

Аналитический обзор (отчет)
«Анализ рынка офисной недвижимости, г. Новосибирск»
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 июне 2008 года.

Объем отчета - 66 стр. печатного текста

Отчет содержит 37 таблицы и 12 диаграмм., 6 карт

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 июнь 2008), описании объекта и фото. Итого в приложении предоставлена информация о 33 построенных, 34 строящихся и 3 проектируемых объектах.

Язык отчета - русский.

Полное оглавление

1. Макроэкономический анализ	4
1.1. Анализ внешней среды рынка недвижимости г. Новосибирск	4
1.2. Россия	4
1.3. Новосибирская область	5
1.3.1. Политика	5
1.3.2. Экономика	6
1.3.3. Общество	6
1.4. Новосибирск	8
1.4.1. Стратегия развития города	9
1.4.2. Экономика	9
1.4.2. Общество	10
1.4.3. Инфраструктура	11
1.5. Методологические пояснения	11
2. Анализ инвестиционной активности на рынке офисной недвижимости	13
2.1. Анализ доходности рынка	13
2.2. Анализ инвестиционной активности	13
2.3. Анализ ключевых сделок	13
3. Анализ структуры местного рынка	14
4. Анализ предложения	17
4.1. Новосибирск	17
4.1.1. Существующие площади. Количественная характеристика	17
4.1.2. Потенциальные площади. Количественная характеристика	21
4.1.3. Свободные площади. Количественная характеристика	25
4.1.4. Качественная характеристика предложения	26
4.2. Субрынки	28
4.2.1. Существующие площади. Количественная характеристика	28
5. Анализ спроса	38
5.1. Источники спроса	38
5.2. Корреляционный прогноз емкости рынка	38
5.3. Прогноз неудовлетворенного спроса	40
5.4. Структура спроса	41
6. Анализ арендных ставок и цен продажи	44
6.1. Анализ ставок и цен по городу	44
6.2. Прогноз ставок аренды (г. Новосибирск)	46
Приложение №1. Классификация офисной недвижимости МИФ	50

Приложение № 2. Существующие БЦ, г. Новосибирск	54
Приложение №3. Строящиеся и планируемые к строительству БЦ, г. Новосибирск	61

Список Диаграмм

Диаграмма 1. Динамика экономического развития Новосибирской области.....	стр.6
Диаграмма 2. Динамика доходов населения Новосибирской области.....	стр.7
Диаграмма 3. Динамика розничного товарооборота Новосибирска.....	стр.10
Диаграмма 4. Динамика изменения численности населения и размера заработной платы в Новосибирске.....	стр.10
Диаграмма 5. Динамика изменения объёма качественного предложения.....	стр.18
Диаграмма 6. Динамика изменения структуры рынка качественной офисной недвижимости (2006-2 кв.2008 гг).....	стр.19
Диаграмма 7. Динамика изменения рынка офисной недвижимости (2 пол. 2008-2011 гг.).....	стр.22
Диаграмма 8. Динамика изменения структуры рынка качественной офисной недвижимости (2008-2011 гг.).....	стр.23
Диаграмма 9. Структура спроса на покупку офисных помещений.....	стр.42
Диаграмма 10. Структура спроса на аренду офисных помещений.....	стр.42
Диаграмма 11. Динамика уровня средних арендных ставок в БЦ классов А,В+, В- руб./мес. (вкл. эксплуатационные расходы, не вкл. НДС). 2008-2010 гг. Прогноз.....	стр.47
Диаграмма 12. Прогноз динамики уровня цен продаж на офисные площади (не вкл. НДС). 2008-2013 гг. Прогноз.....	стр.49

