



**Мониторинг качественной офисной  
недвижимости г. Краснодара  
1Q 2009 год**

## Мониторинг качественной офисной недвижимости г. Краснодара (1Q 2009).

Экспертами рынка коммерческой недвижимости было отмечено, что самое значительное падение ставок аренды/продажи, а также значительный рост объёма вакантных площадей в Москве, Варшаве и Лондоне было зафиксировано в IV квартале 2008 года. В г. Краснодаре те же симптомы показал рынок качественной недвижимости с лагом в квартал.

В 1 квартале 2009 года на рынке стала прослеживаться тенденция роста объёмов предложения качественных площадей на рынке. Данный факт произошёл ввиду низкого на них спроса с одной стороны, а также ухудшившимся экономическим состоянием потенциальных арендаторов с другой. Также добавилась тенденция расторжения уже имеющихся предварительных договоров на куплю-продажу/аренду качественных помещений.

На данный момент инвестиционная привлекательность сегмента оценивается как низкая. Коэффициент капитализации на рынке составляет 9-10% в год (капитализация брокерских операций). В то же срок окупаемости вложенных денег в куплю коммерческих площадей, вырос до 10 лет. Если рассматривать индекс доходности дилерских операций, который показывает доходность в сегменте недвижимости от перепродажи приобретенных объектов при изменении среднерыночной цены, то он составил -17% в год (рассматривалось отношение текущей цены к марту 2008 года).

Ввиду того, что рынок качественной недвижимости г. Краснодара относительно молодой, структура предложения тяготеет к первичному рынку недвижимости. На конец 1 квартала 2009 года это соотношение составило (доля от общей суммы в кв.м.):

- Первичный рынок - 98%;
- Вторичный рынок - 2%.

Стоит отметить, что уровень заполняемости объектов на вторичном рынке довольно высокий и составляет порядка 90-95%.

### 1. Первичный рынок офисной недвижимости

На конец 1 квартала 2009 года большая доля приходится на сегмент аренды. Это вызвано большим количеством ранее заключённых договоров.

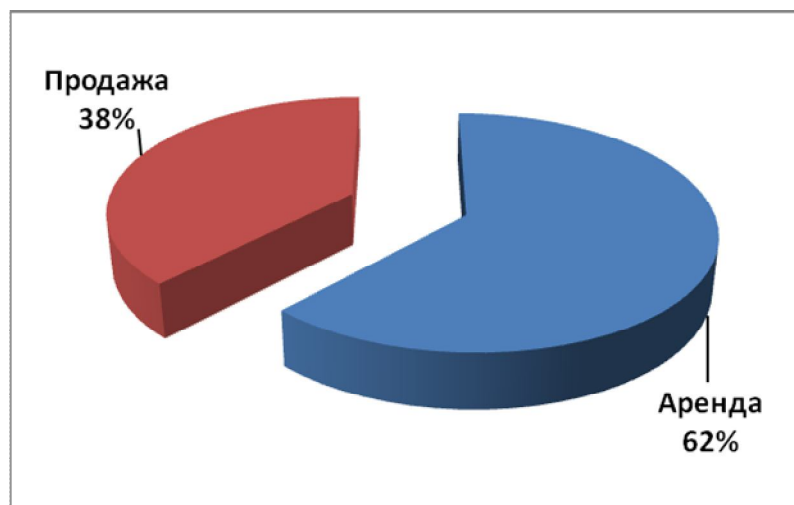


Диаграмма 11. Структура предложения площадей на первичном рынке офисной недвижимости, 1 квартал 2009 года. *Источник RED-Consulting.*

## Аренда

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

В марте 2009 года в целом по городу мы можем наблюдать пик падения уровня арендной ставки на качественные офисные помещения. На первичном рынке офисной недвижимости она составила  $684 \pm 100$  руб. / кв.м. в мес. (средневзвешенная по площади).

