



**ОТЧЕТ О СОСТОЯНИИ РЫНКА
ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В 2004 ГОДУ**

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.ru

УВАЖАЕМЫЕ ДРУЗЬЯ И ПАРТНЕРЫ КОМПАНИИ!

Результаты 2004 – начала 2005 года продолжают цепочку приятных событий в жизни как нашей компании в России, так и в других странах. Ряды ассоциации GVA пополнились новыми членами: теперь у нас есть офис в Греции – GVA Kantor. В целом представительства нашей организации работают уже в 35 странах, объединяя более 3 000 профессионалов - специалистов рынка недвижимости в 120 офисах по всему миру, чему мы очень рады.

Присутствие на ключевых рынках дает неоспоримое преимущество компании в виде возможности использования международных ресурсов и опыта работы с клиентами. Работая над консалтинговыми проектами по развитию территорий, мы используем это преимущество, привлекая тех специалистов из ассоциации GVA, которые могут привести что-либо новое в развитие проектов в нашей стране, сделать их уникальными, конкурентоспособными на долгие годы вперед.

Среди событий 2004 - начала 2005 года, значимых для GVA Sawyer (российского представительства ассоциации GVA), хочется отметить успешную реализацию одного из девелоперских проектов компании – элитного коттеджного поселка «Ривьера-на-Истре»; продолжение работ по возведению многофункционального комплекса «Новосити» в Новороссийске; начало строительства гостиничного комплекса в Петербурге на Лиговском проспекте, 54; а также начало работы над программой реализации строительства сети 3* отелей в крупных городах России.

Помимо вышесказанного необходимо отметить участие GVA Sawyer в 16-ой Международной выставке недвижимости "MIPIM - Международный рынок недвижимости", которая ежегодно проводится в Каннах. В этом году в рамках данного мероприятия состоялась официальная презентация нашего проекта «Новосити» (www.novocity.com). Был так же проведен ряд встреч с представителями других компаний GVA и администрацией Краснодарского края. Эти встречи очень важны для будущей деятельности нашей компании, в особенности для работы над консалтинговыми проектами в регионах.

Мы также стараемся поддерживать хорошие отношения со всеми клиентами GVA Sawyer. С этой целью готовы держать вас в курсе событий на рынке недвижимости, поэтому предлагаем прочитать краткий отчет о состоянии рынка офисов в Москве за 2004 год.



СОДЕРЖАНИЕ *

1. Экономическая ситуация.....	3
2. Инвестиционный климат	4
3. Состояние рынка офисных помещений.....	5
3.1 Анализ предложения	6
Объем предложения (структура, динамика изменения)	6
Динамика изменения.....	6
Структура предложения	6
Прогноз востребованности офисов класса «А» и «В».....	22
Предложение.....	22
Уровень поглощения.	23
Тенденции развития	24
Характеристики бизнес-центров высокого класса	25
Общие требования	25
Офисные помещения класса «А»	26
Офисные помещения класса «В».....	26
3.2 Анализ спроса	26
Структура спроса (распределение по классу здания, площади, месторасположению, виду сделки).....	26
Распределение спроса по классу.....	26
Распределение спроса по площади	27
Распределение спроса по месторасположению.....	28
Распределение спроса по виду сделки	29
Тенденции развития	30
4. Коммерческие условия.....	31
5. Выводы и тенденции развития.....	31

* Приведенное содержание относится к полному отчету. Данная версия является краткой. Получить полную версию можно, обратившись по адресу nshulga@gvasawyer.com или тел. 797-44-01 к Наталье Шульга.



1. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Отчет подготовлен GVA Sawyer и является собственностью компании. В нем были использованы данные различных источников: частных, общественных и международных организаций, СМИ и собственных исследований GVA Sawyer.

В течение первого полугодия 2004 года российская экономика сохраняла хорошие темпы роста, хотя известные политические события повлияли на решение некоторых западных компаний отложить свой выход на российский рынок в 2004 году. Однако, по словам Питера Войке, управляющего директора Всемирного Банка и исполнительного вице-президента «Международной финансовой корпорации», несмотря на дело ЮКОСа, Россия все еще остается страной, привлекательной в инвестиционном плане.

