

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ



РОССИЙСКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ



АГЕНТСТВО
РАЗВИТИЯ И ИНВЕСТИЦИЙ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

НАШИ ПАРТНЕРЫ:



Омская торгово-
промышленная палата



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

производственно-складская недвижимость

итоги 2017 г.

город Омск



Оглавление

Общая экономическая ситуация в стране	2
Рынок производства в России	4
Омская область. Региональные особенности	4
Производственно-складская недвижимость	6
Сектор продаж	6
Сектор аренды.....	9
Складская недвижимость.....	12
Направления развития.....	13

Статистика сделок Росреестра

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

Ценность автомагистралей г. Омска

Международный рейтинг арендных ставок

Полная версия доступна по запросу: 8(3812) 31-18-10, 37-17-83, analytic@areall.ru

Общая экономическая ситуация в стране

По итогам 2017 года общий объем инвестиций в российскую недвижимость остался на уровне предыдущего года и составил \$4,3 млрд. Показатели первого полугодия 2017 года демонстрировали хорошую динамику, позволявшую рассчитывать по итогам года на преодоление значений 2016 года, однако в третьем квартале в российскую недвижимость было инвестировано лишь \$229 млн, что является одним из самых низких квартальных показателей этого десятилетия. Под конец года был закрыт ряд крупных сделок, в том числе портфельных, благодаря которым общий объем инвестиций в российскую недвижимость значительно вырос и достиг уровня, сопоставимого с показателями прошлого года.

2017 год выдался событийным как для рынка недвижимости, так и для экономики России в целом, причем эти события были как позитивного, так и негативного характера.

К положительным факторам для рынка недвижимости можно отнести в первую очередь снижение Центральным банком ключевой ставки, что сделало заемные средства более доступными для инвесторов. Также положительным сигналом стало снижение вакансии и рост арендных ставок в торговом и офисном сегментах. В совокупности эти факторы благотворно влияют на инвестиционную привлекательность данных сегментов, в том числе и для иностранных инвесторов. К негативным факторам можно отнести начало реализации планов некоторых крупных иностранных инвесторов по выходу с российского рынка, о которых они заявляли несколько лет назад. Так, австрийская компания Immofinanz и американский фонд Heitman нашли покупателей на свои последние российские активы. Позитивными экономическими факторами можно считать постепенный выход российской экономики из рецессии и рост ВВП около 2% по итогам года в совокупности с рекордно низкой инфляцией. На фоне этого в 2017 году Центральный банк дважды снижал ключевую ставку: сначала в марте на 0,25 процентных пункта, а затем в декабре еще на 0,50 процентных пункта – до уровня 7,75%.

Однако произошел и ряд событий, негативно отразившихся на экономике страны. В первую очередь это введение в августе новых экономических санкций со стороны США. Также в этом году с серьезными проблемами столкнулся банковский сектор, вследствие чего Центральный банк был вынужден начать процедуру санации в нескольких крупных частных банках, таких как «Открытие», «БИНБАНК», «Промсвязьбанк» и др. Международные рейтинговые агентства S&P, Moody's и Fitch сдержанно отнеслись к перспективам России при составлении кредитных рейтингов.

Наибольший объем инвестиций по итогам 2017 года был привлечен в торговый сегмент. В первую очередь за счет крупной портфельной сделки по продаже торговых центров, принадлежавших Immofinanz, российской компании Fort Group доля инвестиций в торговый сегмент от общего объема инвестиционных сделок достигла 44%. На долю офисного сегмента пришлось 38% от общего объема инвестиций, складского – 6%.

Инфляция за 2017 год составила минимальное значение за всю новейшую историю России — 2,5%, сообщил Росстат. Предыдущий минимум в 2016 году (5,4%) был превзойден более чем в два раза.

Склады: сделки по заказу

По итогам 2017 года в РФ введено менее "миллиона" квадратных складов. Больше половины площадей из этого объема построено под конкретного заказчика. Падение ставок закончилось.

В структуре спроса продолжает лидировать рынок Московского региона, где, по прогнозу JLL, годовой объем сделок составит 1,3 млн кв.м. "Это несколько меньше, чем в 2016 году, когда объем поглощения на рынке складов региона достиг 1,4 млн кв.м, однако показатель этого года является хорошим", — убежден региональный директор и руководитель отдела складских и промышленных помещений компании Вячеслав Холопов.

По словам Н.Казанского, в структуре крупных сделок от 20 тыс. кв.м ритейл занял доминирующие позиции. При этом долю e-commerce в общем объеме поглощения эксперт оценил в 62%.

Так, крупнейшей сделкой года стало соглашение о создании компанией "А Плюс Девелопмент" комплекса для компании Wildberries площадью более 145 тыс. кв.м. Ожидается, что это будет самый большой складской проект для российского рынка e-commerce.

Интересный тренд заметил директор отдела промышленной и складской недвижимости CBRE Антон Алябьев.

"В 2017 году на складском рынке появилось много "ноу нейм" компаний. Экономика сильно реструктурируется, появляются новые потребности, компании", — говорит он.

