

Экономика

Рынки коммерческой недвижимости

Офисный сегмент

Торговый сегмент

Складской сегмент

Гостиничный сегмент

Рынок элитной жилой недвижимости

Основные выводы

**Knight  
Frank** 

# Обзор рынка Уфы



## Содержание

Экономика	4
Рынки коммерческой недвижимости	5
Офисный сегмент	6
Торговый сегмент	7
Складской сегмент	9
Гостиничный сегмент	11
Рынок элитной жилой недвижимости	12
Основные выводы	14

## Уфа на карте России



Источник: Knight Frank Research, 2008

Уфа является административным, промышленным, научным и культурным центром Республики Башкортостан. Уфа расположена на расстоянии 1519 км к юго-востоку от Москвы. Население города составляет 1030 тыс. чел. На Уфу приходится около 45% от объема промышленного производства, около 40% от объема инвестиций в основной капитал и около 60% оборота розничной торговли республики.

# Экономика

Основные положительные характеристики экономики республики и города

Показатель	Уфа	Башкортостан	Приволжский федеральный округ
Население, тыс. чел.	1030	4051,9	30 293,9
Валовый региональный продукт на душу населения, тыс. руб.	н. д.*	140,1	138,2**
Темпы роста валового регионального продукта, %	н. д.*	108,2	106,5**
Оборот розничной торговли на душу населения, тыс. руб.	184,6	79,8	63,4
Инвестиции в основной капитал на душу населения, тыс. руб.	52,6	36,5	35,5
Внешнеторговый оборот на душу населения, \$	1484,5	1865	1666
Среднемесячная номинальная заработная плата, тыс. руб.	15,4	11	10,4
Реальные темпы роста заработной платы, %	112,2	116,8	116,2
Индекс промышленного производства, %	105	107	107,6

\* Показатель не рассчитывается для муниципальной экономики

\*\* Предварительная оценка

Источники: Росстат, региональные органы статистики

## Основные положительные характеристики области и города

- По объему валового регионального продукта и основным макроэкономическим показателям Башкортостан входит в первую десятку субъектов Российской Федерации, а по ряду позиций занимает ведущее место в стране.
- Башкортостан богат разнообразными полезными ископаемыми: прежде всего нефтью (Туймазинское, Ишимбайское, Арланское, Чекмагушское месторождения), а также газом, бурыми углями, каменной солью, черными и цветными металлами.
- Республика Башкортостан является одним из ведущих субъектов Российской Федерации по производству продукции сельского хозяйства. На долю республики приходится около 4% произведенной в России сельскохозяйственной продукции. В аграрном комплексе республики занято более 40% населения.
- По территории республики проходят важнейшие железнодорожные, трубопроводные и автомобильные магистрали, связывающие европейскую часть Российской Федерации с Уралом и Сибирью. Лидирующее положение в транспортном комплексе республики сохраняет трубопроводный транспорт, на долю которого приходится почти половина общего объема перевозок.

- Регион отличается развитой промышленностью, прежде всего нефтедобывающей и нефтеперерабатывающей. В частности, ОАО «АНК «Башнефть» – одна из крупнейших нефтяных компаний России, которая занимается разработкой 160 месторождений в Башкортостане и за его пределами. В Уфе расположены три крупных нефтеперерабатывающих завода, принадлежащих ОАО «Башнефтехим».
- Республика отличается динамичным развитием розничной торговли. Реальные темпы прироста оборота розничной торговли от года к году на протяжении последних шести лет находятся на уровне 25% и выше, что значительно превышает среднероссийский уровень.
- И Республика Башкортостан, и Уфа имеют достаточно высокие кредитные рейтинги международных рейтинговых агентств. Примечательно, что Standard & Poor's повысило рейтинги и региону (до BB+), и городу (до BB-) относительно недавно – соответственно в марте и апреле 2008 г. Республике Башкортостан также присвоен рейтинг рейтингового агентства Moody's – Ba1 со стабильным прогнозом (последний пересмотр рейтинга – в ноябре 2004 г.).

#### Основные факторы риска

- Большое число предприятий химической и нефтехимической промышленности, а также трубопроводов на территории республики отрицательно влияют на экологическую ситуацию.

- Экономика региона и его столицы сильно зависит от успехов предприятий топливно-энергетической промышленности, которые обеспечивают 50% промышленного производства Республики Башкортостан и 70% промышленного производства Уфы.

