

Обзор рынка

коммерческой недвижимости Краснодара,
август 2010 г.



1. Офисная недвижимость

Таблица 1.1. Основные показатели рынка офисной недвижимости

Источник: исследование GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+, В-	Класс С
Объем офисных площадей (GLA), на 2 кв. 2010 г., тыс. кв.м	45,8	140,4	254,9
Введено в эксплуатацию (GLA) в 2010 г., тыс. кв.м	0	10,2	0
Уровень вакантных площадей, %	18%	15%	7%
Средневзвешенные арендные ставки, руб. за кв.м в год (triple net), НДС не включён	11 760	9 600	6 600
Средневзвешенные цены продажи, руб. за кв.м, НДС не включён	81 000	65 200	41 500
Операционные расходы, руб. за кв.м/год, НДС не включён	2 052	1 510	920

До середины 2008 года сегмент офисной недвижимости занимал лидирующие позиции по темпам ввода новых объектов. Однако с приходом кризиса, спрос на объекты существенно снизился, что повлекло за собой «замораживание» многих проектов и большое количество вакантных площадей в новых объектах.

1.1. Предложение

Во 2 кв. 2010 г. совокупное предложение офисных площадей (классов А и В+, В-, С) составило 441 178 кв.м.

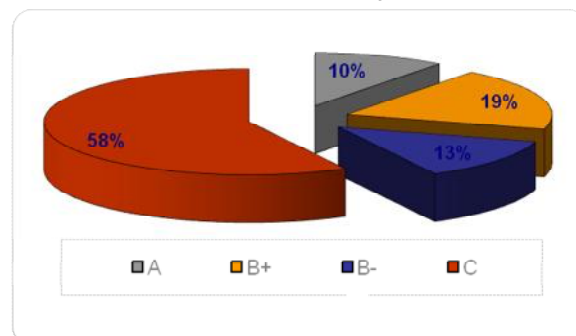
Обеспеченность качественными офисными площадями к концу 2 кв. 2010 г. на 1 000 жителей составила 157,04 кв.м GLA, общий прирост за 1 полугодие составил 2,4% (10,2 тыс. кв.м).

В 2010 г. введен в эксплуатацию единственный бизнес-центр - Центр международной торговли (ЦМТ) (10 200 кв.м) – В+ класса. Таким образом, доля офисных площадей класса В+ в совокупном предложении составляет 19%, класса А – 10%, В- 13% (см. Диаграмму 1.1).

Несмотря на ввод большого числа качественных объектов, превалирующее значение остается за С классом. В городе представлено 3 действующих объекта класса А: МФК «Кристалл», БЦ «Олимпик-Плаза», БЦ «Grand-Plaza», общей площадью 45 800 кв. м.

Диаграмма 1.1. Структура существующего предложения, Класс А, В+, В-, С

Источник: исследование GVA Sawyer



В процессе строительства находится 10 качественных объектов. Заполняемость строящихся центров, на стадии завершения строительства, находится на уровне 45%.

Среди основных тенденций 1 полугодия 2010 г. отметим «разморозку» приостановленных в прошлом году проектов и получение дополнительного финансирования проектов некоторыми девелоперами. В 1 полугодии 2010 г. некоторым девелоперам удалось реструктуризовать кредиты.

Однако нового строительства практически не начинается, что в будущем (2011-2012 гг.) отразится на объёмах ввода.

Наиболее примечательными высококлассными проектами с точки зрения масштабов, планируемыми к сдаче в 2010-2011 гг. являются:

- БЦ «SAS» - класс В+, 9 800 кв.м. офисной площади;

1.2. Спрос

Емкость рынка качественной офисной недвижимости к итогу 2 кв. 2010 г. в существующих ценах оценивается в 46,1 тыс. кв.м (GLA) классов В+ и В-.

В 1 полугодии 2010 г. заполняемость бизнес-центров снизилась на 3% по отношению к 2009 г. Вакантность офисных помещений класса «А» составляет около 18%, класса «В, В+» - около 15%. В строящихся объектах заполняемость находится на уровне 35-45%, в зависимости от объекта.