Источник:

http://realty.interfax.ru/ru/analytic/s/market_overview/89073/

Рынок производства в России

В целом за 2017 год рост промышленного производства замедлился до 1,0 % по сравнению с 1,3 % годом ранее. Темп роста добывающих отраслей в 2017 году снизился до 2,0 % (2,7 % в 2016 году). Замедление роста добычи полезных ископаемых было обусловлено ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+, влияние которой в целом на состояние платежного баланса России оценивается как позитивное. Поддержку выпуску добывающей промышленности оказало увеличение добычи газа из-за аномально холодной погоды весной и в начале лета. Обработывающая промышленность в 2017 году показала рост на 0,2 % по сравнению с 0,5 % годом ранее. Как и в 2016 году, драйверами ее роста стали химическая промышленность и пищевые производства, в то время как наибольший отрицательный вклад внесла металлургия. При этом недоисполнение (на 6,7 % по сравнению с уточненной росписью) расходов федерального бюджета на национальную оборону привело к замедлению роста в отдельных отраслях машиностроения.

Омская область. Региональные особенности.

Численность населения Омской области составляет 1 959 622 человека, что на минус 0,67% меньше, чем в прошлом году. В 2017 году не нашла продолжения положительная демографическая ситуация, имевшая место в 2011-2016 годах. По оперативным данным Омскстата, в январе - декабре 2017 года в Омской области зарегистрирована естественная убыль населения: число умерших превысило число родившихся на 2616 человек.

В 2017 году средняя начисленная зарплата в городе составила немногим более 26 000 рублей. Эти данные предоставлены Росстатом. Средняя зарплата в Омске немного выросла, по сравнению с прошлым годом, однако цены увеличились в еще большей пропорции. Таким образом, реальный доход основной части жителей города упал. Величина прожиточного минимума в конце 2017 года составляет 8 464 рубля на душу населения и по сравнению с аналогичным периодом прошлого 2016 года снизился на минус 2,7% или на 237 рублей. Снижение прожиточного минимума в конце года отмечается непрерывно с 2013 года.

Оборот розничной торговли за 2017 года вырос на 8,3 процента и составил 318 384,2 миллиона рублей.

Картина промышленности в декабре 2017 года

Снижение промышленного производства в декабре замедлилось до 1,5%. Сократился масштаб спада в обрабатывающих отраслях. Показатели добывающего комплекса в декабре сохранились на уровне ноября (-1,0 %). Снижение выработки электроэнергии продолжилось (-5,5 %), несмотря на приближение температуры в декабре к календарной норме. Отрицательные темпы роста в обрабатывающей промышленности (-2,0 %) сформировались в результате действия факторов, специфических для отдельных рынков. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности (с коррекцией на календарный фактор), позволяющий очистить динамику показателя от влияния «локальных» факторов, в декабре, по оценке, составил 1,4 % (2,8 % в ноябре). Основной отрицательный вклад в динамику обрабатывающего комплекса (1,7 п.п.) внесли те же отрасли, которые стали причиной ноябрьского падения выпуска, — «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» и «Производство прочих транспортных средств и оборудования». Масштаб спада в указанных отраслях остается существенным (9,8 % и 14,5 % соответственно), несмотря на улучшение показателей по сравнению с предыдущим месяцем. Еще 0,7 п.п. спада обрабатывающей промышленности в декабре объясняется резким сокращением производства табачной продукции на 66,3 %.

Таблица 1.2

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за март 2017–декабрь 2017 гг.

Недвижимость в Омской области в 2017г.	мар.17	апр. 17	май. 17	июн.17	июл.17	авг. 17	сен. 17	окт. 17	ноя. 17	дек. 17
Общее количество зарегистрированных прав, ограничений (обременений) на недвижимое имущество и сделок с ним	27 945	26 024	27 084	25 968	31 336	30 316	25 561	29 790	30 890	38 663
общее количество зарегистрированных прав на жилое помещение	9 994	9 451	9 115	9 684	9 504	10 068	8 604	9 577	9 484	10 095
Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки	7 878	7 337	6 931	7 021	6 959	7 871	6 574	7 499	7 206	7 962

Организациями Омской области за январь-ноябрь 2017 года получен положительный сальдированный финансовый результат в сумме 35,4 млрд. рублей, что на 18,3 процента больше, чем за январь-ноябрь 2016 года.

Прибыль получили 397 организаций Омской области (72,8% от общего числа отчитывающихся организаций) в размере 40,1 млрд. рублей. Сумма полученной прибыли уменьшилась по сравнению с январем-ноябрем 2016 года на 2,9 процента. Наибольшая доля полученной прибыли приходилась на организации с основным видом деятельности:

- «производство нефтепродуктов» (24,5%),
- «производство химических веществ и химических продуктов» (18,8%),
- «деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта» (13,5%),
- «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» (8,4%),
- «производство, передача и распределение электроэнергии» (4,8%).

Деятельность 148 организаций являлась убыточной, убытки соответствовали 4,7 млрд. рублей (41,5% к январю-ноябрю 2016 года). Наибольшую долю в убытках по области занимали организации с основным видом экономической деятельности:

- «обрабатывающие производства» (27,0%),
- «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (16,6%),
- «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» (13,1%),
- «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (13,1%),
- «строительство» (10,7%).

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, 1pbn.ru, omsk.cian.ru, omsk.irt.ru и пр. Оферты верифицированы и информация по объектам уточнена. Паспорта объектов представлены на АГИС areall.ru.

