

arOall

продвижение
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска



Совет экспертов
рынка недвижимости



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости



Омская торгово-
промышленная палата



Российское
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



Некоммерческое партнерство
ОМСКИЙ СОЮЗ
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ
ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ



КЛАСТЕР
СИБИРИ



Открытое акционерное общество
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ



АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

I квартал 2015 г.

Информационные партнеры:

ОМСКРИЭЛТ.КОМ Портал недвижимости | Недвижимость | Новый Город 55 Адрес | APPRAISER.RU Вестник оценщика | ОЦЕНЩИК.РУ



Омск, ул. Ч. Валиханова, 8 | тел. (3812) 31-18-10, 37-17-83 | www.omeks.ru

Оглавление

Рынок коммерческой недвижимости.....	2
1. Торговая недвижимость.....	3
Экономические показатели сегмента. Строительство.....	3
1.1 Street Retail.....	4
<i>Сектор продаж</i>	4
<i>Сектор аренды</i>	6
1.2 Торговая недвижимость.....	7
<i>Сектор продаж</i>	7
<i>Сектор аренды</i>	8
2. .Офисная недвижимость.....	10
Экономические показатели сегмента. Строительство.....	10
<i>Сектор продаж</i>	12
<i>Сектор аренды</i>	14
4. Рынок земли.....	15

Рынок коммерческой недвижимости.

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Основной объем представленных на продажу объектов коммерческой недвижимости представлен на территории областного центра – г.Омска. Объекты в других населенных пунктах встречаются на открытом рынке гораздо реже и не отражают реальную тенденцию цен на рынке, поскольку сделки зачастую единичные, а срок экспозиции существенно выше, чем у аналогичных объектов областном центре.

Рынок коммерческой недвижимости является сложной системой как с точки зрения идентификации объектов недвижимости (в отличие от рынка жилой недвижимости, где объекты зачастую схожи ввиду серийности возведения зданий), так и с точки зрения отношений между участниками данного сегмента рынка. Сделки с коммерческой недвижимостью сложны и очень разнообразны. В большинстве случаев величина суммы сделок существенно выше, чем на рынке жилья, индивидуальные потребности покупателей, учитывающие особенности бизнеса, влияют на выбор объекта, кроме того сами объекты зачастую подготовлены под специализацию конкретного вида деятельности.

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, ежемесячно количество сделок с нежилой недвижимостью уступает количеству сделок с жильем в среднем в 10-12 раз. В феврале количество сделок существенно увеличилось за счет фактической регистрации договоренностей, достигнутых в конце 2014 года. При этом март в целом сохранил тенденции всего прошедшего года.

Таблица 1.1

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за июнь 2014–март 2015 гг.

Недвижимость в Омской области в 2011 г.	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	ноя.14	дек.14	январь.15	фев.15	мар.15
Общее количество зарегистрированных прав, ограничений (обременений) на недвижимое имущество и сделок с ним	35 139	32 989	27 892	33 802	31 112	24 374	57 743	19 139	26 798	30 613
общее количество зарегистрированных прав на нежилые помещения	1 479	1 528	1 452	1 437	1 785	1 403	1 928	1 073	3 314	1 601
общее количество зарегистрированных прав на жилое помещение	11 929	12 119	10 819	10 840	11 865	10 504	31 635	8 107	11 012	12 198
Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки	10 257	10 537	9 513	9 048	10 200	8 719	18 700	5 578	8 001	9 678

Омская область, по данным рейтингового агентства «Эксперт РА», продемонстрировала в 2014 году снижение инвестиционных рисков и положительное значение в рейтинге инвестиционной привлекательности. Кроме роста производства, Омская область славится и развитым агропромышленным комплексом. Из-за эмбарго на ввоз продукции из некоторых других стран началось развитие переработки своей сельскохозяйственной продукции. Так, например, с января по октябрь 2014 года в омской области произвели на 12% больше мяса, на 7,7% больше птицы, на 11% больше сыра.

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «Новый адрес» (группа изданий «ПРОСПЕКТ») и «Недвижимость» (издатель ООО «ОМСКРИЭЛТ.КОМ.-НЕДВИЖИМОСТЬ») и интернет-порталами www.omskrielt.com, www.ngs55.ru, www.mlsn.ru.

В ходе проанализировано 3 772 уникальных оферт о продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости – зданий и помещений (объектов капитального строительства) и 333 оферты о продаже или аренде земельных участков.

В связи с уровнем развитости исследуемых сегментов, малым количеством информации и низкой ее качеством, значительное влияние на рыночные показатели оказывают структурные сдвиги в рассматриваемых периодах (от периода к периоду), что также оказывает влияние на изменения рынка. По каждой цифре очень важно понимать мнение экспертов о фактическом состоянии дел, важно собирать экспертные мнения, которые подкрепляют цифровые показатели

1. Торговая недвижимость

Экономические показатели сегмента. Строительство.

Глобальных строек объектов торгового назначения на территории областного центра не ведется. В настоящее время разрабатывается несколько проектов по развитию объектов торговли. Например, о желании расширить занимаемую территорию втрое заявили владельцы ТК «Триумф» (ул.Березовского, 19). На сегодняшний день получение разрешения на строительство не получено в связи с необходимостью смены назначения территориальной зоны.

В новом возведенном комплексе ТК «Казачья слобода», уже ведется торговля продуктами питания. Однако, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию до сих пор не получено.

Кроме того, в городе планируется строительство второго гипермаркета строительных материалов «Леруа Мерлен» в районе ул.21 Амурская. В настоящее время горсовет рассматривает вопрос о переводе части земель из зоны инженерно-транспортной инфраструктуры в зону под общественно-деловые объекты.

Подготовка к 300-летию юбилею города Омска отразилась и на нестационарных торговых объектах. В 2014 году был утвержден порядок и схема размещения, а также требования к внешнему

виду объектов. Право на заключение договора для размещения таких торговых точек определяется по результатам торгов, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, когда их владельцы имеют действующий договор аренды земельного участка, заключенный до вступления в силу нового порядка.

Оборот розничной торговли в 1 квартале 2015 года составлял 69 744,6 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 8,2 процента меньше, чем за соответствующий период 2014 года.

Таблица 1.2.

Динамика оборота розничной торговли.

Период	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2015 год			
январь	22 525,2	93,6	59,8
февраль	22 772,3	90,5	98,5
март	24 447,1	91,2	105,5
I квартал	69 744,6	91,8	70,9

Оборот оптовой торговли в 1 квартале 2015 года составлял 117 132,8 млн. рублей, или 97,9 процента к январю-марту 2014 года.

Таблица 1.3

Динамика оборота оптовой торговли.

Период	Оборот оптовой торговли			из него оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли		
	млн. рублей	в % к		млн. рублей	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2015 год						
январь	34 517,9	95,2	65,9	28 983,3	93,7	66,7
февраль	38 879,8	102,7	112,6	32 032,5	99,9	110,5
март	43 735,1	102,4	110,5	35 984,8	101,1	110,4
I квартал	117 132,8	97,9	80,8	97 000,6	96,0	81,2

1.1 Street Retail

Сектор продаж

Street retail (стрит-ритейл) — разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные витрины.

При подготовке данных по анализу рынка целесообразно выделить данный тип недвижимости в отдельный расчет, поскольку он определяет формат ведения бизнеса и поток клиентов, носит особый характер ценообразования и управления объектом.

Разница между обыкновенной торговой площадью и Street Retail заключается в нюансах этих объектов. Зачастую на рынке можно встретить помещения, расположенные на центральной магистрали на расстоянии 30 м друг от друга, и при этом одно из них – Street Retail, а второе уже нет. Отличительными факторами Street Retail являются:

- Небольшая площадь (до 100 кв.м);
- Один или несколько отдельных входов;
- Наличие собственной витрины;
- Расположение в первой линии от магистрали (30-50 метров);
- Высокий пешеходный трафик и транспортный поток.

Средневзвешенная цена 1 кв.м Street Retail является самой высокой среди объектов коммерческой недвижимости в г.Омске, и во I квартале 2015 года зафиксирована в размере 58 131 руб./кв. м.

Доля рынка объектов формата Street Retail занимает чуть более половины всех объектов торговой недвижимости, включает в себя в том числе объекты «продажи услуг» (например, офисы турагентств, агентств недвижимости, банков и пр.)

