

Аналитическое агентство

Амикрон
консалтинг

**Рынок коммерческой
недвижимости
г.Сочи
*демо-версия***

Август 2009

СОДЕРЖАНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ	3
ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	4
1.ХАРАКТЕРИСТИКА И ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.СОЧИ.....	6
1.1.Тенденции рынка коммерческой недвижимости Сочи.....	6
1.2.Текущая инвестиционная привлекательность рынка недвижимости Сочи.....	9
1.3.Инвестиционная привлекательность сегментов коммерческой недвижимости Сочи....	12
1.4.Рынок земли Сочи и его районов.....	14
1.5.Ценовая динамика на рынке коммерческой недвижимости Сочи.....	17
1.6.Реализация проектов на рынке коммерческой недвижимости Сочи	19
1.7.Прогнозы развития рынка недвижимости Сочи.....	21
2.ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В СОЧИ.....	24
2.1.Тенденции развития рынка торговой недвижимости г.Сочи.....	24
2.2.Предложение в сегменте торговой недвижимости Сочи	26
2.3.Спрос на торговые площади в г.Сочи	27
2.4.Ставки аренды в торговом сегменте г.Сочи	31
2.5.Проекты на рынке торговой недвижимости г.Сочи.....	34
2.6.Прогнозы развития рынка торговой недвижимости г.Сочи.....	37
3.ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ СОЧИ	39
3.1.Тенденции рынка офисной недвижимости г.Сочи.....	39
3.2.Предложение офисной недвижимости в г.Сочи.....	39
3.3.Спрос на рынке офисной недвижимости г.Сочи.....	41
3.4.Ставки аренды в сегменте офисной недвижимости г.Сочи	44
3.5.Проекты новых бизнес-центров в Сочи	47
3.6.Прогнозы развития рынка офисной недвижимости.....	50
4.РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СОЧИ.....	51
4.1.Тенденции развития гостиничного бизнеса в Сочи.....	51
4.2.Предложение на рынке гостиничной недвижимости Сочи.....	52
4.3.Спрос на объекты размещения в г.Сочи	59
4.4.Цены на размещение в гостиницах Сочи	59
4.5.Проекты на рынке гостиничной недвижимости Сочи.....	61
4.6.Прогнозы развития рынка гостиничной недвижимости г.Сочи.....	68
5.СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В СОЧИ	71
Информация о компании «Амикрон-консалтинг».....	72

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ

Перечень таблиц:

- Табл.1.Стоимость земельных участков коммерческого и жилого назначения в районах Сочи (на июнь 2009 г.)
- Табл.2.Характеристика районов Сочи
- Табл.3.Прогноз ввода площадей в 2014 году
- Табл.4.Основные торговые центры, функционирующие в г. Сочи
- Табл.5.Предпочтения арендаторов по площади торговых помещений
- Табл.6.Средние ставки аренды торговых площадей в Сочи в 2008-2009 гг.
- Табл.7.Стадия реализации отдельных проектов на рынке торговой недвижимости Сочи (по состоянию на 2009 г.)
- Табл.8.Качественные офисные объекты в г.Сочи
- Табл.9.Распределение качественных офисных площадей г.Сочи по классам
- Табл.10.Динамика арендных ставок на качественные офисные площади г.Сочи
- Табл.11.Характеристика строящихся в Сочи бизнес-центров
- Табл.12.Характеристика предложения на рынке гостиничного бизнеса в Сочи
- Табл.13.Структура номерного фонда г.Сочи по количеству звезд в 2009 г.
- Табл.14.Характеристика рынка гостиниц уровня «4-5 звезд» г.Сочи
- Табл.15.Характеристика отдельных гостиниц верхнего сегмента г. Сочи
- Табл.16.Инвестиционные характеристики рынка гостиничной недвижимости
- Табл.17.Вместимость отелей Сочи в 2006 и 2014 году в зависимости от категории и расположения отеля

Перечень диаграмм:

- Рис.1.Структура предложения земельных участков в Сочи по целевому назначению
- Рис.2.Структура запланированной к постройке недвижимости в Сочи в 2014 г.
- Рис.3.Динамика арендных ставок на торговую недвижимость в Сочи в 2004-2009 гг.
- Рис.4.Структура офисных площадей г.Сочи в зависимости от их класса в 2009 г.
- Рис.5.Динамика уровня заполняемости площадей в бизнес-центрах классов А и В г.Сочи
- Рис.6.Арендные ставки на офисную недвижимость классов А и В в г.Сочи в 2008-2009 гг.
- Рис.7.Прогноз объема предложения качественных офисных площадей в Сочи к 2010-2012 гг.

