



ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 квартал 2009

Содержание

1. Резюме.....	3
2. Офисная недвижимость.....	4
3. Торговая недвижимость.....	8
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

За первый квартал 2009 г. на рынок *офисной недвижимости* вышел рекордный для данного сезона объем предложения - около 750 тыс. кв. м. Совокупный объем предложения качественных офисных помещений во вновь построенных и реконструированных объектах класса «А» и «В» оценивается на уровне 9,05 млн. кв. м. На 2 квартал запланирован ввод в эксплуатацию более 500 тыс. кв. м качественных офисов.

Спрос на офисы по-прежнему находится на минимальном уровне, поглощение площадей идет рекордно низкими темпами, ценовые ожидания потенциальных арендаторов ниже докризисного уровня ставок аренды на 25-50%. Уровень вакантных площадей продолжает расти и составляет на конец первого квартала порядка 20% в целом по рынку (15-18% в классе «А» и до 25% в классе «В»).

В первом квартале 2009 г. продолжилась тенденция падения запрашиваемых ставок аренды на офисные помещения. В среднем ставки снизились в классе «А» на 25-30%, в классе «В+» - на 20-25%, в классе «В-» - на 40%. Средние базовые (без НДС и эксплуатационных расходов) ставки аренды на офисные помещения класса «А» находятся в диапазоне \$650-\$1 200 за кв. м в год, в классе «В+» ставки варьируются от \$550 до \$900 за кв. м в год, в классе «В-» - от \$350 до \$700 за кв. м в год.

Серьезных предпосылок к оживлению рынка офисной недвижимости в ближайшей перспективе пока нет, по всей видимости, стагнация, а возможно, и дальнейшее падение продолжится как минимум до осени 2009 г.

В первом квартале 2009 г. было открыто 3 *торговых центра*: «Метрополис», «Мегаполис» и «Спектр». В результате ввода данных объектов объем предложения качественных торговых площадей в Москве составил около 4,2 млн. кв. м. В нынешнем году заявлено к открытию свыше 12 торговых центров, включая такие знаковые как «Золотой Вавилон-Ростокино» и «Молл Россия». При этом, ожидается перенос сроков открытия большей части торговых центров на 2010 г.

В рассматриваемый период наблюдалось превышение предложения площадей над спросом. Новые торговые центры открывались заполненными арендаторами на 40-60%. Спросом пользуются небольшие помещения за пределами ТТК. По сравнению с аналогичным периодом 2008 г. ставки аренды упали на 40%, а цены продажи - на 30%. При этом доля вакантных площадей на Тверской улице достигает 16%. В ближайшие месяцы ожидается падение ставок аренды и цен продажи еще на 10-15%.

В течение первого квартала 2009 г. на *гостиничном рынке* Москвы состоялось открытие трехзвездочной гостиницы «Аквариум-отель» на 225 номеров, расположенной на территории выставочного комплекса «Крокус-Экспо», а также после реконструкции открылся отель категории 5* конгресс-парк «Волынское» (в результате реконструкции номерной фонд отеля увеличился с 15 до 38 номеров).

Согласно первоначальным планам городского Правительства на 2009 г. было намечено строительство 32 гостиниц. Однако вследствие кризиса сроки реализации многих проектов переносятся на более поздний период, либо проекты замораживаются «до лучших времен». Так, затягиваются сроки сдачи знаковых для города объектов, таких как гостиницы «Москва», «Минск», откладывается на неопределенное время реализация проекта нового гостиничного квартала на месте гостиницы «Россия». На сегодняшний день можно утверждать, что в текущем году откроется лишь третья часть запланированного объема.

Что касается ценовой ситуации на рынке гостиниц Москвы, то в условиях кризиса московские гостиницы придерживаются одной из двух стратегий поведения: предоставление большего количества услуг за те же деньги или непосредственное снижение стоимости номеров.

В ближайшей перспективе в условиях сниженного спроса гостиничные операторы в рамках борьбы за клиентов продолжают проводить различные акции и предлагать выгодные условия размещения.

Предложение

За первый квартал 2009 г. на рынок офисной недвижимости вышел рекордный для данного сезона объем предложения - около 750 тыс. кв. м. Из них на класс «А» пришлось порядка 15% помещений, класс «В» составил 85%. Таким образом, совокупный объем предложения качественных офисных помещений во вновь построенных и реконструированных объектах класса «А» и «В» оценивается на уровне 9,05 млн. кв. м. На 2 квартал запланирован ввод в эксплуатацию более 500 тыс. кв. м качественных офисов.

Рынок офисной недвижимости с осени 2008 г. демонстрирует негативные тенденции: спрос находится на минимальном уровне, доля вакантного предложения растет, а выходящие на рынок объекты впервые за 5-6 лет остаются заполненными не более, чем на 50-60% (в большинстве случаев за счет заключенных ранее предварительных договоров аренды), а некоторые и полностью.

В связи с выходом столь значительного объема помещений на фоне рекордно низкого спроса уровень вакантных площадей продолжает расти и составляет на конец первого квартала порядка 20% в целом по рынку (15-18% в классе «А» и до 25% в классе «В»).

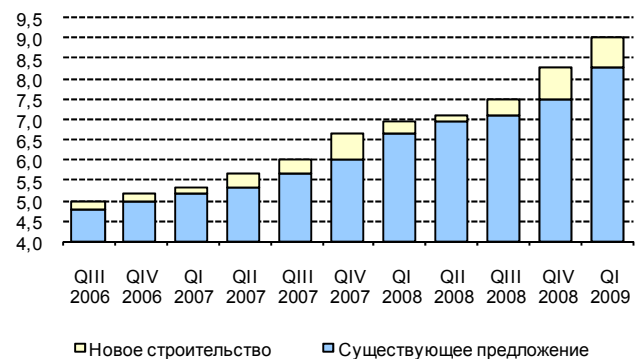
Общими тенденциями рынка остаются активный прирост нового предложения, в том числе и за счет освобождаемых арендаторами помещений по истечению договоров аренды и расторжению ранее заключенных предварительных соглашений, а также активного роста предложения в сегменте субаренды, объем которого на конец первого квартала составил порядка 200 тыс. кв. м.

Некоторые объекты, введенные в эксплуатацию в 1 квартале 2009 г.

Класс	Название	Адрес	Общая площадь, кв. м
A	Объекты «Есенинский» и «Строченовский»	Б. Строченовский пер., 25	5 900
A	Nordstar Tower	Хорошевское ш., 2-20 В	140 000
B+	БЦ	Варшавское ш., вл. 118 А	49 884
A	«Монарх-центр»	Ленинградский просп., вл. 31, стр.2,3	78 000 (общая пл. 167 900 кв. м)
B	«Брент Сити», 2 очередь	Дубининская ул., 57	11 600 (общая пл. 28 300 кв. м)
B	БП «Румянцев»	Киевское ш., вл. 1	161 000
B	«Легион III», 2-я очередь	Киевская ул., д. 3-7	37 000
B	«Южный порт», 2,3 очереди	2-й Южнопортовый пр., вл. 12	30 000

Источник: данные компании Blackwood

Динамика объемов предложения, млн.кв. м



Источник: данные компании Blackwood

На фоне общего негативного фона в экономике спрос в сегменте офисной недвижимости до конца 2009 г. будет оставаться на низком уровне, потенциальные арендаторы будут по-прежнему стремиться максимально оптимизировать расходы, что приведет к дальнейшему росту объема вакантного предложения, как за счет выходящих объектов нового строительства, так и в сегменте субаренды.

