

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



Правительство Омской области



Администрация города Омска



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ



АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ И ИНВЕСТИЦИЙ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



Некоммерческое партнерство ОМСКИЙ СОЮЗ РИЭЛТОРОВ



Омская торгово-промышленная палата



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



ЕВРАЗИЙСКИЙ СОЮЗ ЭКСПЕРТОВ



ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ



УНИВЕРСИТЕТ СИНЕРГИЯ

МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:

Недвижимость Новый Адрес

likado .RU

omscrielt.com

НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ STRANAESTATE .RU

APPRAISER .RU

ОЦЕНЩИК .RU

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

торгово-офисная недвижимость

итоги 2017 г.

город Омск





Оглавление

Общая экономическая ситуация в стране.....	2
Рынок торгово-офисной недвижимости.....	3
Омская область. Региональные особенности.....	3
1. Торговая недвижимость.....	5
Экономические показатели сегмента. Строительство.....	5
Торговая недвижимость. Сектор продаж.....	5
Торговая недвижимость. Сектор аренды.....	7
Street Retail. Сектор продаж.....	9
Street Retail. Сектор аренды.....	12
Торговые комплексы.....	14
2. Офисная недвижимость.....	15
Экономические показатели сегмента.....	15
Офисная недвижимость. Сектор продаж.....	15
Офисная недвижимость. Сектор аренды.....	17

Ликвидность торговых и офисных объектов

Мониторинг эксплуатационных расходов

Ценовое зонирование г. Омска и Омской области

Операционные риски

Ценность автомагистралей г. Омска

Статистика сделок Росреестра

Тенденции и мнения экспертов

Динамика цен и индикаторы рынка

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

Общая экономическая ситуация в стране

По итогам 2017 года общий объем инвестиций в российскую недвижимость остался на уровне предыдущего года и составил \$4,3 млрд. Показатели первого полугодия 2017 года демонстрировали хорошую динамику, позволявшую рассчитывать по итогам года на преодоление значений 2016 года, однако в третьем квартале в российскую недвижимость было инвестировано лишь \$229 млн, что является одним из самых низких квартальных показателей этого десятилетия. Под конец года был закрыт ряд крупных сделок, в том числе портфельных, благодаря которым общий объем инвестиций в российскую недвижимость значительно вырос и достиг уровня, сопоставимого с показателями прошлого года.

2017 год выдался событийным как для рынка недвижимости, так и для экономики России в целом, причем эти события были как позитивного, так и негативного характера.

К положительным факторам для рынка недвижимости можно отнести в первую очередь снижение Центральным банком ключевой ставки, что сделало заемные средства более доступными для инвесторов. Также положительным сигналом стало снижение вакансии и рост арендных ставок в торговом и офисном сегментах. В совокупности эти факторы благотворно влияют на инвестиционную привлекательность данных сегментов, в том числе и для иностранных инвесторов. К негативным факторам можно отнести начало реализации планов некоторых крупных иностранных инвесторов по выходу с российского рынка, о которых они заявляли несколько лет назад. Так, австрийская компания Immofinanz и американский фонд Heitman нашли покупателей на свои последние российские активы. Позитивными экономическими факторами можно считать постепенный выход российской экономики из рецессии и рост ВВП около 2% по итогам года в совокупности с рекордно низкой инфляцией. На фоне этого в 2017 году Центральный банк дважды снижал ключевую ставку: сначала в марте на 0,25 процентных пункта, а затем в декабре еще на 0,50 процентных пункта – до уровня 7,75%.

Однако произошел и ряд событий, негативно отразившихся на экономике страны. В первую очередь это введение в августе новых экономических санкций со стороны США. Также в этом году с серьезными проблемами столкнулся банковский сектор, вследствие чего Центральный банк был вынужден начать процедуру санации в нескольких крупных частных банках, таких как «Открытие», «БИНБАНК», «Промсвязьбанк» и др. Международные рейтинговые агентства S&P, Moody's и Fitch сдержанно отнеслись к перспективам России при составлении кредитных рейтингов.

Наибольший объем инвестиций по итогам 2017 года был привлечен в торговый сегмент. В первую очередь за счет крупной портфельной сделки по продаже торговых центров, принадлежавших Immofinanz, российской компании Fort Group доля инвестиций в торговый сегмент от общего объема инвестиционных сделок достигла 44%. На долю офисного сегмента пришлось 38% от общего объема инвестиций, складского – 6%.

Инфляция за 2017 год составила минимальное значение за всю новейшую историю России — 2,5%, сообщил Росстат. Предыдущий минимум в 2016 году (5,4%) был превзойден более чем в два раза.



Рынок торгово-офисной недвижимости в России

2017 год впервые с начала кризисного периода продемонстрировал снижение доли вакантных площадей во всех сегментах рынка. Причины динамики — адаптация бизнеса к кризисным условиям, успешный поиск и внедрение новых стратегий развития, а также крайне низкий уровень ввода новых офисных, складских и производственных площадей. В итоге, рынок не станет из “рынка арендатора” “рынком арендодателя”, но вполне реально ожидать роста ставок (на 5-10%) и снижения доли вакантных площадей (на 0,5-2%) во всех сегментах рынка. В 2017 году стал очевидным несомненный успех такого нового формата развлечений в ТЦ, как крупные концептуальные площадки с выраженной развлекательной специализацией. Особенно популярны у посетителей разного рода гастро- и фуд-зоны, а также концертные площадки, культурные пространства. Хотя потребители уже и адаптировались к кризису, основной их стратегией является экономия — а значит, тренд на демократичное потребление сохранится. Это означает, в частности, что потребители сохраняют и усилят свой интерес к получению основных городских эмоций и развлечений не “на стороне” (в клубах, ресторанах и прочее), а на территории ТЦ.

Рынок торгово-офисной недвижимости в России

2017 год впервые с начала кризисного периода продемонстрировал снижение доли вакантных площадей во всех сегментах рынка. Причины динамики — адаптация бизнеса к кризисным условиям, успешный поиск и внедрение новых стратегий развития, а также крайне низкий уровень ввода новых офисных, складских и производственных площадей. В итоге, рынок не станет из “рынка арендатора” “рынком арендодателя”, но вполне реально ожидать роста ставок (на 5-10%) и снижения доли вакантных площадей (на 0,5-2%) во всех сегментах рынка.

В 2017 году стал очевидным несомненный успех такого нового формата развлечений в ТЦ, как крупные концептуальные площадки с выраженной развлекательной специализацией. Особенно популярны у посетителей разного рода гастро- и фуд-зоны, а также концертные площадки, культурные пространства. Хотя потребители уже и адаптировались к кризису, основной их стратегией является экономия — а значит, тренд на демократичное потребление сохранится. Это означает, в частности, что потребители сохраняют и усилят свой интерес к получению основных городских эмоций и развлечений не “на стороне” (в клубах, ресторанах и прочее), а на территории ТЦ.

Омская область. Региональные особенности

Численность населения Омской области составляет 1 959 622 человека, что на минус 0,67% меньше, чем в прошлом году. В 2017 году не нашла продолжения положительная демографическая ситуация, имевшая место в 2011-2016 годах. По оперативным данным Омскстата, в январе - декабре 2017 года в Омской области зарегистрирована естественная убыль населения: число умерших превысило число родившихся на 2616 человек.

В 2017 году средняя начисленная зарплата в городе составила немногим более 26 000 рублей. Эти данные предоставлены Росстатом. Средняя зарплата в Омске немного выросла, по сравнению с прошлым годом, однако цены увеличились в еще большей пропорции. Таким образом, реальный доход основной части жителей города упал. Величина прожиточного минимума в конце 2017 года составляет 8 464 рубля на душу населения и по сравнению с аналогичным периодом прошлого 2016 года снизился на минус 2,7% или на 237 рублей. Снижение прожиточного минимума в конце года отмечается непрерывно с 2013 года.

Оборот розничной торговли за 2017 года вырос на 8,3 процента и составил 318 384,2 миллиона рублей.

Таблица 1.2

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за март 2017–декабрь 2017 гг.

Недвижимость в Омской области в 2017г.	мар.17	апр. 17	май. 17	июн.17	июл.17	авг. 17	сен. 17	окт. 17	ноя. 17	дек. 17
Общее количество зарегистрированных прав, ограничений (обременений) на недвижимое имущество и сделок с ним	27 945	26 024	27 084	25 968	31 336	30 316	25 561	29 790	30 890	38 663
общее количество зарегистрированных прав на жилое помещение	9 994	9 451	9 115	9 684	9 504	10 068	8 604	9 577	9 484	10 095
Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки	7 878	7 337	6 931	7 021	6 959	7 871	6 574	7 499	7 206	7 962

Торговля: пятилетний минимум

По итогам 2017 года прирост торговых площадей в России составит около 429 тыс. кв.м, из них 48% (206 тыс. кв.м) введено в региональных городах, отмечают в CBRE.

"Совокупный объем ввода торговых площадей в России сократился на 70% в сравнении с предыдущим годом, а в регионах — на 78%. Среди крупнейших новых региональных центров 2017 года стоит отметить "Мегамаг" в Ростове-на-Дону (40 тыс. кв.м GLA), Ривьера в Липецке (61 тыс. кв.м GLA), Galaxy в Барнауле (65,4 тыс. кв.м GLA)", — прокомментировал директор отдела региональных торговых помещений компании Михаил Рогожин.

В Москве ввод торговых центров упал практически в два раза — по итогам 2017 года прирост составит около 223 тыс. кв.м, что на 47% меньше прошлогоднего результата. Примерно половина из введенных площадей пришлась на ТРЦ Vegas Кунцево (ИФ — 119,5 тыс.), который открылся это осенью на 56 км МКАД между Можайским и Рублево-Успенским шоссе.

В 2017 году на рынок вышел 31 новый международный бренд, еще около пяти планируют выход до конца года (CBRE).

Источник:

http://realty.interfax.ru/ru/analytics/market_overview/89073/

Организациями Омской области за январь-ноябрь 2017 года получен положительный сальдированный финансовый результат в сумме 35,4 млрд. рублей, что на 18,3 процента больше, чем за январь-ноябрь 2016 года.

Прибыль получили 397 организаций Омской области (72,8% от общего числа отчитывающихся организаций) в размере 40,1 млрд. рублей. Сумма полученной прибыли уменьшилась по сравнению с январем-ноябрем 2016 года на 2,9 процента. Наибольшая доля полученной прибыли приходилась на организации с основным видом деятельности:

- «производство нефтепродуктов» (24,5%),
- «производство химических веществ и химических продуктов» (18,8%),
- «деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта» (13,5%),
- «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» (8,4%),
- «производство, передача и распределение электроэнергии» (4,8%).

