

# Краткий обзор рынка офисной недвижимости Краснодар, 2 кв. 2012 г.

# Рынок офисной недвижимости Краснодара

В 2 кв. 2012 г. в Краснодаре было введено в эксплуатацию 7 400 кв. м качественных офисных площадей. Можно говорить о некоторой активизации рынка по сравнению с первым кварталом. Так на рынке зафиксирована одна крупная сделка по аренде помещения.

Тенденция к постепенному сокращению вакантных площадей в качественных бизнес-центрах города сохранилась. Большинство объектов класса А, В+ заполнены более чем на 90%. Средние арендные ставки зафиксировались на уровне 1 кв. 2012 г.

**Таблица 1.** Основные показатели рынка офисной недвижимости Краснодара, 2 кв. 2012 г.

**Источник:** GVA Sawyer, ООО «Компания Конкордия»

Основные показатели	Класс А	Класс В+, В-	Класс С
Объем качественных офисных площадей по итогам 2 кв. 2012 г., тыс. кв. м	34,6	167,8	260,2
Структура офисного рынка, 2 кв. 2012 г.	7,6%	36,1%	56,3%
Введено в эксплуатацию в 2 кв. 2012., тыс. кв. м	0	7 400	0
Планируется к вводу во 3-4 кв. 2012 г., тыс. кв. м	0	26,9	0
Доля свободных площадей, 2 кв. 2012 г.	14% →	5-8% <sup>1</sup> →	7% →
Заявленные средние арендные ставки, руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов)	13 250	9 630	7 480
Заявленные средние цены продажи, руб. за кв. м (без НДС)	100 000	65 500	41 500
Операционные расходы, руб. за кв. м в год	2 500	1 750	1 100

<sup>1</sup> 5% - относится к классам В-; 8% к классу В+

## Предложение

По итогам 2 кв. 2012 г. совокупное предложение офисных помещений классов А, В+, В-, С в Краснодаре составило 462,6 тыс. кв. м. (GLA). За анализируемый период на рынке было введено два объекта – административное здание по ул. Рашпилевской/Гимназической офисной площадью 5 500 кв.м, которое можно отнести к классу В+ (все помещения арендованы), а также офисно-торговое здание по ул. Октябрьская, 68 с офисной площадью 1 900 кв.м (класс В-).

Обеспеченность качественными офисными площадями (классов А, В+, В-) жителей Краснодара<sup>2</sup> на 1 000 человек составила 244 кв.м (GLA).

Новое предложение, планируемое к вводу в 2012 г. относится к классам В+, В-. Что касается географического распределения нового предложения, все планируемые объекты будут вводиться в Западном округе Краснодара.

В структуре офисных площадей города, преобладающее значение остается за классом С - 56,3%. Однако тенденция роста качественного предложения сохраняется.

До конца года планируется ввести 26 900 кв. м. (GLA) качественных офисных площадей. Часть предложения, которое собирались ввести во 2 кв. 2012 г., перенесли на 3-4 кв. 2012 г. Это относится к объектам БЦ SAS, БЦ по ул. Красноармейской/Кузнечной и БЦ на ул. Кубанонабережная/Пушкина.

**Рисунок 1.** Объем качественного предложения, класс А, В+, В-, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



В городе на разной стадии строительства находится 16 качественных офисных объектов совокупной арендопригодной площадью порядка 100 тыс. кв.м, ввод которых должен произойти в течение ближайших двух лет. Знаковые объекты, планируемые к сдаче в 2012 г. представлены в таблице 2.

**Таблица 2.** Знаковые проекты БЦ Краснодара, планируемые к вводу в 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

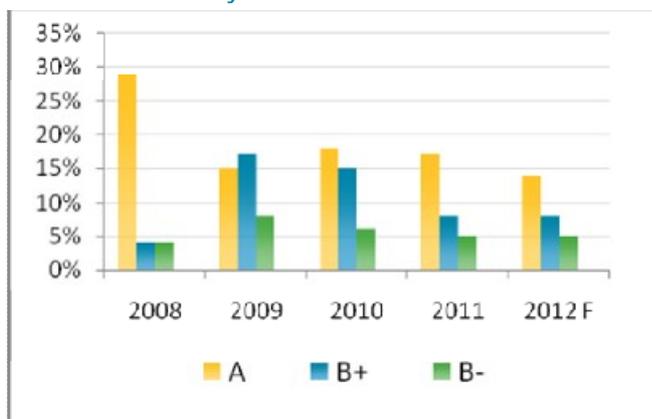
Название БЦ	Общая/офисная площадь, кв. м	Ввод в эксплуатацию/ статус
БЦ SAS	13 200/9 800	3-4Q2012
БЦ на ул. Кубано-Набережная/Пушкина	4 700/3 500	3-4Q2012
БЦ по ул. Зиповской	13 550/8 000	3-4Q2012
БЦ по ул. Красноармейской/Кузнечная	8 000/ 5 600	3-4Q2012

По итогам 2 кв. 2012 года в среднем по городу уровень вакантных площадей в качественных бизнес-центрах составил 14% в классе А, 8% - в классе В+, в классе В- уровень вакантных площадей держится на уровне 5%.

