



# 2011 ГОД РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В 2011 г. в Москве в эксплуатацию были введены 6 гостиниц совокупным номерным фондом 1150 единиц.
- На начало 2012 г. предложение номеров в столичных гостиницах категорий 3-5★ составило 31 тыс. единиц, около трети из которых (10 тыс. номеров) находятся в отелях под управлением международных операторов.
- По предварительным данным, в 2011 г. Москву посетили около 4,15 млн иностранных туристов, на 4% больше, чем в 2010 г.
- Примерные сопоставимые темпы прироста предложения и туристического потока в столицу в 2011 г. обусловили сохранение загрузки московских отелей в среднем по рынку на уровне 2010 г.
- После периода стабилизации цен в 2010 г. на протяжении прошлого года мы наблюдали рост средней стоимости номера (ARR) в московских гостиницах всех категорий.
- По итогам 2011 г. Москва сохранила пятую позицию по уровню основных показателей операционной деятельности гостиниц среди европейских столиц.

## РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА



**Антон Мельников**  
Заместитель директора  
Департамент  
профессиональных услуг  
по консалтингу и управлению  
недвижимостью  
Knight Frank

*«В 2011 г. мы наблюдали рост инвестиционной активности на гостиничном рынке столицы, что выразилось как в максимальном за историю рынка объеме инвестиционных сделок, так и во возобновлении реализации гостиничных объектов и анонсировании новых проектов. При этом стоит отметить роль Правительства Москвы в данном вопросе.»*

*В рамках осуществления программы приватизации непрофильных активов были проданы несколько знаковых для города гостиничных объектов, в частности, гостиница «Москва» и отель «Националь». Кроме того, был инициирован ряд законопроектов, направленных на развитие индустрии гостеприимства в городе.»*

| Основные показатели. Гостиницы Москвы категории 3-5 ★                                       |          | Динамика |
|---|----------|----------|
| Общее количество действующих гостиниц   | 160      |          |
| Общее количество номеров в действующих гостиницах   | 31 000   |          |
| Наиболее значимые гостиницы, введенные в эксплуатацию в 2011 г. (кол-во гостиниц / номеров) | 6 / 1150 |          |
| Наиболее значимые гостиницы, запланированные к вводу в 2012 г. (кол-во гостиниц / номеров)  | 7 / 1675 |          |
| Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 5★  | \$310    |          |
| Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 4★  | \$197    |          |
| Средняя стоимость номера (ARR) гостиниц 3★  | \$118    |          |
| Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 5★  | 57%      |          |
| Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 4★  | 65%      |          |
| Средняя загрузка номерного фонда гостиниц 3★  | 61%      |          |

Источник: Knight Frank Research, 2012

Благоприятная внешняя конъюнктура рынка в начале 2011 г., в том числе, высокие цены на энергоресурсы способствовали росту экономики РФ в целом и развитию гостиничного рынка Москвы в частности. В то же время возросшая неопределенность на мировых финансовых рынках и долговые проблемы стран Еврозоны ближе к концу года обусловили некоторое снижение бизнес-активности, что в будущем может повлечь сокращение делового пассажиропотока.





## Ключевые события

- В 2011 г. был заключен ряд инвестиционных сделок на рынке гостиничной недвижимости:
  - В феврале стало известно о приобретении владельцами отеля Radisson Royal гостиницы «Союз» (3★, 115 номеров, Университетский пр-т, д.12) для её последующей реконструкции.
  - В марте компания «Галс-Девелопмент» (бывш. «Система-Галс») анонсировала закрытие сделки по покупке отеля «Пекин» (3★, 135 номеров, Большая Садовая ул., д. 5/1). В здании гостиницы предполагается открыть отель уровня 5★ под брендом международного оператора Fairmont Hotels & Resorts.
  - В апреле компания «Верный Капитал» приобрела у Capital Partners отель Ritz-Carlton (5★, 334 номера, Тверская ул., д. 3). Детали сделки не разглашаются, но, по оценкам экспертов, её сумма составила \$650 млн.
  - В начале июля президент «Бинбанка» Михаил Шишханов выкупил 49% акций ОАО «Декмос» (осуществляет реконструкцию гостиницы «Москва»), ранее принадлежавших ОАО «Гостиничная компания».
  - В конце июля в рамках программы реструктуризации портфеля и реализации непрофильных активов «Росатом» продал ведомственную гостиницу «Байкал» за 426,5 млн руб.
  - В октябре состоялся аукцион по продаже одной из старейших гостиниц города – «Националь» (5★, 201 номер, Тверская ул., д.1). Новым владельцем отеля стала

