



Анализ рынка производственно-складской недвижимости

Тенденции и прогнозы

Перспективы развития сферы недвижимости

Макроэкономические показатели отрасли

Ценообразующие факторы сферы недвижимости

Параметры сделок с недвижимостью производственно-складского назначения

АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОД- СТВЕННО- СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Омск

IV квартал 2016 г.

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

ИНСТИТУЦИОННЫЕ
ПАРТНЕРЫ

Недвижимость
Новый Адрес

ОМСКРИЭЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

likado RU

APPRAISER RU
ВЕСТИНИК ОЦЕНЩИКА

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
STRANAESTATE.RU

Производственно-складские объекты — это здания или помещения, предназначенные для ведения промышленной или складской деятельности. Выборка объектов, представленных для расчета аналитических показателей, сформирована зданиями и помещениям производственного или складского назначения, исключая имущественные комплексы и некапитальные объекты.

Сектор продаж

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

Самым «дорогим» округом стал Центральный со средней ценой 1 кв.м. в 11 631 руб./кв.м, что почти на тысячу рублей превосходит среднегородской показатель. Самым «дешевым» стал Кировский - 9 899 руб./кв.м.

Самый масштабный объект на рынке

Самый крупноплощадный объект на Омском рынке производственно-складской недвижимости – 9-этажный административно-производственный корпус на ул. Харьковская. Общая площадь объекта составляет 24 470 м², а цена предложения – 75 000 т.р.

Корпус представляет собой незавершенный строительством объект (отсутствуют оконные, дверные проемы, отделка, подключение и разводка коммуникаций).

Кроме 9 надземных этажей имеется также 1 подземный.





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

Динамика изменения цен на протяжении года показала незначительные изменения. В целом по городу за 4 квартал средняя удельная цена изменилась на 2,8% в сторону снижения, в то время как в Ленинском и Октябрьском АО отмечены небольшие положительные индексы в конце 2016 года – плюс 0,1% и плюс 0,8% соответственно. Говорить о смене тренда на рынке недвижимости сегодня рано, однако, анализируя тенденцию, сложившуюся за последний год, можно отметить практически горизонтальную «полку» на Графике 1.

Сектор аренды

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

Разнообразие объектов производственно-складской недвижимости формируется за счет различности вариантов использования объектов – вида производства, целей складирования. Здесь встречаются и различные по температурному режиму объекты: без отопления, с отоплением, с морозильным оборудованием, различные по уровню отделки и т.д. Динамика изменения среднего показателя по городу и по округам представлены на Графике 2.

Первый в России кластер по золотопереработке может появиться в Омске

Идея создания на территории Омской области кластера по переработке золы принадлежит руководителю ГК «Основа холдинг» Александру Антропенко. Он предлагает на базе своих компаний расширить процесс использования и переработки золы, а также привлечь к проекту новых участников. Создание кластера позволит серьезно снизить затраты на капитальное строительство, транспорт и хранение золошлаковых отходов (ЗШО) до 130 млн рублей, создаст дополнительно 258 рабочих мест. При этом инвестиции в региональную экономику составят более 2 млрд рублей.

По данным Информационного агентства «ОМСКРЕГИОН»
<http://omskregion.info>

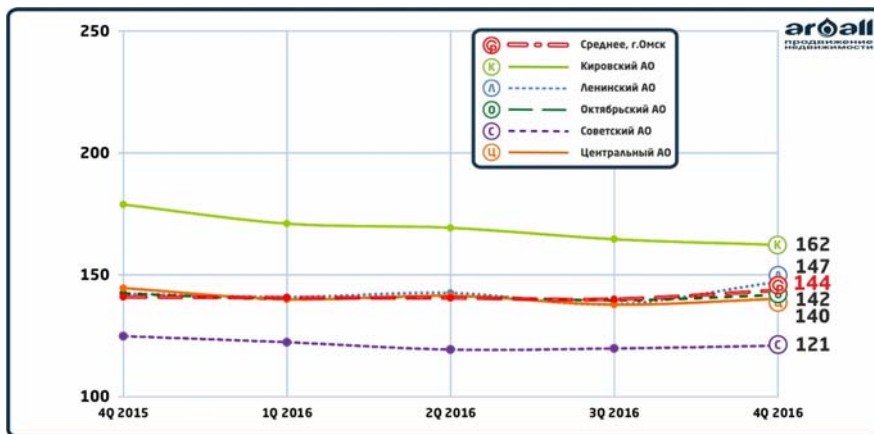


График 2

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

Ключевой показатель средней арендной ставки, принятый к расчету составляет 144 руб./кв.м. фактическая смена арендатора происходит в среднем 1 раз в 2 года, а юридическая формальность перезаключения договора в пределах 11 месяцев, как правило определена избеганием обязательной государственной регистрации долгосрочного договора аренды.

Показатель средней арендной ставки в среднем по городу увеличился на 2,6% за квартал и на 1,9% за год. При этом в течении года наблюдались колебания ставок как в сторону повышения, так и в сторону понижения. В округах по итогам года отмечаются преимущественно отрицательные показатели.

В рамках исследования выборки объектов недвижимости, представленных на открытом рынке, эксперты рассмотрели эффективность возможного использования площадей объекта. Произведено изучение структуры арендопригодной площади объекта недвижимости и ее коэффициента арендопригодности. Коэффициент рассчитывается как отношение арендопригодной площади к общей площади доходной недвижимости. К арендопригодной площади относят основную площадь, которую можно сдать в аренду с целью получения дохода, и исключают вспомогательные для производственно-складской функции помещения, не сдающиеся в аренду – коридоры, лестничные марши, санузлы и т.д.

Экспертами определен диапазон значений данного коэффициента, который составляет 0,9 – 1,0. Наиболее

«Пятёрочка» открыла склад в Омске

На новой логистической площадке будут комплектоваться заказы на поставку в магазины сети в Омской области из крупных партий товара от производителей и из распределительных центров компании.

Торговая сеть «Пятёрочка» арендовала помещение площадью 1000 кв. метров на территории складского комплекса в Омске, на ул. 2-я Казахстанской. Площадка «Пятёрочки» предназначена для временного хранения и комплектации заказов из «сухого» ассортимента, скоропортящихся товаров, а также фруктов и овощей.

По данным
<http://www.ksonline.ru/>

типичное значение коэффициента арендопригодности для данного сегмента рынка - 0,95. Коэффициент арендопригодности индивидуален для каждого объекта и определяется в соответствии с экспликацией объекта.

Вывод: Производственно-складская недвижимость за период 2015-2016 годы не проявила активности ни как в сторону глобального снижения, ни в сторону роста. Активность на рынке осуществлялась в основном за счет действующих предприятий, развивающихся на своей территории и не выходящих на открытый рынок, однако, интерес, как отмечают эксперты, к производственно-складской недвижимости имеется, но большинство объектов не отвечают качественным требованиям потенциальных приобретателей.

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:
http://www.areall.ru/board_of_experts