



III КВАРТАЛ 2010

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Спрос на качественные офисные площади уже в течение года демонстрирует положительную динамику. Основную долю в структуре поглощения занимают офисные площади класса А (около 80%) и помещения, расположенные внутри или вблизи Садового кольца.
- При существующих темпах строительства и поглощения складских площадей доля вакантных помещений в складских комплексах к концу 2011 г. снизится до 5,5-6%.
- Доля вакантных площадей в торговых центрах Москвы в 2010 г. сохраняется в среднем на уровне 10-12%: ввод значительного объема нового предложения компенсируется ростом спроса со стороны арендаторов.
- Показатель загрузки номеров в гостиницах Москвы категории 5★ в III кв. 2010 г. вырос на 5,5% по сравнению с аналогичным периодом 2009 г., в гостиницах категории 4★ – на 10%.
- Наиболее высокая активность инвесторов наблюдается в офисном сегменте рынка – примерно 70% от общего объема сделок с начала года.
- По оценкам Минэкономразвития России, за январь-сентябрь 2010 г. прирост ВВП России составил 3,4% к соответствующему периоду прошлого года. Заметно увеличилось инфляционное давление в экономике, что, в первую очередь, стало результатом аномально жаркого лета и высоких негативных инфляционных ожиданий.

ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ



Евгений Семенов
Директор департамента
инвестиций и продаж

«Укрепившаяся в первой половине 2010 г. тенденция к повышению инвестиционной активности предопределила существенное сокращение количества качественных активов среди предложений на продажу, что, в свою очередь, спровоцировало рост ожиданий по стоимости недвижимости со стороны собственников, тем самым понижая доходность инвестиционных активов. В результате, в III квартале инвесторы все больше стали проявлять готовность брать на себя более высокие риски и входить в проекты на начальных стадиях строительства».

Финансирование

Как и в первой половине года, благодаря активизации банковского кредитования в III квартале возобновилась реализация еще нескольких девелоперских проектов – причем не только в Москве, но и в ряде региональных городов России. Подавляющая доля предоставленных кредитов остается за крупнейшими российскими банковскими структурами с государственным участием.

В то же время, рынок стал демонстрировать признаки восстановления, которые были не характерны для него на протяжении предыдущих более чем полутора лет. В частности, после длительного перерыва была заключена крупная сделка по рефинансированию действующих объектов с участием иностранного банка – соглашение между IMMOFINANZ и Nordea Bank. Возрождение деятельности крупных западных банков на российском рынке недвижимости весьма полезно, так как в перспективе это будет способствовать снижению общего уровня процентных ставок по кредитам и улучшению условий кредитования в целом.

Некоторые компании вновь вернулись к внимательному изучению возможностей привлечения капитала на открытом рынке (например, в рамках IPO). Таких операций не проводилось с момента начала кризиса в России осенью 2008 г. Посредством выхода на открытый рынок девелоперы рассчитывают получить доступ к финансовым ресурсам на более выгодных условиях по сравнению с банковскими кредитами, которые пока еще остаются весьма дорогими в обслуживании.

Доходность лучших объектов в Москве*

Офисная недвижимость	8,5-9,5%
Торговая недвижимость	10-11%
Складская недвижимость	11-14%

* Оценка ставок капитализации
Источник: Knight Frank Research, 2010

Сделки по финансированию /рефинансированию проектов на рынке недвижимости

Кредитор	Заемщик	Целевое назначение	Основные условия
ОАО «Банк ВТБ»	ОАО «Система-Галс»	Кредит на финансирование I этапа строительства элитного коттеджного поселка на Рублево-Успенском ш. в районе поселка Горки-8	3,2 млрд руб. – лимит; срок – 5 лет
	ОАО «Система-Галс»	Кредит на финансирование завершения строительства офисного комплекса на Ленинградском пр-те, 39 в Москве	5,37 млрд руб. – лимит, срок – 4 года
	ЗАО «Дон-Строй Инвест»	Кредит на рефинансирование задолженности компании перед ОАО «Альфа-Банк»	4,3 млрд руб. – лимит; срок – 6 лет
ОАО «Сбербанк России»	AFI Development	Кредит на финансирование окончания строительства III фазы МФК на Озерковской наб. в Москве. Общая площадь III фазы 75,5 тыс. м², она включает офисы класса А и апартаменты	\$74 млн, срок – 5 лет, ставка – 13%
Nordea Bank	IMMOFINANZ Group	Кредит на рефинансирование двух ТЦ – «Золотой Вавилон-1» и «Золотой Вавилон-2» в Москве	\$100 млн

Источник: Knight Frank Research, 2010



Спрос и предложение

Объем закрытых в III квартале 2010 г. сделок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в России составил около \$700 млн, а за период с января по сентябрь 2010 г. – \$2,6 млрд. Наиболее высокая инвестиционная активность наблюдается в офисном сегменте рынка – примерно 70% от общего объема всех сделок с начала года. При этом покупатели приобретают объекты как для собственных нужд, так и с акцентом на инвестиционную составляющую, чего практически не было в 2009 г. За весь 2010 г. суммарный объем сделок, по нашим оценкам, может достигнуть \$3,3-3,5 млрд.

Кроме того, итоги III квартала свидетельствуют о восстановлении девелоперской активности на региональном уровне. Было объявлено о начале строительства или возобновлении

реализации сразу нескольких крупных проектов в ряде регионов России. Таким образом, можно говорить о формировании тенденции к расширению географии инвестирования.

Наблюдается повышение интереса к рынку недвижимости со стороны негосударственных пенсионных фондов. Некоторые из таких фондов проявляли интерес к покупке объектов недвижимости еще до кризиса, но до активных приобретений дело так и не дошло.

На более зрелых рынках Северной Америки и Западной Европы довольно значительную группу инвесторов традиционно представляют крупные негосударственные пенсионные фонды (НПФ). Для таких фондов характерен достаточно консервативный подход к выбору инвестиционных активов, что обусловлено спецификой их деятельности и высоким уровнем социальной ответственности.

В России система негосударственного пенсионного страхования развивается в течение лишь нескольких лет, а пенсионные фонды пока не стали активными участниками рынка инвестиций в недвижимость. В то же время, появление интереса со стороны российских НПФ к объектам недвижимости можно рассматривать как один из индикаторов снижения инвестиционных рисков на рынке и позитивной оценки фондами перспектив его развития.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 01.02.2007 №63 «Об утверждении правил размещения средств пенсионных резервов негосударственных пенсионных фондов и контроля за их размещением», НПФ могут инвестировать во введенные в эксплуатацию нежилые объекты недвижимости не более 10% пенсионных резервов.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости

Покупатель	Продавец	Активы	Сумма сделки
ОАО «Сбербанк России»	IMMOFINANZ Group	Часть логистического парка «ТЛК «Томилино» общей площадью 53 тыс. м ² в Московской области в 6 км от МКАД по Рязанскому или Ново-Рязанскому шоссе	\$39 млн*
NAI Becar	Hillar Teder	Проект 3-звездочной гостиницы на Московском пр-те в Санкт-Петербурге. Площадь здания – 8,7 тыс. м ² . Срок сдачи комплекса в эксплуатацию – 2011 г.	\$17 млн
Casebre Holdings Limited	Raven Russia	Складской комплекс класса А «Балтия» площадью около 28 тыс. м ² на Новорижском ш. в 7 км от МКАД.	\$42 млн*
Evrax Group	ГК «Центурион»	Бизнес-парк «Западные ворота» общей площадью 64 тыс. м ² на пересечении МКАД и Можайского ш. в Москве	\$160 млн*
Бывшие топ-менеджеры IKEA и Михаил Зайц	Лев Хасис (ген. директор X5 Retail Group)	Проект комплекса «Авиапарк» площадью 510 тыс. м ² , который планировалось построить на Ходынском поле в Москве	\$25-50 млн*, \$1-1,3 млрд**
Vi Holding	Moon-Invest	ТЦ «Формат» в городе Мытищи в Московской области. Общая площадь объекта 21,2 тыс. м ² , арендуемая – 18 тыс. м ²	\$28 млн*
Компания «Май»	н/д	Офисное здание площадью 6 тыс. м ² на ул. Дмитрия Ульянова, 7а в Москве	н/д
УК «РВМ Капитал» (в интересах РЖД)	Интерпрос	2 корпуса (22 тыс. м ² и 25 тыс. м ² арендуемой площади) в БЦ класса А «Домников», пр-т Ак. Сахарова, 30 стр. 1, 3 в Москве	\$200-250 млн*

* Оценка суммы сделки

** Предполагаемый объем инвестиций в проект

Источник: Knight Frank Research, 2010

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели	Класс А Премиум**	Класс А	Класс В+	Класс В-
Общий объем качественных площадей, млн м ²			10,9	
в том числе, млн м ²	1,9		6,0	3,0
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2010 г., тыс. м ²			182	
в том числе, тыс. м ²			134	48
Доля свободных площадей, %	15,1		17,7	20,9
Базовые арендные ставки*, \$/м ² /год	780-1000	500-750	300-550	200-390
Операционные расходы, \$/м ² /год	90-200		80-100	50-80
* Без учета операционных расходов и НДС (18%)				
** Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок на помещения с премиальным местоположением				
Источник: Knight Frank Research, 2010				



Михаил Иоаннесянц
Заместитель директора,
департамент офисной недвижимости

«III квартал стал переломным в отношении офисного рынка: впервые с начала кризиса по результатам квартала размер поглощения превысил объем введенных площадей. Эта ситуация связана как с резким увеличением объема сделок – результат III квартала вдвое превысил результат предыдущего, – так и с остающимся на невысоком уровне приростом предложения.

