



Департамент консалтинга, аналитики и исследований

Октябрь 2011



КЛЮЧ
К СОВЕРШЕННОМУ
ВЫБОРУ

>



ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 3 квартал 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

За 3 квартал 2011 г. рынок офисной недвижимости Московского региона пополнился на 140 тыс. кв. м новых качественных площадей. Всего же с начала 2011 г. на рынок вышло порядка 450 тыс. кв. м.

Таким образом, на конец 3 кв. 2011 г. совокупный объем качественного предложения на рынке офисной недвижимости достиг показателя 11,2 млн. кв. м.

Активность арендаторов и покупателей сохраняется на высоком уровне в течение всего 2011 г., объемы поглощения превышают показатели ввода нового предложения, что отражается на дальнейшем снижении уровня вакантного предложения: на конец 3 кв. 2011 г. доля вакантных помещений в классе «А» составляет порядка 12-15%, в классе «В» - 12-13%. Темпы восстановления субрынка Центрального делового района по-прежнему выше среднерыночных: здесь уровень вакантного предложения и ценовые показатели максимально приблизились к докризисным.

Высокие показатели деловой активности на рынке офисной недвижимости стимулируют возвращение интереса девелоперов в этот сегмент: за 3 кв. 2011 г. было объявлено о разморозке нескольких крупных проектов.

Из всех заявок, поступивших в компанию Blackwood за 3 кв. 2011 г. доля запросов на аренду составила 68% против 32% заявок на покупку.

Наибольшим спросом и в аренду, и на покупку в 3 кв. 2011 г. пользовались помещения классов «А» и В+».

С начала 2011 г. рост ставок аренды в целом по рынку составил порядка 10-15%, при этом он по-прежнему существенно дифференцирован в зависимости от качества и местоположения проектов.

На конец 3 кв. 2011 г. средневзвешенные ставки аренды на офисные помещения в зависимости от класса составляют: 760\$/кв. м в год в классе «А», 530\$/кв. м в год в классе «В+», 380\$/ в год в классе «В-» (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов).

В течение 3 кв. 2011 г. в Москве не было открыто ни одного нового профессионального торгового центра. В результате объем качественного предложения сохранился на уровне, достигнутом в 1 квартале: общая торговая площадь составляет 5,98 млн. кв. м, из них арендопригодная - 3,03 млн. кв. м. Таким образом, обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями остается на уровне 289 кв. м на 1 000 жителей.

Важным проектом стал анонсированный в 3 кв. 2011 г. проект outlet-центра на Киевском шоссе в 8 км от МКАД. В

комплексе Vnukovo Outlet Village общей площадью около 47 000 кв. м планируется разместить 150 магазинов.

Главной новостью 3 кв. 2011 г. стало открытие первого в России магазина белья и аксессуаров Victoria's Secret в ТРЦ «МЕГА Теплый Стан». Площадь магазина составила 100 кв. м, ассортимент представленных товаров ограничен по сравнению с американскими аналогами: в России пока будут продаваться духи и косметика марки, а также ряд коллекций белья и аксессуаров.

В течение 1-3 кварталов 2011 г. на рынке профессиональной торговой недвижимости можно было наблюдать тенденции, сформированные в конце 2010 г.: уровень вакантных площадей продолжал снижаться, арендные ставки стабилизировались. Наиболее востребованные у арендаторов торговые центры и наиболее престижные торговые улицы демонстрируют поступательный рост ставок на 5-10% относительно конца 2010 г.

Наблюдающееся в течение 1-3 кварталов 2011 г. возобновление девелоперской активности свидетельствует о восстановлении рынка профессиональной торговой недвижимости. Тем не менее, в краткосрочной перспективе на рынке ожидается снижение темпов прироста нового предложения, что будет способствовать росту дефицита качественного предложения и, следовательно, росту ставок аренды и дальнейшему снижению уровня вакантных помещений.

В течение 1-3 кварталов 2011 г. новое предложение на гостиничном рынке Москвы увеличилось на более чем 600 номеров. При этом основной прирост пришелся на II квартал, в то время как в 3 кв. 2011 г. не было открыто ни одного нового гостиничного объекта. В течение I квартала 2011 г. были открыты два отеля под управлением международных гостиничных операторов в региональных городах: Courtyard by Marriott в Казани (4*, 150 номеров) и Ibis в Нижнем Новгороде (3*, 220 номеров).

