



III КВАРТАЛ 2010 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- За III квартал 2010 г. предложение качественных офисных помещений класса А и В в Санкт-Петербурге увеличилось на 3,1%. Несмотря на появление новых объектов, объем вакантных площадей в бизнес-центрах уменьшается. Однако говорить об устойчивом росте пока рано: офисный рынок еще долго будет оставаться рынком арендатора.
- В III квартале 2010 г. в сегменте складской недвижимости Санкт-Петербурга наблюдались позитивные рыночные тенденции. Однако за данный период в эксплуатацию не было введено ни одного нового объекта. На рынке наблюдался рост числа запросов потенциальных арендаторов, часть из которых превратилась в завершившиеся сделки, в результате чего произошло снижение доли свободных помещений как класса А, так и класса В.
- На рынке наблюдается тенденция увеличения активности арендаторов и роста числа сделок, однако, несмотря на это, в III квартале 2010 г. не было введено в эксплуатацию ни одного нового объекта. До конца года девелоперы планируют ввод нескольких крупных торговых центров.
- Несмотря на стабильное количество туристов гостиничный рынок Санкт-Петербурга характеризуется падением доходности по причине сокращения среднего срока пребывания гостей и продажи номеров со значительными скидками.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1458,4	
в том числе, тыс. м ²	358,2	1100,2
Введено в эксплуатацию в III квартале 2010 г., тыс. м ²	45,9	
в том числе, тыс. м ²	19,4	26,5
Доля свободных площадей на конец III квартала 2010 г., %	27,9	14,6
Арендные ставки*, \$/м ² /год	250-730	170-470

* Не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов (не выделяются из ставки, согласно рыночной практике СПб); 1 USD = 30,61 руб.
Источник: Knight Frank Research, 2010



Олег Громков

Руководитель группы исследований
рынка недвижимости

«Глубокий анализ ситуации на офисном рынке показывает, что важную роль в проходящих на нем процессах играют психологические факторы. Новые крупные сделки на офисном рынке, которые проходят с участием местных компаний, дают основания полагать, что участники рынка воспринимают текущую ситуацию как достаточно стабильную и не ожидают дальнейшего снижения арендных ставок».

- В III квартале 2010 г. были ведены 45,9 тыс. м² офисных площадей классов А и В, что на 32% меньше, чем в тот же период 2009 г., но больше, чем средний ежеквартальный показатель ввода за последний год.
- Позитивной тенденцией является превышение объема поглощения над новым предложением за последний квартал, вследствие чего сократилась доля свободных помещений на рынке.
- Несмотря на растущий объем поглощения на рынке сохраняется жесткая конкуренция. Объем свободных площадей на конец III квартала составляет около 260 тыс. м².

Ключевые события

- Девелоперы начинают размораживать офисные проекты. В III квартале стало известно о возобновлении работ по проектам: Sun Gally Park (Лиговский пр-т., 60-62, Reiffeisen Evolution), «Ладожский» (ст. м. «Ладожская», «Адамант»), бизнес-центр компании «Унисто-Петросталь» на Индустриальном пр-те., 44, бизнес-центр компании «Балтийский Монолит» на пр-те Кима.
- В Петербурге стали появляться специализированные офисные центры, целью которых является формирование и развитие бизнес-среды для специалистов и развитие в сфере высоких технологий и инноваций. Один из них – чисто коммерческий проект «Технополис» в Пулково, а другой – административно-деловой центр в 033 «Нойдорф» в Стрельне, созданный при государственной поддержке и исключительно для льготного размещения компаний-резидентов 033.

- В III квартале было заключено несколько крупных сделок по аренде площадей. Две из них произошли в бизнес-центре «Пулково Скай»: компания «Деловые линии» арендовала 5000 м², а «Воздушные ворота Северной столицы» – 3100 м². Также в бизнес-центрах «Сенатор» по 1500 м² арендовали компании «Логистика Северо-Европейских газопроводов» и «Медстрой», еще 1200 м² заняла компания «Геологистика».



Бизнес-центр «Технополис Пулково» класса А,
Пулковское ш., 30/4

Предложение

В III квартале 2010 г. были ведены 45,9 тыс. м² офисных площадей классов А и В, что на 32% меньше, чем в тот же период 2009 г., но больше, чем средний ежеквартальный показатель ввода за последний год.

