

Аналитический обзор (отчет)
«Анализ рынка офисной недвижимости, г. Сургут»
Демонстрационная версия

Аннотация:

При подготовке исследования использовались следующие методы:

1. Кабинетные исследования (открытой информации и баз данных, имеющихся у GVA Sawyer)
3. Аудит-мониторинг объектов качественной недвижимости
3. Опросы управляющих компаний, девелоперов, собственников объектов
4. Мониторинг существующих статистических данных
5. Прогнозы спроса, предложения и коммерческих условий по рынку в целом, модели GVA Sawyer

Исследование проведено в октябре 2008 года.

Объем отчета – 44 стр. печатного текста

Отчет содержит 42 таблицы и 6 диаграмм, 1 карту

В приложении предоставлены данные о существующих, строящихся и проектированных бизнес-центрах и объектах недвижимости с офисной составляющей. Таблицы содержат информацию о названии объекта, его адрес, данные об общей и офисной площади, дате ввода в эксплуатацию, обеспеченности парковочными местами, коммерческих условиях (на октябрь 2008), описании объекта и фото. Итого в приложении предоставлена информация о 6 построенных, 3 строящихся и 3 проектируемых объектах.

Язык отчета - русский.

Полное оглавление

1. Макроэкономический анализ.....	3
1.1. Ханты-мансийский автономный округ (ХМАО).....	3
1.2. Сургут.....	8
2. Анализ инвестиционной активности на рынке офисной недвижимости.....	12
2.1. Анализ доходности рынка.....	12
2.2. Анализ инвестиционной активности.....	13
3. Анализ структуры местного рынка.....	14
4. Анализ предложения.....	15
4.1. Сургут.....	15
4.1.1. Существующие площади. Количественная характеристика.....	15
4.1.2. Потенциальные площади. Количественная характеристика.....	16
4.1.3. Свободные площади. Количественная характеристика.....	19
4.1.4. Качественная характеристика предложения.....	20
5. Анализ спроса.....	23
5.1. Корреляционный прогноз емкости рынка.....	23
5.2. Прогноз неудовлетворенного спроса.....	25
5.3. Структура спроса.....	26
6. Анализ арендных ставок и цен продажи.....	30
6.1. Анализ ставок и цен по городу.....	30
6.2. Прогноз ставок аренды (г. Сургут).....	32
6.3. Прогноз цен продаж (г. Сургут).....	33
Приложение №1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....	35
Приложение № 2. Существующие БЦ, г. Сургут.....	39
Приложение № 3. Строящиеся БЦ, г. Сургут.....	42
Приложение № 4. Проекты БЦ, г. Сургут.....	44

Список Диаграмм

Диаграмма 1. Динамика изменения структуры рынка качественной офисной недвижимости (2006-3 кв.2008 гг.)	стр.16
Диаграмма 2. Динамика изменения рынка офисной недвижимости 2008-2013 гг., прогноз GVA Sawyer.....	стр.17
Диаграмма 3. Динамика изменения структуры рынка качественной офисной недвижимости 2008-2013 гг., прогноз GVA Sawyer.....	стр.18
Диаграмма 4. Средние веса критериев выбора офисных помещений.....	стр.29
Диаграмма 5. Динамика уровня средних арендных ставок в БЦ классов А, В+, В- руб./мес. (вкл. эксплуатационные расходы, не вкл. НДС), 2008 - 2013 гг. Прогноз.....	стр.33
Диаграмма 6. Прогноз динамики уровня цен продаж на офисные площади (не вкл. НДС). 2008-2013 гг.....	стр.34