**По объему валового регионального продукта и основным макроэкономическим показателям Башкортостан входит в первую десятку субъектов Российской Федерации.**

## Рынки коммерческой недвижимости

Основные индикаторы рынков коммерческой недвижимости Уфы

Индикатор	Офисный сегмент (классы А, В)	Профессиональные торговые центры	Складские комплексы (классы А, В)	Гостиничный сегмент (3–4*)
Общий фонд существующего предложения, м <sup>2</sup> *	45 300	58 700	2300	1154
Общий фонд заявленных проектов, м <sup>2</sup> *	194 700	824 000	835 000	638
Обеспеченность площадями, м <sup>2</sup> на 1000 чел.**	44	57	2,2	1,1
Диапазон ставок аренды, \$/м <sup>2</sup> /год***	425–615	300–1450	90–140	95–140

\* Для офисного и торгового сегмента – соответственно офисная и торговая площадь, для складского сегмента – общая площадь, для гостиниц – номерной фонд.

\*\* Для гостиниц – номеров на 1000 чел.

\*\*\* Для гостиниц – средняя стоимость размещения, стандартный номер, \$/сутки.

Источник: Knight Frank Research, 2008

# Офисный сегмент

Ключевые офисные проекты в Уфе

Название	Класс	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Офисная площадь, м <sup>2</sup>	Готовность
Общественный комплекс «Уфа-Сити»	A	250 000	75 000	2011 г.
Бизнес-парк в районе «Уфа-аэропорт»	B	150 000	н.д.	2008 г. (1-я фаза)
Бизнес-центр на ул. Рихарда Зорге	B	10 000	6900	2008 г.
Бизнес-центр на ул. им. Города Галле-Комсомольской	B	6000	2800	2008 г.

Источник: Knight Frank Research, 2008

## Ключевые факторы, определяющие развитие рынка

- Руководство республики положительно смотрит на привлечение внешних инвестиций в экономику региона и, в частности, в развитие рынка коммерческой недвижимости. Это проявляется в проводимой политике информационной прозрачности, активном участии в различных профильных мероприятиях, построении диалога напрямую между инвесторами и руководящими лицами республики. Показателем эффективности проводимой политики может служить то, что ирландская инвестиционная компания Quinn Group реализует сразу три проекта в Уфе (торговый центр, бизнес-парк и гостиничный комплекс). Такого числа проектов у данной компании нет ни в одном российском городе, включая Москву.
- Наличие успешных компаний нефтяной и нефтеперерабатывающей промышленности создает базу для развития кластера посреднических и подрядных организаций и тем самым поддерживает спрос на офисные помещения.
- Дополнительный спрос на качественные помещения в бизнес-центрах обеспечивают компании финансового сектора, открывающие офисы в Уфе. В городе представлены филиалы крупных федеральных банков и инвестиционных компаний: Альфа-Банк, ВТБ, Абсолют Банк, Росбанк, Газпромбанк, «Тройка Диалог», «Кит Финанс», «Брокеркредитсервис» и многих других. О планах по открытию филиалов заявили также международные банки (Ситибанк и Банк Сосьете Женераль Восток) и крупные региональные банки («Ак Барс» Банк).

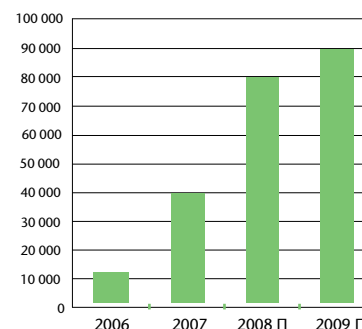
## Краткая характеристика рынка офисной недвижимости

- Первыми примерами качественных офисных объектов Уфы стали здания built-to-suite (построенные под себя). Здесь можно выделить два бизнес-центра банка Уралсиб. Первый из этих бизнес-центров открылся еще в 1996 году, и небольшая часть площадей в нем была сдана сторонним арендаторам. Однако офисные объекты, ориентированные на рыночный спрос, появились в Уфе лишь через десять лет.