## Наиболее значимые гостиницы, открытые в 2011 г.

| Название   | Адрес                          | Категория | Количество номеров |
|--|--------------------------------|-----------|--------------------|
| <b>I квартал</b>   |                                |           |                    |
| Crowne Plaza Club  | Краснопресненская наб., д. 12  | 5★        | 149                |
| Ramada Moscow Domodedovo*  | 5 км от аэропорта «Домодедово» | 4★        | 134                |
| <b>II квартал</b>  |                                |           |                    |
| Radisson Blu Belorusskaya Hotel  | 3-я Ямского Поля ул., д. 26    | 4★        | 264                |
| «Аминьевская»  | Аминьевское ш., д. 5           | 3★        | 223                |
| <b>III квартал</b>   |                                |           |                    |
| Крупных объектов в эксплуатацию не вводилось   |                                |           |                    |
| <b>IV квартал</b>  |                                |           |                    |
| Intercontinental Moscow Tverskaya  | Тверская ул., д. 22            | 5★        | 203                |
| Courtyard Paveletskaya   | Кожевническая ул., д. 8/4      | 4★        | 170                |
| *Хотя гостиница Ramada Moscow Domodedovo расположена на территории Московской области, мы относим её к столичному рынку, поскольку она преимущественно обслуживает гостей Москвы.<br>Источник: Knight Frank Research, 2012 |                                |           |                    |

- В мае Комитет по туризму Москвы был реорганизован в Комитет по туризму и гостиничному бизнесу. Теперь, помимо реализации политики города по развитию и регулированию отношений в сфере туризма, в состав функций комитета также войдет координация работы столичного гостиничного комплекса.
- В мае Гучериевых, выкупив его у Правительства Москвы за 4,6 млрд руб.
- В октябре была принята программа «Развитие индустрии отдыха и туризма в 2012-2016 гг.», нацеленная на реализацию туристского потенциала столицы. На финансирование данной программы из бюджета города будет выделено 125 млрд руб.
- В сентябре стало известно о разработке в Москомархитектуре новой схемы размещения гостиниц на территории Москвы. Она предполагает строительство определенного количества отелей в каждом административном округе.

## Предложение

В 2011 г. в Москве в эксплуатацию были введены 6 отелей совокупным номерным фондом 1150 единиц, что соответствует средним темпам прироста предложения на столичном гостиничном рынке (около 4% в год).

# 2011 ГОД РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Intercontinental Hotels Group открыла в 2011 г. 2 отеля под своими брендами: в марте состоялось открытие клубного корпуса гостиницы Crowne Plaza (5★, 149 номеров), а в декабре первых гостей принял отель класса «люкс» Intercontinental Moscow Tverskaya (5★, 203 номера), расположенный в МФК Summit. Гостиничная группа Rezidor открыла свою 5-ю гостиницу в Москве – Radisson Blu Belorusskaya (4★, 264 номера), а Courtyard Moscow Paveletskaya (4★, 170 номеров) стала 7-м столичным отелем группы Marriott International. Также в 2011 г. был введен в эксплуатацию первый в Московском регионе отель под брендом Ramada международного оператора Wyndham Hotels – Ramada Moscow Domodedovo (4★, 134 номера), расположенный недалеко от аэропорта «Домодедово». Таким образом, пять из шести открытых в 2011 г. гостиниц вышли на рынок под брендами международных операторов, шестая – «Аминьевская» стала первым объектом компании «Моспромстрой» в рамках реализации проекта по созданию на территории Москвы сети гостиниц эконом-класса на базе реконструированных общежитий.

