

Аналитический документ
«Анализ Рынка офисной недвижимости Челябинска, 3 кв.2008»

Демонстрационная версия

Полное оглавление

1. АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	3
1.1. Анализ доходности рынка	3
1.2 Анализ инвестиционной активности	3
2. АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ МЕСТНОГО РЫНКА.....	5
3. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ	10
3.1. Общая характеристика	10
3.1.1 Существующие площади. Количественная характеристика.....	10
3.1.2. Потенциальные площади. Количественная характеристика	12
3.1.2. Существующие площади. Количественная характеристика	13
3.1.3. Потенциальные площади. Количественная характеристика	14
3.1.4. Свободные площади. Количественная характеристика	17
3.1.5. Качественная характеристика предложения.....	17
4. АНАЛИЗ СПРОСА.....	21
4.1 Источники спроса. Профиль арендаторов	21
4.2. Корреляционный прогноз емкости рынка	21
4.3. Структура спроса	23
4.4. Основные требования к офисным помещениям.....	35
5.АНАЛИЗ АРЕНДНЫХ СТАВОК И ЦЕНЫ ПРОДАЖ.....	36
5.1. Анализ ставок и цен по зоне конкурентного окружения.....	36
5.2. Прогноз ставок аренды	38
5.3. Прогноз цен продаж	39
Приложение №1. Классификация офисной недвижимости МИФ	40
Приложение № 2. Крупнейшие существующие БЦ в зоне конкурентного окружения, г. Челябинск	44
Приложение № 3. Строящиеся и проектируемые БЦ (Субрынок Северо-запад, Субрынок Университетский), г. Челябинск	48

Объем отчета – 49 стр. печатного текста

Язык отчета - русский.

Список диаграмм

Диаграмма 3.1. Динамика изменения объёма качественного предложения.....	11
Диаграмма 3.2 Динамика изменения структуры рынка качественной офисной недвижимости (2006-2 кв.2008 гг).....	12
Диаграмма 3.3. Объем предложения офисной недвижимости в зоне конкурентного окружения 2006-2008 гг. Нарастающим итогом.....	14
Диаграмма 3.4. Объем предложения офисной недвижимости в зоне конкурентного окружения. 2008-2010 гг. нарастающим итогом.....	15
Диаграмма 4.1. Значения корреляции параметров.....	22
Диаграмма 4.2. Сравнение объемов предложения, спроса и неудовлетворенного спроса, кв.м.....	23
Диаграмма 4.3. Структура имущественных отношений.....	25
Диаграмма 4.4. Причины поиска новых офисов	26
Диаграмма 4.5. Сроки смены офиса	26
Диаграмма 4.6. Предпочтения респондентов по расположению офиса, районы	28
Диаграмма 4.7. Структура объема занимаемых площадей в сравнении с желаемым размером.....	29
Диаграмма 4.8. Показатель соотношения арендуемой/собственной офисной площади на 1 офисного сотрудника.....	30
Диаграмма 4.9. Структура спроса по типу имущественных отношений.....	31
Диаграмма 4.10. Этапы вхождения в проект при покупке офисного помещения.....	31
Диаграмма 4.11. Классы БЦ в разрезе деятельности компаний.....	32
Диаграмма 4.12. Распределение запросов арендаторов/собственников по классу.....	33
Диаграмма 4.13. Требования к инфраструктуре БЦ	34
Диаграмма 4.14. Готовность респондентов арендовать/приобретать офисные площади на Краснопольской площадке.....	34

Список таблиц

Таблица 3.1. Общий объем предложения, 2006- 1-ая половина 2008 гг.....	10
Таблица 3.2. Динамика изменения структуры рынка качественной офисной недвижимости, 2006 - 1пол. 2008 гг.....	11
Таблица 3.3. Динамика предложения офисной недвижимости 2008-2010 гг., прогноз.....	12
Таблица 3.4. Динамика предложения качественной офисной недвижимости (нарастающим итогом).....	13
Таблица 3.5. Объем предложения офисной недвижимости в зоне конкурентного окружения 2006-2008.....	14

Таблица 3.6. Объем предложения офисной недвижимости в зоне конкурентного окружения 2008-2010 гг., нарастающим итогом

Таблица 3.7. Распределение количества офисных объектов по масштабности (нарастающим итогом), 2006 - 1 пол. 2008 г.....17

Таблица 3.8. Распределение количества офисных объектов по масштабности (нарастающим итогом), 2008-2010 г.г., прогноз.....18

Таблица 3.9. Распределение офисных объектов по этажности (нарастающим итогом) 2008 г.....18

Таблица 3.9. Распределение офисных объектов по этажности (нарастающим итогом) 2008 г.....18

Таблица 3.11. Распределение объектов офисной недвижимости по композиции (нарастающим итогом) 2008 г.....19

Таблица 3.12. Распределение объектов офисной недвижимости по композиции (нарастающим итогом) 2010 г.....19

Таблица 4.1. Спрос на офисные площади класса В нарастающим итогом (рассчитан на основе проведенного опроса).....21

Таблица 4.2. Спрос на офисные площади класса В нарастающим итогом (рассчитан по методике корреляционного анализа).....22

Таблица 4.3. Неудовлетворенный спрос на офисные площади класса В нарастающим итогом.....23

Таблица 4.4. Сроки смены офиса в разрезе классов объектов.....27

Таблица 4.5. Структура спроса по размеру офиса в разрезе классов объектов 2008, г. Челябинск...29

Таблица 5.1. Типовые условия договоров аренды.....36

Таблица 5.2. Средняя арендная ставка по БЦ в зоне конкурентного окружения.....37

Таблица 5.3. Средние цены продаж в БЦ Челябинска, июнь 2008 год.....37

Таблица 5.4. Прогноз роста арендных ставок на 2008-2010, руб/кв.м. в месяц (с учетом коммунальных расходов, без учета НДС).....38

Таблица 5.5. Прогноз роста цены продаж офисной недвижимости на 2008-2010, руб/кв.м.....39

Список карт

Карта 2.1. Существующие и формирующиеся субрынки офисной недвижимости, г. Челябинск.....6

Карта 3.1. Существующие и планируемые офисные комплексы, которые вошли в анализ конкурентного влияния (БЦ класса В, С). Прогноз 2008-2010 гг.....16

Приложения

Приложение №1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....40

Приложение № 2. Крупнейшие Существующие БЦ г. Челябинск.....44

Приложение № 3. Строящиеся и проектируемые БЦ (Субрынок Северо-запад, Субрынок Университетский), г. Челябинск.....47