A low-angle photograph of a modern glass skyscraper against a clear blue sky. The building's facade is composed of large glass panels and dark metal frames, reflecting the sky. The perspective is from below, looking up at the building's corner. A solid teal rectangular block is positioned in the upper left corner of the image.

Краткий обзор  
рынка офисной недвижимости  
Краснодара, 2011 г.

# Рынок офисной недвижимости

До середины 2008 г. сегмент офисной недвижимости г. Краснодара, в сравнении с другими видами коммерческой недвижимости, занимал лидирующие позиции по темпам ввода новых объектов. Однако с началом кризиса спрос на административные площади существенно снизился, что повлекло за собой «замораживание» многих проектов и появление большого количества вакантных площадей в новых объектах. Начиная с середины 2010 г. отмечается оживление рынка, прекратилось падение ставок аренды, а в некоторых объектах ставки начали расти, появилась тенденция к сокращению свободных площадей, которая сохранилась и в 2011 г.

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости Краснодара по итогам 2011 г.  
Источник: GVA Sawyer

| Основные показатели  | Класс А | Класс В+, В, В- | Класс С |
|--|---------|-----------------|---------|
| Объем офисных площадей (GLA) на конец 2011 г., тыс. кв. м          | 34,6    | 160,4           | 260,2   |
| Введено в эксплуатацию (GLA) в 2011 г., тыс. кв. м                 | 0       | 19,9            | 5,3     |
| Уровень вакантных площадей, %                                      | 17%     | 5-8%*           | 7%      |
| Средневзвешенные арендные ставки, руб. за кв. м в год (triple net) | 13 250  | 9 630           | 7 480   |
| Средневзвешенные цены продажи, руб. за кв. м, без НДС              | 100 000 | 65 500          | 41 500  |
| Операционные расходы, руб. за кв.м/год, НДС не включён             | 2500    | 1750            | 1100    |

\*5% - относится к классам В, В-; 8% к классу В+

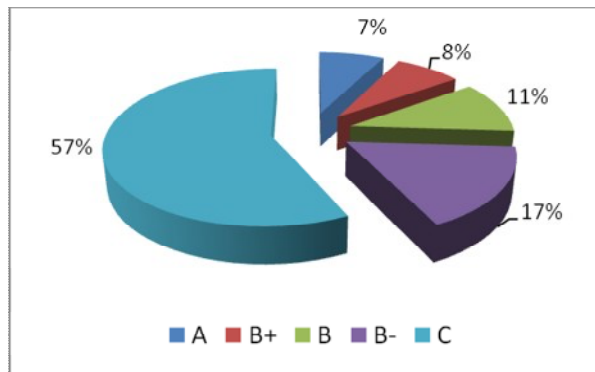
## Предложение

На конец 2011 г. совокупное предложение офисных площадей всех классов в Краснодаре составило 455,2 тыс. кв. м. Общий прирост за 2011 г. составил 25,2 тыс. кв. м. Объектов класса А на рынке в 2011 году не появилось.

В городе представлено 4 действующих объекта класса А: МФК «Кристалл», БЦ «Краснодарский Центр Международной торговли», офисно-административное здание «Сбербанк», БЦ «Девелопмент Юг» совокупной арендопригодной площадью 34,6 тыс. кв. м.

Структура офисных площадей по классам выглядит следующим образом: класс В- в совокупном предложении составляет 17%, класс В – 11%, к В+ относится 8%, к классу А – 7% (см. Диаграмму 1). Несмотря на тенденцию роста качественных объектов на рынке, преобладающее значение остается за классом С – 57%.

Диаграмма 1: Структура существующего предложения, класс А, В, В+, В-, С  
Источник: GVA Sawyer



В стадии строительства находится 16 качественных офисных объектов, с совокупной арендопригодной площадью порядка 108 тыс. кв. м, ввод которых должен произойти в течение ближайших двух лет.

Структура рынка будет меняться в сторону уменьшения доли объектов класса С и увеличения качественного предложения. Все строящиеся БЦ к 2014 году смогут занять позиции в классе В+ и В.

Наиболее примечательным качественным офисным проектом, планируемым к сдаче в 2012 г., является БЦ «SAS» - класс В+, 9,8 тыс. кв. м офисной площади;

Следует отметить, что с 2009 года в «замороженной» стадии находятся несколько проектов:

- БЦ «English Place», класс В+, офисная площадь - 3800 тыс. кв. м (ул. Красноармейская, 130);

## Спрос

В Краснодаре 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.