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

В условиях кризиса на рынке недвижимости Сочи произошли большие изменения. Город остается весьма привлекательным для инвестирования, однако в условиях кризиса и сокращения возможностей финансирования планы реализации многих проектов были пересмотрены. Проекты стали менее амбициозными и более приближенными к существующим реалиям. Несмотря на все сложности, Сочи (как и в целом юг России) остаются самыми привлекательными для инвестирования регионами. Сегмент коммерческой недвижимости, несмотря на кризис в российском девелопменте, в Сочи продолжает развиваться.

В связи интересом (в том числе инвестиционным) к сегменту коммерческой недвижимости г.Сочи компания «Амикрон-консалтинг» в августе 2009 г. подготовила аналитическое исследование «Рынок коммерческой недвижимости г.Сочи».

Объектом исследования является рынок коммерческой недвижимости г.Сочи и его сегменты: торговый, офисный, складской и гостиничный.

Регион исследования – г.Сочи.

Цель исследования: проанализировать развитие ситуации на рынке коммерческой недвижимости г.Сочи.

Основные задачи Исследования:

1. Охарактеризовать ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Сочи и основные влияющие на него факторы: изменения в законодательстве, изменения на рынке земли, ценовая динамика, изменения инвестиционных характеристик рынка.

2. Оценить развитие рынка недвижимости в каждом из сегментов:

- охарактеризовать основные тенденции рынка;
- оценить объем и динамику предложения (прежде всего, качественных объектов);
- оценить состояние спроса и его изменение в условиях кризиса;

- оценить уровень и динамику ставок аренды на рынке качественных площадей;
- охарактеризовать проекты на рынке недвижимости и стадию их реализации в условиях кризиса;
- представить прогнозы развития рынка на перспективу (как до Олимпиады, так и после ее проведения).

Методика Исследования. Для решения поставленных задач был проведен мониторинг материалов печатных и электронных деловых и специализированных изданий; Интернет; материалов маркетинговых и консалтинговых компаний.

Объем и структура отчета. Аналитический отчет по исследованию состоит из 5 разделов общим объемом 72 страницы; иллюстрирован 7 диаграммами; 17 таблицами.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ СОЧИ

Тенденции рынка офисной недвижимости г.Сочи

С ожиданием прихода в Сочи крупных игроков, которые будут заниматься строительством Олимпийских объектов и реализацией других инвестиционных проектов, на рынке офисной недвижимости произошел количественный и качественный сдвиг. ...

Предложение офисной недвижимости в г.Сочи

По разным оценкам, общий объем рынка офисных помещений в Сочи составляет от ... до ... тыс.кв.м.

Табл. Качественные офисные объекты в г.Сочи

НАЗВАНИЕ	Класс	Общая площадь, тыс.кв.м	Арендопригодная офисная площадь, тыс.кв.м	Год ввода в эксплуатацию
...				
...				

Амикрон-консалтинг по данным участников рынка

По оценкам, общий объем рынка качественных офисных площадей в Сочи (класса А и В) составляет чуть более ... тыс. кв. м.

Табл. Распределение качественных офисных площадей г.Сочи по классам

Класс	Площадь, кв. м	Доля, %
Класс «А»		
Класс «В»		
Класс «С»		

Амикрон-консалтинг по данным участников рынка

Из них на офисы класса А приходится ...% площадей, В-класса – ...%.

Спрос на рынке офисной недвижимости г.Сочи

Спрос на офисные площади формируется двумя группами потенциальных клиентов.

На сегодняшний день в сочинских бизнес-центрах классов А и В свободно до ...% площадей.

Ставки аренды в сегменте офисной недвижимости г.Сочи

В последние годы, в связи с подготовкой к Олимпиаде-2014, в городе наблюдался достаточно высокий уровень деловой активности. ... Еще в начале 2009 г. арендные ставки на офисы в некоторых объектах Сочи достигали московского уровня.