В сентябре была введена в эксплуатацию первая очередь бизнес-центра класса А – «Технополис Пулково», а объем предложения в классе В пополнился за счет трех новых объектов, всего – 49,5 тыс. м². Таким образом, по итогам III квартала 2010 г. общий объем предложения офисных помещений класса А и В приблизился к 1,5 млн м².

Постепенно девелоперы начинают возвращаться к проектам, включающим офисную функцию. Эта тенденция затрагивает не только участки в центре города, где в течение всего кризиса сохранялась строительная активность, но и на периферии, где большинство проектов до сих пор заморожено. По некоторым проектам была проведена реконцепция в сторону уменьшения офисной составляющей, также на рынке есть примеры полного изменения функционального назначения с офисного на жилое.

Спрос

В III квартале 2010 г. наблюдалось превышение объема поглощения над новым предложением, вследствие чего сократилась доля свободных помещений на рынке. Объем поглощения был на 54% больше нового предложения, что привело к уменьшению доли свободных площадей.



Объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2010 г.

Название БЦ	Адрес	Общая площадь, м²
Класс А		
«Технополис Пулково»	Пулковское ш., 30/4	24 100
Класс В		
«Бизнес-лайнер»	Вербная ул., 27/2	16 500
«Гельсингфорсский»	Гельсингфорсская ул., 2	11 950
«Тусар»	Красного Курсанта ул., 25	5500

Источник: Knight Frank Research, 2010

Анализируя изменения в структуре поглощения, можно отметить существенное увеличение спроса на офисы класса А при относительно более стабильном спросе на офисы класса В. Так в классе В прирост поглощения за отчетный период составил 23% по сравнению с III кварталом 2009 г., а в сегменте класса А поглощение увеличилось в 2,2 раза. Увеличение спроса на офисы класса А объясняется довольно привлекательным текущим соотношением цены и качества по сравнению с помещениями класса В.

По итогам квартала значительно выросла доля крупных сделок в объеме поглощения, большинство из которых связано с перемещением офисов компаний из зданий низкого класса. Заметную роль в этом процессе сыграли компании транспортно-логистического сектора, особенно связанные с авиацией. В результате этого заметно повысилась заполняемость бизнес-центров в деловой зоне «Пулково-3».

Коммерческие условия

Арендные ставки на действующие помещения класса А колеблются в диапазоне от \$250 до \$730 за м² в год, включая операционные расходы и не включая НДС. Разброс ставок в классе В – от \$170 до \$470 за м² в год.

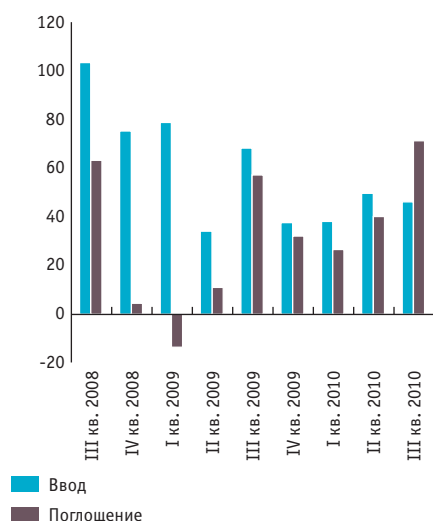
Несмотря на растущий объем поглощения на рынке сохраняется жесткая ценовая конкуренция. Объем свободных площадей на конец III квартала составляет около 260 тыс. м², поэтому новые объекты, где доля вакантных площадей по-прежнему высока, сохраняются низкие арендные ставки и другие уступки, которые ранее декларировались арендодателями как временные акции и скидки. Во многих пользующихся спросом бизнес-центрах с небольшим объемом свободных площадей наоборот наблюдался рост ставок.

Прогноз

Начиная со II квартала 2010 г. постепенно увеличивается объем поглощения офисных площадей в качественных офисных зданиях. Значимую роль в данном процессе играют компании, которые улучшают качественной уровень своих помещений и переезжают из офисных зданий низкого класса в современные бизнес-центры. Таким образом, на рынке офисной недвижимости начинаются структурные изменения спроса с качественной точки зрения. Во многом эти изменения обусловлены появлением на кризисном рынке широкого выбора помещений для аренды на выгодных условиях. В перспективе мы прогнозируем развитие этого процесса, что приведет к дальнейшему росту спроса на современные здания.