Международные гостиничные операторы сохраняют высокую активность на российском рынке. В течение 1-3 кварталов 2011 г. в региональных городах были открыты 7 отелей под управлением международных операторов суммарным номерным фондом 1 390 номеров.

В качестве основных устойчивых тенденций последних лет можно отметить постепенное снижение темпов прироста нового предложения на гостиничном рынке Москвы. Сохранение данной тенденции в течение ближайших лет будет способствовать увеличению дефицита предложения, что, в свою очередь, приведет к новому витку цен.

Предложение

За 3 квартал 2011 г. рынок офисной недвижимости Московского региона пополнился на 140 тыс. кв. м новых качественных площадей. Всего же с начала 2011 г. на рынок вышло порядка 450 тыс. кв. м.

Таким образом, на конец 3 кв. 2011 г. совокупный объем качественного предложения на рынке офисной недвижимости достиг показателя 11,2 млн. кв. м. При этом тенденция существенного замедления темпов ввода нового предложения сохраняется: показатели 2011 г. значительно ниже прошлогодних, крупные новые проекты в сегменте офисной недвижимости не заявляются.

Активность арендаторов и покупателей сохраняется на высоком уровне в течение всего 2011 г., объемы поглощения превышают показатели ввода нового предложения, что отражается на дальнейшем снижении уровня вакантного предложения: на конец 3 кв. 2011 г. доля вакантных помещений в классе «А» составляет порядка 12-15%, в классе «В» - 12-13%. Темпы восстановления субрынка Центрального делового района по-прежнему выше среднерыночных: здесь уровень вакантного предложения и ценовые показатели максимально приблизились к докризисным.

Высокие показатели деловой активности на рынке офисной недвижимости стимулируют возвращение интереса девелоперов в этот сегмент: за 3 кв. 2011 г. было объявлено о разморозке нескольких крупных проектов:

- возобновлено строительство башни «Восток» в составе комплекса «Федерация» в «Москва-Сити»;

Спрос

Спрос на аренду и покупку качественных офисных помещений оставался достаточно высоким за весь период с начала 2011 г.

Из всех заявок, поступивших в компанию Blackwood за 3 кв. 2011 г. доля запросов на аренду составила 68% против 32% заявок на покупку.

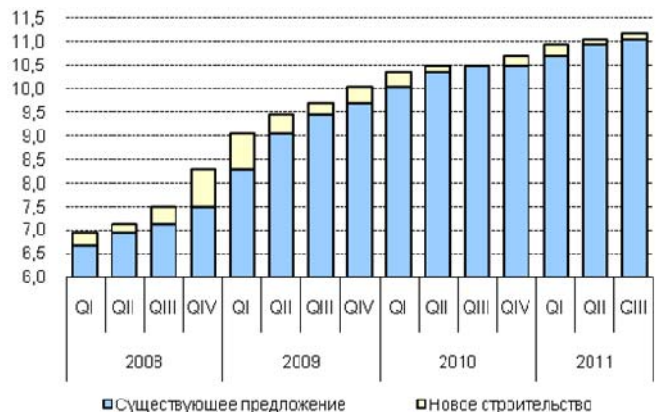
Наибольшим спросом и в аренду, и на покупку в 3 кв. 2011 г. пользовались помещения классов «А» и В+».

Тенденция постепенного роста средней арендуемой площади сохраняется, при этом доля заявок на самые маленькие блоки по-прежнему сохраняется на достаточно высоком уровне - на блоки до 200 кв. м приходится 43% всех заявок на аренду и 27% - на покупку.