Значительные пустующие площади наблюдаются только в недавно построенных бизнес-центрах, с крупной нарезкой помещений. В бизнес-центрах с мелкой нарезкой, работающих длительное время, уровень вакантных площадей редко превышает 10-12%.

Основной спрос потенциальные арендаторы офисных площадей в течение 2010 года предъявляли на площади до 50 кв.м (67%) и на площади 50-100 кв.м - 17%. Спрос на помещения площадью свыше 500 кв.м –

1.3. Финансовые условия

На данный момент в сравнении с 4 кв. 2009 г. можно отметить снижение уровня арендной ставки на 2-4% в функционирующих объектах и снижение ее уровня в строящихся офисных зданиях в среднем на 3-6%. (см. Диаграммы 1.3, 1.4). Текущий уровень арендных ставок (средневзвешенная величина, triple net, без учёта НДС) для функционирующих объектов составляет порядка: 980 руб./кв.м в мес. – класс А, 800 руб./кв.м в мес. – класс В+/В-, 550 руб./кв.м в мес. – класс С.

- Бизнес-парк «Maestro» - класс В+, 8 700 кв.м офисной площади, (реконцепция проекта БЦ «Country Place»);
- Бизнес-центр «Анкот» - класс В, 6 400 кв.м офисной площади;
- БЦ, возводимый ООО ПКФ «Самсон» - 14 этажей, площадь не определена.

Приостановлено строительство 3-х бизнес-центров: БЦ «English Place», ТОЦ «Виктория Club», МФК «Development Plaza».

около 3%. В сравнении с 2009 годом уменьшилась доля спроса на помещения площадью 100-300 кв.м, однако уменьшение доли произошло скорее за счет увеличения абсолютного объема спроса на офисы другой площади.

В условиях сложной экономической ситуации наступило перенасыщение офисных помещений класса А, однако, когда экономика выйдет на докризисный уровень, спрос на помещения данного класса будет расти.

Среди тенденций 2010 года, также можно выделить следующую: компании уже сократили затраты на офисную недвижимость и в дальнейшем большинство компаний не предполагает изменения затрат на недвижимость, либо предполагают сохранение общего бюджета на недвижимость при оптимизации структуры занимаемых помещений. При этом многие планируют дополнительный набор персонала, что приведет к росту спроса на офисную недвижимость.

В строящихся объектах диапазон ставок аренды выглядит следующим образом (средневзвешенная величина, triple net без учёта НДС): 960 руб./кв.м в мес. – класс А, 720 руб./кв.м в мес. – класс В+, 680 руб./кв.м в мес. – класс В-, 450 руб./кв.м в мес. – класс С.

Структура анонсируемой арендной ставки представляет собой базовую арендную ставку, в которую не включены операционные расходы и НДС. Валюта ставки – рубли. Срок аренды –

краткосрочный - 11 мес., долгосрочный – 3 года, пересмотр ставок – ежегодный.

Наибольшее влияние на формирование арендной ставки оказывает не набор качественных характеристик объекта, а престижное и удобное местоположение и наличие парковки. Этаж также влияет на формирование величины арендной ставки, в большинстве случаев на офисные помещения, расположенные на 1-ом этаже, ставка аренды выше на 50-60% по сравнению с последующими этажами.

Диаграмма 1.2. Динамика изменения средневзвешенной величины арендных ставок в функционирующих объектах, (triple net, руб./мес.), август 2010 г.

