

Консалтинговая компания
"Урал-Гермес"



Consulting company
"Ural-Germes"

Уникальные предложения для Вашего бизнеса!

www.uralgermes.ru



Обзор рынка
ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
г. Екатеринбурга
за II полугодие 2015 года (на 01.01.2016)



Екатеринбург, 2016

Маркетинговые исследования | Бизнес-планы | Концепции | Реконцепции
Брокеридж | Геомаркетинг | Best Use | Консалтинговые услуги



© Консалтинговая компания Урал-Гермес
+7(343) 222-1005 www.uralgermes.ru
при использовании материалов ссылки обязательны



Динамика развития рынка

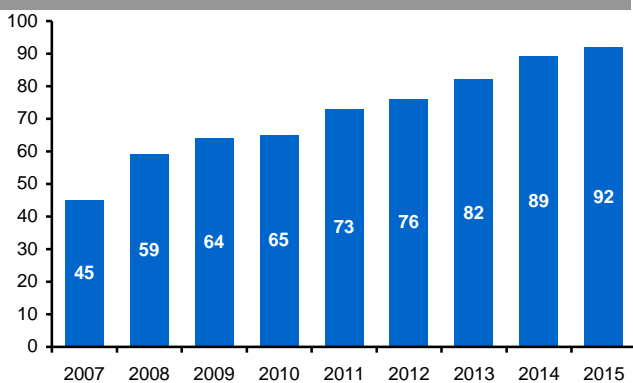
Всего на 2015 годы был запланирован ввод строй 13 офисных центров общей арендной площадью (GLA) более 100 тыс. кв. м. При этом, как мы и прогнозировали в предыдущем нашем обзоре, вывели на рынок свои объекты далеко не все девелоперы. Фактически во втором полугодии 2015 года был открыт только один офисный центр – «Маршал» (GBA ≈7,7 тыс. кв. м). Ранее в 2015 году было открыто еще два офисных центра – БЦ на ул. Бажова, 33 (GBA ≈7,5 тыс. кв. м) и офисное здание на территории БК «Квартал» (GBA ≈10,7 тыс. кв. м).

Сроки сдачи остальных офисных центров были перенесены на 2016 год. Из них высокую степень готовности имеют БЦ «Демидов» (общая площадь офисной части здания ≈45 тыс. кв. м), «Эльбрус» (GBA ≈15 тыс. кв. м), 2 оч. «Делового дома на Архиерейской» (GBA ≈7 тыс. кв. м), «FM» (GBA ≈17,3 тыс. кв. м) и ряд других менее крупных объектов. Также в 2016 году должно состояться открытие БЦ компании «Олипус» на ул. Металлургов (GBA ≈18 тыс. кв. м).

Также нужно отметить, что строительство некоторых ранее запланированных к сдаче в эксплуатацию объектов (например, «Карнеол», «Бриг» и др.) заморожено или ведется низкими темпами, не позволяющими рассчитывать на их ввод в 2016 году.

Динамику развития рынка офисных центров Екатеринбурга по высококлассным объектам («А», «В+», «В») хорошо характеризует график на рис. 1. На нем по данным Администрации Екатеринбурга учтены, преимущественно, объекты нового строительства общей площадью (GBA) от 5 тыс. кв. м (на рынке кроме этого имеется значительное количество устаревших офисных площадей, введенных в строй до 2000 года).

Рисунок 1 Динамика роста количества зданий офисных центров в Екатеринбурге, ед.



Источник: Администрация Екатеринбурга, консалтинговая компания «Урал-Гермес»

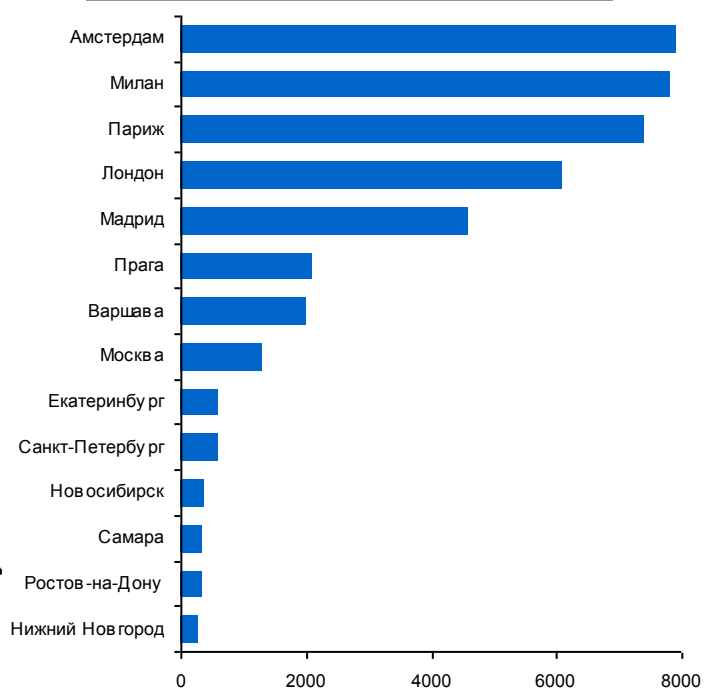
Из рис. 1 видно, что рынок офисной недвижимости Екатеринбурга активно развивается и постепенно