Труднодоступность кредитных ресурсов и общий спад рынка вынуждает многих девелоперов пересмотреть свои планы и сосредоточиться на наиболее ликвидных проектах на высоких стадиях готовности. До конца года можно ожидать выхода на рынок не более 1 млн. кв. м офисных помещений.

Наиболее крупные объекты, ввод которых заявлен до конца 2009 г.

Класс	Название	Адрес	Общая площадь, кв. м
A	«Домников»	Академика Сахарова, д. 30	132 000
A	МФК «Вивальди Плаза»	Кожевническая, д. 8/4	100 600 (офисная 68 000)
A	White Square Office Center	Лесная ул., вл. 11-15	74 000
A	Western Gate	Беловежская ул., д. 21	61 795
A	МФК «Город столиц», 2 очередь	Краснопресненская наб., уч. 9	52 000
B	W Plaza	Варшавское ш., д. 1	36 252
B	«Павловский», 2 очередь	Павловская ул, д. 7, стр. 2	12 500

Источник: данные компании Blackwood

Спрос

Рынок офисной недвижимости с осени 2008 г. находится под серьезным негативным влиянием мирового финансового кризиса. Потенциальные арендаторы офисных помещений вынуждены оптимизировать свои издержки на аренду площадей, что серьезно отражается на спросе на офисы: снижается общая его емкость и существенно изменяется его структура.

По итогам 1 кв. 2009 г. общий объем заявок относительно аналогичного периода 2008 г. снизился на 40% в сегменте аренды помещений и на 55% в сегменте покупки.

Распределение спроса по виду сделки произошло следующий образом: 80% заявок пришлось на аренду помещений и 20% - на покупку.

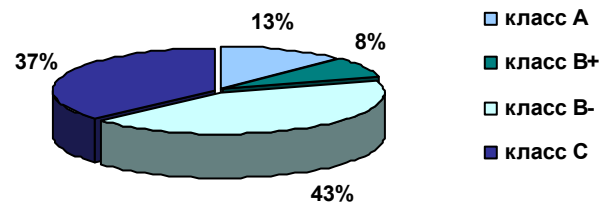
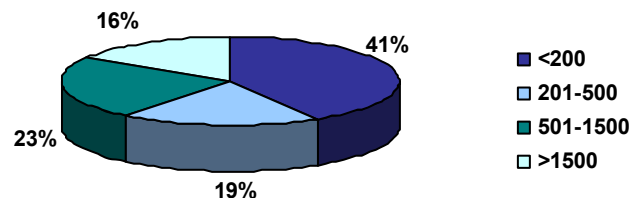
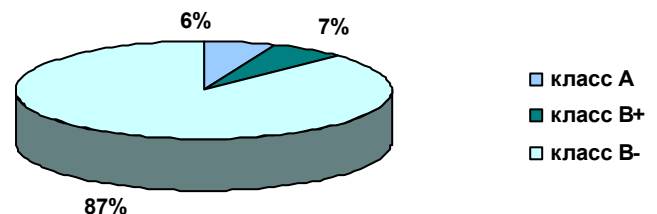
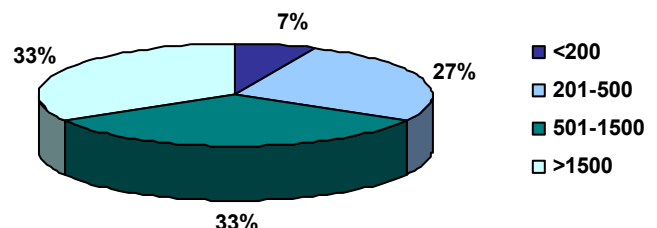
Структура спроса на аренду помещений по классу зданий в 1 кв. 2009 г. кардинально изменилась относительно прошлогодней: наибольшая доля пришлась на сегмент класса «В-» - 43%, тогда как в первом квартале прошлого года почти половина запросов приходилась на класс «А» (47%). На класс «С» за 1 квартал текущего года пришлось 37% заявок, тогда как в 1 кв. прошлого года на этот сегмент приходилось всего 1% заявок. Подобная ситуация демонстрирует тенденцию смещения спроса на офисы в более доступные по цене сегменты.

В структуре спроса на аренду офисных помещений по метражу по сравнению с аналогичным периодом 2008 г. также произошли существенные изменения: доля заявок на блоки до 200 кв. м возросла на 25 процентных пунктов, при этом доля заявок на блоки площадью 500-1 500 кв. м уменьшилась с 19 до 16%, что подтверждает тенденцию существенного снижения средней площади арендуемого блока.

В структуре спроса на покупку офисов по классу зданий наибольший спрос приходится на сегмент помещений класса «В-» - их доля составила 87%. Доля заявок на покупку офисов класса «А» уменьшилась с 39 до 6%.

Спрос на покупку офисных помещений по метражу распределился следующим образом: по трети всех заявок пришлось на блоки 501-1500 и свыше 1500 кв. м, при этом доля заявок на самые большие блоки уменьшилась на 10 процентных пунктов по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Таким образом, в 1 кв. 2009 г. продолжилась тенденция перераспределения спроса на офисные помещения: в условиях кризиса спрос остается на минимальном уровне, ценовые ожидания потенциальных арендаторов ниже докризисного уровня ставок аренды на 25-50%.

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 I квартале 2009 г.

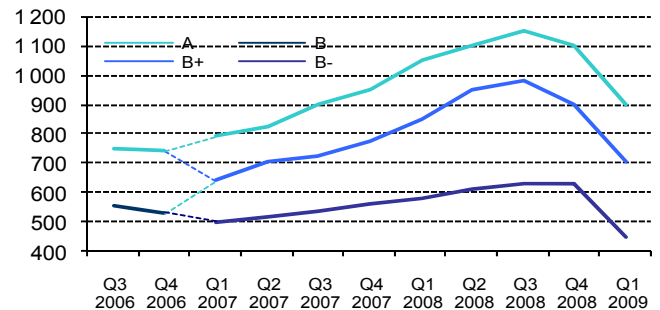
Арендные ставки и цены продажи

В первом квартале 2009 г. продолжилась тенденция падения запрашиваемых ставок аренды на офисные помещения. В среднем ставки снизились в классе «А» на 25-30%, в классе «В+» - на 20-25%, в классе «В-» - на 40%.