В ходе подготовки аналитического отчета проанализировано более 3395 ofert о продаже и аренде объектов, из которых, по результатам верификации, чистки дублей и повторов данные по 253 реальным объектам производственно-складского назначения приняты в качестве рыночной информации.

Рассматривались все оферты, 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 оферте, информация отсутствовала, то по шкале значений ценообразующего фактора, для оферты устанавливалось типичное значение характеристики, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости.

Ценовое зонирование

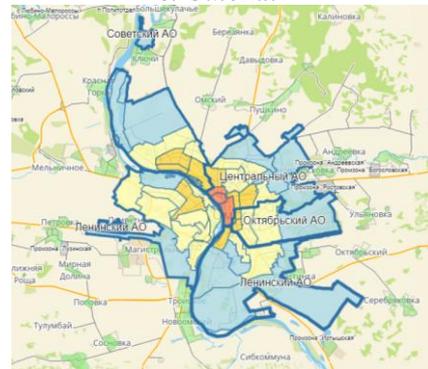
Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

Межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости ведется работа по ценовому зонированию территории города Омска и области, где представлено 2 182 территориальные зоны, объединенные по интервалам средних цен в 4 ценовых категории:

- Высокой ценности;
- Повышенной ценности;
- Средней ценности;
- Низкой ценности.

Для каждой ценовой категории определены границы интервалов рыночных цен, а также центр модального интервала рыночной стоимости. Интерактивная карта ценового зонирования представлена на портале (карта доступна по ссылке <http://www.areall.ru/map.html>).

Цветовая схема ценового зонирования г. Омска.



1. Производственно-складская недвижимость

Промышленное производство в Омской области

Индекс промышленного производства в декабре 2017 года по сравнению с соответствующим периодом 2016 года составлял 85,9 процента, в январе-декабре 2017 года – 104,0 процента.

Таблица 1

Динамика индекса промышленного производства

Период	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2017 год		
Январь	100,5	55,3
февраль	100,4	97,4
март	105,0	115,2
<i>I квартал</i>	103,4	75,0
апрель	103,2	98,7
май	103,7	99,1
июнь	97,3	153,3
<i>II квартал</i>	100,9	127,0
июль	101,6	-
август	107,0	68,2
сентябрь	101,5	99,7
<i>III квартал</i>	112,6	100,9
октябрь	116,3	113,9
ноябрь	101,7	98,3
декабрь	85,9	105,1
<i>IV квартал</i>	104,2	129,0

Ценообразующий фактор недвижимости

Информация о ценовых зонах представлена в формате:

Местоположение: г. Омск, Октябрьский АО
Муниципальный район (КТОС): 40 лет Октября
Кадастровый квартал: 55:36:120308
Градостроительная зона: П1-1029
Площадь зоны: 751272 кв. м
Ценовая категория зоны: Низкой ценности

Дата кадастровой оценки	ВРИ 1	ВРИ 2/4	ВРИ 5/7	ВРИ 3/9
01.01.2014	4460	921	830/2 457	829
01.01.2011	3962	245	1 097/3 141	3141
01.01.2007	2814	596	1 601/7 188	3747
01.01.2003	2971	320	3 237/3 678	1157

Рыночная стоимость	ВРИ 1	ВРИ 2/4	ВРИ 5/7	ВРИ 3/9
Максимальное	1000	1000	1500	750
Эталонное*	400	450	600	300
Минимальное	200	150	250	100 [†]

* возможно для применения в качестве основы при расчёте корректировки на Местоположение для земли и единых объектов недвижимости.
† Анализ рынка земельных участков Омской области за 2017 год
Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017 г.
© Разработано Советом экспертов

Видите неточность, сообщите нам: 8 (3812) 31-18-10
analitic@areall.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 под-сегмента:

- 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 1.1

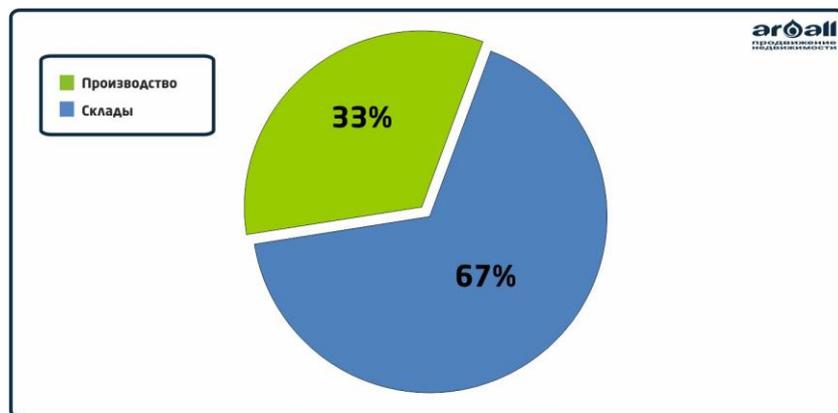


Диаграмма 1.1

Структура рынка производственно-складской недвижимости, 4Q 2017 г.

ОМЭКС ГРУППА КОМПАНИЙ **ОМЭКС**

Оценка:

- Жилой и коммерческой недвижимости, земли
- Ущерба, причиненного недвижимости
- 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

Отдельные эксперты выделяют следующие подsegmentы рынка производственно-складской недвижимости, различающиеся не только по виду использования, но и по архитектурно-конструктив особенностям, а также по уровню экономических показателей:

1. Объекты, предназначенные для пищевого производства и легкой промышленности.
2. Специализированные складские и производственные объекты.
3. Универсальные производственно-складские объекты.
4. Специализированные объекты сельскохозяйствопереработки, хранения и первичной переработки сельхозпродукции.
5. Открытые складские площадки, стоянки и пр.

