



РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ



Омская торгово-
промышленная палата



РОО
Российское
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



Некоммерческое партнерство
ОМСКИЙ СОЮЗ
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ
ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ
СИБАДИ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ



ИТ-КЛАСТЕР
СИБИРИ

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

III квартал 2014 г.

Информационные партнеры:

Новый Адрес Недвижимость ОМСКРИЭЛТ.КОМ ГОРОД 55 APPRAISER.RU ОЦЕНЩИК.РУ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ ВЕСТНИК ОЦЕНЩИКА



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

1. Торговая недвижимость

Экономические показатели сегмента. Строительство.

Оборот розничной торговли в регионе в январе-августе 2014 года составил 196 361,6 млн. рублей, превысив уровень соответствующего периода прошлого года на 1,4%.¹

В рамках долгосрочной целевой программы «Развитие торговли на территории города Омска» на 2011-2015 гг. реализуются основные направления по созданию условий для развития торговой деятельности. Сегодня крупнейшими на Омском рынке являются сетевые компании: *Media Markt*, «Леруа Мерлен», *CASTORAMA*, «МЕГА Омск», *IKEA*, «Ашан», «Эльдорадо», «Лента», представляющие собой ведущих якорных арендаторов площадей торговых центров города.

1.1 Street Retail

Несмотря на то, что осенний период, сопровождающийся окончанием сезона отпусков, всегда вызывал оживление на рынке, для объектов *Street Retail* этот сезон отмечен снижением цен. Относительно цен объектов *Street Retail* эксперты давно прогнозируют падение. Такая тенденция уже отмечена в секторе аренды. В секторе продаж еще наблюдается небольшой прирост, но вызван он скорее инертным ростом цен предложений и уровнем инфляции.

Сектор продаж

При анализе рынка в отдельное направление выделяются объекты *Street Retail*. Такой тип объектов отличается более высоким уровнем цен, поэтому его необходимо выделить в автономное направление. 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 в III квартале (3Q) 2014 года зафиксирована в размере 58 456 руб./кв.м.

Доля *Street Retail* в общем объеме предложений на рынке торговли составляет 27%, в предыдущем квартале объем составлял 29%, что говорит о сокращении предлагаемых на рынке объектов *Street Retail*.



Диаграмма 1.1.1

Соотношение количества предложений по продаже торговых помещений и объектов *Street Retail*, 3Q 2014г.,%

¹ Портал Федеральной Службы Государственной Статистики <http://omsk.gks.ru>

С начала года средневзвешенный показатель 1 кв.м *Street Retail*, в среднем по городу, вырос на 2,3%, в отдельных округах наблюдается как снижение, так и повышение средней показателя. Максимальным средневзвешенным показателем в сегменте характеризуется Центральный АО – 60 696 руб./кв.м (плюс 4,6% за 3 квартал 2014 г.). Минимальный средневзвешенный показатель отмечен в Советском АО – 54 541 руб./кв.м (минус 1,3%), цены здесь варьируются от 41 000 руб./кв.м до 70 000 руб./кв.м. Средневзвешенные цены предложения 1 кв.м *Street Retail* в административных округах г. Омска представлены на Графике 1.1.

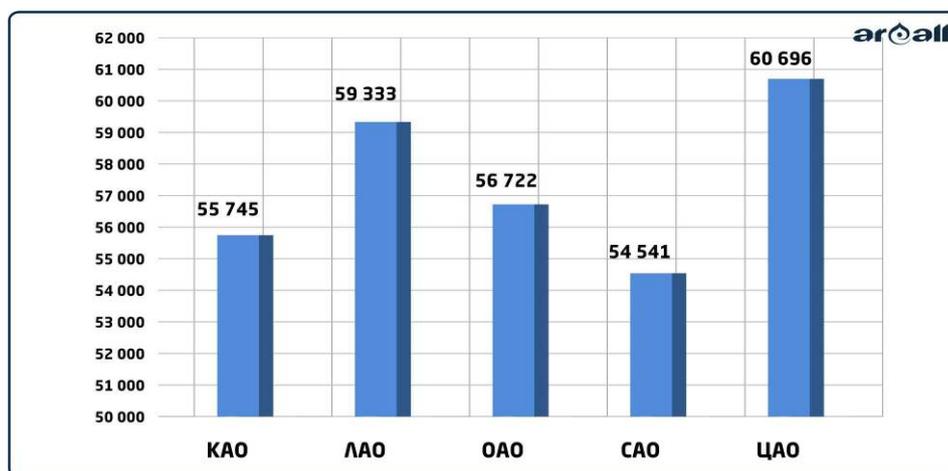


График 1.1.1
Соотношение удельной стоимости 1 кв.м *Street Retail* по округам г. Омска, 3Q 2014 г., руб./кв.м

Объем предложений *Street Retail* составляет порядка 30% от общего объема предложений торговой недвижимости на рынке. Спрос на данном рынке

постепенно сокращается, объясняя тем самым замедление роста цен в сегменте.

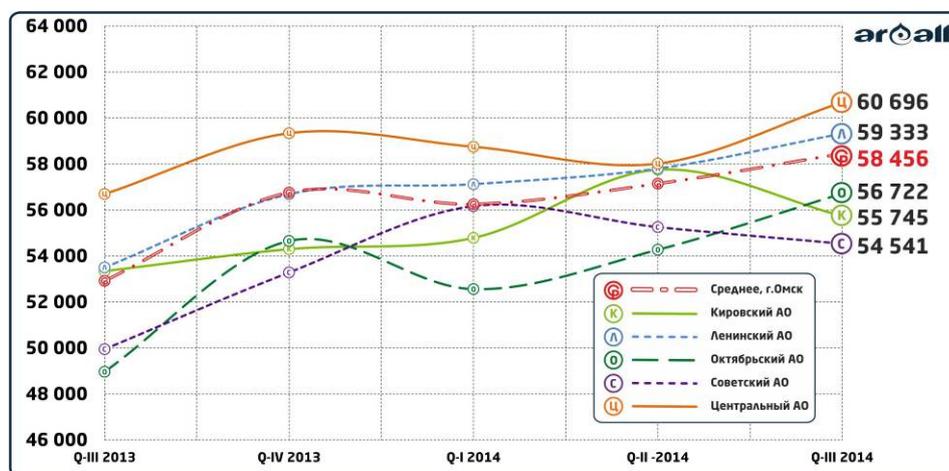


График 1.1.2
Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв.м *Street Retail* по округам г. Омска в 2013-2014 гг., руб./кв.м

Таблица 1.1.1 Цены предложения 1 кв.м *Street Retail* в г.Омске, руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
2Q 2013	45 831	50 146	45 259	47 223	45 639	46 138
3Q 2013	53 347	53 509	48 971	49 953	56 700	52 925
4Q 2013	54 303	56 694	54 659	53 290	59 345	56 767
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
Индекс прироста 3-2Q 2014, %	-3,5	2,6	4,5	-1,3	4,6	2,3

В настоящее время к объектам *Street Retail* предъявляются все более жесточенные требования со стороны потенциальных потребителей, которые большее предпочтение отдают многофункциональным комплексам и торговым центрам. Современные торговые комплексы,

помимо торговых площадей наполнены всевозможными развлечениями (кинотеатры, кафе и многое другое), и в уровне цен не уступают *Street Retail*, однако в виду немногочисленного количества таких площадей на рынке их влияние на средневзвешенный показатель по городу незначительно.

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, еще «не вымерший» *Street Retail* имеет высокие пешеходные трафики и стабильный поток потенциальных покупателей. Однако уже сейчас можно сделать вывод о снижении спроса в сегменте. По итогам III квартала (3Q) в динамике цены в сегменте потеряли еще 1,8%, График 1.1.3.