Список таблиц

Таблица 1. Динамика экономического развития Новосибирска.....	стр.4
Таблица 2. Динамика экономического развития России.....	стр.5
Таблица 3. Динамика экономического развития Новосибирской области	стр.5
Таблица 4. Кредитный рейтинг.....	стр.6
Таблица 5. Структура доходов, 2006 г., %	стр.7
Таблица 6. Структура расходов, 2006 г., %	стр.7
Таблица 7. Структура потребительских расходов, 2006 г., %	стр.8
Таблица 8. Динамика экономического развития Новосибирска.....	стр.9
Таблица 9. Кредитный рейтинг.....	стр.9
Таблица 10. Ввод нового жилья, кв.м.....	стр.11
Таблица 11. Динамика предложения офисной недвижимости, 2006 -1 пол. 2008 гг.....	стр.17
Таблица 12. Динамика изменения структуры рынка качественной офисной недвижимости, 2006 - 1пол. 2008 гг.....	стр.18
Таблица 13. Динамика предложения офисной недвижимости 2008-2011 гг., прогноз.....	стр.21
Таблица 14. Динамика изменения структуры рынка качественной офисной недвижимости (2008 – 1 пол. 2011 гг.), Прогноз.....	стр.23
Таблица 15. Объем предложения, г. Новосибирск. Прогноз.....	стр.24
Таблица 16. Свободные площади в бизнес-центрах класса А на период проведения исследования (июнь 2008 г.).....	стр.25
Таблица 17. Распределение количества офисных объектов по масштабности (нарастающим итогом) 1 пол. 2008 г.....	стр.26
Таблица 18. Распределение количества офисных объектов по масштабности (нарастающим итогом (2008-2011 гг.), прогноз.....	стр.26
Таблица 19. Распределение офисных объектов по этажности (нарастающим итогом) 2008 г...стр.	стр.27
Таблица 20. Распределение объектов офисной недвижимости по композиции (нарастающим итогом) 2008 г.....	стр.27
Таблица 21. Распределение объектов офисной недвижимости по композиции (нарастающим итогом) 2011 г.....	стр.28
Таблица 22. Существующее предложение офисной недвижимости в субрынке «Центральный».....	стр.28
Таблица 23. Существующее предложение качественной офисной недвижимости в субрынке «Октябрьский».....	стр.31
Таблица 24. Существующее предложение качественной офисной недвижимости в субрынке «Кировско-Ленинский».....	стр.31

Таблица 25. Динамика предложения офисной недвижимости (нарастающим итогом).....	стр.33
Таблица 26. Строящиеся БЦ в субрынке «Центральный».....	стр.35
Таблица 27. Строящиеся БЦ в субрынке «Октябрьский».....	стр.37
Таблица 28. Строящиеся БЦ в субрынке «Кировско-Ленинский».....	стр.37
Таблица 29. Совокупный спрос на офисные площади класса А, г. Новосибирск, Прогноз.....	стр.39
Таблица 30. Совокупный спрос на офисные площади класса В+,В-, г. Новосибирск, Прогноз..	стр.39
Таблица 31. Емкость рынка офисных площадей, г. Новосибирск. Прогноз.....	стр.39
Таблица 32. Неудовлетворённый спрос на офисные помещения, г. Новосибирск. Прогноз.....	стр.40
Таблица 33. Типовые условия договоров аренды.....	стр.44
Таблица 34. Средние ставки аренды на офисные площади (вкл. эксплуатационные расходы, не вкл. НДС), Прогноз на конец указанного периода.....	стр.46
Таблица 35. Прогноз уровня эксплуатационных расходов, г.Новосибирск, на конец указанного периода.....	стр.47
Таблица 36. Прогноз ставок капитализации, г. Новосибирск на конец указанного периода.....	стр.48
Таблица 37.Средние цены продажи на офисные площади классов В+,В-, прогноз, руб./кв.м не вкл. НДС на конец указанного периода.....	стр.48

Карты

Карта 1. Существующие и формирующиеся субрынки офисной недвижимости, г. Новосибирск.....	стр.15
Карта. 2. Существующее предложение офисной недвижимости, Новосибирск, 1 пол. 2008 г....	стр.20
Карта 3. Строящиеся бизнес-центры, Новосибирск. Прогноз 2008-2011 гг.....	стр.24
Карта 4. Структура субрынков офисной недвижимости 2008г.....	стр.32
Карта 5. Структура субрынков офисной недвижимости 2011 г. (Прогноз).....	стр.34
Карта 6. Диапазон арендных ставок в исследуемых субрынках, 1 пол. 2008 г.....	стр.45

Приложения

Приложение №1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....	стр.50
Приложение № 2. Существующие БЦ, г. Новосибирск.....	стр.54
Приложение №3. Строящиеся и планируемые к строительству БЦ, г. Новосибирск.....	стр.61

Основное направление развития Новосибирской области (далее НСО) зафиксировано в..... Следует отметить, что инвестиционная поддержка со стороны НСО ограничена недостаточными бюджетными доходами. Существующий кредитный рейтинг (см. Табл. 1.1.4) отражает среднее качество формирования и исполнения бюджета. Уменьшение зависимости от федерального бюджета компенсируется ростом износа инфраструктуры и роста необходимых капитальных расходов на ее модернизацию.

