

Аналитический обзор (отчет)

«Анализ рынка офисной недвижимости в условиях кризиса, г. Москва»

Демонстрационная версия

Аннотация:

Цель исследования.

Исследование текущей ситуации на рынке офисной недвижимости (предложения, коммерческих условий, спроса) в условиях кризиса и прогнозы на 2009 г.

По итогам работы Заказчик/Девелопер может принимать стратегические решения о вхождении в тот или иной сегмент рынка офисной недвижимости г. Москвы. Собственники объектов корректировать и прогнозировать коммерческие условия на основании текущей ситуации на рынке в условиях кризиса.

Задачи исследования:

Исследование существующих, строящихся и проектируемых бизнес-центров класса А и В+, В-, по классификации Moscow Research Forum (см. Приложение №1) офисной площадью свыше 5 000 кв.м

Мониторинг коммерческих условий на офисную недвижимость, изменение на период 3 кв. 2008 -1 кв. 2009 г.

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 январе – феврале 2009 года.

Объем отчета - 157 стр. печатного текста

Отчет содержит 25 таблиц и 5 диаграмм, 9 карт

Краткая информация о существующих и строящихся БЦ содержит следующие данные:

- название БЦ
- год постройки/дата ввода
- класс
- местоположение
- общая площадь, кв.м
- паркинг
- сопутствующая инфраструктура
- арендные ставки (3 кв. 2008, 1 кв. 2009)

- девелопер / управляющая компания
- примечание
- фото объекта

**Общее количество построенных бизнес-центров в исследовании – 308 шт.
Строящихся и проектируемых – 58 шт.**

Язык отчета - русский.

Полное оглавление

Введение.....	3
1. Резюме	5
2. Макроэкономический обзор.....	7
2.1. Россия	7
2.2. Москва.....	8
3. Анализ инвестиционной активности.....	9
3.1. Анализ инвестиционной активности.....	9
3.2. Крупнейшие сделки на рынке офисной недвижимости Москвы за 2008 год	10
3.3. Основные тенденции инвестиционной активности	11
3.4. Основные тенденции рынка капитала.....	11
4. Анализ предложения.....	12
4.1. Центральный административный округ.....	13
4.2. Северный административный округ.....	67
4.3. Северо-восточный административный округ	78
4.4. Восточный административный округ	87
4.5. Юго-восточный административный округ.....	95
4.7. Юго-западный административный округ	104
4.6. Южный административный округ	115
4.8. Западный административный округ	127
4.9. Северо-западный административный округ.....	141
4.10. Зеленоградский административный округ	149
5. Анализ спроса.....	150
5.1. Источники спроса	150
5.2. Корреляционный прогноз емкости рынка	151
6. Анализ арендных ставок	153
1.6.1. Анализ ставок и цен по городу.....	153
1.6.2. Прогноз ставок аренды и цен продаж.....	154
Приложение №1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....	155

Список Диаграмм

Диаграмма 1.1. Распределение качественного предложения по административным округам Москвы, 4 кв. 2008, кв.м.....	стр.5
Диаграмма 1.2. Уровень вакантных площадей, %.....	стр.6
Диаграмма 4.1. Объём качественного предложения, класс А, В+,В-, тыс. кв.м.....	стр.12
Диаграмма 5.1. Распределение спроса по сферам деятельности компаний.....	стр.150
Диаграмма 6.1. Средневзвешенные ставки аренды, triple net, \$/кв.м год.....	стр.153

