



ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2009 Г. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- ♦ Развитие кризисных процессов существенно повлияло на московский рынок складской недвижимости. Снижение конечного потребления, объема грузоперевозок и производства привело к значительной коррекции коммерческих условий на рынке и росту объема свободных площадей.
- ♦ В I полугодии 2009 г. доля вакантных площадей в качественных бизнес-центрах Москвы увеличилась до 20% и достигла 2 млн м².
- ♦ Решение долговых проблем и оптимизация стратегии дальнейшего развития в целом стали первоочередными задачами для большинства участников рынка в первой половине 2009 г.
- ♦ Доля объектов в стадии строительства в общем объеме торговых центров Москвы продолжила сокращаться. Она снизилась с 20% в III квартале 2008 г. до 15,9% сегодня. Проектируемые торговые центры остаются «на бумаге», поскольку проблемы с финансированием не позволяют девелоперам выйти на этап строительства проекта.
- ♦ В туристско-гостиничной отрасли Москвы в первой половине 2009 г. в целом преобладали негативные тенденции. Существенно снизившийся уровень спроса вынудил гостиничных операторов спешно корректировать стратегии развития и предпринимать активные меры, направленные на стабилизацию доходов и оптимизацию издержек.
- ♦ Предложение качественных офисных площадей в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2009 г. увеличилось на 10,6%. Объем предложения в сегменте бизнес-центров класса А за этот период вырос на 25,3%, в классе В рост составил 6,4%.
- ♦ Доля свободных площадей в качественных складских комплексах Петербурга продолжает оставаться на рекордно высоком уровне, она превысила 36% в классе А.
- ♦ Несмотря на общий спад спроса на торговую недвижимость Петербурга, на рынок продолжают выходить новые, в том числе, и иностранные операторы.

ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ

Финансирование

Перед девелоперами остро встала проблема обслуживания ранее полученных кредитов. Причиной этому послужило падение общего спроса на коммерческую недвижимость со стороны конечных пользователей, и как следствие, резкое сокращение доходов от аренды / продажи помещений. В результате, решение долговых проблем и оптимизация стратегии дальнейшего развития в целом стали первоочередными задачами для большинства участников рынка в первой половине 2009 г.

Возможности привлечения средств на открытом рынке сегодня практически отсутствуют – в течение первого полугодия ни одна российская компания не провела IPO, да и в целом международные рынки IPO фактически заморожены. Крупные западные финансово-банковские организации, ранее выступавшие в качестве основного источника заемного капитала для российских компаний, сегодня практически полностью приостановили кредитование проектов недвижимости в России. Существенной активности со стороны российских коммерческих банков также не наблюдается. Пожалуй, единственным источником заемного капитала остаются крупные банковские

структуры, поддерживаемые государством – Сбербанк, Внешэкономбанк, ВТБ, Россельхозбанк. Однако условия таких кредитов стали для многих девелоперов неприемлемыми.

Из-за резкого снижения финансовых возможностей ряд девелоперских компаний были вынуждены в счет погашения своих обязательств перед кредиторами передать им права на свои объекты недвижимости, выступавшие в качестве залога. Так, например, компания «Капитал Групп» передала Сбербанку часть недостроенного комплекса «Город столиц» в ММДЦ «Москва-Сити», Альфа банк получил права на БЦ «Северное сияние» и офисное здание на Красной Пресне в счет погашения задолженности компании Kopernik Group.

Многие участники рынка отложили реализацию отдельных своих проектов или вовсе приостановили экспансию в России. Среди таких компаний Parkridge Holdings, Midland Development, Atrium European Real Estate, Europolis, Immoeast, Orco Property Group, Magnat Real Estate Opportunities.

Вследствие финансовых затруднений и по причине общего снижения спроса со стороны арендаторов значительной корректировке подверглись планы по реализации некоторых

АКТИВНОСТЬ
ИНВЕСТОРОВ НА
РЫНКЕ КУПИ-
ПРОДАЖИ
ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ
ОСТАВАЛАСЬ НА
ОЧЕНЬ НИЗКОМ
УРОВНЕ

Финансирование проектов

Кредитор	Заемщик	Целевое назначение	Сумма
ОАО «Сбербанк России»	ООО «Технопром» (входит в ГК «Midland Group»)	Финансирование затрат по проекту строительства МФК в Москве на Новокуркинском шоссе, вл. 1	\$35 млн
«Внешэкономбанк»	ОАО «Международный аэропорт Сочи»	Финансирование строительства аэровокзального комплекса Международного аэропорта Сочи	5,4 млрд руб.
«Внешэкономбанк»	ООО «Порт Сочи Имеретинский»	Финансирование проекта строительства грузового района порта Сочи в устье реки Мзымта	4 млрд руб.
ОАО «Сбербанк России»	ООО «Строительная компания Бриз»	Кредитная линия сроком на 7 лет для строительства ТРК «Галерея» в центре г. Санкт-Петербурга	\$338 млн
ОАО «Сбербанк России», ООО «Сбербанк Капитал»	Capital Group	Реструктуризация кредита	\$400 млн
«Внешэкономбанк»	-	Кредитная линия сроком до 15 лет победителю конкурса на право заключения соглашения о создании, реконструкции и эксплуатации объектов, входящих в состав аэропорта «Пулково»	до 10 млрд руб.
«Россельхозбанк»	Группа компаний ЛСР	Кредитная линия сроком на 3 года	\$150 млн
ОАО «Сбербанк России»	ЗАО «Крокус Интернэшнл»	Финансирование завершения текущих проектов девелопера	\$57,3 млн
ОАО «ВТБ»	MosCityGroup	Финансирование затрат на достройку башни Imperia Tower в ММДЦ «Москва-Сити»	4,5 млрд руб.

Источник: Knight Frank Research, 2009



знаковых для рынка проектов. Наиболее ярким примером можно назвать решение отказаться от строительства башни «Россия» в ММДЦ «Москва-Сити», которое, как ранее предполагалось, должно было стать самым высоким зданием в Европе (более 600 м) – вместо него планируется построить многоэтажную парковку.

Нередко кредиторы не только становятся собственниками объектов, находившихся в залоге, но и получают контроль над компаниями-должниками. Например, ВТБ получил контроль над девелоперской компанией ОАО «Система-Галс» и приобрел 75%-1 акция УК «Динамо», являющейся застройщиком проекта «Петровский парк» на территории стадиона «Динамо».

Спрос и предложение

На протяжении первой половины 2009 г. активность инвесторов на рынке купли-продажи объектов недвижимости оставалась на очень низком уровне. В целом подобное состояние рынка было вполне ожидаемым уже в конце предыдущего года, когда проявились признаки глубокого влияния международного кризиса на российскую экономику и финансовую систему. В качестве основных причин низкой покупательской активности можно выделить следующие:

ОЖИДАНИЯ ИНВЕСТОРОВ ПО СТАВКАМ КАПИТАЛИЗАЦИИ СУЩЕСТВЕННО ВЫРОСЛИ ПО СРАВНЕНИЮ С МИНИМАЛЬНЫМИ ЗНАЧЕНИЯМИ, ХАРАКТЕРНЫМИ ДЛЯ ВТОРОЙ ПОЛОВИНЫ 2007 Г.

◆ Во-первых, продолжающийся экономический кризис в России не дает предпосылок для роста спроса на объекты коммерческой недвижимости со стороны конечных пользователей (собственников или арендаторов).

◆ Во-вторых, у потенциальных инвесторов практически отсутствуют возможности для привлечения заемного капитала на приемлемых условиях для приобретения объектов коммерческой недвижимости.

◆ В-третьих, снизившиеся цены сделали недвижимость на западноевропейских рынках относительно более привлекательной для потенциальных покупателей по сравнению с российскими активами. Соотношение «доходность–риски», обеспечиваемое объектами недвижимости на развитых рынках,

сегодня – в условиях кризиса доверия – более приемлемо для международных инвесторов.

Между тем, ряд компаний на данном этапе сочли целесообразным приобрести офисные объекты для собственного использования, тем самым минимизировав риски повышения арендных ставок со стороны собственников зданий. Помимо этого, покупатели рассчитывают на потенциальный рост капитальной стоимости актива в отдаленной перспективе, и возможность использования объекта в залоговых целях.

Количество выставяемых на продажу активов в России – как действующих объектов, так и проектов на той или иной стадии строительства – напротив, существенно выросло за прошедшие полгода. Это, в свою очередь, объясняется следующими факторами:

Сделки			
Покупатель	Продавец	Активы	Сумма
Storm Real Estate Fund AS	Ruric AB	Бизнес-центр класса В+ «Грифон Хаус» площадью 6970 м ² , расположенный в Санкт-Петербурге по адресу: Достоевского ул., д. 19/21.	\$17 млн*
ОАО «Сбербанк России»	Midland Development	Бизнес-центр класса В+ «Южный порт» площадью 55 080 м ² , расположенный в Москве по адресу: 2-й Южнопортовый пр-д, д. 12а.	\$300 млн*
VTT Hotels Van Ltd	«Группа ГАЗ»	100% в ООО «Гостиница «Волна», владеющем одноименной гостиницей в Нижнем Новгороде, расположенной по адресу: Ленина пр-т, д. 98.	-
MosCityGroup (MCG)	ОАО «Банк ВТБ» (15% акций), MC Ko Hotels Management Ltd (40% акций)	55% акций ОАО «Гостиница «Будапешт» (управляет одноименным отелем и владеет гостиницей «Петр I» в центре Москвы)	\$60 млн* \$70 млн**
Юго-Западный банк Сбербанка (ЮЗБСБ)	«Торгсервис»	10 магазинов компании «Торгсервис» (управляет продуктовой сетью «Мой город» в Таганроге)	-
ГК «Ташир»	Avenue Group	Торговый центр «Тряпка» общей площадью 22 000 м ² , расположенный на севере Москвы по адресу: Ленинградское ш., д. 25.	\$30 млн*
«Нафта Ко»	ГК «АСТ»	50% торгово-офисного комплекса «Военторг» в центре Москвы по адресу: Воздвиженка ул., д.10/2.	-

Источник: Knight Frank Research, 2009

I ПОЛУГОДИЕ 2009 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург

- ♦ Во-первых, большинство девелоперов столкнулись с проблемами обслуживания ранее привлеченных кредитов, и во избежание банкротства были вынуждены приступить к продаже даже тех активов, которые ранее не планировали выставлять на рынок.
- ♦ Во-вторых, возникшие жесткие финансовые ограничения не позволяют компаниям завершить реализацию всех ранее запланированных проектов. Соответственно, девелоперы стремятся продать наиболее капиталоемкие и наименее перспективные проекты или, по крайней мере, привлечь в такие проекты соинвесторов.

Помимо проблем, обусловленных финансовым кризисом, российский рынок, к сожалению, все еще остается весьма сложным для инвесторов из-за недостаточно проработанного законодательства и бюрократических проволочек. Наиболее ярким примером за прошедшие полгода стало заявление компании IKEA о приостановке инвестиций в Россию по причине, как сообщает компания, «невозможности прогнозирования административных процедур в ряде регионов».

Уровень цен, ставки капитализации

Падение арендных ставок и отток инвестиционного капитала значительно повысили ожидания участников рынка в отношении справедливой доходности. Фактически полное отсутствие завершенных инвестиционных сделок свидетельствует о том, что ожидания собственников недвижимости не соответствуют ожиданиям инвесторов на текущий момент.

Из-за невозможности в текущих условиях более или менее точно спрогнозировать будущие денежные потоки на несколько лет вперед между участниками рынка отсутствует понимание «справедливой цены» объекта недвижимости. Даже довольно значительные скидки, которые готовы предоставлять продавцы, не убеждают потенциальных инвесторов в целесообразности покупки.

Довольно значительное число объектов недвижимости выступало в качестве залога по банковским кредитам, предоставленным компаниям-собственникам. Для компаний, которые оказались не в состоянии обслуживать свои обязательства, передача заложенных активов в собственность банков-кредиторов зачастую оказывается более удобным решением на данном этапе, нежели попытки найти покупателей на такие активы. Поэтому компании-должники, испытывающие серьезные долговые проблемы, не стремятся к чрезмерному занижению цен и сокращению сроков экспозиции объектов на рынке, а те компании, которые располагают определенным запасом финансовой прочности, соответственно, имеют возможность не торопиться с продажей объектов.

Таким образом, несмотря на крайне низкую покупательскую активность, существенного увеличения ставок капитализации, оценка которых базируется на ожиданиях собственников объектов, за прошедшие полгода не произошло. В целом, можно говорить о том, что текущие значения ставок приблизительно соответствуют уровням 2005 г. Это, в частности, подтвердилось условиями закрытой в марте сделки, в рамках которой инвестиционный фонд Storm Real Estate Fund AS приобрел у компании Ruric AB бизнес-центр класса В+ «Грифон Хаус» в Санкт-Петербурге – ставка капитализации составила более 14%.

В сегментах офисной и торговой недвижимости потенциальные покупатели рассматривают лишь наиболее ликвидные активы – небольшие действующие объекты с выгодным местоположением, хорошим пулом арендаторов и привлекательной

Доходность*

Офисная недвижимость	11,0 – 13,0%
Торговая недвижимость	12,0 – 14,0%
Складская недвижимость	13,0 – 15,0%

* оценка ставок капитализации

доходностью. Интерес к сегменту складской недвижимости можно оценивать как весьма незначительный, что связано с ощутимым снижением объемов грузоперевозок за последние месяцы и, соответственно, падением спроса на складские помещения.

Прогноз

Во второй половине 2009 г. существенного оживления инвестиционного рынка мы не ожидаем, что связано с сохраняющейся негативной макроэкономической конъюнктурой и нехваткой кредитных ресурсов. В то же время, характерные для начала года исключительно пессимистичные настроения инвесторов сегодня постепенно сменяются более прагматичными оценками ситуации, ряд инвесторов выражают заинтересованность в приобретении российских активов по снизившимся ценам.

Таким образом, если во второй половине 2009 г. мы не станем свидетелями значительного ухудшения макроэкономической конъюнктуры и очередной переоценки инвестиционных рисков (ряд экономистов прогнозируют так называемую «вторую волну кризиса» в начале осени 2009 г.), вполне можно ожидать некоторое оживление на рынке купли-продажи инвестиционных активов.

ПЛАНЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ МНОГИХ КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ ПОДВЕРГЛИСЬ СУЩЕСТВЕННОЙ КОРРЕКТИРОВКЕ





РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА

Основные показатели	Класс А		Класс В+	Класс В-
Общий объем качественных площадей, млн м ²			9,8	
в том числе, млн м ²	1,6		5,5	2,7
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2009 г., тыс. м ²			940	
в том числе, тыс. м ²	250		391	299
Доля свободных площадей, %	19,0		20,8	19,8
Базовые арендные ставки*, \$/м ² /год	400-600	600-1100**	350-500	150-350
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	80-140		70-100	50-60
Цены продажи, \$/м ²	3500-6500	5000-8000**	2500-4500	1000-2500

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)
 ** Верхняя граница арендных ставок и цен продажи на помещения с высококачественной отделкой
 Источник: Knight Frank Research, 2009

Тенденции

- ◆ Сделки аренды, в основном, заключаются в результате переезда компаний в более дешевые и меньшие по размеру помещения класса В с отделкой.
- ◆ Арендаторы предпочитают рассматривать действующие объекты. В I полугодии 2009 г. не было заключено ни одного предварительного договора аренды.
- ◆ Практически все арендодатели готовы выполнять отделку офисных помещений за свой счет.
- ◆ Переход активов девелоперских компаний в собственность кредитных организаций в результате урегулирования задолженностей ведет к росту непрофильных активов в портфелях банков.
- ◆ Компании-арендаторы стремятся изменить коммерческие условия в соответствии с текущей рыночной ситуацией. В результате доля сделок по пересогласованию условий договоров аренды составила более 50% в общем объеме сделок ведущих компаний-консультантов.
- ◆ Существенное снижение стоимости офисных площадей привело к тому, что арендаторы, обладающие достаточными финансовыми ресурсами, выкупают офисные помещения у собственников.

Ключевые события

- ◆ Компания «Интер РАО ЕЭС» купила офисный комплекс класса В+ «Луч» на Большой Пироговской улице у компании «Хорус Капитал». Площадь комплекса составляет около 30 тыс. м². На территории комплекса разместятся как офисы головной компании, так и основных «дочек».
- ◆ Компании, арендовавшие офисные помещения на пике рынка, отказываются от планов по переезду. Компания «Видео Интернешнл» отказалась от переезда в новый офис площадью 20 тыс. м² в бизнес-парке «Рига Лэнд» на Новорижском шоссе. Долгосрочный договор аренды был подписан с ОАО «Полишелк» летом 2008 г. Компания TNK-BP отказалась от аренды 45,4 тыс. м² в бизнес-центре «Западные Ворота», договор на которые был подписан в два этапа в I и II кварталах 2008 г.

Предложение

В I полугодии 2009 г. на рынок офисной недвижимости Москвы вышло 940 тыс. м² качественных офисных площадей, из которых на помещения класса А пришлось около 250 тыс. м², на класс В+ – 391 тыс. м² и 299 тыс. м² на класс В-.

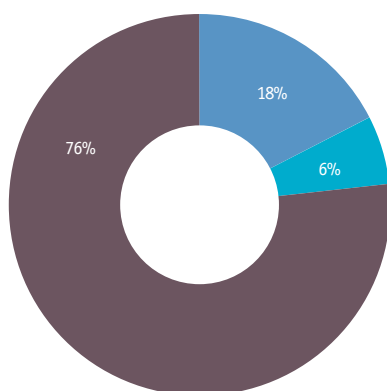
АРЕНДАТОРЫ СТРЕМЯТСЯ ИЗМЕНИТЬ КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ В СООТВЕТСТВИИ С ТЕКУЩЕЙ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИЕЙ



I ПОЛУГОДИЕ 2009 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург

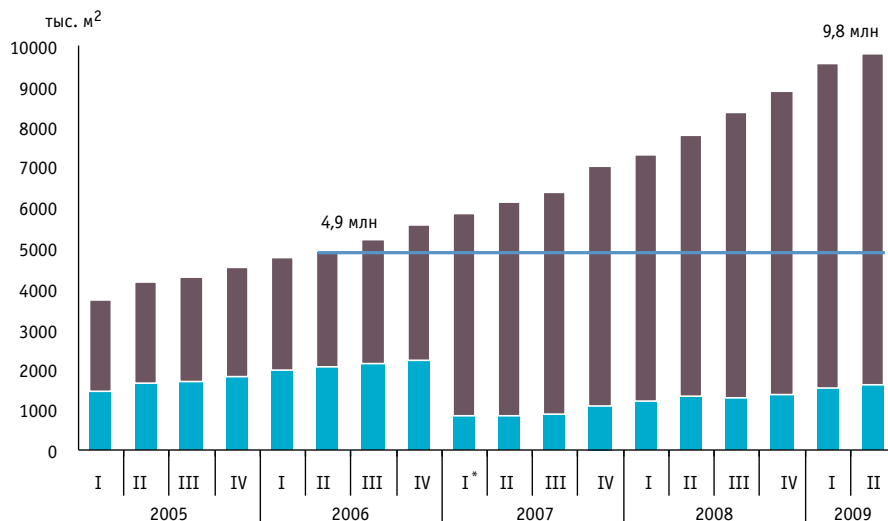
Четверть офисных помещений на рынке предлагается с уже выполненной отделкой.



■ Без отделки
■ С отделкой
■ Субаренда

Источник: Knight Frank Research, 2009

Объем офисного рынка Москвы удвоился за 3 года



■ Класс А ■ Класс В

Источник: Knight Frank Research, 2009

* -принятая в 2006 г. классификация офисных объектов привела к понижению класса некоторых бизнес-центров

Благодаря высоким темпам строительства в последние 2-3 года общий объем качественной офисной недвижимости Москвы удвоился по сравнению с уровнем трехгодичной давности. При этом доля объектов класса А в общей структуре предложения невелика и составляет около 17%.

Спрос

Высокие объемы ввода качественных офисных площадей на фоне низкого спроса в I полугодии 2009 г. привели к увеличению уровня вакантных площадей до 19% для офисов класса А и до 20,5% для офисов класса В.

В I полугодии 2009 г. спрос на качественные офисные помещения сместился в сторону площадей класса В небольшого размера с выполненной отделкой. Средняя площадь арендуемого помещения снизилась в 3 раза по сравнению с 2008 г. и составила 1000 м².

**УРОВЕНЬ
ВАКАНТНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ
ДОСТИГ 20%, ЧТО
СОСТАВЛЯЕТ
2,0 МЛН М²**

Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2009 г.

Название	Расположение	Общая площадь, м²
Класс А		
Nordstar Tower*	Хорошевское ш., 2-20В	148 000
«Белая Площадь»	Лесная ул., 13-15	74 000
«Двинцев»*	Двинцев ул., 14	57 600
«Баркли Плаза»*	Пречистенская наб., 17/19	24 600
«Женевский дом»*	Петровка ул., 7	17 950
Класс В+		
«Монарх Центр»*	Ленинградский пр-т, 31/2,3	167 900
«Легион III», II фаза*	Киевская ул., 3-7	46 000
Офисное здание	Ямского Поля 5-я ул., 19/21	39 000
«Викторенко»	Викторенко ул., 3	31 000
«Солюшинс Ямское Поле»*	Ямского Поля 5-я ул., 1-5	24 000
«Отрадный»*	Отрадная ул., 2Б	20 500
Класс В+		
«Румянцево», II фаза	Киевское ш., 600 м от МКАД	180 000
Silver Stone	Серебрякова пр-д, 14	40 000
«Фаворит»	Южнобутовская ул., 2	37 000
Офисное здание	Дорожная ул., 60Б	20 000

* –Консультантом проекта выступает Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2009



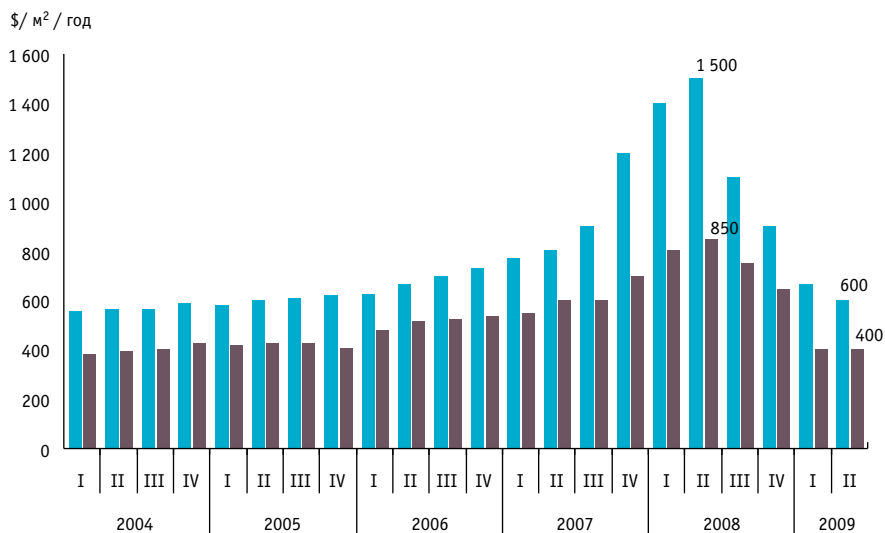
В конце I полугодия 2009 г. началось оживление рынка продаж качественной офисной недвижимости. В результате снижения цен некоторые компании-арендаторы стали рассматривать возможность приобретения в собственность офисных площадей (в т.ч. и ранее арендованных). Так, компания «Роснано» объявила о желании купить 15 тыс. м² качественных площадей по цене не более 5000 \$/м².

Коммерческие условия и ценообразование

Уровень арендных ставок на офисные помещения класса А и В в течение I полугодия 2009 г. снизился на 33% и 38% соответственно. При этом по сравнению с I полугодием 2008 г. арендные ставки упали более чем в 2 раза – на 60% для офисных помещений класса А и на 53% – для класса В.

Средняя ставка аренды на офисные помещения класса А составляет 600 \$/м²/год (без НДС и эксплуатационных расходов) и 400 \$/м²/год – на офисные помещения класса В.

Уровень арендных ставок по сравнению с I полугодием 2008 г. снизился более чем в 2 раза



■ Класс А

■ Класс В

Источник: Knight Frank Research, 2009

Прогноз

НЕСМОТРЯ НА СПАД НА ОФИСНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ, В I ПОЛУГОДИИ 2009 Г. БЫЛО ЗАКЛЮЧЕНО НЕСКОЛЬКО КРУПНЫХ СДЕЛОК АРЕНДЫ

К концу 2009 г. на рынок офисной недвижимости Москвы выйдет около 1,5 млн м² качественных офисных площадей. После рекордных 2008 - 2009 гг. ожидается резкое сокращение объемов нового строительства в 2010 - 2011 гг. На сегодняшний день приостановлено строительство офисных центров с суммарной офисной площадью около 950 тыс. м².

Уровень вакантных площадей достигнет 25% к концу года. С учетом нового строительства, свободными окажутся 2,5 млн м² офисных площадей.

Ключевые сделки в I полугодии 2009 г.

№	Компания	Объем сделки, м ²	Расположение	Название объекта
Аренда				
1	ГазПромЦентрРемонт*	8550	Обручева ул., 27	«Газ Филд»
1	Holding MRSK	8087	Уланский пер., 26	Офисное здание
2	ABBY	7380	Отрадная ул., 2-Б	«Отрадный»
3	KES Holding	5296	Новорижское ш., 7 км от МКАД	«Рига Лэнд»
4	Alcatel-Lucent	4560	Электrozаводская ул., 27	«Ле Форт»
5	Russian Telephone Company	3300	Беговая ул., 3/1	Nordstar Tower
6	Первая страховая компания*	2900	Шарикоподшипниковская ул., 13/62	«Новоостровский»
7	Diageo	1850	Гашека ул., 7 стр. 1	«Дукат Плэйс II»
Продажа				
1	Сбербанк	55 000	Южнопортовый 2-й пр-д, 12А	«Южный порт»
2	Интер РАО ЕЭС	30 000	Б. Пироговская ул., 27	«Луч»

* – Knight Frank выступал консультантом в сделке

Источник: Knight Frank Research, 2009

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА

Тенденции

- ♦ На протяжении первого полугодия макроэкономические индикаторы, влияющие на развитие складского сегмента, снижались. Розничный товарооборот во II квартале сократился на 3-5% (относительно аналогичного периода прошлого года). Грузооборот транспорта сокращался на протяжении всего I полугодия. Причем с января 2009 г. отрицательную динамику стал демонстрировать наиболее чувствительный к частному спросу сегмент автоперевозок.
- ♦ Российский рынок складской недвижимости перестал быть привлекательным для иностранных инвесторов. Часть из них ушли с рынка, некоторые заморозили проекты, сосредоточившись лишь на проектах в завершающей стадии.
- ♦ Девелоперы в основном отказываются от развития региональных проектов, и предпочитают довести до конца объекты в московском регионе, экономика которого, по общему мнению, начнет восстанавливаться раньше других. Региональное развитие продолжают крупнейшие сетевые девелоперы (ПНК, Raven – проект Megalogix).
- ♦ Основной прирост предложения качественной недвижимости формируется за счет освобождающихся площадей и достройки ранее начатых девелоперами объектов.
- ♦ На рынке появились предложения по краткосрочной (1-3 года) прямой аренде в складских комплексах класса А. При этом в ряде объектов возможно заключение контрактов аренды в рублях или фиксация минимальных и максимальных курсовых значений для валюты договора на первые 1-2 года аренды.
- ♦ Первые проекты промышленных парков, которые появились в соседних с Московской областях («Лемкон I-Park» Калужская обл., «Вязники» Владимирская обл., «Кстово» Нижегородская обл.), постепенно пополняются предложениями и в Подмоскovie. Например, на базе бывшего промышленного предприятия открыт Индустриальный парк «Озеры», где предлагаются как существующие здания под реконструкцию с подведенными коммуникациями, так и площадки с возможностью строительства под заказчика.

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем предложения по всем классам, млн м ²	9,29	
в том числе качественного, млн м ²	5,28	
Общий объем предложения по классам А и В, млн м ²	3,48	1,80
Построено за первое полугодие 2009 г., тыс. м ²	321,1	0
Проекты, планируемые к вводу до конца 2009 г., тыс. м ²	337	
Уровень вакантных площадей, %	9	8
Арендные ставки, \$/м ² /год*	100–120	70–90
Ставки субаренды, \$/м ² /год*	95–125	н/д
Операционные расходы, \$/м ² /год	30–41	22–35

* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

Источник: Knight Frank Research, 2009

В ПЕРВОМ
ПОЛУГОДИИ
2009 Г. В
МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ БЫЛО
ВВЕДЕНО В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ОКОЛО
321 ТЫС. М²
КАЧЕСТВЕННЫХ
СКЛАДСКИХ
ПЛОЩАДЕЙ



Ghelamco. После приостановки осенью 2008 г., возобновлено строительство индустриального парка Ghelamco в Дмитровском районе



Giffels. В этом году будет завершено строительство складского комплекса компании Giffels, который увеличит предложение на южном направлении на 70 000 м².