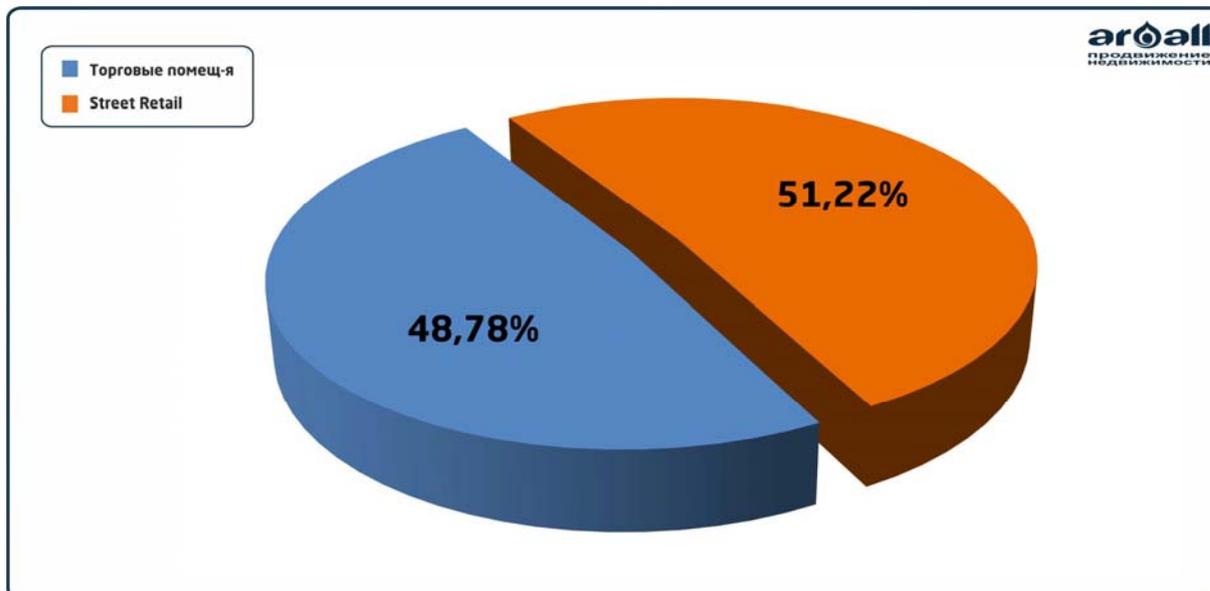


Диаграмма 1.1.1

Соотношение количества предложений по продаже торговых помещений и объектов Street Retail, 1Q 2015г.,%

С начала года средневзвешенный показатель 1 кв.м Street Retail, как в среднем по городу в целом, так и в отдельных округах, остался на прежнем уровне. Однако незначительный рост цен все же зафиксирован. Максимальным средневзвешенным показателем в сегменте характеризуется Центральный АО – 62 152 руб./кв.м.(за 1 квартал 2015 года цена изменилась на 435 руб./кв.м. в большую сторону, что скорее является последствием активности конца 2014 года, чем общим трендом текущей рыночной ситуации). Самым «дешевым» по средней цене за 1 кв.м. стал Советский округ – 55 858 руб./кв.м. Средневзвешенные цены предложения 1 кв. м Street Retail в административных округах г. Омска представлены на Графике 1.1.2

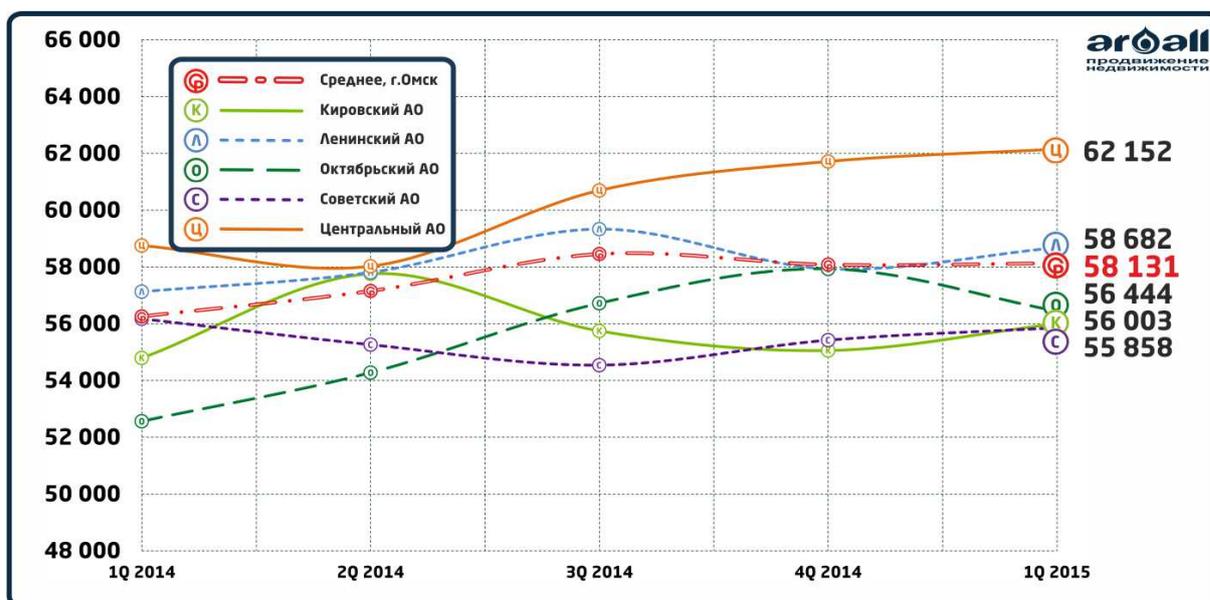


График 1.1.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м Street Retail по округам г. Омска в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Таблица 1.1.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м Street Retail по округам г. Омска в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
1Q 2014	54 792	57 129	52 565	56 174	58 756	56 258
2Q 2014	57 758	57 809	54 278	55 262	58 025	57 152
3Q 2014	55 745	59 333	56 722	54 541	60 696	58 456
4Q 2014	55 056	57 932	57 932	55 421	61 717	58 080
1Q 2015	56 003	58 682	56 444	55 858	62 152	58 131
Индекс 4Q 2014	1,7	1,3	-2,6	0,8	0,7	0,1

Недвижимость формата Street Retail является на сегодняшний день одним из наиболее востребованных сегментов коммерческой недвижимости. Данный факт обусловлен удобным расположением объектов на основных пешеходных и автотранспортных потоках, обеспечивающих постоянный клиентский трафик. В отличие от торговых комплексов, данные объекты обусловлены «попутным» движением и не требует «специального маршрута». В связи со снижением покупательской способности населения, желание экономить снижает количество целенаправленных поездок в магазины, поэтому формат «у дома» или «по пути» становится актуальным и востребованным.

Сектор аренды

На рынке аренды Street Retail средние ценовые показатели также выше цен в иных сегментах коммерческой недвижимости. Арендовать такие помещения весьма выгодно – в силу небольших площадей и удобного местоположения. По итогам I квартала 2015 в динамике цены в сегменте потеряли почти 3%, График 1.1.3.

