

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ



РОССИЙСКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ



АГЕНТСТВО
РАЗВИТИЯ И ИНВЕСТИЦИЙ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



Омская торгово-
промышленная палата



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ

МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:

Недвижимость
Новый Адрес

likado .RU

omscrielt.com

НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
STRANAESTATE .RU

APPRAISER
RU

ОЦЕНЩИК.РУ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

производственно-складская недвижимость

итоги 2018 г.

город Омск



Оглавление

Общая экономическая ситуация в стране	3
Рынок производства в России	3
Омская область. Региональные особенности	3
1. Производственно-складская недвижимость	4
Промышленное производство в Омской области	4
Сектор продаж	5
Сектор аренды.....	8
2. Складская недвижимость.....	10
Сектор продаж	10
Сектор аренды.....	11
3. Ценовое зонирование	12

Статистика Росстата

Тенденции и мнения экспертов

Динамика цен и индикаторы рынка

Анализ ценообразующих факторов недвижимости

Ликвидность производственно-складских объектов

Ценовое зонирование г. Омска и Омской области

Мониторинг эксплуатационных расходов

Общая экономическая ситуация в стране

В первой половине 2018 года темпы роста российской экономики увеличились, чему способствовали уверенный рост мировой экономики, повышение цен на нефть и макроэкономическая политика, обеспечившая стабилизацию. В первом квартале 2018 года рост реального ВВП составил 1,3% к соответствующему периоду предыдущего года, а во втором квартале – 1,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Этот рост имел широкую основу и соответствовал потенциалу экономики. В первом полугодии главными двигателями роста экономики стали неторгуемые сектора. В торгуемых секторах движущей силой роста была обрабатывающая промышленность. До июня 2018 года рост в добывающих отраслях сдерживало соглашение стран ОПЕК+, которое соблюдала Россия.

В третьем квартале темпы роста снизились. Такое замедление темпов развития произошло на фоне более низкого урожая, слабых показателей обрабатывающей промышленности и строительной отрасли и угасания эффектов чемпионата мира по футболу.

В целом благодаря прочному макроэкономическому фундаменту с относительно высоким уровнем международных резервов (461 млрд долларов США), незначительному объему внешнего долга (около 29% ВВП) и достаточному коэффициенту обеспечения импорта валютными резервами (15,9 месяцев), Россия сможет уверенно выдержать внешние потрясения.

Начиная с июля, уровень потребительской инфляции повышался, но при этом оставался ниже целевого ориентира Банка России, равного 4% в годовом исчислении. Основной вклад в потребительскую инфляцию вносили непродовольственные товары. После продолжительного периода смягчения денежно-кредитной политики Банк России в сентябре повысил ключевую процентную ставку с 7,25% до 7,5% на фоне повышенных инфляционных рисков.

Несмотря на санацию банков, которая проводится в последнее время, и продолжающуюся чистку российского банковского сектора, он остается довольно слабым: уровень банковских резервов в России ниже (12,2% по состоянию на конец сентября), а коэффициент проблемных кредитов выше (10,8% по состоянию на конец сентября), чем в других странах БРИКС (15,6% и 4,4%, соответственно). Однако объем кредитования растет. В разных сегментах отмечаются разные темпы роста (на 9,7% к предыдущему году в корпоративном секторе и на 22,5% в секторе домохозяйств по состоянию на конец октября). Для устранения рисков, связанных с ускоренным ростом потребительского кредитования, Банк России ужесточил требования по оценке рисков необеспеченных потребительских кредитов с годовой процентной ставкой в диапазоне от 10 до 30% и в дальнейшем планирует ужесточить требования для ипотечных займов с меньшим размером первоначального взноса.

Степень концентрации банковского сектора и доминирование государственных банков еще больше увеличились. Пять крупнейших банков контролируют 60% всех активов банковской системы. Более того, на долю государственных банков приходится почти 70% активов российских банков.

Бюджет стал более сбалансированным на всех уровнях бюджетной системы. За первые девять месяцев 2018 года профицит консолидированного государственного бюджета увеличился и составил 4,7% ВВП по сравнению с 0,6% ВВП за тот же период прошлого года.



Федеральная служба
государственной статистики

Объем ВВП в текущих ценах составил 27 007,2 млрд.руб.

Индекс физического объема относительно III кв. 2017 г. составил 101,5%, относительно II квартала 2018 г. 106,6%.

Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2018 г. по отношению к ценам III квартала 2017 г. составил 111,1%.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) в декабре 2018 года составил: 100,8% с начала 2018 года: 104,3%. Справочно: в декабре 2017 г. составлял 100,4%, с начала 2017 года - 102,5%.

Индекс промышленного производства по сравнению с 2017 г. составил 102,9%, по сравнению с декабрем 2017 г. - 102,0%; в декабре 2018 года по сравнению с ноябрем 2018 года составил: 107,0%.

Оборот розничной торговли в ноябре 2018 г. составил: 2 763,1 млрд. рублей или к ноябрю 2017г. (в сопоставимых ценах): 103,0 %, в январе-ноябре 2018 г. 28 241,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,6% к январю-ноябрю 2017г.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по РФ за ноябрь 2018 г. составила 42 595 рублей.

Безработица (в декабре 2018г.) Уровень безработицы составил 4,8 %. Численность безработных (с применением критериев МОТ) 3 698 тыс. человек.

Численность безработных по сравнению с ноябрем 2018 г. увеличилась на 44 тысячи человек.

Суммарная просроченная задолженность по зарплате (на 1 января 2019г.) составила 2 419,9 млн. рублей и по сравнению с 1 декабря 2018 г. снизилась на 650,5 млн. рублей (на 21,2%).

Источник:

<http://www.gks.ru/>

Рынок производства в России

Добыча углеводородов в России достигла рекордно высокого уровня. В октябре объем добычи нефти в России достиг рекордного уровня, равного 11,4 млн баррелей в сутки, однако в августе США опередили Россию как крупнейшего мирового производителя нефти. На фоне роста добычи внутреннее потребление нефти практически не менялось, вследствие чего объем экспорта продолжал увеличиваться

Омская область. Региональные особенности.

По данным Федеральной службы государственной статистики по Омской области численность населения Омской области на 1 января 2018 года составляет 1 960,1 тыс.чел., что на 0,6% или 12,6 тыс.чел. меньше, чем аналогичный показатель на 1 января 2017 года. Из них на городское население приходится 72,6% (1 424,3 тыс. чел.), а на сельское - 27,4% (535,8 тыс.чел.).