Введено с начала года (МО):

Название	Общая площадь, м ²
«ПНК Чехов»	125 500
«Восточный»	121 400
«Логопарк Лобня»	30 000
«Истра»	26 000
Southern Logistic Terminal (I фаза)	18 200

Источник: Knight Frank Research, 2009

КОММЕНТАРИЙ KNIGHT FRANK:

Развитие кризисных процессов существенно повлияло на московский рынок складской недвижимости. Снижение конечного потребления, объема грузоперевозок и производства привело к значительной коррекции коммерческих условий на рынке и росту объема свободных площадей.

- ♦ Ряд управляющих компаний в современных складских комплексах предлагают рублевые договоры на обслуживание арендаторов, таким образом, номинирование ставки операционных расходов в иностранной валюте больше не является повсеместной практикой.

Ключевые события

- ♦ Введен в эксплуатацию современный складской комплекс класса А – «ПНК Чехов» (125 500 м² складских площадей), комплекс расположен на трассе Москва-Симферополь вблизи города Чехов. Крупнейший российский ритейлер X5 Retail Group разместил свой федеральный распределительный центр площадью 23 тыс. м² на территории этого проекта.
- ♦ Группа компаний «Эспро» сдала в эксплуатацию первую очередь крупного индустриального парка «Восточный» общей площадью 121 тыс. м². Партнером и одним из инвесторов проекта выступает инвестиционный фонд недвижимости Raven Russia.

- ♦ На рынке было заключено несколько крупных сделок. Среди них – ЗАО «Мерседес-Бенц РУС» арендовало 8,5 тыс. м² в складском комплексе класса А «МЛП Ленинградский терминал» в Солнечногорском районе Московской области. Дистрибьюторская компания «Градиент», работающая на рынке косметики, парфюмерии и бытовой химии, заключила с британским фондом Raven Russia договор на аренду более 18 тыс. м² в подмосковном складском комплексе «Южный логистический терминал» (SLT) в Подольске. Компания Knight Frank выступила консультантом сделок.

- ♦ Активизировался рынок земли после затишья конца 2008 г. – начала 2009 г., во II квартале было совершено несколько сделок, продемонстрировавших интерес к небольшим участкам до 3 га для реализации собственных проектов.

- ♦ На территории ПЛК «Северное Домодедово» был открыт таможенный пост. Открытие состоялось в рамках стартовавшей недавно программы, предусматривающей вынос крупных терминалов за черту города Москвы.

- ♦ Компания «Герофарм», специализирующаяся на производстве медикаментов, заявила о своем желании инвестировать около €15 млн в возведение производственного комплекса на базе принадлежащего ей инсулинового завода в г. Оболенске, Московской области. Начало реализации проекта запланировано на конец 2009 г., завершение проекта – в 2010 г.

- ♦ Компания Ghelamco объявила о планах дальнейшего развития логопарка «Дмитров» в Подмосковье. Планируется, что развитие будет осуществляться под нужды заказчиков. Общая площадь проекта – 223 тыс. м².

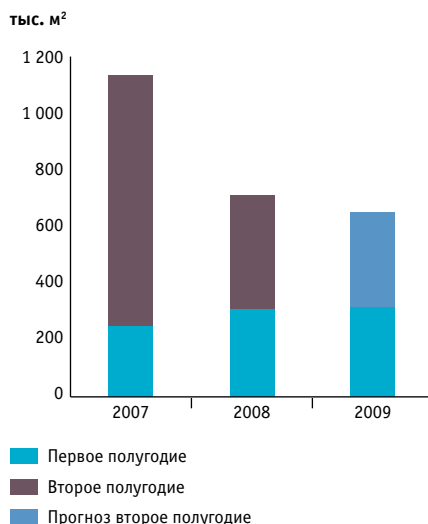
Предложение

- ♦ В I полугодии 2009 г. общий объем качественного предложения увеличился на 321 тыс. м², за счет ввода складских площадей класса А.
- ♦ В первом полугодии были введены в эксплуатацию несколько крупных объектов: «Истра», «Восточный», Brack Capital Лобня, Southern Logistic Terminal (I фаза). Объекты вводились с опозданием на один-два квартала по сравнению с изначально заявленными планами.
- ♦ Вывод на рынок новых площадей замедлился. Из 543 тыс. м², запланированных к вводу в III-IV кварталах 2009 г., по последним оценкам, на рынок выйдет около 300 тыс. м².

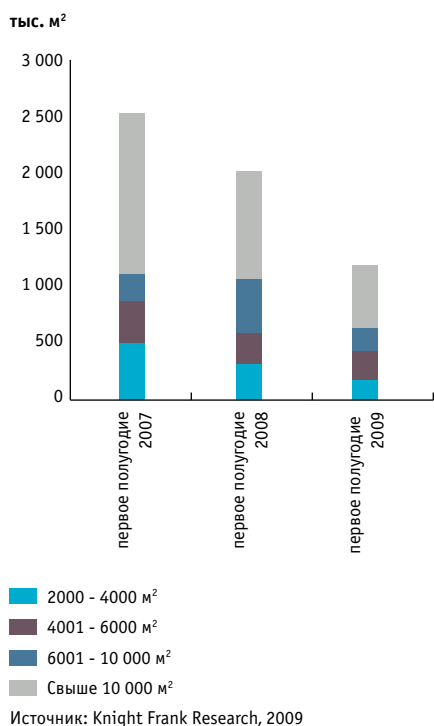
I ПОЛУГОДИЕ 2009 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург

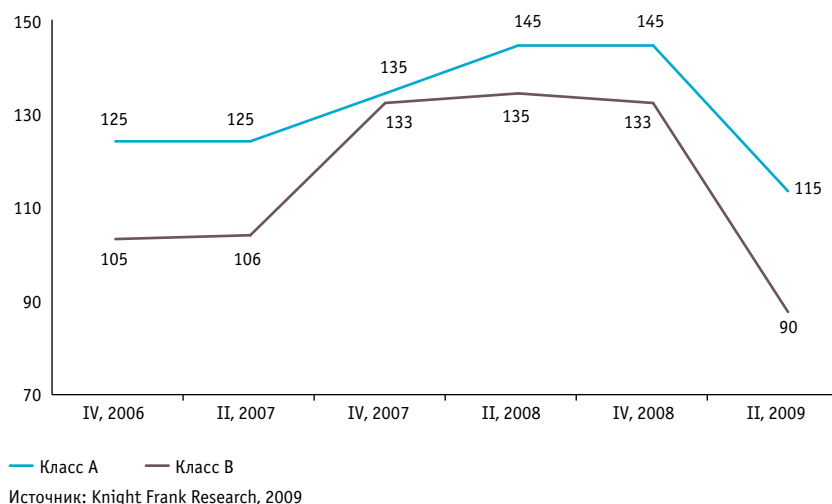
Сравнение складских площадей, введенных в первом и втором полугодиях 2006-2008 гг. Ввод новых площадей замедлился



Динамика спроса на качественные складские помещения в первых полугодиях 2006-2009 гг. Спрос сократился главным образом за счет уменьшения заявок на площади от 6 тыс. м² и более



Арендные ставки достигли уровня 2005-2006 гг. Средние ставки предложения по аренде (\$/м²/год)



- ♦ За три последних квартала складской рынок московского региона превратился из «рынка девелопера» в «рынок арендатора», что означает избыток предложения при ограниченном спросе. Это привело к существенному (20-30% за год) снижению арендных ставок и росту объема вакантных площадей.

Спрос

В первом полугодии 2009 г. по сравнению с аналогичным периодом 2008 г. спрос сократился на 40%, но пока остается выше уровня 2006 г. При этом средняя площадь запроса сократилась с 8 тыс м² до 3 тыс. м².

Во II квартале 2009 г. получила развитие тенденция увеличения доли вакантных площадей в качественных складских комплексах. Их доля в московском регионе увеличилась с 0,5% в III квартале 2008 г. до 8% на конец июня 2009 г. В абсолютном выражении это составляет примерно 380 тыс. м². В условиях спада производства, потребления и грузоперевозок, площади арендуются, в том числе, за счет перехода арендаторов из одних комплексов в другие на более выгодных коммерческих условиях, часто с сокращением занимаемого объема площадей.

В ходе кризиса наибольшим спросом остались складские помещения на трассе «Дон», Каширском, Симферопольском, Ленинградском и Дмитровском шоссе. Доля клиентов «не определившихся» при первичном обращении с направлением выросла до 50%.

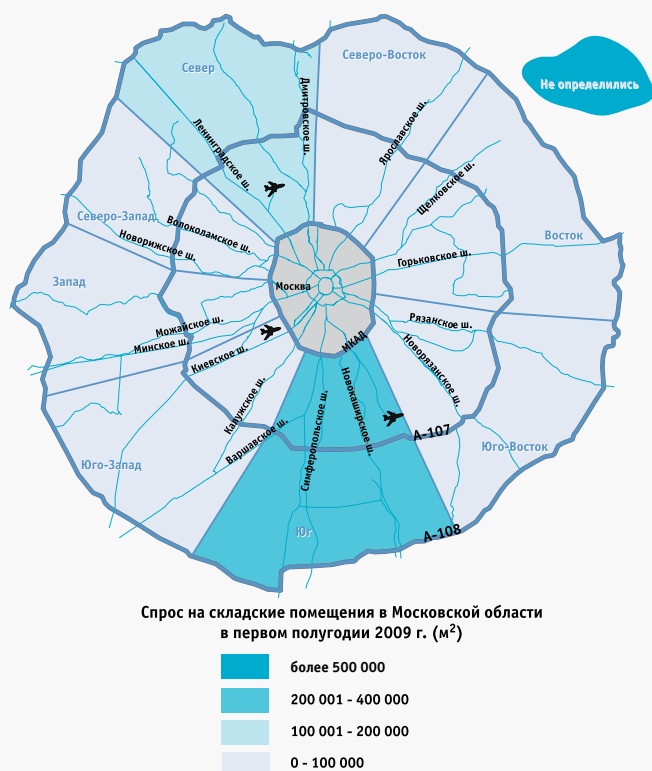
КОММЕНТАРИЙ KNIGHT FRANK:

Снижение арендных ставок во втором квартале 2009 г. приобрело более плавный характер. Ожидается, что к концу 2009 г. средние арендные ставки на складские площади класса А составят \$100–120/м²/год (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей).



Распределение спроса на высококачественные складские помещения по географическим направлениям

По суммарному объему заявок по-прежнему лидируют южное и северное направления. Вырос объем клиентов, не определившихся по предпочтительному направлению при обращении в компанию, что можно объяснить новым (ценовым) приоритетом при подборе складских помещений.



Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу в III–IV кварталах 2009 г.

Объект	Общая площадь, м²
«Трилоджи Парк Томилино»	55 000
Складской комплекс компании Giffels	40 000
«Агротерминал»	70 000
Складской комплекс на Рогачевском шоссе	107 000
Southern Logistic Terminal	20 000
«Лого Арт»	45 000
Итого:	337 000

Источник: Knight Frank Research, 2009

Это объясняется тем, что клиенты исходят из коммерческих условий и удаленности объекта, а такие факторы как местоположение и класс помещения отошли на второй план.

Коммерческие условия

Ставки аренды в московском регионе в 2009 г. опустились ниже уровня конца 2006 г.

В настоящее время предлагаемые собственниками арендные ставки на складские помещения класса А в московском регионе составляют 100–120\$/м²/год, что ниже средних значений предложения III квартала 2008 г. на 20–30%.

При этом арендные ставки в классе В демонстрируют существенное снижение – до 80 \$/м²/год. Собственники подобных объектов преимущественно предлагают ставки в рублях и отказываются от системы расчетов triple net (отдельный учет арендных ставок, коммунальных и эксплуатационных расходов, а также НДС). Ряд владельцев включают все платежи (НДС и операционные расходы) в ставку аренды, за исключением коммунальных расходов, а в ряде предложений – и коммунальные расходы.

Для клиентов такой расчет арендных ставок означает возможность четкого планирования расходов на складскую логистику на ближайшие один-два года, что важно при оптимизации бюджетов компаний-арендаторов и общем снижении расходов.

Прогноз

До конца 2009 г. в строй будет введено более 300 тыс. м² складских помещений в московском регионе, таким образом, общий объем введенных в 2009 г. складских площадей превысит 600 тыс. м², что соответствует объемам 2006 и 2008 гг.

Однако предпосылок к увеличению спроса на качественные площади пока нет. В случае сохранения стабильной ситуации в экономике можно ожидать, что спрос на качественные помещения вырастет в начале 2010 г., при этом уровень вакантных площадей за счет освобождения части помещений останется стабильным.

Арендные ставки в комплексах разных классов будут номинироваться в разных валютах, например, в менее качественных комплексах продолжится предложение фиксированных на 2–3 года рублевых ставок, в то время как в качественных комплексах ставки будут преимущественно исчисляться в валюте кредита, использованного при строительстве объекта. При этом уровень арендных ставок определяется в рамках переговоров в зависимости от размера арендуемых площадей, срока аренды, стабильности бизнеса арендатора, качества объекта и ряда других параметров.

Дальнейшего существенного снижения ставок аренды в качественных складских комплексах до конца 2009 г. не ожидается.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА

Тенденции

- ♦ В настоящее время рынок не способен поглощать торговые площади «докризисными» темпами (этим и обусловлен рост показателя доли свободных помещений), однако в среднесрочной перспективе падение объемов строительства может привести к дефициту качественной торговой недвижимости.
- ♦ Снижение затрат на аренду или покупку помещения, а также расходов на рекламу, логистику и заработную плату персонала, ставок аренды, делает российский рынок розничной торговли привлекательным для выхода международных ритейлеров. Свое развитие операторы предпочитают начинать с Москвы или Санкт-Петербурга.
- ♦ Участились сделки слияния и поглощения среди торговых операторов.
- ♦ В сегменте street-retail наметилась тенденция к увеличению спроса на «представительские» магазины (помещения с хорошей линией витрин и отличным расположением) со стороны международных сетевых операторов.

