом рынке, выход новых участников, возвращение иностранных инвесторов.

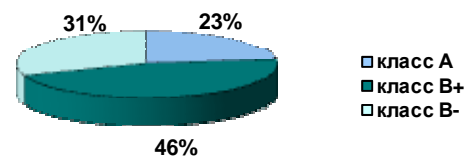
Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий



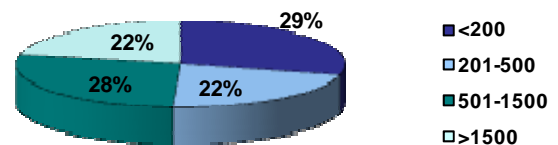
Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу



Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий



Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу



Источник: запросы, поступившие в компанию Blackwood в 2011 г.

Арендные ставки и цены продажи

Высокие показатели деловой активности в течение всего 2011 г., подкрепленные тенденцией снижения темпов ввода новых объектов и укрупнением сделок позволили констатировать значимый рост ставок аренды: по итогам 2011 г. средние ставки аренды увеличились на 10-15%.

Тенденция дифференцированного роста сохранялась и в 2011 г.: наиболее высокие приросты ставок аренды демонстрировали объекты в границах Центрального делового района, а также наиболее востребованные здания высокого качества. При этом дифференциация ставок аренды в каждом классе в зависимости от местоположения, качества и уровня заполняемости каждого объекта продолжает усиливаться.

На конец 2011 г. ставки аренды на офисные помещения класса «А» варьируются от \$500 до \$1 200 за кв. м в год, в классе «В+» ставки составляют 400\$ - \$750 за кв. м в год, в классе «В-» варьируются от \$300 до \$550 за кв. м в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов). Эксплуатационные расходы за рассматриваемый период составили в среднем \$75–\$120 за кв. м в год для помещений класса «А», \$50-\$90 - для класса «В+», \$35-\$60 - для класса «В-».

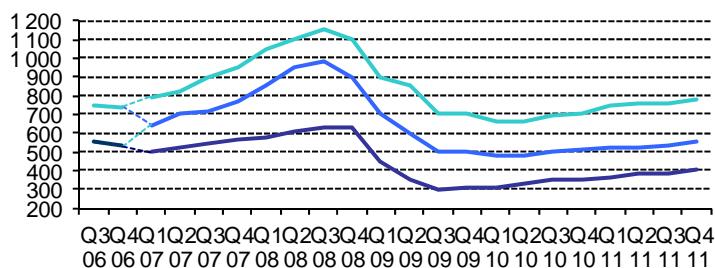
В сегменте купли-продажи качественных помещений ценовая ситуация следующая: для офисов класса «А» цена варьируется от \$6 000 до \$15 000 за кв. м, класса «В+» - \$3

Значимые события и сделки 2011 г.

Активность арендаторов и покупателей на рынке офисной недвижимости в 2011 г. была достаточно высокой.

Постепенно лидирующие позиции среди игроков рынка занимают представители современных отраслей, а не только компании сырьевого сектора и госкорпорации, как

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



Источник: данные компании Blackwood

500-\$7 000 за кв. м, для помещений класса «В-» - \$2 500-\$4 500 за кв. м.

В целом 2011 г. оказался довольно успешным для рынка офисной недвижимости. За счет высокой деловой активности можно констатировать положительную динамику ценовых показателей, которые в отдельных сегментах предложения уже полностью приблизились к докризисным. При этом важно отметить, что несмотря на высокие темпы поглощения площадей и сокращение объемов вакантного предложения, динамика ценовых показателей пока относительно плавная.

было в течение последних лет. Так, две крупнейшие сделки по аренде офисов принадлежат Российским ИТ-компаниям Mail.Ru Group и «Лаборатория Касперского», арендовавшие примерно по 30 тыс. кв. м в современных бизнес-центрах класса «А».

Некоторые сделки, совершенные в 2011 г.