- На данный момент в городе функционирует 10 офисных объектов относительно высокого качества. Большинство из них – небольшие офисные центры общей площадью от 3000 м<sup>2</sup> до 10 000 м<sup>2</sup>. Наиболее примечательные объекты – это бизнес-центр «КПД» общей площадью 21 500 м<sup>2</sup> и торгово-деловой комплекс «Александровский пассаж» общей площадью 13 000 м<sup>2</sup> (единственный объект в городе, который позиционируется как класс А).
- Если не считать комплекс компании Quinn Group, все амбициозные проекты имеют сроки сдачи в 2011 г. и далее («Уфа-Сити», проекты строительства бизнес-центров на проспекте Салавата Юлаева и т. д.). Это говорит о том, что девелоперы пока занимают выжидательную позицию и будут ориентироваться на то, насколько будут востребованы объекты, выходящие на рынок в ближайшие два года.

- По оценке специалистов Knight Frank, средний уровень вакантных площадей в действующих качественных объектах составляет на данный момент около 7%, что является показателем, характерным для стабильного рынка.
- В 2008 г. должно открыться сразу 5 офисных центров, что приведет к удвоению объема рынка офисной недвижимости. Однако объемы ввода площадей в 2008 году могут быть значительно ниже, если не будут соблюдены сроки по крупному проекту, который в начале текущего года был только анонсирован. Имеется в виду открытие первой фазы комплекса в районе аэропорта, в который инвестирует компания Quinn Group. В рамках данного проекта (бизнес-парка) предполагается строительство 150 000 м<sup>2</sup> коммерческих площадей разного назначения, включая офисные.
- Ставки аренды на качественные офисные помещения в Уфе находятся на уровне 425–615 \$/м<sup>2</sup>/год без НДС и операционных расходов. Цены продажи – в диапазоне от 2100 \$/м<sup>2</sup> до 5400 \$/м<sup>2</sup>. Соотношение предложений на продажу и аренду в действующих и строящихся бизнес-центрах Уфы составляет 70% на 30% в пользу продажи. Это вызвано тем, что подавляющее число объектов на рынке – это небольшие офисные центры класса В, построенные местными девелоперами с целью быстрой реализации.

**Динамика предложения качественных офисных помещений в Уфе, м<sup>2</sup>**



Источник: Knight Frank Research, 2008

**Подавляющее число объектов на рынке – это небольшие офисные центры класса В.**

## Торговый сегмент

Ключевые проекты профессиональных торговых центров в Уфе

Название	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Торговая площадь, м <sup>2</sup>	Готовность
«МЕГА»	140 000	100 000	2008 г.
«Аврора»	100 000	55 000	2010 г.
«Куба»	100 000	60 000	2008 г.
«Мир-на-реке»	90 000	54 000	2010 г.
«Семья»	75 000	33 000	2008 г.
«О!Мега»	65 000	50 000	2009 г.

Источник: Knight Frank Research, 2008

### Ключевые факторы, определяющие развитие рынка

- Высокая удельная доля сырьевого сектора в экономике республики позитивно отражается на располагаемых доходах населения. В результате розничный товароборот растет темпами выше среднероссийских.
- Не так давно рынок Уфы был практически закрыт для федеральных торговых сетей, и на нем доминировали башкирские сети («Матрица», «Полушка» и т.д.), однако один-два года назад ситуация стала меняться в сторону либерализации.
- Национальные особенности (навыки предпринимательства, специфические покупательские предпочтения) позволили сформироваться развитым локальным торговым сетям.

