Мониторинг качественной офисной недвижимости г. Краснодара

2008 год

RED consulting

REAL ESTATE DEVELOPMENT

Мониторинг офисной недвижимости г. Краснодара (итоги 2008).

Рынок качественной офисной недвижимости ЮФО и, в частности, Краснодарского края находится на стадии становления. По мнению инвесторов, Краснодар — город с бурно растущей деловой активностью. На фоне активного развития местного бизнеса в регион в регион стали охотно идти федеральные и международные компании. Это вполне объяснимо, т.к. если в Москве средняя окупаемость офиса класса А — 6-8 лет, то в Краснодаре она не превышает 4-5 лет.

Из тенденций качественной офисной недвижимости 2008 года можно выделить следующие:

- В структуре качественных объектов в целом и свободных в них помещений большая доля класса В;
- Большинство площадей, выставленных на продажу/аренду, располагаются в центральной части города, а также прилегающих к нему районах: ФМР и 40 лет Победы;
- Традиционно для г. Краснодара на первичном рынке офисной недвижимости большинство площадей выставляется на продажу, а на вторичном – в аренду;
- Спрос на качественные помещения А и В класса формируется за счет: предприятий работающих в сфере услуг (в основном банковские и страховые услуги) предприятий нефтегазовой сферы, а также предприятий торговли.
- В настоящее время наиболее востребованы офисные помещения площадью до 100 кв.м. (как аренду, так и продажу)
- Появилась тенденция к строительству многофункциональных комплексов. В условиях постепенного нарастания конкуренции на рынке коммерческой недвижимости это логично, т.к. это позволяет девелоперам диверсифицировать риски и получить дополнительный синергетический эффект от проекта в целом.
- Формирование состава арендаторов в бизнес-центрах происходит примерно так же, как в торговых и торгово-развлекательных центрах: в первую очередь привлекаются «якоря» (чаще всего банки), вокруг которых группируются более мелкие арендаторы;
- Существующее предложение, из-за наступившего кризиса, сегодня на рынке покрывается в основном за счет спроса местных компаний;

Наступивший в 2008 году кризис финансовой ликвидности увеличил риски девелоперов, так как многие крупные российские и зарубежные компании приостановили планы по экспансии в регионы. Существующее предложение сегодня на рынке покрывается в основном за счет локального спроса местных компаний, который приходится в основном на некачественные помещения ввиду их низкой цены.

Несмотря на финансовый кризис, на данный момент рынок офисной недвижимости на данный момент оценивается как перспективный для развития. Коэффициент капитализации на рынке достигает 14% в год (капитализация брокерских операций). Доля вакантных площадей в построенных бизнес-центрах составляет на данный момент не более 10%.

Ввиду того, что рынок качественной недвижимости г. Краснодара относительно молодой, структура предложения тяготеет к первичному рынку недвижимости. На конец 2008 года это соотношение составило (доля от общей суммы в кв.м.):

- Первичном рынок - 88%;
- Вторичный рынок - 12%.

Стоит отметить, что за 2008 год в объектах с неоткрытыми продажами продажи так и не начались, также ни один из планируемых объектов так и не перешёл в категорию строящихся.

1. Первичный рынок офисной недвижимости

На первичном рынке качественной офисной недвижимости г. Краснодара предпочтительна продажа офисных помещений, чем их сдача их в аренду.

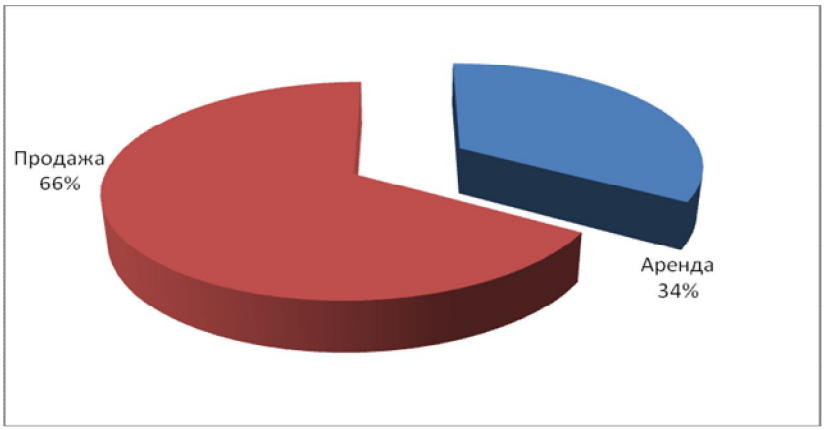

Диаграмма 1. Структура предложения площадей на первичном рынке качественной офисной недвижимости, % (доля от общей суммы в кв.м.). Источник RED-Consulting.