Источник: исследование GVA Sawyer

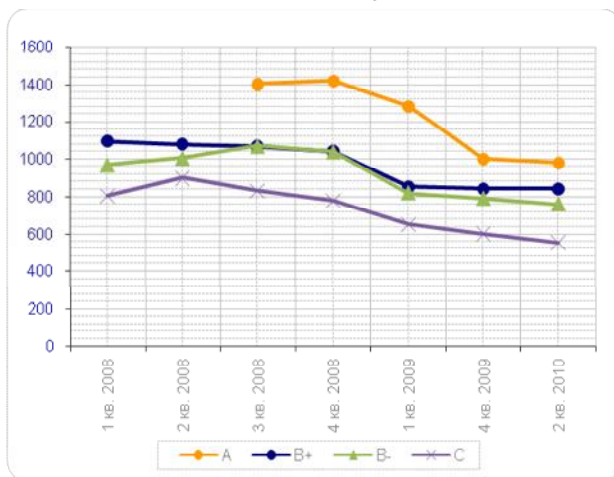
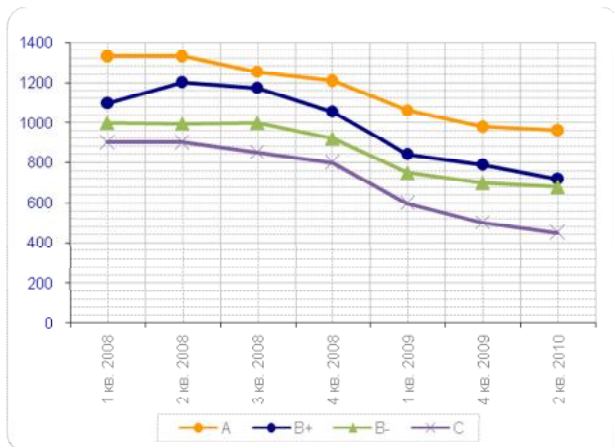


Диаграмма 1.3. Динамика изменения средневзвешенной величины арендных ставок в строящихся объектах (triple net, руб./мес.), август 2010 г.

Источник: исследование GVA Sawyer



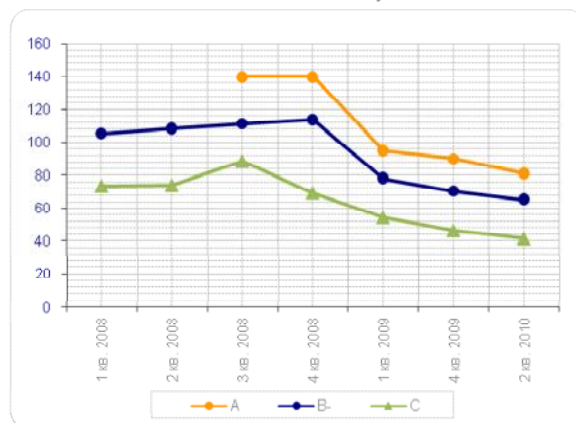
Стоимость продажи объектов офисной недвижимости, как и ставка аренды, зависит от этажа расположения офисной площади и местоположения объекта.

Ценовая ситуация (средневзвешенная цена продажи) в 2 кв. 2010 г. выглядит следующим образом: 81 000 руб./кв.м. (без учёта НДС) – класс А, 65 200 руб./кв.м. – класс В-, 41 500 руб./кв.м. – класс С;

Для функционирующих объектов, офисные помещения в которых предлагаются к продаже, стоимость 1 кв.м в сегменте класса В уменьшилась на порядка 9% от уровня цен 2009г., в сегменте же С класса отмечается ее снижение в пределах 4%.

Диаграмма 1.4. Динамика изменения средневзвешенной величины цен продажи в функционирующих объектах, тыс. руб./кв.м. август 2010 г.

Источник: исследование GVA Sawyer



2. Рынок торгово-развлекательной недвижимости

Табл. 2.1. Основные показатели рынка торгово-развлекательной недвижимости
Источник: Исследование GVA Sawyer

Основные показатели	Данные
Оборот розничной торговли за 1 кв. 2010 г., млрд. руб.	69,8
Объем площадей в качественных ТЦ на конец 2 кв. 2010 г., тыс. кв.м. общей площади (GLA)	872,8 (662,4)
Введено в эксплуатацию в 1 пол. 2010 г., тыс. кв. м общей площади (GLA)	0 (0)
Средний уровень вакантных площадей, %	11%

В Краснодаре за 1 квартал 2010 года товарооборот розничной торговли составил 69,8 миллиарда рублей, или 108,1 процента к уровню 1 квартала 2009 года.

Обеспеченность качественными торговыми площадями в г. Краснодаре составляет 673 кв.м GLA на 1 000 жителей. За 1 полугодие 2010 г. не было введено ни одного качественного торгового центра (исключением является открытие нескольких якорей в строящемся ТРЦ «OZ»).

