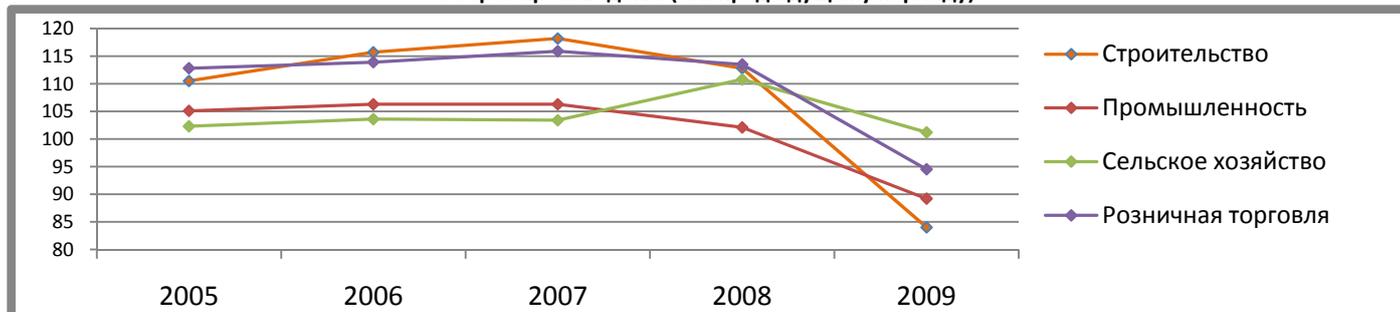


I. Макроэкономические показатели 2009

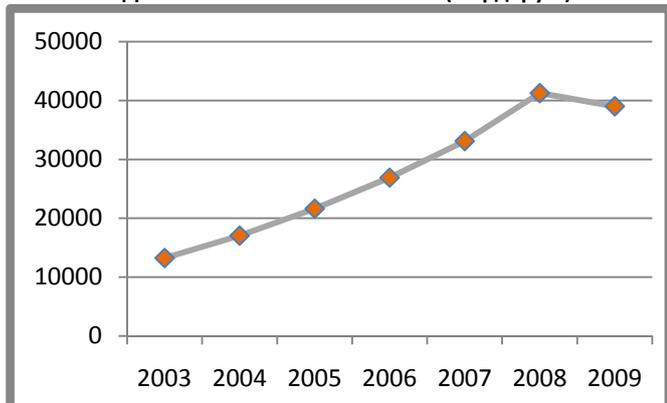
Весь 2009 год отечественная экономика провела в борьбе с экономическим кризисом. Борьба велась с переменным успехом, но по итогам года можно констатировать, что, в целом, ситуация стабилизировалась и падение экономики, наблюдавшееся с середины 2008 года, прекратилось. В большой степени этому поспособствовали антикризисные меры, принятые правительством на основе денежных резервов, накопленных за несколько лет за счет продажи энергосырья за рубеж по высоким ценам. Во время кризиса они сыграли роль «подушки безопасности» для экономики.

Оборот производства (% к предыдущему периоду)

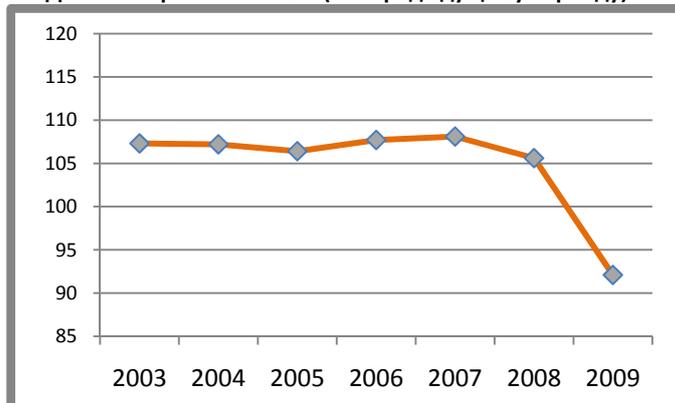


Оборот производства снизился по сравнению с 2008 годом. Это, безусловно, прогнозировалось, учитывая, что падение производства началось параллельно с возрастанием влияния кризиса. В 2009 году уже параллельно с принятием антикризисных мер стабилизировалась ситуация и в производстве. Дальнейшего падения ВВП не ожидается и в 2010 году, при сохранении положительной тенденции, последует его рост.