Покупатель/ Арендатор	Название объекта	Реализованная площадь	Адрес
Продажа			
«Маринс Групп»	БЦ «Нагатинский»	70 000 кв. м	Андропова пр-т, 22
O1 Properties	БЦ «Лесная плаза»	49 000 кв. м	4-й Лесной пер., 4
«Промсвязьнедвижимость»	БЦ «Альфа Арбат Центр»	47 200 кв. м	Арбат, 1/3
Heitman	БЦ «Метрополис»	40 000 кв. м	Ленинградское ш. 16 а
UFG Real Estate	МФК «Конкорд»	27 000 кв. м	Шаболовка, 10, кор. 2
«Связь-банк»	БЦ «Немецкая слобода»	20 000 кв. м	Новорязанская, 31/7
Банк*	ОСЗ	5 600 кв. м	Ул. Ак. Королева, 4
Аренда			
Mail.Ru Group	БЦ SkyLight	29 932 кв. м	Ленинградский пр-т, 39
«Лаборатория Касперского»	БЦ «Олимпия Парк»	29 847 кв. м	Ленинградский проспект, 39
ЗАО «Сбербанк Технологии»	БЦ «Даниловский форт»	19 914 кв. м	Новоданиловская наб.
ЗАО «Гринатом»	БЦ	13 500 кв. м	Павелецкая наб.
ГК «Мортон»	БЦ «ПРЕО 8»	11 520 кв. м	Преображенская пл., 8
«Объединенная энергетическая компания»	БЦ Silver Stone	10 771 кв. м	Серебрякова пр., 14

* сделка компании Blackwood

Источник: данные компании Blackwood

Значимые события и сделки 2011 г. (продолжение)

В 2011 г. на рынке офисной недвижимости Москвы впервые после кризиса наблюдался уверенный переход инвестиционного климата в положительную зону. Среди инвесторов увеличилась доля иностранных компаний, для которых Московский рынок вновь обретает свою перспективность, особенно на фоне нестабильной социально-экономической ситуации в Европе и США.

Среди инвестиционных сделок, закрытых в 2011 г., можно выделить следующие:

- Компания O1Properties приобрела БЦ «Лесная Плаза» (49 тыс. кв. м);
- Компания Smindex приобрела две промплощадки: ОАО «Ниивитамин» (1,2 га) и ОАО «НИИ Драгметаллов» (1 га);
- «Промсвязьнедвижимость» купила «Альфа Арбат Центр» (47,2 тыс. кв. м);
- Фонд Hines Global REIT приобрел БЦ «Гоголевский» (11 тыс. кв. м);
- Фонд Heitman купил одно здание (порядка 40 тыс. кв. м) МФК «Метрополис»;
- Фонд UFG Real Estate приобрел БЦ «Пушкинский дом» (19 тыс. кв. м) и МФК «Конкорд» (27 тыс. кв. м);
- Фонд VTBC-Ashmore Real Estate Partners I L.P. купил офисно-складской комплекс (21 тыс. кв. м).

Некоторые проекты, заявленные к строительству в 2011 г.

Девелопер / Инвестор	Название объекта	Адрес	Заявленная площадь
AFI Development	МФК	Грузинский Вал	108 000 кв. м
Bosch	БЦ	Химки	57 000 кв. м
AFI Development	БЦ	2-ая Брестская	51 200 кв. м
н/д	МФК	Мира пр-т., 88	40 000 кв. м

Источник: данные компании Blackwood

Прогноз

В первом квартале 2012 г. рынок офисной недвижимости с высокой долей вероятности будет развиваться по установившимся тенденциям 2011 г.: спрос на аренду и покупку будет оставаться высоким, ожидается несколько крупных инвестиционных сделок.

