



III КВАРТАЛ 2009 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- На рынке офисной недвижимости Москвы ставки аренды остановили стремительное падение. Перенос сроков строительства и заморозка ряда крупных проектов привели к тому что в III квартале в эксплуатацию было введено всего 232,5 тыс. м² качественных офисных площадей (что на 60% меньше, чем в III кв. 2008 г.).
- В III квартале 2009 г. на рынке складской недвижимости в Московской области наблюдалась стабилизация предлагаемых арендных ставок и «стандартизация» коммерческих условий, а также данный период стал наиболее активным с начала года по объему сделок.
- На рынке торговой недвижимости Москвы в последнем квартале падения ставок аренды не наблюдается – признаки стабилизации коммерческих условий появились еще летом, однако в ближайшей перспективе не стоит ожидать возвращения ставки аренды на уровень докризисных показателей.
- Средняя выручка с номера в сегментах гостиниц категорий 3–5 ★ по сравнению с III кварталом 2008 г. сократилась на 40–60%.
- На рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга наблюдается тенденция к стабилизации арендных ставок в бизнес-центрах класса А и В.
- Площадь вакантных помещений в высокклассных складских комплексах Петербурга продолжает расти. По итогам III квартала 2009 г. она превышает 310 тыс. м², что составляет почти 36% от общей площади качественных спекулятивных складов города.
- Активно развивавшийся на торговом рынке Санкт-Петербурга до кризиса сегмент luxury уступает место магазинам «эконом класса», которые в нынешних экономических условиях становятся более рентабельными.
- В условиях более острого спада в других сегментах коммерческой недвижимости профессиональные девелоперы Санкт-Петербурга все чаще рассматривают возможность инвестировать в гостиничные проекты.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Спрос и предложение

Небольшое количество состоявшихся сделок купли–продажи активов на рынке недвижимости в III квартале 2009 г. в основном носили внутрикорпоративный характер или же представляли собой приобретения объектов конечными пользователями.

Так, например, компании–партнеры группы «ИНТЕРРОС» выкупили ряд активов у инвестиционно–девелоперской компании ОАО «ОПИН» (дочерняя компания «ИНТЕРРОС»), среди которых БЦ класса А «Домников», ТЦ «Павлово подворье», БЦ «Мейерхольд», гостиница Novotel Moscow Centre, а также отдельные земельные участки в Ярославской области.

ОАО «Интер РАО ЕЭС» в целях собственного использования приобрело у компании Norus Capital бизнес–центр класса В+ «Луч» площадью 30 000 м² на ул. Большой Пироговской, 27 в Москве.

Произошедшее за последний год снижение спроса со стороны арендаторов и падение арендных ставок поставило под угрозу срыва крупнейшие по объему форвардные сделки, которые считались знаковыми для рынка в момент подписания контрактов. Заключив предварительные соглашения с собственниками о приобретении проектов по схеме «forward purchase», на данном этапе такие инвесторы получили возможность гибко реагировать на любые изменения в конъюнктуре рынка, не неся при этом значительных финансовых потерь. А именно – они могут либо вступить в переговоры с собственником о пересмотре цены, либо вовсе выйти из сделки. Так, например, немецкий фонд KanAm Grund отказался от покупки офисного комплекса Citydel.

В силу отсутствия на рынке классических инвестиционных сделок с действующими объектами коммерческой недвижимости, ориентировочные уровни ставок капитализации для качественных объектов по основным сегментам могут быть лишь приблизительно оценены.

Оценка ориентировочных уровней ставок капитализации сегодня осуществляется лишь на основе текущих ожиданий собственников, т.е. на основе текущих цен, по которым объекты предлагаются на продажу, что, очевидно, не в полной мере соответствует понятию «рыночная ставка капитализации», которая должна отражать соотношение чистого операционного дохода и цены объекта в рамках фактически заключенных сделок.

Продолжавшийся в течение первой половины 2009 г. процесс увеличения количества объектов, выставляемых на продажу, в III квартале сменился на противоположную тенденцию – собственники стали снимать предложения, как результат, вновь можно констатировать дефицит качественных объектов на рынке, который и в целом пока еще весьма небогат активами уровня «prime». Отчасти снижение предложения стало следствием того, что многим собственникам в большей или меньшей степени удалось урегулировать свои долговые обязательства и, тем самым, снять острую потребность в дополнительных финансовых ресурсах.

Сентябрь, к счастью, не стал месяцем начала так называемой «второй волны кризиса», наступление которой прогнозировалось на начало осени рядом специалистов. Более того, по мере стабилизации ситуации в экономике на инвестиционном рынке наметились позитивные сдвиги, как в общей динамике спроса, так и в его структуре. Несмотря на то, что закрытых инвестиционных сделок на рынке пока нет, мы отмечаем постепенное повышение интереса к российским активам со стороны западных инвестиционных компаний и фондов. Все большее число инвесторов склоняются к тому, что рынок после продолжительного снижения достиг своей нижней точки, и в дальнейшем последует его восстановление.

В силу дефицита предложения качественных действующих объектов, ряд которых были сняты собственниками с продажи, постепенно возвращается спрос на проекты на стадии строительства, а также на земельные участки с перспективным местоположением.

Доходность лучших объектов в Москве*

Офисная недвижимость	10,5–12,0%
Торговая недвижимость	11,0–13,0%
Складская недвижимость	13,0–14,0%

* Оценка ставок капитализации на основе ожиданий участников рынка

Источник: Knight Frank Research, 2009

Финансирование

III квартал 2009 г. стал периодом активной реструктуризации кредиторской задолженности российских девелоперских компаний. Наибольшие объемы долговых обязательств были урегулированы перед крупнейшими банковскими структурами России – «Сбербанком», ВТБ, «Альфа–Банком». Зачастую в счет оплаты долга в пользу банков–кредиторов передавались те или иные активы компаний–заемщиков – доли в проектных компаниях, земельные участки.

В результате проведенных в III квартале переговоров частично или полностью были урегулированы долговые обязательства таких компаний как «Дон–Строй», Mirax Group, «Главстрой», «ПИК».

Предпринимаемые правительством меры, направленные на поддержку ликвидности банковской системы, способствуют постепенному оживлению в сфере финансирования на рынке недвижимости. Благоприятная инфляционная динамика последних месяцев позволяет Банку России проводить активную политику по снижению процентных ставок, что также должно способствовать активизации банковского кредитования.

Наряду с сохраняющейся активностью российских банков постепенно возвращается интерес к рынку со стороны европейских кредиторов.

III КВАРТАЛ 2009 Г. СТАЛ ПЕРИОДОМ АКТИВНОЙ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ РОССИЙСКИХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ.



МОСКВА. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели	Класс А Премиум**	Класс А	Класс В+	Класс В–
Общий объем качественных площадей, млн м ²		10,0		
в том числе, млн м ²	1,7		5,6	2,7
Введено в эксплуатацию в III квартале 2009 г., тыс. м ²		232		
в том числе, тыс. м ²	40		106	86
Доля свободных площадей, %	19,5		21,2	20,0
Базовые арендные ставки*, \$/м ² /год	600–1100	400–600	300–500	100–300
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	80–140		70–100	50–60
Цены продажи, \$/м ²	5000–8000	3500–6000	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

- Арендаторы в ожидании стабилизации или возобновления роста арендных ставок стремятся заключить долгосрочные договоры аренды и закрепить «кризисные» ставки на длительный период.

**АРЕНДАТОРЫ
СТРЕМЯТСЯ
ЗАКРЕПИТЬ
«КРИЗИСНЫЕ»
СТАВКИ НА
ДЛИТЕЛЬНЫЙ
ПЕРИОД.**

- Падение ставок аренды дало возможность компаниям арендовать площади в престижных районах Москвы. Наблюдается рост спроса на офисные помещения в центральной части города.
- Значительные уступки со стороны собственников бизнес-центров, в т.ч. снижение ставки аренды и готовность выполнять отделку за свой счет, привели к сокращению доли сделок по субаренде.
- В III квартале 2009 г. продолжился переход девелоперских активов в собственность банков.
- Продолжается процесс пересогласования условий ранее заключенных договоров. Доля сделок по изменению коммерческих условий в III квартале 2009 г. составила 62%.

Ключевые события

- Ожидания собственников приблизились к ожиданиям инвесторов по доходности объектов офисной недвижимости, что вылилось в ряд сделок по покупке бизнес-центров. Компания «Хорус Капитал» продала бизнес-центры «Вымпел», «Буревестник», «Диапазон» и «Луч» – общая площадь объектов около 200 тыс. м². Компания AFI Development объявила о продаже офисного комплекса «Эспейс» (110 тыс. м²). Завершена сделка по продаже 100% долей ООО «Сахарова Бизнес Плаза», реализующего проект бизнес-центра «Домников» (132 тыс. м²).

АКТИВИЗИРОВАЛСЯ РЫНОК ПРОДАЖ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

- Девелоперские компании, обладающие достаточными финансовыми ресурсами, начинают реализацию новых проектов коммерческой недвижимости с целью выйти на рынок во время очередного витка роста экономики. «Лотте Групп» запускает проект МФК на Профсоюзной улице (общая площадь 60 тыс. м²). Компания «Коалко» привлекает генподрядчика на строительство бизнес-центра класса А – White Gardens общей площадью 88 тыс. м². Также компания собирается застроить территорию КБ «Искра».