Динамика номинального ВВП (млрд. руб.)

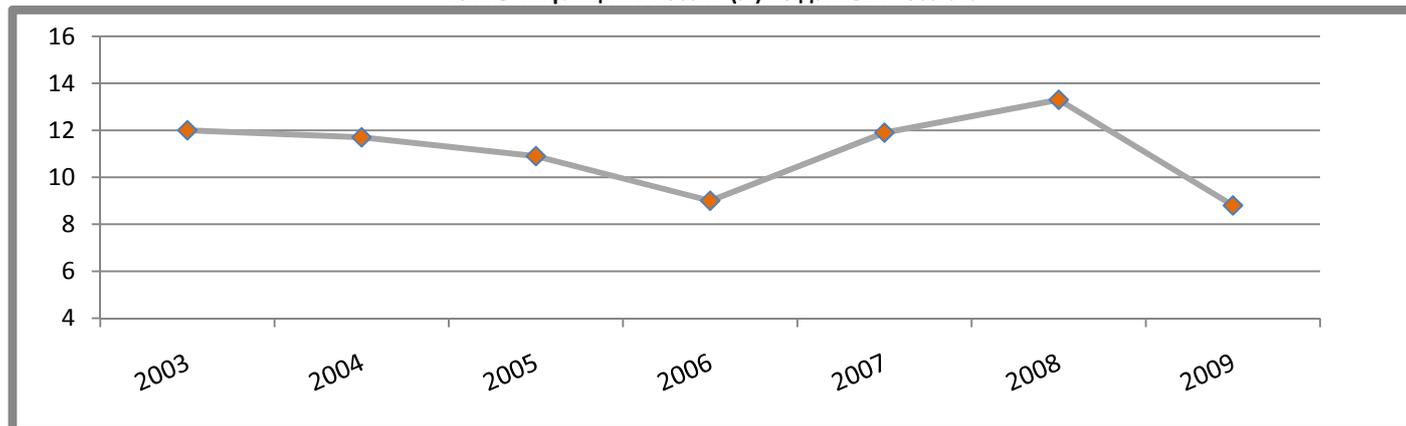


Динамика реального ВВП (% к предыдущему периоду)



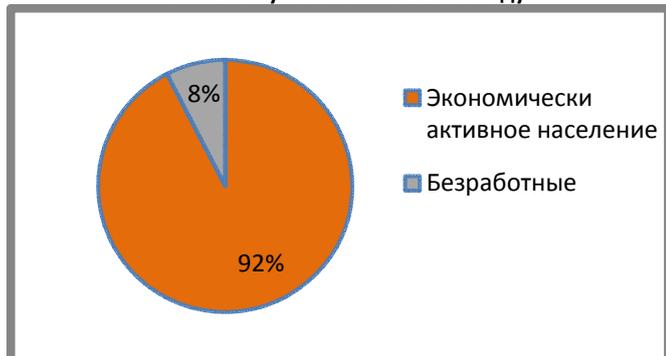
По данным Росстата, Инфляция в 2009 года составила 8,8%, что почти на 5% ниже показателя 2008 года. Тем самым оправдались положительные прогнозы специалистов, и подтвердилась положительная динамика в посткризисном развитии. В 2010 году ожидается, что рост цен составит от 6,5 до 7,5 процента.

