

Обзор рынка

коммерческой недвижимости Москвы
за 1 квартал 2009 г.



1. Макроэкономический обзор

1.1. Россия

По предварительным данным Минэкономразвития, в I квартале 2009 года снижение ВВП по отношению к I кварталу 2008 г. составило 9,5%. Наибольший вклад в указанное снижение внесли сокращение объемов промышленного производства, отток инвестиций и ухудшение показателей внешней торговли в связи со снижением цен на нефть.

Продолжилось сокращение объема инвестиций на фоне снижения доступности кредитов, сокращения потребительского спроса, высоких рисков российской экономики. Отдельно стоит выделить утечку за рубеж российского капитала в условиях неуверенности относительно сохранности его в будущем. По итогам первого квартала снижение объема инвестиций в основной капитал составило 15%.

Сальдо внешнеторгового оборота, несмотря на ожидания экспертов, осталось в положительной зоне и составило 13,0 млрд. долларов США (за январь-февраль 2009 г., в январе-феврале 2008г. - 33,4 млрд. долларов). Положительное сальдо оказывает влияние на укрепление курса рубля, чему также способствует и начавшаяся тенденция увеличения экспортных цен на нефть.

Строительный бизнес – одна из самых инерционных отраслей экономики, поэтому полностью влияние мирового финансового кризиса на снижение ее показателей будет отработано не ранее конца 2009 года. При этом следует отметить, что данный негативный тренд может быть нивелирован успешной реализацией полного пакета мер, направленного Правительством РФ на поддержку жилищного строительства.

По состоянию на 1 квартал 2009 года снижение объема работ по виду деятельности «строительство» составило 19,3% к уровню соответствующего периода прошлого года, составив 640,3 млрд.рублей. Снижение обусловлено резким сокращением объемов строительства коммерческой недвижимости, снижением цен на строительные материалы и рабочую силу, а так же прибылей застройщика. В то же время за январь-март 2009 года было введено 10,4 млн. кв. метров, что составило 102,4% к соответствующему

периоду прошлого года (аналитики GVA Sawyer склонны рассматривать этот рост как проявление инерционности строительной отрасли, не успевшей в полной мере среагировать на изменившиеся условия).

Таблица 1.1

Агентство	В иностранной валюте	В национальной валюте
Fitch Ratings	BBB+ (Негативный)	BBB+ (Негативный)
Moody's	Baa1 (Стабильный)	Baa1 (Стабильный)
Standard&Poor's	BBB (Негативный)	BBB+ (Негативный)

Источники: Fitch Ratings; Moody's; Standard&Poor's

Оборот розничной торговли за 1 квартал 2009 года снизился на 1,1%, до 3 272,2 млрд. руб., что можно объяснить снижением доходов населения. Дополнительное снижение оборота розничной торговли сдерживается политикой торговых сетей, направленных на снижение цен. Дальнейшее снижение доходов, повышение безработицы и сокращение накоплений станет причиной отрицательных темпов роста по итогам года, что подтверждает снижение индекса потребительских ожиданий на 35% (по данным Росстата).

Несмотря на высокие темпы роста номинальных доходов населения (за 1 квартал 2009 года – рост на 111,2%) реальные располагаемые денежные доходы снизились на 2,3% в связи с высокой инфляцией и замедлением динамики роста доходов. Средняя заработная плата в марте составила 17 440 руб.

Инфляция в 1 квартале составила 5,8%, что выше аналогичного показателя предыдущего года. Основное влияние на рост инфляции оказало повышение цен на услуги населения (на 8,5%), в то время как увеличение цен на продовольственные и непродовольственные товары составило 5 и 3,8 процентов, соответственно. Несмотря на девальвацию национальной валюты, возможно предположить замедление темпов роста инфляции на фоне роста цен на нефть и государственной поддержки.

1.2. Москва

Объем промышленного производства в 1 квартале 2009 года составил 479 817,3 млн. рублей и сократился на 23,6% к аналогичному показателю прошлого года. В то же время в марте сокращение составило всего 3,9%, что может служить свидетельством адаптации российских предприятий к изменившимся экономическим условиям.

Объем работ в Москве, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 103 405,2 млн. руб. или 82,6% к аналогичному периоду прошлого года. В то же время в 1 квартале 2009 г. увеличился ввод жилых домов на 24,6%. Рост данного показателя объясняется задержкой ввода жилья в 4 квартале 2008 г. Девелопмент коммерческой недвижимости практически полностью прекратился.