Деятельность 148 организаций являлась убыточной, убытки соответствовали 4,7 млрд. рублей (41,5% к январю-ноябрю 2016 года). Наибольшую долю в убытках по области занимали организации с основным видом экономической деятельности:

- «обрабатывающие производства» (27,0%),
- «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (16,6%),
- «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» (13,1%),
- «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (13,1%),
- «строительство» (10,7%).

Мониторинг и анализ рынка коммерческой недвижимости произведен в соответствии со стандартами Комитета по аналитике НП «Российская гильдия риэлторов» (<http://rgr.ru>).

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.igr.ru и пр. Объекты в оффертах идентифицированы, информация по ним дособрана и уточнена, проведена паспортизация в АГИС areall.ru.

В ходе подготовки аналитического отчета проанализировано более 3395 ofert о продаже и аренде объектов, из которых, по результатам верификации, чистки дублей и повторов данные по 1395 реальным объектам торгово-офисного назначения приняты в качестве рыночной информации.

Рассматривались все офферты, в том числе с недостаточной рыночной информацией по характеристикам, и производился досбор информации из заслуживающих доверия источников (путем осмотра, прозвона, по ГИС-системам, данным Росреестра и т.п.). В случае невозможности сбора недостающей рыночной информации из достоверных источников в качестве характеристик объектов принималась экспертно-аналитическая информация об этих характеристиках, в соответствии с п.13 ФСО №3. Если в отношении характеристик в офферте, информация отсутствовала, то по шкале значений ценообразующего фактора, для офферты устанавливалось типичное значение характеристики, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости.



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



Барко А.В.

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

Активность повысилась в ноябре

В 2017 году проявили стабильный интерес к объектам от 50 миллионов и выше к покупке. И аренде 10-15 кв.м. с вопросом предоставления юридического адреса.

Активно шли покупки до 2-3 миллионов, учитывая, что была непонятной ситуация с банковскими депозитами. Люди не знали, как сохранить свои деньги и вкладывали их в покупку коммерческой недвижимости для дальнейшей сдачи ее в аренду с целью получения дохода.

При этом, если до 2017 года окупаемость рассматривалась на уровне 5-7 лет, то сейчас – 7-10 лет и более. Причинами этого является снижение ставок аренды, снижение ключевой ставки Центральным банком, ситуацией с ликвидацией большого количества банков.

В 2017 года реально ликвидные объекты практически не выставлялись на продажу. А если и выставлялись, то по очень высокой цене. Завышение было до 2-х раз и более. Реальные сделки по хорошим объектам проходили не по заявленным оффертам, а чаще всего без экспозиции объекта, без его выставления в публичные листинги.

1. Торговая недвижимость

Экономические показатели сегмента. Строительство.

В 2017 году продолжается массовое развитие сети супермаркетов «Пятерочка» в г. Омске. Свой второй заход на рынок в нашем регионе компания начала в конце осени 2016 года. В конце 2017 г. магазины этой сети есть не только в областном центре, но и в районных центрах – г. Калачинск и рп. Таврическое.

Торговая недвижимость. Сектор продаж

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.

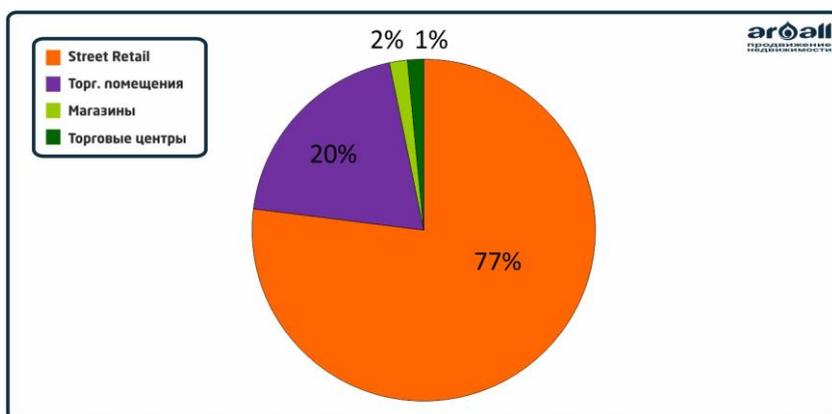


Диаграмма 1.1 Структура рынка торговой недвижимости

Самым активным по количеству предложений о продаже торговых объектов недвижимости на конец 2017 года стал Кировский округ, доля которого составила 33%. Немного отстает по доли торговых объектов Центральный округ – 31%. На уровне 17% отмечена доля рынка в Советском АО. В Октябрьском и Ленинском округах предложения распределились практически равномерно - по 10 и 9% соответственно.

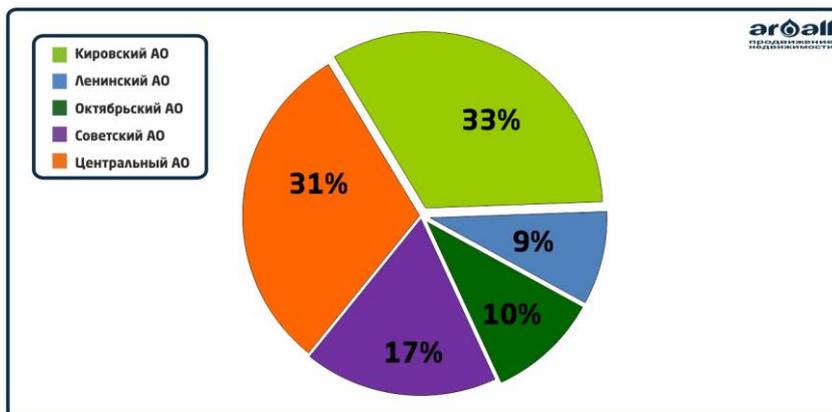


Диаграмма 1.2

Соотношение количества предложений торговой недвижимости по административным округам г. Омска, 4Q 2017г.

Типовым объектом торговли в г.Омске является, как правило, помещение встроенно-пристроенное к жилому или коммерческому зданию, расположенное на оживленных магистралях и вблизи остановок общественного транспорта, средней площадью 74 кв.м.

...продолжение

Покупатели реагируют на рекламу. Отслеживают периоды нахождения объекта на рынке. И если период экспозиции превышает 90 дней, то делают выводы о его неликвидности и возможности сильно торговаться. Логика покупателя такова: если объект рекламируется и долго – значит он никому не нужен.

Был всплеск спроса от IT-компаний, торговли отечественными брендами, услуг VIP качества (стоматология, салоны красоты и т.п.)

Вновь наблюдается оживление от казахских инвесторов. Открытие продмаркетов «Казмаркет», казахских ресторанов и т.п. Выглядит как вторая волна или это последствия приобретения жилой недвижимости в 2014-2015 годах и, как следствие, перевод бизнеса в Омск.

Открывают филиалы IT-компаний, даже американские. Был всплеск от майнеров, но ровно до падения биткоина.

Как лакмусовая бумажка для риелтора – готовность людей платить за услуги. У людей появляется уверенность в себе, в своем деле, уважение своего слова.

Самая слабая позиция на рынке, пожалуй, сейчас у стрит-ритейла, отсутствуют сплошные «торговые улицы». Стрит ритейл переходит в новый формат **Platz-retail** – компактные группы торговых точек в притягательных местах, как отдельные локальные центры на площадях или остановочных комплексах. Бывшие обитатели ритейла переезжают в крупные торговые центры. Раньше это были брендовые вещи. Сейчас нет тех, кто может выдерживать бешенные цены этого сектора. Спад спроса и покупательской способности сильно снизил маржинальность этого бизнеса и возможные расходы на помещение. Самые стабильные арендаторы сегмента стрит-ритейл федеральные сотовые операторы и банки.

Меньше всего в процентном отношении в цене упали офисы, в том числе и по аренде.

Результаты 4Q 2017 года говорят о том, что самые дорогие торговые площади располагаются традиционно в Центральном АО. Здесь средневзвешенная цена 1 кв. м составила – 45 682 руб./кв. м. Самая «дешевая» торговая недвижимость расположена в Октябрьском АО – 36 485 руб./кв.м. За год динамика цен показала достаточно «мягкий» сход цен предложений вниз без резких скачков во всех округах, кроме Центрального. Здесь, несмотря на разнонаправленные колебания в течении года, отменена положительная динамика – 3,4%.

Экспертами Омского межотраслевого совета отмечено важная тенденция на рынке, связанная с таким важным параметром как Торг: продавцы все в большей степени изначально устанавливают «правильную», т.е. очень близкую к рыночной, стартовую цену предложения с сознательным «добавлением сверху» незначительной суммы только для формальной уступки покупателю на так называемый «моральный торг». Соответственно количество объектов, по которым возможен торг почти равно 100 процентам. При этом средний интервал самой величины торга остался неизменным и составляет от 3 до 20 процентов, а наиболее типичное значение торга для объектов Street Retail и объектов торговли следует применять в 10%, для офисной недвижимости – 9%.

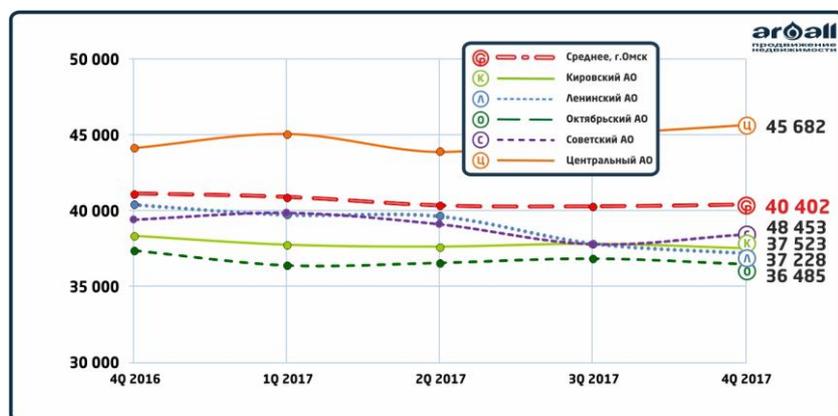


График 1.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв.м торговой недвижимости, г. Омск 2016-2017 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2016	38 376	40 435	37 371	39 407	44 176	41 116
1Q 2017	37 767	39 762	36 402	39 857	45 102	40 900
2Q 2017	37 642	39 670	36 569	39 110	43 924	40 338
3Q 2017	37 830	37 864	36 849	37 797	45 007	40 282
4Q 2017	37 523	38 501	36 485	38 453	45 682	40 402
Максимум 4Q 2017	128 225	133 333	102 083	123 494	203 846	203 846
Минимум 4Q 2017	9 449	3 030	13 259	9 968	12 418	3 030
Индекс прироста, квартал, %	-0,8	1,7	-1,0	1,7	1,5	0,3
Индекс прироста, год, %	-2,2	-4,8	-2,4	-2,4	3,4	-1,7

Динамика цен внутри 4 квартала также оказалась разнонаправленной - от -1,0% в Октябрьском округе до 1,7% в Ленинском и Советском округах. В среднем за год за счет внутренних структурных изменений между округами по г. Омску индекс составил плюс 0,3%.