Темпы инфляции в России (%) по данным Росстата

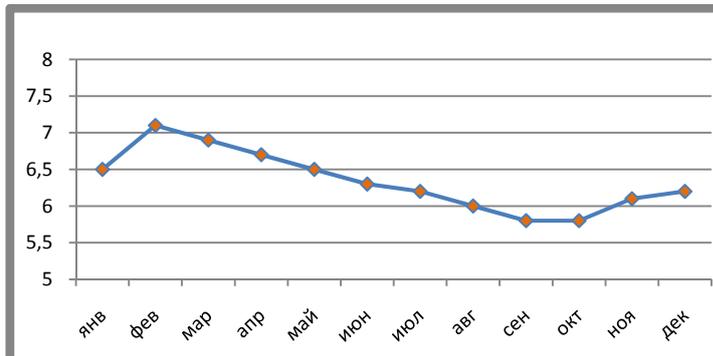


Общее замедление инфляции в середине 2009 года также объясняется снижением платежеспособности населения и, соответственно, спроса. Помимо общего снижения платежеспособности населения в первой половине года, весь год остро стояла проблема безработицы. Правительством был принят комплекс мер для решения этой проблемы, и общее количество безработных в последнем квартале года снизилось приблизительно на 1 миллион человек по отношению к первому кварталу.

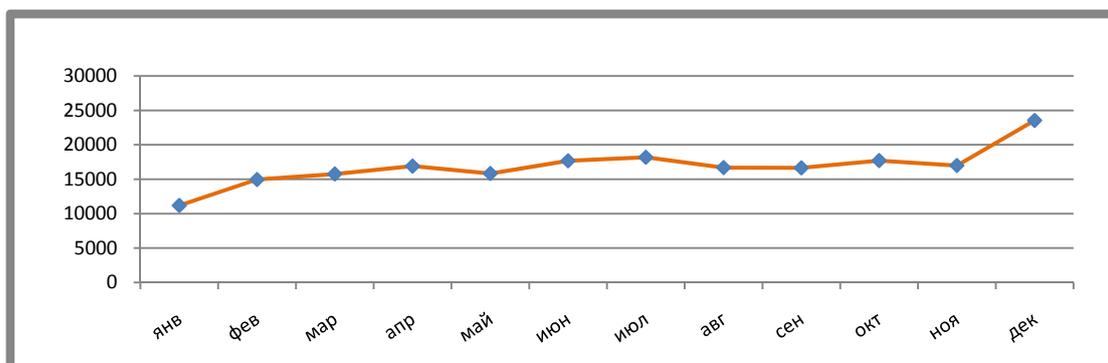
Уровень безработных в % по отношению к экономически активному населению в 2009 году



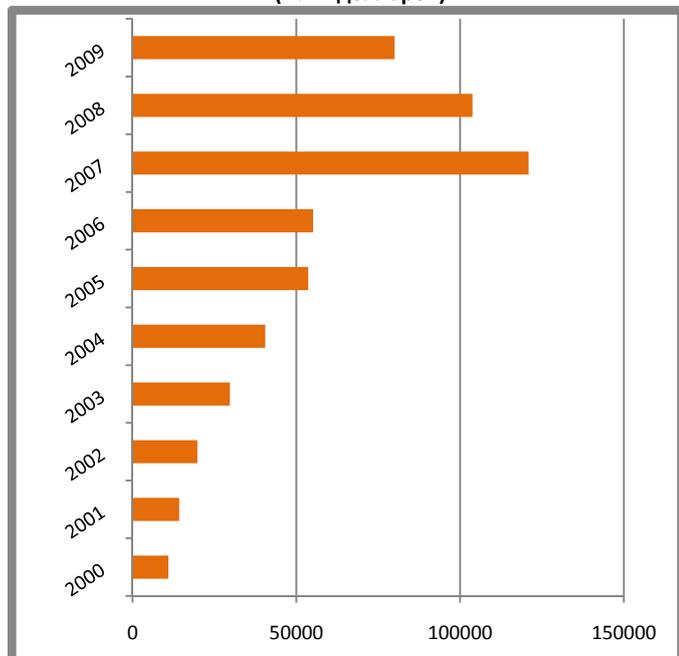
Общий уровень безработицы в 2009 году (млн. человек)



Динамика среднедушевого денежного дохода в 2009 году (рублей)



Динамика инвестиций в российскую экономику (млн. долларов)



Год выдался неблагоприятным для иностранных инвестиций в российскую экономику. Общий уровень их в среднем за год упал на 27%. Министерство финансов по итогам года заявило, что объем прямых инвестиций в Россию сократился на 30 млрд долларов, а чистый отток капитала за год составил 52 миллиарда. Однако, первичные прогнозы, учитывавшие динамику 2008 года, были ещё более пессимистичными. Они не оправдались ввиду общего положительного тренда, сложившегося к концу года. Не смотря на это, прошедший год ещё раз подтвердил, что многие инвесторы по-прежнему считают Россию непривлекательным местом для вложения финансов из-за долговой нагрузки компаний и частых административных барьеров. Именно из-за неспособности к адаптации к особенностям отечественного рынка, несколько крупных компаний в 2009 году объявили о закрытии своих бизнесов в России.

II. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 2009

2009 год стал своеобразной проверкой на прочность для всех участников рынка коммерческой недвижимости. Разразившийся в 2008 году экономический кризис вынудил многих внести корректировки в развитие своего бизнеса. Пострадали в той или иной степени все: от девелоперов и инвесторов до консультантов и арендаторов.

В конце 2008 года интонации во всех прогнозах на грядущий год в основном сменялись с «умеренно пессимистичных» до степени «крайне пессимистичных». Ожидания, скорее, оправдались и в 2009 году любая сделка, любое значимое действие на рынке и все оценки аналитиков сопровождались комментариями с обязательным упоминанием словосочетания «финансовый кризис».

Состояние рынка

В первом полугодии 2009 года рынок коммерческой недвижимости продолжил тенденцию общего падения: сократились объемы строительства, значительно снизился спрос, доля вакантных площадей существенно увеличилась, ставки аренды продолжили свое падение и достигли уровня 2004 года. Все участники рынка были вынуждены адаптироваться в соответствии с общей конъюнктурой рынка. Арендодатели, чтобы удержаться на плаву повсеместно снижают ставки и идут на различные уступки арендаторам, вплоть до пересмотра условий договоров и уменьшения сроков аренды. Арендаторы, сокращая расходы, вынуждены сокращать штат сотрудников и сдавать неиспользуемые площади в субаренду.

К лету рынок постепенно нащупал «дно» и этот период совпал с традиционным летним затишьем, после которого в сентябре наметилась тенденция к общему оживлению, носящему впервые с 3 квартала 2008 года позитивный характер. Было заключено несколько крупных сделок по покупке и аренде офисных помещений. Некоторые собственники на волне возросшего впервые с начала кризиса спроса повысили арендные ставки, но в общую тенденцию повышения ставок это не переросло и затронуло единичные объекты.

Конец 2009 года подтверждает, что ситуация на рынке недвижимости, вкупе с общим экономическим климатом, стабилизировалась. Возвращаются инвесторы, регулярно вводятся в эксплуатацию новые, а также отложенные проекты, постепенно улучшается финансовое состояние компаний, банки снова выдают кредиты, что позволяет смотреть в будущее с оптимизмом. Но, однозначную положительную оценку явлениям дать нельзя, так как должно пройти еще некоторое время, чтобы естественным образом устранился тот общий дисбаланс во всех сферах экономики, образовавшийся в период глобального кризиса.

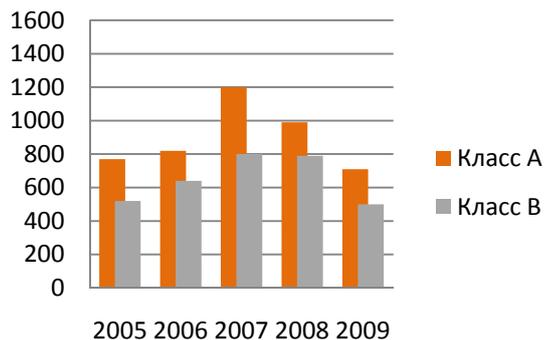
Ставки и цены

В течение первого полугодия арендные ставки демонстрировали стремительное падение. Ближе к 3 кварталу года падение прекратилось, и ставки относительно стабилизировались, но, все равно, на объектах одного и того же класса могли разительно отличаться друг от друга.

Девелоперы, сумевшие вовремя и правильно оценить общую ситуацию на рынке недвижимости, избрали более гибкую маркетинговую политику, и весь год были готовы идти на уступки. Все запрашиваемые ставки аренды и цены продажи являлись предметом обсуждения в ходе переговоров. Те же, кто не смог правильно оценить реалии и до последнего пытался удержать ставку на фоне падения, в конечном итоге были вынуждены поддаться общей тенденции, но ими было потеряно самое главное - время, за которое более гибкие в общении собственники смогли перетянуть к себе основную часть и без того небольшого потока клиентов.