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, средней площадью 285 кв.м.

Далее приведенный обзор в целом сегмента производственно-складской недвижимости.

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. Основную долю рынка формирует фонд недвижимости времен советской постройки, нередко объекты требуют капитального ремонта. Распределение предложения по округам г. Омска представлено на Диаграмме 1.2.

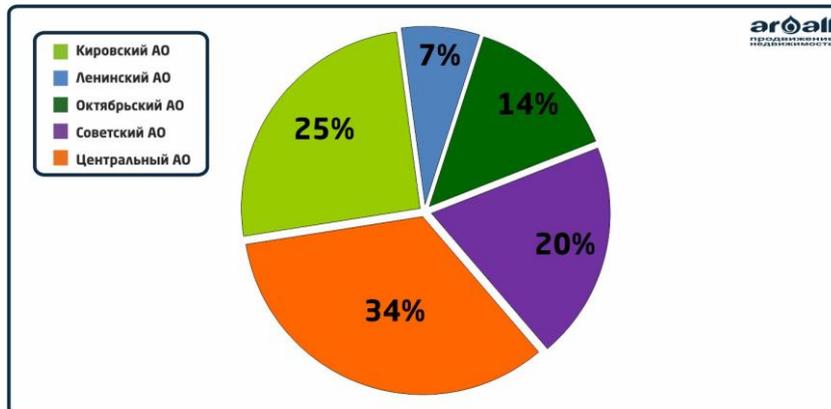


Диаграмма 1.2

Соотношение количества предложений по продаже производственно-складской недвижимости по округам г. Омска, 4Q 2017 г.

Самым «дорогим» округом стал Октябрьский со средней ценой 1 кв.м. в 11 080 руб./кв.м, что более чем на тысячу рублей превосходит среднегородской показатель. Самым «дешевым» стал Советский АО (8 334 руб./кв.м.).

Динамика изменения средней цены на протяжении года показала изменения в размере минус 10,3%. В целом по городу за 4 квартал средняя удельная цена изменилась на 4,2% в сторону снижения, в то время как в округах это изменение было разнонаправленным и составило от минус 6,8% в Центральном округе до плюс 2,2% в Кировском.

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



Объекты, предназначенные для пищевого производства и легкой промышленности - это помещения, предназначенные для пищевого производства и производства легкой промышленности, которые формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности.



Специализированные складские и производственные объекты - высококлассные объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Могут быть полностью реконструированы с применением современных материалов и технологий. К ним можно отнести склады классов А и В.

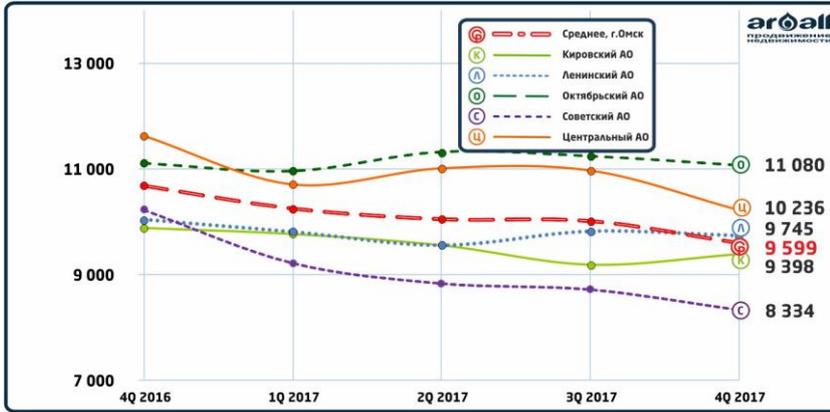


График 1.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м производственно-складской недвижимости в 2016-2017 гг., руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2016	9 899	10 042	11 118	10 232	11 631	10 695
1Q 2017	9 783	9 817	10 974	9 224	10 718	10 259
2Q 2017	9 569	9 569	11 324	8 836	11 020	10 057
3Q 2017	9 199	9 827	11 246	8 721	10 979	10 021
4Q 2017	9 398	9 745	11 080	8 334	10 236	9 599
Максимум 4Q 2017	22 500	17 200	28 125	43 478	39 286	39 286
Минимум 4Q 2017	1 286	3 503	2 453	1 833	2 588	1 286
Индекс прироста, квартал, %	2,2	-0,8	-1,5	-4,4	-6,8	-4,2
Индекс прироста, год, %	-5,1	-3,0	-0,3	-18,6	-12,0	-10,3

С точки зрения площадности, основная доля рынка сосредоточилась в диапазоне более 1 000 кв.м., в то время как доля небольших производственно-складских помещений невелика и составляет всего 8%.

