



АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Г. XXXXXXXXXX,
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН,
XXXXXXXXXXXXXX

2016

Оглавление

Перечень таблиц	3
Перечень иллюстраций и диаграмм	3
1. Введение	5
2. Анализ рынка коммерческой недвижимости	7
2.1. Обзор и тенденции рынка	7
2.1.1. Офисная недвижимость	7
2.1.2. Торговая недвижимость	9
2.2. Анализ рынка сопоставимых объектов	13
2.2.1. Сегментация рынка по сделкам купли/продажи	14
2.2.2. Сегментация рынка по сделкам аренды	15
2.2.3. Анализ уровня цен по сегментам	16
2.2.3. Анализ уровня цен по фактическим сделкам	17
2.2.5. Анализ ставок аренды по сегментам	19
2.3. Выводы на основе анализа рынка сопоставимой недвижимости	20
3. Местоположение объекта в системе градостроительных регламентов	21
4. Непосредственное окружение объекта	23
4.1. Определение целевой территории	23
4.2. Объекты культуры и образования	26
4.3. Объекты общественного питания	27
4.4. Объекты торговли	29
4.5. Объекты сферы услуг (кроме медицинских услуг)	30
4.6. Объекты медицинских услуг (кроме стоматологических услуг)	31
4.7. Объекты косметологических и смежных услуг	32
4.8. Объекты стоматологических услуг	33
4.9. Объекты временного проживания (гостиницы и хостелы)	36
4.10. Прочие объекты на целевой территории	37
4.11. Ограничения, обусловленные непосредственным окружением объекта	37
5. Транспортная доступность объекта	39
6. Выводы и рекомендации	41

Перечень таблиц

Таблица 1. Население центрального административного района Санкт-Петербурга	25
Таблица 2. Специализированные мужские и калянные клубы на целевой территории	28
Таблица 3. Виды объектов торговли на целевой территории.....	29
Таблица 4. Виды объектов сферы услуг на целевой территории (кроме медицинских услуг)	30
Таблица 5. Виды объектов сферы медицинских и смежных услуг на целевой территории (кроме стоматологических услуг).....	31
Таблица 6. Виды предоставляемых косметологических и смежных услуг на целевой территории.....	32
Таблица 7. Виды административно-офисных объектов на целевой территории.....	37
Таблица 8. Показатели времени в пути для выбранных точек для личного автотранспорта.....	39
Таблица 9. Показатели времени в пути для выбранных точек для общественного автотранспорта (в т.ч. метро)	40

Перечень иллюстраций и диаграмм

Рисунок 1. Присутствие арендаторов в основных центральных коридорах по видам деятельности.....	11
Рисунок 2. Распределение обеспеченности торговыми площадями по районам, кв.м. на 1 тыс. чел.	12
Рисунок 3. Радиус анализируемой территории.....	13
Рисунок 4. Сегментация предложений о продаже сопоставимых объектов в окружении	14
Рисунок 5. Сегментация спроса на приобретение сопоставимых объектов в окружении	14
Рисунок 6. Сегментация предложений аренды сопоставимых объектов в окружении	15
Рисунок 7. Сегментация спроса на аренду сопоставимых объектов в окружении	15
Рисунок 8. Количество предложений объектов на продажу по сегментам рынка в разрезе ценовых групп	16
Рисунок 9. Количество предложений объектов на продажу по ценовым группам за 1 кв.м. площади в разрезе сегментов рынка	16
Рисунок 10. Кадастровый район 78:31 (Центральный административный район Санкт-Петербурга)	17
Рисунок 11. Средневзвешенная цена сделок купли/продажи сопоставимых помещений и количество сделок в окружении объекта	18
Рисунок 12. Количество предложений объектов аренды по сегментам рынка в разрезе ценовых групп ..	19
Рисунок 13. Количество предложений аренды объектов по ценовым группам за 1 кв.м. площади в разрезе сегментов рынка	19
Рисунок 14. Расположение целевой территории в границах Центрального административного района...24	24
Рисунок 15. Расположение объекта в границах целевой территории	24
Рисунок 16. Расположение объектов культуры на целевой территории.....	26
Рисунок 17. Расположение объектов высшего и профессионального образования на целевой территории	26
Рисунок 18. Расположение объектов общественного питания на целевой территории	27
Рисунок 19. Расположение специализированных калянных и мужских клубов на целевой территории ..	27
Рисунок 20. Расположение объектов торговли на целевой территории	29

Рисунок 21. Расположение объектов сферы услуг на целевой территории (кроме медицинских услуг) ..	30
Рисунок 22. Расположение объектов сферы медицинских и смежных услуг на целевой территории (кроме стоматологических услуг)	31
Рисунок 23. Расположение объектов косметологических и смежных услуг на целевой территории	32
Рисунок 24. Количество действующих организаций, оказывающих стоматологические услуги в регионах- лидерах	33
Рисунок 25. Количество действующих организаций, оказывающих стоматологические услуги в расчете на 1 млн. населения в регионах-лидерах	34
Рисунок 26. Выручка за 2014 год (без НДС) организаций, оказывающих стоматологические услуги (тыс. руб. на одну организацию в среднем в год) в регионах-лидерах	34
Рисунок 27. Расположение объектов стоматологических услуг на целевой территории	35
Рисунок 28. Расположение гостиниц и хостелов на целевой территории	36
Рисунок 29. Точки анализа транспортной доступности	39

1. Введение

Настоящий документ представляет собой комплексный анализ объекта коммерческой недвижимости, выполненный в целях определения и обоснования наилучших (рекомендуемых) вариантов его коммерциализации.