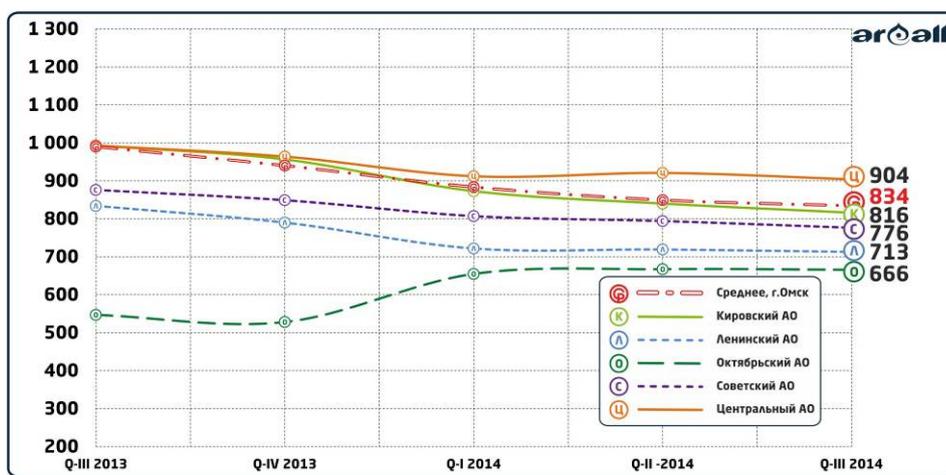


График 1.1.3
Динамика средневзвешенной арендной ставки *Street Retail* по округам г. Омска в 2013-2014 гг., руб./кв.м

Таблица 1.1.2 Арендные ставки 1 кв.м *Street Retail* в г. Омске, руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
2Q 2013	978	811	536	879	997	920
3Q 2013	993	834	547	876	993	990
4Q 2013	956	790	528	849	964	940
1Q 2014	873	722	655	807	912	884
2Q 2014	840	719	667	794	921	849
3Q 2014	816	713	666	776	904	834
Индекс прироста 3-2Q 2014, %	-2,9	-0,8	-0,1	-2,3	-1,8	-1,8

По итогам 3Q 2014 года цены в сегменте *Street Retail* начали незначительно меняться: в секторе продаж еще отмечен рост, но уже менее стремительный, а в секторе аренды цены начали снижаться. Такая динамика в совокупности с сокращающимся объемом предложений подчеркивает снижение спроса на подобные объекты. Рынок аренды, в силу более высокой ликвидности, первым реагирует на изменения экономической ситуации и зачастую является предвестником дальнейших изменений в секторе продаж.

1.2 Торговая недвижимость

Сектор продаж

Street Retail – неотъемлемая составляющая рынка торговой недвижимости, в особенности с точки зрения экономических показателей. Поэтому при расчете цен предложения торговых объектов сначала был проведен отдельный анализ объектов *Street Retail*, а затем всей торговой недвижимости в совокупности.

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.

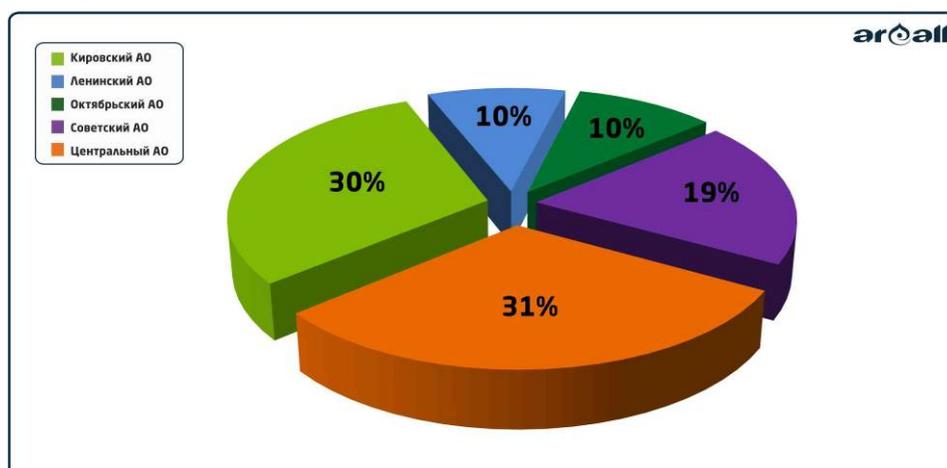


Диаграмма 1.2.1

Соотношение количества предложений торговой недвижимости по административным округам г. Омска, 3Q 2014г., %

Около 30% предложений представлено Кировским АО, что обусловлено большими объемами строительства многоэтажных жилых домов на Левобережье, а также ростом потребительской активности и, в связи с этим, необходимостью ввода в эксплуатацию новых объектов торговой недвижимости. Чуть больше, а именно 30% рынка торговой недвижимости, содержится в Центральном округе, как деловом центре региона с высокими пешеходными и автомобильными трафиками.

Помимо местоположения, важным фактором ценообразования является площадь объекта. Практически во всех административных единицах города наибольшее количество предложений представлено объектами площадью не более 100 кв.м. Чуть меньше рынок наполнен объектами от 100 до 250 кв.м. Крупные объекты площадью более 1 000 кв.м выражены на рынке в единичных предложениях и представлены преимущественно в Центральном, Кировском и Советском административных округах.

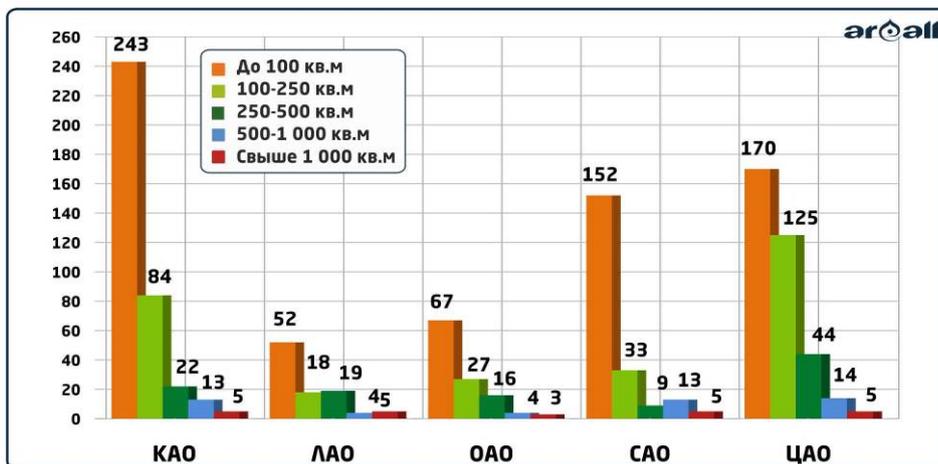


График 1.2.2
 Распределение объема предложений по продаже торговых помещений различных площадей, 3Q 2014 г., шт.

Из квартала в квартал распределение предложений относительно площадей объектов остается прежним: около 59% рынка г. Омска представлено объектами до 100 кв.м. В размере 25% наполняют рынок торговые объекты от 100 до 250 кв.м. Не более 16% представлено совокупностью крупных торговых площадей, которые имеют более низкий спрос. Отражение вышеприведенных показателей приведено на Диаграмме 1.2.3.

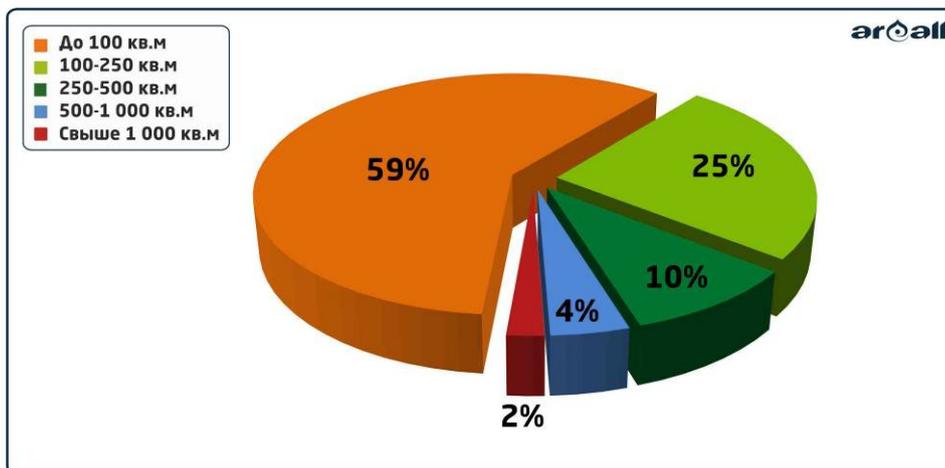


Диаграмма 1.2.3
 Соотношение количества предложений торговой недвижимости различной площади, 3Q 2014 г.,%

Результаты 3Q 2014 года говорят о том, что самые дорогие торговые площади располагаются в Центральном АО. Здесь средневзвешенная цена 1 кв.м составила – 45 262 руб./кв.м. Цены Ленинского АО отмечены ростом в 3,4% и Советского АО – 4,5% соответственно. В остальных округах отмечено снижение средневзвешенного показателя кв.м: минус 1,1% в Кировском АО, -4,5% в Октябрьском АО, -3,2% в Центральном АО. Средние ценовые показатели сегмента в г.Омске выросли на 1,5%, достигнув 41 931 руб./кв.м.