Предложение

В III квартале 2009 г. на рынок качественной офисной недвижимости Москвы вышло 232,5 тыс. м² офисных площадей (полезная площадь) – в 2,4 раза меньше, чем в III квартале 2008 г. Столь низкий показатель ввода наблюдался на московском рынке более 3 лет назад во II квартале 2006 г.

III КВАРТАЛ 2009 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

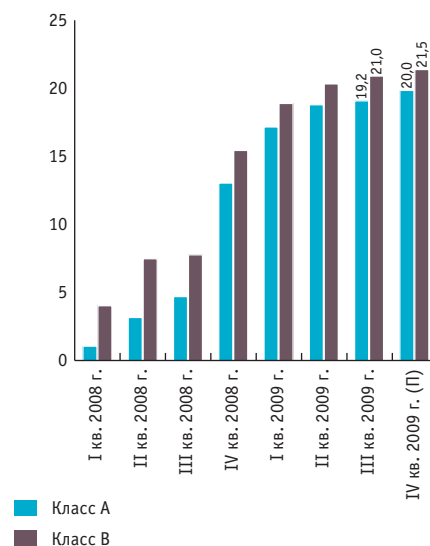
Москва. Санкт-Петербург

Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2009 г.

Название	Расположение	Общая площадь, м ²
Класс А		
Принципал Плаза*	60-летия Октября ул., 12	33 470
Павловский, II фаза*	Павловская ул., 7/2	20 800
На Верхнем Михайловском*	Верхний Михайловский пр-д, 9	9800
Класс В+		
Солюшнс БП, строение 1*	Варшавское ш., 150/156	64 160
Даниловская Мануфактура, строение 1*	Новоданиловская наб., 9/1	44 000
Солюшнс*	Театральная аллея, 2	28 000
Горизонт	Складочная ул., 3/1	24 750
Класс В-		
Очаково	Б. Очаковская ул., 47А	50 000
Офисное здание	Энтузиастов ш., 7А	40 000

* Консультантом проекта выступает Knight Frank
Источник: Knight Frank Research, 2009

Рост доли вакантных площадей значительно замедлился в III квартале



Источник: Knight Frank Research, 2009



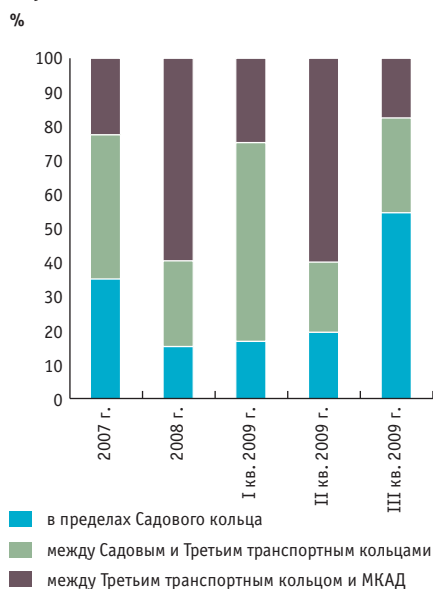
Ключевые сделки в III квартале 2009 г.

Компания	Объем сделки, м ²	Адрес	Название объекта
Аренда			
Аэрофлот	7000	Арбат ул., 10	Мидланд Плаза
РТС	5347	Моховая ул., 7	Моховая I
Атон*	4905	Овчинниковская наб., 20	Централ Сити Тауэр
Мосавтодор	2491	Новорижское ш., 7 км от МКАД	Рига Лэнд
Самсунг Электроникс	2192	Двинцев ул., 14	Двинцев
Red Bull RUS LLC*	1763	Станиславского ул., 21/3	Фабрика Станиславского
MDS Group	1417	Правды ул., 26	Северное Сияние

* Knight Frank – консультант сделки
Источник: Knight Frank Research, 2009



На рынке наблюдается централизация спроса



Источник: Knight Frank Research, 2009

Большая часть введенных помещений соответствует классу В+ (106 тыс. м²), на класс А пришлось менее 20% всех офисных площадей (40 тыс. м²).

Спрос

Низкие объемы ввода качественных офисных площадей в III квартале 2009 г. на фоне растущего поглощения привели к тому, что уровень вакантных площадей за квартал вырос всего на 0,5 процентных пункта.

Для некоторых компаний снижение арендных ставок в кризисный период стало благоприятной возможностью для аренды качественных офисных площадей в центре Москвы. В результате, доля сделок с офисами в пределах Садового кольца выросла с 13% в 2008 г. до 55% в III квартале 2009 г.

Новые офисные здания в центре города вновь пользуются интересом арендаторов: снизившиеся ставки сделали предложение более привлекательным, а ввиду ограничения на строительство в ЦАО такие объекты становятся уникальными.

Коммерческие условия

Падение ставок аренды замедлилось во II квартале 2009 г. и в III квартале практически не отмечалось. Ставки закрепились на уровне 600 \$/м²/год для класса А и 380 \$/м²/год для класса В.

Прогноз

В IV квартале 2009 г. к ожидается ввод в эксплуатацию около 400 тыс. м². Наиболее значимый проект (более 50% вводимых площадей) – это первая фаза техноцентра «Нагатинно i-Land», общей площадью 217 тыс. м². Консультантом проекта выступает компания Knight Frank.

Около 150–200 тыс. м² офисных площадей класса А и В будет поглощено в IV квартале 2009 г. С учетом объемов нового строительства ожидается незначительный рост вакантных площадей на 0,5–1,0 процентных пункта к концу 2009 г.

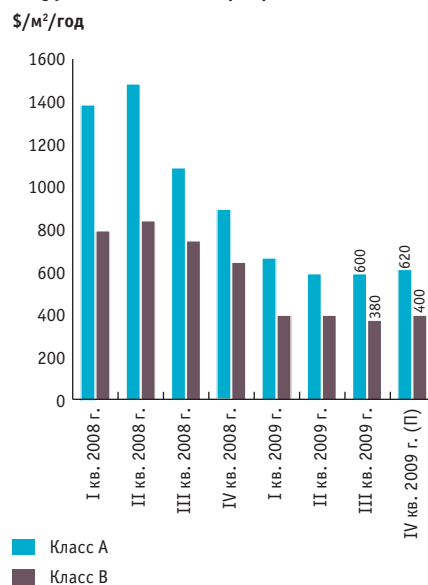
Арендаторы на фоне оптимизма на валютном и сырьевом рынках постараются закрепить текущие ставки аренды. В ближайшие 12 месяцев при сохранении экономического тренда следует ожидать резкого роста числа сделок по долгосрочной аренде офисных площадей. Это, в свою очередь, может привести к возобновлению роста ставок аренды.

ПРОДОЛЖИТСЯ РОСТ СПРОСА НА ОФИСЫ КЛАССА А.



Офисно-гостиничный комплекс Summit
Тверская улица, д. 22

Ставки аренды зафиксировались на уровне 400-600 \$/м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2009

МОСКВА. РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем предложения по всем классам, млн м ²	9,38	
Общий объем качественного предложения, млн м ²	5,37	
Общий объем предложения по классам А и В, млн м ²	3,57	1,8
Построено с начала 2009 г., тыс. м ²	439	0
Проекты, планируемые к вводу до конца 2009 г., тыс. м ²	188	
Спрос, млн м ²	1,5	
Уровень вакантных площадей с начала 2009 г., %	11%	8%
Арендные ставки, \$/м ² /год*	100–110	70–90

* без учета коммунальных платежей, операционных расходов и НДС (triple net)
Источник: Knight Frank Research, 2009



Trilogy Park Tomilino, складской комплекс класса А Новорязанское шоссе, 7 км от МКАД

Предложение

Первичное предложение качественной складской недвижимости в Московской области формируется за счет проектов, заявленных несколько лет назад, в то время как на сегодняшний день наблюдается отсутствие новых крупных проектов со сроком ввода в эксплуатацию в 2010–2011 гг.

Тенденции

- Активность на рынке складской недвижимости в Московском регионе, по мнению компании Knight Frank, позволяет утверждать о стабилизации ставок аренды до конца 2009 г. на уровне \$100–110 (чистая ставка аренды), а также цены предложения по продаже в комплексах класса А, составляющей сегодня \$1000–1200 за м².
- Появились первые случаи перехода складских объектов в собственность кредиторов, что может привести к расширению рынка продаж объектов за счет предложений от кредитных организаций.

Unicredit Bank Austria AG выделил \$85 млн на завершение строительства логистического комплекса.

- Компания «ПРВ», занимающаяся логистикой и дистрибуцией, арендовала дополнительные 12 000 м² в МЛП «Подольск» – складском комплексе класса А.

Ключевые события

- Введена в эксплуатацию первая фаза Trilogy Park Tomilino. На сегодняшний день сданы 41 106 м², общая площадь объекта, ввод которого в эксплуатацию запланирован в ноябре 2009 г., составляет 107 000 м².

Объекты, введенные в эксплуатацию с начала 2009 г. в Московской области

Объект	Класс	Площадь, м ²
ПНК Чехов, фаза I	A	137 000
Ногинск	A	120 000
Логопарк Лобня	A	53 000
Trilogy park Tomilino, фаза I	A	41 000
Логопарк Лобня (Brack Capital)	A	40 000
Истра	A	30 000
Southern Logistic Terminal, фаза I	A	18 000
Итого:		439 000

Источник: Knight Frank Research, 2009

УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ДОСТИГ 11% В СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЯХ КЛАССА А И СОСТАВЛЯЕТ ОКОЛО 400 ТЫС. М², В СКЛАДАХ КЛАССА В ВАКАНТНО 8% ПЛОЩАДЕЙ.

