



**ar@all**  
продвижение  
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство  
Омской области



Администрация  
города Омска



Совет экспертов  
рынка недвижимости



Омская торгово-  
промышленная палата



Российское  
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ  
СОЮЗ  
ЭКСПЕРТОВ



Некоммерческое партнерство  
ОМСКИЙ СОЮЗ  
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ  
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ  
СИНЕРГИЯ



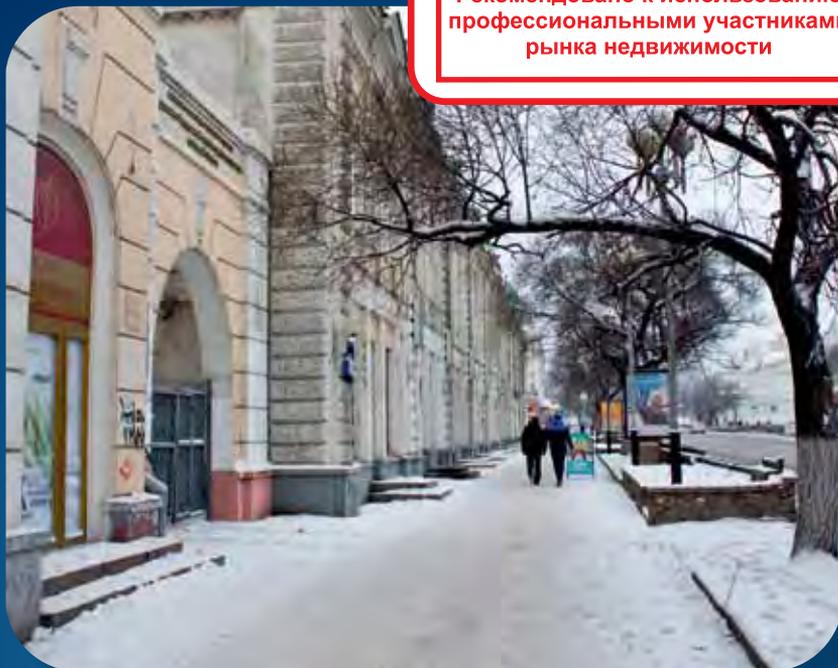
ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ  
СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ И  
РИЭЛТОРОВ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР  
РИЭЛТОРОВ



ОМЭКС



Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
рынка недвижимости

## Аналитический отчет по итогам развития рынка недвижимости Омского региона за 2014 г.

Информационные партнеры:

ОМСКРИЭЛТ.КОМ ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ | Недвижимость | Новый Город55 | Адрес | APPRAISER.RU ВЕСТИК ОЦЕНЩИКА | ОЦЕНЩИК.РУ



Омск, ул. Ч. Валиханова, 8 | тел. (3812) 31-18-10, 37-17-83 | www.omeks.ru

## АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ 2014 ГОДА

Аналитика рынка недвижимости строилась в соответствии с пятиуровневой системой типизации, разработанной Омским советом экспертов рынка недвижимости, материалы по которой опубликованы на портале [www.areall.ru](http://www.areall.ru).

**Кластеризация по типам объектов.** В данном аналитическом исследовании приведены данные по следующим сегментам рынка:

- Торговая недвижимость (3-й уровень, 2.3.5.)  
Street Retail (4-й уровень, 2.3.5.3.)  
Все иные форматы торговой недвижимости (4-й уровень, 2.3.5.1, 2, 4, 5)
- Офисная недвижимость (3-й уровень, 2.3.8.)  
Бизнес-центры (5-й уровень, 2.3.8.1.)
- Производственно-складская недвижимость (3-й уровень, 2.3.10, 11)

Общая типизация объектов включает в себя как жилые, так и нежилые объекты, земельные участки, строения и сооружения, имущественные комплексы (подробная типизация: [www.areall.ru/board\\_of\\_experts](http://www.areall.ru/board_of_experts)).

