

Анализ рынка производственно-складской недвижимости

Тенденции и прогнозы

Перспективы развития сферы недвижимости

Макроэкономические показатели отрасли

Ценообразующие факторы сферы недвижимости

Параметры сделок с недвижимостью производственно-складского назначения

АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОД- СТВЕННО- СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Омск

III квартал 2017 г.

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

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:

Недвижимость
Новый Адрес

ОМСКРИЭЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

likado .RU

APPRAISER .RU
ВЕСТНИК ОЦЕНЩИКА

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
STRANAESTATE .RU

Производственно-складские объекты — это здания или помещения, предназначенные для ведения промышленной или складской деятельности в соответствии с ОКВЭД (приказ Росстандарта от 31.01.2014 N 14-ст., разделы С, Н и т.п.), а также с учетом применения Единой системы типизации и классификации объектов недвижимости по версии Омского совета экспертов (<http://www.areall.ru/typing>). Выборка объектов, представленных для расчета аналитических показателей, сформирована зданиями и помещениям производственного или складского назначения, исключая имущественные комплексы и некапитальные объекты.

Аналитика подготовлена в соответствии со стандартами НП «Российская гильдия риэлторов» (<http://www.rgr.ru/Sertifikaciya/Analitics/List/default.aspx>).

Анализ данных произведен на основе ofert, представленных на открытом рынке недвижимости в специализированных источниках, произведен дополнительных сбор уточняющих данных об объектах недвижимости, пред-

Владимир Гутенев, председатель Союза машиностроителей России, первый заместитель председателя комитета ГД по экономической политике, промышленности, инновационному развитию и предпринимательству прилетел оценить перспективы омской промышленности.

Встреча с руководителями ведущих омских предприятий машиностроения и вузов прошло на «Омсктрансмаше». Речь на ней шла о возможности диверсификации предприятий ВПК, их текущих проблемах и достижениях.

Расширенное заседание регионального совета Омского регионального отделения Союза машиностроителей России – такой статус носила встреча – стало площадкой обсуждения перспектив омской «оборонки». Владимир Гутенев выступил перед собравшимися и вручил награды оличам-руководителям, внесшим большой вклад в развитие промышленного комплекса страны.

Источник: <http://omskregion.info>

лагаемых для продажи и аренды. Также на постоянной основе ведется паспортизация объектов недвижимости в системе AREALL (www.areall.ru).

Сектор продаж

Рынок продажи производственно-складской недвижимости города Омска более чем на треть сконцентрирован в Центральном АО. Концентрация зон вдоль окружной железнодорожной ветки промышленного назначения формирует достаточно активную производственную и складскую деятельность, что отражается и на обилии выбора помещений.

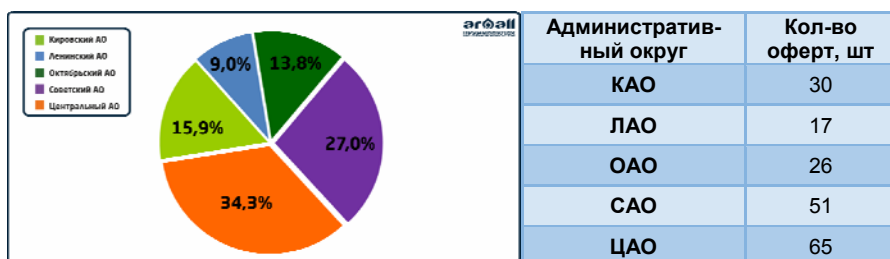


Диаграмма 1.

Структура рынка продажи производственно-складской недвижимости по округам, 3Q 2017

Самым «дорогим» округом стал Октябрьский со средней ценой 1 кв.м. в 11 246 руб./кв.м, что более чем на тысячу рублей превосходит среднегородской показатель. Самым «дешевым» стал Советский – 8 721 руб./кв.м.

