



aroball
продвижение
недвижимости

при поддержке



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости



АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

III квартал 2015 г.

Информационные партнеры:

ОМСКРИЭЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость

Новый Город 55
Адрес

APPRAISER
ВЕСТИНИК ОЦЕНЩИКА

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
STRANAESTATE.RU



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

Оглавление

Рынок коммерческой недвижимости.....	3
Омская область. Региональные особенности.....	3
1. Торговая недвижимость.....	5
Экономические показатели сегмента. Строительство.....	5
1.1 Street Retail.....	5
Сектор продаж.....	5
Сектор аренды.....	7
1.2 Торговая недвижимость.....	8
Сектор продаж.....	8
Сектор аренды.....	10
2. Офисная недвижимость.....	11
Экономические показатели сегмента. Строительство.....	11
Сектор продаж.....	12
Сектор аренды.....	14
3. Производственно-складская недвижимость.....	15
Экономические показатели сегмента. Строительство.....	15
Сектор продаж.....	15
Сектор аренды.....	18
4. Рынок земли.....	19

Рынок коммерческой недвижимости.

Инвестиционный рынок с начала года показывает низкую активность. По данным S.A. Ricci, объем вложенных средств в коммерческую недвижимость России в III квартале 2015 г. составил \$ 660 млн., что в два раза меньше значения аналогичного периода прошлого года (\$1,4 млрд.). За 9 месяцев 2015г. в коммерческую недвижимость России было инвестировано почти в три раза меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года: \$ 2,1 млрд. против \$5,8 млрд. в 2014г.

Почти весь объем инвестиции (98%) в III квартале пришелся на Москву и Московскую область. Региональный рынок недвижимости в аналогичный период 2013 и 2014 гг. также не привлекал интерес инвесторов.

За счет того, что крупные сделки во всех сегментах недвижимости в рассматриваемый период, проходили с участием зарубежных компаний, доля иностранных инвестиций составила 98% общего объема вложенных средств.

По результатам трех кварталов 2015 г. объем иностранных и российских инвестиций в рынок коммерческой недвижимости почти сравнялся и составил 49% и 51% соответственно.

По прогнозам компании-источника, при сохранении нестабильной ситуации в экономике объем инвестиций в коммерческую недвижимость по результатам 2015 г. вряд ли превысит \$3 млрд., что в два раза уступает значению за 2014 г.

Для сравнения: Чистый вывоз капитала банками и предприятиями из России в первом полугодии 2015 года составил \$52,5 млрд. (по оценке ЦБ РФ).

Омская область. Региональные особенности.

Город Омск является вторым по численности населения в Сибири и восьмым в России. расположен в южной части Западно-Сибирской равнины, на месте впадения в Иртыш реки Омь, в центре южной части Омской области. Местность относительно плоская, равнинная с небольшими перепадами. Город расположен на крупных транспортных магистралях – Транссибирской железной дороге и Федеральной трассе М51, проходящих с запада на восток России.

Таблица 1.1.

Показатели развития экономики Омской области.

Показатели	1 полугодие 2015 г.	1 полугодие 2014 г.	Динамика, %
Численность населения, чел.	1 176 854	1 166 092	+0,9
Миграционный прирост, чел.	-1 846	720	
Естественный прирост, чел.	803	2 062	
Среднемесячная заработная плата, руб.	27 414,50	25 597,11	+7,1
Оборот розничной торговли, млн.руб.	142 746,10	141 877,20	+0,6
Бюджет, млрд.руб.	дефицит 672 млн.руб.	дефицит 802 млн.руб.	
Доходы, млрд.руб.	12,60	13,58	
Расходы, млрд.руб.	13,30	14,38	
Валовой региональный продукт			+1,1
кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные нефинансовым организациям, тыс.руб.	49 123 244	41 779 813	+17,6
кредиты, депозиты и прочие размещенные средства, предоставленные кредитным организациям	3 488 616	1 830 000	+90,6
кредиты и прочие средства, предоставленные физическим лицам	11 786 343	63 701 685	-81,5

Город является крупным промышленным центром. Эвакуация заводов во время Великой отечественной войны с западных регионов в Омскую область сказалось на развитии производственного комплекса. Крупнейшие предприятия оборонной промышленности – ПО им. Баранова, ПО «Полет», нефтеперерабатывающей промышленности – ОНПЗ, все это крупные площадки для трудовых ресурсов. Безусловно, в последнее время объемы производства несколько снижены, а заработные платы молодых специалистов оставляют желать лучшего, однако сотрудники обрабатывающего производства составляют порядка 17% от общего занятого в регионе населения, что является наибольшим показателем среди отраслей занятости. Следующей по численности стала сфера образования, где занято 11,4% населения, а третье место занимает сфера здравоохранения и 11,2% занятого населения.

По данным информационной службы НГС.Новости Институт территориального планирования «Урбаника» опубликовал рейтинг качества городской среды в 100 крупнейших городах России, в том числе и Омске. Рейтинг составлялся по 100-балльной системе на основе 14 показателей, среди которых были обеспеченность жильем, уровень загруженности городских дорог, уровень преступности, уровень экологического загрязнения, уровень расходов на оплату ЖКХ. Лидерами рейтинга стали Сургут (77,8 балла), Краснодар (74,4 балла) и Тюмень (71,6 балла). Омск занял 44-е место, набрав 61 балл. Среди городов Сибирского федерального округа высокие места в рейтинге достались Братску (Иркутская область), оказавшемуся на 16-й строчке, Иркутску (30-е место), Новосибирску (32-е место). Отметим, в прошлогоднем рейтинге Омск находился на 79-й позиции, получив 51,7 балла.

Таблица 1.2

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

Недвижимость в Омской области в 2011 г.	нояб.14	дек.14	январ.15	фев.15	март15	апр.15	май15	июнь15	июль15	авг.15
Общее количество зарегистрированных прав, ограничений (обременений) на недвижимое имущество и сделок с ним	24 374	57 743	19 139	26 798	30 613	34 975	26 034	30 147	29 868	31 350
общее количество зарегистрированных прав на нежилые помещения	1 403	1 928	1 073	3 314	1 601	5 767	2 069	2 274	2 168	2 100
общее количество зарегистрированных прав на жилое помещение	10 504	31 635	8 107	11 012	12 198	11 778	9 473	10 963	11 463	9 714
Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки	8 719	18 700	5 578	8 001	9 678	9 485	8 330	10 023	9 435	8 134

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 апреле 2015 года был отмечен рекордный за последние 5 лет наблюдений скачок по количеству зарегистрированных прав на нежилые помещения. Однако, уже в мае ситуация стабилизировалась и в летние месяцы не превышало 2,5 тысяч записей.

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 подготовки аналитического отчета проанализировано 9 882 оферты о продаже объектов недвижимости различного назначения и 5 562 предложения о сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости.

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.

В 3 квартале 2015 года активную работу по привлечению клиентов и арендаторов начал торговый комплекс «Оскар», расположенный в Кировском округе недалеко от северо-западного выезда из города, переходящего в трассу Р-402 на г. Тюмень. Площадь комплекса составляет 7 200 кв.м., а территория земельного участка 15 000 кв.м, обеспечивая достаточное количество парковочных мест. Одним из самых ярких арендаторов, обеспечивающих рекламу комплексу является магазин сети «Самовар». По данным официального сайта комплекса на конец 3 квартала свободными от арендаторов являются 11 помещений.

Еще одна сеть омских торговых предприятий прекратила свое существование. Оба магазина «Крестьянский двор», специализирующиеся на продаже продукции фермеров и переработчиков районов области, прекратили свою работу. Руководство компании связывает закрытие со спадом спроса на продукты, цена которых (в соответствии с их качеством) выше остальных.

Кроме того, по информации пресс-службы компании "Лента", в ближайшее время сеть магазинов в Омске будет расширяться. Компания приобрела три земельных участка и три строящихся объекта у своих конкурентов. Земельные участки, которые приобрело руководство "Ленты", расположены в Омске, Челябинске и Таганроге. Предполагается, что новые гипермаркеты в этих городах будут построены в течение 2016-2017 годов.

Среди объектов коммерческой недвижимости, представленных на рынке в 3 квартале 2015 года к объектам торговли отнесено 1 642 оферты в секторе продаж и 1 170 оферт в секторе аренды.



Лось М.И.

Рынок коммерческой недвижимости сейчас находится в спокойном состоянии. Периодически можно отметить небольшое оживление в сфере производственно-складской недвижимости, где бизнес медленно, но развивается. Другие сегменты имеют небольшой, но стабильный спрос, однако, все больше в секторе аренды, чем продажи. На рынке объектов Street Retail сейчас наблюдается довольно глубокое затишье. Витрины вдоль основных магистралей завешаны баннерами с предложениями «продать» или «сдать», но найти покупателя или арендатора довольно сложно. Собственники все чаще стараются организовать свой бизнес в помещениях, нежели сдать или продать помещения.

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.

Развитость данного сегмента, а также уровень заинтересованности потенциальных покупателей в приобретении торговой недвижимости именно такого формата по мнению экспертов требует выделения объектов уличной торговли в отдельный подсегмент.