Оборот розничной торговли снизился на 5,2%, до уровня 589 000,6 млн. руб., что обусловлено сокращением доходов населения, низкой доступностью и высокими ставками по потребительским кредитам. Объем продаж продовольственных товаров сократился на 9,2%, продовольственных товаров на 0,8%. В результате опережающего роста цен на продовольствие, а также сокращения спроса на непродовольственные товары изменилась структура оборота розничной торговли. По состоянию на март 2009 года 50,4% объема приходится на продовольственные и 49,6% на непродовольственные товары (за январь-март 2008 г. соответственно - 47% и 53%).

Таблица 1.2

Агентство	В иностранной валюте	В национальной валюте
Fitch Ratings	BBB+ (негативный)	BBB+ (негативный)
Moody's	Baa1 (стабильный)	Baa1 (стабильный)
Standard&Poor's	BBB (негативный)	BBB (негативный)

Источники: Fitch Ratings; Moody's; Standard&Poor's

Численность занятых в экономике в феврале составила 6 446,4 тыс. человек, или 99% от экономически активного населения. Численность официально зарегистрированных безработных составила 44,1 тыс. человек, что на 37,5% превышает показатель декабря 2008 года. Численность официально зарегистрированной безработицы в марте 2009 составила 0,6%, однако реальный уровень достигает 1,2% (по данным Мосгорстата).

В январе-марте 2009 г. по сравнению с соответствующим периодом 2008 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен увеличились по предварительным данным на 1,6 процента. Эти данные не учитывают реального снижения доходов населения в связи с покупкой иностранной валюты в ожидании нового этапа девальвации. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-март 2009 г. составили 34 814 рублей, что на 14% больше, чем в январе-марте 2008 г.

2. Недвижимость как инвестиционный актив

2.1 Основные изменения в градостроительной политике Москвы

Московским правительством было выпущено постановление №46 от 27 января 2009 года «Об изменении порядка принятия решений о предоставлении земельных участков и внесении изменений в правовые акты Правительства Москвы об образовании, предоставлении земельных участков и арендной плате за землю». Согласно этому документу изменился порядок определения доли города, которая теперь рассчитывается исходя из кадастровой стоимости участка, а так же перекладывающий затраты на подведение инфраструктуры к стройплощадке на застройщика.

2.2 Основные тенденции рынка капитала

В 1 квартале 2009 года наблюдалось сокращение темпов оттока капитала. Это объясняется практически закончившимся процессом бегства спекуляционного капитала еще в 4 кв. 2008 года. Основное снижение в структуре поступлений иностранных инвестиций в 2008 году пришлось на портфельные инвестиции (66,3%).

Полное возвращение инвестиций наиболее вероятно не ранее, чем через 2 – 3 года, однако локальная инвестиционная активность будет возрастать из-за деятельности компаний, начавших экспансию на российский рынок или

организующих собственное производство. Так же стоит учитывать возможность возвращения спекулятивного капитала, что связано с возможностью приобретения активов по заниженным ценам.

Возвращение крупных инвесторов будет сдерживаться рейтингами ведущих агентств, таких как Fitch, Standard&Poor's, Moody's, присвоивших России рейтинг, находящийся на границе инвестиционного с прогнозом негативный, а так же высокие риски инвестирования в условиях мировой турбулентности, когда перед инвесторами в первую очередь стоит задача сохранения капитала.

2.3 Основные тенденции инвестиционной активности

В настоящее время количество инвестиционных сделок по-прежнему небольшое, что объясняется отсутствием кредитных денег, а также неопределенностью относительно цен на недвижимость в будущем.

Отсутствие спроса на объекты офисной недвижимости объясняется неопределенностью относительно будущего российского бизнеса в среднесрочной перспективе.

В дальнейшем, когда будут более четко видны перспективы роста национальной

экономики, инвестиционная активность на рынке недвижимости начнет расти.

Спрос на жилую недвижимость, наиболее сильно зависит от доходов населения. Такой спрос сейчас практически отсутствует, что является прямым следствием снижения реальных доходов населения и наличием менее рискованных инвестиционных инструментов.

Торговые сети замедлили темпы своего развития, что негативно повлияло на объекты складской недвижимости, которые так же не пользуются спросом со стороны инвесторов.