В то же время арендные ставки не изменились по сравнению с маем. Весной произошел существенный скачок ставок, обусловленный ожиданиями девелоперов в отношении роста спроса, но по сути своей опередивший его фактическое увеличение. Таким образом, рост активности рынка, на который собственники помещений рассчитывали еще весной, проявил себя именно в III квартале и уравновесил весеннее увеличение арендных ставок».

Предложение

За прошедшие 3 месяца было введено в эксплуатацию около 182 тыс. м² качественных офисных площадей, прирост офисных площадей уже в течение года держится на низком уровне – около 2% за квартал. Начиная с марта этого года не было введено в эксплуатацию ни одного бизнес центра класса А, однако, многие проекты в этом сегменте на данный момент находятся в состоянии строительства, в том числе в стадиях, близких к завершению. Подобная ситуация может быть связана, в частности, с более высокими затратами на строительство офисных площадей класса А.

На рынок по-прежнему выходят только те проекты, которые до кризисной ситуации находились на близких к завершению стадиях строительства. Политическая ситуация в столице также не способствует заявлению новых проектов. Ее влияние на сектор коммерческой недвижимости проявляется не столь значительно, тем не менее, от существующих политических сил зависит процесс распределения участков под застройку, согласования проектной документации, возможная инвестиционная поддержка, ввод построенных объектов в эксплуатацию. Изменения в политической конъюнктуре Москвы, в том числе назначения новых лиц, ответственных за вышеуказанные вопросы, могут непредсказуемым образом повлиять на сроки получения согласований и сроки строительства ряда проектов.

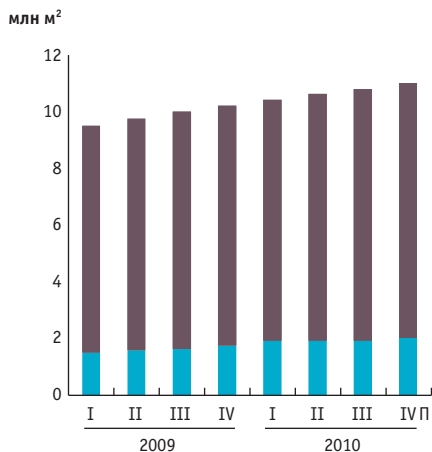
Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2010 г.

Название	Расположение	Общая площадь, м ²
Класс В+		
Нагатино i-Land*	Андропова пр-т, 18 стр. 1-3	37 387
	Андропова пр-т, 18 стр. 1-1-Б	23 440
	Андропова пр-т, 18 стр. 1-1-В	22 070
Миракс Плаза, корпус Д	Кутузовский пр-т, 36	31 120
АФИ на Павелецкой*	Павелецкая наб., 8 стр. 1	17 000
Класс В-		
East Gate*	Щелковское ш., 100 стр. 7, 20	12 500
Перово*	1 пр-д Перова Поля, 9 стр. 1-9	19 500

* Консультантом проекта выступает Knight Frank
Источник: Knight Frank Research, 2010



Объем офисных площадей класса А и В увеличился на 6% за прошедшие 9 месяцев 2010 г.



■ Класс А
■ Класс В

Источник: Knight Frank Research, 2010

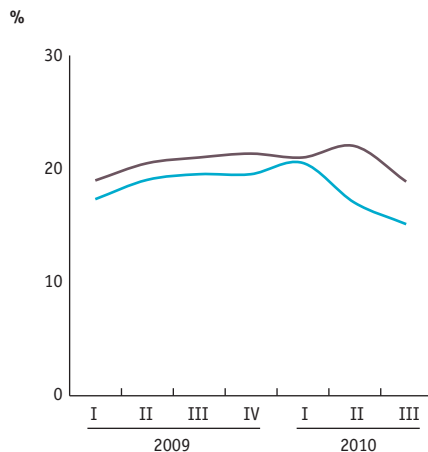
К концу года ожидается прирост качественных офисных площадей объемом немногим более 300 тыс. м², основную долю составят помещения класса А. Готовятся к выходу на рынок такие проекты, как «Вивальди Плаза», «Саммит», «Даймонд Холл», «Марр Плаза», «Империя Тауэр», «Легенда Цветного», «Имперский Дом» и бизнес центр на ул. Щепкина, 61 стр. 2. До кризисного 2009 г. была нередкой ситуация, когда еще до официального ввода проекта в эксплуатацию была сдана основная часть площадей. При этом даже сейчас, в условиях невысокого спроса на офисные площади в строящихся бизнес центрах, эти проекты уже почти наполовину заполнены.

Спрос

С наметившимся в начале года оживлением экономики мы можем говорить о растущем спросе на качественные офисные площади: за прошедшие три месяца объем поглощения составил около 385 тыс. м², что на 10% выше объема поглощения всего первого полугодия, и уже год уровень поглощения показывает положительную динамику.

При этом, во втором квартале уровень спроса увеличился на 20% по сравнению с первым, а за прошедшие три месяца – в два раза по сравнению с предыдущим кварталом. Как и в прошлом квартале, доля офисных площадей класса А в общей структуре поглощения составила примерно

Доля вакантных площадей в классе А уменьшается, в классе В также наблюдается постепенное снижение

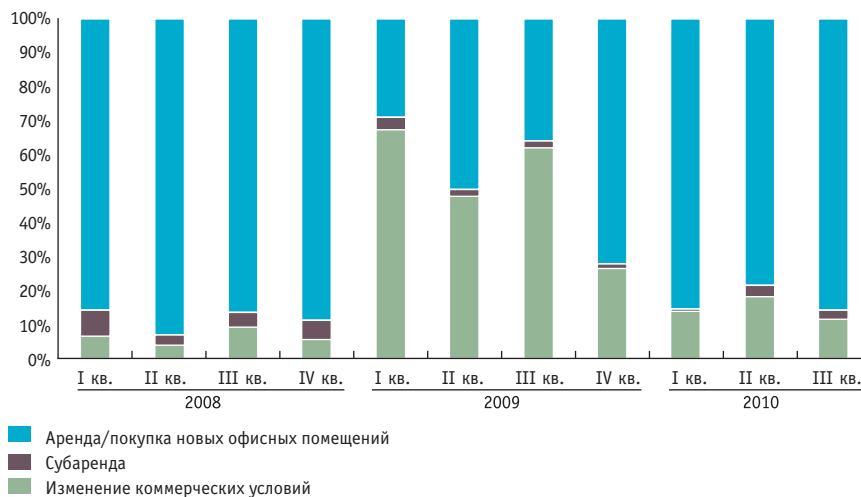


■ Класс А
■ Класс В

Источник: Knight Frank Research, 2010

80%, в то время как до кризиса арендаторы и покупатели распределяли свои интересы относительно офисов класса А и В примерно в равных пропорциях. При этом в конце 2008 г. доля класса А находилась на уровне 12% и за последующие два года держалась в диапазоне 20-50%. Тот факт, что уже шесть месяцев 80% арендуемых и приобретаемых площадей относятся к классу А, подтверждает активизацию отложенного спроса и миграцию арендаторов в более качественные офисы.

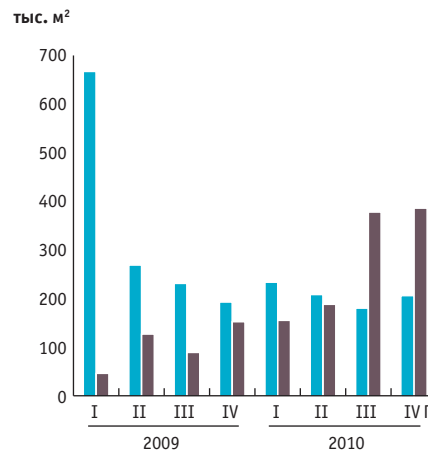
Доля сделок по аренде и приобретению новых офисных площадей постепенно возвращается на уровень начала 2008 г.



■ Аренда/покупка новых офисных помещений
■ Субаренда
■ Изменение коммерческих условий

Источник: Knight Frank Research, 2010

Объем поглощения в III квартале впервые с начала кризиса превысил объем ввода новых площадей



■ Объем ввода площадей
■ Объем поглощения площадей

Источник: Knight Frank Research, 2010

В связи с этим доля вакантных площадей в классе А снизилась до 15%, что является серьезным сокращением, но еще далеко от уровня 2008 г. В классе В количество свободных площадей постепенно снижается, однако, в обоих сегментах этот процесс в большей степени объясняется низким уровнем ввода в эксплуатацию нового предложения, чем серьезным оживлением спроса.