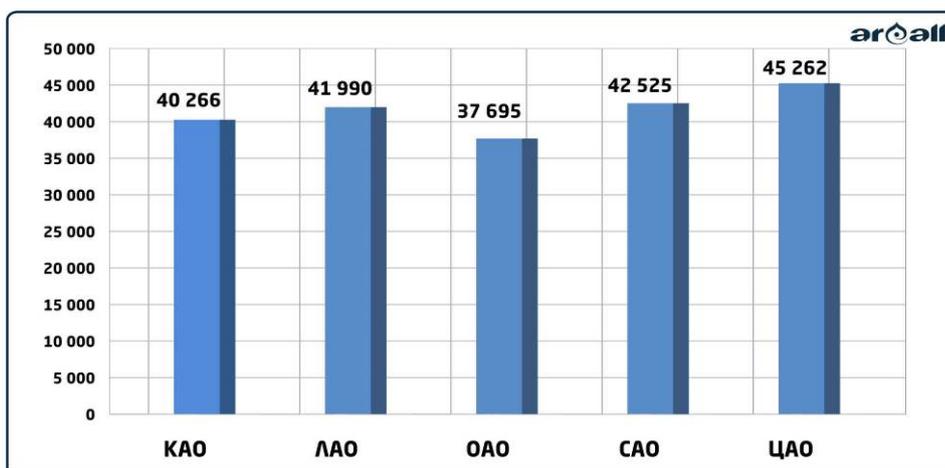


График 1.2.4
 Соотношение средневзвешенных цен 1 кв.м торговой недвижимости по округам, 3Q 2014 г., руб./кв.м

В 3Q 2014 года цены на рынке торговой недвижимости отмечены незначительным ростом. Значительное падение в 4,5% произошло в Октябрьском АО – округ является наименее востребованным с точки зрения торговли и предпринимательства, спрос ниже, чем в других округах города, чем и вызвано снижение цен на объекты, расположенные на этой территории. Тем не менее, показатель Центрального АО по-прежнему является максимальным. Относительно соответствующего периода предыдущего года средневзвешенная цена 1 кв.м по г. Омску незначительно превысила уровень предыдущего квартала, и составила 41 931 руб./кв.м. Динамика средневзвешенной цены предложения приведена на Графике 1.2.5.

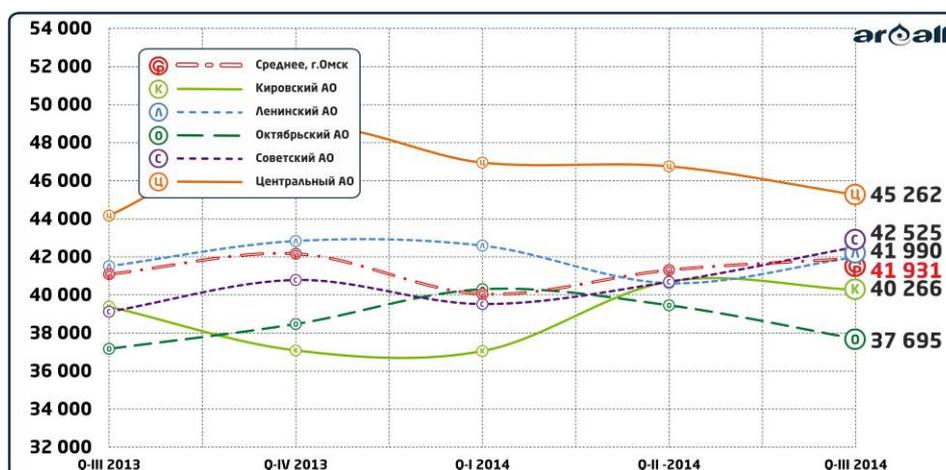


График 1.2.5
Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв.м торговой недвижимости в г. Омске в 2013-2014 гг., руб./кв.м

Таблица 1.2.1 Цены предложения 1 кв.м торговой недвижимости в г. Омске, руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
2Q 2013	34 500	39 149	33 932	42 089	45 356	39 570
3Q 2013	39 389	41 515	37 169	39 121	44 167	41 088
4Q 2013	37 085	42 834	38 471	40 786	48 764	42 164
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
Индекс прироста 3-2Q 2014 г., %	-1,1	3,4	-4,5	4,5	-3,2	1,5

В целом сектор продаж торговой недвижимости показывает по итогам 4Q 2014 г. Прирост в 1,5%, хотя в разрезе округов колебания индекса изменения стоимости находятся в диапазоне от -4,5% до +4,5%

Сектор аренды

Сектор аренды торговой недвижимости, как и сектор продаж, представлен (в долях по округам): Центральный – 38% предложений, Кировский – 29%, Советский – 16%, Ленинский – 11%, Октябрьский – 6%. Такое неравномерное распределение связано с высокими темпами застройки КАО, а также стремительно развивающейся инфраструктурой округа. Распределение объема предложений по аренде торговых объектов во 3Q 2014 года представлено на Диаграмме 1.2.4.

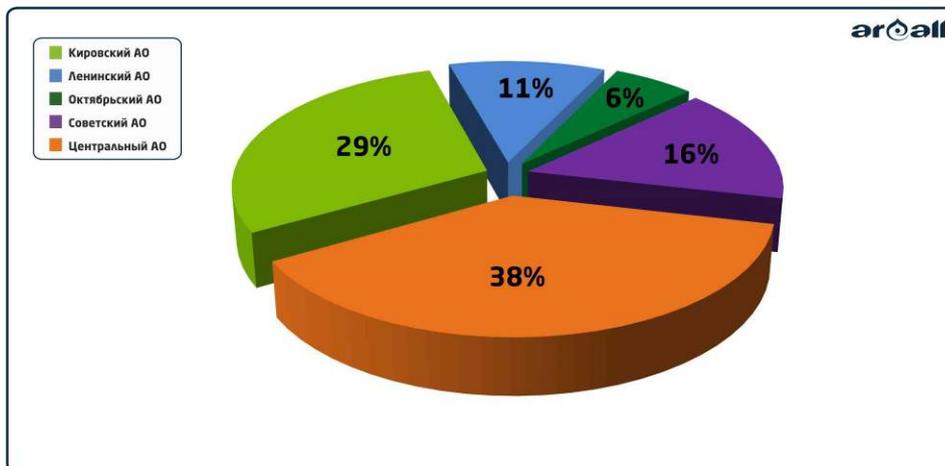


Диаграмма 1.2.4

Соотношение количества предложений по аренде торговой недвижимости по административным округам г. Омск, 3Q 2014 г., %

Показатели сектора аренды весьма неоднозначны. Лидерство в части арендных ставок, как и в секторе продаж, принадлежит предложениям Центрального АО. Здесь средневзвешенная арендная ставка составила 568 руб./кв.м. Догоняют его Ленинский и Советский АО со средневзвешенными арендными ставками 555 руб./кв.м и 512 руб./кв.м соответственно.

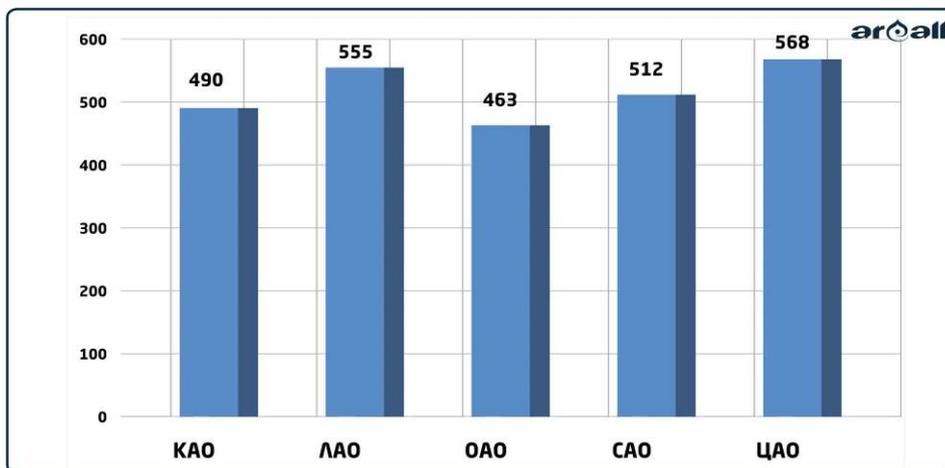


График 1.2.6

Соотношение средневзвешенных арендных ставок торговой недвижимости по округам, 3Q 2014 г., руб./кв.м

Рынок аренды торговой недвижимости развивается с положительной динамикой. С началом года возросла потребительская активность в данном секторе и ставки стали подниматься. Динамика средневзвешенных ставок арендной платы к концу 3Q представлена на Графике 1.2.7.