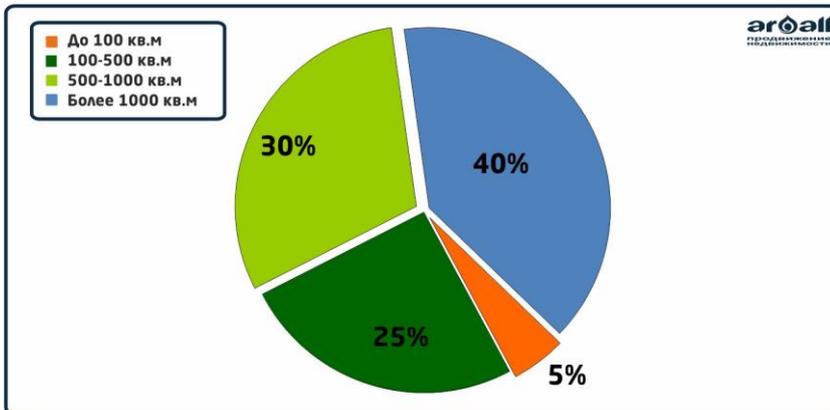


Диаграмма 1.3

Распределение объектов производственно-складской недвижимости г. Омска по площадям, 4Q 2017 г.

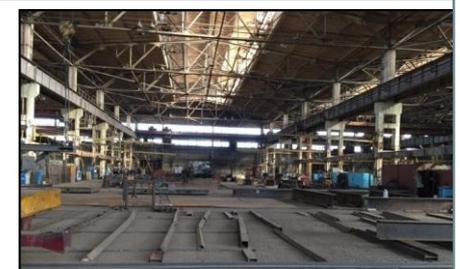
Распределение по округам города объектов разной площадности представлено на Диаграмме 1.4.

В Кировском, Октябрьском и Центральном округах города лидерство держат объекты площадью более 1 000 кв.м. Объекты производственно-складского назначения небольшой площади (до 100 кв.м.) представлены на продажу также только в Кировском и Центральном АО.

Ценообразующий фактор недвижимости

Среднерыночный период экспозиции, определяющий ликвидность эксперты оценили в диапазоне от 3 до 18 месяцев, что соответствует уровню средней ликвидности и граничит с интервалом низкой ликвидности по шкале Ассоциации Российских банков.

Таблица 1.1



Универсальные производственно-складские объекты - объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.

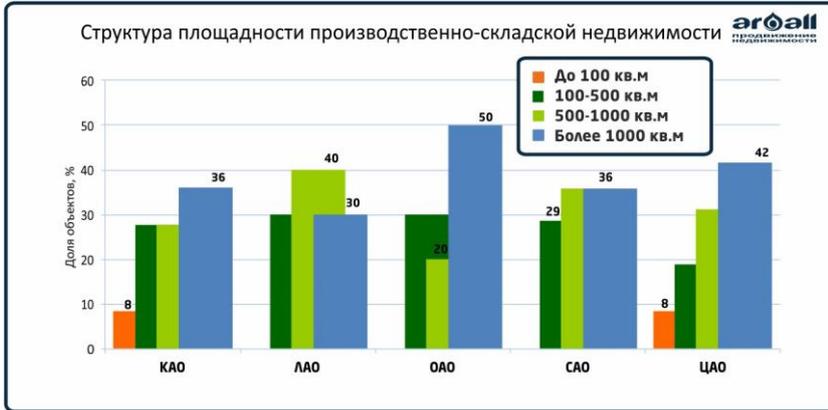


Диаграмма 1.4.

Распределение объектов производственно-складской недвижимости г. Омска по площадям и округам города, 4Q 2017 г., %.

Интервал шкалы фактора	до 100 кв.м.	100-500 кв.м.	500-1000 кв.м.	более 1000 кв.м.
КАО	8	28	28	36
ЛАО	-	30	40	30
ОАО	-	30	20	50
САО	-	29	36	36
ЦАО	8	19	31	42

Таблица 1.4

Ценообразующий фактор недвижимости

Эксперты Совета рекомендуют профессиональным участникам рынка недвижимости использовать значение доли земельного участка в составе единого объекта недвижимости для объектов производственно-складского назначения на уровне 7,5%. Диапазон может составлять в среднем от 5 до 10%.

Сектор аренды

В секторе аренды по количеству предложений также лидерство удерживает Центральный АО – здесь сосредоточена почти половина объектов, предлагаемых для найма. Наименьшее число объектов здесь сосредоточено в Ленинском АО – всего 3%. Нередко предложения об аренде и продаже формируются на одних и тех же объектах, собственники готовы реализовывать объекты, чтобы не допускать «простоя». При этом период экспозиции объектов на рынке может достигать года и больше.

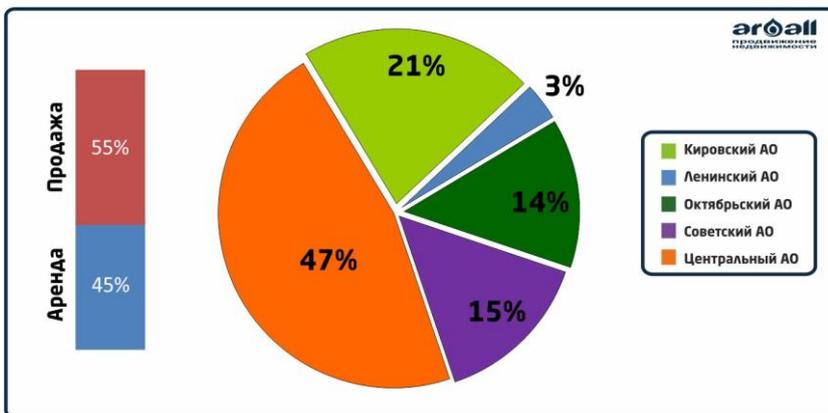


Диаграмма 1.5

Соотношение количества предложений по аренде производственно-складской недвижимости по округам г. Омска, 4Q 2017 г.