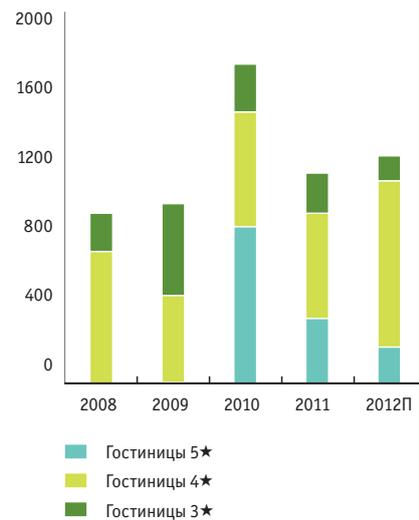
В июле 2011 г. гостиница «Вега» (3★, 967 номеров) вступила в гостиничную ассоциацию Best Western, став, таким образом, крупнейшим по количеству номеров московским отелем, входящим в состав западной гостиничной сети. Стоит отметить, что переход под международное управление действующих отелей без их значительной реконструкции, безусловно, является позитивным, хотя и редким явлением для московского гостиничного рынка. Успешным примером может служить отель «Шереметьево-2» (3★, 251 номер), который в 2010 г. начал функционировать под брендом Park Inn гостиничного оператора Rezidor.

Половина номеров, вышедших на рынок в 2011 г., относится к категории 4★, тогда как доля трех- и пятизвездочных номеров составляет 31% и 19% соответственно. Интересно, что годом ранее распределение новых номеров категорий 4-5★ было обратным: с результатом более 50% преобладали номера категории 5★, а доля четырехзвездочных составляла около 35%. При этом прирост номерного фонда эконом-сегмента из года в год остается на уровне 10-15%. Во многом выбор девелоперов в пользу более высококлассных средств размещения связан с их более высокой доходностью по сравнению с объектами среднего класса (по итогам 2011 г. доход на номер в отелях верхнего (4-5★) сегмента составил \$142, что вдвое превышает результат трехзвездочных гостиниц – \$72).

На начало 2012 г. совокупный номерной фонд столицы (гостиницы 3-5★) насчитывал 31 тыс. единиц, из которых

## Наблюдается постепенное увеличение доли четырехзвездочных гостиниц в структуре нового предложения

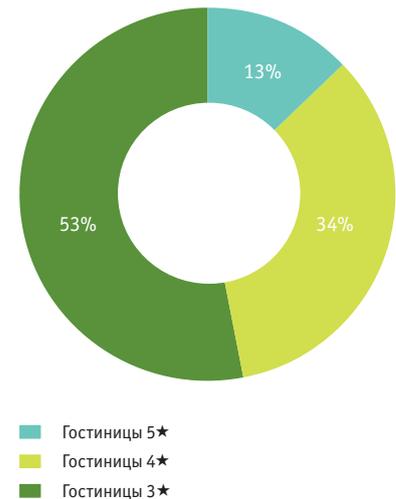
количество номеров



Источник: Knight Frank Research, 2012

## В общей структуре предложения преобладают гостиницы 3★, на долю которых приходится более 50% совокупного номерного фонда столицы

%



Источник: Knight Frank Research, 2012

## За три года доля номеров под международным управлением увеличилась на 7%

количество номеров

%



Источник: Knight Frank Research, 2012

около трети (10 тыс. номеров) – в отелях под международными брендами. Стоит отметить рост интереса мировых гостиничных операторов к российскому и, в частности, московскому рынку. Так, оператор Hilton Worldwide анонсировал расширение своей сети на территории России до 23 отелей, включая как функционирующие, так и строящиеся объекты. Intercontinental Hotels

Group, в свою очередь, планирует к 2020 г. управлять 100 отелями в России и странах СНГ (на настоящий момент под брендами IHG функционируют 16 гостиниц, 11 из которых в РФ). Преобладание отелей международных сетей в новом предложении – около 80% – в значительной мере обусловило рост доли качественного номерного фонда, соответствующего мировым стандартам.



