

Краткий обзор рынка офисной недвижимости Краснодара

1 кв. 2013

Рынок офисной недвижимости Краснодара

В 1 кв. 2013 г. в Краснодаре было введено 8,3 тыс. кв.м качественных офисных площадей. Данный объем приходится на сданный в эксплуатацию бизнес-центр «Изумруд» по ул. Янковского, претендующий на класс В+.

За прошедший период не было совершено крупных сделок аренды/продажи офисной недвижимости. Однако арендаторы проявляли интерес к крупным помещениям более 1000 кв.м с целью расширения своих площадей. Значительно увеличилась вакантность в классе В+ и В.

Во 2 кв. 2013 г. могут быть введены шесть бизнес-центров, если сроки ввода в эксплуатацию некоторых из них не будут снова перенесены. После ввода новых объектов ожидается корректировка арендных ставок в классах А, В+, В.

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости Краснодара за 1Q 2013 г.

Источник: GVA Sawyer, ООО «Компания Конкордия»

Основные показатели	Класс А	Класс В+, В	Класс С ¹
Объем качественных офисных площадей по итогам 1Q 2013 г., тыс. кв. м	26,6	177,8	302,7
Структура офисного рынка, 1Q 2013 г.	5,3%	35,0%	59,7%
Введено в эксплуатацию в 1Q 2013., тыс. кв. м	0	8,3	0
Планируется к вводу во 2Q 2013 г., тыс. кв. м	8,5	56,5	0
Доля свободных площадей, 1Q 2013 г.	4% ↓	21-27% →	7% →
Заявленные средние арендные ставки, руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов)	12 840 ↓	9 660 ↓	7 704 →
Заявленные средние цены продажи, руб. за кв. м (без НДС)	100 000	75 000	41 500
Операционные расходы, руб. за кв. м в 1Q 2013 г.	2 500	1 750	1 100

¹ Структура предложения изменена в связи с пересмотром объектов в соответствии с базовой классификацией офисных и бизнес-центров России, созданной Гильдией управляющих и девелоперов. Объекты класса В- в данной классификации не предусмотрены.

Предложение

В 1 кв. 2013 г. совокупное предложение офисных помещений классов А, В+, В, С в Краснодаре составило 507,1 тыс. кв. м. (GLA). За анализируемый период был введен бизнес-центр «Изумруд» по ул. Янковского офисной площадью 8 300 кв.м, относящийся к классу В+.

Обеспеченность качественными офисными площадями (классов А, В+, В) жителей Краснодара² на 1 000 человек немного выросла и составила 240 кв.м (GLA).

В структуре офисных площадей наблюдается постепенное сокращение класса С за счет роста более качественного предложения в городе (таблица 1). В 2013 году, если заявленные объекты будут введены, доля качественного предложение превысит долю некачественного.

Рисунок 1. Объём качественного предложения, класс А, В+, В, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



На сегодняшний день в Краснодаре на стадии строительства находится более 20 качественных офисных объектов, совокупной арендопригодной площадью около 200 тыс. кв.м, ввод которых должен произойти в течение ближайших трех лет. Знаковые объекты, планируемые к вводу в 2013 г. представлены в таблице 2. Что касается

географического распределения нового предложения, планируемые объекты будут вводиться в Западном, Центральном, Карасунском округах Краснодара.

Таблица 2. Знаковые проекты БЦ Краснодара, планируемые к вводу в 2013 г.

Источник: GVA Sawyer, ООО «Компания Конкордия»

Название БЦ	Общая/офисная площадь, В.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
БЦ по ул. Северная, 490	15 525/11 400	2Q2013
БЦ «КНГК групп» по ул. Буденного, 119/1	11 000/8 500	2Q2013
БЦ по ул. Зиповской	13 550/8 000	2Q2013
БЦ на ул. Кубано-Набережная/Пушкина	4 700/3 500	2Q2013
МФЦ по ул. Северная, 450/Костылева	7 928/2400	2Q2013
БЦ по ул. Трамвайная 2/6	12 400/9 400	2Q2013
БЦ по ул. Коммунаров/Гимназическая	13 850/11 000	4Q2013
БЦ «Виктория Club» ул. Коммунаров, 106 / Карасунская, 89	-/3 300	2013
БЦ по ул. Коммунаров (между ул. Гаврилова и Одесская)	н/д	2013

Сроки ввода некоторых объектов перенесли (например, БЦ на ул. Зиповской, БЦ по ул. Трамвайной и др.).