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 1.2.

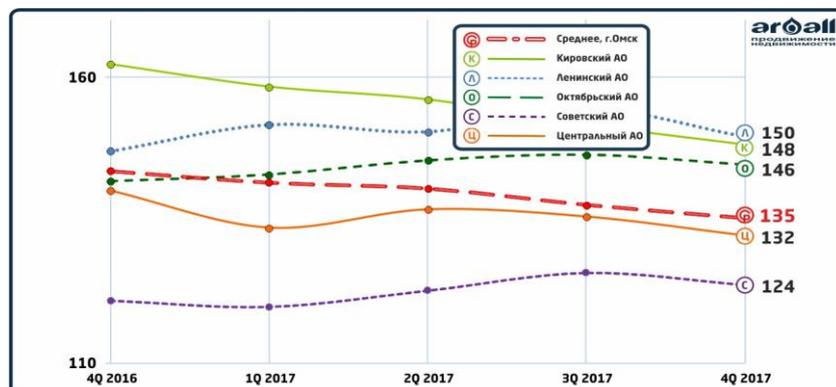


Специализированные объекты сельскохозяйственной переработки, хранения и первичной переработки сельхозпродукции - сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.



Открытые складские площадки, стоянки и пр. - применяются для хранения сыпучих, тарноштучных, крупногабаритных и длинномерных лесных грузов, проката черных металлов, контейнеров и др., поскольку качество этих грузов при хранении на открытом воздухе не снижается. Такое хранение грузов является наиболее дешевым.

Период экспозиции при продаже объектов производственно-складского назначения находится в интервале от 3-х до 9 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 уровню ликвидности.


График 1.2

Динамика средневзвешенной арендной ставки производственно-складской недвижимости в 2016-2017 гг., руб./кв.м

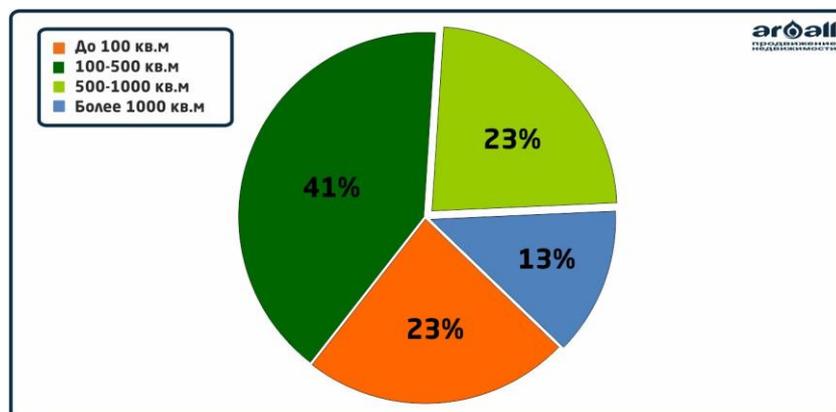
Таблица 1.2

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2016	162	147	142	121	140	144
1Q 2017	158	152	143	120	134	142
2Q 2017	156	150	145	123	137	141
3Q 2017	152	155	146	126	136	138
4Q 2017	148	150	145	124	132	135
Максимум 4Q 2017	500	380	250	220	475	475
Минимум 4Q 2017	75	65	60	50	40	40
Индекс прироста, квартал, %	-2,3	-3,2	-1,2	-1,7	-2,4	-1,7
Индекс прироста, к началу 2017 г., %	-8,6	1,7	2,1	2,3	-5,6	-6,3

Показатель средней арендной ставки в среднем по городу уменьшился на минус 1,7% за квартал и на минус 6,3% за год. В течении года наблюдалось планомерное снижение ставки. В округах по итогам квартала отмечаются отрицательные показатели. Однако по итогам года в трех округах (Ленинском, Октябрьском и Советском) отмечено незначительное повышение.

Средняя величина полной ежемесячной арендной платы для типового производственно-складского объекта составляет 38 500 руб.

Распределение объектов производственно-складского назначения по площади представлено на Диаграмме 1.6.


Диаграмма 1.6

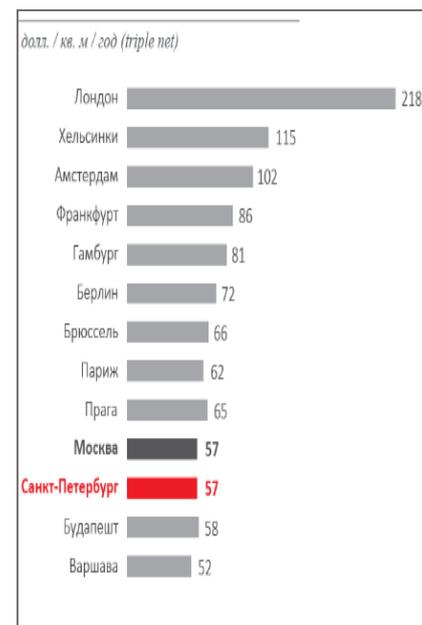
Распределение объектов производственно-складской недвижимости г. Омска по площадям, 4Q 2017г.



