

## Аналитический обзор (отчет)

# «Анализ Рынка офисной недвижимости города Люберцы (Московская область), 3 кв.2008»

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
6. Телефонный опрос потенциальных потребителей (г. Люберцы. Опрос проводились среди лиц, компетентных в принятии решений относительно аренды площадей или осведомленных о стратегии развития компании).

Исследование проведено в октябре 2008 года.

Объем отчета - 24 стр. печатного текста

Отчет содержит 10 таблиц, 2 карты и 2 диаграммы.

В приложении предоставлена классификация Классификация офисной недвижимости МИФ

Язык отчета - русский.

## Полное оглавление

1. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	3
1.1. Анализ инвестиционной активности офисного сегмента.....	3
Анализ доходности рынка.....	3
1.2. Анализ предложения.....	4
1.2.1. Московская область. Существующие площади. Количественная характеристика.....	4
1.2.2. Анализ структуры местного рынка.....	5
Форматы офисного строительства в ближайшем пригороде Москвы.....	5
Существующие площади. Количественная характеристика.....	9
Потенциальные площади. Количественная характеристика.....	10
Свободные площади. Количественная характеристика.....	10
1.3. Анализ спроса.....	10
1.3.1. Корреляционный прогноз емкости рынка в г. Люберцы.....	10
1.3.2. Прогноз неудовлетворенного спроса.....	11
1.3.3. Структура спроса.....	12
1.4. Анализ арендных ставок и цен продажи.....	14
1.4.1. Анализ ставок и цен по городу.....	14
1.4.2. Прогноз арендных ставок.....	17
1.4.3. Прогноз цен продаж.....	19
Приложение №1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....	21
Приложение №2. Существующие и строящиеся офисные комплексы в г. Люберцы.....	25

## Список Диаграмм

Диаграмма 1.1. Прогноз динамики уровня средневзвешенных арендных ставок, класс В+,В-, \$ за кв.м в год без НДС и эксплуатационных расходов (2008-2012 гг).....стр.19

Диаграмма 1.2. Прогноз динамики уровня средневзвешенных цен продаж в БЦ, класс В+, В-, \$ за кв.м в год, не вкл. НДС, 2008-2010 гг.....стр. 20

## Список таблиц

Таблица 1.1. Существующие и строящиеся БП.....стр.6

Таблица 1.2. Емкость рынка офисных площадей, г. Люберцы. Прогноз.....стр.11

Таблица 1.3. Неудовлетворённый спрос на офисные площади, г. Люберцы. Прогноз.....стр.12

Таблица 1.4. Арендные ставки и цены продажи (triple net).....стр.14

Таблица 1.5. Типовые условия договоров аренды, г. Люберцы.....стр.15

Таблица 1.6. Предложение аренды в формате «встроенно-пристроенные помещения».....стр.16

Таблица 1.7. Уровень арендных ставок, на офисные площади, Московская область, города с населением свыше 100 000 чел. (северо-восточное, восточное и юго-восточное направления), без НДС и эксплуатационных расходов.....стр.17

Таблица 1.8. Прогноз средневзвешенных ставок аренды на офисные площади в БЦ класса В+, В-.....стр. 18

Таблица 1.9. Прогноз ставок капитализации на офисные площади класса В+,В-.....стр.19

Таблица 1.10. Прогноз средневзвешенных цен продаж на офисные площади класса В+,В-, \$ не вкл. НДС.....стр.19

## Карты

Карта 1.1. Существующие и строящиеся офисные объекты г. Люберцы.....стр.9

Карта 1.2. Условное зонирование г. Люберцы.....стр.13

## Приложения

Приложение №1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....стр.21

Приложение №2. Существующие и строящиеся офисные комплексы в г. Люберцы.....стр. 25

В России рынок офисной недвижимости, как и рынок недвижимости в целом, находится в стадии активного развития. До 2003 г. инвесторы, в том числе зарубежные, были не заинтересованы в долгосрочных инвестициях в офисную недвижимость России.