Высокий интерес международных операторов к отечественному рынку гостеприимства является свидетельством значительного потенциала России.

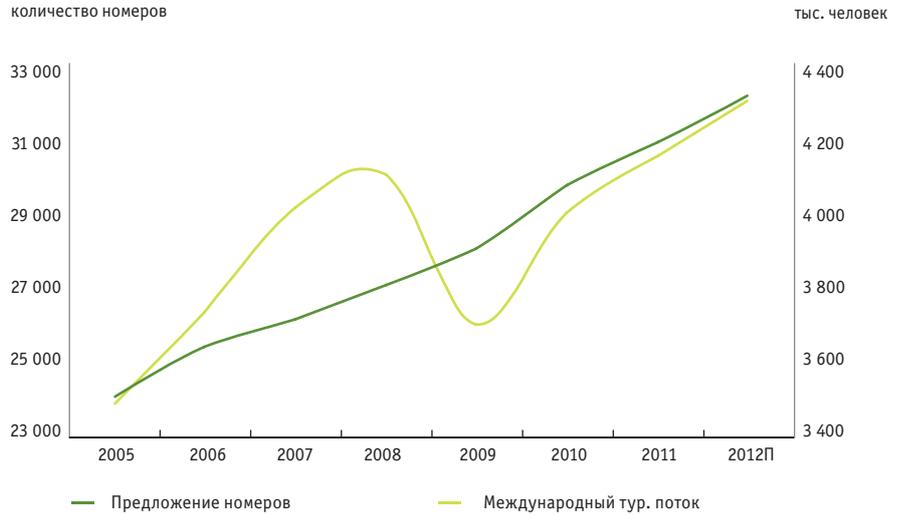
Что касается географии расположения гостиничных проектов, то стоит отметить, что в условиях бизнес направленности спроса на размещение в Москве, вполне логичным является строительство отелей в районах с высокой концентрацией офисных комплексов, как это происходит в Париже, Лондоне и других крупных деловых центрах. Расположение гостиниц, открытых в 2011 г., подтверждает данную тенденцию. Так, клубный корпус отеля Crowne Plaza был открыт в непосредственной близости от ММДЦ «Москва-Сити» на территории Всемирного Торгового Центра. Radisson Blu Beloruskaya Hotel и Intercontinental Moscow расположены в активно развивающемся деловом районе Белорусский, а Courtyard by Marriot Paveletskaya – в исторически сформированной Павелецкой деловой зоне.

### Спрос

В 2011 г. продолжилось восстановление туристической отрасли, однако под влиянием возросшей нестабильности глобальной экономической ситуации оно происходило замедленными темпами по сравнению с 2010 г. и докризисным периодом. Так, согласно данным Всемирной туристской организации (UNWTO), общее число международных туристов в 2011 г. увеличилось на 4,4% (в 2010 г. – 6,9%, в период 2005-2007 гг. – в среднем 5,6%).

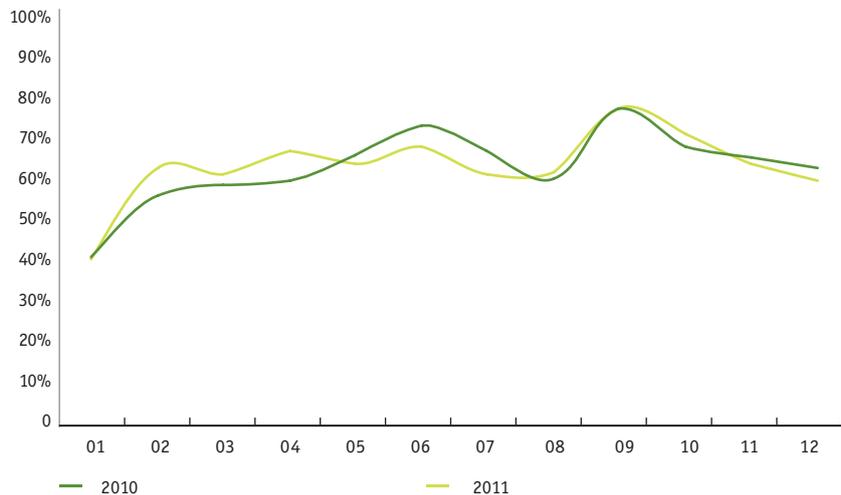
В рейтинге стран по объему въездного туризма, составленном UNWTO, РФ занимает 20 место. Анализ результатов за первые девять месяцев 2011 г. дает основания ожидать, что по итогам всего года число иностранных туристов, посетивших Россию, превысит 23 млн человек.