2.1. Предложение

Первые современные торговые центры окружного формата стали появляться в 2003 году (сдача первой очереди ТЦ «Красная Площадь» - 30 000 кв. м). В 2004 году был введен в эксплуатацию «Сити-Центр» площадью 22 000 кв. м. В 2006 году была введена вторая и третья очередь ТЦ «Красная Площадь», что закрепило за ним статус «регионального».

Совокупное предложение площадей качественных торговых центров¹ на рынке Краснодара на конец 2 кв. 2010 г. составило около 872,8 тыс. кв.м (662,4 кв.м GLA).

Наиболее известными и посещаемыми торговыми центрами на сегодняшний день являются: «Красная Площадь» - 105 000 кв.м, «Сити-центр» - 22 000 кв.м,

«Меридиан» - 28 500 кв.м, «Медиа-Плаза» - 20 000 кв.м, «Мега» - 150 000 кв.м, «Галерея Краснодар» - 94 700 кв.м.

В 2010 г. не было введено ни одного качественного торгового центра. Единственное, можно отметить открытие 3-х якорных арендаторов в ТРЦ «OZ» - OBI, Kika, Окей, общей площадью 28 тыс. кв. м. Открытие комплекса перенесено на 2011 год.

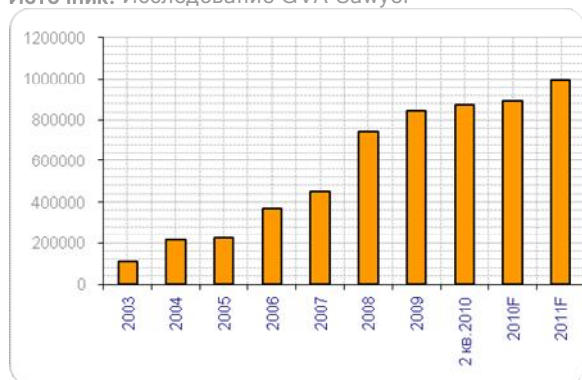
В 2010-2011 годах планируется ввести около 124,7 тыс. кв. м общих торговых площадей (см. Диаграмму 2.1). Однако, в связи со сложной экономической ситуацией в стране, около 50-60% объектов будут заморожены на неопределённое время, ожидается, что оставшаяся часть будет открываться по частям (очередям).

Также стоит отметить, что ряд девелоперов отказались от реализации объектов и распродают свои земельные активы. К ним относятся: DVI Group (ТРЦ «Комсомолл») – 153 тыс. кв.м, ADM Group (ТРЦ «Калинка-Малинка») – 150 тыс. кв.м.

¹ Качественный торговый центр - в соответствии с определением GVA Sawyer - это совокупность объектов по реализации универсального ассортимента товаров и услуг (торговой площадью (GLA) более 5 000 кв.м), расположенных на определенной территории, спланированных, построенных, управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории парковку достаточной емкости.

Диаграмма 2.1. Динамика объема торговых площадей, кв.м.

Источник: Исследование GVA Sawyer



2.2. Спрос

В течение 2 кв. 2010 года существенного изменения спроса на торговые площади не произошло. Наиболее успешные торговые комплексы заполнены практически на 100%. Это такие объекты как ТРЦ «Красная площадь», ТРК «Галерея». Менее успешные торговые комплексы заполнены на 60-75%. К последним относятся такие проекты как «Медиа-Плаза», «Меридиан», «Вега», и др. Также к ним относятся объекты, открытые в кризис – ТРЦ «Галактика». Средняя заполняемость составляет около 87-89%.

На конец 2 кв. 2009 года обеспеченность населения Краснодара качественными

2.3. Финансовые условия

Краснодарский рынок торговой недвижимости достаточно сильно пострадал в кризис. Средняя по рынку арендная ставка снизилась на 35% по сравнению с октябрем 2008 года. Произошло это по двум причинам: во-первых, до кризиса в Краснодаре действовали высокие ставки аренды торговой недвижимости, а во-вторых – конкуренция в городе высока.