Состав объектов в разрезе площадных характеристик зафиксировал более одной трети рынка в диапазоне «50-100 кв.м». Объекты площадью свыше 1 000 кв.м. представлены всего 3% от общей массы предлагаемых на продажу объектов. Как правило, в этот диапазон попадают отдельно стоящие здания магазинов и торговые комплексы.

Среди округов – в четырех из пяти лидирует также диапазон «50 - 100 кв.м». Причем в Кировском округе количество объектов в этом диапазоне почти в 2 раза превышает количество объектов в диапазоне «до 50 кв.», занимающем 2 место. В Октябрьском же округе эти диапазоны разделили между собой первенство.

Ценовое зонирование

Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

Межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости ведется работа по ценовому зонированию территории города Омска и области, где представлено 2 182 территориальные зоны, объединенные по интервалам средних цен в 4 ценовых категории: высокой, повышенной, средней и низкой ценности.

Для каждой ценовой категории определены границы интервалов рыночных цен, а также центр модального интервала рыночной стоимости. Интерактивная карта ценового зонирования представлена на портале (карта доступна по ссылке

<http://www.areall.ru/map.html>).

Таблица 1.1



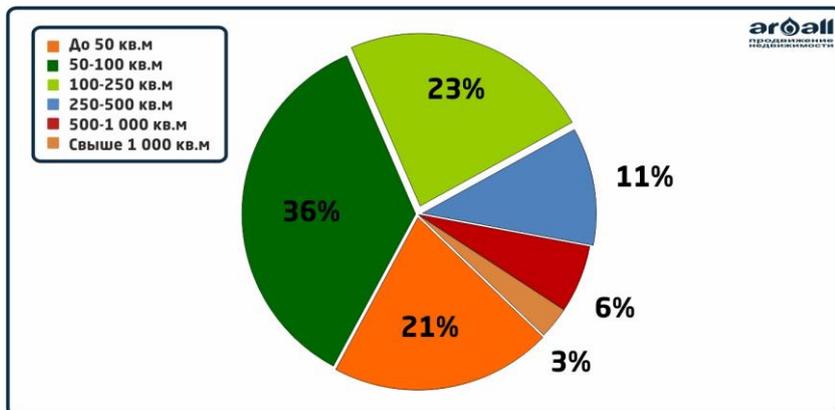


Диаграмма 1.3
Распределение объектов торговой недвижимости г. Омска по площадям, 4Q 2017 г.

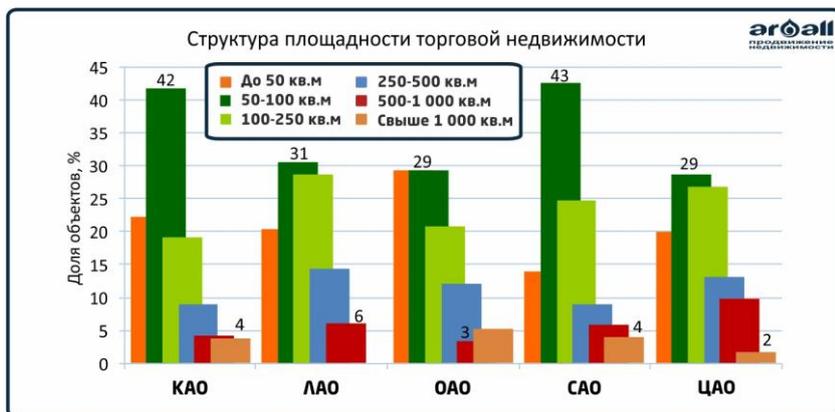


Диаграмма 1.4.
Распределение объектов торговой недвижимости г. Омска по площадям и округам г. Омска, 4Q 2017 г., %

Интервал шкалы фактора	до 50 кв.м	50-100 кв.м	100-250 кв.м	250-500 кв.м	500-1000 кв.м	свыше 1000 кв.м
КАО	22	42	19	9	4	4
ЛАО	20	31	29	14	6	-
ОАО	29	29	21	12	3	5
САО	14	43	25	9	6	4
ЦАО	20	29	27	13	10	2

Торговая недвижимость. Сектор аренды

В секторе аренды лидирует Центральный округ, сосредоточивший 37% всех ofert. Самыми немассовыми для торговли округами, также, как и в секторе продаж, стали Октябрьский и Ленинский округа – здесь представлено 13 и 11% всего рынка соответственно.

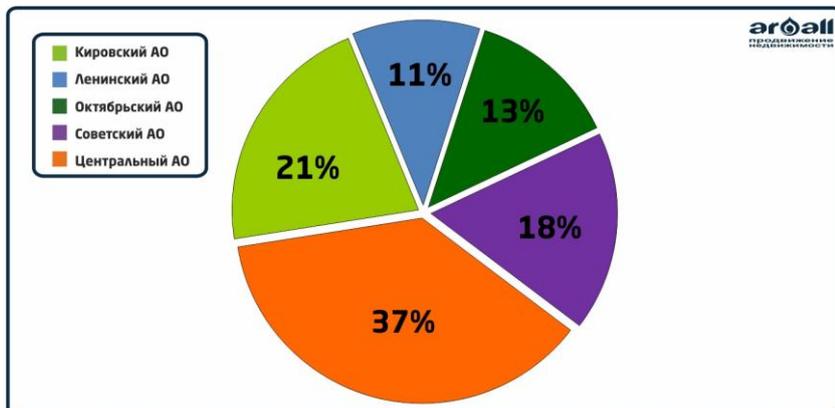


Диаграмма 1.5
Соотношение количества предложений по аренде торговой недвижимости по административным округам г. Омска, 4Q 2017 г.

Информация о ценовых зонах представлена в формате:

Местоположение: г. Омск, Октябрьский АО
Муниципальный район (КТОС): 40 лет Октября
Кадастровый квартал: 55:36:120308
Градостроительная зона: П1-1029
Площадь зоны: 751272 кв. м
Ценовая категория зоны: Низкой ценности

Дата кадастровой оценки	ВРИ 1	ВРИ 2/4	ВРИ 5/7	ВРИ 3/9
01.01.2014	4460	921	830/2 457	829
01.01.2011	3962	245	1 097/3 141	3141
01.01.2007	2814	596	1 601/7 188	3747
01.01.2003	2971	320	3 237/3 678	1157

Рыночная стоимость	ВРИ 1	ВРИ 2/4	ВРИ 5/7	ВРИ 3/9
Максимальное	1000	1000	1500	750
Эталонное*	400	450	600	300
Минимальное	200	150	250	100†

* возможно для применения в качестве основы при расчёте корректировки на Местоположение для земли и единых объектов недвижимости.
Анализ рынка земельных участков Омской области за 2017 год
Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017 г.
© Разработано Советом экспертов
Видите неточность, сообщите нам: 8 (3812) 31-18-10
analitic@areall.ru

Таблица 1.4

Арендные ставки в городах Европы

долл. США / кв. м / год (triple net)

Париж	26 400
Лондон	21 780
Милан	5 400
Мюнхен	5 190
Рим	4 800
Берлин	4 760
Москва	4 500
Франкфурт	4 470
Гамбург	4 040
Барселона	4 040
Амстердам	3 540
Прага	2 880
Стокгольм	2 800
Хельсинки	2 400
Санкт-Петербург	2 350
Лиссабон	1 870
Варшава	1 300
Будапешт	1 150

Источник:
<http://spb.arendator.ru>

Рынок аренды торговой недвижимости в целом по городу отмечен отрицательной динамикой - минус 0,6% за квартал и минус 2,3% за год. В течении квартала во всех округах отмечены отрицательные изменения. Динамика средневзвешенных ставок арендной платы к концу 4Q 2017 г. представлена на Графике 1.3 и в Таблице 1.3.

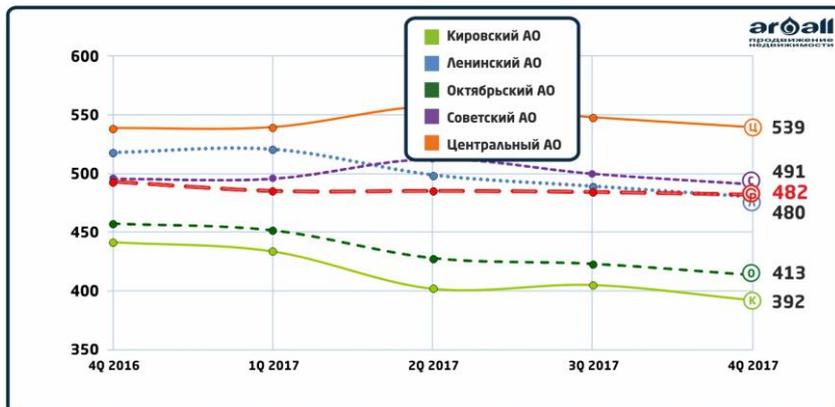


График 1.3

Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговой недвижимости по округам г. Омска в 2016-2017 гг., руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2016	442	518	457	496	539	493
1Q 2017	434	521	451	496	540	485
2Q 2017	402	499	428	512	557	485
3Q 2017	405	489	423	500	548	484
4Q 2017	392	480	413	491	539	482
Максимум 4Q 2017	1 500	2 000	3 000	4 583	3 400	4 583
Минимум 4Q 2017	200	150	100	140	182	100
Индекс прироста, квартал, %	-3,1	-1,9	-2,2	-1,8	-1,5	-0,6
Индекс прироста, год, %	-11,2	-7,3	-9,5	-0,9	0,1	-2,3

Наибольшая коррекция средней ставки за 4 квартала 2017 года отмечена в Кировском округе – минус 11,2%, меньше всего цены снизились в Советском округе – всего минус 0,9%. В то же самое время в Центральном округе за счет разнонаправленных колебаний в течение года произошел незначительный прирост – плюс 0,1%.

Средняя величина полной ежемесячной арендной платы для типового объекта торговли составляет 35 700 руб.

Среднерыночный период экспозиции для торгово-офисной недвижимости, определяющий ликвидность продажи, эксперты оценили в диапазоне от 3 до 9 месяцев, что соответствует уровню средней ликвидности по шкале Ассоциации Российских банков (<https://arb.ru/arb/bureaux-and-committees/29637/>).