**Кластеризация по местоположению.** На сегодняшний день наиболее часто встречается классическое распределение по пяти округам г. Омска. Однако протяженность округов не может учесть в полной мере локальные особенности более мелких территорий. Для решения данной задачи Омским межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости разработана система ценового зонирования, которая учитывает особенности каждой локации в отдельности. Данная система построена на основе распределения площади города на 2 150 зон, определенных правилами землепользования и застройки, закрепленными Решением № 201 Омского городского совета от 10.12.2008 г. Далее каждой из территориальных зон присвоена категория ценности с ранжированием на «высокую», «повышенную», «среднюю», «низкую». Интерактивная карта ценового зонирования представлена на портале [www.areall.ru/geomixer\\_map.html](http://www.areall.ru/geomixer_map.html). В настоящее время ведется работа по построению дискретной пространственно-параметрической модели по ценовым категориям для рынка коммерческой недвижимости г. Омска.

Рынок коммерческой недвижимости в 2014 году не был отмечен существенными изменениями. В марте спрос на недвижимость в Омске вырос под влиянием политических событий. Но с мая по октябрь продолжалось абсолютное затишье. Влияние изменения ставок по кредитам в конце 2014 года особенно остро отразилось на бизнесе различного масштаба.

Таблица 1. Расчет средней процентной ставки по кредитам для бизнеса

№ п/п	Наименование	мин	макс	среднее	Источник информации
1	Сбербанк России	19,08	22,14	20,6	<a href="http://www.sberbank.ru">www.sberbank.ru</a>
2	Газпромбанк	18,5	25	21,8	<a href="http://www.gazprombank.ru">www.gazprombank.ru</a>
3	ВТБ 24	26,5	33	29,8	<a href="http://www.vtb24.ru">www.vtb24.ru</a>
4	Банк Москвы	21,9	30	26	<a href="http://www.bm.ru">www.bm.ru</a>
5	АльфаБанк	20	32	26	<a href="http://www.alfabank.ru">www.alfabank.ru</a>
6	Промсвязьбанк	22,9	35	29	<a href="http://www.psbank.ru">www.psbank.ru</a>
Среднее:				26,8	

### 1. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ СЕГМЕНТА. СТРОИТЕЛЬСТВО.

Оборот розничной торговли в регионе в январе – декабре 2014 года, по данным Территориального органа Федеральной службы Государственной статистики по Омской области, составил 314 250,0 млн рублей.

За ушедший тяжелый для экономики 2014 год в Омске закрылись 3 местных сети, которые достаточно долго работали на рынке, – «Геомарт», «Ритм», «Электронный рай». В большей степени это связано с увеличением конкурентной среды за счет влияния федеральных сетей. Руководители омских ретейлеров в один голос говорят о более низких ценах на товары за счет масштаба сетей торговых точек.



Правительство  
Омской области



Администрация  
города Омска

Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
рынка недвижимости



Совет экспертов  
рынка недвижимости



### Партнеры проекта



Омская торговая-  
промышленная палата



Российское  
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ  
СОЮЗ  
ЭКСПЕРТОВ



Некоммерческое партнерство  
ОМСКИЙ СОЮЗ  
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ  
СОЮЗ ПРЕДПРИИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ  
СИНЕРГИЯ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР  
РИЭЛТОРОВ



### Информационные партнеры





Директор  
TOK Festival City

Стецкова Е. В.

2015 г. для рынка коммерческой недвижимости будет непросто, поскольку сложившаяся экономическая ситуация накладывает свой отпечаток:

- арендаторы (торговые сети) теряют часть своей маржи и вынуждены сокращать расходы, обращаясь к арендодателям с просьбой снизить арендную нагрузку,
- арендодатели, в свою очередь, имеют рост стоимости эксплуатации и не всегда готовы идти на предоставленные скидки.

В итоге выживут те компании, которые смогут адаптироваться под меняющуюся ситуацию с учетом мнения всех заинтересованных сторон. Доходность и маржинальность упадет на 10-20% у всех участников рынков коммерческой недвижимости. Исключение составят те компании, которые используют кризис как точку роста для захвата рынка.

#### Отличительными факторами Street Retail являются:

- небольшая площадь (до 100 кв. м);
- один или несколько отдельных входов;
- наличие собственной витрины;
- расположение в первой линии от магистрали (30-50 метров);
- высокий пешеходный трафик и транспортный поток.