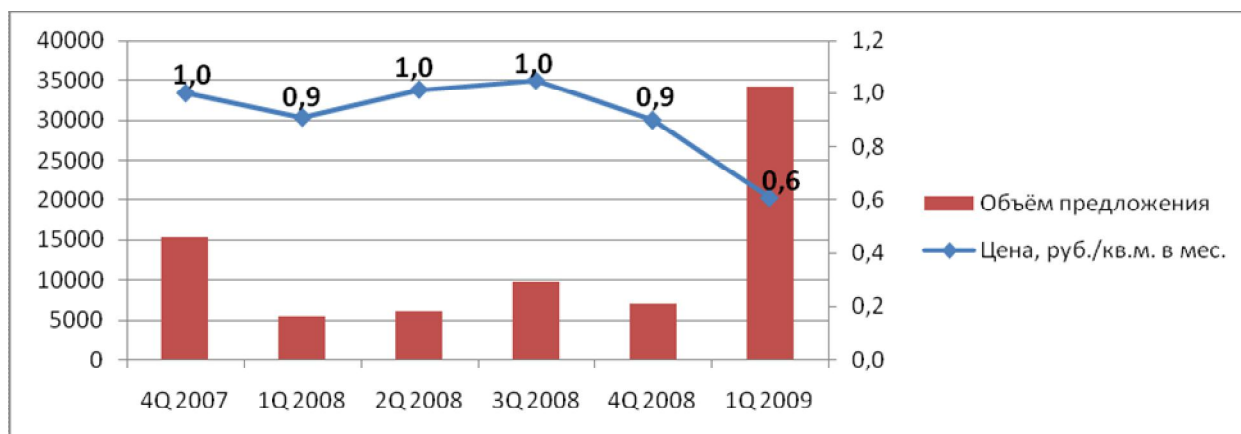


Диаграмма 12. Динамика средневзвешенных арендных ставок первичного рынка качественной офисной недвижимости 2007-2008 гг. *Источник RED-Consulting.1*

По отношению к предыдущему кварталу данное падение составило – 32,4%. При этом наблюдается значительный рост объемов предложения на рынке. Данная картина говорит о значительном снижении спроса на качественные помещения высоких классов.

<sup>1</sup> Исходными данными для динамики цен являлись индексы, полученные из средневзвешенных цен на незанятые площади в заданный период.

Отток арендаторов произошёл в связи с ухудшившимся положением их бизнеса в целом, что привело к необходимости экономии, в первую очередь на арендуемом помещении.

Известен тот факт, что влияние экономического кризиса является наиболее ощутимым как раз в высоком сегменте.

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

В центральной части города за квартал цена повысилась на +30% и составила  $950 \pm 110$  руб./кв.м. в мес. В предыдущем квартале собственники помещений центра города, стремясь сократить разрыв с районами кроме центра города, понизили ставки аренды на 44%. Данное снижение было слишком высоким, что и спровоцировало рост цен в 1 квартале 2009 года.

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, %	Прирост к декабрю 2008 г., в %
ЦМР	9	947	830	900	1230	11,4	+29,9
Районы кроме ЦМР	12	679	600	500	1000	14,8	-32,1
ФМР	6	654	600	600	800	11,4	

Таблица 2. Структура средневзвешенной цены продажи в разрезе районов города на конец 1 квартала 2009 года. Источник RED-Consulting

В ответ на снижение цен в Центре города (в 4 квартале 2009 года), собственники помещений вне центра города для стимулирования спроса снизили арендные ставки до уровня  $679 \pm 100$  руб./кв.м. в мес., на -32%.

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

Класс	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, %	Прирост к декабрю 2008 г., в %
A	2	1230	1230	1230	1230	-	-18
B	21	676	600	800	1000	12,0	-21,1

Таблица 3. Структура средневзвешенной цены продажи в разрезе классов города на конец 1 квартала 2009 года. Источник RED-Consulting

Арендная ставка офисных помещений класса А составила 1230 руб./кв. м (сегмент представлен одним объектом – БЦ «Кристалл»). В данном объекте за 1 квартал 2009 года снижение составило 18%.

Средневзвешенная арендная ставка класса В на март 2009 года составила  $676 \pm 81$  руб./кв. м в мес. За квартал уровень арендной ставки снизился на -21,1%. Большую роль в этом падении сыграл объект Green House, снизив в конце 2008 года арендную ставку до уровня 600-700 руб./кв. м в мес.

## Продажа

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

В 1 квартале 2009 года средневзвешенная цена продажи качественных офисных помещений опустилась ниже аналогичного периода 2008 года. В целом по городу на март 2009 года цена продажи на первичном рынке офисной недвижимости составила  $71\,175 \pm 8\,600$  руб. / кв.м. (средневзвешенная по площади).