График 1.2.7

Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговой недвижимости по округам г. Омска в 2013-2014 гг., руб./кв.м

Таблица 1.2.2 Арендные ставки 1 кв.м торговой недвижимости в г. Омске, руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
2Q 2013	393	426	389	355	476	424
3Q 2013	443	526	377	383	534	483
4Q 2013	463	514	393	418	506	472
1Q 2014	493	533	410	461	513	489
2Q 2014	503	547	437	495	537	526
3Q 2014	490,38	554,79	463,07	511,69	567,87	533,06
Индекс прироста в 3-2Q 2014 г., %	-2,5	1,4	6,0	3,4	5,7	1,3

В течение 3Q 2014 года средневзвешенная арендная ставка на рынке торговой недвижимости по г. Омску выросла на 1,3% относительно предыдущего периода.

В силу высокого спроса, в сегменте торговой недвижимости самая активная динамика относительно иных направлений коммерческой недвижимости. Объемы предложений на данном рынке в разы выше, а зачастую выше суммарного объема предложений по всем сегментам.

2. .Офисная недвижимость

Экономические показатели сегмента. Строительство.

По состоянию на 1 сентября 2014 года, Омская область насчитывает 49 264 действующие организации, что на 438 меньше, чем на 1 июня 2014 года. Наибольшее число зафиксировано в таких видах экономической деятельности, как оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (31%), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (21%), строительство (9%), обрабатывающие производства (8%).

Относительно начала 2014 года вырос уровень среднедушевых денежных доходов населения Омской области, составив в сентябре 2014 года 24 852 рубля в месяц. В январе текущего года этот показатель составлял 15 257,8 рублей в месяц.²

Среди нового строительства в сегменте офисной недвижимости есть весьма интересные объекты – как офисные здания, так и бизнес-центры.

Напротив «Маяка», на пересечении улиц Перелета и Степанца, возводится пятиэтажный офисный центр «Левобережный», который должен был открыть свои двери в 1Q 2014 года, однако, все еще не завершено строительство.

Строительство 9-этажного административного здания ведется в историческом центре города, по адресу ул. Ильинская, 4. Застройщиком является ЗАО Строительная фирма «Трест №5». Срок сдачи объекта был смещен на III квартал 2014 года (вместо II квартала), однако на 1 октября 2014 года объект так и не был сдан.

Сектор продаж

Как и в сегменте торговой недвижимости, наибольшее количество площадей, представленных к продаже, отмечено в Центральном и Кировском АО – 40% и 21% от общего

² Портал Федеральной Службы Государственной Статистики <http://omsk.gks.ru>

объема соответственно. Объем предложений офисной недвижимости в 3Q 2014 года сосредоточен в г. Омске следующим образом (Диаграмма 2.1):

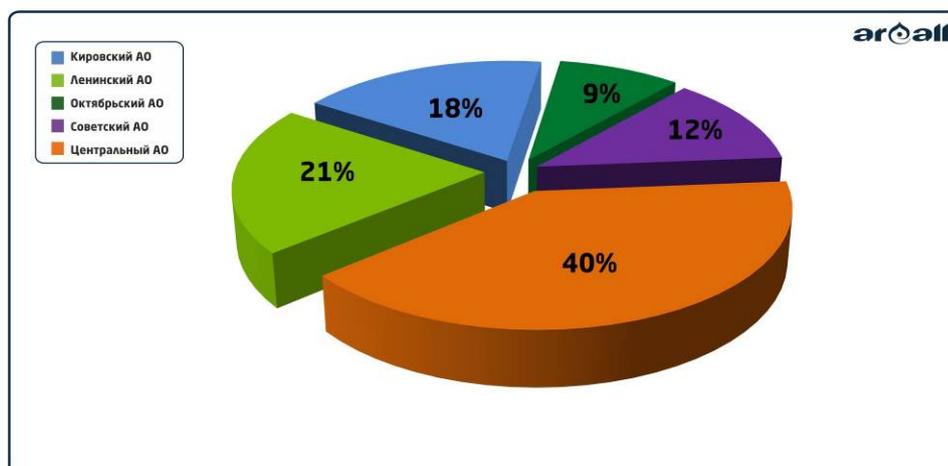


Диаграмма 2.1

Соотношение количества предложений по продаже офисной недвижимости по административным округам г. Омска, 3Q 2014 г., %

Среди общего числа предложений офисных объектов преобладают небольшие площади до 100 кв.м – 60%. В это же время более крупные объекты (от 100 кв.м до 250 кв.м) составляют 26% рынка. Средневзвешенные цены на объекты небольших площадей в 3Q 2014 года представлены следующими показателями: 52 462 руб./кв.м за офис площадью до 100 кв.м и 44 685 руб./кв.м за объект 100-250 кв.м. Самый дешевый «квадратный метр» отмечен среди офисов свыше 1 000 кв.м – 32 081 руб./кв.м.

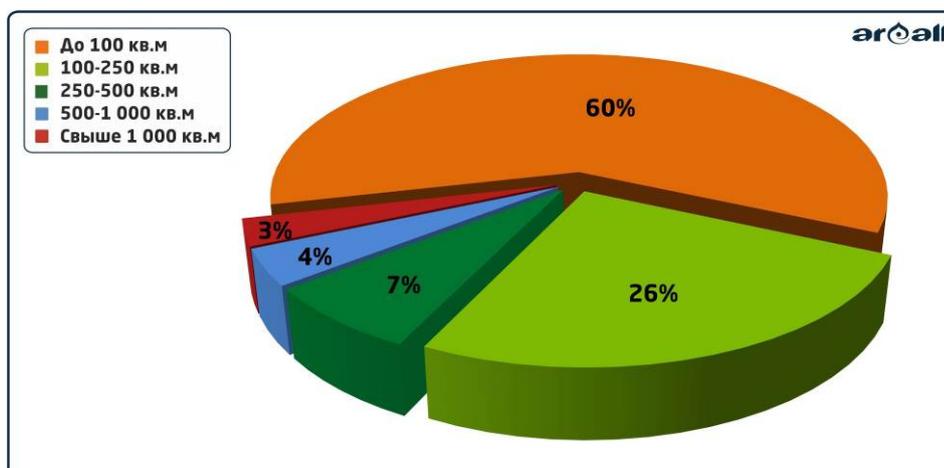


Диаграмма 2.2

Соотношение количества предложений по продаже офисной недвижимости различной площади, 3Q 2014 г., %

Исходя из распределения цен по округам города, Центральный округ, согласно главному преимуществу – местоположению, в III квартале отмечен максимальной средневзвешенной ценой за 1 кв.м – 44 073 руб./кв.м.

В Центральном округе цены находятся на уровне 11 000-105 000 руб./кв.м. Самым низким показателем к концу квартала, так же как и для торговой недвижимости, характеризуется Кировский АО: средневзвешенная цена предложения 1 кв.м офиса равна 33 795 руб./кв.м.

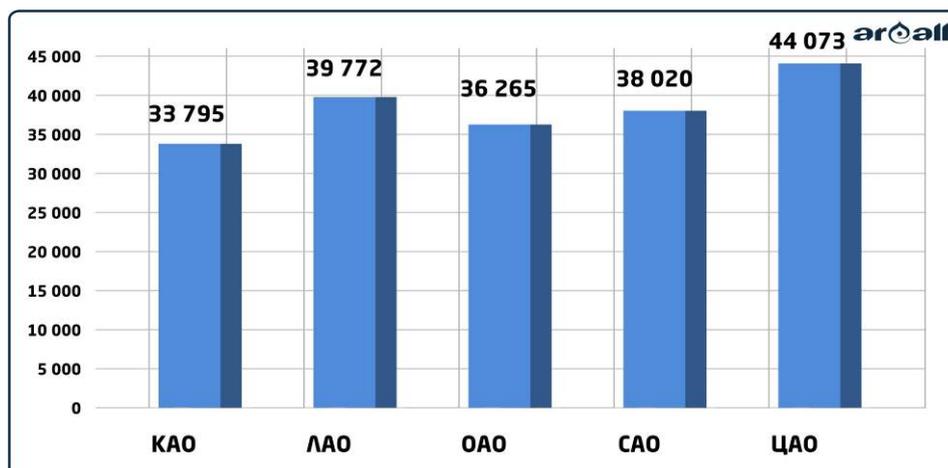


График 2.1
Соотношение средневзвешенных цен предложения 1 кв.м офисной недвижимости по округам, 3Q 2014 г., руб./кв.м

В динамике офисной недвижимости прослеживается легкое оживление цен, как в отдельных округах, так и по городу в целом. В г. Омске отмечен рост цен на уровне 2,9% относительно предыдущего периода, и пророст в размере 6% относительно аналогичного периода предыдущего года. Динамика цен предложений офисной недвижимости представлена на Графике 2.2.