Общие тенденции в спросе на рынке качественной офисной недвижимости в 3 кв. 2011 г.:

- спрос на аренду и покупку помещений остается достаточно высоким, постепенно децентрализуясь: ряд крупных сделок были заключены с объектами за пределами ТТК;

Динамика объемов предложения, млн.кв. м

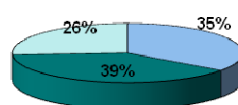


Источник: данные компании Blackwood

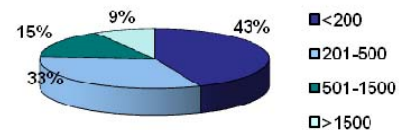
- здание недостроенного комплекса Eurasia Tower (общая площадь более 200 тыс. кв. м) в «Москва-Сити» может перейти компании «Нафта-Москва» Сулеймана Керимова, структуры которой выкупили у Сбербанка права по кредиту на 5 млрд. руб., выданного ЗАО «Техинвест» (входит в MosCityGroup Павла Фукса) под залог башни;
- компания Coalco Development Василия Анисимова ведет переговоры с банком ВТБ о выделении кредитной линии в \$350 млн. на возобновление строительства офисного комплекса «Искра» площадью более 208 тыс. кв. м, расположенного на Ленинградском проспекте.

Структура спроса на аренду офисных помещений:

по классу зданий

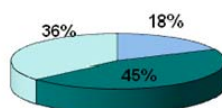


по метражу *

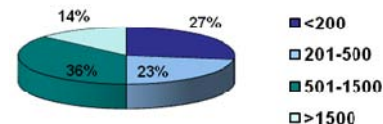


Структура спроса на покупку офисных помещений:

по классу зданий



по метражу



Источник: запросы, поступившие в компанию Blackwood в 3 кв. 2011 г.

- средняя арендуемая площадь и срок заключения договоров аренды увеличиваются;
- Сохраняется высокий спрос на покупку качественных объектов.

Арендные ставки и цены продажи

За 3 квартал 2011 г. ставки аренды качественной офисной недвижимости существенно не изменились. Несмотря на достаточно высокую активность арендаторов и покупателей высоких темпов роста ценовых показателей пока не наблюдается, даже с учетом существенного замедления темпов ввода нового предложения. С начала 2011 г. рост ставок аренды в целом по рынку составил порядка 10-15%, при этом он по-прежнему существенно дифференцирован в зависимости от качества и местоположения проектов.

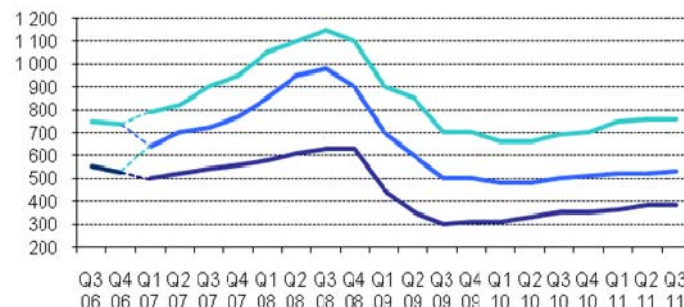
На конец 3 кв. 2011 г. средневзвешенные ставки аренды на офисные помещения в зависимости от класса составляют: 760\$/кв. м в год в классе «А», 530\$/кв. м в год в классе «В+», 380\$/ в год в классе «В-» (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов). Эксплуатационные расходы за рассматриваемый 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-».

Значимые события и сделки 3 кв. 2011 г.

Инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости Московского региона остается достаточно высокой в течение всего 2011 г. Тем не менее, основными игроками на рынке качественных офисов являются российские компании, а наиболее ликвидными остаются полностью готовые объекты. Также велика доля покупок довольно крупных объектов «под себя». В 3 кв. 2011 г. были закрыты следующие сделки:

- «Промсвязьнедвижимость» приобрела штаб-квартиру ТНК-ВР «Альфа Арбат Центр» (47,2 тыс. кв. м, \$238 млн.);
- фонд Heitman купил одно из трех офисных зданий в многофункциональном комплексе «Метрополис» (общая площадь офисной части «Метрополиса» 115 тыс. кв. м);
- Фонд UFG Real Estate приобрел 2 объекта у Capital Group: БЦ «Пушкинский дом» (19 тыс. кв. м) и МФК «Конкорд» (27 тыс. кв. м);

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



В сегменте купли-продажи качественных помещений ценовая ситуация следующая: для офисов класса «А» цена варьируется от \$5 000 до \$12 000 за кв. м, для класса «В+» - \$3 500-\$6 000 за кв. м, для помещений класса «В-» - \$2 500-\$4 000 за кв. м.

