АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ОТЧЕТЕ ОЦЕНЩИКА

Гунина Елена Николаевна

Представитель НП «Сибирь», доцент ЮФУ

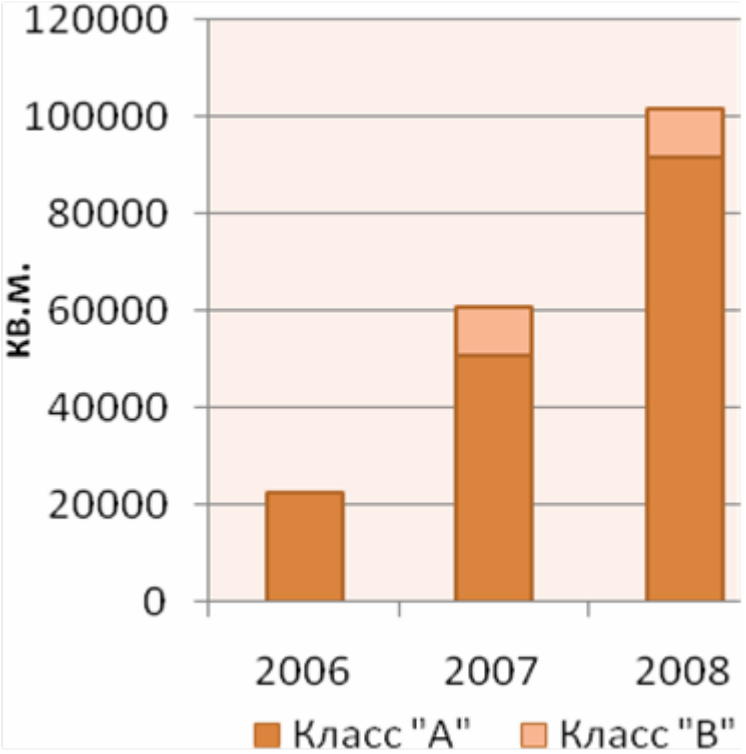
г. Ростов-на-Дону

ТАБЛИЦА 1. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2009 ГОДА

Показатели	**Январь-июнь 2009**	**В % к январю-июню 2008**
Индекс промышленного производства, %		83,8
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, млн.руб.	186652	92,5
Начисленная среднемесячная номинальная заработная плата одного работника, руб.	13027,2	117,7
Общая численность безработных на конец периода, тыс.человек	37,7	53,8
Индекс потребительских цен, %	108,5	113,8
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	100,2	106,6

Источник: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по ростовской области

ДИАГРАММА 1. ДИНАМИКА ОБЪЕМА КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, КВ.М.



Источник: «ABC&MT Group»

ABC&MT Group

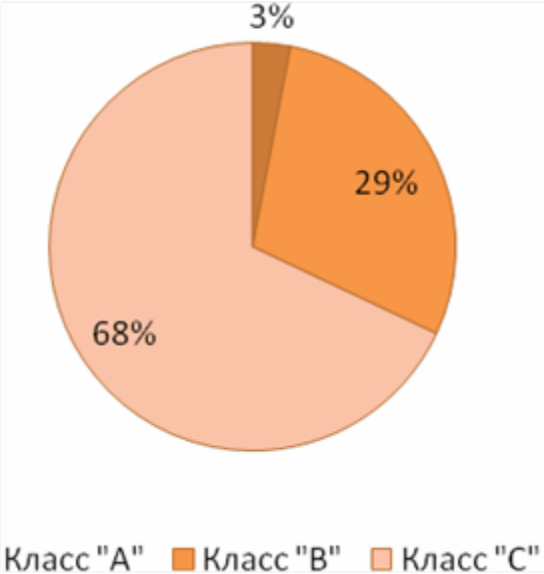
ТАБЛИЦА 2 .НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ ОФИСНЫЕ ПРОЕКТЫ В Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ

Название	Класс	Общая площадь, кв.м.	Офисная площадь, кв.м	Первоначально заявленная планируемая готовность
БЦ "Гвардеский"	В+	26600	19 380	2009
БЦ "Пять морей"	А	37000	21 600	2009
БЦ "Риверсайд-Дон"	А	23550	19 200	2009
МФК "Альянс"	А	18000	7 000	2010
Пересвет	А	40000	26 000	2010

Источник: «ABC&MT Group»

ABC&MT Group

ДИАГРАММА 2. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ПО КЛАССАМ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ



Источник: «ABC&MT Group»

ABC&MT Group

ТАБЛИЦА 3. ДИНАМИКА ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, % ОТ АРЕНДУЕМОЙ ПЛОЩАДИ

