

## 1. Сегмент торговой недвижимости

### 1.1 Торговая недвижимость

#### Сектор продаж

Рынок торговой недвижимости в г.Омске представлен преимущественно объектами формата «уличной торговли», 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.

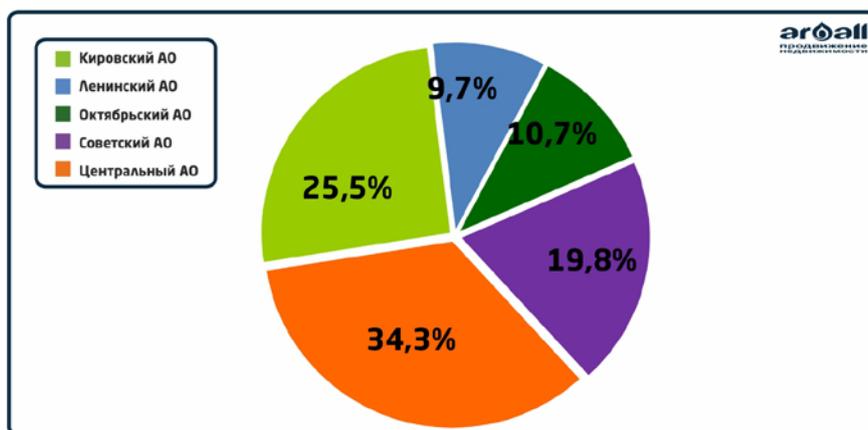


Диаграмма 1.1.1

Соотношение количества предложений торговой недвижимости по административным округам г. Омска, 4Q 2016г., %

Результаты 4Q 2016 года говорят о том, что самые дорогие торговые площади располагаются традиционно в Центральном АО. Здесь средневзвешенная цена 1 кв. м составила – 44 176 руб./кв. м. Самая «дешевая» торговая недвижимость расположена в Октябрьском АО – 37 371 руб./кв.м. За год динамика цен показала достаточно «мягкий» сход цен предложений вниз без резких скачков.

Динамика цен внутри 4 квартала показала индексы снижения от -0,03% до 1,1% со знаком минус.

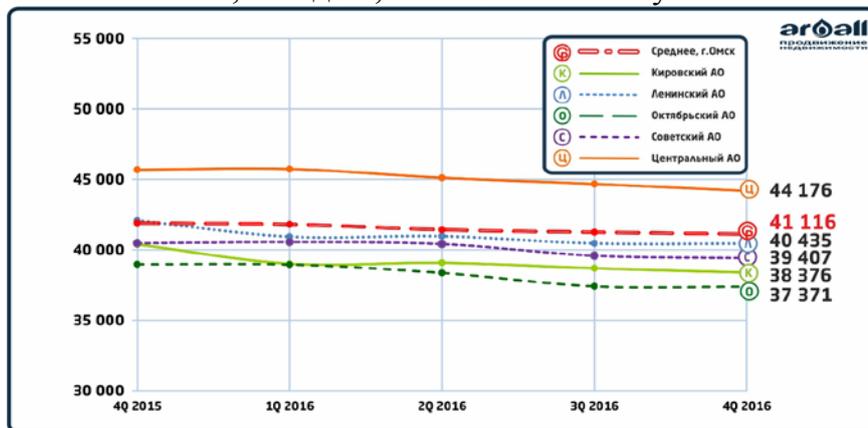


График 1.1.1 Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м торговой недвижимости в г. Омске в 2015-2016 гг., руб./кв. м

Российский аукционный дом (РАД) проведет три аукциона по продаже двух земельных участков общей площадью 43 гектара и торгового центра, все лоты расположены в Омске, говорится в сообщении РАД.

Так, на торги выставлен функционирующий торговый центр "Победа", расположенный по адресу: улица Завертяева, 28. Площадь здания – 6 тысяч квадратных метров, стартовая стоимость – 200 миллионов рублей, говорится в материале.