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.

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.)

К объектам «уличной торговли» в 3 квартале 2015 г. отнесено 1 182 oferty о продаже объектов недвижимости, что составляет более 80% рынка торговой недвижимости в городе Омске. Данная ситуация вполне объяснима тем фактом, что большинство торговых комплексов предлагают свои помещения для сдачи в аренду и зачастую не публикуются в рамках открытого рынка недвижимости – предложения уникальны и продвигаются специалистами по маркетингу и отделами аренды.

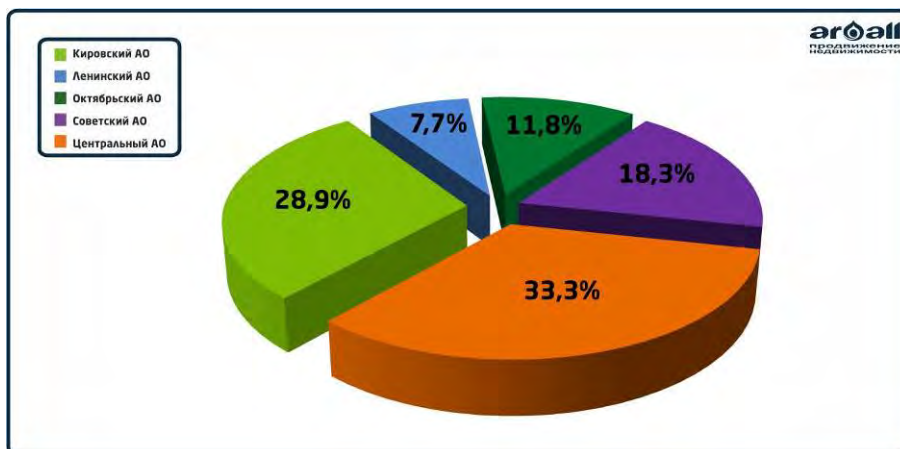


Диаграмма 1.1.1

Соотношение количества предложений объектов Street Retail по административным округам г. Омска, 3Q 2015г., %

Ряды коммерческих объектов на первых этажах жилых домов формируются зачастую вдоль основных транспортных магистралей. Учитывая данный факт, вполне логично сосредоточение большинства объектов в Центральном округе (1/3 рынка), Кировский округ позиционируется как крупный деловой центр города и спальный район, в результате чего почти 30% рынка сосредоточено здесь.

Средневзвешенная цена 1 кв.м Street Retail является самой высокой среди объектов коммерческой недвижимости в г.Омске, и в 3 квартале 2015 года зафиксирована в размере 54 952 руб./кв. м.

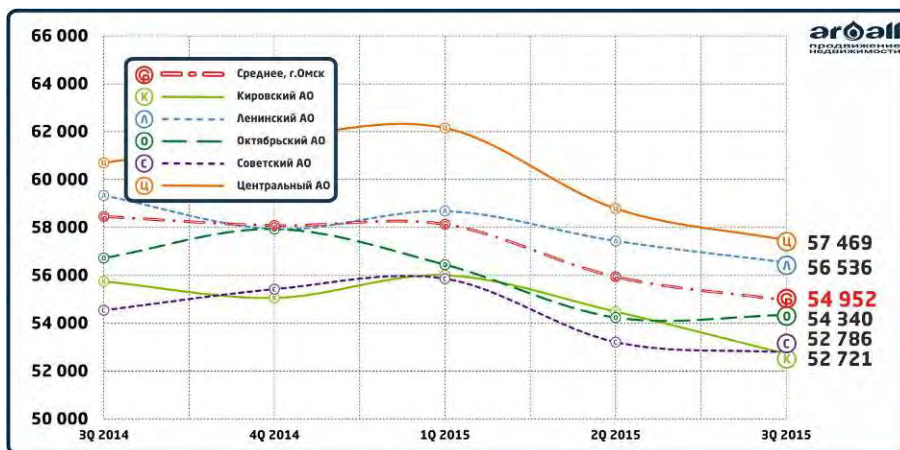


График 1.1.1

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
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
2Q 2015	54 483	57 436	54 235	53 211	58 788	55 938
3Q 2015	52 721	56 536	54 340	52 786	57 469	54 952
Максимум 3Q 2015	112 727	139 189	182 927	125 000	207 317	207 317
Минимум 3Q 2015	16 250	19 851	19 474	16 583	16 676	16 250
Индекс прироста, квартал, %	-3,2	-1,6	0,2	-0,8	-2,2	-1,8
Индекс прироста, к началу 2015 г., %	-4,2	-2,4	-6,2	-4,8	-6,9	-5,4

Рынок самого дорогостоящего сегмента коммерческой недвижимости с начала 2015 года продолжает снижаться в цене. За 3 квартала общее снижение составило 5,4% (за 3 квартал 2015 г. – 1,8%, то есть можно сказать что снижение равномерное на уровне среднеквартальных показателей с начала года). В разрезе округов изменение цен не равнозначное. В Октябрьском АО произошло незначительное увеличение цены (ниже уровня погрешности) на 0,2% (или 105 руб./кв.м.). В остальных округах тенденция к снижению продолжается: Советский АО «подешевел» на 0,8%, Ленинский – на 1,6%, Центральный – на 2,2%, Кировский – на 3,2%.

По мнению экспертов, недвижимость формата Street Retail является на сегодняшний день одним из наиболее интересных для организации бизнеса сегментов рынка. При этом довольно часто собственники приходят к организации собственного бизнеса, сохраняя при этом вложения в недвижимость и не переводя в наличность.

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. Основное сосредоточение предложений по аренде таких объектов расположено в Центральном АО – 43,3%. В остальных округах предложение распределилось практически равномерно.

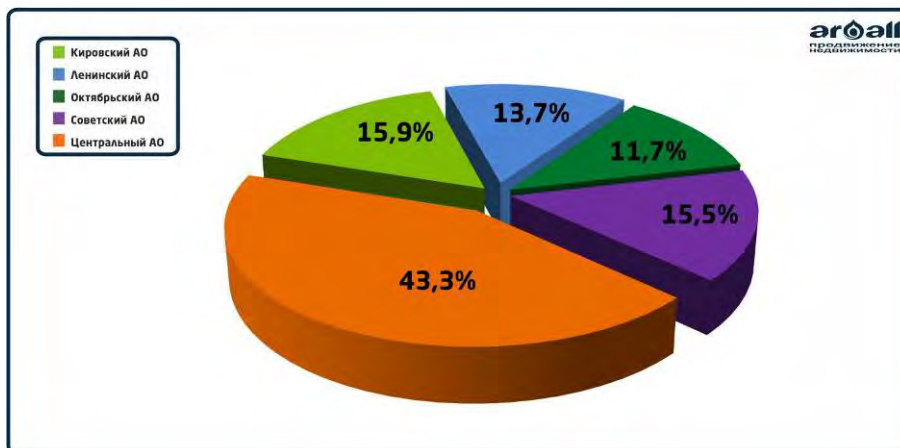


Диаграмма 1.1.2

Соотношение количества предложений объектов Street Retail по административным округам г. Омска, 3Q 2015г., %

Средняя арендная ставка по итогам III квартала 2015 г. осталась практически неизменной, снизившись менее чем на 1% или 7 руб./кв.м. Динамика изменения представлена на графике 1.1.2 с расшифровкой результатов аналитики в Таблице 1.1.2.

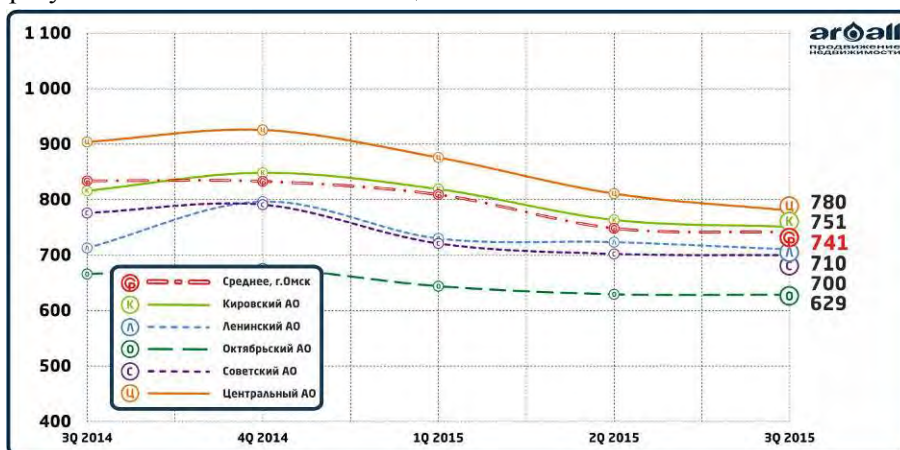


График 1.1.2

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
3Q 2014	816	713	666	776	904	834
4Q 2014	848	797	676	791	926	833
1Q 2015	819	730	644	721	876	809
2Q 2015	763	723	629	702	811	748
3Q 2015	751	710	629	700	780	741
Максимум 3Q 2015	1000	2 000	3 000	1 511	3 000	3 000
Минимум 3Q 2015	250	200	250	200	250	200
Индекс прироста, квартал, %	-1,6	-1,8	0,0	-0,3	-3,8	-0,9
Индекс прироста, к началу 2015 г., %	-11,4	-10,9	-7,0	-11,5	-15,7	-11,0

В целом изменения на рынке менее значительны, чем в секторе продаж объекта. Зачастую аренда помещений пользуется большим спросом ввиду больше финансовой доступности, нежели приобретение объектов в собственность. Самое активно снижение отмечено в округе с самыми высокими ценовыми показателями – в Центральном АО (здесь средневзвешенная арендная ставка снизилась почти на 4%), в остальных округах снижение не превышает 2%, а в Октябрьском округе равно 0%.

