

ОБЗОР

РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. КРАСНОДАР

май 2008 г.

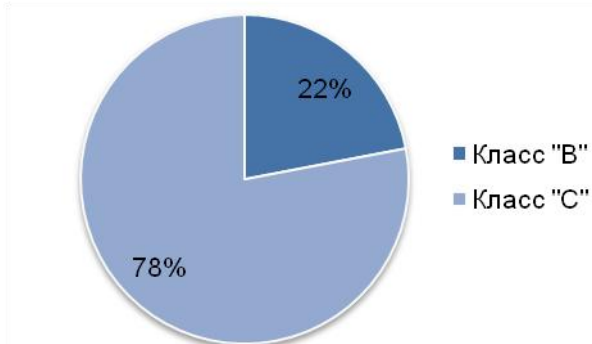


ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В мае 2008 г. общий объем офисных помещений в г. Краснодар оценивается на уровне 446 500 кв. м. При этом, обеспеченность качественными офисными площадями (класс «В») населения города составила 123,7 кв. м на 1 000 жителей.

Наиболее широко представлен на рынке класс «С», представляющий из себя различные некачественные и перепрофилированные административные помещения (общий объем— около 350 000 кв. м). Его доля составляет 78% от общего объема.

Структура объема рынка по классам, май 2008, %



Источник: данные компании Blackwood

Объем офисных помещений класса «В» составляет 96 561 кв. м. Основные существующие объекты в этом классе: «Венский дом» (общая площадь 7 400 кв. м), «Кубань-Кредит» (15 000 кв. м), бизнес-центр на Олимпийской (5 000 кв. м), офисный центр на пересечении улиц Красноармейской и Кузнецкой (5 000 кв. м). Здания класса «А» в настоящий момент на рынке не представлены.

Расположение основных существующих офисных объектов класса «В», май 2008



Источник: данные компании Blackwood

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ЦЕНА ПРОДАЖ

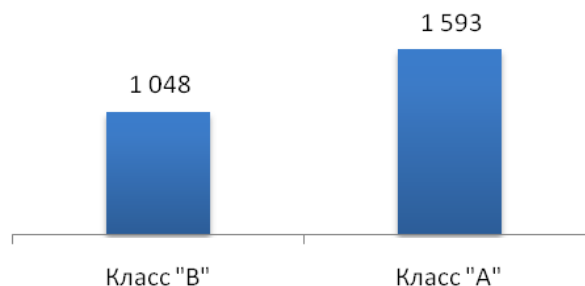
Средневзвешенное значение ставки аренды среди существующих объектов офисной недвижимости в классе «В» в мае 2008 г. составило 926 руб. за кв. м в месяц.* По сравнению с апрелем 2008 г. ставки аренды на помещения класса «В» выросли в среднем на 4,4%.

Среди строящихся объектов в классе «В» средневзвешенное значение составило 1 048 руб., в классе «А» - 1 593 руб.

Более высокие ставки объясняется профессиональной концепцией, более высоким качеством объектов.

* - здесь и далее ставка включает базовую часть с учетом НДС

Средневзвешенное значение арендной ставки для строящихся объектов, май 2008, руб. за кв. м в месяц



Источник: данные компании Blackwood

Средняя цена продажи офисных помещений в мае 2008 г. в строящихся бизнес-центрах класса «В» и «А» составляет 110 330 руб. за кв. м.

СПРОС

В настоящий момент рынок офисной недвижимости Краснодара характеризуется достаточно высоким уровнем спроса, как со стороны местных фирм, так и со стороны московских компаний.

Высокий уровень спроса подтверждается тем фактом, что около 30% площадей в строящихся офисных центрах (со сроком сдачи в 2008-2009 гг.) уже нашли своих арендаторов.

В существующих офисных объектах наблюдается минимальный уровень свободных площадей (около 2% в классе «В»).

Полная заполняемость (100%) офисных площадей наблюдается в таких современных объектах, как «Кубань-Кредит», «Венский дом», бизнес-центр на улице Олимпийская.

Отметим, что основными требованиями арендаторов являются, прежде всего, наличие внутренней отделки помещения (при аренде офиса), свободных телефонных линий и парковки.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- определены арендные ставки и цена продажи в строящемся торгово-офисном комплексе класса «В» по ул. Карасунская (пересечение с ул. Коммунаров). Компанией брокером является ООО «Виллан». В 6-этажном здании (включая цокольный этаж) будут располагаться торговые помещения с 1 по 3 этажи, а также офисная часть с 4 по 6 этажи. Общая площадь объекта – 3 033,5 кв. м. Типовая площадь этажа составляет 512,2 кв. м. Арендная ставка на офисные площади в базовой части равна 1 000 руб. Цена продажи офисных площадей составила 100 000 руб. за кв. м. Сдача центра в эксплуатацию предполагается в 3 квартале 2009 г.;

- срок сдачи в эксплуатацию бизнес-центра "Олимпик-плаза" (прежнее название «Центральный»), расположенного на углу ул. Красноармейской и Гоголя перенесен на месяц и предполагается в конце июня 2008 г.;

- бизнес-комплекс «Golden House», расположенный по ул. Красная 155/2 (пер. Майорский) планирует открыться в конце июня – начале июля 2008 г. В данный момент офисные площади выставлены на продажу. Средняя цена – 117 000 руб. за кв. м.



MACON Realty

**Адрес: 350002, г. Краснодар,
ул. Леваневского, д.108, лит. Д1, оф.34-35**

Тел./факс: 861 210 20 05

E-mail: mail@macon-realty.ru

Web: www.macon-realty.ru