3. Рынок офисной недвижимости

Таблица 3.1. Основные показатели рынка офисной недвижимости, 1 кв. 2009 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей на конец 1 кв. 2009 г., тыс. кв.м	2 566	3 159	2 996
Введено в эксплуатацию в 1 кв. 2009 г., тыс. кв.м	171,9	158,2	119,0
Уровень вакантных площадей, %	16,8	18,0	12,2
Средневзвешенные арендные ставки, \$ за кв.м в год (не включая эксплуатационные расходы и НДС)	750-800	500-550	350-450
Средневзвешенные цены продажи, \$ за кв.м (без НДС), CBD и вне делового центра города	5 500-8 200	4 500-5 500	2 500-4 500
Операционные расходы, \$ за кв.м	100-130	80-100	60-80

Согласно оптимистическому сценарию GVA Sawyer, стабилизация на рынке офисной недвижимости начнется с 4 кв. 2009 г. Рост ставок (2010 гг.) возможен в пределах 8-10% от уровня начала 2009 г.

Пессимистический сценарий получит своё развитие, в случае стагнации экономики в течение всего 2009 года. Спрос со стороны компаний будет достаточно низким, новые офисы будут просто «никому не нужны». Падение ставок составит 30-40% от уровня декабря 2008 г. Предложение будет по-прежнему превышать спрос.

Обеспеченность качественными офисными площадями по итогам 1 кв. 2009 г. на 1000 жителей составила 835 кв.м прирост по сравнению с 1 кв. 2008 г. составил около 30%. В 1 кв. 2009 г. введено 449,1 тыс. кв.м офисных площадей.

3.1. Предложение

По итогам 1 кв. 2009 г. совокупное предложение качественных офисных площадей (классов А и В+, В-) составило 8,7 млн. кв.м. До конца года планируется к вводу ещё 1,05 млн. кв.м офисных площадей.

Тенденции:

- Снижение количества новых проектов на рынке. Объекты, находящиеся на стадии проектирования «замораживают» в первую очередь. Среди наиболее известных проектов, строительство которых было приостановлено стоит отметить «Башню Россия» (ММДЦ «Москва Сити»). Среди девелоперов, официально объявивших о «заморозке» проектов стоит отметить: MiraxGroup (МФК на территории Московского приборостроительного завода имени В. А.Казакова (550 000 кв.м), проект «Вращающаяся башня», бизнес-центр «Поклонная-11» (ул. Поклонная, вл. 11) – 104 480 кв.м (начало отложено до 2010 г.)

«Эвоком» приостановила реализацию проектов - БЦ «Эвоком Плаза» (Октябрьская ул., вл. 98) – 44 000 кв.м. Midland Development («дочка» Midland Group) замораживает строительство большей части московских проектов (технопарк (350 000 кв. м) на месте Московского шинного завода в Дубровке, МФК на проспекте Вернадского (220 тыс. кв.м, и др.), RGI International («Медиа Сити» (87 000 кв.м)), МФК «Chelsea» (89 330 кв.м) и др.)

Что касается «проектов на бумаге», как правило, предпочитают не начинать строительство, а оценить эффективность и, возможно пересмотреть концепции перед принятием решения о дальнейшей реализации. К примеру, ОАО «Масштаб» пересматривают концепцию проекта «А 101» (временно отменено строительство бизнес-парка и изменены сроки ввода очередней проекта в эксплуатацию), а «Башню Россия» предлагается «урезать» с 612 м до 200 м.

Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы за 1 кв. 2009 г.

Диаграмма 3.1. Объем качественного предложения, класс А, В+, В-, тыс. кв.м



Источник: исследование GVA Sawyer

- Кризис на рынке недвижимости, повлиявший на финансовое состояние девелоперских компаний, приведет к увеличению предложения по продаже, как проектов офисных зданий, так и построенных объектов – «арендный бизнес» с целью получить дополнительные финансовые средства.

- Компании, не имеющие возможность начать строительство, стараются продать проекты, как целиком, так и по долям. К примеру, «Метрополь Девелопмент», реализующая проект МФК на территории завода «Москвич», планирует продать в нем долю для привлечения инвестиций в будущее строительство, но собираются сохранить контроль над проектом, оставив за собой порядка 51% проекта.

- В 2009 г. будет наблюдаться рост рынка субаренды, в связи с сокращением работников ряда компаний и предприятий и сокращением затрат. Общий объем площадей, предлагаемых в субаренду на рынке, согласно прогнозам GVA Sawyer, в 1 полугодии 2009 г. достигнет 160 тыс. кв.м. Компании, арендовавшие большое количество офисных площадей в 2007-2008 гг. сегодня пытаются сдать «излишки» в субаренду. Для небольших арендаторов появилась возможность снять небольшой офис в престижном бизнес-центре.

