

Аналитический обзор

**Рынок офисной недвижимости
г. Калининград**

**Российская Федерация
Июнь, 2010**

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, Г. КАЛИНИНГРАД

Дата – июнь 2010 года

Регион анализа – Калининград, Российская Федерация (РФ)

Предмет анализа – рынок офисной недвижимости г. Калининград

ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ

- Спрос и сегментация рынка офисной недвижимости
- Продажа офисов
- Аренда офисов

ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ

- На рынке Калининграда наблюдается недостаток высококачественных площадей классов А и В+
- Структура спроса на офисные помещения формируется с учетом особенностей географического положения Калининградской области
- Ожидается строительство высококачественных офисных зданий в районах, удаленных от центра
- Несмотря на кризис на рынке недвижимости уровень вакантных площадей остается очень небольшим и колеблется на уровне 3-5%
- При продаже офисной недвижимости средние ставки колеблются по районам города в пределах 45000-60000 руб./кв.м.
- При аренде офисной недвижимости средние ставки аренды варьируются в пределах 4000-6000 руб./кв.м./год

ДЕТАЛЬНОЕ ОПИСАНИЕ

Спрос и сегментация рынка

Рынок офисной недвижимости Калининграда переживал бурное развитие в период 2000-х годов, которое было несколько приостановлено наступившим кризисом. Несмотря на то, что в городе возводятся современные площади высоких классов, не весь спрос может быть ими удовлетворен. Поэтому значительную часть предложений на рынке составляют бывшие административные здания и здания свободного назначения, реконструированные под офисы.

Таким образом, офисы в Калининграде можно подразделить следующим образом:

- Помещения класса «С» — реконструированные объекты старой постройки. В зданиях проведен, как правило, только косметический ремонт.
- Офисные помещения класса «В» — офисные здания, реконструированные из бывших административных объектов с учетом проведения капитального ремонта, а также ряд вновь возведенных офисных зданий
- Офисные помещения класса «А» - офисы, расположенные в новых центрах, отвечающие всем современным конструктивным требованиям.

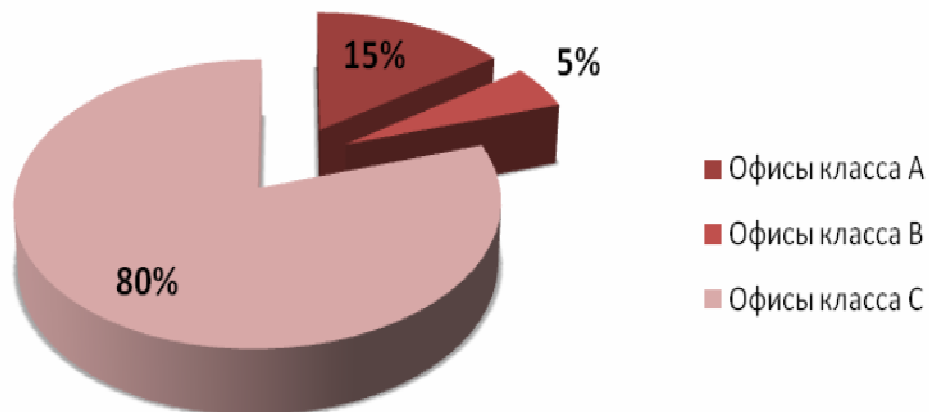


Рис. 1. Распределение офисных площадей по классам

Источник: расчеты Оценщика

Из диаграммы видно, что офисы класса А составляют всего около 5% от общего предложения площадей. Немаловажным является и тот момент, что большинство высококласных объектов расположено в центре города. Однако дальнейшая застройка центральной части Калининграда осложняется вопросами сохранения исторического

ландшафта. Можно прогнозировать дальнейшее строительство объектов высокого класса в периферийных частях районов.

Необходимо отметить, что поскольку не существует четко устоявшейся системы классификации офисных площадей, девелопер, как правило, сам устанавливает класс объекта по наличию или отсутствию определенных характеристик. Большая часть классификаций схожа между собой и различается наличием подклассов или же наименованием классов, поэтому приведенная выше диаграмма справедлива для имеющегося рынка.

Специфическое географическое положение Калининграда формирует структуру спроса на офисные помещения, как со стороны местных, так и иностранных компаний в регионе. Распределение спроса по категориям арендаторов приведено на рисунке ниже.