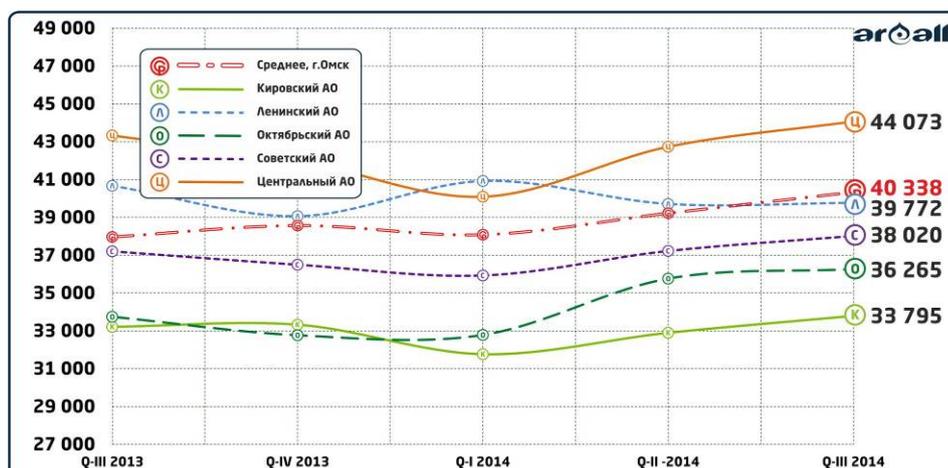


График 2.2
Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв.м офисной недвижимости в 2012-2014 гг., руб./кв.м

Таблица 2.1 Цены предложения 1 кв.м офисной недвижимости в г.Омске, руб./кв.м.

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	Омск
2Q 2013	33 572	38 494	34 216	37 522	37 545	36 563
3Q 2013	33 214	40 672	33 747	37 206	43 329	37 965
4Q 2013	33 326	39 066	32 770	36 499	42 009	38 569
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
Индекс прироста в 3-2Q 2014 г., %	2,7	0,1	1,4	2,1	3,1	2,9

На протяжении 2014 года численность организаций в регионе имеет отрицательную динамику, число ликвидированных предприятий превышает количество вновь образованных. Такая статистика допускает гипотезу о скором снижении спроса на рынке офисной недвижимости. Сегодняшняя ситуация на рынке отражает фазу перепроизводства,

когда площадей становится больше, цены еще продолжают расти, в то время как спрос уже начал падать. В III квартале средневзвешенная цена 1 кв.м по городу составила 40 338 руб./кв.м.

Сектор аренды

В секторе аренды также отмечен рост. Средневзвешенная арендная ставка офисной площади в г. Омске составила 413 руб./кв.м. На 6% выросли ставки аренды в Кировском округе: средневзвешенная арендная ставка достигла 390 руб./кв.м. В других округах города также отмечен рост, за исключением Октябрьского АО – снижение на 2%, График 2.3.

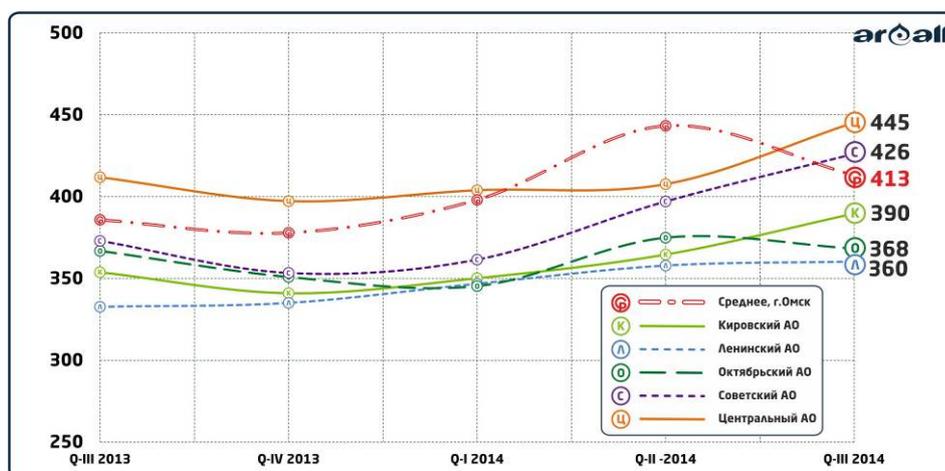


График 2.3
Динамика средневзвешенной ставки арендной платы офисной недвижимости в 2013-2014 гг., руб./кв.м

Таблица 2.2 Арендные ставки 1 кв.м офисной недвижимости в г.Омске, руб./кв.м.

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	СаО	ЦАО	г.Омск
2Q 2013	385	329	371	331	425	399
3Q 2013	354	333	367	373	412	386
4Q 2013	341	335	351	353	397	378
1Q 2014	350	347	345	361	404	380
2Q 2014	365	358	375	397	408	383
3Q 2014	390	360	368	426	445	413
Индекс прироста, 3-2Q 2014 г., %	6,8	0,6	-1,9	7,3	9,1	7,8

Рост цен на рынке аренды офисных помещений был заложен арендодателями и собственниками еще в начале 2014 года. Эксперты предполагали продолжение роста в течение года, что подтвердилось во II и III кварталах 2014 года, и положило начало тенденции роста в сегменте.

3. Производственно-складская недвижимость

Экономические показатели сегмента. Строительство

По данным Омкстата, индекс промышленного производства Омской области в августе 2014 года к августу 2013 года составил 98,7%. В % к сентябрю 2013 года высокими темпами развиваются: производство кокса и нефтепродуктов – 155,2%, производство транспортных

средств и оборудования – 154,9%, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий – 145,7%.³

Согласно Правилам Землепользования и Застройки территория г.Омска включает в себя 299 производственно-коммунальных зон, которые включают в себя 8 зон объектов I и II классов опасности, 14 зон объектов III класса опасности, и 278 – IV и V классов опасности. Территориально г.Омск насчитывает 11 промышленных зон, некоторые из которых привязаны к крупным промышленным градообразующим предприятиям (Таблица 3.1).

Таблица 3.1 Перечень промышленных зон на территории г. Омска

№	Наименование	Территория, га	Административный округ	Градообразующее предприятие
1	Северный промузел	6 451,45	Советский	Омский НПЗ
2	Южный промрайон	2 283,9	Кировский	-
3	Восточный промрайон	1 956,34	Октябрьский	ПО Полет, ПО Баранова
4	Северо-Западный промрайон	1 541,66	Кировский	-
5	Куйбышевский промрайон	1 007,29	Центральный	-
6	Центральный промрайон	590	Центральный	-
7	Промзона нового речпорта	437,94	Кировский	-
8	Ленинская промзона	377,1	Ленинский	ОАО КБТМ
9	Амурская промзона	120,93	Центральный	-
10	Первомайская коммунально-складская зона	94,12	Советский	-
11	Промзона поселка Загородный	51,57	Центральный	-

Таблица 3.2. Динамика индекса промышленного производства в январе 2014 года

2014 год	% к	
	соотв. периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Январь	99,0	82,0
Февраль	96,8	104,5
Январь-февраль	97,8	-
Март	105,9	115,8
Январь-март	100,7	-
Апрель	98,6	88,2
Январь-апрель	100,7	-
Апрель	100,1	120,2
Январь-май	100,8	-
Июнь	104,4	90,8
Январь-июнь	101,4	-
Июль	99,7	96,2
Январь-июль	101,1	-
Август	98,7	99,0
Январь-август	101,0	-

Сектор продаж

Сегодня на рынке производственно-складской недвижимости преобладает ряд основных ценообразующих факторов: транспортная доступность, наличие подъездных путей,

³ Данные за период январь-сентябрь 2013 г. в % к январю-сентябрю 2012 г.

коммуникаций, отделки, состояние и др. Объекты производственного и складского назначения сосредоточены в основном на окраинах города: промышленная зона Советского АО (проспект Губкина, ул. Комбинатская, Нефтезаводская и др.), промышленная зона Кировского АО (ул. Семиреченская, ул. Мельничная), Северо-Западная промзона в районе ул. 2-я Солнечная, промышленная зона Центрального района (ул. 22 Партсъезда), а также промзоны в районе ул. 3-я Молодежная Октябрьского АО.