Помимо внутренних факторов, таких как спрос-предложение, на рынок оказывает влияние еще и важнейший внешний фактор – курс доллара США, который напрямую воздействует на динамику ставок аренды.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых арендных ставок (\$)



Диапазон запрашиваемых базовых ставок и цен (\$)

Класс здания	Аренда	Продажа
А	550-800	4000-8000
В	200-600	2000-6000

Доля вакантных площадей от общего предложения рынка (%)

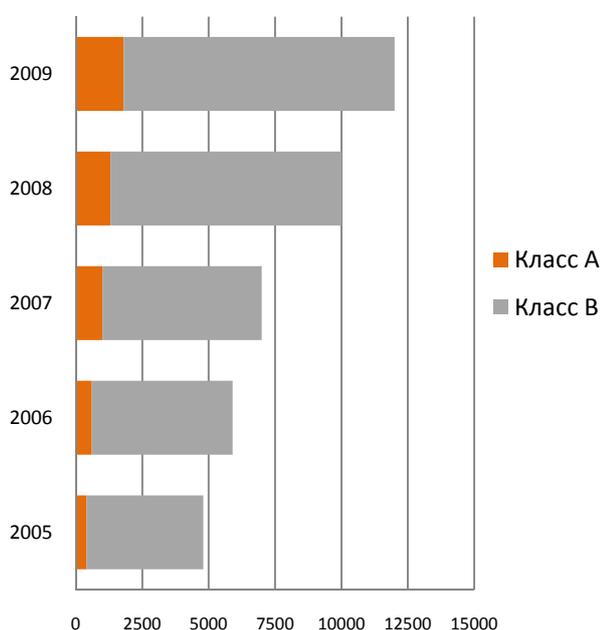


Уровень вакантных помещений

Уровень вакантных помещений в бизнес-центрах класса А в течение года достигал 20% и практически сравнялся с объектами класса В, где этот процент составлял около 21%. Для сравнения, летом 2008 года, до кризиса, этот же показатель составлял 2,5% для помещений в классе А и 7% для офисов класса В.

Наиболее сложная ситуация наблюдается в бизнес-центрах, принятых в эксплуатацию во втором полугодии 2008, а также в начале 2009 года, где уровень вакантных помещений в течение всего года составлял 80-100%.

Объем рынка качественных помещений (тыс. м²)



Предложение

Несмотря на влияние кризиса и замораживание большого количества проектов, объем предложения активно рос весь 2009 год. Всего в 2009 году общее количество качественных офисных помещений на рынке приблизилось к отметке 12 млн. м².

Стоит отметить, что в течение года менялся процент площадей, предлагаемых в субаренду. В середине года его объем от общего рынка предложений достигал 18%. К четвертому кварталу процент постепенно снижался и общий объем предлагаемых помещений в субаренду составил приблизительно 95 000 м². В первую очередь, это связано с тем, что арендаторы пересмотрели договоры аренды, что привело к тому, что помещения, ранее предлагаемые в субаренду, стали предлагаться напрямую в аренду от собственников, пошедших навстречу арендаторам. Также оказало влияние то, что с началом относительной стабилизации, компании перестали сокращаться, что привело к новому набору персонала и заполнения ранее, сдаваемых площадей.