- банк Unicredit приобрел более 10 тыс. кв. м в проекте Nagatino-iland;

В ближайшее время ожидаются продажи:

- Покупка структурами Алишера Усманова 75 000 кв. м в строящемся БЦ «Оружейный» на Садовом кольце (девелопер – «ДС-Девелопмент», общая площадь 152 тыс. кв. м, офисная - 90 тыс. кв. м);
- девелопер МТЗ «Рубин», уже реализовавший в этом году часть активов («Горбушкин двор» и ТЦ «Филион»), выставил на продажу строящийся МФК «Парк Победы» (136 500 кв. м) на ул. Василисы Кожинной;
- фонд Wells Real Estate Investment Trust II выставил на продажу свой единственный актив за пределами США – одну из башен комплекса БЦ «Двинцев» (арендная площадь - 13 300 кв. м).

Некоторые сделки аренды, совершенные в 3 кв. 2011 г.

Покупатель/ Арендатор	Название объекта	Реализованная площадь	Адрес
GroupM	«Легенда Цветного»	10 000 кв. м	Цветной бульвар, вл.2, стр.1
«Лаборатория Касперского»	«Олимпия Парк»	29 847 кв. м	Ленинградский проспект, 39
BMW Group Russia	«Олимпия Парк»	4 700 кв. м	Ленинградский проспект, 39
Calzedonia	МФК «Город Столиц»	1 600 кв. м	Пресненская наб., 8
УК «Российский фонд прямых инвестиций»	МФК «Город Столиц»	1 000 кв. м	Пресненская наб., 8
O'STIN	«Линкор»	7 728 кв. м	ул. Авиаконструктора Микояна, д. 12
Positive Technologies	БЦ ПРЕО 8	2 000 кв. м	Преображенская пл., д. 8
Brocard Group	Бизнес-парк «Шереметьевский»	1 350 кв. м	Полковая ул., 3

Источник: данные компании Blackwood

Предложение

В течение 3 кв. 2011 г. в Москве не было открыто ни одного нового профессионального торгового центра. В результате объем качественного предложения сохранился на уровне, достигнутом в 1 квартале: общая торговая площадь составляет 5,98 млн. кв. м, из них арендопригодная - 3,03 млн. кв. м. Таким образом, обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями остается на уровне 289 кв. м на 1 000 жителей.

Существенное снижение темпов прироста нового предложения профессиональной торговой недвижимости уже в краткосрочной перспективе будет способствовать усилению дефицита предложения. При отсутствии негативных макроэкономических тенденций и сохранении спроса со стороны арендаторов на высоком уровне это с высокой долей вероятности приведет к новому витку роста арендных ставок.

Положительной тенденцией 1-3 кварталов 2011 г. стало возобновление активности ряда девелоперов и появление на рынке первых пост-кризисных проектов. Так, в 1-м полугодии было заявлено о масштабной программе реновации пяти торговых центров компании Епка. На месте торговых объектов, открытых в 1990-2000-х гг., компания планирует возводить многофункциональные комплексы существенно большей площади с торговой составляющей.

Другим важным проектом стал анонсированный в 3 кв.

2011 г. проект outlet-центра на Киевском шоссе в 8 км от МКАД. В комплексе Vnukovo Outlet Village общей площадью около 47 000 кв. м планируется разместить 150 магазинов. Стоит обратить внимание, что это не первый проект формата outlet в Московском регионе, аналогичные проекты заявлены в районе аэропорта «Шереметьево» (Fashion House), около ТРЦ «МЕГА Белая Дача», а также на месте ТРЦ «Вэймарт» (BrandCity). Дальнейшая расстановка сил в нише outlet-центров будет зависеть от качества концепций заявленных объектов, а также от скорости их выхода на рынок.

Прирост нового предложения на рынке профессиональной торговой недвижимости, Москва, 2009-11 гг.



Источник: данные компании Blackwood

Крупнейшие профессиональные торговые центры, вышедшие на рынок в 1-3 кв. 2011 г.