В январе-октябре 2018 года демографическая ситуация в области характеризовалась следующими данными:

Общие итоги миграции

	Январь-октябрь 2018 г.		Справочно январь-октябрь 2017 г.	
	человек	на 1000 ¹⁾ человек населения	человек	на 1000 человек населения
Миграция - всего				
прибывшие	45 593	28,0	44 558	27,2
выбывшие	55 558	34,2	53 406	32,6
В том числе внутриобластная				
прибывшие	24 435	15,0	24 042	14,7
выбывшие	24 435	15,0	24 042	14,7

Занятость и безработица

Численность рабочей силы (по итогам выборочного обследования рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше) в среднем за сентябрь-ноябрь 2018 года составляла 1025,5 тыс. человек, и по сравнению с соответствующим периодом прошлого года уменьшилась на 7,0 тыс. человек.

Численность занятого населения в сентябре-ноябре 2018 года уменьшилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 4,0 тыс. человек (на 0,4%), численность безработных (по методологии Международной Организации Труда) - на 3,0 тыс. человек (на 4,3%).

Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше соответствовал 59,6 процента, уровень безработицы – 6,4 процента.

Численность незанятых граждан, состоявших на учете в государственных учреждениях службы занятости населения в целях поиска подходящей работы, к концу ноября 2018 года составляла 15,2 тыс. человек, из них статус безработного имели 11,5 тыс. человек.

Мониторинг и анализ рынка коммерческой недвижимости произведен в соответствии со стандартами Комитета по аналитике НП «Российская гильдия риэлторов» (<http://rgr.ru>).

Статистические данные получены на основании выборки ofert, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «Недвижимость Новый адрес 55 регион» и интернет-порталами www.mlsn.ru, www.likado.ru, www.avito.ru, www.omskrielt.com, realty.yandex.ru, www.om1.ru, lpbn.ru, omsk.cian.ru, omsk.irt.ru и пр. Оферты верифицированы и информация по объектам уточнена. Паспорта объектов представлены на АГИС areall.ru.

Итоги 2018 года: в России открылось 215 новых производств

Уже можно сказать, что 2018 год превзошел 2017 как минимум по количеству новых производств. Если в 2017 году их открылось порядка 160, то в 2018 году более 200.

В декабре в России открылось рекордное количество новых производств — целых 37. При этом большая часть новых производств - это средние производства с инвестициями до миллиарда рублей, хотя есть и 8 крупных с инвестициями более миллиарда.

Так одно из предприятий открылось в Ульяновске. Там ввели в эксплуатацию новый цех горячего цинкования.



АО «КТЦ «Металлоконструкция» является крупнейшим в России заводом, который производит конструкции для безопасности дорожного движения (дорожные и мостовые) и для инфраструктурных объектов в целом. Новый цех строился с 2013 года. Объем инвестиций в проект превысил 800 млн рублей.

Предпоследний месяц года оказался «урожайным» на фармацевтические производства, открылось сразу 4, среди которых самым значимым, конечно, следует признать завод «Герофарм» с инвестициями более 3 млрд. рублей по выпуску субстанции инсулина - очень важное производство полностью снимает с нашей страны зависимость от поставок этого жизненно важного препарата.

Источник:

<https://sdelanounas.ru>

В ходе подготовки аналитического отчета проанализировано более 900 ofert о продаже и аренде объектов, из которых, по результатам верификации, чистки дублей и повторов данные по 201 реальному объекту производственно-складского назначения приняты в качестве рыночной информации.

Рассматривались все oferty, в том числе с недостаточной рыночной информацией по характеристикам и производился досбор информации из заслуживающих доверия источников (путем осмотра, прозвона, по ГИС-системам, данным Росреестра и т.п.). В случае невозможности сбора недостающей рыночной информации из достоверных источников в качестве характеристик объектов принималась экспертно-аналитическая информация об этих характеристиках, в соответствии с п.13 ФСО №3. Если в отношении характеристик в оффере, информация отсутствовала, то по шкале значений ценообразующего фактора, для oferty устанавливалось типичное значение характеристики, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости.

1. Производственно-складская недвижимость

Промышленное производство в Омской области

Омская область входит в число крупнейших агропромышленных территорий страны. В 2017 году сельскохозяйственной продукции произведено на 185 млрд рублей. АПК обеспечил почти 10 % ВРП. В 2017 году налоговые поступления отрасли выросли на полмиллиарда рублей и составили более 12,5 млрд рублей.

По данным Росстата, за 9 месяцев 2018 года объем капитальных вложений на территории региона увеличился на 114,1% и приблизился к 70 млрд. рублей. В структуре инвестиций 85% – собственные средства предприятий и только 15% - привлеченные.

Как отметили в региональном Минэкономике, значительный вклад в формирование положительной динамики капитальных вложений обеспечили обрабатывающие производства. Инвестиции в данную отрасль увеличились на 31,4% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года, их доля составила 60 % от объема средств, инвестированных крупными и средними предприятиями Омского региона.

В итоге в Омской области зафиксирован рост объема инвестиций в основной капитал. В рейтинге Минэкономразвития России регион вошел в ТОП-30 российских краев и областей, в которых создана вся базовая инфраструктура поддержки бизнеса. В профильном ведомстве считают, что закреплению положительной динамики по капитальным вложениям способствует сохранение ранее принятых региональных мер поддержки и введение в 2018 году новых.

В частности, в прошлом году был принят закон об установлении налоговых преференций по налогу на имущество для организаций. Его разработку инициировал губернатор Александр Бурков. Также по решению Буркова в регионе возобновили прямую поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства в виде субсидий. На базе микрокредитной компании создан региональный Фонд развития промышленности, в котором промышленные предприятия Омска и Омской области могут получить льготные займы от 20 до 100 млн руб. по двум программам «Проекты развития» и «Комплекующие».

http://omsregion.info/news/65886-omskie_obrabatvayuchshie_predpriyatiya_bolee_chem_/

Главе Роскосмоса Rogozinu показали, как на омском «Полете» в 2019 году развернется производство «Ангара-1.2»

Омск второй раз в этом году посетил гендиректор госкорпорации «Роскосмос» Дмитрий Rogozin. Он оценил ход подготовки производственной площадки к запуску полного технологического цикла изготовления ракет-носителей семейства «Ангара» на ПО «Полет».