Стоимость аренды помещений в торговых комплексах за 2 кв. 2010 года не изменилась. В 2009 году под давлением арендаторов активно набирала тенденция привязки арендной ставки к % от оборота. Сейчас часто применяется смешанная арендная ставка, то есть фиксация некоторого минимального уровня + % от оборота. В ближайшие полгода-год ожидать

стоит отметить, что случаев съезда якорных арендаторов нет (исключением является «уход с рынка» ритейлера Carrefour из ТРЦ «Галактика», которого заменил Окей), однако ротация мелких арендаторов наблюдается во многих ТЦ.

Объем предложения в городе существенно превышает спрос уже на данный момент, а после ввода ТРЦ «OZ» в 2011 году, ситуация только ухудшится. Рынок близок к насыщению и перспектив строительства новых объектов нет. Единственно возможное направление развития ритейла в городе – реконцепция и редевелопмент существующих объектов и street-retail.

торговыми площадями составила 673 кв. м арендопригодной площади на 1 000 жителей, что является максимальным показателем в России. Для сравнения, обеспеченность торговыми площадями в Москве составляет 350 кв.м на 1 тыс. жителей.

В сегменте продуктового ритейла и электроники, наиболее востребованными форматами стали гипермаркеты и дискаунтеры. Данная тенденция начинает проследиваться и в одежде. По исследованиям потребительских предпочтений, люди не стали покупать более дешевые марки, просто стали покупать реже.

изменения среднего уровня арендных ставок не приходится.

Диапазон ставок аренды для торговых центров Краснодара во 2 кв. 2010 г. колеблется в зависимости от формата и типа арендаторов. Для якорных арендаторов ставка составляет 3 500 – 9 000 руб. за кв.м в год, для неякорных, в среднем, 12 000 – 23 000 руб. за кв.м в год (здесь и далее без учёта НДС и эксплуатационных расходов). В строящихся торговых центрах ставки аренды незначительно отличаются от существующих ТЦ, благодаря более выгодному расположению, более профессиональной концепции, благоприятному имиджу и высокой обеспеченности парковочными местами.

3. Рынок гостиничной недвижимости

Табл. 3.1. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости
Источник: Исследование GVA Sawyer

Основные показатели	Высшая категория (4-5*)	Средняя категория (3*)
Количество номеров на конец 2 кв. 2010 г.	307	713
Введено номеров в 2010 г.	0	0
Средний уровень заполняемости, %	65%	60%
Средняя цена продажи номера (ADR), \$./сутки ¹	170-290	60-180

¹ здесь и далее стоимость указывается с НДС.

Доходность гостиничного бизнеса ниже, чем в других сегментах коммерческой недвижимости за счёт высоких сроков окупаемости объектов.

3.1. Предложение

По итогам 2 кв. 2010 г. объем предложения рынка гостиничной недвижимости г. Краснодар составил 67 объект с общим номерным фондом 2295 номеров. К качественному предложению (3-5*) относится 1020 номеров, что составляет 44% от общего номерного фонда, 56% номерного фонда представлено некачественным предложением.

К гостиницам категории 5*1 в Краснодаре относится единственный объект на 19 номеров. К категории 4* относятся 8 объектов, общий номерной фонд которых

окупаемость гостиничных объектов находятся в диапазоне от 5 до 12 лет и зависят от уровня развитости рынка, соотношения спроса и предложения, а также от категории и местоположения Объекта.

На сегодняшний день рынок гостиничной недвижимости г. Краснодар находится на стадии формирования. Благодаря высокому показателю уровня доходности, срок окупаемости гостиничных объектов с наилучшим местоположением сокращается на 1-2 года в зависимости от категории объекта. Так, средний срок окупаемости у объектов 3* составляет от 9 до 12 лет, а 4-5* - от 7 до 9 лет (в связи с более высокими ценами на проживание).

Преобладание сегмента бизнес-туризма делает отели категории 4-5* наиболее привлекательными для инвестиций.

составляет 307 номера. Остальные объекты (713 номеров) относятся к категории 3*.

