



КЛЮЧ
К СОВЕРШЕННОМУ
ВЫБОРУ

>



ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 1 квартал 2010

СОДЕРЖАНИЕ

1. Резюме.....	3
2. Офисная недвижимость.....	5
3. Торговая недвижимость.....	9
4. Гостиничная недвижимость.....	12

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

Вот уже почти полгода все основные индикаторы рынка недвижимости демонстрируют, пусть достаточно скромные, но устойчиво позитивные изменения. Растут цены на жилье, начинают выдаваться кредиты, снижается уровень вакантных площадей в торговых и офисных объектах. Девелоперы возвращаются к замороженным проектам и постепенно начинают выводить наиболее очевидные из них на рынок.

Тем не менее, в действиях участников рынка по-прежнему чувствуется некоторая неуверенность. Оценки темпов роста рынка, возможных доходов и доходностей по-прежнему даются достаточно скромные. Подобная осторожность в целом понятна. Она связана, с одной стороны, с тем, что рынок упал не так значительно, как ожидалось некоторыми экспертами, и последние продолжают ждать более сильных корректировок. С другой стороны, даже если считать, что дно пройдено, очевидно, что «отталкиваться» от мелководя сложнее, чем от действительно глубокого дна. Поэтому эффекта 1998 г., который по понятным причинам называют «эффектом отскока» сегодня ожидать не следует ни в экономике России в целом, ни на рынке недвижимости в частности.

Это важно помнить в первую очередь продавцам, которые, по определению, более оптимистично смотрят на рынок и настроены на рост. Здесь можно вспомнить еще один эффект – эффект олимпийского Сочи, где чрезмерно оптимистичные ожидания продавцов, выразившиеся в неумеренно возросших ценах, ввели рынок в состояние более чем двухлетней стагнации, практически полностью погасив интерес потенциальных покупателей качественного жилья на этом российском курорте.

Покупателям же необходимо понимать, что при среднем невысоком темпе рынка, отдельные, наиболее востребованные объекты – а на выходе из кризиса таковыми по-прежнему являются объекты высокой степени готовности – будут дорожать опережающими темпами.

И если рынку удастся достичь подобного взаимопонимания, то позитивная динамика, зафиксированная по итогам 1 квартала, в последующие периоды будет поддержана, и по итогам года, возможно, отдельные сегменты уже смогут похвастаться «докризисными уровнями».

Общий объем введенных в 1 кв. 2010 г. качественных офисных помещений составил порядка 330 тыс. кв. м. Из них на класс «А» пришлось около 40% помещений, класс «В» составил 60%. Таким образом, общий объем офисного фонда, представленного качественными объектами класса «А» и «В», составляет на конец 1 кв. 2010 г. порядка 10,4 млн. кв. м.

Поглощение качественных офисных помещений все так же остается существенно ниже выходящих на рынок объе-

мов предложения, что с учетом созданного в течение 2009 г. «задела» вакантного предложения удерживает показатели свободных помещений на достаточно высоком уровне.

Основные тенденции офисного рынка все еще носят кризисный характер: в течение 1 кв. 2010 г. по-прежнему имели место корректировка девелоперских планов, заморозка, либо изменение параметров планируемых к строительству проектов с офисной составляющей. Однако, за истекший с начала 2010 г. период появились и первые признаки некоторого оживления на девелоперском рынке.

Ценовые показатели предложения на рынке офисной недвижимости Москвы в течение 1 кв. 2010 г. оставались стабильными. Наблюдались незначительные колебания ставок аренды и цен продажи в большую или меньшую сторону по отдельным объектам и деловым зонам.

Аналитики компании Blackwood прогнозируют сохранение основных тенденций, наблюдаемых на рынке в последние несколько месяцев. Несмотря на оживление рынка после стагнации в первой половине 2009 г., основные тренды его развития носят кризисный характер.

Что касается ценовой ситуации, то на протяжении первого полугодия 2010 г. она будет оставаться стабильной, возможны незначительные колебания в ту или иную сторону в разных деловых районах.

Рынок торговой недвижимости по итогам первого квартала 2010 г. пополнился на 30 000 кв. м: в Москве открылся торгово-развлекательный центр - «Речной» на ул. Фестивальная. Таким образом, по итогам I квартала общая площадь профессиональных торговых центров Москвы достигла 4,93 млн. кв. м, арендопригодная - 2,6 млн. кв. м. По данным на начало апреля 2010 г. обеспеченность населения качественной торговой недвижимостью составила 249 кв. м на 1 000 жителей. К концу 2010 г. в Москве ожидаются к вводу в эксплуатацию около 10 объектов суммарной общей площадью приблизительно 1,5 млн. кв. м.

В течение I квартала 2010 г. на рынке торговой недвижимости Москвы можно было наблюдать продолжение восстановления спроса со стороны торговых операторов, наметившееся еще в конце 2009 г. Следствием этого стало снижение уровня вакантных площадей и стабилизация ставок аренды. Для ряда объектов и торговых коридоров можно было наблюдать поступательный рост ставок.

Значимой тенденцией стал рост оборота розничной торговли, начавшийся в IV квартале 2009 г. и продолжившийся в I квартале 2010 г. Можно прогнозировать, что поступательный рост потребительской активности приведет к увеличению оборотов торговых операторов, что будет в конечном итоге способствовать восстановлению рынка торговой недвижимости.

Резюме

Предложение на гостиничном рынке Москвы в течение I квартала 2010 г. увеличилось на 243 номера за счет открытия двух четырехзвездочных отелей: «Садовое кольцо» и «Аквамарин». В результате число номеров в сегменте «4 звезды» на сегодняшний день составляет более 7 200. В течение 2010 г. в Москве будут открыты 5 отелей под управлением международных гостиничных операторов. Таким образом, прирост номерного фонда в 2010 г. ожидается на уровне 1 500 номеров и преимущественно в верхнем сегменте.

Для I квартала 2010 г. была характерна стабилизация спроса на услуги размещения: показатель загрузки для верхнего и среднего сегментов рынка продемонстрировал небольшой рост, в нижнем сегменте в свою очередь данный показатель прекратил снижение. Тем не менее, заполняемость гостиниц всех сегментов остается на крайне низком уровне.