Также на торги выставлены два участка под застройку площадью 21 и 22 гектара. Первый расположен по адресу: улица Завертяева, 32, его стартовая стоимость составляет 250 миллионов рублей. Второй – недалеко от микрорайона Загородный, его начальная цена – 260 миллионов рублей, поясняется в сообщении.

По данным  
[http://riarealty.ru/news\\_cre/20161109/408111566.html](http://riarealty.ru/news_cre/20161109/408111566.html)

Рынок аренды торговой недвижимости в целом по городу отмечен небольшой отрицательной динамикой минус 0,5% за квартал и -5,9% за год. Почти во всех округах отмечены отрицательные изменения и в течении квартала, и за год. Динамика средневзвешенных ставок арендной платы к концу 4Q 2016 г. представлена на Графике 1.1.2. и в Таблице 1.2.2



График 1.1.2 Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговой недвижимости по округам г.Омска в 2015- 2016 гг., руб./кв.м

## 1.2 Street Retail

### Сектор продаж

Одной из разновидностей торговой недвижимости является подсегмент 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:

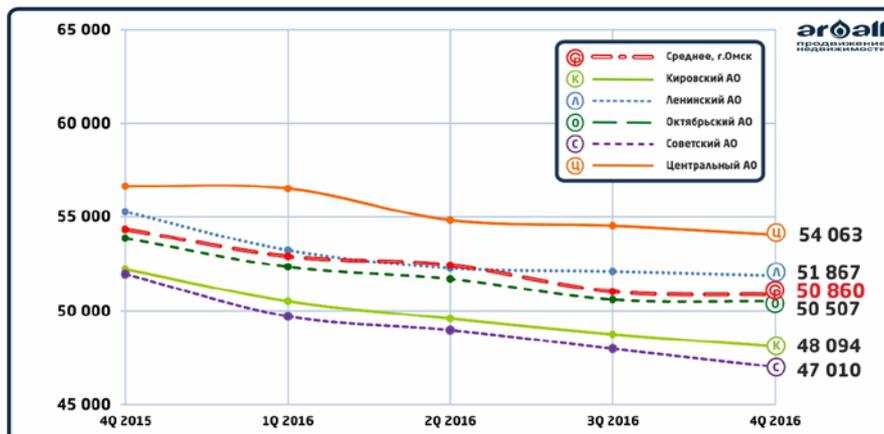


График 1.2.1 Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м Street Retail по округам г. Омска в 2015-2016 гг., руб./кв.

Средняя арендная ставка по итогам 4 квартала 2016 г. показала снижение на уровне 1,1%, что в рублевом эк-

По оценкам консалтинговой компании CBRE, в 2016 году прирост торговых площадей в России составит порядка 1,2 млн кв. м, из которых 58% (719 тыс. кв. м) было введено в региональных городах (за исключением Санкт-Петербурга). При этом, если общий объем ввода торговых площадей в стране сократился на 28%, по сравнению с предыдущим годом, то в регионах этот показатель составил 40%.

Ожидается, что в 2017 года тенденция по сокращению объема ввода продолжится, будет запущено 637 тыс. кв. м новых торговых площадей, что на 11% меньше, чем в 2016 году. При этом ряд объектов 2017 года был изначально заявлен к вводу в 2016 году, но сроки были перенесены. Среди крупнейших новых региональных центров, открытых в 2016 году, CBRE отмечает ТРЦ "МегаГрини" в Курске (129 000 кв. м GLA), "Макси" в Архангельске (49 200 кв. м GLA) и "Седанка-Сити" во Владивостоке (45 000 кв. м GLA).

В отчете сказано, что в таких городах, как Хабаровск, Чита, Ставрополь, Махачкала, Ноябрьск и некоторых других, сохраняется высокий потенциал для развития рынка торговой недвижимости, в условиях низкой обеспеченностью качественными торговыми объектами и хорошей покупательной способности населения.