увеличивает свои объемы. Среднегодовые темпы прироста количества современных офисных центров (бизнес-центров) в 2007-2014 гг. были достаточно высоки и составляли ≈11% в год. Однако в 2015 году под воздействием кризиса количественное увеличение рынка офисных центров резко замедлилось до ≈3% в год.

Активное развитие рынка было связано также с тем, что офисный рынок в последние годы многими воспринимался как инвестиционно привлекательный инструмент для вложения финансовых средств. Это привело к экстенсивному росту рынка и появлению концептуально непроработанных проектов. На данном рынке, в отличие, например, от рынка торговых центров, работает значительное количество недостаточно профессиональных компаний, которые считали, что для успеха БЦ достаточно разработать его проект (без особой концептуальной проработки и маркетинга), построить и продать (сдать в аренду). В кризис ранее малозаметные концептуальные недостатки таких БЦ стали носить явный характер, что сразу сказалось на уровне конкурентоспособности этих объектов и привело к длительному заселению их арендаторами, повышению уровня вакантных площадей и необходимости снижения арендных ставок.

Представляет интерес оценить уровень развития рынка офисной недвижимости Екатеринбурга по сравнительному показателю обеспеченности офисными площадями ряда крупных городов Европы и России (см. рис. 2).

Рисунок 2 Обеспеченность городов России и Европы офисными площадями, кв. м на 1000 жителей



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

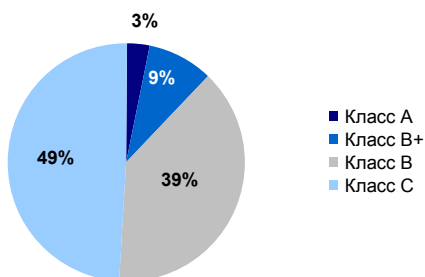


Из рис. 2 видно, что Екатеринбург по уровню обеспеченности площадями качественных офисных центров (классы А и В) на 1000 человек по-прежнему существенно отстает от Москвы и городов деловой активности Европы (сравнивать эти города можно, используя коэффициент мультипликации). Если же анализировать спектр российских городов, то следует отметить, что отставание Екатеринбурга от Москвы носит вполне закономерный характер (данная ситуация обусловлена централизацией российской экономики). В сравнении же с другими региональными центрами Екатеринбург с показателем обеспеченности около 600 кв. м на 1000 жителей занимает вполне достойное место.

Характеристика предложения

По классам, согласно оценкам консалтинговой компании «Урал-Гермес», рынок офисных центров Екатеринбурга сегментируется следующим образом (см. рис. 3).

Рисунок 3 Структура рынка офисных центров в Екатеринбурге по классам на 01.07.2015 г., %



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Из рис. 3 видно, что в Екатеринбурге на сегодняшний день все еще преобладают бизнес-центры класса «С» (≈49%), хотя их доля постепенно сокращается. Доля офисных центров класса «А» составляет ≈3%, на бизнес-центры класса «В+» приходится ≈9%, доля офисных центров класса «В» находится на уровне ≈39%.

При этом наиболее активно увеличиваются сегменты офисных центров классов «В» и «В+» – все запущенные в эксплуатацию в 2015 году, а также запланированные к открытию в 2016 году офисные центры относятся к данным классам.

Как уже отмечалось нами в предыдущих обзорах, обозначенные выше классы привлекают девелоперов, поскольку их ценовые характеристики (ставки аренды, стоимость продажи площадей) выше, чем классе «С», а международных и крупных федеральных компаний, являющихся основными потребителями офисов класса

«А», и для которых важен статус объекта, в Екатеринбурге ограниченное количество.

В целом, по-прежнему во всех классах следует отметить недостаток офисных зданий, имеющих качественную концепцию и конкурентоспособный бренд (в кризис эти недостатки еще больше обнажаются и приводят к реальным потерям дохода).