До 2006 г. компании - девелоперы были готовы с большим дисконтом продавать объекты до ввода в эксплуатацию из-за недостатка свободных средств и в условиях высокой конкуренции. Одновременно в связи с дефицитом качественных офисных объектов и существенным превышением спроса над предложением, в сегменте росли ставки аренды, поддерживая высокий уровень доходности для инвесторов.....

### **Московская область. Существующие площади. Количественная характеристика**

Совокупный объем предложения офисных площадей Подмосковья оценивается на уровне....

Подавляющее большинство качественных площадей расположено на территориях, тяготеющих к Москве – вдоль МКАД и в городах «стотысячниках», здесь же заявлены к реализации все будущие масштабные проекты. Масштабность проектов убывает по мере удаления из Москвы в область. Средняя площадь существующих офисных объектов в городах Подмосковья...

В городах, находящихся в значительном удалении от Москвы (Коломна, Сергиев Посад), где объекты ориентированы на....

### **Форматы офисного строительства в ближайшем пригороде Москвы**

Тенденция децентрализации офисного строительства в Москве в течение последних 2-х лет привела к формированию целого ряда субрынков вдоль ТТК (Nagatino-iLand, Москва-Сити) и МКАД (Химки, Мякининская пойма, Мытищи). Объекты точечной офисной застройки появляются на расстоянии до 10 км от Москвы (Riga Land), что совпадает с местоположением исследуемого участка.

Таблица 1.1. Существующие и строящиеся БП  
Источник: исследование GVA Sawyer

№	Название	Описание

Не все направления в Москве перспективны для девелопмента Бизнес-парков.....

### **Существующие площади. Количественная характеристика**

Рынок офисной недвижимости г. Люберцы находится на начальной стадии развития. На период исследования (июль-сентябрь, 2008 г.) офисные объекты классов....

Будущее офисное предложение Люберец отличается немногочисленностью проектов, в силу невысокой привлекательности города для размещения офисов.

### **Корреляционный прогноз емкости рынка в г. Люберцы**

Под термином «емкость рынка» понимается совокупность объема поглощенных рынком (занятых) площадей, увеличенная на приемлемый уровень вакантных площадей (до 10% от объема совокупного предложения), и объема неудовлетворенного спроса.

GVA Sawyer был проведен опрос, целью которого было установить наличие либо отсутствие интереса среди расположенных в г.Люберцы компаний - традиционных арендаторов/покупателей качественных офисных площадей к аренде/покупке офисной площади на исследуемой территории, из следующих сфер деятельности:

- .....
- .....

- .....
- .....

Емкость рынка офисной недвижимости в г. Люберцы к 2012 г. составит не более.....

### **Прогноз неудовлетворенного спроса**

Факторы, влияющие на прогноз неудовлетворенного спроса:

- Темпы роста деловой активности в регионе
- Суверенные и региональные риски ведения бизнеса
- Динамика ставок аренды и цен на офисную недвижимость
- .....
- .....
- .....

Прогноз неудовлетворённого спроса на офисную недвижимость классов В+, В- приведён в таблице. Прогноз построен на основании существующего и планируемого к вводу предложения качественной офисной недвижимости.

### **Структура спроса**

При анализе спроса на офисные помещения учитывались следующие факторы:

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

### **Анализ ставок и цен по городу**

Коммерческие условия напрямую зависят от следующих факторов:

- Близость к Москве
- Престижность направления
- Качественный уровень объекта

В зависимости от наличия следующих факторов могут устанавливаться индивидуальные ставки арендной платы.....

Средневзвешенные ставки на офисы класса С....

В таблице 1.7 для сравнения приводится уровень арендных ставок на БЦ класса В+, В- в городах Московской области (северо-восток, восток, юго-восток), расположенных в непосредственной близости от Москвы.....

### **Прогноз арендных ставок**

Исходя из текущих тенденций развития экономики региона, а также рынка недвижимости, можно ожидать, что рост ставок аренды на офисные помещения будет определяться следующими основными факторами.....

### **Прогноз цен продаж**

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