- ❗ Рассматриваемый объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже многоэтажного многоквартирного жилого дома со следующими основными характеристиками:

• Адрес объекта	• г. #####
• Назначение объекта	• Нежилое
• Общая площадь объекта	• ####,7 кв.м.
• Этаж / этажность здания	• #-й этаж / здание переменной этажности 4-6 надземных этажей, имеется подвал.
• Назначение здания	• Жилое здание, включающее в том числе нежилые помещения.
• Год постройки	• #### год
• Особенности расположения здания и помещения	• Здание расположено на первой линии улицы, имеется два входа в помещение – с улицы (главный вход) и с придомовой территории (технический/хозяйственный вход).
• Инженерная инфраструктура	• Помещение оборудовано централизованными сетями электро-, водо-, теплоснабжения и канализации.

❗ Анализ объекта недвижимости выполнен по следующим основным направлениям:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Анализ рынка объектов недвижимости • Анализ окружения объекта • Анализ транспортной доступности объекта • Анализ вариантов использования объекта | <ul style="list-style-type: none"> • Рассмотрен рынок сопоставимых объектов коммерческой недвижимости, включая рынок аренды объектов, в разрезе помещений различного назначения. • Детально рассмотрено окружение в радиусе влияния объекта. • Рассмотрена транспортная доступность объекта для личного и общественного транспорта в различных масштабах удаленности. • С учетом сведений и результатов, полученных при выполнении анализа объекта, определены варианты его возможной коммерциализации, выполнено обоснование, рассмотрены риски, сформированы рекомендации. |
|---|--|

❗ Анализ общего социально-экономического развития и уровня жизни в городе, как факторов, влияющих на выбор вариантов коммерциализации объекта, в рамках настоящего исследования выполнять не целесообразно, так как объект расположен в г. С#####, являющемся вторым по величине городом РФ с соответствующими высокими показателями социально-экономического развития.

❗ При выполнении анализа учтены рекомендации владельцев объекта недвижимости о предварительных намерениях создания на базе объекта ##### или ##### (#####) #####.

2. Анализ рынка коммерческой недвижимости

2.1. Обзор и тенденции рынка

2.1.1. Офисная недвижимость

Более 70% предложения, введенного в эксплуатацию за I полугодие 2016 года, не представлено на рынке аренды и предназначено для собственных нужд владельцев объектов.

Более 50% новых площадей II полугодия 2016 будут использоваться под собственные нужды владельцев (а также арендаторов, заключивших договоры на стадии строительства) либо предлагаться на продажу.

В I полугодии 2016 г. офисный рынок Санкт-Петербурга увеличился на 160 тыс. кв. м. в 13 бизнес-центрах, большая часть которых относится к классу В. Прирост суммарной арендной площади составил 6%.

Во втором полугодии 2016 г. ожидается ввод в эксплуатацию еще 104 тыс. кв.м. офисных площадей. Если заявленные сроки ввода объектов в эксплуатацию не будут перенесены, то годовой прирост офисных площадей за 2016 г. на 30% превысит средний показатель за последние семь лет.

Столь значительные объемы нового предложения не окажут существенного влияния на рыночные показатели, поскольку не все новые бизнес-центры экспонируются на рынке аренды.

С учетом прогнозных значений ввода объектов до конца 2016 г., наибольшая доля (19%) всех качественных офисных площадей в городе будет сосредоточена в Московском районе, в котором активный офисный девелопмент ведется уже 10 лет.

- | | |
|--|--|
| • Доля вакантных площадей в объектах класса А / В | • 9.6% / 11.4% |
| • Средневзвешенная ставка аренды, включая НДС и эксплуатационные расходы в объектах класса А / В | • 1479,7 руб. / 1073,8 руб./кв.м./мес. |
| • Общий объем предложения в объектах класса А / В | • 1,03 / 1,62 млн. кв.м. |

* В настоящем разделе использованы материалы исследований компании Colliers International Group Inc.

Основной объем сделок в первом полугодии 2016 г. был заключен в офисных центрах класса А – 65%.

Суммарный объем чистого поглощения офисных площадей по итогам I полугодия 2016 г. в 2,7 раз превысил результаты аналогичного периода прошлого года и составил 135 тыс. кв.м.

С начала года высокую активность, помимо компаний сырьевого сектора экономики, на рынке аренды офисов проявляли IT-компании, различные строительные и инженеринговые компании, а также развивались компании-представители фармацевтического кластера. Кроме того, зафиксирована активность компаний, оказывающих профессиональные услуги: аудиторские, юридические компании, образовательные центры и пр.

- ❗ Общее предложение, уровень вакантных площадей, ставки аренды и объем строящихся площадей в Центральном административном районе Санкт-Петербурга:

• Общее предложение	• 477 209 кв.м.
• Уровень вакантных площадей	• 14%
• Ставки аренды	• 1550 руб./кв.м./мес., включая НДС и эксплуатационные расходы
• Объем строящихся площадей	• 27 729 кв.м.

Тенденции и прогнозы



- ❗ На фоне прогнозируемого рекордного ввода офисных площадей до конца 2016 г., отмечается тенденция увеличения доли объектов в общем объеме нового предложения, предназначенных для конечных пользователей (владельцев или арендаторов, заключивших договоры на стадии строительства).
- ❗ С учетом достаточно большого ожидаемого ввода, по итогам 2016 г. возможно увеличение средней доли вакантных площадей в целом по рынку на 1-2%.