

**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

II квартал 2017 г.

**Полная версия доступна по запросу: (3812) 31-18-10, 37-17-83, mail@omeks.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 Октябрьский со средней ценой 1 кв.м. в 11 324 руб./кв.м, что более чем на тысячу рублей превосходит среднегородской пока-

**Рост промышленного производства отметили в регионе специалисты Омскстата. Данные они опубликовали у себя на сайте.**

Результаты подвели за семь месяцев, начиная с января 2017 года. Промышленный индекс составил 102,3% к тому же периоду прошлого года. Таких показателей удалось добиться благодаря увеличению выпуска еды (100,4%), напитков (111%), химических веществ (111,6%), а также электронных, оптических приборов и компьютеров (121%).

Отметим, что среди пищевых продуктов специалисты отметили рост выпуска растительного масла, кило-молочных продуктов, а также муки и овощей.

По данным  
<http://www.omsk.aif.ru>

затель. Самым «дешевым» стал Советский – 8 836 руб./кв.м.

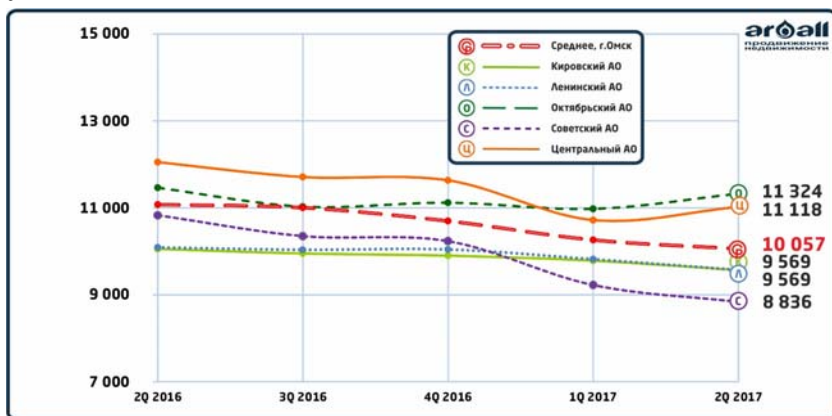


График 1. Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м производственно-складской недвижимости в 2016-2017 гг., руб./кв.м

Динамика изменения цен за последние 4 квартала показала незначительные изменения. В целом по городу за 2 квартал 2017 средняя удельная цена изменилась на 2,0% в сторону снижения, в то время как в Октябрьском и Центральном АО отмечены положительные индексы – плюс 3,2% и плюс 2,8% соответственно. За прошедшие 4 квартала изменения в среднем по городу составили минус 6,0%, при этом в Октябрьском АО отмечен положительный прирост в размере 1,9%.

### Сектор аренды

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

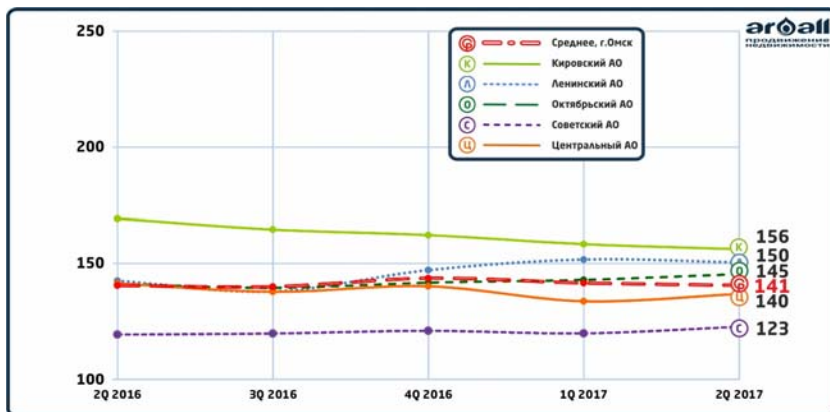
Разнообразие объектов производственно-складской недвижимости формируется за счет различности вариантов использования объектов – вида производства, целей складирования. Здесь встречаются и различные по температурному режиму объекты: без отопления, с отоплением, с морозильным и подъемным оборудованием,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

### У омского приборостроительного кластера сменился куратор

Поменялась и структура управления. Теперь ОНИИП, «Иртыш» и завод Козицкого входят уже в объединенный холдинг «Росэлектроники» и «Объединенной приборостроительной корпорации». Бурный процесс слияний и поглощений в приборостроении не останавливается. Омский кластер по производству средств специальной связи, который в течение нескольких лет формировался внутри «Росэлектроники», «появившись на свет», оказался перед лицом «трансформации активов» еще более высокого уровня. Госкорпорация «Ростех» присоединила к материнскому для омичей холдингу «Росэлектроника» «Объединенную приборостроительную корпорацию».

В рамках создания крупнейшего радиоэлектронного холдинга назначен и новый руководитель этого гиганта. Исполнять обязанности временного гендиректора объединенной компании будет Алексей Белинский. С 2012 года он занимал должность генерального директора, а с июля 2017 года – пост председателя правления группы компаний «ЛокоТех».

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



**График 2**

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

Ключевой показатель средней арендной ставки, принятый к расчету составляет 141 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 избежанием обязательной государственной регистрации долгосрочного договора аренды.

Показатель средней арендной ставки в среднем по городу снизился на 0,7% за квартал и на 2,1% за год. При этом в течении года наблюдались колебания ставок как в сторону повышения, так и в сторону понижения.

Промышленный сектор экономики в Омском регионе начинает показывать тенденцию к увеличению объемов и расширению производства. При этом заинтересованность в объектах складской недвижимости проявляют предприятия торговли. Основные требования к объектам, предъявляемые потребителями касаются технического состояния и оснащённости объектов. Однако, большинство предлагаемых зданий не соответствует заявленным требованиям, в связи с чем можно сделать вывод о необходимости улучшения качества производственно-складской недвижимости, предлагаемой на рынке.

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](http://www.areall.ru/board_of_experts)

**В первом полугодии 2017 года на Омском заводе полипропилена было выпущено 107 тысяч тонн продукта.**

По информации Минпрома Омской области, на совместном промышленном предприятии ГК "Титан", СИБУР и "Газпром нефть" были подведены итоги первого полугодия 2017 года. За это время на Омском заводе полипропилена объём товарной продукции составил 107 тыс. тонн. Этот показатель на 4 % выше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Отметим, завод выпускает марки полипропилена, предназначенные для изготовления плёнок, волокон, тонкостенного литья, безнапорных труб и нетканого полотна. Произведенную продукцию поставляют в 20 стран мира и шесть федеральных округов РФ.

По данным <https://omskzdes.ru/>