С учетом серьезных изменений в инвестиционно-строительном секторе, инициируемых городскими властями, тенденция замедления темпов ввода нового предложение скорее всего сохранится и в 2012 г. В свою очередь, сохранение деловой активности на достаточно высоком уровне будет способствовать дальнейшему поступатель-

Особую значимость для рынка офисной недвижимости в 2011 г. приобрели политические факторы. Рынок с опасением наблюдал, как подходит к концу эпоха «свободного девелопмента». Процесс, который начался ограничением строительства отдельных видов коммерческой недвижимости в центральной части города, перерос в 2011 г. в крупномасштабную программу преобразования облика Москвы. Среди планируемых изменений выделяется проект расширения границ города и планы по выводу органов власти за пределы Москвы, что приведет к освобождению площадей в центре, которые сейчас используются госслужащими.

В конце 2011 г. был принят закон об одностороннем расторжении инвестконтрактов или договоров аренды земельных участков, всего в течение года было отменено более 250 контрактов.

Положительным для девелоперов фактором становится намерение властей произвести редевелопмент промышленных зон. Было заявлено о планируемой перепланировке территорий заводов «ЗиЛ» (260 га) и «Москвич» (50 га), а также других промышленных территорий, общая площадь которых превышает 7 тыс. га.

Подводя итоги, можно заключить, что рынок недвижимости наблюдает процесс возрождения в Москве «городского девелопмента» - процесса комплексного управления развитием города, основанного на четком планировании и системном подходе, а также не допускающего хаотичную застройку, наносящую ущерб городскому облику.

ному росту ставок аренды.

Объем новых объектов, запланированных к вводу на 2012 г., оценивается на уровне 800 тыс. кв. м (с учетом объектов, ввод которых перенесен с 2011 г.).

Масштабные планы по развитию «Новой Москвы» также могут отразиться на рынке коммерческой недвижимости Московского региона.

В случае отсутствия экономических и политических потрясений в 2012 г. рынок офисной недвижимости вероятнее всего сохранит положительную динамику.

Предложение

В течение 2011 г. прирост предложения профессиональной торговой недвижимости в Москве составил 295 000 кв. м общей площади (из них арендопригодная площадь - 158 000 кв. м, см. Таблицу). В результате, совокупный объем рынка на конец года составил 6,1 млн. кв. м общей площади (в том числе 3,1 млн. кв. м торговой площади). Обеспеченность населения Москвы качественными торговыми площадями на конец 2011 г. составила 294 кв. м арендопригодной площади на 1 000 жителей.

Таким образом, если в 2010 г. прирост рынка профессиональной торговой недвижимости был сопоставим с показателями 2009 г. (см. График), то по итогам 2011 г. наступило прогнозируемое снижение темпов прироста нового предложения, непосредственной причиной которого стало снижение девелоперской активности и отсутствие новых проектов торговых центров в кризисный период. Данная тенденция будет усиливаться под влиянием новой политики Правительства Москвы, определенной в 2011 г. Согласно планам властей города, крупные проекты торгово-развлекательных центров в центре города были приостановлены (например, ТРЦ на площади Павелецкого вокзала и ТРЦ на площади Тверской заставы). Приоритетным направлением в области торговой недвижимости согласно заявлениям Правительства Москвы должно стать развитие объектов районного масштаба и магазинов шаговой доступности. Однако конкретная программа мер пока еще не разработана и не утверждена.

С конца 2008 г. на рынке сохраняется тенденция открытия новых торговых центров с частично функционирующей торговой галереей и «якорными» арендаторами (доля функционирующих магазинов чаще всего не превышает 30-50%). Процесс заполнения арендаторами и открытия магазинов продолжается, как правило, в течение примерно одного года после выхода торгового объекта на рынок.

