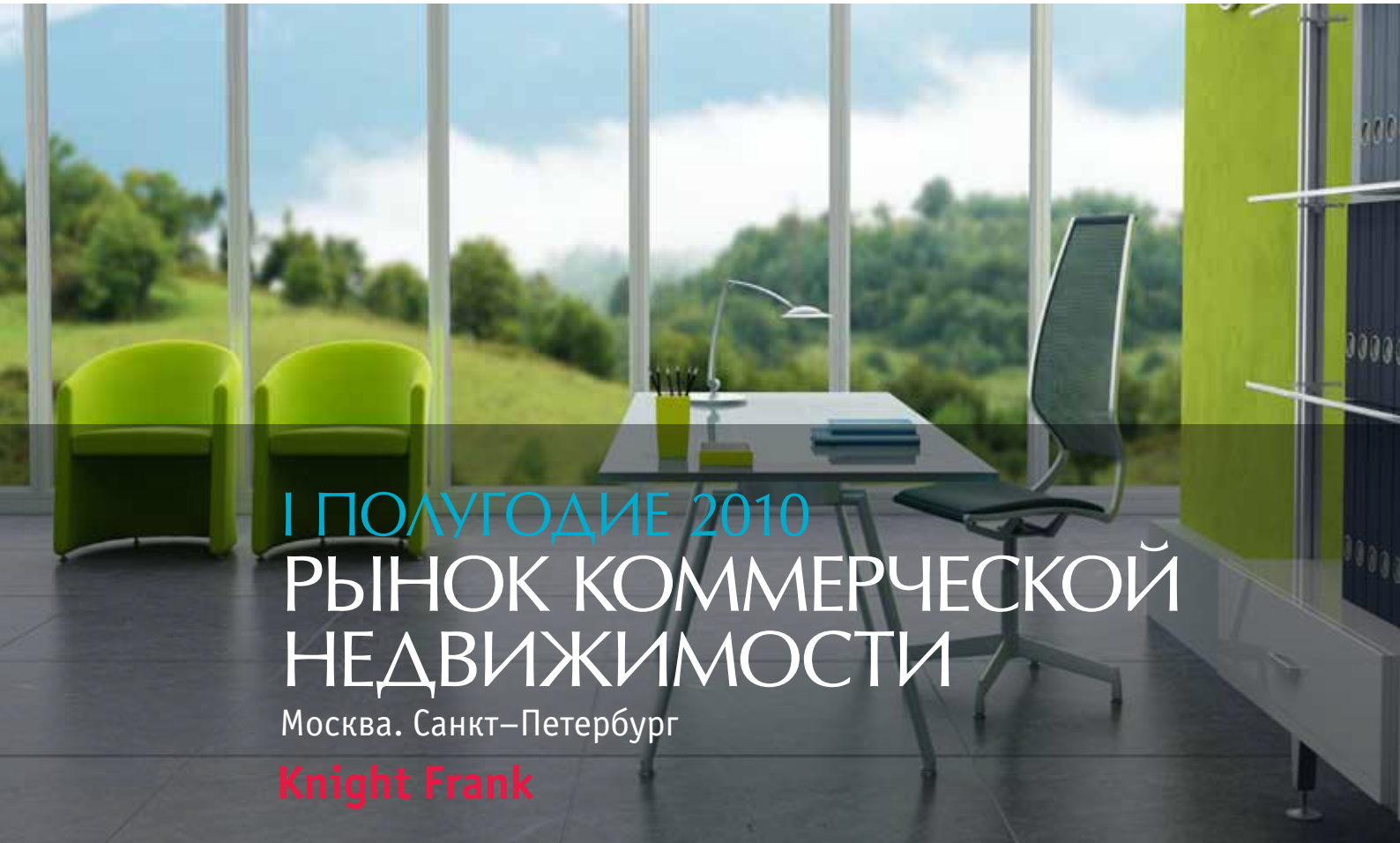




I ПОЛУГОДИЕ 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Позитивные изменения в экономике России, наметившиеся к концу 2009 г., заметно укрепились в течение первой половины текущего года. К середине 2010 г. положительные тенденции стали преобладать, ускорение наблюдается по большинству макроэкономических показателей.
- Первая половина 2010 г. показала, что инвесторы и арендаторы возвращаются на рынок офисной недвижимости Москвы: повышается уровень спроса, наблюдается восстановление активности девелоперов и постепенный рост арендных ставок.
- Посетители и арендаторы торговых центров столицы по-прежнему «голосуют рублем» за качественные удачно расположенные объекты. Собственникам менее успешных торговых комплексов для оживления покупательских потоков и восстановления арендного дохода не обойтись без пересмотра концепции своих объектов.
- В первом полугодии 2010 г. предложение качественных офисных помещений класса А и В в Санкт-Петербурге увеличилось на 6,7%. За счет появления новых объектов на офисном рынке сохраняется существенный объем свободных площадей, однако уровень цен в востребованных объектах остается стабильным.
- Объем предложения на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга в I полугодии изменился лишь на 1%, но до конца года ожидается ввод нескольких крупных торговых комплексов.

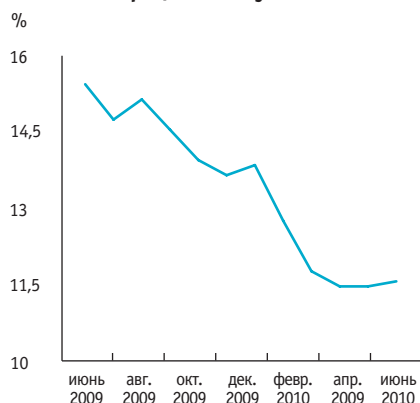
ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ

Финансирование

По результатам первой половины 2010 г. можно однозначно говорить об оживлении кредитной активности в российской экономике в целом и на рынке недвижимости в том числе. Это происходит, главным образом, за счет крупных российских госбанков, тогда как частные и иностранные банки в России на данном этапе сфокусированы на диверсификации бизнеса и переосмыслении стратегии развития.

Приток депозитов, а также стимулирующая монетарная политика позволили банкам постепенно наращивать объемы кредитования в реальном секторе и снижать процентные ставки по кредитам. Согласно статистике, приведенной Банком России, в июне средний уровень процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям в российских рублях составил 11,5%, снизившись за год (с середины 2009 г.) почти на 4 процентных пункта. В то же время, по мнению некоторых специалистов банковского сектора, в ближайшей перспективе снижение процентных ставок прекратится, и даже вероятно их небольшое повышение. Основные факторы, которые могут спровоцировать такую коррекцию тренда, — это активизация спроса на кредит, а также постепенное снижение

В первой половине 2010 г. продолжилось плавное снижение процентных ставок по кредитам*, а за год они снизились почти на 4 процентных пункта



* Средний уровень процентных ставок по кредитам нефинансовым организациям в российских рублях
Источник: Банк России

давления избыточной ликвидности в банковском секторе.

Во многом благодаря решению проблем с финансированием уже в I квартале было заявлено о возобновлении реализации ряда крупных девелоперских проектов, замороженных в период наиболее острой фазы кризиса в 2009 г. По сравнению со второй половиной 2009 г. значительно сократилось число сделок, связанных с реструктуризацией девелоперскими компаниями долговых обязательств.

В то же время на данном этапе для банков более интересным представляется наращивание кредитования в секторах, связанных с реальным производством, а при финансировании

проектов на рынке недвижимости кредиторы придерживаются весьма консервативной стратегии и стремятся максимально снизить возможные риски. В частности, из-за низкого общего уровня ликвидности объектов недвижимости в текущих условиях банковские организации готовы принимать их в залог лишь с дисконтом в размере от 30% до 70% к рыночной стоимости. Такой подход позволяет кредиторам обезопасить себя от невыполнения заемщиками финансовых обязательств и, одновременно, от возможного снижения стоимости заложенных активов. А те кредиты, которые банки предоставляют на данном этапе, — это, в основном, работа со старыми проверенными партнерами или подконтрольными компаниями.

Сделки по финансированию и реструктуризации долговых обязательств на рынке недвижимости

Кредитор	Заемщик	Целевое назначение	Сумма
ОАО «Альфа-Банк»	Forum Properties	Реструктуризация кредита, под который заложен БЦ «Эрмитаж Плаза». Кредит продлен на 6 лет, ставка — 11% годовых	\$150 млн
Северо-Кавказский банк Сбербанка России	AFI Development	Соглашение о совместной реализации проектов в г. Кисловодске, предусматривающих строительство и реконструкцию санаториев «Парк-Плаза», «Старое Озеро» и «Версаль»	\$286 млн
European Investment Bank	Technopolis	Кредит на финансирование строительства технологического парка «Технополис-Пулково» на Пулковском ш. в Санкт-Петербурге	€32 млн
ВТБ	ОАО «Система-Галс»	Кредитная линия, ставка — 9,5% годовых	\$80 млн
Северо-Западный банк Сбербанка России	ООО «Стройкорпорация «Эллис»	Кредитная линия сроком на 5 лет для строительства ЖК «Ozerki style Tower» (более 90 тыс. м²) в Санкт-Петербурге	2,2 млрд руб.
ВТБ	ОАО «Система-Галс»	Кредит для финансирования строительства ЖК «Солнце» (58,4 тыс. м²) и др. проектов в районе Кунцево. Срок погашения кредита — 2014 г.	2,3 млрд руб.
Северо-Западный банк Сбербанка России	RBI	Кредитная линия для финансирования строительства МФК на ул. Новгородской, 23 в Санкт-Петербурге	1,23 млрд руб.

Источник: Knight Frank Research, 2010

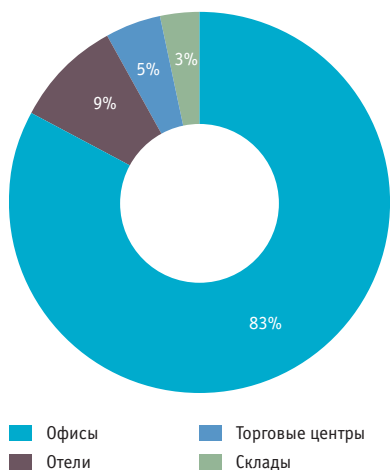


Балансы российских банков отягощены непрофильными активами. Поскольку большинство таких активов были приняты в залог еще до кризиса, сегодня их переоценка становится причиной убытков (по оценкам экспертов Сбербанка, более 70% залогового имущества 20-ти крупнейших банков России приходится на недвижимость). Реализация на рынке непрофильных активов с максимально возможной выгодой – одна из приоритетных задач крупных российских банков на ближайшую перспективу. В частности, Сбербанк в качестве площадки для реализации заложенного имущества во внесудебном порядке, а также непрофильного имущества, находящегося в собственности банка, уже привлек Российский аукционный дом.

Спрос и предложение

В 2009 г. большинство сделок купли–продажи на рынке являлись приобретениями объектов для собственных нужд, либо были связаны с реструктуризацией долговых обязательств. Первые 6 месяцев 2010 г. положительно отличает от предыдущего года то, что после довольно длительного перерыва, обусловленного кризисными явлениями на рынке, прошли несколько сделок с акцентом на инвестиционную составляющую. Среди них можно выделить 3 сделки по приобретению высококлассных бизнес–центров в Москве: БЦ «Северная башня» был приобретен структурами Виктора Харитонина, БЦ Capital Plaza – компанией «ВТБ Капитал»,

Приобретения офисных объектов в I половине 2010 г. составили более 80% от общего объема сделок купли–продажи на рынке коммерческой недвижимости Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2010

БЦ «Бахрушина Хаус» – фондом UFG Real Estate Fund II.

Заключенные за отчетный период сделки – логический итог тенденции к росту покупательской активности, сформировавшейся еще во второй половине 2009 г. Этот рост был особенно характерен для сегмента офисной недвижимости высокого класса. В то же время рост спроса происходил на фоне снижения предложения объектов инвестиционного

качества: некоторые владельцы просто сняли объекты с рынка, другие здания были проданы. В результате собственники стали принимать более жесткую позицию в процессе торга, цены начали повышаться. Если в 2009 г. рынок купли–продажи коммерческих объектов однозначно представлял собой так называемый «рынок покупателя», то в первом полугодии 2010 г. он постепенно (как и до кризиса) начал приобретать признаки «рынка продавца».

Сделки купли–продажи объектов недвижимости

Покупатель	Продавец	Активы	Сумма сделки
СтройкредитБанк	Альфа–Банк	Штаб–квартира компании «Коперник Групп» на ул. Красная Пресня в Москве общей площадью 15 тыс. м²	\$45 млн*
Wenaas Holding	Nairay Holdings Limited	Отель Шереметьево–2 (293 номера) на Международном шоссе в Химках	\$65 млн*
Saint–Petersburg Development (Roula Levendi)	Property Fund of Saint–Petersburg	Проект «Бутик Отель» в Санкт–Петербурге (набережная реки Мойки, 26) общей площадью 4150 м²	\$ 9,9 млн*
UMACO Group	Группа частных инвесторов	Отель «Катерина Парк», Москва, Кировоградская ул., 11 (260 номеров), планируется реновация	конф.
Инвестиционный холдинг «Финам»	конф.	БЦ класса В+ общей площадью около 7,5 тыс. м² в Настасьинском пер., 7, к. 2 в Москве	конф.
Группа компаний «Ташир»	Deutsche Bank	ТРЦ «ЕвроПарк» общей площадью 94 тыс. м² на Рублевском ш., 62 в Москве	\$60 млн*
Росэнергобанк	Dresdner Bank	Комплекс офисных зданий класса В+ общей площадью 4278 м² по адресу: г. Москва, Подсосенский пер., 30	\$21–25 млн*
Страховая группа «СОГАЗ»	«Евразия Логистик»	БЦ класса А «Волна» общей площадью 19 240 м² по адресу: г. Москва, Акад. Сахарова пр–т, 10	\$140,7 млн
ЗАО ФК «Финвест»	БВТ	БЦ класса А «Неопалимовский» общей площадью 3,7 тыс. м² во 2–м Неопалимовском пер., 10 в Москве	\$18–20 млн*
Renaissance Development	Фирма «Феникс 10»	Торгово–офисный комплекс Regent Hall общей площадью 11 700 м² на Владимирском пр–те, 23 в Санкт–Петербурге	\$25–30 млн*
Winta Holdings	MirLand Development Corporation plc (Fishman Group)	50%–я доля в компании «Техагроком–2», владеющей правами на сооружение МФК (офисы класса В+ и торговый центр, общая площадь – 163 400 м²) на участке площадью 22 га на Калужском ш. в Московской обл.	\$20 млн* (50%–я доля)

I ПОЛУГОДИЕ 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург.