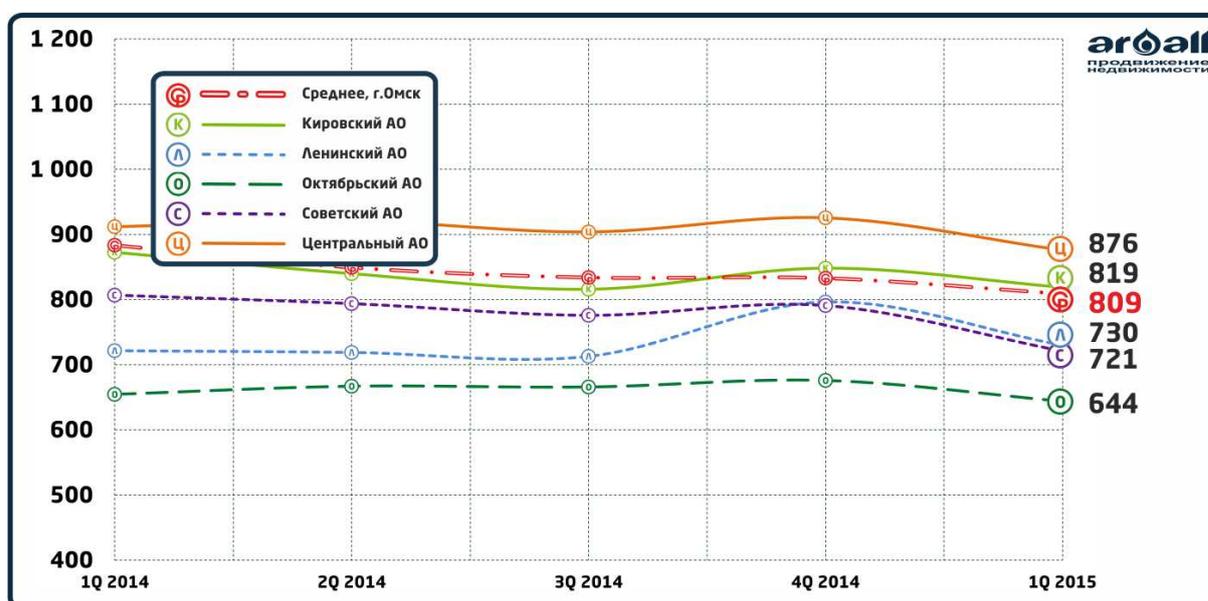


График 1.1.2

Динамика средневзвешенной арендной ставки Street Retail по округам г. Омска в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Таблица 1.1.2

Динамика средневзвешенной арендной ставки Street Retail по округам г. Омска в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
1Q 2014	873	722	655	807	912	884

2Q 2014	840	719	667	794	921	849
3Q 2014	816	713	666	776	904	834
4Q 2014	848	797	676	791	926	833
1Q 2015	819	730	644	721	876	809
Индекс прироста, квартал, %	-3,4	-8,4	-4,7	-8,9	-5,4	-2,9

Рынок аренды менее инертен и активнее реагирует на изменения конъюнктуры рынка. В связи с чем, средние арендные ставки уже в 1 квартале показывают снижение

1.2 Торговая недвижимость

Сектор продаж

Рынок торговой недвижимости кроме объектов формата «уличной торговли» представлен также торговыми площадями в комплексах, расположенных как на первых, так и на этажах выше. Совокупный анализ стационарных объектов торговой недвижимости представлен в разделе 1.2 Торговая недвижимость.

Сегодня в каждом административном округе города есть как минимум пара крупных центров торговли, сосредотачивающих в себе основные покупательские потоки. Объем предложений позволяет выделить территории, которые наиболее популярны среди предпринимателей и участников бизнеса. Так же, как и в предыдущем квартале, основной массив предложений торговых объектов в равных долях сосредоточен в Кировском и Центральном АО.

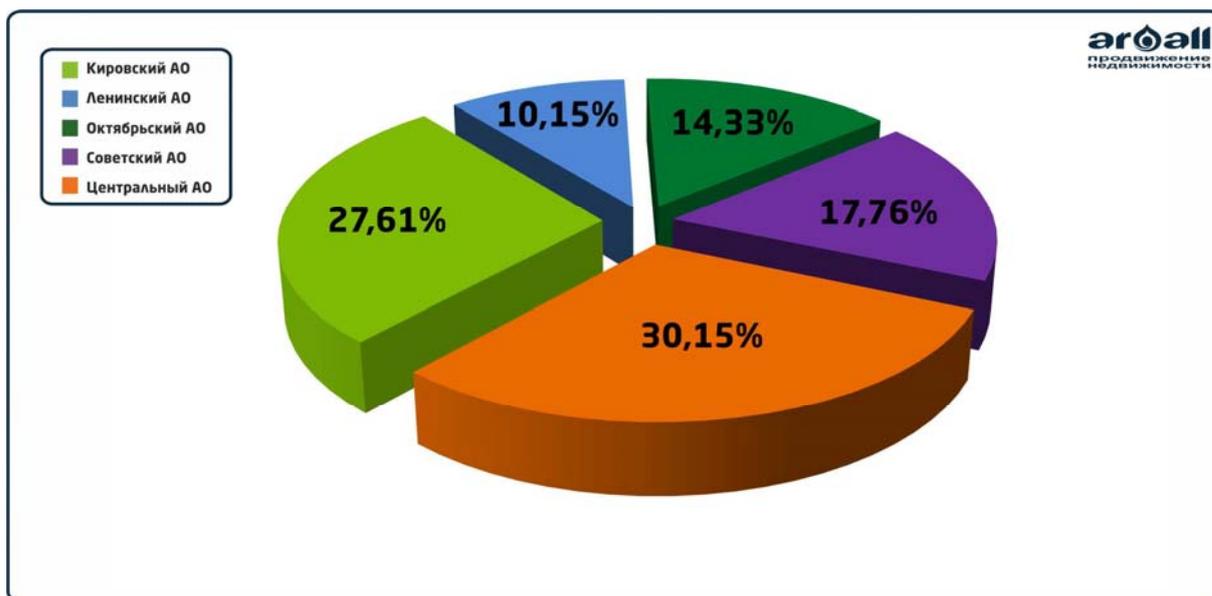


Диаграмма 1.2.1

Соотношение количества предложений торговой недвижимости по административным округам г. Омска, 1Q 2015г., %

Более 30% предложений представлено Центральным АО, чуть меньше, а именно 27,61% рынка торговой недвижимости содержится в Кировском округе, где формируется новый центр деловой активности. Советский округ занимает меньше пятой части всего рынка (17,76%), а самым «маленьким» по объему предлагаемых объектов торговой недвижимости стал Ленинский АО – 10,15%.

Результаты 1Q 2015 года говорят о том, что самые дорогие торговые площади располагаются в Центральном АО. Здесь средневзвешенная цена 1 кв. м составила – 46 795 руб./кв. м. Самая

«дешевая» торговая недвижимость расположена в Кировском АО, в основном за счет наличия большого количества объектов, предлагаемых без отделки. На Левобережье г.Омска ведется активное строительство как жилых, так и коммерческих объектов, которые при сдаче зачастую предлагаются на продажу в состоянии черновой отделки, что существенно удешевляет их стоимость по сравнению с объектами с отделкой.

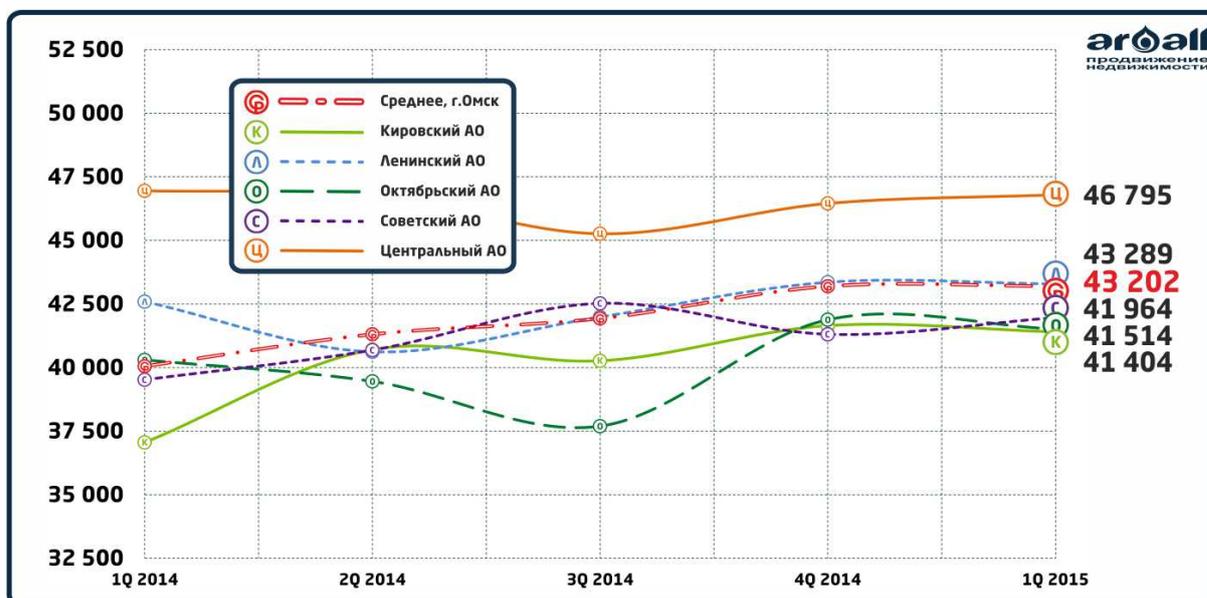


График 1.2.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м торговой недвижимости в г. Омске в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Таблица 1.2.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м торговой недвижимости в г. Омске в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
1Q 2014	37 053	42 592	40 302	39 522	46 954	40 053
2Q 2014	40 707	40 620	39 456	40 687	46 758	41 308
3Q 2014	40 266	41 990	37 695	42 525	45 262	41 931
4Q 2014	41 649	43 354	41 881	41 310	46 454	43 198
1Q 2015	41 404	43 289	41 514	41 964	46 795	43 202
Индекс прироста, квартал, %	-0,6	-0,1	-0,9	1,6	0,7	0,0

