

Аналитический обзор (отчет)
«Анализ рынка офисной недвижимости Уфы»
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 марте/апреле 2008 года.

Объем отчета - 75 стр. печатного текста

Отчет содержит 42 таблицы, 17 диаграмм и 7 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, класс, данные об общей и офисной площади, дате ввода в эксплуатацию, обеспеченности парковочными местами, коммерческих условиях (на март/апрель 2008), описании объекта и фото.

Итого в приложении предоставлена информация о 18 построенных, 7 строящихся и 22 проектируемых объекта.

Язык отчета - русский.

Полное оглавление

1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ.....	3
1.1. Макроэкономическая ситуация в России.....	3
1.2. Макроэкономическая ситуация в Республике Башкортостан.....	7
1.2.1. Природные ресурсы.....	9
1.2.2. Экономика.....	10
1.2.3. Социальная сфера.....	12
1.2.4. Инфраструктура.....	12
1.2.5. SWOT анализ Республики Башкортостан.....	13
1.3. Макроэкономическая ситуация в г.Уфа.....	14
1.3.1. Политика.....	14
1.3.2. Экономика.....	14
1.3.3. Социальная сфера.....	15
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УФЫ.....	16
2.1. Executive summary (основные выводы).....	16
2.2. Анализ инвестиционной активности на рынке офисной недвижимости.....	17
2.2.1. Анализ доходности рынка.....	17
2.2.2. Анализ инвестиционной активности.....	17
2.3. Анализ структуры местного рынка.....	18
(1) - Субрынок «Калининско-Орждоникидзевский».....	20
(2) - Субрынок «Октябрьский».....	20
(3) - Субрынок «Советский».....	20
(4) - Субрынок «Кировско-Ленинский».....	20
3. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ.....	22
3.1. Анализ рынка офисной недвижимости Уфы	22
3.1.1. Существующие площади. Количественная характеристика.....	22
3.1.2. Потенциальные площади. Количественная характеристика.....	26
3.1.3. Свободные площади. Количественная характеристика.....	30
3.1.4. Качественная характеристика предложения.....	31
3.2. Субрынки.....	34
3.2.1. Существующие площади. Количественная характеристика.....	34
3.2.2. Потенциальные площади. Количественная характеристика.....	38

3.2.3. Свободные площади. Количественная характеристика	45
3.3. Анализ спроса.....	46
3.3.1. Корреляционный прогноз емкости рынка.....	46
3.3.2. Прогноз неудовлетворенного спроса.....	49
3.3.3. Структура спроса.....	51
3.4. Анализ арендных ставок и цен продажи.....	55
3.4.1. Анализ ставок и цен по городу.....	55
3.4.2. Прогноз ставок аренды (г.Уфа).....	57
3.4.3. Прогноз цен продаж (г.Уфа).....	58
Приложение №1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....	60
Приложение №2. Существующие офисные здания (г. Уфа) март/апрель 2008.....	64
Приложение №3. Строящиеся бизнес-центры (г. Уфа).....	69
Приложение №4. Проекты бизнес-центров (г. Уфа).....	72

Список Диаграмм

Диаграмма 1.1.1. Динамика ВВП, Россия, 2005-2010.....	стр.5
Диаграмма 1.1.2. Динамика инвестиций, Россия, 2005-2010.....	стр.6
Диаграмма 1.1.3. Динамика реальных доходов населения и инфляция, Россия, 2005-2010.....	стр.6
Диаграмма 1.2.1. Структура ВРП за 2005 г, Башкортостан.....	стр.10
Диаграмма 1.2.2. Структура экспорта и импорта, Башкортостан.....	стр.10
Диаграмма 1.2.3. Национальный состав населения.....	стр.11
Диаграмма 1.2.4. Структура доходов населения.....	стр.11
Диаграмма 1.2.5. Структура расходов населения за 2006 г.....	стр.12
Диаграмма 3.1.1. Структура рынка офисной недвижимости (спекулятивное предложение).....	стр.23
Диаграмма 3.1.2. Структура рынка качественной офисной недвижимости.....	стр.24
Диаграмма 3.1.3. Динамика изменения объёма качественного предложения.....	стр.24
Диаграмма 3.3.1. Обеспеченность качественными офисными площадями, города-миллионники, конец 2007.....	стр.46
Диаграмма 3.3.2. Структура спроса на офисные площади по месторасположению.....	стр.52
Диаграмма 3.3.3 Структура спроса на аренду/покупку по размеру офисных площадей.....	стр.53
Диаграмма 3.3.4 Структура спроса по типу сделок.....	стр.54
Диаграмма 3.4.1. Динамика уровня средних арендных ставок класс А,В+, В- руб./мес. (вкл. эксплуатационные расходы, не вкл. НДС). 2008-2015 гг. Прогноз.....	стр.58
Диаграмма 3.4.3. Прогноз динамики уровня цен продаж на офисные площади (не вкл. НДС). 2008-2015 гг. Прогноз.....	стр.59