Диаграмма 3.1. Динамика объема номерного фонда по категориям

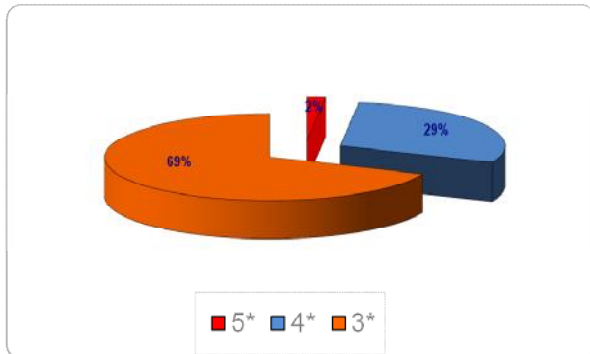
Источник: Исследование GVA Sawyer



¹ Согласно общероссийской системе классификации гостиниц и других средств размещения

Диаграмма 3.2. Сегментация качественного предложения по категориям

Источник: Исследование GVA Sawyer



Объём гостиничного рынка в Краснодаре в период 2010-2013 гг. будет расти. На данный момент на стадии строительства находятся следующие объекты:

- «Marriott Courtyard Krasnodar», расположенный в центральной части города на пересечении улиц Красная и Длинная. Категория – 5*. Количество номеров – 311. Срок сдачи – 2011 г.
- «Mercure» (на месте гостиницы «Центральная»), расположенный в центральной части города на пересечении улиц Красная и Мира. Категория – 4*. Количество номеров – 200. Срок сдачи – 2011 г.
- Гостиница в составе МФК «Development Plaza», расположенном на пересечении улиц 40 лет Победы и Московская. Категория – 5*. Количество номеров – 200. Срок сдачи – не определен в связи с «заморозкой» проекта

3.2. Спрос

Около 95% туристического потока в Краснодаре приходится на бизнес-туристов. Рекреационный туризм в Краснодаре не развит, на его долю приходится не более 5% туристов.

Структура бизнес-туризма в городе оценивается следующим образом: индивидуальные деловые поездки – около 70% туристов; поездки для участия в конференциях и семинарах – около 15% туристов; посещение выставок и ярмарок – 10%; конгрессные туры и инсентив-туризм

- «Пангра», расположенная в центральной части города на ул. Кубанская Набережная. Категория – 3*. Срок сдачи – 2011 г.

Кроме того, есть ряд запланированных объектов, реализация которых еще не началась:

- ул. Красная/ул. Буденного, на месте городской больницы. Оператор не определен.
- Категория -5*. Количество номеров – 150;
- ул. Красная/ул. Гаврилова, на месте спортивного комплекса «Динамо». Категория - 5*. Количество номеров – 162;
- БЦ «Патриот», на пересечении ул. Северной и Аэродромная. Оператор и звездность гостиницы еще не определены.
- ул. Кубанская Набережная, 37. Категория – 3*. Количество номеров – 100;
- Отель в рамках застройки квартала «Немецкая деревня Екатерина Великая». Категория – 3-4*. Количество номеров – не определено;
- «Rinaldi», местоположение не определено. Категория – 3*. Количество номеров – 22.

По данным GVA Sawyer все планируемые объекты «заморожены».

Влияние экономического кризиса лишь отчасти затронуло сектор гостиничной недвижимости. Среди крупных операторов не отмечается снижение интереса к экспансии в регионы (в частности Краснодарский край). Снижение числа проектов будет напрямую зависеть от планов девелоперов по их реализации.

(поощрительные поездки) – около 5% бизнес-туризма, этот сегмент постоянно растёт.

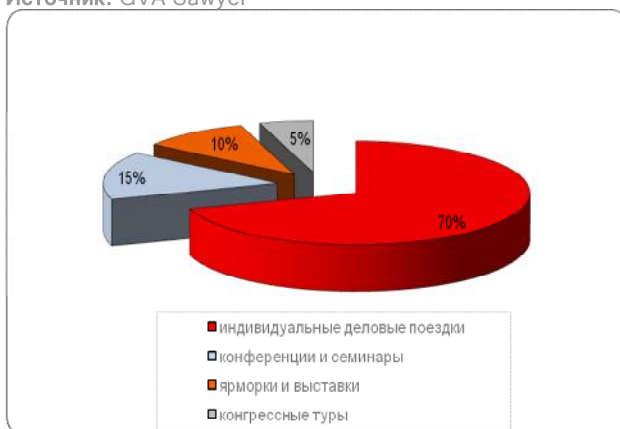
По итогам анализируемого периода можно отметить повышение спроса на гостиничные услуги, что отразилось на повышении загрузки качественных гостиниц до 63-65%. По прогнозам экспертов GVA Sawyer, спрос на качественный сервис будет расти - в 2010 году ожидается восстановление показателей въездного туризма в Краснодар до уровня 2008 года.

