

**Мониторинг офисной
недвижимости г. Краснодара
3 Q 2008**

Мониторинг офисной недвижимости г. Краснодара (3 квартал 2008)¹.

3 квартал 2008 года ознаменовался отражением последствий мирового финансового кризиса на России. Кризис отразился почти на всех сферах экономики страны, и, в частности, регионах. Чувствительными к кризису оказались в основном те организации, деятельность которых завязана на иностранных инвестициях. Среди них на первом месте – это банки. Кризис, ситуация на российском фондовом рынке и колебания курса валют – все это поставило под сомнение надежность многих распространенных способов вложения средств, а также понизило инвестиционную привлекательность многих отраслей.

Все участники рынка и крупные аналитики, мы в том числе, обеспокоены наступлением кризиса на рынке недвижимости. Но в отличие от рынка жилой недвижимости, коммерческая недвижимость менее подвержена влиянию кризиса, но говорить, что это влияние отсутствует будет грубо и неправильно. Участники рынка коммерческой недвижимости также обеспокоены текущей ситуацией, но пока это отражается заморозкой некоторых планируемых к строительству объектов, а также выбросом на рынок ранее удерживаемых площадей.

По нашим прогнозам влияние кризиса на рынок офисной недвижимости отразится следующим образом:

- Строительство ряда заявленных проектов будет приостановлено, (некрупные игроки рынка коммерческой недвижимости, масштабные проекты);
- Снижение ликвидности некоторых объектов, что приведет к возникновению отложенного спроса;
- В то же время произойдет выброс на рынок ранее удерживаемых (латентных) площадей компаний, занимающихся строительством бизнес-центров, с целью высвобождения средств;
- Банкротство отдельных участников рынка (слабые игроки рынка);
- В будущем реструктуризация рынка коммерческой недвижимости: уменьшение доли застройщиков-индивидуальных предпринимателей, выход в регион новых крупных игроков с качественными объектами офисной недвижимости;

¹ В рассмотрении принимались только отдельно стоящие здания с целевым назначением под офисную недвижимость (бизнес-центры), а также офисные площади в составе торгово-офисных и многофункциональных центров. Встроенно-пристроенные площади в данном отчете не учитывались.

- Снижение темпов роста арендных ставок и цены продажи, а в будущем и стагнация сегмента низкого качества. Темпы роста в сегменте качественных объектов останутся прежними.

Несмотря на финансовый кризис, на данный момент девелоперы оценивают рынок офисной недвижимости как перспективный для развития. Коэффициент капитализации на рынке достигает 14% в год. Доля вакантных площадей в бизнес-центрах составляет на данный момент в среднем 10-13%. А если говорить о качественных помещениях, то этот уровень стремится к 0%.

Структура предложения рынка офисной недвижимости на 3 квартал 2008 года выглядит следующим образом (доля от общей суммы в кв.м.):

- Первичном рынок - 64%;
- Вторичный рынок - 36%.

1. Первичный рынок офисной недвижимости

На первичном рынке офисной недвижимости г. Краснодара прослеживается закономерность предпочтения продажи офисных помещений, чем их сдачи их в аренду. При этом намечается тенденция роста сегмента аренды первичного рынка.