Период экспозиции при аренде объектов торговой назначения находится в интервале от 2-х до 5 месяцев, типичное значение ликвидности составляет 4 месяца, что в соответствии с Методическими рекомендациями АРБ относится к среднему (высокому) уровню ликвидности. Типичный срок аренды, т.е. период использования помещений одним арендатором составляет от 1 до 5 лет: в среднем для стрита 3-4 года, для торговой недвижимости 2-3 года. Следовательно, средняя величина коэффициента загрузки составляет 0,91 для объектов Street Retail, 0,88 – для торговых объектов.

Операционные риски в деятельности по управлению недвижимостью не проявили ярко выраженных угроз и по мнению экспертов соответствуют среднему уровню для данной фазы рынка. Расходы на управление находятся на уровне 0,5-1,5% от валовых доходов. Фактическое недополучение платежей с занятых арендаторами площадей, выражаемое коэффициентом потерь составляет 0,92 для объектов Street Retail, для объектов торговли – 0,96.



Таблица 1.3

Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговой недвижимости по округам г. Омска в 2016-2017 гг., руб./кв.м



Оценка:

- Жилой и коммерческой недвижимости, земли
- Ущерба, причиненного недвижимости
- Строительных недостатков
- Транспортных средств, оборудования
- Инвестиционных проектов
- Бизнеса, акций, долей в уставном капитале
- Аналитика рынка недвижимости
- Устанавливаем кадастровую стоимость земли и недвижимости в размере рыночной

Тел. 33-18-10

E-mail: mail@omeks.ru

www.omeks.ru

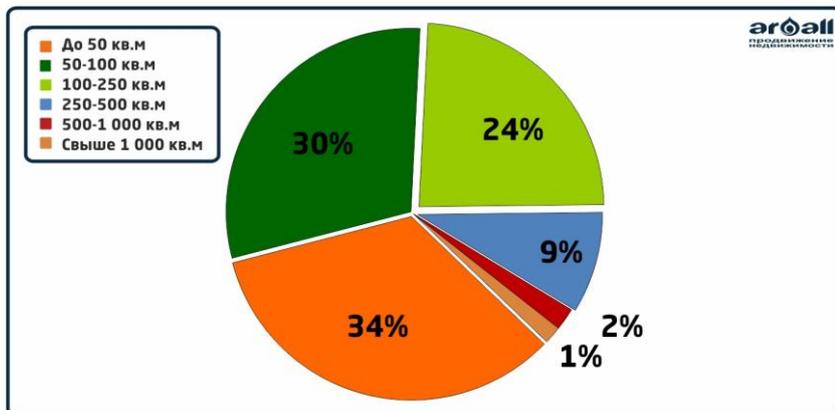


Диаграмма 1.6
Распределение объектов торговой недвижимости г. Омска по площадям, 4Q 2017 г.

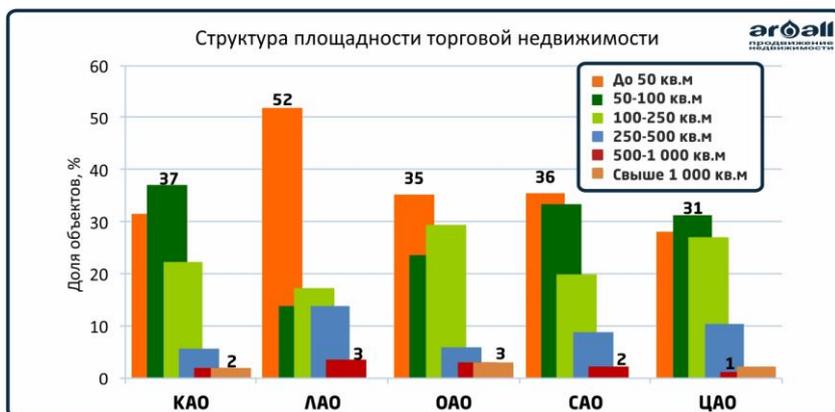


Диаграмма 1.7
Распределение объектов торговой недвижимости г. Омска по площадям и округам г. Омска, 4Q 2017 г., %.

Таблица 1.7

Интервал шкалы фактора	до 50 кв.м	50-100 кв.м	100-250 кв.м	250-500 кв.м	500-1000 кв.м	свыше 1000 кв.м
КАО	31	37	22	6	2	2
ЛАО	52	14	17	14	3	-
ОАО	35	24	29	6	3	3
САО	36	33	20	9	2	-
ЦАО	28	31	27	10	1	2

Также, как и в секторе продаж, наибольшая доля предложений приходится на диапазон площади «до 50 кв.м» - 34%. Чуть меньшую долю занимают площади диапазона «50-100 кв.м» - 30%. Количество объектов площадью более 500 кв.м. занимают всего 3% рынка. Бесспорным лидером по разнообразию объектов площадью «до 50 кв.м», «50-100 кв.м» и «100-250 кв.м» является Центральный округ.

Street Retail. Сектор продаж

Одной из разновидностей торговой недвижимости является под-сегмент формата Street retail (стрит-ритейл), представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные витрины. Наиболее часто встречаются объекты Street Retail, обладающие следующими характеристиками:

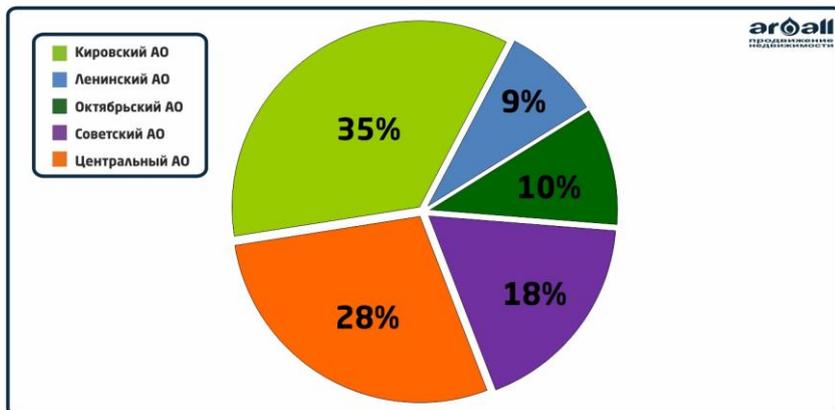
- Небольшая площадь;
- Один или несколько отдельных входов;
- Наличие собственной витрины;
- Расположение на первой линии от магистрали;
- Высокий пешеходный трафик и транспортный поток.

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

Лось М. И.
Директор АН "АксиОм"

«Рынок коммерческой недвижимости скорее жив, чем мёртв, как думают некоторые. Хотя цены и арендные ставки просели довольно значительно. В данной ситуации выигрывают только те, кто оперирует ценами, актуальными на сегодняшний день, а не те, кто ориентируется на цены прошлого.»



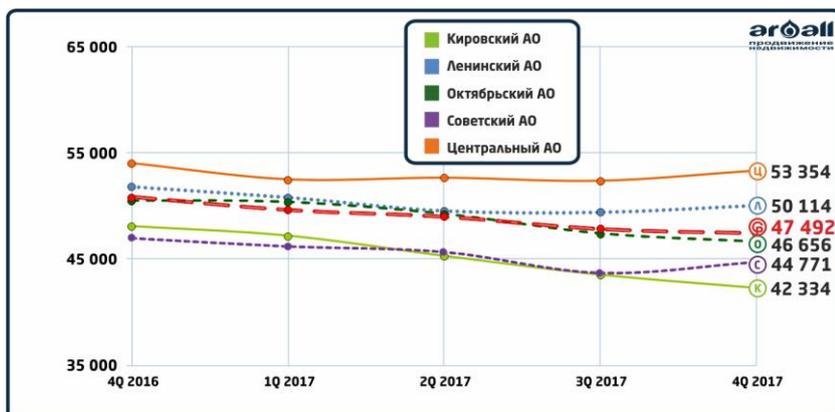

Диаграмма 1.8

Соотношение количества предложений объектов Street Retail по административным округам г. Омска, 4Q 2017 г.

Объекты «уличной торговли» составляют долю в 79% рынка предложений торговой недвижимости, вышедших на рынок в 4 квартале 2017 года (диаграмма 1.1.1).

Ряды коммерческих объектов на первых этажах жилых домов формируются зачастую вдоль основных транспортных магистралей, а точнее, как отмечают Эксперты вокруг остановок общественного транспорта. Наибольшее сосредоточение объектов выявлено в трех округах – Центральном, Кировском и Советском округе, где проходят крупные магистрали городского значения.

Средневзвешенная цена 1 кв.м Street Retail является самой высокой среди объектов коммерческой недвижимости в г. Омске, и в 4 квартале 2017 года зафиксирована в размере 47 492руб./кв. м.


График 1.5

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м Street Retail по округам г. Омска в 2016-2017 гг., руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2016	48 094	51 867	50 507	47 010	54 063	50 860
1Q 2017	47 209	50 867	50 393	46 235	52 530	49 641
2Q 2017	45 333	49 601	49 270	45 718	52 682	49 016
3Q 2017	43 575	49 471	47 433	43 747	52 392	47 875
4Q 2017	42 334	50 114	46 656	44 771	53 354	47 492
Максимум 4Q 2017	128 226	133 333	92 857	150 000	203 846	203 846
Минимум 4Q 2017	9 659	21 384	14 324	5 441	12 418	5 441
Индекс прироста, квартал, %	-2,8	1,3	-1,6	2,3	1,8	-0,8
Индекс прироста, год, %	-12,0	-3,4	-7,6	-4,8	-1,3	-6,6

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

Стецова Е.В.
 Директор ТОО Festival City
 Оценка рынка 2017г.

Уже порядка 1,5 лет на рынке нет существенных изменений. Ставки аренды остаются на прежнем уровне. Некоторые объекты торговой недвижимости снизили ставки, чтобы сохранить арендаторов и с тех пор не поднимали. Арендаторы, в свою очередь, сократили количество магазинов. В 4 квартале 2017 года намечен чуть заметный рост покупательской активности. Нужно отметить, что обычная тенденция роста продаж в предновогодний период в последние 3 года не оправдывает себя, а точнее декабрь 2014 года - был последний период с точки зрения роста предновогодних продаж. Сейчас, в январе 2018 года, с большой осторожностью можно говорить о том, что наметилась тенденция на улучшение, а значит логично предположить индексацию и рост ставок аренды.

Таблица 1.5

Самый дорогой сегмент показывает более существенное снижение по сравнению в общем трендом торговой недвижимости. Среднее падение за год составило 6,6%, в разрезе округов этот показатель колеблется от (-1,3) до (-12,0)%.