Во время мартовского визита он жестко раскритиковал центр имени Хруничева, в структуру которого входит «Полет», за задержки в строительстве.

«Омский «Полет» готовим к организации серийного производства Ангара. Договорились с руководством региона о целевой подготовке технических специалистов. В следующем году - возобновление испытаний этой перспективной ракеты», - написал Rogozin в своем Твиттере.

Гендиректор Центра им. М. В. Хруничева Алексей Варочко доложил главе «Роскосмоса» о том, как идут работы по техническому перевооружению омского филиала для серийного выпуска ракет-носителей «Ангара». В частности, он сообщил о предстоящих задачах на 2019 год по реконструкции части территории для переоборудования под изготовление головного обтекателя для РН «Ангара».

В целом ПО «Полет» в следующем году должен освоить полный цикл производства «легкой» ракеты «Ангара-1.2», а серийное производство тяжелой «Ангара-А5» — в 2023 году.

«Ангара» — ряд перспективных ракет-носителей различной грузоподъемности (легкого, среднего и тяжелого классов), создаваемых на основе универсальных ракетных модулей (УРМ).

Таблица 1 Динамика индекса промышленного производства*

Период	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2018 год		
Январь	93,2	79,6
февраль	103,9	102,5
март	97,4	109,7
I квартал	98,4	90,1
апрель	97,6	98,0
май	101,8	99,5
июнь	98,3	101,3
II квартал	100,8	107,8
июль	95,3	98,6
август	100,7	99,1
сентябрь	91,8	100,1
III квартал	93,0	97,2
октябрь	100,8	105,0
ноябрь	100,1	101,6
декабрь	93,5	101,8
IV квартал	97,5	102,8

*По данным сайта <http://omsk.gks.ru>

Сектор продаж

В соответствии с типизацией, разработанной Омским межотраслевым советом экспертов (<http://www.areall.ru/typing>), объекты производственно-складского назначения включают в себя два подсегмента:

- объекты производственного назначения (тяжелая, легкая, пищевая и строительная промышленность);
- объекты складского назначения (холодные, отапливаемые и специальные склады; открытые складские площадки).

Структура рынка производственно-складской недвижимости представлена на Диаграмме 1.

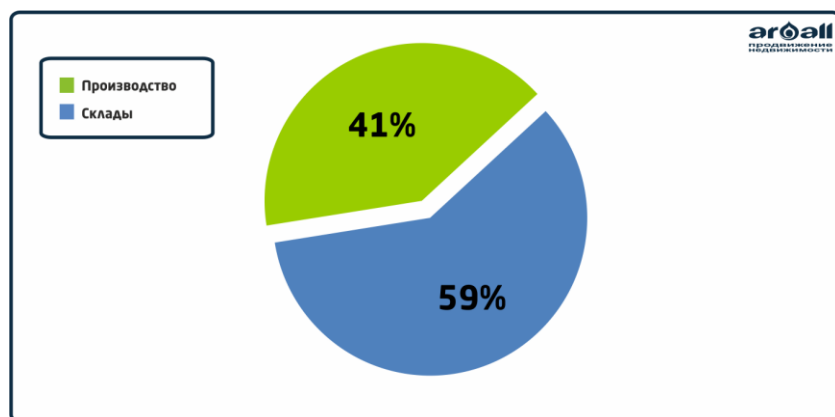


Диаграмма 1

Структура рынка производственно-складской недвижимости, 4Q 2018 г.

Типовым объектом данного сегмента рынка является помещение складского или смешанного производственно-складского назначения, расположенное в градостроительно-территориальных зонах производственно-коммунальных объектов IV, V классов опасности, площадью 253 кв.м.

Далее приведенный обзор в целом сегмента производственно-складской недвижимости.

Складской комплекс ООО «САШИ»



По международной классификации ООО «САШИ» имеет в собственности складские помещения класса «А», «В+» и «В», расположенные в черте города Омска в Кировском административном округе, в непосредственной близости от федеральной трассы Новосибирск-Москва, что позволяет организовывать удобные маршруты для большегрузного транспорта. Учитывая, что складской комплекс находится в черте города, это бесспорно большой плюс в организации логистики, доставка грузов от комплекса до магазинов в пределах города занимает не более часа. На территорию комплекса проложены железнодорожные подъездные пути, принадлежащие ООО «САШИ», что позволяет без дополнительных затрат получать железнодорожные вагоны прямо со станции. Территория складского комплекса круглосуточно охраняется, кроме того организована пропускная система доступа.

Все складские помещения, оборудованы вентиляционными системами, системой отопления, кроме того все помещения подключены к центральным коммуникациям (водопровод, канализация, электричество, газ), также установлены системы пожарной и охранной сигнализации. Арендаторам предоставляются прямые городские телефонные номера, выделенная линия доступа Интернет.

Источник:
<http://www.sashi.ru>

Как и в 4Q 2017 года, рынок продажи производственно-складской недвижимости г. Омска более чем на треть сконцентрирован в Центральном АО. Распределение предложений о продаже объектов производственно-складского назначения по округам г. Омска представлено на Диаграмме 2.

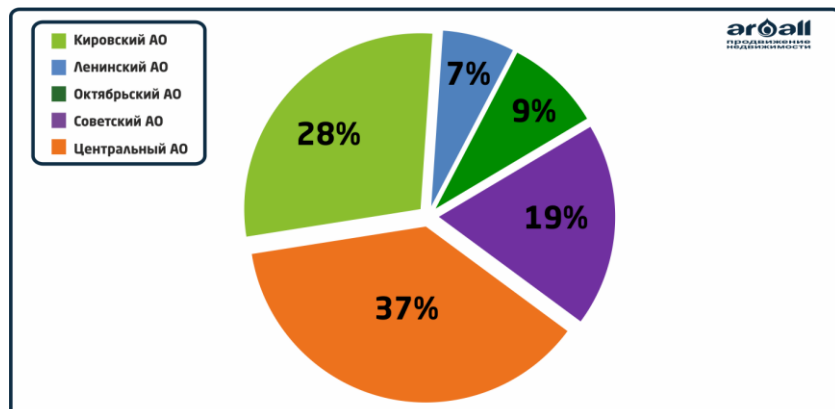


Диаграмма 2

Соотношение количества предложений по продаже производственно-складской недвижимости по округам г. Омска, 4Q 2018 г.