III КВАРТАЛ 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Впервые за два года объем поглощения превысил объем ввода новых площадей в эксплуатацию, однако пока рано говорить о серьезном росте рынка. Основной объем поглощения составляет отложенный спрос арендаторов на качественные офисные площади. Кроме того, 40% общего объема транзакций за третий квартал составили две крупные сделки по купле-продаже офисных помещений: покупка бизнес парка «Западные ворота» и приобретение структурами РЖД бизнес центра «Домников». Сделки подобной величины являются единичными на рынке, и, тем не менее, даже без их учета уровень поглощения показывает стабильную положительную динамику. Согласно общим позитивным тенденциям к концу года рынок офисной недвижимости ждет традиционное оживление, предпосылок к снижению спроса не наблюдается.

Продолжается сокращение доли сделок по пересогласованию коммерческих условий: большинство арендаторов уже завершили этот процесс; кроме того, пересогласование коммерческих условий на фоне растущего рынка становится все более сложным.

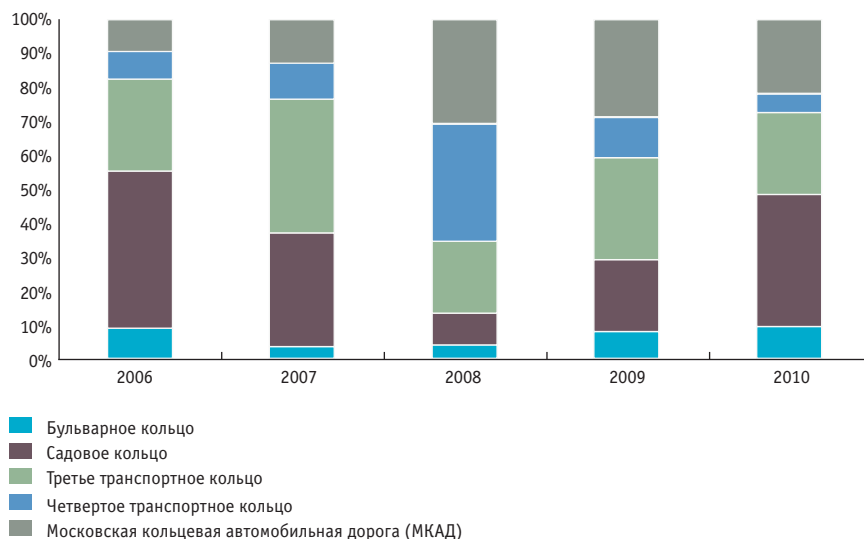
Коммерческие условия

Увеличение деловой активности и позитивные ожидания участников рынка способствовали значительному росту арендных ставок за первую половину 2010 г. За прошедший квартал ставки стабилизировались на достигнутом уровне, что на фоне прогнозируемого к концу года оживления клиентской активности дает хорошую основу для их роста.

Рыночный процесс «цепной реакции», когда ставки аренды повышаются по мере увеличения спроса, особенно характерный для развивающихся рынков, в Москве сейчас находится в фазе стабилизации ставок на новом уровне, постепенно растущий спрос, с другой – летний сезон снижения клиентской активности.

Общий объем сделок с офисными площадями внутри Садового кольца незначительно (на 5%) увеличился по сравнению с предыдущим кварталом – 45% арендованных и купленных площадей в классе А и В расположены в центре столицы. В прошлом году доля центральных районов в общем объеме сделок составляла немногим более 30%, что может свидетельствовать об окончании наметившейся в 2008 г. тенденции к децентрализации спроса на офисном рынке Москвы. Это является одной из причин того, что именно объекты с премиальным расположением, выступившие локомотивом роста, сохраняют за собой наиболее высокие арендные ставки.

По сравнению с 2008 годом доля сделок внутри Садового кольца увеличилась с 13% до 45%



Источник: Knight Frank Research, 2010

Ключевые сделки в III квартале 2010 г.

Компания	Объем сделки, м²	Адрес	Название объекта
Аренда			
МосКоммерцБанк	5570	Беговая ул., 3 стр. 1	НордСтар Тауэр
ФК «Открытие»	5550	Яковоапостольский пер., 12/1	Яковоапостольский
Эльдорадо	5270	Смольная ул., 14	Смольный
Nuscomed	4750	Усачева ул., 2 стр. 1	Фьюжн Парк
Микроген*	3890	2-ой Волконский пер., 10	Волконский
НТК	2800	Ленинская Слобода ул., 19	Омега Плаза
Транснефть	2530	Пятницкая ул., 69	Пятницкая Плаза
Русский Продукт*	2380	1-ая Тверская-Ямская ул., 21	Четыре Ветра
Прогресс	2150	Гончарная ул, 21 // В.Радищевская ул., 14 стр. 1	
Dibold Self Service	1800	Двинцев ул., 14	Двинцев, здание С
InterLabService	1600	Олсуфиевский пер., 8 стр. 1	
Bio-Rad Laboratories	1530	Новоданиловская наб., 9 стр. 1	Даниловская Мануфактура
Russian Caramel Restaurants LLC	1420	Ленинградское ш., 16 стр. 2	Метрополис
Amgen	1350	Пресненская наб., 8	Город Столиц
Покупка			
PBM Капитал	84 550	Маши Порываевой ул., 34	Домников
conf.	60 407	Беловежская ул., 21	Западные Ворота
Май	6000	Дмитрия Ульянова ул., 7	

* Knight Frank – консультант сделки
Источник: Knight Frank Research, 2010



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем предложения (классы А, В, С), млн м ²	10,29	
Общий объем качественного предложения, млн м ²	5,94	
в том числе, млн м ²	4,11	1,83
Ввод в эксплуатацию в III квартале 2010 г., тыс. м ²	130	-
Проекты, планируемые к вводу в IV квартале 2010 г., тыс. м ²	205	35
Поглощение в III квартале 2010 г., тыс. м ²	110	
Средний уровень вакантных площадей, %	8,5	11
Заявляемые арендные ставки, \$/м ² /год*	100-115	70-90
Операционные расходы, \$/м ² /год	30-40	25-35

* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
Источник: Knight Frank Research, 2010

Предложение

По состоянию на конец III квартала 2010 г. общее предложение складских площадей классов А и В в Московском регионе составило 5,94 млн м², из них к классу А относится почти 70% предложения (4,11 млн м²), к классу В – около 30% (1,83 млн м²).

В III квартале 2010 г. было введено в эксплуатацию около 130 тыс. м² складских площадей, что на 60% больше, чем за все первое полугодие 2010 г. (около 80 тыс. м²). Практически все новое предложение представлено помещениями класса А. Среди наиболее заметных проектов необходимо отметить новые фазы «ПНК Чехов» (девелопер – «ПНК Групп»), логистического парка «Крекшино» («РосЕвроДевелопмент»), проект «Трилоджи Парк Томилино» («Инвестиционный траст») и др. В районе ст. м. «Южная» введен складской комплекс компании «Москапстрой» – один из немногих проектов класса А в черте города.

Новое предложение формируется в основном из очередных фаз существующих крупных комплексов, а также из сравнительно небольших проектов, возводимых, в том числе, непрофильными девелоперами.



Вячеслав Холопов

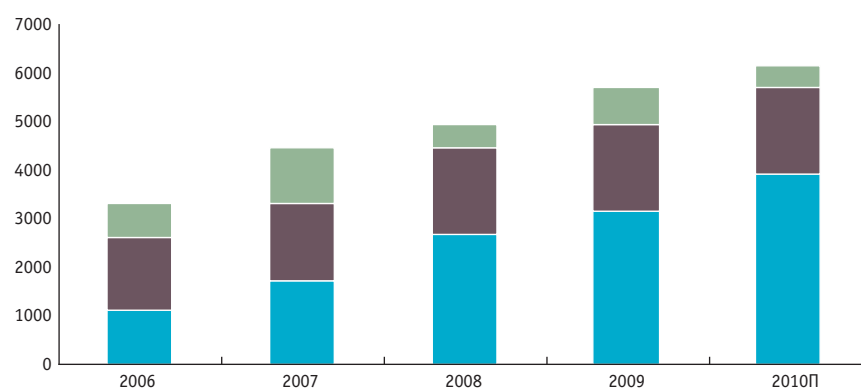
Директор департамента
индустриальной и складской
недвижимости, земли

«Судя по количеству входящих заявок, IV квартал будет наиболее результативным за весь 2010 г. по объему сделок аренды в Московском регионе. Полагаю, что осторожное развитие рынка продолжится и в 2011 году. Мы ожидаем в следующем году увеличения количества сделок по строительству объектов «под ключ» вследствие недостаточности объемов спекулятивного строительства, а также благодаря инвестициям в нестандартные складские и индустриальные объекты».