Эксперты Совета рекомендуют профессиональным участникам рынка недвижимости использовать следующие значения доли земельного участка в составе единого объекта недвижимости для объектов торгово-офисного назначения на уровне 12,5%. При этом диапазон может составлять в среднем от 10 до 17%. Типичное 15%

В целом рынок сегмента уличной торговли остается достаточно популярным за счет высокой проходимости и автомобильного трафика, не требующих специального направления в торговый центр. При этом самым распространенным является диапазон площадей 50-100 кв.м., а объектов площадью выше 1000 кв.м. менее 1%.

Наибольшим разнообразием среди объектов площадью 50-100 кв.м. изобилует Кировский АО. Этот же округ лидирует по количеству объектов площадью до 50 кв.м. Объектов в диапазоне свыше 1000 кв.м больше всего в Центральном АО, в то время как в трех административных округах объекты такой площади вообще не представлены.

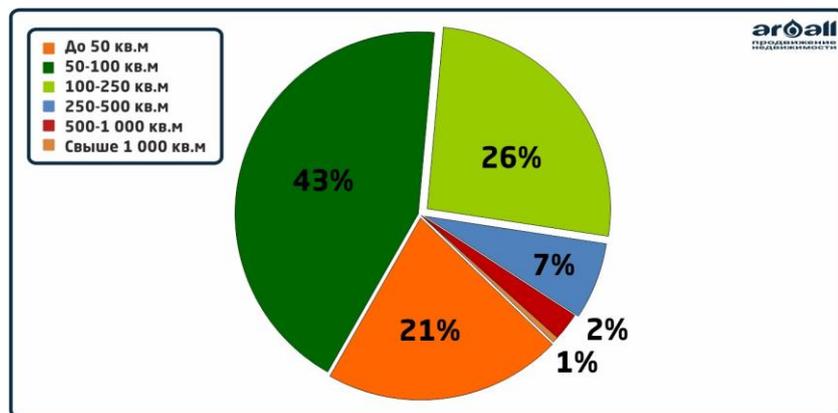


Диаграмма 1.9
Распределение объектов Street Retail г. Омска по площадям, 4Q 2017 г.

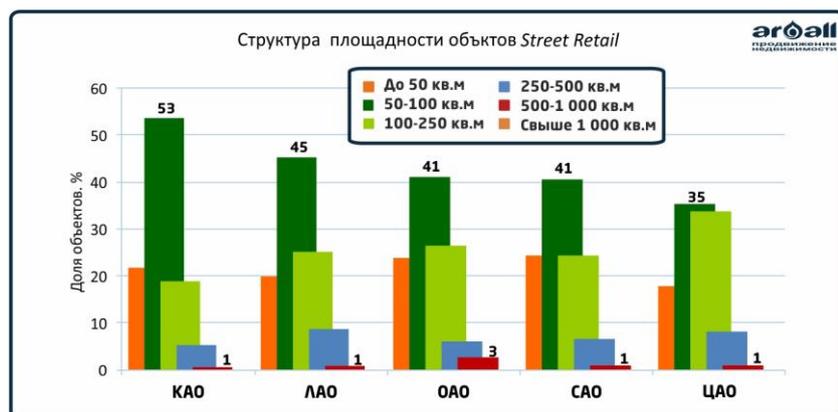


Диаграмма 1.10
Распределение объектов Street Retail г. Омска по площадям и округам г. Омска, 4Q 2017 г., %.

Таблица 1.10

Интервал шкалы фактора	до 50 кв.м	50-100 кв.м	100-250 кв.м	250-500 кв.м	500-1000 кв.м	свыше 1000 кв.м
КАО	22	53	19	5	1	0
ЛАО	20	45	25	9	1	0
ОАО	24	41	26	6	3	0
САО	24	41	24	7	3	1
ЦАО	18	35	34	8	4	1

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



Шкуренко В.В.
Генеральный директор ООО "Торговый дом ШКУРЕНКО"

«Многие думают, что можно просто купить недвижимость, сдавать ее и больше ничего не надо делать. Неверно. Ею надо управлять. Еще одна ошибка: покупать объекты по цене выше рыночной, опасаясь того, что ее тогда купит конкурент. Мы с ШАДРИНЫМ дважды отказывались от сделок. Первый раз нам предложили выкупить сеть магазинов «Омского беконна». Перебил Олег МКРТЧЯН на несколько млн долларов. Все знают, чем закончилась эта история... Второй раз мы вели переговоры о покупке «Астора». Уже была договоренность с Андреем СТРЕЛЬЦОМ, но перекупил «Холлидей». Вы знаете, в каком состоянии эта сеть, и уже ясно, что с ней произойдет дальше».

«Если есть возможность инвестировать деньги не только в недвижимость, надо обязательно ею воспользоваться. СТРЕЛЕЦ в свое время вложил пять млн долларов в развитие бренда «Пять озер», который прославил нашу область. Он рисковал, ведь мог потратить деньги на скупку магазинов, чтобы развивать сеть «Астор»».

Street Retail. Сектор аренды

На рынке аренды Street Retail средние ценовые показатели также выше цен в иных сегментах коммерческой недвижимости. Наибольшая доля таких помещений, представленных на рынке, находится в Центральном округе.

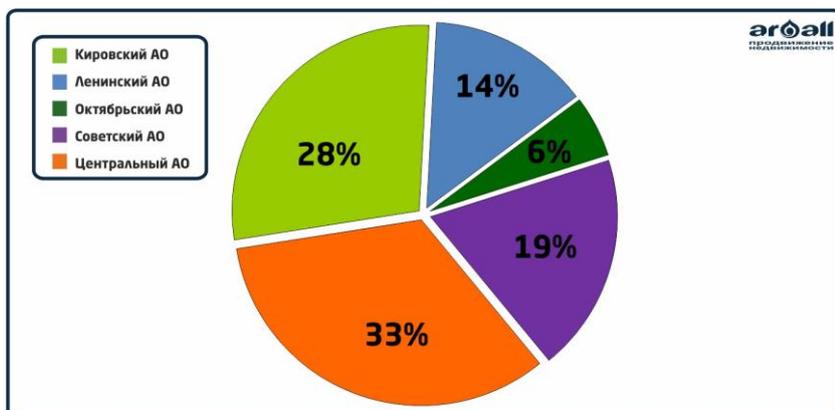


Диаграмма 1.11

Соотношение количества предложений по аренде объектов Street Retail по административным округам г. Омска, 4Q 2017 г.

Средняя арендная ставка по итогам 4 квартала 2017 г. показала снижение на уровне 2,3%, что в рублевом эквиваленте составляет минус 14 руб./кв.м. Динамика изменения представлена на графике 1.7 с расшифровкой результатов аналитики в Таблице 1.7.

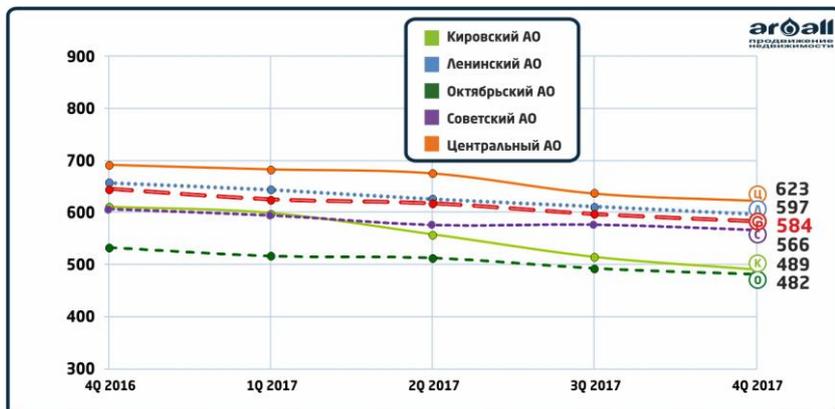


График 1.7

Динамика средневзвешенной ставки арендной платы 1 кв.м объектов Street Retail по округам г. Омска в 2016-2017 гг., руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	СаО	ЦАО	г. Омск
4Q 2016	610	657	533	606	691	645
1Q 2017	598	644	517	594	683	625
2Q 2017	557	626	513	576	675	618
3Q 2017	514	612	493	577	637	598
4Q 2017	489	597	482	566	623	584
Максимум 4Q 2017	1 500	2 000	3 000	4 583	3 400	4 583
Минимум 4Q 2017	200	200	100	240	182	100
Индекс прироста, квартал, %	-4,8	-2,5	-2,3	-1,8	-2,2	-2,3
Индекс прироста, год, %	-19,8	-9,2	-9,6	-6,5	-9,8	-9,5

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



Гресс Е.В.
Генеральный директор
ООО «IDEM»

Можно сказать, что омские тренды вполне можно считать трендами общими, которые мы, как консультанты отмечаем на российском рынке. Однако, настораживают показатели по торговой недвижимости. в вашей аналитике отмечены существенные снижения ставок аренды и мы видим, что до сих пор рынок не восстановился и рынок продажи, хотя в предыдущие годы был замечен совсем небольшой рост, и рынок аренды продолжает падение. Можно сказать, что во многих российских городах прослеживаются подобные тренды, в то время, как в Москве и Санкт-Петербурге уже в предыдущем году намечилось движение на восстановление рынка: ставки аренды начали расти, вакансия снижается как в торговых центрах, так и в street-retail.

Таблица 1.7

Внутри года величина средней арендной ставки снизилась на 9,5%. Среди округов лидером по снижению стал Кировский – здесь объекты уличной торговли стали предлагаться в аренду на 19,6% дешевле, чем год назад.

С точки зрения площадных характеристик по количеству лидируют два диапазона: до 50 кв.м и 50-100 кв.м. Большеплощадные объекты занимают самую малую долю рынка и составляют чуть больше 1% от всех представленных на рынке объектов.

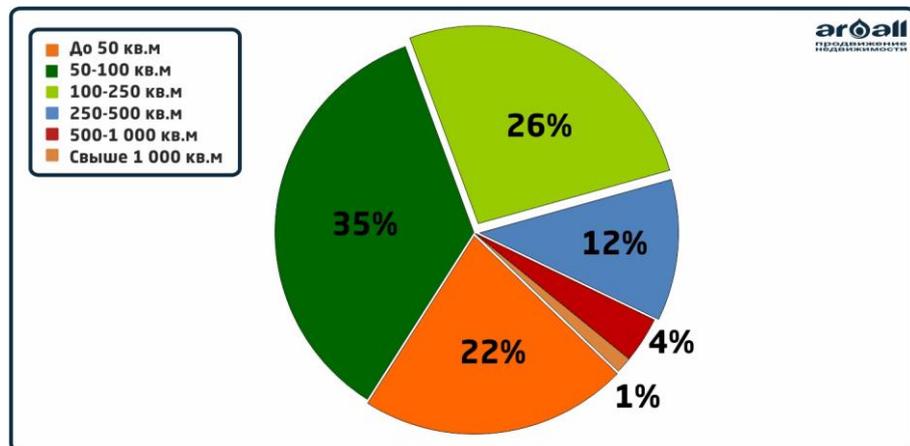


Диаграмма 1.12
Распределение объектов Street Retail г. Омска по площадям, 4Q 2017 г.