Центральный округ стал самым «дорогим» в 4 квартале 2018 г. с показателем цены 1 кв.м. в 10 350 руб., что превосходит среднегородской показатель по городу более чем на две тысячи рублей. Самым «дешевый» округ, как и год назад, Советский. Здесь средняя цена 1 кв. м. производственно-складской недвижимости составила 7 052 руб./кв.м.

В 4 квартале 2018 г. изменения среднегородской цены предложения составили минус 6,9%, в то время как в округах это изменение было разнонаправленным: от минус 10,7% в Советском округе до плюс 1,4% в Центральном. Годовая динамика по городу отмечена показателем в минус 15,6%.

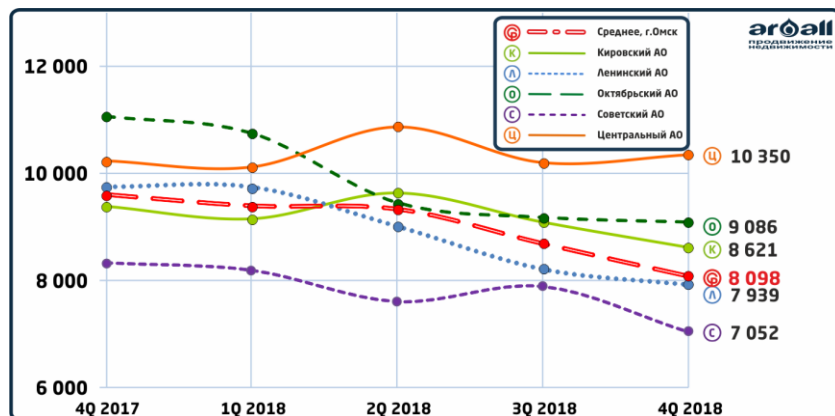


График 1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м производственно-складской недвижимости в 2017-2018 гг., руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2017	9 398	9 745	11 080	8 334	10 236	9 599
1Q 2018	9 162	9 741	10 765	8 198	10 117	9 392
2Q 2018	9 650	9 014	9 453	7 615	10 881	9 333
3Q 2018	9 100	8 225	9 175	7 897	10 203	8 698
4Q 2018	8 621	7 939	9 086	7 052	10 350	8 098
Максимум 4Q 2018	23 933	12 045	12 632	13 479	20 000	23 933
Минимум 4Q 2018	3 345	3 385	2 912	2 700	3 100	2 700
Индекс прироста, квартал, %	-5,3	-3,5	-1,0	-10,7	1,4	-6,9
Индекс прироста, год, %	-8,3	-18,5	-18,0	-15,4	1,1	-15,6



Ценообразующий фактор недвижимости

Период экспозиции при продаже объектов производственно-складского назначения находится в интервале от 3-х до 18 месяцев, соответственно среднее значение ликвидности составляет 6 месяцев, что в соответствии с Методическими рекомендациями АРБ (<https://arb.ru/arb/bureaux-and-committees/29637/>) относится к среднему и низкому уровню ликвидности.

Торг составляет в среднем 12,5% на производственно-складские объекты, при этом в зависимости от подвида объектов и их ликвидности варьируется в диапазоне от 7 до 22% как в продаже, так и в аренде.

Эксперты Совета рекомендуют профессиональным участникам рынка недвижимости использовать значение доли земельного участка в составе единого объекта недвижимости для объектов производственно-складского назначения на уровне 8,4%. Диапазон может составлять в среднем от 6 до 15%.

Омский межотраслевой



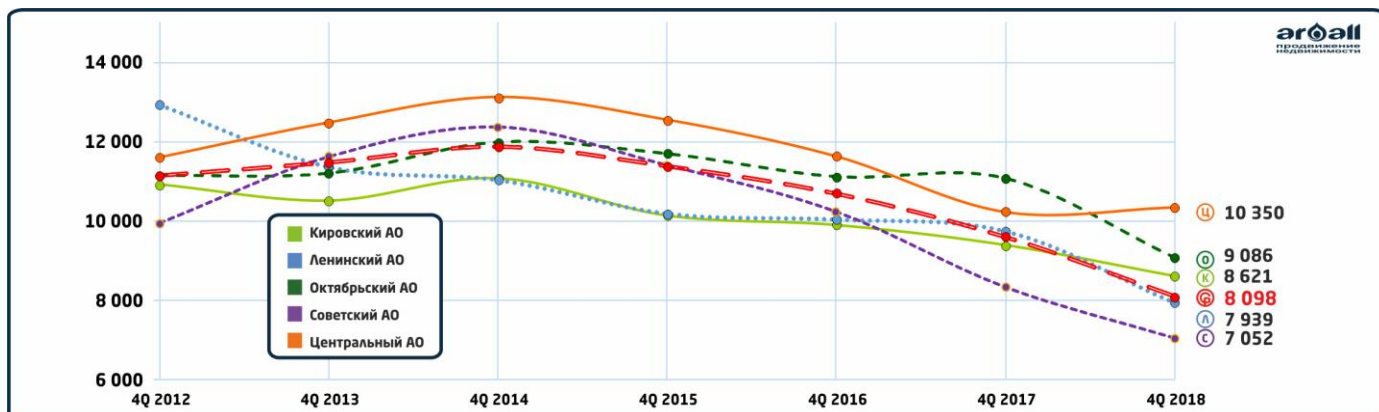
**Совет
экспертов**

рынка недвижимости

http://www.areall.ru/board_of_experts

Analytic@omeks.ru

Таблица 2

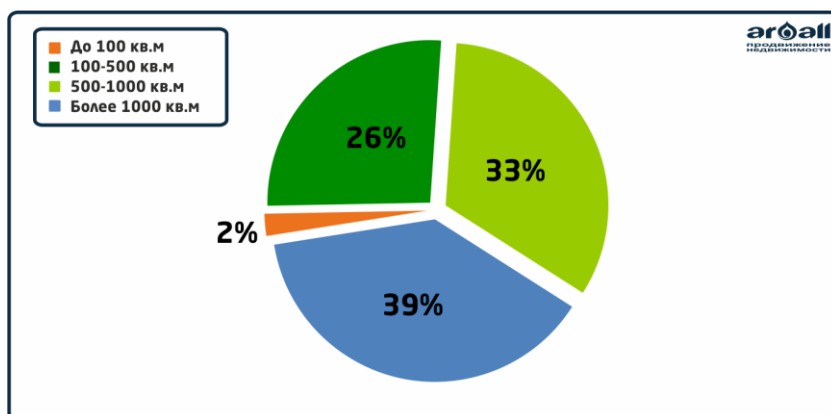

График 2
Таблица 3

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв.м производственно-складской недвижимости в 2012-2018 гг., руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2012	10 915	12 929	11 151	9 941	11 603	11 154
4Q 2013	10 511	11 361	11 203	11 611	12 474	11 486
4Q 2014	11 071	11 037	11 989	12 362	13 114	11 886
4Q 2015	10 138	10 185	11 696	11 402	12 546	11 390
4Q 2016	9 899	10 042	11 118	10 232	11 631	10 695
4Q 2017	9 398	9 745	11 080	8 334	10 236	9 599
4Q 2018	8 621	7 939	9 086	7 052	10 350	8 098

На графике 2 представлена динамика изменения цен производственно-складской недвижимости за период с 2012 по 2018 г.

