

# Краткий обзор рынка офисной недвижимости Краснодара

3 кв. 2012

# Рынок офисной недвижимости Краснодара

В 3 кв. 2012 г. в Краснодаре новых объектов на рынке офисной недвижимости не вводилось. В высокой стадии готовности находятся несколько объектов, которые планируют ввести в эксплуатацию до конца текущего года. По результатам прошедшей классификации ГУД двум бизнес-центрам класса А и В+ понизили класс до В+ и В соответственно (как следствие изменилась структура предложения качественных офисных площадей).

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 2 кв. 2012 г.

**Таблица 1.** Основные показатели рынка офисной недвижимости Краснодара, 3 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer, ООО «Компания Конкордия»

Основные показатели	Класс А	Класс В+, В-	Класс С
Объем качественных офисных площадей по итогам 3 кв. 2012 г., тыс. кв. м	26,6	175,7	260,2
Структура офисного рынка, 3 кв. 2012 г.	5,8%	37,9%	56,3%
Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2012., тыс. кв. м	0	0	0
Планируется к вводу во 4 кв. 2012 г., тыс. кв. м	0	26,9	0
Доля свободных площадей, 3 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 3 кв. 2012 г. совокупное предложение офисных помещений классов А, В+, В-, С в Краснодаре составило 462,6 тыс. кв. м. (GLA). За анализируемый период новых объектов на рынке не вводилось.

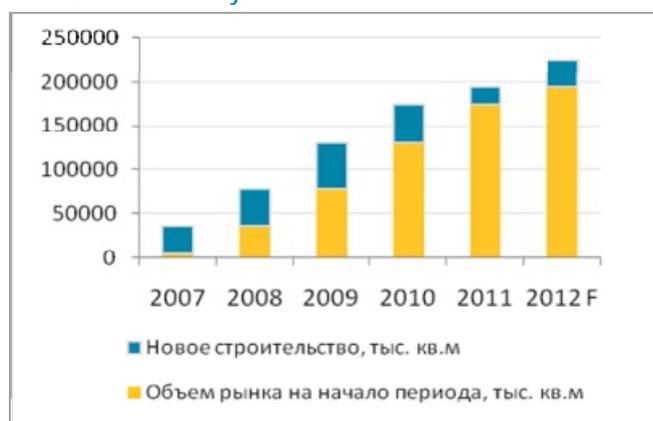
Обеспеченность качественными офисными площадями (классов А, В+, В-) жителей Краснодара<sup>2</sup> на 1 000 человек составила 244 кв.м (GLA).

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. Новое предложение, планируемое к вводу в 2012 г., относится к классам В+, В-.

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

Источник: GVA Sawyer



В городе на разной стадии строительства находится 20 качественных офисных объектов, совокупной арендопригодной площадью свыше 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. Что касается географического распределения нового предложения, планируемые объекты

будут вводиться в Западном и Центральном округах Краснодара.

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

Источник: GVA Sawyer, ООО «Компания Конкордия»

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

Кроме того, в высокой стадии готовности также находятся два БЦ по ул. Буденного, 119/1 и БЦ по ул. Северная, 490. Совокупная офисная площадь объектов составляет 19 900 кв.м (GLA). Наиболее вероятный срок сдачи объектов 1 кв. 2013 года.

По результатам экономического форума «Сочи-2012» были заключены соглашения о строительстве в Краснодаре двух новых объектов с офисной составляющей.

Первый объект – деловой центр, планируют построить по ул. Красноармейская, 113. Девелопер - строительная компания «Лафер-Юг», планирует вложить в проект 184 млн руб.

Второй объект – многофункциональный деловой центр с гостиницей и конгресс-холлом по ул. 40-лет Победы. Компания «Свет звезд» до 2016 года инвестирует в проект 3,6 млрд руб. Центр будет предназначен для проведения мероприятий корпоративного, государственного и международного уровня, обслуживания бизнесменов и туристов. Объект будет представлять собой 16-ти этажное здание общей площадью свыше 56 тыс. кв.м. Он будет включать в себя гостиничный комплекс 5\* на 198 номеров (18,4 тыс. кв.м), конгресс-холл с выставочным залом - 3 тыс. кв.м,

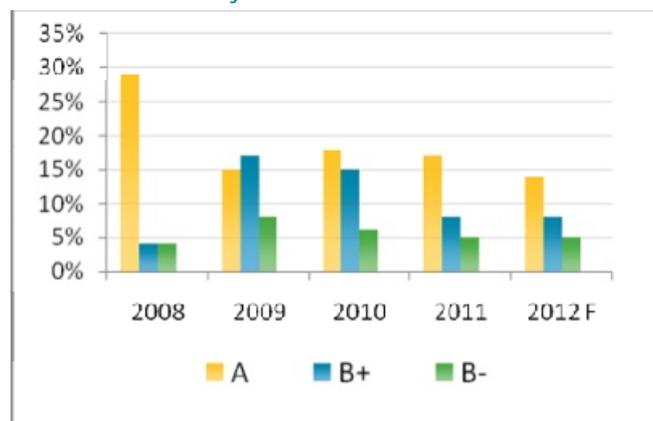
<sup>2</sup> По данным на 1 января 2012 г., население Краснодара вместе с подчиненными населенными пунктами составляет 851 тыс. человек.