- Ряд событий свидетельствует о восстановлении девелоперской активности на региональных рынках. Компания Mirland Development Corporation планирует построить в Саратовской области складской комплекс класса А площадью 150 тыс. м². Немецкий инвестор и девелопер SIF&B заявил о намерении инвестировать более €1 млрд в проект индустриального логистического парка в Калужской области.

Новое предложение 2010 г. составит 420-450 тыс. м², что более чем на 40% меньше прироста предложения 2009 г.

тыс. м²



■ Класс А на начало года
■ Класс В на начало года
■ Прирост предложения (А и В классы)
Источник: Knight Frank Research, 2010

Ключевые события

- Австрийский фонд Immofinanz продал Сбербанку свою долю (53 тыс. м²) в комплексе «ТЛК Томилино» за \$39 млн, что, по оценкам, значительно ниже рыночной стоимости актива. По сообщению Immofinanz, сделка прошла в рамках реструктуризации долгов компании.
- В конце лета 2010 г. стало известно о сделке по продаже фондом Raven Russia логистического комплекса «Балтия» площадью 28 тыс. м², расположенного на Новорижском ш. в 7 км. от МКАД. Покупателем стала кипрская компания Casebre Holdings Limited, сумма сделки составила \$42 млн.

III КВАРТАЛ 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



Спрос

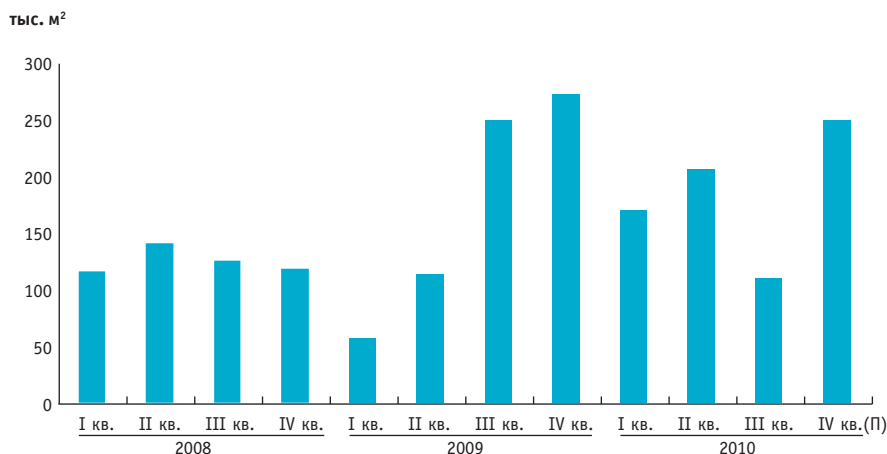
В III квартале 2010 г. наблюдалось значительное снижение темпов поглощения складских площадей: объем сделок составил около 110 тыс. м² – почти в 2 раза меньше, чем во II квартале 2010 г. Причиной этого может быть фактор сезонности, усугубленный аномальной жарой прошедшего лета, которая не способствовала активности потенциальных арендаторов. В то же время, с начала осени наблюдается существенная активизация, и ряд компаний ведет переговоры об аренде, которые, по прогнозам, будут завершены до конца 2010 г. Это позволяет прогнозировать, что объем сделок на рынке складов в IV квартале 2010 г. достигнет максимальных показателей за год и превысит 250-300 тыс. м². Таким образом, общий объем сделок по итогам 2010 г. может составить 700-750 тыс. м², что сравнимо с аналогичным показателем 2009 г. (693 тыс. м²).

Наблюдается оживление региональных рынков качественной складской недвижимости (классы А и В): впервые с начала кризиса в III квартале 2010 г. отмечается преобладание доли региональных сделок аренды над объемом сделок в Московском регионе – 52% всех сделок рассматриваемого периода пришлось на Санкт-Петербург (11%) и региональные города (41%).

Анализ входящих в компанию запросов на операции со складскими площадями показал заметное снижение количества заявок от собственников, желающих продать свои складские площади. Эта тенденция наметилась еще во II квартале 2010 г.: количество заявок на продажу складов сократилось почти на треть по сравнению с показателем I квартала 2010 г., а в третьем квартале количество таких запросов снизилось еще на четверть. Уменьшение числа собственников, стремящихся продать свои складские активы, может являться признаком повышения уверенности владельцев складских площадей в будущем спросе со стороны арендаторов.

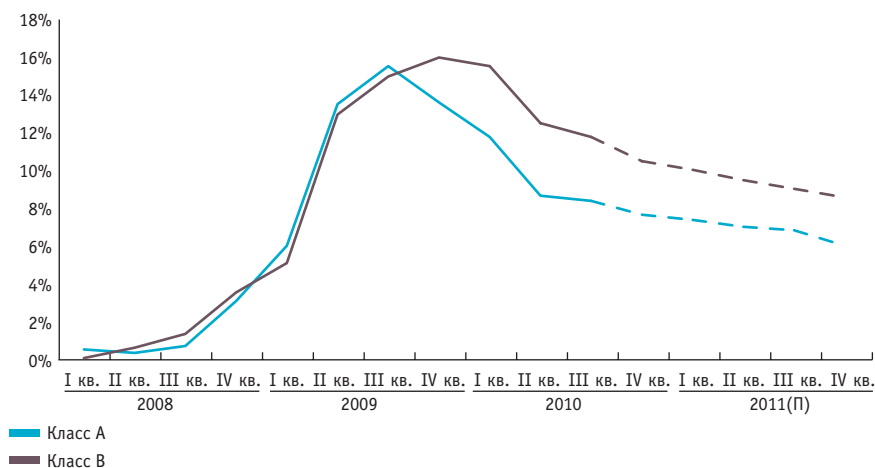
В результате того, что объемы ввода и поглощения на рынке в III квартале были сопоставимы, уровень вакантных площадей Московского региона практически не изменился. При этом в первом полугодии 2010 г., когда объем поглощения значительно превысил показатель прироста складов, уровень вакантных площадей снизился на 5%. В настоящее время доля пустующих помещений составляет около 8,5% в комплексах класса А, и 11-12% в классе В.

Несмотря на снижение объема поглощения в III квартале, общий объем сделок по итогам 2010 г. может составить 700-750 тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2010

В III квартале 2010 г. доля свободных помещений в складских комплексах Московского региона изменилась незначительно



Источник: Knight Frank Research, 2010



Коммерческие условия

Средние ставки аренды в качественных складских комплексах в Московском регионе стабилизировались в IV квартале 2009 г., и с тех пор не претерпели значительных изменений. Ряд девелоперов повысили заявляемую стоимость аренды с \$110 до \$115 за м² в год для проектов класса А (не включая НДС и операционные расходы). При этом стоит отметить, что в случае аренды сравнительно небольших помещений (до 2 тыс. м²) ставки аренды могут превышать \$130 за м² в год.

Прогнозы

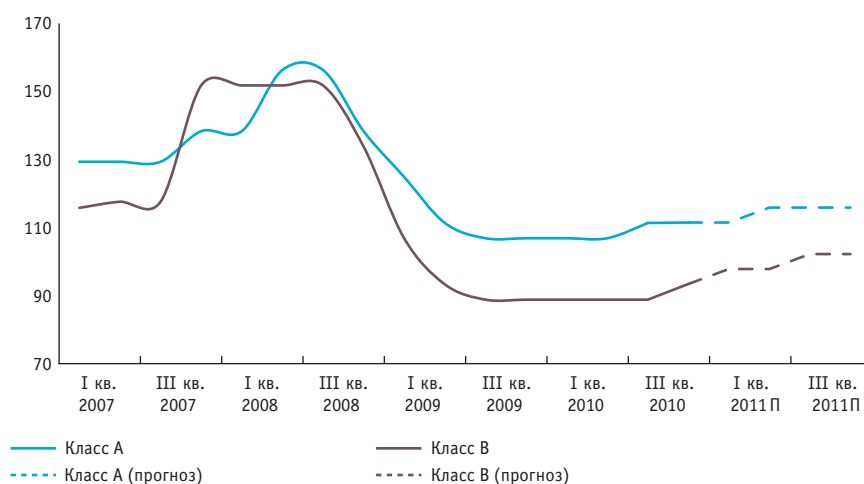
На IV квартал 2010 г. намечен ввод в эксплуатацию около 240 тыс. м² качественных складов, из которых к классу В относится не более 15%. Таким образом, прирост предложения за весь 2010 г. составит около 450 тыс. м², что сравнимо с показателем 2008 г., когда было введено около 500 тыс. м², но на 40% меньше, чем новое предложение 2009 г. (770 тыс. м²). Общее предложение качественных складов (классы А и В) в Московском регионе к концу 2010 г. превысит 6 млн м².

Объем поглощения в IV квартале, по нашим прогнозам, может составить 250-300 тыс. м², и по итогам 2010 г. этот показатель достигнет 700-750 тыс. м², немного превысив объем сделок 2009 г.