Бизнес-центр	4 кв. 2008	1 кв. 2009	2 кв. 2009
БЦ 1	60%	24%	26%
БЦ 2	20%	25%	25%
БЦ 3	н/д	30%	28%
БЦ 4	20%	20%	18%
БЦ 5	3%	1%	2%
БЦ 6	н/д	2%	2%
БЦ 7	15%	0%	3%

Источник: «ABC&MT Group»

ABC&MT Group

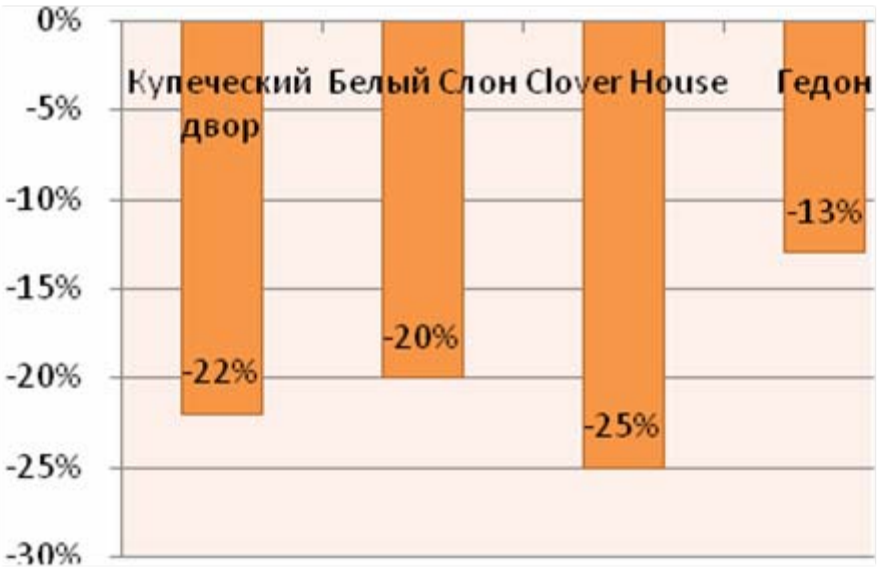
ТАБЛИЦА 4. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ РОСТОВА-НА-ДОНУ

№ п/п	Офисное здание	Месторасположения	Официальная арендная ставка, руб. кв./м.
1	Гедон	пр. Буденновский/ ул. Красноармейская	900
2	Ростовский	ул.Греческого города Волос	600-800
3	Белый слон	ул. Текучева	600
4	Кристалл	пр. Кировский	850
5	Clover House	ул. Текучева/ пер. Соборный	1000
6	Купеческий двор	ул. Социалистическая	500-800
7	Форум	ул. Менжинского	400

Источник: «ABC&MT Group»

ABC&MT Group

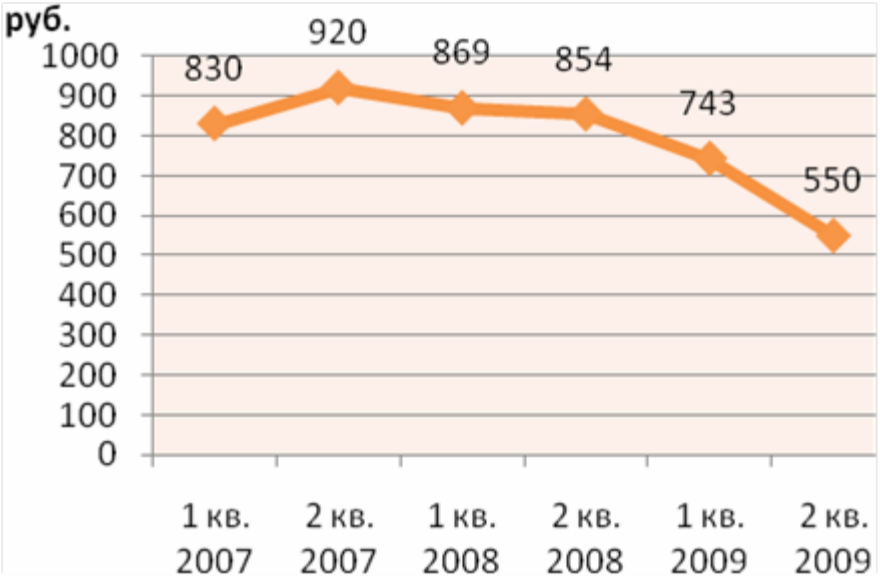
ДИАГРАММА 3. УРОВЕНЬ СНИЖЕНИЯ АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СРАВНЕНИЮ С ДОКРИЗИСНЫМ ПЕРИОДОМ, II КВАРТАЛ 2009 Г.,%