Сектор продаж торговой недвижимости в 1 квартале остался практически неизменным. Изменение цены в целом по городу составило 0% с учетом округления. При этом по округам изменения отмечены как в положительную, так и в отрицательную сторону, но не превышают 2%, что находится в пределах погрешности исчислений. Динамика средневзвешенной цены предложения приведена на Графике 1.2.5.

Сектор аренды

Наиболее активно сектор аренды представлен в Кировском АО – почти треть всего рынка (31,35%). Чуть меньше представлено в Центральном АО – 28,44%. Самым «скромным» по количеству предложений в первом квартале стал Ленинский АО, как и в секторе продаж – 9,56%.

Распределение объема предложений по аренде торговых объектов во 1Q 2015 года представлено на Диаграмме 1.2.4.

Рынок аренды торговой недвижимости в целом по городу отмечен динамикой, близкой к 0%. При этом в различных округах отмечены как положительные, так и отрицательные изменения. Зачастую изменения средних цен зависят от изменения структуры рынка – наблюдается уменьшение

средней площади предлагаемых объектов, что приводит к повышению средней ставки. Динамика средневзвешенных ставок арендной платы к концу 2Q представлена на Графике 1.2.7.

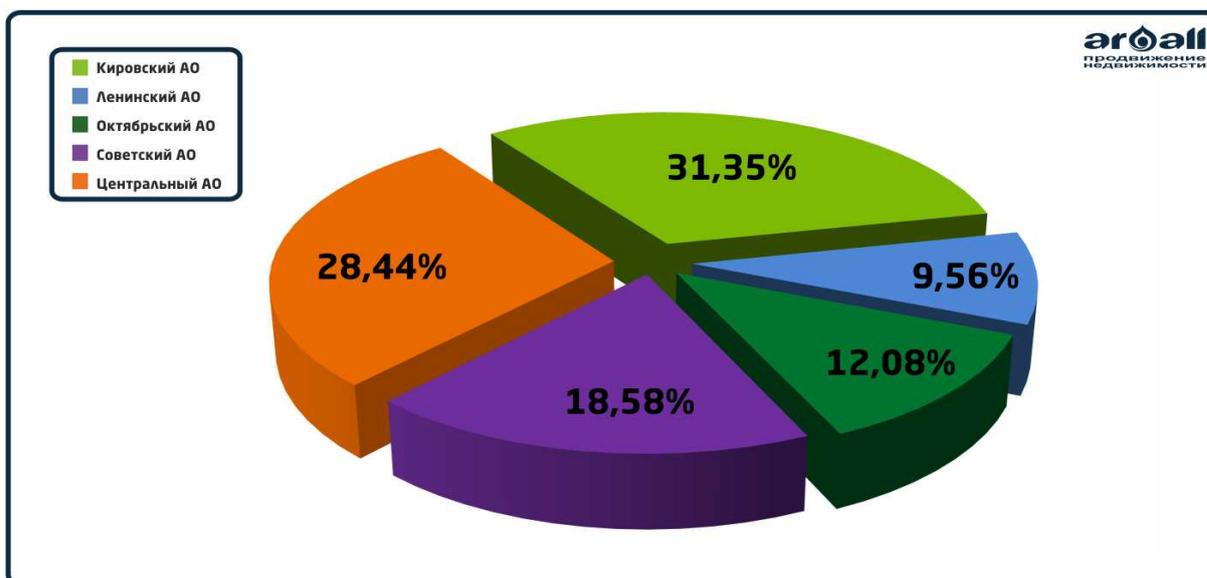


Диаграмма 1.2.2 Соотношение количества предложений по аренде торговой недвижимости по административным округам г. Омск, 1Q 2015 г., %

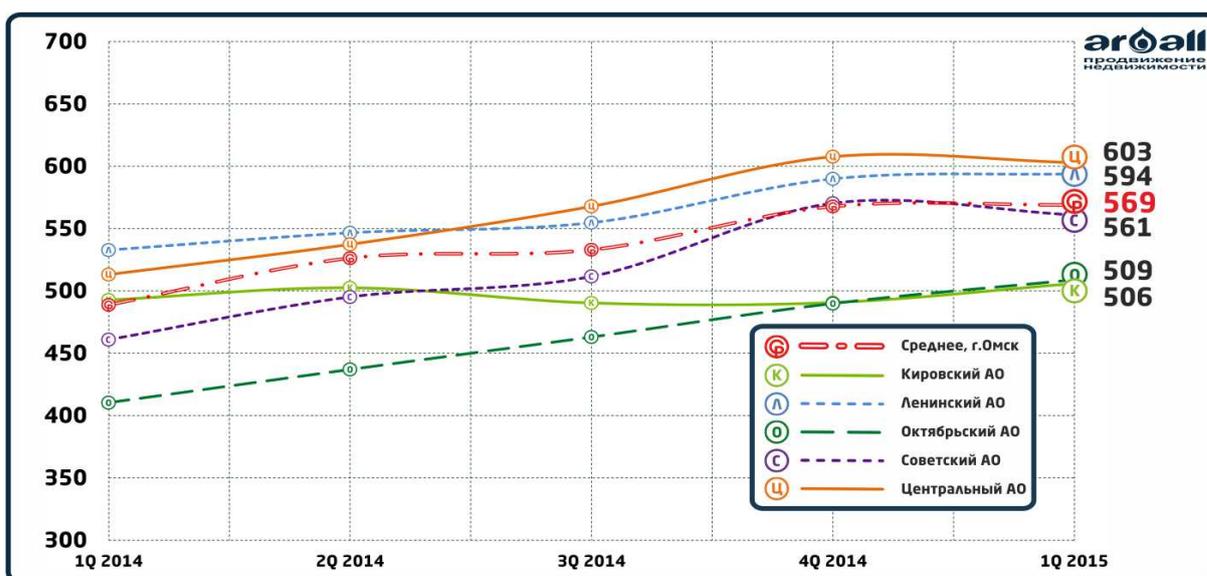


График 1.2.2 Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговой недвижимости по округам г. Омска в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Таблица 1.2.2 Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговой недвижимости по округам г. Омска в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
1Q 2014	493	533	410	461	513	489
2Q 2014	503	547	437	495	537	526
3Q 2014	490	555	463	512	568	533
4Q 2014	491	590	490	512	608	568
1Q 2015	506	594	509	561	603	569
Индекс прироста, квартал, %	3,1	0,7	3,8	9,6	-0,7	0,3

Активность на рынке аренды торговой недвижимости продолжается, поскольку не требует капитальных вложений в недвижимость для ведения бизнеса. Эксперты сходятся на том, что аренда площадей останется на довольно высоком уровне, арендаторы по-максимуму постараются сохранить занятые площади, а арендодатели пойдут на различные «льготы» для сохранения отношений по действующим договорам аренды.

2. .Офисная недвижимость

Экономические показатели сегмента. Строительство.

В настоящее время ведется строительство нескольких офисных зданий на территории города. Также планируется ввод в эксплуатацию готовых объектов, таких как Бизнес-центр «На Гагарина», административное здание на Куйбышева, 43 и т.д.

