

ОТЧЁТ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В 2003 ГОДУ

Отчёт подготовлен на основании данных различных государственных и международных организаций, исследований GVA Sawyer и открытых источников

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

тел. : (7-095) 797-4401
факс: (7-095) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.com





Уважаемые друзья и партнеры компании GVA Sawyer!

Закончился 2003 год, и мы подводим его итоги.

Благодаря процессу глобализации, который охватил практически все сферы жизни, наш мир стал намного более взаимосвязанным и взаимодополняемым. Культурные, политические, экономические связи между различными странами и нациями становятся все более тесными

В мире бизнеса все подчинено тем же процессам глобализации. Успешная деятельность компаний на рынке во многом обусловлена тем, насколько они смогли приспособиться к международным законам развития.

Тот факт, что ассоциация компаний GVA представлена в 24 странах мира, дает ее членам неоспоримое преимущество в виде возможности использования международных ресурсов и опыта работы с клиентами и позволяет сохранять лидирующие позиции на рынках Северной Америки, Азии и Европы.

Результатом развития ассоциации GVA в 2003 году стало открытие девяти новых офисов в США и Азии (см. карту).



Прошедший год можно назвать очень успешным и плодотворным для международных консультантов по недвижимости GVA во всем мире.

Все вышесказанное относится, в частности, и к деятельности GVA Sawyer (Москва) - российского представительства ассоциации. В числе наиболее значительных девелоперских проектов GVA Sawyer, реализованных в 2003 году, хотелось бы отметить выход на рынок бизнес центра «Кеско Хаус» и коттеджного поселка «Ривьера-на-Истре»,

Строительство высококлассного здания «Кеско Хаус» (Москва, Коробейников переулок, д. 1/2 стр. 1) было завершено в декабре 2003 года и сразу же вызвало интерес у потенциальных арендаторов – крупнейших международных и российских компаний.



Концепция второго проекта GVA Sawyer уникальна для российского рынка загородной недвижимости тем, что позволяет организовать внутреннее пространство дома по желанию владельца и предусматривает наличие собственного пляжа и причала для яхты. Профессионалами был разработан сайт коттеджного поселка «Ривьера-на-Истре» с учетом всех модных тенденций Web-дизайна - www.istrariviera.ru

Одним из достижений компании GVA Sawyer в 2003 году стало активное развитие нового направления – оказание консалтинговых услуг. Три многофункциональных комплекса будут построены на основе рекомендаций GVA Sawyer, и более десяти проектов концепций развития территорий находятся в разработке. Разработка концепции строительства торгово-офисного комплекса «Неглинная Плаза» стала крупнейшим консалтинговым проектом.

Предлагаемый Вашему вниманию маркетинговый обзор, содержит информацию и выводы о состоянии рынка коммерческой недвижимости, подготовленные командой профессионалов GVA Sawyer.



ОТЧЁТ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В 2003 ГОДУ

Рынок офисных помещений в условиях современной российской экономики

В 2002 году российская экономика развивалась хорошими темпами. Ее активное развитие продолжается и на протяжении первых трех кварталов 2003 года. Рост производительности наблюдался в таких отраслях, как промышленность, строительство и сельское хозяйство, что подтверждают положительные показатели ВВП. Повысился уровень доходов и, как следствие, покупательная способность населения. Наряду с этим, западные компании проявляют все больший интерес к российскому рынку.

Таблица 1. Экономические показатели РФ (Государственный Комитет Российской Федерации по статистике)

	июнь - июль 2002 (в % к июню – июлю 2001)	январь 2003 в % к январю 2002	сентябрь 2003 в % к сентябрю 2002
ВВП (рост %)	4.8	4.3	7
Инфляция (%)	14.7	15.1	9,6 (по итогам 10 месяцев 2003)
Рост реально располагаемых денежных доходов (%)	7.8	16.4	12,6
Счет текущих операций (у.е., млрд.)	н/д	21,3	29,3

Согласно последним данным, за январь-октябрь 2003 года инфляция на потребительском рынке составила 9,7%. На динамику инфляции сильное воздействие оказывают рост потребительских расходов населения, высокая инвестиционная активность, а также повышение цен в отраслях, выпускающих продукцию непосредственно на потребительский рынок.

Предложение

На конец 2002 – начало 2003 гг. в Москве общая площадь офисных помещений была примерно равна 2,8 млн. кв. м. Причем, новое строительство велось активнее, чем в предыдущий год. За первое полугодие 2003 года в Москве было введено в строй 1,8 тыс. зданий нежилого назначения общей площадью 1,7 млн. кв.м. Из них 42,1% относятся к коммерческой недвижимости.