Источник: «ABC&MT Group»

ABC&MT Group

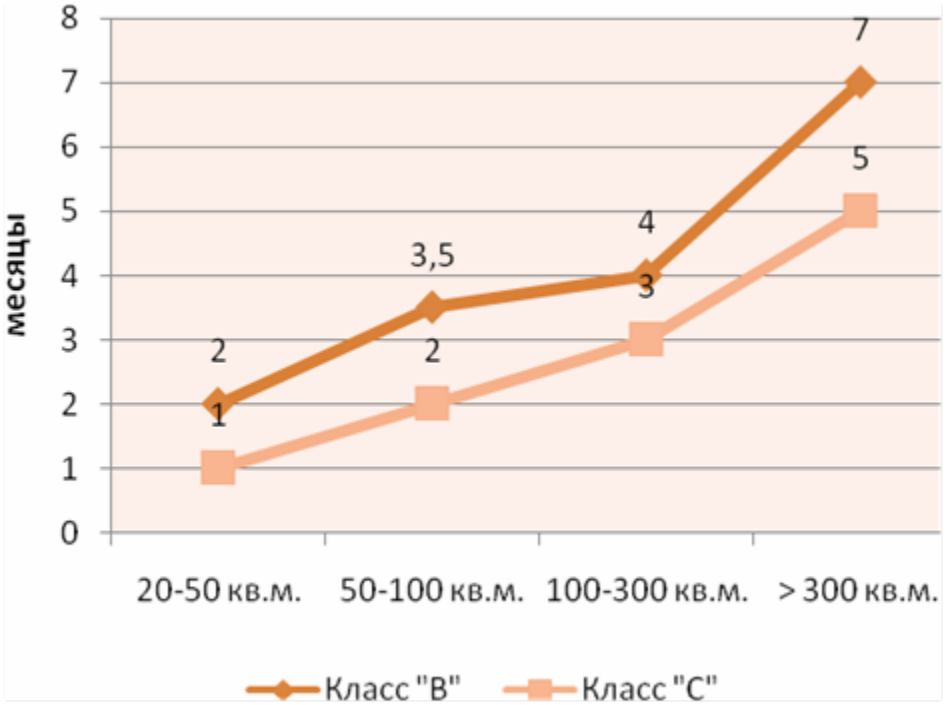
ДИАГРАММА 4. ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ СТАВОК АРЕНДЫ В СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТАХ, РУБ. ЗА КВ.М. В МЕСЯЦ



Источник: «ABC&MT Group»

ABC&MT Group

ДИАГРАММА 5. ТИПИЧНЫЙ СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В БИЗНЕС ЦЕНТРАХ Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ



Источник: «ABC&MT Group»

ABC&MT Group

ТАБЛИЦА 5. ДИНАМИКА РАЗМЕРА СКИДКИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ СДЕЛКИ, % ОТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Площадь, кв.м.	Аренда		Продажа	
	Класс "B"	Класс "C"	Класс "B"	Класс "C"
20-50	20	12	2	1
50-100	20	15	3	2
100-300	30	20	5	3
> 300	30	20	10	5

Источник: «ABC&MT Group»

ABC&MT Group

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- значительное превышение уровня предложения офисной недвижимости, над спросом, что в свою очередь ослабляет конкуренцию между арендаторами и ведет к снижению стоимости ставок аренды;
- обостряется борьба между офисами класса «В» и класса «С», что связано со значительным снижением арендных ставок в классе «С» и большим объемом предложения в данном сегменте, приемлемым по качеству и местоположению;
- в 2009-2011 гг. в классе «В» будет построено 65% от запланированного объема строящихся объектов;
- повсеместное падение ставок аренды, которое иногда достигает 46%;
- переориентация спроса на небольшие помещения по площади от 10 кв.м.;
- зачастую, оплата риэлтерских услуг или, по крайней мере, части комиссии осуществляется собственником.

ПРОГНОЗ

- дальнейшая переориентация спроса на офисные помещения более низкого класса с целью экономии издержек;
- усиление конкуренции на рынке офисных помещений со стороны собственников;
- анализ спроса показал, что основным фактором успешности будущих девелоперских проектов в сегменте качественных офисных площадей является отсутствие недостатков в концепции, выгодное местоположение, а также низкий уровень арендной ставки.

Спасибо за внимание!