По итогам III квартала 2010 года объем поглощения заметно превысил показатель ввода в эксплуатацию

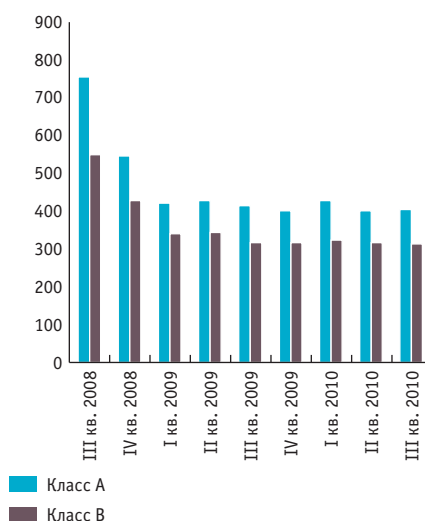
тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2010

Начиная с 2009 г. среднерыночный уровень арендных ставок практически не изменился, наблюдаются лишь незначительные колебания в пределах узкого «коридора»

\$/м²



Источник: Knight Frank Research, 2010

Ключевые объекты, планируемые к вводу в IV квартале 2010 г.

Название	Расположение	Девелопер	Общая площадь, м²
Класс А			
«Санкт-Петербург Плаза»	Малоохтинский пр-т.	ИФК «БСПб»	104 900
Renaissance Forum	Лиговский пр-т., 61-63	Renaissance Development	10 500
Бизнес-центр	Лиговский пр-т., 13-15	Группа «Соло»	4700
Класс В			
«Вант» (2 оч.)	Обуховской Обороны пр-т., 120, лит. 3	«Парос»	28 500
Бизнес-центр	Некрасова ул., 14, лит. А	«Петровский трейд Хаус»	12 500
«Давыдовъ»	Московский пр-т., 97А	«Невский Альянс»	6500

Источник: Knight Frank Research, 2010

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1657	
в том числе, тыс. м ²	952	705
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	910	
в том числе, тыс. м ²	667	243
Введено в эксплуатацию в III квартале 2010 г., тыс. м ²	0	0
Доля свободных площадей, %	21	23,5
Арендные ставки (triple net), \$/м ² /год	90-100	75-95
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	30-35	25-32

Источник: Knight Frank Research, 2010



Михаил Тюнин

Руководитель Отдела складской и индустриальной недвижимости, Knight Frank St Petersburg

«Основные тенденции сегмента складской недвижимости I полугодия 2010 г. сохранились и в III квартале 2010 г.: на рынке продолжает расти активность спроса со стороны арендаторов, что подтверждается, в том числе, заключением ряда крупных (от 10 тыс. м²) сделок по аренде складских помещений. Можно с уверенностью сказать, что рыночная ситуация в складском сегменте рынка недвижимости Санкт-Петербурга стабилизировалась».

- В III квартале 2010 г. доля свободных площадей в классе А снизилась с 24,3% до 21%, класса В – с 24,8% до 23,5%.
- Экономическая стабильность и конкуренция арендодателей побуждает арендаторов проявлять активность на рынке и заключать новые сделки.
- Девелоперы по-прежнему занимают выжидательную позицию, поэтому крупные спекулятивные объекты могут быть построены не ранее конца 2011 – начала 2012 г.



Складской комплекс класса А Megalogix, Шушары

Ключевые события

- В III квартале 2010 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга демонстрировал умеренный рост. На рынок возвращается отложенный спрос: в III квартале было заключено несколько сделок по аренде складских площадей крупными ритейлерами и компаниями производственного сектора.
- Среди значимых сделок III квартала 2010 г. можно отметить следующие: финская компания «КИИЛТО-Клей» арендовала на 4 года 4,5 тыс. м² складских помещений в логистическом комплексе класса А «Гориго» (консультант сделки – Knight Frank), ЗАО «Дикси-Петербург» арендовало на 10 лет 34 тыс. м² в складском комплексе класса А Megalogix в Шушарах у Raven Russia – ритейлер планирует разместить там свой основной распределительный центр Северо-Западного региона.