### Темпы роста международного туристического потока в Москву в целом соответствуют скорости прироста столичного номерного фонда с отклонениями от линии тренда, обусловленными изменениями внешней конъюнктуры рынка



Источник: Knight Frank Research, 2012

### Загрузка московских гостиниц категории 3-5★ на протяжении 2011 г. в целом незначительно отличалась от значений показателя предыдущего года



Источник: Knight Frank Research, 2012

Москва, являясь не только административным, но и деловым, финансовым, а также культурным центром Российской Федерации, ежегодно принимает около пятой части всех иностранных граждан, въезжающих на территорию России. По предварительным данным, Москву посетили около 4,15 млн иностранных граждан, то есть международный туристический поток

в столицу в 2011 г. увеличился на 4% относительно уровня прошлого года.

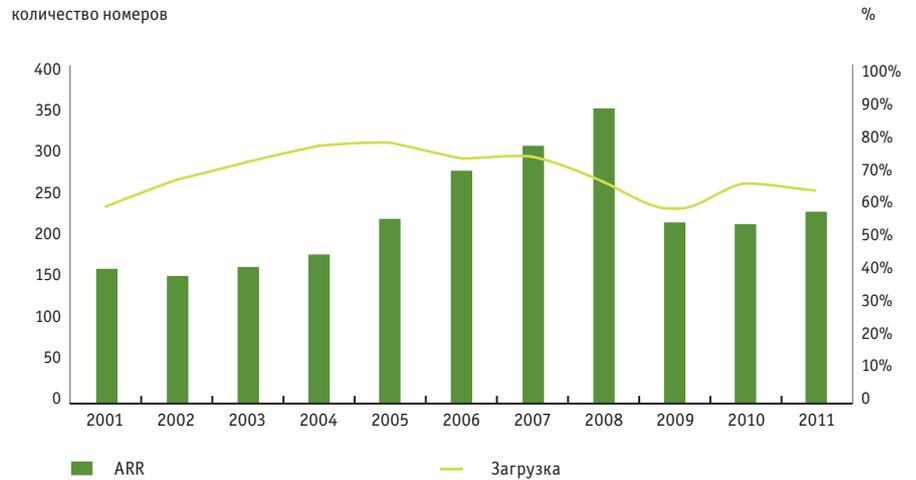
Граждане иностранных государств формируют в среднем от 25 до 50% спроса на размещение в московских гостиницах в зависимости от сегмента, выбирая для своего пребывания, как правило, отели известных международных сетей.