В целом, в Омске довольно часто встречается ситуация, при которой уже практически законченное строительством административно-офисное здание в силу тех или иных обстоятельств не может быть официально введено в эксплуатацию. Парадоксальность ситуации возникает в том, что большое количество таких зданий расположены в центральной части города, вдоль магистралей и имеют выгодное местоположение. Из наиболее видных объектов можно отметить строящееся здание по адресу ул.Чкалова, 27 (рядом с универмагом «Дружный мир»), еще одно в основном пустующее здание расположено также вдоль пр.Маркса – административное здание по адресу пр.Маркса, 42/1 (первый этаж здания заселен предприятиями и используется в качестве объектов Street Retail, остальные этажи преимущественно пустуют). Ряд объектов уже представляют собой активно функционирующие офисные здания, однако официального ввода в эксплуатацию еще не получено застройщиком. Ярким примером является БЦ «КапиталЪ» (ул.Орджоникидзе, 7) и БЦ «На Гагарина».

В Омске также отмечается ситуация, при которой предпринимателям отказывают в предоставлении земельных участков под строительство административно-офисных зданий, что в свою очередь сильно тормозит развитие данного сегмента недвижимости, и, как следствие, бизнеса в целом.

Сектор продаж

Самым активным на рынке в 1 квартале 2015 года стал Центральный АО – более 70% всего рынка. А самым «маленьким» по количеству предложенных площадей стал Октябрьский АО – всего 3,377%. Объем предложений офисной недвижимости в 1Q 2015 года сосредоточен в г. Омске следующим образом (Диаграмма 2.1):

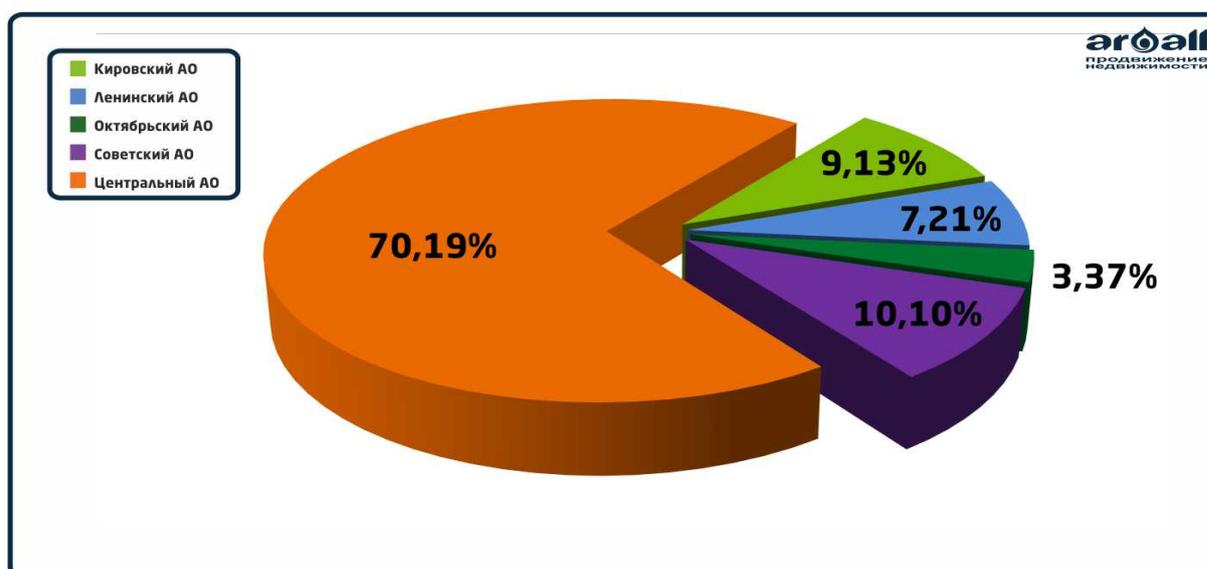


Диаграмма 2.1

Соотношение количества предложений по продаже офисной недвижимости по административным округам г. Омска, 1Q 2015 г., %

Офисная недвижимость по итогам 1 квартала 2015 года прибавила 2,5% к стоимости, а в разрезе округов отмечены как положительные, так и отрицательные тенденции изменения цены. Колебания цены находятся в рамках погрешности и зачастую связаны с изменением структуры рынка. Динамика цен предложений офисной недвижимости представлена на Графике 2.2.

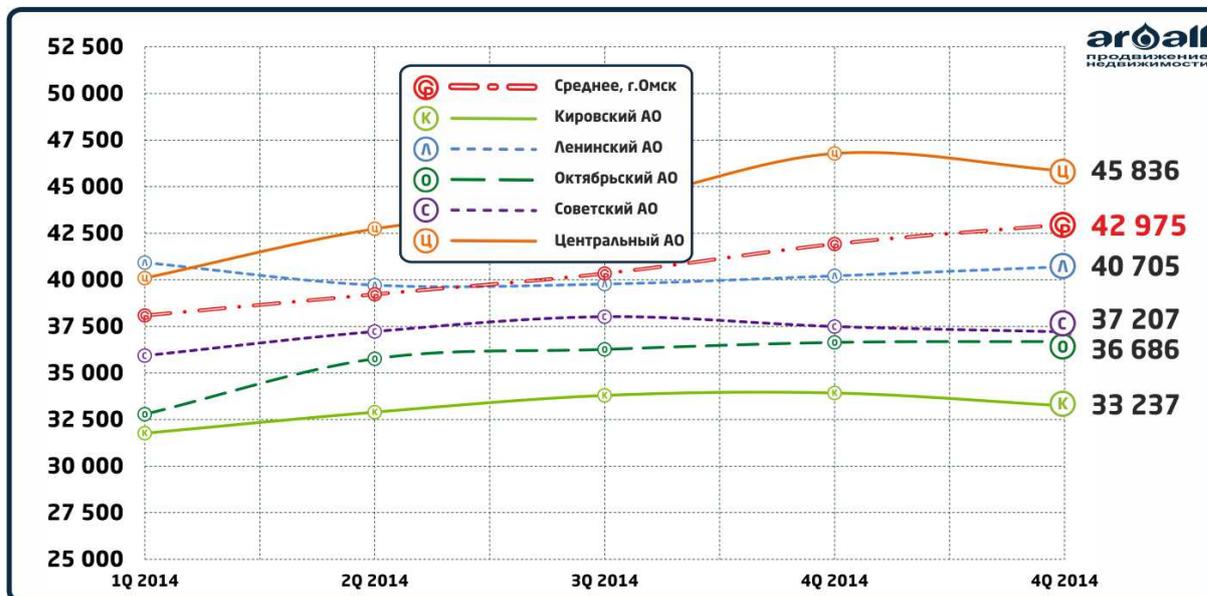


График 2.2

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. офисной недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Таблица 2.2

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. офисной недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	Омск
1Q 2014	31 766	40 925	32 786	35 929	40 092	38 084
2Q 2014	32 897	39 713	35 764	37 225	42 735	39 220
3Q 2014	33 795	39 772	36 265	38 020	44 073	40 338
4Q 2014	33 925	40 212	36 640	37 492	46 779	41 921
1Q 2015	33 237	40 705	36 686	37 207	45 836	42 975
Индекс прироста, квартал, %	-2,0	1,2	0,1	-0,8	-2,0	2,5

Рассматривая офисную недвижимость, как часть системы организации бизнеса, можно провести аналогию с количеством зарегистрированных в области организаций. На 1 января 2015 года в Омской области зафиксировано 49 261 организация разных форм собственности, что на 0,5% меньше, чем на 1 января 2014 года.

Сектор аренды

В секторе аренды офисной недвижимости за 1 квартал 2015 года отмечено снижение средней арендной ставки в целом по городу на 1,2%. По округам данный показатель достигает 8,6% (в Советском АО). Однако, по сравнению с сектором продаж, тенденция к снижению однозначна для всех пяти округов города.