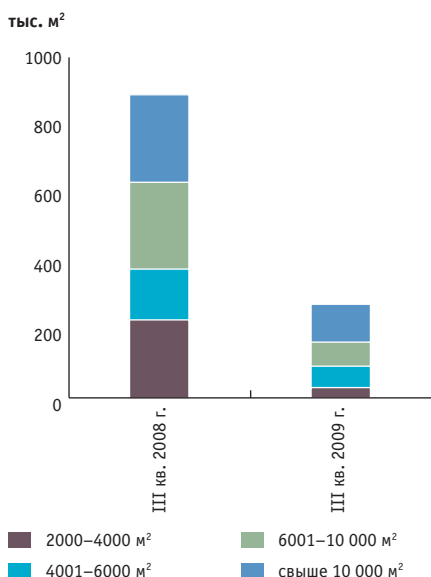


Спрос

III квартал 2009 г. стал наиболее активным по объему реализованных складских площадей с начала года – всего с рынка ушло порядка 220 тыс. м² благодаря завершению ряда крупных сделок, подготовка которых начиналась в конце 2008 – начале 2009 гг., что составило 45% от общего объема качественных складских площадей, реализованных в московском регионе за первые 9 месяцев 2009 года (480 тыс. м²).

Структура спроса на высококачественные склады в Московском регионе четко сегментирована: потребителями складов класса А являются международные компании, логистические операторы, торговые компании, для которых максимально эффективная логистика является ключевой составляющей для успешного развития бизнеса. Складские площади класса В сейчас преимущественно занимают компании, для которых фактор снижения издержек является решающим при выборе складских помещений.

Объем спроса в III квартале 2009 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократился в несколько раз, в том числе из-за сокращения среднего размера заявки, составляющего от 4 до 6 тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2009

Коммерческие условия

После значительного снижения ставок аренды (около 30%) по сравнению с 2008 г., в III квартале 2009 г. наблюдалась стабилизация коммерческих условий на рынке складской недвижимости Московского региона.

Прогноз

До конца 2009 г. компания Knight Frank прогнозирует сохранение текущих коммерческих условий на рынке складской недвижимости в Московской области.

В IV квартале ожидается ввод в эксплуатацию 188 тыс. м² складских помещений класса А, что по итогам года может составить общий прирост более 600 тыс. м² вместо заявленных 2 млн м².

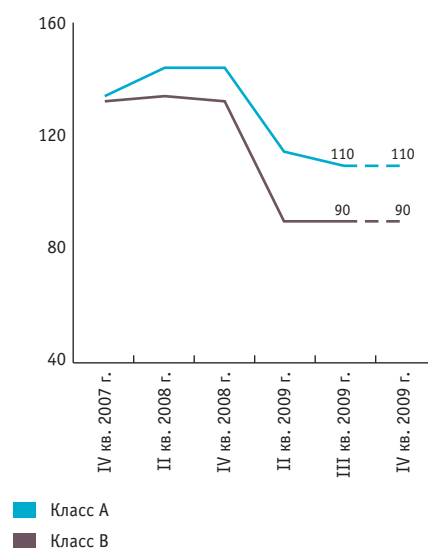
В 2010 г., по оценкам компании Knight Frank, на рынке Московской области ожидается ввод в эксплуатацию 270 тыс. м² качественных складских помещений, большинство проектов площадью менее 50 тыс. м².

При сохранении текущего уровня поглощения на рынке качественных складских помещений, возможно, появятся условия для дефицита объектов в начале 2011 г., что может привести к положительной коррекции ставок аренды и цен продажи в конце 2010 г.

При сохранении стабильных макроэкономических условий, текущих показателей спроса и потребления, а также уменьшения процессов сокращения

Ставки аренды на складские помещения класса А и В стабилизировались в III квартале 2009 г.

\$/м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2009

используемых складских площадей операторами, стоит ожидать, что в 2010 г. спрос превысит предложение. Даже в Московском регионе строительство новых спекулятивных проектов не начнется. Как следствие, в конце 2010 г. может возникнуть повышенный спрос в определенных сегментах рынка, например в проектах с удаленностью до 20 км от МКАД или на монообъемные здания класса А от 40 тыс. м².

Планируемые к вводу до конца 2009 года объекты в сфере складской недвижимости в Московской области

Объект	Класс	Площадь, м ²
Агротерминал	A	55 000
Лого Арт	A	24 000
Trilogy park Tomilino	A	40 000
Southern Logistic Terminal	A	48 000
Европарк 2005	A	21 000
Итого:		188 000

Источник: Knight Frank Research, 2009

АКТИВНОСТЬ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В III КВАРТАЛЕ ДОСТИГЛА МАКСИМАЛЬНОГО УРОВНЯ С НАЧАЛА 2009 Г., ЧТО ПРИВЕЛО К СТАБИЛИЗАЦИИ АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА НАЧАЛО IV КВАРТАЛА 2009 Г.

МОСКВА. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели. Торговые центры (ТЦ)	
Общая площадь высококачественных ТЦ, млн м ²	6,03
в том числе арендуемая, млн м ²	3,29
Общая площадь ТЦ, введенных в эксплуатацию в III квартале 2009 г., тыс. м ²	24,9
Доля вакантных площадей, %	8,7
Общая площадь проектов ТЦ, планируемых к выходу в 2009 г., тыс. м ²	335,0
в том числе арендуемая, тыс. м ²	229,5
Общая площадь ТЦ в стадии строительства, млн м ²	2,75
Общая площадь проектируемых ТЦ, млн м ²	8,78
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год*	
якорные арендаторы	50–280
арендаторы галереи**	350–2500
Операционные расходы, \$/м ² /год	50–200
Обеспеченность качественными торговыми площадями, м ² /1000 жителей	312,2
*Без учета операционных расходов и НДС (18%)	
**Ставки для магазинов площадью около 100 м ² на 1–м этаже	
Источник: Knight Frank Research, 2009	

Основные показатели. Street-retail	
Совокупный объем площадей объектов street-retail, представленных на центральных торговых коридорах, тыс. м ²	410,0
доля вакантных площадей, %	3–11,2%
Совокупный объем площадей объектов street-retail, представленный на магистральных торговых улицах, тыс. м ²	150,0
доля вакантных площадей, %	5–7%
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год*	
центральные торговые коридоры	1100–4500
магистральные торговые улицы	500–1100
помещения на первых этажах жилых домов в спальнях районах	250–800
*Без учета операционных расходов и НДС (18%), ставки для магазинов площадью около 200 м ²	
Источник: Knight Frank Research, 2009	

Тенденции

- Одним из самых острых вопросов девелопмента торговой недвижимости остается проблема финансовых взаимоотношений между кредитующими структурами и девелоперскими компаниями. Участились факты перехода залоговых активов в собственность крупнейших кредитных учреждений.
- В течение последних четырех лет показатель средней площади торгового центра в Москве увеличивался, достигнув значения 40,9 тыс. м². Необходимо отметить, что одним из последствий кризисной ситуации на рынке торговой недвижимости станет сокращение количества проектов суперрегионального формата и смещение девелоперской активности в сторону более мелких торговых объектов.
- Ритейлеры адаптируются к новым экономическим условиям: розничные операторы отказываются от магазинов с менее удачным расположением, оптимизируют планы развития, создают закупочные пулы, продолжают развитие, консолидируясь и приобретая подешевевшие активы.
- Текущая ситуация может оказаться весьма выигрышной с точки зрения выхода на перспективный российский рынок с минимальными затратами, вследствие этого продолжается активное освоение розничного рынка международными операторами. Конкуренция между отечественными и западными ритейлерами в конечном итоге пойдет на пользу потребителям, приведет к снижению розничных цен и улучшению сервиса.
- Запрашиваемая арендодателем ставка аренды на помещения street-retail в процессе переговоров сокращается на 15–20%.

ЗА ГОД В СЕГМЕНТЕ STREET-RETAIL СТАВКИ АРЕНДЫ СОКРАТИЛИСЬ НА 20–50%. НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ КОРРЕКЦИЯ СТАВОК НАБЛЮДАЛАСЬ НА ЦЕНТРАЛЬНЫХ ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ МОСКВЫ: УЛИЦАХ ТВЕРСКАЯ, АРБАТ, НОВЫЙ АРБАТ И ПЕТРОВКА.



- Тенденция к увеличению доли вакантных площадей сохранится в 2010 г.