Что касается деятельности иностранных инвесторов в России, то на данном этапе их активность наблюдается преимущественно в сегменте торговой недвижимости. Это связано с реализацией девелоперских проектов торговых центров такими компаниями как IKEA Group, Metro Cash & Carry, IMMOFINANZ Group.

Соотношение рисков и доходности в России сейчас недостаточно привлекательно для консервативных иностранных инвесторов, их ожидания по стоимости проектов зачастую существенно ниже тех цен, которые предлагаются собственниками. Более выгодные условия привлечения заемного финансирования на западных рынках с учетом эффекта финансового рычага обеспечивают инвесторам привлекательный уровень доходности на собственный капитал, который сопоставим с доходностью проектов в России. При этом на западных рынках более широкий выбор активов институционального качества и ниже общий уровень инвестиционных рисков. Поэтому на данном этапе иностранные инвесторы в основном ограничиваются мониторингом возможностей без активных приобретений.

Прогноз

Примерно в мае стало проявляться сезонное снижение покупательской активности, связанное с началом периода летних отпусков. К середине года уровень цен в целом стабилизировался и вряд ли существенно изменится в течение III квартала. Новый виток роста покупательской активности можно ожидать в начале IV квартала 2010 г., если удастся избежать обострения пока еще нерешенных проблем в российской и мировой экономике.

Текущие прогнозы ведущих международных финансовых институтов в отношении глобального экономического развития остаются сдержанно оптимистичными. При этом, однако, восстановление экономик США и Еврозоны происходит неустойчиво, на фоне роста государственных долгов и значительных бюджетных дефицитов, сохраняется высокая волатильность на финансовых и валютных рынках. Учитывая зависимость российской экономики от внешнеэкономической конъюнктуры, указанные факторы обуславливают довольно осторожное отношение инвесторов к долгосрочным и капиталоемким проектам

Сделки купли-продажи объектов недвижимости

Покупатель	Продавец	Активы	Сумма сделки
ЗАО «ВТБ Капитал»	Capital Group	БЦ класса А Capital Plaza по адресу: г. Москва, 4-й Лесной пер., 4	\$180 млн*
Evraz Group	ГК «Центурион»	Бизнес-парк класса А «Западные ворота» общей площадью 64 тыс. м² на пересечении МКАД и Можайского ш. в Москве (Беловежская ул., 21)	\$160 млн*
UFG Real Estate Fund II (UFG Real Estate)	Akron Group	БЦ класса В+ «Бахрушина Хаус» общей площадью 5078 м² на ул. Бахрушина, 32/1 в Москве	\$35 млн*
«РусГидро»	ЗАО «Ферро-Строй»	БЦ класса А Pallau-MD общей площадью 14,8 тыс. м² на ул. Малая Дмитровка, 7, 9 в Москве	\$85–95 млн*
Виктор Харитонин (основатель компании «Фармстандарт»)	–	БЦ класса А «Северная башня» общей площадью 135 тыс. м² на ул. Тестовская, 10 (ММДЦ «Москва-Сити»)	\$260 млн*
ГК «Ташир»	«Еврофинанс Моснарбанк»	Проект жилого комплекса «Дирижабль» (почти 100 тыс. м², готовность около 50%) на ул. Профсоюзной в Москве	\$90 млн*
Инвестиционная компания Spineх	Kopernik Group	Офисные здания в Москве на ул. Палиха, 10 и ул. Суцеский Вал, 25 общей площадью около 20 тыс. м²	\$50–60 млн*
ОАО «Сбербанк России»	IMMOFINANZ Group	Логистический парк «ТЛК «Томилино» общей площадью 53 тыс. м² в Московской области в 6 км от МКАД по Рязанскому ш.	\$39 млн

* – оценка суммы сделки

Источник: Knight Frank Research, 2010

на рынке коммерческой недвижимости. Поэтому в фокусе их интересов в предстоящем полугодии останутся, преимущественно, действующие объекты в прайм-сегменте рынка.

Необходимо также отметить, что по мере «посткризисного» выхода мировой экономики на вектор поступательного развития интересы иностранных инвесторов постепенно распространяются за пределы относительно более стабильных западных рынков,

обеспечивающих более высокие гарантии сохранения вложенных средств, но не столь привлекательные показатели доходности. Повышается готовность компаний часть капитала инвестировать в активы с более высоким уровнем риска, но и с более высокой рентабельностью. В таких условиях российский рынок недвижимости будет становиться предметом все более пристального внимания с их стороны.

Доходность лучших объектов в Москве *

Офисная недвижимость	9–11%
Торговая недвижимость	10–12%
Складская недвижимость	12–15%

* – оценка ставок капитализации

Источник: Knight Frank Research, 2010



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА

- В первой половине 2010 г. было введено в эксплуатацию 404 тыс. м² офисных площадей классов А, В+ и В–, что на 6% меньше, чем во втором полугодии 2009 г. и почти на 60% меньше чем в первые 6 месяцев 2009 г.
- Позитивной тенденцией является сокращение разрыва между объемами вводимых в эксплуатацию площадей и объемами их поглощения, вследствие чего практически прекратился рост доли вакантных площадей на рынке.
- Средние запрашиваемые арендные ставки по сравнению с минимальными уровнями, зафиксированными в середине 2009 г., к середине 2010 г. выросли на 20–25%.

Предложение

В первой половине 2010 г. было введено в эксплуатацию 145 тыс. м² офисных площадей класса А и 258 тыс. м² – класса В. Общий прирост предложения составил 404 тыс. м², что на 6% меньше чем во втором полугодии 2009 г. и почти на 60% меньше чем в первые 6 месяцев 2009 г. Характерно, что впервые за последние годы в течение квартала (II квартал 2010 г.) не было введено в эксплуатацию ни одного бизнес-центра класса А.

В период острой фазы кризиса (конец 2008 г. – первая половина 2009 г.) из-за снизившегося спроса и недостатка финансирования реализация ряда девелоперских проектов в сегменте офисной недвижимости была приостановлена. В результате, уже в течение года прирост предложения качественных офисных площадей в столице остается весьма умеренным – около 200 тыс. м² за квартал. В 2007–2008 гг. средний прирост предложения офисов класса А и В составлял 400 тыс. м²

Основные показатели

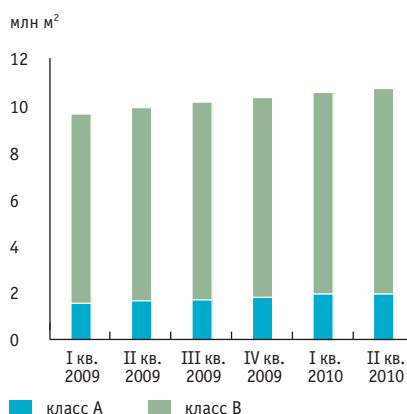
	Класс А Премиум**	Класс А	Класс В+	Класс В–
Общий объем качественных площадей, млн м ²		10,6		
в том числе, млн м ²	1,9		5,8	2,9
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2010 г., тыс. м ²		404		
в том числе, тыс. м ²	145		178	81
Доля свободных площадей, %	17,1		24,2	23,9
Базовые арендные ставки*, \$/м ² /год	750-1200	500-800	300-500	170-390
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	80-210		80-120	50-80
Цены продажи, \$/м ²	7000-10 000	5500-8000	3500-6000	2500-4000

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

** Диапазон запрашиваемых арендных ставок и цен продажи на помещения с премиальным местоположением и высококачественной отделкой

Источник: Knight Frank Research, 2010

Объем офисных площадей класса А и В увеличился на 4% за первую половину 2010 г.



Источник: Knight Frank Research, 2010

за квартал, что вдвое выше показателей текущего года.

В конце 2009 г. – первой половине 2010 г. ситуация в экономике и банковской сфере заметно улучшилась, ряду крупных девелоперских компаний удалось решить

долговые проблемы и продолжить строительство своих проектов. В частности следует отметить возобновление реализации таких проектов как башня Eurasia Tower и первая очередь комплекса City Palace в ММДЦ Москва–Сити, комплекса зданий на Озерковской набережной. Продолжается активное строительство таких проектов как «Меркурий Сити», «Аквамарин–III», «Белые сады».

Тем не менее, в основном было продолжено строительство проектов, находящихся в высокой стадии готовности, а инвестиции в девелопмент «с нуля» на данном этапе остаются незначительными. Большинство банков, активно занимавшихся кредитованием проектов недвижимости в докризисные годы, в настоящее время сконцентрированы на решении проблем с уже накопленными портфелями кредитов и непрофильных активов, а к проектам на начальных стадиях реализации проявляют довольно осторожное отношение. Последнее также связано с пока еще довольно умеренным уровнем спроса на новые офисные площади.

I ПОЛУГОДИЕ 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург.



Офисный комплекс «Nagatino i-Land»
Андропова пр–т, 18 стр. 1–8

Спрос

Объем поглощения качественной офисной недвижимости (класса А, В+ и В–) в первой половине 2010 г. составил около 350 тыс. м², что примерно на 40% превышает показатель второй половины 2009 г. и почти вдвое выше уровня поглощения первой половины предыдущего года. При этом во втором квартале 2010 г. этот показатель увеличился на 20% по сравнению с первым.

Указанная динамика свидетельствует о сформировавшейся тенденции к устойчивому увеличению спроса на офисные площади в Москве. При этом увеличиваются объемы сделок: если рассмотреть 10 ключевых (крупнейших) сделок по аренде офисов за 2009 г., то средний объем одной сделки составил 6840 м², аналогичный показатель для первой половины 2010 г. – 9640 м² (на 41% больше).

Позитивной тенденцией является сокращение разрыва между объемами вводимых в эксплуатацию площадей

Разница между объемом ввода качественных офисных площадей в эксплуатацию и их поглощением последовательно сокращается



Источник: Knight Frank Research, 2010

Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2010 г.

Название	Расположение	Общая площадь, м ²
Класс А		
«Домников»	Академика Сахарова пр–т, 30	132 600
«Западные Ворота»*	Беловежская ул., 22	60 500
Офисно–торговый комплекс*	Арбатская пл., 1	31 500
«Красные Холмы», фаза V*	Космодамианская наб., 52 стр. 7	20 800
Класс В+		
«СК Плаза»*	Дмитровское ш., 163А	40 000
«Московский Шелк–III»	Бол. Саввинский пер., 12	33 722
«Нагатинo i–Land»*	Андропова пр–т, 18 стр. 1–2–Б	23 620
	Андропова пр–т, 18 стр. 1–2–В	23 590
	Андропова пр–т, 18 стр. 1–4	33 380
«Южный Парк»	Варшавское ш., 141В–143С	22 920
«Яковоапостольский»*	Яковоапостольский пер., 14 стр. 1	10 460
«Новель Билдинг»*	Старый Толмачевский пер., 5	10 000
«Велл–Хаус»	Ленинский пр–т, 111 стр. 2	9815
Класс В–		
«Одинцово»	Одинцово, Садовая ул., 12	9242

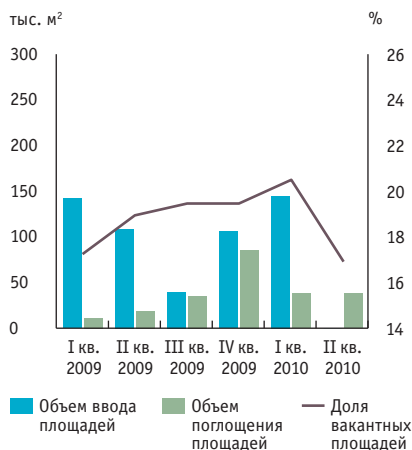
* – Консультантом проекта выступает Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2010

и объемами их поглощения, вследствие чего практически прекратился рост доли вакантных площадей на рынке. Если в I полугодии 2009 г. прирост предложения офисов более чем в 5 раз превысил

показатель поглощения, то в первой половине текущего года поглощение было лишь на 20% ниже объема введенных площадей.