В Центральном округе можно столкнуться с наибольшим разнообразием объектов площадью 50-100 кв.м., а также 100-250 кв.м. Объектов площадью свыше 500 кв.м. совсем не представлено в Ленинском АО.

Арендопригодные площади в среднем для объектов ТЦ составляют от 65 до 100%, для единых магазинов (для одного арендатора) и стрита 100%. Для объектов Street Retail – 100%. Для офисов в БЦ так же как и в ТЦ коэффициент арендопригодности составляет от 65 до 100%. Наиболее типичное значение коэффициента арендопригодности для данного сегмента рынка - 0,83. Коэффициент арендопригодности индивидуален для каждого объекта и определяется в соответствии с экспликацией площадей объекта.

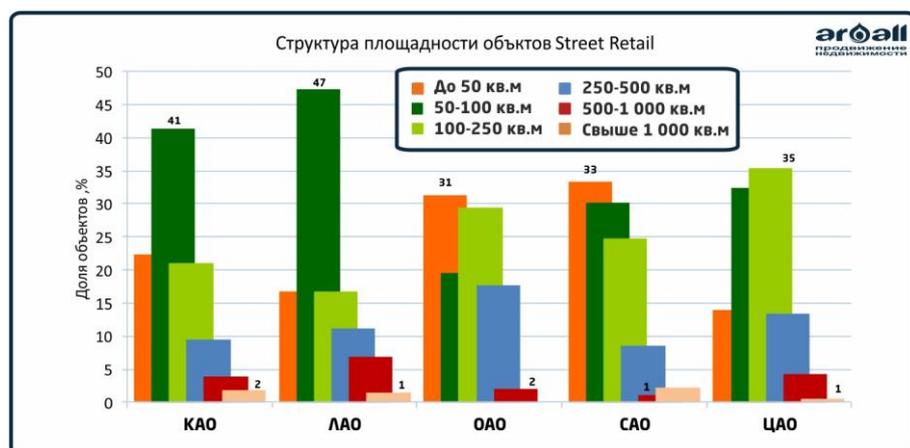


Диаграмма 1.13
Распределение объектов Street Retail г. Омска по площадям и округам г. Омска, 4Q 2017 г., %.

Интервал шкалы фактора	до 50 кв.м	50-100 кв.м	100-250 кв.м	250-500 кв.м	500-1000 кв.м	свыше 1000 кв.м
КАО	22	41	21	10	4	2
ЛАО	17	47	17	11	7	1
ОАО	31	20	29	18	2	0
САО	33	30	25	9	1	2
ЦАО	14	32	35	13	4	1

...продолжение

Такой тренд снижения ставок в street retail-е который в Омске отмечается так же коррелируется с подобными трендами в российских городах Street retail постепенно утрачивает свои позиции и свою актуальность, которой он обладал еще 10 лет назад. Появляются современные Торговые Центры, в городах строится качественная, торговая недвижимость и retail предпочитает размещать магазины именно в качественных и современных торговых центрах. В то время, как рынок street retail более пригоден и более востребован сегодня предприятиями услуг, это: общественное питание, клиентские офисы банков, отделения банков, другие офисы услуг. Маржинальность этого бизнеса часто не высока, в силу этого затраты на эксплуатацию, в том числе высокие, именно поэтому можно говорить, что ставки аренды снижаются. Безусловно, стоит отметить общую социально-демографическую ситуацию в городе, и вероятнее всего, она существенно сказывается и существенно влияет на общую ситуацию с покупательской способностью, что в свою очередь влияет на возможности retail-а и на их доход, и на их маржу. Видимо, все это пока не в пользу восстановления рынка.

Что можно сказать о прогнозах: как я и констатировала на Рождественском саммите ГУД в городе Омске, рынок находится сейчас в рецессии, выход из этой рецессии будет непростым. В таких городах, где также сложная социально-демографическая ситуация, скорее всего будет затянут и будет проходить дольше и труднее. Поэтому прогнозировать рост ставок в ближайший год, непосредственно торговой недвижимости не представляется возможным.

Таблица 1.13

Торговые комплексы

На сегодняшний день в Омске насчитывается более 50 торговых комплексов. Наибольшее сосредоточение знаковых объектов расположено в Кировском АО – как правило это комплексы, содержащие брендовые бутики и магазины федеральных торговых сетей – это и СТЦ «Мега», ТОК «Festval City», ТВЦ «Континент» и др. Всего в КАО более 300 тысяч кв.м. торговых площадей в комплексах. В Центральном округе суммарная площадь торговых площадей в комплексах чуть менее 300 тысяч кв.м. С существенным отставанием по объему торговых площадей в комплексах идет Советский АО – порядка 70 тысяч кв.м, за ним по объему Ленинский округ – порядка 50 тысяч кв.м.. Наименьшим по загруженности торговыми комплексами среди округов г. Омска является Октябрьский округ, где суммарная площадь торговых площадей в комплексах едва достигает 10 тысяч.

Торговые комплексы в большей степени предлагают помещения в аренду. Однако, трендом 2017 года стало появление на продаже торговых комплексов целиком, хотя количество ofert невелико, порядка 12, что не позволяет считать данный сегмент достаточно развитым.



Фото 1 Торговый комплекс, ул. Красный путь, дом 141, к. 1

В Таблице 1.3.1. перечислены торговые комплексы, представленные к продаже в 2017 году.

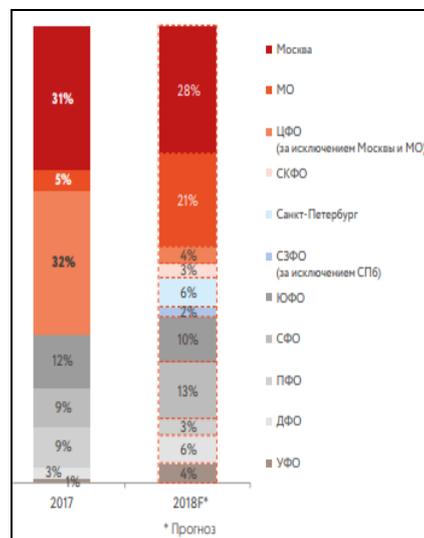
В целом предложений по аренде помещений в торговых комплексах на сегодняшний день достаточно, а загруженность некоторых комплексов оставляет желать лучшего. При этом, активный пул арендаторов формируется за счет магазинов «эконом-класса» или дискаунтеров, а многие комплексы наполняют первые этажи продуктовыми супермаркетами.

Таблица 1.3.1 Цены предложений помещений в торговых комплексах г. Омска

№	Наименование	Округ	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
1	ТЦ "Полёт"	ОАО	ул. Транспортная 4-я, д. 11	5 827	250 000 000	42 904
2	Торговый комплекс	САО	ул. Красный путь, дом 141, корпус 1	2 851	93 500 000	32 792
3	ТК "Мускат"	КАО	ул. Фугенфирова, дом 9А	2 713	76 500 000	28 191
4	ТК "Алладин"	САО	пр-т Мира, д. 100	2 546	187 000 000	73 449
5	Социальный рынок «Универмаг»	КАО	ул. Профинтерна/Хлебная, дом 6/38	1 836	125 000 000	68 064
6	ТК "Третий разъезд"	ОАО	ул. 20 лет РККА, дом 179	1 612	50 000 000	31 010
7	ТК "Спартак"	САО	ул. Нефтезаводская, дом 24	1 018	50 000 000	49 126
8	ТД «На Молодежной»	ОАО	ул. Молодежная 3-я, дом 69 корпус 1	1 090	16 000 000	14 679
9	ТК «На Избышева»	ЛАО	ул. Избышева, дом 15, корпус 2	942	56 000 000	59 442

Торговые центры России

Распределение объема предложений 2017-2018 по федеральным округам



В 2017 году девелопмент торговых центров сконцентрирован в Центральной России – чуть менее 70% площадей новых ТЦ приходится на Москву, Московскую область и ряд городов ЦФО. Из ТОП-5 крупнейших ТЦ, открытых в 2017 году, 4 располагаются в Центральной России. Дальневосточный и Сибирский ФО вышли в 2017 году с гораздо большим объемом площадей, в сравнении с прошлогодними периодами.

В 2018 году ожидается существенный рост нового предложения в Московской области.

Объем ввода превысит результат 2017 года в 6 раз и составит 196 тыс. кв. м.

Источник:

<http://www.magazinmagazinov.ru>

2. Офисная недвижимость

Экономические показатели сегмента

Строительство

Офисная недвижимость возглавляет топ самых привлекательных для вложений секторов коммерческой недвижимости, по крайней мере в столичном регионе. В Москве за первые три квартала совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей на 30% превышает показатель за аналогичный период 2016 г. Общее количество сделок по аренде и покупке увеличилось в 2 раза.

В г. Омске из 10-ти административно-офисных комплексов, строительство которых было заявлено по данным геоинформационной системы «ДубльГис» еще в 2016 г., только два достроены и введены в эксплуатацию. Это объекты по адресам ул. Орджоникидзе, 83/1 и ул. Степанца, 10/5. Остальные продолжают числиться стоящими:

- Ул.Бульварная, 7стр (9 этажей)
- Ул.Маршала Жукова, 154/1 стр. (14 этажей).
- Ул.Маршала Жукова, 21/1стр. (9 этажей)
- Ул.Чкалова, 27 стр. (4 этажа)
- Ул.Набережная Тухачевского, 14/1 стр (8 этажей)
- Ул.Лукашевича, 14 (2 этажа)
- Ул.Набережная Тухачевского, 14 (8 этажей)
- Ул.Фрунзе, 72/2 (4 этажа)
- Ул.1 Северная, 95В (2 этажа).

Офисная недвижимость. Сектор продаж

Самым активным на рынке в 4 квартале 2017 года стал Центральный АО – 62% всего рынка. Существенно отстает по количеству Советский АО – 16%. Еще меньше представлено офисных помещений в Кировском АО – 14%. Самыми «бедными» по представлению офисных помещений на продаже стали Октябрьский АО (5%), Ленинский АО (3%) (Диаграмма 2.1).