Средние базовые (без НДС и эксплуатационных расходов) ставки аренды на офисные помещения класса «А» находятся в диапазоне \$650-\$1 200 за кв. м в год. В сегменте офисных помещений класса «В» разброс арендных ставок следующий: в классе «В+» ставки варьируются от \$550 до \$900 за кв. м в год, в классе «В-» - от \$350 до \$700 за кв. м в год. Традиционно самые высокие значения наблюдаются в прайм-зонах, наибольшее падение произошло в сегменте офисов класса «В-» в удаленных от центра районах. Так, в течение первого квартала на рынке предлагались помещения класса «В» с отделкой в районе ТТК по ставке порядка \$300 за кв. м в год.

Эксплуатационные расходы за рассматриваемый период составили в среднем \$90-\$110 за кв. м в год для помещений класса «А» и \$70-\$100 - для класса «В+», \$65-\$80 - для класса «В-».

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



Источник: данные компании Blackwood

Цены продаж за 1 квартал 2009 г. на фоне возросшего объема предложения также существенно снизились: для офисов класса «А» цена варьируется от \$5 000 до \$10 000 за кв. м, класса «В+» - \$3 500-\$8 000 за кв. м, для помещений класса «В-» - \$2 500-\$5 000 за кв. м. Спрос же на покупку офисных активов находится на рекордно низком уровне, при заключении сделок некоторые собственники готовы предоставлять дисконт до 50% от заявленных цен.

Значимые события и сделки 1 квартала 2009 г.

Находясь под серьезным негативным влиянием финансового кризиса рынок офисной недвижимости в течение первого квартала 2009 г. демонстрировал следующие тенденции:

- Весомый прирост объема предложения и увеличение доли вакантного предложения на фоне падающего спроса;
- Низкие темпы поглощения площадей как за счет общего падения спроса, так и за счет снижения арендуемой площади: большинство сделок были заключены в сегменте небольших помещений до 500 кв. м, сделки на площади более 1 000 кв. м - единичны.

- Активный пересмотр девелоперами стратегий развития и реструктуризации портфелей за счет приостановки или заморозки большинства перспективных проектов и концентрации на наиболее ликвидных объектах на высших стадиях готовности:
 - ◇ ОАО «Компания Масштаб» приняла решение скорректировать концепцию бизнес-парка на 0,5 млн. кв. м, снизив объемы строительства и перепрофилировав часть площадей в индустриальный парк;
 - ◇ компания «Система-Галс» сосредоточится на 12 наиболее перспективных проектах (общий заложенный бюджет на их реализацию - \$290 млн.). Долгосроч-

Наиболее крупные сделки, совершенные в 1 квартале 2009 г.

Покупатель/ Арендатор	Название офисного объекта	Реализованная площадь, кв. м	Адрес	Вид сделки
РЖД	Особняк*	6 200	ул. Казакова	аренда
Торговый оператор	Логистический парк «Домодедово»*	3 800	Домодедово, 10 км от МКАД	аренда
Первая страховая компания	«Новоостоповский»	2 200	Шарикоподшипниковская ул., 13/62	аренда
ALD Automotive	«Квартал»	1 600	Дубининская ул., 53 стр. 5	аренда
РусАлко	БП Riga Land	1 200	Новорижское ш., 7 км	аренда
н/д	особняк*	1 200	Госпитальная ул., 10	аренда
Konica Minolta	технопарк «Навигатор»	1 100	Варшавское ш., 47, к. 4	аренда
н/д	Особняк*	800	Борисоглебский пер.	аренда

* - сделка компании Blackwood

Источник: данные компании Blackwood

Значимые события и сделки 1 квартала 2009 г.

- ные проекты на ранней стадии будут заморожены (затраты на консервацию - порядка \$30 млн.);
- ◇ Компания «Промсвязьнедвижимость» планирует выделить дополнительные средства на реализацию 20 наиболее эффективных проектов (бизнес-центров класса «В» и «В+», элитного жилья и гостиниц), выйдя из небольших офисных проектов, ряда региональных проектов, складского сегмента и маленьких проектов стрит-ритейла;
 - ◇ компания RGI заморозит все проекты на ранних стадиях (порядка 80% всего портфеля), с тем чтобы завершить реализацию ключевого проекта ТЦ на Цветном Бульваре;
 - ◇ Компания Midland Development приняла решение приостановить на год строительство порядка 1 млн. кв. м недвижимости, завершив реализацию БЦ Diamond Hall (61,5 тыс. кв. м) и ТРЦ «Парус» (35,5 тыс. кв. м), на которые ранее были получены кредитные линии в Сбербанке.

В рамках проекта ММДЦ «Москва-Сити» было отменено строительство двух крупных объектов: башня «Россия» (девелопер «СТ Тауэрс») и гостиница Moscow City Hotel (AFI Development).

Затруднительное положение многих девелоперов и серьезные проблемы с возвратом кредитных ресурсов на фоне падающего рынка позволяет ряду банков стать довольно крупными игроками рынка коммерческой недвижимости. Так, в рамках реструктуризации долга компании Capital Group, превышающего \$400 млн., банку-кредитору (Сбербанк) перейдет в собственность почти целая башня (порядка 50 тыс. кв. м) в проекте «Город Столиц». Банк ВТБ может получить 51% акций компании «Система Галс» в счет погашения долга компании, который по оценкам составляет порядка \$500 млн. Данная тенденция по всей видимости будет продолжаться в течение года. Также вероятен рост сделок по покупке банками стрессовых активов на рынке офисной недвижимости.

Наиболее крупные проекты, заявленные в 1 квартале 2009 г.

Девелопер	Название объекта	Адрес	Заявленная площадь, кв. м
ОАО «Тушинский машино-строительный завод»	БЦ	ул. Свободы, дом 35, строение 17	36 930
ООО «МБМ-Недвижимость»	Деловой центр малого бизнеса	ул. Митинская, вл. 16	41 800
ООО «Системный капитал»	МФК	Нижн. Кисельный пер., д. 5/23, стр. 1	9 200
Bosh	Офисный комплекс	район Шрemetьево-2	94 000
н/д	Административно-гостиничный комплекс	ул. Беговая, вл. 36	66 607
н/д	МФК «Медиа-центр»	ул. Шоссейная, дом. 4 Д, на базе типографии «Полиграфический комплекс «Пушкинская площадь»	123 500

Источник: данные компании Blackwood

Прогноз

На второй квартал 2009 г. анонсирован ввод более 500 тыс. кв. м качественных офисных площадей класса «А» и «В».

Вероятно, что введенный объем площадей окажется меньше заявленного, поскольку проблемы с кредитными ресурсами и низкая активность рынка не позволит ряду девелоперов завершить объекты в срок.

Серьезных предпосылок к оживлению рынка офисной недвижимости в ближайшей перспективе пока нет, по всей видимости, стагнация, а возможно, и дальнейшее падение продолжится как минимум до осени 2009 г.