Во II квартале 2010 г. не было введено в эксплуатацию ни одного БЦ класса А, снизилась доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2010

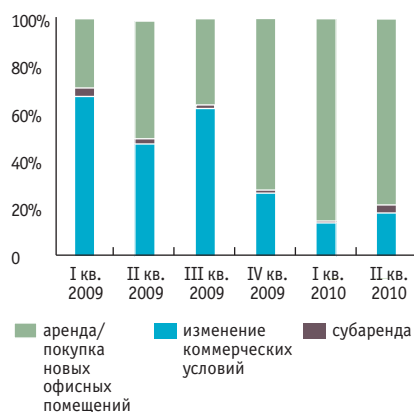
В сегменте офисов класса В уровень спроса остается недостаточным для поглощения площадей, выходящих на рынок



Источник: Knight Frank Research, 2010



Доля сделок, связанных с изменением коммерческих условий аренды, значительно снизилась по сравнению с 2009 г. и не превышает 20%



Источник: Knight Frank Research, 2010

Анализируя изменения в структуре поглощения, можно отметить существенное увеличение спроса на офисы класса А при относительно стабильном спросе на офисы класса В. Так, например, если в классе В прирост поглощения за отчетный период составил 8% по сравнению с первым полугодием 2009 г., то для офисов класса А поглощение увеличилось в 6 раз. Увеличение спроса на офисы класса А во многом связано с процессом миграции арендаторов в более качественные помещения, а столь значительный показатель прироста обусловлен также низкой базой первой половины 2009 г., когда объем поглощения составил всего 30 тыс. м².

Ключевые сделки в I полугодии 2010 г.

№	Компания	Объем сделки, м ²	Адрес	Название объекта
Аренда				
1	THK-BP	37 700	Беговая ул., 3 стр.1	«НордСтар Тауэр»
2	Sanofi Aventis*	8899	Тверская ул., 22	Summit
3	IT Group	6512	Ленинская Слобода ул., 19 стр. 6	«Омега Плаза»
4	AVON	4861	Усачева ул., 2 стр. 1	«Фьюжн Парк»
5	ENEL	4736	Павловская улица, 7 стр. 2	«Павловский», Фаза II
6	Группа ЧТПЗ-ЗАО*	4400	Лесная ул., 15	«Белая Площадь»
7	«Группа Мерк»	4282	Павловская ул., 7	«Павловский»
8	ОАО «Акрон»	4233	Краснопресненская наб., 12	«Центр Международной Торговли»
9	«Гринатом»	4034	Дербеневская наб., 7	«Новоспаский Двор»
10	«Вольво Восток»*	3180	Панфилова ул., 19	«Кантри Парк»
11	«Держава Банк»*	2606	Бол. Саввинский пер., 2	—
12	«МеталлоИнвест Холдинг»*	2600	Коробейников пер., 1	«Кеско Хаус»
13	«Регус Бизнес Центр»	2574	Воздвиженка ул., 10	«Военторг»
14	«Телеком-Экспресс»*	2360	Отрадная ул., 2 стр. 6Б	«Отрадный»
15	«Группа Черкизово»*	2197	Лесная ул., 15	«Белая Площадь»
16	«Продо»	2054	Новоданиловская наб., 9	«Даниловская Мануфактура»
17	Computershare (NRC)	2000	Ивана Франко ул., 10	«Кутузовф Тауэр»
Покупка				
1	«Согаз»	19 240	Академика Сахарова пр-т, 10	«Волна»
2	«РусГидро»	14 700	Мал. Дмитровка ул., 7/9	Pallau-MD
3	«Финам»*	7436	Настасьинский пер., 7 стр. 2	Офисное здание
4	«Лукойл»	7200	Уланский пер., 4	«Уланский»
5	«Росэнергобанк»	4278	Подсосенский пер., 30	Комплекс офисных зданий

* Knight Frank – консультант сделки

Источник: Knight Frank Research, 2010

По нашему мнению увеличение спроса на офисы класса А на данном этапе объясняется довольно привлекательным соотношением цены и качества по сравнению со зданиями классом ниже, а также началом периода посткризисного восстановления арендных ставок. Кроме того, реализация новых проектов пока ведется не столь активно, что может привести к дефициту высококачественных помещений в среднесрочной перспективе.

В первой половине 2010 г. уровень поглощения офисов класса А превысил объемы введенных в эксплуатацию площадей, в результате чего произошло снижение показателя вакантных площадей в данном сегменте до 17%. При этом прирост предложения офисов класса В вновь оказался выше объема поглощения, что обусловило увеличение доли вакантных площадей на рынке до 24%.

I ПОЛУГОДИЕ 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург.

С незначительными отклонениями наблюдается общая тенденция к снижению доли сделок, связанных с изменением коммерческих условий аренды. В I и II кварталах 2010 г. их доля составила 14% и 18% соответственно, тогда как годом ранее превышала половину от общего объема сделок на рынке.

Коммерческие условия

В течение первых 6 месяцев 2010 г. наблюдалась тенденция к довольно существенному увеличению запрашиваемых арендных ставок во всех сегментах рынка офисной недвижимости. При этом основной прирост пришелся именно на II квартал, в течение которого ставки выросли на 16–19% по сравнению итоговыми показателями первых трех месяцев года. По сравнению с минимальными уровнями, зафиксированными в середине 2009 г., средние арендные ставки к середине 2010 г. выросли на 20–25%.

В классе А увеличение ставок было во многом обусловлено существенным ростом спроса на фоне незначительных объемов ввода новых площадей.

Рост среднего уровня ставок в классе В по большей части определяется уходом с рынка наиболее дешевого предложения, а собственники зданий, введенных



Бизнес-парк «Западные ворота»,
пересечение Можайского ш. и МКАД (Беловежская ул., 21)

в эксплуатацию в 2010 г. при формировании ценовой политики ориентируются уже не на кризисные показатели, а на текущую ситуацию роста клиентской активности.

Прогноз

В конце 2009 г. – первой половине 2010 г. на рынок стал возвращаться отложенный спрос, т.е. спрос со стороны арендаторов, которые прекратили поиск новых площадей в период острой фазы кризиса и не торопились с заключением сделок на новые площади в ожидании, когда ценовые уровни достигнут своих минимумов. Прошедшие 6 месяцев явно продемонстрировали тот факт, что ценовые минимумы были достигнуты в 2009 г., а на среднесрочную перспективу наметились тенденции к росту стоимости качественных офисных площадей.

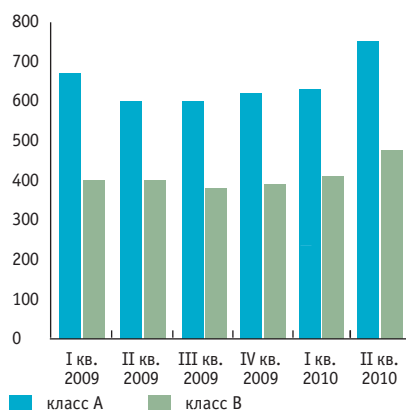
Начиная со II квартала 2009 г. постепенно увеличиваются объемы поглощения площадей, что происходит на фоне снижения общей площади вводимых в эксплуатацию новых офисов. Во II квартале 2010 г.

показатель поглощения вплотную приблизился к величине прироста предложения. При этом до конца 2010 г. мы ожидаем дальнейшее укрепление тенденции к росту спроса. Таким образом, если ситуация в экономике и финансовом секторе будет развиваться в наметившемся умеренно-позитивном русле, велика вероятность того, что во второй половине текущего года уровень поглощения площадей превысит величину ввода объектов в эксплуатацию, что приведет к общему снижению доли вакантных площадей и будет стимулировать дальнейшее увеличение запрашиваемых ставок аренды.

В III квартале 2010 г. ожидается выход на рынок нескольких крупных проектов класса А, таких как Diamond Hall, Summit, Vivaldi Plaza. Эти бизнес-центры уже частично заполнены и поэтому их ввод в эксплуатацию не приведет к избытку предложения офисов класса А к началу 2011 г.

Увеличение деловой активности и позитивные ожидания участников рынка способствуют росту средних запрашиваемых арендных ставок

\$/ м² / год



Источник: Knight Frank Research, 2010



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА

- Доля свободных площадей класса А с начала 2010 г. снизилась с 12% до 7%, класса В – с 9% до 7,5%.
- Во II квартале 2010 г. наметилась тенденция к повышению арендных ставок: собственники некоторых наиболее востребованных складских проектов подняли цены примерно на 5%.

Основные показатели рынка складской недвижимости, II квартал 2010 г.

Общий объем предложения по всем классам, млн м ²	10,16	
	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, млн м ²	3,98	1,83
Общий объем качественного предложения, млн м ²	5,81	
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2010 г., тыс. м ²	60	20
Проекты, планируемые к вводу во II полугодии 2010 г., тыс. м ²	370	
Поглощение в I полугодии 2010 г., тыс. м ²	364	
Средний уровень вакантных площадей, %	7%	7,5%
Заявляемые арендные ставки, \$/м ² /год*	100–115	70–90
Заявляемые ставки субаренды, \$/м ² /год*	105–125	–
Операционные расходы, \$/м ² /год	30–41	22–35

* без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2010

Ключевые события

- С начала 2010 г. российский рынок складской недвижимости демонстрирует активный рост. На рынок возвращается отложенный спрос: было заключено несколько крупных сделок по аренде складских площадей, в том числе и логистическими операторами, которые впервые с осени 2008 г. начали рассматривать возможность существенного расширения своих площадей.
- Среди крупнейших сделок II квартала 2010 г. можно отметить следующие: японская компания Mitsui заняла более 23 тыс. м² в «ПНК-Чехов» (консультант сделки – Knight Frank), дистрибьютор бытовой техники «Арконада» арендовал 32,4 тыс. м² в «А-терминале», дистрибьютор пива «Центральный Дивизион» арендовал 15,7 тыс. м² складских площадей в индустриальном парке «Восточный», TNT Express заключила договор аренды на 10,9 тыс. м² в складском комплексе «Троице-Лыково», компания «Ост» (оператор бытовой техники) арендовала около 8,8 тыс. м² в ПЛК «Северное Домодедово» дополнительно к занимаемому ею 12,5 тыс. м².
- С начала 2010 г. стало известно о «размораживании» некоторых из приостановленных ранее складских и промышленных проектов, а также о планах крупных девелоперов развивать

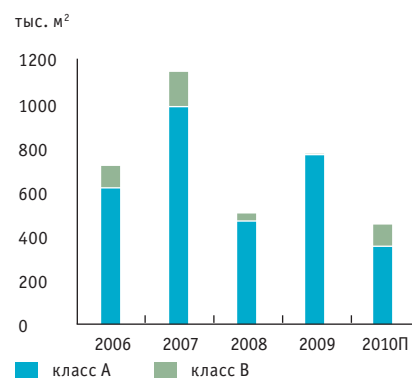
новые фазы существующих логистических комплексов. Тем не менее, девелоперы пока не заявляют о начале строительства новых крупных спекулятивных (предназначенных для сдачи в аренду) проектов складов, а строящихся сегодня объектов может оказаться недостаточно, чтобы удовлетворить возрастающий спрос на складские площади.

Предложение

Во II квартале 2010 г. рынок складов впервые с IV квартала 2009 г. продемонстрировал сокращение количества доступных для аренды площадей в качественных складских комплексах. Ввод в эксплуатацию новых площадей значительно замедлился – первичное предложение пополняется только за счет начатых до кризиса проектов, количество которых постепенно сокращается. Заявлено о новом строительстве лишь одного крупного (более 50 тыс. м²) спекулятивного складского комплекса со сроком окончания работ в 2011 г., при этом также известны случаи возобновления девелоперами строительства замороженных ранее очередей складских проектов. Также многие девелоперы заинтересованы в строительстве складов под конкретного клиента, хотя такие сделки пока не приобрели массового характера.

В первом полугодии 2010 г. было введено в эксплуатацию около 80 тыс. м² качественных складских комплексов. До конца года ожидается ввод еще около 370 тыс. м². Таким образом, общий прирост предложения в 2010 г. может составить 450 тыс. м² – это значительно меньше, чем в 2009 г., когда было построено 770 тыс. м² качественных складских комплексов. Исходя из анализа строящихся сегодня и планируемых проектов, в 2011 г. можно ожидать прироста предложения на 420 тыс. м².

Прирост предложения в 2010 г. может составить около 450 тыс. м², что значительно ниже показателя 2009 г.



Источник: Knight Frank Research, 2010

I ПОЛУГОДИЕ 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург.

Как уже отмечалось, девелоперы не спешат возобновлять активное строительство складов, не смотря на активизировавшийся спрос со стороны арендаторов. Среди основных факторов, сдерживающих новое строительство: сложности с привлечением заемного финансирования на приемлемых условиях, невысокие по сравнению с докризисными арендные ставки, не позволяющие рассчитывать на быструю окупаемость проекта.

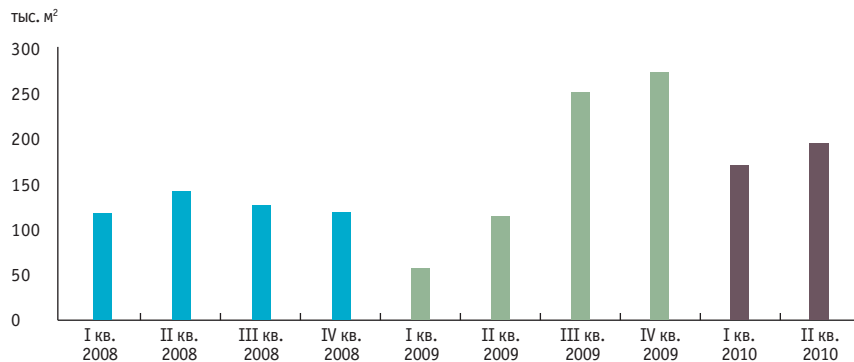
Кроме того, предложение на рынке земли также не способствует активной застройке – крупные земельные участки на удалении до 40 км от МКАД на основных транспортных направлениях, подходящие для индустриальной застройки, остаются достаточно дорогими (цена зависит от многих факторов – удаленности от МКАД и ключевых трасс, размера участка, специфики технических условий на подключение инфраструктуры и т.д.), при этом предложение таких участков невелико. Важно отметить, что большинство участков не оформлены как земли промышленного назначения (ввиду высокой налоговой ставки) – вместо этого зачастую они или находятся в ПИФ, или не являются землями промышленного назначения, но входят в земли населенных пунктов с иным (не промышленным) видом разрешенного использования и т.д. Перевод в земли промышленного назначения или изменение РВИ занимает время и является трудно предсказуемым (в части результата) процессом, что также не способствует росту желания девелопера приобретать такие участки – и, как следствие, строить новые комплексы.