График 1



Общий объем строительства офисов класса «А» и «В» в 2003 году превышает 570 000 кв.м.

Спрос

В результате исследования запросов клиентов на офисные помещения, полученных GVA Sawyer в течение 2003 года, была составлена общая картина спроса на рынке на офисы класса «А» и «В»

Итак, за период с января по декабрь 2003 года большая часть клиентов хотела бы арендовать офис класса «А» или «В» (52%).

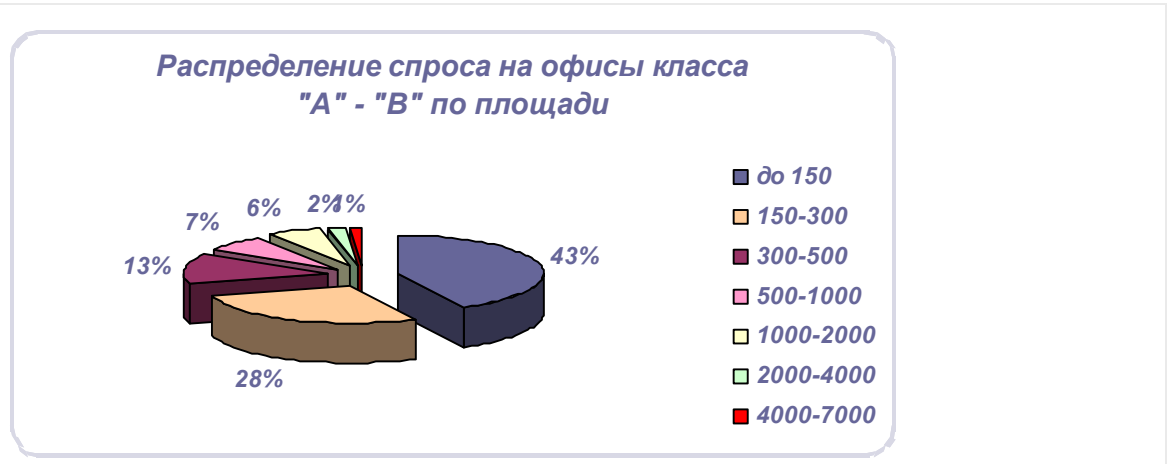
График 2



В заявках на аренду или покупку офисов в бизнес-центрах класса «А», «В», «А» или «В» наибольшим спросом пользуются площади, которые не превышают 150 кв.м.

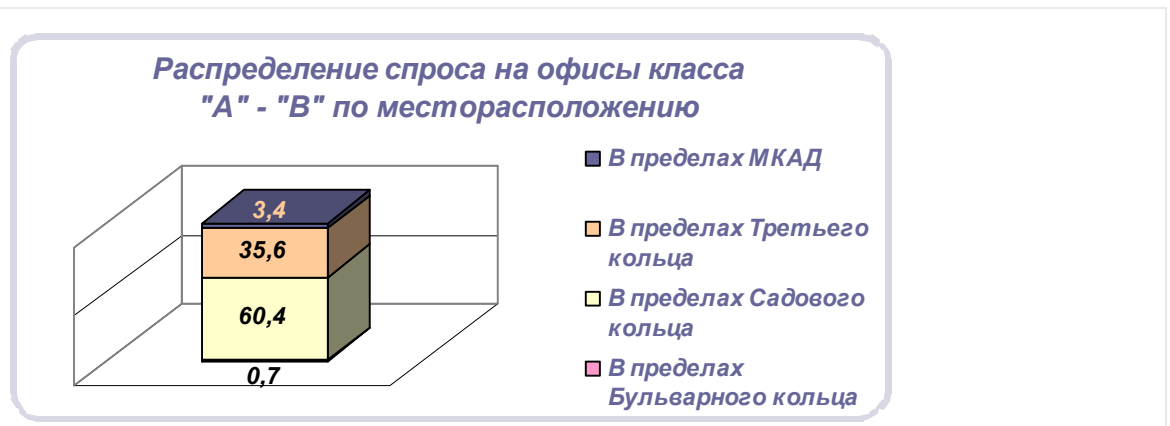


График 3



Большинство компаний (в среднем 60%) предпочли бы арендовать помещения между Бульварным и Садовым кольцами.