Стоимость проживания продолжает снижаться во всех сегментах гостиничного рынка: наиболее существенно по сравнению с I кварталом 2009 г. снизился показатель средней цены продажи номера (ADR) в нижнем сегменте - на 28%, наименее ощутимо - в верхнем сегменте (на 14%). Позитивной тенденцией стало замедление темпов этого снижения, что в совокупности со стабилизацией показателя загрузки привело к замедлению темпов падения дохода на номер (RevPAR).

Значимый рост основных показателей гостиничного рынка с учетом фактора сезонности ожидается не ранее осени 2010 г., в то время как в течение II и III кварталов показатели загрузки, ADR и RevPAR останутся, с высокой долей вероятности, на уровне IV квартала 2009 г. - I квартала 2010 г.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1 квартал 2010

Предложение

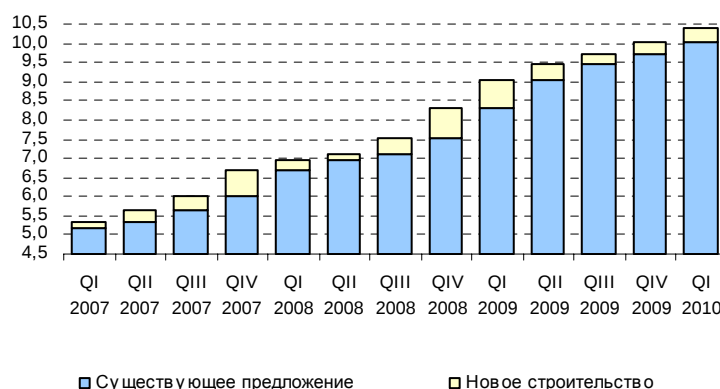
Общий объем введенных в 1 кв. 2010 г. качественных офисных помещений составил порядка 330 тыс. кв. м. Из них на класс «А» пришлось около 40% помещений, класс «В» составил 60%. Таким образом, общий объем офисного фонда, представленного качественными объектами класса «А» и «В», составляет на конец 1 кв. 2010 г. порядка 10,4 млн. кв. м.

Поглощение качественных офисных помещений все также остается существенно ниже выходящих на рынок объемов предложения, что с учетом созданного в течение 2009 г. «задела» вакантного предложения удерживает показатели свободных помещений на достаточно высоком уровне. На конец 1 кв. 2010 г. доля вакантных помещений в классе «А» составила около 22%, в классе «В» - 24-26%. При этом наибольшая доля вакантных офисов наблюдается в сегменте предложения в состоянии shell&core, в том числе, в новых объектах, вышедших на рынок за последние 1,5 года. Также наиболее высокие показатели вакантности наблюдаются в объектах, расположенных за пределами ТТК и в районе МКАД.

Основные тенденции офисного рынка все еще носят кризисный характер: в течение 1 кв. 2010 г. по-прежнему имели место корректировка девелоперских планов, заморозка, либо изменение параметров планируемых к строительству проектов с офисной составляющей. Однако, за истекший с начала 2010 г. период появились и первые признаки некоторого оживления на девелоперском рынке:

- ⇒ AFI Development возобновила строительство бизнес-парка на Павелецкой набережной;
- ⇒ Forum Properties удалось реструктурировать кредит в 150 \$млн. (кредитор - Альфа-Банк), избежав потери заложенного под него БЦ «Эрмитаж Плаза»;

Динамика объемов предложения, млн.кв. м



Источник: данные компании Blackwood

- ⇒ Возобновление строительных работ на ряде объектов в ММДЦ «Москва-Сити»: первой очереди комплекса City Palace (торговый центр на участке №2-3, инвесторы — «Снегири» и «Интеко»), транспортного терминала с гостиницей на участке №11 (инвесторы - Citer Invest B.V) и башни Eurasia Tower (инвестор - MCG);
- ⇒ Mirax Group объявила о намерении достроить башню «Восток» (ДЦ «Федерация», ММДЦ «Москва-Сити») до запланированного уровня в 97 этажей (ведутся переговоры по привлечению банковского финансирования);
- ⇒ компания MR Group заявила о намерении начать реализацию ряда проектов в Московском регионе совокупной площадью около 2,5 млн. кв. м, в том числе, первых очередей комплексов на Головинском шоссе (класс «А», первая очередь - 130 тыс. кв. м) и на ул. Складочная (класс «В», первая очередь – 69 тыс. кв. м), а также проектов бизнес-центров «Новоданиловский» и «Новотихвинский».

Некоторые проекты, заявленные к строительству в 1 кв. 2010 г.

Девелопер/ Инвестор	Название и класс объекта	Адрес	Заявленная площадь, кв. м
MR Group	МФК, класс «А»	Головинское ш., д. 5	1-я очередь, 130 000, офисы 55 000
MR Group	БЦ класса «В»	Складочная ул., вл. 1	1-я очередь, 69 000
MR Group	«Новоданиловский», «В»	Новоданиловская наб., вл. 6	39 740
Race Communications	«Кантри-парк - 3»	пер. МКАД и Ленинградского ш.	27 800
«Аргамант» (ЗАО «Тема»)	МФК	Волоколамское ш.	114 000 (офисы 56 000)

Источник: данные компании Blackwood

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1 квартал 2010

Спрос

Снижение объемов спроса и его изменения по структуре по-прежнему отражают негативное влияние кризиса на рынок офисной недвижимости: основные тенденции в спросе, характерные для рынка в последние год-полтора, оставались актуальными и в 1 кв. 2010 г.

Из всех заявок, поступивших в компанию Blackwood в течение 1 кв. 2010 г. на аренду помещений пришлось 70%, доля запросов на покупку составила 30%, увеличившись относительно аналогичного периода 2010 г. на 10 п.п.

В структуре спроса на аренду помещений по классу зданий лидерами по-прежнему остаются классы «В-» и «С». При этом по итогам 1 кв. 2010 г. доля заявок на аренду офисов класса «А» относительно 1 кв. 2009 г. увеличилась с 13 до 19%.

В структуре спроса на аренду офисных помещений по метражу в 1 кв. 2010 г. также произошли незначительные изменения, отразившиеся в уменьшении доли заявок на самые маленькие блоки (как относительно структуры 1 кв. 2009 г., так и по сравнению с показателями последнего квартала 2009 г.). Тем не менее, наиболее популярными остаются блоки 501-1 500 кв. м.