Доля объектов с площадью более 1 000 кв.м составляет 39%. На 6% меньше объектов, площади которых расположены в диапазоне от 500 до 1 000 кв.м – 33%. Самой малочисленной группой являются помещения производственно-складского назначения с площадью до 100 кв.м. На рынке их всего 2%. Распределение объектов производственно-складского назначения по площади представлено на Диаграмме 3.


Диаграмма 3

Распределение объектов производственно-складской недвижимости г. Омска по площадям, 4Q 2018 г.



Оценка:

- Жилой и коммерческой недвижимости, земли
- Ущерб, причиненный недвижимостью
- Строительных недостатков
- Транспортных средств, оборудования
- Инвестиционных проектов
- Бизнеса, акций, долей в уставном капитале
- Аналитика рынка недвижимости
- Устанавливаем кадастровую стоимость земли и недвижимости в размере рыночной

Тел. 33-18-10

E-mail: mail@omeks.ru

www.omeks.ru

Сектор аренды

Количественно также лидирует Центральный округ с показателем доли в 41% от всего рынка аренды производственно-складских объектов в 4 квартале 2018 г. Наименее «богат» в этом смысле Ленинский округ. Здесь количество объектов составляет всего 6% от их общего числа.

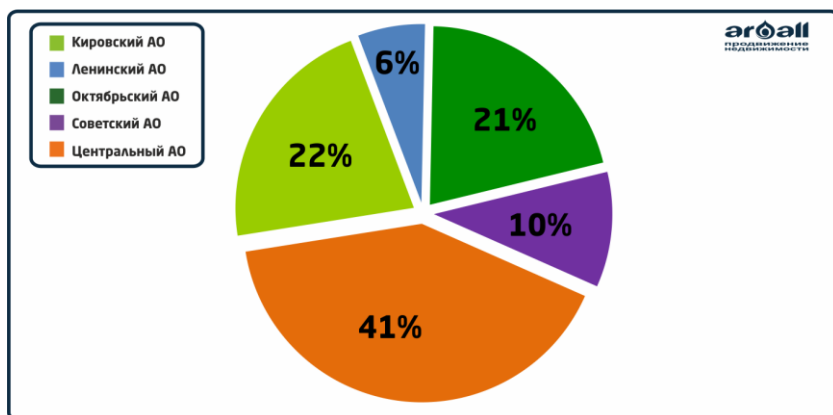


Диаграмма 4

Соотношение количества предложений по аренде производственно-складской недвижимости по округам г. Омска, 4Q 2018 г.

В течение года во всех округах города наблюдались разнонаправленные изменения арендных ставок: от минус 8,9 в Центральном округе до плюс 12,8 – в Кировском. По итогам прошедшего квартала положительная динамика отмечена во всех округах. Минимальный индекс прироста за квартал составил 3,1%, максимальный - 11,6%. В среднем по городу с конца 2017 года показатель арендной ставки для производственно-складских объектов увеличился на 5,9% или 10 рублей. Динамика изменения среднего показателя арендной ставки по городу и по округам представлена на Графике 3.

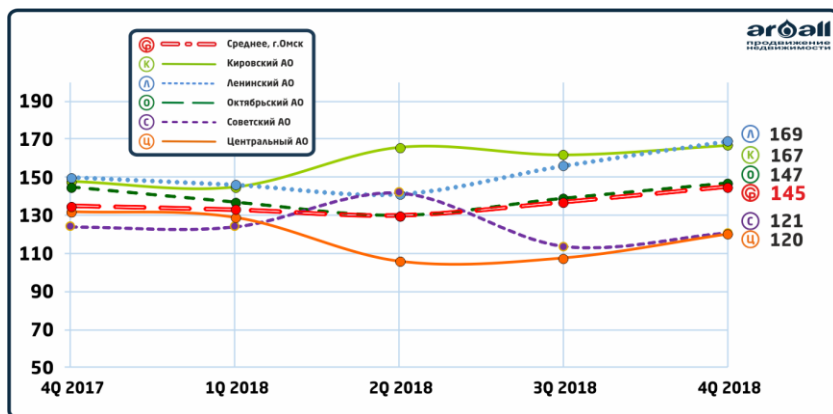


График 3

Динамика средневзвешенной арендной ставки производственно-складской недвижимости в 2017-2018 гг., руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2017	148	150	145	124	132	135
1Q 2018	145	146	137	124	129	133
2Q 2018	166	141	130	142	106	130
3Q 2018	162	156	139	114	108	137
4Q 2018	167	169	147	121	120	145
Максимум 4Q 2018	374	350	250	330	400	400
Минимум 4Q 2018	55	140	60	80	40	40
Индекс прироста, квартал, %	3,1	8,3	5,8	6,2	11,6	5,9
Индекс прироста, год, %	12,8	12,7	1,4	-2,5	-8,9	7,5



Ценообразующий фактор недвижимости

Период экспозиции при аренде объектов производственно-складского назначения находится в интервале от 3-х до 7 месяцев, соответственно среднее значение ликвидности составляет 5 месяцев, что в соответствии с Методическим и рекомендациями АРБ относится к среднему уровню ликвидности.

Типичный срок аренды, то есть период использования помещений одним арендатором составляет от 2-х до 4-х лет. Следовательно, среднерыночный коэффициент загрузки составляет 0,88. При этом реальные потери от неплатежей в среднем по рынку находятся в пределах 3,5 месяцев, что является достаточным периодом для принятия решения собственником о смене арендатора и при необходимости судебных действий. Следовательно, среднерыночный коэффициент потерь составляет 0,97.

