

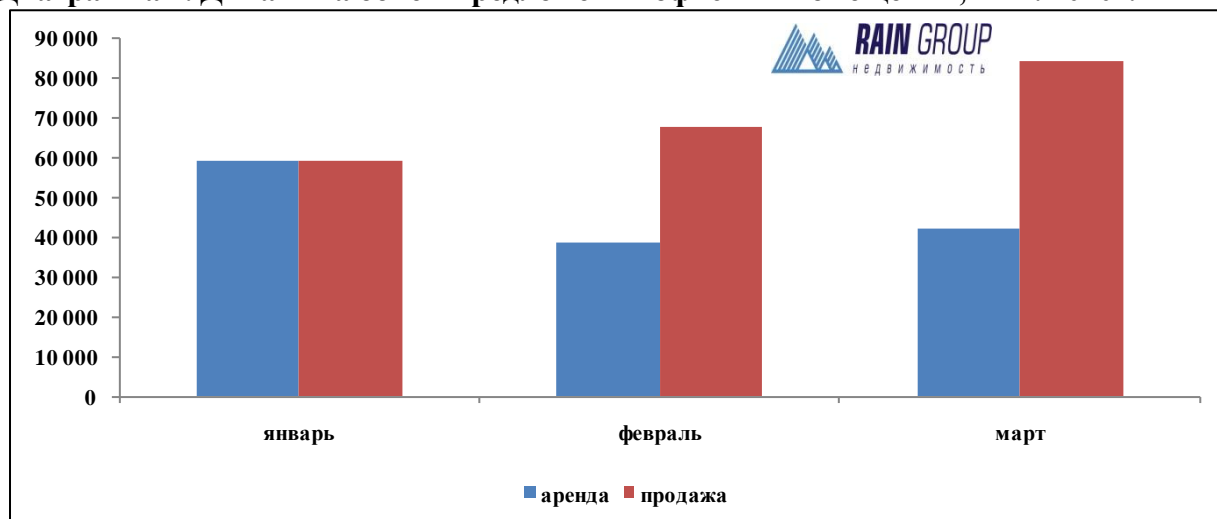
Обзор рынка офисной недвижимости г. Уфа за 1 квартал 2010г.

По итогам 1 квартала 2010 г. рынок офисной недвижимости г. Уфа продолжает оставаться стабильным, демонстрируя основные тенденции, установившиеся ближе к 2009 г. – спрос на аренду постепенно растет, покупка офисных зданий для собственных нужд, как выгодная в текущих рыночных условиях альтернатива долгосрочной аренде по - прежнему остается актуальной.

По мнению аналитиков компании «Rain Group – недвижимость», начало 2010 года характеризуется стабильной ситуацией в сегменте офисной недвижимости. Ставки аренды прекратили свое снижение, что обусловлено появлением спроса на офисные помещения, прослеживается тенденция к росту стоимости продажи, т. к. ряд финансовых структур предпочитают купить себе офис по низким ценам.

По итогам 1 квартала 2010 г. в сегменте встроенно-пристроенной офисной недвижимости г. Уфа прослеживается рост объема предложения помещений предлагаемых к продаже, что составляет, порядка 60% от общего объема предложения. Так же прослеживается снижение количества помещений, предлагаемых в аренду - это около 40% от общего объема предложения.

Диаграмма 1. Динамика объем предложения офисных помещений, 1 кв. 2010г.



К продаже предлагаются в основном помещения площадью от 100 - 300 кв.м. В общем объеме предложения – это 32%. Наименьший объем приходится на помещения площадью от 700 - 1000 кв.м. Что касается аренды, то наибольший объем встроенно-пристроенных

офисных помещений приходится на помещения площадью менее 100 кв. м. А наименьший, площадью от 700-1000 кв.м. что составляет около 1%.

Средняя арендная ставка, в сегменте встроенно-пристроенных офисных помещений на конец 1 кв. 2010 г. составляет - 517 руб. за 1 кв. м. Средняя стоимость продажи встроенно-пристроенных офисных помещений составляет - 51 884 руб. за 1 кв. м.

В период с января по март 2010 г. прослеживается стагнация арендных ставок с незначительными отклонениями, как вверх, так и вниз.

Если анализировать предложение на рынке бизнес центров, на конец 1 кв. 2010г. площадь функционирующих бизнес центров Уфы составляет - 115 244 кв.м., строящихся – 34 520 кв.м., приостановлено строительство – 27 750 кв.м. Так же важным показателем является увеличение уровня заполняемости проектов. В среднем данный показатель по отношению ко 2 кв. 2009г. вырос на 5-10% - констатируют аналитики «Rain Group – недвижимость».

Средняя арендная ставка по итогам первого квартала 2010 г. на рынке бизнес центров варьируется от 350 до 900 руб. за 1 кв. м. Стоит отметить, что стоимость арендной ставки зависит от места расположения бизнес центра, занимаемой площади, класса, парковки, уровня арендаторов и т.д.

Наибольший объем спроса в бизнес центрах приходится на помещения площадью менее 100 кв.м. – 40%. Наименьший объем спроса приходится на помещения площадью более 1000 кв.м. и от 700-1000 кв.м.

Анализируя спрос, важно отметить, что подавляющую долю в 1 кв. 2010 г. формировали местные российские компании (80%) причем, в сделках купли - продажи офисных помещений доля российских компаний была выше, чем в сделках в аренды.

Таким образом, в 1 кв. 2010г. как и в 4 кв. 2009 г. отмечается спрос на покупку офисных помещений. Те, кто долго ждал низких цен, сегодня стараются купить офисные помещения.

Подводя итог, необходимо отметить, что начало 2010 года характеризуется стабильной ситуацией в сегменте офисной недвижимости.

-Ставки аренды и цены продажи стабилизировались;

-Предложение по-прежнему превышает спрос, и потенциальные арендаторы ощущают себя в «доминанте»;

-Компании, почувствовав дно рынка, продолжают покупать офисные здания для собственных нужд.