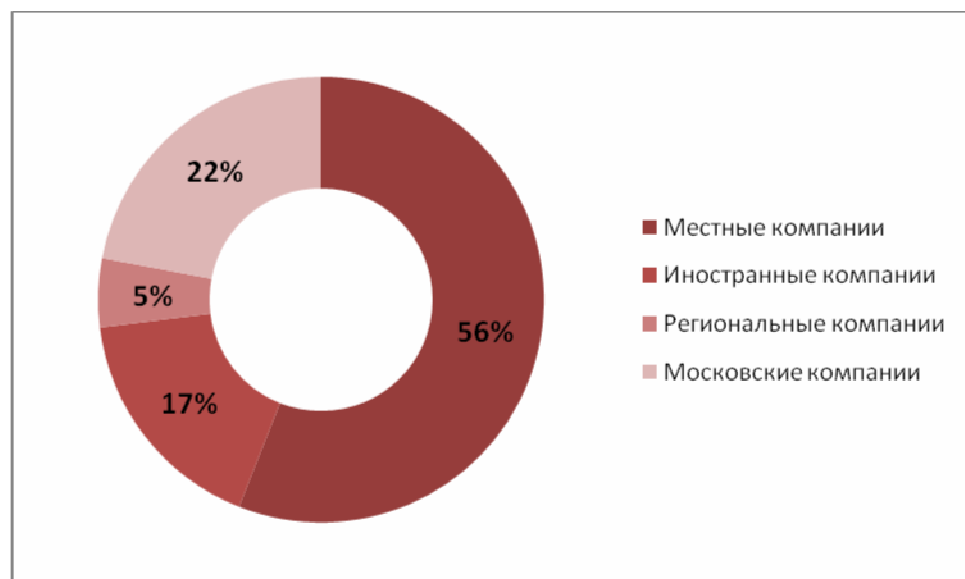


Рис. 2. Распределение офисных площадей по типам арендаторов

Источник: расчеты Оценщика

Предложение на рынке офисной недвижимости Калининграда сформировано тремя разными источниками:

- муниципальная собственность, реконструируемые административные здания
- отреставрированные немецкие особняки
- специализированные вновь возводимые офисные здания.

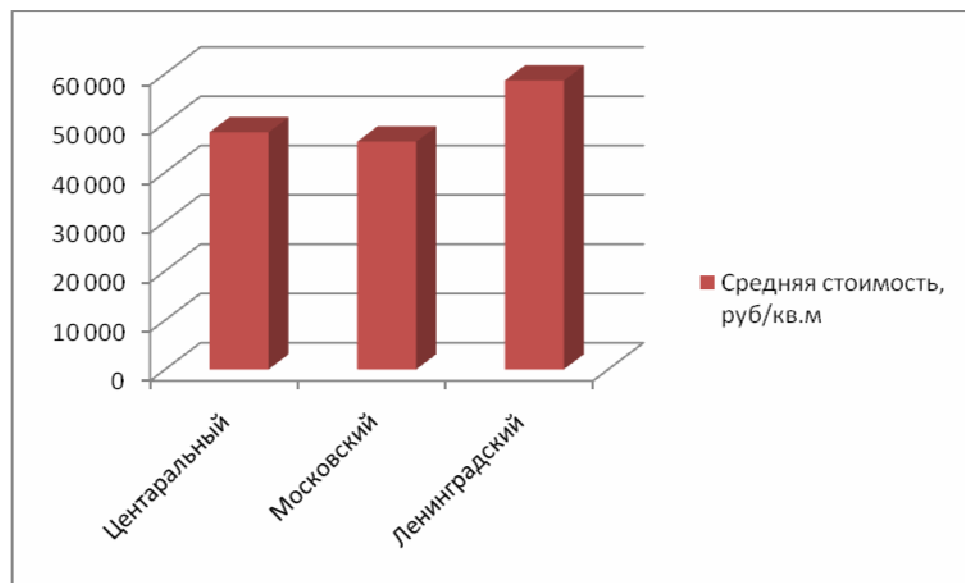
Несмотря на посткризисные явления в экономике, спрос на офисные площади в Калининграде достаточно высок, уровень вакантных площадей колеблется на уровне 3-5%.