Снижение ставок аренды и цен продажи по-прежнему не будет носить массовый характер: общее снижение ценового уровня возможно во всех сегментах, однако наибольшее падение цен будут демонстрировать объекты, сильно переоцененные в период острого дефицита и активного роста рынка, когда по многим объектам рост ценовых показателей носил инерционный характер. В течение 2 кв. 2009 г. ставки аренды могут снизиться в среднем еще на 10-15%.

Объем поглощения площадей по-прежнему будет существенно ниже ранее демонстрируемых показателей, доля вакантных помещений будет расти.

Предложение

В 1-ом квартале 2009 г. в Москве было открыто три торговых центра:

- В CAO был открыт **ТРЦ «Метрополис»** девелоперской компании Capital Partners. Общая площадь объекта составляет 205 тыс. кв. м, арендопригодная — 80 тыс. кв. м, общий объем инвестиций в объект составил 800 млн. долл. Якорными арендаторами являются «Перекресток», «М.Видео», «Стокманн», «Спортмастер», «Снежная Королева», «Marks & Spencer», «Киностар Де Люкс». Помимо этого здесь открылись первый в России магазин «H&M» и второй — «Gar».
- Состоялось открытие **ТЦ «Мегаполис»** на проспекте Андропова 10. Общая площадь объекта составляет 72 тыс. кв. м., торговая — 44 тыс. кв. м. Якорными арендаторами являются «Карусель», «Детский мир» и «Формула Кино», центр развлечения «Game Зона». Объект включает в себя 6 уровней и две парковки — открытую и крытую на 1 200 и 600 машиномест соответственно. Концепция объекта и брокеридж площадей осуществлялись C&W/S&R.
- Весной инвестиционной группой Z_Build был открыт **ТЦ «Спектр»** по адресу Новоясеневский проспект 1. Общая площадь торгового центра составляет 56,4 тыс. кв. м, арендопригодная — 30 тыс. кв. м. Якорными арендаторами являются «Карусель», «М. Видео» и «Каро фильм», а также развлекательный центр Star Galaxy. Всего же здесь будет размещено 170 магазинов. Парковка объекта предусмотрена на 1 200 машиномест.

В результате ввода данных объектов рынок качественных торговых центров Москвы увеличился на 333 тыс. кв. м. Таким образом, общий объем предложения качественных торговых площадей на конец 1-го квартала составляет порядка 4,2 млн. кв. м. Количество современных ТЦ в Москве составляет около 110 объектов. Крупные торговые центры, которые могут открыться в 2009 г., представлены в таблице ниже. Открытие большей части из них перенесено на 2009 г. еще с начала прошлого года.

Из объектов, планируемых к открытию в ближайшее время, стоит отметить **ТЦ «На Беговой»**, расположенный в стилобатной части жилого комплекса «На Беговой», принадлежащей компании «Дон Строй». Площадь объекта составит 19,6 тыс. кв. м, здесь планируется разместить свыше 50 магазинов. **ТЦ Филион** запланирован к открытию летом этого года. Что касается объекта **«Арена»** (бывшее «Тряпка»), то он, вероятно, сменит владельца, поскольку компания Avenue Group распродает собственность из-за высокой долговой нагрузки. Предполагается, что покупателем станет группа компаний «Ташир». Процедура смены собственника может ускорить открытие данного качественного торгового центра, специализирующегося на продаже текстиля, мебели и сопутствующих товаров.

Также стоит отметить, что площади небольшого торгово-офисного объекта класса А «Женева Хаус» на пересечении Петровки и Дмитровского переулка готовы к реализации. Площадь объекта составляет 16,5 тыс. кв. м, из них более 4 тыс. кв. м приходится на торговую составляющую.

Наиболее крупные торговые центры, запланированные к вводу в 2009 г.

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м
Вегас	Каширское шоссе, 12	398 000
Золотой Вавилон — Ростокино	Проспект Мира, 211	241 000
Молл Россия	Краснопресненская набережная, 8д	179 423
Молл Гэлери (Митино)	Пятницкое шоссе	80 000
Big Box	6 км от МКАД, Новорижское шоссе	68 000
Филион	Багратионовский пр-д, 5	55 000
Маркос	Алтуфьевское ш.	41 800
Праздник	Тушинская ул.	34 000
Альмирал, 3 очередь	Вернадского пр-т, 86	32 000
ТЦ	Северное Бутово, коммунальная зона «Садки», пр. 680	30 000
Борисовские Пруды	ул. Борисовские пруды	26 600
«Речной вокзал»	Фестивальная ул., 2	26 000
Воробьевы горы	ул. Мосфильмовская д.70	25 000

Источник: данные компании Blackwood

Спрос

В течение рассматриваемого периода сохранялась зафиксированная ранее тенденция превышения предложения над спросом. В новых торговых центрах на момент открытия заполнены лишь 40-60% площадей. Рост деловой активности наблюдается в отношении небольших помещений за пределами ТТК — с целью снижения затрат центр становится все менее привлекательным для размещения здесь бизнеса, поскольку расположение в центре всегда являлось лишь имиджевой, а не доходной составляющей бизнеса.

Данная ситуация разворачивается на фоне падения потребительской активности по разным секторам в среднем на 15%. В особенной степени это касается товаров длительного пользования, как, например, крупной бытовой техники, мебели, автомобилей, а также товаров класса люкс. При этом в наибольшем выигрыше оказываются дискаунтеры, в ряде которых планируется еще большее снижение цен, а также общепит низкоценового сегмента — McDonald's в частности, который планирует существенно расширить свое присутствие на территории России в нынешнем году.

В рассматриваемый период на розничном рынке были заявлены следующие проекты:

- Auchan Group объявили о развитии сети магазинов для садоводов «Ашан сад» наподобие тех, что функционируют в настоящее время во Франции, Португалии и Венгрии. Первые гипермаркеты данного типа будут открыты на собственных площадях Ашана в Мытищах и Сокольниках. Средняя площадь одного объекта будет составлять 3 тыс. кв. м с более чем 6 тыс. товарных наименований.

- Британская мультибрендовая сеть класса люкс Harvey Nichols рассматривает варианты открытия первого магазина в Москве. Площадь одного магазина будет составлять порядка 15 тыс. кв. м. Российский магазин должен стать первым, расположенным в Европе — Harvey Nichols в настоящее время присутствует в Саудовской Аравии, ОАЭ, Китае, Турции и Индонезии. В случае выхода на московский рынок Harvey Nichols будет прямым конкурентом группы Mercury.
- Также британская компания Game Group, включающая 1350 магазинов в Великобритании, Австралии и ряде стран континентальной Европы, заявила о выходе на российский рынок. Партнером компании станет компания «Новый диск». Данные торговые точки будут работать в формате магазинов, например, «Евросети» или «Связного» и продавать исключительно компьютерные игры.
- Кирилл Новиков, совладелец сети «Эксперт» объявил о создании сети комиссионных магазинов под брендом «Комок». Площадь одного магазина будет составлять около 2 тыс. кв. м с 5 тыс. наименованиями товарного ассортимента. В данных магазинах будут представлены электроника и бытовая техника, садовая техника, мебель и товары для детей.
- «Евросеть» объявила о выходе на рынок люкс путем открытия магазинов, специализирующихся на продаже дорогих средств связи таких марок, как Vertu, GoldVish, Mobiado, Gresso. Компания планирует открыть до 15 магазинов новой сети, вложив в проект порядка 25 млн долларов. Необходимая площадь для таких магазинов составляет от 70 до 100 кв. м.