# 2011 ГОД РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



## За три года доля номеров под международным управлением увеличилась на 7%



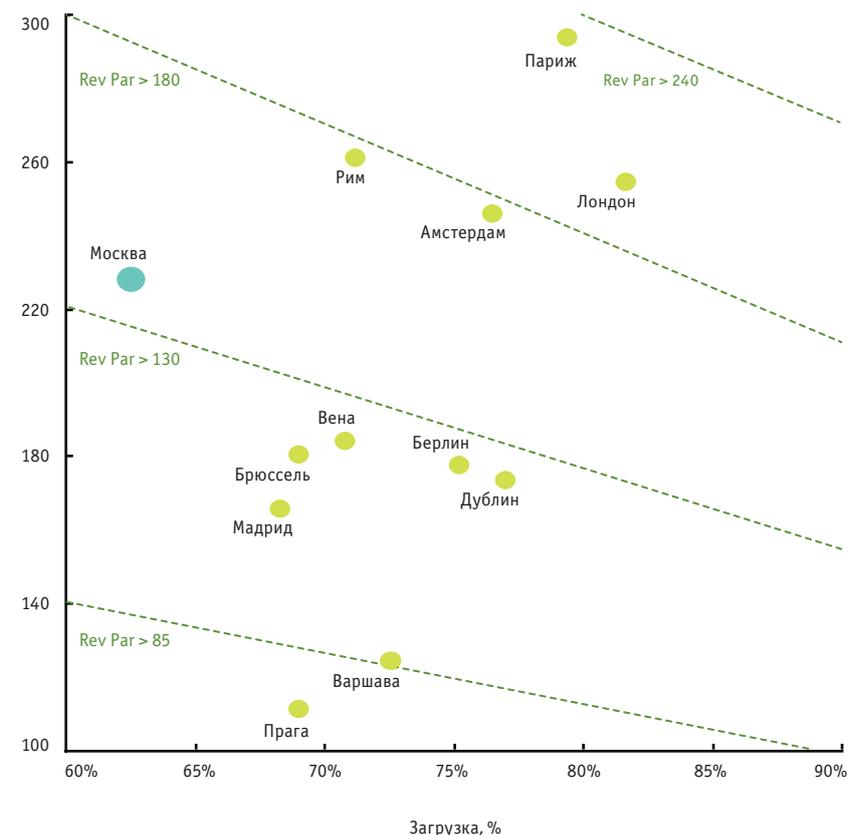
Источник: Knight Frank Research, 2012

При сравнении динамики международного туристического потока в столицу и загрузки московских гостиниц становится очевидной их тесная взаимосвязь, при этом сдерживающий эффект на рост заполняемости отелей оказывает расширение предложения. Так, на 1000 иностранных туристов, посетивших Москву в 2007 г., приходилось 6,7 номеров в столичных отелях, а в 2011 г. показатель составил 7,5 номеров на 1000 туристов. В результате, среднегодовая загрузка столичного номерного фонда стабилизировалась на уровне 62%. В гостиницах 4-5★ в 2011 г. на фоне значительного прироста предложения (более 2300 номеров за последние два года) загрузка сократилась на 2,2 процентных пункта (п.п.) относительно уровня 2010 г. – до 62,5%. При этом продолжилось восстановление заполняемости отелей среднего сегмента: по итогам прошедшего года загрузка гостиниц 3★ увеличилась на 2,5 п.п., составив 61%.

Основную долю спроса на размещение в московских гостиницах формируют лица, приезжающие в столицу в деловых целях. Сохраняющаяся зависимость загрузки номерного фонда от уровня деловой активности подтверждает анализ динамики показателя в различных временных интервалах (недели, месяца, года). Если для увеличения загрузки в летние месяцы необходимо привлечение в столицу туристов, то сглаживанию загрузки в течение недели может способствовать развитие в Москве конгрессно-выставочного туризма, пока слабо представленного на столичном рынке.

## На данном этапе Москва занимает промежуточную позицию между явными лидерами рынка и остальными европейскими столицами по основным показателям операционной деятельности

Средняя стоимость номера



Источник: Knight Frank Research, 2012



## Коммерческие условия

В 2011 г. наблюдалась положительная динамика показателей операционной деятельности гостиниц Москвы. После периода стабилизации цен годом ранее в 2011 г. отмечался рост средней стоимости номера (ARR) в гостиницах всех категорий. В среднем за год прирост показателя ARR в долларах США к аналогичному периоду 2010 г. находился на уровне 5-11% в зависимости от сегмента. Стоимость размещения в московских отелях категории 5★ составила около \$310, а в гостиницах уровня 4★ и 3★ – \$197 и \$118 соответственно.