Классификация производственно-складских объектов

В планы Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости на 2018 год входит разработка классификатора для производственно-складских объектов и дальнейшее проведение классификации объектов данного сегмента рынка недвижимости, расположенных на территории города Омска.

Международное сравнение арендных ставок



Источник:

<http://spb.arendator.ru/>

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 Методическими рекомендациями АРБ (<https://arb.ru/arb/bureaux-and-committees/29637/>) относится к среднему уровню ликвидности. Типичный срок аренды, т.е. 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.

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 2% от валовых доходов в среднем для данного сегмента рынка земли и недвижимости.

В отличие от сектора продаж, сектор аренды больше отмечает склонность к реализации объектов диапазона площади 100-500 кв.м. Такие площади гораздо проще реализовать в аренду, чем более масштабные объекты, в свою очередь нередки случаи, когда небольшие помещения получают за счет внутреннего дробления площадей на более мелкие с целью увеличения ликвидности объектов.

Во всех пяти округах лидером по количеству объектов стал диапазон 100-500 кв.м. В Ленинском округе не представлены объекты площадью 500-1000 кв.м.

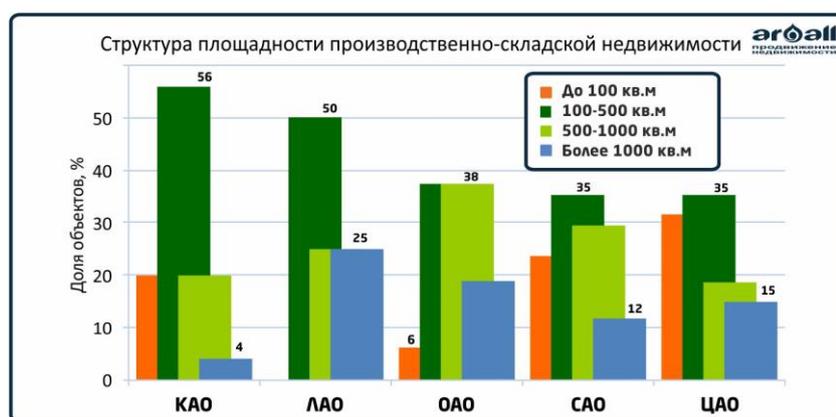


Диаграмма 1.7

Распределение объектов производственно-складской недвижимости г. Омска по площадям и округам города, 4Q 2017 г., %

Интервал шкалы фактора	до 100 кв.м.	100-500 кв.м.	500-1000 кв.м.	более 1000 кв.м.
КАО	20	56	20	4
ЛАО	-	50	25	25
ОАО	6	38	38	19
САО	24	35	29	12
ЦАО	31	35	19	15

Влияние автомобильных дорог на ценность торгово-офисной недвижимости.

Эксперты Совета провели исследование фактора транспортной доступности и влияния автомобильных дорог на ценность недвижимости, руководствуясь нормативной документацией СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Постановлением Омского городского совета от 22 июля 2009 г. №828 «О перечне автомобильных дорог общего пользования местного значения, относящихся к собственности муниципального образования городской округ город Омск Омской области».

Конверсия автомобильного трафика состоит из следующих факторов:

1. трафик ближайшей автомагистрали;
2. удалённость от ближайшей автомагистрали;
3. качество проезда от объекта до автомагистрали.

В результате определены магистральные дороги и магистральные улицы, в отношении которых такое влияние и его степень были установлены.

Автомагистрали можно дифференцировать по комплексной шкале качественной оценки степени конверсии трафика в ценность объекта на 4 основные типа: высокой, повышенной, средней и низкой интенсивности.

Результаты исследования представлены на карте areall.ru/map.html, слое «Магистрали. Омск».

Таблица 1.7

Складская недвижимость

Основная часть объектов складского назначения, представленных на продажу, сосредоточена в Центральном округе. Их доля составляет почти 40% с средневзвешенной ценой предложения в 10 908 рублей за 1 кв.м. Последнее место по количеству таковых объектов занимает Ленинский округ с показателем в 4% и средневзвешенной ценой 1 квадратного метра – 11 414 руб. Структура рынка объектов складской недвижимости представлена на диаграмме 1.8.

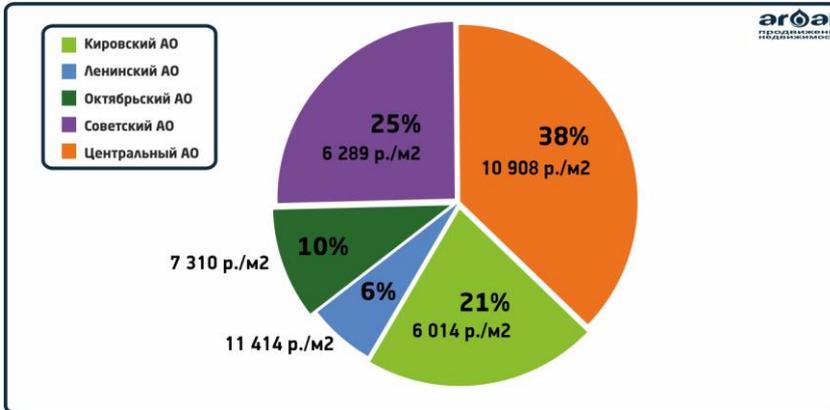


Диаграмма 1.8

Средневзвешенная удельная цена продажи складской недвижимости и структура предложения по округам г. Омска, 4Q 2017 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
Максимум 4Q 2017	16 667	17 200	28 125	26 123	29 286	39 286
Минимум 4Q 2017	3 714	4 109	2 453	1 833	2 588	1 833

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 диаграмме 1.9 и в таблице 1.9.