Название	Общая пл./ Торговая пл., 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»

Источник: данные компании Blackwood

Спрос

Главной новостью 3 кв. 2011 г. стало открытие первого в России магазина белья и аксессуаров Victoria's Secret в ТРЦ «МЕГА Теплый Стан». Площадь магазина составила 100 кв. м, ассортимент представленных товаров ограничен по сравнению с американскими аналогами: в России пока будут продаваться духи и косметика марки, а также ряд коллекций белья и аксессуаров. Таким образом, Victoria's Secret пополнила список международных операторов, вышедших на российский рынок в течение 1-3 кварталов 2011 г. (в течение 1-го полугодия в России открылись сеть ресторанов Chili's Grill & Bar, сеть ресторанов быстрого питания Wendy's и сеть магазинов одежды American Eagle). Все указанные торговые операторы развиваются в России по франчайзинговой схеме.

Успешно работающие на российском рынке компании также возобновляют программы активного развития. Так, сеть магазинов мебели и товаров для дома ИКЕА объявила о планах по открытию отдельно стоящих магазинов в Московском регионе. Такое решение торгового оператора обусловлено сохранением высокого интереса к марке со стороны покупателей.

Другой знаковый игрок рынка - сеть мелкооптовых гипермаркетов METRO Cash&Carry - планирует развивать сеть магазинов формата «у дома» по франчайзинговой схеме. Открытие первых тестовых магазинов запланировано на 2012 г.

Ставки аренды

В течение 1-3 кварталов 2011 г. на рынке профессиональной торговой недвижимости можно было наблюдать тенденции, сформированные в конце 2010 г.: уровень вакантных площадей продолжал снижаться, арендные ставки стабилизировались. Наиболее востребованные у арендаторов торговые центры и наиболее престижные торговые улицы демонстрируют поступательный рост ставок на 5-10% относительно конца 2010 г.

Стоит обратить внимание, что в течение 2 квартала, а также в начале 3 кв. 2011 г. как в сегменте профессиональных торговых центров, так и в сегменте street retail снижение активности основных игроков рынка не привело к снижению ставок аренды, что является положительной тенденцией и позволяет прогнозировать дальнейшее восстановление рынка.

В течение 4 кв. 2011 г. можно ожидать продолжение поступательного роста арендных ставок, а также снижение уровня вакантных площадей. С учетом замедления темпов прироста нового предложения профессиональных торговых

центров снижение уровня вакантных площадей будет происходить и в данном сегменте рынка.

С учетом принятых Правительством Москвы в 2011 г. законодательных актов о запрете нового строительства в центральной части города (в первую очередь, запрет на строительство офисных и торговых объектов) можно с высокой долей вероятности прогнозировать дальнейший рост ставок аренды в сегменте street retail.

Также поступательный рост арендных ставок ожидается в сегменте профессиональных торговых центров ввиду наблюдающегося сегодня и прогнозируемого в ближайшем будущем снижения темпов прироста нового предложения. Возобновляемые программы развития основных торговых сетей, а также выход на российский рынок новых международных игроков на фоне дефицита качественного предложения будет оказывать повышательное давление на ставки аренды и цены продаж.

Уровень вакантных площадей и арендные ставки предложения в торговых коридорах г. Москвы по состоянию на конец III квартала 2011 г. и в сравнении со III кварталом 2010 г.

Торговый коридор	Доля вакантных площадей, %	Ставка аренды, \$ за кв. м	Ставка аренды, \$ за кв. м по состоянию на конец II кв. 2010г.
Тверская	1,5	3 950 – 8 100	1 900 – 4 500
1-я Тверская-Ямская	1,8	2 700 – 4 000	900 – 3 000
Арбат	2,2	1 750 – 3 500	1 100 – 3 300
Новый Арбат	7,6	600 – 2 700	980 – 1 750
Пятницкая	4,1	1 500 – 3 950	1 200 – 1 500
Петровка	1,2	2 150 – 3 000	1 750 – 2 800
Садовое кольцо	4,3	900 – 2 100	750 – 1 850
Кутузовский проспект	3,1	750 – 2 500	930 – 3 000