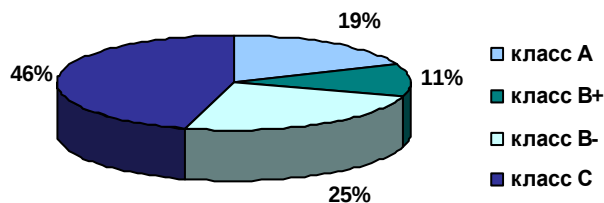
В структуре спроса на покупку офисов по классу зданий, как и в течение всего 2009 г., лидером остается класс «В-», однако по сравнению с 1 кв. 2009 г. доля заявок на него уменьшилась на 31 п.п. Данная ситуация отражает тенденцию смещения спроса на покупку в сегмент более качественных офисов в связи с приближением цены предложения к ожиданиям потенциальных покупателей.

Что касается структуры спроса на покупку качественных офисов по метражу, то здесь большинство заявок, как и в прошлом году, пришлось на самые большие блоки.

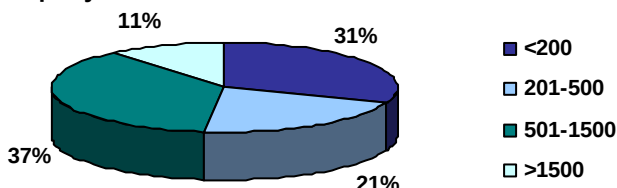
Таким образом, основные тенденции в спросе на офисную недвижимость, наблюдавшиеся на рынке во втором полугодии 2009 г., оставались актуальными и в 1 кв. 2010 г.:

- спрос на аренду и покупку помещений по-прежнему существенно ниже докризисных показателей, поглощение помещений не превышает объема выходящих на рынок объектов;
- средняя арендуемая площадь значительно уменьшилась;
- длительность договоров аренды снизилась в среднем до 3-5 лет;
- наблюдается рост спроса на неинвестиционную покупку офисов (основные покупатели - банки и госкорпорации).

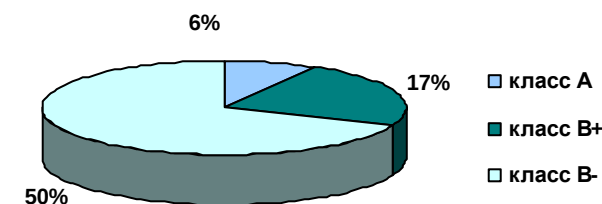
Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий



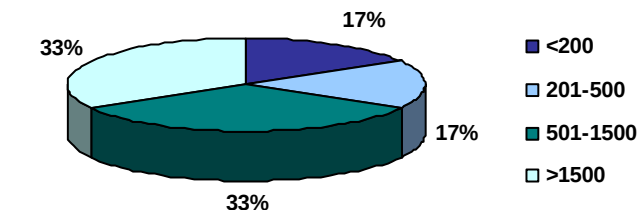
Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу



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 квартале 2010 г.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1 квартал 2010

Арендные ставки и цены продажи

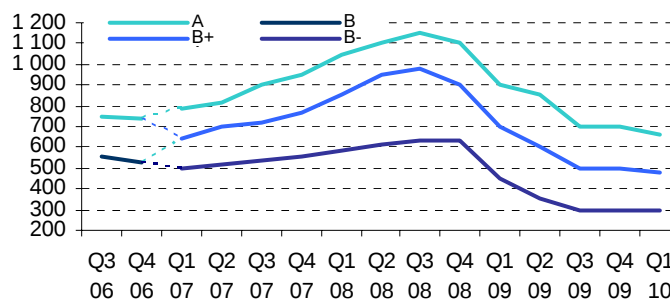
Ценовые показатели предложения на рынке офисной недвижимости Москвы в течение 1 кв. 2010 г. оставались стабильными. Наблюдались незначительные колебания ставок аренды и цен продажи в большую или меньшую сторону по отдельным объектам и деловым зонам.

На конец 1 кв. 2010 года ставки аренды на офисные помещения класса «А» находятся в диапазоне \$450-\$800 за кв. м в год, в классе «В+» ставки варьируются от 350\$ до 550\$ за кв. м в год, в классе «В-» - от \$200 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+», \$35-\$60 - для класса «В-».

Что касается цены продажи, то разброс запрашиваемых цен по разным объектам по-прежнему остается существенным: для офисов класса «А» цена варьировалась от \$3 000 до \$9 000 за кв. м, класса «В+» - \$2 500-\$7 000 за кв. м, для помещений класса «В-» - \$1 500-\$4 000 за кв. м.

Фактор уторгования в сделках аренды и продажи по-прежнему присутствует, однако его влияние постепенно снижается: на фоне относительно активного спроса на ка-

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



Источник: данные компании Blackwood

чественные офисы все большее число собственников объектов перестают торговаться, рассчитывая на скорый рост рынка.

По нашим оценкам большинство сделок в 1 кв. 2010 г. были совершены в следующих ценовых диапазонах: Аренда: класс «А» - \$450-\$700, класс «В» - \$250-\$450 за кв. м в год; Покупка: класс «А» - \$3 000-\$5 000, класс «В» - \$1 500-\$2 500 за кв. м.

Значимые события и сделки 1 кв. 2010 г.

Некоторые сделки, совершенные в 1 кв. 2010 г.

Покупатель/ Арендатор	Название объекта	Реализованная площадь, кв. м	Адрес	Вид сделки
Лукойл	«Уланский», «В»	7 200	Уланский пер.	Покупка здания
СГ «Согаз»	«Волна», «А»	19 200	Ак. Сахарова просп., 10	Покупка здания
Структуры, близкие к компании «Прогресс-капитал» (бывшие акционеры «Лебедеванского»)	БЦ класса «А»	8 000	Садовническая ул., 79	Покупка здания
«Финам»	БЦ класса «В»	7 500	Настасьинский пер.	Покупка здания
Российский инвестиционный фонд*	Офисно-жилой комплекс, «А»	3 200	ул. Б.Якиманка	Покупка
Deutsche Bank	Nord Star Tower, «А»	7 000	Беговая, д. 3	Аренда
ООО «Энергострим»	«Алексеевский дом», «А»	1 539	ул. Остоженка, 28	Аренда
Paolo Conte	«Корпус Кнопа», 2 очередь, «В+»	1 504	Варшавское шоссе, д. 9, стр. 1Б	Аренда
ОАО «Северсталь»	«Диагональ Хаус», «А»	1 709	Бутырская ул.	Аренда
Hannes Snellman	Etmia, «А»	508	ул. Щепкина, 33	Аренда
Norton Rose	«Белая Площадь», А	1 400	ул. Лескова	Аренда
Avon	«Фьюжн_Парк», А	4 861	ул. Усачева	Аренда
ЗАО «Гринатом»	«Новоспасский двор», «В»	4 034	Дербеневская наб.	Аренда
EMCG (Eurasia Marketing Communication Group)	ТОЦ «Апельсин»	2 700	Столярный пер.	Аренда
Производитель косметики*	БЦ класса «В»	900	Дербеневская наб.	Аренда
Компания нефтегазового сектора*	БЦ класса «А»	1 500	Таганская ул.	Аренда (оптимизация)