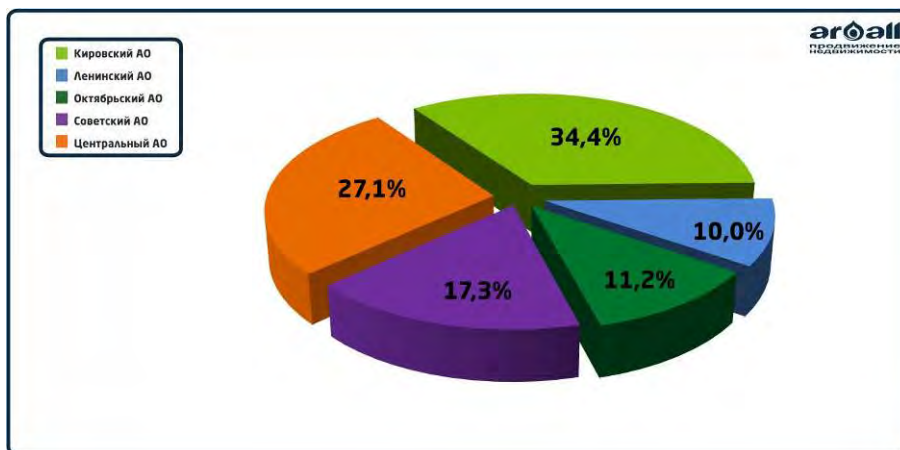
Вывод: Объекты Street Retail являются стабильно интересным для бизнеса рынком. При этом основная ориентация рынка сместилась в сторону сектора аренды, что поддерживает средние ставки на уровне прошлого квартала, при более интенсивном снижении цен продажи объектов. Все чаще появляются мнения о недостаточности качественных объектов, отвечающих взыскательному вкусу современных участников рынка.

1.2 Торговая недвижимость

Сектор продаж

Рынок торговой недвижимости кроме объектов формата «уличной торговли» представлен также торговыми площадями в комплексах. Совокупный анализ стационарных объектов (расположенных в капитальных строениях) торговой недвижимости представлен в разделе 1.2 Торговая недвижимость.

Кировский округ по количеству предложений в данном сегменте вышел на первое место в секторе продаж – на сегодняшний день это самый обеспеченный по общему количеству торговых площадей округ города, где расположены крупнейшие комплексы Омска – СТЦ «Мега», ТЦ «Континент», ТОК «Festival City». Кроме того, Левобережье продолжает заполняться комплексами (например, недавно заработавший ТК «Оскар»). Вторым по количеству предложений стал Центральный АО – 27,1%, в Советском округа расположились 17,3% всех предложений о продаже торговой недвижимости.


Диаграмма 1.2.1

Соотношение количества предложений торговой недвижимости по административным округам г. Омска, 3Q 2015г., %

Результаты 3Q 2015 года говорят о том, что самые дорогие торговые площади располагаются в Центральном АО. Здесь средневзвешенная цена 1 кв. м составила – 45 694 руб./кв. м. Самая «дешевая» торговая недвижимость расположена в Октябрьском АО. По количеству торговых комплексов Октябрьский округ является наименее обеспеченным. Однако, управляющие торговой недвижимостью и инвесторы сходятся в том, что острой потребности в новых комплексах нет, а их строительство может привести к застою площадей.

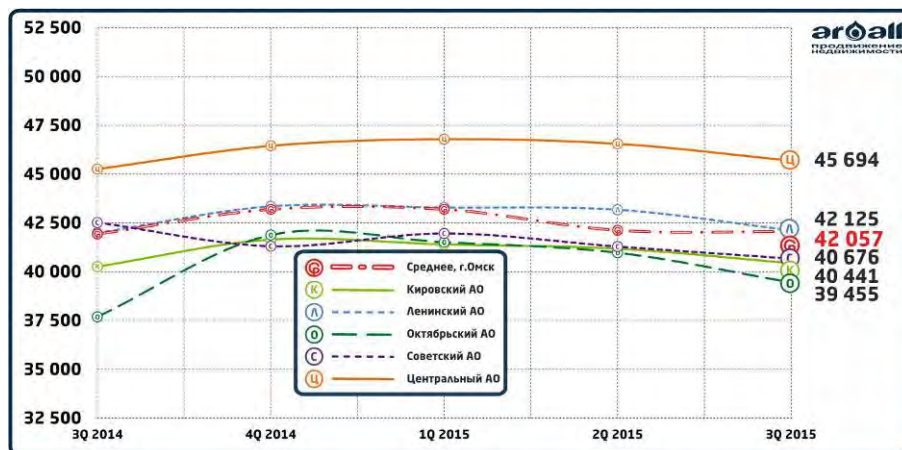


График 1.2.1

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
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
2Q 2015	41 183	43 180	40 978	41 293	46 556	42 125
3Q 2015	40 441	42 125	39 455	40 676	45 694	42 057
Максимум 3Q 2015	100 000	95 238	109 375	101 266	109 841	109 841
Минимум 3Q 2015	14 556	17 000	14 308	16 471	16 438	14 308
Индекс прироста, квартал, %	-1,8	-2,4	-3,7	-1,5	-1,9	-0,2
Индекс прироста, к началу 2015 г., %	-2,9	-2,8	-5,8	-1,5	-1,6	-2,6

В третьем квартале 2015 г., как и во втором, изменения на рынке оказались несущественными. Средневзвешенная удельная цена снизилась на 0,2%. Снижение средней цены с начала 2015 года (по отношению к цене по итогам 2014 года) составило 2,6% по городу, а в разрезе округов колеблется в диапазоне 1,5-5,8% со знаком минус.

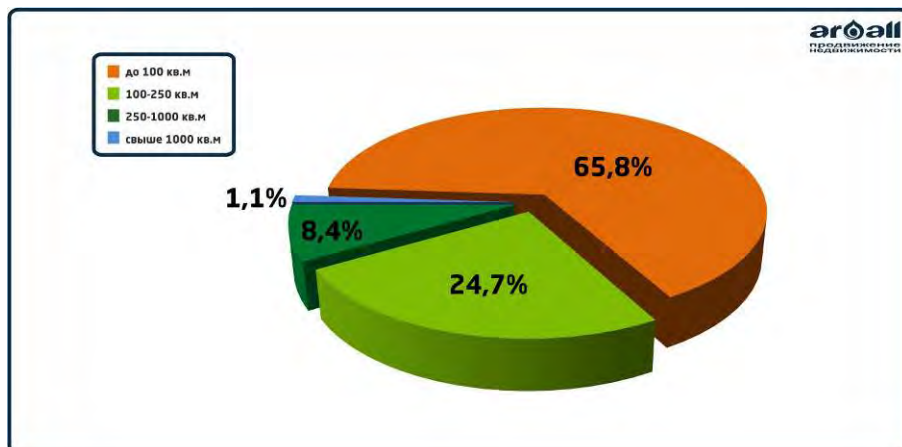


Диаграмма 1.2.2

Распределение объектов торговой недвижимости г.Омска по площадям, 3Q 2015г.,%

Исследование состава объектов недвижимости торгового назначения показало, что подавляющее большинство объектов находятся в диапазоне площади до 100 кв.м. – таких 65,8% объектов. Они же являются и самыми востребованными в структуре спроса. В диапазоне 100-250 кв.м. находится почти четверть объектов – 24,7%. Объектов свыше 1000 кв.м. представлено 1,1% и как правило эти объекты представляют собой торговые комплексы, предлагаемые целиком в составе нескольких «бутиков» (Диаграмма 1.2.2).

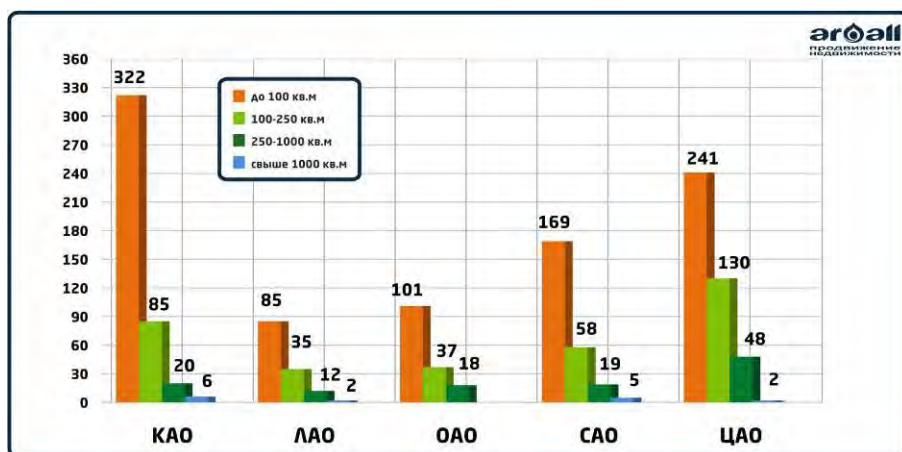


Диаграмма 1.2.3.