- В III квартале 2010 г. стало известно о планах реализации новых складских проектов: голландско-немецкая компания SafeSpace планирует запустить в 2011 г. новый для Санкт-Петербурга формат склада – Self Storage, предназначенный для ответственного хранения личных вещей физических лиц, правительство Санкт-Петербурга передало ОАО «Аэропорт «Пулково» участок в 20 га для строительства в течение двух лет административно-складского комплекса, где 4700 м² займет склад для хранения товаров duty-free с таможенным постом.

Предложение

На рынке складов продолжает наблюдаться сокращение доступных для аренды площадей в качественных складских комплексах. Первичное предложение в сегменте складской недвижимости Санкт-Петербурга представлено исключительно в складских проектах, начатых до кризиса. Объем рынка за период с конца 2009 г. по конец III квартала 2010 г.

практически не изменился. Если в I квартале 2010 г. в эксплуатацию был введен только один складской комплекс общей площадью 13 тыс. м², который не был представлен на рынок аренды, то во II и III кварталах на рынок не вышло ни одного нового объекта. Эта ситуация обусловлена тем фактом, что начиная с прошлого года девелоперы не начинали реализацию новых спекулятивных проектов, а доводили до готовности объекты уже находившиеся на стадии строительства. Заявленные на рынке новые проекты преимущественно связаны с использованием складов для собственных нужд компаний.

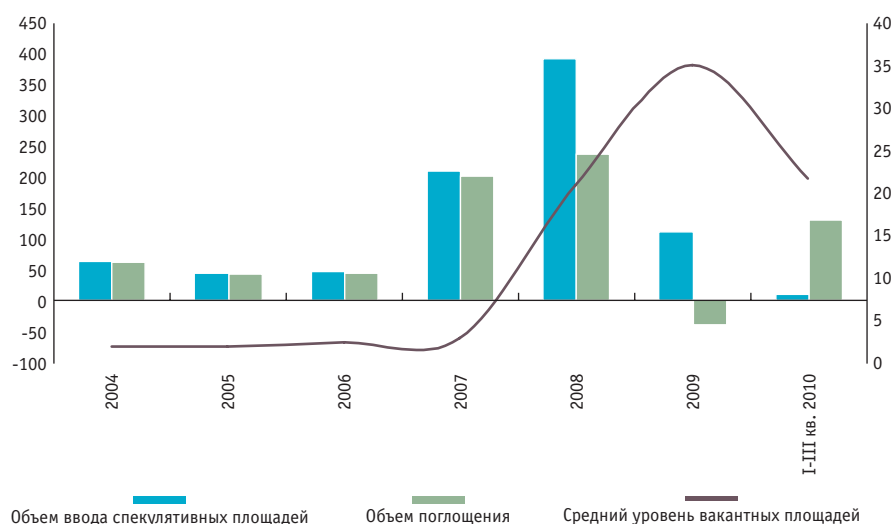
Спрос

В III квартале 2010 г. на рынок продолжил возвращаться отложенный спрос: объем поглощения составил 31 540 м², и, таким образом, в течение первых трех кварталов 2010 г. общее поглощение достигло 131 тыс. м², что многократно превышает объем ввода складских площадей в тот же период.



За период первых трех кварталов 2010 г. объем поглощения складских площадей многократно превысил объем ввода новых площадей

тыс. м², %



Источник: Knight Frank Research, 2010

Средняя площадь заявки по сравнению с I полугодием 2010 г. не изменилась – 3-5 тыс. м² (в 2009 г. аналогичный показатель составлял 1-1,5 тыс. м²), но говорить о стабильном росте размера средней сделки пока рано: доля запросов на помещения площадью свыше 10 тыс. м² пока не велика.

В целом на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга наблюдается рост активности арендаторов, что выражается, прежде всего, в увеличении количества сделок. Данная тенденция также подтверждается завершением в III квартале 2010 г. ряда крупных сделок в сегменте складской недвижимости. Рост активного спроса обусловлен как стабильностью в сферах деятельности основных целевых групп, так и возможностью разместиться в современном качественном помещении на выгодных условиях.