Основные показатели. Торговые центры

Общая площадь высококачественных ТЦ, млн м ²	6,0
в том числе арендуемая, млн м ²	3,28
Общая площадь ТЦ, введенных в эксплуатацию в I квартале 2009 г., тыс. м ²	472,7
в том числе арендуемая, тыс. м ²	219,5
Доля вакантных площадей, %	8
Общая площадь проектов ТЦ, планируемых к выходу в 2009 г., млн м ²	1,32
в том числе арендуемая, тыс. м ²	822,9
Общая площадь ТЦ в стадии строительства, млн м ²	2,77
Общая площадь проектируемых ТЦ, млн м ²	8,67
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год*	
якорные арендаторы*	50-250
арендаторы галереи*	500-2000**
Операционные расходы, \$/м ² /год	50-180
Обеспеченность качественными торговыми площадями, м ² /1000 жителей	312,2

*Без учета операционных расходов и НДС (18%)

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

Источник: Knight Frank Research, 2009

Ключевые события

- ♦ В первом полугодии 2009 г. было анонсировано несколько торговых проектов: ТЦ «Фестиваль» на ул. Новопетровской (21,5 тыс. м²), Outlet-centre на Ленинградском шоссе (40 тыс. м², Fashion House Development) и ТЦ на Варшавском шоссе (47,9 тыс. м², ООО «Каренфор»).
- ♦ О реализации сетевого проекта заявила компания Build-to-Rent Group. В рамках проекта планируется построить к 2012 г. около десяти многофункциональных торгово-развлекательных центров. Большинство объектов будет реализовано в Московской области (Мытищи, Люберцы, Солнечногорск).
- ♦ В первой половине 2009 г. на рынок вышло несколько новых торговых операторов: открылось два магазина «Ашан-Сад» (ТЦ «Тройка», ТЦ «Ашан-

Основные показатели. Street-retail

Совокупный объем площадей объектов street-retail, представленных на центральных торговых коридорах, тыс. м ²	410,0
Доля вакантных площадей, %	3,2-9,8
Совокупный объем площадей объектов street-retail, представленных на магистральных торговых улицах, тыс. м ²	150,0
Доля вакантных площадей, %	5-7
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год*	
центральные торговые коридоры*	1000-4500**
магистральные торговые улицы*	500-1000**
помещения на первых этажах жилых домов в спальных районах*	250-800**

*Без учета операционных расходов и НДС (18%)

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

Источник: Knight Frank Research, 2009



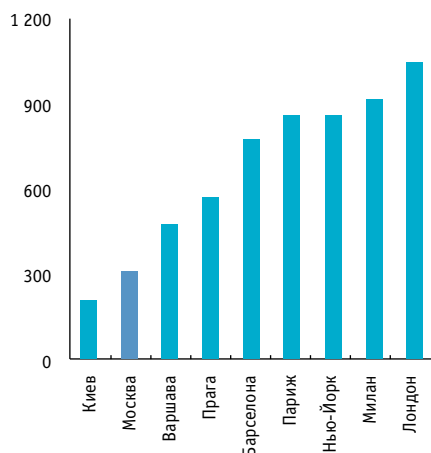
Мытищи»), в марте на российский рынок вышел крупный шведский ритейлер H&M (ТЦ «Метрополис», ТЦ «Мега-Химки»), в июне состоялось открытие первого гипермаркета Carrefour (около 8 тыс. м²), разместившегося двухэтажной концепцией в составе ТЦ «Филион». В начале 2009 г. в ТЦ «Метрополис» открылся второй магазин Gap.

- ◆ Сбербанк и фонд Bacarella Holdings Corporation официально объявили о покупке контрольного пакета группы компаний «Мосмарт».

Первая половина 2009 г. ознаменовалась несколькими событиями, влияющими на дальнейшее развитие сегмента street-retail:

- ◆ В соответствии с Федеральным законом №244 в ночь на 1 июля 2009 г. была прекращена деятельность игорных заведений на всей территории России

Обеспеченность торговыми площадями остается низкой в сравнении с другими европейскими столицами, м² на 1000 жителей



Источник: Knight Frank Research, 2009

(исключение составляют несколько специально отведенных зон). В Московском регионе насчитывалось более 30 сетевых операторов игорного бизнеса, которым в настоящее время приходится либо менять род деятельности, либо освобождать занимаемое помещение. В связи с этим эксперты зафиксировали постепенный рост доли вакантных помещений, прежде всего в сегменте street-retail.

- ◆ В первом полугодии состоялось две сделки пакетного приобретения объектов street-retail. В рамках одной из сделок был проведен аукцион по продаже четырех магазинов сети «Арбат Престиж».

- ◆ В сегменте street-retail наблюдалась активная ротация арендаторов:

Универмаг детских товаров Hamleys выбрал площадку для размещения флагманского магазина: компания планирует арендовать бывшее помещение «Галереи Самсунг» (Тверская ул., 9).

На ул. 1-я Тверская-Ямская открылся магазин «Буква». Ранее площади занимал «Букбери».

В бывшем помещении магазина Reebok на Новинском бульваре разместился бутик Bosco Sport (арендованная площадь – 258 м²).

Предложение

Сохраняется высокий темп ввода торговых площадей: общая площадь торговых центров, введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2009 г. – 472,7 тыс. м². Для сравнения, за весь 2008 г. было введено 640 тыс. м². Общая площадь предложения увеличилась на 7,9% и достигла 6 млн м². При этом доля вакантных площадей составила около 8%.

КОММЕНТАРИЙ KNIGHT FRANK:

По итогам I полугодия 2009 г. общая площадь высококачественных ТЦ превысила 6 млн м². Во II полугодии 2009 г. ожидается рекордное увеличение предложения площадей высококачественных ТЦ – на 1,3 млн м². Продолжается ввод в эксплуатацию крупных объектов, заявленных к строительству в докризисный период.

Ожидается, что до конца года общее предложение достигнет 7 млн м², а показатель обеспеченности современными торговыми площадями может возрасти до 420 м² на 1000 жителей (с 292 м² в начале 2009 г.).

Торговые центры, открытые в I полугодии 2009 г.

Название	Расположение	Общая площадь, м²	Арендопригодная площадь, м²	Девелопер/участники проекта
«Метрополис»	Ленинградское ш., д. 16	205 300*	80 000	Capital Partners
«Мегаполис»	Андропова пр-т, вл. 4-10	61 000	44 000	Мосрыбхоз
«Спектр»	Новоясеневский пр-т, д. 1	56 400	30 000	Z-Build
«Филион»	Багратионовский пр-д, д.5	130 000*	55 000	Рубин-Девелопмент
«На Беговой»	Хорошевское ш., вл. 2-20	20 000	10 500	Дон-Строй
«Юнимолл»	Новорижское ш., 6 км	30 200	24 700	BTR-Group

* Площадь торговой части multifunctional объекта

Источник: Knight Frank Research, 2009

I ПОЛУГОДИЕ 2009 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург

Спрос

Итоги II квартала 2009 г. указывают на то, что спрос на аренду помещений в успешных торговых центрах остается стабильным. В течение I полугодия 2009 г. наблюдался отток арендаторов из менее качественных проектов.

Также следует отметить, что интерес со стороны операторов сохранился в отношении функционирующих торговых центров и существенно снизился спрос на аренду в строящихся объектах.

Активно проявляют себя торговые операторы, ранее не представленные на российском рынке: H&M, Hamleys, Mamas & Papas, River Island, Ipekyol, New look, Bebe, Sainsbury's, Carrefour, сети мебельных центров Habitat и Kika, сеть закусочных Burger King.

Коммерческие условия. Торговые центры

Ставки аренды снизились на 40–60% по сравнению с первым полугодием 2008 г. и достигли уровня 2001–2003 гг. Торговые операторы в переговорах с собственниками все чаще просят перейти на ставку аренды, которая будет рассчитываться как процент с товарооборота ритейлера.

КОММЕНТАРИЙ KNIGHT FRANK:

Доля вакантных площадей в торговых центрах напрямую зависит от качества объекта и даты ввода в эксплуатацию. В торговых центрах, функционирующих менее года или имеющих концептуальные недостатки, свободно до 35% площадей.

В некоторых случаях собственники торговых центров готовы фиксировать арендные ставки в рублях, включать в ставку аренды коммунальные платежи или рассматривать уменьшение размера депозита.

Коммерческие условия. Street-retail

В сложившейся ситуации дефицит арендаторов заставляет владельцев идти на существенные уступки при обсуждении условий договоров аренды на помещения street-retail.

В среднем доля вакантных помещений составила 8%.

Характеристики торгового центра	Функционирует на рынке	Вакантные площади, %
Отличное месторасположение, качественная концепция	более 1 года	0-5
Концептуальные недостатки или неудачное месторасположение	более 1 года	5-19
Отличное месторасположение, качественная концепция	менее 1 года	15-27
Концептуальные недостатки или неудачное месторасположение	менее 1 года	до 35

Источник: Knight Frank Research, 2009

Ставки аренды в торговых центрах Москвы, II квартал 2009 г.

Тип предлагаемых помещений	Профиль торговли	Ставка аренды, \$/м²/год*
Помещения якорных арендаторов	Продуктовые гипермаркеты, магазины других профилей площадью более 1500 м²	45–250
Помещения мини-якорных арендаторов	Супермаркеты, магазины других профилей площадью до 1500 м²	250–700
Помещения торговой галереи	Детские товары, книги, мультимедиа	350–950
	Одежда, обувь**	700–2900
	Кожгалантерея, бижутерия, подарки, ювелирные изделия, мобильные телефоны***	1200–2900

*Без учета операционных расходов и НДС (18%)
 **Ставки для магазинов площадью около 100 м² на 1-м этаже
 *** Ставки для магазинов площадью около 50 м² на 1-м этаже
 Источник: Knight Frank Research, 2009



ТЦ «Азовский»,
г. Москва, Азовская ул., 28 В



Учитывая, что собственники пустующих помещений самостоятельно занимаются привлечением арендаторов, ставка аренды на помещения с одинаковыми характеристиками может существенно варьироваться.

Прогноз

К концу 2009 г. ожидается увеличение общего объема площадей в торговых центрах на 22% (до 7,3 млн м²).

Инерционный прирост торговых площадей и сокращение спроса со стороны сетевых ритейлеров позволяет говорить о дальнейшем увеличении доли вакантных помещений и о сохранении потенциала к снижению ставки аренды.

В сегменте street-retail будет наблюдаться увеличение сроков экспозиции торговых площадей, поскольку вступление в силу Федерального закона о ликвидации игорных заведений вызвало существенное увеличение доли вакантных площадей на торговых коридорах. Доля вакантных помещений на центральных улицах Москвы достигнет 10%. Те операторы, для которых сроки развития сетевых проектов не являются принципиальными, ожидают освобождения помещений, занимаемых операторами игровых клубов и казино.

В III-IV кварталах 2009 г. долговые обязательства перед банками-кредиторами игроки рынка торговой недвижимости продолжают погашать залогами активами, среди которых присутствуют пакеты помещений street-retail и крупные торговые центры. Банковские и инвестиционные структуры создают фонды для управления непрофильными активами.



ТЦ «Ключевой».
г. Москва, Борисовские Пруды ул.

Диапазон ставок аренды на помещения street-retail, II квартал 2009 г.

Месторасположение торгового помещения	Ставка аренды, \$/м ² /год*
Престижные торговые коридоры	1000-4500**
Помещения внутри Садового кольца	1000-2000**
Помещения внутри Третьего транспортного кольца, магистральные торговые улицы	500-1000**
Помещения на первых этажах жилых домов в спальных районах	250-800**

*Без учета операционных расходов и НДС (18%)

**Ставки для магазинов площадью около 200 м²

Источник: Knight Frank Research, 2009

Крупные ТЦ, открытие которых ожидается во второй половине 2009 г.

Название	Расположение	Общая площадь, м ²	Арендопригодная площадь, м ²	Девелопер/участники проекта
«Золотой Вавилон–Ростокино»	Мира пр-т, д. 211	241 000	170 000	Патеро Девелопмент совместно с Immoeast
«Рио (Шоколад)»	МКАД, 2 км	160 000	84 800	Реутовский торговый дом, Ташир
Mall of Russia	ММДЦ «Москва-Сити»	180 000*	101 000	AFI Development
«Фестивальный» (I фаза)	Фестивальная ул., д. 2	120 000	60 000	Capital Group
GoodZone	Каширское ш., д. 12	145 000	60 000	Immoeast Immobilien Anlagen
«Вива»	Северное Бутово, Поляны ул.	32 600	24 000	Perga Development and Management
«Ключевой**»	Братеево, Борисовские Пруды ул.	26 600	13 700	Ферро-Строй
«Рио»	Ленинградское ш., вл. 25	20 000*	16 000	Ташир
«Азовский**»	Азовская ул., вл. 28 В	21 700	11 400	Портал

* Площадь торговой части многофункционального объекта

** Консультант проекта – Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2009

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА

В туристско-гостиничной отрасли Москвы в первой половине 2009 г. в целом преобладали негативные тенденции. Существенно снизившийся уровень спроса вынудил гостиничных операторов спешно корректировать стратегии развития и предпринимать активные меры, направленные на стабилизацию доходов и оптимизацию издержек. При этом степень коррекции ключевых показателей оказалась различной в зависимости от категории гостиниц.

Тенденции

- ♦ Основной тенденцией, определявшей характер развития сегмента на протяжении последних 6 месяцев, стало общее снижение туристических потоков и, соответственно, сокращение спроса на услуги гостиниц. Так, например, количество иностранных граждан, посетивших Москву в I квартале 2009 г., снизилось на 19% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.
- ♦ Из-за дефицита финансирования перенесена реализация ряда крупных девелоперских проектов, включающих гостиничную составляющую. Тем не менее, общее предложение средств размещения на рынке продолжает увеличиваться за счет завершения проектов, начатых в прошлые годы.
- ♦ В условиях снизившегося спроса гостиничные операторы были вынуждены предпринимать различные меры, направленные на стабилизацию доходов. Среди основных мер такого рода: снижение стоимости размещения, предоставление дополнительных услуг и бонусных программ, частичная переориентация спектра услуг на новые клиентские ниши (особенно в гостиницах верхнего ценового сегмента).
- ♦ Многие гостиничные операторы оптимизируют расходную часть своих бюджетов, сокращая издержки на маркетинг, рекламу, участие в специализированных выставках и конгрессах, иногда прибегая к сокращениям затрат на персонал.
- ♦ Нестабильность в финансово-экономической сфере, неопределенность в отношении будущих денежных доходов не позволяет

Основные показатели

Общее количество действующих гостиниц категорий 3-5 ★	150
Общий объем номерного фонда в гостиницах категорий 3-5 ★	30 300
Наиболее значимые гостиничные объекты, открытые в I полугодии 2009 г. (кол-во / общий номерной фонд)	6 / 612
Коэффициент заполняемости номерного фонда в гостиницах категорий 3-5 ★ в среднем за I полугодие 2009 г.	53%

Источник: Knight Frank Research, 2009



Гостиница Holiday Inn Simonovsky, 4 ★, Симоновский Вал ул., 2

- организациям и частным лицам строить долгосрочные планы в отношении деловых командировок и путешествий. Как результат сокращается отрезок времени между бронированием номера и фактическим заездом гостей, что негативно отражается на общей эффективности работы гостиницы.
- ♦ Проблема недостаточного ввода гостиничных площадей в части дефицита строительных участков в ближайшее время может получить новые пути решения. Московские власти ведут переговоры с инвесторами, вложившими свои средства в строительство офисов в центре города, о перепрофилировании их объектов в гостиницы. Параллельно рассматриваются возможности включения гостиниц в крупные торговые и развлекательные комплексы.
- ♦ Предполагаемый выход на московский рынок нового для столицы оператора Shangri-La Hotels and Resorts. Первым объектом под управлением компании в России станет гостиница на 400 номеров в составе Park Huaming Business Centre, открытие которой запланировано на 2012 г.
- ♦ Предстоящее в декабре 2009 г. открытие Radisson Royal Hotel под управлением The Rezidor Hotel Group на 545 номеров в здании бывшей гостиницы «Украина».
- ♦ Введение в действие в апреле Постановления Правительства Москвы № 305-ПП «О Генеральной схеме размещения гостиниц в городе Москве», в рамках которого представлен обновленный перечень участков-мест размещения (развития) гостиниц в городе Москве. Согласно Постановлению планы увеличения общего количества гостиничных мест в городе до 170-200 тыс. (т.е. в 2,5-3 раза по отношению к существующему уровню) были перенесены по сроку реализации с 2010 г. на 2020 г.