* - сделка компании Blackwood

Источник: данные компании Blackwood

В 1 кв. 2010 г. было заключено довольно много сделок как по аренде, так и по покупке офисных помещений. Тен-

денции снижения арендуемой площади, а также сокращение сроков аренды остаются актуальными.

Ряд компаний по-прежнему предпочитает долгосрочной аренде покупку здания для собственных нужд - за 1 кв.

Значимые события и сделки 1 кв. 2010 г. (продолжение)

2010 г. произошло несколько таких сделок, при этом средняя приобретаемая площадь в таких сделках существенно выше средней арендуемой площади в сделках долгосрочной аренды, заключенных за тот же период.

Классических инвестиционных сделок в 1 кв. 2010 г. совершено не было.

В целом, 1 кв. 2010 года не внес существенных корректировок в тренды развития рынка офисной недвижимости: несмотря на «весеннее» оживление на девелоперском рынке, основные тенденции развития по-прежнему остаются кризисными:

- *Крупные банки продолжают консолидировать заложенные офисные активы:*

К Сбербанку перешли еще 2 крупных объекта:

⇒ БЦ Nordstar Tower (142 тыс. кв. м, принадлежит ДС Девелопмент);

⇒ 50,01% долей ООО «Хрустальные башни» (проект

комплекса общей площадью 168 000 кв. м в районе м. Ул. 1905 года), принадлежащего Coalco Development;

- *Пересмотр девелоперами стратегий развития, изменение концепций перспективных и реализуемых проектов:*

⇒ срок реализации одного из крупнейших инфраструктурных объектов ММДЦ «Москва-Сити» - многофункционального терминального комплекса на 11-м участке общей площадью 228 000 кв. м перенесен с 2011 на конец 2015 г.;

⇒ проект строительства делового комплекса класса «А» на территории МЖК в «Большом Сити» площадью 160 000 кв. м (дeweloper - ГК «Букет») решено перепрофилировать в апартментный комплекс с паркингом, сократив офисную составляющую до 20 тыс. кв. м.

Прогноз

Аналитики компании Blackwood прогнозируют сохранение основных тенденций, наблюдаемых на рынке в последние несколько месяцев. Несмотря на оживление рынка после стагнации в первой половине 2009 г., основные тренды его развития носят кризисный характер.

Что касается ценовой ситуации, то на протяжении первого полугодия 2010 г. она будет оставаться стабильной, возможны незначительные колебания в ту или иную сторону в разных деловых районах.

Предпосылок к активному росту арендных ставок и цен продажи по-прежнему нет: общий объем вакантного предложения остается очень высоким (около 2 млн. кв. м), поглощение помещений все еще идет довольно медленными темпами.

Поскольку основной спрос на офисные помещения сосредоточен в сегменте наиболее качественных помещений, с удачным местоположением и грамотной концепцией, готовых к въезду, в первую очередь, с рынка будут уходить эти наиболее ликвидные объекты, что объективно вызовет

рост ставок аренды и цен продажи именно в этом сегменте предложения (постепенное повышение ценового уровня по ряду качественных объектов, особенно в прайм-зонах, уже происходит).

Доля предварительных договоров аренды на помещения в строящихся объектах будет оставаться минимальной.

Наименьшим спросом будут пользоваться помещения в состоянии shell&core, расположенные далеко за пределами центра, особенно класса «В-».

Ожидаемый выход нового предложения до конца 2010 г. составляет порядка 600-700 тыс. кв. м.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1 квартал 2010

Предложение

В I квартале 2010 г. в Москве был открыт один торгово-развлекательный центр - «Речной» на ул. Фестивальная общей площадью 30 000 кв. м (арендопригодная площадь - 20 000 кв. м). Девелопером проекта является Capital Group. Якорными арендаторами комплекса стали супермаркет «Перекресток», магазин бытовой техники и электроники «М.Видео» и магазин товаров для детей «Детский мир».

Таким образом, по итогам I квартала общая площадь профессиональных торговых центров Москвы достигла 4,93 млн. кв. м, арендопригодная - 2,6 млн. кв. м. По данным на начало апреля 2010 г. обеспеченность населения качественной торговой недвижимостью составила 249 кв. м на 1 000 жителей.

Прирост предложения в I квартале 2010 г. был очень незначительным по сравнению с соответствующими периодами 2008 - 2009 гг. Данный факт обусловлен тем, что в 2008 г. и особенно в 2009 г. в течение I квартала на рынок выходили те проекты, которые изначально были заявлены на предшествующий год (2007 и 2008 гг. соответственно) и открытие которых было перенесено по различным причинам. В то же время в течение 2009 г. аналогичного «бума» новых проектов не происходило, и переносить оказалось нечего.

Наиболее крупные профессиональные торговые центры, запланированные к вводу в 2010 г.