По уровню ВРП на душу населения 130 тыс. руб. в 2007 г. область находится на... месте в РФ..... По данным официальной статистики по уровню доходов населения в 2007 г. НСО находилась на... месте в России со среднедушевым доходом в... тыс. руб.

Высокая динамика доходов населения и высокий уровень обеспеченности автомобилями, при условии развития транспортной инфраструктуры региона будет способствовать росту спроса на жилую городскую и загородную недвижимость и торговую недвижимость регионального масштаба.....

Анализ внешней среды проекта рассматривает широкий спектр сил, действующих вне рынка недвижимости и влияющих на результативность проекта. Для анализа используется модифицированная схема категоризации внешних факторов PEST, которая в рамках анализа рынка недвижимости разделяется на следующие категории: политика, экономика, общество, инфраструктура.

При анализе используются как описательные, так и количественные методы. Для наполнения сущности количественного анализа используется сравнение с аналогами и некоторым естественным уровнем. Средний уровень определяется количественными показателями России, аналоги отбираются на основании сравнимости экономических характеристик. Сравнительный количественный анализ рассматривает темпы роста показателей и уровня развития на основе душевых показателей. Основное внимание уделяется характеристикам региона или города, которые оказывают влияние на исследуемые сегменты рынка недвижимости.....

.....уровень ставки доходности для Новосибирска считается..... Приемлемый срок окупаемости инвестиций

Среди наиболее сильных девелоперов и инвесторов, работающих на местном рынке можно выделить.....

Для целей настоящего исследования в Новосибирске были выделены субрынки¹ с наибольшей концентрацией офисных центров.

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. Новосибирск (классов А, В+, В-) на период проведения исследования (июнь 2008г.) составило.....

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.

Общий объем предложения офисных помещений (класс А, В+, В-) к 2011 г. согласно прогнозу GVA Sawyer, рассчитанному исходя из анализа планов девелоперов строительства офисных центров и собственной оценке темпов ввода офисных площадей, достигнет.....

Согласно исследованию GVA Sawyer доля вакантных площадей в действующих офисных зданиях города (класса В+, В-) составляет порядка..... Доля свободных площадей в сегменте класса А крайне высока (см. Табл.) и свидетельствует о превышении предложения над спросом, по причине высокого уровня арендных ставок, а также неудачного месторасположения существующих бизнес-центров. Это заставляет арендаторов/покупателей делать выбор в пользу БЦ класса В+, В-.....

Основными арендаторами качественных офисных центров являются компании, работающие в сфере услуг, представительства крупных компаний, подразделения банков.

В городе расположены головные офисы крупных российских компаний, таких как.....

В Новосибирске рынок офисной недвижимости находится на начальной стадии развития, что характеризуется только началом тенденции перехода от аренды и покупки зданий низкого качества к зданиям с высокими качественными характеристиками. На данной стадии все офисные объекты, имеющие адекватную качеству цену, находят спрос.

При этом местный рынок крайне чувствителен, высокоэластичен к цене.....

Из исследований, проводимых в США и Европе, известно, что основной спрос на офисную недвижимость формируется предприятиями коммерческих услуг, так называемые FIRE – Finance, Insurance, Real Estate. Исследования GVA Sawyer подтвердили, что спрос на качественную офисную недвижимость формируется следующими категориями арендаторов: инвестиционными компаниями, банками, страховыми компаниями и др. компаниями сферы коммерческих услуг. Кроме перечисленных компаний также спрос предъявляется со стороны торговых, производственных, строительных компаний, однако их спрос значительно сложнее оценить, из-за недостатка достоверной информации о доли офисных работников данных организаций.....

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
- Планы глобальных компаний по выходу в регион / уходу из региона
- Планы присутствующих на рынке компаний по расширению / свертыванию бизнеса, консолидации активности
- Изменение потребительских предпочтений и ценностей (в бизнес сегменте)

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

Основные факторы, вынуждающие компании искать новый офис:

.....

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)

Структура анонсируемой арендной ставки представляет собой

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

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.

В соответствие с этими предпосылками анализ был разбит на анализ равновесной арендной ставки и ставки капитализации готовых офисов.....

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