Распределение объектов торговой недвижимости г. Омска по площадям и округам г. Омска, 3Q 2015г., %.

Самым обеспеченным малоплощадными объектами (до 100 кв.м.) торговой недвижимости стал рынок Кировского округа, где расположились 322 уникальных оферты о продаже. В Центральном округе больше чем в остальных представлено объектов в диапазонах 100-250 кв.м. и 250-1 000 кв.м.. Самые крупноплощадные объекты сосредоточились в Кировском АО (6 оферт) и Советском (5 оферт). В Октябрьском округе объектов на продаже площадью свыше 1 000 кв.м. не обнаружено в ходе исследования (Диаграмма 1.2.3).

Сектор аренды

В секторе аренды распределение оферт по округам несколько отличается от сектора продаж. Более 40% оферт об аренде торговой недвижимости сосредоточено в Центральном округе (напомним, продается объектов больше в Кировском АО). В Кировском АО расположилось чуть более пятой части всего рынка – 21,1%. В Советском АО предложений еще меньше – 15,6%. Наименьшее количество объектов представлено в Ленинском и Октябрьском АО.

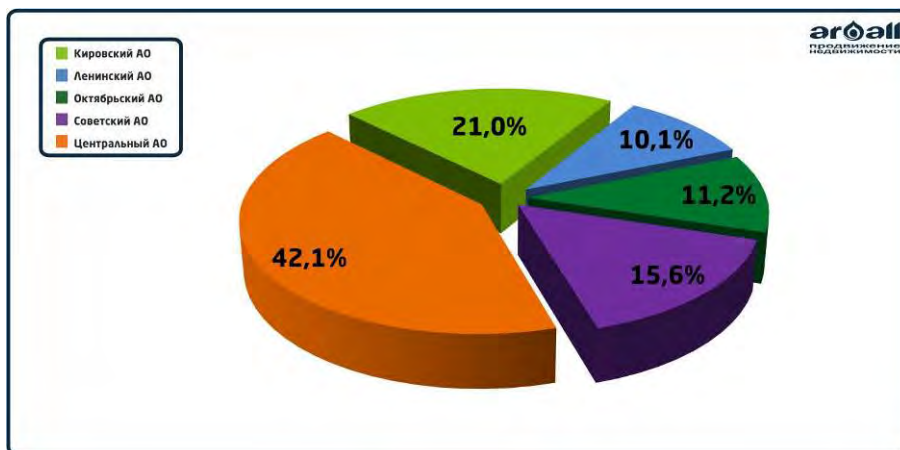


Диаграмма 1.2.4

Соотношение количества предложений по аренде торговой недвижимости по административным округам г. Омска, 3Q 2015г., %

Рынок аренды торговой недвижимости в целом по городу отмечен нулевой динамикой и -5,5% за полугодие, При этом в различных округах отмечены преимущественно отрицательные изменения в течении квартала, а при исследовании в течении года цены по округам корректируются как в меньшую, так и в большую сторону. Динамика средневзвешенных ставок арендной платы к концу 3Q представлена на Графике 1.2.7.

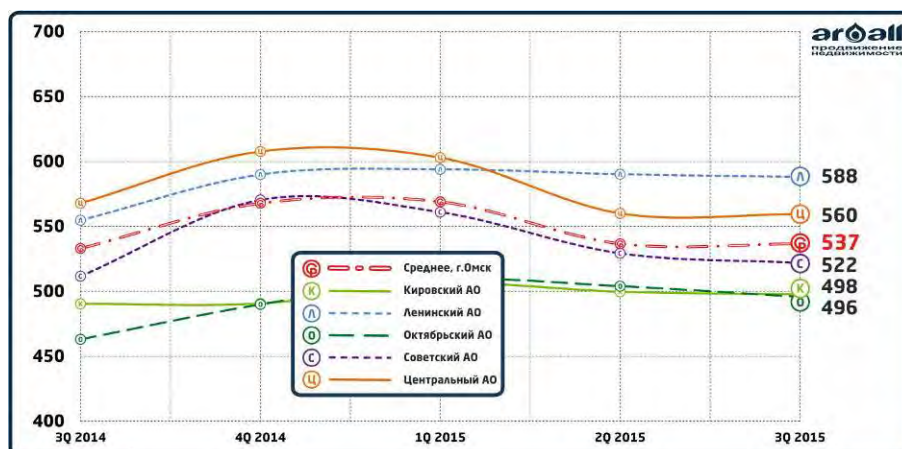


График 1.2.2

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

Таблица 1.2.2

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
3Q 2014	490	555	463	512	568	533
4Q 2014	491	590	490	512	608	568
1Q 2015	506	594	509	561	603	569
2Q 2015	500	590	504	529	560	537
3Q 2015	498	588	496	522	560	537
Максимум 3Q 2015	1 900	2 000	3 000	2 000	3 000	3 000
Минимум 3Q 2015	138	200	150	100	133	100
Индекс прироста, квартал, %	-0,5	-0,3	-1,6	-1,3	-0,1	0,0
Индекс прироста, к началу 2015 г., %	1,3	-0,3	1,2	1,9	-8,0	-5,5

Наибольшая коррекция средней ставки за первые 3 квартала 2015 года отмечена в Центральном округе – минус 8%. В Кировском, Октябрьском и Советском округе прирост положительный, но не превышает 2%.

Вывод: Торговые площади, как сегмент ощутивший пока в меньшей степени изменения рынка, в свою очередь остается наиболее востребованным – некоторые категории товаров являются неотъемлемой частью существования населения. При этом востребованность торговых площадей во много зависит от местоположения и концепции развития комплекса: подбора структуры арендаторов с учетом их профильных групп товаров, привлечение брендовых арендаторов, в особенности федерального уровня.

2. .Офисная недвижимость

Экономические показатели сегмента. Строительство.

В открытых источниках появилась информация о тендере на строительство трехэтажного офисного здания по ул.Орджоникидзе, 6. Площадь застройки составит всего 304 кв.м., а общая площадь здания 1185 кв.м. Стилистически здание будет оформлено в соответствии с композицией окружающей застройки, характерной для конца 19-начала 20 века. Данных о размещении парковочных площадок в и без того загруженной транспортом локации нет.



Стецкова Е.В.

Федеральные сети замерли в ожидании лучших времен и выхода из кризиса, и не планируют расширения в ближайшее время. Показатели рынка – ставки, цены продажи – находятся на уровне прошлого квартала без особых изменений. В основном, компании, которые в период кризиса притормозили свое развитие, ожидают улучшения общей экономической ситуации, а некоторые компании наоборот активно развиваются, используя момент как точку роста.

Хочется отметить, что характерного для осеннего периода повышенного спроса к помещениям коммерческого назначения в этом году не отмечается.

Сектор продаж

Самым активным на рынке в III квартале 2015 года стал Центральный АО – 68% всего рынка. Существенно отстает по количеству Советский АО – 15,8%. Еще почти в 2 раза меньше представлено офисных помещений в Кировском АО – 8,7%. Самыми «бедными» по представлению офисных помещений на продажу стали Октябрьский АО (4,4%), Ленинский АО (3,1%), **Диаграмма 2.1.**

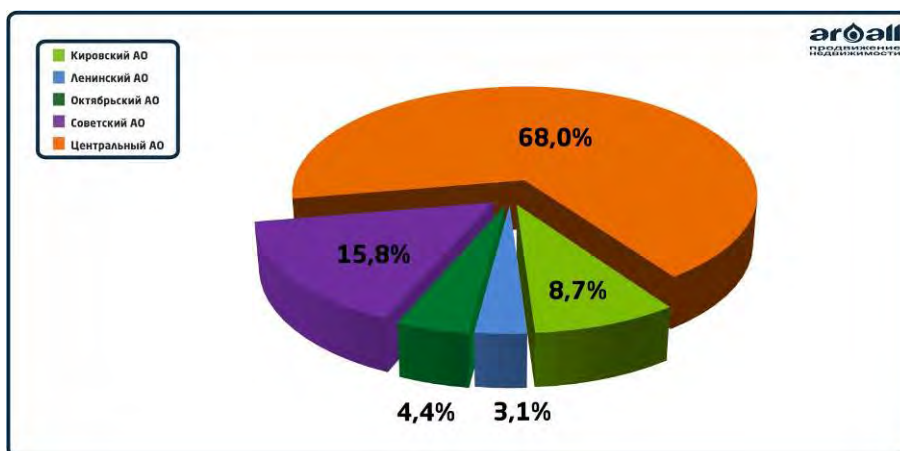


Диаграмма 2.1

Соотношение количества предложений по продаже офисной недвижимости по административным округам г. Омска, 3Q 2015 г., %

Итоги 3 квартала 2015 года отразились на ценах офисной недвижимости незначительно – среднее по городу снижение отмечено на уровне 1,5%. Динамика цен предложений офисной недвижимости представлена на Графике 2.2.