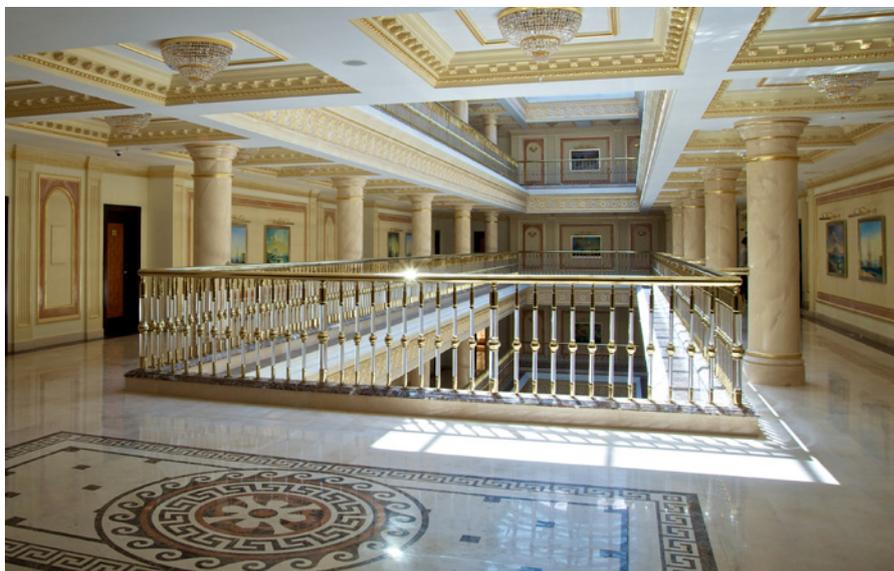
Рост цены номера обусловил увеличение доходности номерного фонда (RevPar) московских отелей. В большей степени повышательная динамика показателя затронула гостиницы эконом сегмента, чему способствовало увеличение их заполняемости. В итоге RevPar увеличился на 13%, составив \$72. В отелях категории 4-5★ на фоне сокращения загрузки рост был менее явным – около 2%.

Москва по уровню средней стоимости номера (ARR) в гостиницах традиционно занимала высокие позиции среди европейских городов, длительное время лидируя как по абсолютному значению показателя, так и по темпам его роста: в период с 2005 по 2008 гг. ежегодный прирост ARR составлял 18%. В условиях относительно высокой загрузки уровень дохода на номер (RevPar) демонстрировал еще более впечатляющие результаты, увеличиваясь в среднем на 25% в год. После падения цены номера более чем на 40% в 2009 г. под влиянием мирового кризиса Москва опустилась в рейтинге европейских городов по показателям операционной деятельности гостиниц и прочно удерживает 5-ю позицию второй год подряд.

## Прогноз

В 2012 г. к вводу заявлен ряд крупных гостиничных проектов с совокупным номерным фондом более 1600 номеров. В том числе, планируется открытие трех гостиниц под новыми для Москвы брендами.

- Значимым для рынка событием может стать открытие сразу двух отелей под брендом DoubleTree международного оператора Hilton Worldwide – на Ленинградском шоссе (4★, 270 номеров) и в аэропорту «Внуково» (4★, 443 номера);
- Также в феврале 2012 г. начнет принимать гостей отель Mercure Arbat (4★, 103 номера).



### Наиболее значимые гостиничные объекты, заявленные к вводу в 2012 г.

| Название                           | Адрес                      | Категория | Количество номеров |
|------------------------------------|----------------------------|-----------|--------------------|
| Kempinski Hotel Nikolskaya         | Никольская ул., д. 12/1    | 5★        | 200                |
| DoubleTree by Hilton               | Аэропорт «Внуково»         | 4★        | 443                |
| Novotel Moscow-City                | ММДЦ «Москва-Сити» уч. 8А  | 4★        | 362                |
| DoubleTree Leningradskiy Riverside | Ленинградское ш., д. 39    | 4★        | 270                |
| Hilton Garden Inn New Riga         | Новорижское ш.             | 4★        | 162                |
| Mercure Arbat                      | Смоленская пл., д. 6       | 4★        | 103                |
| Азимут Отель Москва                | Новоданиловская наб., д. 9 | 3★        | 134                |

Источник: Knight Frank Research, 2012

На начало 2012 г. в столице РФ на стадии проектирования и строительства находится более 25 отелей на 7 000 номеров. Анализ данных гостиничных проектов дает основания говорить о постепенном увеличении доли проектов эконом-сегмента, в том числе, под международными брендами.