Спрос на торговые помещения в 1-м квартале 2009 г. по профилю арендаторов

Профиль	Доля в общем числе запросов, %	Средняя запрашиваемая площадь, кв. м
Общественное питание	18%	50 - 250
Одежда и обувь	12%	150-250
Продукты	28%	50 - 500
Красота и здоровье	7%	100-150
Мебель и товары для дома	6%	500
Бытовая техника /электроника	8%	300-400
Развлечения	11%	100 - 600
Услуги	6%	40 - 300
Другое	4%	

Источник: данные компании Blackwood

Спрос

- О выходе на российский рынок объявил главный конкурент McDonald's Burger King. Однако, пока не до конца ясно, какую стратегию выхода на рынок он для себя изберет: один из вариантов такого выхода предполагает сотрудничество с «Шоколадницей» и открытие своих закусочных на некоторых площадях, принадлежащих сети кофеен.
- Российский производитель шампанских вин «Абрау Дюрсо» заявил об открытии собственной оптовой и розничной сети. Первый бутик «Ателье вина» планируется к открытию в Москве этим летом.
- Владельцы группы компаний «Ташир» решили развивать сеть мультибрендовых магазинов молодежной одежды «Модный альянс» и «Модный Альянс Jeans». Данные магазины площадью до 6 тыс. кв. м будут располагаться в собственных торговых центрах и ориентироваться на среднеценовой сегмент. Первый магазин будет открыт в мае в ТЦ «Рио» на Дмитровском шоссе.
- В Москве состоялось открытие премиального супермаркета X5 Retail Group «Зеленый перекресток». Владель-

цы компании оценивают период кризиса как весьма многообещающий в плане запуска новых необычных проектов и завоевания доли рынка пока конкуренты не ориентируются на расширение.

- Также X5 заинтересовались проектом Федерального агентства по рыболовству о возрождении магазинов «Океан», специализирующихся на продаже морепродуктов. Планируется размещать магазины на площади в 200-400 кв. м, цена продукции будет на 30-50% ниже среднерыночной.

Как видно из описанных выше проектов рынка розничной торговли, время кризиса может быть довольно плодотворно использовано игроками, имеющим в запасе финансовые средства и ходовые идеи, способные в это смутное время закрепить за ними долю рынка. Кризис выступает в качестве механизма, очищающего рынок от недостаточно четко продуманных проектов — это правило касается как ритейла, так и рынка недвижимости.

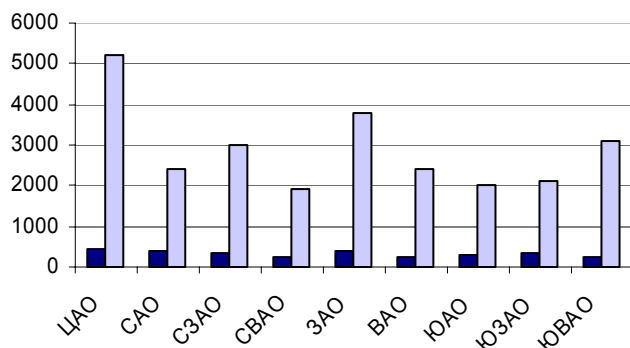
Ставки аренды и цены продажи

В 1-м квартале 2009 г. наблюдалось снижение арендных ставок и цен продажи. Причем, в настоящее время доля площадей, выставленных на продажу, значительно ниже доли тех, которые выставлены для аренды. Снижение арендных ставок в среднем за рассматриваемый период составило 12% внутри Садового кольца и 8% - за его пределами. Что касается объектов продажи, то цена по некоторым объектам достигает 50% от докризисных времен,

причем игроки все еще находятся в ожидании дна кризиса. Характерно, что рост доли торговых помещений, предлагаемых в центре Москвы, в течение рассматриваемого периода происходит в среднем на 7%.

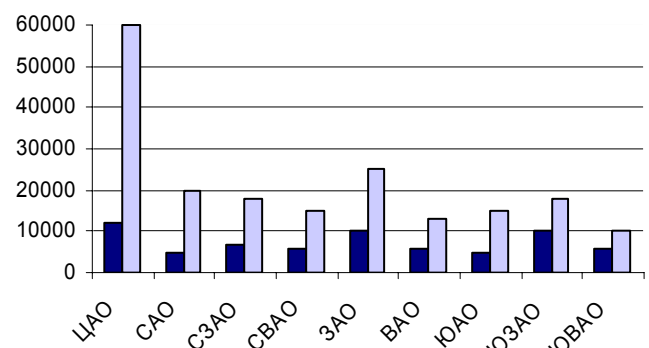
По сравнению с аналогичным периодом 2008 г., ставки аренды упали на 40%, цены продажи — на 30%.

Минимальные и максимальные арендные ставки по округам Москвы в 1-м квартале 2009 г. (\$ за кв. м в год)



Источник: данные компании Blackwood

Минимальные и максимальные цены продажи по округам Москвы в 1-м квартале 2009 г. (\$ за кв. м)



Источник: данные компании Blackwood

Ставки аренды и цены продажи

Если посмотреть на арендные ставки и цены продажи площадей в основных торговых коридорах города, то здесь также наблюдается значительное снижение. В сравнении с последним кварталом 2008 г., ставки аренды понизились в среднем на 40%, а цены продажи — более чем на 20%. Доля вакантных площадей в главном торговом коридоре города — на Тверской улице — составляет 16%, при этом ожидается рост этого значения до 25% к середине осени. При этом те ритейлеры, которые покидают площади Тверской не стремятся идти в другие не менее значимые торговые коридоры, а, скорее, перебираются на несколько менее привлекательные, но более дешевые площади.

Арендные ставки и цены продажи помещений, расположенных в торговых коридорах г. Москвы по состоянию на 31.03.09

Торговый коридор	Ставка аренды, \$ за кв. м	Средняя цена продажи, \$ за кв. м
Тверская	3 000 - 6 000	18 000
Кузнецкий мост	1 500 - 2 500	17 000
Арбат	900 - 3 000	27 000
Пятницкая	500 - 2 000	14 000
Кутузовский пр-т	800 - 1 500	12 000
Ленинский пр-т	400 - 1 500	6 000
Проспект Мира	1 000 - 2 000	8 000
Ленинградский проспект	700 - 1 200	10 000

Источник: данные компании Blackwood

Проекты, заявленные к строительству в 1-м квартале 2009 г.