### Краткая характеристика рынка торговой недвижимости

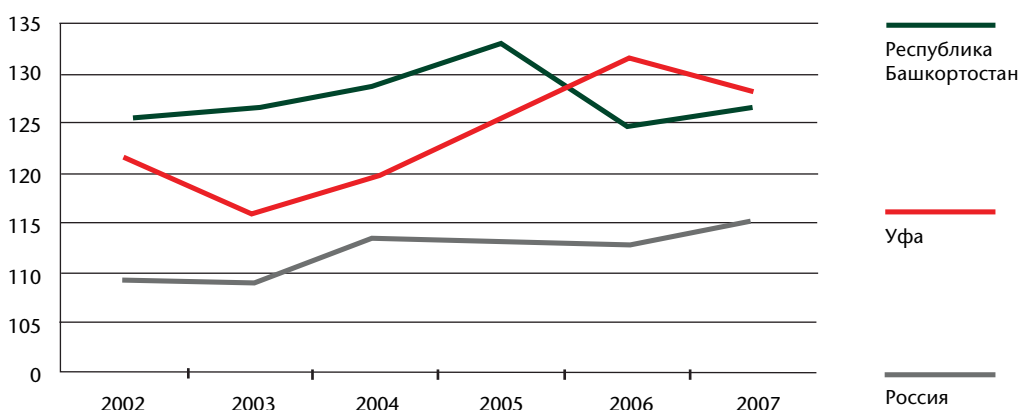
- Развитие рынка торговой недвижимости Уфы началось несколько лет назад – в 2004–2005 гг. Именно тогда на рынок стали выходить объекты, которые можно отнести к качественным объектам торговой недвижимости. На сегодняшний день в городе насчитывается два таких объекта («Мир» и «Южный полюс»). К концу 2008 года ожидается открытие еще двух–трех профессиональных торговых центров.
- В 2008 году ожидается открытие первого качественного без скидок на региональную специфику торгового центра города – «МЕГА». При условии реализации всех заявленных проектов в указанные сроки в среднесрочной перспективе обеспеченность торговыми площадями вырастет с текущих 57 м<sup>2</sup> на 1000 жителей до очень высокого даже по меркам развитых рынков показателя – 800 м<sup>2</sup> на 1000 жителей.
- Политика открытости города для сторонних инвесторов привлекла в Уфу ряд профессиональных сетевых девелоперов федерального уровня. В частности, реализуются проекты строительства таких сетевых торговых центров, как «МЕГА», «Парк Хаус» и «Июнь».
- Текущий уровень ставок аренды в Уфе невысок, что связано с высокой долей полупрофессиональных объектов в общем объеме предложения. В частности, диапазон ставок в наиболее качественном торговом объекте города (торговый центр «Мир») составляет 700–1450 \$/м<sup>2</sup>/год, в то время как в целом по городу ставки аренды находятся в диапазоне 300–800 \$/м<sup>2</sup>/год. Ожидается, что с ростом предложения качественных объектов уровень ставок в городе существенно вырастет.



Торговый комплекс «Аврора»

**При условии реализации всех заявленных проектов в среднесрочной перспективе обеспеченность торговыми площадями вырастет до очень высокого даже по меркам развитых рынков показателя – 800 м<sup>2</sup> на 1000 жителей.**

### Реальные темпы роста оборота розничной торговли в Уфе, Республике Башкортостан и России в 2002–2007 гг., %



Источники: Росстат, региональные органы статистики



# Складской сегмент

Ключевые складские проекты в Уфе

Проект	Девелопер	Построено/ запланировано, м <sup>2</sup>	Готовность
«Логопарк-Уфа»	ГК «Авалон» и фонд Raven Russia	-/100 540	2009 г.
Логистический комплекс «Баштор»	ООО «Башкирский товарно-оптовый рынок»	- /100 000	2008–2010 гг.
«Сигма», складской комплекс класса А	Девелоперская компания «Мир»	- /85 000	2008–2009 гг.
«С-Лоджистик», складской комплекс класса В	ГК «Смайл»	2300/21 900	2008 г.

Источник: Knight Frank Research, 2008

## Ключевые факторы, определяющие развитие рынка

- Уфа имеет выгодное транспортно-логистическое положение: город расположен на пересечении автомагистралей федерального значения, в нем сосредоточены грузопотоки речного, железнодорожного и воздушного транспорта.
- Через город проходят две ключевые российские автотрассы: южную окраину города пересекает автомагистраль М5 «Урал», кроме того, в Уфе оканчивается федеральная автодорога М7 «Волга». Через Уфу проходит участок Транссибирской магистрали, действует порт на судоходной реке Белая и ее притоке реке Уфе. Из международного аэропорта «Уфа» выполняются регулярные внутренние рейсы в 27 городов России и регулярные международные рейсы в города Анталья, Барселона, Стамбул, Ташкент, Франкфурт-на-Майне и другие.
- До последнего времени потребительский рынок региона был закрыт для внешних розничных компаний и девелоперов. Лишь с начала 2006 года началось активное развитие торговой недвижимости и выход на рынок федеральных розничных операторов.