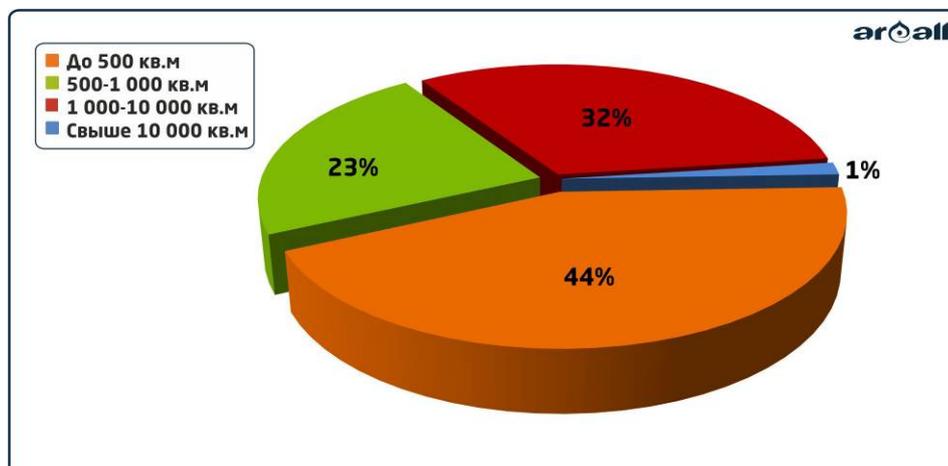


Диаграмма 3.1
Соотношение количества предложений по продаже производственно-складской недвижимости различной площади, 3Q 2014 г, %

Предложения производственно-складской недвижимости, так же как и торгово-офисной, сосредоточены преимущественно в различных площадных диапазонах. Так же, как и в сегменте торговли и офисов, наиболее востребованными здесь являются небольшие площади. Около 44% рынка составляют производственные и складские объекты площадью до 500 кв.м, которые предлагаются по средневзвешенной цене 22 738 руб./кв.м. Также весьма высока доля предложений крупных производственных площадей: в 3Q 2014 года площади от 1 000 до 10 000 кв.м составляют 32% в общем объеме. Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м такого помещения в среднем по городу составляет 13 236 руб./кв.м. Помещения площадью от 500 до 1000 кв.м можно приобрести по средневзвешенной цене 17 636 руб./кв.м.

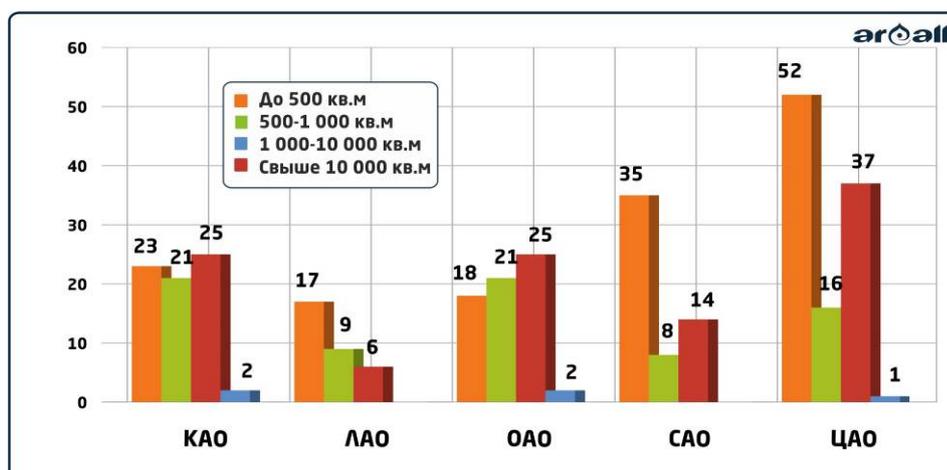


График 3.1
Распределение объема предложений по продаже производственных помещений различных площадей, 3Q 2014 г., шт.

В 3Q среди показателей в отдельных округах отмечен незначительный рост. Почти на 3% выросла средневзвешенная цена 1 кв.м предложения в г. Омске, составив 12 237 руб./кв.м. В Кировском, Октябрьском и Центральном АО с начала года отмечен рост от 1% до 5%.

Ленинский округ отмечен падением – -7%. Можно предположить, что рынок данного сегмента плавно переходит из фазы спада в фазу восстановления, либо же незначительный рост лишь напрямую связан с уровнем инфляции в течение 3Q 2014 года.



График 3.2 Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв.м производственно-складской недвижимости в 2012-2014 гг., руб./кв.м

Таблица 3.1 Цены 1 кв.м производственно-складской недвижимости в г. Омске, руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
2Q 2013	10 062	12 035	11 265	11 214	12 098	11 312
3Q 2013	10 243	11 799	11 792	11 103	12 220	11 431
4Q 2013	10 511	11 361	11 203	11 611	12 474	11 486
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
Индекс прироста, 3-2Q 2014 г., %	1,4	-2,2	3,6	-3,0	5,5	3,2

Несмотря на отсутствие нового строительства качественных производственно-складских площадей с конца 2013 года в сегменте начался рост цен, который продолжился и в 3Q 2014 года. С одной стороны это связано с появлением на рынке ofert о продаже высоко оборудованных производственных объектов, а с другой – рынок постепенно выходит из кризиса, из фазы спада в фазу восстановления, что видно из текущей динамики цен.

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, сдаваемой в аренду сосредоточен в Центральном, Советском и Кировском АО – 43%, 18% и 16% соответственно.

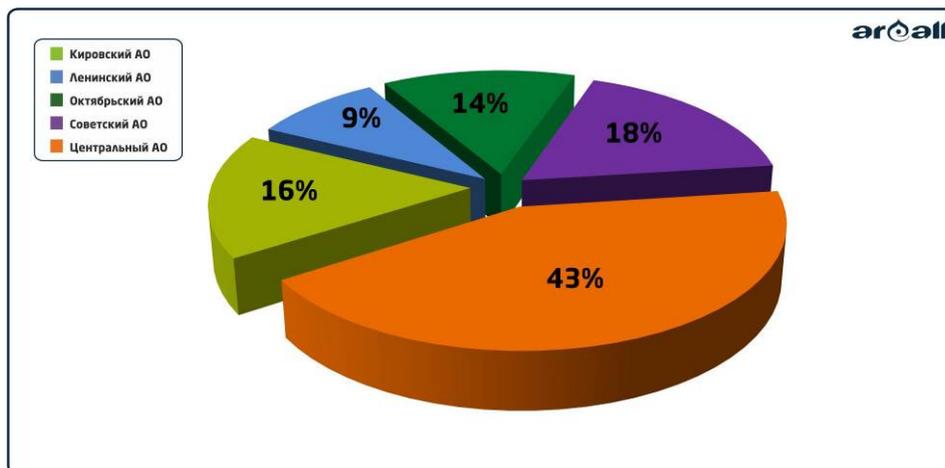


Диаграмма 3.2
Соотношение количества предложений по аренде производственно-складской недвижимости по округам г. Омска, 3Q 2014 г., %

Средневзвешенная арендная ставка производственно-складских помещений в г. Омске в III квартале составила 176 руб./кв.м. Так же, как и в секторе продаж, в секторе аренды отмечается небольшой рост цен, за квартал ситуация изменилась на 2%. (Во II квартале 2014 года средневзвешенный показатель по г. Омску составлял 172 руб./кв.м).

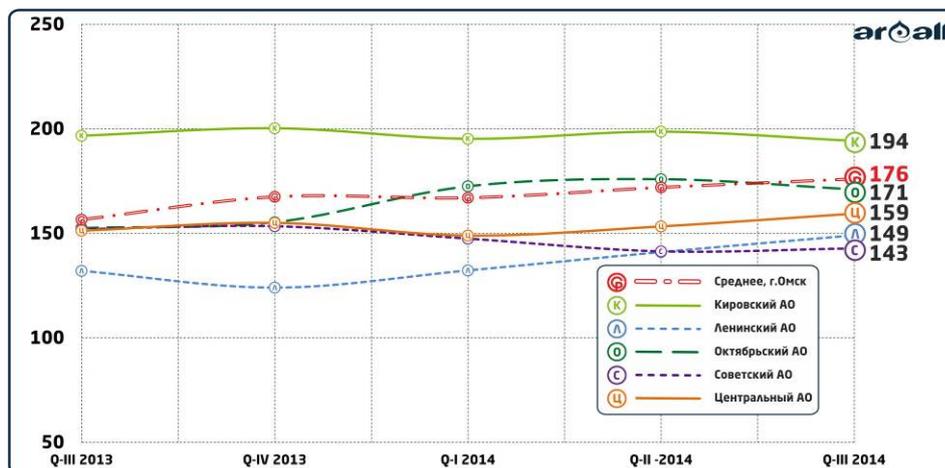


График 3.3
Динамика средневзвешенной арендной ставки производственно-складской недвижимости в 2013-2014 гг., руб./кв.м

Таблица 3.2 Арендные ставки 1 кв.м производственно-складской недвижимости в г.Омске, руб./кв.м.