По географическому признаку рынок офисных центров Екатеринбурга наиболее развит в центральных районах города, которые для данного типа недвижимости всегда будут наиболее привлекательны. Тем не менее, количество свободных участков земли в центре Екатеринбурга ограничено, а стоимость их достаточно высока. Поэтому в ближайшие несколько лет развитие офисов в центральной части города будет происходить преимущественно за счет участков, исчерпавших свои ресурсы (промзоны, ветхое жилье и т.д.) и за счет освоения районов расширенного центра Екатеринбурга. Рынок бэк-офисов получит развитие в зоне Срединного транспортного кольца. В перспективе начнет развиваться рынок офисных центров в новых жилых районах (Академический, Солнечный и др.).

Арендные ставки, доля вакантных площадей

В Екатеринбурге в течение II полугодия 2015 года арендные ставки на качественные офисные площади продолжили свое падение, которое составило в среднем 5-15% в зависимости от класса (в некоторых объектах может достигать 20% и более).

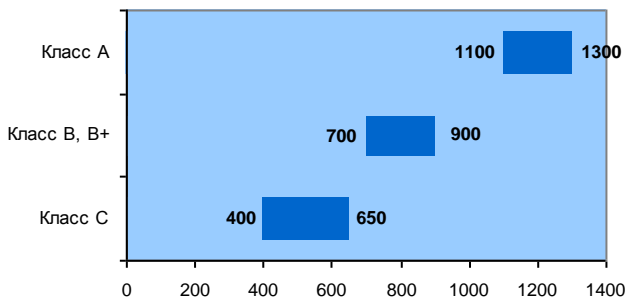
В условиях ухудшения экономической ситуации и ослабления уровня платежеспособности многие компании-арендаторы стараются минимизировать свои расходы на аренду, преимущественно, за счет ухудшения качества и уменьшения площадных характеристик офисов.

Снижение ставок аренды уже начало приводить к тому, что даже компании, имеющие стабильное положение и хорошие доходы не торопятся покупать подходящие офисные площади в собственность (офисы стали не интересны как инвестиционный ресурс).

Средние диапазоны арендных ставок в офисных центрах Екатеринбурга различных классов на 01.01.2016 представлены на рис. 4.



Рисунок 4 Диапазон средних арендных ставок в офисных центрах различных классов, руб./кв. м/мес. (включая НДС)

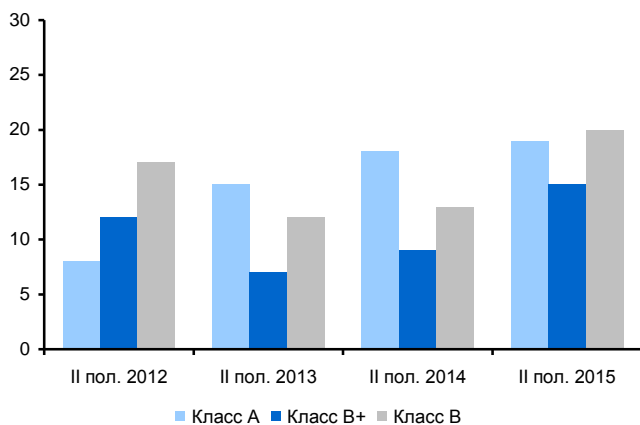


Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Средний уровень вакантных площадей в офисных центрах в течение II полугодия 2015 также существенно увеличился (см. рис. 6). В зависимости от класса увеличение составило от 2% до 7%. Таким образом, на 01.01.2016 в офисных центрах класса А средний уровень вакантных площадей составляет $\approx 19\%$, класса В+ $\approx 15\%$, класса В $\approx 20\%$. В отдельных офисных центрах (не только в недавно открывшихся) уровень вакантных площадей может достигать 40% и более.

Нужно отметить, что рынок офисной недвижимости наиболее подвержен влиянию кризиса, поскольку основу арендаторов офисных и бизнес-центров составляют мелкие и средние компании, наиболее чувствительные к негативным тенденциям в экономике. Кроме того, оптимизируют затраты и крупные компании. Также в «тучные» годы на рынке работало достаточно большое количество неэффективных компаний (часто посредников), арендовавших площади в БЦ. С ухудшением экономической ситуации такие компании, как правило, закрываются первыми, оставляя вакантными прежде арендуемые площади.

Рисунок 6 Доля вакантных площадей в офисных центрах Екатеринбурга различных классов, %



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Тенденции и особенности развития рынка

Среди тенденций, действующих на рынке офисных центров Екатеринбурга, можно отметить следующие:

- обострение конкурентной обстановки на рынке и связанная с этим качественная дифференциация объектов;
- активное выставление девелоперами на продажу целых офисных центров и отдельных офисных площадей в них;
- повышение значимости сервисов и инфраструктуры, создающих комфортную среду для арендаторов (финансовые, деловые, бытовые, оздоровительные услуги, предприятия торговли, общепит и т.д.);
- усиление концептуализации и брендинга офисных центров;
- активизация использования технологий маркетинга и стратегий реконцепции;
- повышение значимости обеспеченности парковочными местами в общей конкурентоспособности офисных центров;
- перспективное развитие офисных центров на базе многофункциональных зданий;
- смещение вектора развития офисных центров к районам расширенного центра, перспективное развитие сегмента back-office;
- возрастание ориентации УК офисных центров на потребности арендатора;
- постепенное перераспределение рынка УК в пользу крупных операторов;
- использование инноваций в строительных технологиях, используемых материалах, инженерных и зеленых (экологических) технологиях.