Аренда

1.1. Структура и динамика арендной ставки первичного рынка офисной недвижимости в целом по городу.

В декабре 2008 года в целом по городу уровень арендной ставки на первичном рынке офисной недвижимости составил 1030 ± 221 руб. / кв.м. в мес. (средневзвешенная по площади).

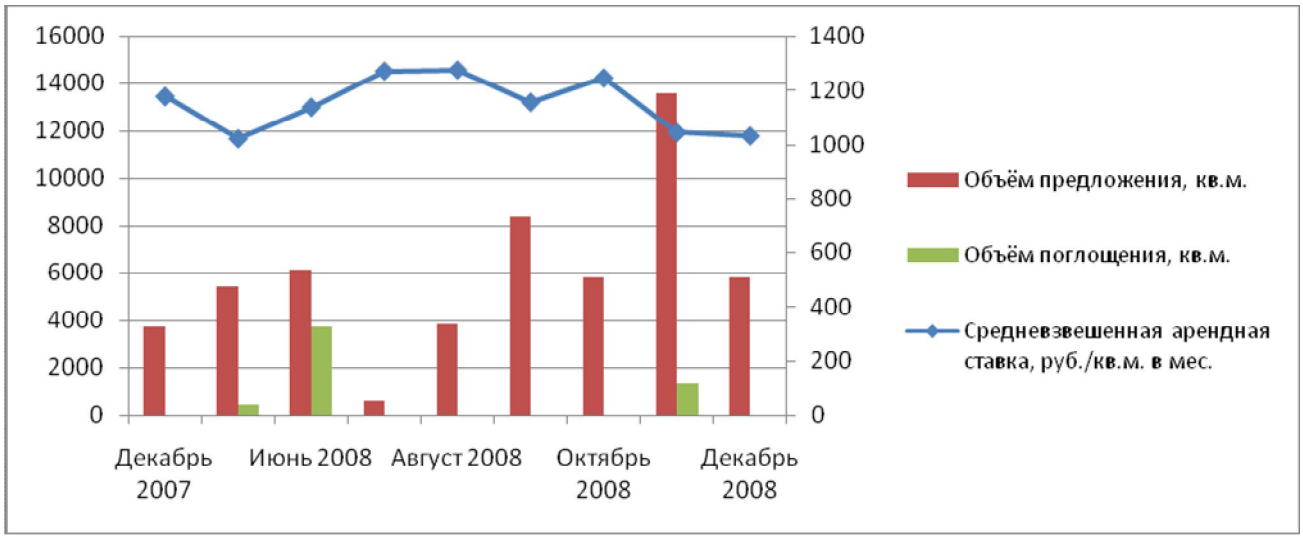

Диаграмма 2. Динамика арендных ставок первичного рынка качественной офисной недвижимости 2007-2008 гг. Источник RED-Consulting.

По отношению к декабрю 2007 года изменения арендной ставки на первичном рынке офисной недвижимости не произошло, так как его значение лежит в пределах статистической порешности.

До осени 2008 года цены были стабильны и имели тенденцию к росту. В сентябре же сложная экономическая ситуация вынудила девелоперов коммерческой недвижимости снизить арендные ставки для повышения ликвидности своих проектов. Известен тот факт, что влияние экономического кризиса является наиболее ощутитимым как раз в более высоком (дорогом) сегменте.

1.2. Структура и динамика арендной ставки первичного рынка офисной недвижимости в разрезе районов города

Ввиду большого разброса цен, вызванным резким снижением арендной ставки объектом класса В – Green House, рассмотрение арендной ставки в разрезе классов не представляется возможным – результат имеет погрешность более 30%.

Следует отметить снижение разницы между Центральным и другими районами города. Разница на декабрь 2008 года составляла не более 5%. Это вызвано снижением спроса со стороны потребителя на объекты высокого класса в центральных районах, и потребовало корректировки уровня арендной ставки.