Название	Адрес	Общая пл., кв. м
Вегас	МКАД / Каширское ш.	390 000
Ривер Молл	Автозаводская ул., 16	258 000
Гагаринский	Вавилова ул., 3	202 000
Молл Россия	ММДЦ «Москва Сити»	179 000
Рио Реутов	2 км МКАД	170 000
Гудзон	Каширское ш., вл. 12	145 000
Павелецкий	пл. Павелецкого вокзала	117 000
Северное Чертаново	мкр. Северное Чертаново, вл. 1	35 000
Вива	Поляны ул., 8	32 000
Центральный рынок	Цветной Бульвар ул., вл. 15	25 000

Источник: данные компании Blackwood

Спрос

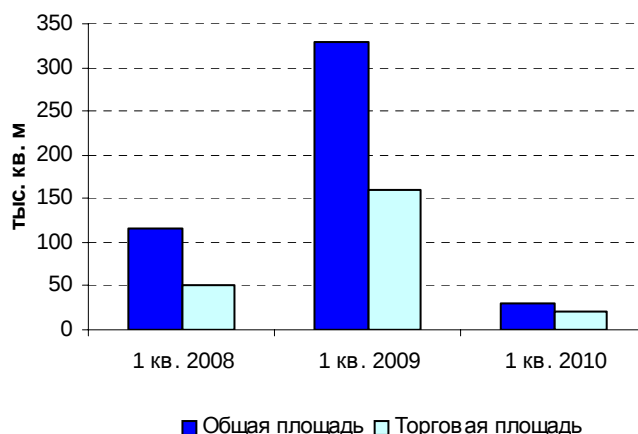
В течение I квартала 2010 г. на рынке торговой недвижимости Москвы можно было наблюдать продолжение восстановления спроса со стороны торговых операторов, наметившееся еще в конце 2009 г. Следствием этого стало снижение уровня вакантных площадей и стабилизация ставок аренды. Характерным является тот факт, что наибо-

Также в I квартале стало известно о переносе сроков выхода на рынок торгово-развлекательного центра «Молл Россия» в составе ММДЦ «Москва Сити» с апреля на осень 2010 г. Более позднее открытие ТРЦ позволит проекту иметь меньший уровень вакантных площадей, а также избежать летнего периода традиционного снижения оборота арендаторов за счет более низкой потребительской активности населения.

Значимым событием I квартала стал тот факт, что девелоперский холдинг Tashir Group объявил о реализации нового проекта торгово-развлекательного центра в Москве. ТРЦ общей площадью 76 000 кв. м будет реализован к IV кварталу 2011 г. на пересечении Ленинского проспекта и ул. Обручева. Данный проект стал первым крупным объектом профессиональной торговой недвижимости, который был заявлен к реализации в Москве со времени начала экономического кризиса.

Если говорить о прогнозе прироста предложения качественных торговых центров в 2010 г., то согласно заявлениям девелоперов в Москве ожидаются к вводу в эксплуатацию около 10 объектов суммарной общей площадью приблизительно 1,5 млн. кв. м.

Прирост предложения профессиональной торговой недвижимости, I кв. 2008 - 2010 гг., Москва



Источник: данные компании Blackwood

лее выражено эти явления можно наблюдать в сегменте street retail, где предложение недвижимости ограничено, особенно если речь идет о престижных торговых коридорах. На основных торговых улицах уровень вакантных помещений снизился на 5-10 п.п. по сравнению с показателями, характерными для I квартала 2009 г.

Спрос

Значимой тенденцией также стал рост оборота розничной торговли, начавшийся в IV квартале 2009 г. и продолжившийся в I квартале 2010 г. Так, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москве, прирост оборота розничной торговли в январе-феврале 2010 г. составил 2,7% по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. Можно прогнозировать, что поступательный рост потребительской активности приведет к увеличению оборотов торговых операторов, что будет в конечном итоге способствовать восстановлению рынка торговой недвижимости. Однако ожидать, что этот рост будет поддержан ростом доступности потребительских кредитов, пока рано. На докризисный уровень данный показатель выйдет нескоро.

Если говорить об отдельных торговых операторах, то в первую очередь стоит отметить уход второго по величине международного игрока - сети гипермаркетов Carrefour - из России. Решение об уходе было принято компанией еще в 2009 г., также рассматривался вариант продажи франшизы. Тем не менее, низкая узнаваемость марки в России и тот факт, что Carrefour смогла открыть только 2 гипермаркета, обусловили отсутствие интереса к бизнесу компании как у международных, так и у российских участников рынка.

Также в I квартале 2010 г. сеть по продаже бытовой техники и электроники «Мир» приняла решение закрыть магазины в Москве и сосредоточить внимание на региональном развитии.

При этом ряд крупных международных торговых операторов продолжают активно интересоваться как московским, так и российским рынком в целом. Так, в начале года состоялось открытие первых закусовых сети ресторанов быстрого питания Burger King, а в начале апреля в ТРЦ «Атриум» был открыт первый магазин одежды и аксессуаров японской сети UNIQLO, работающий в среднем ценовом сегменте.

Ставки аренды

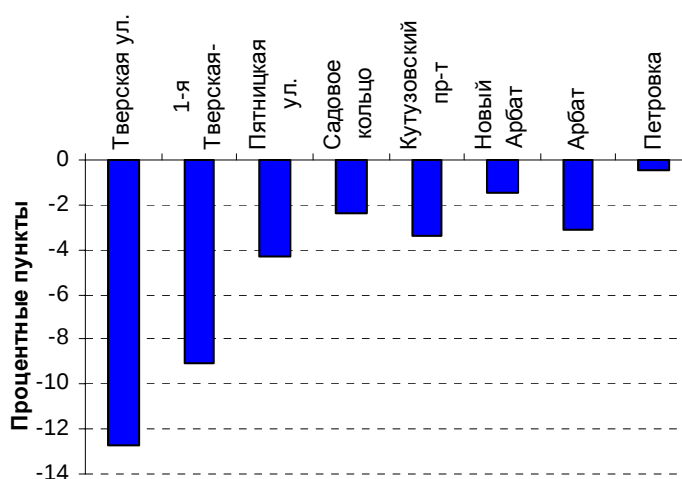
В течение I квартала 2010 г. ставки аренды как на помещения в торговых центрах, так и в сегменте street retail были стабильны, для ряда объектов и торговых коридоров можно было наблюдать поступательный рост ставок.

Если речь идет о строящихся профессиональных торговых центрах, то для большинства из них по-прежнему характерна готовность собственников идти на уступки и предоставлять дисконт арендаторам. Величина дисконта зависит, как правило, от т.н. «переговорной силы» торгового оператора, определяемой узнаваемостью и популярностью

Помимо этого стоит отметить планы финского торгового оператора Kesko по открытию DIY-гипермаркетов K-Rauta в Москве. На сегодняшний день магазины сети присутствуют в Санкт-Петербурге (9 гипермаркетов) и в Туле (1 гипермаркет). Можно ожидать, что сеть будет востребована на московском рынке, поскольку конкуренция среди DIY-гипермаркетов оценивается как низкая: среди крупных международных компаний на рынке присутствуют OBI, Leroy Merlin и Castorama. Дополнительным преимуществом для компании может стать существенное удешевление стоимости земельных участков под строительство объектов.

