



**Мониторинг офисной
недвижимости г. Краснодара
октябрь 2008**

Мониторинг офисной недвижимости г. Краснодара (октябрь 2008)¹.

В октябре 2008 года продолжают подтверждаться тенденции, наметившиеся в конце 3 квартала 2008 года. Реакцией на кризис явилась заморозка некоторых планируемых к строительству объектов - БЦ River House, проекты Ру Девелопмент, СТ Плаза Кубань. На рынке происходит выброс ранее удерживаемых площадей (в основном на первичном рынке недвижимости) с целью высвобождения денежных средств на погашение кредитов и строительства незавершенных объектов.

Коэффициент капитализации на рынке (брокерских операций) за месяц упал на 2% и составляет 12% в год.

Структура предложения рынка офисной недвижимости к октябрю 2008 года стала еще более тяготеть к первичному рынку недвижимости (доля от общей суммы в кв.м.):

- Первичном рынок - 77%;
- Вторичный рынок - 23%.

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.

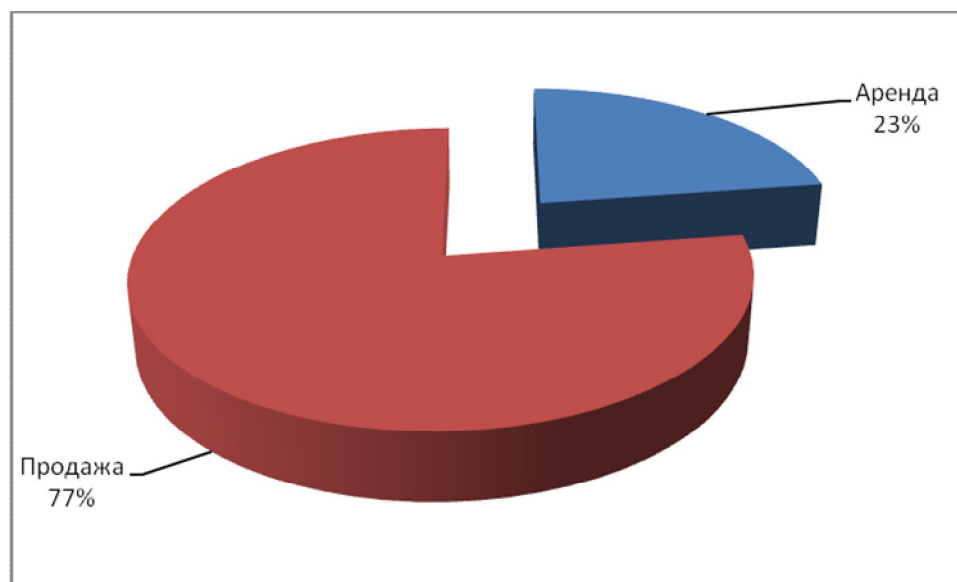


Диаграмма 1. Структура предложения площадей на первичном рынке офисной недвижимости, % (доля от общей суммы в кв.м.). Источник RED-Consulting.

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.

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 1160 ± 110 руб. / кв.м. в мес. (средневзвешенная по площади).

За сентябрь 2008 года арендные ставки на первичном рынке офисной недвижимости выросли на 12%. Данная ситуация вызвана, в первую очередь, выбросом девелоперами на рынок ранее удерживаемых площадей.

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

Более 80% помещений выборки относятся к Центральному микрорайону. Средневзвешенная арендная ставка в данном районе составила 1200 ± 170 руб. / кв.м. в мес.

Ввиду высокой погрешности (более 20%) рассмотрение уровня арендной ставки в разрезе классов города не представляется возможным.

Продажа

1.3. 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 $89\,600 \pm 7\,600$ руб. / кв.м. (средневзвешенная по площади).

В октябре 2008 года продолжилось падение цены продажи первичного рынка и составило -17% за месяц. Данное снижение уже считается значимым, т.к. выходит за рамки статистической погрешности. Данное падение объясняется тем фактом, что рынок продажи коммерческих площадей более подвержен влиянию финансового кризиса, т.к. менее ликвиден. Девелоперы, стремясь высвободить средства на незавершенные объекты, а также оплату кредитов, вынуждены прибегать к снижению цен.