Ключевые события

Среди наиболее заметных новостей отчетного периода, прямо или косвенно связанных с общим предложением коллективных средств размещения, можно отметить следующие:



Предложение

Предложение номерного фонда гостиниц категорий 3-5★ за первую половину 2009 г. увеличилось на 2,1%. При этом номерной фонд гостиниц категории 5★ вырос на 3%, 4★ – на 3,4%, 3★ – на 1,3%, что свидетельствует о сохранении тенденции опережающего роста предложения номерного фонда в верхнем ценовом сегменте.

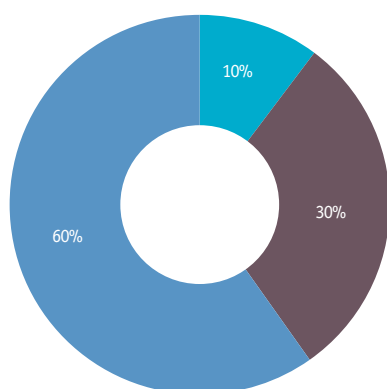
По состоянию середине 2009 г. Москва располагает 150 гостиницами категорий 3-5★ с общим номерным фондом 30 300 номеров, 60% которого представлено сегментом 3★.

Сложившаяся в Москве практика категоризации гостиниц не в полной мере соответствует принятым международным стандартам, особенно это заметно в сегменте гостиниц категории midscale (3-4★). Подавляющее число гостиниц Москвы, относящихся к категории 3★, по качеству управления и архитектурно-техническим параметрам не соответствуют современным международным стандартам для гостиниц данной категории. В результате, некоторые гостиничные бренды, которые в Европе относятся к категории 3★, в Москве позиционируются операторами как 4★ (например, такой известный бренд, как Holiday Inn). Такое положение дел позволяет инвесторам получать дополнительную прибыль за счет более высокой разницы между себестоимостью объекта и стоимостью услуг по сравнению с европейскими рынками.

Таким образом, на данном этапе нет существенных рыночных стимулов для развития сегмента гостиниц 3★ в Москве, что

Структура номерного фонда гостиниц категорий 3-5★

%



5★
4★
3★

Источник: Knight Frank Research, 2009

Средняя стоимость номера (ARR) в отелях категорий 4★ и 5★ в 2009 г. в среднем на 21% ниже, чем в 2008 г.



Источник: Knight Frank Research, 2009

отчасти подтверждается и результатами первой половины 2009 г.

Спрос

Мировой финансово-экономический кризис значительно скорректировал показатели гостинично-туристской отрасли столицы. Многие компании как в России, так и в других странах были вынуждены приступить к оптимизации издержек, снижению уровня заработных плат своим сотрудникам или сокращению штатов. Кроме того,

обеспокоенность общества в отношении собственного финансового положения привела к тому, что у населения повысилась склонность к накоплению за счет снижения расходов на товары и услуги, не относящиеся к категории товаров первой необходимости. В результате с осени 2008 г. турагентства и крупные международные операторы начали с волнением комментировать факт постепенного снижения туристических потоков и количества деловых поездок по всему миру, в том числе и в России.

Уровень загрузки номерного фонда московских гостиниц категории 5★ в первые 6 месяцев

Гостиницы, открытые в I полугодии 2009 г. (в порядке открытия)

Название	Расположение	Категория	Номерной фонд
«Аквариум»	МО, Красногорский р-н, Мякининская пойма, 65-66 км МКАД	3★	225
«Волынское»	Староволынская ул., д. 9	4★	38
Дом приемов правительства Москвы «Петровский путевой дворец»	Ленинградский пр-т, д. 40	4★	42
Grand Hyatt Residences & Spa	1-ый Красногвардейский пр-д, д. 15	5★	25
Barvika Hotel & Spa	МО, Рублево-Успенское ш., д. 114	5★	65
Holiday Inn Simonovsky	Симоновский вал, д. 2	4★	217

Источник: Knight Frank Research, 2009

I ПОЛУГОДИЕ 2009 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург

СОКРАТИВШИЙСЯ СПРОС ВЫНУДИЛ ОПЕРАТОРОВ ЗНАЧИТЕЛЬНО СКОРРЕКТИРОВАТЬ ЦЕНЫ НА РАЗМЕЩЕНИЕ В ГОСТИНИЦАХ

2009 г. оказался в среднем на 21% ниже, чем в предыдущем году. Высокую устойчивость в условиях кризиса продемонстрировали гостиницы 4★ – снижение составило всего 9%. Объекты категории 3★ оказались в аутсайдерах – загрузка снизилась более чем на треть по сравнению с первой половиной 2008 г.

Основываясь на показателях загрузки можно сказать, что гостиницы категории 4★ сегодня являются наиболее востребованными в Москве – средний уровень загрузки в первом полугодии составил 63%, тогда как в категории 5★ – 50%, а в категории 3★ – только 45%.

Мы полагаем, что столь значительное снижение показателей гостиниц 3★ обусловлено тем, что негативное влияние кризиса более болезненно сказалось на слоях населения со средним уровнем доходов. Указанные группы граждан предпочитают останавливаться в гостиницах данной ценовой категории и значительно снизили расходы на путешествия из-за снижения доходов.

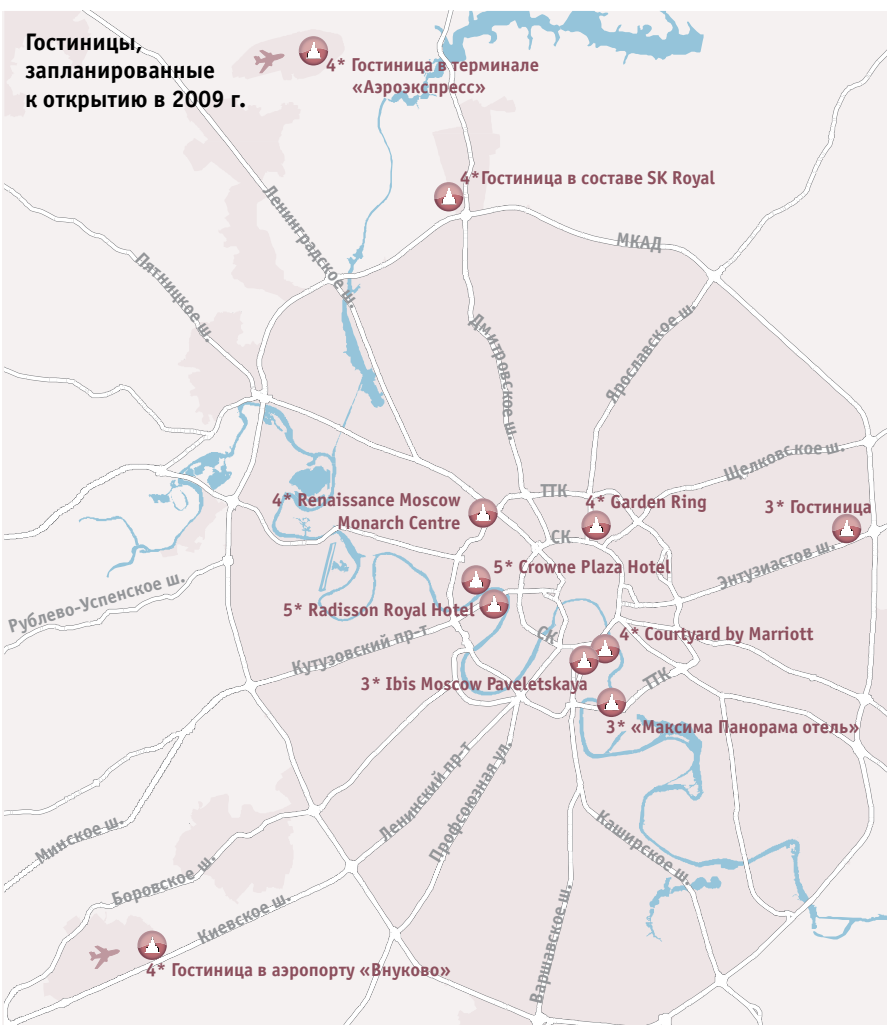
Проведение конкурса «Евровидение», состоявшегося в мае, временно улучшило показатели московских гостиниц. Так, например, загрузка в сегменте 3★ в мае оказалась в среднем на 4-5 процентных пунктов выше, чем было бы в рамках традиционной сезонной динамики.

На данном этапе, если исключить фактор сезонных колебаний, ситуацию с загрузкой московских гостиниц можно оценивать как относительно стабильную. В июле-августе мы ожидаем небольшое сокращение уровней загрузки, обусловленное традиционным снижением деловой активности на этот период.

Уровень загрузки номерного фонда в гостиницах категории 4★ и 5★



Источник: Knight Frank Research, 2009



Источник: Knight Frank Research, 2009

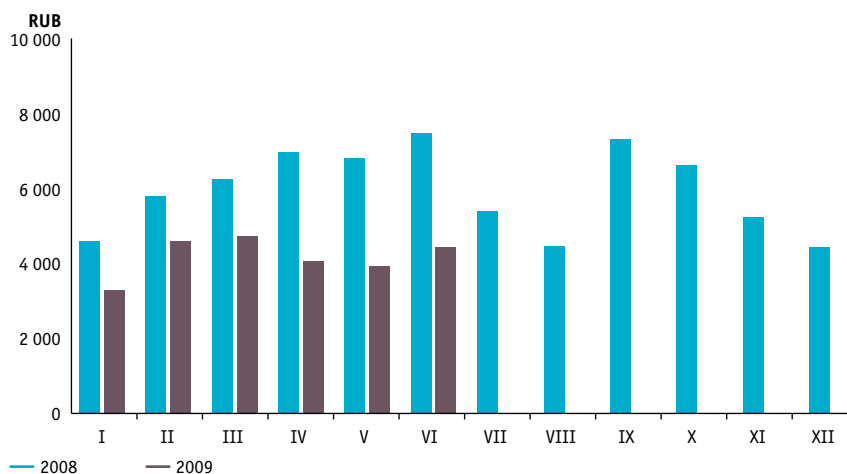


Коммерческие условия

Если в январе 2009 г. стоимость размещения в гостиницах верхнего ценового сегмента (5★) была только на 14% ниже, чем в январе 2008 г., то к июню разница выросла до 28%. В сегментах гостиниц 4★ и 3★ отставание цен от показателей 2008 г. увеличилось с 24% и 6% в январе до 38% и 15% в июне. Следует отметить, что, возможно, именно благодаря более значительному снижению цен гостиницам категории 4★ удалось обеспечить относительно более высокие показатели загрузки.

Снижение цен на фоне более низких уровней загрузки привело к существенному снижению показателей доходности номерного фонда (RevPAR). По данному показателю в первой половине 2009 г. также наблюдалась отрицательная динамика: в январе 2009 г. доходы в гостиницах 4-5★ оказались примерно на 30% ниже значений января 2008 г., а в июне снижение достигло 45%.

Средняя выручка с одного номера (RevPAR) в отелях категорий 4★ и 5★ в 2009 г. ниже, чем в 2008 г.



Источник: Knight Frank Research, 2009

Прогноз

С большой долей уверенности можно говорить о вводе в эксплуатацию в этом году около 70% из числа анонсированных к выходу проектов, основная часть которых будет принадлежать сегменту 4★ (см. таблицу). Объем номерного фонда данной

группы гостиниц составит примерно 1800 номеров. При сохранении негативной ценовой динамики в июле-августе средняя стоимость размещения в гостиницах категории 4-5★ на фоне сезонного снижения спроса может опуститься, по нашим

оценкам, до 5500 руб., а показатель дохода с одного номера – до 3500 руб.

Гостиницы, запланированные к открытию в 2009 г.

Название	Расположение	Категория	Количество номеров	Управление
Radisson Royal Hotel	Кутузовский пр-т, 2/1, стр. 1	5★	545	The Rezidor Hotel Group
Crowne Plaza Hotel World Trade Center	Краснопресненская наб., д. 12	5★	207	InterContinental Hotels Group
Гостиница	Аэропорт «Внуково»	4★	443	Независимое
Renaissance Moscow Monarch Center	Ленинградский пр-т, вл. 31, стр. 2,3	4★	366	Marriott International / Interstate Management Services, Inc.
Офисно-гостиничный комплекс Vivaldi Plaza	Кожевническая ул., д. 8/4	4★	170	Marriott International / Interstate Management Services, Inc.
Офисно-гостиничный комплекс SK Royal	Дмитровское ш., вл. 163	4★	110	н/д
Garden Ring	Пр-т Мира, вл. 14, стр. 3	4★	86	«Аккорд Менеджмент Групп»
Гостиница в Терминале «Аэроэкспресс»	Железнодорожный терминал «Аэроэкспресс» («Шереметьево-2»)	4★	70	ООО «Успех»
Гостиница	Магнитогорская ул., д. 2	3★	260	н/д
Ibis Moscow Paveletskaya	Щипок ул., д. 22	3★	147	Accor Group
«Максима Панорама отель»	Мастеркова ул., д. 14	3★	124 (I очередь)	Maxima Hotels

Источник: Knight Frank Research, 2009

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, млн м ²		1,24
в том числе, тыс. м ²	310,2	933,5
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2009 года, тыс. м ²		124,2
в том числе, тыс. м ²	63,8	60,4
Доля свободных площадей, %	32,9	14,8
Арендные ставки*, \$/м ² /год	312-812	180-468

*Не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов (не выделяются из ставки согласно рыночной практике СПб)
Источник: Knight Frank Research, 2009

**В ПЕРВОМ
ПОЛУГОДИИ
2009 Г. ВВЕДЕНО В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ
МЕНЕЕ 50%
ЗАПЛАНИРОВАН-
НЫХ ПРОЕКТОВ**

Тенденции

- ♦ Объекты первого года эксплуатации испытывают существенные трудности с заполнением офисных площадей арендаторами. На этом фоне ставки аренды в таких бизнес-центрах продолжают снижаться.
- ♦ В I полугодии 2009 г. введено в эксплуатацию менее 50% запланированных проектов, строительство многих бизнес-центров приостановлено, ввод перенесён на более позднее время.