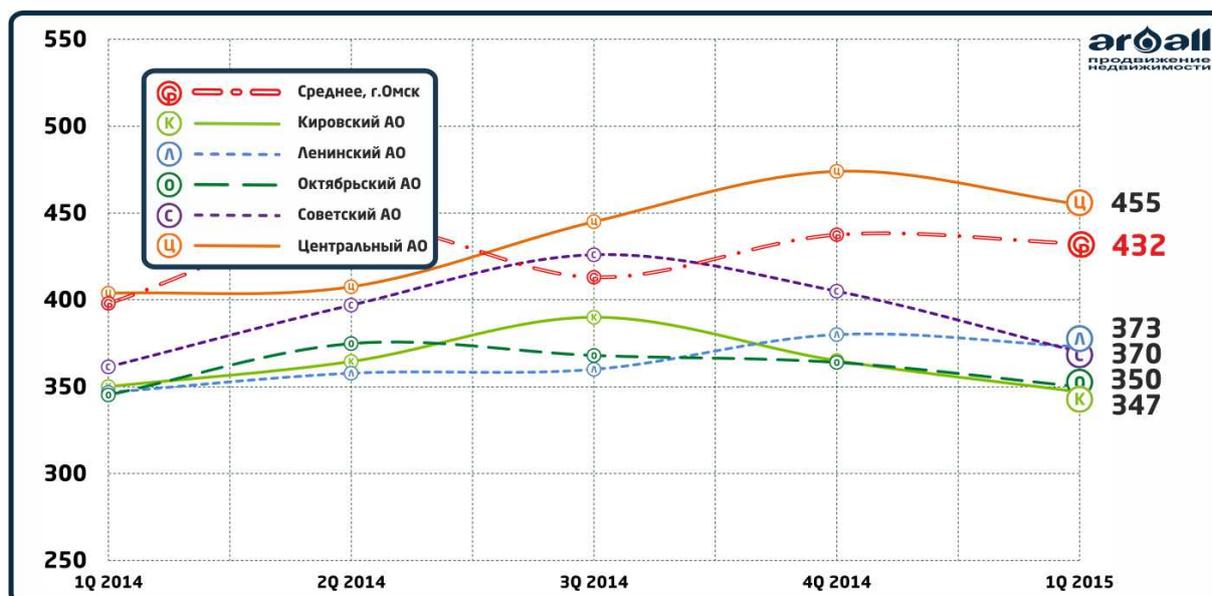


График 2.3

Динамика средневзвешенной ставки арендной платы офисной недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв. м

График 2.3

Динамика средневзвешенной ставки арендной платы офисной недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
1Q 2014	350	347	345	361	404	398
2Q 2014	365	358	375	397	408	443
3Q 2014	390	360	368	426	445	413
4Q 2014	365	380	364	405	474	437,5
1Q 2015	347	373	350	370	455	432
Индекс прироста, квартал, %	-5,2	-2,0	-3,8	-8,6	-3,9	-1,2

3. Производственно-складская недвижимость

Экономические показатели сегмента. Строительство.

В Омской области разработали законопроект для создания индустриальных парков. Специально организованные для размещения новых производств индустриальные парки, обеспеченные необходимой инфраструктурой, позволят привлечь в Омскую область дополнительные инвестиции, в том числе из федерального бюджета.

Первый промпарк планируется разместить в районе улицы 2-я Солнечная на участке площадью 250 гектаров. К строительству объекта приступят в следующем году. Это будет парк универсального назначения для привлечения широкого круга инвесторов.

Также уже началась работа по созданию второго парка. Это будет государственный индустриальный парк в северной промышленной зоне площадью тысяча гектаров, его специализация – развитие биотехнологий.

Сектор продаж

Сегодня на рынке производственно-складской недвижимости преобладает ряд основных ценообразующих факторов: транспортная доступность, наличие подъездных путей, коммуникаций, отделки, состояние и др. Объекты производственного и складского назначения сосредоточены в основном на окраинах города в промышленных зонах.

Распределение предложений о продаже объектов производственно-складской недвижимости говорит о наибольшем сосредоточении таковой в Центральном АО (40,79%). Наименьшее количество предложений представлено в Октябрьском округе, несмотря на достаточно большую промышленную зону данного округа (однако большинство фактических объектов производственно-складского назначения сосредоточено в комплексах заводов и крупных производственных предприятий и не выставлены на продажу).

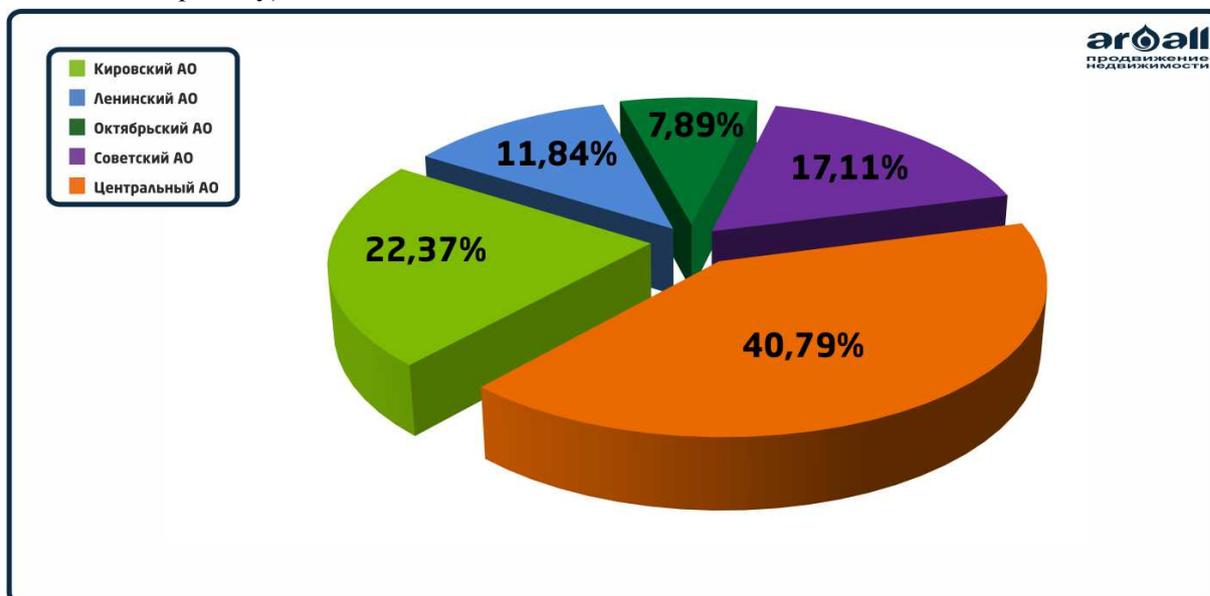


Диаграмма 3.1

Соотношение количества предложений по продаже производственно-складской недвижимости по округам г.Омска, 1Q 2015 г.,%

Самым «дорогим» округом стал Центральный со средней ценой 1 кв.м. в 13 106 руб./кв.м, что более чем на тысячу рублей превосходит среднегородской показатель. Самыми «дешевыми» стали Кировский и Ленинский АО (10 852 и 10 732 руб./кв.м. соответственно). В целом динамика изменения стоимости пока не проявила четкую тенденцию, но снижение спроса к объектам производства не может не сказаться в дальнейшем на ценах объектов.

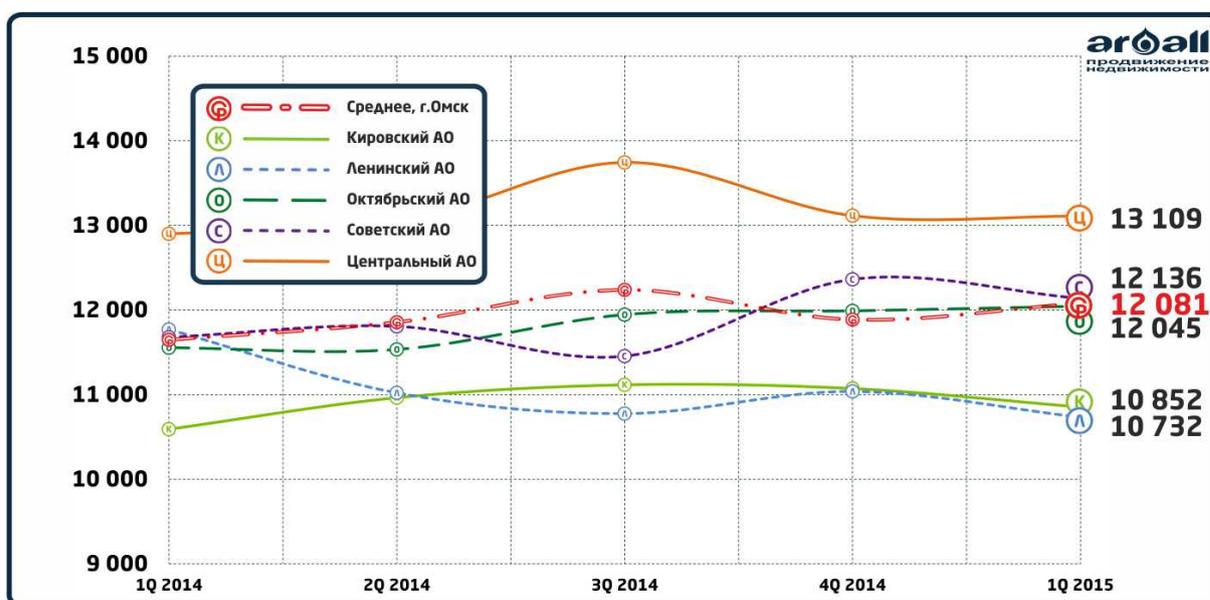


График 3.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м производственно-складской недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв.м