Ключевые события

- В июле 2009 г. в Госдуму было внесено два варианта законопроекта «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в России», один из которых был принят в первом чтении 11 сентября. Второе чтение ожидается в ноябре 2009 г. Наиболее острые и широко обсуждаемые положения законопроекта касаются антимонопольного регулирования, сроков расчета с поставщиками, необходимости введения запрета на реализацию товаров ниже закупочной цены, порога доминирования для торговых сетей.
- В июне принят закон «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентствами», предусматривающий обязательную установку контрольно-кассовой техники на платежные терминалы. Сроки вступления закона в силу еще обсуждаются. С помощью законодательства предполагается усилить контроль над операциями с наличными.
- В III квартале 2009 г. был анонсирован проект торгового центра в Зеленограде (36 тыс. м²), а также возобновлены проектные работы по подземному комплексу на Пушкинской площади, МФК на ул. Профсоюзной (60 тыс. м²) и МФК «Дары Кубани» на ул. Корнейчука (50 тыс. м²).
- Компания «Цзинь юань» и Российско-китайский центр торгово-экономического сотрудничества (РКЦТЭС) подписали соглашение, в соответствии с которым в России может быть создана сеть торгово-логистических центров «Евразия», ориентированных на китайских предпринимателей, лишившихся бизнеса после закрытия Черкизовского рынка.
- В III квартале 2009 г. торговые операторы заявили о новых планах развития: компания Fashion Distribution Lab запускает собственную розничную сеть детских товаров «Сказка», немецкий ритейлер Aldi и французский Auchan планируют развивать в России продовольственные магазины в формате жесткого дискаунтера, американский обувной ритейлер Collective Brands Inc. продолжает поиск помещений для развития сети магазинов Payless ShoeSource.
- «Сбербанк-капитал» получил контроль над торговой сетью «Мосмарт». Согласно условиям сделки, розничный бизнес и недвижимость ритейлера переданы в новую компанию, в которой Сбербанк получил контрольный пакет (50% + 2 акции).

- X5 Retail Group подала в ФАС ходатайство о приобретении розничной сети «Патэрсон».

- ИПГ «Евразия» объявила о продаже строящегося на площади Павелецкого вокзала торгово-развлекательного центра площадью 120 тыс. м². Оценщиком продаваемого имущества выступает компания Knight Frank.
- Обсуждается возможность передачи компании «Беллгейт» 25% городской доли в ТРЦ Mall of Russia в обмен на финансирование других проектов в деловом центре, строительство которых предполагалось за счет городского бюджета.

Предложение

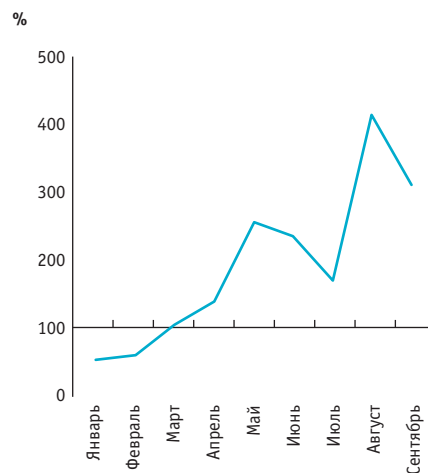
В III квартале 2009 г. были введены в эксплуатацию специализированный торговый центр «Каширский двор» (21 тыс. м²), торговый центр районного формата «Дарья» (12 тыс. м², Строгинский б-р, д.1), ТЦ «Сокольники» (24,9 тыс. м², Русаковская ул., вл. 37–39), а также помещения крупных арендаторов в бизнес парке «Румянцово» – «Строймаркет» (более 10 тыс. м²) и «Центр Электроники» (20 тыс. м²). Из вышеперечисленных торговых центров только «Сокольники» можно классифицировать, как высококачественный объект.

Спрос

Торговые операторы, руководствуясь желанием заключить «лучшую сделку», активно рассматривают предложения девелоперов и охотно ведут переговоры. Однако количество реальных сделок по сравнению с 2008 г. существенно снизилось. Основной спрос со стороны ритейлеров сфокусирован на успешных функционирующих центрах или проектах, находящихся на завершающей стадии строительства.

НЕСТАБИЛЬНАЯ ФИНАНСОВАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫНУДИЛА ДЕВЕЛОПЕРОВ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ АМБИЦИОЗНЫХ ПЛАНОВ И СОСРЕДОТОЧИТЬСЯ НА ЗАВЕРШЕНИИ СТРОЯЩИХСЯ ПРОЕКТОВ, КОНСЕРВАЦИЯ КОТОРЫХ НЕЦЕЛЕСООБРАЗНА.

Индекс активности арендаторов по количеству запросов в 2009 г. в % к показателям 2008 г.



Источник: Knight Frank Research, 2009

Собственники проявляют больше лояльности к тем торговым операторам, которые продолжают сохранять лидирующие позиции на рынке и формировать основной спрос на аренду помещений.

Коммерческие условия

Для привлечения арендаторов в торговые проекты девелоперы, как правило, стараются стимулировать операторов не снижением ставки аренды, а использованием различных уступок и схем арендных отношений, отраженных в договоре: арендные каникулы, зависимость ставки аренды от товарооборота, фиксация ставки в рублях, включение в ставку аренды коммунальных платежей, уменьшение размера депозита и т.д.

III КВАРТАЛ 2009 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

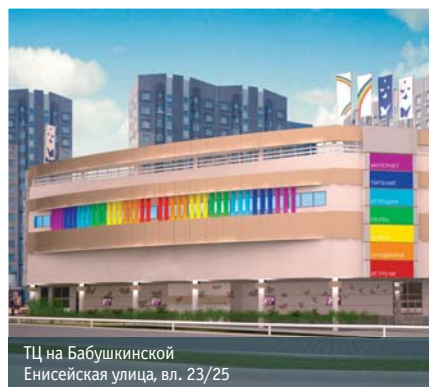
Москва. Санкт-Петербург

У арендаторов со стабильными показателями товарооборота и отсутствием долговых нагрузок возникла возможность заключать выгодные и долгосрочные сделки в условиях стагнирующего рынка.

Прогноз

По итогам III квартала 2009 г. стало очевидно, что открытие многих торговых центров будет перенесено на 2010 г. При определенных благоприятных условиях, таких как своевременное финансирование строительства, активное подписание договоров с якорными арендаторами и получение от них технических параметров для дальнейшего строительства, соблюдение подрядчиками сроков поставок строительных материалов, — до конца 2009 г. может быть введено в эксплуатацию около 340 тыс. м².

Торговые объекты, находящиеся на стадии проектирования, в среднесрочной перспективе будут подвергаться реконцепции, поскольку девелоперы осознают необходимость адаптации проектов к новым рыночным условиям и готовы корректировать не только масштабы, но и менять функциональное назначение объектов недвижимости с целью диверсифицировать риски и увеличить доходность.



ТЦ на Бабушкинской
Енисейская улица, вл. 23/25

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

Тип предлагаемых помещений	Профиль торговли	Ставка аренды, \$/м ² /год*
Помещения якорных арендаторов	Продуктовые гипермаркеты, магазины других профилей площадью более 1500 м ²	50–280
Помещения мини-якорных арендаторов	Супермаркеты, магазины других профилей площадью до 1500 м ²	250–800
Помещения торговой галереи	Детские товары, книги, мультимедиа	350–1100
	Одежда, обувь**	700–2500
	Кожгалантерея, бижутерия, подарки, ювелирные изделия, мобильные телефоны***	1300–2500

*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

Объем торговых площадей, заявленных к вводу в эксплуатацию в 2009–2010 гг. составляет 2,24 млн м². Выход на рынок всех заявленных проектов на фоне медленного восстановления спроса приведет к значительному увеличению уровня вакантных площадей: прогнозируется, что новые торговые центры будут открываться незаполненными. В 2010 г. распространенным явлением станет «поэтажный» ввод торговых центров в эксплуатацию.

Крупные ТЦ, открытие которых ожидается в 2009 г.

Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Арендопригодная площадь, м ²	Девелопер/участники проекта
Золотой Вавилон Ростокино	Мира пр-т, 211	241 000	170 000	Immoeast, Патеро Девелопмент
Речной Вокзал, I фаза	Фестивальная ул., 2	26 000	18 200	Capital Group
Ключевой*	Ключевая ул.	26 600	13 740	Ферро-Строй
Азовский*	Азовская ул., вл. 28 В	21 700	11 400	Портал
Рио	Ленинградское ш., вл. 25	20 000	16 000	Ташир

* Консультант проекта – Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2009



МОСКВА. РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели гостиниц Москвы категории 3–5 ★

Общее количество действующих гостиниц (на 1 октября 2009 г.)	159
Общее количество номеров в действующих гостиницах (на 1 октября 2009 г.)	30 900
Наиболее значимые гостиницы, открытые с начала 2009 г. (кол-во/номерной фонд)	7/788
Средняя загрузка номерного фонда в III квартале 2009 г.	52%
Средняя стоимость номера в III квартале 2009 г. (ARR)	5 500 руб.
Средняя выручка с номера в III квартале 2009 г. (RevPAR)	2 860 руб.

Источник: Knight Frank Research, 2009



Гостиница «Кадашевская», 4 ★,
Кадашевская наб., 26

Ключевые события

- С 1 августа 2009 г. в сети гостиниц «Максима Хотелс» открылся новый отель «Максима Панорама» категории 3 ★. Гостиница на 123 номера расположена на ул. Мастеркова, 4.
- В сентябре французская группа ACCOR открыла третью в России и первую в Москве гостиницу под брендом Ibis – «Ibis Moscow Paveletskaya». Гостиница категории 3 ★ на 147 номеров расположена на ул. Щипок, 22 стр. 1.
- С 1 сентября 2009 г. отель «Националь», расположенный на ул. Моховой, 15/1, ранее работавший под брендом Le Meridien, был переведен в сеть The Luxury Collection, став первым и единственным в России отелем указанной сети. Оба бренда принадлежат компании Starwood Hotels & Resorts.

