

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

торгово-офисная недвижимость

3 квартал 2018 г.

город Омск



Оглавление

Структура рынка.....	2
Сектор продаж.....	3
Сектор аренды.....	4

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

Рынок торгово-офисной недвижимости

Оборот розничной торговли в августе 2018 года составлял 29030,4 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,7 процента больше, чем за соответствующий период 2017 года, в январе-августе 2018 года – 215299,5 млн. рублей (на 2,4% больше).

Оборот розничной торговли в январе-августе 2018 года на 99,1 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок соответствовала 0,9 процента (в январе-августе 2017 года – 98,9% и 1,1% соответственно).

Оборот розничной торговли торгующих организаций и продажа товаров на розничных рынках и ярмарках

Оборот розничной торговли и продажа товаров	Август 2018 г.		Январь-август 2018 г.	
	Млн. рублей	В % к августу 2017 г.	Млн. рублей	В % к январю-августу 2017 г.
Всего	29030,4	104,7	215299,5	102,4

Структура рынка

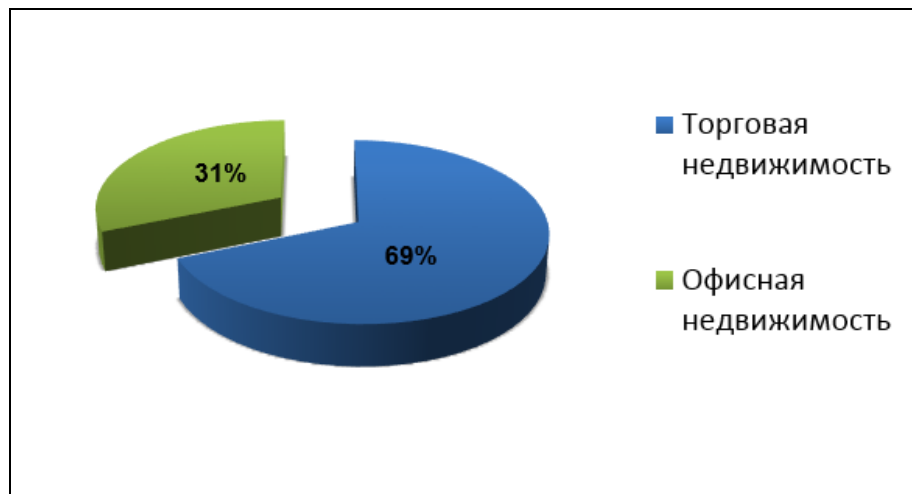


Диаграмма 1 Структура рынка торговой-офисной недвижимости

Рынок торговой недвижимости в г. Омске представлен преимущественно объектами формата «уличной торговли» - Street Retail, помещениями в торговых комплексах, самими торговыми комплексами, магазинами. Кроме капитальных строений торговая недвижимость также изобилует предложениями о продаже нестационарных объектов, однако в данном анализе такие объекты исключены.

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.irr.ru и пр. Объекты в ofertax идентифицированы, информация по ним дособрана и уточнена, проведена паспортизация в АГИС areall.ru.

В Омске закроют половину магазинов «ОКЕЙ».

Супермаркет в Кировском округе прекратит работу, «гипер» на Энтузиастов продолжит функционировать.

Супермаркет «ОКЕЙ» на улице 70 лет Октября дорабатывает последние две недели, сообщил сегодня «Новый Омск». Сейчас в магазине идет «глобальная распродажа» имеющегося товара.

Информацию о закрытии портала подтвердили в самой группе компаний:

«Группа компаний «ОКЕЙ» фокусируется на развитии двух форматов магазинов: это гипермаркеты «ОКЕЙ» и дискаунтеры под брендом «ДА!». В рамках оптимизации неформатных магазинов принято решение о закрытии супермаркета в Омске по адресу ул. 70 лет Октября, 7. Планы по развитию в регионе мы не раскрываем. Гипермаркет «ОКЕЙ» по адресу ул. Энтузиастов, 2/1, продолжит свою работу».