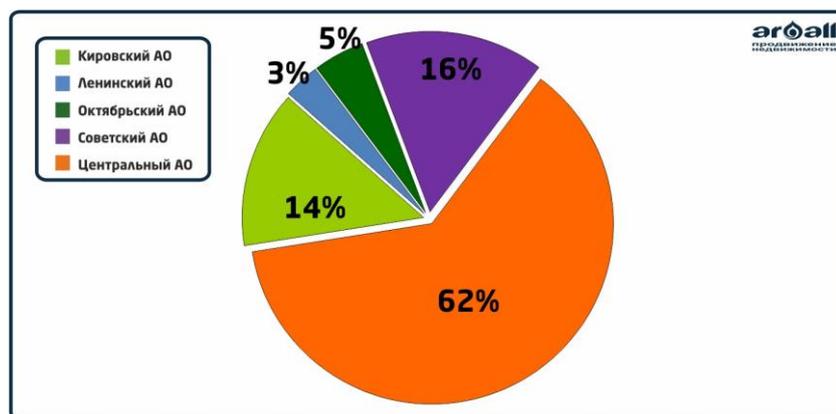


Диаграмма 2.1

Соотношение количества предложений по продаже офисной недвижимости по административным округам г. Омска, 4Q 2017 г.

Среднерыночный период экспозиции для торгово-офисной недвижимости, определяющий ликвидность, эксперты оценили в диапазоне от 3 до 9 месяцев, что соответствует уровню средней ликвидности по шкале Ассоциации Российских банков.

Типовым объектом офисного назначения является помещение в административных зданиях и бизнес-центрах средней площадью 40 кв.м.

Влияние автомобильных дорог на ценность торгово-офисной недвижимости.

Эксперты Совета провели исследование фактора транспортной доступности и влияния автомобильных дорог на ценность недвижимости, руководствуясь нормативной документацией СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Постановлением Омского городского совета от 22 июля 2009 г. №828 «О перечне автомобильных дорог общего пользования местного значения, относящихся к собственности муниципального образования городской округ город Омск Омской области».

Конверсия автомобильного трафика состоит из следующих факторов:

1. трафик ближайшей автомагистрали;
2. удалённость от ближайшей автомагистрали;
3. качество проезда от объекта до автомагистрали.

В результате определены магистральные дороги и улицы, в отношении которых такое влияние и его степень были установлены.

Автомагистрали можно дифференцировать по комплексной шкале качественной оценки степени конверсии трафика в ценность объекта на 4 основные типа:

- высокой интенсивности - Магистральные дороги (междугородные, пригородные), магистральные улицы общегородского значения (въездные, межрайонные)

- повышенной интенсивности - Магистральные дороги, магистральные улицы общегородского значения (межрайонные, в центре)

- средней интенсивности - Магистральные улицы районного значения (транспортно-пешеходные, пешеходно-транспортные)

- низкой интенсивности - магистральные улицы районного значения (транспортно-пешеходные, пешеходно-транспортные), улицы и дороги местного значения.

Результаты исследования представлены на карте areall.ru/map.html, слое «Магистрали. Омск».

Итоги 4 квартала 2017 года отразились на ценах офисной недвижимости незначительно – среднее по городу снижение отмечено на уровне минус 2,5%. Динамика цен предложений офисной недвижимости представлена на Графике 2.1.

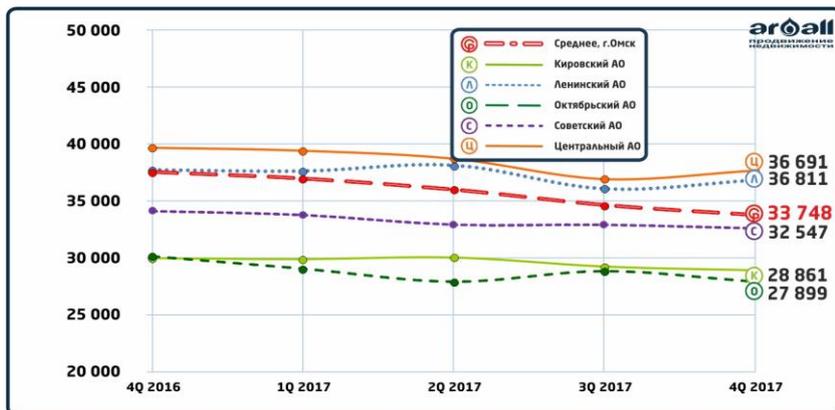


График 2.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. офисной недвижимости в 2016-2017 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	Омск
4Q 2016	29 939	37 707	30 099	34 123	39 678	37 505
1Q 2017	29 854	37 602	29 035	33 773	39 420	36 935
2Q 2017	29 996	38 107	27 899	32 886	38 724	35 967
3Q 2017	29 200	36 054	28 821	32 875	36 951	34 615
4Q 2017	28 861	36 811	27 899	32 547	37 691	33 748
Максимум 4Q 2017	129 949	70 337	41 176	73 333	116 667	129 249
Минимум 4Q 2017	11 744	33 333	12 234	12 058	12 771	11 744
Индекс прироста, квартал, %	-1,2	2,1	-3,2	-1,0	2,0	-2,5
Индекс прироста, год, %	-3,6	-2,4	-7,3	-4,6	-5,0	-10,0

В среднем по городу за истекший год «офисники» снизились в цене на 10,0%, максимально – в Октябрьском округе – минус 7,3%, а минимально – в Ленинском – минус 2,4%.

Близкие значения имеют доли объектов по диапазонам площадей 50-100 кв.м, 100-250 кв.м, 250-500 кв.м, 500-1000 кв.м. – 19, 19, 17 и 15% соответственно. Немного большую долю занимают объекты с площадью до 50 кв.м. При этом можно отметить, что на рынке офисной недвижимости объекты площадью 1 000-10 000 кв.м встречаются реже всех остальных и их доля на рынке составляет 7%.

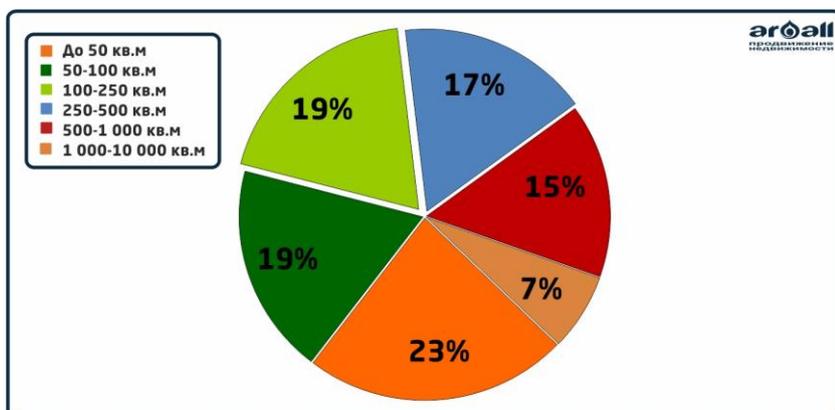


Диаграмма 2.2

Распределение объектов офисной недвижимости г. Омска по площадям, 4Q 2017 г.

Исследования ценообразующего фактора «Автомобильные магистрали» рекомендуется применять для определения корректировки на транспортную доступность при сравнении объектов недвижимости.

Магистраль:	ул. 10 лет Октября
Участок:	Высокой интенсивности
Граница участка:	от ул.Маршала Жукова до ул. Богдана Хмельницкого
Индекс интенсивности автотрафика*:	1,15
использование индекса интенсивности автомобильного трафика возможно только с учётом шкалы удалённости от магистралей	
© Разработано экспертами Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости	
Видите неточность, сообщите нам: 8 (3812) 31-18-10, analitic@areall.ru	

Таблица 2.1

200 миллионов рублей - самое дорогое офисное здание г. Омска по ул. Маршала Жукова, 21



Продается 8-ми этажное здание с 2-х уровневым паркингом, гаражом и цокольным этажом (здание незавершённое строительство (степень готовности 63%).

Агентство недвижимости «СТРОЙ-ИНВЕСТ»

Среди округов только в одном из пяти лидерство за собой удерживают самые малые объекты – до 50 кв.м. В Кировском и Октябрьском АО наибольшее количество объектов представлено в диапазоне 50-100 кв.м. А объекты с площадью 500-1000 кв.м одерживают первенство в Советском АО.

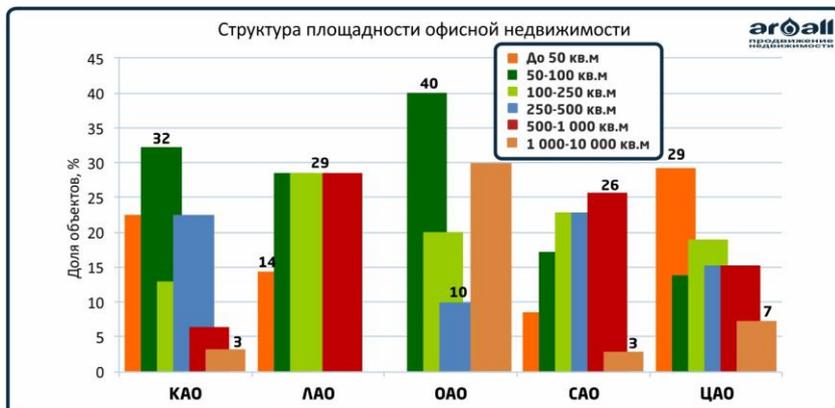


Диаграмма 2.3

Распределение объектов офисной недвижимости по площадям и округам г. Омска, 4Q 2017г.,%.

Интервал шкалы фактора	до 50 кв.м	50-100 кв.м	100-250 кв.м	250-500 кв.м	500-1000 кв.м	свыше 1000 кв.м
КАО	23	32	13	23	6	3
ЛАО	14	29	29	-	29	-
ОАО	-	40	20	10	-	30
САО	9	17	23	23	26	3
ЦАО	29	14	19	15	15	7

Таблица 2.3

В каких городах строят больше офисов?

Общий объем предложения качественных офисных площадей, сформированный бизнес-центрами, расположенными в городах-миллионниках (здесь и далее - кроме Москвы и Санкт-Петербурга), на конец декабря 2017 г. составил 3 021 тыс. кв. м, из которых офисам класса А соответствует 37%. Офисные площади класса А распределены между городами-миллионниками неравномерно: на три города – Екатеринбург, Новосибирск и Ростов-на-Дону приходится около половины объема офисных площадей класса А.