- Классификационная комиссия Федерального агентства по туризму на заседании 3 сентября 2009 г. официально присвоила гостинице «Аэростар» категорию 4 ★.
- Московский бутик-отель Golden Apple занял 10-е место в списке из 25 лучших европейских бизнес-отелей 2009 г., опубликованном авторитетным европейским журналом CNBC Business.
- Открытие отеля Radisson Royal Moscow на Кутузовском пр-те (бывшая гостиница «Украина») перенесено с декабря 2009 г. на I квартал 2010 г. Номерной фонд нового отеля под управлением The Rezidor Hotel Group составит 507 номеров и 38 современных апартаментов.

Предложение

В III квартале 2009 г. в Москве были открыты две крупные гостиницы: Ibis Moscow Paveletskaya, которая стала первой в Москве гостиницей под брендом Ibis (3-я в России) и «Максима Панорама» на ул. Мастеркова – 4-я гостиница сети «Максима Хотелс» в Москве. Обе гостиницы принадлежат к категории 3 ★. Кроме того, 1-го октября состоялось официальное открытие гостиницы «Кадашевская» категории 4 ★.

Таким образом, в III квартале общий номерной фонд гостиниц категории 3 ★ увеличился на 1,5%. До конца текущего года ожидается увеличение номерного фонда столицы, главным образом, за счет гостиниц категории 4 ★.

Гостиницы, введенные в эксплуатацию за первые 9 месяцев 2009 г.

Название	Адрес	Категория	Кол-во номеров
I квартал			
Конгресс-парк «Волынское»	Старовалынская ул., 9	5 ★	23
Аквариум (в составе «Крокус Экспо»)	66 км МКАД	3 ★	225
II квартал			
Grand Hyatt Residences & Spa (башня «Запад» комплекса «Федерация»)	Краснопресненская наб., уч. №13	5 ★	18
Holiday Inn Moscow Simonovsky	Симоновский вал ул., 2	4 ★	217
III квартал			
«Максима Панорама»	Мастеркова ул., 4	3 ★	123
Ibis Moscow Paveletskaya	Щипок ул., 22 стр. 1	3 ★	147
IV квартал			
Гостиница «Кадашевская»	Кадашевская наб., 26	4 ★	35

Источник: Knight Frank Research, 2009

III КВАРТАЛ 2009 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

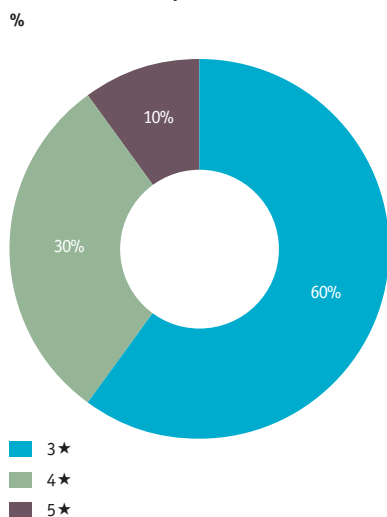
Москва. Санкт-Петербург

Гостиницы, введение в эксплуатацию которых ожидается до конца 2009 г.

Название	Адрес	Категория	Кол-во номеров
Marriott Courtyard в составе МФК Vivaldi Plaza	Кожевническая ул., 8/4	4 ★	170
Гостиница в составе МФК SK-ROYAL	Электролитный пр-д, 3	4 ★	110
Отель «Садовое Кольцо»	Мира пр-т, 14 стр. 3	4 ★	85
Renaissance Moscow Monarch Center	Ленинградский пр-т, 31	4 ★	366

Источник: Knight Frank Research, 2009

Структура номерного фонда гостиниц категорий 3–5 ★



Источник: Knight Frank Research, 2009

Сроки ввода в эксплуатацию одних из наиболее знаковых проектов высокой ценовой категории – отелей Four Seasons на ул. Охотный ряд и Radisson Royal Hotel на Кутузовском пр-те – были перенесены на 2010 г.

Спрос

Спрос на размещение в московских гостиницах в III квартале 2009 г. оставался относительно невысоким. Показатели загрузки гостиниц категорий 4–5 ★ в июле–сентябре были на 20–25% ниже, чем в аналогичные месяцы предыдущего года. При этом наиболее значительное снижение спроса наблюдалось в сегментах гостиниц экономического класса (2–3 ★), уровень загрузки которых за год упал на 25–40%.

В условиях низкого спроса гостиничные операторы продолжают принимать дополнительные меры для привлечения клиентов.

Так, например, в III квартале о снижении цен объявил «Президент-Отель», а гостиница «Золотое Кольцо» приняла решение об отмене

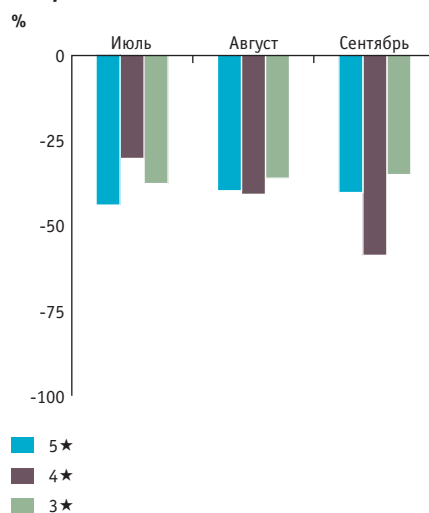
до конца 2009 г. цен «высокого сезона». Некоторые гостиницы предлагают размещение в рабочие дни по ценам «выходного дня», организуют бесплатные автобусные маршруты от отеля до метро или до крупных выставочных центров на период проведения знаковых мероприятий.

Коммерческие условия

Средняя стоимость номера (Average Room Rate) в гостиницах категории 5 ★ в III квартале 2009 г. составляла 8000–8900 руб. в сутки или \$250–290, что примерно на 40% ниже, чем в аналогичный период предыдущего года. Для гостиниц категории 4 ★ снижение составило 40–50%, 3 ★ – около 35%.

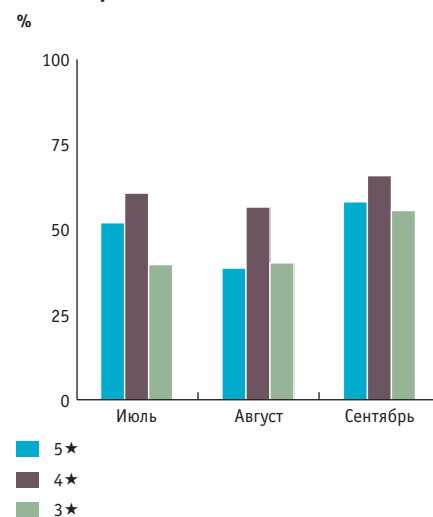
На фоне снижения загрузки средняя выручка с номера (Revenue per Available Room) в сегментах гостиниц категорий 3–5 ★ по сравнению с III кварталом 2008 г. сократилась на 40–60%.

Изменение средней стоимости номера (ARR) в гостиницах категорий 3–5 ★ по сравнению с 2008 г.



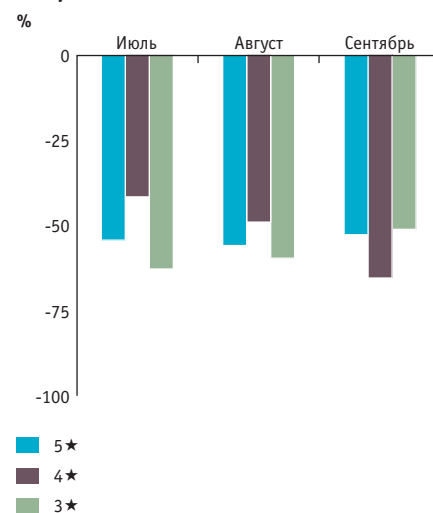
Источник: Knight Frank Research, 2009

Загрузка гостиниц категорий 3–5 ★ в III квартале 2009 г.



Источник: Knight Frank Research, 2009

Изменение средней выручки с номера (RevPAR) в гостиницах категорий 3–5 ★ по сравнению с 2008 г.



Источник: Knight Frank Research, 2009



САНКТ–ПЕТЕРБУРГ. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1315,4	
в том числе, тыс. м ²	330,4	985,0
Введено в эксплуатацию в III квартале 2009 года, тыс. м ²	71,6	
в том числе, тыс. м ²	20,2	51,4
Доля свободных площадей, %	33,1	15,0
Арендные ставки*, \$/м ² /год	340–800	200–510

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



Тенденции

- Вместе с позитивными трендами на финансовом рынке в течение квартала наблюдалась тенденция к стабилизации арендных ставок в бизнес-центрах класса А и В, что также сопровождалось снижением ротации арендаторов в бизнес-центрах.
- Наиболее востребованы среди арендаторов становятся офисные площади до 100 м², что связано с распространенной практикой оптимизации затрат компаний за счет уменьшения арендуемого пространства в результате сокращения персонала и уплотнения его рассадки.

Ключевые события

- Правительство Санкт-Петербурга выдало разрешение на строительство 400-метровой офисной башни в составе проекта «Охта Центр», возведение которого Arabtec по заказу «Газпром нефть» планирует начать в апреле 2010 г. после проведения тестирования почвы для фундамента.
- Один из основных офисных активов компании «Промсвязьнедвижимость» в Петербурге – торгово-офисный центр River House выставлен на продажу. Переговоры о покупке сейчас ведутся с двумя скандинавскими фондами. По мнению экспертов Knight Frank объект может быть интересен инвесторам по цене около \$20 млн.