Таким образом, обострение конкурентной обстановки на рынке усилило дифференциацию офисных центров и бизнес-центров (потребитель имеет хороший выбор) в пользу наиболее качественных, концептуально интересных, имеющих развитый спектр дополнительных услуг, включая уникальные.

Влияние кризиса на развитие рынка

Как уже было отмечено в настоящем обзоре, конкуренция на рынке офисных центров Екатеринбурга достаточно велика, а значительная часть вводимых в



строй новых площадей офисных центров остается невостребованной (заселение идет крайне медленно), арендные ставки имеют устойчивый тренд на понижение.

В существующих экономических условиях девелоперы будут массово пересматривать планы своего развития – замораживать проекты офисных центров на ранних стадиях осуществления, аккумулируя ресурсы для проектов, на завершающих этапах строительства. При этом даже те объекты, которые будут вводиться в строй, рискуют остаться незаполненными. Их владельцам придется демпинговать, ухудшая экономические показатели своего проекта и рискуя не выйти на расчетный срок окупаемости.

Возможное развитие кризиса повлияет и на действующие офисные центры – уровень вакантных площадей в них повысится, а ставки аренды подвергнутся еще большей коррекции. При этом особенно чувствительны к этим изменениям будут объекты с некачественной концепцией, не оптимизированной под потребности рынка.

Таким образом, чтобы избежать подобной неблагоприятной ситуации, девелоперы должны проводить на стадии проектирования или строительства маркетинговую оптимизацию проектов ОЦ (качественно ее выполнить сможет только профессиональный консультант). Она позволит вывести на рынок конкурентоспособный объект, перетянув в него арендаторов с других офисных центров. Хорошо концептуальный офисный центр даже в кризис обязательно найдет своих арендаторов. Повысить конкурентоспособность действующего или уже вводимого в строй объекта можно путем проведения его оперативной частичной реконцепции (см. сайт www.uralgermes.ru).



Важно отметить, что в кризис большинство управляющих компаний стараются минимизировать свои расходы и сохранить пул арендаторов, предоставляя им

значительные льготы. Нужно понимать, что данная стратегия носит вполне естественный консервативный характер и направлена на то, чтобы переждать кризис. Однако в последнее время кризисные явления в экономике России стали носить перманентный характер. Переждать такой кризис невозможно. Отсюда следует, что нужно параллельно и одновременно формировать активный вектор развития, позволяющий качественно перестроить свой офисный центр и повысить уровень его конкурентоспособности. Здесь нужны уже разумные затраты. Для действующих БЦ эта активная стратегия связана с реконцепцией объекта.

Информация о консалтинговой компании «Урал-Гермес»

Консалтинговая компания «Урал-Гермес» основана в 1994 году, имеет федеральный уровень и выполняет работы в Уральском регионе, на территории России и за рубежом. Компания специализируется на разработке современных с элементами уникальности концепций и бизнес-планов создания объектов коммерческой и жилой недвижимости (торговые и развлекательные центры, офисные и бизнес-центры, гостиницы городского типа и загородные, коттеджные поселки, жилые комплексы (в т.ч. квартального типа), жилые районы (объекты КОТ) и др.).

Штат компании «Урал-Гермес» составляют опытные и квалифицированные специалисты, в том числе имеющие ученые степени и научные работы в сфере маркетинга. Компания активно сотрудничает с известными научными и учебными заведениями региона: УрО РАН, УрГЭУ-СИНХ, Уралниипроект РААСН, институтом Урбанистики и др.

Консалтинговая компания «Урал-Гермес», является членом рабочей группы по разработке стратегии развития г. Екатеринбурга, непосредственным разработчиком ряда крупных стратегических проектов в области коммерческой недвижимости городского и регионального уровня («Центральная торговая зона», «Торговые узлы Екатеринбурга» (в соответствии с этим проектом на 70% развивается рынок ТЦ города), «Основные направления развития оптовой торговли в Свердловской области», «Стратегия развития рынков на территории Екатеринбурга»).

Работы фирмы «Урал-Гермес» неоднократно отмечались наградами Администрации г. Екатеринбурга и Правительства Свердловской области. Компания является номинантом всероссийской премии «Российский национальный Олимп».