Профессиональные торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2011 г., Москва

Объект	Общая площадь/ торговая площадь, кв. м	Девелопер	Основные арендаторы
Афимолл Сити	179 000 / 114 000	AFI Development	Супермаркет «Зеленый Перекресток», магазин бытовой техники «Эльдорадо», магазин товаров для спорта «Спортмастер»
ТПУ Планерная	51 000 / 15 000	ЗАО «Сервест»	Супермаркет «Перекресток»
Аventura	35 000 / 20 000	Capital Group	Супермаркет «Перекресток», кинотеатр «Формула кино», магазин товаров для детей «Детский мир»
Витте Молл	30 000 / 23 000	ЗАО «МНЦЭС-Капстрой»	Супермаркет «О'Кей-Экспресс», магазин бытовой техники «М.Видео», кинотеатр «Каро Фильм»
ВСЕГО	295 000 / 158 000		

Источник: данные компании Blackwood, открытые источники

Спрос

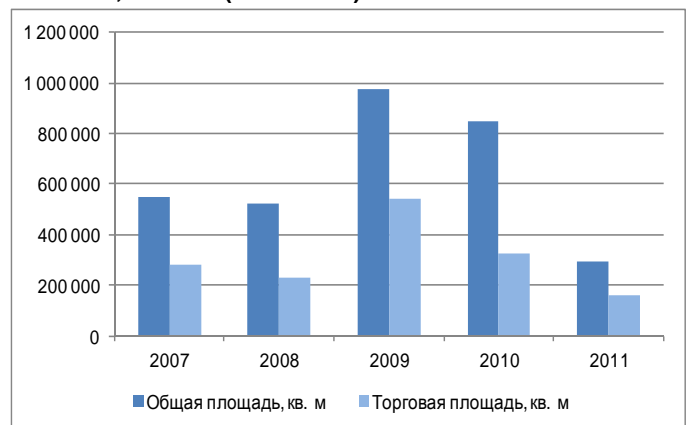
В 2011 г. продолжилось восстановление спроса на профессиональную торговую недвижимость со стороны арендаторов, начавшееся в 2010 г. Активность игроков рынка привела к сокращению уровня вакантных площадей до ми-

нимальных значений—1-3% на наиболее престижных торговых улицах и в наиболее востребованных и популярных торгово-развлекательных центрах.

- Редевелопмент 5 торговых центров компанией Enka (бывшие «Рамстор-Сити»);
- Аутлет-центр Vnukovo Outlet Village;
- Сеть ритейл-парков Trinity Development Group;
- ТРЦ на территории Всероссийского выставочного центра;
- ТРЦ на месте рынка «Эмерал»;
- ТЦ на Шереметьевской ул. (девелопер - ГК «Ташир»)

Без учета сетевых проектов компаний Enka и Trinity Development Group, общая площадь заявленных проектов составляет около 400 000 кв. м. Однако необходимо понимать, что их выход на рынок будет происходить в течение нескольких лет, поэтому темпы прироста нового предложения в ближайшие годы сохранятся на невысоком уровне.

Динамика прироста профессиональной торговой недвижимости, Москва (2007-11 гг.)



Источник: данные компании Blackwood

Спрос

В течение 2011 г. на московский рынок вышли сразу несколько международных торговых операторов:

- Сеть ресторанов Chili's Grill & Bar (США);
- Сеть магазинов одежды для детей Petit Patapon (Португалия, первый российский магазин сети был открыт в конце 2010 г. в Краснодаре).
- Сеть ресторанов быстрого питания Wendy's (США);
- Сеть магазинов белья, косметики и аксессуаров Victoria's Secret (США);
- Сеть магазинов детских игрушек Imaginarium (Испания);
- DIY-гипермаркет K-Rauta (Финляндия, ранее сеть присутствовала в Санкт-Петербурге);
- Сеть магазинов одежды American Eagle (США);

Все указанные торговые операторы за исключением K-Rauta развиваются в России по франчайзинговой схеме. В течение 2011 г. ряд международных торговых операторов заявили о планируемом выходе на российский рынок:

- Сеть бутиков премиум класса Jimmy Choo;
- Сеть магазинов одежды Banana Republic;
- Сеть гипермаркетов Kesko Food;
- Сеть магазинов одежды и обуви Berghaus;
- Сеть универмагов Peek&Cloppenburg.