- На юге Москвы вблизи к Каширскому шоссе будет построен окружной ТРК «Москворечье». Девелопером проекта выступает компания «Гарант-Инвест», реализовавшая, например, такой удачный проект как «Галерея Аэропорт». Общая площадь объекта составит около 30 тыс. кв. м, на которой будут размещены 110 магазинов. Парковка предполагает 450 машиномест.
- Недалеко от МКАД на трассе Москва — Нижний Новгород будет построен ТЦ «Владимирский тракт» общей площадью 60 тыс. кв. м. Девелопером объекта является компания «Кром-маркет». Сотрудники Larry Smith International будут разрабатывать концепцию объекта и заниматься привлечением арендаторов. Объект будет

построен в две очереди: первая предполагает размещение 104 магазинов (35 тыс. кв. м), вторая — 127 (25 тыс. кв. м).

- Около аэропорта Шереметьево анонсировано строительство первого в России аутлета на площади в 13 га. Общая площадь объекта составит 40 тыс. кв. м. Девелопером является GVA Sawyer совместно с Fashion Group Development. Первая очередь объекта будет завершена к 2012 г. Данный формат предполагает продажу одежды, обуви и аксессуаров напрямую от производителей, т.е. по ценам, ниже розничных, что обявывает объекты такого формата размещаться вдали от других торговых центров.

Прогноз

В ближайшие месяцы ожидается сохранение тенденции превышения объема предложения площадей над спросом. Спрос будет расти на небольшие помещения за пределами ТТК, одновременно с этим будет наблюдаться рост вакантных площадей в пределах Садового кольца и наиболее дорогих торговых коридорах города, в частности, Тверской, Кузнецком мосту и Арбате.

С достаточно большим трудом будут заполняться площади в новых торговых центрах, что может оказаться фактором, замедляющим их введение в эксплуатацию, включая такие знаковые объекты, как Молл Россия. Данный факт связан с тем, что в настоящее время игроки рынка руководствуются не имиджевыми, а финансовыми соображениями. Значит, можно ожидать, что больше половины объектов, заявленных к открытию в 2009 г., не будут введены в эксплуатацию в этом году.

Ожидается расширение сильных брендовых сетей, таких как «Магнит», «Пятерочка», McDonald's, а также появление новых интересных объектов таких, как, например, комиссионные магазины. Кроме этого, ожидается открытие новых интересных проектов в сегменте люкс, который, даже в докризисные времена в Москве, не отличался насыщенностью. Однако данный факт нельзя рассматривать как оживление рынка, поскольку это является, скорее, рациональным стремлением тех игроков, которые имеют достаточные свободные средства, занять нишу для получения прибыли по мере выхода из кризиса.

До середины осени будет продолжаться снижение арендных ставок и цен продажи еще на 10-15%, по некоторым объектам в среднем составляя до 50% от докризисного уровня.

Предложение

Предложение на гостиничном рынке Москвы характеризуется дефицитом. Объемы ввода новых объектов по-прежнему отстают от запланированных. В современных экономических условиях данный показатель снижается еще более активно. По итогам первого квартала 2009 г. гостиничный рынок Москвы пополнился всего двумя новыми объектами (оба открытия произошли в марте):

- открылась трехзвездочная гостиница «Аквариум-отель» на 225 номеров, расположенная на территории выставочного комплекса «Крокус-Экспо»;
- после реконструкции открылся отель категории 5* конгресс-парк «Воыньское» (в результате реконструкции номерной фонд отеля увеличился с 15 до 38 номеров);

По состоянию на сегодняшний день в столице работает около 230 гостиниц, общий номерной фонд которых оценивается на уровне 37 000 номеров, из которых основной объем (более 40%) приходится на трехзвездочные гостиницы.

Согласно первоначальным планам городского Правительства на 2009 г. было намечено строительство 32 гостиниц. Однако вследствие кризиса сроки реализации многих проектов переносятся на более поздний период, либо про-

екты замораживаются «до лучших времен». Так, затягиваются сроки сдачи знаковых для города объектов, таких как гостиницы «Москва», «Минск», откладывается на неопределенное время реализация проекта нового гостиничного квартала на месте гостиницы «Россия».

На сегодняшний день можно утверждать, что в текущем году откроется лишь третья часть запланированного объема. Среди объектов, которые с большой долей вероятности будут введены в строй в 2009 г., можно отметить следующие:

- Grand Hyatt Moscow Residences & Spa (18 люксов и 7 спа-номеров), который расположится в башне «Федерация»;
- Renaissance Moscow Monarch Center в составе МФК на Ленинградском проспекте (366 номеров);
- Marriott Courtyard в МФК Vivaldi Plaza (170 номеров);
- Holiday Inn на Симоновском валу (217 номеров);
- Ibis Moscow Paveletskaya (147 номеров) в составе МФК в непосредственной близости от Садового кольца и Павелецкого вокзала.

Спрос

Период с января по март традиционно является низким сезоном для московских гостиниц, когда показатели спроса и загрузки далеки от максимальных. В этом году ситуация усугубляется влиянием экономического кризиса, вследствие чего отмечается значительное снижение турпотока.

В структуре туристического потока наибольшей коррекции подверглась доля бизнес-туристов, что связано со снижением деловой активности в современных экономических условиях и как следствие с сокращением расходов на командировки, проведение выездных конференций, интенсивов и семинаров.

Инвестиционный спрос в гостиничном сегменте коммерческой недвижимости в течение анализируемого периода характеризовался спадом. По итогам первого квартала на гостиничном рынке совершено две сделки, причем одна из них с участием Правительства Москвы:

- Компания MCG приобрела 55% акций ОАО «Гостиница Будапешт» за \$60 млн. и планирует потратить еще \$70 млн. на реконструкцию гостиницы (в результате «Будапешт» превратится в пятизвездочный отель под управлением международного гостиничного оператора);
- Городские власти получили контроль над 75% акций ОАО «Декмос», которая реконструирует гостиницу «Москва»;

Кроме того, прозвучало заявление о расторжении ранее совершенной сделки:

- Компания Sibir Energy приняла решение отказаться от приобретения активов своего акционера Шалвы Чигиринского, а также аннулировала и уже заключенные сделки по покупке отеля «Советский» в Москве и участка рядом с ним.

Стоимость проживания

Снижения цен, носящего всеобщий характер, на гостиничном рынке Москвы по итогам первого квартала 2009 г. не наблюдалось. Снижение в основном коснулось гостиниц категории 3* и ниже, однако, оно не превысило 10%. Средняя стоимость номеров в гостиницах 4* и 5*, напротив, выросла на 20% и 30% соответственно. Стоит отметить, что значительная часть московских гостиниц категорий 4* и 5* находится под управлением иностранных гостиничных операторов, и цены изначально устанавливаются в долларах. Рост курса доллара в первом квартале 2009 г. относительно четвертого квартала 2008 г. составил более 20%. Таким образом, столь значительный рост цен на услуги гостиниц высших категорий в рублевом эквиваленте обусловлен, прежде всего, ростом курса доллара по отношению к рублю, в то время как долларové цены остались примерно на том же уровне.