В 2013 г. планируется к вводу более 65 тыс. кв.м качественных офисных площадей. Большинство заявленного предложения относится к классам В+, В. Один бизнес-центр «КНГК групп» по ул. Буденного, 119/1 претендует на класс А. Его открытие запланировано на начало 2 кв. 2013 г.

О новых объектах за прошедший квартал заявлено не было.

В 1 кв. 2013 года, средний уровень вакантных площадей в качественных бизнес-центрах

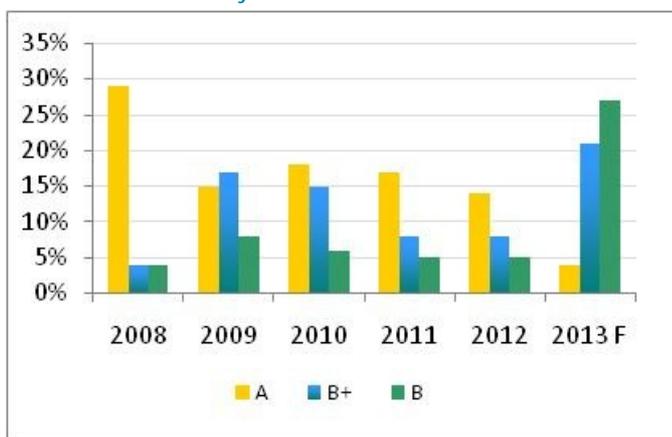
² По данным на 1 января 2012 г., население Краснодара вместе с подчиненными населенными пунктами составляет 851 тыс. человек.

составил 4% – в классе А³, 21% - в классе В+, в классе В – 27%, С классе – 7%.

За анализируемый период значительно повысилась доля вакантных площадей в бизнес-центрах класса В+ и В. Это произошло за счет того, что многие офисные площади, изначально приобретенные для собственных нужд, теперь сдаются в субаренду.

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей по классам А, В+, В

Источник: GVA Sawyer



Текущий средний уровень вакантных площадей в строящихся объектах класса А, В+, В, которые будут сданы в ближайшие 2 года оценивается в 88%.

Среди основных тенденций 1 кв. 2013 г. выделим:

- перенос сроков ввода некоторых объектов;
- увеличение доли вакантных площадей в классах В+ и В;
- рост качественного предложения.

³ Снижение вакантных площадей в классе А произошло за счет пересмотра предложения, за вычетом вакантных площадей бизнес-центра «Девелопмент-Юг», который сейчас попадает в класс В+.

Спрос

В 1 кв. 2013 г. крупных сделок по продаже и аренде офисных площадей в бизнес-центрах зафиксировано не было.

Международные компании, которые хотят арендовать офисные площади, проявляли интерес к помещениям от 300 до 1 500 кв.м, чаще всего open space. Но таких запросов немного.

Наиболее популярные предпочтения по-прежнему приходятся на помещения от 30 до 300 кв.м. Основные требования арендаторов: кабинетная система, обеспеченность парковочными местами, чистовая отделка.

На сегодняшний день большая часть предложений аренды в городе приходится на помещения с черновой отделкой, которые не пользуются спросом. Арендаторы готовы снимать помещения с чистовой отделкой.

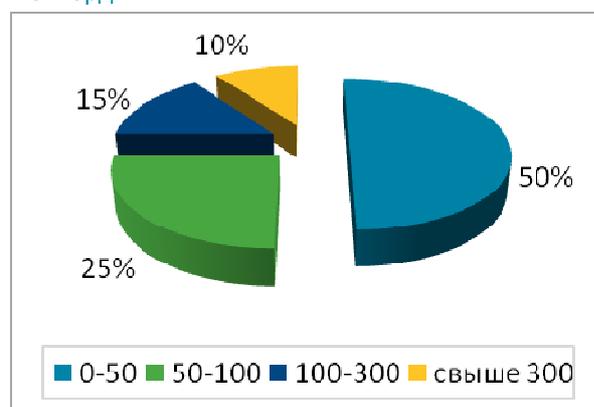
На рынке также присутствует дефицит предложений с достаточным количеством парковочных мест. По прогнозам GVA Sawyer, в 2013 году кардинальных изменений на

рынке офисной аренды города не предвидится.

В настоящее время в городе выставлено на продажу около 70 тыс. кв.м офисных площадей (GLA около 32 тыс. кв.м). В это предложение входит продажа двух крупных бизнес-центров – МФЦ «Кристалл» – класса А, БЦ «Девелопмент-Юг» – класса В+. Каждый объект продается единым лотом.