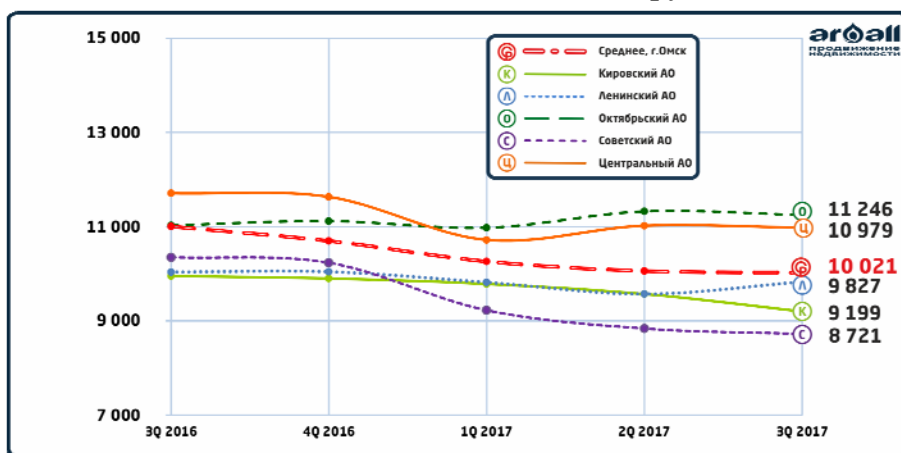


График 1

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

Таблица 1.

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
3Q 2016	9 950	10 035	11 026	10 349	11 708	11 002
4Q 2016	9 899	10 042	11 118	10 232	11 631	10 695
1Q 2017	9 783	9 817	10 974	9 224	10 718	10 259
2Q 2017	9 569	9 569	11 324	8 836	11 020	10 057
3Q 2017	9 199	9 827	11 246	8 721	10 979	10 021

В 2019 году в Омске запустят новое современное производство катализаторов. Компания «Газпром нефть» расширяет производство и планирует занять существенную часть отечественного рынка.

До 80% рынка катализаторов каталитического крекинга России рассчитывает занять компания «Газпром нефть» к 2020 году благодаря запуску нового завода в Омске.

В настоящее время компания проектирует завод по производству катализаторов, которые используются в ключевых процессах вторичной переработки нефти, обеспечивая производство моторных топлив стандарта Евро-5. Основной объем производства придется на катализатор каткрекинга — 15 тыс. т. в год. Кроме этого, компания намерена освоить выпуск катализаторов гидропроцессов в объеме 6 тыс. т. в год.

Запуск производства планируется в третьем квартале 2019 года, через год — выход на промышленную эксплуатацию. Мощности завода позволяют удовлетворить 100% потребностей российских предприятий. Но пока компания рассчитывает к 2020 году занять до 80% рынка каталитического крекинга.

Учитывая, что подобных производств в России нет и существенную долю на рынке занимают зарубежные производители, Министерство энергетики РФ присвоило проекту «Газпром нефти» статус национального.

Открытие нового предприятия в Омске окажет влияние и на региональную экономику. Будут созданы рабочие места, а также завод будет осуществлять налоговые выплаты в бюджет Омской области.

Источник:

<https://news.mail.ru/economics/31217577/>

Индекс прироста, квартал, %	-3,9	2,7	-0,7	-1,3	-0,4	-0,4
Индекс прироста с начала года, %	-7,1	-2,1	1,2	-14,8	-5,6	-6,3
Индекс прироста, год, %	-7,5	-2,1	2,0	-15,7	-6,2	-8,9

В целом по городу за 3 квартал 2017 средняя удельная цена изменилась незначительно, на - 0,4% в сторону снижения, в то время как в Ленинском АО отмечен положительный индекс + 2,7%. За прошедшие 4 квартала изменения в среднем по городу составили минус 8,9%, при этом в Октябрьском АО отмечен положительный прирост в размере + 2,0%.

Вывод: рынок производственно-складской недвижимости на сегодняшний день находится в состоянии, близком к «застойному». Перспективы открытия новых производств, а также активное использования складских комплексов для сопровождения деятельности торговых предприятий, на фоне новостей о стабилизации экономической ситуации в России, поддерживают рынок, не давая ему существенно «провалиться» в цене уже последний год. Тем не менее, учитывая большую площадность объектов данного сегмента, существенное влияние на средневзвешенный по площади показатель удельной цены оказывает структура рынка. При относительно небольшом объеме рынка, появление или уход крупных объектов играет существенную роль на рынке недвижимости и может приводить к колебаниям до 10-15% от средневзвешенной удельной цены, что в свою очередь может быть не связано с изменением цен на рынке.