Ставки аренды

В 2011 г. на рынке профессиональной торговой недвижимости продолжился поступательный рост арендных ставок, начавшийся в конце 2010 г. Необходимо отметить, что если в 2010 г. сильнее в относительном выражении выросли ставки в сегменте street retail, то в течение последнего года более значимый рост продемонстрировал сегмент торговых центров. Незначительный по сравнению с предшествующими годами прирост нового предложения не только не оказал понижающего давления на ставки аренды в торговых центрах, но напротив способствовал усилению интереса арендаторов к уже функционирующим объектам, что в результате и привело к росту ставок на 5-15% в наиболее успешных и востребованных торгово-развлекательных центрах. Дополнительным фактором роста ставок стало окончание льготных периодов по договорам аренды, заключенным в кризисные 2008-2009 гг. (как правило, по договорам предусматривалась отмена скидок к окончанию 2-3 лет аренды).

Прогноз

В течение 2012 г. с высокой долей вероятности на рынке профессиональной торговой недвижимости сохранится низкий темп прироста нового предложения. Тем не менее, на рынке будут постепенно появляться новые проекты со сроком ввода в эксплуатацию в 2013-2014 гг.

Стоит отметить, что сохранение высокого интереса международных торговых операторов к российскому рынку свидетельствует о его продолжающемся восстановлении после кризиса и является косвенной оценкой его перспективности. Возобновление программ развития происходит у уже работающих на российском рынке компаний. Так, сеть магазинов мебели и товаров для дома ИКЕА объявила о планах по открытию отдельно стоящих магазинов Московском регионе. Такое решение торгового оператора обусловлено сохранением высокого интереса к марке со стороны покупателей. Сеть мелкооптовых гипермаркетов METRO Cash&Carry планирует развивать сеть магазинов формата «у дома» по франчайзинговой схеме. Открытие первых тестовых магазинов запланировано на 2012 г.

Таким образом, по мере возрастания покупательской активности населения торговые операторы чувствуют себя более уверенно и возобновляют программы развития. Однако необходимо отметить, что это относится, в первую очередь, к Москве: многие компании по-прежнему с осторожностью относятся к проектам торговых центров в региональных городах с учетом меньшей предсказуемости сроков их выхода на рынок.

В сегменте street retail в 2011 г. произошла незначительная коррекция пиковых значений ставок аренды, достигнутых в конце 2010 г., что свидетельствует об уходе с рынка наиболее престижных и дорогих помещений. В ближайшие годы в сегменте с высокой вероятностью можно будет наблюдать дальнейший поступательный рост ставок аренды в пределах 5-15% в год в зависимости от престижности того или иного торгового коридора.

Уровень вакантных площадей и арендные ставки в торговых коридорах г. Москвы, конец 2011 г.

Торговый коридор	Доля вакантных	Ставка аренды, \$/кв. м
Тверская	1,5%	3 950 - 8 500
1-я Тверская-Ямская	1,8%	2 500 - 4 200
Арбат	2,5%	1 600 - 3 400
Новый Арбат	7,8%	600 - 2 300
Пятницкая	4,5%	1 500 - 3 800
Петровка	1,2%	1 900 - 3 200
Садовое кольцо	4,0%	750 - 2 000
Кутузовский проспект	3,5%	750 - 2 500

Источник: данные компании Blackwood

При отсутствии новых экономических потрясений продолжится восстановление покупательской активности населения, которое будет способствовать дальнейшему расширению программ развития торговых операторов. На фоне замедлившегося прироста нового предложения это будет способствовать поступательному росту ставок аренды.

Предложение

В 2011 г. прирост нового предложения на гостиничном рынке Москвы составил 1 144 номеров (см. Таблицу), что существенно ниже показателя 2010 г. (почти 1 900 номеров), однако находится на докризисном уровне. Такой поступательный прирост предложения способствует более быстрому восстановлению гостиничного рынка: новые объекты успешно поглощаются, не вызывая резкого снижения средних показателей оперативной деятельности отелей.