- ♦ Наблюдается тенденция к замедлению оттока арендаторов из бизнес-центров, течение I полугодия 2009 г. многие компании уже сократили объем арендуемых площадей или переехали в бизнес-центры с более низкой арендной ставкой.

Ключевые события

- ♦ На петербургском офисном рынке заключена крупнейшая за два года сделка. Интернет-провайдер Yota арендовал 7800 м² в бизнес-центре «Атлантик-сити».

- ♦ Состоялась сделка по продаже бизнес-центра «Грифон» на ул. Достоевского, 19/2 норвежскому фонду Storm Real Estate Fund AS. Сумма сделки – \$17 млн, первоначальная цена предложения в 2007г. составляла \$39 млн.

- ♦ Компания «Лукойл» договорилась с Администрацией Санкт-Петербурга о строительстве на берегу Невы в своей штаб-квартиры, в которую переедут все работающие в городе дочерние предприятия компании.

Предложение

Предложение качественных офисных площадей в I полугодии 2009 г. увеличилось на 10,6%. Объем предложения в сегменте бизнес-центров класса А в первом полугодии увеличился на 25,3%, в классе В прирост площадей составил 6,4%.

Спрос

По итогам I полугодия средняя доля свободных площадей в сегменте бизнес-центров класса А составила 32,9%, а в классе В – 14,8%. В новых бизнес-центрах (введенных за последние полгода) свободными остались 68% площадей класса А и 58% класса В.



Офисный комплекс «Pulkovo Sky»
Стартовая ул. Уч. 5



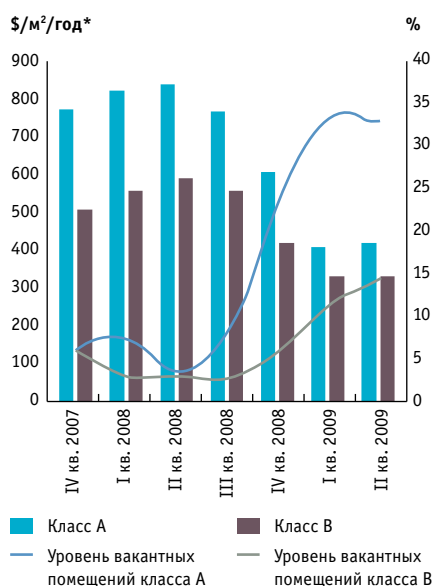
Коммерческие условия

Ставки аренды на действующие помещения класса А варьируются в диапазоне от \$312 до \$812 за м² в год, включая операционные расходы и не включая НДС. Уровень ставок в классе В – от \$180 до \$468 за м² в год. С началом острой фазы кризиса наиболее распространенной валютой номинирования ставок аренды для рынка Санкт-Петербурга стали рубли. На протяжении II квартала ставки продолжили снижаться (на 7% в классе А и на 8,5% в классе В), однако укрепление курса доллара нивелировало это падение.

Прогноз

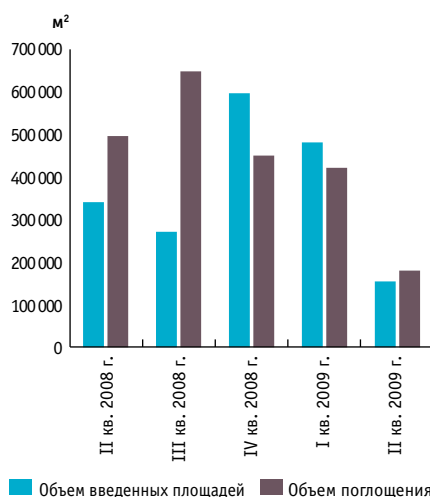
Во II полугодии ожидается незначительное увеличение количества новых офисных зданий, ввод большинства строящихся бизнес-центров перенесен на более поздние сроки. В III квартале планируется ввод 5 объектов класса А и В.

Ставки не претерпели существенного изменения во II квартале 2009 г.



Источник: Knight Frank Research, 2009

В I полугодии 2009 г. было введено в эксплуатацию более 124 тыс. м² офисных площадей класса А и В



Источник: Knight Frank Research, 2009

НАИБОЛЕЕ РАСПРОСТРАНЕННОЙ ВАЛЮТОЙ НОМИНИРОВАНИЯ СТАВОК АРЕНДЫ ДЛЯ РЫНКА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СНОВА СТАЛИ РУБЛИ

Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2009 г.

Название	Расположение	Девелопер	Общая площадь, м ²
Класс А			
Nevsky Plaza	Невский пр., 55	International Hotel Investmens Pls	7 730
Plenar	Лахта, Ольгино	Respect	7 200
Класс В			
Pulkovo Sky (1 очередь)	Стартовая ул., уч. 5	Трансвэй Северо-Запад ЕКЕ	17 600
«На реке Смоленке»	Смоленки реки наб., уч. 1	ЛенСпецСМУ	17 250
«Паль Хаус»	Обуховской Обороны пр., 70, к. 2	Александров-Невская мануфактура	12 000

Источник: Knight Frank Research, 2009

Ключевые проекты, планируемые к вводу во II полугодии 2009 г.

Название	Расположение	Девелопер	Общая площадь, м ²
Класс А			
Atlantic City	Лахта, Ольгино	СК «Атлантик»	26 900
Класс В			
«Биржевой комплекс»	26 Линия В.О., 15	ЛенСпецСМУ	28 000
«Содружество» (3 очередь)	Коломяжский пр., 25-27	Содружество	25 000

Источник: Knight Frank Research, 2009

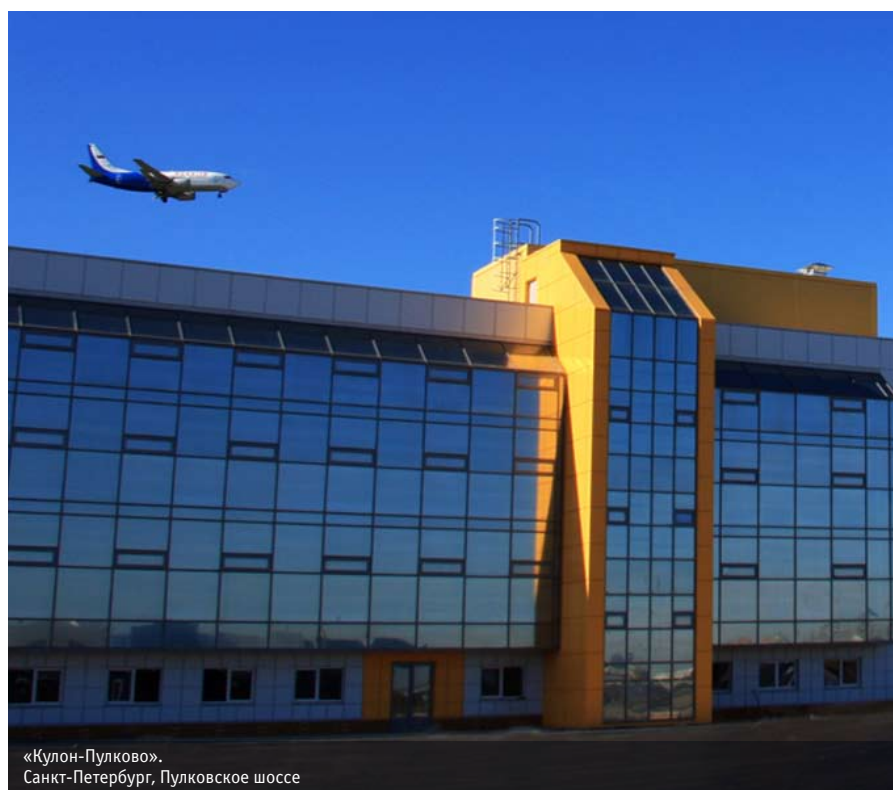
РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, млн м ²	1,57	
в том числе, тыс. м ²	901,2	670
Объем качественных площадей сдаваемых в аренду, тыс. м ²	835,5	
и том числе, тыс. м ²	624,6	210,9
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2009 г., тыс. м ²	94,2	22,2
Доля свободных площадей, %	36,2	13,4
Арендные ставки (triple net), \$/м ² /год	110-130	90-115
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	37-42	35-40
Источник: Knight Frank Research, 2009		

Тенденции

- ♦ Проблемы с финансированием, возникшие у большинства девелоперов, и неопределенность со сроками восстановления прежних объемов спроса ведут к приостановке реализации складских проектов.
- ♦ На рынке начинают появляться предложения по субаренде складских помещений, причем арендные ставки по данным предложениям существенно ниже среднерыночных.

**ДОЛЯ
СВОБОДНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ В
КАЧЕСТВЕННЫХ
СКЛАДСКИХ
КОМПЛЕКСАХ
ПЕТЕРБУРГА
ПРОДОЛЖАЕТ
ОСТАВАТЬСЯ
НА РЕКОРДНО
ВЫСОКОМ
УРОВНЕ,
ПРЕВЫШАЯ 36%
В КЛАССЕ А**



«Кулон-Пулково».
Санкт-Петербург, Пулковское шоссе

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2009 г.

Название	Расположение	Класс	Площадь, м ²	Схема использования	Девелопер
Логопарк «Нева» (2 очередь, сеть Megalogix)	Промзона Шушары	А	44 000	Аренда	ГК «Авалон» / Raven Russia
Ahlers Logistic Center	Промзона Горелово	А	17 500	Ответственное хранение	Ahlers
Источник: Knight Frank Research, 2009					



Ключевые события

- ♦ В начале июня в Петербурге был запущен четвертый по счету завод крупнейшего мирового автопроизводителя – Nissan. При плановой мощности в 50 тыс. автомобилей в год предприятие до конца этого года выпустит не более 10 тыс. машин.
- ♦ Компания «Евразия Логистик» приняла решение о приостановке реализации проекта логистического парка «Колпино» под Санкт-Петербургом. Индустриальный парк «Колпино» должен был стать одним из крупнейших логистических парков класса А в Петербурге и Ленинградской области. Его общая площадь по проекту достигала 579 тыс. м².
- ♦ На Петербургской кольцевой автодороге появится первый съезд, построенный на частные деньги. Первый прецедент строительства частного съезда с КАД создала корпорация «СТЕРХ». Стоимость проекта, который выведет грузовой транспорт с терминала компании сразу на КАД, около 100 млн руб.

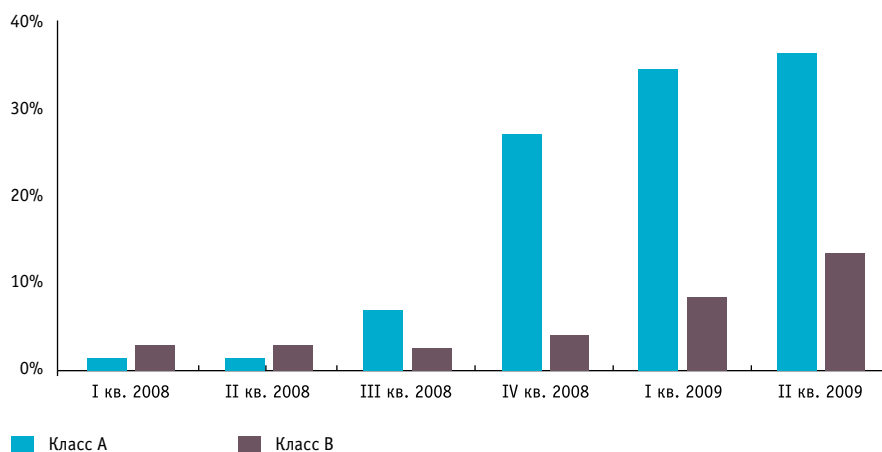
Спрос

В целом на рынке наблюдается значительное снижение уровня платежеспособного спроса, связанное, прежде всего, с существенным снижением оборотов торговых и производственных предприятий.

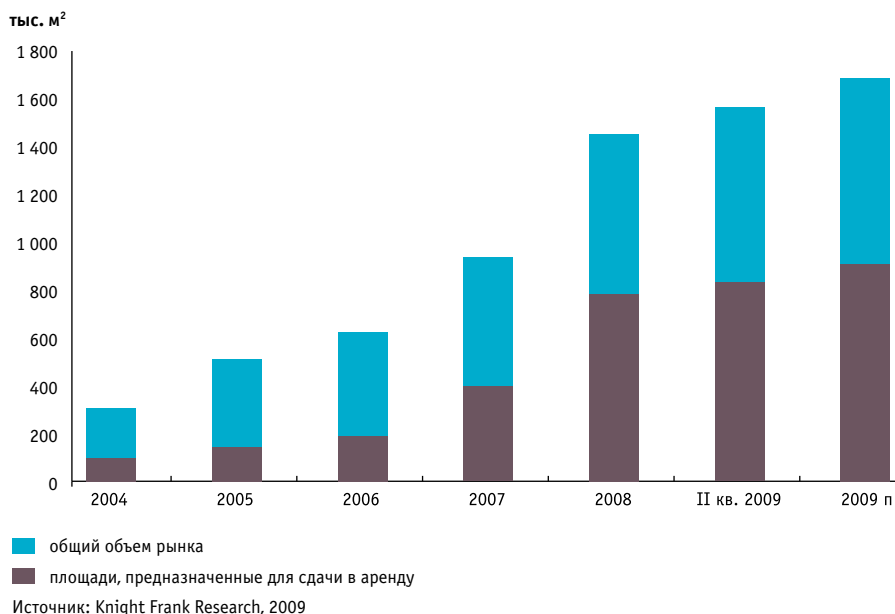
Коммерческие условия

На рынке зафиксировано незначительное падение уровня арендных ставок на фоне серьезного смягчения коммерческих условий (срок аренды, размер страховых депозитов и авансовых платежей) относительно показателей конца 2008 г.

