

Краткий обзор рынка офисной недвижимости

Краснодара, 1 кв. 2012 г.

Рынок офисной недвижимости Краснодара

В 1 кв. 2012 г. в Краснодаре не было введено новых качественных офисных площадей. С начала года рынок находился в стадии низкой активности, не было зафиксировано ни одной крупной сделки по продаже/аренде помещений.

Тенденция к постепенному сокращению вакантных площадей в качественных бизнес-центрах города сохранилась. Большинство объектов класса А, В+ заполнены более чем на 90%, некоторые бизнес-центры на 100%. Средние арендные ставки оставались на уровне 4 кв. 2011 г.

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

Источник: GVA Sawyer, ООО «Компания Конкордия»

Основные показатели	Класс А	Класс В+, В-	Класс С
Объем качественных офисных площадей по итогам 1 кв. 2012 г., тыс. кв.м	34,6	160,4	260,2
Структура офисного рынка, 1 кв. 2012 г.	7,6%	35,2%	57,2%
Введено в эксплуатацию в 1 кв. 2012., тыс. кв.м	0	0	0
Планируется к вводу во 2-4 кв. 2012 г., тыс. кв.м	0	29,9	0
Доля свободных площадей, 1 кв. 2012 г.	14% ↓	5-8% ¹ →	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

¹ 5% - относится к классам В-; 8% к классу В+

Предложение

По итогам 1 кв. 2012 г. совокупное предложение офисных помещений классов А, В+, В-, С в Краснодаре составило 455,2 тыс. кв. м. (GLA). За анализируемый период новых объектов на рынке не вводилось.

Обеспеченность качественными офисными площадями (классов В+, В-) жителей Краснодара на 1 000 человек составила 234 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 - 57,2%. Однако тенденция роста качественного предложения будет сохраняться.

До конца года планируется ввести 29 900 кв. м. (GLA) качественных офисных площадей. Большая часть предложения планируется к вводу во 2 кв. 2012 г. Это БЦ SAS, Административно-офисное здание по ул. Рашиповской/Гимназической и БЦ по ул. Красноармейской/Кузнечной.

Рисунок 1. Объём 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 108 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.

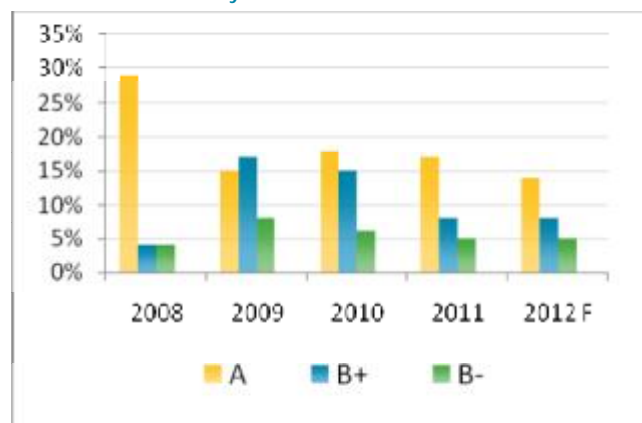
Источник: GVA Sawyer

Название БЦ	Общая/офисная площадь, кв. м	Ввод в эксплуатацию/ статус
БЦ SAS	13 200/9 800	2Q2012
БЦ на ул. Кубано-Набережная/Пушкина	4 700/3 500	2-3Q2012
БЦ на ул. Рашиповская/Гимназическая	7 500/5 500	2-3Q2012
БЦ по ул. Зиповской	12 000/5 500 ²	2-3Q2012
БЦ по ул. Красноармейская/Кузнечная	8 000/ 5 600	2Q2012

По итогам 1 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



В бизнес-центрах SAS и БЦ на ул. Рашпилевской и Гимназической, которые будут введены в эксплуатацию во 2 квартале текущего года, практически все помещения проданы или сданы в аренду. Текущий средний уровень вакантных площадей в строящихся объектах класса В+,В-, которые будут сданы в ближайшие 2 года оценивается в 70%.

Спрос

В 1 кв. 2012 г. на рынке офисной недвижимости Краснодара не было зафиксировано ни одной крупной сделки по покупке помещений. Крупных сделок по аренде помещений в качественных бизнес-центрах города также не проводилось.

По-прежнему наибольшим спросом пользуются малоформатные офисы, площадью 15-60 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.

Финансовые условия

В 1 кв. 2012 года средний показатель арендных ставок остался на уровне 4 кв. 2011 года.

Для объектов класса А средняя арендная ставка составляет 1 105 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.

Среди основных тенденций 1 кв. 2012 выделим:

- небольшое снижение уровня вакантных площадей в классе А. По ряду объектов в 1 кв. 2012 г. наблюдалась 100% заполняемость (ЦМТ, МКЦ «Кристалл»);
- сохранение арендных ставок остались на уровне 4 кв. 2012 г.

Рисунок 3. Структура спроса на офисные площади в Краснодаре

Источник: GVA Sawyer, ООО «Компания Конкордия»

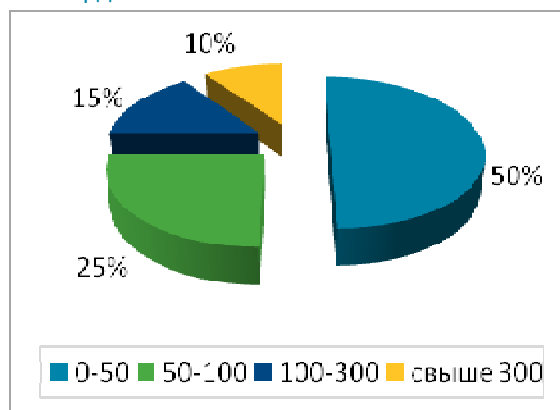
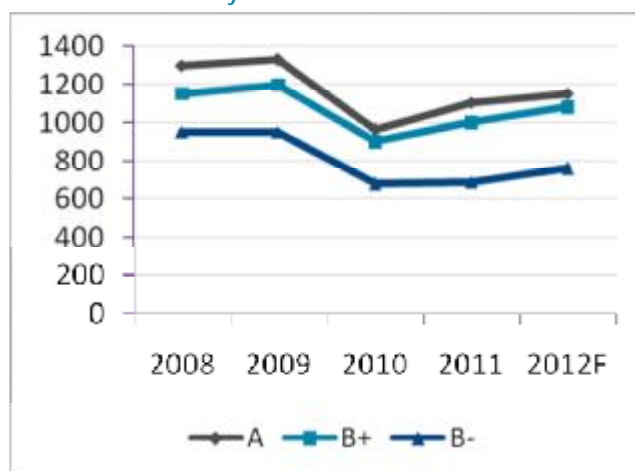


Рисунок 4. Средневзвешенные ставки аренды, не включая операционные расходы и НДС, руб. кв. м

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, во 2 кв. 2012 г. существенного изменения арендных ставок ждать не стоит. Во втором полугодии

текущего года затраты арендаторов на коммунальные платежи увеличатся, в связи с повышением тарифов ЖКХ с 1 июля 2012 г.

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

GVA Worldwide

Австралия

Австрия

Бельгия

Болгария

Великобритания

Венгрия

Германия

Гонконг (КНР)

Греция

Дания

Индия

Ирландия

Италия

Кипр

Китай

Литва

Нидерланды

Новая Зеландия

Польша

Португалия

Россия

США

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николаямская, 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-spб@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 8, офис 309
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com