

Аналитический обзор (отчет)
«Анализ рынка офисной недвижимости, г. Ростов-на-Дону»
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 сентябре 2008 года.

Объем отчета - 49 стр. печатного текста

Отчет содержит 24 таблицы и 7 диаграмм.

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 сентябрь 2008), описании объекта и фото. Итого в приложении предоставлена информация о 6 построенных, 10 строящихся и 13 проектируемых объектах.

Язык отчета - русский.

Полное оглавление

1. Макроэкономический анализ.....	3
1.1. Ростовская область.....	3
1.2. Ростов-на-Дону.....	4
2. Анализ инвестиционной активности на рынке офисной недвижимости.....	8
2.1. Анализ доходности рынка.....	8
2.2. Анализ инвестиционной активности.....	8
3. Анализ структуры местного рынка.....	10
4. Анализ предложения.....	10
4.1. Ростов-на-Дону.....	10
4.1.1. Существующие площади. Количественная характеристика.....	10
4.1.2. Потенциальные площади. Количественная характеристика.....	12
4.1.3. Свободные площади. Количественная характеристика.....	15
4.1.4. Качественная характеристика предложения.....	16
5. Анализ спроса.....	20
5.1. Источники спроса.....	20
5.2. Корреляционный прогноз емкости рынка.....	20
5.3. Прогноз неудовлетворенного спроса.....	24
5.4. Структура спроса.....	25
6. Анализ арендных ставок и цен продажи.....	29
6.1. Анализ ставок и цен по городу.....	29
6.2. Прогноз ставок аренды (г. Ростов-на-Дону).....	32
6.3. Прогноз цен продаж (г. Ростов-на-Дону).....	34
Приложение №1.1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....	36
Приложение № 1.2. Существующие БЦ, г. Ростов-на-Дону.....	40
Приложение №1.3. Строящиеся БЦ, г. Ростов-на-Дону.....	43
Приложение №1.4. Планируемые к строительству БЦ, г. Ростов-на-Дону.....	47

Список Диаграмм

Диаграмма 1. Динамика изменения структуры рынка качественной офисной недвижимости (2006-3 кв.2008 гг.)	стр. 12
Диаграмма 2. Динамика изменения рынка офисной недвижимости 2008-2012 гг., прогноз GVA Sawyer.....	стр.14
Диаграмма 3. Динамика изменения структуры рынка качественной офисной недвижимости 2008-2011 гг., прогноз GVA Sawyer.....	стр.14
Диаграмма 4. Динамика роста средних арендных ставок класса В+, В- (вкл. эксплуатационные расходы, не вкл. НДС), январь 2006 г. – сентябрь 2008 г.....	стр.30
Диаграмма 5. Динамика роста цен продаж (не вкл. НДС), январь 2006 г. – сентябрь 2008 г..	стр. 31
Диаграмма 6. Динамика уровня средних арендных ставок в БЦ классов А, В+, В- руб./мес. (вкл. эксплуатационные расходы, не вкл. НДС). 2008-2015 гг. Прогноз.....	стр. 32
Диаграмма 7. Прогноз динамики уровня цен продаж на офисные площади (не вкл. НДС). 2008-2015 гг.....	стр.35

Список таблиц

Таблица 1. Структура отгруженных товаров собственного производства по видам деятельности.....	стр.5
Таблица 2. Динамика предложения офисной недвижимости, 2006- 3 кв.2008 гт.....	стр.11
Таблица 3. Динамика изменения структуры рынка качественной офисной недвижимости, 2006 – 3 кв. 2008 гт.....	стр.11
Таблица 4. Динамика изменения структуры рынка офисной недвижимости, планы девелоперов (2008-2010 гг.).....	стр.13
Таблица 5. Динамика изменения рынка офисной недвижимости (2008-2012 гг.).....	стр.13
Таблица 6. Динамика предложения офисной недвижимости 2008-2012 гг., прогноз GVA Sawyer..	стр.12
Таблица 7. Динамика предложения офисной недвижимости, класс В+, В-, 2008-2015 гг., прогноз GVA Sawyer.....	стр. 15
Таблица 8. Свободные площади в БЦ класса В+ на период проведения исследования (сентябрь 2008 г.).....	стр.16
Таблица 9. Распределение количества офисных объектов по масштабности, нарастающим итогом, 1 пол. 2008 г.....	стр.17
Таблица 10. Распределение количества офисных объектов по масштабности, нарастающим итогом , 2008-2010 гг., прогноз.....	стр.17
Таблица 11. Распределение офисных объектов по этажности (нарастающим итогом) 2006- 3 кв. 2008 гт.....	стр.18
Таблица 12. Распределение объектов офисной недвижимости по композиции (нарастающим итогом) 2008 г.....	стр. 18
Таблица 13. Оценка коэффициентов уравнения спроса.....	стр.21
Таблица 14. Оценка спроса на качественную офисную недвижимость, пессимистический сценарий.....	стр.22
Таблица 15. Совокупный спрос на офисные площади класса А, г. Ростов-на-Дону, оптимистический сценарий.....	стр.23
Таблица 16. Совокупный спрос на офисные площади класса В+,В-, г. Ростов-на-Дону, оптимистический сценарий.....	стр.23
Таблица 17. Емкость рынка офисных площадей, г. Ростов-на-Дону, оптимистический сценарий.....	стр.24
Таблица 18. Неудовлетворённый спрос на офисные помещения (+) / избыток предложения (-)с, г. Ростов-на-Дону. Прогноз.....	стр.24
Таблица 19. Типовые условия договоров аренды.....	стр.29
Таблица 20. Динамика роста Индекса потребительских цен (ИПЦ), 2002-2011 гг.....	стр.30
Таблица 21. Средние ставки аренды на офисные площади ¹⁰ (вкл. эксплуатационные расходы, не вкл. НДС), Прогноз на конец указанного периода.....	стр.32