Продажа офисов

По административному делению Калининград делится на три района: Ленинградский, Московский и Центральный. До 29 июня 2009 года Калининград подразделялся на пять районов, однако сейчас Балтийский район вошел в Московский район, а Октябрьский – в Центральный.

Наиболее обеспечен предложениями офисных площадей Центральный район, а также Московский в той его части, которая ранее относилась к Балтийскому району.

Стоимость предложений по продаже офисной недвижимости варьируются в диапазоне от 35000 до 75000 руб./кв.м. В Калининграде представлены офисные центры класса А, В, В+, бывшие административные помещения (в основном класса В) и непрофильные здания переоборудованные под офисы (классы В, В-,С)



*Рис.3. Средняя стоимость офисных площадей в административных районах г. Калининграда
Источник: расчеты Оценщика*

Наибольшие средние цены характерны для Ленинградского района (составляют около 58 000 руб./кв.м.). При этом не наблюдается значительной волатильности средних стоимостей офисов в зависимости от района.

В ходе анализа рынка специалистами также были выявлены зависимости стоимости за кв.м. от общей площади, сдаваемой в аренду.

На основании проанализированных данных были построены следующие виды зависимостей.

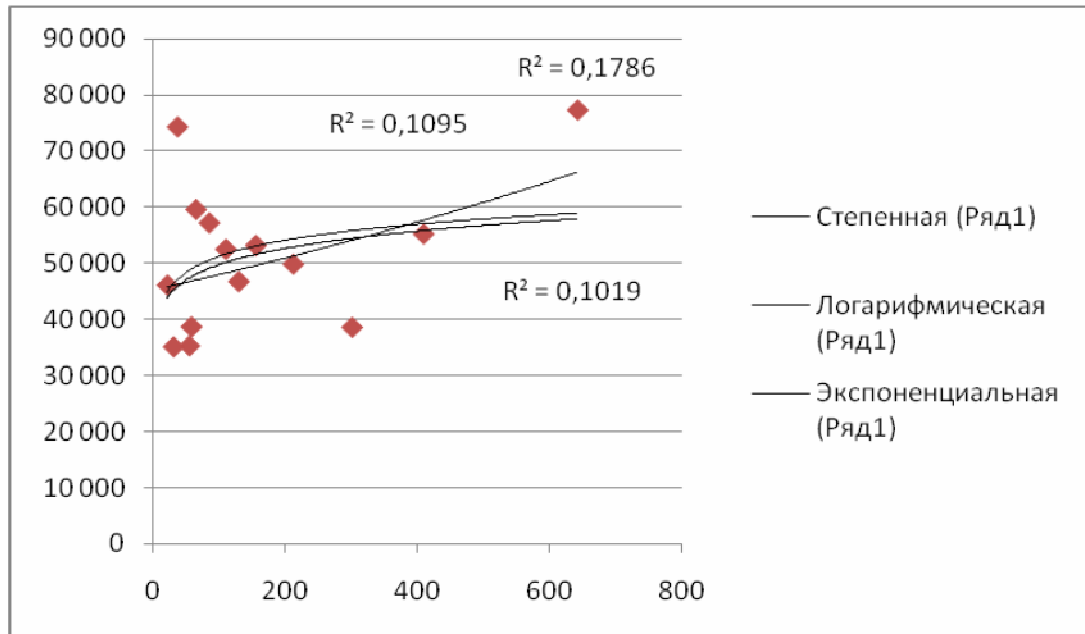


Рис. 4. Зависимость стоимости объекта офисной недвижимости от общей площади, выставленной на продажу

Источник: расчеты Оценщика

На приведенном выше графике видно, что степень зависимости между показателями низкая. Из этого следует, что рынок не делает различий между массивами сдаваемых площадей. Видимо, такая реакция рынка связана с тем, что офисы, как правило, сдаются боксами и большие площади дробятся на более мелкие и передаются в субаренду.

Аренда офисов

Ставки аренды офисов по состоянию на июнь 2010г. варьируются значительно, чем цены продаж. Распределение средних ставок аренды по административным районам представлено на диаграмме ниже.