График 3.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м производственно-складской недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
1Q 2014	10 590	11 770	11 555	11 677	12 900	11 647
2Q 2014	10 963	11 021	11 533	11 806	13 026	11 855
3Q 2014	11 115	10 775	11 945	11 454	13 744	12 237
4Q 2014	11 071	11 037	11 989	12 362	13 114	11 886
1Q 2015	10 852	10 732	12 045	12 136	13 106	12 081
Индекс прироста, квартал, %	-2,0	-2,8	0,5	-1,8	-0,1	1,6

Сектор аренды

Распределение объема предложений по аренде производственно-складской недвижимости в рамках города представлено на Диаграмме 3.2. Основной массив объектов производственной и складской недвижимости сосредоточен в Центральном – 43,18%, в Советском АО и Октябрьском АО – по 18,18%. В Ленинском представлено всего 5,68% объектов.

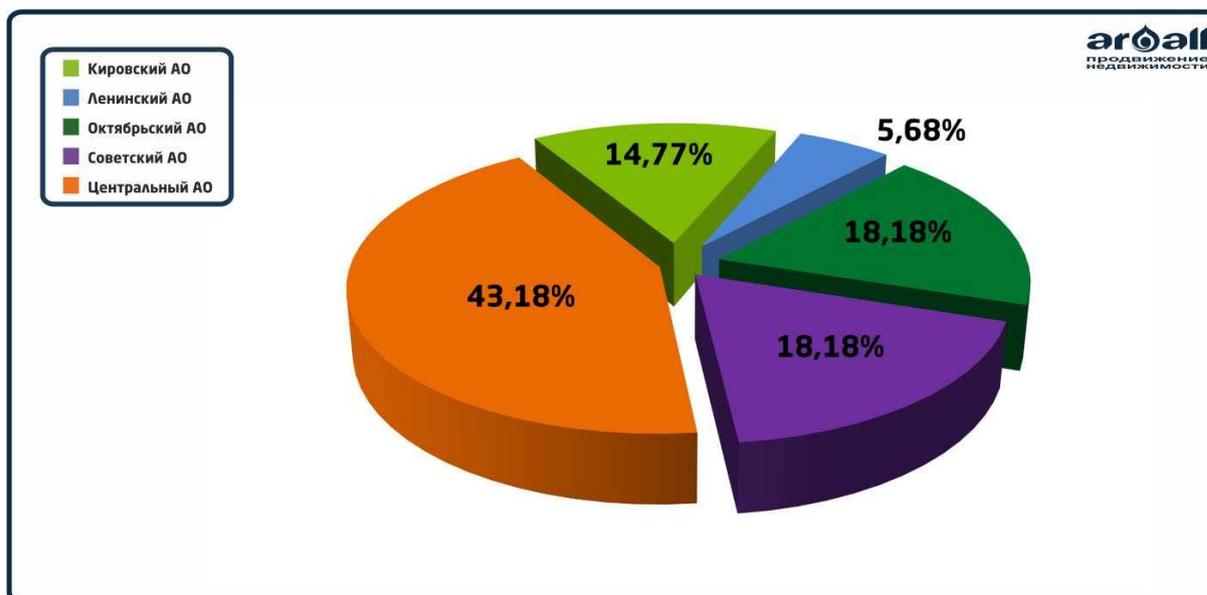


Диаграмма 3.2

Соотношение количества предложений по аренде производственно-складской недвижимости по округам г.Омска, 1Q 2015 г., %

Средневзвешенная арендная ставка производственно-складских помещений в г. Омске в I квартале составила 151 руб./кв. м. Так же, как и в секторе продаж отмечается небольшой подъем цен, в аренде за квартал ситуация изменилась в сторону роста - + 3%. (В I квартале 2014 года средневзвешенный показатель по г.Омску составил 167 руб./кв.м).

Таблица 3.2

Динамика средневзвешенной арендной ставки производственно-складской недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
1Q 2014	195	132	172	147	149	167
2Q 2014	199	141	176	141	153	172
3Q 2014	194	149	171	143	159	176
4Q 2014	201	148	168	141	156	165
1Q 2015	189	147	159	130	146	151
Индекс прироста, квартал, %	-6,16	-0,41	-5,57	-7,90	-6,10	-8,30

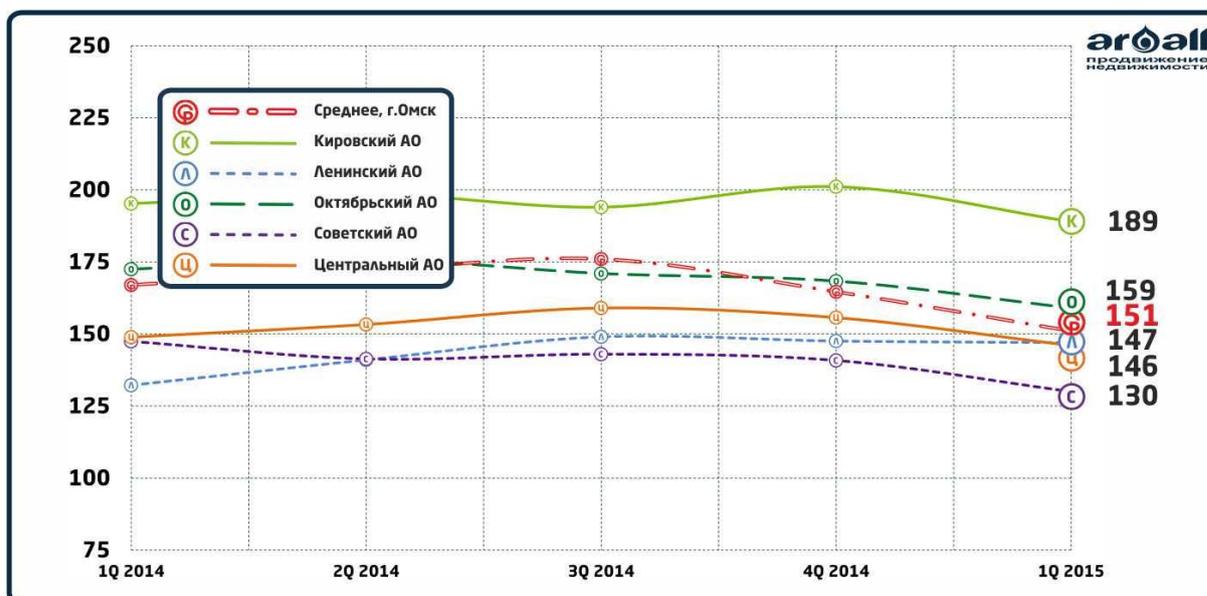


График 3.2
Динамика средневзвешенной арендной ставки производственно-складской недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Арендные ставки на объекты производственно-складской недвижимости в течении 1 квартала 2015 года снизились довольно существенно. Среднее снижение по городу составило 8,3%, а в разрезе округов также отмечено снижение во всех 5 административных единицах. Рынок аренды гораздо быстрее реагирует на изменения окружающей экономической обстановки. Валютные колебания из-за завязанности на поставках комплектующих из заграницы отразились на снижении объемов производства. Как следствие, снизилась и потребность в производстве, складах. Отсюда и столь ощутимое падение средних цен. Кроме того, огромную роль играет сезонность на рынке, снижение активности в зимний период.