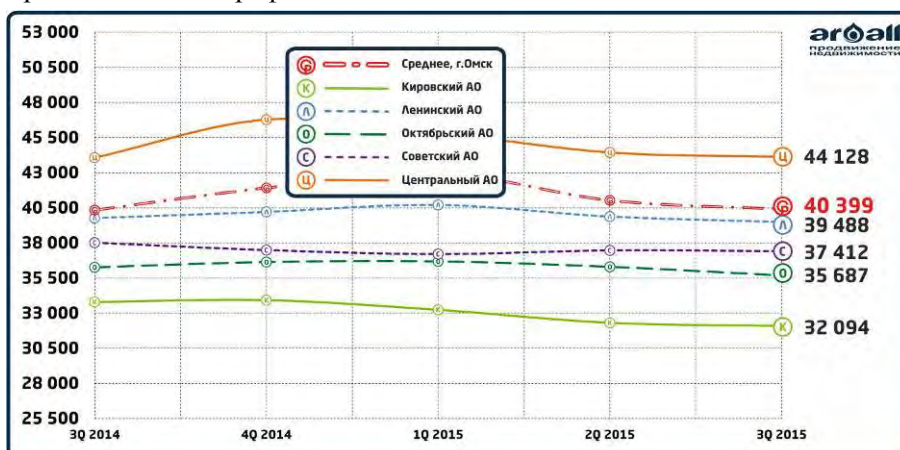


График 2.1

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

Максимальное снижение стоимости зафиксировано в Октябрьском АО – по итогам квартала здесь «подешевел» средний квадратный метр на 1,7% (614 руб./кв.м.). Меньше всех изменилась средняя цена в Советском округе – всего на 0,1% (55 руб./кв.м.). С начала 2015 года среднее

изменение цены предложения составили 3,6% для г.Омска. Максимально цены снизились в Центральном АО – на 5,7%, в Кировском АО – на 5,4%. В Советском округе цены снизились совсем незначительно по итогам первых трех кварталов – 0,2%.

Таблица 2.1

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

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	Омск
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
2Q 2015	32 313	39 878	36 301	37 467	44 439	41 032
3Q 2015	32 094	39 488	35 687	37 412	44 128	40 399
Максимум 3Q 2015	62 973	95 238	50 360	75 000	135 648	135 648
Минимум 3Q 2015	12 727	11 818	14 925	14 400	14 500	11 818
Индекс прироста, квартал, %	-0,7	-1,0	-1,7	-0,1	-0,7	-1,5
Индекс прироста, к началу 2015 г., %	-5,4	-1,8	-2,6	-0,2	-5,7	-3,6

Масштаб работы компании и удобство сотрудников определяет потребности в площадях офисов. Наибольшее количество объектов, представленных на рынке, предназначены для некрупных фирм – площадь 47,4% офисов не превышает 100 кв.м. 13,5% объектов составляют на рынке долю крупномасштабных объектов (более 1000 кв.м.).

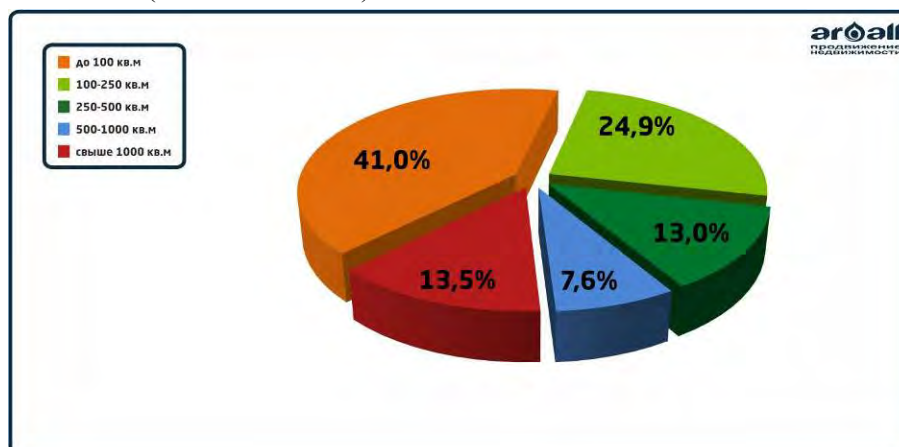


Диаграмма 2.2

Распределение объектов офисной недвижимости г. Омска по площадям, 3Q 2015г., %

Рассмотрим ситуацию с объектами разной площадью в округах города. В Центральном округе количественно сосредоточено максимальное количество объектов как наименьших, так и наибольших по площади, при этом больше всего в округе объектов до 100 кв.м. В Кировском и Советском округе также больше всех остальных представлено объектов, укладывающихся в сотню квадратов. В Ленинском и Октябрьском округах больше остальных представлено объектов в диапазоне площадей 100-250 кв.м.

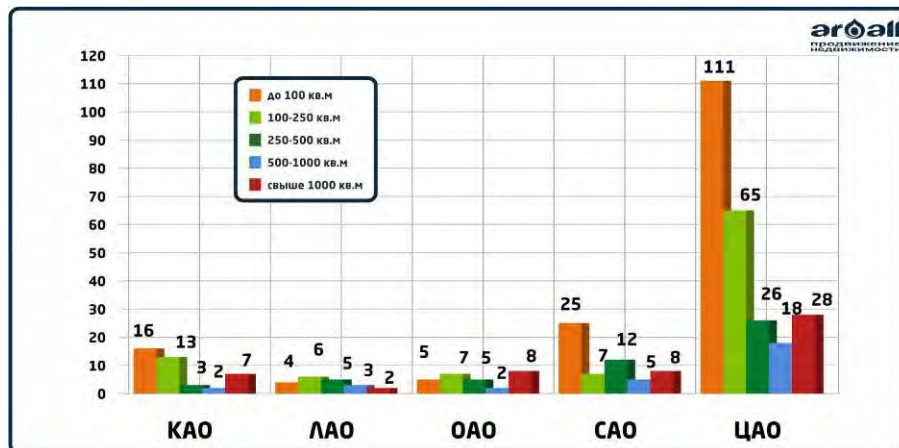


Диаграмма 2.3.

Распределение объектов офисной недвижимости г. Омска по площадям и округам г. Омска, 3Q 2015г., %

Предлагаем Вам ознакомиться с тем как развивается ситуация в секторе аренды офисной недвижимости.

Сектор аренды

В 3 квартале средний показатель арендной ставки снизился на 1,2%, что в рублевом эквиваленте составляет всего 5 руб./кв.м. в месяц. В целом по округам изменение динамики не превышает 1,7%. При этом в Кировском АО цена наоборот повысилась на 0,8%, что в рублях составляет всего 2 руб./кв.м. в месяц.

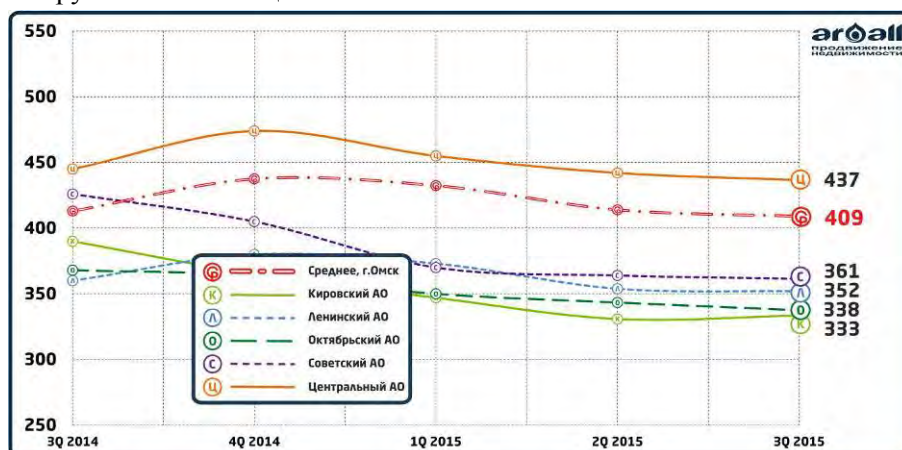


График 2.2

Таблица 2.2

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

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
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
2Q 2015	331	354	343	364	442	414
3Q 2015	333	352	338	361	437	409
Максимум 3Q 2015	1 000	1 000	595	1 400	3 000	3 000
Минимум 3Q 2015	180	200	200	100	110	3 000
Индекс прироста, квартал, %	0,8	-0,6	-1,7	-0,7	-1,2	-1,2
Индекс прироста, к началу 2015 г., %	-8,7	-7,5	-7,4	-10,8	-7,8	-6,5*

*за счет изменения структуры рынка по округам, изменение в целом по городу ниже снижения по каждому из округов.