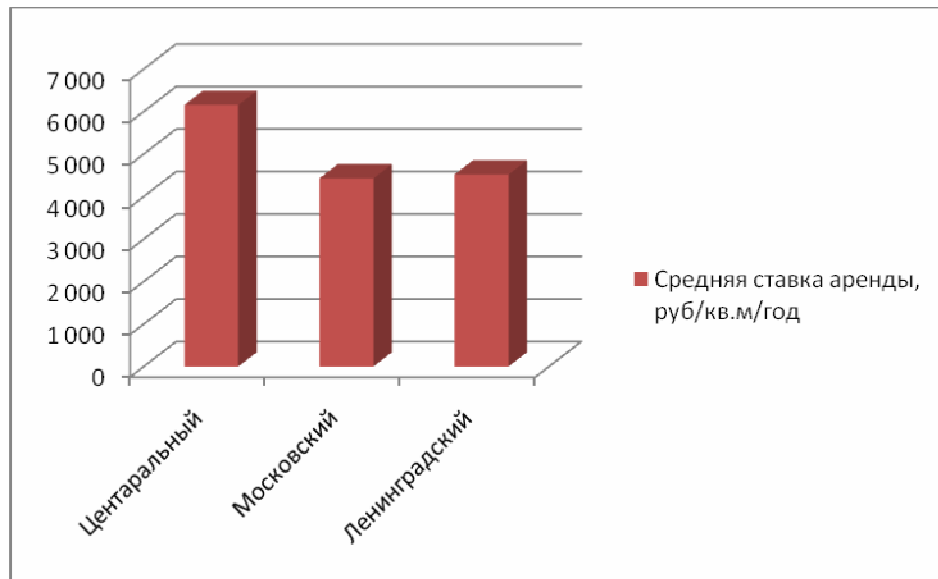


Рис. 5. Средняя ставка аренды офисных площадей по административным районам г. Калининграда
Источник: расчеты Оценщика

На диаграмме видно, что в отличие от продаж офисов, где все цены примерно находились на одном уровне, ставки аренды по площадям в Центральном районе значительно выше и составляют около 6000 руб./кв.м./год. В то же время по двум другим районам эти цифры составляют 4000-4200 руб./кв.м./год.

Так же как и при продаже офисной недвижимости не наблюдается различий при сдаче в аренду различных площадей. Построенные зависимости представлены на следующем рисунке.

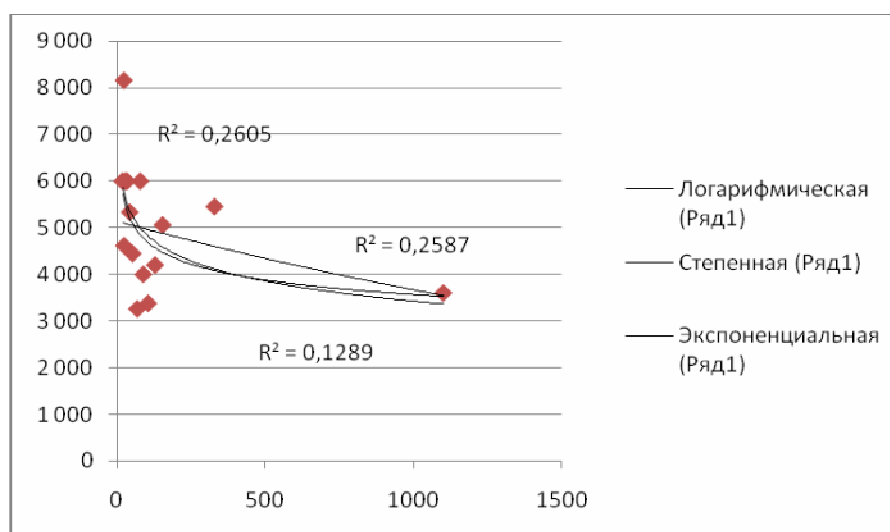


Рис. 6. Зависимость ставки аренды объекта офисной недвижимости от общей площади, сдаваемой в аренду

Источник: расчеты Оценщика

Во-первых, из рисунка видно, что среди выборки большая часть предложений сконцентрирована в сегменте до 50 кв.м. и от 50 до 200 кв.м. Во-вторых, статистические методы исследования не позволили выявить наличие сильной или средней зависимости между показателем массива сдаваемой площади и стоимостью за 1 кв.м.