Пока рано говорить о насыщении отложенного спроса, благодаря которому с середины 2009 г. наблюдается рост активности на рынке. Однако можно ожидать, что компании, в связи кризисом откладывавшие решение об аренде дополнительных помещений, в большинстве своем к концу 2010 г. расширят свои складские мощности до необходимого уровня. После этого рынок будет характеризоваться «естественным» спросом, объем которого будет зависеть от развития отраслей, представители которых формируют спрос на складские площади: розничная торговля, автомобилестроение, производство продуктов питания, товаров народного потребления и т.д.

В 2010 г. наметилась тенденция к повышению заявляемых арендных ставок, однако сделки по аренде крупных помещений пока заключаются преимущественно по ставке, не превышающей \$110 за м² в год

\$/м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2010



РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели. Торговые центры*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендуемая), млн м ²	7,27 / 3,94
Введено в эксплуатацию в III квартале 2010 г. (площадь общая/арендуемая), млн м ²	0,25 / 0,13
Планируется к вводу в IV квартале 2010 г. (площадь общая/арендуемая), млн м ²	0,59 / 0,29
Доля вакантных площадей, %	11
Общая площадь ТЦ в стадии строительства, млн м ²	1,58
Базовые арендные ставки, \$/м ² /год (без учета операционных расходов и НДС)	
якорные арендаторы	80-350
арендаторы галереи	700-3600**
Операционные расходы, \$/м ² /год	80-250
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1000 жителей	373

* В таблице приведены показатели только по качественным, профессиональным торговым объектам.

Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, общей площадью более 5000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением.

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

Источник: Knight Frank Research, 2010



Юлия Дальнова

Директор отдела торговой недвижимости

«Все более интересные и качественные торговые центры, открывавшиеся в последние годы, постепенно «поднимают планку» ожиданий потребителей. Кроме того, в ходе кризиса обнажились назревшие проблемы многих торговых объектов – как московских, так и региональных. В результате собственники ряда торговых центров пришли к необходимости проведения реконструкции своих объектов, чтобы привести их в соответствие с изменившимися требованиями покупателей и арендаторов, повысить популярность торговых центров и, как следствие, арендный доход».

Ключевые события

- Компания IKEA объявила об изменении стратегии развития в России, в результате которого компания отказывается от открытия новых торговых центров в ближайшие 3-5 лет. Как уточняют в компании, это относится и к проекту крупнейшего (более 400 тыс. м²) торгового центра в Европе – «Мега-4» в Мытищах, о строительстве которого сообщалось в апреле 2010 г. Вместо открытия новых, девелопер сосредоточится на дальнейшем развитии уже действующих объектов.
- Стало известно о сносе первого в России торгового центра западного образца – ТЦ «Капитолий» (ранее «Рамстор») в Кунцево, построенного в 1997 г. Собственник объекта – дочерняя структура турецкой компании Епка – планирует построить на месте устаревшего ТЦ многофункциональный комплекс, включающий более 50 тыс. м² торговых площадей, а также офисы и апартаменты.
- В Москве строится сразу два специализированных торговых центра формата outlet center: на 2011 г. заявлено окончание строительства проекта Fashion House Moscow вблизи поселка Черная Грязь на Ленинградском ш. в 15 км. от МКАД (площадь специализированного ТЦ –

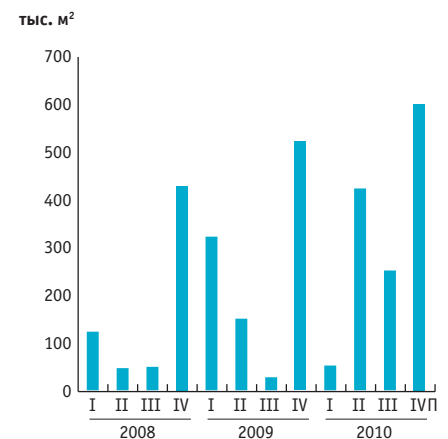
39 тыс. м², GLA – 28,8 тыс. м², девелопер – Fashion House Development – совместный проект Liebrecht & Wood и группы GVA). В городе Котельники Московской области строится Outlet Village Belaya Dacha (38 тыс. м², девелопер – компания Hines совместно с ГК «Белая Дача»). Третий в столице outlet center – Brandcity – появится в результате реконструкции ТЦ «Вэймарт», расположенного на 26-м километре МКАД. Открытие обновленного проекта запланировано на март 2011 г.

Предложение

В III квартале 2010 г. на московском рынке* было введено в эксплуатацию 4 торговых центра общей площадью 250 тыс. м² (арендуемая площадь, GLA – 125,7 тыс. м²). За первые три квартала 2010 г. прирост предложения торговых площадей составил 725 тыс. м² (GLA – 307,1 тыс. м²) – почти на 50% больше, чем за аналогичный период 2009 г. (500 тыс. м²).

Крупнейшим из введенных в III квартале торговых объектов стал ТРЦ «Рио» в г. Реутов общей площадью около 175 тыс. м² – второй введенный в 2010 г. крупный торговый комплекс, расположенный за МКАД. В июне был открыт проект Vegas на Каширском ш. общей площадью 390 тыс. м².

Наибольший квартальный прирост предложения торговых площадей ожидается в октябре-декабре 2010 г., как это было и в предыдущие 2 года



Источник: Knight Frank Research, 2010

* Мы относим к московскому рынку торговых центров и крупные объекты, расположенные за пределами Москвы вблизи МКАД, которые, в том числе, привлекают потоки покупателей из Москвы



Торговый центр «Радужный»
открылся в III кв. 2010 г.

Общее предложение современных торговых площадей на конец III квартала достигло 7,27 млн м² (GLA – 3,94 млн м²), обеспеченность торговыми площадями жителей столицы составила 373 м² на тысячу человек.

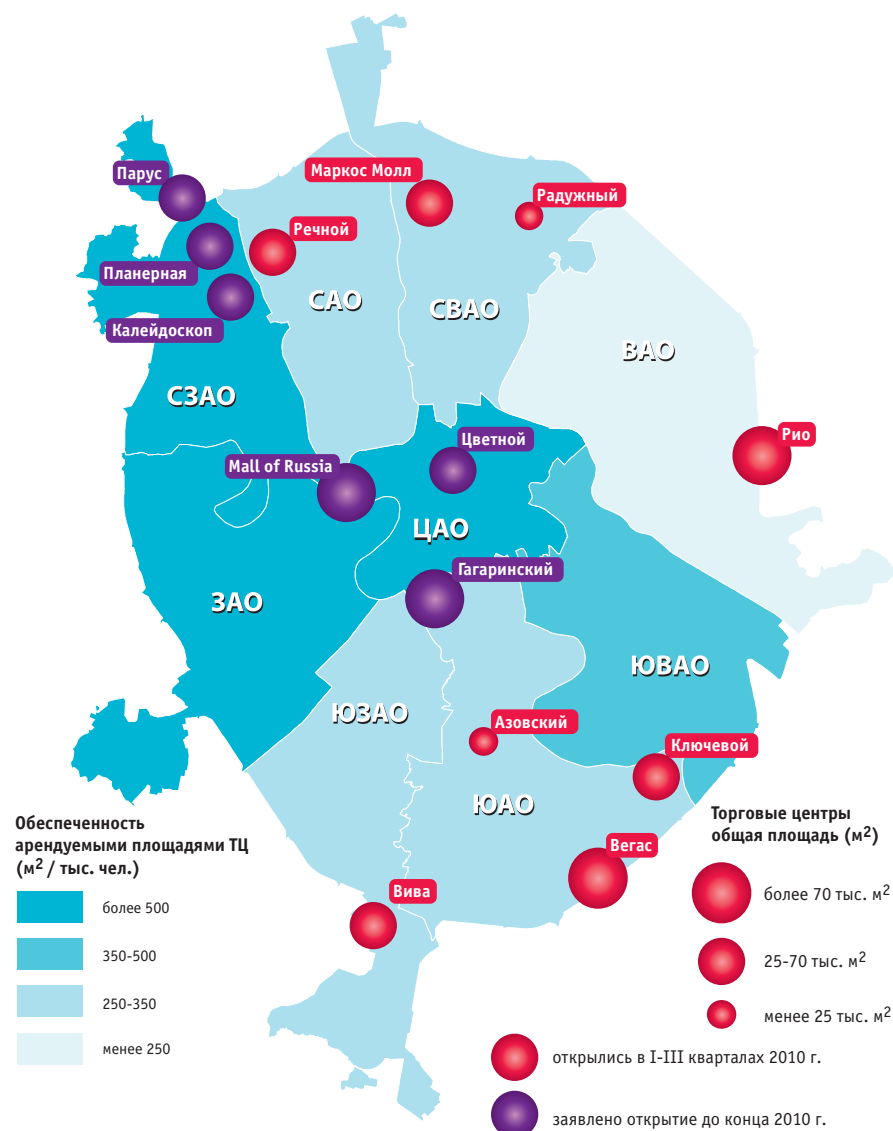
В IV квартале в Москве должны открыться сразу два знаковых проекта, расположенных неподалеку от Третьего транспортного кольца. В декабре компания AFI Development планирует открыть ТРЦ Mall of Russia, являющийся частью Центрального ядра ММДЦ «Москва-Сити». Общая площадь Mall of Russia составит около 180 тыс. м², арендопригодная – 114 тыс. м². Второй крупный проект, готовящийся к выходу до конца года – ТРЦ «Гагаринский», реализуемый совместно группой Auchan и Московским станкостроительным заводом имени С. Орджоникидзе (общая площадь – 200 тыс. м², GLA – 70 тыс. м²). Кроме перечисленных проектов, до конца года заявлены к открытию еще по меньшей мере 5 торговых объектов. Ввод некоторых из них может быть перенесен, но в случае их открытия в срок прирост предложения в IV квартале составит почти 600 тыс. м².