Уровень заполняемости складских комплексов высокого класса продолжает снижаться. Средняя доля свободных площадей на рынке составляет 31,1%



Доля спекулятивных складов в общем объеме площадей продолжает расти



Ключевые проекты, планируемые к вводу во втором полугодии 2009 г.

Название	Расположение	Класс	Площадь, м²	Девелопер
«На реке Смоленке»	Пулковское шоссе	A	29 000	Эспро Девелопмент / Raven Russia
«Интертерминал-Предпортовый 2»	Промзона Предпортовая	B-	30 900	ГК «Интертерминал»

Источник: Knight Frank Research, 2009

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Тенденции

- ♦ В настоящее время на рынке наблюдается серьезная ротация арендаторов в торговых комплексах. Особенно активно она происходит в комплексах с неудачным местоположением и негибким отношением владельцев к ценовой политике.
- ♦ Все чаще при аренде торговых площадей используется комбинированная схема оплаты: базовая арендная ставка плюс процент от оборота. Арендаторы же склоняются к полному отказу от фиксированной арендной ставки в пользу выплаты 10-12% от оборота магазина.
- ♦ Кризис серьезно меняет структуру арендаторов основных торговых коридоров Санкт-Петербурга. На место магазинов класса премиум приходят недорогие рестораны, кафе или магазины более низкого ценового сегмента.



Ключевые события

- ♦ Сеть универмагов одежды Plato объявила себя банкротом. Причиной стало сложное финансовое положение компании. Вызванный кризисом спад спроса не позволил сети расплатиться по кредитам, полученным на развитие бизнеса год-полтора назад. Если компания не договорится о реструктуризации долга, все магазины будут закрыты.
- ♦ Холдинг «Адамант» близок к завершению сделки по продаже долей в двух очередях

Основные показатели. Торговые центры

Общая площадь профессиональных ТЦ, млн м ²	3,68
в том числе арендопригодная, млн м ²	2,71
Открыто в первом полугодии 2009 г., тыс. м ²	50,1
в том числе арендопригодной площади, тыс. м ²	30,8
Доля свободных площадей, %	15-20

*Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2009

Торговые центры, открытые в первом полугодии 2009 г.

Название ТЦ	Расположение	Общая площадь, м ²	Торговая площадь, м ²	Девелопер
МебельWood	Дальневосточный пр-т, 16А	27 000	18 300	Диамант-Инвест
«Феличита-Пионерская» (Сити молл), 2 очередь	Испытателей пр-т, 5	14 500	6620	Макромир
«Миллер центр», 3 очередь	Комендантский пр-т, 11	8600	5850	Стройкапитал

Источник: Knight Frank Research, 2009



торгово-развлекательного комплекса «Заневский Каскад» (40% в первой и 50% во второй очереди) группе компаний «Здоровье».

- ♦ Петербургская DIY-сеть «Старт», ведет переговоры о покупке сети «Метрика». Сделка, по информации сторон, может быть закрыта до конца года. Бизнес «Метрики» оценивается в \$100–110 млн.

Предложение

В первом полугодии 2009 г. на рынке торговых центров Петербурга наблюдалось затишье. В данный период было открыто всего три новых торговых комплекса общей площадью 50,1 тыс. м².

Спрос

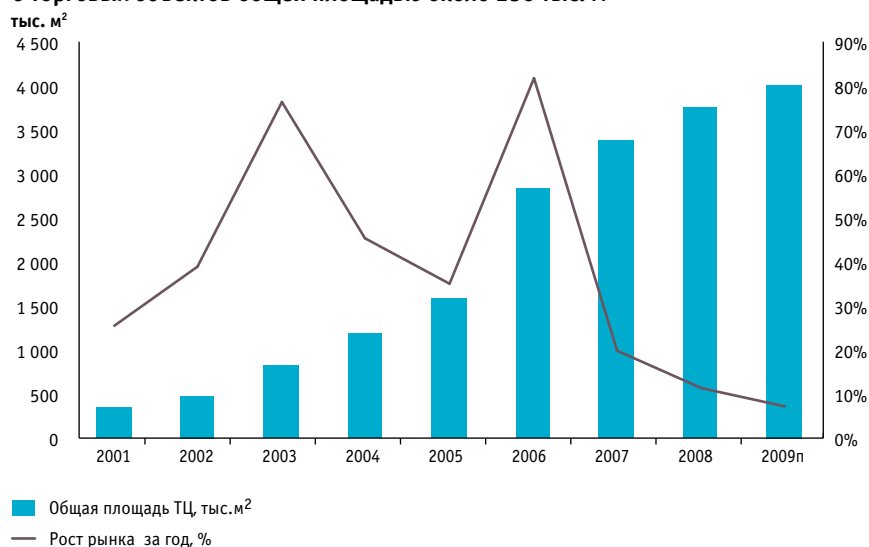
В течение первого полугодия 2009 г. спрос на торговые площади со стороны торговых операторов постепенно снижался, что связано с постоянным снижением оборотов розничной торговли.

Не смотря на общий спад спроса на торговую недвижимость, на рынок продолжают выходить новые, в том числе, и иностранные операторы. Среди них Nike, до сих пор представленная в России лишь франчайзи, Kition, H&M, Cento, Ulysse Nardin, Jack Wolfskin.



ТЦ «МебельWood».
Дальневосточный пр-т, 16А

До конца 2009 г. планируется открытие не более 6 торговых объектов общей площадью около 250 тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2009

Прогноз открытия торговых центров в Санкт-Петербурге в 2009 г.

Название ТЦ	Расположение	Общая площадь, м ²	Торговая площадь, м ²	Девелопер
«Лето»	Пулковское ш., 7	107 700	81 500	Система Галс
«Феличита-Пионерская», 3 очередь	Испытателей пр-т, 5	80 000	55 800	Макромир
«Купчино»	Малая Балканская ул., 57	24 800	15 100	РТМ
Cruise	Богатырский пр-т / Комендантский пр-т	22 000	15 000	Невский Альянс
«Аура»	Лахтинский пр-т, 85	14 600	13 000	Эталон ЛенСпецСМУ
«Толстой Сквер»	Льва Толстого ул., 9	4500	3000	Лицдеи Билдинг Корпорейшн

Источник: Knight Frank Research, 2009

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Тенденции

- ♦ Снижение числа деловых поездок и соответственно уменьшение загрузки большинства отелей привело к коррекции ценовой политики большинства гостиниц. Наиболее ощутимо снижение цен среди новых крупных гостиниц категории 4★ под управлением международных операторов.
- ♦ В последнее время наблюдается консолидация все большего числа малых гостиниц в сети мини-отелей. Эта тенденция затронула некоторые давно функционирующие на рынке небольшие гостиницы, столкнувшиеся с новыми рыночными условиями. Основные расширяющиеся сети мини-отелей: «Евразия», «Амаранта», Nevsky Hotels Group, Luxa.

Ключевые события

- ♦ В самый разгар высокого сезона между центром города и аэропортом была открыта пятая по величине гостиница в Санкт-Петербурге и самая большая из построенных за последние 28 лет. Holiday Inn St. Petersburg-Moskovskye Vorota, позиционируемый как конгресс-отель среднего класса, включает 557 номеров, конгресс-холл на 1000 мест и 14 конференц-залов вместимостью от 50 до 200 мест.
- ♦ Еще один SPA-отель открылся в пригороде Санкт-Петербурга. «Гранд Петергоф» расположился неподалеку от Стрельны и Петродворца.

Предложение

В течение I полугодия 2009 г. на рынке Санкт-Петербурга введено 5 объектов общей вместимостью 763 номера. Почти 75% нового предложения представлены в одной гостинице. За счет постепенного завершения начатых проектов темпы роста предложения пока снизились незначительно.

Спрос

В I полугодии средняя загрузка гостиниц Санкт-Петербурга упала на 20-30% от докризисного уровня. Наибольшее падение наблюдалось в отелях самого высокого класса. В меньшей степени пострадали гостиницы среднего уровня с современными конференц-ресурсами. В то же время, в пик сезона загрузка гостиниц относительно 2008 г. изменилась незначительно.

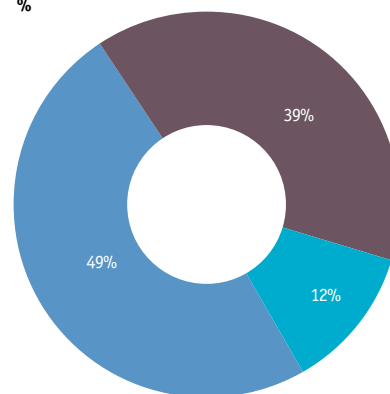


Гранд Петергоф СПА Отель.
Санкт-Петербургское шоссе, пос. Михаловское

Коммерческие условия

За прошедшие полгода открытые цены на проживание в рублях претерпели разнонаправленное изменение. Снижение в пределах 15% наблюдалось лишь в большинстве гостиниц категории 5★. Эта корректировка характерна для открытых цен в «средний» и «низкий» сезоны весной и осенью 2009 г. В сегменте 4★ произошло снижение цен среди новых крупных гостиниц под управлением международных операторов. Некоторые небольшие гостиницы среднего класса, напротив, повысили цены в рублях.

За последний год сегмент гостиниц категории 4★ вырос более, чем в 1,5 раза, а доля в общем объеме рынка увеличилась на 10 процентных пунктов %



5★
4★
3★

Источник: Knight Frank Research, 2009

Основные показатели

Общее количество гостиниц, 3-5★	95
Объем номерного фонда*	14 546
Общее количество гостиниц, введенных в I полугодии 2009 г.*	5
Объем номерного фонда в гостиницах, введенных в I полугодии 2009 г.*	763
Общее количество гостиниц, планируемых к вводу в 2009 г.*	11
Объем номерного фонда в гостиницах, планируемых к вводу в 2009 г.*	1847

* - не включая мини-отели** и загородные гостиницы

** - объекты вместимостью менее 20 номеров

Источник: Knight Frank Research, 2009



ОБЗОР ЭКОНОМИКИ

Экономический рост и инфляция

По оценке Минэкономразвития России, за I полугодие 2009 г. ВВП России снизился на 10,1% к соответствующему периоду предыдущего года, что во многом обусловлено значительным падением инвестиционной активности при сдержанных темпах сокращения конечного потребления. За указанный период объем инвестиций в основной капитал сократился на 18,2% по сравнению с 2008 г., спад в промышленном производстве составил 14,8%, при этом в обрабатывающих производствах – 21,3%.

Следует отметить, что, несмотря на довольно существенное общее сокращение объема работ по виду деятельности «Строительство» (за первое полугодие –19,3%), в жилищном строительстве снижение составило всего 0,3%.

Индекс потребительских цен за I полугодие 2009 г. составил 7,4% (за аналогичный период 2008 г. – 8,7%). Согласно прогнозам Минэкономразвития, по итогам года уровень инфляции достигнет 12-12,5%.

Платежный баланс и международные резервы

Согласно оценкам платежного баланса России за первое полугодие, осуществленным Банком России, счет текущих операций был сведен с положительным сальдо в размере \$17,2 млрд, отрицательное сальдо счета операций с капиталом и финансовыми инструментами составило \$24,9 млрд. Таким образом, ситуацию в сфере платежного баланса России можно оценивать как умеренно негативную.

Во II квартале 2009 г. зафиксирован приток в Россию частного капитала в размере \$7,2 млрд, в отличие от I квартала, когда имел место отток в объеме \$34,8 млрд. В результате за первое полугодие отток составил \$27,6 млрд. В качестве основных причин возобновления притока эксперты называют частичную репатриацию средств, выведенных в период девальвации рубля, а также ряд крупных кредитов, привлеченных компаниями сырьевого сектора экономики.

В целом во II квартале 2009 г. отмечается позитивная динамика инвестиций в развивающиеся страны. Так, например, индекс MSCI Emerging Markets поднялся за прошедший квартал на 34%, что является рекордом за все время расчета этого индикатора; при этом рынки развитых стран выросли за прошедший квартал всего на 20%. Приток средств в фонды emerging markets за этот период также был рекордным – \$26,5 млрд, из них \$23 млрд пришлось на Азию, в том числе \$3,8 млрд – на Китай, экономика которого продолжает расти высокими темпами.

Объем международных резервов за первое полугодие снизился всего на 3,4%, составив по состоянию на 1 июля \$412,6 млрд. При этом, если за I квартал резервы сократились на 10,1%, то во II квартале – выросли на 7,5%.

Фондовый рынок

Во II квартале 2009 г., как и в I, в лидерах роста оказались фондовые рынки развивающихся стран. В целом по итогам полугодия первую строчку занял рынок Перу (индекс Peru Lima General), выросший на 85,6%, второе и третье места заняли рынки Китая (China Shanghai Comp) и Шри-Ланки (Sri Lanka All Share), которые выросли на 62,5% и 61,8% соответственно.

Показатели российского фондового рынка, занявшего четвертую позицию в мировом рейтинге, в первой половине года определялись

Начавшийся в марте рост цен на нефть способствовал укреплению рубля

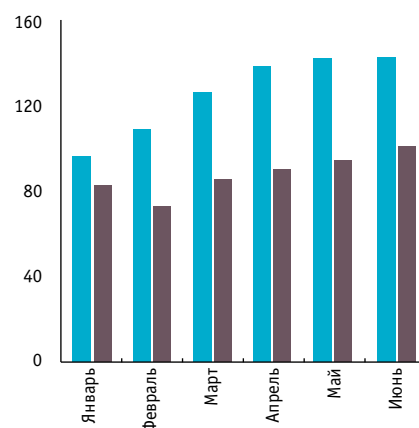
USD / RUB



Источник: Банк России, 2009

Номинальный объем ВВП в долларах США примерно на треть ниже, чем в 2008 г.

\$ млрд



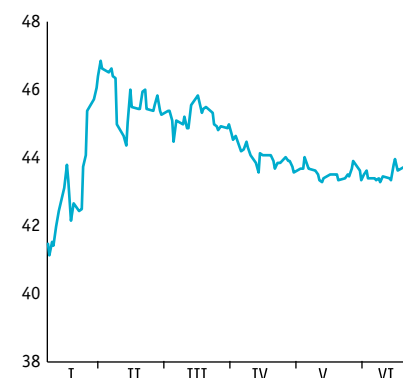
■ 2008

■ 2009

Источник: Экономическая экспертная группа, 2009

Снижение курса евро к рублю оказалось не столь значительным, как доллара США, EUR / RUB

Руб.