**График 1.1.1** Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м Street Retail по округам города Омска в 2013-2014 гг., руб./кв. м

Согласно соцопросам, сегодня омичи посещают крупные гипермаркеты, при выборе которых большинство (70 %) горожан обращают внимание на месторасположение и на стоимость товаров, а федеральная это сеть или нет, их вовсе не интересует. Данный рейтинг представлен **НГС. НОВОСТИ** со ссылкой на редактора социологического портала «Голос Омска» Екатерину Бабенко. Так, по данным опроса, проведенного в конце 2014 года среди омской молодежи, 11 % омичей каждый день закупают продукты в «Ленте», «Ашане», METRO и др., а самыми популярными среди респондентов стали магазины «Ашан» (55 %), «Лента» (53 %), «Магнит» (50 %).

### 1.1. STREET RETAIL

*Объекты формата Street Retail на рынке становятся все менее привлекательными. Собственники бизнеса начинают приходить к мнению, что гораздо интереснее ориентировать местоположение своих продаж в местах массового скопления объектов торговли – торговых центрах, что удобнее в эксплуатации. Особенно остро эта тенденция наблюдается в секторе аренды объектов – снижение спроса сказывается на общей динамике цен.*

#### Сектор продаж

При анализе рынка в отдельное направление выделяются объекты Street Retail. Такой тип объектов отличается более высоким уровнем цен, поэтому его необходимо выделить в автономное направление. Разница между обыкновенной торговой площадью и Street Retail заключается в нюансах этих объектов. Зачастую на рынке можно встретить помещения, расположенные на центральной магистрали на расстоянии 30 м друг от друга, и при этом одно из них – Street Retail, а второе уже нет.

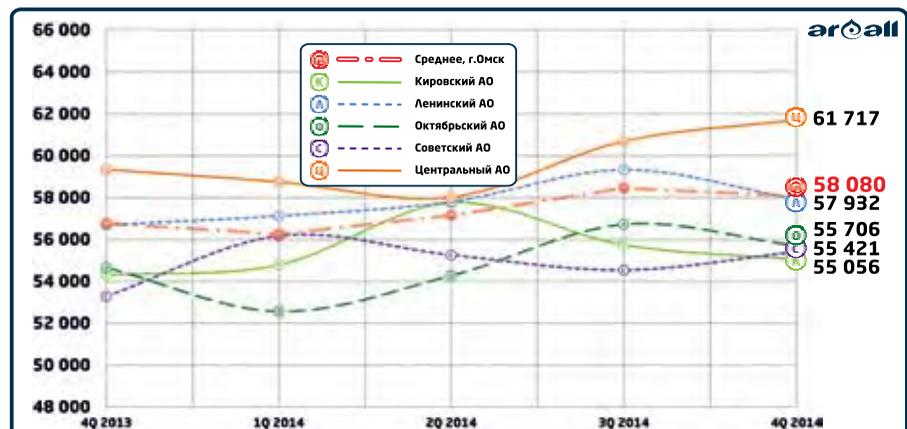
Средневзвешенная цена 1 кв. м Street Retail является самой высокой среди объектов коммерческой недвижимости в г. Омске, и в IV квартале (4Q) 2014 года зафиксирована в размере 58 080 руб./кв. м.

Доля Street Retail в общем объеме предложений на рынке торговли составляет 46,4%. В целом количество предложений для объектов «уличной торговли» увеличилось, но незначительно.

С начала года средневзвешенный показатель 1 кв. м Street Retail в среднем по городу увеличился на 2,3%. Однако в IV квартале в двух из пяти округов, а также в целом по городу отмечено снижение средней удельной цены. При этом средняя по городу цена опустилась за последние три месяца года незначительно – на 0,6%, что находится в пределах погрешности. В Кировском и Ленинском округах средняя цена уменьшилась на 2,4 и 1,2% соответственно.