1.4. 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	40	100242	70000	100000	135300	±5,0	-25,4
Районы кроме ЦМР	19	56606	41000	41000	85000	±15	-0,9
ФМР	17	49641	41000	41000	80000	±15,5	-21,6

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

Снижение цен в районах с исключенным центром в прошлом месяце (-12%) привело к необходимости корректировки разрыва между данными и Центральным и прилегающих к нему районами. А т.к. цены в данных районах были явно завышены, данная корректировка составила -22-25%. Изменение же цен в районах с исключенным центром можно считать незначительным, т.к. значение лежит в пределах статистической погрешности.

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

Класс	Кол-во предложений, шт.	Средневзвешенная цена продажи, руб./кв.м.	min, руб.	медиана, руб.	max, руб.	Погрешность, %	Индекс прироста к предыдущему кварталу, в %
В	30	95309	41000	92500	135300	±15,9	-21
С	25	90060	70000	95940	100000	±5,1	-24

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

При рассмотрении цены в разрезе классов, также замечена закономерность снижения цены. На октябрь 2008 года средневзвешенная цена продажи для класса В составила 95 300 ± 15 200 руб./кв.м., для класса С – 90 000 ± 4600 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, чем продажу.

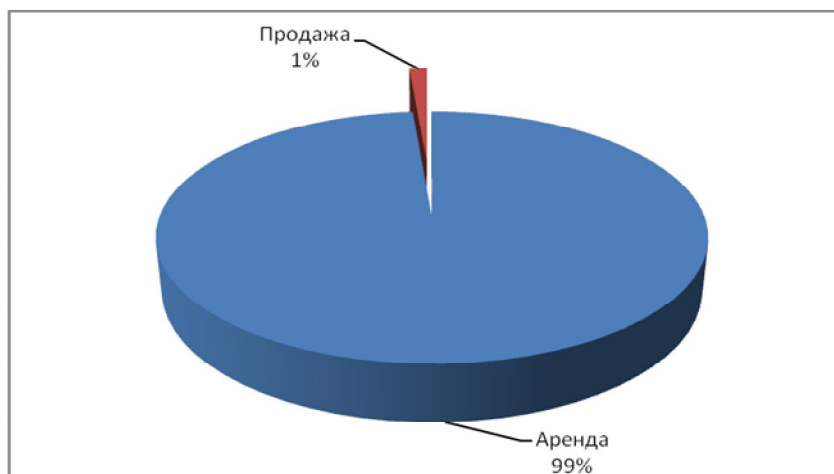


Диаграмма 4. Структура предложения офисных площадей на вторичном рынке недвижимости, % (доля от общей суммы в кв.м.). Источник RED-Consulting.

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 ± 60 руб. / кв.м. в мес. (средневзвешенная по площади). Прирост за месяц составил 0%.

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, %	Индекс прироста к предыдущему кварталу, в %
ЦМП	53	966	600	1000	1300	$\pm 5,9$	+0,4
Район кроме ЦМП	21	694	350	600	1200	$\pm 15,2$	+37,7
Восток ²	8	566	500	570	600	$\pm 6,1$	+20,9

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

² Район Восток объединяет в себе районы: ГМР, ТЭЦ, КСК, КМР, ПШК.

В разрезе классов заметно повышение средневзвешенной арендной ставки в районах с исключенным центром (+38%). Данный факт свидетельствует о повышении спроса на помещения по более низкой цене. Ввиду кризиса прибыли компаний сократились, что заставило компании снизить свои расходы, поменяв свои помещения на более дешевые.

Средневзвешенная арендная ставка на вторичном рынке офисной недвижимости в центре (ЦМР) составляет 970 ± 60 руб./кв. м в мес., в районах с исключенным ЦМР этот показатель находится на уровне 700 ± 105 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 предыдущему кварталу, в %
C+	13	964	790	1000	1100	$\pm 7,0$	+2,1
C	42	771	350	805	1300	$\pm 9,2$	-2,5

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

Средневзвешенная арендная ставка на помещения объектов класса C+ в октябре 2008 года равна 960 ± 70 руб./кв.м. в мес., для класса C – 770 ± 70 руб./кв.м. в мес. Изменение (динамику) арендных ставок в разрезе классов можно считать незначительным, т.к. оно лежит в пределах 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 1 предложение), 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» 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