

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

производственно-складская недвижимость

3 квартал 2018 г.

город Омск



Оглавление

Производственно-складская недвижимость	2
Сектор продаж	2
Сектор аренды.....	4

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

Производственно-складская недвижимость

Максимальный индекс промышленного производства в январе-июле 2018 года по сравнению с соответствующим периодом 2017 года отмечен по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» и составил 116,6%.

Индексы производства по видам экономической деятельности

Вид экономической деятельности*	Январь-июль 2018 г. в % к январю-июлю 2017 г.
Добыча полезных ископаемых	95,5
Обрабатывающие производства	98,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	104,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	116,6

*http://omsk.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/omsk/resources/a5c5bf80406d5a62979aff4d45abe5e4/prv_08-2018.htm

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, в том числе и торговые склады).

Структура рынка производственно-складской недвижимости представлена на диаграмме 1.

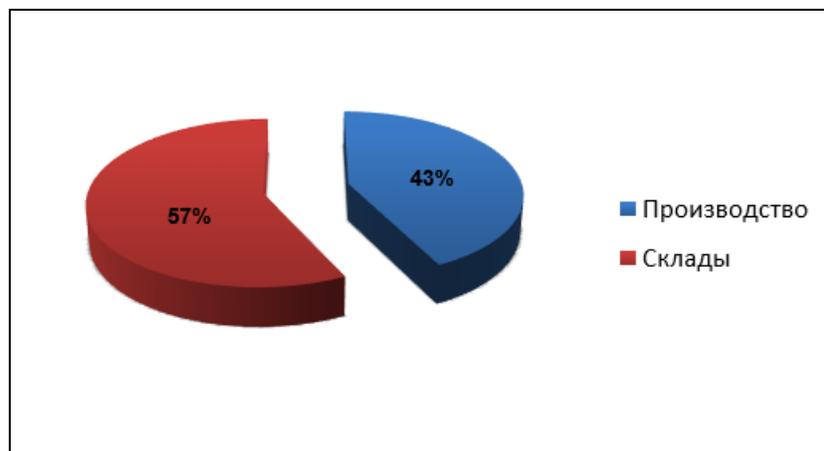


Диаграмма 1

Структура рынка производственно-складской недвижимости, 3Q 2018 г.



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



Ромин М.А.
 Директор ООО «ОМЭКС»
 Руководитель ОМСЭРН

На рубеже 1-2 квартала 2018 года в сегментах рынка коммерческой недвижимости как торгово-офисного, так и производственно-складского наблюдается резкое почти в 1,5 раза уменьшение количества ofert в предложении к продаже. Выводом может быть резкое уменьшение активности в деятельности и планируемых операциях субъектов соответствующих отраслей. Частично на данную ситуацию оказывает влияние сезонность, а именно: в летний период (июль - август) активность операций на рынке недвижимости снижается. Но в целом подобную ситуацию можно оценивать, как период кризисного состояния в соответствующих сегментах рынка недвижимости. Следует отметить, что данный фактор не оказал влияния на динамику уровня рыночных цен.

В сегменте производственно-складской недвижимости в целом по городу наблюдается плавное снижение средневзвешенной цены предложения, индекс прироста за квартал составляет минус 6,8%.

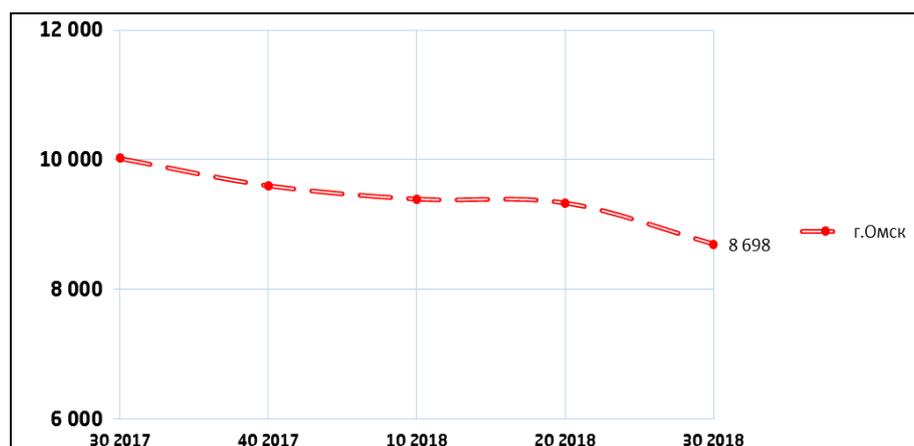


График 1

Таблица 1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м производственно-складской недвижимости в 3 квартале 2018 г., руб./кв.м

Квартал	г. Омск
3Q 2017	10 021
4Q 2017	9 599
1Q 2018	9 392
2Q 2018	9 333
3Q 2018	8 698
Максимум 3Q 2018	26 667
Минимум 3Q 2018	2 700
Индекс прироста, квартал, %	-6,8
Индекс прироста с начала года, %	-9,4
Количество, шт.	96

Для объектов складского назначения динамика средневзвешенной цены предложения также отрицательная, индекс прироста за квартал - минус 5,0%.

