

Аналитический отчет
**«Общий анализ рынка недвижимости Красноярска, июнь
2009 г.»**

Демонстрационная версия

Полное оглавление

1. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	3
1.1 Анализ инвестиционной активности на рынке офисной недвижимости.....	3
1.2. Анализ предложения.....	4
1.3. Анализ спроса.....	7
1.4. Анализ арендных ставок и цен продажи.....	9
2. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	11
2.1. Анализ предложения.....	11
2. 2. Анализ спроса.....	22
2.3. Анализ ценовой ситуации на рынке жилья.....	26
3. АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	28
3.1. Анализ инвестиционной активности на рынке и характеристика рыночных индикаторов.....	28
3.2. Анализ предложения.....	30
3.3. Анализ спроса.....	36
3.4. Анализ цен продажи номеров.....	38
4. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ Г. КРАСНОЯРСКА.....	40
4.1. Анализ предложения.....	40
4.2. Анализ спроса.....	44
4.3. Обзор арендных ставок и цен продажи.....	45
Приложение 1.1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....	47
Приложение 1.2. Существующие БЦ и офисные центры в Красноярске.....	51
Приложение 1.3. Строящиеся БЦ в Красноярске.....	54
Приложение 1.4. Проектируемые БЦ в Красноярске.....	56
Приложение 2.1. Описание жилых комплексов бизнес и элитного классов на первичном рынке Красноярска.....	60
Приложение 3.1. Российская классификация гостиничных объектов по категориям.....	63
Приложение 3.2. Международная классификация гостиничных объектов по категориям.....	65
Приложение 3.3. Классификация гостиничных объектов по форматам.....	66
Приложение 3.4. Перечень элементов инфраструктуры, наиболее широко представленных в новых гостиничных объектах.....	67
Приложение 4.1. Классификация современных торговых комплексов.....	68

Список диаграмм

Диаграмма 2.1. Долгосрочный прогноз динамики нового предложения, тыс. кв. м	12
Диаграмма 2.2. Совокупный жилой фонд Красноярска и темпы его прироста, тыс. кв. м и % соответственно.	12
Диаграмма 2.3. Структура предложения рынка жилья Красноярска.	16
Диаграмма 2.4. Численность населения Красноярска	22
Диаграмма 2.5. Прогноз совокупного жилого фонда и планируемый жилой фонд, тыс. кв. м.	23
Диаграмма 2.6. Прогнозируемая структура спроса на апартаменты по целям приобретения, %.....	24
Диаграмма 2.7. Динамика средних цен на жилье в Красноярске и прогноз на 2009 – 2012 гг, за кв. м.	27
Диаграмма 3.1. Структура номерного фонда города по категориям, II кв. 2009 г.	34
Диаграмма 3.2. Структура качественного номерного фонда по форматам, II кв. 2009 г.	34
Диаграмма 3.3. Годовая динамика показателя загрузки в качественных объектах.....	37

Список таблиц

Таблица 1.1. Совокупный спрос на офисные площади, Красноярск, Прогноз, тыс. кв.м.	8
Таблица 1.2. Емкость рынка офисных площадей, Красноярск. Прогноз, тыс. кв.м.	9
Таблица 1.3. Средние ставки аренды на офисные площади. Прогноз на конец указанного периода, руб. за кв.м. в мес.	10
Таблица 2.1. Объемы предложения жилья в Красноярске и Красноярском крае, 2004 – I кв. 2009 гг.	11
Таблица 2.2. Прогноз объемов предложения на рынке Красноярска на 2009 – 2011 гг., тыс. кв. м.	11
Таблица 2.3. Совокупный жилой фонд Красноярска и темпы его прироста, тыс. кв. м и % соответственно.	12
Таблица 2.4. Легенда к карте 2.1.	17
Таблица 2.5. Легенда к карте 2.2.	19
Таблица 2.6. Площади квартир элитного и бизнес-классов, характерные для Красноярского рынка; площади апартаментов, пользующихся наибольшим спросом на рынке Москвы.	24
Таблица 2.7. Прогноз долларовой инфляции в 2009 – 2011 гг.	26
Таблица 2.8. Динамика средних долларовых цен на жилье на рынке Красноярска, %.....	27
Таблица 3.1. Наиболее крупные гостиничные проекты, заявленные к реализации в городе до 2012 г.	28
Таблица 3.2. Перечень объектов, обозначенных на карте 3.1.	32
Таблица 3.3. Динамика номерного фонда и долей гостиниц категорий 3* и 4-5* в качественном предложении, 2005 – I кв. 2009 гг.	34
Таблица 3.4. Прогноз средних цен на гостиницы 3* и 4*, I кв. 2009 – 2011 гг.....	39
Таблица 4.1 Среднедушевые ежемесячные денежные доходы населения г. Красноярска	40
Таблица 4.2. Функционирующие качественные торговые объекты.	41
Таблица 4.3. Планируемые ТРЦ и ТЦ в Красноярске (наиболее значимые)	42
Таблица 4.4 Диапазон ставок аренды для операторов ТЦ Карсноярска (май 2009 г.).....	46