В то же время, согласно данным исследования агентства по финансовым коммуникациям Ansdell Associates*, если в мае 2004 72% респондентов иностранных инвесторов придерживались позитивной оценки инвестиционного климата РФ, то сейчас их количество снизилось до 55%, что соответствует уровню 2003 года.

* Исследование Ansdell - независимый опрос, проводимый ежеквартально с целью исследования восприятия иностранных управляющих фондами, специализирующихся на инвестициях в Россию.

Таблица 1.1 Экономические показатели РФ

	На конец 2002	На конец 2003	2004
ВВП (рост, %)	4.3	5.9	7 (9 месяцев 2004)
Индекс потребительских цен (%)	15.1	12	10.9
Рост реально располагаемых денежных доходов (%)	10.9	13.4	7.8
Счет текущих операций (у.е., млрд.)	29	27,1 (9 месяцев 2003)	40.8

Согласно показателям развития РФ, приведенным в Таблице 1.1, в стране сохраняются хорошие темпы роста экономики. По данным Министерства финансов, ВВП в России должен вырасти в 2005 году на 5.8% против 7.1% в 2004 году. Экономический рост, по словам А.Кудрина, связан с экономической политикой, фундаментальными факторами и ценами на нефть.

2. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ

Власти Российской Федерации намерены сделать инвестиционный климат в стране более благоприятным, особенно после некоторых политических событий. С этой целью, по словам главы Министерства финансов А. Кудрина на конференции в Лондоне, Россия предпринимает шаги для улучшения отношения инвесторов к российскому рынку путем проведения структурных реформ, повышения защиты акционеров и прав собственности.

В России налаживаются экономические отношения с такими странами, как США, Германия, Япония и Нидерланды. За девять месяцев 2004 года был проведен ряд встреч с представителями данных стран, на которых министр экономического развития и торговли РФ Герман Греф подчеркивал, что будет двигаться в сторону прогрессивных реформ, "максимального привлечения в российскую экономику иностранных инвестиций".

Что касается оценки инвестиционного климата ведущими рейтинговыми агентствами, то первого февраля 2005 года **Standard&Poors** повысило кредитный рейтинг России в иностранной валюте до инвестиционного уровня: с «BBB-» до «BB+», а в рублях – с «BBB-» до «BBB». Агентство объясняет повышение рейтингов недавним существенным улучшением условий обслуживания внешнего долга и возросшей внешней ликвидностью. Отмечается, что эти улучшения перевешивают политические риски, которые "остаются серьезными и растущими".

Помимо изменения рейтинга России, **S&P** объявила о повышении долгосрочного кредитного рейтинга Москвы по обязательствам в иностранной валюте с «BB+» до «BBB-». повышение рейтинга Москвы также учитывает рост экономики и доходов бюджета столицы, умеренный долг, высокие финансовые показатели в 2004 г., которые, как ожидается, сохранятся в среднесрочной перспективе.

Превосходящие средние по России экономические показатели и совершенствующееся качество управления финансами по-прежнему поддерживают уровень рейтинга Москвы. Факторы, ограничивающие кредитоспособность, включают неопределенность, связанную с реформой межбюджетных отношений, валютный риск и относительно высокий уровень условных обязательств.

3. СОСТОЯНИЕ РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1 АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Рынок офисных помещений еще не достиг точки равновесия в своем развитии. Предполагается, что пик развития рынка придется на период с 2007 по 2008 годы.

Общая площадь офисных помещений класса «А» и «В» к концу 2004 года составила чуть более 4 млн. кв.м. (точнее, 4 022 206 кв.м.). По сравнению с 2003 годом предложение увеличилось в 1,2 раза, но спрос все же неудовлетворен.



Большинство вновь построенных либо планируемых к строительству офисных центров относится к классу «А». В 2004 году они составили 62,7% от общего объема строительства. В 2005 году их доля в предложении новых офисных комплексов будет равна примерно 81,8%.

Тенденции развития

Прослеживается тенденция к строительству офисных комплексов преимущественно класса «А», несмотря на нехватку центров класса «В».