Спрос

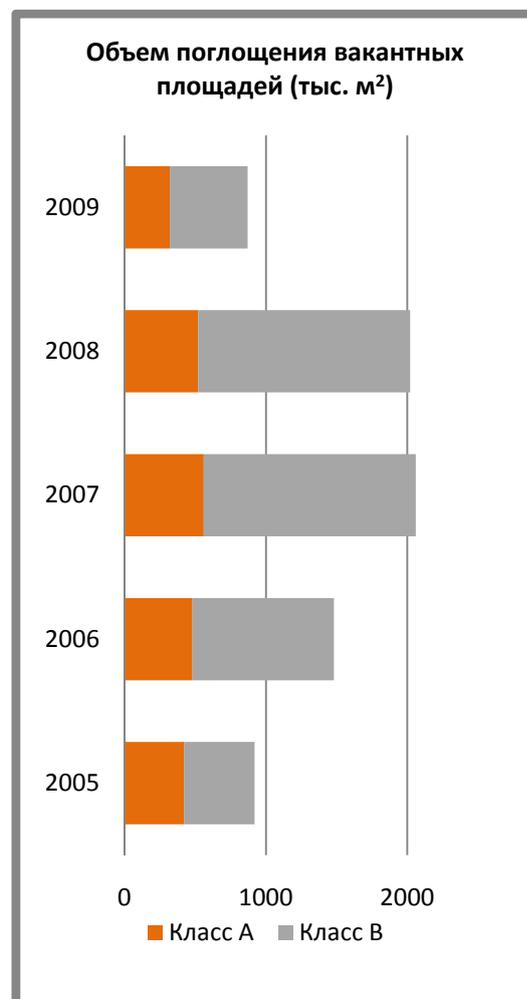
С момента начала кризиса их цены на офисные помещения упали в среднем в два, в два с половиной раза, лишь единичные знаковые объекты, ввиду своей привлекательности для арендаторов, сумели удержать ставки на докризисном уровне. К таким объектам относятся «Александр Хаус» на улице Большая Якиманка, офисный центр на Бутиковском переулке и некоторые другие объекты.

В течение года наблюдался спрос на резко подешевевшие объекты в пределах Садового кольца. Значительным снижением цен воспользовались компании, решившие улучшить свои «жилищные условия». При условии сохранения бюджета на аренду, они смогли беспрепятственно переехать из офиса класса В, расположенного в относительной удаленности от центра города, в офис класса А, находящийся в пределах Садового кольца.

Общая статистика запросов на аренду помещений обозначила увеличение спроса на помещения с отделкой в центре города. При этом ожидаемый уровень арендной платы у арендаторов в среднем составил в два раза ниже докризисного уровня.

Обычной практикой стал процесс изменения условий ранее заключенных договоров аренды. Арендаторы стремятся подписать новые договора на прежних местах на 5-10 лет и зафиксировать в них адекватную кризису ставку.

Также по итогам 2009 года выявился спрос потенциальных покупателей и арендаторов на недорогие бизнес-центры класса В, например, здания бывших НИИ и фабрик. Как правило, подобные объекты предлагаются в состоянии «как есть».



Значимые сделки на рынке офисной недвижимости в 2009 году.

Компания	Объект	м ²
«Спортмастер»	«Авиатор» / Кочновский пр-д вл 4	16 700
«Олимпстрой»	«Солюшнз» / Театральная Аллея, д. 2	11 481
«Связной»	«Омега Плаза» / Ленинская Слобода ул., д. 19	10 000
Unilever	«Marr Plaza»/ Сергея Макеева ул., вл. 13	9 350
«Газпром Центр Ремонт»	Gas Field / Обручева, д. 27Б	8 550
Holding MRSK	Уланский пер, д. 26, стр. 1	8 087
ABBYU	«Отрадный» / Отрадная ул, д. 2	7 380
«Аэрофлот»	«Мидланд Плаза» / Арбат ул., д. 10	6 900
KES Holding	«Рига Лэнд» / Новорижское ш., 7 км	5 296
PTC	«Моховая» / Воздвиженка ул., д. 4-7, стр. 2	5 096
АК «Трансаэро»	Большая Полянка, д. 47-51	5 000
Rambler	«Омега Плаза» / Ленинская Слобода ул., д. 19	5 000
«Инвестиционная группа АТОН»	Central City Tower / Овчинниковская наб., д. 20, стр. 1	4 905
Alcatel-Lucent	«Ле Форт» / Электrozаводская ул., д. 27	4 560
Mail.ru	«Авион» / Ленинградский пр-т., д. 47	4 500
«Евросеть»	Au-Room / Золоторожский Вал, д. 32	4 500
«АльфаСтрахование»	Золоторожский Вал ул., д. 11, стр. 22	4 065
«Первая Страховая Компания»	Шарикоподшипниковская ул., д. 13/62	2 900
«Мосавтодор»	«Рига Лэнд» / Новорижское ш., 7 км	2 491
Samsung Electronics	«Двинцев» / Двинцев ул., д. 14	2 192
Diageo	«Дукат II» / Гашека ул., д. 7, стр. 1	1 840
Net By Net	«Даниловская мануфактура» / Варшавское ш., д. 9, 1Б	1 789
Red Bull RUS LLC	«Фарибка Станиславского» / Станиславского ул., д. 21	1 763
ALD Automotive	«Квартал» / Дубининская ул., д. 53, стр. 5	1 668
Panalpina	«Новоспасский двор»/Дербеневская наб., д. 7, стр. 9	1 400
MDS Group	«Северное Сияние» / Правды ул., д. 26	1 400
Rus Alko	«Рига Лэнд» / Новорижское ш., 7-й км	1 146
Konica Minolta	«Технопарк Навигатор» / Варшавское ш., д. 47, к. 4	1 116
«Наше Радио»	«Рига Лэнд» / Новорижское ш., 7-й км	1 100
Carlson Wagonlit Travel	«Квартал» / Дубининская ул., д. 53, стр. 6	1 030
Integrated Services Group	«Аэропорт» / 8-го Марта 4я ул., д. 6А, стр. 1	1 000