- Снижение арендных ставок и цен продажи по сравнению с докризисным уровнем (3 кв. 2008 г.) на 30-40%. Цены продажи

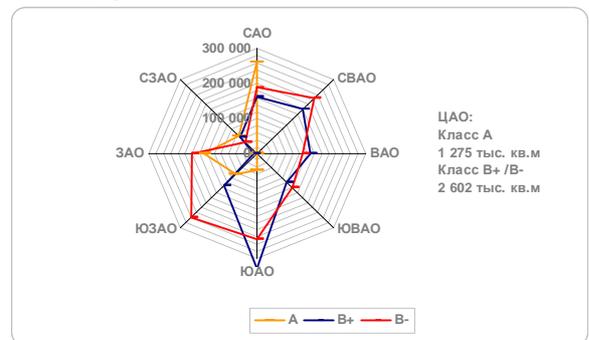
некоторые собственники снижают даже в два раза.

- Снижение количества сделок аренды и продажи.

- Достаточное количество предложения по переуступке права аренды.

Уровень вакантных площадей в классе А составляет 16,8%. В субрынке «Москва-Сити» уровень вакантных площадей в 1 кв. 2009 г. составил 28%.

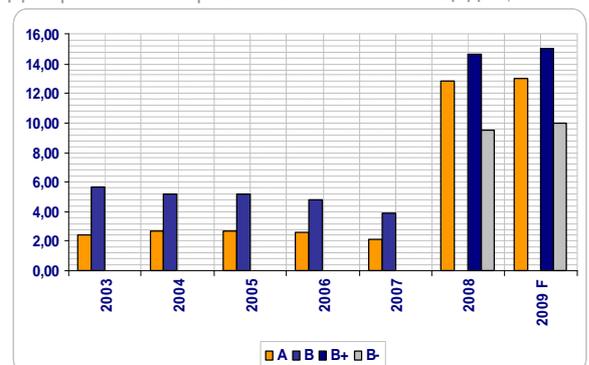
Диаграмма 3.2. Распределение качественного предложения по административным округам Москвы, 1 кв. 2009, кв.м



Источник: исследование GVA Sawyer

Кризис оказывает негативное влияние на «поглощение» офисных площадей. Бизнес-центры, введенные в конце 2008 г. – 1 кв. 2009 г. «пустуют» на 60-70%, некоторые и более.

Диаграмма 3.3. Уровень вакантных площадей, %



Источник: исследование GVA Sawyer

3.2. Финансовые условия

По итогам 1 кв. 2009 г. средневзвешенные арендные ставки в классе А составили \$750-800/ кв.м в год (здесь и далее не включая НДС и эксплуатационные расходы), в классе В+ \$500-550/кв.м в год, В- \$350-450/кв.м.

Влияние мирового финансового кризиса проявилось в коррекции и снижении арендных ставок, начавшиеся в сентябре-октябре 2008 г., снижение составило 30-40%.

Помимо снижения ставок, арендодатели часто оплачивают отделку (раньше эта статья расходов ложилась на арендатора) в первую очередь, по причине большого объема предложения субаренды, когда помещения сдаются в состоянии «готово к въезду», что более удобно для арендаторов в настоящий период, тем более не нужно ждать несколько месяцев, пока идет ремонт; в зависимости от арендуемых площадей предоставляют бесплатные машиноместа и т.п.

Разница между заявленными и конечными (после переговоров) ценами может составлять 20-30% и более.

В некоторых бизнес-центрах собственники не проводили ежегодную эскалацию арендной ставки, стремясь проявить лояльность к существующим арендаторам и не потерять их. Ставки аренды на офисном рынке все ещё продолжают снижаться.

В краткосрочном периоде (1 полугодие 2009 г.) ожидается стагнация арендных ставок на протяжении всего периода, и коррекция в сторону понижения в некоторых объектах в пределах 10-15%. Изменение ценовой политики собственника (для арендуемых офисов) будет проявляться в пересмотре в сторону снижения ставок по некоторым договорам аренды, в том числе и предварительным.

Размер операционных расходов для офисов класса А в среднем составляет порядка \$100-130/ кв.м в год, в классе В+ \$80 - 110/ кв.м в год, В- \$60-80/ кв.м в год.

Цены продаж по сравнению с 1 кв. 2008 г. упали на 35-40% и по итогам 1 кв. 2009 г составили \$5 500-8 200, (не включая НДС) -

класс А, \$4 500- 5 500 – класс В+, \$2 500- 4 500 – класс В-.

Оживление рынка стоит ожидать не ранее, чем через полгода. Стагнация и коррекция арендных ставок вниз (на период 1 полугодие 2009) в пределах не более 10%¹

В краткосрочной перспективе (2 полугодие 2009 г. - 2010 г.) ожидается стабилизация цен продажи.