Стоит обратить внимание, что значительная доля нового предложения относится к верхнему сегменту рынка. Новой тенденцией становится ориентация открываемых гостиниц

на деловые районы Москвы: сразу два отеля были открыты в активно развивающихся деловых центрах около станций метро Павелецкая и Белорусская.

Особо стоит отметить открытие гостиницы под новым для московского рынка брендом Ramada в аэропорту Домодедово. С учетом низкой локальной конкуренции, расположение рядом с аэропортом, являющимся лидером по пассажиропотоку в России в 2011 г., способно обеспечить отелю максимальные показатели загрузки и стабильно высокий доход на номер.

Прирост предложения гостиничных номеров в 2011 г., Москва

Наименование	Адрес	Класс	Кол-во номеров
Crowne Plaza Moscow World Trade Centre	Краснопресненская наб., д. 12	5*	149
Аминьевская	Аминьевское ш., д. 5	2-3*	223
Radisson Blu Belorusskaya	3-я ул. Ямского поля, д. 26	4*	264
InterContinental Moscow Tverskaya	Тверская ул., д. 22	5*	203
Courtyard by Marriott Moscow Paveletskaya	Кожевническая ул., д. 8/4	4*	171
Ramada Moscow Domodedovo	г. Домодедово, мкрн. Авиационный, ул. Ильюшина, 1Б	3-4*	134
ВСЕГО			1 144

Источник: данные компании Blackwood

Деятельность международных операторов в регионах

Активность международных гостиничных операторов в региональных городах остается на стабильно высоком уровне: в течение 2011 г. были открыты 9 отелей суммарным номерным фондом около 1 900 номеров.

Особо стоит отметить выход на рынок нового бренда категории люкс W Hotel в Санкт-Петербурге. Гостиница обладает рядом конкурентных преимуществ (местоположение рядом с Исакиевским собором, нестандартный стиль и пр.), позволяющих прогнозировать, что отель сможет занять свою нишу на рынке города.

Также в течение 2011 г. были заявлены более 25 новых проектов, общий номерной фонд которых составит около 6 000 номеров (из них в Москве 6 гостиниц на 2 000 номеров). Сроки выхода новых проектов на рынок растянуты на ближайшие 2-5 лет, поэтому прирост нового предложения будет плавным без резких скачков. Однако рынки большин-

ства крупных региональных городов за счет открытия новых объектов уже вплотную приблизятся к порогу насыщения.

Выход на рынок отелей под управлением международных операторов в региональных городах, 2011 г.

Город	Название	Класс	Кол-во номеров
Нижний Новгород	Ibis	2-3*	220
Казань	Courtyard by Marriott	4*	150
Санкт-Петербург	Crowne Plaza	4-5*	195
Астрахань	Park Inn	3*	132
Санкт-Петербург	W Hotel	5*	137
Ярославль	Ibis	2-3*	177
Геленджик	Kempinski	5*	379
Иркутск	Courtyard by Marriott	4*	208
Санкт-Петербург	Crowne Plaza	4-5*	296
ВСЕГО			1 894

Источник: данные компании Blackwood

Тенденции и прогнозы

Снижение темпов прироста нового предложения до докризисного уровня окажет положительное влияние на процесс восстановления гостиничного рынка Москвы. Если в 2010 г. игроки рынка отмечали рост загрузки и стабилизацию финансовых показателей, то в 2011 г. многие гостиницы смогли продемонстрировать рост показателя дохода на номер. В 2012 г. можно ожидать прирост нового предложения на уровне порядка 1 000 - 1 300 номеров.

Активность международных операторов будет по-прежнему сосредоточена на региональных городах, о чем явно свидетельствует количество и структура заявленных на ближайшие годы новых проектов. По мере выхода этих проектов многие региональные города приблизятся к порогу насыщения.