В целом сложившаяся ситуация среди торговых операторов подтверждает прогнозы, сформированные в начале кризисного периода: рынок покидают наименее устойчивые и успешные компании, в то время как крупные сети, при условии агрессивной политики развития, с выгодой используют возникающие возможности по завоеванию долей рынка.

Снижение доли вакантных площадей на основных торговых коридорах, I кв. 2009 - I кв. 2010, Москва



Источник: данные компании Blackwood

его бренда среди покупателей. В действующих торговых центрах динамика ставок аренды определяется успешностью и посещаемостью объекта в целом. В популярных торгово-развлекательных центрах ставки аренды стабильны и имеют предпосылки роста по мере возрастания активности торговых операторов, в то время как в менее успешных объектах ставки остаются на уровне, достигнутом в кризис, и с высокой вероятностью могут продолжить снижение особенно с учетом выхода на рынок новых профессиональных объектов с качественной концепцией.

Сегмент street retail

Сегмент помещений street retail демонстрирует поступательный рост. Ставки аренды выросли по сравнению с I кварталом 2009 г. на всех торговых улицах, за исключением 1-й Тверской-Ямской, Садового кольца и Нового Арбата. Однако стоит отметить тот факт, что на начало 2009 г. сегмент street retail еще не испытал максимального падения ставок. Если сравнивать средний уровень ставок предложения на помещения сегмента street retail в I квартале 2010 г. со значениями, достигнутыми на пике кризиса (в конце II квартала - начале III квартала 2009 г.), то рост будет очевиден для всех основных торговых коридоров.

На рынке появляется все больше предложений по аренде помещений по высоким ставкам, за счет чего существенно отодвигаются верхние границы диапазонов. Данная тенденция свидетельствует о положительных ожиданиях собственников помещений относительно будущего роста ставок аренды. Также это косвенно подтверждает начавшееся восстановление спроса со стороны торговых операторов.

В начале I квартала 2010 г. по-прежнему значительный объем свободных помещений предлагался в аренду на ул. Новый Арбат. Освободившиеся в 2009 г. площади, занимаемые до этого игорными заведениями, пока не востребованы на рынке. И связано это не только с кризисом: данный торговый коридор сформировался в конце 1990 – начале 2000-х гг., и сегодня многие объекты, которые на нем расположены, можно считать «морально устаревшими» и требующими реконцепции. С учетом более низких по сравнению с другими торговыми коридорами, пешеходных потоков, характерных для Нового Арбата, можно предположить, что заполнение площадей будет происходить в русле его переориентации от розничной торговли к другим сегмен-

там: развлекательному (особенно в случае реконцепции помещений на нечетной стороне улицы) и сегменту общественного питания. С точки зрения торговли возможно увеличение доли верхнего ценового сегмента. Часть помещений могут быть переориентированы под клиентские офисы банков и иных компаний сферы услуг.

Схожую картину можно наблюдать на Садовом кольце: характерный состав арендаторов, отсутствие роста ставок аренды, а также незначительные изменения в уровне вакантных площадей как в период начала кризиса, так и в начале восстановления рынка, свидетельствуют о том, что данный коридор ориентирован скорее не на розничную торговлю, а на некрупные офисы (преимущественно - отделения и филиалы банков) и на предприятия общественного питания.

Уровень вакантных площадей и арендные ставки предложения в торговых коридорах г. Москвы по состоянию на конец I кв. 2010 г.

Торговый коридор	Доля вакантных площадей, %	Ставка аренды, \$ за кв. м
Тверская	1,8	3 450 - 4 850
1-я Тверская-Ямская	2,5	950 - 1 200
Арбат	2,7	1 300 - 2 240
Новый Арбат	9,3	800 - 2 130
Пятницкая	5,5	1 250 - 2 100
Петровка	1,2	2 250 - 2 900
Садовое кольцо	4,1	850 - 2 350
Кутузовский проспект	3,7	1 000 - 2 250

Источник: данные компании Blackwood

Прогноз

Рост потребительской активности населения, наметившийся в IV квартале 2009 г. - I квартале 2010 г., будет способствовать росту оборотов операторов торговли, что в свою очередь будет приводить к росту их активности на рынке аренды и купли-продажи торговых помещений.

Вслед за этим более активными станут и девелоперы, как достраивающие запущенные до кризиса объекты, так и те, кто только планирует выход на площадку.

Если же говорить об арендных ставках, то в сегменте профессиональных торговых центров с учетом того объема предложения, который должен выйти на рынок в 2010 г. (более 1 млн. кв. м), можно ожидать, что восстановление рынка будет происходить медленными темпами: открываемые объекты с высокой долей вероятности будут снижать среднерыночный показатель ставки аренды и увеличивать уровень вакантных площадей.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1 квартал 2010

Предложение

В течение I квартала 2010 г. предложение на гостиничном рынке Москвы увеличилось на 243 номера за счет открытия отелей «Садовое кольцо» (4*, 84 номера) и «Аквамарин» (4*, 159 номеров). Оба отеля управляются независимыми компаниями и позиционируются в верхнем ценовом сегменте: цена *rack rate* стандартного двухместного номера составляет более 300 евро (включая завтрак и НДС). В результате число номеров в сегменте «4 звезды» на сегодняшний день составляет более 7 200.

Согласно заявлениям девелоперов и управляющих компаний, в течение 2010 г. в Москве будут открыты 5 отелей под управлением международных гостиничных операторов: Renaissance Monarch Center, Radisson Royal Hotel, Lotte Hotel, InterContinental Moscow Tverskaya и Courtyard Marriott Paveletskaya. Таким образом, прирост номерного фонда в 2010 г. ожидается на уровне 1 500 номеров и преимущественно в верхнем сегменте.

Спрос

Для I квартала 2010 г. была характерна стабилизация спроса на услуги размещения: показатель загрузки для верхнего и среднего сегментов рынка продемонстрировал рост на 5 и 8 п.п. соответственно (положительная динамика обусловлена спросом со стороны бизнес-туристов), в нижнем сегменте в свою очередь данный показатель прекратил снижение. Тем не менее, заполняемость гостиниц всех сегментов остается на крайне низком уровне. Исключение составили отели средней ценовой категории, загрузка которых по итогам I квартала 2010 г. превысила 50%.