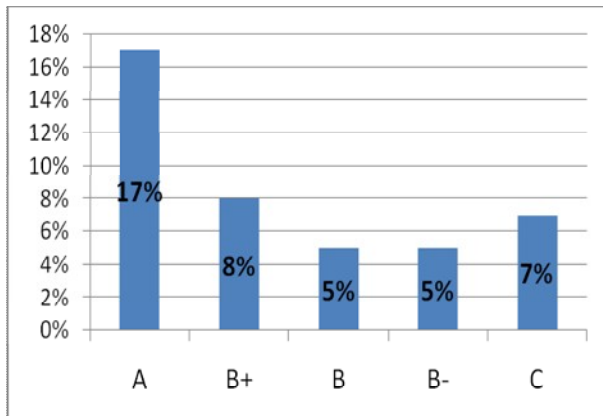
- БЦ «Development Plaza», класс А, офисная площадь - 18 тыс. кв. м (ул. Московская /ул. 40 лет Победы);
- БЦ «Суворовский», класс В, офисная площадь - 4,2 тыс. кв. м (ул. Суворова, 79/ ул. Мира, 70).

Анализируя текущую ситуацию рынка, инвесторы и девелоперы пересматривают свои планы по реализации проектов. Сроки окончания строительства большинства объектов, как незавершенных, так и проектируемых, перенесены в среднем на 1,5 года.

В 2011 г. на рынке офисной недвижимости Краснодара впервые появились инвестиционные предложения о продаже объектов площадью свыше 4 000 кв. м. Знаковым объектом, выставленным на продажу, стал ТОЦ «Ньютон» общей площадью 17 353 кв. м (офисная часть – 7 879 кв. м). Цена предложения составляет 900 млн руб. (ТОЦ + управляющая компания). Также выставлено на продажу офисное здание общей площадью 4290 кв. м по ул. Дзержинского и ул. Офицерской (цена объекта - 318,1 млн руб.). Кроме того, совершена сделка по продаже офисного здания по ул. Ялтинской, общей площадью около 7500 кв. м (продано 6500 кв. м., за исключением одного этажа, площадью 1000 кв. м). Коммерческие условия этой сделки не разглашаются.

Согласно исследованию GVA Sawyer и ООО «Компания Конкордия», по итогам 2011 г. уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса А составил порядка 17%, класса В+ — 8%, класса В и В- – около 5%, класса С – 7%.

Диаграмма 2: Уровень вакантных площадей на рынке офисной недвижимости Краснодара  
 Источник: GVA Sawyer, ООО «Компания Конкордия»



В 2011 году продолжилась тенденция к сокращению вакантных площадей в офисных зданиях всех классов.

Общая доля свободных качественных площадей с 35% (уровень 2009 года) снизилась до 10% в настоящее время. Порядку объектов в 4 кв. 2011 г. наблюдалась 100% заполняемость.

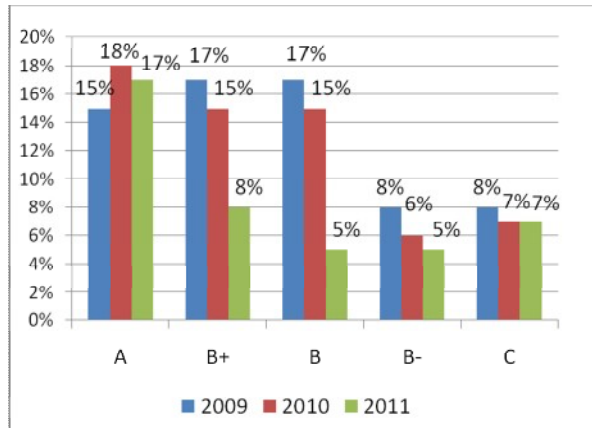
Уровень вакантных площадей в строящихся бизнес-центрах, на стадии завершения строительства, находится на уровне 55%.

## Финансовые условия

В 2011 г. арендные ставки в среднем по рынку выросли на 6-8%. В объектах класса А рост ставок составил порядка 11%, аналогичная ситуация наблюдалась в объектах класса С.

Арендные ставки в помещениях класса В+, В, В- выросли в среднем лишь на 0,5%. Причин тому несколько. Во-первых, собственники помещений данного класса не поднимали арендные ставки, чтобы сократить вакантность, которая в 2010 г. составляла 15-20%. Во-вторых, за прошлый год было введено около 20 тыс. кв. м новых помещений данных классов,

Диаграмма 3: Динамика изменения вакантных площадей на рынке офисной недвижимости Краснодара  
 Источник: GVA Sawyer



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

Наиболее высокая обеспеченность парковочными местами наблюдается в бизнес-центрах класса А (в среднем 1 парковочное место на 85 кв. м арендуемой офисной площади), в классе В+ 1 м/м на 95 кв.м, показатель для офисов класса В – 1 м/м на 200 кв.м.