Отличительной особенностью производственно-складской недвижимости является равенство общей площади и арендопригодной, так как объект, обычно, сдаётся в аренду целиком, с учетом всех имеющихся вспомогательных помещений, следовательно коэффициент арендопригодной площади равен 1.

Таблица 4

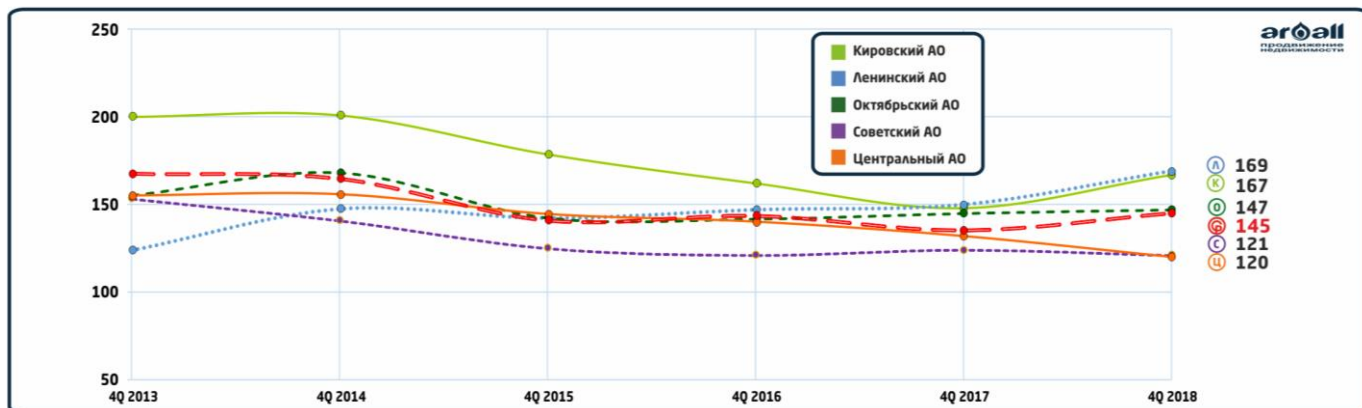


График 4

Таблица 5

Динамика средневзвешенной арендной ставки производственно-складской недвижимости г. Омска в 2013-2018 гг., руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2013	200	124	155	153	155	167
4Q 2014	201	148	168	141	156	165
4Q 2015	179	142	142	125	145	141
4Q 2016	162	147	142	121	140	144
4Q 2017	148	150	145	124	132	135
4Q 2018	167	169	147	121	120	145

На графике 4 представлена динамика изменения арендной ставки в секторе производственно-складской недвижимости за последние 6 лет.

Структурный анализ по площади объектов производственно-складского назначения, предлагаемых в аренду, представлен на Диаграмме 5.

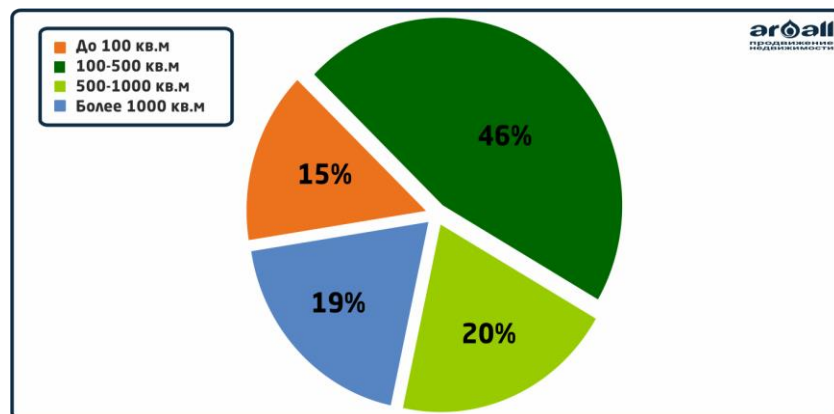


Диаграмма 5

Распределение объектов производственно-складской недвижимости г. Омска по площадям, 4Q 2018 г.

Распределение объектов производственно-складского назначения по площади в секторе аренды отличается от сектора продаж. В связи с тем, что реализация объектов меньшей площадью более проста, и они более ликвидны, популярностью пользуются объекты площадью от 100 до 500 кв.м. Их доля на рынке 46%.



Ценообразующий фактор недвижимости

Многие эксперты отметили усиливающееся негативное влияние роста операционных расходов на резкое снижение маржинальности, и даже на жизнеспособность бизнеса по девелопменту и управлению недвижимостью. Особенно активно росли платежи за землю, коммунальные платежи, расходы на содержание территории. Среднегодовой уровень суммарных расходов в процентах от действительного валового дохода составляет 18%. При этом расходы на управление находятся на уровне в среднем 2% от валовых доходов для данного сегмента рынка земли и недвижимости.

Средняя величина полной ежемесячной арендной платы для типового производственно-складского объекта составляет 36 700 руб.

2. Складская недвижимость

Сектор продаж

В Центральном округе сосредоточена большая часть объектов этого подсегмента – 43% - с максимальной по городу средневзвешенной ценой предложения в 10 804 руб./кв.м. Вторым по количеству объектов является Кировский округ. При этом показатель средневзвешенной цены предложения здесь минимальный и составляет 5 966 руб./кв.м. Структура рынка объектов складской недвижимости г. Омска и динамика изменения цен за год представлены на Диаграмме 6 и Графике 5.

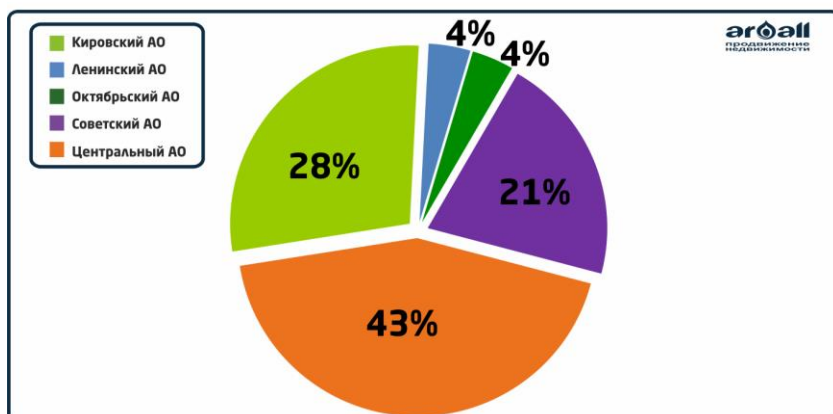


Диаграмма 6

Соотношение количества предложений по продаже объектов складского назначения по округам г. Омска, 4Q 2018 г.