По итогам III квартала 2010 г. наблюдается снижение доли свободных площадей в качественных складских комплексах Санкт-Петербурга. В классе А доля свободных помещений снизилась с 24,3% до 21%, класса В – с 24,8% до 23,5%. В результате роста спроса на фоне ограниченного нового предложения ожидается дальнейшее снижение этого показателя.

Коммерческие условия

Сейчас в условиях наличия на рынке предложения качественных складских площадей, которые сдаются в аренду на выгодных условиях, на рынке наблюдается активный спрос со стороны арендаторов, который представляет собой так называемый

«отложенный» спрос, сформировавшийся в кризисный период. В то же время большой накопленный объем свободных площадей и сохраняющаяся жесткая конкуренция на рынке по-прежнему препятствуют росту арендных ставок.

В среднем по классу А запрашиваемая девелоперами и собственниками ставка аренды осталась в диапазоне 90-100 \$/м²/год (triple net), по классу В – 75-95 \$/м²/год. Хотя при заключении долгосрочных сделок девелоперы нередко идут на предоставление дисконта на первый-второй годы аренды, ставка аренды остается в указанных диапазонах на третий и последующие годы аренды.

Прогноз

До конца года ожидается дальнейшее улучшение ситуации на рынке (в частности, рост заполняемости складских объектов), что обусловлено, в том числе, и отсутствием нового предложения. В целом в сегменте складской недвижимости наблюдалась общая стабильность значений арендных ставок, которая согласно нашим прогнозам продолжится в IV квартале 2010 г.

До конца 2010 г. на рынок может выйти до 80 тыс. м² складских площадей, в то же время, как показывает опыт прошлых лет, ввод части проектов может быть перенесен на 2011 г. Также ожидается, что девелоперы сохраняют сдержанность при планировании нового строительства, поэтому крупные спекулятивные объекты могут быть построены не ранее конца 2011 – начала 2012 г.

При отсутствии выхода новых объектов на рынок, в 2011-2012 гг. возможно возникновение на рынке технического дефицита свободных складских помещений большой площади (15-20 тыс. м²) в одном складском комплексе.

Ключевые проекты, планируемые к вводу в IV квартале 2010 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2010

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели	
Общая площадь профессиональных торговых центров, тыс. м ²	3768
в том числе арендопригодная площадь, тыс. м ²	2475
Общая площадь, планируемая к вводу в IV квартале 2010 г., тыс. м ²	430
в том числе арендопригодная площадь, тыс. м ²	265
Доля свободных площадей, %	8
Источник: Knight Frank Research, 2010	

- В III квартале 2010 г. не было введено в эксплуатацию ни одного торгового центра, предложение качественной торговой недвижимости сохранилось на уровне 3768 тыс. м².
- Несмотря на отсутствие нового предложения на рынке наблюдается повышение активности арендаторов, рост количества и объемов сделок.
- Значительный объем нового предложения торговых объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию до конца 2010 г., может повлечь за собой увеличение доли вакантных площадей.

Ключевые события

- III квартал 2010 г. прошел на фоне роста активности торговых операторов как в сегменте профессиональных торговых центров, так и в сегменте street-retail. Было заключено несколько крупных сделок по аренде площадей, многие операторы заявили о намерении расширить свои сети.

- Локальная торговая зона у пл. Восстания уже становится местом повышенного интереса арендаторов. Уже заключено нескольких сделок по аренде площадей одним оператором одновременно в двух торговых центрах – Galeria и «Стокманн Невский Центр», например: H&M, Ginza Project, «М.Видео». Таким образом, торговые операторы стремятся охватить локальную торговую зону и минимизировать конкуренцию в своем формате.



МФК «Стокманн Невский Центр»,
Невский пр., 114



Олег Громков

Руководитель группы исследований
рынка недвижимости

«На «торговом плане» Санкт-Петербурга в ближайшие месяцы появится новая яркая точка, причем в самом центре. Высокая заполняемость Galeria и Stockmann, достигнутая до открытия, свидетельствует о единогласной высокой оценке перспектив новой торговой зоны со стороны участников рынка».

