

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

торгово-офисная недвижимость

2 квартал 2018 г.

город Омск



Оглавление

Структура рынка	2
Сектор продаж.....	3
Сектор аренды.....	4

Полная версия доступна по запросу: 8(3812) 31-18-10, 37-17-83, mail@omeks.ru

Рынок торгово-офисной недвижимости

В первом полугодии 2018 г. сегмент торговых и офисных центров бурно переживал массовые проверки МЧС, пытаясь устранить более 400 выявленных нарушений. Появился даже «черный список» торговых центров на закрытие. Торговый комплекс «Голубой огонек» третий месяц зияет отсутствием входных дверей. «Триумф» устранил уже более 100 замечаний, закрытым остается только кинотеатр «Первомайский». Весь рынок надеется на благоразумие и адекватность контрольно-надзорных органов.

Структура рынка

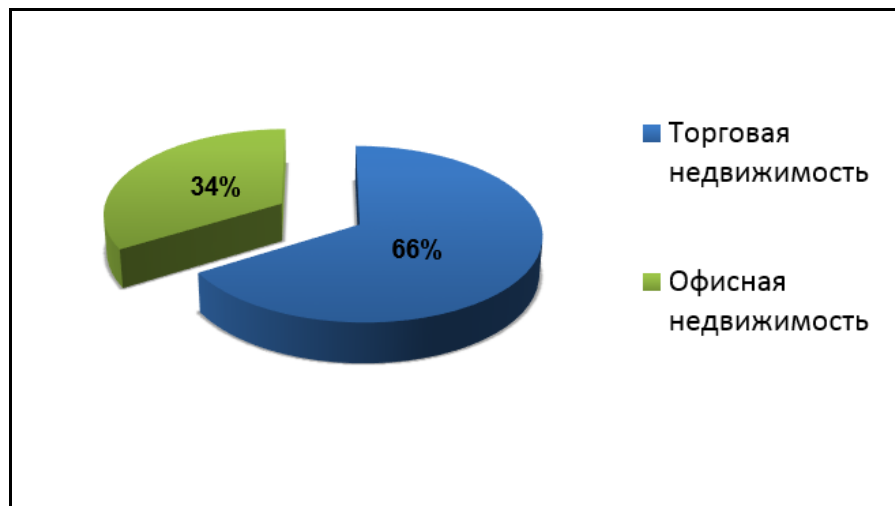


Диаграмма 1 Структура рынка торговой-офисной недвижимости

Рынок торговой недвижимости в г. Омске представлен преимущественно объектами формата «уличной торговли» - Street Retail, помещениями в торговых комплексах, самими торговыми комплексами, магазинами. Кроме капитальных строений торговая недвижимость также изобилует предложениями о продаже нестационарных объектов, однако в данном анализе такие объекты исключены.

Статистические данные получены на основании выборки ofert, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «Недвижимость Новый адрес 55 регион» и интернет-порталами www.mlsn.ru, www.likado.ru, www.avito.ru, www.omskrielt.com, realty.yandex.ru, www.om1.ru, 1pbn.ru, omsk.cian.ru, omsk.irr.ru и пр. Объекты в офортах идентифицированы, информация по ним дособрана и уточнена, проведена паспортизация в АГИС areall.ru.

Появился список омских торговых центров, которые ждут проверки

Как ранее сообщал портал Om1.ru, после трагедии в Кемерове в Омске анонсировали массовые проверки пожарной безопасности в местах массового пребывания людей. Пока региональное МЧС утверждает список объектов.

Внеплановые проверки пройдут в крупнейших торгово-развлекательных центрах, схожих с кемеровским ТЦ «Зимняя вишня». В Омске пока насчитали 17 таких объектов. В дальнейшем перечень, скорее всего, будут дополнять.