Объем предложений Street Retail составляет чуть меньше половины от общего объема предложений торговой недвижимости на рынке. Спрос на данном рынке постепенно сокращается, объясняя тем самым замедление роста цен в сегменте.

В настоящее время к объектам Street Retail предъявляются все более жесточенные требования со стороны потенциальных потребителей, которые большее предпочтение отдают multifunctional комплексам и торговым цен-

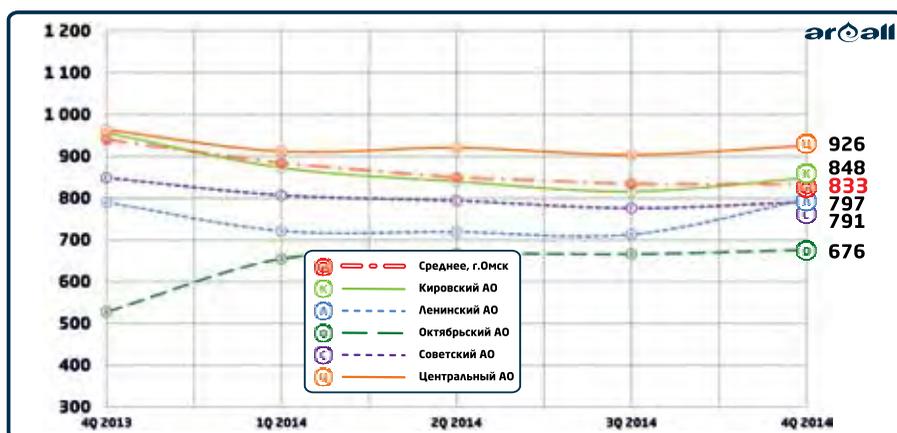


Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2013	54 303	56 694	54 659	53 290	59 345	56 767
1Q 2014	54 792	57 129	52 565	56 174	58 756	56 258
2Q 2014	57 758	57 809	54 278	55 262	58 025	57 152
3Q 2014	55 745	59 333	56 722	54 541	60 696	58 456
4Q 2014	55 056	57 932	57 932	55 421	61 717	58 080
Индекс 4Q 2014 г., %	- 1,2	- 2,4	2,1	1,6	1,7	- 0,6
Индекс 2014 г., %	1,4	2,2	6,0	4,0	4,0	2,3

трам. Современные торговые комплексы, которые помимо торговых площадей наполнены всевозможными развлечениями (кинотеатры, кафе и многое другое), по уровню цен и арендных ставок становятся все более привлекательными для бизнеса, а наличие квалифицированного управления комплексом существенно снижает влияние сторонних факторов на физическое состояние объекта.

### Сектор аренды

**График 1.1.2** Динамика средневзвешенной арендной ставки Street Retail по округам г. Омска в 2013-2014 гг., руб./кв. м



Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2013	956	790	528	849	964	940
1Q 2014	873	722	655	807	912	884
2Q 2014	840	719	667	794	921	849
3Q 2014	816	713	666	776	904	834
4Q 2014	848	797	676	791	926	833
Индекс 4Q 2014 г., %	4,0	11,7	1,5	1,9	2,4	- 0,1
Индекс 2014 г., %	- 11,3	0,8	28,0	- 6,8	- 4,0	- 11,4

На рынке аренды Street Retail средние ценовые показатели также выше цен в иных сегментах коммерческой недвижимости. Арендовать такие помещения весьма выгодно – в силу небольших площадей и удобного местоположения Street Retail имеет высокие пешеходные трафики и стабильный поток потенциальных покупателей. Однако уже сейчас можно сделать вывод о снижении спроса в сегменте. По итогам IV квартала (4Q) в динамике цены в сегменте потеряли еще 0,1%, т.е. практически не изменились (График 1.1.2). По итогам 2014 года падение гораздо более ощутимо – 11,4%.