- Финский концерн SRV Group вошел в проект МФК «Жемчужная плаза» в микрорайоне «Балтийская жемчужина», где к 2012 г. планируется возвести ТРК площадью 95 тыс. м², который станет крупнейшим и первым суперрегиональным торговым объектом на юго-западе Санкт-Петербурга.

Предложение

В III квартале 2010 г. не было введено в эксплуатацию ни одного нового торгового объекта. За период I-III кварталов 2010 г. общий объем предложения торговых помещений изменился лишь на 1% за счет ввода в II квартале 2010 г. двух объектов: торгового комплекса «Смайл» в Невском районе и мебельного центра в составе комплекса «Гранд Каньон». Затянувшаяся «пауза» на рынке возникла как в результате заморозки большинства проектов, так и из-за больших задержек вывода на рынок достраиваемых объектов.

Строительство многих торговых объектов, открытие которых ожидается в IV квартале 2010 г., началось ещё до кризиса. Не исключено, что открытие некоторых из них будет перенесено на более поздний срок. Если же все объекты, заявленные к вводу в IV квартале 2010 г., будут введены в эксплуатацию, к концу 2010 г. совокупное предложение торговых площадей увеличится на 306,5 тыс. м², что будет соответствовать уровню 2005 года.



Основные сделки по аренде торговых площадей, III квартал 2010 г.

Арендатор	Профиль	Площадь, м ²	Торговый комплекс
«Юлмарт»	электроника	7500	технопарк «Благодатная»
«Буквоед»	книги и канцелярия	3000	street-retail
«Эльдорадо»	электроника	2100	«Невский»
H&M	одежда и аксессуары	2500	«Стокманн Невский Центр»
		1500	Galeria
«М.Видео»	электроника	2400	Galeria
		2000	«Стокманн Невский Центр»
		2000	Galeria
Ginza Project	общественное питание	2000	«Стокманн Невский Центр»
		2000	«Радуга»
«Уютерра»	товары для дома	2000	«Радуга»
«Монэкс Трейдинг»	мультибренд	1600	Galeria

Источник: Knight Frank Research, 2010

Спрос

По данным Министерства промышленности и торговли Российской Федерации оборот розничной торговли за период январь-август 2010 г. вырос на 4,3% по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. При этом в августе 2010 г. рост составил 6,5% по сравнению с августом прошлого года. Данный факт косвенно указывает на повышение покупательской активности спроса.

Доля свободных площадей на рынке качественной торговой недвижимости в III квартале 2010 г. почти не изменилась по сравнению со II кварталом 2010 г. и составила около 8%. Заполняемость успешных торговых объектов сохранилась близкой к 100%, в некоторых из них продолжает существовать лист ожидания арендаторов.

На рынке продолжают появляться новые операторы и наблюдается активное расширение существующих сетей. В III квартале 2010 г. было заключено больше десятка сделок по аренде торговых помещений площадью более 1,5 тыс. м². Таким образом, на рынке торговой недвижимости обозначилась тенденция роста спроса на аренду торговых площадей.

Прогноз

По данным Росстата в IV квартале 2010 г. треть опрошенных руководителей торговых операторов планирует увеличить свой оборот, а четверть собирается расширить ассортимент товаров. Таким образом, можно ожидать дальнейшего роста числа сделок на рынке торговой недвижимости.

В IV квартале 2010 г. на рынке ожидается появление большого объема новых торговых помещений. По планам девелоперов до конца года будет открыто 6-7 торговых объектов, в т.ч. два суперрегиональных торговых комплекса.

Ожидается, что доля свободных площадей вырастет к концу 2010 г., если все заявленные к выходу на рынок объекты будут введены в эксплуатацию, но незначительно. Незначительность будет обусловлена тем фактом, что заполняемость некоторых торговых комплексов, ввод которых запланирован на конец 2010 г., на данном этапе уже достаточно высока. Однако, несмотря на жестко установленные девелоперами сроки ввода, существует вероятность того, что полномасштабное открытие некоторых торговых объектов будет перенесено на 2011 г.