Список таблиц

Таблица 1.1.1. Динамика основных макроэкономических показателей России, влияющих на рынок коммерческой недвижимости.....	стр.4
Таблица 1.1.2. Прогноз основных макроэкономических показателей России, влияющих на рынок коммерческой недвижимости.....	стр.5
Таблица 1.1.3. Суверенные рейтинги России.....	стр.7
Таблица 1.2.1. Динамика основных макроэкономических показателей, влияющих на рынок коммерческой недвижимости, Республика Башкортостан.....	стр.7
Таблица 1.2.2. Прогноз основных макроэкономических показателей, влияющих на рынок коммерческой недвижимости, Республика Башкортостан.....	стр.8
Таблица 1.2.3. Рейтинги Республики Башкортостан.....	стр.11
Таблица 3.1.1. Динамика предложения офисной недвижимости.....	стр.22
Таблица 3.1.2. Динамика изменения объёма качественного предложения.....	стр.23

Таблица 3.1.3. Динамика изменения структуры рынка качественной офисной недвижимости (2006-1 кв.2008гг).....	стр.26
Таблица 3.1.4. Прогноз предложения офисной недвижимости.....	стр.27
Таблица 3.1.5. Прогноз качественного предложения офисной недвижимости.....	стр.27
Таблица 3.1.6. Динамика предложения качественной офисной недвижимости 2008-2010 гг. Прогноз.....	стр.27
Таблица 3.1.7. Свободные площади на период проведения исследования (март/апрель 2008 г.).....	стр.30
Таблица 3.1.8. Распределение количества качественных офисных объектов по масштабности (нарастающим итогом (по итогам 1 кв. 2008 г.).....	стр.31
Таблица 3.1.9. Распределение количества качественных офисных объектов по масштабности (нарастающим итогом (2010 г.). Прогноз.....	стр.31
Таблица 3.1.10. Распределение качественных офисных объектов по этажности (нарастающим итогом) 1 кв. 2008 г.....	стр.32
Таблица 3.1.11. Распределение качественных офисных объектов по этажности (нарастающим итогом) 2010 г. прогноз.....	стр.32
Таблица 3.1.12. Распределение качественных офисных объектов офисной недвижимости по композиции объектов (нарастающим итогом) 2008 г.....	стр.33
Таблица 3.1.13. Распределение качественных объектов офисной недвижимости по композиции объектов (нарастающим итогом) 2010г. Прогноз.....	стр.33
Таблица 3.2.1. Бизнес-центры субрынка «Калининско-Орждоникидзевский».....	стр.34
Таблица 3.2.2 Бизнес-центры субрынка «Октябрьский».....	стр.34
Таблица 3.2.3. Бизнес-центры субрынка «Советский».....	стр.35
Таблица 3.2.4. Бизнес-центры субрынка «Кировско-Ленинский».....	стр.36
Таблица 3.2.5 Динамика предложения офисной недвижимости всех классов (нарастающим итогом).....	стр.38
Таблица 3.2.6 Динамика предложения качественной офисной недвижимости (нарастающим итогом).....	стр.39
Таблица 3.2.7. Бизнес-центры субрынка «Калининско-Орждоникидзевский» 2010. Прогноз.....	стр.41
Таблица 3.2.8. Бизнес-центры субрынка «Октябрьский» 2010. Прогноз.....	стр.41
Таблица 3.2.9. Бизнес-центры субрынка «Советский» 2010. Прогноз.....	стр.42
Таблица 3.2.10. Бизнес-центры субрынка «Кировско-Ленинский» 2010. Прогноз.....	стр.43
Таблица 3.2.11. Свободные площади (март/апрель 2008 г.).....	стр.45
Таблица 3.3.1. Прогноз совокупного спроса на качественные офисные площади в г.Уфа.....	стр.48
Таблица 3.3.2. Прогноз емкости рынка качественных офисных площадей в г.Уфа (до 2015 г.).....	стр.48
Таблица. 3.3.3. Неудовлетворённый спрос на офисные площади класса А, с учетом строительства объектов формата build-to-suit, г. Уфа. Прогноз.....	стр.49