Основные выводы и итоги

- На рынке Калининграда наблюдается недостаток высококачественных площадей классов А и В+
- Структура спроса на офисные помещения формируется с учетом особенностей географического положения Калининградской области
- Ожидается строительство высококачественных офисных зданий в районах, удаленных от центра
- Несмотря на кризис на рынке недвижимости уровень вакантных площадей остается очень небольшим и колеблется на уровне 3-5%
- При продаже офисной недвижимости средние ставки колеблются по районам города в пределах 45000-60000 руб./кв.м.
- При аренде офисной недвижимости средние ставки аренды варьируются в пределах 4000-6000 руб./кв.м./год

КОНТАКТЫ

Настоящий аналитический материал подготовлен специалистами Swiss Appraisal по заданию и под руководством Генерального директора российского офиса Романа Чибисова.

Swiss Appraisal разрешает использование информации настоящего аналитического материала с обязательной ссылкой на Swiss Appraisal.

Мы также будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данный материал по электронной почте pr_russia@swissap.com.

Мы будем искренне рады видеть Вас среди клиентов и партнеров Swiss Appraisal.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, Вы можете связаться с нашим региональным офисом в Российской Федерации или оставить информацию на сайте:

Телефон регионального офиса	+7 800 200 7444
Факс регионального офиса	+7 800 200 7444
Для звонков в России (звонок бесплатный)	8 800 200 7444

Адрес электронной почты	info_russia@swissap.com
Адрес электронной почты для СМИ	pr_russia@swissap.com
Адрес в сети Интернет	www.swissap.ru

О КОМПАНИИ SWISS APPRAISAL

Swiss Appraisal – одна из самых динамичных оценочных компаний на рынке профессиональных услуг оценки в России.

Swiss Appraisal входит в структуру швейцарского холдинга SRG Holding, SA (Geneva), обладающего многолетними традициями качества и надежности, работающего как единое целое во многих странах мира, оказывающего услуги самого высокого качества в соответствии с европейскими стандартами. SRG Holding, SA (Geneva) владеет различными активами по всему миру и объединяет компании, существующие с 1869 года.

До появления Swiss Appraisal в России услуги по профессиональной оценке могли позволить себе только крупные корпорации. Для решения небольших и средних задач приходилось обращаться в небольшие и не всегда профессиональные локальные компании.

Появление Swiss Appraisal в России в 2005 году стало возможным благодаря интеграции профессиональных знаний, международных стандартов и технологий.

Использование современных технологий и информационных систем, соответствие Отчетов об оценке Swiss Appraisal всем международным стандартам, самые низкие на рынке цены, высочайшая скорость и точность работы позволяют нам получать выдающиеся результаты.

Swiss Appraisal – единственная швейцарская оценочная компания, оказывающая профессиональные услуги по оценке любых объектов во всех крупнейших городах и регионах Российской Федерации.

Офисы Swiss Appraisal открыты в Швейцарии, Великобритании, Нидерландах, США, Китае и России.

Более подробно Вы можете ознакомиться с информацией о Swiss Appraisal на сайте компании в сети Интернет по адресу: www.swissap.ru

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Результаты настоящего аналитического материала Swiss Appraisal предназначены для публичного использования. Аналитический материал не предназначен для целей принятия окончательных или иных решений.

Swiss Appraisal, руководство компании, ее сотрудники или уполномоченные третьи лица не несут никакую ответственность за решения, принятые или не принятые на базе данных, содержащихся в настоящем аналитическом материале.

Несмотря на тот факт, что информация, использованная в настоящем аналитическом материале, может считаться достоверной, Swiss Appraisal снимает с себя всякую ответственность за точность или полноту данных.

Любая информация и любые суждения, приведенные в настоящем аналитическом материале, могут быть изменены без предупреждения. Swiss Appraisal не дает заверений и не заявляет, что упомянутые в данном материале данные могут быть классифицированы к качеству публичной оферты к заключению контракта.

Данный аналитический материал Swiss Appraisal и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер.

Swiss Appraisal может предоставить экспертное мнение или оказать иные услуги, связанные с оценкой объектов оценки, в форме письменных Отчетов об оценке. Отчеты об оценке Swiss Appraisal соответствуют всем российским и мировым стандартам, Отчеты могут быть выполнены на любом языке.

Под Swiss Appraisal понимаются все компании, входящие в SRG Holding, SA (Geneva) и работающие под товарным знаком Swiss Appraisal.

Полная информация о Swiss Appraisal может быть найдена на сайте Swiss Appraisal в сети Интернет по адресу: www.swissap.ru.