Таблица 22 Прогноз уровня эксплуатационных расходов, г. Ростов-на-Дону, на конец указанного периода.....	стр.31
Таблица 23. Прогноз ставок капитализации, г. Ростов-на-Дону на конец указанного периода.....	стр.34
Таблица 24. Средние цены продажи на офисные площади классов В+,В-, прогноз, руб./кв.м не вкл. НДС12 на конец указанного периода.....	стр.34

Карты

Карта. 1. Существующее предложение офисной недвижимости, Ростов-на-Дону, 3 кв. 2008 г...стр.	12
Карта 2. Предложение БЦ, Ростов-на-Дону. Прогноз 2008-2013 гг.....стр.	15

Приложения

Приложение №1.1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....стр.	36
Приложение № 1.2. Существующие БЦ, г. Ростов-на-Дону.....стр.	40
Приложение №1.3. Строящиеся БЦ, г. Ростов-на-Дону.....стр.	43
Приложение №1.4. Планируемые к строительству БЦ, г. Ростов-на-Дону.....стр.	47

Особенностью Ростова-на-Дону является то, что он является центром крупной агломерации, в которую входит 6 городов (Ростов-на-Дону, Батайск, Аксай, Новочеркасск, Азов, Таганрог) и 24 сельских населенных пункта, различного масштаба и уровня развития.....

Индекс производства по отдельным видам экономической деятельности за 1 полугодие 2008 года по полному кругу предприятий составил.....

Из 12 групп видов экономической деятельности обрабатывающих производств, рассматриваемых органами статистики, снижение индекса производства за 1-е полугодие 2008 г. наблюдается по семи позициям:.....

Соответственно, приемлемый уровень ставки доходности для Ростова-на-Дону считается.....

Рынок офисной недвижимости Ростова-на-Дону обладает высокой инвестиционной привлекательностью, как для местных и федеральных, так и для международных инвесторов.

Среди наиболее сильных девелоперов и инвесторов, работающих на местном рынке можно выделить..... Крупнейшими международными инвесторами в производство Ростовского региона являются

Среди сформированных субрынков¹ офисной недвижимости г. Ростов-на-Дону GVA Sawyer выделяет

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. Ростов-на-Дону (классов А, В+, В-) на период проведения исследования (сентябрь 2008г.) составило.....

Общий объем предложения офисных помещений (класс А, В+, В-) к 2012 г. согласно прогнозу GVA Sawyer, рассчитанному исходя из.....

Согласно исследованию GVA Sawyer доля вакантных площадей в действующих офисных зданиях города (класса В+, В-) составляет.....

¹ Субрынок - имеющая определенные географические границы группа районов, территорий, поселений в более крупном поселении/территории, сформированная по общности признаков (социально-экономических, демографических, культурных, технократических), позволяющих судить о восприятии данной территории в качестве однородного образования. Такие образования характеризуются однородностью или схожестью основных характеристик предложения и спроса, существенно отличных от характеристик предложения и спроса за пределами их географических границ.

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 «MIT² Center for Real Estate», который рассматривает линейную зависимость спроса от уровня занятости и степенную - от ставки аренды.....

Для оценки уравнения спроса на качественную офисную недвижимость класса А как индикатор занятости использовалась занятость в сегменте..... для класса В - занятость в сегменте.....

Для расчета емкости рынка.....

Факторы, влияющие на прогноз неудовлетворенного спроса:

.....

Для определения количественных и качественных характеристик спроса на офисные площади в г. Ростов-на-Дону, компанией GVA Sawyer был проведен опрос среди компаний, занимающих в г. Ростов-на-Дону и г. Батайске 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).....

Структура спроса по месторасположению объектов (в целом по г.Ростов-на-Дону).

Структура спроса по размеру площадей (в целом по г.Ростов-на-Дону).

Величина арендной платы

Структура спроса по типу сделки (в целом по г. Ростов-на-Дону).

Основные требования, предъявляемые к офисным центрам

Самый высокий уровень арендных ставок отмечен в.....

В период 2007 - 2008 гг. коммерческие условия на офисную недвижимость практически не изменились, в некоторых объектах произошла коррекция в сторону понижения, что связано.....

Рост арендных ставок на офисные площади будет определяться со следующими факторами.....

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.....

² The Massachusetts Institute of Technology.

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