Таблица. 3.3.4. Неудовлетворённый спрос на офисные площади класса А, г. Уфа. Прогноз.....	стр.50
Таблица. 3.3.5. Неудовлетворённый спрос на офисные площади класса В+/В-, г. Уфа, кв.м. Прогноз до 2010 г.....	стр.50
Таблица 3.3.6. Объём неудовлетворённого спроса на офисные площади класса А, В+,В-, г. Уфа. Прогноз до 2015 г.....	стр.50
Таблица 3.4.1. Типовые условия договоров аренды.....	стр.55
Таблица 3.4.2. Арендные ставки и цены продажи на момент проведения исследования, март/апрель 2008 г., руб/мес.....	стр.55
Таблица 3.4.3. Средние ставки аренды на офисные площади. Прогноз до 2015 на конец указанного периода.....	стр.57
Таблица 3.4.4. Прогноз уровня эксплуатационных расходов в бизнес-центрах класса В, г.Уфа, на конец указанного периода.....	стр.58
Таблица 3.4.5. Прогноз ставок капитализации, г. Уфа на конец указанного периода.....	стр.59
Таблица 3.4.6 .Средние цены продажи на офисные площади класса В+,В-, прогноз, руб./кв.м не вкл. НДС на конец указанного периода.....	стр.59

Карты

Карта 2.3.1. Существующие субрынки офисной недвижимости в г. Уфа.....	стр.19
Карта 3.1.1. Существующее предложение офисной недвижимости в г. Уфа. на начало 2 кв.2008г.....	стр.25
Карта 3.1.2. Строящиеся и проектируемые объекты качественной офисной недвижимости в г. Уфа, 2008-2015 гг.....	стр.29
Карта 3.2.1. Структура субрынков офисной недвижимости г.Уфы, на начало 2 кв.2008г.....	стр.37
Карта 3.2.2. Объекты офисной недвижимости в г.Уфа. Прогноз.....	стр.40
Карта 3.2.3. Структура субрынков офисной недвижимости г.Уфа, 2010 г. Прогноз.....	стр.44
Карта 3.3.1. Диапазон арендных ставок в исследуемых субрынках, март/апрель 2008 г.....	стр.56

Приложения

Приложение №1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....	стр.60
Приложение №2. Существующие офисные здания (г. Уфа) март/апрель 2008.....	стр.64
Приложение №3. Строящиеся бизнес-центры (г. Уфа).....	стр.69
Приложение №4. Проекты бизнес-центров (г. Уфа).....	стр.72

Макроэкономическая ситуация в России

Макроэкономическая ситуация в России характеризуется устойчивой динамикой роста, реальный прирост ВВП страны на протяжении последних трех лет составляет.....

.....

Макроэкономическая ситуация в Республике Башкортостан

..... На протяжении анализируемого 3-х летнего периода наблюдается высокий прирост объема инвестиций в основной капитал, что.....

Экономика

Главные промышленные города Республики Башкортостан: Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Туймазы, Октябрьский, Белорецк.

Чистый экспорт республики в..... Драйверами роста экономики Башкортостана выступают сегменты недвижимости, торговли, сельского хозяйства, государственное управление, промышленное производство.

Инфраструктура

Через Башкортостан проходят магистральные нефте- и газопроводы. В Башкортостане начинаются несколько магистральных нефтепроводов: Уфа - Новороссийск, Уфа - Новосибирск, Уфа - Курган - Петропавловск, Туймазы - Омск - Ангарск, Туймазы - Омск.....

SWOT анализ Республики Башкортостан

Характеристика	Расшифровка
Сильные стороны	
.....	
Слабые стороны	
.....	

Анализ рынка офисной недвижимости Уфы

Рынок офисных площадей г. Уфы находится на начальном этапе формирования, характеризуется очень слабой конкуренцией и нехваткой качественных офисных площадей. Тем не менее, рост экономических показателей города, активность местных и федеральных компаний приводят к стремительному развитию рынка.

Показатель обеспеченности города качественной офисной недвижимостью менее 50 кв. м на 1 000 жителей, что в несколько раз меньше аналогичного показателя для других крупных городов России.

Общее предложение офисных площадей г. Уфы

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

Задача такого исследования - выявить конкурентные преимущества/недостатки субрынка размещения объекта офисной недвижимости, по сравнению с другими субрынками с точки зрения глубины застройки целевого субрынка, формирования в нем офисных зон и интереса размещения в нем арендаторов, а также перспективы дальнейшего развития субрынков Уфы.