Спрос

В первом полугодии 2010 г. на рынок вернулся отложенный спрос: объем поглощения складских площадей в Московском регионе превысил 360 тыс. м², что более чем в 2 раза выше поглощения аналогичного периода 2009 г. (171 тыс. м²), и даже более, чем на 40% выше, чем было сдано в аренду в первой половине 2008 г. (258 тыс. м²), когда мировой финансовый кризис еще не затронул экономику России.

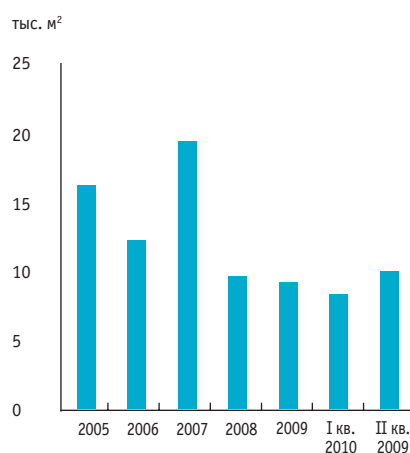
Впервые с 2008 г. можно говорить об увеличении средней площади сделки аренды складских площадей. Если в I квартале 2010 г. средняя площадь арендуемых помещений продолжала снижаться, опустившись по итогам квартала до 8,5 тыс. м² (для сравнения, в 2007 г. – почти 20 тыс. м², а в 2009 г. – всего 9,4 тыс. м²), то во II квартале наметилась тенденция к росту этого показателя – он составил 10,2 тыс. м².

В первом полугодии 2010 г. объем поглощения на рынке складских площадей заметно вырос по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года



Источник: Knight Frank Research, 2010

Во II квартале 2010 г. средний размер сделки незначительно увеличился

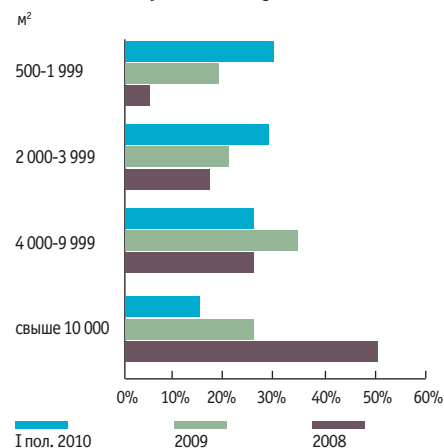


Источник: Knight Frank Research, 2010

Тем не менее, говорить о стабильном росте размера средней сделки пока рано: впервые зафиксированное увеличение этого показателя может носить временный характер – среди поступающих заявок по-прежнему доминируют запросы на небольшие (менее 2 тыс. м²) площади. Доля таких заявок достигает 30%, в то время как доля запросов на помещения площадью свыше 10 тыс. м² по итогам первого полугодия 2010 г. в общем количестве заявок несколько снизилась. Впрочем, стоит отметить, что во II квартале 2010 г. количество заявок на крупные помещения увеличилось более, чем на 30% по сравнению с I кварталом 2010 г., что позволяет говорить об активизации спроса на складские площади со стороны крупных компаний.

Для основной массы арендаторов складских площадей (более 70% поступающих заявок) направление не является приоритетным

Доля запросов на аренду небольших помещений продолжает увеличиваться



Источник: Knight Frank Research, 2010

требованием к складу. Среди заявок от «определившихся» с направлением арендаторов по привлекательности лидируют Симферопольское, Каширское и Ленинградское шоссе. Таким образом, наиболее привлекательными для арендаторов складских площадей остаются северное и южное направления, традиционно лидирующие в структуре спроса на складские площади. Это связано как с потребностью клиентов в нахождении на основных (с точки зрения грузопотоков) направлениях, так и с особенностями предложения складов в Московском регионе (интерес проявляют, в основном, к уже построенным объектам).

Что касается структуры спроса по классу объектов, то здесь важно отметить, что после снижения с 95% в 2008 г. до 85% в 2009 г. доля арендуемых помещений класса А в первом полугодии 2010 г. осталась на том же уровне.



По итогам II квартала 2010 г. наблюдается значительное снижение уровня вакантных площадей в качественных складских комплексах московского региона. В классе А доля пустующих помещений снизилась с 12% до 7%, в классе В – с 9% до 7,5%. В результате роста спроса на фоне ограниченного нового предложения ожидается дальнейшее снижение этого показателя, который к концу 2010 г. может составить в среднем 5–6%.

3PL услуги

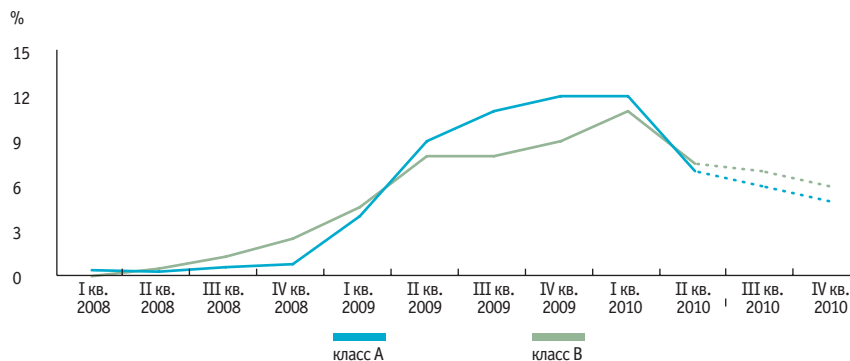
II квартал 2010 г. продемонстрировал рост активности операторов 3PL – доля арендованных логистическими компаниями площадей в Москве в первом полугодии составила 13%. Этот показатель далек от долей логистических компаний в 2007 г. и даже в 2008 г. (44% и 34% соответственно), однако несколько выше показателя прошлого года, когда доля площадей, арендованных 3PL-операторами составила всего 10%. Анализ поступающих заявок также подтверждает постепенный рост спроса со стороны логистических операторов.

Такая динамика спроса со стороны 3PL-операторов обусловлена оживлением спроса на услуги ответственного хранения. Все больше компаний осознают преимущества этих услуг, которые обеспечивают более высокий уровень логистики, чем большинство компаний может достичь своими силами. Кроме того, потребитель 3PL-услуг приобретает дополнительную гибкость в принятии решений благодаря тому, что компания не связана долгосрочными договорами по аренде складских помещений.

Коммерческие условия

Средняя стоимость аренды в качественных складских комплексах не претерпела значительных изменений с лета 2009 г., когда арендные ставки стабилизировались на уровне \$100–110 за м² в год для класса А и \$70–90 за м² в год для класса В (triple net – без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС). Тем не менее, уже известны случаи повышения собственниками арендной ставки в своих проектах (примерно на \$5 за м²). Дальнейшее снижение количества предложений по аренде складских площадей в ближайшие 6–9 месяцев может привести к росту средних арендных ставок для складских комплексов класса А до \$115–120 за м² в год, для складов класса В – до \$105–110 за м² в год.

Во II квартале 2010 г. доля свободных помещений в складских комплексах Московского региона существенно снизилась



Источник: Knight Frank Research, 2010

Как правило, договоры аренды предусматривают ежегодную индексацию арендной ставки. Сегодня наиболее распространенной является практика увеличения стоимости аренды на 3% в год, хотя нередко собственники качественных складских комплексов индексируют арендную ставку в соответствии с индексом потребительских цен (CPI) США, но не менее 2–3% в год.

Прогноз

До конца 2010 г. может выйти на рынок около 370 тыс. м² складских площадей, в то же время опыт прошлых лет говорит о том, что часть проектов может быть перенесена на 2011 г. Девелоперы сохраняют сдержанность

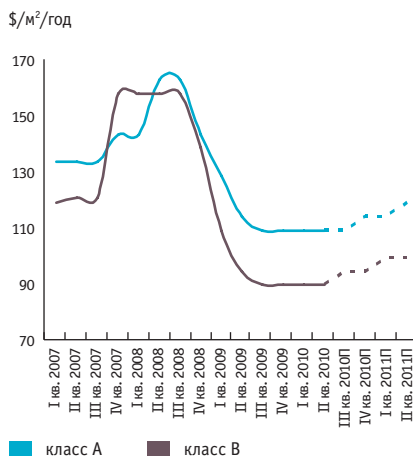
при планировании нового строительства, чему будет способствовать ограниченный доступ к заемному финансированию.

Из-за сокращения темпов ввода новых складских проектов спрос на крупные (более 15–20 тыс. м²) блоки в ближайшие 1,5–2 года будет все сложнее удовлетворить. В этот период на рынок будут выводиться небольшие складские проекты или фазы существующих проектов, а также складские здания, построенные под конкретного клиента. Крупные спекулятивные объекты могут быть построены не ранее конца 2011 – начала 2012 г.

Во второй половине 2010 г. продолжится рост спроса на качественные складские площади. Поглощение по итогам 2010 г. составит 800–900 тыс. м², также можно ожидать увеличения среднего объема сделки.

Ожидается дальнейшее снижение уровня вакантных площадей в качественных складских комплексах, вызванное ростом спроса и сокращением темпов строительства. Это позволит собственникам более активно повышать стоимость аренды в своих объектах, что уже в начале 2011 г. приведет к росту средней по рынку арендной ставки на 5–10% по сравнению с уровнем I полугодия 2010 г. Если стоимость земли, строительства и коммунальных услуг не начнет стремительно расти, то такое повышение среднерыночной арендной ставки сделает строительство складских комплексов более рентабельным, чем сегодня. В среднесрочной перспективе это приведет к возобновлению строительства качественных складских комплексов крупными девелоперами.

К концу 2010 г. арендные ставки могут вырасти до \$115–120 за м² в год в классе А, до \$95–100 за м² в год в классе В



Источник: Knight Frank Research, 2010

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА



- Во II квартале 2010 г. были введены в эксплуатацию два торговых центра. Предложение качественной торговой недвижимости увеличилось на 422,6 тыс. м².
- Значительный объем нового предложения торговых объектов, ожидаемый к вводу в эксплуатацию во II полугодии, может повлечь за собой дальнейшее увеличение доли вакантных площадей до 11–12%.
- Заявлений о новом строительстве по-прежнему практически нет, поэтому в ближайшие 2 года предложение торговых площадей будет увеличиваться за счет завершения начатых до кризиса проектов.

Ключевые события

- Торговая отрасль находится в ожидании последствий принятия закона «О торговле», вступившего в силу 1 февраля 2010 г. В результате принятия закона, полная версия которого вступит в силу 1 августа 2010 г., крупнейшие ритейлеры будут вынуждены скорректировать планы развития на локальных рынках.
- Продолжается выход на российский рынок новых игроков. Во II квартале 2010 г. открылся первый магазин японской марки Uniqlo и первая кофейня американской сети Dunkin' Donuts, вернувшейся в Россию после неудачного выхода в 90-х годах. В наступившем полугодии свои первые в Москве магазины планируют открыть Французская одежная сеть эконом-сегмента Kiabi и немецкий продавец молодежной женской одежды Ann Christine. Стало известно о планах возвращения в Москву закрывшихся во время кризиса Diesel, Alexander McQueen и Stella McCartney. Из представителей ближнего зарубежья об обширных планах по развитию объявили украинская Arber Group и казахская сеть одежды для будущих мам Biba.
- Сегмент товаров для детей и мам пополнился также первым магазином новой торговой сети «Мал мала меньше» от аптечного ритейлера «Ригла». Кроме того, в Москве продолжает активное развитие петербургская сеть «Дети», а также федеральная сеть «Буду мамой», заявившая о планах открыть 5–7 магазинов в Московском регионе до конца 2010 г.

Основные показатели. Торговые центры (ТЦ)

Общая площадь высококачественных ТЦ, млн м ²	7,02
в том числе арендуемая, млн м ²	3,82
Общая площадь ТЦ, введенных в эксплуатацию во II квартале 2010 г., млн м ²	0,42
в том числе арендуемая, млн м ²	0,15
Доля вакантных площадей, %	10,5
Общая площадь проектов ТЦ, планируемых к выходу во II полугодии 2010 г., млн м ²	0,80
в том числе арендуемая, млн м ²	0,39
Общая площадь ТЦ в стадии строительства, млн м ²	1,76
Общая площадь проектируемых ТЦ, млн м ²	9,02
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год*	
якорные арендаторы*	50–350
арендаторы галереи*	500–2600**
Операционные расходы, \$/м ² /год	50–200
Обеспеченность качественными торговыми площадями, м ² /1000 жителей	361,7

*Без учета операционных расходов и НДС (18%)

**Ставки для магазинов площадью около 100 м² на 1–м этаже

Источник: Knight Frank Research, 2010

- Из заметных сделок слияния и поглощения, завершенных во II квартале 2010 г., можно отметить увеличение X5 Retail Group своей доли до 82% в «АйТи Бизнес», управляющей интернет-магазинами «Bolero.ru» и «003.ru», а также приобретение компанией «Спецобслуживание» (владеет петербургской сетью товаров для детей

«Здоровый малыш») 100% ЗАО «Дети», развивающего в Санкт-Петербурге и Москве одноименные детские магазины. Немецкий концерн Rewe Group приобрел 25% «Билла Раша», а американская компания Yum! Brands Inc получила полный контроль над сетью ресторанов «Ростик's KFC» в России и СНГ.