которые предлагались по более низким ставкам аренды, чем в среднем по рынку.

Диапазон чистых арендных ставок (без учета НДС и эксплуатационных расходов) для действующих бизнес-центров г. Краснодара представлен в Таблице 2.

Если до начала 2011 г. покупка офисных зданий для собственных нужд, как альтернатива долгосрочной аренде была не востребована на рынке, то к концу года в наметившейся стабилизации на офисном рынке некоторые крупные компании стали рассматривать варианты покупки качественных площадей в новых или в строящихся бизнес-центрах.

Табл.2: Арендные ставки офисных площадей г. Краснодара, % (без учета НДС и эксплуатационных расходов)

Источник: GVA Sawyer, ООО «Компания Конкордия»

| Класс объекта | Ставка аренды, руб. кв. м |             |         |
|---------------|---------------------------|-------------|---------|
|               | Максимальная              | Минимальная | Средняя |
| A             | 1200                      | 850         | 1105    |
| B+            | 1100                      | 900         | 1000    |
| B             | 950                       | 650         | 800     |
| B-            | 900                       | 500         | 690     |
| C             | 750                       | 450         | 625     |

Проблема несоответствия ожиданий арендаторов и предложения собственников остается открытой. Как следствие, даже незначительное повышение арендной ставки в одном из бизнес-центров и расширение спектра услуг в другом подталкивает арендатора на переезд.

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

Наибольшее влияние на формирование арендной ставки оказывает не набор качественных характеристик объекта (таких как дополнительная инфраструктура, качество вентиляции и кондиционирования, технических параметров объекта), а престижное и удобное местоположение и наличие парковки.

Диаграмма 4: Средневзвешенные ставки аренды офисных площадей, не включая эксплуатационные расходы и НДС, тыс. руб. кв. м

Источник: GVA Sawyer

GVA Sawyer

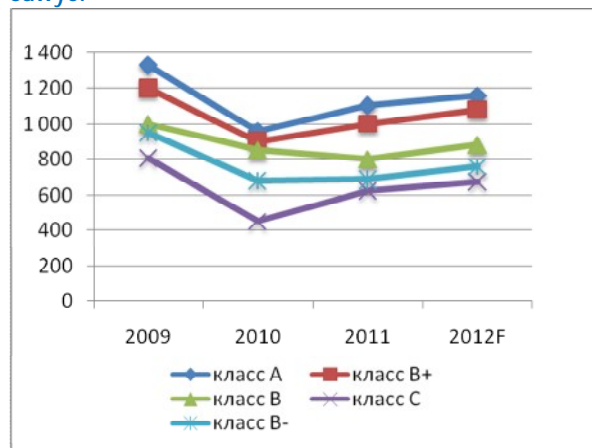
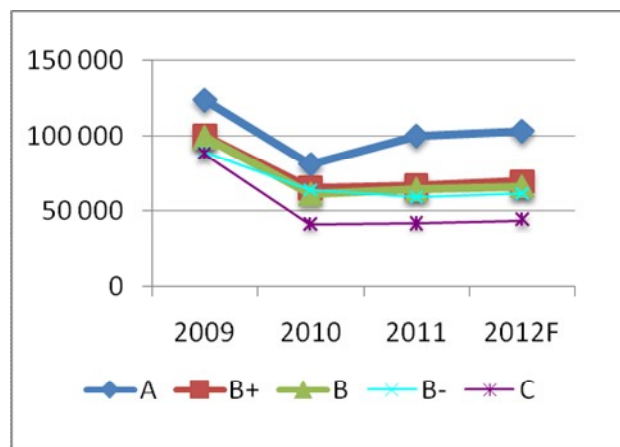


Диаграмма 4: Средневзвешенные цены продажи, без НДС, тыс. руб. кв. м

Источник: GVA Sawyer



В 2012 г. в среднем по рынку можно ожидать роста арендных ставок качественной офисной недвижимости на уровне 8-10% за счет увеличения деловой активности в городе, прихода новых международных и федеральных компаний, а также с учетом приближающейся Олимпиады 2014 года в Сочи. 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

Румыния

США

Финляндия

Швейцария

Швеция

Эстония

## 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](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)