Сектор аренды

В секторе аренды по количеству предложений также лидерство удерживает Центральный АО – здесь сосредоточена почти половина объектов, предлагаемых для найма (47,9%). Наименьшее число объектов сосредоточено в Ленинском АО – всего 4,2%.

Александр Бурков назвал точки роста экономики Омской области

Врио губернатора Омской области Александр Бурков в интервью «Коммерсанту» заявил, что в регионе «с точки зрения экономики все не так плохо» и он видит «отличные перспективы для экономического роста». К отраслям, на которые, по его мнению, стоит сделать ставку, относятся нефтехимия, оборонная промышленность и сельское хозяйство.

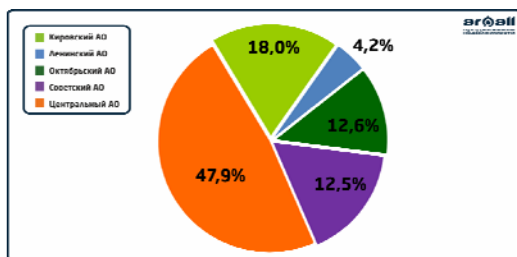
«База для развития есть. У нас в регионе развивается промышленность, при этом речь идет о продукции с высокой добавочной стоимостью, а это возможность пополнения бюджета. В области развивается машиностроение для оборонной промышленности. К тому же есть хорошая высшая школа, которая готовит квалифицированные кадры», — пояснил свою позицию Александр Бурков.

Он попросил дать ему время на подготовку рекомендаций по развитию промышленности в Омской области, которая, подчеркнул чиновник, и так не стоит на месте.

«Спешить не надо, важно встретиться с руководством предприятий, собственниками, обсудить проблемы и перспективы с общественными организациями, услышать мнение всех сторон. Это дело не одного дня», — резюмировал врио губернатора.

Источник:

http://www.omsk.aif.ru/society/promyshlennyy_turizm_budut_razvivat_v_omske



Административный округ	Кол-во оферт, шт
КАО	48
ЛАО	12
ОАО	33
САО	43
ЦАО	125

Диаграмма 2.

Структура рынка аренды производственно-складской недвижимости по округам, 3Q 2017

Разнообразие объектов производственно-складской недвижимости формируется потребности в различных видах недвижимости в зависимости от вида производства, целей складирования и т.д. Здесь встречаются и различные по температурному режиму объекты, с морозильным или подъемным оборудованием, различные по уровню отделки, назначению, санитарным требованиям и т.д. Динамика изменения средневзвешенного показателя по городу и по округам представлены на Графике 2.

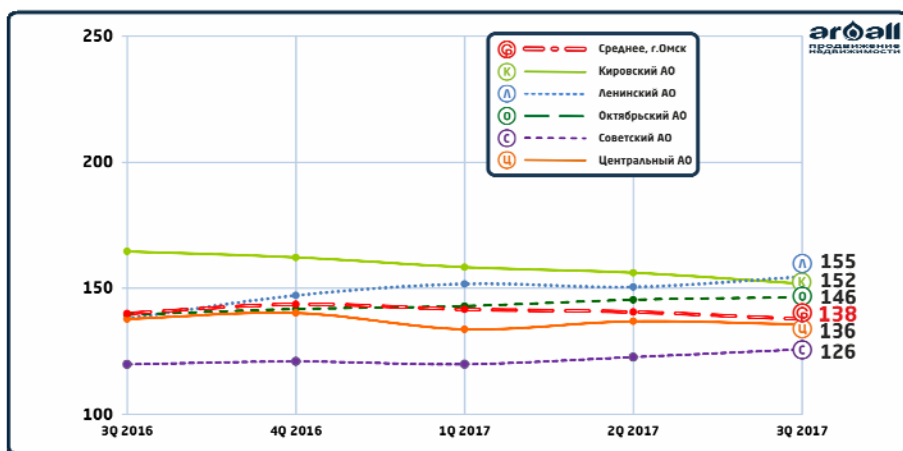


График 2

Таблица 2.