Вакантность торговых площадей сильно варьируется, однако средним показателем для городов-миллионников на сегодня является 8-10%, что чуть выше уровня вакансии 2015 года в 7-8%.

Самыми активными ритейлерами уходящего года в регионах признаны продуктовые сети Лента, X5 Retail, Магнит, DIY ритейлеры Leroy Merlin и OBI, магазины электроники М.Видео и Эльдorado, а также сети магазинов детских товаров "Детский Мир" и "Дочки-Сыночки".

По данным  
<http://ru.fashionnetwork.com/>

виваленте составляет 7 руб./кв.м. Динамика изменения представлена на графике 1.2.2 с расшифровкой результатов аналитики в Таблице 1.2.2.

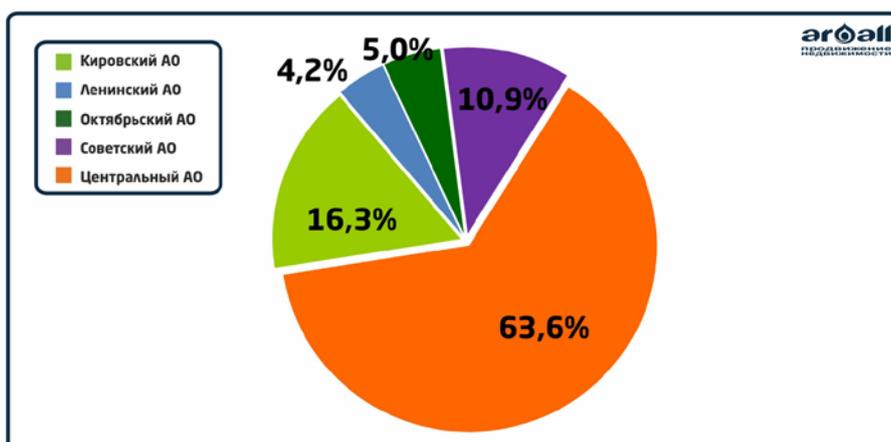


**График 1.2.2** Динамика средневзвешенной арендной ставки Street Retail по округам г. Омска в 2015-2016 гг., руб./кв. м

## 2. Сегмент офисной недвижимости

### Сектор продаж

Самым активным на рынке в 4 квартале 2016 года стал Центральный АО –64% всего рынка. Существенно отстает по количеству Кировский АО – 16%. Еще меньше представлено офисных помещений в Советском АО – 11%. Самыми «бедными» по представлению офисных помещений на продаже стали Октябрьский АО (5%), Ленинский АО (4%), Диаграмма 2.1.



**Диаграмма 2.1**

Соотношение количества предложений по продаже офисной недвижимости по административным округам г. Омска, 4Q 2016 г.,%

Итоги 4 квартала 2016 года отразились на ценах офисной недвижимости незначительно – среднее по городу снижение отмечено на уровне минус 1,1%. Динамика цен предложений офисной недвижимости представлена на Графике 2.1.

10 городов мира с самой дорогой офисной недвижимостью

Москва в этом году выбыла из десятки мировых городов с самыми дорогими офисами, заняв лишь 11-е место. Стоимость аренды столичных офисов в национальной валюте упала в 2016-м на 23,9 %

Тем временем в десятку «самый вошли»:

№	Город, страна	Стоимость за кв.м. в год
1	Гонконг, Китай	\$255
2	Нью-Йорк, США	\$153
3	Токио, Япония	\$125
4	Лондон, Великобритания	\$122
5	Сан-Франциско, США	\$105
6	Сингапур	\$93,25
7	Сидней, Австралия	\$86,50
8	Бостон, США	\$75
9	Лос-Анджелес, США	\$73
10	Пекин, Китай	\$67