Ввод новых объектов

Общий объем ввода новых офисных помещений в 2009 году составил приблизительно 1,2 млн. м². Такой низкий показатель был зафиксирован впервые за три года. Он связан с тем, что сроки сдачи в эксплуатацию большого количества строящихся объектов из-за нестабильного финансирования и общей нестабильной экономической ситуации были перенесены на более поздний период, как правило, на несколько кварталов.

Тем не менее, в четвертом квартале количество сданных помещений в эксплуатацию приблизилось к отметке 400 000 м², что по сравнению с двумя предыдущими кварталами - значительный шаг вперед.



Значимые проекты, введенные в эксплуатацию в 2009 году

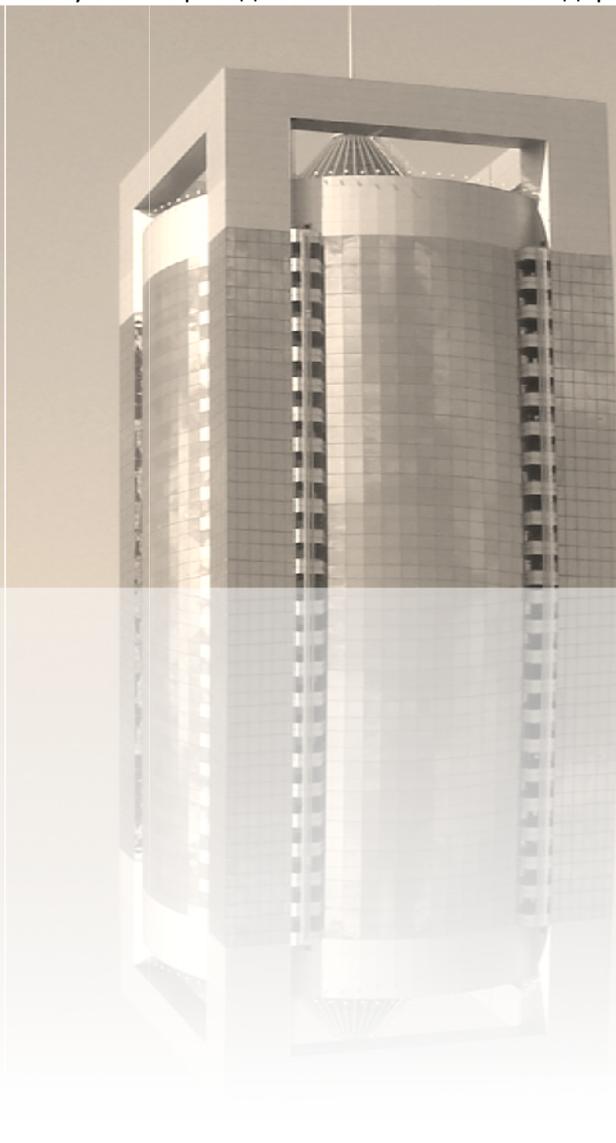
НАЗВАНИЕ ПРОЕКТА	АДРЕС	м ² офисных помещений
NordStar Tower	Беговая, д. 3	72 000
«Мякининская пойма»	МКАД, 65-66-й км	55 000
«Смирновский»	Смирновская ул., д. 25	50 000
«Двинцев»	Двинцев ул., д. 14	49 100
«Город Столиц»	ММДЦ «Москва-Сити»	45 500
МФК «Легион III», 2-ая очередь	Киевская ул., д. 3-7	37 000
«9 Акров»	Научный пр-д, д. 6	36 300
«Метрополис», Здание 3	Ленинградское ш., д. 16, стр. 3	36 000
«Южный Порт», 2-ая, 3-ая очереди	Южнопортовый 2-й пр-д, 12А	30 000
«Белая площадь», Здание А	Лесная ул., д. 13-15	29 900
«Буревестник»	3-ая Рыбинская ул., д. 17	29 100
«Варшавка Sky»	Варшавское шоссе, вл. 118А	28 500
«Белая площадь», Здание Б	Лесная ул., д. 13-15	26 400
«Принципал Плаза»	60-летия Октября пр-т, д. 12	25 400
Nagatino i-land, Здание 1-2-В	Нагатинская Пойма, д. 1-6	21 505
«Брент Сити»	Дубининская ул., д. 75	22 000
«Авиатор»	Кочновский пр-д, д. 4	20 500
«Горизонт»	Складочная ул., д. 3, стр. 1	19 400
«Солюшнз», Здание 1	Варшавское ш., д. 150-156	18 000
«Брент Сити», 2-ая очередь	Дубининская ул., д. 75	15 000
БЦ «Павловский», 2-ая очередь	Павловская ул., д. 7	12 500
«Нахимов»	Севастопольский пр-т, 47А	11 300
«Солюшнз»	Театральная Аллея ул., д. 2	11 500