Предложение

Предложение качественных офисных площадей в III квартале 2009 г. увеличилось на 5,7%. Объем предложения в сегменте бизнес-центров класса А в III квартале увеличился на 6,5%, в классе В прирост площадей составил 5,5%.

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2009 г.

Название	Расположение	Девелопер	Общая площадь, м ²
Класс А			
Atlantic City	Савушкина ул., 128	Atlantic	26 900
Класс В			
Содружество, 3 очередь	Колюмяжский пр., 27	Содружество	25 000
Нарвские Ворота	Старо-Петергофский пр., 34	Сити-Центр	18 440
Авантаж	Белоостровская ул., 17 к. 2	Avantage	8000

Источник: Knight Frank Research, 2009

III КВАРТАЛ 2009 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург

Ключевые проекты, планируемые к вводу в IV квартале 2009 г.

Название	Расположение	Девелопер	Общая площадь, м ²
Класс В			
Биржевой комплекс	26-я Линия В.О., 15	ЛенСпецСМУ	28 000
МФК Смайл	Большевиков пр./Крыленко ул.	ДОНК	10 910
Ньютон	Конституции пл., 1 к. 2	Neostyle Development	4930

Источник: Knight Frank Research, 2009

Спрос

По итогам III квартала средняя доля свободных площадей в сегменте бизнес-центров класса А составила 33,1%, а в классе В – 15,0%.

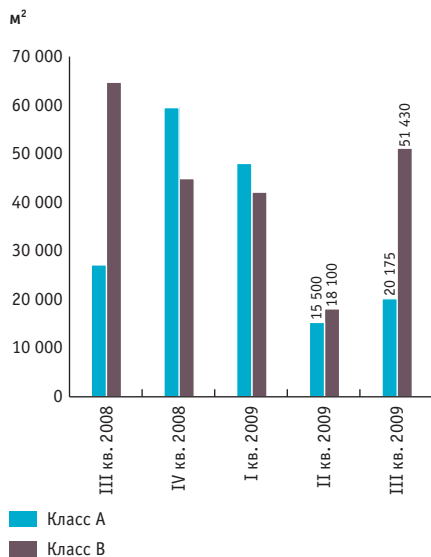
Коммерческие условия

Арендные ставки на офисные помещения класса А варьируются в диапазоне 340–800 \$/м²/год, включая операционные расходы и не включая НДС. Уровень ставок в классе В – 200–510 \$/м²/год.

Прогноз

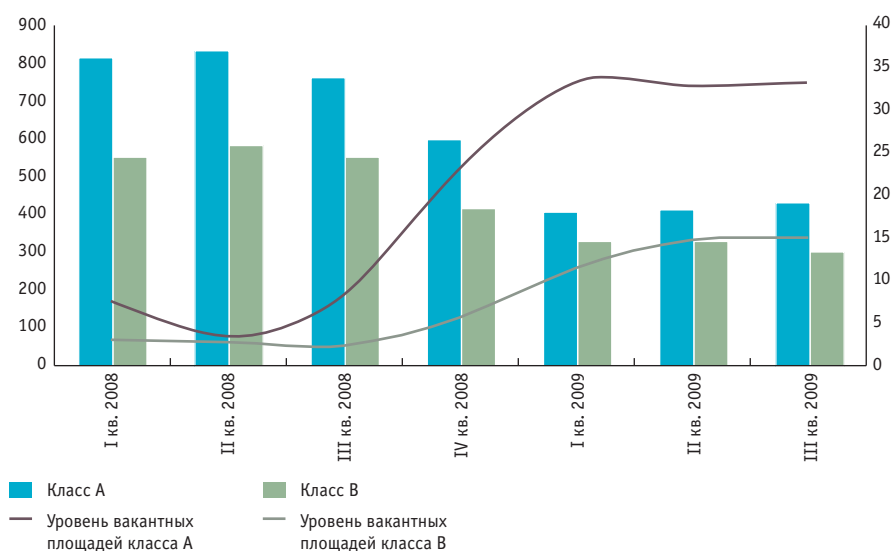
До конца года ожидается незначительное увеличение количества новых офисных зданий. В IV квартале 2009 г. к вводу в эксплуатацию запланированы три объекта класса В.

В III квартале 2009 г. было введено в эксплуатацию на 22% меньше офисных площадей класса А и В, чем за аналогичный период 2008 г.



Позитивное изменение ставок аренды в долларах США обусловлено укреплением курса рубля

\$/м²/год, %





САНКТ–ПЕТЕРБУРГ. РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1631,8	
в том числе, тыс. м ²	945,5	686,3
Объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	886,1	
в том числе, тыс. м ²	658,9	227,2
Введено в эксплуатацию в III квартале 2009 г., тыс. м ²	39,0	15,9
Доля свободных площадей, %	41,1	17,1
Арендные ставки (triple net), \$/м ² /год	90–115	80–105
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	35–37	30–35
Источник: Knight Frank Research, 2009		



Тенденции

- Темп снижения грузооборота морского порта Санкт–Петербурга начал замедляться. Грузооборот порта Усть–Луги и вовсе показывает рост относительно показателей 2008 г. В связи с этим, в ближайшее время можно ожидать положительную динамику и на рынке складской недвижимости.
- Логистические компании начинают испытывать определенные трудности с привлечением клиентов на ответственное хранение грузов. Для снижения затрат ряд из них был вынужден либо полностью отказаться от части арендуемых площадей, либо выставить их на рынок на условиях субаренды.
- Финансовые трудности и сложная ситуация на складском рынке привела к отказу большинства девелоперов от реализации коммерческих складских проектов в среднесрочной перспективе. С начала года ни один девелопер не возобновил работы по реализации своих приостановленных проектов. В настоящее время приостановлена реализация

более 300 тыс. м² складских проектов, находящихся на стадии строительства и более 1 млн м² находящихся на стадии проектирования и разработки концепции.

Ключевые события

- Японский автопроизводитель Suzuki принял решение отказаться от проекта строительства своего завода на земельном участке площадью 50 га в промзоне Шушары, выделенного ему Администрацией Санкт–Петербурга.
- Власти Санкт–Петербурга перестали выдавать разрешения на строительство складских и логистических объектов в промзоне Шушары. Соответствующее решение будет действовать, пока не будет утвержден комплексный проект планировки этой территории, что запланировано на конец 2009 г.
- В августе на Пулковском ш. Санкт–Петербурга в эксплуатацию был введен офисно–складской комплекс класса А «Кулон–Пулково». Общая площадь

комплекса составляет 36 тыс. м², из них 28,3 тыс. м² – складские помещения, 5,9 тыс. м² – офисные помещения класса В.

Предложение

В III квартале 2009 г. в эксплуатацию было введено около 55 тыс. м² высококлассной складской недвижимости. Таким образом, за прошедшие три квартала 2009 г. общий объем качественных складских площадей Санкт–Петербурга увеличился на 11,7%, достигнув 1,6 млн м².

Более 54% действующих складских площадей высокого класса являются спекулятивными (т.е. используются собственниками для сдачи в аренду).

Около 584 тыс. м² складских помещений (или 66% от общей площади спекулятивных складов) размещены на южном и юго–восточном направлениях, что вызывает локальное перенасыщение рынка и создает определенные конкурентные преимущества комплексам, расположенным в других направлениях.

Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2009 г.

Название	Расположение	Класс	Площадь, м ²	Девелопер
Кулон–Пулково	Пулковское шоссе	А	28 300	«Эспро Девелопмент»/Raven Russia
Интертерминал–Маркет	Промзона Предпортовая	В	15 900	ГК «Интертерминал»

Источник: Knight Frank Research, 2009

III КВАРТАЛ 2009

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург

Спрос

В целом на рынке наблюдается значительное снижение уровня платежеспособного спроса, связанное, прежде всего, с существенным снижением оборотов торговых и производственных предприятий. Это сказывается на уровне заполняемости складских комплексов, который в среднем по рынку в настоящее время составляет 64,5%.

Кроме того, за истекший год снизилась минимальная площадь запрашиваемых помещений. Вместо 2000–2500 м², потенциальные арендаторы подбирают помещения площадью 700–1500 м². Чаще всего такие запросы могут удовлетворить только комплексы класса В, имеющие меньший размер арендных блоков.

Коммерческие условия

С начала 2009 г. средний уровень ставок аренды в долларовом эквиваленте снизился на 20%. Кроме того, девелоперы и собственники готовы обсуждать ряд коммерческих условий и идти на уступки. В том числе, в большинстве комплексов снижен минимальный срок аренды (до 11 месяцев вместо 3–5 лет).