Диаграмма 3.4. Средневзвешенные ставки аренды, не включая эксплуатационные расходы и НДС, \$/кв.м год^{2 3}. Оптимистический сценарий



Источник: исследование GVA Sawyer

¹ Показатель анализировался в рублях, чтобы элиминировать в динамике влияние курсовой разницы

² Данные на конец периода

³ Курс доллара на 31.03.2009 - 33,90 руб.

3.3. Спрос

Емкость рынка качественной офисной недвижимости (2009 г.) в существующих ценах оценивается на уровне 2,2 – 2,9 млн. кв.м класса А и 5,1 – 5,8 млн. кв.м классов В+/В-.

Компании, после проведенных сокращений сотрудников, стремятся либо сдать часть освободившихся площадей в субаренду, либо переехать в помещения меньшей площади, иногда более низкого класса и менее удобного местоположения, стараясь сократить издержки на аренду. При этом для многих арендаторов становится выгоднее заплатить штрафные санкции по текущему договору аренды и переехать в новые помещения, предлагаемые по более выгодным коммерческим условиям, чем продолжать платить по заключенному ранее контракту. Понимая это, многие владельцы готовы на существенное дисконтирование в рамках текущих договоров чтобы не потерять арендаторов.

Сегодня рынок офисной недвижимости «мигрирующий» («churning») – арендная активность доминирует над чистым поглощением. Доступность качественных площадей по снижающимся арендным ставкам и льготы для новых арендаторов побуждают компании к смене офисов, так общий объем занятых площадей увеличивается не существенно.

Влияние кризиса на финансовое состояние крупных компаний повлияло на сокращение сделок по предварительным договорам аренды, заключавшихся с расчётом на будущие потребности компании в расширении бизнеса, сегодня эта услуга потеряла свою актуальность.

Что касается наиболее востребованных площадей, то несмотря на кризис, это до сих пор остаётся индивидуальным показателем в зависимости от сферы деятельности и количества сотрудников компании. Однако уже сейчас можно выделить тенденцию уменьшения минимальных блоков, предоставляемых в аренду. К примеру, в бизнес-центрах, где минимальный блок составлял ранее 500 кв.м, теперь можно снять площадь от 200 кв.м.

В краткосрочном периоде ожидается уменьшение сроков аренды с 5-7 лет до 3-5 лет, с возможностью пересмотра арендных ставок через 1 или 2 года, некоторые арендаторы стремятся заключать договоры на срок до года, в связи с неопределённостью на рынке.

В 1 полугодии 2009 г. будет наблюдаться уменьшение спроса на покупку офисных площадей, как для собственных нужд компаний, так и в инвестиционных целях, в связи с отсутствием достаточного количества свободных денежных средств и трудностями с их привлечением, что повлечёт снижение и коррекцию цен продаж.

Среди значимых сделок на рынке офисной недвижимости в 1 кв. 2009 г. стоит отметить покупку Сбербанком бизнес-центра «Южный порт» (2-й Южнопортовый проезд, 12а), общей площадью 57 тыс. кв.м (в 2008 г. банк арендовал БЦ с целью размещения там своего бэк-офиса). Сумма сделки оценочно составила \$300 млн.

Многие компании прерывают договора аренды, так ТНК – ВР отказались от переезда в «Западные ворота» (Беловежская ул., 21), после проведенных сокращений в компании. Такой большой объём площадей (45 тыс. кв.м) компании просто не нужен. Многие иностранные компании «замораживают» планы развития и расширения бизнеса в Москве.

4. Рынок торгово-развлекательной недвижимости

Таблица 4.1. Основные показатели рынка торгово-развлекательной недвижимости

Основные показатели	Данные
Оборот розничной торговли за январь-февраль 2009 г., млрд. руб.	384,6
Объем площадей в качественных ТЦ на конец 1 кв. 2009 г., тыс. кв.м общей площади (GLA, тыс. кв.м)	5 389 (3 067)
Введено в эксплуатацию в 1 кв. 2009 г., тыс. кв.м общей площади (GLA, тыс. кв.м)	312 (161)
Заявлено к вводу в эксплуатацию/ Прогноз ввода в 2009 г., тыс. кв.м	1 712/ 612

Источник: исследование GVA Sawyer,
Департамент потребительского рынка и услуг г. Москвы