Стоимость проживания в гостиницах в зависимости от категории номера на сегодняшний день составляет:

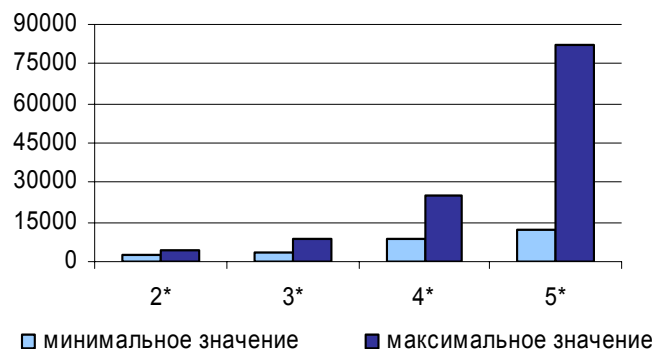
- Гостиницы категории 2*: 2 400 - 4 450 руб./сутки;
- Гостиницы категории 3*: 3 400 - 8 950 руб./сутки;
- Гостиницы категории 4*: 8 300 - 25 350 руб./сутки;
- Гостиницы категории 5*: 11 750 - 82 300 руб./сутки.

Тем не менее, стоит отметить, что большинство гостиниц предоставляют значительные скидки, а также проводят

различные акции с целью привлечения как можно большего количества гостей.

В целом, в условиях кризиса московские гостиницы придерживаются одной из двух стратегий поведения: предоставление большего количества услуг за те же деньги или непосредственное снижение стоимости номеров. Гостиниц, которые официально объявляют о снижении цен, немного, так как эта мера крайняя и зачастую, снизив однажды цены, вновь поднять их довольно сложно. Однако на рынке есть и такие примеры: сниженные цены на гостиничные услуги в течение исследуемого периода опубликовали ГК «Измайловский», «Космос» и «Холлидей Инн Лесная».

Средняя стоимость проживания в гостиницах Москвы, руб./сутки



Источник: данные компании Blackwood

Заявленные проекты в 1 квартале 2009 г.

В течение первого квартала 2009 г. было заявлено о 17 проектах с гостиничной составляющей, которые планируется реализовать на территории Москвы. Среди наиболее значимых проектов можно отметить следующие:

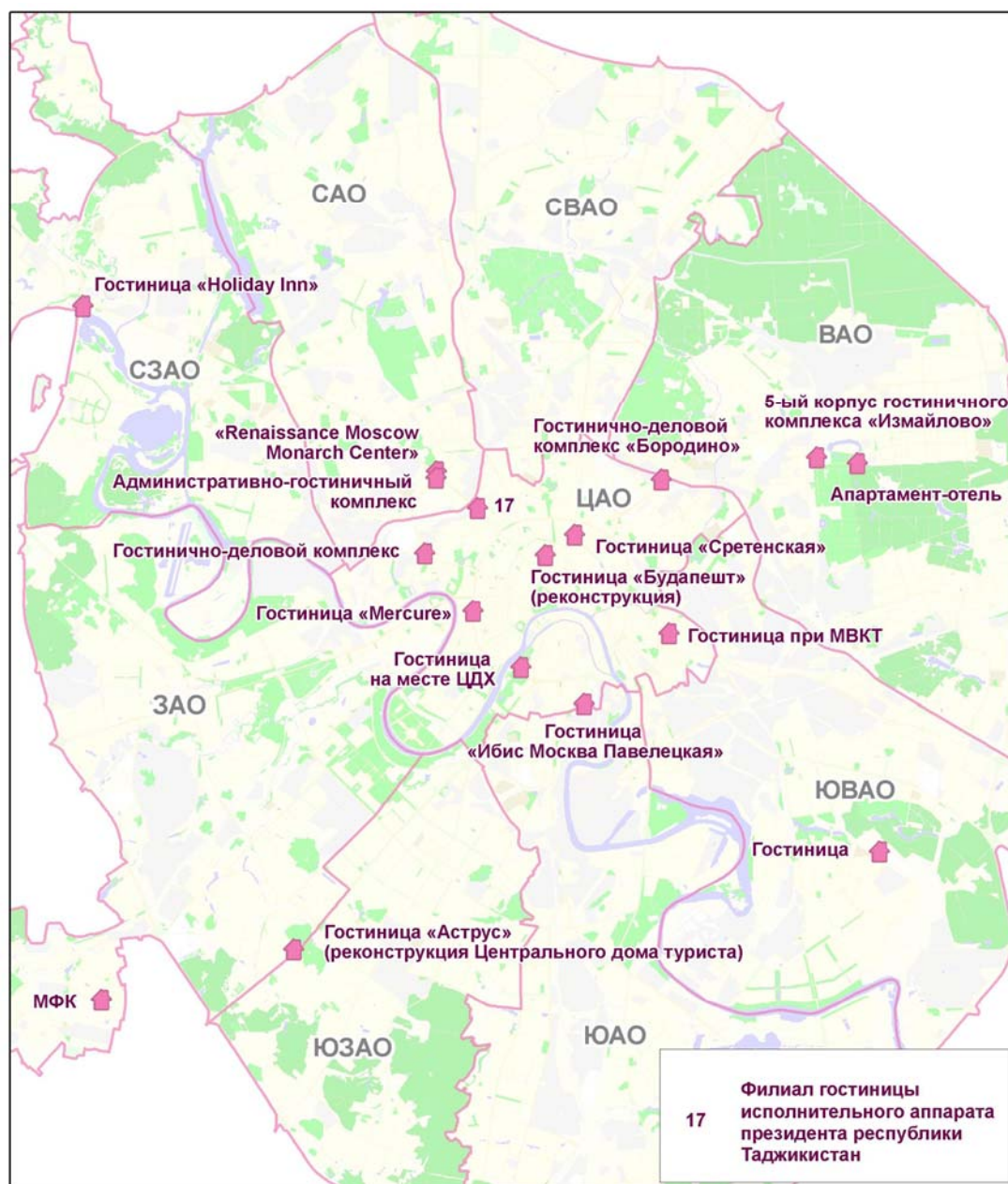
- Новый корпус, а также апартамент-отель на 190 номеров планируется построить в рамках развития гостиничного комплекса «Измайлово» (в результате номерной фонд гостиницы увеличится до 5 050 номеров);
- Отель Renaissance Moscow Monarch Center планируется открыть в 2009 г. Это будет седьмой московский отель под управлением Marriott International. Гостиница будет расположена в многофункциональном центре на пересечении ТТК и Ленинградского шоссе. Номерной фонд отеля составит 366 номеров.
- Новая гостиница под управлением компании Accor откроется июне-сентябре 2009 г. в составе многофункционального комплекса, расположенного на пересече-

нии улиц Дубининская и Щипок. Номерной фонд нового трехзвездочного отеля «Ibis Moscow Paveletskaya» будет насчитывать 147 номеров.