Источник: Банк России, 2009

I ПОЛУГОДИЕ 2009 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург

исключительно конъюнктурой мировых рынков энергоресурсов. Индекс РТС чутко следовал за начавшимся в марте ростом цен на нефть, который сохранялся вплоть до конца полугодия – на момент закрытия торгов 30 июня индекс составил 987,02 пункта, увеличившись с начала года на 56,2%.

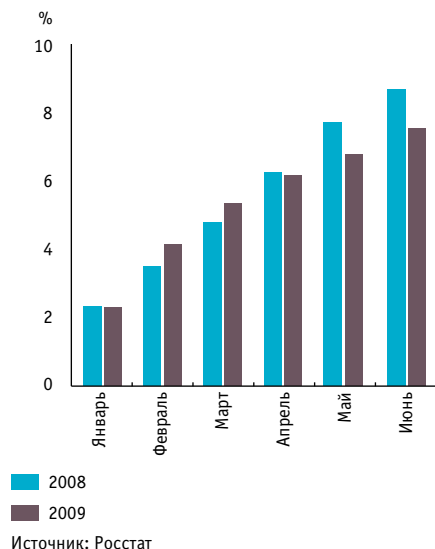
Фондовые индексы индустриально развитых стран продемонстрировали гораздо более скромные результаты. Южнокорейский индекс S. Korea Seoul Comp увеличился на 23,6%, японский Nikkei 225 – на 12,4%. Немецкий индекс DAX – снизился на 0,03%, французский CAC 40 – на 2,4%, американский Dow Jones 30 Industrials – на 3,8%, британский UK FTSE 100 – на 4,2%.

Прогнозы

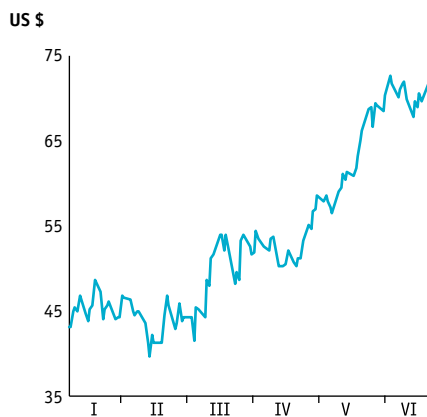
По оценкам специалистов Bank of America Securities–Merrill Lynch (BAS-ML), в России меры по стимулированию экономики пока не оказали должного эффекта. МВФ ожидает снижения российского ВВП в 2009 г. на 6,5%, BAS-ML – на 7,5%. Минэкономразвития также признает, что антикризисные меры подготавливались слишком долго, и в результате в этом году господдержка экономики не принесет значительного эффекта.

Тем не менее, определенный оптимизм в отношении перспектив мировой экономики внушает ситуация в Китае, ВВП которого, по данным МВФ, в 2009–2010 гг. вырастет на 7,5% и 8,5% соответственно. В целом мировой ВВП, по оценкам Всемирного банка, в 2009 г. снизится на 2,9%, а по оценкам МВФ – на 1,4%.

Во II квартале 2009 г. наметилось замедление инфляции



Прирост цены на нефть марки Brent за первую половину 2009 г. составил 61,5%



Последовав за ценами на сырье, фондовый рынок России вырос на 56,2%





КРАТКИЙ ГЛОССАРИЙ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ

Используемая терминология	Англоязычный аналог	Сегмент рынка недвижимости, область применения	Определение
Средняя стоимость номера	ARR (Average Room Rate)	Гостин.	Средняя стоимость номера за определенный отрезок времени (сутки, месяц, год). Отношение общей выручки гостиницы от продажи номеров к числу проданных номеров за соответствующий отрезок времени.
Публикуемая цена номера	Rack Rate	Гостин.	Объявленная гостиницей цена за номер без учета возможных скидок.
Средняя выручка с одного номера	RevPAR (Revenue Per Available Room)	Гостин.	Средний доход с номера за определенный отрезок времени (сутки, месяц, год). Рассчитывается как отношение общей выручки от продажи номеров к числу доступных номеров за соответствующий отрезок времени. Показатель математически равен произведению средней стоимости номера на коэффициент использования номерного фонда (уровень загрузки гостиницы).
Анализ рынка	Market analysis	Общ.	Процесс изучения условий спроса и предложения на рынке, демографических характеристик и возможностей; определение альтернативных мест/участков, которые решают определенные задачи и удовлетворяют различным критериям; и оценки финансовой годности этих мест/участков с целью принятия решения относительно коммерческого потенциала или годности различных мест/участков для данной деятельности или использования.
Арендные каникулы	Rent concession	Общ.	Период бесплатной аренды, предоставляемый арендатору арендодателем.
Арендопригодная площадь	Gross Leasable Area (GLA)	Торг.	Фактическая площадь здания, определяемая с помощью стандартов БОМА (стандарт замера помещений: измеряется в квадратных метрах, включая используемое пространство), за которую арендатор платит арендную плату. Это общая площадь торгового здания за вычетом вертикальных проемов (лестничные или лифтовые шахты). В отличие от полезной площади, арендуемая площадь включает такие места общего пользования, как вестибюли, комнаты отдыха и коридоры, а также площадь, занимаемую конструктивными элементами здания и архитектурными выступами.
Арендуемая площадь	Leasable Area	Офисн.	Площадь здания, предназначенная для использования определенным арендатором, включающая в себя площади общего пользования. Арендная плата рассчитывается исходя из арендуемой площади.

I ПОЛУГОДИЕ 2009

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург

Базовая арендная ставка	Base Rental Rate	Коммерч. недов.	Арендная ставка, не включающая в себя операционные расходы, НДС.
Вакантные площади	Vacancy	Коммерч. недов.	Свободные площади, предлагаемые в аренду.
Валовой внутренний продукт (ВВП)	Gross Domestic Product (GDP)	Экон.	Стоимость товаров и услуг, произведенных в стране во всех отраслях экономики и предназначенных для конечного потребления, накопления и экспорта.
Владелец	Owner	Общ.	Сторона, имеющая право обладания, использования, аренды и продажи собственности. См. арендодатель и арендатор.
Доля вакантных площадей	Vacancy rate	Коммерч. недов.	Процентная доля от общего предложения единиц или площадей определенного коммерческого типа, которые не заполнены и доступны для заполнения в определенное время на данном рынке. Отношение общего количества свободных торговых помещений к общему предложению на рынке в определенный момент времени.
Инвестиции в основной капитал	Investment in Fixed Capital	Экон.	Совокупность затрат, направленных на создание и воспроизводство основных средств (новое строительство, расширение, а также реконструкция и модернизация объектов, которые приводят к увеличению первоначальной стоимости объектов, приобретение машин, оборудования, транспортных средств и т.д.).
Индекс MSCI Emerging Markets (MSCI EM)	MSCI Emerging Markets (MSCI EM)	Экон.	Индекс фондовых рынков развивающихся стран или индекс развивающихся стран. По состоянию на июнь 2009 г. индекс состоял из 22 индексов развивающихся рынков, среди которых: Бразилия, Венгрия, Египет, Индия, Индонезия, Израиль, Китай, Колумбия, Малайзия, Марокко, Мексика, Польша, Россия, Тайвань, Таиланд, Турция, Перу, Филиппины, Чехия, Чили, Южная Африка и Южная Корея. Рассчитывается и публикуется компанией Morgan Stanley.
Индекс потребительских цен	(ИПЦ) Consumer Price Index (CPI)	Экон.	Показатель, характеризующий изменение во времени общего уровня цен на товары и услуги, приобретаемые населением для непроизводственного потребления. Измеряет отношение стоимости фиксированного набора товаров и услуг в ценах текущего периода к его стоимости в ценах предыдущего (базисного) периода.
Индексируемая аренда	Index lease	Общ.	Аренда, при которой величина арендной платы корректируется в зависимости от изменения и/или движения индекса цен, как правило, индекса потребительских цен. Индексирование защищает от инфляции благодаря уменьшению реальной стоимости арендных платежей арендатора и чаще всего применяется при долгосрочной аренде.
Концепция	Concept/conception	Торг.	Главная тема, направленность торгового центра на определенный сегмент рынка и на целевые группы потребителей.
Коэффициент использования номерного фонда / загрузка гостиницы	Occupancy, Occ. Rate	Гостин.	Выраженная в процентах доля реализованных номеров в общем количестве доступных номеров за определенный отрезок времени (сутки, месяц, год).



Коэффициент отношения арендуемой площади к полезной / Коэффициент потерь	Rentable-to-useable ratio / Loss factor	Офисн.	Коэффициент отношения арендуемой площади к полезной площади, выражается в процентах. Этот коэффициент можно использовать для оценки различных участков с сопоставимой арендной платой. Также называется фактором заполнения или фактором наращивания. Противоположность проценту эффективности.
Магистральные торговые улицы Москвы	Major shopping avenues of Moscow	Торг.	торговые улицы, расположенные вдоль главных автомагистралей города. Основные магистральные торговые улицы Москвы: Кутузовский проспект, Ленинский проспект, Проспект Мира, Ленинградский проспект, Комсомольский проспект.
Международные резервы (золотовалютные резервы)	International Reserves	Экон.	Высококачественные финансовые активы, находящиеся в распоряжении Банка России и Правительства Российской Федерации по состоянию на отчетную дату. Складываются из активов в иностранной валюте, монетарного золота, специальных прав заимствования (СДР), резервной позиции в МВФ и других резервных активов.
Мини-якорные арендаторы	Mini-anchor tenants	Торг.	арендаторы, занимающие площадь от 500 до 700 м ² (больше, чем арендаторы торговой галереи, но меньше, чем «якоря»). Основная функция - привлечение посетителей (парфюмерные и косметические магазины, крупные аптечные сети, книжные супермаркеты).
Общая площадь	Total Area	Общ.	Общая площадь здания, измеренная по внешним сторонам наружных стен.
Платежный баланс	Balance of Payments	Экон.	Статистический отчет, где в систематизированном виде приводятся суммарные данные о внешнеэкономических операциях данной страны с другими странами мира за определённый период времени (месяц, квартал, год).
Поглощение	Absorption	Общ.	Суммарный фонд или число единиц коммерческой собственности определенного типа, которые переходят в разряд заполненных в течение определенного периода времени (как правило, в течение года) на данном рынке. Обычно представляется в виде ставки, или темпа, поглощения.
Полезная площадь	Usable Area	Офисн.	Площадь офисного помещения, которую можно использовать для размещения рабочих мест, оборудования, мебели. Измеряется по внутренней части стен, включая колонны и другие элементы, являющиеся неотъемлемой частью здания. Полезная площадь не включает в себя площади общего пользования.

I ПОЛУГОДИЕ 2009

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург

Предварительный договор аренды	Pre-lease agreement	Общ.	Договор аренды, заключенный на этапе строительства здания.
Репатриация капиталов	Repatriation of Capital	Экон.	Возвращение в свою страну капиталов из-за границы. Репатриация капиталов может осуществляться в форме перевода на родину капиталов, ранее инвестированных за границей, и прибыли по ним, а также вырученной иностранной валюты от реализации товаров и услуг.
Субаренда	Sublease	Общ.	Аренда, при которой первоначальный арендатор сдает в поднаем все или часть арендного права другому арендатору (называемому субарендатором), продолжая удерживать арендное право на собственность. Также называется многослойной (сэндвич) арендой, так как первоначальный арендатор является «прослойкой» между арендодателем и субарендатором.
Торговые операторы	Retailers	Торг.	предприятия розничной торговли (как правило, под торговыми операторами понимают сетевое предприятие, включающее в себя несколько магазинов), специализирующееся на продаже товаров или оказании услуг определенной категории.
Торговый центр	Shopping centre	Торг.	Группа торговых предприятий, разработанных, построенных и управляемых как единое целое, которые обслуживают прилегающую зону торговли. В торговом центре месть автомобильная стоянка, соответствующая размеру, типу и числу магазинов в этом центре.
Центральные торговые улицы (коридоры) Москвы	Major shopping streets of Moscow/High street retail	Торг.	улицы, представляющие собой средоточие розничной торговли (магазины, кафе, предприятия сферы услуг). Центральные торговые коридоры Москвы: ул. Тверская, 1-ая Тверская-Ямская ул., ул. Кузнецкий Мост, ул. Петровка, Столешников пер., ул. Новый Арбат, ул. Старый Арбат, ул. Валуевская, Садовое кольцо.
Эксплуатационные расходы	Operating expenses	Общ.	Денежные затраты, необходимые для эксплуатации и содержания собственности, не включающие капитальные затраты.
Якорные арендаторы	Anchor tenants	Торг.	Крупное торговое предприятие (оператор) известной торговой марки, находящееся на территории торгового центра на правах арендатора или имеющее в собственности торговые помещения (здания), привлекающее в торговый центр большое количество покупателей. Функции якоря могут выполнять предприятия развлекательного сегмента или общественного питания (кинотеатры, фуд-корты и т.д.), а также некоммерческие объекты (например, музеи, памятники архитектуры, центральные площади и т.п.), привлекающие большое количество посетителей.



Америка
США
Барбадос
Бразилия
Каймановы острова
Карибский регион
Чили

Австралия
Австралия
Новая Зеландия

Европа
Великобритания
Бельгия
Венгрия
Германия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды
Польша
Португалия
Россия
Украина
Франция
Чехия

Африка
Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Азия
Китай
Индия
Индонезия
Камбоджа
Малайзия
Сингапур
Таиланд

Контакты

Офисная недвижимость

Валентин Стобецкий

Директор
+7(495) 981 0000
valentin.stobetsky@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов

Директор
+7(495) 981 0000
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

Юлия Дальнова

Директор
+7(495) 981 0000
julia.dalnova@ru.knightfrank.com

Элитная жилая недвижимость

Екатерина Тейн

Партнер
+7(495) 981 0000
ekaterina.thain@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

Ольга Кочетова

Руководитель отдела оценки
+7(495) 981 0000
olga.kochetova@ru.knightfrank.com

Финансовые рынки и инвестиции

Евгений Семенов

Директор
+7(495) 981 0000
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг

Константин Романов

Партнер
+7(495) 981 0000
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Управление недвижимостью

Дмитрий Филин

Директор
+7(495) 981 0000
dmitry.filin@ru.knightfrank.com

Маркетинг, PR и исследования рынка

Мария Котова

Исполнительный директор
+7(495) 981 0000
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Киев

Ярослава Чапко

Генеральный директор
+380 (44) 545 6122
yaruslava.chapko@ua.knightfrank.com

Санкт-Петербург

Олег Барков

Генеральный директор
+7(812) 363 2222
oleg.barkov@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 Knight Frank, 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 230 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

© Knight Frank 2009

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.



Knight Frank
Newmark
Global