Список карт

Карта 1.1. Объекты офисной недвижимости в г. Красноярск. 2 кв. 2009.....	4
Карта 1.2. Объекты офисной недвижимости в г. Красноярск. Прогноз 2011-2012.....	5
Карта 2.1. Объекты бизнес и элитного классов, представленные на первичном рынке Красноярска.....	17
Карта 2.2. Планируемые объекты.....	19
Карта 3.1. Наиболее крупные существующие и планируемые гостиничные объекты.....	32
Карта 4.1. Объекты торговой недвижимости в г. Красноярск. 2008 -2012. Действующие и планируемые к вводу.....	43

Приложения

Приложение 1.1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....	47
Приложение 1.2. Существующие БЦ и офисные центры в Красноярске.....	51
Приложение 1.3. Строящиеся БЦ в Красноярске.....	54
Приложение 1.4. Проектируемые БЦ в Красноярске.....	56
Приложение 2.1. Описание жилых комплексов бизнес и элитного классов на первичном рынке Красноярска.....	60
Приложение 3.1. Российская классификация гостиничных объектов по категориям.....	63
Приложение 3.2. Международная классификация гостиничных объектов по категориям.....	65
Приложение 3.3. Классификация гостиничных объектов по форматам.....	66
Приложение 3.4. Перечень элементов инфраструктуры, наиболее широко представленных в новых гостиничных объектах.....	67
Приложение 4.1. Классификация современных торговых комплексов.....	68

1. Офисная недвижимость.

Рынок офисной недвижимости Красноярска находится на начальной стадии развития. Общее предложение офисной недвижимости на период проведения исследования составило около 250 000 кв.м.

. Емкость рынка офисных площадей, Красноярск. Прогноз, тыс. кв.м.

Класс	2008	2009 (прогноз)	2010 (прогноз)	2011 (прогноз)	2012 (прогноз)	2013 (прогноз)
Класс А,						
Класс В+/В-						
Итого						

В настоящее время БЦ класса А нет. Большая часть предложения представлена офисной недвижимостью класса С¹ и D² - 88% от общего объема офисной недвижимости.

Влияние мирового финансового кризиса и связанного с ним кризиса ликвидности привело к тому, что многие компании приостановили строительство своих объектов. Таким образом в течение ближайших двух лет будет введено не более 40-50% от планируемых к вводу офисных объектов.

2. Жилая недвижимость.

Динамика ввода жилья в Красноярске была положительной. В структуре ввода нового жилья в Красноярском крае большая часть приходится на долю Красноярска. На фоне кризисной ситуации сократились темпы ввода нового жилья, как в Красноярске, так и в Красноярском крае в целом. Также будут сокращаться темпы ввода нового жилья в 2009 - 2011 гг. В перспективе на 2-3 года отрицательные темпы прироста нового предложения в Красноярске сохранятся в результате кризисных явлений в экономике

Совокупный жилой фонд Красноярска составляет около 20 млн. кв. м. В городе 2% ветхого и аварийного жилья. Эта цифра учитывается при расчете прогнозов по совокупному жилому фонду. Поскольку ввод нового жилья в Красноярске замедлился с наступлением кризиса, то темпы прироста жилого фонда в перспективе будут отрицательными (см. диаграмму 1.2).

На рынке Красноярска преимущественно строилось жилье эконом-класса. Сегменты жилья более высоких классов продолжают формироваться на рынке Красноярска. Доля жилья повышенной комфортности в Красноярске составляет около ... (см. диаграмму 2.3).

Территориально Красноярск разделен р. Енисей на левый и правый берега. Наиболее развитая часть города расположена на левом берегу. Также наблюдается асимметрия развития различных районов. Центральный район объединяет в себе функции научного, культурного и административного центра города. Жилая застройка в Центральном районе представляет собой

¹ Класс С - к данному классу относятся объекты нового строительства или реконструкции. Конструктивные характеристики не соответствуют уровню технического оснащения в соответствии с классификацией МИФ, имеют неэффективную планировку площадей, проблемы с парковкой, низкий уровень управления зданием и не предполагают инфраструктурных элементов.

² Класс D - не соответствуют современным требованиям к коммуникациям и инфраструктуре. Достаточно низкий уровень арендных ставок. Неэффективная планировка площадей. Проблемы с парковкой, низкий уровень управления зданием

плотный массив перемежающейся капитальной жилой и общественной застройки с вкраплениями мелких промышленных предприятий и коммунальных организаций

«Спальные» кварталы Октябрьского и Железнодорожного районов представляют собой плотный массив жилой (капитальной, усадебной) и общественной застройки. Территория активно застраивается, ведётся многоэтажное строительство в Ветлужанке и в микрорайоне Академгородка на свободных территориях; реконструкция в районе радиостанции, в Николаевке. На окраинах формируются новые районы коттеджной застройки.