В г. Уфа GVA Sawyer выделяет 4 субрынка офисной недвижимости² (см карту 2.3.1.): «Калининско-Орждоникидзевский», «Октябрьский», «Советский», «Кировско-Ленинский».

.....

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. Уфы (классов В+, В- и С³, класс А не представлен⁴) на период проведения исследования (март/апрель 2008г.) составило.....

Исследования GVA Sawyer показали, что на рынке наблюдается существенное предложение офисных площадей в зданиях, построенных компаниями для размещения собственного офиса (build-to-suit). По состоянию на начало 2 кв. 2008 г. таких площадей насчитывалось порядка

Анализ спроса

Рынок офисной недвижимости Уфы обладает высоким потенциалом для формирования нового предложения, что подтверждается сравнительным анализом с другими регионами (см. Диаграмму 3.3.1). По обеспеченности на 1000 жителей качественной офисной недвижимостью Уфа существенно отстает от городов России, схожих с ней по уровню экономического развития, промышленного потенциала, социально-культурной среды.....

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.

2 Т.к. на сегодняшний день на рынке офисной недвижимости Уфы нет четкого «разделения» по зонам, GVA Sawyer выделяет 4 субрынка исходя из следующих критериев:

- административных границ районов города
- зон существующей и будущей концентрации бизнес-центров, деловой активности города
- психологических границ восприятия территории

3Класс С - к данному классу относятся объекты нового строительства или реконструкции. Конструктивные характеристики не соответствуют уровню технического оснащения в соответствии с классификацией МИФ, имеют неэффективную планировку площадей, проблемы с парковкой, низкий уровень управления зданием и не предполагают инфраструктурных элементов.

4При анализе рынка офисной недвижимости используется классификация МИФ (принята Московским Исследовательским Форумом в 2006 г.), см. Приложение №1

Корреляционный прогноз емкости рынка

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

Оценка спроса на офисную недвижимость в натуральном выражении проводилась на основе двух важнейших показателей: денежный спрос, формируемый сальдированным финансовым результатом⁵, и стоимость аренды. Из исследований GVA Sawyer, зарубежных исследований (к примеру, «Office Space per Worker: Evidence from Four European Markets» by Jacco Hakfoort, Robert Lie) известно об отрицательной зависимости между спросом и стоимостью аренды. Между сальдированным финансовым результатом, иными словами прибылью компаний, и спросом существует положительная связь, что также подтверждается вышеуказанными источниками. Дополнительно, в модели спроса учитывалось нелинейное развитие рынка офисной недвижимости, т.е. поведение девелоперов, которые осторожно выходят на рынок с неразвитым сектором недвижимости. Анализ модели без учета нелинейного поведения девелоперов приводит к завышенной оценке коэффициента спроса: в 1,18 раза - для класса А и в 1,03 раза - для класса В, по сравнению с учетом поведения девелоперов.....

Базовыми предпосылками модели.....

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)
- Прогноз неудовлетворенного спроса рассчитан как разница между спросом⁶ и предложением соответствующих офисных площадей в исследуемой зоне к определенному моменту.....

Структура спроса

Для определения количественных и качественных характеристик спроса на офисные площади в г.Уфа, компанией GVA Sawyer был проведен опрос среди компаний занимающих в г.Уфе 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). Выборка состояла из 150 компаний.

⁵ Сальдированный финансовый результат рассчитывается как разница между общим объемом прибыли и убытка предприятий.

⁶ Объем спроса на конец года, общий объем предложения минус вакантные площади. Спрос не удовлетворенный в конкретный год посредством кумулятивного эффекта накапливается и «переносится» на следующий год

Анализ арендных ставок и цен продажи

Прогноз ставок аренды (г.Уфа)

Динамика арендных ставок на качественные офисные помещения Уфы.....

Для анализа стоимости квадратного метра офисных площадей недвижимость рассматривается как актив, приносящий доход, для оценки которого эти потоки капитализируются. Исходя из ставки капитализации⁷ 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.....

⁷ Отношение рыночной стоимости Объекта недвижимости к приносимому им чистому годовому доходу. Ставка капитализации используемая для перерасчета потока доходов в рыночную стоимость Объекта.

Приложение

N	Название	Адрес	Клас с	Офисная площадь, кв.м	Год ввода в эксплуатац ию	Фото объекта	Арендная ставка (вкл. эксплуатационные расходы, не вкл. НДС) Руб за к.м в год	Паркинг	Краткое описание
1									