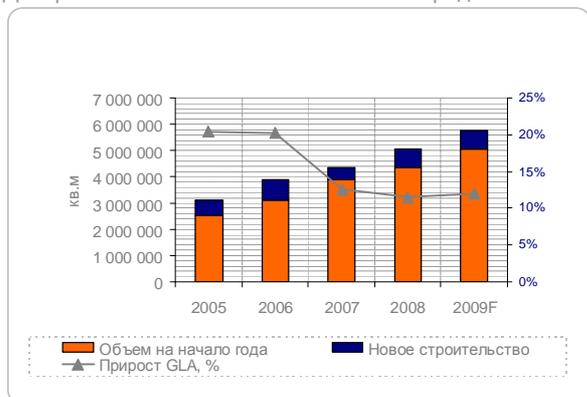
По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, основной макроэкономический показатель потребительского рынка Москвы (оборот розничной торговли) показывает положительную динамику в номинальном выражении и отрицательную в реальном. Увеличилась доля продовольственных товаров в его структуре. Пошла на увеличение доля неорганизованной торговли (доля продаж на вещевых и смешанных рынках увеличилась с 19,3% до 21,4%). Все это является следствием кризисных явлений в стране: ростом инфляции, девальвацией рубля, спадом потребительского спроса, трудностями торговых сетей.

Прогноз GVA Sawyer при пессимистичном сценарии развития экономики – дальнейшее снижение потребительской активности, снижение спроса на качественные торговые площади со стороны ритейлеров, изменение структуры розничной торговли с увеличением доли неорганизованных форм.

При оптимистичном сценарии - острая потребность в торговых площадях может возобновиться в конце 2010 года, когда в результате заморозки проектов, новое предложение на рынке резко сократится.

4.1. Предложение

Диаграмма 4.1. Объем качественного предложения



Источник: исследование GVA Sawyer

Совокупное предложение площадей качественных торговых центров¹ на рынке Москвы² на конец 1 квартала 2009 г. достигло **5 389 тыс. кв.м (3 067 тыс. кв.м GLA³)**.

Обеспеченность Москвы составила **292 кв.м торговых площадей на 1 000 человек**. За период с января по март 2009 г. введено **312 тыс. кв.м площадей торговых центров (160 тыс. кв.м GLA)**.

Прирост предложения был обеспечен тремя торговыми центрами: МФК «Метрополис» на Ленинградском просп., ТРЦ «Мегаполис» на пр. Андропова и ТЦ «Спектр» у метро «Теплый стан».

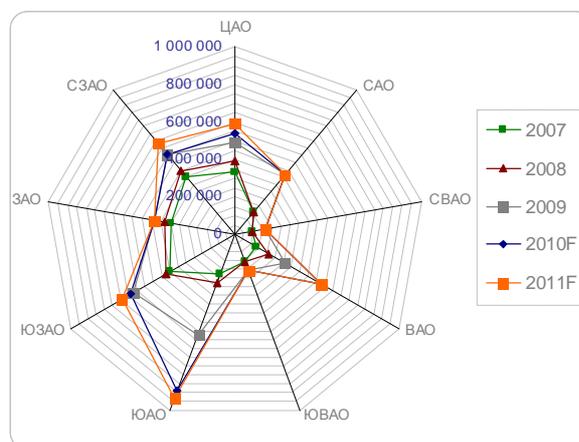
В сегменте развлекательной недвижимости наиболее знаковым событием первого

¹ Качественный торговый центр - в соответствии с определением GVA Sawyer - это совокупность объектов по реализации универсального ассортимента товаров и услуг (торговой площадью (GLA) более 5 000 кв.м), расположенных на определенной территории, спланированных, построенных, управляемых как единое целое и представляющих в границах своей территории парковку достаточной емкости.

² Московский рынок торгово-развлекательной недвижимости включает в себя качественные торговые объекты на территории Москвы, а также крупные объекты за ее границами, ориентированные в большей степени на жителей Москвы

³ GLA (Gross leasable area) - общая арендопригодная площадь.

Диаграмма 4.2. Динамика распределения предложения по округам Москвы, GLA на начало года



Источник: исследование GVA Sawyer

квартала явилось открытие в январе аквапарка в составе развлекательного центра «Фантази парк» в Марьино.

Согласно исследованию⁴, проведенному GVA Sawyer, уровень вакантных площадей в наиболее качественных торговых центрах, ориентированных на массового потребителя, не изменился по сравнению с докризисным периодом и сохраняется на минимальном уровне (не более 2% по всему объему площадей), возросший объем вакантных площадей (до 35%) наблюдается в торговых центрах, ориентированных на высокий ценовой сегмент. Для вновь вводимых объектов также характерна высокая доля вакантных площадей (до 50-60% на момент открытия). Отток арендаторов также наблюдается в многофункциональных комплексах и неудачно расположенных объектах.

Дальнейшие тенденции будут связаны с инерционным ростом предложения за счет объектов, которые сейчас находятся в зрелой стадии строительства и резким снижением нового предложения, начиная с конца 2010 года, за счет текущей заморозки многих проектов.