Прогноз

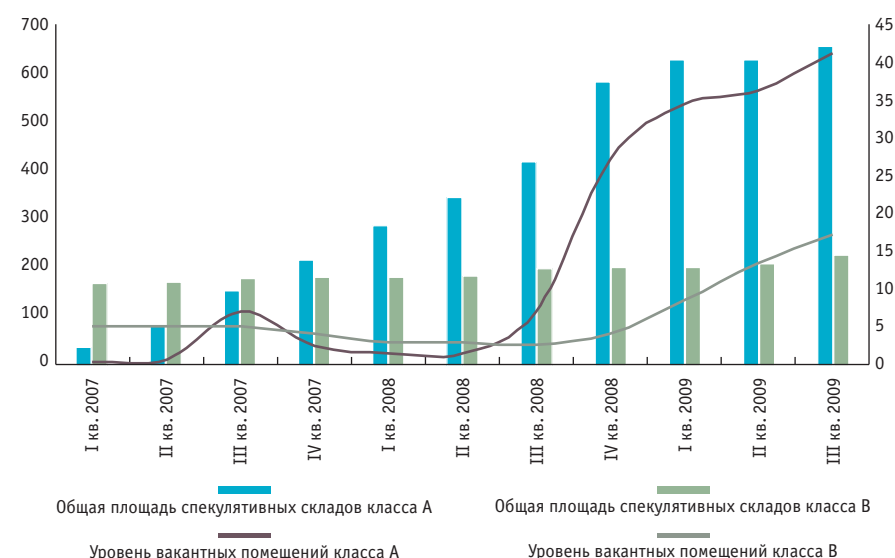
До конца 2009 г. на рынок выйдет не более 30–35 тыс. м² новых высококачественных складских площадей, более половины из них собственники предполагают использовать для оказания логистических услуг или собственных нужд.

Таким образом, общий объем ввода качественных складских помещений в 2009 г. не превысит 210 тыс. м², 53% из которых предназначены для сдачи в аренду.

В связи со снижением объемов ввода на рынок новых площадей, к концу года ожидается стабилизация уровня вакантных площадей. До сих пор данный показатель увеличивался, в основном, за счет ввода новых незаполненных комплексов.

Уровень вакантных площадей класса А превысил 40%, что в немалой степени связано с переизбытком предложения в данном сегменте

тыс. м², %



Источник: Knight Frank Research, 2009

В 2009 году, в связи с падением спроса на складские помещения, произошло серьезное падение темпов роста объема спекулятивных площадей

тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2009



САНКТ–ПЕТЕРБУРГ. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели

Общая площадь высококачественных торговых центров, тыс. м ²	3685
в том числе арендопригодная, тыс. м ²	2720,1
Введено в эксплуатацию в III квартале 2009 г., тыс. м ²	11,2
в том числе арендопригодной площади, тыс. м ²	7,5
Доля свободных площадей, %	10–12

Источник: Knight Frank Research, 2009



МФК «Толстой сквер»,
ул. Льва Толстого, 9

Тенденции

- Ротация арендаторов торговых комплексов, начавшаяся в начале года, продолжается. Часть магазинов вынуждена закрываться в связи с банкротством, часть арендаторов съезжает в поисках более выгодных коммерческих условий. Однако это не сильно сказывается на заполняемости торговых центров, так как освобождающиеся места занимают развивающиеся и вновь пришедшие на рынок операторы.
- Продолжает меняться структура арендаторов основных торговых коридоров города. Все больше магазинов класса «премиум» уходит с центральных магистралей, уступая место недорогим точкам общепита и магазинам более низкого ценового сегмента.
- Наибольшее падение арендных ставок произошло в сегменте встроенных торговых помещений на основных торговых коридорах города (Невский пр–т и Большой пр–т П.С.). С начала года снижение ставок аренды здесь составило 45–55%.

Ключевые события

- Предприниматель Шалва Чигиринский с разрешения банка ВТБ выставил на продажу арестованный банком петербургский универмаг «Пассаж». За торговый центр на Невском пр–те, 48 общей площадью 21 тыс. м² предприниматель рассчитывает выручить \$75 млн.
- МДМ–банк подал иск о банкротстве компании «Восточный предпринимательский экспресс» и инвестиционной компании «Новый город», связанных с агрохолдингом «Евросервис» и владеющих торговым комплексом «Перинные ряды» на Думской ул. Банк, пытающийся с апреля 2009 г. взыскать через суд здание торгового комплекса, перешел к активным действиям, предвидя шансы на получение объекта.
- Основатель торговой сети «Лента», Олег Жеребцов подписал договор купли–продажи принадлежащих ему 35,4% сети «Лента» с TPG Capital и «ВТБ Капитал», предварительно разорвав опционное соглашение с фондом Marshall Capital Partners. Сумма сделки составила примерно \$110–115 млн.

- Один из крупнейших продавцов товаров для дома и ремонта – сеть гипермаркетов «Санта Хаус» закрыла большинство магазинов, один из поставщиков подал иск о ее банкротстве. В июле в Санкт–Петербурге было закрыто три последних магазина сети. До кризиса сеть включала более 20 гипермаркетов в Санкт–Петербурге, Москве и регионах.

Предложение

Темпы выхода новых торговых площадей на рынок остаются на рекордно низком уровне. В III квартале 2009 г. было открыто два торговых центра общей площадью 11,2 тыс. м². В целом, с начала года общая площадь профессиональных торговых центров города увеличилась на 61,3 тыс. м², что в 4 раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

Торговые центры, открытые в III квартале 2009 г.

№	Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Арендопригодная площадь, м ²	Девелопер
1	Гипермаркет «Ашан»	Боровая ул., 47	6700	4400	Ашан
2	Толстой Сквер	Льва Толстого ул., 9	4500*	3060	Лицедеи Билдинг Корпорейшн

* Площадь торговой части многофункционального объекта
Источник: Knight Frank Research, 2009

III КВАРТАЛ 2009

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург

Крупные ТЦ, открытие которых ожидается в IV квартале 2009 г.

№	Название	Адрес	Общая площадь, м²	Арендопригодная площадь, м²	Девелопер/участники проекта
1	Лето	Пулковское ш., 7	107 700	81 500	Система Галс
2	Cruise	Богатырский пр-т/Комендантский пр-т	22 000	15 000	Невский Альянс
3	Аура	Лахтинский пр-т, 85	14 600	13 000	Эталон ЛенСпецСМУ

Источник: Knight Frank Research, 2009

Спрос

Заполняемость успешных торговых центров остается близкой к 100%, в некоторых из них даже продолжает существовать «лист ожидания» для арендаторов.

В наименее успешных комплексах – с недостатками местоположения и концепции – основной отток арендаторов уже закончился и их заполняемость остается на низком уровне.

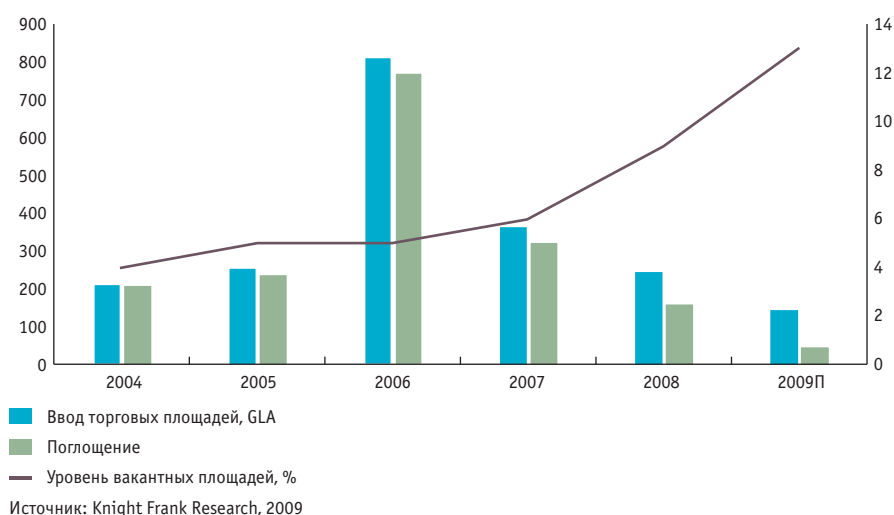
Несмотря на сложную экономическую ситуацию и спад товарооборота, многие ритейлеры продолжают развитие своих сетей, а также приступают к реализации новых сетевых проектов. Среди операторов продолжающих свое развитие в Петербурге можно назвать финскую корпорацию SOK, владеющую сетью супермаркетов Prisma, а также продуктовых ритейлеров «Квартал» и «Семья». Кроме того, компания Naisten Pukutehdas Oy вывела на рынок новый одежный магазин под брендом NP, шведская сеть по продаже одежды H&M приняла окончательное решение о выходе на рынок города.

Прогноз

До конца года ожидается выход на рынок 3–4 торговых объектов общей площадью не более 150 тыс. м². Таким образом, годовой прирост общей площади качественной торговой недвижимости не превысит 6%, что является минимальным показателем для Петербургского рынка с 2001 г.

В 2009 г. на рынке торговой недвижимости будет поглощен рекордно низкий объем площадей

тыс. м², %





САНКТ–ПЕТЕРБУРГ. РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели

Общее количество гостиниц категорий 3–5 ★	96
Объем номерного фонда*	14 952
Общее количество гостиниц, введенных за I–III кварталы 2009 г.*	6
Объем номерного фонда в гостиницах, введенных за I–III кварталы 2009 г.*	1170

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

** – объекты вместимостью менее 20 номеров

Источник: Knight Frank Research, 2009



«Отель Парк»,
Северная дорога, 12

Тенденции

- В условиях существенного спада в других сегментах коммерческой недвижимости профессиональные девелоперы стали все чаще рассматривать возможность развития новых гостиничных проектов и включения гостиничной функции в состав существующих. Это связано с большей устойчивостью гостиничного бизнеса в условиях кризиса.
- Некоторые гостиницы по-прежнему рассматривают возможность частичного закрытия в период межсезонья в целях сокращения операционных издержек. Так планируется закрыть на зимние каникулы два из трех отелей сети Sokos в Санкт–Петербурге – Sokos Hotel Olympic Garden и Sokos Hotel Vasilievsky.