Спрос

Оборот розничной торговли в России в III квартале 2010 г. вырос на 5,9% по сравнению с показателем аналогичного периода 2009 г. (Росстат). Если учесть, что год назад этот показатель снижался – падение по итогам III квартала прошлого года составило 8,6% – то можно говорить о выраженной позитивной динамике розничного товарооборота с начала 2010 г.

Торговые центры, открывшиеся с начала 2010 г. и запланированные к открытию в IV квартале 2010 г.

Обеспеченность торговыми площадями по округам на конец III квартала 2010 г.



Источник: Knight Frank Research, 2010

Торговые центры, открытые в III квартале 2010 г.

Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Арендуемая площадь, м ²	Девелопер
Маркос Молл	Алтуфьевское ш., вл. 70	41 800	22 000	ГК Маркос
Рио	МКАД, 2-й км (г. Реутов)	175 000	85 000	ГК Ташир
Ключевой*	Борисовские пруды, 26	26 600	13 700	Ферро-Строй
Радужный*	Енисейская ул., 23	7000	5000	ТД Школьник

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

III КВАРТАЛ 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Реальные денежные доходы населения также увеличились в III квартале, прирост к аналогичному периоду 2009 г. составил 3,9%, в то время как год назад наблюдалось снижение на 4,4%.

Рост потребительской активности способствует возобновлению экспансии торговых операторов, которые с начала года интенсивно расширяют свою деятельность как в столице, так и на региональном уровне.

Несмотря на активизацию арендаторов, уровень вакантных площадей в течение 2010 г. практически не снижался, в настоящее время он составляет в среднем по рынку 11-12%. Это означает, что активность арендаторов компенсируется вводом новых, в том числе крупных, торговых объектов. Однако в качестве позитивной тенденции стоит отметить, что, если во время острой фазы кризиса новые объекты нередко открывались полупустыми, то теперь к моменту открытия во многих новых ТЦ договоры аренды подписаны на 70-80% площадей и даже более.

Коммерческие условия

В результате роста спроса позиция собственников московских ТЦ в переговорах об аренде помещений заметно укрепилась, многие из них больше не предоставляют скидок, отказываются от практики ремонта помещений для арендатора, снова готовы взимать страховые депозиты. Тем не менее, дифференциация на рынке торговых центров сохраняется – рост спроса практически не коснулся некачественных, устаревших, неудачно расположенных объектов.

В успешных торговых центрах наблюдается тенденция к росту арендных ставок, однако значительный объем нового предложения торговых площадей на московском рынке сдерживает рост стоимости аренды.

Разброс арендных ставок в торговых объектах весьма широк и зависит от множества

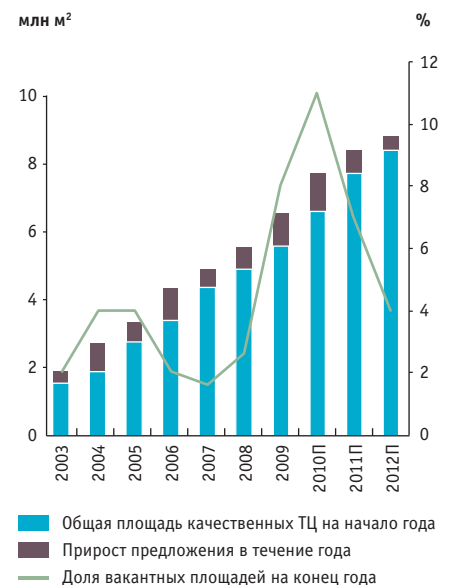
Примерные диапазоны ставок аренды в торговых центрах Москвы

Тип предлагаемых помещений	Профиль торговли	Ставка аренды, \$/м²/год*
Помещения якорных арендаторов	Продуктовые гипермаркеты, магазины других профилей площадью более 1500 м²	80-350
Помещения мини-якорных арендаторов	Супермаркеты, магазины других профилей площадью до 1500 м²	300-800
Помещения торговой галереи	Детские товары, книги, мультимедиа**	300-1000
	Одежда, обувь (1-2 этаж ТЦ)**	700-3600
	Кожгалантерея, бижутерия, подарки, ювелирные изделия, мобильные телефоны (1-й этаж ТЦ)***	1300-4000

*Без учета операционных расходов и НДС (18%), **Ставки для магазинов площадью около 100 м², ***Ставки для магазинов площадью около 50 м²
Источник: Knight Frank Research, 2010

факторов, таких, как местоположение объекта, его конкурентное окружение и т.д. В среднем можно говорить о росте базовых арендных ставок на 5-10% по сравнению с показателями II-III кв. 2009 г., когда ставки достигли минимальных значений.

Со снижением темпов строительства доля свободных площадей в торговых центрах Москвы в 2011-2012 гг. будет сокращаться



Источник: Knight Frank Research, 2010

Прогноз

На IV квартал 2010 г. заявлен ввод в эксплуатацию около 590 тыс. м² (GLA – 290 тыс. м²) торговых площадей. По нашим прогнозам, реальный прирост предложения составит около 450 тыс. м², а по итогам 2010 г. – более 1,1 млн м², тем самым превывсив показатель 2009 г., когда объем нового строительства достиг рекордных 1,02 млн м².

Сохранится тенденция постепенного роста арендных ставок в качественных проектах. Снижение уровня вакантных площадей начнется не ранее 2011 г., когда темпы нового строительства несколько снизятся.

В случае сохранения стабильной экономической ситуации восстановление потребительской активности будет способствовать дальнейшему расширению планов ритейлеров по развитию в Москве и региональных городах.

ТЦ, заявленные к открытию в IV квартале 2010 г.

Название	Адрес	Общая площадь, м²	Арендопригодная площадь, м²	Девелопер / участники проекта
Гагаринский	Вавилова ул., 3	200 000	70 000	Immochan
Mall of Russia	Краснопресненская наб., уч. 6, 7	179 400	114 200	AFI Development
Калейдоскоп	Химкинский б-р, вл. 7-23	70 000	35 000	X5 Retail Group
ТПУ Планерная	Планерная ул., вл. 7.	50 380	11 000	Департамент транспорта и связи Москвы
Цветной	Цветной б-р, 15	36 527	22 000	RGI International
Парус	Новокуркинское ш., 1	35 500	25 800	Midland Development

Источник: Knight Frank Research, 2010



РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Гостиницы Москвы категории 3-5★ в III квартале 2010 г., основные показатели

Общее количество действующих гостиниц (на 1 октября 2010 г.)	153
Общее количество номеров в действующих гостиницах (на 1 октября 2010 г.)	29 950
Наиболее значимые гостиницы, открытые с начала 2010 г. (гостиниц / номеров)	6 / 1730
Средняя стоимость номера (ARR) в III квартале 2010 г. (4★ / 5★), \$	156 / 271
Средняя загрузка номерного фонда в III квартале 2010 г. (4★ / 5★), %	73,5 / 57,5

Источник: Knight Frank Research, 2010

Предложение

По количеству номеров в открытых гостиницах III квартал 2010 г. показал более скромные результаты по сравнению с I и II кварталами года. В качестве существенного для рынка факта можно отметить только лишь ввод в эксплуатацию 4-звездочного гостиничного комплекса SK-Royal на 170 номеров, построенного группой компаний «Ташир». Отель расположен на пересечении Дмитровского ш. и МКАД и входит в состав проекта «Сити-Парк Москва».

В оставшиеся три месяца текущего года существенного увеличения номерного фонда также не ожидается, поскольку ввод в эксплуатацию ряда крупных объектов был перенесен с III-IV кварталов 2010 г.

на 2011 г. Среди таких объектов можно назвать, например, гостиницы Crowne Plaza Club (149 номеров) в составе комплекса ЦМТ-2 и Courtyard Paveletskaya (170 номеров) в составе МФК «Вивальди Плаза», открытие которых теперь ожидается в I квартале 2011 г., а также Radisson Belorusskaya Hotel (264 номера) – начнет работу в середине 2011 г.

