

Краткий обзор
рынка
офисной
недвижимости
Краснодара

2012

Рынок офисной недвижимости Краснодара

По итогам года в Краснодаре было введено 32 600 кв.м качественных офисных площадей. В высокой стадии готовности находятся пять объектов, которые планируют ввести в эксплуатацию 1 кв. 2013 года.

В конце года на рынке наметилось оживление. Была совершена крупная сделка по продаже офисного здания стоимостью \$9,6 млн. Кроме того, ввелись в эксплуатацию два новых БЦ претендующих на класс В+. Тенденция к постепенному сокращению вакантных площадей в качественных бизнес-центрах города сохранилась. Большинство объектов класса А, В+ заполнены более чем на 87%. В конце года традиционно у большей части арендаторов заканчиваются сроки договоров аренды, в связи с этим многие собственники пошли на небольшое повышение ставок в пределах 5-10% в зависимости от класса объекта.

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости Краснодара за 2012 г.

Источник: GVA Sawyer, ООО «Компания Конкордия»

Основные показатели	Класс А	Класс В+, В	Класс С ¹
Объем качественных офисных площадей по итогам 2012 г., тыс. кв. м	26,6	169,5	302,7
Структура офисного рынка, 2012 г.	5,3%	33,9%	60,8%
Введено в эксплуатацию в 2012., тыс. кв. м	0	32,6	0
Планируется к вводу в 1 кв. 2013 г., тыс. кв. м	0	65	0
Доля свободных площадей, 2012 г.	14% ↓	5-8% →	7% →
Заявленные средние арендные ставки, руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов)	13 200 →	10 015 ↑	7 704 ↑
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

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

По итогам 2012 г. совокупное предложение офисных помещений классов А, В+, В, С в Краснодаре составило 498,8 тыс. кв. м. (GLA). За год было введено 32 600 кв.м качественных офисных площадей в объектах с заявленным классом В+.

Обеспеченность качественными офисными площадями (классов А, В+, В) жителей Краснодара² на 1 000 человек составила 231 кв.м (GLA).

В конце года в городе были сданы в эксплуатацию бизнес-центры по ул. Красноармейская/Кузнечная с офисной площадью 16 600 кв.м, а также БЦ SAS офисной площадью 9 800 кв.м. Оба объекта претендуют на класс В+.

В структуре всех офисных площадей города преобладающее значение остается за классом С – 60,8%. Однако тенденция роста качественного предложения сохраняется.

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

Источник: GVA Sawyer



В городе на разной 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	1Q2013
БЦ по ул. Буденного, 119/1	11 000/8 500	1Q2013
БЦ «Изумруд» по ул. Янковского, 69	10 461/8 300	1Q2013
БЦ по ул. Зиповской	13 550/8 000	1Q2013
БЦ на ул. Кубано-Набережная/Пушкина	4 700/3 500	1Q2013
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

В 2013 г. планируется к вводу более 65 тыс. кв.м качественных офисных площадей. Заявленное предложение относится к классам В+, В.

Среди новых объектов, о строительстве которых девелоперы заявили в 2012 г.:

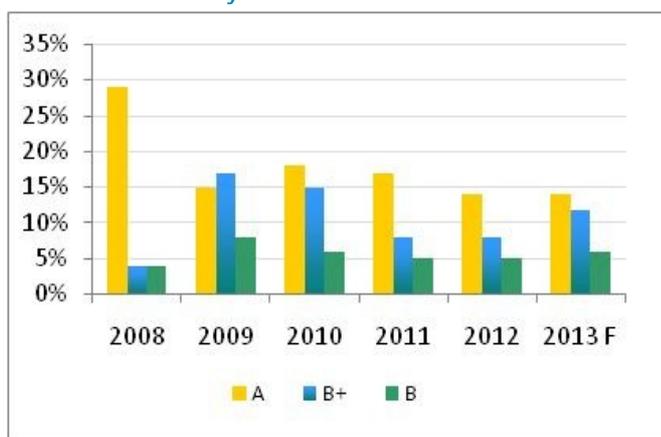
- деловой центр по ул. Красноармейская, 113. Девелопер - компания «Лафер-Юг». Стоимость проекта - 184 млн руб.
- многофункциональный деловой центр с гостиницей и конгресс-холлом по ул. 40-лет Победы компании «Свет звезд» стоимостью 3,6 млрд руб. (офисный центр свыше 11 000 кв.м).

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

По итогам 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%. По сравнению с концом 2011 г. уровень вакантных площадей в БЦ класса А снизился на 3%. Показатели вакантных площадей других классов остались на прежнем уровне.