Анализируя ситуацию с начала 2015 года, можно отметить, что в среднем по городу снижение прошло на уровне 6,5%. При этом максимально ставки упали в Советском округе – на 10,8%. При этом количество предложений об аренде увеличилось на 5%, что в целом говорит о сохранении стабильных объемов без резких сокращений и раздуваний объемов.

Вывод: Рынок офисной недвижимости г.Омска по мнению экспертов довольно стабилен. Имеется стабильный спрос, особенно в секторе аренды. Однако спрос по-прежнему сосредоточен в секторе аренды. При этом существенных изменений ни в цене, ни в структуре (количественном объеме) рынка не произошло. Существенных предпосылок к снижению или повышению на сегодняшний день на рынке нет, поэтому в ближайшее время потрясений не ожидается.

3. Производственно-складская недвижимость

Экономические показатели сегмента. Строительство.

В открытых источниках представлена информация о потенциальных проектах, готовящихся к осуществлению на территории Омска и Омской области. Так, по данным портала «Омскинформ», ООО «НЭО Омск», относящееся к государственной корпорации «Ростехнологии», намерено построить мусоросжигательный завод в Омской области. Введение проекта в действие намечено на весну 2017 года.

Кроме того Правительство Омской области и "Газпромнефть" подписали соглашение о реализации инвестиционного проекта по развитию производства отечественных катализаторов для нефтеперерабатывающей отрасли. Правительство региона окажет поддержку масштабному проекту по созданию современного комплекса для производства отечественных катализаторов каталитического крекинга и новых модификаций катализаторов гидроочистки и гидрокрекинга, необходимых для ключевых процессов вторичной переработки нефти. По информации пресс-службы областного правительства, совокупный объем инвестиций в проект составит 11 миллиардов рублей. За счет строительства нового комплекса по производству катализаторов каткрекинга и катализаторов гидропроцессов к 2025 году мощность планируется увеличить до 21 тысяч тонн в год (до 15 и 6 тысяч тонн в год соответственно).



Барко А.В.

В отличие от 2009 г., когда в кризис собственники старались срочно реализовать свои активы ввиду большой закредитованности и необходимости платить по долгам, в 2015 году такой ситуации не наблюдается – кредитная нагрузка существенно меньше, а значит и «сливать» объекты по заниженным ценам смысла нет.

На сегодняшний момент на рынке представлено огромное количество объектов низкого качества, в то время как требования, предъявляемые покупателями все выше и выше, несмотря на имеющиеся потребности.

В свою очередь продавцы, опасаясь остаться с наличными деньгами, все реже соглашаются продавать свои объекты, сдерживая их до установления более стабильной ситуации, поскольку недвижимость традиционно является хорошим способом сохранения денежных средств. Очень часто, расстаться со своими объектами люди хотят меняя место жительства, уезжая в другие города.

На фоне остальных сегментов можно сказать, что начинает формироваться активность в производственно-складской недвижимости. Есть довольно неплохая заинтересованность в производственных помещениях, формирующая спрос.

В целом на рынке сложилась ситуация равновесия, при котором продавцы удерживают более-менее стабильные цены, за счет отсутствия большой необходимости реализовывать свои объекты в срочном порядке, а покупатели выбирают лучшие объекты, предъявляя высокие требования. Такая ситуация длится на протяжении последнего полугодия и по моему мнению в ближайшее время приведет либо к снижению цен на рынке (при условии продолжения стагнации в экономике со сдерживанием инфляции), либо вызовет ажиотажный спрос со стороны покупателей (при условии роста экономики, либо раскручивания инфляции), положительно отразившись на росте цен.

Сектор продаж

На рынке производственно-складской недвижимости преобладает ряд основных ценообразующих факторов: транспортная доступность, наличие подъездных путей, коммуникаций, отделка, состояние и др. Объекты производственного и складского назначения сосредоточены в основном на окраинах города в промышленных зонах. Существуют также промплощадки в центральных частях города, сохранившиеся и зачастую уже «вымирающие» - часть территорий используются не по назначению вместе со строениями, а часть переведена в другие виды

использования с возможностью возведения более оправданных с коммерческой точки зрения объектов. Например, площадка Завода им.К.Маркса (ныне ЗАО «Сатурн»), расположенная вдоль одноименного проспекта, одной из основных магистралей города, или территория Агрегатного завода, где уже функционируют торговые и административные предприятия и ведутся работы по реконструкции и строительству объектов.

Распределение предложений о продаже объектов производственно-складской недвижимости говорит о наибольшем сосредоточении таковой в Центральном АО (34,4%). Наименьшее количество предложений представлено в Ленинском округе (12,4%), практически с ним наравне объемы Октябрьского округа (12,9%). Огромное количество физических объектов, расположенных на территории действующих производственных комплексов, особенно в составе предприятий оборонного комплекса (действующих в Октябрьском АО), не представляют собой объекты активного рыночного оборота.

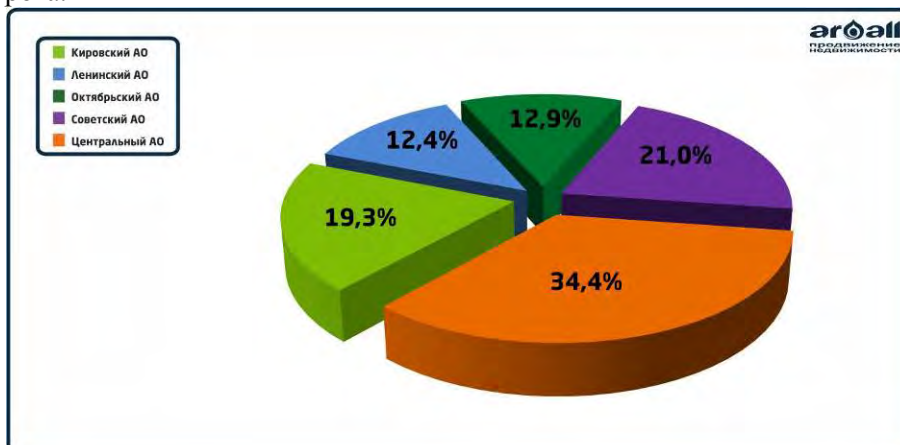


Диаграмма 3.1 Соотношение количества предложений по продаже производственно-складской недвижимости по округам г. Омска, 3Q 2015 г., %

Самым «дорогим» округом стал Центральный со средней ценой 1 кв.м. в 12 888 руб./кв.м, что более чем на тысячу рублей превосходит среднегородской показатель. Самыми «дешевыми» стали Кировский и Ленинский АО (10 483 и 10 437 руб./кв.м. соответственно).

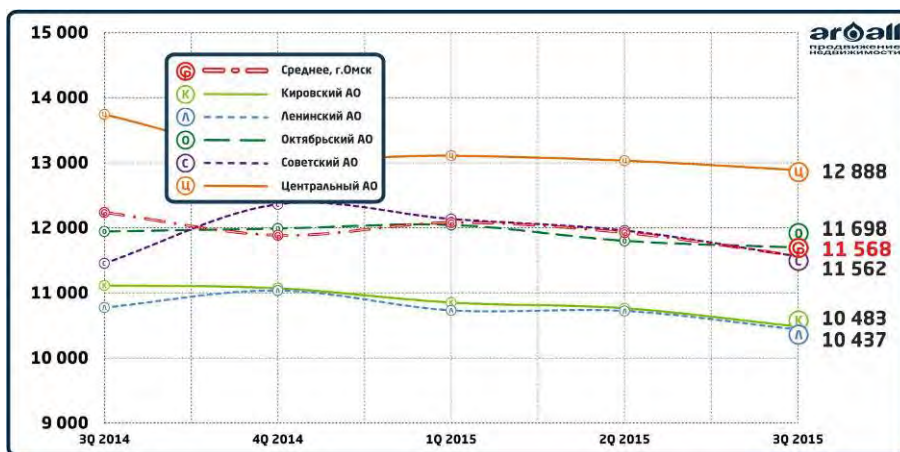


График 3.1

Таблица 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
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
2Q 2015	10 764	10 723	11 800	11 959	13 033	11 926
3Q 2015	10 483	10 437	11 698	11 562	12 888	11 568
Максимум 3Q 2015	26 316	25 000	49 286	34 034	40 278	49 286
Минимум 3Q 2015	3 833	5 300	5 720	4 255	2 595	2 595
Индекс прироста, квартал, %	-2,6	-2,7	-0,9	-3,3	-1,1	-3,0
Индекс прироста, к началу 2015	-5,3	-5,4	-2,4	-6,5	-1,7	-2,7

Цены предложений на рынке изменились незначительно, но ощутимо. Средний показатель по городу стал ниже на 3,0% за квартал и на 2,7% за прошедшие три квартала года. В разрезе округов колебания в течении третьего квартала находятся в диапазоне от 0,9 до 3,3% со знаком минус, а с начала года изменения цен отмечены в диапазоне от 1,7 до 6,5% также в отрицательную сторону.