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
2Q 2013	200	158	130	158	154	158
3Q2013	197	132	153	152	151	157
4Q 2013	200	124	155	153	155	167
1Q 2014	195	132	172	147	149	167
2Q 2014	199	141	176	141	153	172
3Q 2014	194	149	171	143	159	176
Индекс прироста, 3-2Q 2014 г., %	-2,5	5,7	-2,8	1,4	3,9	2,3

Арендные ставки на производственно-складскую недвижимость также постепенно растут, однако тут основной вес оказывают скорее склады, нежели производства, которые реже сдаются в аренду. Аренда складских помещений зачастую непрерывно связано с торговлей, развитие и процветание которой ведет к увеличению спроса на сопутствующие объекты.

Таблица 3.9 Итоговые показатели анализа рынка коммерческой недвижимости (купля-продажа, аренда, 3Q 2014 г.)

АО	Тип	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв.м	Минимальная удельная цена, руб./кв.м	Максимальная удельная цена, руб./кв.м	Средняя площадь, кв.м	Средняя полная цена, руб.	Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв.м	Мин. арендная ставка, руб./кв.м	Макс. арендная ставка, руб./кв.м	Средняя площадь, кв.м	ВРМ
г. Омск	Торговое	41 931	6 129	120 000	195	8 196 382	533	167	1 394	237	6,56
г. Омск	Street Retail	58 456	41 081	87 500	113	6 593 708	834	460	1 522	104	5,84
г. Омск	Офисное	40 338	9 200	104 878	211	8 503 732	413	180	900	130	8,14
г. Омск	Производственное	12 237	3 833	40 000	1 314	16 079 470	176	60	338	553	5,79
Кировский	Торговое	40 266	18 722	106 250	133	5 373 913	490	300	1 100	492	6,84
Кировский	Street Retail	55 745	48 113	85 526	82	4 595 511	816	700	1 167	75	5,69
Кировский	Офисное	33 795	16 667	60 606	122	4 135 974	390	200	833	136	7,23
Кировский	Производственное	11 115	3 833	40 000	1 579	17 554 546	194	120	338	346	4,77
Ленинский	Торговое	41 990	6 129	120 000	291	12 236 292	555	300	1 000	146	6,31
Ленинский	Street Retail	59 333	43 478	71 429	145	8 620 667	713	700	780	51	6,94
Ленинский	Офисное	39 772	14 850	77 295	246	9 797 525	360	180	900	177	9,20
Ленинский	Производственное	10 775	7 437	17 385	761	8 194 300	149	60	200	191	6,02
Октябрьский	Торговое	37 695	11 986	106 977	278	10 486 739	463	298	600	157	6,78
Октябрьский	Street Retail	56 722	43 171	84 536	122	6 904 683	666	500	933	154	7,10
Октябрьский	Офисное	36 265	18 197	55 140	182	6 614 673	368	200	600	99	8,21
Октябрьский	Производственное	11 945	8 517	19 685	1 004	11 993 267	171	60	250	1 685	5,82
Советский	Торговое	42 525	7 813	91 176	206	8 771 567	512	250	1 000	93	6,93
Советский	Street Retail	54 541	41 667	69 364	97	5 273 278	776	460	1 354	69	5,86
Советский	Офисное	38 020	18 487	89 873	192	7 297 881	426	250	500	154	7,44
Советский	Производственное	11 454	8 000	21 538	908	10 405 235	143	105	300	563	6,69
Центральный	Торговое	45 262	11 538	116 667	189	8 569 404	568	167	1 394	144	6,64
Центральный	Street Retail	60 696	41 081	87 500	124	7 522 334	904	600	1 522	113	5,60
Центральный	Офисное	44 073	10 133	104 878	250	11 026 033	445	249	641	108	8,25
Центральный	Производственное	13 744	4 570	30 101	1 499	20 605 277	159	70	250	341	7,18

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. Во 3Q 2014 г. на рынке сельскохозяйственных земель было представлено 17 предложений о продаже. Доля предложений таких участков составляет 14% от общего объема рынка земли в регионе, Диаграмма 4.1.

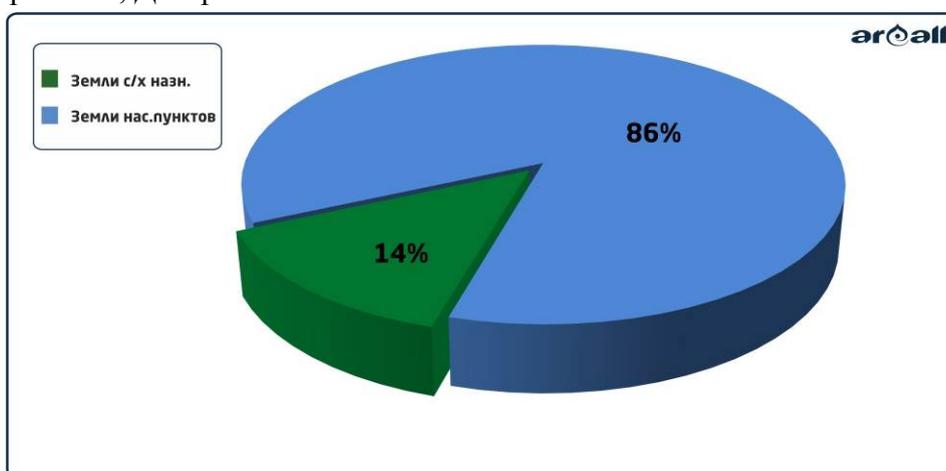


Диаграмма 4.1

Распределение предложений по продаже земельных участков в Омской области 1 и 2 категории земель в 3Q 2014 г., %

Наиболее развит земельный рынок на территории г.Омска и Омского района. Участки, выставяемые на продажу на других территориях области, во 3Q составили порядка 7% в структуре предложения; среди них наибольшие удельные веса принадлежат территориям Саргатского района. На территории муниципальных образований области (если не рассматривать г.Омск) на продажу выставяются участки четырех основных видов использования – ИЖС, ЛПХ, садоводство, сельхозугодия. Отмечаются единичные предложения участков под промышленную застройку. Под многоэтажное строительство земельные участки в районах Омской области пока не предлагались.

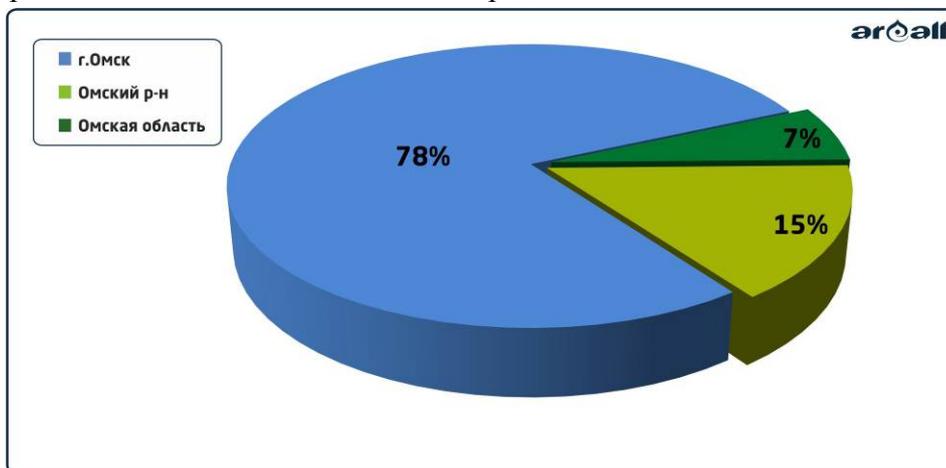


Диаграмма 4.2

Распределение предложений по продаже земельных участков в Омской области в 3Q 2014, %

Земельный рынок большинства муниципальных образований Омской области не развит, на продажу выставляются единичные предложения, а на некоторых территориях предложения отсутствуют совсем.

На Графике 4.1 представлена динамика средневзвешенных цен для категорий населенных пунктов в Омской области, где средняя цена в 3Q составила 438 руб./кв.м, и земель сельскохозяйственного назначения - 2,96 руб./кв.м. В 3Q 2014 года на рынке встречаются oferty о продаже участков с/х назначения по цене до 250 руб./кв.м, столь высокая цена обусловлена максимально близким расположением к границе населенного пункта или магистрали, что предусматривает коммерческий потенциал участка. После заключения сделки такие участки, как правило, подлежат переводу в другую категорию, и используются в коммерческих целях.