Табл. Динамика арендных ставок на качественные офисные площади г.Сочи

КЛАСС ОБЪЕКТА	Средние ставки на август 2009 г., руб. за кв. м	Динамика к сентябрю 2008 г.
Класс А		
Класс В		

Амикрон-консалтинг по данным участников рынка

В сегменте офисов класса А ...

Цены на офисы класса В ...

Проекты новых бизнес-центров в Сочи

Наблюдаемый спад на рынке офисной недвижимости г. Сочи, обусловленный общим снижением инвестиционной активности, в целом характерен для рынков коммерческой недвижимости других городов в текущей экономической обстановке. Общее снижение темпов строительства привело к корректировке сроков строительства большинства строящихся объектов. В результате чего сроки непосредственного ввода объектов переносят на более поздние.

Табл. Характеристика строящихся в Сочи бизнес-центров

НАЗВАНИЕ	Класс	Офисная площадь, кв.м	Запланированный срок сдачи в эксплуатацию
...			
...			

Амикрон-консалтинг по данным участников рынка

Помимо объектов с высокой вероятностью реализации, на рынке недвижимости г.Сочи существует несколько объектов, перспективы окончания строительства которых пока не вполне ясны:

- ✓ ...
- ✓ ...

Прогнозы развития рынка офисной недвижимости

Сочи имеет достаточно большие перспективы для развития делового туризма, проведения переговоров и различного рода деловых мероприятий.

...

Информация о компании «Амикрон-консалтинг»







Аналитический обзор «Рынок коммерческой недвижимости г.Сочи» подготовлен компанией «Амикрон-консалтинг» исключительно в целях информации. Информация, представленная в настоящем отчете, получена из открытых источников. Все мнения и оценки, содержащиеся в настоящем материале, отражают мнение авторов на день публикации. Представленные в обзоре данные носят исключительно ознакомительный характер, обзор не является предложением или советом по инвестициям. «Амикрон-консалтинг» не несет ответственности за какие-либо убытки или ущерб, возникшие в результате использования информации в данном отчете. Все права на данный отчет принадлежат компании «Амикрон-консалтинг». Данный отчет либо любая его часть не может распространяться без письменного разрешения «Амикрон-консалтинг».

Аналитическое агентство «Амикрон-консалтинг» может осуществить более полное и глубокое исследование по данному (либо любому другому) направлению, направленное на разработку и внедрение. Компания также может дополнить исследование по желанию Заказчика.

«Амикрон-консалтинг» предоставляет Клиентам следующие расширенные возможности:

- 1) Консультации по содержанию исследования: представленной в том или ином разделе информации, содержанию таблиц, диаграмм, методике исследования, источниках информации и т.п. Получить консультацию можно по e-mail: info@amikron-c.ru или по тел. 8(812)954-36-12
- 2) Адаптация исследования под потребности Клиентов:
 - добавление новых разделов, необходимых Клиенту;
 - обновление информации, содержащейся в исследовании;
 - сбор дополнительной информации;
 - управленческий консалтинг: помощь в разработке и внедрению конкретных экономических и управленческих решений (в т.ч. разработка рекомендаций по материалам исследования, подготовка бизнес-планов, инвестиционных проектов, и т.п.);
- 3) Предоставление скидок постоянным клиентам, а также при заказе более одного исследования;
- 4) Информирование Клиентов о выходе новых исследований (подписаться на рассылку можно по e-mail: info@amikron-c.ru)

Компания «Амикрон-консалтинг» проводит работы, охватывающие следующие направления консалтинга:

-  Подготовка аналитических обзоров, характеризующих тенденции различных рынков;
-  Проведение маркетинговых исследований, в т.ч. полевых работ, направленных на изучение рынка;
-  Консалтинг - диагностика текущего экономического состояния компании-клиента и разработка рекомендаций по совершенствованию деятельности;
-  Услуги в сфере IT: разработка программного обеспечения, позволяющего автоматизировать процесс анализа экономической ситуации на предприятии;
-  Разработка бизнес-планов;
-  Помощь в разработке и внедрении стратегических решений.

E-mail: info@amikron-c.ru, тел. (812) 954-36-12