4. Рынок земли

Рынок земельных участков является особым сегментом рынка недвижимости, обособленным относительно других сегментов. Согласно ЗК РФ на территории Российской Федерации земельные участки подразделяются на 7 категорий, однако на рынке, как правило, представлены лишь две из них:

- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли населенных пунктов

Основными характеристиками участков сельскохозяйственной категории является площадь, местоположение и транспортная доступность, состав почв и цена, которая существенно отличается от цен аналогичных участков в составе земель населенных пунктов.

На Графике 4.1 представлена динамика средневзвешенных цен для категорий населенных пунктов в Омской области, где средняя цена в 1Q составила 465 руб./кв. м, и земель сельскохозяйственного назначения - 2,33 руб./кв. м. При этом изменения на рынке остаются незначительными, как и в большей степени состав рынка остается неизменным. Единичные оферты, которые уходят с рынка несущественно влияют на цены на рынке.

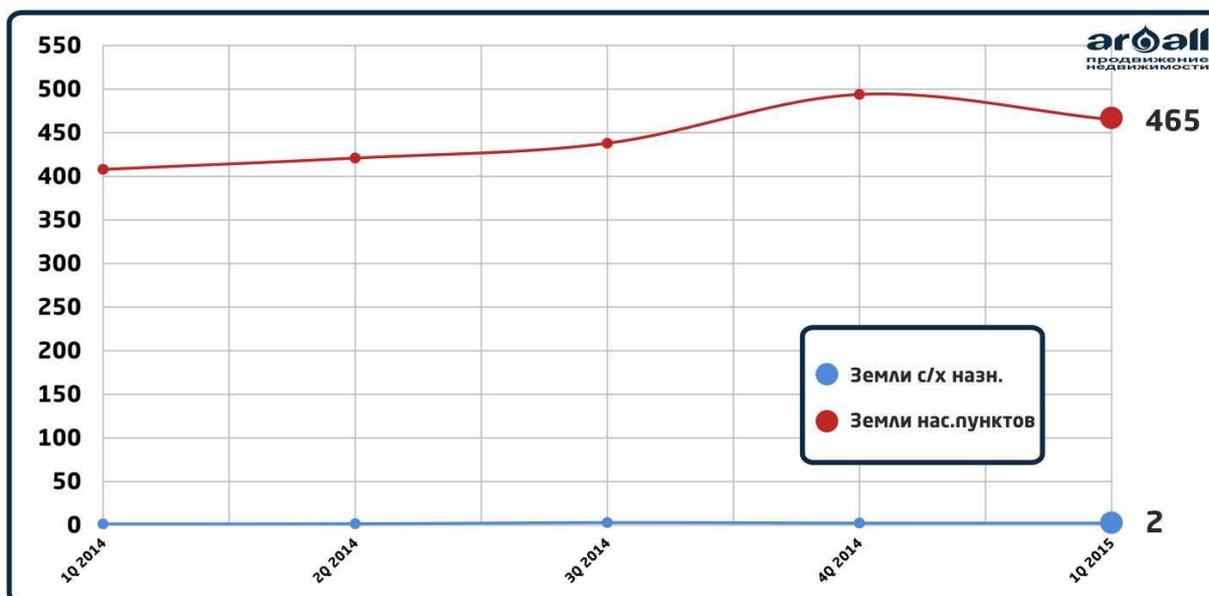


График 4.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. земельных участков в зависимости от категории земель в Омской области, 1Q 2015 г, руб./кв. м

Таблица 4.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. земельных участков в зависимости от категории земель в Омской области, 1Q 2015 г, руб./кв. м

Категория земель.	1 квартал 2014	2 квартал 2014	3 квартал 2014	4 квартал 2014	1 квартал 2015	Индекс прироста 1Q2015, %
с/х назнач.	1,36	1,60	2,96	2,39	2,33	-2,5
нас. пунктов	408	421	438	494	465	-5,9

По сравнению с рынком сельскохозяйственных земель, земли населенных пунктов имеют более развитый рынок. Данная категория подразделяется на 17 видов разрешенного использования, среди которых можно выделить следующие сегменты со схожим рынком:

- ВРИ 1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;
- ВРИ 5,7. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; административных и офисных зданий
- ВРИ 3;9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

На Графике 4.2 представлены цены вышеприведенных групп видов земельных участков в г.Омске в 1Q 2015 года.

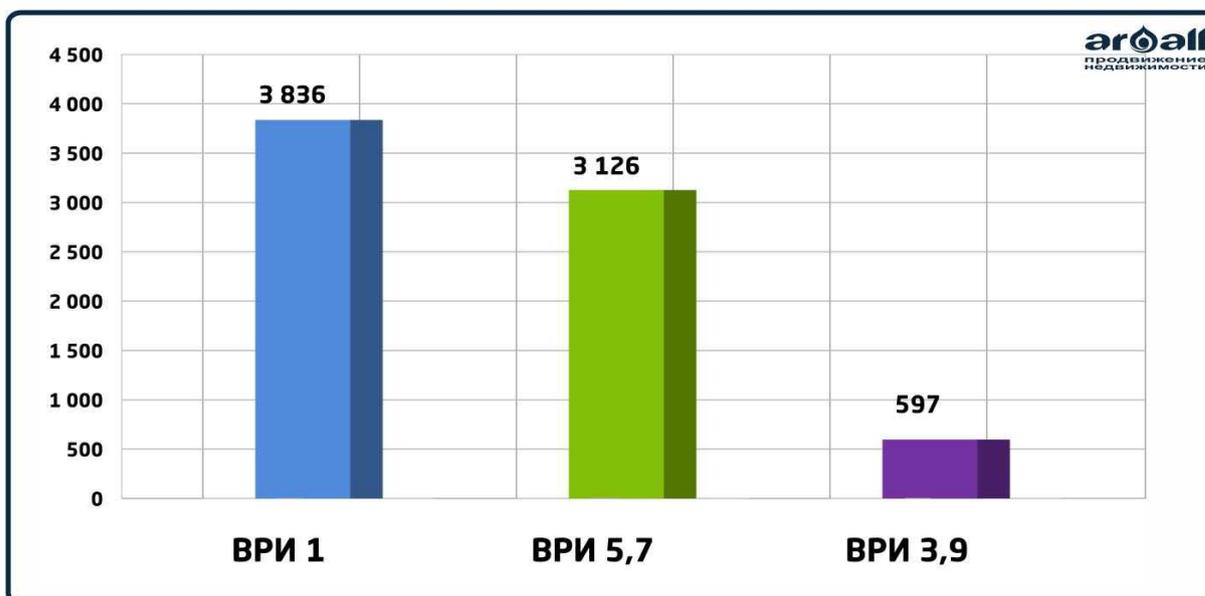


Диаграмма 4.1

Средняя удельная цена предложения 1 кв. м. земельных участков различного вида разрешенного использования в 1Q 2015г., руб./кв. м

На Графике 4.3 представлена динамика цен земельных участков в г.Омске по видам разрешенного использования в 1Q 2015 года. В течение 2014 года по большинству земельных участков цены предложения держатся на одном уровне, однако изменения в структуре предложения оказывают влияние на рост/снижение расчетных средних цен предложения.



График 4.3

Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв. м. земельных участков различного вида разрешенного использования., руб./кв. м

Таблица 4.2 Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв. м. земельных участков различного вида разрешенного использования., руб./кв. м

Вид разрешенного использования	2 квартал 2013	3 квартал 2013	4 квартал 2013	1 квартал 2014	2 квартал 2014	3 квартал 2014	4 квартал 2014	1 квартал 2015	Индекс прироста
ВРИ 1	3986	3798	3264	3697	3648	3662	3963	3836	-3,2
ВРИ 5,7	3600	3679	3588	3160	3422	3126	3314	3126	-5,7
ВРИ 3,9	883	832	834	567	614	664	580	597	3,1

Земля является одним из наименее развитых сегментов на рынке коммерческой недвижимости. Рынок аренды земельных участков является специфичным сегментом, т.к. основным арендодателем является муниципалитет. Поэтому такие участки практически не появляются в СМИ, однако обуславливают появление такого направления как продажа права аренды – вид договора о переуступке прав аренды, где права и обязанности арендатора по договору аренды передаются иному лицу. На сегодняшний день мы в меньшей степени исследуем данное направление и в анализе приводим данные только по рынку купли-продажи.

В 1Q 2015 года на рынке земельных участков, также как и ранее, не отмечено резких изменений в ценах.