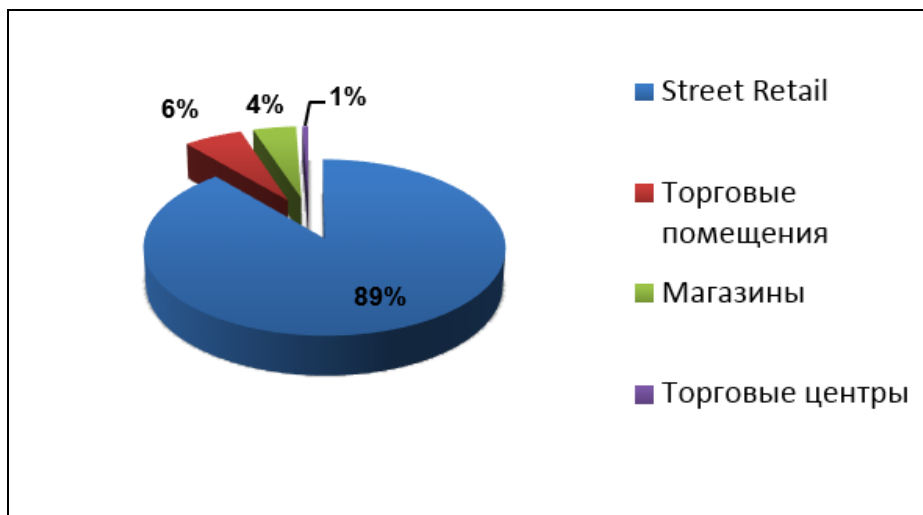
Стоит отметить, что супермаркет на Левом берегу был первым, он открылся еще в конце 2013-го. Он занимал почти 2 тысячи кв. м.

Пока неизвестно, кто займет освободившуюся площадь.

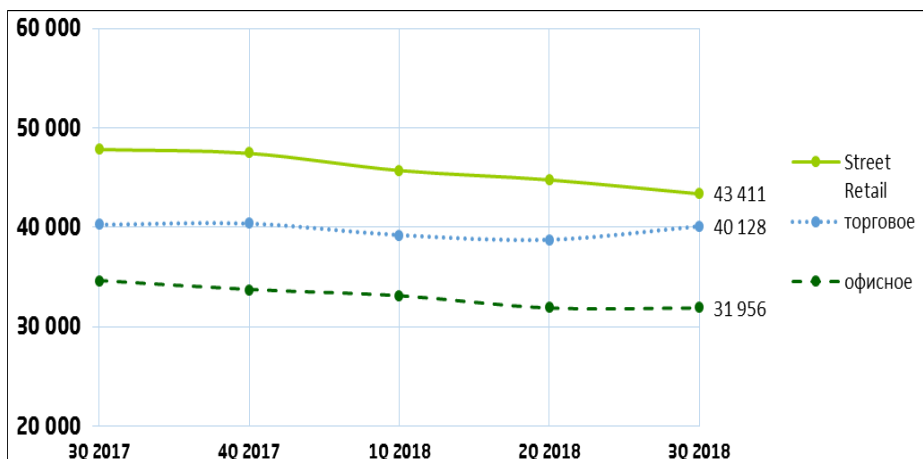
Магазин в Советском округе заработал двумя годами позднее.

Источник:

<https://www.om1.ru/bank/news/151410/>


Диаграмма 2 Структура рынка торговой недвижимости

Сектор продаж


График 1.1
Таблица 1.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв.м объектов торговли, Street Retail и офисных объектов, г. Омск 3Q 2018 гг., руб./кв. м

Квартал	Street Retail	Торговое	Офисное
3Q 2017	47 875	40 282	34 615
4Q 2017	47 492	40 402	33 748
1Q 2018	45 768	39 235	33 141
2Q 2018	44 826	38 763	31 945
3Q 2018	43 411	40 128	31 956
Максимум 3Q 2018	187 500	187 500	125 000
Минимум 3Q 2018	9 563	7 910	8 000
Индекс прироста, квартал, %	-3,2	3,5	0,04
Индекс прироста с начала года, %	-8,6	-0,7	-5,3
Количество, шт.	431	486	221

Динамика цен внутри третьего квартала показала разнонаправленность во всех сегментах рынка торгово-офисной недвижимости: для сегмента Street Retail индекс составил минус 3,2%, для торговой – 3,5%, и незначительный прирост отмечен в сегменте офисной недвижимости – 0,04%.


МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА


Нежневлева А.И.

Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости РГР

Ведущий специалист по залогам

Рынок торговой недвижимости формата Street Retail в настоящее время проявляет активность за счет развития сетей федеральных ритейлеров. При этом основной группой товаров остаются продукты питания и товары первой необходимости. Различный формат супермаркетов известных брендов позволяет задействовать объекты площадью как до 300-500 кв.м., так и от 800 и выше. При этом условия для арендодателей одни из наиболее выгодных – как правило заключаются долгосрочные договоры аренды, а ставки, направленные на удержание объекта вне зависимости от предложений конкурентов, зачастую выше рыночных. Однако, на открытом рынке ofert данные ставки практически не отражаются, а являются предметом закрытых коммерческих взаимоотношений арендаторов и арендодателей.