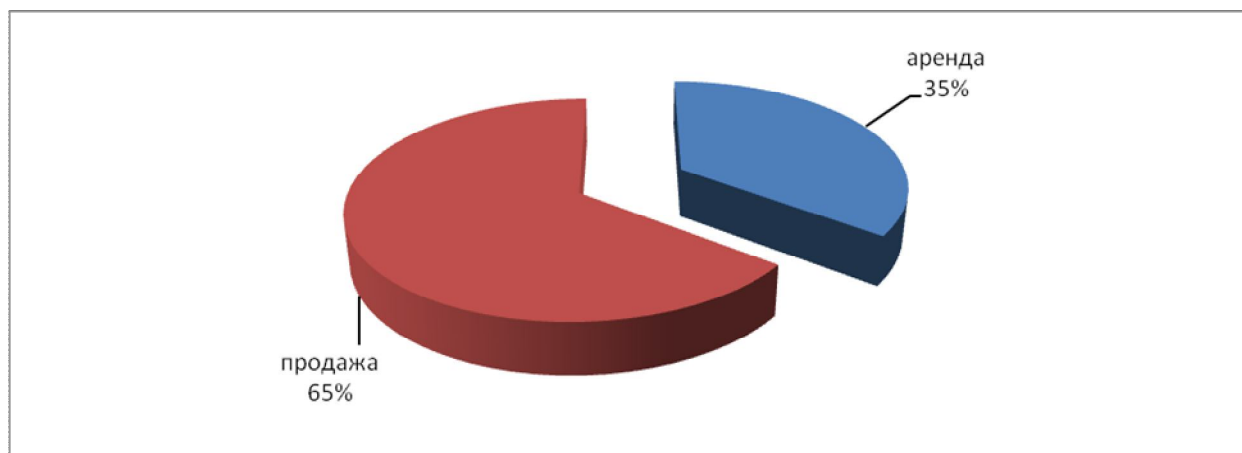


Диаграмма 1. Структура предложения площадей на первичном рынке офисной недвижимости, % (доля от общей суммы в кв.м.). Источник RED-Consulting.

Аренда

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

В целом по городу уровень арендной ставки на первичном рынке офисной недвижимости составил 1032 ± 171 руб. / кв.м. в мес. (средневзвешенная по площади).

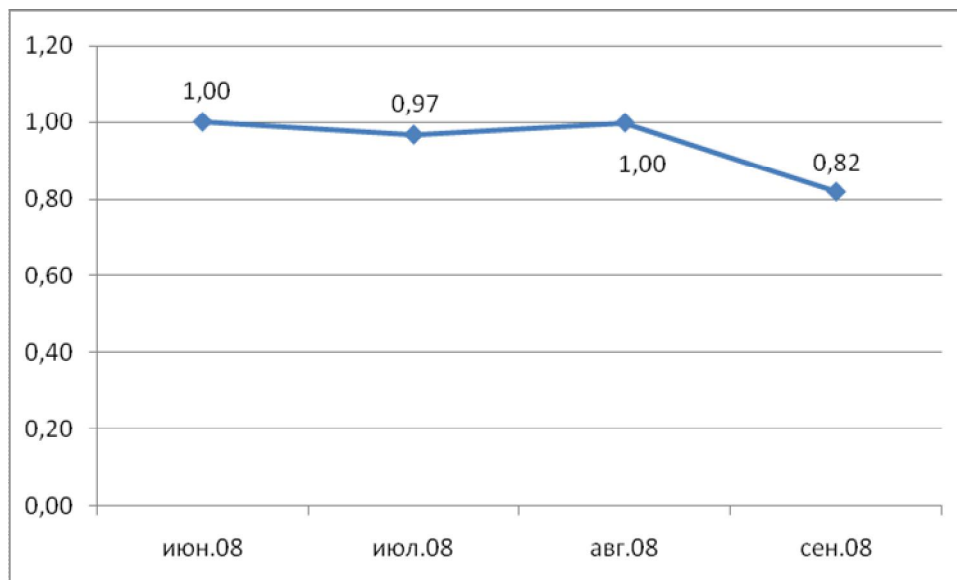


Диаграмма 2. Динамика арендных ставок офисной недвижимости в индексах к 2 кварталу 2008 года. Источник RED-Consulting.²

По отношению к 3 кварталу 2007 года произошло снижение арендной ставки на первичном рынке офисной недвижимости на 7%. В основном это обусловлено резким падением цен в сентябре 2008 года на 18%. Такое же снижение уровня арендной ставки зафиксировано и в целом за квартал. Проведя более глубокий анализ было выявлено, что 80% помещений выборки на сентябрь относятся к неликвидным помещениям переходящим из месяца в месяц. Отсюда следует вывод, что данное падение вызвано стремлением девелоперов офисной недвижимости избавиться от неликвидных площадей.