конференц-залы – 3 тыс. кв.м, офисный центр - свыше 11 тыс. кв. м, подземную автостоянку на 112 мест.

По итогам 3 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%.

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

Источник: GVA Sawyer



Текущий средний уровень вакантных площадей в строящихся объектах класса В+,В, которые будут сданы в ближайшие 2 года оценивается в 70%.

Среди основных тенденций 3 кв. 2012 выделим:

## Спрос

В 3 кв. 2012 г. чистое поглощение качественных площадей в бизнес-центрах города составило около 1000 кв.м.

Среди значимых сделок 3 кв. 2012 можно отметить следующие: ООО «КДЛ ДОМОДЕДОВО-ТЕСТ» арендовало 130 кв.м в БЦ «Голден Хаус», ОАО «ТАВС «Кубань» в этом же бизнес-центре арендовало 464 кв.м.

В БЦ «Олимпик Плаза» двум компаниям было сдано в аренду 100 и 300 кв.м офисных площадей (названия компаний не уточняются).

- оживление девелоперской активности;
- повышение цивилизованности офисного рынка Краснодара, в частности благодаря изменению (понижению) или подтверждению классности некоторых объектов.

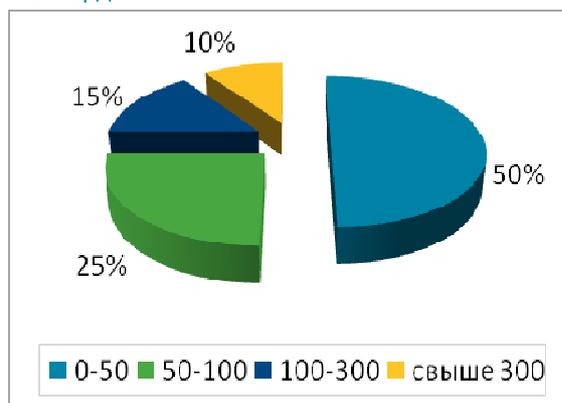
В результате проведенной классификации ГУД (Гильдией управляющих и девелопером) двум бизнес-центрам Краснодара понизили класс. БЦ «Аскона» присвоен класс В (ранее - В+), а административно-офисному зданию на ул. Московская, 59 - В+ (ранее - А).

Основными причинами понижения класса для БЦ «Аскона» стали несоответствие инженерных сетей надлежащему уровню, жалобы арендаторов на качество услуг УК, постоянная смена арендаторов и снижение числа парковочных мест. Класс бизнес-центра на Московской ул., 59 понизили из-за отсутствия должного количества парковочных мест и пропускного режима, плохого трафика дорожного движения и активизации строительных работ в непосредственной близости от действующего БЦ.

При этом, в общей сложности была проведена переклассификация шести объектов. Все БЦ, за исключением вышеперечисленных, свой класс сохранили.

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

Источник: GVA Sawyer, ООО «Компания Конкордия»



Стоит отметить, что на данный момент в городе выставлены на продажу три крупных бизнес-центра, один из них класса А МКЦ

## Финансовые условия

Во 3 кв. 2012 года средний показатель арендных ставок в качественных БЦ остался на уровне 2 кв. 2012 года. В связи с повышением тарифов ЖКХ в 3 кв. 2012 расходы арендаторов на коммунальные расходы выросли.

В 3 кв. 2012 года начала просматриваться тенденция к увеличению ставок аренды в некоторых БЦ до 7%. Однако арендные ставки пересматривались только для арендаторов, у которых истекали сроки договора аренды.

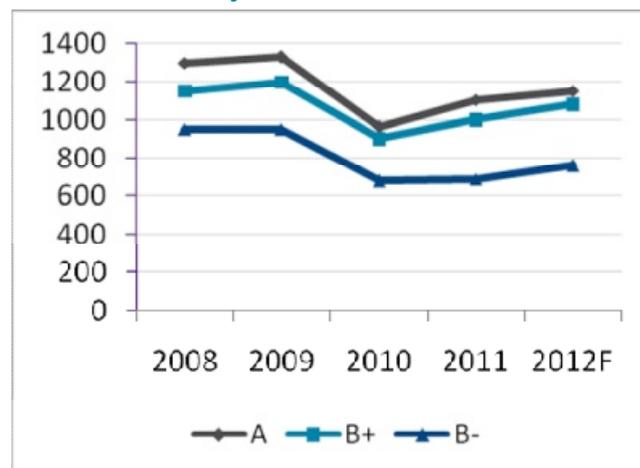
Для объектов класса А средняя арендная ставка составляет 1 100 руб. за кв.м (без учета НДС и эксплуатационных расходов), класса В+ – 1000 руб. за кв.м, класса В- – 750 руб. за кв.м.

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.

«Кристалл», класса В+ — БЦ «Девелопмент-Юг» и класса В - ТОЦ «Ньютон».

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, в 4 кв. 2012 г., будет наблюдаться рост арендных ставок в пределах 5-7%. Традиционно, в конце года, это связано с окончанием сроков действия договоров с арендаторами.

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)