«Каспий»	Кронштадский бул., 3Б	9 000
«Женева Хаус»	Петровка, д. 7А	7 900
«Моховая», 2-ая очередь	Воздвиженка ул., д. 4-7	7 000
Etmia, 2-ая очередь	Щепкина ул., 29/31Б	6 500
Country Park, 2-ая очередь	г. Химки, Панфилова ул., 19А	5 000

Прогноз на 2010 год

Общий экономический климат в конце 2009 года подтверждает, что экономика выздоравливает, а вместе с ней приходят в себя все ее составные части. В 2010 году ожидается плавный рост по отношению к 2009 году числа сделок по долгосрочной аренде офисных площадей. Если тенденции сохраняться, то это приведет к тому, что ставки на аренду офисов вновь поползут вверх. Но это произойдет не раньше, чем заполнится тот огромный вакуум вакантных 19% площадей от общего объема рынка. Так что, если и стоит ожидать серьезного увеличения ставок на аренду, то не ранее, чем к концу 2010 года.

Несмотря на положительную тенденцию в четвертом квартале 2009 года, в 2010 году объем сданных объектов в эксплуатацию может оказаться несколько ниже по сравнению с показателями 2009 года. Так, учитывая объем реально строящихся в настоящее время офисных помещений, в 2010 году будет введено в эксплуатацию около 800 000 м², что сопоставимо с показателями 5-ти летней давности.

Также в 2010 году девелоперами с достаточными ресурсами планируется подготовка и реализация новых проектов. Так, «Лотте Групп» объявили о запуске проекта МФК на Профсоюзной улице (общая площадь 60 тысяч кв. м), «Коалко» - о строительстве БЦ White Gardens (88 тысяч кв. м) и застройки территории КБ «Искра». Также правительство Москвы объявило о редевелопменте промышленных зон, в их планах создать новый проект, аналогичный «Москва-Сити» на севере столицы (в районе ж/д станции «НАТИ»), включающий в себя крупный транспортный узел с пересадками на Малое железнодорожное кольцо.



Аналитический обзор является собственностью компании Prime City Properties



Prime City Properties