Список таблиц

Таблица 1. ВРП, ХМАО, млн. руб.....	стр.3
Таблица 2. Структура ВРП, %	стр.4
Таблица 3. Численность населения, чел.....	стр.5
Таблица 4. Средняя заработная плата, руб.....	стр.5
Таблица 5. Оборот розничной торговли, на душу населения, тысяч руб.....	стр.5
Таблица 6. Объем платных услуг, на душу населения, тысяч руб.....	стр.6
Таблица 7. Структура доходов, %	стр.6
Таблица 8. Структура расходов, %	стр.6
Таблица 9. Структура потребительских расходов, %	стр.7
Таблица 10. Инвестиции в основной капитал, на душу населения, тысяч руб.....	стр.7
Таблица 11. Численность населения, тысяч человек.....	стр.8
Таблица 12. Структура населения, %	стр.9
Таблица 13. Занятость и безработица, человек.....	стр.9
Таблица 14. Средняя заработная плата, рублей.....	стр.9
Таблица 15. Оборот розничной торговли, на душу населения, тысяч руб.....	стр.10
Таблица 16. Оборот общественного питания, на душу населения, тысяч руб.....	стр.10
Таблица 17. Объем платных услуг, на душу населения, тысяч руб.....	стр.10
Таблица 18. Объем инвестиций в основной капитал, на душу населения, тысяч руб.....	стр.11

Таблица 19. Ввод жилья, кв.м.....	стр.11
Таблица 20. Динамика предложения офисной недвижимости, 2006 - 3 кв.2008 гг.....	стр.15
Таблица 21. Динамика изменения структуры рынка качественной офисной недвижимости, 2006 – 3 кв. 2008 гг.....	стр. 16
Таблица 22. Динамика изменения рынка офисной недвижимости (2008-2012 гг.).....	стр.16
Таблица 23. Динамика предложения офисной недвижимости 2008-2013 гг., прогноз GVA Sawyer.....	стр.16
Таблица 24. Распределение количества офисных объектов по масштабности, нарастающим итогом, 2006-3 кв. 2008 гг.....	стр.20
Таблица 25. Распределение количества офисных объектов по масштабности, нарастающим итогом , 2008-2012 гг., прогноз.....	стр.20
Таблица 26. Распределение офисных объектов по этажности (нарастающим итогом) 2006- 3 кв. 2008 гг.....	стр.20
Таблица 27. Распределение объектов офисной недвижимости по композиции (нарастающим итогом) 2006- 3 кв. 2008 гг.....	стр.21
Таблица 28. Распределение объектов офисной недвижимости по композиции (нарастающим итогом) 2008-2012 гг., прогноз.....	стр.21
Таблица 29. Оценка коэффициентов уравнения спроса.....	стр.24
Таблица 30. Оценка спроса на качественную офисную недвижимость класса А.....	стр.24
Таблица 31. Оценка спроса на качественную офисную недвижимость, класс В+,В-.....	стр.24
Таблица 32. Емкость рынка офисных площадей, г. Сургут.....	стр.23
Таблица 33. Неудовлетворённый спрос на офисные помещения (+) / избыток предложения (-), г. Сургут. Прогноз.....	стр.26
Таблица 34. Типовые условия договоров аренды.....	стр.30
Таблица 35. Арендные ставки в офисных центрах г. Сургута в октябре – декабре 2007 г.....	стр.30
Таблица 36. Арендные ставки в офисных центрах г. Сургута в октябре 2008 г.....	стр.30
Таблица 37. Динамика роста Индекса потребительских цен (ИПЦ), 2002-2011 гг.....	стр.31
Таблица 38. Существующее предложение офисных площадей в Сургуте. Продажа. Цены указаны без НДС.....	стр.31
Таблица 39. Средние ставки аренды на офисные площади ¹⁰ (вкл. эксплуатационные расходы, не вкл. НДС), Прогноз на конец указанного периода.....	стр.32
Таблица 40. Прогноз уровня эксплуатационных расходов, г. Сургут, на конец указанного периода.....	стр.33
Таблица 41. Прогноз ставок капитализации, г. Сургут ¹² на конец указанного периода.....	стр.34
Таблица 42. Средние цены продажи на офисные площади классов В+,В-, прогноз, руб./кв.м не вкл. НДС ¹² на конец указанного периода.....	стр.34