В течение 2010 г. следует ожидать укрепления спроса на услуги размещения, что будет приводить к поступательному росту показателей загрузки. Негативное влияние окажет ввод в эксплуатацию ряда отелей в верхнем сегменте, в то

Стоимость проживания

Стоимость проживания продолжает снижаться во всех сегментах гостиничного рынка: наиболее существенно по сравнению с I кварталом 2009 г. снизился показатель средней цены продажи номера (ADR) в нижнем сегменте - на 28%, наименее ощутимо - в верхнем сегменте (на 14%). Позитивной тенденцией стало замедление темпов этого снижения: по сравнению с IV кварталом 2009 г. показатели снизились на 5-10%.

В совокупности замедление темпов снижения ADR и стабилизация показателя загрузки привели к тому, что в

Таким образом, дефицит предложения в среднем и нижних сегментах рынка Москвы будет сохраняться, что создаст новые предпосылки для роста стоимости проживания при восстановлении спроса на услуги размещения. В совокупности эти факторы будут оказывать негативное влияние на привлекательность Москвы как туристического направления и для гостиниц города будет по-прежнему характерен высокий фактор деловой сезонности спроса.

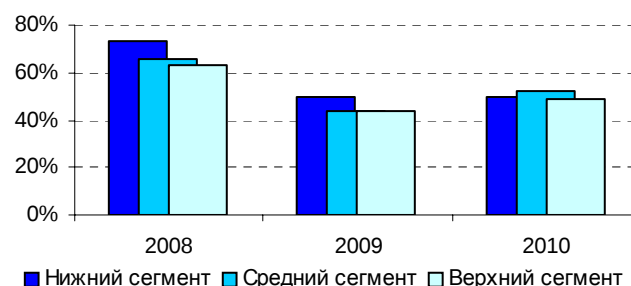
Новые объекты на рынке гостиниц, I кв. 2010 г., Москва

Наименование	Адрес	Класс	Кол-во номеров
Садовое кольцо	Мира пр-т, д. 14, стр. 2	4*	86
Аквамарин	Озерковская наб., д. 26	4*	159

Источник: данные компании Blackwood

время как для нижнего и среднего сегментов показатели с высокой долей вероятности будут расти быстрее за счет отсутствия прироста предложения.

Динамика загрузки, I кв. 2008 г. - I кв. 2010 г., Москва



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

верхнем и среднем сегментах замедлились темпы падения дохода на номер (RevPAR) и составили -5% и -4% соответственно по сравнению с IV кварталом 2009 г.

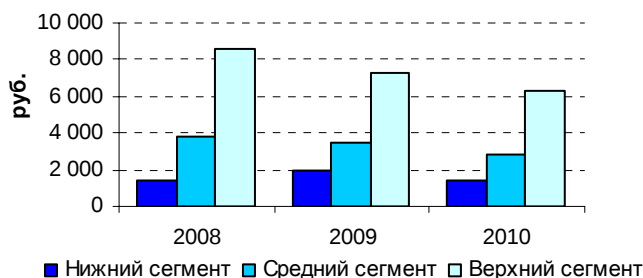
Таким образом, после существенного снижения показателя RevPAR в 2009 г., в начале 2010 г. появились первые признаки стабилизации рынка. При сохранении низких темпов ввода новых гостиничных объектов можно рассчитывать на скорое возвращение к докризисным показателям.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1 квартал 2010

Стоимость проживания

Динамика средней цены продажи номеров, I кв. 2008 г. - I кв. 2010 г., Москва



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

Деятельность международных операторов

Активность международных гостиничных операторов в I квартале 2010 г. стала подтверждением их интереса к российскому рынку и прежде всего к региональным городам. Так, в январе в Санкт-Петербурге состоялось открытие первого в России отеля норвежской сети Reval Hotels. Гостиница Reval Hotel Sonya на 173 номера категории «4 звезды» открылась на Литейном проспекте. Девелопером проекта выступил холдинг «Адамант».

В феврале в Екатеринбурге состоялось открытие гостиницы Novotel Yekaterinburg Centre (Accor Group). Отель на 168 номеров относится к категории midscale, однако на российском рынке позиционируется в сегменте «4 звезды бизнес». Девелопером гостиницы выступила компания «КЕСКО», объем инвестиций составил около 30 млн. долл.

В целом же в Екатеринбурге в настоящее время функционируют более 60 гостиниц, из которых более 15 являются мини-отелями с номерным фондом менее 20 комнат. Под управлением международных гостиничных операторов, среди которых Rezidor Hotel Group, Accor Group, Hyatt и Wyndham Hotel Group International, находится 4 гостиницы, суммарный номерной фонд которых составляет около 800 номеров. Совокупный номерной фонд Екатеринбурга насчитывает более 3 700 номеров.

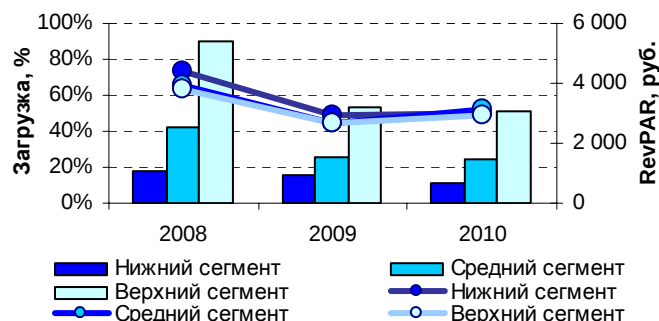
В конце I квартала 2010 г. состоялось подписание ряда знаковых соглашений: в рамках MIPIM-2010 ООО «Апарт-

Тенденции и прогнозы

В течение 2010 г. в Москве ожидается ввод как минимум 5 гостиниц суммарным номерным фондом приблизительно 1 500 комнат. Все запланированные к выходу на рынок объекты позиционируются в верхнем сегменте.

Таким образом, замедленный темп ввода новых гостиничных объектов в целом, а также пополнение нового предложения объектами, не соответствующими потребно-

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



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

отель» и ООО «Рацио Интел» договорились о строительстве отеля длительного проживания под маркой Adagio (Accor Group) в Калуге. Город, в котором уже функционируют заводы Volkswagen и Volvo Trucks, а на 2010 г. запланировано открытие совместного завода PSA Peugeot Citroen и Mitsubishi Motors, является крайне привлекательным для девелоперов гостиничной недвижимости: к реализации уже заявлены проекты отелей Marriott Courtyard (Marriott International), Novotel и Ibis (Accor Group).