Предложение

В первом полугодии 2010 г. было введено в эксплуатацию 4 профессиональных торговых объекта совокупной площадью 470,8 тыс. м² (GLA 179,3 тыс. м²), из них во II квартале было введено 422,6 тыс. м² (GLA 151,9 тыс. м²). Наиболее значительный вклад в прирост предложения внес ТРЦ Vegas, открывшийся 1 июня на пересечении Каширского ш. и МКАД (общая площадь 390 тыс. м², GLA – 130 тыс. м²). Также с начала года открылись ТЦ «Речной» (21,7 тыс. м²), ТРЦ «Азовский» (26,5 тыс. м²) и ТЦ «Вива» в Бутово (32,6 тыс. м²).

Объем ввода новых качественных торговых площадей в прошедшем полугодии

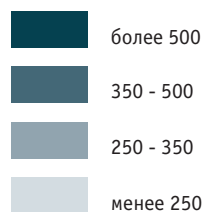
практически совпадает с аналогичным показателем I полугодия 2009 г. На второе полугодие 2010 г. заявлено окончание строительства почти 1 млн м² торговых площадей, из которых, однако, будет введено не более 600 тыс. м² (GLA около 340 тыс. м²). Среди наиболее крупных готовящихся к открытию проектов необходимо отметить ТРЦ Mall of Russia на территории ММДЦ «Москва-Сити» (179,4 тыс. м², GLA – 114,2 тыс. м²) и «Гагаринский» на ул. Вавилова (200 тыс. м², GLA – 70 тыс. м²).

В настоящее время готовятся к открытию проекты, строительство которых началось до кризиса. Большинство из недавно открывшихся и строящихся сегодня торговых центров по первоначальным планам

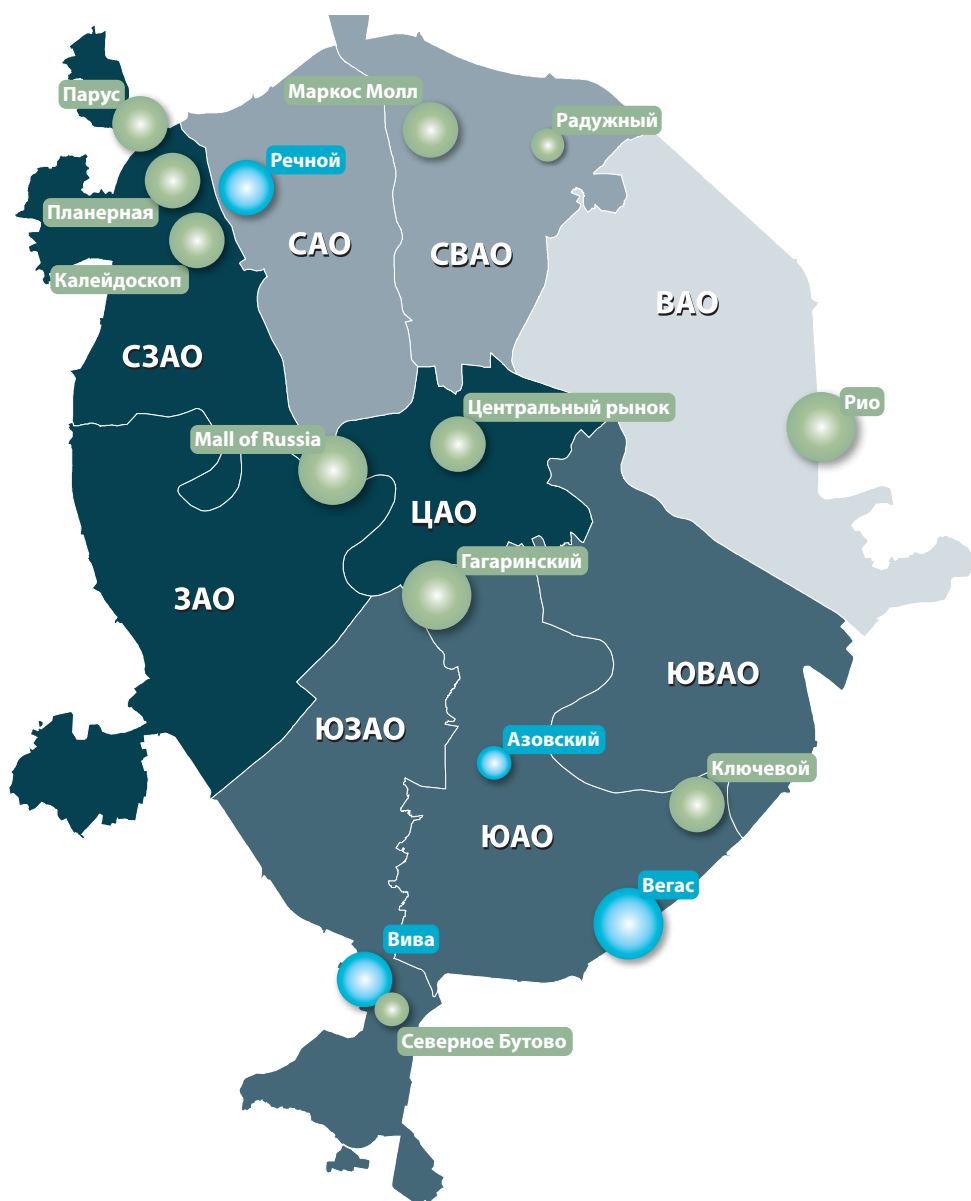
девелоперов планировалось завершить в 2008–2009 гг., и не исключено, что открытие некоторых из них будет еще неоднократно перенесено на более поздний срок. Уже известно об очередном переносе ввода в эксплуатацию проектов GoodZone на Каширском ш., ТЦ «Галерея Москва» в составе гостиничного комплекса на Охотном ряду, ТЦ «Фаворит» в Бутово.

Реализуемых в настоящее время проектов достаточно, чтобы удовлетворить спрос на торговые площади в 2010–2011 гг., однако в случае, если в этот период не начнется активное строительство проектируемых сегодня торговых центров, к концу 2012 г. рынок вновь столкнется с нехваткой качественных торговых площадей.

Обеспеченность арендуемыми площадями ТЦ (м² / тыс. чел.)



Торговые центры общая площадь (м²)



I ПОЛУГОДИЕ 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург.



Торговые центры, открытые в I полугодии 2010 г.

Название	Адрес	Общая площадь, м²	Арендо-пригодная площадь, м²	Девелопер/участники проекта
Vegas («Каширский Молл»)	МКАД, 24-й км	390 000	130 000	Крокус Групп
«Вива»	Северное Бутово, Проектируемый пр-д, 680	32 600	21 900	Perga Development and Management
«Речной» (I очередь)	Фестивальная ул., 2	26 500	16 000	Capital Group
«Азовский»*	Азовская ул., вл. 28 В	21 700	11 400	Портал

* Консультант проекта – Knight Frank
Источник: Knight Frank Research, 2010

Спрос

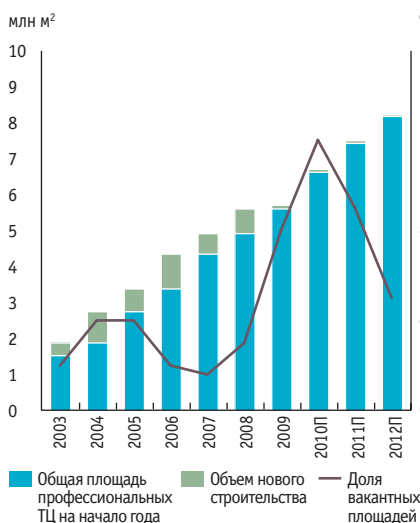
По данным Росстата, оборот розничной торговли за период январь–май 2010 г. вырос на 2,9% по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. По итогам мая рост составил 5,1% по сравнению с маем прошлого года. В том же месяце наметился рост доли непродовольственных товаров в общей структуре оборота розничной торговли, что косвенно указывает на повышение покупательского спроса.

В 2010 г. все больше ритейлеров возобновляют развитие, приостановленное в результате кризиса. Тем не менее, компании сохраняют осторожность, ориентируясь на спрос со стороны покупателей. За небольшим исключением торговые операторы ограничивают развитие Москвой и Санкт-Петербургом.

Средний уровень вакантных площадей к концу 2009 г. начал снижаться, но в результате выхода на столичный рынок ряда крупных торговых объектов этот показатель вновь несколько вырос. В настоящее время средний уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы составляет около 10,5%, при этом в успешных открывшихся более 2 лет назад проектах пустует не более 2–3% площадей.

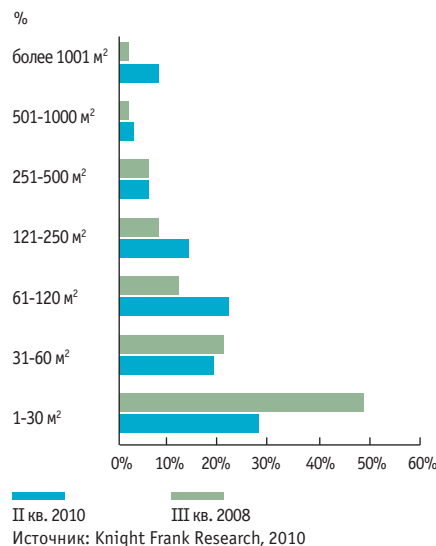
В случае открытия большинства из заявленных на этот год торговых центров средний уровень вакантных площадей к концу 2010 г. может увеличиться до 11–12%.

В результате ввода большого объема торговых площадей в 2010 г. доля вакантных помещений может увеличиться до 12%, после чего начнется снижение показателя вследствие сокращения объемов нового строительства



Источник: Knight Frank Research, 2010

Средняя запрашиваемая ритейлерами площадь в ТЦ значительно сократилась по сравнению с докризисным периодом. Изменение структуры спроса по формату помещений, II квартал 2010 г. в сравнении с данными III квартала 2008 г.



Коммерческие условия

В III–IV кварталах 2009 г. средний уровень арендных ставок в торговых центрах достиг своего минимума. Сегодня наблюдается тенденция к повышению ставок, в подтверждение которой можно отметить, что собственники торговых площадей все реже склонны идти на уступки арендаторам,

сокращая практику скидок и отсрочек оплаты. В особенности это относится к успешным торговым проектам, которые, впрочем, и раньше не испытывали необходимости значительно снижать стоимость аренды. Тем не менее, значительный выбор предложений по аренде торговых площадей, а также взвешенный подход ритейлеров к открытию новых магазинов сдерживают рост арендных ставок.



Прогноз

До конца 2010 г. согласно заявлениям девелоперов должно быть введено в эксплуатацию более 1 млн м² торговых площадей, однако ввод ряда проектов будет перенесен на 2011 г. По нашим оценкам, во II полугодии 2010 г. будет введено около 600 тыс. м² современных торговых площадей (арендуемая площадь – около 340 тыс. м²).

В 2011–2012 гг. будут вводиться в эксплуатацию объекты, строительство которых началось до прихода кризиса в Россию. Единичные заявления о новом строительстве торговых центров возможны уже в этом году, но, как тенденция, появление «послекризисных» проектов строительства торговых центров проявится не ранее, чем через 1,5–2 года – в случае заметного оживления рынка заемного финансирования. Среди объектов нового строительства будут преобладать малые и средние торговые центры, при этом девелоперы будут уделять пристальное внимание проработке концепции будущих проектов.

При условии сохранения стабильной экономической ситуации уже в 2010 г. можно ожидать более заметное возобновление

Ставки аренды в торговых центрах Москвы, II квартал 2010 г.

Тип предлагаемых помещений	Профиль торговли	\$/м ² /год*
Помещения якорных арендаторов	Продуктовые гипермаркеты, магазины других профилей площадью более 1500 м ²	50 – 350
Помещения мини-якорных арендаторов	Супермаркеты, магазины других профилей площадью до 1500 м ²	250 – 800
Помещения торговой галереи	Детские товары, книги, мультимедиа**	500–1100
	Одежда, обувь**	600–2600
	Кожгалантерея, бижутерия, подарки, ювелирные изделия, мобильные телефоны***	1300–2600
*Без учета операционных расходов и НДС (18%)		
**Средние ставки для магазинов площадью около 100 м ² на 1–м этаже		
***Средние ставки для магазинов площадью около 50 м ² на 1–м этаже		
Источник: Knight Frank Research, 2010		

развития торговых операторов в Москве и Санкт-Петербурге. Кроме того, продолжится выход на столичный рынок новых ритейлеров — как международных, так и федеральных.

Рост спроса со стороны покупателей и арендаторов на фоне ограничения нового

строительства торговых центров приведет к снижению уровня вакантных площадей к концу 2012 г. до 4–5%, что неизбежно приведет к росту ставок аренды на качественные торговые площади.

Торговые центры, открытие которых запланировано на II полугодие 2010 г.

Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Арендопригодная площадь, м ²	Девелопер/ участники проекта
«Гагаринский»	Вавилова ул., 3	200 000	70 000	Immochan
Mall of Russia	Краснопресненская наб., уч. 6, 7	179 400	114 200	AFI Development
«Рио» (бывший «Шоколад»)	Реутов, 2-ой километр МКАД	175 000	85 000	«Ташир»
«Калейдоскоп»	Химкинский б-р, вл. 7–23	70 000	35 000	X5 Retail Group
ТПУ «Планерная»	Планерная ул., вл. 7.	50 380	11 000	Департамент транспорта и связи Москвы
«Маркос Молл»	Алтуфьевское ш., вл. 70	41 800	22 000	ГК «Маркос»
«Парус»	Новокуркинское ш., 1	35 500	25 800	Midland Development
Tsvetnoy Central Market	Цветной б-р, 15	32 600	22 000	RGI International
«Ключевой»*	Пересечение улиц Борисовские пруды, Ключевая и Паромная	26 600	13 700	«Ферро-Строй»
«Северное Бутово»*	Северное Бутово, Дмитрия Донского б-р, 4 мкрн.	17 500	10 000	«Мелисинда»
«Радужный»*	Енисейская ул., 23	7000	5000	ТД «Школьник»

* Консультант проекта – Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2010

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА



Lotte Hotel Moscow, 5★,
Новинский б-р, 8

Гостиницы Москвы категории 3–5★ в I половине 2010 г., основные показатели

Общее количество действующих гостиниц (на 1 июля 2010 г.)	152
Общее количество номеров в действующих гостиницах (на 1 июля 2010 г.)	29 770
Наиболее значимые гостиницы, открытые с начала 2010 г. (кол-во гостиниц / номеров)	5 / 1560
Средняя стоимость номера (ARR) в I половине 2010 г., US\$ (3★ / 4★ / 5★)	100 / 180 / 305
Средняя загрузка номерного фонда в I половине 2010 г., % (3★ / 4★ / 5★)	51,6 / 65,2 / 51,4

Источник: Knight Frank Research, 2010

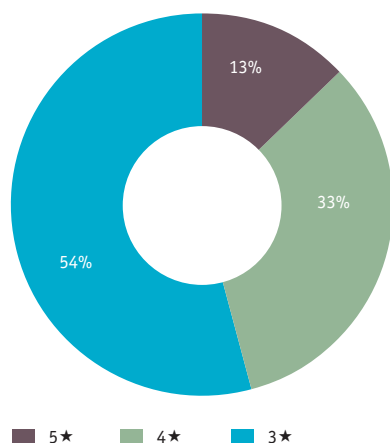
Предложение

В течение первых 6 месяцев 2010 г. в Москве были открыты 5 гостиниц категории 3–5★ с общей емкостью в 1560 номеров, в том числе 2 гостиницы категории 5★ (54% от нового номерного фонда), 2 гостиницы в сегменте 4★ (29%) и одна 3-звездочная гостиница (17%). До конца года номерной фонд столицы может пополниться еще приблизительно на 700 номеров.

Таким образом, только за первую половину года было введено в эксплуатацию в полтора раза больше гостиничных номеров, чем за весь 2009 г. Столь высокие значения во многом обусловлены тем, что в период кризиса и довольно существенного снижения

- Только за первую половину года было введено в эксплуатацию в полтора раза больше гостиничных номеров, чем за весь 2009 г.
- Номерной фонд продолжает увеличиваться, в основном, за счет гостиниц категории 4–5★.
- После стабилизации показателей в конце «кризисного» 2009 г. в течение первых 6 месяцев текущего года наметилась тенденция к постепенному восстановлению рынка.
- Благодаря небольшому увеличению загрузки номерного фонда в Москве аналогичным образом увеличилась и доходность номерного фонда.

В структуре номерного фонда столицы снижается доля гостиниц категории 3★



5★ 4★ 3★

Источник: Knight Frank Research, 2010

пассажиропотоков открытие некоторых проектов было перенесено на более поздние сроки. В частности, гостиницы «Украина» (Radisson Royal Hotel) и Lotte Hotel Moscow изначально планировалось открыть еще в 2009 г.

В связи с тем, что в структуре открытых за последние 6 месяцев гостиниц преобладают объекты категории 4–5★, относительная доля 3-звездочных гостиниц в номерном фонде столицы сократилась с 57% по состоянию на конец 2009 г. до 54% к середине текущего.

Отдельно стоит отметить открытие гостиницы «Украина» (Radisson Royal Hotel), которая стала крупнейшим по объему номерного фонда отелем столицы в сегменте 5★ (507 гостиничных номеров и 38 апартаментов), опередив «Марриотт

Гранд Отель» (386 номеров). Открытие одного этого отеля обеспечило увеличение общего номерного фонда города категории 5★ на 17%.

Что касается столичного сегмента гостиниц эконом-класса, то в качестве наиболее знакового события за прошедшее с начала 2010 г. время в этой сфере следует отметить анонсированное «Гостиничной компанией» создание управляющей компании ООО «ВашОТЕЛЬ» и выводе на рынок нового торгового знака «ВашОТЕЛЬ». Новая компания взяла в управление 11 гостиниц уровня 2–3★ с общим номерным фондом около 4500 номеров. Это позволит оптимизировать работу гостиниц, входящих в сеть, внедрить единые стандарты, улучшить качество предоставляемых услуг, создать условия для развития бизнеса и повысить общую эффективность управления.



Гостиница «Садовое кольцо», 4★,
Мира пр-т, 14 стр. 2

Спрос

По данным Комитета по туризму Москвы, в первые шесть месяцев 2010 г. пассажиропоток в российскую столицу из-за рубежа увеличился на 18,4% в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года и составил 1,87 млн человек. Увеличение пассажиропотока способствовало росту загрузки московских гостиниц.

Во втором квартале 2010 г. загрузка номерного фонда в гостиницах категории 5★ увеличилась на 2,7 процентного пункта (п.п.) по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. и составила 54,6%. При этом загрузка 4-звездочных гостиниц выросла до 71% (+ 6 п.п.), в сегменте гостиниц категории 3★ – до 50,4% (+ 4,1 п.п.).

Таким образом, после стабилизации показателей в конце «кризисного» 2009 г. в течение первых 6 месяцев текущего года наметилась тенденция к постепенному восстановлению рынка. Несмотря на то, что показатели загрузки еще не достигли докризисных уровней, сам факт положительной динамики – особенно на фоне довольно большого прироста предложения номерного фонда – можно рассматривать как весьма позитивный сигнал.

Текущий уровень среднегодовой загрузки* гостиниц категории 4–5★ в Москве составляет 58,5% – это один из самых низких уровней для европейских столиц. Например, аналогичный показатель в Варшаве равен 65,8%, в Париже – 75,4%, в Лондоне – 84,7%.

* На основании данных за период с апреля 2009 г. по март 2010 г.

Гостиницы, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2010 г.

Название	Адрес	Категория	Кол-во номеров
I квартал			
«Садовое кольцо»	Мира пр-т, 14 стр. 2	4★	86
Renaissance Moscow Monarch Center	Ленинградский пр-т, 31	4★	366
II квартал			
«Катерина Парк»	Кировоградская ул., 11	3★	260
«Украина» (Radisson Royal Hotel)	Кутузовский пр-т, 2/1 стр.1	5★	545
Lotte Hotel Moscow	Новинский б-р, 8	5★	304

Источник: Knight Frank Research, 2010

Гостиницы, ввод в эксплуатацию которых ожидается до конца 2010 г.

Название	Адрес	Категория	Кол-во номеров
III квартал			
Гостиница в составе МФК SK-ROYAL	Электролитный пр-д, 3	4★	110
IV квартал			
Courtyard by Marriott Moscow Paveletskaya	Кожевническая ул., 8/4	4★	170
Crowne Plaza Club (в составе ЦМТ-2)	Краснопресненская наб., 12	5★	149
Radisson Belorusskaya Hotel	3-я Ямского Поля ул., 26	4★	264

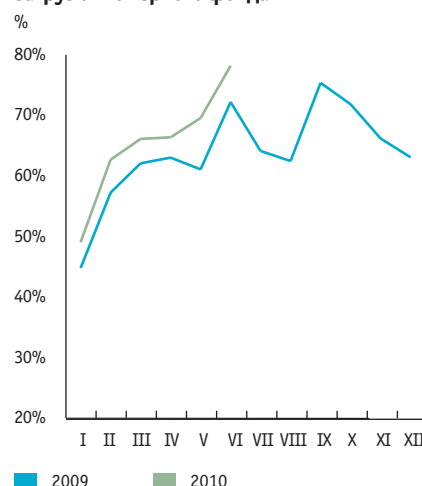
Источник: Knight Frank Research, 2010

В отелях категории 5★ показатель загрузки весьма незначительно вырос по сравнению с аналогичным периодом 2009 г.



Источник: Knight Frank Research, 2010

Гостиницам категории 4★ удалось отыграть примерно половину кризисного падения загрузки номерного фонда



Источник: Knight Frank Research, 2010

I ПОЛУГОДИЕ 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург.



Коммерческие условия

Средняя стоимость номера (Average Room Rate) в гостиницах категории 5★ во II квартале 2010 г. находилась в диапазоне 9100–9300 руб. или \$290–300, что в рублевом эквиваленте на 6,3% ниже, а в долларах США – сопоставимо с аналогичным периодом 2009 г. В сегменте гостиниц категории 4★ средняя стоимость номера во II квартале 2010 г. составила 5100–5300 руб. или \$160–170.

Благодаря небольшому увеличению загрузки номерного фонда в Москве аналогичным образом увеличилась и доходность номерного фонда.

Несмотря на снижение цен в период кризиса, в настоящее время по стоимости размещения Москва остается одним из самых дорогих городов не только в Европе, но и в мире. Среднегодовая стоимость размещения* (ARR) в гостиницах столицы составляет \$237, тогда как в Париже – \$230, в Лондоне – \$216, в Берлине – \$189, в Праге – \$141.

Соотношение высоких цен и умеренных показателей загрузки на данном этапе является характерной

Средняя стоимость номера* стабилизировалась вблизи от уровней 2009 г.,

USD (Average Room Rate)



* В гостиницах Москвы категории 4-5★

Источник: Knight Frank Research, 2010

При стабильных ценах небольшое увеличение загрузки обеспечило аналогичный прирост доходности номерного фонда*

USD (RevPAR)



* В гостиницах Москвы категории 4-5★

Источник: Knight Frank Research, 2010

особенностью гостиничного рынка Москвы и свидетельствует о дефиците качественного номерного фонда и невысоком уровне конкуренции между гостиничными операторами. Такая стратегия обеспечивает вполне

приемлемый по европейским меркам уровень доходности в расчете на номер (RevPAR) и, одновременно, позволяет снизить эксплуатационную нагрузку на номерной фонд.

* На основании данных за период с апреля 2009 г. по март 2010 г.



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

- В течение первого полугодия 2010 года был введен в эксплуатацию только один бизнес-центр класса А.
- Объем свободных площадей на конец II квартала составляет 284,4 тыс. м².
- Объем поглощения офисной недвижимости в первом полугодии был меньше объема ввода в эксплуатацию на 25%.
- Ставки аренды в рублях стабильны, в некоторых объектах отмечен рост.

Основные показатели

	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1390,4	
в том числе, тыс. м ²	338,9	1051,5
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2010 года, тыс. м ²	87,2	
в том числе, тыс. м ²	8,1	79,1
Доля свободных площадей на середину 2010 г., %	32,1%	16,7%
Арендные ставки*, \$/м ² /год	300–770	185–500

* Не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов (не выделяются из ставки согласно рыночной практике СПб);
1 USD = 30,3 руб.

Источник: Knight Frank Research, 2010

Ключевые события

- Компания «Охта Групп» приступила к строительству одного из самых масштабных проектов в области коммерческой недвижимости – МФК «Невская Ратуша». В первую очередь будут возводить здания для администрации города площадью около 110 тыс. м², а также два бизнес-центра класса А. Всего будет построено 350 тыс. м². Консультантом проекта выступил Knight Frank Санкт-Петербург.
- Финансовая корпорация «Открытие» приобрела бизнес-центр «Строгановский» на Невском пр., 19. Сумма сделки не раскрывается. Объект экспонировался на рынке с 2007 г.
- В Петербурге началось строительство одного из самых высоких бизнес-центров города – 140 м. Офисный центр класса А Lider Tower на площади Конституции будет иметь 38 этажей и общую площадь 49,5 тыс. м². Застройщиком проекта выступает ООО «Лидер Групп».

Предложение

В первом полугодии 2010 г. был введен в эксплуатацию 1 бизнес-центр класса А. Новое здание этого класса стало первым после почти годичного перерыва. Объем

предложения в классе В в первом полугодии 2010 г. увеличился на 8%. По итогам первой половины 2010 г. общий объем предложения офисных помещений класса А и В составил 1390,4 тыс. м².

Объекты, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2010 г.

Название БЦ	Адрес	Общая площадь, м ²
Класс А		
Quattro Corti	Почтамтская ул., 3–5	20 000
Класс В		
«Гулливер» (2 очередь)	Торфяная дор., 7	19 600
Pulkovo Sky (2 и 3 очередь)	Внуковская ул., 2	36 200
«Биржа»	26-я линия В.О., 15	15 700
«Марбел»	Седова ул., 11 к.2	8880

Источник: Knight Frank Research, 2010

I ПОЛУГОДИЕ 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург.



Бизнес-центр Quattro Corti класса А,
Почтамтская ул., 3–5

Спрос

В первом полугодии 2010 г. чистое поглощение офисных площадей было на 25% ниже, чем объем ввода в эксплуатацию, что привело к постепенному увеличению доли свободных помещений.

Наибольшим спросом на рынке пользуются качественные офисные объекты в центре, в которых наблюдается постепенный приток арендаторов.

Наименьшие показатели заполняемости наблюдаются в крупных объектах класса А на периферии, а также в недавно введенных бизнес-центрах.

На конец первого полугодия средняя доля свободных площадей в сегменте бизнес-центров класса А составила 32,1%, а в классе В – 16,7%.

