

Аналитический обзор (отчет)

«Анализ рынка офисной недвижимости Сыктывкара, 2 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

Исследование проведено в конце марта- начале апреля 2008 года.

Объем отчета – 41 стр. печатного текста

Отчет содержит 17 таблиц и 11 диаграмм, 4 карты

В приложении предоставлены данные о существующих и строящихся бизнес-центрах и объектах недвижимости с офисной составляющей. Таблицы содержат информацию о названии объекта, его адрес, данные об общей и офисной площади, классе объекта, дате ввода в эксплуатацию, коммерческих условиях (на конец марта/ начало апреля 2008) и фото. Итого в приложении предоставлена информация о 8 построенных, 2 строящихся объектах.

Язык отчета - русский.

Полное оглавление

1. Executive summary.....	3
2. Макроэкономический анализ.....	4
2.1. Макроэкономическая ситуация в России.....	4
2.2. Макроэкономическая ситуация в г. Сыктывкар.....	9
2.3. Анализ инвестиционной активности.....	14
2.3.1. Анализ доходности рынка.....	14
2.3.2. Анализ инвестиционной активности.....	14
2.3.3. Анализ ключевых сделок.....	14
3. Инфраструктурные условия для развития местного рынка офисной недвижимости.....	15
3.1. Анализ градостроительного регулирования города.....	15
3.2. Транспортная система города.....	15
4. Анализ рынка офисной недвижимости.....	17
4.1. Анализ предложения.....	17
4.1.1. Существующие предложение в городе. Количественная характеристика.....	17
4.1.2. Потенциальные к строительству офисные площади. Количественная характеристика.....	19
4.1.3. Свободные площади. Количественная характеристик.....	20
4.2. Анализ спроса.....	21
4.2.1. Корреляционный прогноз емкости рынка в г. Сыктывкар.....	21
4.2.2. Прогноз неудовлетворенного спроса.....	23
4.2.3. Структура спроса.....	24
4.2.4. Основные требования к офисным помещениям.....	28
4.3. Анализ арендных ставок и цен продажи.....	30
4.3.1. Анализ ставок и цен по городу.....	30
4.3.2. Прогноз арендных ставок.....	33
4.3.3. Прогноз цен продаж.....	34
Приложение №1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....	36
Приложение №2. Существующие офисные центры (г.Сыктывкар).....	40
Приложение №3. Строящиеся бизнес-центры (г.Сыктывкар).....	42

Список Диаграмм

Диаграмма 2.1.1. Динамика ВВП, Россия, 2005-2010.....	стр.6
Диаграмма 2.1.2. Динамика инвестиций, Россия, 2005-2010.....	стр.7
Диаграмма 2.1.3. Динамика реальных доходов населения и инфляции, Россия 2005-2010.....	стр.7
Диаграмма 4.1.1. Структура предложения офисной недвижимости, 1 кв. 2008 г.....	стр.19
Диаграмма 4.2.1. Динамика оценки объёма спроса на офисы класса А в Сыктывкаре, тыс. кв.м.....	стр.22
Диаграмма 4.2.2. Динамика оценки объёма спроса на офисы класса В в Сыктывкаре, тыс. кв.м.....	стр.23
Диаграмма 4.2.3. Средние запрашиваемые ставки аренды руб. за кв.м в месяц (включая эксплуатационные расходы, не включая НДС).....	стр.27
Диаграмма 4.2.4. Структура спроса по типу сделки.....	стр.28
Диаграмма 4.2.5. Распределение факторов, не удовлетворяющих компании в занимаемом ими на сегодня офисном здании.....	стр.28
Диаграмма 4.2.6. Основные характеристики офисных помещений, которые не удовлетворяют/не присутствуют на рынке офисной недвижимости Сыктывкара арендаторов/собственников помещений.....	стр.29
Диаграмма 4.3.1. Прогноз динамики уровня средних арендных ставок, в руб./мес. (вкл. эксплуатационные расходы, не вкл. НДС). 2008-2010 гг.....	стр.34
Диаграмма 4.3.2. Прогноз динамики уровня цен продаж на офисные площади (руб., не вкл. НДС). 2008-2010 гг.....	стр.35

Список таблиц

Таблица 2.1.1. Динамика основных макроэкономических показателей России, влияющих на рынок коммерческой недвижимости.....	стр.4
Таблица 2.1.2. Прогноз основных макроэкономических показателей России, влияющих на рынок коммерческой недвижимости.....	стр.5
Табл. 2.1.3 Суверенные рейтинги России.....	стр.8
Таблица 2.2.1. Динамика основных региональных макроэкономических показателей, влияющих на рынок коммерческой недвижимости г.Сыктывкар.....	стр.10
Таблица 2.2.2. Прогноз основных региональных макроэкономических показателей, влияющих на рынок коммерческой недвижимости г.Сыктывкар.....	стр.13
Таблица 4.1.1. Динамика увеличения предложения офисных площадей г. Сыктывкар, 2004-1 кв. 2008 гг.....	стр.19
Таблица 4.1.2. Динамика предложения офисной недвижимости. Прогноз.....	стр.20
Таблица 4.1.3. Динамика предложения качественной офисной недвижимости Прогноз.....	стр.20