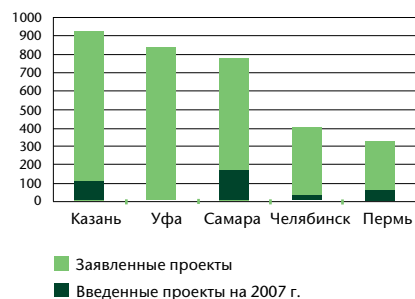
## Краткая характеристика рынка складской недвижимости

- Общий фонд индустриальных и складских помещений Уфы оценивается примерно в 1 млн м<sup>2</sup>. При этом непосредственно под складское хранение может быть использовано около 250–300 тыс. м<sup>2</sup> площадей, остальная часть фонда относится к производственным помещениям, открытым площадкам, неиспользуемым помещениям. Основная часть используемых помещений – малоформатные некачественные склады класса С, ангары, прочие приспособленные помещения.

- Совокупная площадь относительно качественных (С+, В-) складов оценивается на уровне 30–50 тыс. м<sup>2</sup>. Прирост площадей такого рода осуществляется путем создания либо реконструкции небольших помещений и составляет примерно 5–10 тыс. м<sup>2</sup> в год. Преимущественно данные помещения создаются под собственные нужды. Первые объекты классов А и В+ в Уфе должны открыться в середине-конце 2008 г.
- Средняя арендная ставка на складские помещения класса В- составляет 95 \$/м<sup>2</sup>/год, на помещения класса С – 40–60 \$/м<sup>2</sup>/год. В лучших строящихся объектах ставка аренды доходит до 140 \$/м<sup>2</sup>/год.

- В среднесрочной перспективе возможности развития сегмента качественных складских помещений в Уфе могут быть оценены как умеренные. Рынок не входит в «первый эшелон» быстрорастущих и наиболее перспективных региональных логистических центров. Кроме того, активное развитие логистической недвижимости идет в соседних с Республикой Башкортостан регионах, что позволит обслуживать рынок Уфы из других регионов.
- Тем не менее, потребительский рынок города привлекает значительное число торговых операторов федерального и регионального уровня, а на рынке торговой недвижимости Уфы ожидается быстрый рост предложения. Все это потребует создания сектора современных складских помещений. Развитие потребительского рынка Республики Башкортостан потребует выстраивания логистических схем, в которых Уфа, вероятнее всего, выступит в качестве местного распределительного центра.

**Сравнительный объем действующих и вводимых складских площадей в соседних с Республикой Башкортостан регионах, тыс. м<sup>2</sup>**



Источник: Knight Frank Research, 2008

**Транспортное положение Уфы**



Источник: Knight Frank Research, 2008

# Гостиничный сегмент

Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Уфы

Общее количество действующих гостиниц	17
Объем номерного фонда, номеров	1154
Общее количество действующих гостиниц категории 3–4*	5
Объем номерного фонда в гостиницах категории 3–4*	638
Объем номерного фонда в гостиницах, планируемых к вводу до 2010 г.	740
Средний уровень загрузки, %	75

Источник: Knight Frank Research, 2008

## Ключевые факторы, определяющие развитие рынка

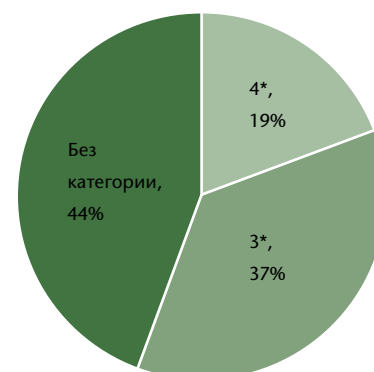
- Местному гостиничному рынку свойственна общероссийская тенденция, которая заключается в дефиците качественных гостиничных номеров. В настоящее время показатель обеспеченности номерным фондом в Уфе составляет примерно 1,1 номера на 1000 жителей. Для сравнения, в соседнем Екатеринбурге этот показатель уже сейчас равен 3 номерам на 1000 жителей.
- Что касается спроса на гостиничные услуги, то по данным туристических фирм республики Башкортостан, примерно половина от общего въездного потока туристов прибывают сюда с деловыми целями. Тенденция увеличения доли бизнес-туристов в общем въездном турпотоке сохраняется.