Ввиду ограниченности выборки объектов офисной недвижимости (всего 7 предложений) рассмотрение уровня арендной ставки в разрезе районов города не представляется возможным – результат имеет погрешность более 50%.

Продажа

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

В целом по городу цена продажи на первичном рынке офисной недвижимости составила $107\,400 \pm 12\,300$ руб. / кв.м. (средневзвешенная по площади).

² Исходными данными для динамики цен являлись индексы, полученные из средневзвешенных цен на незанятые площади в заданный период.

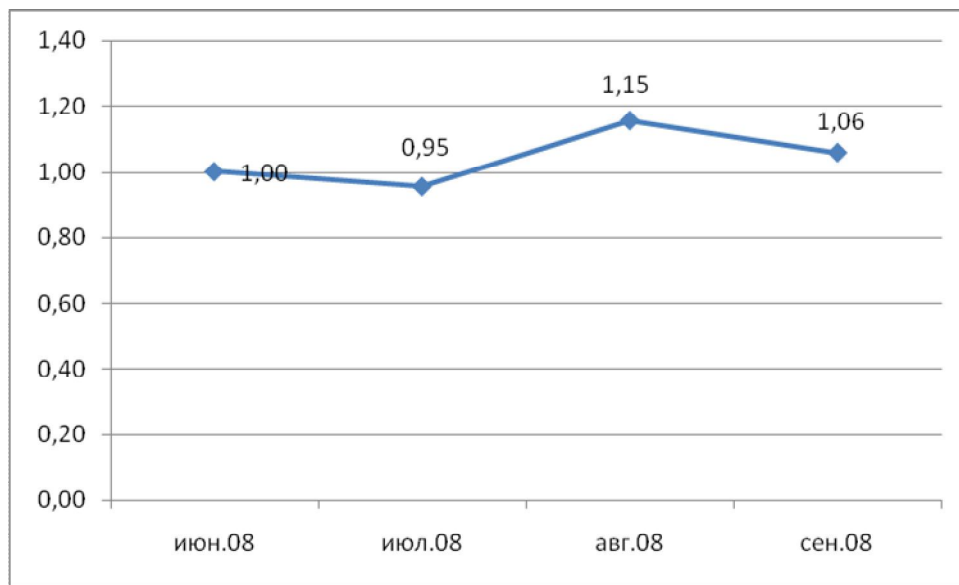


Диаграмма 3. Динамика цены продажи в индексах к 2 кварталу 2008 года вторичного рынка офисной недвижимости. Источник RED-Consulting.

За сентябрь 2008 года произошло снижение цены -10%. Данное снижение можно считать незначительным, т.к. значение лежит в пределах статистической погрешности. По отношению ко второму кварталу 2007 года изменение цены составило +30%. Квартальный же прирост составил +5%. Данный рост обусловлен тем, что большая часть выборки данных помещений приходится на качественные объекты классов А и В.

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

Район	Кол-во предложений, шт.	Средневзвешенная цена продажи, руб./кв.м.	min, руб.	медиана, руб.	max, руб.	Погрешность, %	Индекс прироста к предыдущему кварталу, в %
ЦМР	27	134384	90000	120000	165000	± 7,6	+11,6
Районы кроме ЦМР	12	57118	53000	60000	85000	± 11,9	-11,3
ФМР	11	63340	60000	60000	85000	± 9,2	+1,3

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

Наиболее высокий уровень цены продажи первичного рынка офисной недвижимости традиционно наблюдается в центральной части города (ЦМР) 134 400 ± 10 200 руб./кв.м. Изменение цен можно считать незначительным, т.к. значение лежит в пределах статистической погрешности. При более детальном рассмотрении выборки оказалось, что снижение цен коснулось только районов с исключенным центром города. В

основном это удаленные районы, такие как КМР, ЧМР, ГМР, которые менее ликвидны на рынке. Цена продажи в данных районах здесь значительно ниже центра: $57\,100 \pm 6800$ руб./кв.м.