Средние долларové цены на жилье в Красноярске росли до 2007 г. На фоне кризисных явлений в экономике 2008 г. закончился с отрицательной динамикой, этот тренд сохранился и в 2009 г. (см. таблицу 2.9). Резкое падение цен в первых месяцах 2009 г. объясняется тем, что цены в 2008 г. снизились незначительно, что связано с лагом в проявлении результатов кризиса в экономике региона. С 2010 г. экономика в целом начнет стабилизироваться, это отразится на рынке жилья.

Динамика средних долларových цен на жилье на рынке Красноярска, %.

	2004	2005	2006	2007	2008	фев.09	мар.09
Средние цены за кв. м							
Темпы прироста цен, %							

3. Гостиницы.

Гостиничный рынок Красноярска как города-миллионника привлекателен для инвесторов после рынка столицы и крупных городов европейской части России. На текущий период гостиничный рынок города продолжает формироваться. С кризисом объем инвестиций, направляемых в развитие гостиничного рынка Красноярска, сократился. В докризисный период инвестиции направлялись как в мини-отели и реконструкцию старого номерного фонда, так и в девелопмент новых гостиничных объектов. На рынке заявлен ряд масштабных проектов. Среди основных заявленных проектов, реализация которых планируется до 2012 г., на гостиничном рынке города выделяются следующие (см. таблицу 3.1).

Гостиничный рынок города почти на 50% сформирован некачественным гостиничным предложением категории 1-2*. Отели этой категории предлагают низкий уровень услуг и не соответствуют международным стандартам качества. Следует отметить, что гостиницы, которые позиционируют себя в категории 3-4*, не всегда соответствуют заявленной категории и поэтому рассматриваются как некачественное предложение. В структуре номерного фонда города представлены как мини-отели (с номерным фондом менее 50 номеров), так и полноформатные гостиницы (от 50 номеров и более). Строительство мини-отелей на данный момент является

На период проведения исследования совокупное предложение на гостиничном рынке Красноярска было сформировано приблизительно 2000 номеров. Из них на долю качественного предложения приходится чуть более%.

Качественное предложение	2005		2006		2007		2008		II кв. 2009	
	Факт, номер а	Доля в качественном предложении, %	Факт, номер а	Доля в качественном предложении, %	Факт, номер а	Доля в качественном предложении, %	Факт, номер а	Доля в качественном предложении, %	Факт, номер а	Доля в качественном предложении, %
Гостиницы 3*										

Качественное предложение	2005		2006		2007		2008		II кв. 2009	
	Факт, номер а	Доля в качественном предложении, %	Факт, номер а	Доля в качественном предложении, %	Факт, номер а	Доля в качественном предложении, %	Факт, номер а	Доля в качественном предложении, %	Факт, номер а	Доля в качественном предложении, %
Гостиницы 4*										
Качественное предложение накопленным итогом										

4. Торговые центры

Основное количество крупноформатных объектов продуктовой розницы принадлежит местным операторам – это сеть гипермаркетов «Алпи», 2 оптово-розничных центра «БигСи», гипермаркет «Командор», крупный гастроном «Красный Яр». Иногородние сети представлены гипермаркетом «Поляна» (Кемеровская фирма ЗАО «РегионМАРТ», торговым центром «МЕТРО Кеш энд Кэрри». Учитывая сложное экономическое положение сети «Алпи», в ближайшем будущем возможно ожидать появления на местном рынке розничной торговли нового игрока.

Функционирующие качественные торговые объекты.

№	Название	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м	Тип ТЦ

По данным на 1 квартал 2009 года в городе функционировало 53 крупных торговых объекта современных форматов, ориентировочной общей площадью 500 тыс.кв.м. В их число входят гипермаркеты, торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы, крупные специализированные непродовольственные магазины, универсамы.

По объему площадей в Красноярске преобладает суперрегиональный тип ТРЦ, который составляет 45 % объема качественных торговых площадей, за ним следуют региональный и окружной, по 23% и 20% соответственно.

Довольно важным является тот факт, что основная масса заявленных проектов имеет подобный статус уже более 3 лет, из чего можно сделать вывод, о том, что большинство заявленных проектов

могут быть не реализованы вообще, тем более в условиях сложившейся экономической ситуации в стране и в мире.

Уровень вакантных площадей, являющийся одним из наиболее важных показателей, характеризующих уровень спроса на торговые площади и развитие рынка торговой недвижимости в целом. На начало 2 квартала 2009г. уровень вакантных площадей в торговых центрах Красноярска составлял порядка ...%.