По итогам 2 квартала 2010 года уровень загрузки 3* гостиниц составил порядка 60% и

остался на уровне показателей конца 2009 года, 4-5* - 65% (рост на 2 % по сравнению с концом 2009 года).

Так как туристический поток города формируется преимущественно бизнес-туристами, на рынке выделяют 2 пиковых периода загрузки, которые приходятся на март-июнь и сентябрь-ноябрь.

Диаграмма 3.3. Структура бизнес-туризма в г. Краснодар
Источник: GVA Sawyer

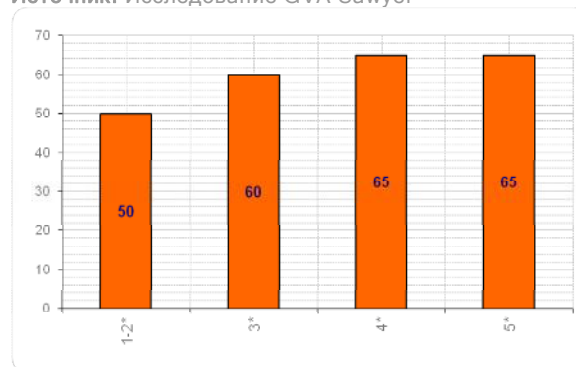


3.3. Стоимость размещения

Показатель средней цены номера в сегментах 3* и 4-5* сохранился на достаточно высоком уровне. Снижение, по сравнению с 2008 годом произошло в пределах 8-12%. Однако во время проведения выставок и деловых мероприятий, стоимость возрастает до «докризисного» уровня. Показатель среднесуточной цены номера (ADR) составил \$170-290 для отелей 4-5* и \$60-180 для отелей 3*.

По оценкам специалистов GVA Sawyer, в период 2010-2011 гг. произойдет рост туристического потока по сравнению с 2009 годом и уровень заполняемости увеличится примерно на 2-4% по сравнению с показателями анализируемого периода.

Диаграмма 3.4. Среднегодовая заполняемость номерного фонда по категориям, %
Источник: Исследование GVA Sawyer



За период кризиса цены на Краснодарские гостиницы категории 4-5* снизились на 8-9%, 3* - на 10-12%, заполняемость 4-5* гостиниц снизилась на 5 %, 3* гостиниц – осталась на прежнем уровне. Таким образом, тот факт, что отельеры пошли на снижение цен, повлиял на сохранение показателей заполняемости на докризисном уровне.

4. Рынок складской недвижимости

Таблица 4.1. Основные показатели рынка складской недвижимости

Источник: Исследование GVA Sawyer

Основные показатели	Класс В	Класс С	Класс D
Объем складских площадей (классы А, В, С) на конец 2 кв. 2010 г., тыс. кв.м	13,30	270,96	7,70
Уровень вакантных площадей, %	0%	1,2%	6,3%
Средние арендные ставки, руб. за кв. м (triple net), (без НДС)	4 405	2 486	1 300
Средние цены продажи, руб. за кв.м (без НДС)	-	24 410	

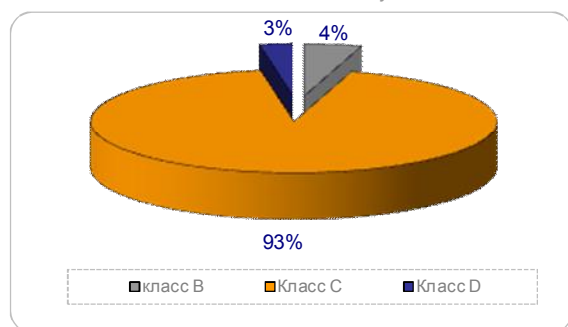
В г. Краснодаре сосредоточено порядка 40% всего розничного товарооборота Краснодарского края.