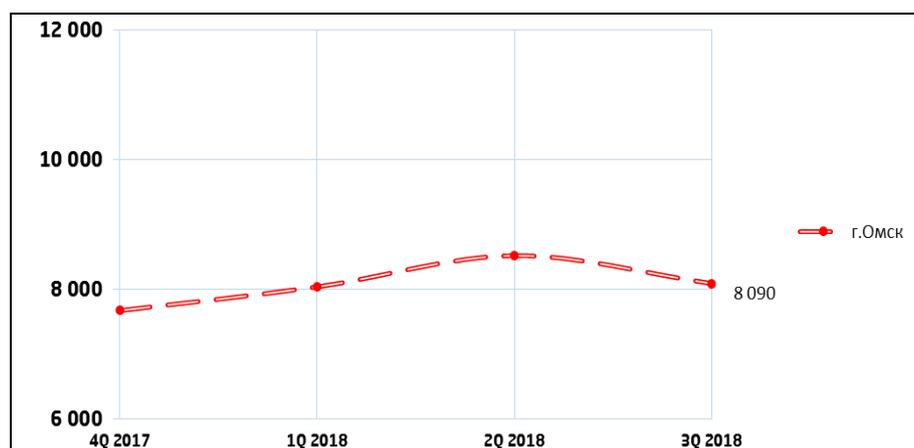


График 2

Таблица 2

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м складской недвижимости в 3 квартале 2018 г., руб./кв.м

Квартал	г. Омск
4Q 2017	7 675
1Q 2018	8 040
2Q 2018	8 518
3Q 2018	8 090
Максимум 3Q 2018	26 667
Минимум 3Q 2018	2 700
Индекс прироста, квартал, %	-5,0
Индекс прироста с начала года, %	5,4
Количество, шт.	55

Рост промышленного производства с 2,2% в июле разгонится к декабрю до 2,5% в годовом выражении.

Индекс промышленного производства ближайшие полгода будет постепенно увеличиваться с 2,2% роста в июле до 2,5% в декабре (год к году). Этому способствует ряд факторов. В частности, в последние месяцы выросло производство спортивных товаров. Так, за полгода их было произведено на 48% больше, чем годом ранее. Пик производства продукции спортивной тематики пришелся на январь этого года, несмотря на восемь дней праздников, — прирост к январю 2017 года составил 90%. Это связано с прошедшим в России чемпионатом мира по футболу, говорится в прогнозе РЭУ им. Г.В. Плеханова.

Промпроизводство разгоняют и устойчивая положительная динамика добычи полезных ископаемых, а также производства пищевых продуктов и напитков. Во II квартале они выросли на 2,2 и 6,3% соответственно, свидетельствуют данные Росстата. Помимо этого, устойчивыми темпами растут отрасли обработки древесины и производства бумаги и бумажных изделий — порядка 10,9% увеличения во II квартале. Отдельного внимания заслуживает рост в сфере производства автотранспортных средств на фоне оживления автокредитования. За первые пять месяцев этого года производство авто в России увеличилось на 19,8% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года.

В то же время факторами риска для индекса промышленности являются металлургическое производство и возможная волна санкций со стороны Евросоюза и США, говорится в прогнозе РЭУ. В июне металлургия в годовом выражении сократилась на 12,8%. Это произошло в связи с падением мирового спроса на металлургические товары, сильным демпингом их стоимости со стороны Китая и санкциями в отношении российских металлургических компаний, объяснил директор Центра конъюнктурных исследований НИУ ВШЭ Георгий Остапкович.

Сектор аренды

В секторе аренды производственно-складской недвижимости и ее под-сегменте – складской недвижимости – динамика положительная, а индекс прироста за квартал составляет 5,4% и 1,0% соответственно.

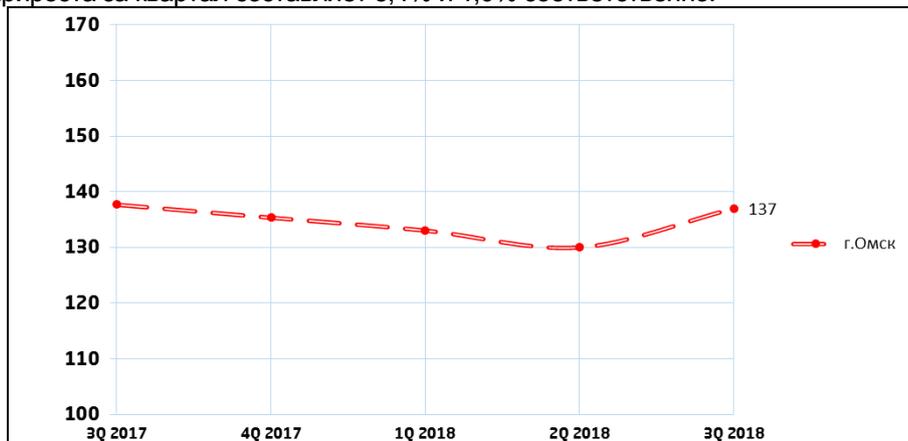


График 3

Таблица 3

Динамика средневзвешенной арендной ставки производственно-складской недвижимости во 3 квартале 2018 г., руб./кв.м