Можно добавить если место будет: Развитие торговых сетей отражается и на рынке труда – в настоящее время ведется активный поиск специалистов по развитию федеральных сетей в городе Омске. Данное явление безусловно конечно, но на определенный период поддерживает тренд как на рынке в сегменте недвижимости, так и на рынке труда.

Сектор аренды

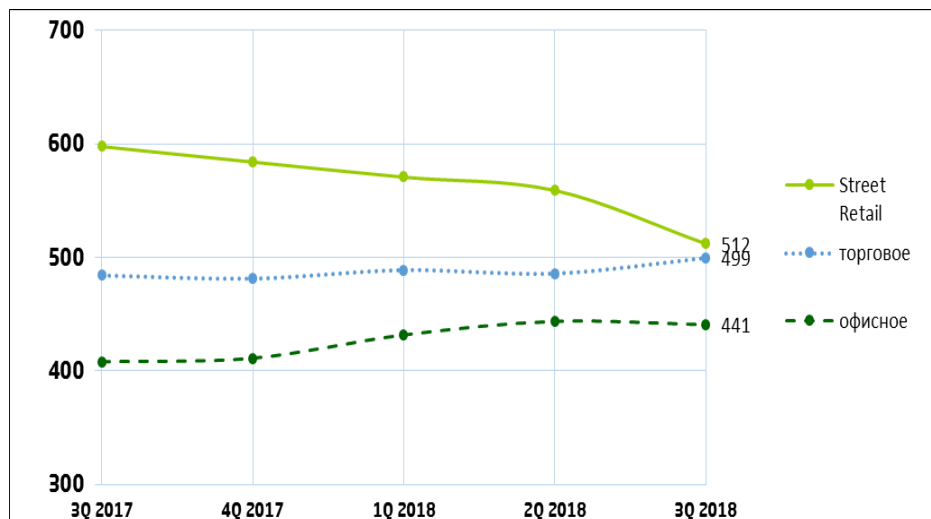


График 2

Таблица 2

Динамика средневзвешенной ставки арендной платы 1 кв.м объектов торговли, Street Retail и офисных объектов, г. Омск 3Q 2018 г., руб./кв. м

Квартал	Street Retail	Торговое	Офисное
3Q 2017	598	484	408
4Q 2017	584	482	411
1Q 2018	571	489	432
2Q 2018	559	486	444
3Q 2018	512	499	441
Максимум 3Q 2018	2 000	2 000	1 667
Минимум 3Q 2018	163	140	167
Индекс прироста, квартал, %	-8,4	2,8	-0,7
Индекс прироста с начала года, %	-12,3	3,7	7,2
Количество, шт.	172	266	384

Рынок аренды торгово-офисной недвижимости в третьем квартале также, как и в секторе продаж, имеет разнонаправленный характер. Отрицательная динамика отмечена в сегментах Street Retail и офисной недвижимости: минус 8,4% и минус 0,7% соответственно. В сегменте торговой недвижимости динамика положительная и составляет 2,8%.



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



Фадина О.Н.
Мэр города Омска

«Достижения в сфере торговли с точки зрения региональной экономики делают Омскую область и город Омск показательными в рейтинге российских регионов: объем внутреннего валового продукта — около 650 миллиардов рублей. Мы на третьем месте по уровню развития производства в ряде отраслей. И двигатель этого — **торговля**», — подчеркнула мэр Оксана Фадина в день работников торговли. Она отметила, что сегодня торговля — одна из наиболее прогрессивных сфер деятельности, которая затрагивает все слои населения. В ней занято около 130 тыс. трудоспособного населения региона, что составляет около 20% от всех работающих.

Источник:

https://newsomsk.ru/news/76700-v_omske_v_sfere_torgovli_rabotayut_20_naseleniya/

Отчет подготовлен с использованием интернет-сайтов:

<http://www.gks.ru/>;
<http://www.omskstat.ru/>;
<http://www.omskrielt.com/>;
<https://likado.ru>
<http://www.areall.ru>
<https://rosreestr.ru/site/>
<http://www.rgr.ru/>;
<http://www.mlsn.ru/>;
<https://omsk.n1.ru/>;
<https://www.cian.ru>.

Коллектив авторов:

Совет экспертов,
 в т.ч. Максим Репин, САКРН РГР,
 Плахина Ольга, ААРН РГР.