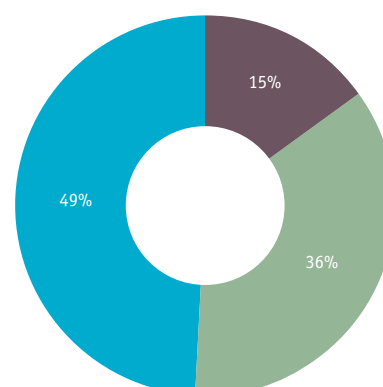
Всего за прошедшие с начала года 9 месяцев в Москве были открыты 6 крупных гостиниц с общим фондом 1730 номеров (см. таблицу), что более чем вдвое превышает показатель за аналогичный период предыдущего года.



Алексей Грузд
Заместитель руководителя
отдела исследований

«В структуре спроса на размещение в столичных гостиницах преобладает деловой туризм. Поэтому в течение большей части III квартала (июль-август) традиционно наблюдается снижение основных показателей деятельности гостиниц Москвы, а в сентябре начинается этап нового сезонного роста. По итогам прошедшего сентября темпы роста ключевых индикаторов рынка оказались выше по сравнению с августом-сентябром предыдущего года, что позволяет с оптимизмом ждать результатов IV квартала и предварительно оценивать динамику рынка в 2010 году в целом».

Наибольший прирост номерного фонда по итогам 9 месяцев 2010 г. зафиксирован в сегменте гостиниц категории 5★



3★
4★
5★

Источник: Knight Frank Research, 2010

Гостиницы, введенные в эксплуатацию в I-III кварталах 2010 г.

Название	Адрес	Категория	Кол-во номеров
I квартал			
«Садовое кольцо»	Мира пр-т, 14 стр. 2	4★	86
Renaissance Moscow Monarch Center	Ленинградский пр-т, 31	4★	366
II квартал			
«Катерина Парк»	Кировоградская ул., 11	3★	260
«Украина» (Radisson Royal Hotel)	Кутузовский пр-т, 2/1 стр.1	5★	545
Lotte Hotel Moscow	Новинский б-р, 8	5★	304
III квартал			
SK-ROYAL	Дмитровское ш., 163а к.1	4★	170

Источник: Knight Frank Research, 2010

III КВАРТАЛ 2010

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

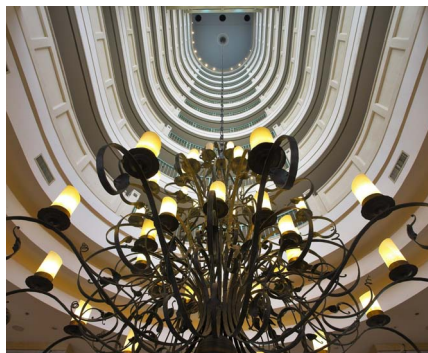
Москва

Спрос

Показатели загрузки свидетельствуют о том, что уровень спроса на размещение в гостиницах столицы в 2010 г. вырос по сравнению с 2009 г. При этом существенной позитивной динамики не наблюдается: разница между уровнями загрузки в текущем году и в предыдущем с января по сентябрь оставалась практически неизменной.

Средний показатель загрузки номеров в гостиницах категории 5★ в III кв. 2010 г. вырос на 5,5% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и достиг 57,5%. В гостиницах категории 4★ за отчетный период прирост загрузки составил почти 10% по сравнению с III кв. 2009 г.

По уровню загрузки номерного фонда качественные отели Москвы значительно уступают гостиницам других европейских столиц. Уровень среднегодовой загрузки* гостиниц категории 4-5★ в Москве составляет 59,4%, тогда как, например, в Берлине и Амстердаме – около 71%, в Париже – почти 76%, а в Мадриде и Лондоне – примерно 84%.



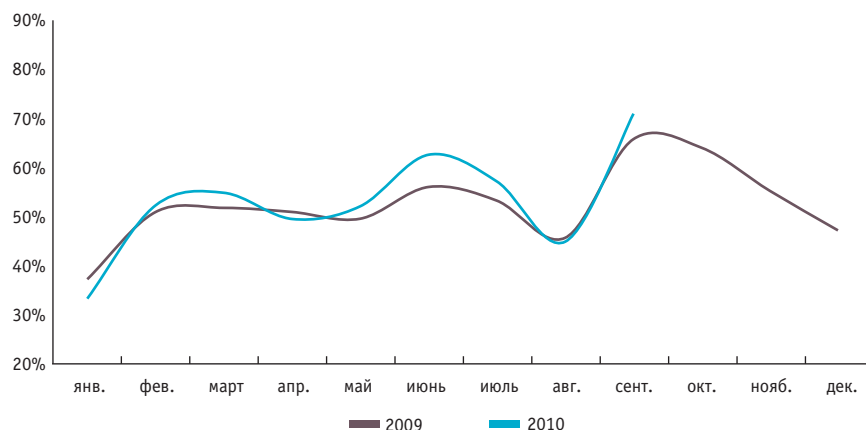
Коммерческие условия

Средняя стоимость номера (Average Room Rate) в III квартале 2010 г. в гостиницах категории 5★ составила 8300 руб. или \$270, а в 4-звездочных гостиницах – 4790 руб. или \$156. Данные ценовые уровни практически идентичны показателям предыдущего года.

Стоимость размещения в столичных гостиницах сохраняется на стабильно высоком уровне. По данному показателю Москва входит в пятерку наиболее дорогих в Европе городов наряду с Лондоном, Парижем, Римом и Мадридом – во всех этих городах среднегодовая стоимость номера* в гостиницах категории 4-5★ превышает \$220.

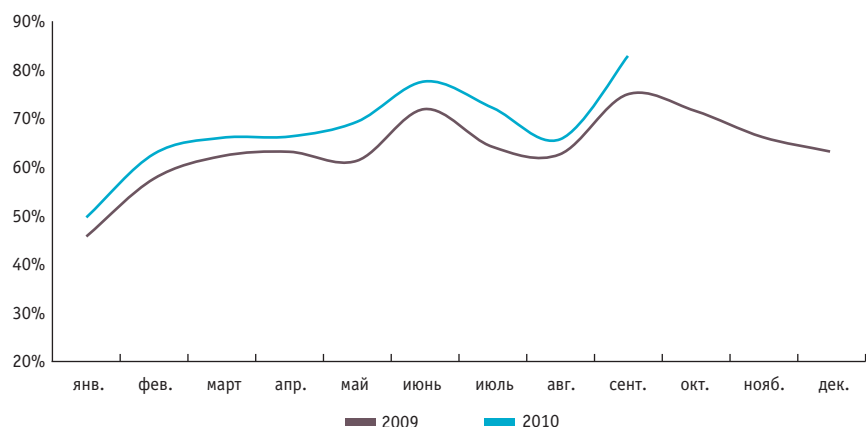
* На основании данных за период с июля 2009 г. по июль 2010 г.

Уровень загрузки гостиниц категории 5★ в III кв. 2010 г. на 5,5% превысил показатель за аналогичный период 2009 г.



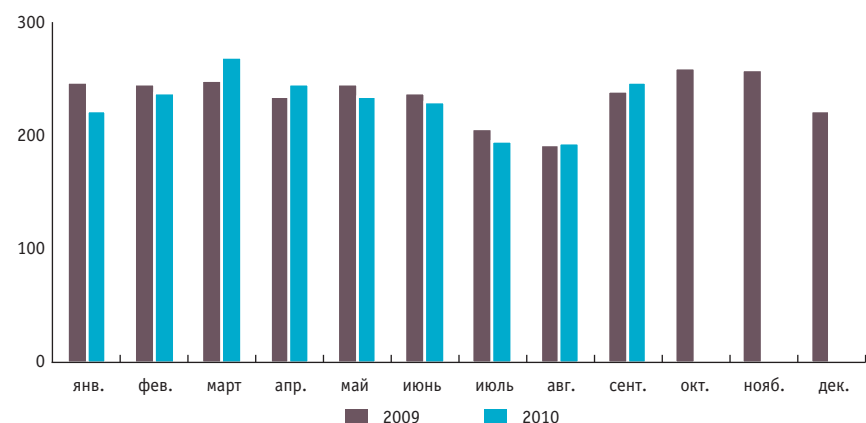
Источник: Knight Frank Research. 2010

В гостиницах категории 4★ в июле-сентябре 2010 г. загрузка находилась примерно на 10% выше, чем годом ранее



Источник: Knight Frank Research, 2010

Показатель средней стоимости номера в целом остается на уровне предыдущего года USD (Average Room Rate)**



** В гостиницах Москвы категории 4-5★
Источник: Knight Frank Research, 2010



ОБЗОР ЭКОНОМИКИ

- По оценкам Минэкономразвития России, за январь-сентябрь 2010 г. прирост ВВП России составил 3,4% к соответствующему периоду прошлого года.
- Заметно увеличилось инфляционное давление в экономике, что, в первую очередь, стало результатом аномально жаркого лета и высоких негативных инфляционных ожиданий.
- Как и в первой половине года в III квартале внешнеэкономическая конъюнктура оставалась позитивной для российской экономики.