1.3. Структура и динамика арендной ставки продажи первичного рынка офисной недвижимости в разрезе классов

Район	Кол-во предложений, шт.	Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв. м в мес.	min, руб./кв. м в мес.	медиана, руб./кв. м в мес.	max, руб./кв. м в мес.	Погрешность, %	Индекс прироста к декабрю 2007 г., в %
А	2	1500	1500	1500	1500	-	+38,8
В	9	846	600	700	1000	± 16,7	-29,3

Таблица 1. Структура средневзвешенной цены продажи в разрезе районов города. Источник RED-Consulting

Арендная ставка офисных помещений класса А составила 1500 руб./кв. м (сегмент представлен одним объектом – БЦ «Кристалл»). Годовой прирост в классе А составил +40%. Данный класс остается самым малопредставленным в сегменте офисной недвижимости. Также стоит отметить, что рынок первичной качественной недвижимости тяготеет к продаже площадей, чем к аренде. Ситуация дефицита предложения и обусловила такой рост в классе.

Средневзвешенная арендная ставка класса В на декабрь 2008 года составила 846 ± 141 руб./кв. м в мес. За 2008 года уровень арендной ставки снизился на 29,3%. Большую роль в этом падении сыграл объект Green House, арендная ставка на конец года в котором составила 600-700 руб./кв. м в мес.

Продажа

1.4. Структура и динамика цены продажи первичного рынка офисной недвижимости в целом по городу.

В целом по городу на декабрь 2008 года цена продажи на первичном рынке офисной недвижимости составила 96 900 ± 4 650 руб. / кв.м. (средневзвешенная по площади).

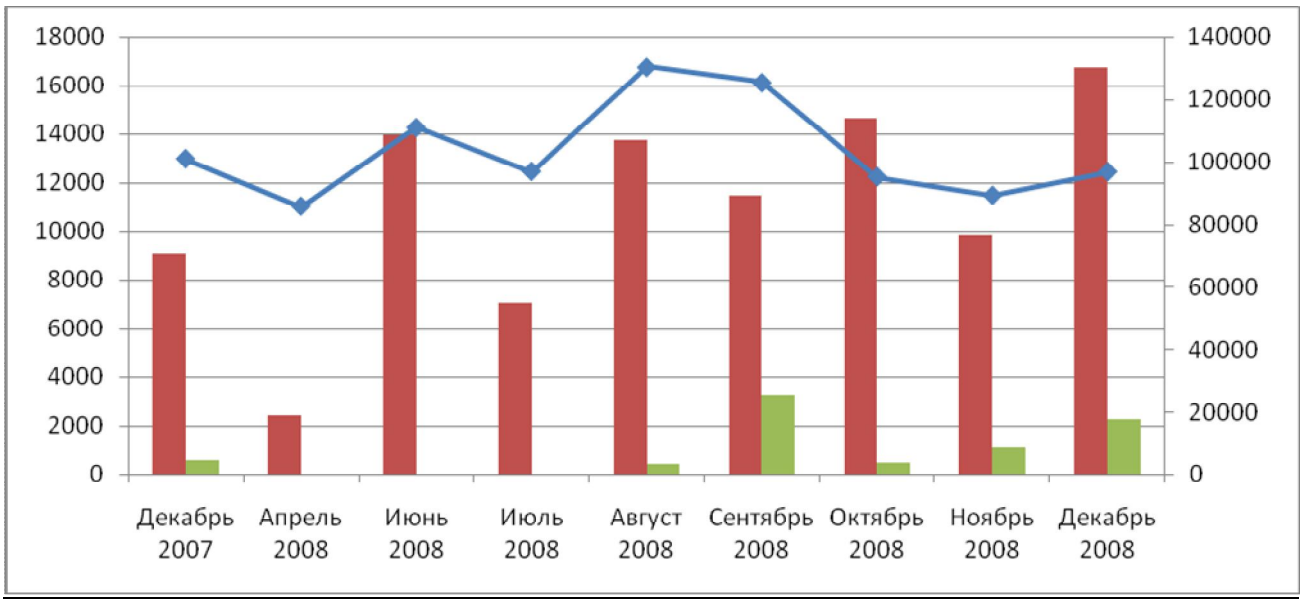

Диаграмма 3. Динамика цены продажи вторичного рынка качественной офисной недвижимости за 2007-2008 гг. ***Источник RED-Consulting***.

За 2008 года цена продажи упала на 4%. До октября 2008 года на рынке офисной недвижимости в целом наблюдался рост. Уже в сентябре произошло незначительное падение цены, что продолжилось затяжным падением до конца 2008 года.