Карты

Карта 1. Существующие, строящиеся и планируемые БЦ, г. Сургут.....стр.19

Приложения

Приложение №1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....стр.35

Приложение № 2. Существующие БЦ, г. Сургут.....стр.39

Приложение № 3. Строящиеся БЦ, г. Сургут.....стр.42

Приложение № 4. Проекты БЦ, г. Сургут.....стр.44

Ханты-мансийский автономный округ..... В регионе добывается более 60% всей Российской нефти и он обеспечивает более 6% ВВП страны. Более 80% нефти в ХМАО добывается 4мя крупнейшими компаниями: Сургутнефтегаз, Лукойл, ТНК-ВР и Русснефть. Благодаря развитому трубопроводному транспорту ХМАО имеет возможность направлять сырую нефть на переработку в соседние области.

В консолидированном бюджете ХМАО большую роль имеет региональный бюджет, забирающий....

Высокие доходы, связаны с высоким уровнем заработных плат.... Сургут – один из немногих городов, который как по численности населения, так и по уровню экономического развития обогнал краевой центр – Ханты-Мансийск.....

Ханты-Мансийский округ в целом, и г. Сургут в частности обладает высоким уровнем риска (см. Рис. 1.). Приемлемый уровень ставки доходности для г. Сургут считается.....

Среди наиболее сильных девелоперов и инвесторов, работающих на рынке офисной недвижимости г. Сургут, стоит отметить..... Среди компаний, занимающихся управлением офисными зданиями....

Совокупное спекулятивное предложение (т.е. офисные площади, рассматриваемые собственниками как источник получения постоянного дохода от сдачи в аренду или находящиеся в собственности нескольких компаний, приобретших их на открытом рынке для размещения собственных офисов) офисных площадей г. Сургут (классов А, В+, В-) на период проведения исследования (октябрь 2008 г.) составило.....

Общий объем предложения офисных помещений (класс А, В+, В-) к 2012 г. согласно прогнозу GVA Sawyer, рассчитанному исходя из анализа планов девелоперов строительства офисных центров достигнет..... Согласно исследованию GVA Sawyer доля вакантных площадей в действующих офисных зданиях города (класса В+, В-) составляет.....

Для исследования спроса на качественную офисную недвижимость была разработана модель, построенная на основе макроэкономических показателей развития экономики города. Теоретические основы для модели были получены в ходе изучения курса экономики недвижимости «MIT¹ Center for Real Estate», который рассматривает линейную зависимость спроса от уровня занятости и степенную - от ставки аренды.....

Для расчета емкости рынка.....

Факторы, влияющие на прогноз неудовлетворенного спроса:

.....

¹ The Massachusetts Institute of Technology.

Неудовлетворенный спрос является важнейшим показателем, позволяющим судить о...

Для определения количественных и качественных характеристик спроса на офисные площади в г. Сургут, компанией GVA Sawyer был проведен опрос среди компаний, занимающих в г. Сургут офисные площади. В опросе участвовали должностные лица компаний, влияющие на принятие решений относительно выбора мест размещения (директора либо менеджеры по развитию, руководители хозяйственных и административных подразделений, в средних и мелких по размеру компаниях – директора или собственники)..... На основании анализа полученной в ходе полевых исследований первичной информации и анализа информации из вторичных (открытых) источников была сформирована картина спроса на офисные площади в г. Сургут.

При исследовании спроса на офисные площади анализ проводился с учетом следующих качественных характеристик:

- Местоположение и транспортная доступность объекта
- Класс объекта
- Размер арендуемой площади
- Размер арендных ставок
- Тип сделки (аренда/ продажа)

.....

Динамика арендных ставок на офисные площади Сургута будет характеризоваться.....

Стоимость эксплуатационных расходов составляет.....

Для анализа стоимости квадратного метра офисных площадей недвижимость рассматривается как актив, приносящий доход, для оценки которого эти потоки капитализируются. Исходя из ставки капитализации¹¹ и стоимости аренды, определяется цена квадратного метра готовых офисов.....

Прогнозируемый рост цен на офисную недвижимость составит, как минимум....

¹¹ Отношение рыночной стоимости объекта недвижимости к приносимому им чистому годовому доходу