- Отель «Mercure» будет открыт в Москве на Смоленской площади. Открытие отеля, номерной фонд которого составляет 103 номера, запланировано на 2010 г. Управление отелем будет осуществлять дочерняя структура французской компании Accor – «Russian Management Hotel Company».
- InterContinental Hotel Group к 2014 г. планирует построить на территории «Крокус-Сити» самый большой в мире отель бренда «Holiday Inn» на 1 000 номеров.
- В 2011 г. начнется реконструкция гостиницы «Сретенская». На сегодняшний день гостиница на 38 номеров, находится под управлением УК «ГОСТ Отель Менеджмент». После реконструкции гостиница будет работать в сегменте «luxury».

Заявленные проекты в 1 квартале 2009 г.

- Над станцией метро «Улица 1905 года» в рамках строительства многофункционального гостинично-делового комплекса планируется построить гостиницу на 300 номеров с 60 апартаментами. Инвестором выступает ООО «Торговый дом Гильдии кинорежиссеров «Форум-XXI век».
- К 2011 г. на территории гостинично-делового комплекса «Бородино» планируется построить бутик-отель с мансардой на 65 номеров.

Заявленные проекты в 1 квартале 2009 г.

Источник: данные компании Blackwood

Тенденции и прогнозы

Текущая экономическая ситуация сказывается не только на эффективности работы существующих гостиниц, но и прежде всего на девелоперской активности. Постепенно снижается количество заявленных проектов. Кроме того, затягиваются сроки сдачи знаковых для города объектов, таких как гостиница «Москва». Появляются все новые заявления о переносе сроков ввода и заморозке проектов.

Так, в течение первого квартала 2009 г. под влиянием кризиса компании «AFI Development» пришлось отказаться от инвестирования в строительство гостиницы на территории Москва-Сити (проект должен был стать совместным с ВТПК «Меркурий»).

Точные сроки окончания проекта по реконструкции гостиницы «Москва» по-прежнему неизвестны. Ранее планировалось завершить все работы к июню 2009 г., однако сроки могут быть перенесены.

В ближайшее время наметившиеся тенденции вероятнее всего усилятся. Не самые привлекательные с инвестиционной точки зрения девелоперские проекты с гостиничной составляющей в условиях кризиса выглядят еще менее привлекательными прежде всего за счет значительных начальных инвестиций и длинных сроков окупаемости. Таким образом, реализация новых проектов в гостиничном секторе в ближайшее время маловероятна.

Что касается ценовой ситуации на рынке гостиниц Москвы, то в условиях сниженного спроса гостиничные операторы в рамках борьбы за клиентов продолжают проводить различные акции и предлагать выгодные условия.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



м. Курская

Офисное здание класса А
Готовность к въезду
сейчас!

Предлагаемая площадь -
от 750 до 10 000 кв. м
Подземный паркинг



м. Добрынинская

Офисное здание класса
«А»

Общая площадь 12 500 кв.м
Подземный паркинг
Площадь этажа от 1 290
Гос. комиссия— май 2009г.



м. Чистые пруды

7 минут пешком
Особняк класса «А»
1 660 кв. м
3 этажа
С отделкой готовое к
въезду
Прямая аренда



м. Белорусская

Офисное здание класса В+
Блоки в офисном здании в
аренду
Блоки от 100 до 2 500 кв. м
Свободная планировка
Готовые блоки к въезду



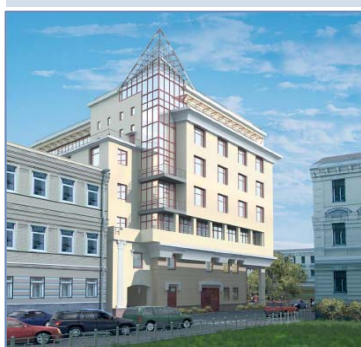
м. Октябрьская

Особняк в аренду/продажу
Готовность к въезду
сейчас!
Общая площадь: 1 560 кв. м
4 этажа
Кабинетная планировка
Наземная парковка



м. Новокузнецкая

Офисный комплекс
класса А
Предлагаемая площадь: от
150 до 8 000 кв. м
Смешанная планировка
этажей
Наземный и подземный
паркинг



м. Курская

Бизнес-центр класса А
Готовые офисные блоки.
Предлагаемая площадь - от
350 до 2 000 кв. м
Подземный и наземный пар-
кинг



м. Проспект мира

Бизнес-центр класса «А»
Общая площадь: 4 500 кв. м
Блоки от 480 кв. м
Смешанная планировка
этажей
Наземный и подземный
паркинг

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;
- Среди наших клиентов, такие компании, как: Air France, Adventa, Halliburton, Coca-Cola, Alcatel, Sun Interbrew, DHL Worldwide, ABN Amro, LG Electronics, Commerzbank, Brunswick UBS Warburg, Novartis, Liggett-Ducat LTD, Wrigley Moscow, L'oreal, Ernst & Young, Procter & Gamble, Adidas, American Chamber of Commerce, IKEA, Volvo, Samsung, Peugeot, Renault, Canon, British Airways, Dresdner Bank, Phillip Morris, Nestle, Sumitomo, Сибнефть, Банк Москвы, Внешторгбанк, Норильский Никель, Сбербанк 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
Руководитель отдела
городской жилой недвижимости
mamokhina@blackwood.ru

Нина Шлеленко
Старший консультант отдела
городской жилой недвижимости
shlelenko@blackwood.ru

Наталья Веселова
Консультант отдела
гостиничной и курортно-
рекреационной недвижимости
veselova@blackwood.ru

Евгения Туровская
Консультант отдела
городской жилой недвижимости
tyrovskaya@blackwood.ru

Анастасия Лобанова
Аналитик отдела
городской жилой недвижимости
lobanova@blackwood.ru

Ольга Зяблова
Менеджер проектов
ziablova@blackwood.ru

Елена Домченкова
Руководитель отдела
офисной недвижимости
domchenkova@blackwood.ru

Владлена Машковская
Консультант отдела
офисной недвижимости
mashkovskaya@blackwood.ru

Юлия Муратова
Аналитик отдела торгово-
развлекательной недвижимости
muratova@blackwood.ru

Татьяна Шарова
Старший консультант отдела
загородной жилой недвижимости
sharovat@blackwood.ru

Нина Щаденко
Старший аналитик отдела
загородной жилой недвижимости
schadenko@blackwood.ru

Владимир Каширцев
Менеджер проектов
kashirtsev@blackwood.ru

Управляющий Партнер
Константин Ковалев
kovalev@blackwood.ru

Максим Голубков
Финансовый аналитик
golubkov@blackwood.ru

Татьяна Шитикова
Финансовый аналитик
shitikova@blackwood.ru

Петр Морданов
Оценщик
mordanov@blackwood.ru

Ирина Кузьмина
Старший аналитик отдела
загородной жилой недвижимости
kuzmina@blackwood.ru

Исполнительный Директор
Мария Литинецкая
litinetskaya@blackwood.ru