1.5. Структура и динамика цены продажи первичного рынка офисной недвижимости в разрезе районов города

Абсолютное большинство предложения на декабрь 2008 года относится к Центру. Цена продажи в этом районе на декабрь 2008 года как и для всего города равна 96 900 ± 4 650 руб. / кв. м. По данным за предыдущий месяц (ноябрь), цена продажи для ФМР составила 48 500 ± 4160 руб. / кв.м. Падение в данных сегментах в составило 14% в год для Центра, и 12% в ФМР.

1.6. Структура и динамика цены продажи первичного рынка офисной недвижимости в разрезе классов

Рынок продажи первичного рынка качественной офисной недвижимости пока представлен только классом В. Средневзвешенная цена продажи (как и для всего города) составила 96 900 ± 4 650 руб. / кв.м.

2. Вторичный рынок офисной недвижимости

В отличие от первичного рынка, игроки вторичного рынка офисной недвижимости г. Краснодара предпочитают сдачу в аренду офисных помещений. В данном случае, абсолютное большинство предложения качественных офисных площадей вторичного рынка сдаётся в аренду.

Аренда

2.1. Структура и динамика арендной ставки вторичного рынка офисной недвижимости в целом по городу

В целом по городу уровень арендной ставки на вторичном рынке офисной недвижимости составил 980 ± 90 руб. / кв.м. в мес. (средневзвешенная по площади).

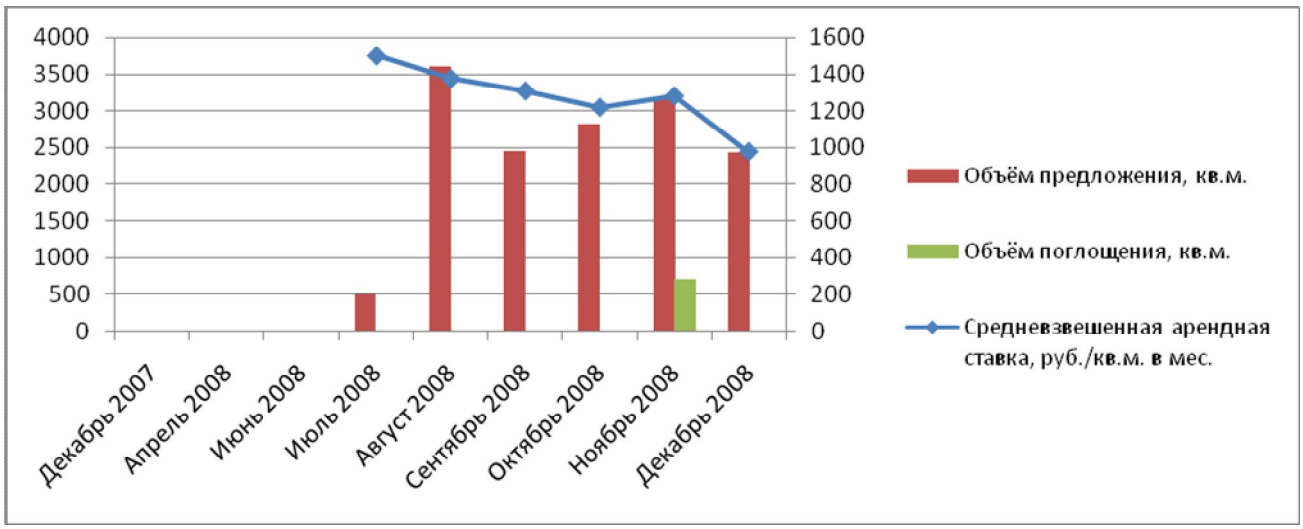

Диаграмма 4. Динамика арендной ставки вторичного рынка качественной офисной недвижимости за 2007-2008 гг. ***Источник RED-Consulting.***

Вторичный рынок – важнейший индикатор процессов, происходящих на рынке, т.к. цены здесь формируются в зависимости от уровня спроса. Рынок вторичной недвижимости качественных площадей сформировался совсем недавно, и его цены нуждались в корректировке. Рыночная корректировка происходила до октября 2008 года. Дальше же мы можем наблюдать влияние кризиса.

По отношению к декабрю 2007 года изменение арендной ставки на первичном рынке офисной недвижимости составило – 35%.