Источник: данные компании Blackwood

Прогноз

Наблюдающееся в течение 1-3 кварталов 2011 г. возобновление девелоперской активности свидетельствует о восстановлении рынка профессиональной торговой недвижимости. Тем не менее, в краткосрочной перспективе на рынке ожидается снижение темпов прироста нового предложения, что будет способствовать росту дефицита качественного предложения и, следовательно, росту ставок арен-

ды и дальнейшему снижению уровня вакантных помещений. Новые проекты, заявляемые сегодня, смогут снизить дефицит предложения только спустя 2-3 года, поскольку в соответствии с заявлениями игроков рынка сроки реализации проектов удлинились по сравнению с докризисным периодом.

Предложение

В течение 1-3 кварталов 2011 г. новое предложение на гостиничном рынке Москвы увеличилось на более чем 600 номеров (см. Таблицу). При этом основной прирост пришелся на II квартал, в то время как в 3 кв. 2011 г. не было открыто ни одного нового гостиничного объекта. С учетом позиционирования новых отелей преимущественно в верхнем сегменте рынка в Москве по-прежнему сохраняется дефицит современных отелей туристического класса. Прогноз выхода нового предложения до конца 2011 г. позволяет сделать вывод о сохранении данной ситуации в ближайшем будущем: в ноябре в Москве должны открыться только

гостиницы верхнего ценового сегмента: InterContinental Moscow Tverskaya (5 звезд) и Courtyard by Marriott Paveletskaya (4 звезды).

Что касается новых проектов, заявленных к реализации в Москве, то они также позиционируются в верхнем сегменте рынка: проект реконструкции гостиницы «Пекин» подразумевает размещение отеля уровня 5 звезд (в октябре стало известно, что это будет Fairmont). Другая гостиница класса люкс - Four Seasons - должна быть построена на Софийской набережной (девелопер проекта - «Альфа Групп» совместно с DB Development).

Прирост нового предложения гостиничных номеров, I-III

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
ВСЕГО			636

Источник: данные компании Blackwood

Деятельность международных операторов

Международные гостиничные операторы сохраняют высокую активность на российском рынке. В течение 1-3 кварталов 2011 г. в региональных городах были открыты 7 отелей под управлением международных операторов суммарным номерным фондом 1 390 номеров (W Saint-Petersburg, Courtyard by Marriott в Казани, Ibis в Нижнем Новгороде, Crowne Plaza в Санкт-Петербурге, Park Inn в Астрахани,

Kempinski в Геленджике и Ibis в Ярославле).

Также в течение 3 кв. были заявлены 9 гостиничных проектов под управлением международных операторов. Суммарный номерной фонд новых проектов превышает 2 200 номеров. Как и большинство проектов, заявленных в последние годы, новые объекты будут сосредоточены преимущественно в региональных городах.

Новые проекты гостиниц под управлением международных операторов, заявленные в III квартале 2011 г.

Наименование	Город	Класс	Кол-во номеров	Выход на рынок
Hyatt Regency	Сочи	5*	202	2013
Domina Inn	Томск	3*	120	2013
Lotte Hotel	Санкт-Петербург	5*	н/д	2013
Radisson	Челябинск	4*	192	н/д
Mercure	Липецк	4*	184	н/д
Holiday Inn	Москва	4*	1 000	2014
DoubleTree by Hilton	Санкт-Петербург	5*	100	н/д
Hilton	Санкт-Петербург	4*	241	2014
Hampton by Hilton	Санкт-Петербург	3-4*	210	2014
ВСЕГО			2 249	

Источник: данные компании Blackwood

Тенденции и прогнозы

В качестве основных устойчивых тенденций последних лет можно отметить постепенное снижение темпов прироста нового предложения на гостиничном рынке Москвы. Сохранение данной тенденции в течение ближайших лет будет способствовать увеличению дефицита предложения, что, в свою очередь, приведет к новому витку цен.

Интерес международных операторов по-прежнему сосредоточен на региональных проектах. При этом если еще 2-3 года назад в сферу интересов международных операторов попадали исключительно города-миллионники, то сегодня все больше новых проектов заявляются в менее крупных городах.