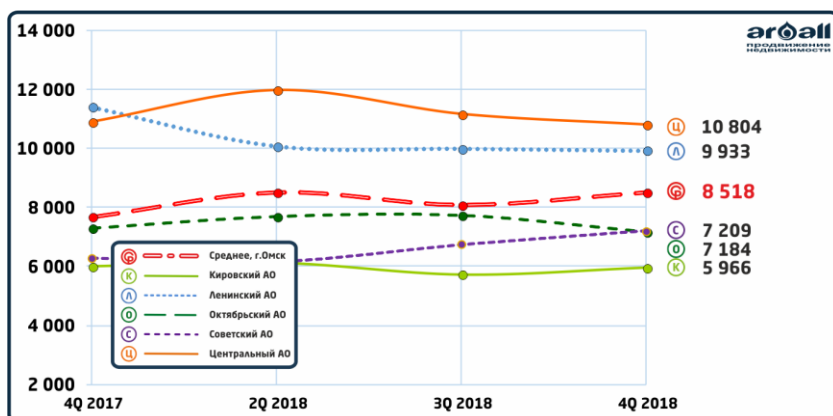
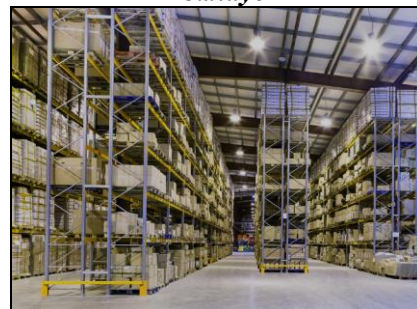


График 5

Средневзвешенная удельная цена продажи складской недвижимости и структура предложения по округам г. Омска, 4Q 2018 г., руб./кв.м

Округа	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2017	6 014	11 414	7 310	6 289	10 908	7 675
1Q 2018	6 654	11 202	7 003	6 196	11 640	8 040
2Q 2018	6 137	10 086	7 708	6 168	11 997	8 518
3Q 2018	5 717	10 004	7 747	6 742	11 172	8 090
4Q 2018	5 966	9 933	7 184	7 209	10 804	8 518
Индекс прироста, квартал, %	4,4	-0,7	-7,3	6,9	-3,3	5,3
Индекс прироста, год, %	-0,8	-13,0	-1,7	14,6	-1,0	11,0

Логистический комплекс «Веахаус»



В собственности компании «Веахаус» находятся коммерческие объекты недвижимости общей площадью: 1 7000 кв.м. Это производственно-складские комплексы класса «В» и «В+» ориентированные на компании, бизнес которых связан с производством или хранением товаров. Все здания и сооружения расположены на охраняемой благоустроенной территории, имеются ж/д подъездные пути, разворотная площадка и стоянка для фур.

При строительстве зданий и сооружений компания «Веахаус» использует комплексный подход - от подбора земельного участка, взаимодействия с проектными организациями, непосредственно строительства, обеспечения инфраструктуры и благоустройства, до ввода объектов в эксплуатацию и оформления права собственности заказчика на недвижимость.

Источник:

<https://warehouse55.ru/>

Таблица 6

Сектор аренды

Также, как и в продаже, на Центральный округ приходится большая доля объектов складского назначения, предлагаемых в аренду, а именно – 48%. Лидером же по значению средневзвешенной ставки арендной платы является Ленинский округ с показателем в 180 рублей за квадратный метр. Показатели на рынке аренды складской недвижимости представлены на в Таблице 7.

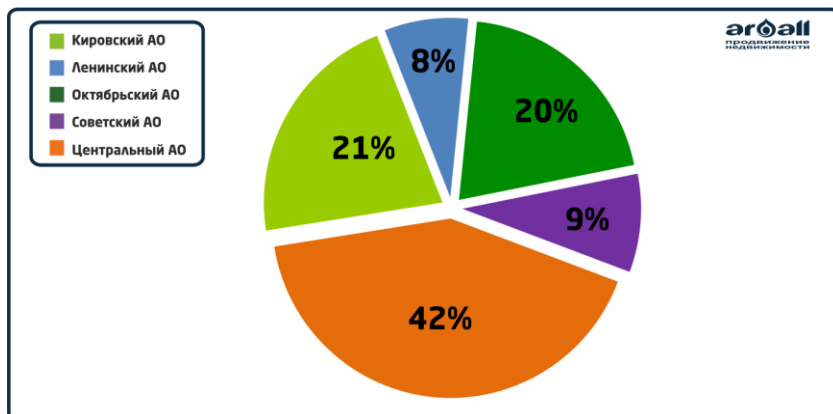


Диаграмма 7

Соотношение количества предложений по аренде объектов складского назначения по округам г. Омска, 4Q 2018 г.

В подсегменте складской недвижимости арендная ставка в целом по городу составила 152 руб./кв.м и выросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 15 руб. или 10,6%. Самым значительным приростом за год среди округов «отличился» Октябрьский - индекс составил плюс 24,0%, а в аутсайдерах оказался Советский – минус 21,3% за год.

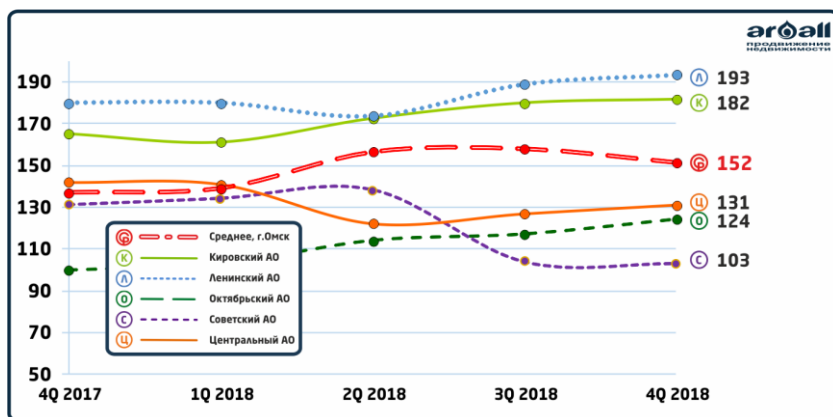


График 6

Динамика средневзвешенной арендной ставки складской недвижимости в г. Омске 4Q 2018 г., руб./кв.м

Округа	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2017	165	180	100	131	142	137
1Q 2018	161	180	103	134	141	139
2Q 2018	172	173	114	138	122	157
3Q 2018	180	189	117	104	127	158
4Q 2018	182	193	124	103	131	152
Максимум 4Q 2018	374	350	232	165	400	400
Минимум 4Q 2018	75	140	60	80	50	50
Индекс прироста, квартал, %	1,0	2,4	6,0	-0,8	3,4	-4,2
Индекс прироста, год, %	10,0	7,4	24,0	-21,3	-7,6	10,6



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



Лось М. И.