Продолжается тенденция 2003 года к децентрализации рынка офисных помещений, что может привести к пересмотру существующей классификации административных зданий, по которой офисы класса «А» могут быть расположены только в центре города.

В последующие годы продолжится тенденция 2003-2004 годов по строительству бизнес-парков - нового формата офисного строительства. Такие комплексы пользуются успехом на рынке у арендаторов из-за большого количества преимуществ, которыми они обладают.

3.2 АНАЛИЗ СПРОСА

Уровень вакантных площадей остается довольно низким: в 2004 году он составил около 5% в зданиях класса «А» и 8% - класса «В».

Согласно результатам исследования GVA Sawyer, общий спрос на офисы высокого класса (А» и «В») составил 83% от общего числа запросов. Хотя количество заявок на помещения класса «А» больше, чем на класс «В».

Как и в предыдущие годы, наибольшее число заявок приходится на аренду офисов площадью до 150 кв.м. (хорошего класса). Среди заявок на аренду офиса класса «В»-«С» большая часть приходится на площадь до 150 кв.м. или 300-500 кв.м. Стоит отметить возросший спрос на помещения больших площадей. Так, если в прошлом году не было ни одной заявки на приобретение офиса класса «А» площадью, превышающей 2000 кв.м., в 2004 году они появились.

Благодаря данным, полученным в ходе исследования запросов клиентов GVA Sawyer, можно говорить об устойчивой тенденции, начиная с 2003 года, к децентрализации офисного рынка, то есть к организации офиса вне центра города. В 2003 году большинство компаний предпочли бы арендовать помещения между Бульварным и Садовым кольцами. В 2004 году ситуация изменилась: теперь многие компании хотели бы приобрести офис, расположенный между Садовым и Третьим Транспортным кольцами.

Тенденции развития

Анализ данных по спросу подтверждает тенденцию к децентрализации офисов. Многие компании хотели бы приобрести помещения высокого класса вне центра города. Причем, в качестве желаемого месторасположения бизнес-центра называется район в пределах Третьего Транспортного кольца или МКАД.

В 2004, как и в предыдущие годы, сохранился спрос на небольшие площади - до 150 кв.м. В то же время произошло увеличение количества заявок на аренду либо покупку больших офисов, превышающих размер в 2000 кв.м. Особенно заметна эта тенденция при сравнении показателей спроса на офисы класса «А» 2003 и 2004 годов.

4. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Средние ставки аренды в 2004 году:

Класс «А» \$612 кв. м./год (с учетом эксплуатационных расходов и без учета НДС).

Класс «В» \$482 кв. м./год (с учетом эксплуатационных расходов и без учета НДС).

5. ВЫВОДЫ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ

Рынок офисной недвижимости развивается стабильно. Общий объем предложения к концу 2004 года немного превысил 4 млн. кв.м.

Прослеживается тенденция к строительству офисных комплексов преимущественно класса «А», несмотря на нехватку центров класса «В».

В Москве происходит формирование нового офисного района: «Москва-Сити» наряду с развитием района Замоскворечья, которое началось в 2003 году.

В последующие годы продолжится тенденция 2003-2004 годов по строительству бизнес-парков и техно-парков - нового формата офисного строительства.

Продолжается тенденция 2003 года к децентрализации рынка офисных помещений, что может привести к пересмотру существующей классификации административных зданий, по которой офисы класса «А» могут быть расположены только в центре города.

Спрос на небольшие площади (до 150 кв.м.) сохранился. Помимо этого увеличилось количество заявок на аренду либо покупку больших площадей. Особенно заметна эта тенденция при сравнении показателей спроса на офисы класса «А» 2003 и 2004 годов.

На протяжении всего 2004 года происходила дальнейшая стабилизация ставок аренды на офисные здания высокого класса.

При условии сохранения стабильной экономической и политической ситуации в России, тенденция к плавному и стабильному развитию рынка офисных помещений будет продолжена и в последующие два-три года.



United Kingdom

Birmingham
Bristol
Cardiff
Dublin
Edinburgh
Glasgow
Leeds
London
Manchester

Asia

Beijing
Guangzhou
Hong Kong
Kowloon
Seoul
Shanghai
Australia
Sydney
Melbourne

Continental Europe

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

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