## Краткая характеристика рынка гостиничной недвижимости

- В настоящее время в Уфе функционируют 17 гостиниц с общим номерным фондом 1154 номера. Гостиниц категории 5\* в Уфе на сегодняшний день нет. К категории 3–4\* можно отнести 5 отелей с номерным фондом 638 номеров.
- В Уфе сейчас нет ни одной гостиницы, работающей под брендом иностранного оператора. В городе представлены два отеля, входящие в российские гостиничные сети: «АМАКС Турист Отель» и «АЗИМУТ Отель Уфа». Это объекты категории 3\*.
- Предложение на гостиничном рынке Уфы сконцентрировано в четырех крупнейших отелях. В этих гостиницах сосредоточено 58% номерного фонда города.
- Иностранцы проявляют заинтересованность в местном гостиничном рынке. Так, «Группа «Кремль» реализует гостиничный проект, который будет функционировать под одним из брендов The Rezidor Hotel Group. Отель будет представлять собой девятиэтажное здание площадью 14,5 тыс. м<sup>2</sup> с общим номерным фондом 210 номеров. Кроме того, к выходу на уфимский гостиничный рынок проявляют заинтересованность Holiday Inn и Accor Group.

- Несмотря на развитие местного рынка отелей, в ближайшей перспективе дефицит гостиничных номеров сохранится. В следующие 3 года, по оценкам компании Knight Frank, будет введено в эксплуатацию лишь 740 номеров. Общий номерной фонд составит, таким образом, 1894 номера. Обеспеченность номерами к 2010 г. составит 1,9 номера на 1000 жителей. Такой объем предложения является низким для одного из крупнейших городов России.

Распределение номерного фонда гостиниц Уфы, % от общего количества номеров



Источник: Knight Frank Research, 2008

# Рынок элитной жилой недвижимости

Основные проекты жилых комплексов бизнес-класса и класса люкс

Название	Адрес	Общая площадь жилой застройки комплекса, тыс. м <sup>2</sup>	Готовность
ЖК «Аксаковский»	Пересечение улиц Аксакова и Красина (Ленинский район)	41,4	IV кв. 2008 (1-я очередь)–2010 гг.
ЖК «Айгуль»	Между улицами Ленина, Ибрагимова и К. Маркса	80,5	I кв. 2008 (1-я очередь)–II кв. 2009 гг.
ЖК «Парковый»	Между проспектом Октября и улицей Рихарда Зорге	45,1	III кв. 2007 (1-я очередь)–2010 гг.

Источник: Knight Frank Research, 2008

## Ключевые факторы, определяющие развитие рынка

- Уфа – город-миллионник с достаточно стабильной численностью постоянного населения. Уровень среднемесячной номинальной начисленной заработной платы сопоставим со средним по стране.
- При растущих темпах ввода жилья, его объемы на текущий момент недостаточны для города с численностью населения более миллиона.
- Генеральным планом территориального освоения определены основные направления развития города до 2025 г. Большая часть строительства будет развернута в южном и западном направлениях. До 2020 г. планируется дополнительно построить более 8 млн м<sup>2</sup>, в том числе до 2012 г. – 4 млн м<sup>2</sup>. Это дает потенциал ежегодного ввода жилья от 700 тыс. до 1 млн м<sup>2</sup>.
- В 2009 году должна начаться программа застройки Зауфимья (часть города, расположенная за рекой Уфой) малоэтажным жильем. Отсутствие инженерных сетей на предполагаемых для строительства территориях увеличит затраты на освоение и сроки реализации проектов.
- Рынок вторичного жилья характеризуется высоким процентом сделок с участием ипотеки, поэтому дальнейшее его развитие во многом будет определяться доступностью ипотечных кредитов.

## Краткая характеристика рынка жилой недвижимости элитного и бизнес-классов

- Рынок элитного жилья находится на начальной стадии своего развития. По большей части подобным проектам присущи характеристики, обычно относимые к объектам бизнес-класса.

- Объем предложения на вторичном рынке насчитывает от 20 до 50 квартир. Средняя цена продажи находится на уровне 80 тыс. руб. за м<sup>2</sup> и может доходить до 130–150 тыс. руб. за м<sup>2</sup>.
- По данным исследования, проводимого компанией Knight Frank среди населения города со средним и высоким уровнем дохода, около 40% опрошенных планируют приобретение жилой недвижимости в ближайшие два года. Наибольший спрос сконцентрирован в сегменте малоэтажного жилья на первичном рынке.



ЖК «Аксаковский»

- Среди проектов, классифицируемых в соответствии с условиями местного рынка как объекты элитного и бизнес-классов, можно отметить:
  - На вторичном рынке дома, расположенные по адресам: Коммунистическая ул., 85/1, Достоевского ул., 64, Кирова ул., 31. Одним из недавних объектов является торгово-офисный центр «Александровский Пассаж», имеющий жилую составляющую.
  - Среди новостроек – жилые комплексы «Аксаковский», «Айгуль», «Парковый» и др.
  - Элитный рынок загородного жилья представлен единственным организованным коттеджным поселком «Акбердино Вилладж», расположенным в 18 км к югу от города.