График 4.1
Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв.м земельных участков в зависимости от категории земель в Омской области, 3Q 2014 г, руб./кв.м

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. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- ВРИ 7;17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;
- 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 Диаграмме 4.3 отражено распределение предложений по продаже земельных участков в городе по видам. Аналогично ситуации во 2Q 2014 года, большинство предложений (42% от общего числа) составляют земельные участки 3,9 ВРИ. Участки 5 вида использования составили 30% рынка, а вот количество земельных участков, предназначенных для размещения административно-офисных объектов, зафиксировано в размере 18%. Единичными предложениями на рынке представлены участки под многоэтажную жилую застройку, в 1Q 2014 г. их доля составила 10%. Исторически сложилось, что земельные участки 1 вида использования представляют закрытый рынок. Предложения о продаже участков под многоэтажную застройку не публикуются в открытых источниках. Все сделки с такими участками проходят конфиденциально, среди узкого круга строительных компаний и девелоперов. При редком появлении таких объектов на рынке, сроки их экспозиции составляют не более 1-2 месяцев.

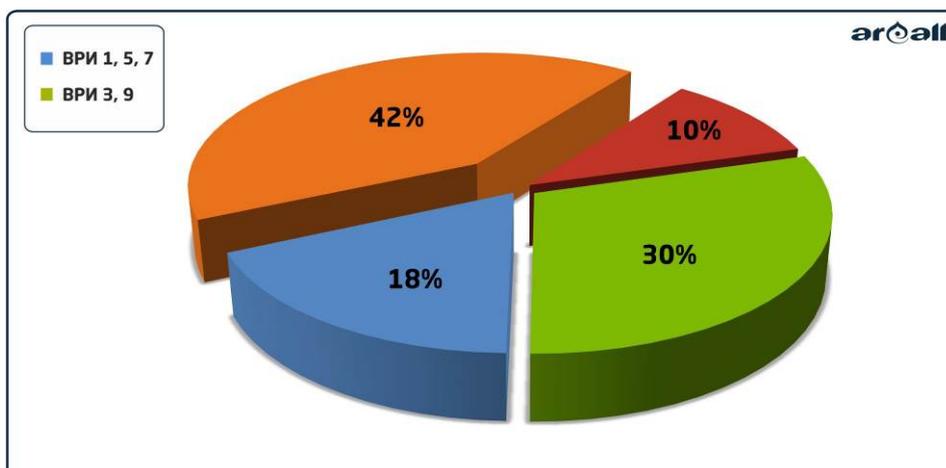


Диаграмма 4.3
Распределение предложений по продаже земельных участков в г. Омске по ВРИ в 3Q 2014 г., %

На Графике 4.2 представлены цены вышеприведенных групп видов земельных участков в г. Омске в 3Q 2014 года.

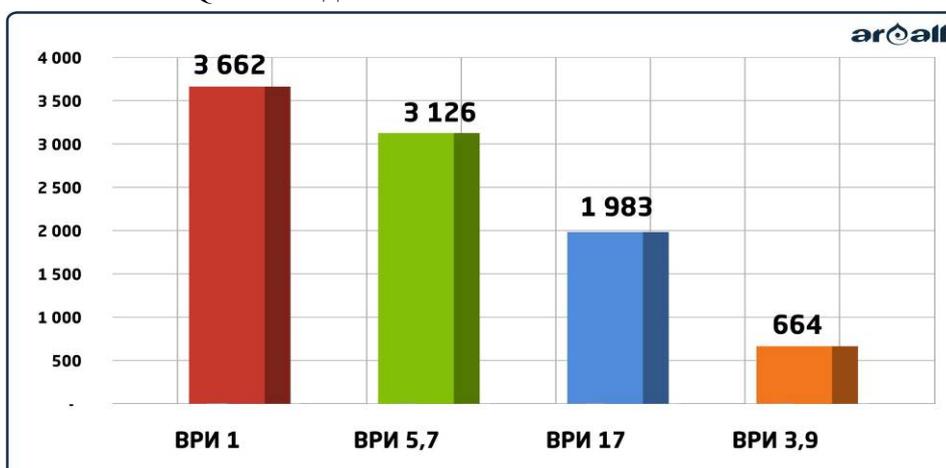


График 4.2
Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв.м земельных участков различного вида разрешенного использования в 3Q 2014г., руб./кв.м

На Графике 4.3 представлена динамика цен земельных участков в г. Омске по видам разрешенного использования к 3Q 2014 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. Таким образом, понижение стоимости отмечено на рынке 5 вида использования, что связано со структурой рынка, но не с изменениями в ценовых характеристиках.

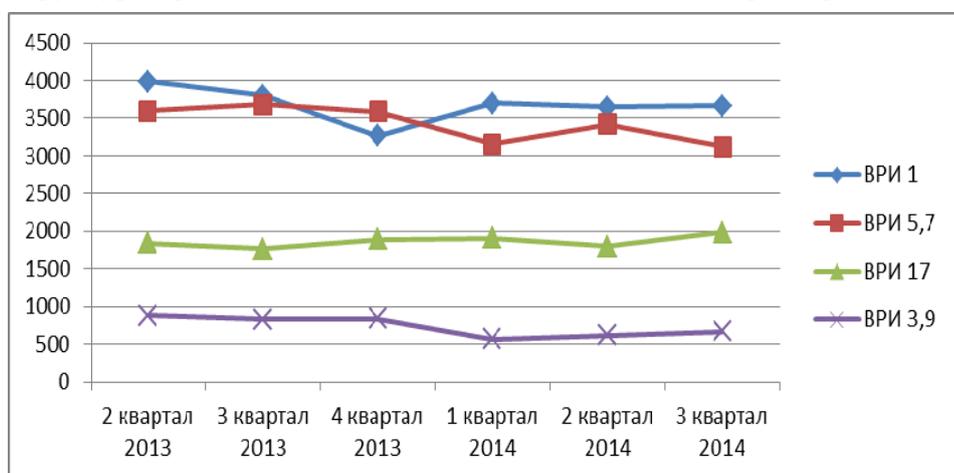


График 4.3
Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв.м земельных участков различного вида разрешенного использования в 3Q 2014г., руб./кв.м

Таблица 4.1 Цены предложения 1 кв.м земельных участков различного ВРИ в г. Омске, руб./кв.м

	ВРИ 1	ВРИ 5,7	ВРИ 17	ВРИ 3,9
2 квартал 2013	3986	3 600	1 838	883
3 квартал 2013	3 798	3 679	1 763	832
4 квартал 2013	3 264	3 588	1 888	834
1 квартал 2014	3 697	3 160	1 908	567
2 квартал 2014	3 648	3 422	1 800	614
3 квартал 2014	3 662	3 126	1 983	664
Индекс прироста, 3-2Q 2014 г., %	0,4	-8,6	10,2	8,1

Таким образом, самыми дорогостоящими остаются участки для размещения объектов многоэтажного жилищного строительства и объектов торговли и общественного питания (ВРИ1 и ВРИ5), в силу разномастного состава выборки, и попадания в нее как дорогих, так и дешевых объектов на окраинах, средневзвешенная цена участков 7;17 вида использования несколько ниже рыночной.

Таблица 4.2 Итоговые показатели анализа рынка коммерч. недвижимости (купля-продажа, аренда, 3Q 2014 г.)

Местоположение	Категория земель	ВРИ	Средне- взвешенная удельная цена, руб./кв.м	Мин. удель- ная цена, руб./кв. м	Макс. удель- ная цена, руб./кв. м	Средняя площадь, кв.м	Средняя полная цена, руб.
г. Омск	Земли населенных пунктов	ВРИ 1	3 662	2 164	5 194	4 123	15 100 000
		ВРИ 5	3 126	1 300	22 417	2 161	6 756 000
		ВРИ 7,17	1 983	1 000	4 598	1 684	3 340 500
		ВРИ 3,9	664	125	5 000	6 542	4 346 250
Омский район	Земли населенных пунктов	Всего	168	64	1 200	27 909	4 690 727
	Земли с/х назначения	Всего	3,20	0,21	10,19	1 159 633	3 716 667
	Земли населенных пунктов	Всего	161	98	532	3 105	500 000
Иные районы области	Земли с/х назначения	Всего	2,00	2,50	5,95	717 000	1 434 000

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.

Во 3Q 2014 года на рынке земельных участков, также как и ранее, не отмечено резких изменений в ценах.