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

Цена продажи офисных помещений класса С составила $113\,900 \pm 8000$ руб./кв.м. По отношению к предыдущему месяцу произошел рост цены + 17,3%. За квартал этот рост составил +24%. Погрешность цен продажи других классов высокая, что не представляет возможности их рассмотрения.

2. Вторичный рынок офисной недвижимости

В отличие от первичного рынка, игроки вторичного рынка офисной недвижимости г. Краснодара предпочитают сдачу в аренду офисных помещений, чем продажу.

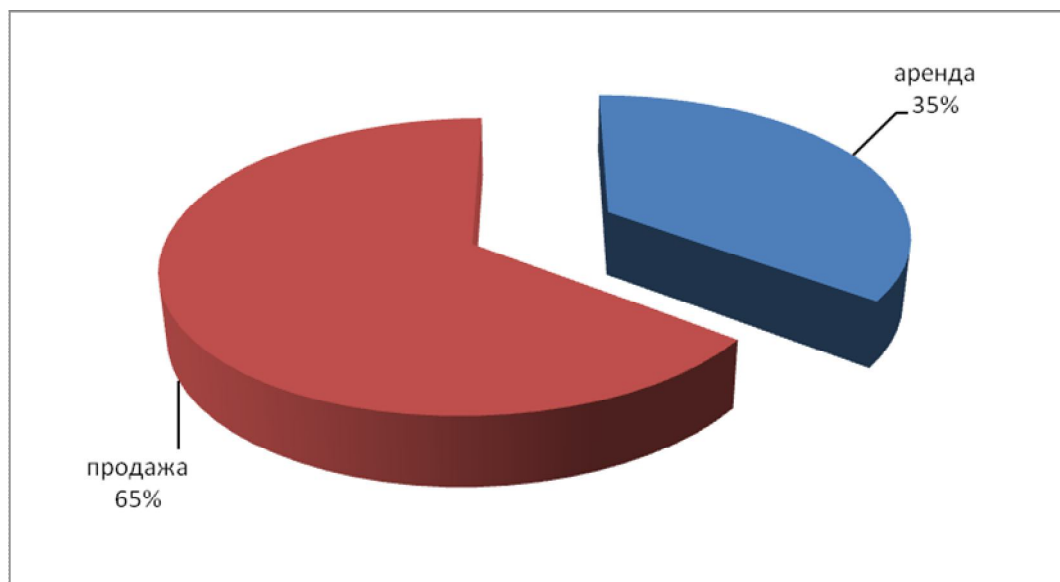


Диаграмма 4. Структура предложения офисных площадей на вторичном рынке недвижимости, % (доля от общей суммы в кв.м.). Источник RED-Consulting.

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 900 ± 80 руб. / кв.м. в мес. (средневзвешенная по площади).