Квартал	г. Омск
3Q 2017	138
4Q 2017	135
1Q 2018	133
2Q 2018	130
3Q 2018	137
Максимум 3Q 2018	353
Минимум 3Q 2018	40
Индекс прироста, квартал, %	5,4
Индекс прироста к началу 2018 г., %	1,2
Количество, шт.	110

Индекс прироста в секторе аренды складской недвижимости с начала года составил 15,4%.

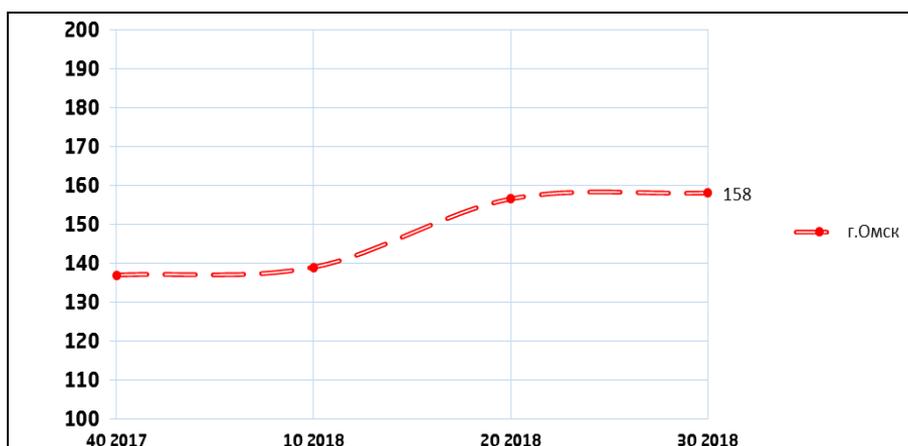


График 4

Таблица 4

Динамика средневзвешенной арендной ставки складской недвижимости в 3 квартале 2018 г., руб./кв.м

Квартал	г. Омск
4Q 2017	137
1Q 2018	139
2Q 2018	157
3Q 2018	158
Максимум 3Q 2018	350
Минимум 3Q 2018	50
Индекс прироста, квартал, %	1,0
Индекс прироста с начала года, %	15,4
Количество, шт.	85

...продолжение

При этом эксперт не видит в этом падении серьезного ущерба для отрасли в целом, поскольку российский металлургический рынок остается наиболее конкурентоспособным в мире.

В целом же российская промышленность в этом году вырастет примерно на 2,4%, полагает эксперт. Георгий Остапкович подчеркнул, что признаков рецессии в отрасли нет, но в то же время нет и признаков бурного роста и развития. Драйверами увеличения промпроизводства в ближайшее время будут рост производства строительных материалов и добычи нефти после нового соглашения ОПЕК+. В июне картель и нефтедобывающие страны, не входящие в него, договорились увеличить добычу сырья на 1 млн баррелей в сутки — до 33,5 млн баррелей. В результате этого в июне производство нефти увеличилось на 1,2% впервые с августа прошлого года.

Промпроизводство в этом году вырастет примерно на 2% с небольшим, прогнозирует заместитель генерального директора Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП) Владимир Сальников. Связано это будет с продолжающимся расширением экспортных поставок, особенно по несырьевому экспорту, и восстановлением ряда рынков, которые упали в период кризиса. Например, автопрома, отмечает эксперт. В ближайшие годы очень высоких темпов роста промышленности ждать не приходится, констатирует Владимир Сальников. Увеличение этого показателя на 4–5% возможно не раньше середины 2020-х годов, заключил он.

В прошлом году промпроизводство выросло на 2,1%. Сокращался этот показатель в период кризиса только один раз — в 2014 году на 0,8%.

<https://iz.ru/776299/inna-grigoreva/championat-mira-uskoril-rost-promyshlennosti>



Вывод: Рынок представлен в основном объектами предыдущей эпохи советского индустриализма, находящимися в удовлетворительном техническом состоянии, а иногда и в крайне неудовлетворительном, требующем значительных капитальных затрат для приведения их в работоспособное состояние. Реконструкция подобных объектов до состояния, соответствующего современным требованиям, сопоставима с расходами на строительство абсолютно новых комплексов. Поэтому действующие производственные предприятия, как правило, самостоятельно строят новые цеха для расширения производства, а не приобретают существующие площади. Средний и мелкий бизнес в производственных отраслях в силу экономической ситуации не имеет соответствующих капиталов для инвестирования в капитальные активы и также имеет весьма ограниченный доступ к кредитным ресурсам для строительства новых производств, поэтому единственной возможностью для предпринимателей остается арендовать ветшающие площади объектов из предыдущей эпохи.

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.