С точки зрения площади, наблюдается картина, обратная торговым и офисным помещениям: в данном сегменте недвижимости большие площади ценятся и представляют собой большую часть рынка. Особенно много производственных и складских помещений масштаба свыше 1000 кв.м. создавалось в советское время, где потребности в таких площадях существовали гораздо большие. Сейчас все больше производств отказываются от массовых объемов складирования или крупных производств, а мелкий бизнес не нуждается в столь объемных площадках. Поэтому все чаще мы встречаем предложения, где производственно-складские объекты расположились менее чем на 100 кв.м. (на сегодняшний день это уже 4,3% рынка), на 100-250 кв.м., коих уже 28,1%.

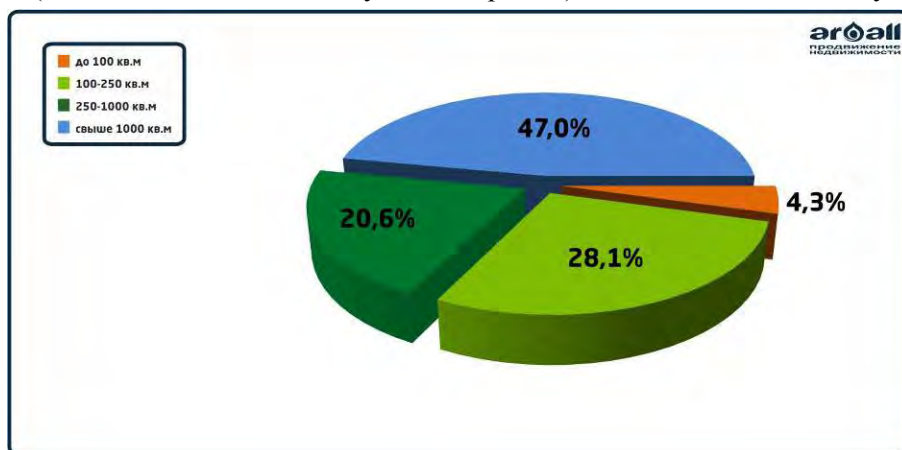


Диаграмма 3.2.

Распределение объектов производственно-складской недвижимости г.Омска по площадям, 3Q 2015г.,%.

Во всех пяти округах лидером количеству объектов стал диапазон площади свыше 1000 кв.м., а больше всего таковых объектов сосредоточено в Центральном округе. Такая же картина и во всех остальных диапазонах площадей– больше всего объектов расположено в ЦАО.

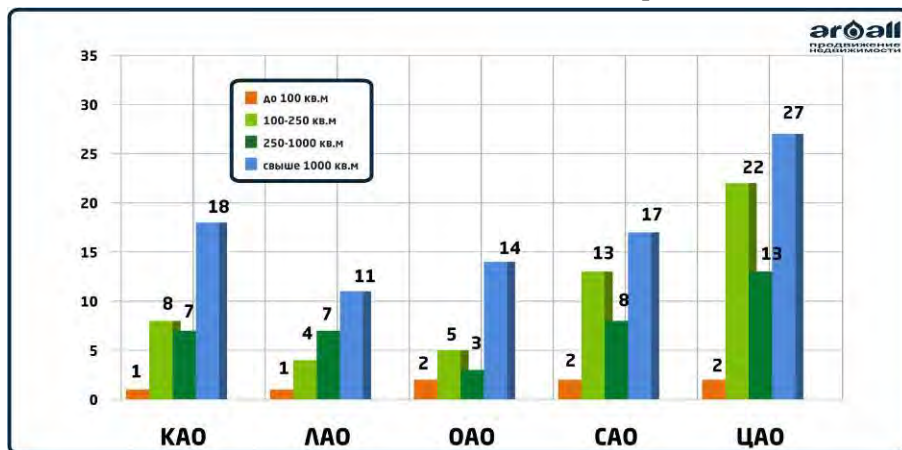


Диаграмма 3.3.

Распределение объектов производственно-складской недвижимости г.Омска по площадям и округам г.Омска, 3Q 2015г.,%.

Рассмотрим структуру и ценовые показатели предложений по аренде производственно-складских помещений.

Сектор аренды

Наибольшее сосредоточение, как и в секторе аренды, объектов производственно-складских расположилось в Центральном округе – более трети всего рынка (34,6%). В Советском и Кировском округах – чуть более 1/5 рынка (21,4% и 20,6% соответственно). Октябрьский округ вообрал в себя 15,8% предложений всего рынка, а минимальная концентрация ofert расположилась в Ленинском округе – 7,6%.

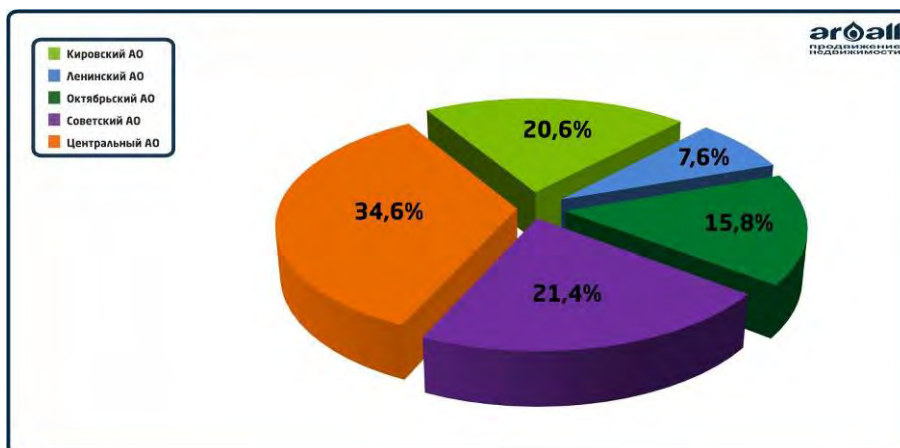


Диаграмма 3.4 Соотношение количества предложений по аренде производственно-складской недвижимости по округам г.Омска, 3Q 2015 г.,%

Сектор аренды производственно-складских представлен как малогабаритными складскими помещениями, так и многотысячные склады. Разнообразно также предложение с точки зрения конструктива объектов: склады предлагаются «холодные» (без отопления) и отапливаемые, что сказывается на цене предложения и арендной ставки, открытые складские площадки, некапитальные ангары, капитальные строения. При подготовке аналитических данных, выборка была очищена от некапитальных строений, учтены только стационарные объекты.

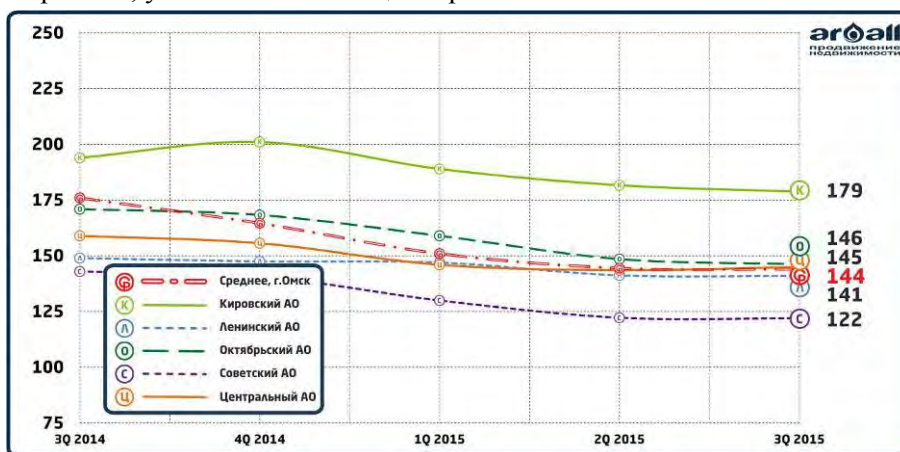


График 3.2

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

Таблица 3.2

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
3Q 2014	194	149	171	143	159	176
4Q 2014	201	148	168	141	156	165
1Q 2015	189	147	159	130	146	151
2Q 2015	182	141	149	122	144	144
3Q 2015	179	141	146	122	145	144
Максимум 3Q 2015	1 200	800	1 000	490	1 000	1 200
Минимум 3Q 2015	40	100	50	30	50	30
Индекс прироста, квартал, %	-1,6	0,0	-1,6	0,0	0,7	0,0
Индекс прироста, к началу 2015 г.,%	-11,1	-4,4	-13,1	-13,4	-6,9	-12,5

По итогам 3 квартала усредненная арендная ставка производственно-складских помещений по городу не изменилась и составила, как и во втором квартале 144 руб./кв.м. При этом с начала 2015 года средняя ставка снизилась на 12,5%. Выше среднерыночного падения отмечено снижение цены в Октябрьском (13,1%) и Советском округах (13,4%).

Вывод: Рынок производственно-складской недвижимости сохраняет стабильные позиции в течении 3 квартала – изменение произошло незначительное, а в секторе аренды и вовсе осталось на прежнем уровне. По мнению экспертов, недвижимость складского и особенно производственная недвижимость сегодня пользуется спросом. Однако, потенциальные покупатели предъявляют к объектам высокие требования как по расположению (наличие удобного подъезда к зданию и удобной транспортной развязки всегда приветствуется), так и по техническому состоянию и оснащенности объекта. В связи с небольшими объемами строительства производственных объектов в последние годы, к сожалению, очень многие предлагаемые склады и производственные здания требуют существенных вложений в поддержание функциональной эксплуатации.