По итогам 4Q 2014 года цены в сегменте аренды помещений Street Retail начали незначительно меняться: в секторе продаж еще отмечен рост, но уже менее стремительный, а к концу года и вовсе сошел на нет. В секторе аренды цены по итогам года уже начали показывать отрицательный прирост. Такая динамика в совокупности с сокращающимся объемом предложений подчеркивает снижение спроса на подобные объекты. Рынок аренды, в силу более высокой

**Таблица 1.1.1** Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м Street Retail по округам города Омска в 2013-2014 гг., руб./кв. м

Министерство культуры Омской области

к 300-летию Омска

**Добровольная сертификация гостиничных услуг и средств размещения гостей города**

ГИА Российская гильдия управленцев и девелоперов

Совет экспертов рынка недвижимости

Подробная информация: [analitic@omeks.ru](mailto:analitic@omeks.ru)

По данным Омкстата, среднедушевые денежные доходы населения Омской области в январе – ноябре 2014 года составляют:

2014	Рублей в месяц
Январь	15 257,0
Февраль	20 343,3
Март	20 393,6
Апрель	22 817,3
Май	23 290,7
Июнь	23 813,6
Июль	24 671,8
Август	24 852,2
Сентябрь	25 181,1
Октябрь	26 159,4
Ноябрь	25 884,8

**Таблица 1.1.2** Динамика средневзвешенной арендной ставки Street Retail по округам г. Омска в 2013-2014 гг., руб./кв. м

Некоммерческое партнерство

**ЕВРАЗИЙСКИЙ СОЮЗ ЭКСПЕРТОВ**

ОПЫТ.  
СПРАВЕДЛИВОСТЬ.  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

644043, г.Омск, ул.Фрунзе 1/4  
т/ф: (3812) 662040, [www.есэ.рф](http://www.есэ.рф)

**XIX**  
**Национальный Конгресс**  
**по недвижимости**  
**2015**  
**КАЗАНЬ**  
**11-13 ИЮНЯ**



Организатор  
 Российская Гильдия Риэлторов

**Диаграмма 1.2.1** Соотношение количества предложений торговой недвижимости по административным округам г. Омска, 4Q 2014 г., %



**ОБЪЕДИНЯЯ**  
**ЛИДЕРОВ**  
**РЫНКА**  
**НЕДВИЖИМОСТИ**

**GUD-ESTATE.RU**

Российская гильдия  
 УПРАВЛЯЮЩИХ И  
 ДЕВЕЛОПЕРОВ

Представительство в Омске  
 OMSK@GUD-ESTATE.RU

**График 1.2.1** Распределение объема предложений по продаже торговых помещений различных площадей в г. Омске, 4Q 2014 г., шт.

ликвидности, первым реагирует на изменения экономической ситуации и зачастую является предвестником дальнейших изменений в секторе продаж.

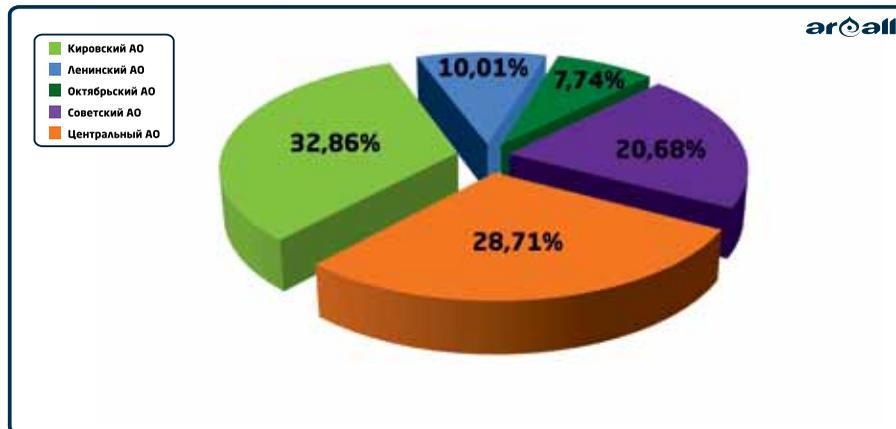
## 1.2. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Сектор продаж

При расчете цен предложения торговых объектов сначала был проведен отдельный анализ объектов Street Retail, а затем всей торговой недвижимости в совокупности.