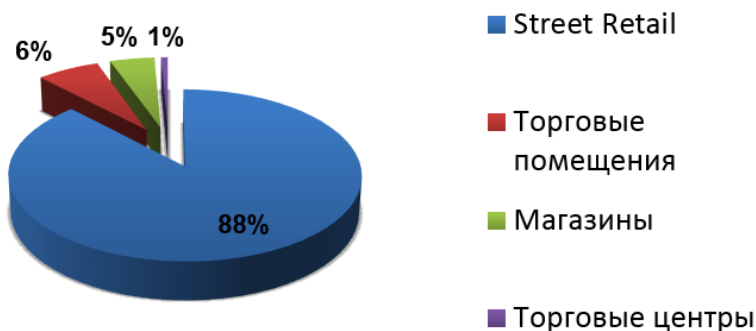
По данным «КП в Омске», в список включили «Вавилон», «Атриум-кино», «Маяк-молл», «Слава», «Континет», «Атмосфера», «Галактика», «Московский», «Первомайский», МЕГА, «Рубин», «Маяковский», «Космос», «Фестиваль», «Флагман», «Триумф» и «Кристалл».

В ведомстве отметили, что попадание объектов в этот список не означает, что там есть серьезные нарушения.

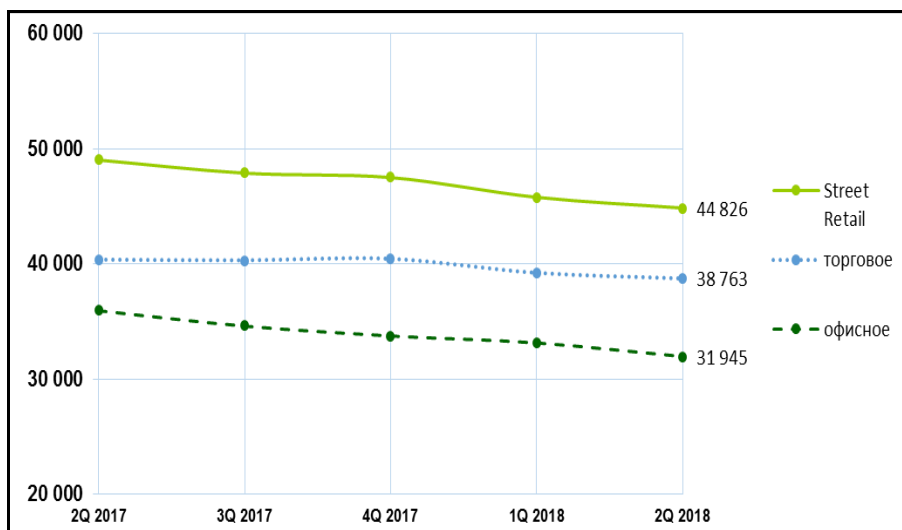
Отметим, в некоторых заведениях начали самостоятельно беспокоиться о пожарной безопасности. В частности, сегодня посетители заметили, как в «АТ-Маркете» освобождают аварийные выходы, прежде заблокированные металлическими стеллажами.

Источник:

<https://www.om1.ru/bank/news/136609/>


Диаграмма 2 Структура рынка торговой недвижимости

Сектор продаж


График 1.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв.м объектов торговли, Street Retail и офисных объектов, г. Омск 2Q 2018 гг., руб./кв. м

Таблица 1.1

Квартал	Street Retail	Торговое	Офисное
2Q 2017	49 016	40 338	35 967
3Q 2017	47 875	40 282	34 615
4Q 2017	47 492	40 402	33 748
1Q 2018	45 768	39 235	33 141
2Q 2018	44 826	38 763	31 945
Максимум 2Q 2018	187 500	187 500	125 000
Минимум 2Q 2018	9 545	7 910	10 000
Индекс прироста, квартал, %	-2,1	-1,2	-3,6
Индекс прироста с начала года, %	-5,6	-4,1	-5,3

Динамика цен внутри 2 квартала показала снижение цен во всех сегментах рынка торгово-офисной недвижимости: для сегмента Street Retail индекс составил минус 2,1%, для торговой – минус 1,2%, и максимальное снижение отмечено в сегменте офисной недвижимости – минус 3,6%.



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА


Барко А.В.