2.2. Структура и динамика арендной ставки вторичного рынка офисной недвижимости в разрезе районов

Абсолютное большинство предложения вторичного рынка недвижимости офисов относится к Центру. Средневзвешенная арендная ставка здесь также как и в среднем по городу составила 980 ± 90 руб. / кв.м. в мес.

2.3. Структура и динамика арендных ставок вторичного рынка офисной недвижимости в разрезе классов

Класс	Кол-во предложений, шт.	Средневзвешенная цена продажи, руб./кв.м. в мес.	min, руб./кв.м. в мес.	медиана, руб./кв.м. в мес.	max, руб./кв.м. в мес.	Погрешность, %	Индекс прироста к декабрю 2007 г., в %[1]
A	6	1122	950	1200	1200	±10,3	-25,2
B	6	900	900	900	900	-	-40

Таблица 2. Структура средневзвешенной арендной ставки вторичного рынка недвижимости в разрезе классов. Источник RED-Consulting

Средневзвешенная арендная ставка на помещения объектов класса А в декабре 2008 года равна 1120 ± 116 руб./кв.м. в мес. Арендные ставки этого класса в бОльшей степени нуждались в корректировке.

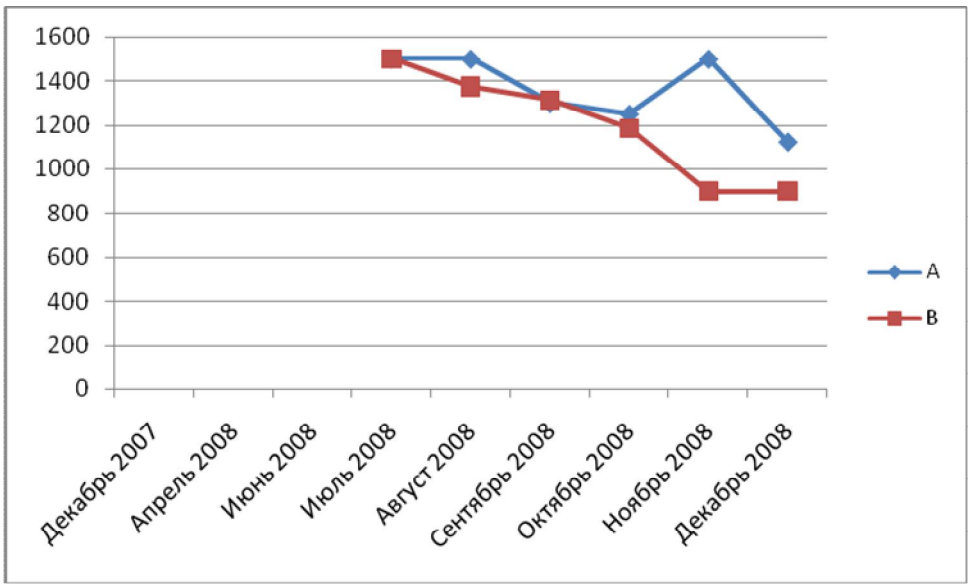

Диаграмма 5. Динамика уровня арендных ставок вторичного рынка офисной недвижимости в разрезе классов 2007-2008 гг. ***Источник RED-Consulting.***

[1] Изменение указано к июлю, т.к. только тогда появилось предложение в данном классе.

Скачок в арендной ставке в июле 2008 года обусловлен переходом на вторичный рынок недвижимости объекта «Олимпик Плаза». До этого В класс вторичного рынка качественной офисной недвижимости был представлен единственным объектом – БЦ «Венский дом». Годовое изменение же ставки класса В в целом составило - 5%.

Продажа

Ввиду отсутствия предложения по продаже на вторичном рынке продажи офисной недвижимости, рассмотрение цены продажи не представляется возможным.

Информацию подготовила Волкова Екатерина, сертифицированный аналитик рынка недвижимости. Анализ проводится в соответствии с методикой Главного аналитика РГР Г.М.Стерника.

Данные приведены по исследованию «Коммерческая недвижимость г. Краснодара» аналитического агентства RED-Consulting.

Приобрести полную версию отчета можно обратившись по адресу:
info@redconsulting.ru, volkova@redconsulting.ru

RED consulting

REAL ESTATE DEVELOPMENT

350072, г. Краснодар, ул. Московская, 59/1

(861) 279 7699

www.redconsulting.ru