Коммерческие условия

Арендные ставки на действующие помещения класса А колеблются в диапазоне от \$300 до \$770 за м² в год, включая операционные расходы и не включая НДС. Разброс ставок в классе В – от \$185 до \$500 за м² в год. Минимальные ставки наблюдаются в периферийных объектах, максимальные – в центре города и на видовых набережных.

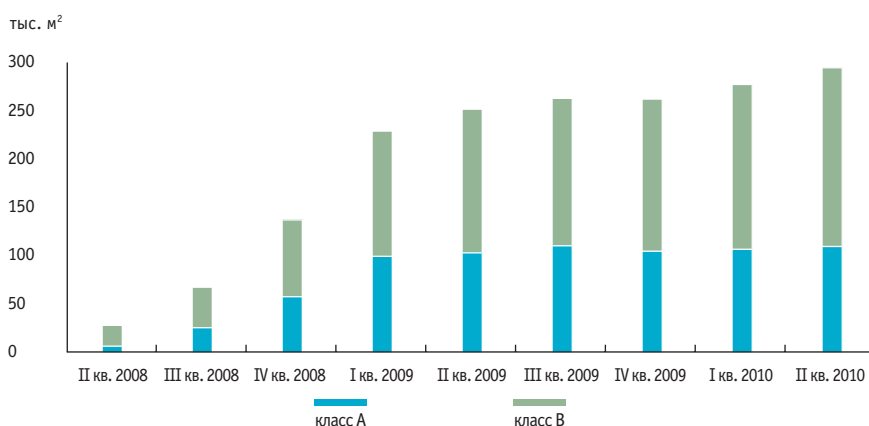
Незначительные изменения ставок связаны с колебанием курса валют. В рублевом эквиваленте в первом полугодии наблюдалось незначительное повышение ставок в наиболее востребованных объектах, по сравнению с 2009 г., и последующая стабилизация. Снижение ставок характерно для объектов на периферии с низким уровнем заполняемости.

Ключевые объекты, планируемые к вводу во втором полугодии 2010 года

Название	Расположение	Девелопер	Общая площадь, м ²
Класс А			
Технополис Пулково	Пулковское шоссе	Technopolis	24 100
Renaissance Forum	Лиговский пр., 61–63	Renaissance Development	10 500
Класс В			
Scandinavian House	Революции шоссе, 69А	Sloane Square Partners	16 850
Гельсингфорсский	Гельсингфорсская ул., 2	Красная Заря	11 000
Давыдовъ	Московский пр., 97А	Невский Альянс	6500

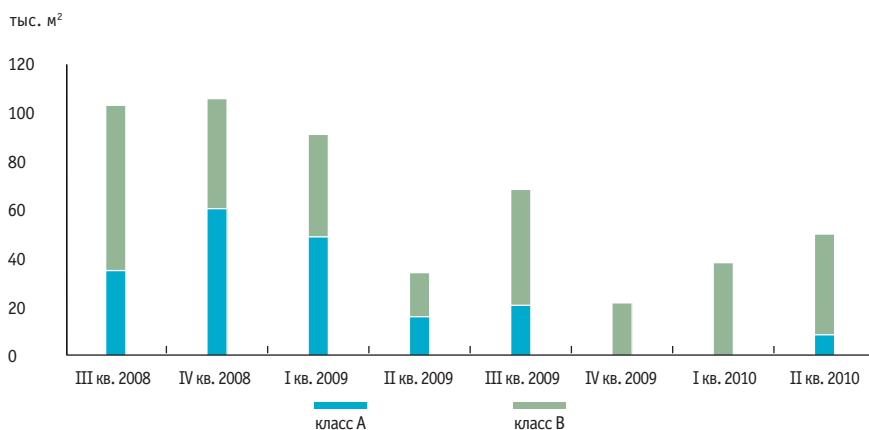
Источник: Knight Frank Research, 2010

В I полугодии за счет ввода новых объектов незначительно вырос объем свободных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2010

В I полугодии 2010 г. был введен в эксплуатацию только один бизнес-центр класса А



Источник: Knight Frank Research, 2010



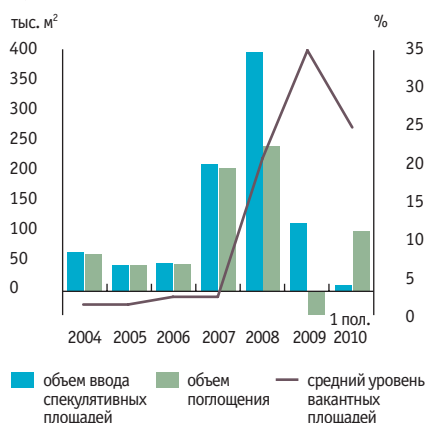
РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

- Общий объем качественных складских помещений в Санкт-Петербурге в I полугодии 2010 г. практически не изменился.
- Наблюдается оживление спроса со стороны арендаторов, увеличилась средняя площадь заявки.
- Существенных изменений коммерческих условий аренды в I полугодии 2010 г. не произошло.
- Общий объем свободных качественных складских площадей составляет около 200 тыс. м².

Ключевые события

- Российская компания «СКЛ», которая производит и поставляет сантехнику под марками IDDIS и Milardo, арендовала около 5500 м² в складском терминале «Кулон-Пулково» на Пулковском шоссе. Консультантом сделки выступила Knight Frank Saint-Petersburg. Договор заключен на три года.
- Группе SEB запустила новый завод по производству продукции под брендом Tefal на базе 6000 м² комплекса MLP «Утка Завод». Договор аренды заключен сроком на 5 лет с возможностью пролонгации на 15 лет.

В I полугодии 2010 г. объем поглощения складских площадей многократно превысил объем нового ввода



Основные показатели

	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1656,8	
в том числе, тыс. м ²	951,9	704,9
Объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	909,6	
в том числе, тыс. м ²	666,8	242,8
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2010 г., тыс. м ²	0	3,0
Доля свободных площадей, %	24,3	24,8
Арендные ставки (triple net), \$/м ² /год	90–110	80–105
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	30–35	25–32

Источник: Knight Frank Research, 2010

- Арбитражный суд решил выставить на торги логистический комплекс «АКМ Лоджистикс» в счет погашения долга компании перед Номос-банком на сумму более \$45 млн. Начальная цена лота определена на уровне \$44,5 млн.

Предложение

В целом с конца 2009 г. общий объем качественных складских помещений в Санкт-Петербурге практически не изменился. В I полугодии 2010 г. в эксплуатацию был введен только один складской комплекс общей площадью 13 тыс. м².

Спрос

В течение первого полугодия 2010 г. заметно увеличился объем поглощения складских помещений и составил более 100 тыс. м². Кроме того, увеличилась площадь заявок – теперь это 3–5 тыс. м² против 1–1,5 тыс. м² в 2009 г.

Коммерческие условия

В среднем по классу А запрашиваемая девелоперами и собственниками ставка аренды осталась в диапазоне 90–110 \$/м²/год (triple net), по классу В – 80–105 \$/м²/год. Кроме того, при заключении долгосрочных сделок девелоперы нередко идут на предоставление дисконта на первый–второй годы аренды.

Прогноз

До конца года ожидается дальнейшее улучшение ситуации со средней заполняемостью на рынке, что обусловлено, в том числе, и отсутствием нового предложения. Складской рынок оказался наименее инертным, общий объем ввода высококачественных складских площадей в 2010 г. прогнозируется на уровне 70–80 тыс. м², что близко к годовым результатам периода 2004–2006 гг.

Ключевые проекты, планируемые к вводу во втором полугодии 2010 г.

Название	Расположение	Класс	Складская площадь, м ²	Девелопер
Осиновая роща	Парголово, Выборгское ш. /КАД	А	32 830	Корпорация Стерх
КДС-Лоджистикс	промзона Предпортовая	А	17 895	КДС-Лоджистикс / Arivist
Megalogix (3-я очередь)	п/з Шушары	А	31 000	Raven Russia Limited

Источник: Knight Frank Research, 2010

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Основные показатели

Общая площадь профессиональных ТЦ, тыс. м ²	3768
в том числе арендопригодная, тыс. м ²	2475
Планируется в 2010 г., тыс. м ²	430
в том числе арендопригодной площади, тыс. м ²	265
Доля свободных площадей, %	8

Источник: Knight Frank Research, 2010

- В течение I полугодия были открыты лишь 2 новых торговых объекта.
- Доля свободных площадей в качественных объектах постепенно уменьшается.
- Средние арендные ставки в течение полугодия были стабильны.
- Показатель объема ввода новых торговых комплексов в 2010 г. ожидается на уровне докризисного 2007 г.

Ключевые события

- Турецкая компания Renaissance Development приобрела торгово-офисный комплекс Regent Hall на Владимирском пр-те, 23. Сумма сделки составила \$25,5 млн.
- Для развития проекта МФК на пересечение Пулковского ш. и Дунайского пр-та холдинг «Адамант» привлек дилерскую группу «Олимп» в качестве соинвестора проекта.
- Сеть кинотеатров «Формула кино» арендовала 10 тыс. м² для открытия десятизального мультиплекса (в т.ч. формата IMAX), на более чем 2 тыс. мест в торговом комплексе Galeria.

Предложение

В течение I полугодия 2010 г. в Санкт – Петербурге было открыто 2 новых объекта – микрорайонный торговый комплекс «Смайл» в Невском районе и мебельный центр в составе комплекса «Гранд Каньон». Таким образом, общий объем рынка качественной торговой недвижимости составил 3768 тыс м² (GLA –2475 тыс. м²).

Спрос

Доля свободных площадей на рынке качественной торговой недвижимости за I полугодие 2010 г. немного уменьшилась и составляет около 8%, заполняемость успешных торговых объектов остается близкой к 100%, в некоторых из них продолжает существовать лист ожидания для арендаторов.

На рынке продолжают появляться новые операторы. Во II квартале 2010 г. о выходе на рынок или развитии торговой сети заявили такие операторы как H&M, Zara, Blend, «Руспублика», Brown Shoe, Ralf Ringer, «Сток-Центр», «PET», Coffeshop, Carl's Junior, «Формула кино».

В главных торговых коридорах города продолжается смена модных бутиков на демократичные форматы общепита и торговли.

Прогноз

Во второй половине 2010 г. на рынке ожидается появление большого объема новых торговых помещений. По нашим прогнозам, в текущем году будет открыто еще 6–7 торговых объектов, в т.ч. два суперрегиональных торговых комплекса.



Мебельный центр «Гранд Каньон», Санкт-Петербург, Шостаковича ул., 8

Примеры новых ТЦ, открытие которых ожидается до конца 2010 г.

Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Девелопер / участники проекта
Galeria	Лиговский пр-т, 26–38	191 000	Бриз
«Лето»	Пулковское ш., 7	107 700	Система Галс
«Осиновая роща» (1 оч.)	Выборгское ш. / КАД	40 000	Адамант
«Николаевский Пассаж»	Стремянная ул. / Марата ул.	13 000	Невские бани / Крона
«Звенигородский»	Звенигородская ул. / Загородный пр-т	5500	Адамант

Источник: Knight Frank Research, 2010



РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Ключевые события

- В разгар сезона 2010 г. открылись еще 2 крупные 4★ гостиницы в центральной части города – Park Inn на Невском пр., 89 (270 номеров) и Courtyard на наб. канала Грибоедова, 166 (273 номера).
- В течение I полугодия 2010 г. городской администрацией было выделено около 30 участков для развития гостиничных проектов, в т.ч. несколько участков в «золотом треугольнике» – Марсово поле, 1, Невский пр., 7–9, Мойки наб. р., 26, Конюшенная пл., 1.

- Рост гостиничного рынка в сегменте 4★ наиболее заметен, как и в последние 2 года.
- Количество ночевков в гостиницах, ориентированных на бизнес-сегмент, в I полугодии 2010 г. на 2–3% выше, чем в тот же период 2009 г.
- ARR гостиниц 4–5★ в рублях снизился в среднем на 9% по сравнению с тем же периодом 2009 г.
- Строительная активность на большом количестве гостиничных объектов сохраняется, появляются и новые проекты.

Основные показатели

Общее количество гостиниц, 3–5★	101
Объем номерного фонда*	15 861
Общее количество гостиниц, введенных в I полугодии 2010 г.*	5
Объем номерного фонда в гостиницах, введенных в I полугодии 2010 г.*	647
Общее количество гостиниц, планируемых к вводу в 2010 г.*	8
Объем номерного фонда в гостиницах, планируемых к вводу в 2010 г.*	822

* – не включая мини-отели (объекты вместимостью менее 20 номеров) и загородные гостиницы
Источник: Knight Frank Research, 2010

- Гостиница «Коринтия Санкт-Петербург» получила награду Американской академии индустрии гостеприимства Six Star Diamond Award. Такая награда достается российской гостинице впервые.

Предложение

В течение I полугодия были открыты 5 гостиниц, все в центре города. Почти 85% от всего нового предложения находится под управлением международных гостиничных операторов, нарастивших свое присутствие в Санкт-Петербурге. Теперь Rezidor оперирует 17% всего городского номерного фонда категории 3–5★ (не включая мини-отели), являясь крупнейшим игроком на рынке, а Marriott нарастил свою долю до 4%.