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 88,3%.

Среди основных тенденций 2012 выделим:

- оживление девелоперской активности. Озвучены планы девелоперов по вводу новых объектов на рынок;

Спрос

В 2012 г. было совершено несколько крупных сделок по продаже офисных площадей в бизнес-центрах города.

В частности было продано офисное здание по ул. Дзержинского/Офицерской общей площадью 4 300 кв.м стоимостью \$9,6 млн. Подробности сделки не разглашаются. Кроме того, состоялась сделка по продаже 6 330 кв.м офисных площадей в БЦ «Ньютон».

- перенос сроков ввода некоторых объектов;
- повышение цивилизованности офисного рынка Краснодара, в частности благодаря изменению (понижению) или подтверждению классности некоторых объектов.

В 2012 г. в результате проведенной классификации ГУД (Гильдией управляющих и девелоперов) 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.

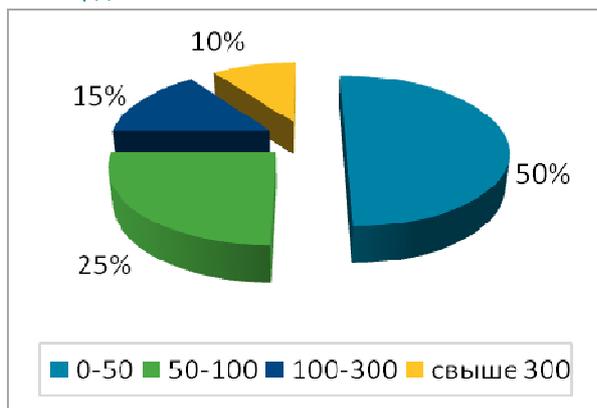
Также было продано 3 100 кв.м в новом БЦ по ул. Гимназической и Рашпилевской.

Среди значимых сделок также 2012 г. можно отметить следующие: компания ООО «НК «Роснефть—Научно-технический центр», в связи со снижением издержек, освободила более 1000 кв.м в БЦ класса В+, и арендовала помещения в более низком классе; компания ОАО «ТАВС «Кубань» в БЦ «Голден Хаус» арендовала 464 кв.м.

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

Рисунок 3. Структура спроса на офисные площади в Краснодаре

Источник: GVA Sawyer, ООО «Компания Конкордия»



На данный момент в городе выставлены на продажу два крупных бизнес-центра, один из них класса А МКЦ «Кристалл», другой класса В+ — БЦ «Девелопмент-Юг».

Финансовые условия

В 2012 г. средний показатель арендных ставок в качественных БЦ претерпел незначительные корректировки и в целом держался на уровне, установленном в начале года. Ближе к концу года после завершения сроков договора аренды, собственники пошли на повышение арендных ставок в пределах 10%. Это относится к объектам класса В, С, где в течение двух-трех лет арендные ставки оставались на одном и том же уровне. В некоторых объектах класса А, собственники предлагали помещения по разовой акции с дисконтом до 40%.

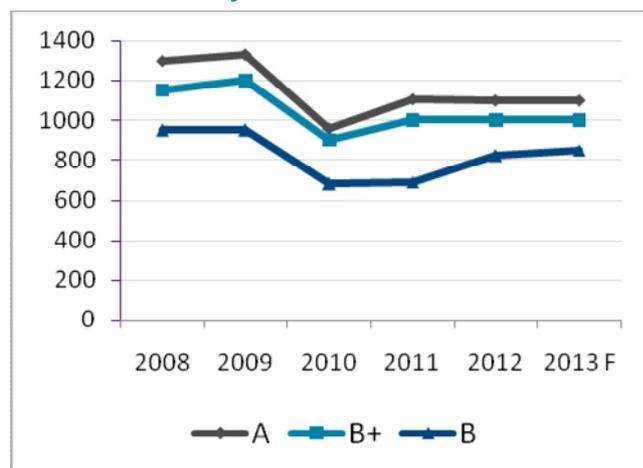
В связи с повышением тарифов ЖКХ в 2012 г. расходы арендаторов на коммунальные расходы выросли.

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 – 850 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.

По прогнозам GVA Sawyer, в 2013 г., пересмотр договоров аренды будет продолжен. Для объектов В и С класса, где в течение последних двух лет арендные ставки оставались прежнем уровне, рост может составить до 10%. Для класса А, В+ арендные ставки останутся на прежнем уровне, однако

в конце года в связи с увеличением нового предложения на рынке, средневзвешенные ставки аренды будут скорректированы в сторону понижения.

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

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