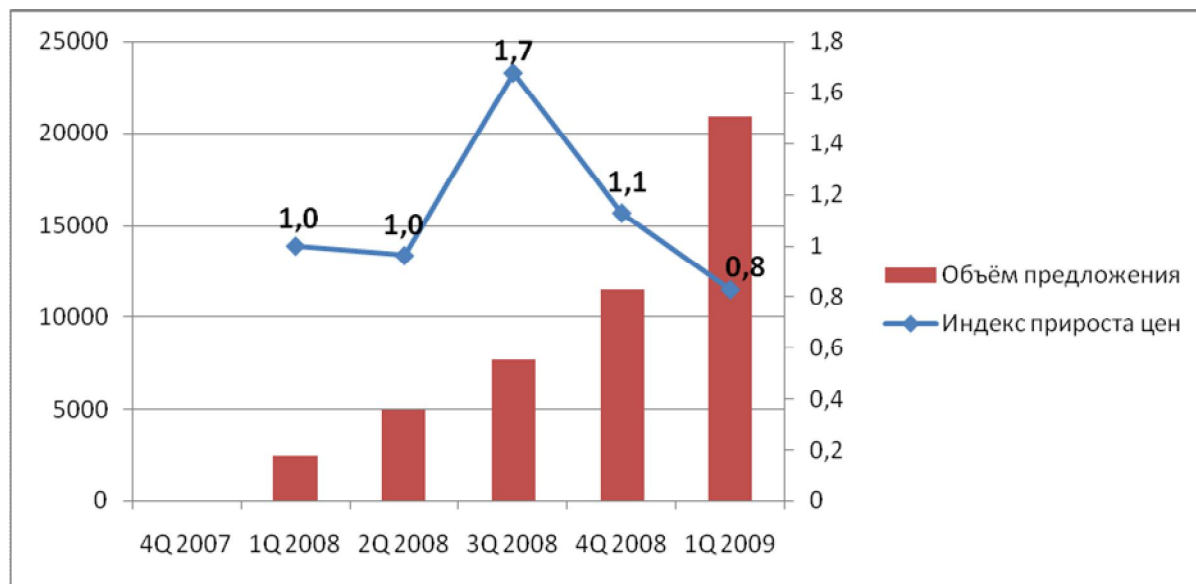


Диаграмма 13. Динамика цены продажи первичного рынка качественной офисной недвижимости за 2007-2008 гг. *Источник RED-Consulting.*

За квартал цена продажи упала на -26,5%, при этом объем предложения увеличился практически вдвое. Данный факт обусловлен ситуацией, когда предложение стало превышать спрос, что потребовало немедленной корректировки цены продажи.

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

Наибольшее падение цены произошло в Центральном районе. За 1 квартал 2009 года оно составило -22%. Цена продажи на март: 74 965 ± 6 430 руб. / кв. м. Цена в данном районе была традиционно выше и требовала большей корректировки.

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, %	Прирост к декабрю 2008 г., в %
ЦМР	18	74965	44280	82000	114800	8,6	-22
Районы кроме ЦМР	12	39798	28700	41000	41000	5,4	-18 <sup>2</sup>
ФМР	12	39798	28700	41000	41000	5,4	-18

Таблица 4. Структура средневзвешенной цены продажи в разрезе районов города на конец 1 квартала 2009 года. Источник RED-Consulting

В районах же с исключенным центром данное падение было несколько ниже: -18%. Цена продажи для данных районов на март составила 39 800 ± 2 140 руб./кв. м.

### 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 71 175 ± 8 600 руб. / кв.м. По сравнению с предыдущим кварталом, цена продажи в марте упала на -27%.

Наибольшее падение цены произошло в объектах БЦ SAS, БЦ «Олимпик Плаза» и БЦ Зиповская/Московская (Интерфорум).

<sup>2</sup> Прирост взят к ноябрю 2008 года, т.к. в 2009 годы предложение в данных районах отсутствовало.

## **2. Вторичный рынок офисной недвижимости**

Все помещения вторичного рынка недвижимости сдаются в аренду.

### **Аренда**

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

Ввиду того, что вторичный рынок представлен всего 2-мя объектами: БЦ Grand Plaza (Бабушкина/Рашпилевская) и БЦ «Венский дом» (Северная/Рашпилевская), рассмотрение арендной ставки на вторичном рынке качественной офисной недвижимости в целом по городу не представляется возможным: погрешность составляет более 20%.

В БЦ Grand Plaza за квартал арендная ставка за квартал повысилась на +6,8% и составила 1200 руб./кв.м. в мес. Участники рынка недвижимости отмечают данный проект как наиболее удачным, т.к. он совмещает удобное месторасположение, хороший дизайн-проект, а также наличие всех необходимых атрибутов бизнес-центра класса А, как достаточное количество парковочных мест, профессиональной управляющей компании и т.д.

В БЦ «Венский дом» ставка снизилась на -18% - 740 руб./кв.м. в мес.

### **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 (САРН). 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](mailto:info@redconsulting.ru)**





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

(861) 279 7699

[www.redconsulting.ru](http://www.redconsulting.ru)