Список таблиц

Таблица.1.1. Основные показатели рынка офисной недвижимости, 2008 г.....	стр. 5
Таблица.2.1. Суверенные рейтинги России.....	стр.7
Таблица.2.2. Суверенные рейтинги Москвы.....	стр.8
Таблица 3.1. Крупнейшие инвестиционные сделки на рынке офисной недвижимости в 2008 г.....	стр.10
Таблица 4.1. Существующие БЦ, ЦАО, Москва, 1 кв. 2009.....	стр.13
Таблица 4.2. Строящиеся, проектируемые БЦ, ЦАО, Москва, 2009– 2013 гг.....	стр.62
Таблица 4.3. Существующие БЦ, САО, Москва, 1 кв. 2009.....	стр.67
Таблица 4.4. Строящиеся, проектируемые БЦ, САО, Москва, 2009– 2013 гг.....	стр.74
Таблица 4.5. Существующие БЦ, СВАО, Москва, 1 кв. 2009.....	стр.78
Таблица 4.6. Строящиеся, проектируемые БЦ, СВАО, Москва, 2009– 2013 гг.....	стр.83
Таблица 4.7. Существующие БЦ, ВАО, Москва, 2009.....	стр.87
Таблица 4.8. Строящиеся, проектируемые БЦ, ВАО, Москва, 2009– 2013 гг.....	стр.92
Таблица 4.9. Существующие БЦ, ЮВАО, Москва, 1 кв. 2009 г.....	стр.95
Таблица 4.10. Строящиеся, проектируемые БЦ, ЮВАО, Москва, 2009 – 2013 гг.....	стр.100
Таблица 4.13. Существующие БЦ, ЮЗАО, Москва, 1 кв. 2009.....	стр.104
Таблица 4.14. Строящиеся, проектируемые БЦ, ЮЗАО, Москва, 2009– 2010 гг.....	стр.111
Таблица 4.11. Существующие БЦ, ЮАО, Москва, 1 кв. 2009.....	стр.115
Таблица 4.12. Строящиеся, проектируемые БЦ, ЮАО, Москва, 3 кв. 2008 – 2013 гг.....	стр.123
Таблица 4.15. Существующие БЦ, ЗАО, Москва, 1 кв. 2009.....	стр.127
Таблица 4.16. Строящиеся, проектируемые БЦ, ЗАО, Москва, 2009– 2013 гг.....	стр.136
Таблица 4.17. Существующие БЦ, СЗАО, Москва, 1 кв. 2009.....	стр.141

Таблица 4.18. Строящиеся, проектируемые БЦ, СЗАО, Москва, 2009 – 2010 гг.....	стр.146
Таблица 4.19. Существующие БЦ, ЗелАО, Москва, 2009.....	стр.149
Таблица 5.1. Ёмкость рынка офисных площадей класса А, г. Москва.....	стр.152
Таблица 5.2. Ёмкость рынка офисных площадей класса В+/В-, г. Москва.....	стр.152

Карты

Карта 4.1. Существующие и строящиеся БЦ, ЦАО.....	стр.66
Карта 4.2. Существующие и строящиеся БЦ, САО.....	стр.77
Карта 4.3. Существующие и строящиеся БЦ, СВАО.....	стр.86
Карта 4.4. Существующие и строящиеся БЦ, ВАО.....	стр.94
Карта 4.5. Существующие и строящиеся БЦ, ЮВАО.....	стр.103
Карта 4.7. Существующие и строящиеся БЦ, ЮЗАО.....	стр.114
Карта 4.6. Существующие и строящиеся БЦ, ЮАО.....	стр.126
Карта 4.8. Существующие и строящиеся БЦ, ЗАО.....	стр.140
Карта 4.9. Существующие и строящиеся БЦ, СЗАО.....	стр.148

Приложения

Приложение №1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....	стр.155
--	---------

По итогам 2008 г. совокупное предложение качественных офисных площадей (классов А и В+, В-) составило... Обеспеченность качественными офисными площадями по итогам 2008 г. на 1 000 жителей составила...

Кризис на рынке недвижимости, повлиявший на финансовое состояние девелоперских компаний, приведет к... Уровень вакантных площадей...

Объем промышленного производства в Москве составил...

В России рынок офисной недвижимости, как и рынок недвижимости в целом, является развивающимся. До 2006 г. инвесторы, в основном зарубежные, были не заинтересованы в долгосрочных инвестициях в офисную недвижимость России, поскольку это было связано с большим риском вложений. Соответственно, рынок был серьезно недооценен.... В настоящее время (1 кв. 2009 г.) инвестиционные сделки отсутствуют, как из-за отсутствия кредитных денег, так и ожиданий снижения стоимости земли и объектов недвижимости.

Недостаток ликвидности в банковской сфере России показал высокую зависимость от кредитования многих игроков рынка недвижимости, заставил задуматься об эффективности существующих объектов, будущих проектов, бизнеса, как такового. Следует ожидать, что после шока вызванного кризисом ликвидности, в следующем 2009 г. рост рынка недвижимости от экстенсивного перейдет к интенсивному, что будет выражаться в оптимизации, как пулов арендаторов, так и качества объектов, уровня управления.

Несмотря на отсутствие кредитных средств, наблюдается тенденция к увеличению числа сделок M&A в будущем вследствие снижения стоимости объектов....

№ п/п	Название	Адрес	Общая площадь/офисная площадь	Год постройки и/дата ввода в эксплуатацию	Девелопер/управляющая компания/собственник	Паркинг, количество м/м	Сопутствующая инфраструктура	Арендная ставка ¹ , \$ за кв.м в год, 3 кв. 2008 г.	Арендная ставка, \$ за кв.м в год, 1 кв. 2009 г.	Фото	Примечание

¹ Здесь и далее - не включая эксплуатационные расходы и НДС