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

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
3Q 2016	165	138	139	120	138	140
4Q 2016	162	147	142	121	140	144
1Q 2017	158	152	143	120	134	142
2Q 2017	156	150	145	123	137	141
3Q 2017	152	155	146	126	136	138
Индекс прироста, квартал, %	-2,8	2,7	0,7	2,5	-0,9	-2,0
Индекс прироста с начала года, %	-6,4	5,0	3,3	4,0	-3,2	-4,1
Индекс прироста, год, %	-7,8	12,0	5,0	5,0	-1,6	-1,7

Промышленный туризм будут развивать в Омске

Проект «Развитие промышленного туризма на территории города Омска» стартовал 24 сентября

Промышленный туризм будут развивать в Омской области. Об этом сообщает пресс-служба администрации города.

24 сентября, в канун Всемирного дня туризма, который отмечается 27 сентября, в музее им. Врубеля стартовал проект «Развитие промышленного туризма на территории города Омска».

«Это очень перспективный проект, нацеленный на популяризацию наших предприятий, повышение инвестиционной привлекательности города Омска, — говорит первый заместитель директора департамента городской экономической политики администрации города Ирина Куимова. — Омская промышленность — это новые технологии, современное оборудование, богатая история и традиции, которые, бесспорно, будут интересны как жителям, так и гостям нашего города».

Формирование реестра предприятий, которые можно будет посетить с экскурсиями, продолжается. Интерес проявляют не только промышленные гиганты, но и предприятия малого бизнеса.

Источник
<http://www.dairynews.ru/news/obem-investitsiy-v-razvitie-proizvodstva-produktov.html>

Ключевой индикативный показатель средней арендной ставки для города Омска составляет 138 руб./кв.м. фактическая смена арендатора происходит в среднем 1 раз в 2 года, а юридическая формальность перезаключения договора в пределах 11 месяцев, как правило определена избеганием обязательной государственной регистрации долгосрочного договора аренды.

Ключевой индикативный показатель арендной ставки в среднем по городу снизился на - 2,0% за квартал и на - 1,7% за год. При этом в течении года наблюдались колебания ставок как в сторону повышения, так и в сторону понижения.

Вывод: активизация федеральных торговых сетей в регионе сформировала потребность в объектах складской недвижимости повышенного класса качества. В свою очередь уход подобных объектов из листингов предложения оказал влияние на снижение удельной арендной ставки. Однако, в целом, фаза «спада» на рынке вошла в стадию стабилизации, что не предполагает существенного снижения ценовых показателей аренды производственно-складских объектов.

С использованием материалов интернет-сайтов:

<http://www.omskstat.ru>;
<http://www.rgr.ru>;
<http://www.avito.ru>;
<http://www.mlsn.ru>;
<http://www.omskrielt.com>;
<http://www.likado.ru>;
<http://www.n1.ru>.

Коллектив авторов:

http://www.areall.ru/board_of_experts

Объем инвестиций в развитие производства продуктов питания в Омской области составил 2,8 млрд рублей

Пищевая промышленность – одно из перспективных направлений экономики региона. По данным Омскстата, производством продовольственных товаров в Омской области занимаются 137 крупных и средних организаций, около 400 малых организаций и 290 индивидуальных предпринимателей. В отрасли занято свыше 31,5 тыс. человек, оборот организаций составил 85 млрд. рублей, сообщает The DairyNews со ссылкой на портал правительства Омской области.

В Омской области имеется развитая сырьевая база пищевой промышленности. В рамках агрокластера формируется комплекс современных производств, на развитие которого крупные и средние организации в 2016 году направили 2,8 млрд. рублей инвестиций.

Специалисты отмечают стабильное развитие животноводства в сельскохозяйственных организациях, на долю которых приходится 73% общих объемов производства мяса, 53% молока, 81% яиц. За 9 месяцев 2017 года в макроструктуре оборота розничной торговли на долю пищевых продуктов приходилось 44,6 процента оборота.

Источник:

<http://www.dairynews.ru/news/obem-investitsiy-v-razvitiye-proizvodstva-produktov.html>