В частности, в 2013 г. в Москве ожидается открытие самой большой в мире гостиницы Holiday Inn (3★, 1000 номеров), также уже началось строительство первой из четырех гостиниц Ibis, запланированных к вводу в ближайшие 4 года.

# 2011 ГОД РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

В последнее время московские власти стали уделять повышенное внимание индустрии гостеприимства. В частности, была разработана программа «Развитие индустрии отдыха и туризма в Москве в 2012-2016 гг.», предусматривающая увеличение столичного номерного фонда на 4500 номеров к 2016 г. Однако для её успешной реализации необходим дальнейший контроль со стороны властей, а также дополнительные меры по стимулированию гостиничного строительства.

В данной программе также предусмотрены меры, направленные на увеличение туристического потока в город в 2012 г. до 4,5 млн человек, что равнозначно 5-ти процентному приросту показателя относительно 2011 г., и до 6,6 млн человек в 2015 г. При ожидаемых темпах роста туристических потоков новое предложение, вероятно, удержит загрузку в верхнем сегменте на текущем уровне.

Что касается операционной деятельности гостиниц, то замедление темпов роста основных показателей, наблюдавшееся в конце 2011 г. под влиянием возросшей неопределенности в глобальной экономике, вероятно, сохранится и в 2012 г.

## Краткий глоссарий основных терминов

**Rack Rate** - объявленная гостиницей цена за номер без учёта возможных скидок.

**ARR (Average Room Rate)** - средняя стоимость номера за определенный отрезок времени (сутки, месяц, год). Рассчитывается как частное от деления общей выручки гостиницы от продажи номеров на число проданных номеров за соответствующий отрезок времени.

**Коэффициент использования номерного фонда / загрузка гостиницы (Occupancy, Occ. Rate)** - выраженная в процентах доля реализованных номеров в общем количестве доступных номеров за определенный отрезок времени (сутки, месяц, год).

**RevPAR (Revenue Per Available Room)** - средний доход с номера за определенный отрезок времени (сутки, месяц, год). Рассчитывается как частное от деления общей выручки от продажи номеров на число доступных номеров за соответствующий отрезок времени. Показатель математически равен произведению средней стоимости номера на коэффициент использования номерного фонда (уровень загрузки гостиницы).

Карта гостиниц Москвы, открытых в 2011 г. и планируемых к вводу в 2012 г.



Источник: Knight Frank Research, 2012





## Европа

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

## Африка

Ботсвана  
Замбия  
Зимбабве  
Кения  
Малави  
Нигерия  
Танзания  
Уганда  
Южная Африка

## Ближний Восток

Бахрейн  
ОАЭ

## Азия и Тихоокеанский регион

Австралия  
Вьетнам  
Индия  
Индонезия  
Камбоджа  
Китай  
Малайзия  
Новая Зеландия  
Сингапур  
Тайланд  
Южная Корея

## Америка и Канада

Бермудские острова  
Канада  
Карибские острова  
США



### Офисная недвижимость

Станислав Тихонов  
Партнер  
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



### Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов  
Директор, Россия и СНГ  
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



### Торговая недвижимость

Сергей Гипш  
Директор, Партнер  
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com



### Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева  
Директор, Россия и СНГ  
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



### Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов  
Партнер  
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



### Инвестиции и продажи

Евгений Семенов  
Директор, Партнер  
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



### Оценка недвижимости

Ольга Кочетова  
Директор, Россия и СНГ  
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



### Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

Мария Котова  
Партнер, Исполнительный директор  
maria.kotova@ru.knightfrank.com



### Санкт-Петербург

Николай Пашков  
Генеральный директор  
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



### Киев

Ярослава Чапко  
Директор по развитию бизнеса  
yaroslava.chapko@ua.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад, компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, располагает сетью из более чем 244 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)

© Knight Frank 2012

## МОСКВА

119021,  
ул. Тимура Фрунзе, д. 11,  
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

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.