⁴ Для исследования были отобраны 9 качественных торговых центров, введенных в эксплуатацию в 2006-2007 гг. и успешно функционировавших (с максимально высоким уровнем загрузки) на протяжении 1 года до начала кризисных тенденций.

4.2. Финансовые условия

Рынок аренды торговой недвижимости можно охарактеризовать тенденцией перехода от «рынка продавца» к «рынку покупателя». Это подтверждают следующие факты: договоры аренды теперь преимущественно заключаются с минимальным депозитом и на объекты, которые либо уже функционируют, либо находятся на завершающей стадии строительства, появляются такие понятия как арендные каникулы, льготный период, получает распространение аренда плата из учета процента с оборота арендатора, отмена обеспечительного платежа и замена его на банковскую гарантию, а также отделка помещения теперь может проводиться за счет собственника.

В подтверждение прогнозов **GVA Sawyer**, пик пересмотра условий по договорам аренды пришелся на 1 квартал 2009 года. Снижение ставок аренды и переход на процент с оборота удалось добиться в индивидуальном порядке и только крупным игрокам (например, «Эльдорадо» заявила, что 80% арендодателей согласилась перейти на ставку в 4% от оборота, **Finn Flare** обнародовала информацию, что ей удалось добиться снижения ставок на 10-50% практически во всех торговых центрах, «Евросеть» заявляла, что будет закрывать все торговые точки, где арендодатели не пойдут на существенное снижение ставок и т.д.). Переговоры о переходе на процент с оборота в качестве арендного платежа ведут многие арендаторы, т.к. это минимизирует риски ритейлеров, но собственники торговых центров, которые также связаны кредитными обязательствами, предпочитают гарантированный арендный доход.

Послабление условий аренды заметно в менее качественных объектах, однако по наиболее концептуальным торговым центрам, по которым был проведен анализ, ставки остались примерно на том же уровне, что и до кризиса (снижение незначительное).

Что касается валюты расчетов, то здесь практикуются различные варианты, которые могут зависеть от валюты кредитных обязательств собственника или ритейлера.

В дальнейшем, более лояльные условия аренды будут применимы для наиболее значимых для концепции торгового центра арендаторов (крупные «якоря», известные

бренды), в том числе переход на процент с оборота. Увеличивающийся спрос на более мелкие помещения позволит сохранять ставки на прежнем уровне в наиболее качественных объектах Москвы. За счет менее успешных объектов, большому объему вакантных площадей на рынке, летнему сезонному спаду потребительской активности, а также оптимизации издержек сетями, общий уровень арендных ставок в Москве будет снижаться на протяжении второго квартала.

4.3. Спрос

Основное влияние на спрос оказал недостаток ликвидности многих сетей, действующих на российском рынке, вызванный высокой долговой нагрузкой компаний и невозможностью привлечения дополнительных финансовых ресурсов. В целом, на рынке ритейла можно выделить следующие ключевые тенденции:

- Уход с рынка игроков. О своем банкротстве объявили сети: «Гроссмарт», «Точка вкуса», «Бананамамма», «Арбат престиж», «Смак», «Самохвал», «Букбери», «Неоторг», **PurPur**, а также многие другие сети находятся сейчас в состоянии дефолта по выплатам поставщикам и кредиторам («Дикая орхидея», «Алпи», **Dixis**, «Матрица» и др.). Во многих случаях, банкротства вызваны необходимостью реструктуризации долговой нагрузки компаний или подготовкой к продаже. Также заметен уход с рынка премиальных брендов (**Stella McCartney**, **Alexander McQueen**, **Diesel** и др.)
- Консолидация отрасли. Одним из крупнейших игроков рынка **M&A** можно считать **X5 Retail Group**, который выкупил сеть «Карусель» и поглощает некоторых региональных франчайзи. Сотовые операторы теперь проявляют интерес к сотовой рознице («Вымпелком» приобрел долю «Евросеть», «Мегафон» ведет переговоры о покупке «Телефон.ру» и «Цифроград», «МТС» приобрела салоны связи «Эльдорадо»)
- Оптимизация текущей операционной деятельности ритейлеров. Закрытие нерентабельных точек и сокращение площадей в действующих, продажа помещений в собственности с последующей арендой (**sale-lease-back**), переговоры о снижении арендных ставок и о реструктуризации задолженности, сокращение ассортимента и персонала, пересмотр инвестиционных программ (сокращение планов по открытию крупных форматов, увеличение доли дискаунтеров, сокращение региональной экспансии) и другие действия, многие из