Рисунок 3. Структура спроса на офисные площади в Краснодаре

Источник: GVA Sawyer, ООО «Компания Конкордия»



Финансовые условия

В 1 кв. 2013 г. наблюдалось снижение стоимости арендных ставок в объектах класса А, В+, В. В классах А и В проседание цен было небольшим. В классе В+ средневзвешенные арендные ставки снизились более чем на 15% из-за ввода новых объектов на рынок. В объектах класса С цены зафиксировались на уровне конца прошлого года.

В бизнес-центрах класса А средние ставки аренды составили 1 070 руб. за кв.м (без учета НДС и эксплуатационных расходов), класса В+ – 830 руб. за кв.м, класса В – 780 руб. за кв.м. Проседание в классе В+ произошло за счет недавнего ввода новых объектов на рынок (БЦ «Изумруд»), которые предложили более низкие арендные ставки с

целью скорейшего заполнения своих объектов.

В некоторых строящихся бизнес-центрах, которые можно отнести к классу В, собственники предлагают выгодные арендные ставки (в районе 1000 руб. за кв.м), которые включают в себя эксплуатационные расходы и НДС.

Средневзвешенная стоимость продажи 1 кв.м офисной недвижимости в Краснодаре составила – 73 600 рублей. Уровень цен продажи офисных площадей варьируется от 60 000 до 130 000 руб. за кв.м.

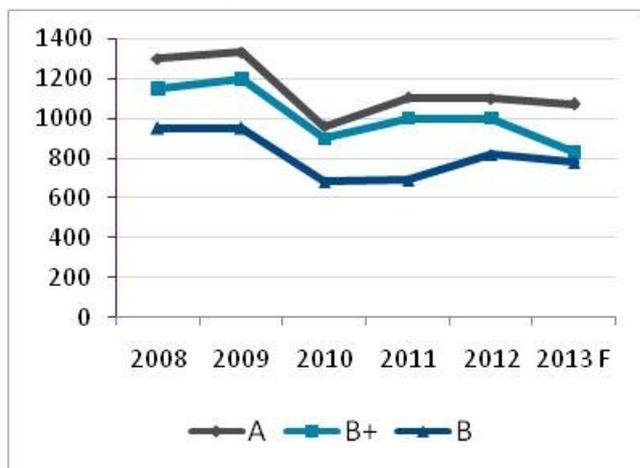
Некоторые объекты класса В предлагали помещения большой площадью около 1 000

кв.м без отделки со скидками около 23%, в качестве разовой акции.

Остается открытой проблема нехватки парковочных мест и нежелание собственников что-либо менять. Как следствие, в БЦ с оптимальным соотношением площадей и парковочных мест вакантных площадей нет. Незначительное повышение арендной ставки в одном из бизнес-центров и расширение спектра услуг в другом подталкивает арендатора на переговоры с собственником.

Рисунок 4. Средневзвешенные ставки аренды, не включая операционные расходы и НДС, руб. кв. м

Источник: GVA Sawyer



Дисконт для крупных арендаторов (от 300 кв. м.) в среднем составляет около 10-15%. Ранее собственники для привлечения арендаторов объявляли о «каникулярном» месяце. В настоящее время такая политика может иметь место только в новых БЦ или в офисных центрах с менее качественной инфраструктурой.

По прогнозам GVA Sawyer и Concordia Co., во 2 кв. 2013 г. цены будут корректироваться, в связи с вводом новых объектов на рынок. При этом если все заявленные новые объекты будут введены в 2013 году, то в некоторых наименее качественных объектах возможна корректировка цен в сторону понижения. При этом в качественных объектах класса А, В+ арендные ставки останутся на прежнем уровне. В целом по рынку может произойти корректировка цен в новых объектах, а также объектах, которые пройдут повторную классификацию.

Австралия
Австрия
Великобритания
Венгрия
Германия
Гонконг (КНР)
Греция
Дания
Ирландия
Италия
Кипр
Китай
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Россия
Финляндия
Швейцария
Швеция
Эстония

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николоямская, д. 13, стр. 17
Т: +7 (495) 797-4401
Ф: +7 (495) 797-4400
info@gvasawyer.com

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
info-spb@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия
Т: + 7 (391) 252-9982
info@gvasawyer.com

Представительство в Краснодаре

350010 Краснодар, Россия
ул. Зиповская 5, корпус 6, офис 209
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com