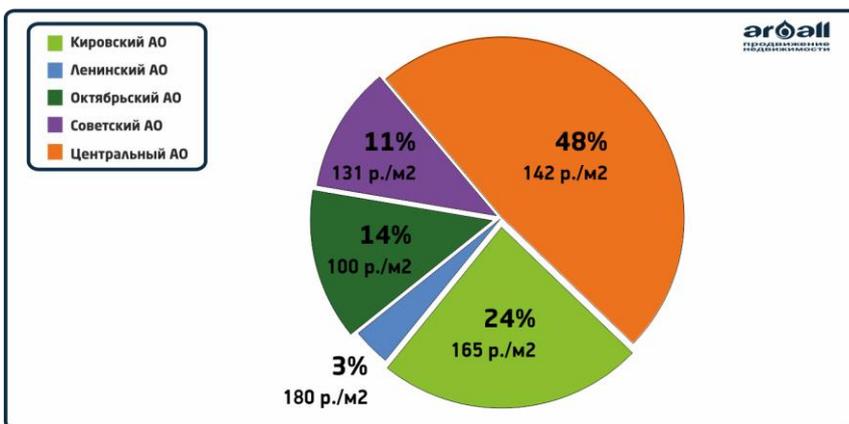


Диаграмма 1.9

Средневзвешенная ставка арендной платы складской недвижимости и структура предложений по аренде по округам г. Омска, 4Q 2017 г., руб./кв.м

Округа	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2017	165	180	100	131	142	137
Максимум 4Q 2017	500	229	200	250	500	500
Минимум 4Q 2017	50	140	58	50	50	50

Ценообразующий фактор недвижимости

Исследования ценообразующего фактора «Автомобильные магистрали» рекомендуется применять для определения корректировки на транспортную доступность при сравнении объектов недвижимости.

Магистраль:	ул. 10 лет Октября
Участок:	Высокой интенсивности
Граница участка:	от ул. Маршала Жукова до ул. Богдана Хмельницкого
Индекс интенсивности автотрафика*:	1,15

использование индекса интенсивности автомобильного трафика возможно только с учётом шкалы удалённости от магистралей

© Разработано экспертами Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости

Видите неточность, сообщите нам: 8 (3812) 31-18-10, analitic@areall.ru

Таблица 1.8

геоинформационный аналитический проект

лучших 2016 ГОСИ ТОВАРОВ **areall** 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

Таблица 1.9

Направления развития

На основании распоряжения Администрации города Омска №403-р от 03.11.2015 создана рабочая группа по развитию и реновации промышленных зон на территории города Омска.

Задачи рабочей группы:

- Информационный и экономический анализ состояния промзон на территории города Омска.
- Анкетирование собственников промплощадок по выявлению потребностей и планов по их наилучшему использованию.
- Описание промзон и создание паспортов.
- Создание дополнительных слоев в ГИС с паспортом промзон.
- Включение промзон в инвестиционный паспорт города Омска.
- Аналитика промышленной недвижимости и земли по конкретным зонам. Уровень рыночных цен, арендных платежей; типы коммерческой недвижимости и сегменты, виды собственности; динамика и перспективы рынка; кадастровая стоимость и налогообложение; факторный анализ; анализ наиболее эффективного использования.
- Выработка предложений и рекомендаций по дальнейшему использованию и развитию территорий.
- Привлечение департаментов инвестиций госкорпораций, холдингов, вертикально интегрированных структур к участию и софинансированию проектов реновации (реиндустриализации) в целях наиболее эффективного использования промзон города Омска.
- Анализ коммерческого потенциала резервных земель муниципалитета в краткосрочной и долгосрочной перспективе.
- Выработка рекомендаций по внесению изменений в Генплан города Омска в рамках долгосрочного планирования развития города Омска.



Рис. 1 Промышленные зоны города Омска



Дорохин В.Н.

Зам. начальника управления промышленности, инноваций и предпринимательства

Цели создания рабочей группы по развитию и реновации промзон:

вовлечение промышленных зон г. Омска в активный инвестиционный оборот.

Перспективные площадки:

ПО «Полет»

НТК «Криогенная техника»

«АК «Омскгрегат»

Площадка «Комбинатская»

«Омсктрансмаш»

ОМО им. Баранова

Завод пластмасс

ОАО «Омсктехопторг»

Рабочая группа по развитию и реновации промышленных зон на территории г. Омска:

В рамках деятельности рабочей группы подготовлены предложения по проектам границ и составу градостроительных территориальных зон в промышленных зонах города Омска:

- промзона «Амурская»
- промзона «Кировская»
- промзона «Куйбышевская»
- промзона «Октябрьская»
- промзона «Советская»
- промзона «Солнечная»
- промзона «Южная»

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/>.

Коллектив авторов:

Максим Репин, САКРН РГР

Плахина Ольга, ААРН РГР