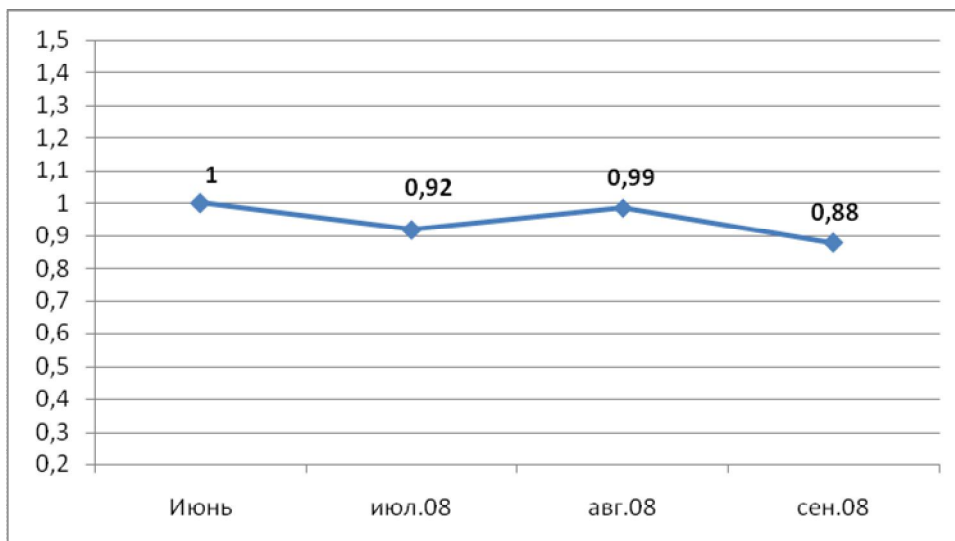


Диаграмма 5. Динамика арендной ставки в индексах к 2 кварталу 2008 года вторичного рынка офисной недвижимости. Источник RED-Consulting.

За 3 квартал 2008 года произошло снижение цены на 12%. По отношению к 3 кварталу 2007 года произошел рост на +38%. Порядка 40% предложения приходится на неликвидные площади переходящие из месяца в месяц. В связи с стремлением избавиться от неликвидных площадей, девелоперы офисной недвижимости снизили арендные ставки.

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

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, руб./кв.м.	Индекс прироста к предыдущему кварталу, в %
ЦМР	46	962	450	1000	1500	8,4	-12,8
Районы кроме ЦМР	15	501	381	500	959	22,3	-35,6

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

Средневзвешенная арендная ставка на вторичном рынке офисной недвижимости традиционно выше в центре (ЦМР) и составляет 960 ± 80 руб./кв. м в мес. В совокупности районов же с исключенным ЦМР этот показатель находится на уровне 500 ± 110 руб./кв. м в мес. Погрешность данного значения высокая, но падение цены выходит за рамки статистической погрешности, поэтому мы посчитали необходимым его указать.

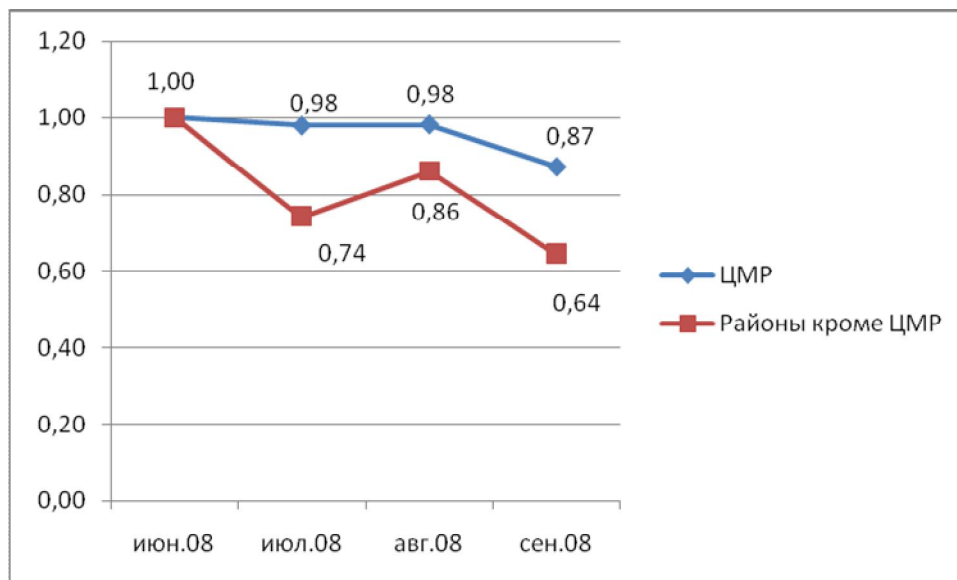


Диаграмма 6. Динамика уровня арендных ставок вторичного рынка офисной недвижимости в разрезе районов города, в индексах к 2 кварталу 2008 года. Источник RED-Consulting.