Таблица 4.1.4 Свободные площади.....	стр.21
Таблица 4.2.1. Неудовлетворённый спрос на офисные площади класса А, г. Сыктывкар, кв.м. Прогноз.....	стр.24
Таблица. 4.2.2. Неудовлетворённый спрос на офисные площади класса В+/В-, г. Сыктывкар, кв.м.....	стр.24
Таблица 4.3.1. Типовые условия договоров аренды.....	стр.30
Таблица 4.3.2. Текущие ставки аренды и цены продажи офисных площадей в офисных зданиях (руб. за кв.м в месяц, включая эксплуатационные расходы, не вкл. НДС).....	стр.31
Таблица 4.3.3. Средние ставки аренды на офисные площади класса В+, В-, Прогноз.....	стр.33
Таблица 4.3.4. Прогноз уровня эксплуатационных расходов для бизнес-центров класса В.....	стр.34
Таблица 4.3.5. Прогноз ставок капитализации, г. Сыктывкар.....	стр.35
Таблица 4.3.6. Средние цены продажи на офисные площади класса В+, В-, прогноз.....	стр.35

Карты

Карта 2.2.1. Карта расположения г.Сыктывкар.....	стр.11
Карта 3.2.1. Сеть железнодорожного сообщения г.Сыктывкар.....	стр.16
Карта 4.1.1. Объекты офисной недвижимости, г. Сыктывкар.....	стр.18
Карта 4.3.2. Диапазон арендных ставок, г. Сыктывкар, 2 кв. 2008 г.....	стр.32

Приложения

Приложение №1. Классификация офисной недвижимости МИФ.....	стр.36
Приложение №2. Существующие офисные центры (г.Сыктывкар).....	стр.40
Приложение №3. Строящиеся бизнес-центры (г.Сыктывкар).....	стр.42

Макроэкономическая ситуация в России

Макроэкономическая ситуация в России характеризуется устойчивой динамикой роста, реальный прирост ВВП страны на протяжении последних трех лет составляет 6,4-8,1% (Табл. 2.1.1). На протяжении анализируемого 3-х летнего периода наблюдается высокий прирост объема инвестиций в основной капитал и объема иностранных инвестиций в экономику страны, что позволяет прогнозировать дальнейшее поступательное развитие экономики страны (Табл. 2.1.2).....

В 2007 г. Россия установила очередной рекорд по росту инвестиций в основной капитал, прирост годового объема инвестиций в денежном выражении составил.....

Макроэкономическая ситуация в г.Сыктывкар характеризуется стабильным приростом объема промышленного производства на фоне относительно низких по сравнению со среднероссийским уровнем темпов роста оборота розничной торговли (см. Табл. 2.2.1). Объем инвестиций в основной капитал устойчиво высокий, что позволяет прогнозировать сохранение не менее чем на среднесрочную перспективу темпов экономического развития на уровне.....

Промышленность города представлена более чем 10 отраслями. Профилирующими для градообразующих предприятий города являются отрасли по добыче и переработке древесины, производству целлюлозно-бумажной продукции, нетканых материалов.

Банковский сектор в Сыктывкаре развит слабо.....

В течение последних 5 лет наблюдается убыль городского населения города Сыктывкар.....

Существующие предложение в городе. Количественная характеристика

Рынок офисной недвижимости г. Сыктывкар находится на начальной стадии развития. На сегодняшний день нет ни одного офисного объекта класса А, В+, В-, соответствующего классификации МИФ¹. Общее предложение представлено в основном некачественным фондом – площадями в старых административных зданиях и НИИ и первыми этажами жилого фонда. Масштабного нового строительства в городе в последние несколько лет не велось, рост рынка в основном происходит за счет редевелопмента площадей класса D, например.....

Будущее офисное предложение Сыктывкара отличается немногочисленностью проектов и малой масштабностью, что связано с начальным этапом формирования рынка коммерческой недвижимости. В период проведения настоящего исследования (март/апрель 2008 г.) в Сыктывкаре было отмечено проектирование и строительство офисных площадей на уровне....

Анализ спроса

Оценка спроса на офисную недвижимость в натуральном выражении проводилась на основе двух важнейших показателей: денежный спрос, формируемый сальдированным финансовым результатом, 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.

¹Классификация МИФ (принята Московским Исследовательским Форумом в -2006 г.) - общепринятая классификация московского рынка офисной недвижимости, см. Приложение 1

Базовыми предпосылками модели были факты, что рост сальдированного финансового результата без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций в г. Сыктывкар.....

Нижняя граница спроса определена исходя из опросов местных компаний и показывает минимальный гарантированный уровень спроса, который больше отражает текущую потребность компаний в новых площадях, чем перспективную.....

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)

.....

Структура спроса

Для определения структуры спроса на офисные помещения в Сыктывкаре, компанией GVA Sawyer был проведен опрос, цель которого - выявление спроса со стороны офисных арендаторов и покупателей площадей, их требований к офисным помещениям.

Так как офисных центров (класс В+/В-) на рынке г. Сыктывкар нет, опрос проводился среди арендаторов офисных помещений класса С и ниже. В целом выборка состояла из 80 компаний.

В опросе участвовали должностные лица компаний, влияющих 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).....

Анализ ставок и цен по городу

На период проведения исследования ставки аренды на офисные площади в бизнес-центрах варьировались.....

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:.....

.....

Ставка аренды была получена исходя из баланса спроса и предложения, учитывая механизм формирования цены на рынке недвижимости.....