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

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

Источник: GVA Sawyer



Текущий средний уровень вакантных площадей в строящихся объектах класса В+, В,

## Спрос

В 2 кв. 2012 г. на рынке офисной недвижимости Краснодара была зафиксирована одна крупная сделка по аренде помещения площадью 1600 кв. м. Здание по ул. Зиповской, 5 было арендовано Прикубанским районным судом г. Краснодара. Крупных сделок по продаже в качественных бизнес-центрах города не зафиксировано.

Наибольшим спросом пользуются малоформатные офисы, площадью 15-50 кв. м, расположенные в центральной части города. Арендные сделки с площадями более 300 кв. м совершаются в среднем не чаще 1-2-х раз в квартал.

Стоит отметить, что на данный момент в городе выставлены на продажу три крупных

которые будут сданы в ближайшие 2 года оценивается в 70%.

Среди основных тенденций 2 кв. 2012 выделим:

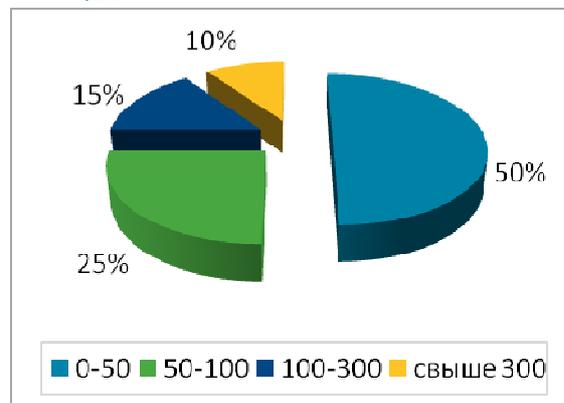
- ввод новых офисных площадей в классе В+/В-;
- перенос сроков сдачи объектов.

В 3 кв. 2012 г. Гильдией управляющих и девелоперов будет проводиться очередная классификация бизнес-центров на предмет подтверждения классности существующих объектов и присвоения класса новым бизнес-центрам.

бизнес-центра, два из них класса А — БЦ «Девелопмент-Юг» и МКЦ «Кристалл», а также ТОЦ «Ньютон» класса В.

**Рисунок 3.** Структура спроса на офисные площади в Краснодаре

Источник: GVA Sawyer, ООО «Компания Конкордия»



## Финансовые условия

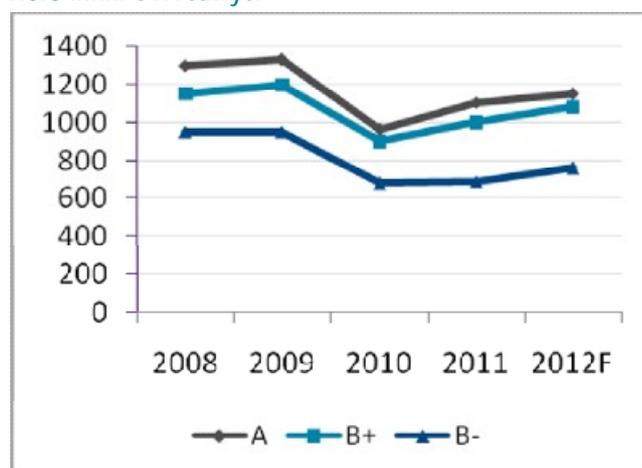
Во 2 кв. 2012 года средний показатель арендных ставок остался на уровне 1 кв. 2012 года.

Для объектов класса А средняя арендная ставка составляет 1 100 руб. за кв.м (без учета НДС и эксплуатационных расходов), класса В+ – 1000 руб. за кв.м, класса В- – 690 руб. за кв.м.

Остается открытой проблема несоответствия ожиданий арендаторов и предложения собственников. Как следствие, 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.

В 3 квартале текущего года произойдет повышение тарифов ЖКХ, как следствие затраты арендаторов на коммунальные расходы вырастут. Что касается арендных ставок, по прогнозам GVA Sawyer, в 3 кв. 2012 г. существенного изменения ждать не стоит, поскольку большинство договоров с арендаторами заключаются на 11 месяцев, и арендные ставки пересматриваются в конце года.

Собственники и управляющие компании БЦ будут поддерживать и улучшать качество и сервис в уже построенных офисных площадях, чтобы не потерять классность объектов.

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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@gvasawyer.com)

Представительство в Краснодаре

350010 Краснодар, Россия  
ул. Зиповская 5, корпус 8, офис 309  
Т: +7 (495) 797-4401

[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)