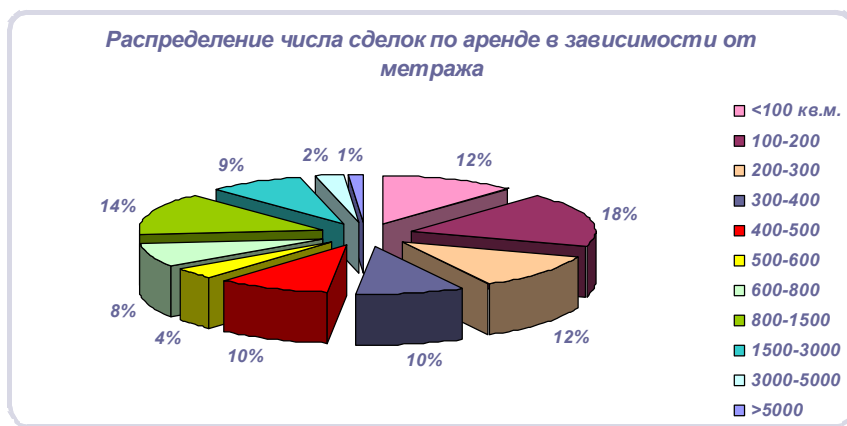
График 2



На протяжении первых трех кварталов 2003 года сохранялся спрос на офисные помещения небольшой площади. Наибольшее количество сделок (18%) пришлось на аренду 100-200 кв.м. В 2002 году эта цифра составляла 19%, что подтверждает устойчивость спроса на такие помещения.



График 5



Арендные ставки

За первые три квартала 2003 года стоимость аренды офисов класса «А» немного увеличилась благодаря выходу на рынок нескольких более современных бизнес-центров. Арендная плата на сегодняшний момент составляет:

Класс «А» - Средняя ставка аренды - \$630 кв. м./год (с учетом эксплуатационных расходов и без учета НДС).

Класс «В» - Средняя ставка аренды - \$430 кв. м./год (с учетом эксплуатационных расходов и без учета НДС).

Выводы и тенденции развития рынка офисных помещений

Московский рынок офисной недвижимости развивается стабильно. Наблюдается всплеск интереса к нему со стороны инвесторов вследствие того, что инвестиционный климат в стране становится все более благоприятным. Сложилась хорошая экономическая и политическая ситуация. Проведен ряд реформ, положительно повлиявших на рынок коммерческой недвижимости.

На рынке все больше востребованы услуги в области девелопмента, что подтверждает растущую уверенность компаний в стабильности экономического и политического развития России. Уже не только российские, но и многие иностранные корпорации планируют строительство офисных зданий под себя.

В 2003 году объем вышедших на рынок площадей высокого класса превысил планируемый и составил более 570 000 кв.м. Причем, количество бизнес-центров класса «В» резко увеличилось по сравнению с предыдущим годом, что отвечает требованиям рынка. Хотя в 2004 году снова будет ощущаться их дефицит, так как спрос на них еще не удовлетворен, а объемы планируемого строительства на следующий год очень невелики.

На протяжении всего прошлого года сохранился и даже увеличился спрос на аренду небольших площадей. Согласно данным GVA Sawyer, наибольшее количество запросов было



сделано на офисы размером до 150 кв.м. и 150-300 кв.м. и наибольшее количество сделок было проведено по аренде 100-200 кв.м.

За первые три квартала 2003 года ставки аренды на офисные помещения класса «А» повысились, на класс «В» - стабилизировались.

При условии сохранения стабильной экономической и политической ситуации в России, тенденция к плавному и стабильному развитию рынка офисных помещений будет продолжена и в течение всего 2004 года.

Для получения полной версии отчета обращайтесь в компанию GVA Sawyer по телефону 797-44-01 или e-mail nshulga@gvasawyer.com Наталье Шульга



United Kingdom

Birmingham
Bristol
Cardiff
Dublin
Edinburgh
Glasgow
Leeds
London
Manchester

Continental Europe

Amsterdam
Berlin
Bratislava
Braunschweig
Brussels
Budapest
Bucharest
Dusseldorf
Frankfurt
Hamburg
Hanover
Lisbon
Madrid
Moscow
Munich
Prague
Sofia
Vienna
Warsaw

Asia

Beijing
Guangzhou
Hong Kong
Kowloon
Seoul
Shanghai

Australia

Sydney
Melbourne

North America

Atlanta
Baltimore
Boston
Charlotte
Chicago
Detroit
Jacksonville
Kansas City
Los Angeles
Marin County
Mexico City
Montreal
New Jersey
New York
Norfolk
Northern Virginia
Orange County
Orlando
Philadelphia
Phoenix
Pittsburgh
Raleigh/Durham
Richmond
San Diego
San Fernando Valley
San Francisco
St. Louis
Tallahassee
Tampa
Toronto
Vancouver
Washington DC