ЖК «Айгуль»

#### Основные ценовые показатели в сегменте городской жилой недвижимости Уфы

Сегмент рынка	Средние цены в апреле 2008 г., руб./м <sup>2</sup>	Мин. цена предложения в апреле 2008 г., руб./м <sup>2</sup>	Макс. цена предложения в апреле 2008 г., руб./м <sup>2</sup>	Рост средних цен в I кв. 2008 г., %	Изменения с января 2007 по январь 2008 г., %
Первичный	47 100	33 000	80 000	+1,3	-3,4
Вторичный	51 860	23 750	156 300	+1,9	-7,3

Источник: Knight Frank Research, 2008

#### Динамика ввода в действие жилых домов в Уфе, тыс. м<sup>2</sup>



Источники: Региональные органы статистики, Knight Frank Research, 2008

**По данным исследования, проводимого компанией Knight Frank среди населения города со средним и высоким уровнем дохода, около 40% опрошенных планируют приобретение жилой недвижимости в ближайшие два года.**

## Основные выводы

В основе экономического благополучия региона лежит развитая нефтяная и нефтеперерабатывающая промышленность, которая развивается прежде всего за счет топливно-энергетических ресурсов, добываемых в самом же Башкортостане.

В офисном сегменте большинство действующих и строящихся объектов – это относительно небольшие бизнес-центры класса В. Практически все масштабные проекты по строительству высокочассных зданий имеют сроки реализации 2011 г. и далее.

Рынок торговой недвижимости Уфы обладает высокой инвестиционной привлекательностью как для локальных, так и для федеральных девелоперов. В связи с этим структура предложения на данном рынке в ближайшие годы должна сильно поменяться в пользу профессиональных торговых центров.

В соседних с Республикой Башкортостан регионах складской сегмент развивается более динамично, в связи с чем обработка транзитных грузопотоков будет сосредоточена за пределами Уфы. Основным потребителем складских услуг региона являются компании потребительского рынка, обслуживающие внутренние потребности региона.

Несмотря на развитие рынка отелей Уфы, в ближайшей перспективе дефицит гостиничных номеров сохранится. К 2010 г. обеспеченность номерами составит 1,9 номера на 1000 жителей, что является достаточно низким для одного из крупнейших городов России уровнем.

По данным исследования, проводимого компанией Knight Frank среди населения города со средним и высоким уровнем дохода, около 40% опрошенных планируют приобретение жилой недвижимости в Уфе ближайшие два года, что говорит о наличии благоприятных условий для развития рынка жилой элитной недвижимости города.

Уфа. Карта строящихся и проектируемых объектов недвижимости



### Бизнес-центры

- 1 – Бизнес-парк в районе «Уфа-аэропорт»
- 2 – БЦ на ул. Рихарда Зорге
- 3 – БЦ на пересечении улиц им. Города Галле и Комсомольской

### Торговые центры

- 1 – ТЦ «Мега»
- 2 – ТЦ «Аврора»
- 3 – ТЦ «Куба»
- 4 – ТЦ «Мир-на-реке»
- 5 – ТЦ «Семья»
- 6 – ТЦ «О!Мега»

### Складские помещения

- 1 – ЛК «Баштор»

### Жилые комплексы

- 1 – ЖК «Александровский Пассаж»
- 2 – ЖК «Аксаковский»
- 3 – ЖК «Айгуль»
- 4 – ЖК «Агидель»

### Гостиницы

- 1 – The Rezidor Hotel Group

### МФК

- 1 – «Уфа-Сити»

Источник: Knight Frank Research, 2008



[www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)



**Джереми Оутс**  
**Управляющий директор**



**Константин Романов**  
**Партнер, директор отдела консалтинга**



**Мария Котова**  
**Директор по развитию бизнеса**

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 110 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 165 офисов более чем в 36 странах мира и объединяет свыше 6300 специалистов. Сумма сделок компании за минувший год составила более 41 млрд долларов США.

Годовой доход за этот период превысил 545 млн долларов США. 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 250 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](http://www.knightfrank.ru)

**+7 (495) 981 0000**  
**[www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)**