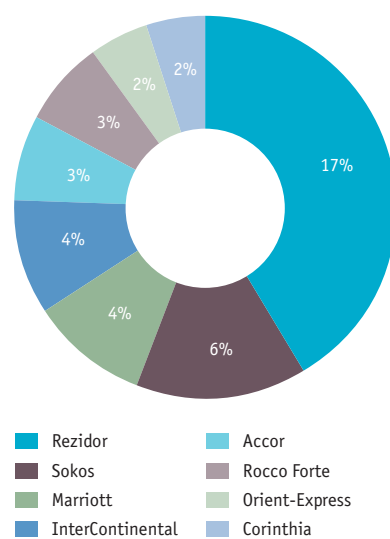
Спрос

В целом количество ночевков в I полугодии по сравнению с тем же периодом 2009 г. изменилось незначительно, прирост составил в среднем 2–3%. Однако некоторые раскрученные отели сегмента upscale, ориентированные как на туристов, так и на бизнес-сегмент, улучшили свои показатели заполняемости, достигнув 65% в среднем за полугодие (+5% по сравнению с прошлым годом).

Коммерческие условия

Средняя стоимость номера (ARR) в I полугодии 2010 г. в рублях упала в среднем на 9% относительно показателя за тот же период прошлого года, а в долларах США падение составило всего 1%.

Международные операторы управляют почти 40% всего городского номерного фонда 3-5★



Источник: Knight Frank Research, 2010

ОБЗОР ЭКОНОМИКИ



Динамика ключевых финансово– экономических индикаторов

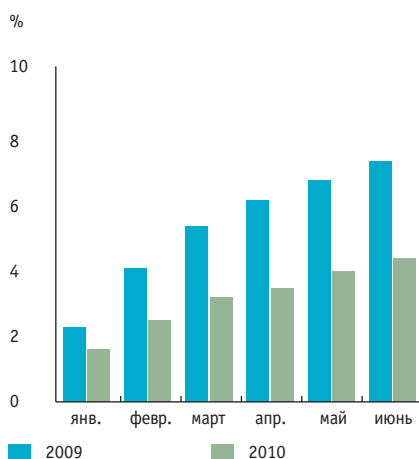
Позитивные изменения в экономике России, наметившиеся к концу 2009 г., заметно укрепились в течение первой половины текущего года. К середине 2010 г. положительные тенденции стали преобладать, ускорение наблюдается по большинству макроэкономических показателей.

По оценке Минэкономразвития России, за первую половину 2010 г. реальный ВВП вырос на 4,2% к соответствующему периоду прошлого года (в первом полугодии 2009 г. было зафиксировано снижение на 10,1%). При этом прирост промышленного производства составил 10,2%. Начиная с марта текущего года наблюдается рост инвестиций в основной капитал. В качестве основных факторов экономического роста можно назвать: повышение доходов экспортеров, замедление темпов инфляции и оживление потребительского спроса.

С января ежемесячно наблюдается сокращение уровня безработицы. На конец июня общая численность безработных составила 5,2 млн человек или 6,8% экономически активного населения. Реальные располагаемые доходы населения за I полугодие 2010 г. увеличились на 4,8% к аналогичному периоду 2009 г. Оборот

- По оценке Минэкономразвития России, прирост реального ВВП в I полугодии 2010 г. составил 4,2% к соответствующему периоду прошлого года.
- Текущая динамика потребительских цен позволяет рассчитывать на рекордно низкий уровень инфляции по итогам 2010 г. за всю новейшую историю России.
- За январь–июнь 2010 г. положительное сальдо торгового баланса России составило \$84 млрд., что примерно вдвое выше, чем за аналогичный период 2009 г.

По итогам 2010 г. может быть достигнут рекордно низкий уровень инфляции



Источник: Экономическая экспертная группа

розничной торговли по сравнению с июнем 2009 г. увеличился на 5,8%. При этом во II квартале прирост показателя составил 5,1% против 1,5% в I квартале к соответствующему периоду 2009 г.

Прирост потребительских цен за январь–июнь 2010 г. составил 4,4% (в январе–июне 2009 г. – 7,4%). Текущая динамика потребительских цен позволяет рассчитывать на рекордно низкий уровень инфляции по итогам 2010 г. за всю новейшую историю России (с 1992 г.). Однако некоторые экономисты опасаются, что засуха, вызванная чрезвычайно жаркой погодой этим летом, может ускорить рост цен на продовольствие к концу года и добавить к прогнозируемому уровню инфляции дополнительно 1,5–2%.

Ситуация в банковском секторе в первой половине 2010 г. в целом стабилизировалась. Повышение реальных располагаемых доходов населения и укрепление рубля способствовали росту рублевых депозитов. Объем вкладов населения в национальной валюте за январь–май 2010 г. увеличился на 15,9% по сравнению с приростом на 2,2% за соответствующий период 2009 г.

В то же время сохраняется и ряд проблемных моментов. В частности, эксперты рейтингового агентства Moody's подчеркивают хрупкость сложившегося равновесия в банковской системе, отмечая рост проблемных кредитов (доля которых, по оценкам агентства, вырастет с 20% на начало 2010 г. до 25% к его окончанию) и слабое развитие кредитования. Решение проблемы «плохих активов» в российской банковской системе по самым оптимистичным оценкам займет не менее 2–х лет.

Внеэкономическая конъюнктура и состояние фондового рынка

Внеэкономические условия в целом благоприятствовали российской экономике в первом полугодии 2010 г. Конъюнктура цен на энергоносители носила неустойчивый характер, но в целом стоимость нефти оставалась довольно высокой (например, цена нефти марки Brent колебалась в диапазоне \$70–90 за баррель).



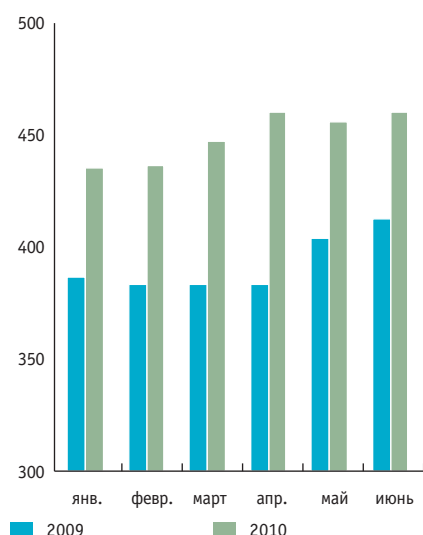
Данные факторы способствовали улучшению состояния платежного баланса страны. В частности, по оценкам Банка России, за январь–июнь 2010 г. положительное сальдо торгового баланса России составило \$84 млрд, что примерно вдвое выше, чем за аналогичный период 2009 г. При этом объем экспорта нефти, нефтепродуктов и природного газа по сравнению с первой половиной 2009 г. увеличился более чем на \$45 млрд.

Во II квартале 2010 г. зафиксирован чистый приток частного капитала в Россию в размере около \$4,5 млрд. Несмотря на то, что с учетом первых 3 месяцев года, динамика пока остается отрицательной – отток около \$10,2 млрд – это в 3 раза меньше, чем за аналогичный период 2009 г. (\$34,3 млрд).

Значительные поступления «нефтедолларов» в страну обеспечили увеличение на \$22 млрд или на 5% международных резервов России, общий объем которых по состоянию на 1 июля 2010 г. достиг \$461,2 млрд.

Объем международных резервов России в среднем на 15% выше, чем в 2009 г.

\$ млрд

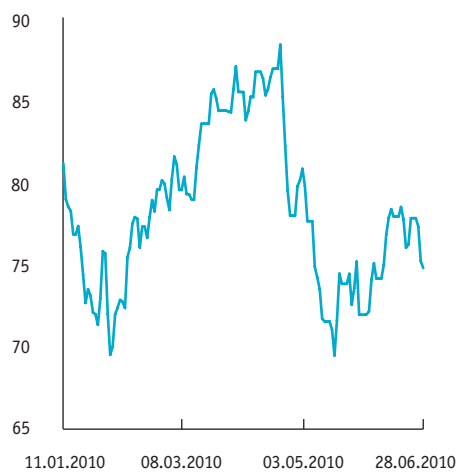


Источник: Банк России

Долговые проблемы нескольких стран Еврозоны (прежде всего, Греции), а также опасения инвесторов по поводу устойчивости роста мировой экономики в апреле–мае привели к довольно существенному снижению цен на нефть и котировок на мировых фондовых рынках. Вслед за международными площадками снизились

Цена на нефть за 6 месяцев 2010 г. снизилась на 8% (Brent), продемонстрировав в течение полугодия разнонаправленную динамику

USD



Источник: IntercontinentalExchange

Курс доллара США в России обратно пропорционален стоимости нефти: в периоды роста цен на нефть курс доллара снижается

USD/RUB

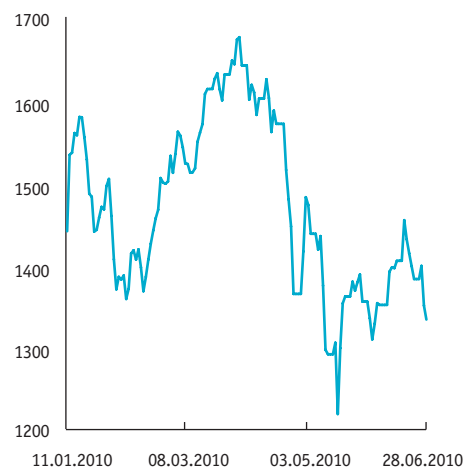


Источник: Банк России

цены и на российском фондовом рынке: индекс РТС за полтора месяца упал почти на 30%. Что касается итогов полугодия в целом, то результатом разнонаправленной динамики стало незначительное снижение ключевых индикаторов отечественного фондового рынка: индекса РТС на 7,3%, индекса ММВБ – на 4,5%.

Российский фондовый рынок традиционно следовал за котировками нефтяных фьючерсов: индекс РТС снизился на 7,3%

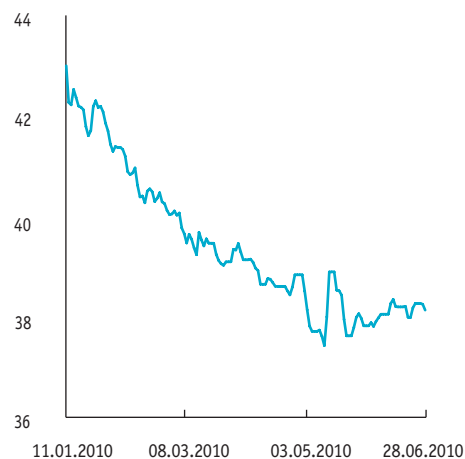
пунктов



Источник: Российская торговая система

Стоимость европейской валюты в отличие от доллара США в течение первой половины 2010 г. устойчиво снижалась

EUR/RUB



Источник: Банк России

I ПОЛУГОДИЕ 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург.

Прогноз



Прогноз прироста реального ВВП России в 2010–2011 гг.	2010	2011
Минэкономразвития России	4,0%	3,4%
Европейский банк реконструкции и развития	4,4%	4,6%
Мировой банк	4,5%	4,8%
Международный валютный фонд	4,3%	4,1%
Bank of America–Merrill Lynch	5,5%	4,0%
Citibank	6,1%	4,0%
РосБизнесКонсалтинг (консенсус–прогноз**)	4,7%	4,3%
Источник: Экономическая экспертная группа, 2010		

Прогноз уровня инфляции в России в 2010– 2011 гг.*	2010	2011
Минэкономразвития России	6,0–7,0%	5,5–6,5%
Bank of America–Merrill Lynch	7,0%	9,0%
Citibank	8,6%	7,6%
РосБизнесКонсалтинг (консенсус–прогноз**)	6,9%	7,3%
* Значение индекса потребительских цен (ИПЦ) на конец соответствующего года.		
** Консенсус–прогноз был составлен на основе прогнозов от Всемирного банка, МВФ, HSBC, Bank of America Securities & Merrill Lynch, Raffaisen Research, UBS, Capital Economics, Deutsche Bank, «ЮниКредит Секьюритиз», ИК «Тройка Диалог», БДО Юникон, «Ренессанс Капитал», ФК «Уралсиб» и прочие.		
Источник: Экономическая экспертная группа, 2010		

Суверенные кредитные рейтинги Российской Федерации				
Наименование рейтингового агентства	В иностранной валюте	Прогноз	В национальной валюте	Прогноз
Standard & Poor's	BBB	Стабильный	BBB+	Стабильный
Fitch Ratings	BBB	Стабильный	BBB	Стабильный
Moody's Investors Service	Baa1	Стабильный	Baa1	Стабильный
Источники: Standard & Poor's, Fitch Ratings, Moody's Investors Service				



Америка
США
Карибский регион

Европа
Бельгия
Чешская республика
Франция
Германия
Венгрия
Ирландия
Италия
Монако
Польша
Португалия
Румыния
Россия
Испания
Швейцария
Нидерланды
Великобритания
Украина

Африка
Ботсвана
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Зимбабве
Замбия
ЮАР

Азия
Камбоджа
Китай
Гонконг
Индия
Индонезия
Япония
Малайзия
Сингапур
Южная Корея
Тайланд
Вьетнам

Австралия и Новая Океания
Австралия
Новая Зеландия



Офисная недвижимость
Валентин Стобецкий
Директор
valentin.stobetsky@ru.knightfrank.com



Складская недвижимость, регионы
Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость
Юлия Дальнова
Директор
julia.dalnova@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью
Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость
Елена Юргенева
Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи
Евгений Семенов
Директор
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости
Ольга Кочетова
Руководитель отдела оценки
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург
Олег Барков
Генеральный директор
oleg.barkov@ru.knightfrank.com



Киев
Михаил Ермоленко
Генеральный директор
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка
Мария Котова
Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 113 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 207 офисов в 43 странах мира и объединяет свыше 6340 специалистов.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 330 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

КИЕВ

04071,
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +380 (44) 545 6122

© Knight Frank 2010

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.