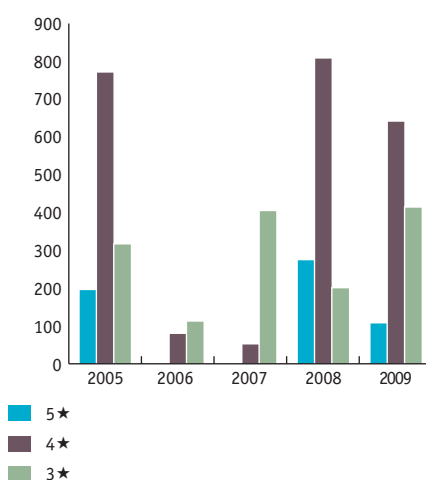
- Стройкорпорация «Элис» выставила на продажу отель 3 ★ – «Достоевский» (221 номер), расположенный на верхних этажах здания, торгового комплекса «Владимирский пассаж». Цена предложения составила 52 млн евро.

Предложение

В течение III квартала 2009 г. на рынке Санкт–Петербурга открылась лишь одна гостиница – «Отель Парк» категории 3 ★ вместимостью 300 номеров. Отель расположен в парковой зоне, в западной части Крестовского острова.

За три квартала 2009 г. на рынок вышло около 1,2 тыс. номеров, что составляет 90% от всего прошлогоднего объема ввода нового предложения

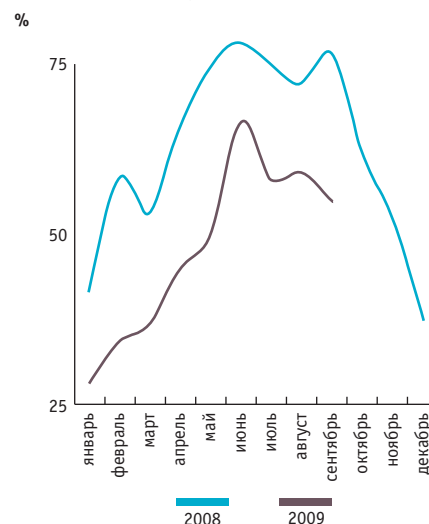
номера, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2009

ТЕМПЫ РОСТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В НОВЫХ ГОСТИНИЦАХ В 2009 Г. ПОКА НЕ ОТСТАЮТ ОТ 2008 Г.

Средний показатель заполняемости гостиниц в течение трех кварталов 2009 г. снизился на 18% относительно аналогичного периода 2008 г.



Источник: Knight Frank Research, 2009

Ключевые события

- Из–за нехватки финансирования группа компаний «Абсолют» может выйти из близкого к завершению проекта гостиницы на площади Островского. Владелец ищет покупателей на здание площадью около 18 000 м², рассчитывая выручить \$70–100 млн.
- Инвестор проекта строительства гостиницы «Северная корона» принял решение снести недостроенный отель и построить на его месте жилой дом. Таким образом, на неопределенный срок откладывается появление еще одного бренда (Le Meridien) международной сети Starwood Hotels&Resorts.

ОБЗОР ЭКОНОМИКИ

Экономический рост и инфляция

По данным Минэкономразвития, реальный ВВП России за 9 месяцев 2009 г. снизился на 10,0% к соответствующему периоду 2008 г. При этом в III квартале появились признаки стабилизации в экономике страны, что, во многом, обусловлено благоприятной конъюнктурой мировых рынков энергоносителей, а также предпринятыми правительством мерами, направленными на поддержку национальной финансовой системы и производственного сектора.

В августе–сентябре 2009 г. Росстат зафиксировал нулевой уровень инфляции, тогда как, в августе и сентябре 2008 г. ИПЦ вырос на 0,4% и 0,8% соответственно. За весь III квартал инфляция составила лишь 0,6%, а с начала года по сентябрь включительно цены выросли на 8,1%. Замедление инфляции связано со стагнацией потребительского спроса на фоне сезонного снижения цен на плодоовощную продукцию, а также с окончанием периода ослабления российского рубля. Таким образом, с большой вероятностью по итогам года удастся удержать инфляцию в заявленных правительством рамках 12%–12,5%.

Внушает оптимизм постепенное снижение безработицы, уровень которой в сентябре составил 7,6%, тогда как в апреле был равен 10,2% (пик роста).

Благоприятная инфляционная динамика позволила Банку России продолжить политику снижения процентных ставок. Всего за III квартал ставка рефинансирования снижалась 4 раза, а ее значение на конец сентября – 10% – стало минимумом, ниже которого ставка не опускалась никогда ранее в новейшей истории России. Такая политика окажет положительное влияние на ликвидность банковской системы, а также позволит снизить ставки по кредитам в рублях.

Платежный баланс и международные резервы

По данным Банка России, за 9 месяцев 2009 г. счет текущих операций был сведен с положительным сальдо в размере \$32,1 млрд, в то время как сальдо счета операций с капиталом и финансовыми инструментами оказалось отрицательным, достигнув \$46,1 млрд.

В III квартале 2009 г. был зафиксирован отток из России частного капитала в размере \$31,5 млрд.

Объем международных резервов за III квартал незначительно увеличился – на 0,2% и по состоянию на 1 октября составил \$413,4 млрд.

Фондовый рынок

На российском фондовом рынке наблюдалась гораздо более позитивная динамика, нежели в среднем по развивающимся странам – индексы РТС и ММВБ выросли с начала года на 101% и 92%, соответственно. В то время как индекс развивающихся стран MSCI Emerging Markets, в расчет которого входит и Россия, за три квартала этого года вырос на 55,8%.

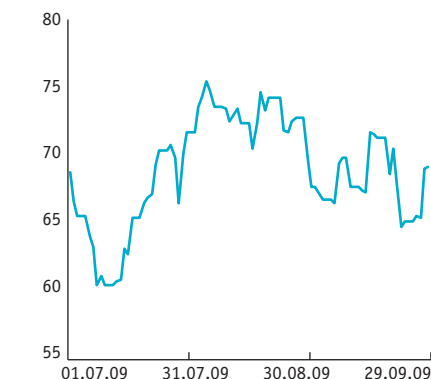
В сентябре весьма впечатляющий результат продемонстрировал отечественный фондовый рынок – индекс РТС вырос на 17,6%. Во многом, это обусловлено благоприятной конъюнктурой на нефтяном рынке и оптимизмом среди инвесторов, связанным с возможным скорым выходом из кризиса.

Прогнозы

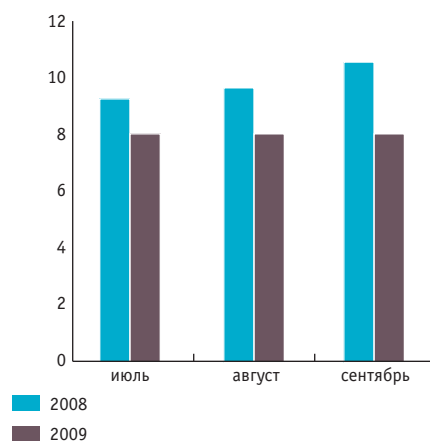
К концу 2009 г., по прогнозам Минэкономразвития, реальный уровень ВВП упадет на 8,5%, тогда как в 2010 г. ожидаемый рост ВВП составит 1,6%. Значение инфляции по итогам года, как ожидается, достигнет 11–12%.

По оценке специалистов из Bank of America Securities – Merrill Lynch, падение реального ВВП в России в 2009 г. составит 7,3%, в то время как в 2010 г. нас может ожидать прирост в размере 2,4%.

Цена на нефть марки Brent в III квартале закрепилась в пределах \$60–75 за баррель



В августе и сентябре 2009 г. была зафиксирована нулевая инфляция

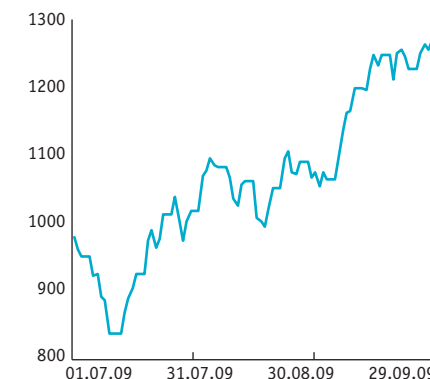


Источник: Росстат, 2009

По мнению экспертов из агентства Standard&Poor's, в 2009–2011 гг. Россию ожидает перманентный дефицит бюджета – в среднем около 8% ВВП, который уменьшится до 4% лишь к 2012 г.

Что касается прогнозов роста мировой экономики, то по оценкам МВФ за весь 2009 г. она вырастет примерно на 1,5%, а в 2010 г. прирост может составить 2,5%. Таким образом, сопоставляя вышеприведенные прогнозы, видно, что в следующем году экономика России будет расти примерно также или немного медленнее мировой экономики в целом.

С середины лета индекс РТС сохранил повышательную динамику



**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
yaroslava.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