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

Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Девелопер / Участники проекта
Galeria	Лиговский пр-т, 26-38	191 000	«Бриз»
«Лето»	Пулковское ш., 7	107 700	«Система Галс»
«Стокманн Невский Центр»	Невский пр-т, 114	97 000	Stockmann Group
«Осиновая роща» (1 оч.)	Выборгское ш. / КАД	40 000	«Адамант»
«Николаевский Пассаж»	Стремянная ул. / Марата ул.	13 000	«Невские бани» / «Крона»
«Звенигородский»	Звенигородская ул. / Загородный пр-т	5500	«Адамант»

Источник: Knight Frank Research, 2010

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели

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

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

** - объекты вместимостью менее 20 номеров

Источник: Knight Frank Research, 2010



Олег Громков

Руководитель группы исследований
рынка недвижимости

«Отмеченные операторами гостиниц положительные тенденции в начале года не нашли своего подтверждения в III квартале. Увеличение загрузки гостиниц за счет московских гостей носило характер форс-мажора, но не тенденции роста рынка, что подтверждают снизившиеся средние цены продаж».

- Аномальная жара и пожары в центральной части страны положительно сказались на гостиничном бизнесе Санкт-Петербурга. Наибольший рост загрузки ощутили загородные отели.
- Объем продаж в бизнес-отелях категории 4★ в III квартале 2010 г. был на 3-4% выше, чем в тот же период 2009 г. В гостиницах уровня 5★ количество ночевков было больше на 8%.
- Как и в предыдущие годы III квартал, который предшествует межсезонью, оказался наименее привлекательным периодом для открытия новых гостиниц.

Спрос

В результате неблагоприятной экологической обстановки в центральной части России в конце лета улучшилась заполняемость гостиниц Санкт-Петербурга. Количество ночевков за этот период в сегменте загородных отелей заметно увеличилось. В некоторых гостиничных комплексах Курортного района рост показателя загрузки относительно аналогичного периода прошлого года составил до 30%, в первую очередь за счет индивидуальных туристов. Рост заполняемости городских гостиниц достиг 10%.

Ключевые события

- Загородный отель «Репино Бутик-Отель» перешел под управление российской гостиничной сети Cronwell и теперь называется «Репино Cronwell Park Hotel». Летний сезон 2010 г. оказался очень удачным для старта нового управления на объекте, средняя загрузка в летний период даже превысила показатель 2008 г.
- Компания NAI Весар купила недостроенную гостиницу на Московском пр-те, 73. В здании площадью 8,7 тыс. м², близком к завершению строительства, планируется размещение трехзвездочной гостиницы, однако уже сейчас рассматривается вариант повторной перепродажи объекта.

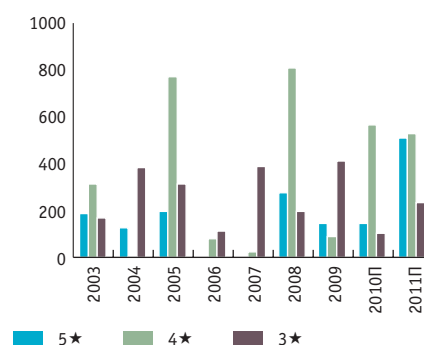
Предложение

Ежегодно III квартал, который предшествует межсезонью, создает наименьший вклад в годовой прирост предложения, большинство отельеров считает этот период наименее

привлекательным для открытия новых гостиниц. Основная масса проектов, находящихся в заключительной стадии выйдет на рынок в ближайшее межсезонье.

Несмотря на отсутствие положительных тенденций на гостиничном рынке сохраняются высокие темпы ввода нового предложения

кол-во номеров



Источник: Knight Frank Research, 2010

Коммерческие условия

Участники рынка указывают на то, что при достаточно активном спросе клиенты стали очень требовательны к скидкам, что в итоге снижает доходность даже при улучшающейся загрузке. Средняя стоимость номера (ARR) городских гостиниц в III квартале 2010 г. по сравнению с тем же периодом 2009 г. в рублях упала в среднем на 5% относительно показателя за тот же период прошлого года.

Прогноз

В ближайшее межсезонье планируется открытие нескольких отелей с номерным фондом от 100 до 300 номеров, которые неизбежно усилят конкуренцию на гостиничном рынке. Практически все объекты будут управляться международными операторами и большинство из них еще не представлено на рынке. Мы прогнозируем, что в следующем году показатели доходности не будут заметно повышаться, но качественный уровень рынка значительно возрастет.



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.