По данным  
<http://www.omsk.kp.ru/daily/26557/3577008/>

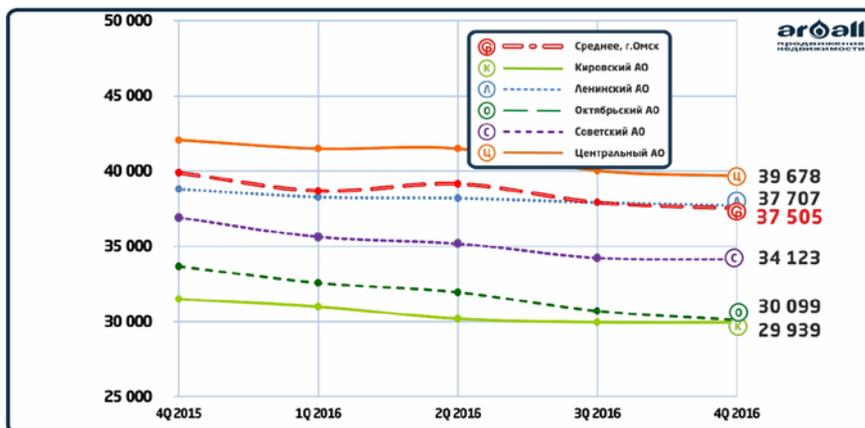


График 2.1 Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. офисной недвижимости в 2015-2016 гг., руб./кв. м

### Сектор аренды

В 4 квартале средний показатель арендной ставки остался неизменным. При этом по округам изменение квартальной динамики находится в диапазоне от минус 1,2% до плюс 0,5% (в Советском АО).

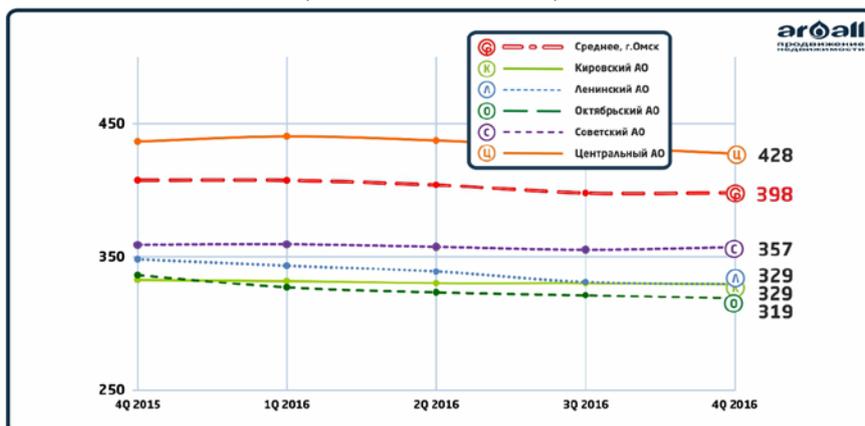


График 2.2 Динамика средневзвешенной ставки арендной платы офисной недвижимости в 2015-2016 гг., руб./кв. м

С использованием материалов интернет-сайтов:

<http://www.omskrielt.com>;  
<http://www.omskstat.ru>;  
<http://www.gorod55.ru>;  
<http://www.rgr.ru>.  
<http://www.mlsn.ru>  
<http://www.ngs55.ru>

**Коллектив авторов:**  
 Максим Репин, САКРН РГР  
 Анна Зыкова, САКРН РГР

На аллее Литераторов в Омске все-таки начали строить высотку

Несмотря на протесты общественности, в Омске у спорткомплекса СКК им. Блинова все-таки начали строить высотный торгово-офисный центр.

О начале строительства нового многоэтажного здания в центре города с тревогой сообщили представители Общества коренных омичей (ОКО). Компания «Зодиак-1» огородила площадку на бульваре Мартынова забором и начала работы. Под снос пойдут не только памятные камни поэтам, но и шикарные сосны.

<http://www.om1.ru/realty/news/96562/>