Квартальное изменение арендной ставки офисной недвижимости в районах составило -12,8 и - 35,6% соответственно. Падение в сегментах вызвано большей долей неликвидных площадей, а также нестабильной ситуацией на рынке. Заметим, что в Центральном районе падение менее значительно, что говорит о большей ликвидности данных предложений.

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 предыдущему кварталу, в %
B	4	1315	1200	1300	1500	11,1	-6,2
C+	13	944	450	1000	1200	10,7	-15,9
C	34	790	381	849	1500	13,4	-21,7

Таблица 3. Структура средневзвешенной арендной ставки вторичного рынка недвижимости в разрезе классов. Источник RED-Consulting.

Средневзвешенная арендная ставка на помещения объектов класса в 3 квартале 2008 года равна 1320 ± 150 руб./кв.м. в мес. Более низкие арендные ставки зафиксированы

на помещения объектов класса С+ и С: 940 ± 100 и 790 ± 100 руб./кв.м. в мес. соответственно.

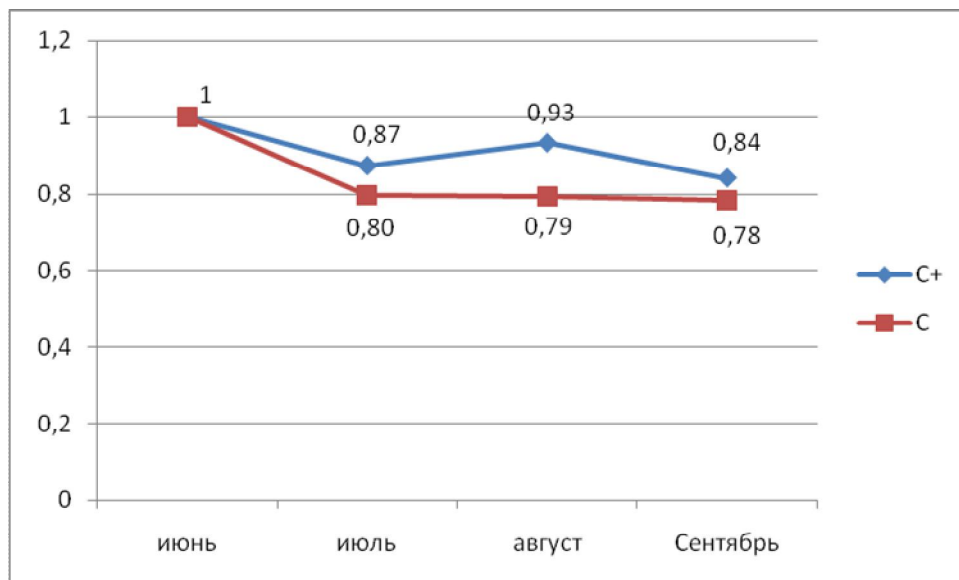


Диаграмма 7. Динамика уровня арендных ставок вторичного рынка офисной недвижимости в разрезе классов, в индексах к 1 кварталу 2007 года. Источник RED-Consulting.

Выше представлены данные по динамике арендных ставок офисной недвижимости классов С+ и С. Объекты классов В и D были исключены ввиду опасности получения нерепрезентативных данных. За 3 квартал 2008 года наблюдалось падение арендных ставок в классах С+ и С на -15,9 и -21,7% соответственно. Соответственно, прослеживается тенденция снижения цены на некачественные объекты офисной недвижимости. Падение цены в классе В незначительно, т.к. ходит в пределы статистической погрешности.

Продажа

2.4. Структура и динамика цены продажи вторичного рынка офисной в целом по городу.

Ввиду ограниченности выборки по продаже на вторичном рынке продажи офисной недвижимости (всего 2 предложения), рассмотрение цены продажи не представляется возможным – результат имеет погрешность более 50%.



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 3 Q 2008» аналитического агентства RED-Consulting.

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



350020, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 7, офис 301.

(861) 279 7536, 279 7537

www.redconsulting.ru