Динамика ключевых финансово-экономических индикаторов

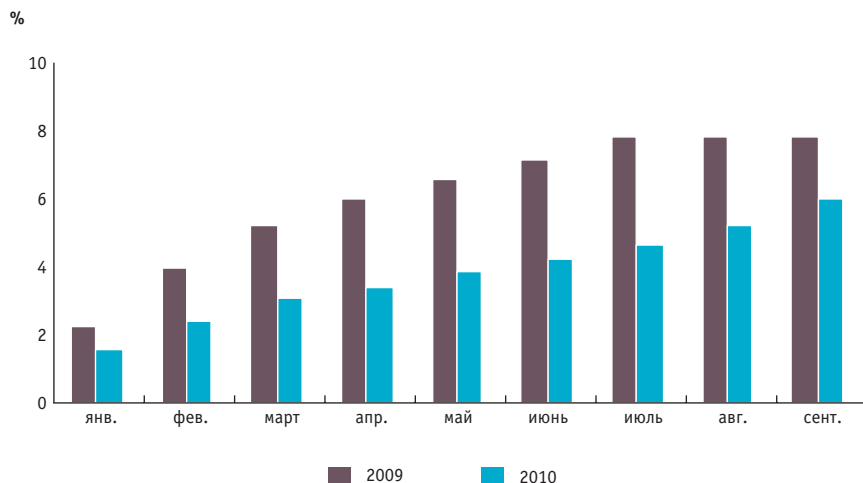
По оценкам Минэкономразвития России, за январь-сентябрь 2010 г. прирост ВВП составил 3,4% к соответствующему периоду прошлого года, промышленное производство выросло на 8,9%. Некоторое беспокойство вызывает слабый рост инвестиций в основной капитал – в январе-августе 2010 г. они увеличились всего на 2,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Умеренно-позитивная динамика характерна для сферы занятости населения. Уровень безработицы в сентябре снизился до 6,6%. Реальные располагаемые доходы населения за 9 месяцев 2010 г. увеличились на 4,8% к соответствующему периоду 2009 г.

Оборот розничной торговли в сентябре на 4,7% превысил уровень сентября прошлого года, а за период с января по сентябрь 2010 г. прирост составил 4,4%. В аналогичный период 2009 г. было зафиксировано снижение оборота на 4,7%.

Заметно увеличилось инфляционное давление в экономике, что, в первую очередь, стало результатом аномально жаркого лета и высоких негативных инфляционных ожиданий (ажиотажный спрос привел к росту цен на основные группы продовольственных товаров). В результате в III квартале потребительские цены выросли на 1,8%, а за период с начала года уровень накопленной инфляции достиг 6,2%. За первые 9 месяцев предыдущего года цены выросли более значительно – на 8,1%, однако при этом в период с июля по октябрь 2009 г. инфляция была нулевой. Минэкономразвития России повысил прогноз уровня инфляции по итогам 2010 г. с 6-7% до 7-8%.

Аномально жаркое лето увеличило темпы роста потребительских цен в III квартале



Источник: Экономическая экспертная группа



Наталья Сазонова
Руководитель
отдела исследований

«Динамика ключевых макроэкономических показателей России в III квартале 2010 г. носила преимущественно позитивный характер. Риски дестабилизации ситуации на данном этапе относительно невелики. В то же время, перспективы развития российской экономики пока сложно назвать совершенно безоблачными, что связано как с рядом проблем внутреннего характера, так и с возможным негативным влиянием внешних факторов. Восстановление экономик США и Европы происходит очень медленно, а проблемы связанные с высокими бюджетными дефицитами и значительным долговым бременем стран все еще остаются по сути нерешенными».

Внеэкономическая конъюнктура и состояние фондового рынка

Как и в первой половине года в III квартале внешнеэкономическая конъюнктура оставалась позитивной для российской экономики. Согласно предварительным данным Банка России, профицит торгового баланса страны по итогам 9 месяцев составил \$114,5 млрд, что почти на 50% больше профицита за аналогичный период предыдущего года. В несколько раз сократился дефицит счета операций с капиталом и финансовыми инструментами: с \$56,3 млрд в январе-сентябре 2009 г. до \$6,7 млрд в этом году.

Чистый отток частного капитала из России за период с начала года составил около \$16 млрд, что существенно меньше, чем за первые 3 квартала предыдущего года – \$68 млрд.

Продолжилось увеличение объема международных резервов России: в III квартале резервы увеличились еще на \$28,9 млрд, достигнув к началу октября \$490,1 млрд.

Индекс ММВБ за период с начала июля по конец сентября вырос на 10%, индекс РТС – на 12,6%.

III КВАРТАЛ 2010

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

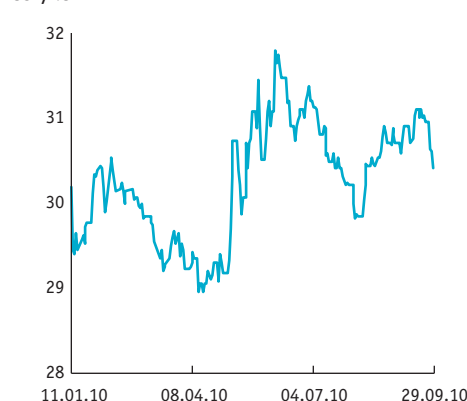
Москва

Фондовый рынок в III квартале при низком объеме торгов продемонстрировал позитивную динамику: индекс РТС вырос на 12,5% пунктов



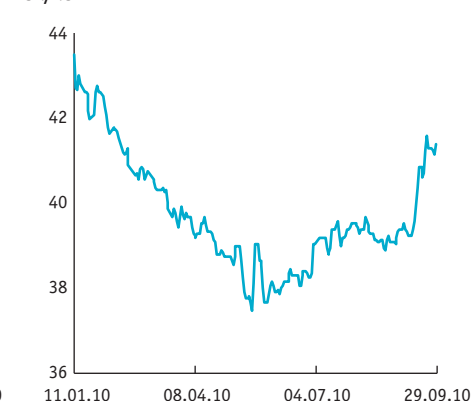
Источник: Российская торговая система

Американская валюта в июле-сентябре оставалась относительно стабильной – в пределах 30-31 рубля за доллар USD/RUB



Источник: Банк России

После снижения в первой половине года европейская валюта укрепилась по отношению к рублю в III квартале EUR/RUB



Источник: Банк России

Прогноз прироста реального ВВП России в 2010-2012 гг.

	2010	2011	2012
Минэкономразвития России	4,0%	4,2%	3,9%
Международный валютный фонд	4,0%	4,3%	н.д.
Bank of America-Merrill Lynch	4,5%	4,0%	н.д.
Citibank	6,1%	4,0%	н.д.
Deutsche Bank	4,0%	4,5%	н.д.
Fitch Ratings	4,3%	4,0%	4,0%
РосБизнесКонсалтинг (консенсус-прогноз*)	4,5%	4,2%	4,2%

Источник: Экономическая экспертная группа, 2010

Прогноз уровня инфляции в России в 2010-2012 гг.**

	2010	2011	2012
Минэкономразвития России	7,0-8,0%	6,0-7,0%	5,0-6,0%
Bank of America-Merrill Lynch	8,0%	7,9%	н.д.
Citibank	6,6%	7,9%	н.д.
Deutsche Bank	8,1%	7,3%	н.д.
Fitch Ratings	6,5%	7,0%	6,4%
РосБизнесКонсалтинг (консенсус-прогноз*)	6,9%	7,5%	7,1%

* Консенсус-прогноз был составлен на основе прогнозов от Всемирного банка, МВФ, HSBC, Bank of America Securities & Merrill Lynch, Raffaisen Research, UBS, Capital Economics, Deutsche Bank, «ЮниКредит Секьюритиз», ИК «Тройка Диалог», БДО Юникон, «Ренессанс Капитал», ФК «Уралсиб» и прочие

** Значение индекса потребительских цен (ИПЦ) на конец соответствующего года

Источник: Экономическая экспертная группа, 2010

Суверенные кредитные рейтинги Российской Федерации

Наименование рейтингового агентства	В иностранной валюте	Прогноз	В национальной валюте	Прогноз
Standard & Poor's	BBB	Стабильный	BBB+	Стабильный
Fitch Ratings	BBB	Позитивный	BBB	Позитивный
Moody's Investors Service	Baa1	Стабильный	Baa1	Стабильный

Источники: Standard & Poor's, Fitch Ratings, Moody's Investors Service



Америка
США
Карибский регион

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

Африка
Ботсвана
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Зимбабве
Замбия
ЮАР

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

Австралия и Новая Океания
Австралия
Новая Зеландия



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

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

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 209 офисов в 47 странах мира и объединяет свыше 6840 специалистов.

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

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

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

МОСКВА

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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

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

КИЕВ

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

© Knight Frank 2010

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

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