Источник: <http://www.cre.ru>

Офисная недвижимость. Сектор аренды

Структура рынка в секторе аренды схожа с сектором продаж – лидирующую роль играет Центральный округ, в котором сосредоточено две трети ofert. При этом самую малую долю рынка занимает также Ленинский округ.

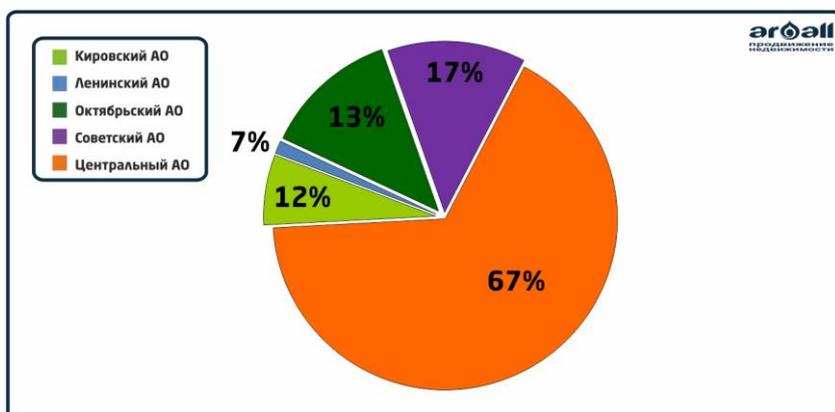


Диаграмма 2.4

Соотношение количества предложений по аренде офисной недвижимости по административным округам г. Омска, 4Q 2017 г.

Среднерыночный период экспозиции для офисной и административной недвижимости, определяющий ликвидность продажи, эксперты оценили в диапазоне от 3 до 9 месяцев. Период экспозиции для офисов при аренде от 1 до 4 мес, в среднем 3 мес.

Типичный срок аренды, т.е. период использования помещений одним арендатором составляет для офисной недвижимости от 1 до 4 лет, в среднем 2 года

Следовательно, средняя величина коэффициента загрузки составляет 0,89 для офисов.



Плахина О.Б.
Инженер-аналитик
ООО «ОМЭКС»

В качестве ключевых ценообразующих факторов в сегменте торгово-офисной недвижимости эксперты выделяют местоположение, особенно интенсивность пешеходных и транспортных потоков, развитость окружающей инфраструктуры, условия аренды и сервисы, представляемые управляющей компанией. Классность объектов как показатель качества здания пока нельзя отнести к значимым ценообразующим факторам, влияющим на ценность объектов и ставки аренды для города Омска.

В 4 квартале 2017 года средний показатель арендной ставки незначительно подрос. Индекс прироста составил 0,8%. При этом по округам изменение квартальной динамики находится в диапазоне от минус 1,4% (в Ленинском АО) до плюс 3,7% (в Кировском АО).

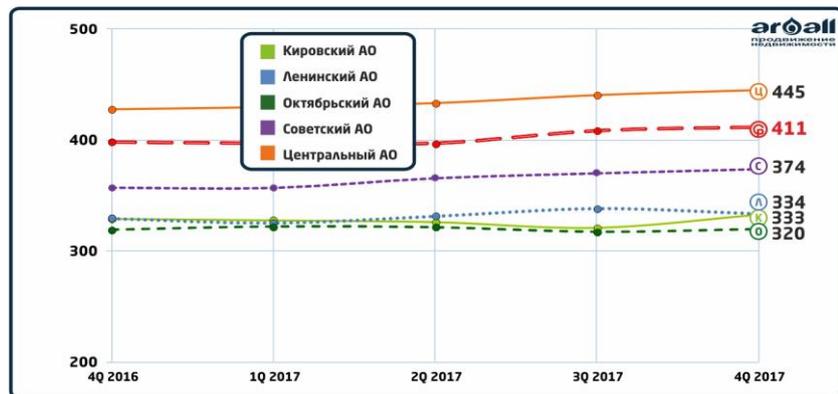


График 2.3

Динамика средневзвешенной ставки арендной платы офисной недвижимости в 2016-2017 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2016	329	329	319	357	428	398
1Q 2017	328	326	322	357	430	397
2Q 2017	326	332	321	366	433	397
3Q 2017	321	338	317	370	441	408
4Q 2017	333	334	320	374	445	411
Максимум 4Q 2017	700	469	530	650	1 500	1 500
Минимум 4Q 2017	187	210	200	150	150	150
Индекс прироста, квартал, %	3,7	-1,4	0,8	1,0	1,0	0,8
Индекс прироста, год, %	1,1	1,3	0,2	4,7	4,1	3,3

В рамках года в среднем по городу повышение ставки составило 3,3% или 13 рублей. Прирост наблюдается во всех округах: от незначительного в 0,2% в Октябрьском округе до более заметного в 4,7% в Советском округе. В целом сектор аренды офисных объектов оказался единственным сегментом рынка коммерческой недвижимости, показавшим положительную динамику в 2017 году.

Средняя величина полной ежемесячной арендной платы для типового офисного объекта составляет 16 400 руб.

Операционные риски соответствуют среднему уровню для данной фазы рынка. Расходы на управление находятся на уровне 0,5-1,5% от валовых доходов. Фактическое недополучение платежей с занятых арендаторами площадей, выражаемое коэффициентом потерь составляет для офисов – 0,92.

Также, как и в секторе продаж, наибольшее количество предложений находится в диапазоне площади до 50 кв.м. Доля объектов с площадью более 1000 кв.м. в секторе аренды составляет всего 2%.

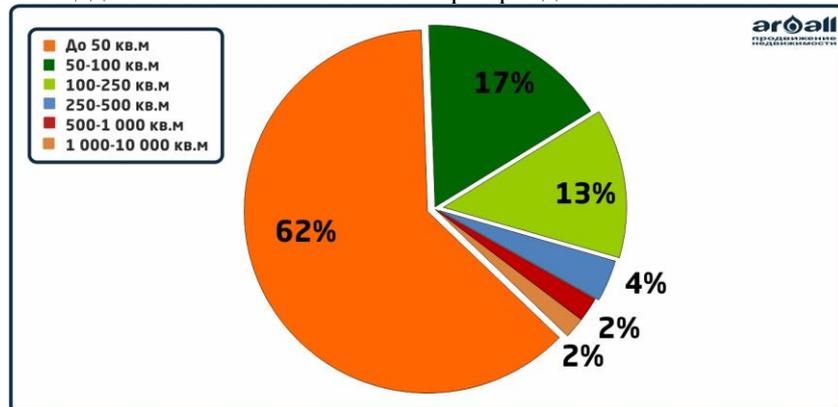


Диаграмма 2.5

Распределение объектов офисной недвижимости г. Омска по площадям, 4Q 2017г.

геоинформационный аналитический проект

areall
продвижение недвижимости

ЛУЧШИЙ РСТ РОССИИ ГОДА 2016

- ГИС аналитика рынка недвижимости
- Мониторинг рынка и государственной кадастровой оценки

Исследовательская информационная площадка Омского межотраслевого совета экспертов

- Единый паспорт объекта недвижимости
- Ценовое зонирование территорий

areall.ru

Таблица 2.3

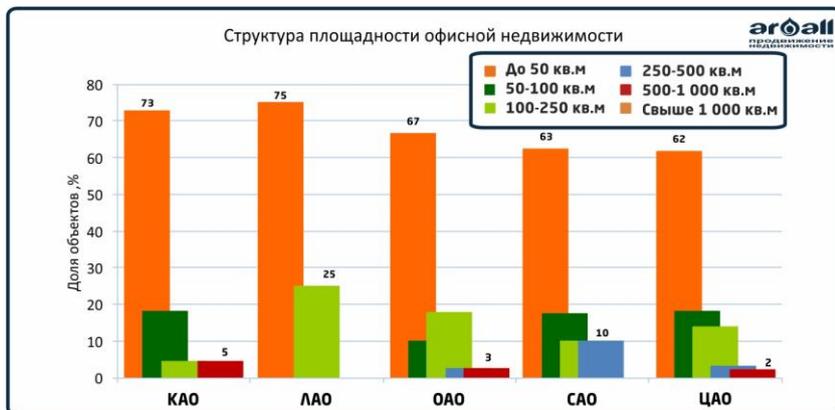
Самая дорогая торговая улица в России

Самые высокие в стране арендные ставки на торговые помещения зафиксированы в московском Столешниковом переулке — €3,1 тыс. за 1 кв. м в год

В общемировом рейтинге, куда попали 68 городов, Столешников переулок занял 15-е место, поднявшись на четыре строчки по сравнению с 2016 годом: за последние 12 месяцев средняя ставка аренды здесь из-за снижения курса евро относительно местной валюты выросла почти на 10% — с €2,8 тыс. до €3,1 тыс. за 1 кв. м в год.



Рассмотрим ситуацию с объектами разной площадью в округах города. В Центральном округе количественно сосредоточено максимальное количество объектов как наименьших, так и наибольших по площади. При этом больше всего в округе объектов до 50 кв.м. В остальных округах также лидируют объекты, входящие в диапазон до 50 кв.м.


Диаграмма 2.6
Таблица 2.6

Распределение объектов офисной недвижимости г. Омска по площадям и округам г. Омска, 4Q 2017 г., %.

Интервал шкалы фактора	до 50 кв.м	50-100 кв.м	100-250 кв.м	250-500 кв.м	500-1000 кв.м	СВЫШЕ 1000 кв.м
КАО	73	18	5	-	5	73
ЛАО	75	-	25	-	-	75
ОАО	67	10	18	3	3	67
САО	63	18	10	10	-	63
ЦАО	62	18	14	3	2	62

Многие эксперты отметили усиливающееся негативное влияние роста операционных расходов на маржинальность, и даже на жизнеспособность бизнеса по девелопменту и управлению коммерческой недвижимостью. Особо активно росли налоги и обязательные платежи, платежи за землю на ТЦ и БЦ, коммунальные платежи. Среднегодовой уровень суммарных расходов в процентах от валового дохода составил для объектов Street Retail 12-17%, для торговой 15-18% и офисной недвижимости – 18-20 соответственно. При этом расходы на управление находятся на уровне 2% от валовых доходов в среднем для данного сегмента рынка земли и недвижимости.

Топ дорогих офисов г. Омска:


1. БЦ «На Гагарина», ул. Гагарина, 14
90 000 руб./кв.м.
2. Торгово-офисный комплекс, ул. Красный путь, 101
86 318 руб./кв.м.
3. БЦ «Олимп», ул. Кемеровская, 15
80 435 руб./кв.м

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.](https://www.cian.ru;)

Коллектив авторов:

Максим Репин, САКРН РГР
Плахина Ольга, ААРН РГР