Проектов в области складской недвижимости нет, и в ближайшее время не предвидятся. Все проекты крупных логистических объектов были «заморожены» в 2009 году.

4.1. Предложение

Совокупное предложение складских площадей (качественных и некачественных) на рынке г. Краснодара во 2 кв. 2010 г. составило 291,64 тыс. кв.м. В течение 2010 г. новых объектов складской недвижимости в эксплуатацию введено не было.

Диаграмма 4.1. Объем предложения, класс В, С, D



Сегмент складской недвижимости г. Краснодара является наименее развитым, предложение функционирующих объектов не удовлетворяет существующий спрос.

Большинство представленных объектов на рынке являются складами крупных промышленных предприятий. Единственный качественный объект – «Фруктовый

терминал», складской комплекс класса В (JFC Кубань).

Многие крупные компании строят склады по схеме build-to-suit - «Тандер», «Металл Профиль», «Кубанская универсальная база» и др.

Основными субрынками расположения складской недвижимости являются районы ул. Ростовское шоссе, ул. Российской, ул. Новороссийской, ул. Уральской, ул. Путевой и ул. Зиповской.

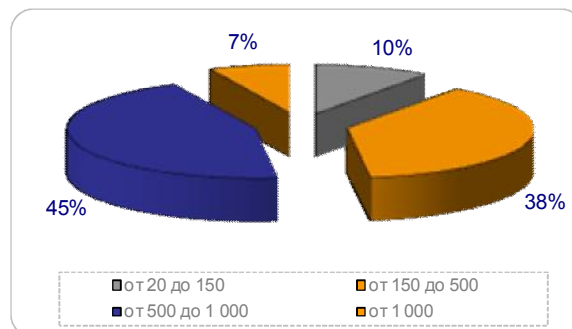
На данный момент не строится не одного складского комплекса. Все заявленные проекты были «заморожены». Часть проектов выставлена на продажу в качестве инвестиционных площадок.

5.2. Спрос

На рынке складской недвижимости Краснодара стагнация. Несмотря на некоторое оживление спроса в начале 2010 года, рынок продолжает оставаться рынком арендатора, поэтому некоторые собственники готовы делать скидку до 10%, чтобы скорее заполнить пустующие площади, которые появились в период кризиса.

Площадь помещений, пользующихся наибольшим спросом у арендаторов находится в диапазоне от 500 до 1 000 кв.м – 50% запросов. Треть потребителей заинтересованы в складских помещениях, площадью от 150 до 300 кв.м (см. Диаграмму 4.2).

Диаграмма 4.2. Характеристика потребительских предпочтений, кв. м,
Источник: Исследование GVA Sawyer



В ближайшие годы ситуация на рынке Краснодара кардинально не изменится. Спросом будут пользоваться недорогие складские помещения расположенные в промышленных зонах города. Цена остается преобладающим фактором при выборе склада.

5.3. Финансовые условия

В 2010 г. средняя арендная ставка (triple net, без НДС) для складских помещений класса D составила 1300 руб. кв.м/год, класса С - 2 486 руб. кв.м/год, класса В - 4 405 руб. кв.м/год.

Минимальная уровень арендной ставки, наблюдаемый на рынке – 900 руб. кв.м/год, максимальный - 5 705 руб. кв.м/год.

По оценкам экспертов GVA Sawyer, Краснодарский рынок, достиг уже определенного дна. Незначительный рост ставок возможен во втором полугодии 2010 года, когда объем вакантных площадей будет гораздо меньше.

Средняя цена продажи складских помещений находится на уровне 24 410 руб. кв.м без НДС. Минимальная величина зафиксирована на уровне 6 420 руб., максимальная – 41 500 руб.

Среди тенденций первого полугодия 2010 года, можно выделить рост интереса к покупке складских помещений, что обусловлено снижением цен продажи, а также поиском инструментов сохранения денежных средств.