**Начальник отдела
коммерческой недвижимости
АН «Авеста-риэлт»**

Все профессиональные участники рынка недвижимости Омского региона знают о бюрократических препонах при попытке перевода жилых помещений под коммерческое использование. Эта проблема отрицательно влияет на деловую предпринимательскую активность, однако к ней добавился ещё один экономически-объективный тренд, жилые объекты в Омске обладают гораздо большей ликвидностью, нежели коммерческие – их реализация происходит быстрее, с меньшим торгом и выгоднее для всех сторон. Как отметил А.В. Барко, руководитель отдела коммерческой недвижимости Авеста-риэлт: за последние месяцы из 5-и коммерческих объектов, переведенных обратно в жилой фонд, уже 3-и нашли своих покупателей.

Такие результаты, не были бы достигнуты, оставаясь, объектами в коммерческом фонде. Да и вряд ли бы эти сделки прошли с таким уровнем цен, а учитывая доходность капитала во времени – выгода продавца абсолютно очевидна.

Сектор аренды

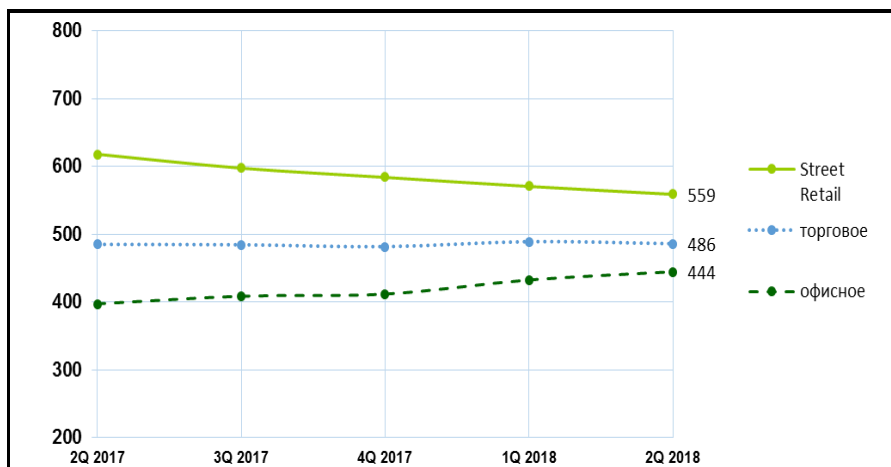


График 2

Таблица 2

Динамика средневзвешенной ставки арендной платы 1 кв.м объектов торговли, Street Retail и офисных объектов, г. Омск 2Q 2018 гг., руб./кв. м

Квартал	Street Retail	Торговое	Офисное
2Q 2017	618	485	397
3Q 2017	598	484	408
4Q 2017	584	482	411
1Q 2018	571	489	432
2Q 2018	559	486	444
Максимум 2Q 2018	2 000	2 000	1 667
Минимум 2Q 2018	112	25	180
Индекс прироста, квартал, %	-2,1	-0,6	2,8
Индекс прироста с начала года, %	-4,3	0,9	7,9

Рынок аренды торгово-офисной недвижимости во втором квартале отмечен отрицательной динамикой в сегментах Street Retail и торговой недвижимости: минус 2,1% и минус 0,6% соответственно. Для офисных объектов динамика положительная и составляет 2,8%.

Вывод: в целом в сегменте торгово-офисной недвижимости во втором квартале продолжается плавное снижение как в секторе продажи, так и в секторе аренды.



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



Горюнов В.В.

Директор АН МИРАН

Во 2 квартале 2018 года эксперты отмечают незначительное снижение количества объектов в сегменте коммерческой недвижимости и связывают этот тренд с ощущениями продавца, что цены опустились до психологического минимума и при этом объект все равно не продается. В такой ситуации продавец принимает решение получать арендную доходность, переждать текущий период спада, но не принимает убыток от продажи по заниженной цене.

Отчет подготовлен с использованием интернет-сайтов:

<http://www.gks.ru>;
<http://www.omskstat.ru>;
<http://www.omskrielt.com>;
<http://www.gorod55.ru>;
<http://www.rgr.ru>;
<http://www.mlsn.ru>;
<https://omsk.n1.ru>;
<https://www.cian.ru>.

Коллектив авторов:

Совет экспертов,
 в т.ч. Максим Репин, САКРН РГР,
 Плахина Ольга, ААРН РГР.