которых впервые были применены в период кризиса

- Выход новых игроков. Несмотря на кризис, российский рынок кажется более привлекательным для иностранных ритейлеров, чем западный. **Wal-Mart** зарегистрировал дочернюю структуру в России, **Selgros** открыл первый **cash&carry**, **Burger King** запланировал выход на рынок, в Москве уже появились бренды **Gap**, **H&M**, планируют открытие универмаги **Peek und Cloppenburg**, вновь вернулся в страну **Debenhams**. Не меняют своих планов активного развития такие крупные международные игроки, как **Metro Group**, **Auchan**, **Carrefour**

В результате данных структурных изменений на рынке, **GVA Sawyer** прогнозирует следующие тенденции развития розничной торговли:

- дальнейшую консолидацию в руках крупных российских и западных игроков
- уход с рынка значительной доли средних по размеру российских сетей, которые активно развивались в последние годы за счет кредитных средств и являлись основными арендаторами в торговых центрах и **street retail**
- рост спроса на более мелкие и менее качественные помещения со стороны предприятий малого бизнеса

Таким образом, значительно сократилась доля спроса на крупные помещения (от 3 000 кв.м) и увеличилась доля запросов на мелкие помещения в лучших местах.

На фоне общего сокращения спроса на торговые помещения, результаты анализа **GVA Sawyer**, показали, что спрос на помещения в наиболее качественных торговых центрах Москвы среднего ценового сегмента существенно не упал, о чем свидетельствует неизменный низкий уровень вакантных площадей в данных объектах.

5. Краткая информация по состоянию рынка гостиничной недвижимости г. Москвы в 1 кв. 2009 г.

5.1. Предложение

На конец 1 кв. 2009 г. гостиничный фонд столицы представлен 217 гостиницами совокупной вместимостью 39 тыс. номеров. На долю качественного предложения приходится менее половины - 43,6% (17 тыс. номеров). Новое предложение было представлено 1 объектом средней категории, открывшимся на территории выставочного комплекса «Крокус Экспо» (отель «Аквариум», 3*, 255 номеров). Открытие других объектов, запланированных на начало текущего года перенесено на следующие кварталы и более поздние сроки. В частности, открытие нового отеля на месте бывшей гостиницы «Москва» в очередной раз перенесено, теперь уже на 2010 г.

До активных проявлений экономического кризиса на рынке недвижимости в 2009 г. было запланировано открытие около 30 гостиничных объектов. По оценкам GVA Sawyer по причине кризиса в финансовой сфере на рынок выйдет не более 25-30% от запланированных к открытию гостиниц.

5.2. Стоимость размещения

Меньшее влияние кризисные проявления оказали на ценовые показатели. Положительная динамика цен, характерная для последних лет, прекратилась, но ожидаемое существенное их падение (на 20%) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года не наблюдалось. Снижение цен оценивается на уровне 5-10% в зависимости от категории и популярности отеля. Данный факт может объясняться высоким сезоном, приходящимся на февраль и март, а также нежеланием владельцев отелей снижать цены. В дальнейшем по мере наступления низкого сезона ожидается более резкое снижение показателя - средней цены номера, который прогнозируется на уровне 15- 20% от уровня аналогичного периода 2008 г.

5.3. Спрос

Существенные изменения в 1 кв. 2009 г. коснулись спроса на гостиничные услуги: в силу сокращения числа и продолжительности командировок сокращение спроса оценивается на уровне 25-30% от уровня 1 кв. прошлого года. Это оказывает непосредственное влияние на уровень загрузки отелей, который в 1 кв. 2009 г. не превысил 50% как в средней, так и в высшей категории отелей. Снижение уровня загрузки по сравнению с докризисным периодом на текущем уровне предположительно сохранится и во 2 кв. 2009 г.



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

GVA Charles Dunn
GVA Kidder Mathews
GVA Advantis
GVA Smith Mack
GVA Chicago
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Detroit
GVA Bieri
GVA Marquette Advisors
GVA Oxford
GVA Cawley
GVA Kantor
GVA Grimley Ltd.
GVA City-Concept
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Nybolig Erhverv
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA TP Group
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA PCI
GVA Emirah
GVA Real-Consult
GVA Real-Consult Polska
GVA Curzon Partners
GVA Intercapitalis
GVA Project Control Group
GVA Worldwide



GVA Sawyer

Россия, 109240 Москва,
Николаянская улица 13, стр. 17
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru, www.gvaconsulting.ru

GVA Sawyer

Russia 109240 Moscow
Nikoloyamskaya Ul. 13, Str. 17
Bernikovskaya Embankment House

tel.: +7 (495) 797-4401 fax: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.com, www.gvaconsulting.ru