Директор АН "АксиОм"

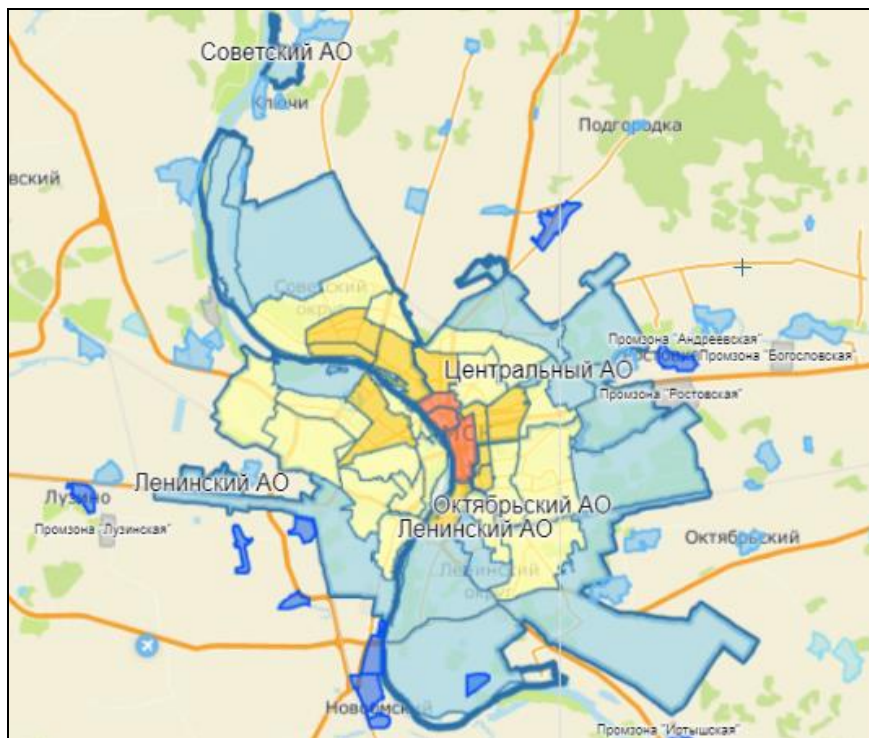
В связи с нездоровой экономической ситуацией в регионе и в стране в целом, основные сделки в сегменте производственно-складской недвижимости будут проходить в секторе аренды. У многих предпринимателей нет денег, чтобы купить недвижимость для развития бизнеса, поэтому арендуют. Некоторые федеральные сети, у которых были планы строить что-то для себя в Омске, пока отказываются от этой идеи, предпочитая располагать склады в ближайших регионах. Другие, в принципе, пока не проявляют особой инвестиционной заинтересованности в нашем городе.

В секторе аренды объектов мелких и средних площадей будет наблюдаться рост ставок, а вот среди большеплощадных будет отмечено снижение.

Скорее всего в течение ближайших трех лет будем жить в состоянии спокойствия, никаких больших всплесков ни в продаже, ни в аренде, не будет.

Таблица 7

3. Ценовое зонирование



Ценовое зонирование территорий на основе градостроительных территориальных зон позволяет учитывать не только функционал землепользования, но и фактический сформированный экономический потенциал территорий.

В процессе работ по зонированию территории г. Омска и Омской области были:

- Определены эталонные УПС (для наиболее типичного участка).
- Разработаны 8 категорий ценности зон для всей территории Омской области, в том числе г. Омск. Определены их ценовые интервалы.
- Цветовая гамма нанесена на интерактивные карты ГИС
- Представлены основные ценовые и аналитические данные с распределением на зоны ценности.

Вывод:

Новое строительство производственной недвижимости в регионе практически не ведется. Эксперты отмечают, что индекс «строительных кранов» в данном сегменте уже много лет не отрывался от нулевой отметки и сегмент в целом находится в состоянии затяжной стагнации. При этом иногда наблюдается оживление спроса. Однако покупатели выбирают наиболее качественные объекты и считают, что из-за кризиса могут купить любой самый лучший объект по бросовой цене.

В своей оценке эксперты не отметили ни одного значимого фактора, способного изменить текущую ситуацию на рынке производственно-складской недвижимости.

Отчет подготовлен с использованием интернет-сайтов:

<http://www.gks.ru;>
<http://www.omskstat.ru;>
<http://www.omskrielt.com;>
<http://www.gorod55.ru;>
<http://www.rgr.ru;>
<http://www.mlsn.ru;>
<https://omsk.n1.ru;>
<https://www.cian.ru.>

Цели ценового зонирования:

- Информационное обеспечение участников рынка.
- Управление активами, в том числе муниципальным имуществом.
- Обоснование принятия инвестиционных/девелоперских решений.
- Контроль сделок на рынке недвижимости.
- Мониторинг результатов государственной кадастровой оценки

Решаемые задачи и возможности:

Ценовые показатели могут быть использованы при совершении сделок с земельными участками, для принятия управленческих решений, изменения ВРИ, для определения размеров ставок арендной платы и в целях анализа результатов работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

геоинформационный аналитический проект

ЛУЧШИЙ ГОРОД РОССИИ 2018 **ar@all**
продвижение недвижимости

- ГИС аналитика рынка недвижимости
- Мониторинг рынка и государственной кадастровой оценки
- Исследовательская информационная площадка Омского межотраслевого совета экспертов
- Единый паспорт объекта недвижимости
- Ценовое зонирование территорий

areall.ru

Коллектив авторов:

Совет экспертов,
 в т.ч.
 Максим Репин, САКРН РГР,
 Плахина Ольга, ААРН РГР.
 Лось М.И. - директор АН "АксиОм"
 Барко А.В. - начальник отдела коммерческой недвижимости АН «Авеста-риэлт»