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

Структура рынка в отношении основных участвующих в рыночном обороте категорий земель представлена на Диаграмме 4.1.

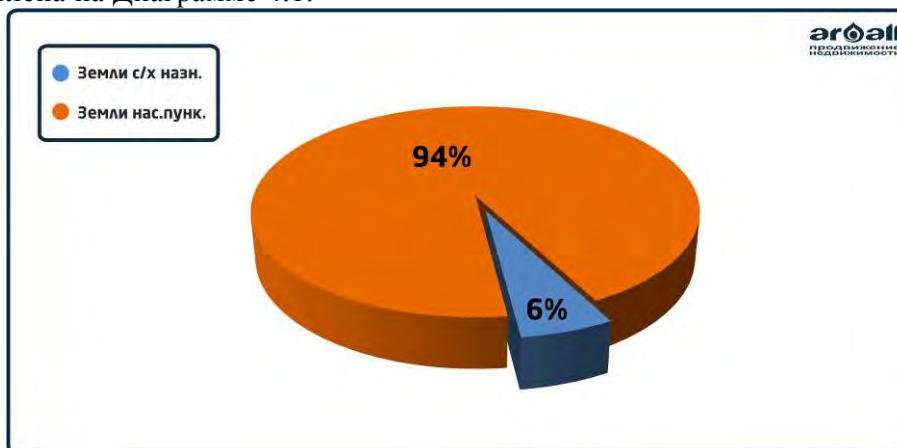


Диаграмма 4.1.

Соотношение предложений земель населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения в Омской области, 3 Q 2015 г.

Всего 6% от общего объема представленных на продажу земель отнесены к сельскохозяйственному назначению. В количественном соотношении это 49 уникальных ofert. 94% рынка представлены землями населенных пунктов (797 ofert).

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 земель сельскохозяйственного назначения в Омской области, где средняя цена в 3Q составила 2,31 руб./кв.м. При этом изменения на рынке остаются незначительными, как и, в большей степени, состав рынка, остается неизменным. Единичные оферт, которые уходят с рынка несущественно влияют на цены на рынке.

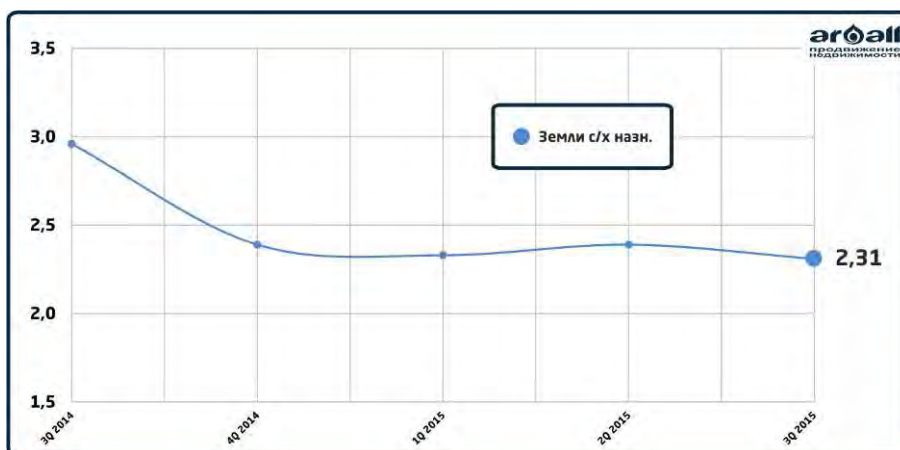


График 4.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. земельных участков сельскохозяйственного назначения в Омской области, руб./кв. м

Таблица 4.1

Категория земель.	3 квартал 2014	4 квартал 2014	1 квартал 2015	2 квартал 2015	3 квартал 2015	Индекс прироста 3Q2015, %	Индекс прироста, к началу 2015 г., %
с/х назнач.	2,96	2,39	2,33	2,39	2,31	-3,3	-3,3

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.

Структура рынка земель населенных пунктов на территории г.Омска представлена на Диаграмме 4.2. Среди земель коммерческого назначения (в данном анализе не рассматривались участки под индивидуальное жилищное строительство) 53% представлено землями под торговые и административно-офисные объекты, чуть больше трети рынка – земли производственного назначения и всего 12,9% это объекты под строительство многоквартирных жилых домов.

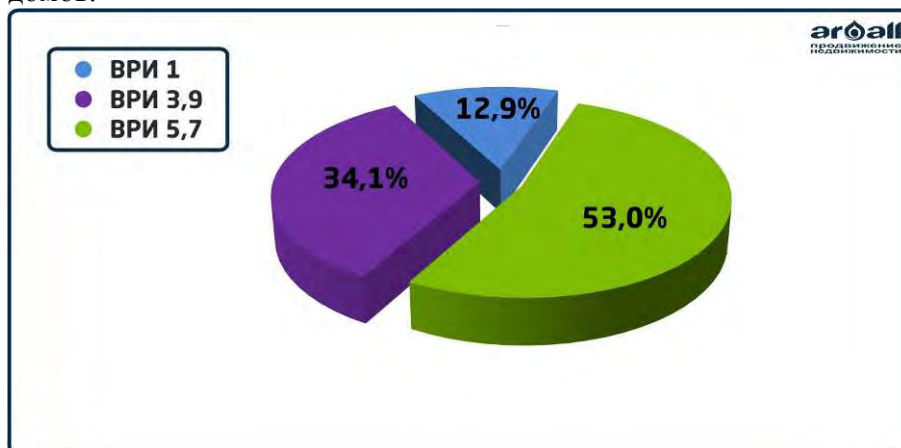


Диаграмма 4.2.

Соотношение объемов предложения по видам разрешенного использования в г.Омске, 3 Q 2015 г.

На Графике 4.2 представлена динамика цен земельных участков в г.Омске по видам разрешенного использования за последний год. Количественно объемы рынка практически не изменилось, однако, ряд объектов появляются на рынке с определенной периодичностью, что может сказываться на изменении средних цен. В целом, по большинству земельных участков, находящихся в активном коммерческом обороте, цены не изменились.

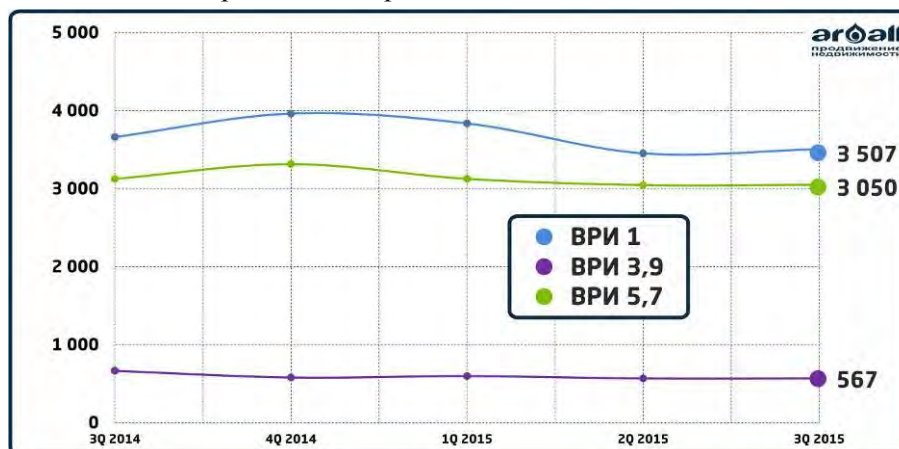


График 4.2

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

Таблица 4.2

Вид разрешенного использования	3 квартал 2014	4 квартал 2014	1 квартал 2015	2 квартал 2015	3 квартал 2015	Индекс прироста 3Q2015, %	Индекс прироста, к началу 2015 г., %
ВРИ 1	3 662	3 963	3 836	3 453	3 507	1,6	-11,5
ВРИ 5,7	3 126	3 314	3 126	3 046	3 050	0,1	-8,0
ВРИ 3,9	664	580	597	567	567	0,0	-2,2

Земля является одним из наименее развитых сегментов на рынке коммерческой недвижимости. Рынок аренды земельных участков является специфичным сегментом, т.к. основным арендодателем является муниципалитет.

Вывод: Рынок земель коммерческого назначения является довольно постоянным точки зрения структуры рынка. Изменения, связанные с приобретением участков происходят довольно редко. При этом незастроенных участков на территории города становится все меньше и зачастую они появляются за счет процесса регенерации земель. Как говорил Марк Твен, «покупайте землю, ведь ее больше никто не производит». Однако, как показывает практика, при сегодняшнем состоянии рынка оборот земельных участков происходит довольно медленно, не позволяя собственникам заработать с учетом инфляции существенные средства на продаже объектов.

С использованием материалов интернет-сайтов:

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

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