Также в начале марта стало известно о подписании соглашения между российской компанией Pacific Management Service и международной управляющей компанией Continent Hotels об открытии отеля под брендом Continent Resort в Ольгинке, Краснодарский край. Ввод отеля в эксплуатацию намечен на апрель 2010, в августе состоится открытие еще одной гостиницы сети на о. Сахалин.

В конце марта гостиничный оператор Hyatt подписал соглашение с компанией РосЕвроДевелопмент, согласно которому в Ростове-на-Дону появится первый отель под управлением западного оператора – Hyatt Regency Rostov – Don Plaza, открытие которого намечено на 2011 г.

Активные планы по завоеванию доли рынка в региональных городах имеют и российские компании: UMACO планирует развивать сети Katerina Inn и Katerina City в городах с населением более 500 тыс. человек.

ствам рынка, создают предпосылки для нового витка роста стоимости номеров.

Значимый рост основных показателей гостиничного рынка с учетом фактора сезонности ожидается не ранее осени 2010 г., в то время как в течение II и III кварталов показатели загрузки, ADR и RevPAR останутся, с высокой долей вероятности, на уровне IV квартала 2009 г. - I квартала 2010 г.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1 квартал 2010

ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



м. Баррикадная

Бизнес центр класса «А»
Предлагаемая площадь
5 400 кв. м
Аренда от 1 200 кв. м
Под отделку
Свободная планировка



м. Маяковская

Офисное здание класса «А»
Предлагаемая площадь
от 260 кв. м
Подземный паркинг
С отделкой



М. Беговая

5 минут пешком
Бизнес центр класса «А»
От 500 кв. м
Под отделку
Прямая аренда
Открытая планировка этажа



м. Павелецкая

Бизнес парк класса «В»
Площади в аренду
от 200 до 10 000 кв. м
Открытая и кабинетная
планировка
С отделкой
Развитая инфраструктура



м. Парк Культуры

Особняк класса «А»
Готовность к въезду с отделкой
Общая площадь: 2 200 кв. м
6 этажей
Свободная планировка
Подземный паркинг на 18 м/м
Возможна аренда
от 400 кв. м



м. Новослободская

Бизнес-центр класса «А»
Подземный паркинг на 42
м/места
С отделкой



м. Савеловская

Бизнес-центр класса «А»
Общая площадь:
53 000 кв. м
Блоки от 500 кв. м
Смешанная планировка
этажей
Наземный и подземный
паркинг



м. Добрынинская

Офисное здание класса «А»
Общая площадь 12 500 кв. м
Подземный паркинг
Площади от 500 кв. м
Отделка под арендатора

За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-55-22

Компания Blackwood

- Blackwood Real Estate, образованная в 1991 году, является одной из ведущих компаний на московском рынке элитной недвижимости;
- Оказывает широкий спектр услуг по продаже и аренде жилых и коммерческих помещений;
- Отличается высоким профессионализмом в области аналитических и консалтинговых исследований на рынке недвижимости;
- Предоставляет широкий спектр услуг по ведению и реализации девелоперских инвестиционных проектов на рынке недвижимости;

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood – это команда профессионалов, включающая экспертов, как по основным сегментам недвижимости, так и по экономике, инвестициям и финансам;

- Предоставляет полный комплекс консалтинговых и аналитических услуг: стратегический консалтинг в области жилой и коммерческой недвижимости, разработка концепции/реконцепции проекта, финансовый анализ, подготовка архитектурного предпроектного исследования; мониторинг основных сегментов рынка недвижимости, подготовка периодических обзоров, тематических исследований, специальных исследований по заказу клиентов;
- Полные и хорошо структурированные базы данных по основным сегментам недвижимости, а также по экономике и финансовой сфере России, комплексный анализ рынка недвижимости, его текущих тенденций и перспектив развития являются надежной основой для проведения исследований и гарантией качества предоставляемых консалтинговых и аналитических услуг;
- Мы работаем с такими компаниями, как: ВЭБ, ВТБ, Сбербанк, Газпромбанк, Банк Москвы, Альфа Банк, Глобэкс Банк, Trigranit Development, Базовый элемент, Интерпрос, ОПИН, ОПК, ADM Group, TPS, Белая Дача, Промсвязьнедвижимость, Группа Гута, Система Галс, Мосинжстрой, Согаз, М-Индустрия, Rusresorts, Велес капитал, Легион Девелопмент, RDI, Coalco, Министерство экономического развития РФ, Air France, Coca-Cola, Alcatel, Sun Interbrew, DHL Worldwide, ABN Amro, LG Electronics, Commerzbank, Brunswick UBS Warburg, Novartis, Ernst & Young, IKEA, Volvo, Samsung, Peugeot, Renault, Canon, British Airways, Dresdner Bank, Phillip Morris, Nestle, Sumitomo и др.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания Blackwood
119019, Москва,
ул. Волхонка, д. 6, стр. 1

тел.: +7 (495) 730-2000,
факс: +7 (495) 697-6060

research@blackwood.ru,
www.blackwood.ru

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

Ольга Широкова
Директор Департамента
shirokova@blackwood.ru

Александра Мамохина
Заместитель
директора департамента
amokhina@blackwood.ru

Нина Демченко (Шлеленко)
Старший консультант
shlelenko@blackwood.ru

Елена Ржавская (Домченкова)
Старший консультант
domchenkova@blackwood.ru

Татьяна Шарова
Старший консультант
sharovat@blackwood.ru

Барзаковская Ксения
Ассистент департамента
barzakovskaya@blackwood.ru

Ольга Зяблова
Менеджер проектов
ziablova@blackwood.ru

Евгения Туровская
Консультант
tyrovskaya@blackwood.ru

Наталья Ситникова (Веселова)
Консультант
veselova@blackwood.ru

Владлена Машковская
Консультант
mashkovskaya@blackwood.ru

Максим Голубков
Финансовый аналитик
golubkov@blackwood.ru

Татьяна Шитикова
Финансовый аналитик
shitikova@blackwood.ru

Петр Морданов
Оценщик
mordanov@blackwood.ru

Генеральный директор
Константин Ковалев
kovalev@blackwood.ru