Сегодня в каждом административном округе города есть как минимум пара крупных центров торговли, сосредотачивающих в себе основные покупательские потоки. Объем предложений позволяет выделить территории, которые наиболее популярны среди предпринимателей и участников бизнеса. Так же, как и в предыдущем квартале, основной массив предложений торговых объектов в сопоставимых долях сосредоточен в Кировском и Центральном АО.

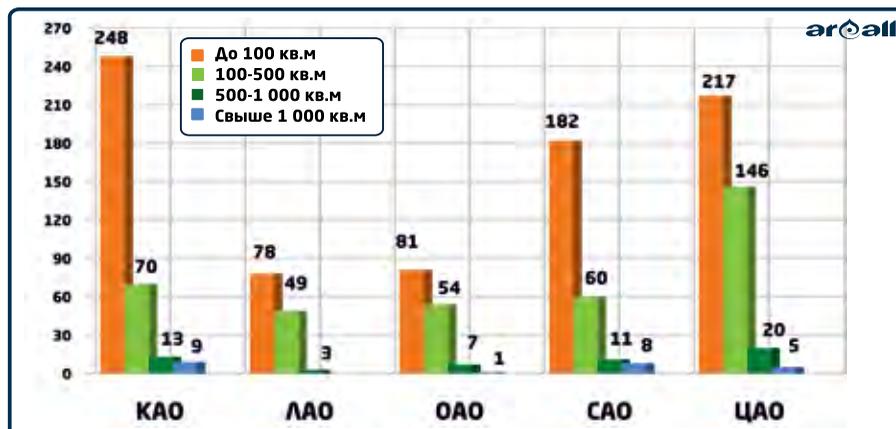
Около 33% предложений представлено Кировским АО, что обусловлено большими объемами строительства многоэтажных жилых домов на Левобере-



жье, а также ростом потребительской активности и в связи с этим необходимостью ввода в эксплуатацию новых объектов торговой недвижимости. Чуть меньше, а именно 28,71% рынка торговой недвижимости, содержится в Центральном округе как деловом центре региона, с высокими пешеходными и автомобильными трафиками.

Помимо местоположения важным фактором ценообразования является площадь объекта. Практически во всех административных единицах города наибольшее количество предложений представлено объектами площадью не более 100 кв. м. Чуть меньше рынок наполнен объектами от 100 до 500 кв. м. Крупные объекты площадью более 1 000 кв. м выражены на рынке в единичных предложениях и представлены преимущественно в Центральном, Кировском и Советском административных округах.

Из квартала в квартал распределение предложений относительно площадей объектов остается прежним. В IV квартале показатель объема рынка торговых

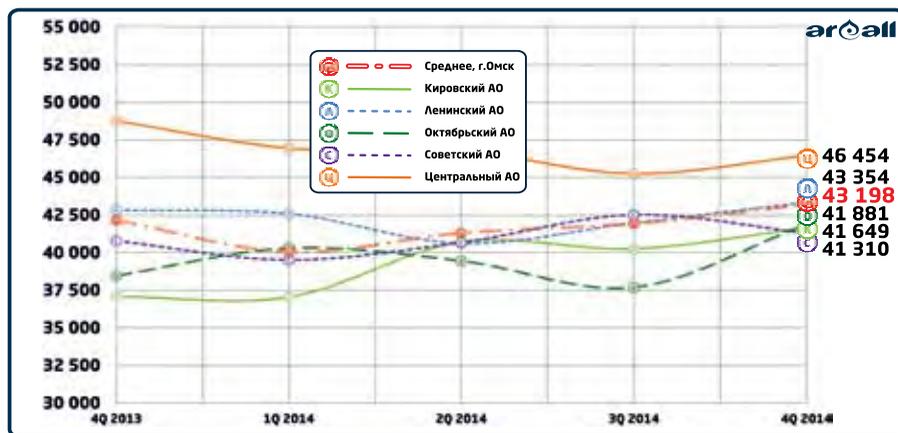


помещений менее 100 кв. м несколько вырос – до уровня 64% рынка г. Омска представлено объектами до 100 кв. м. В размере 30% наполняют рынок торговые объекты площадью от 100 до 500 кв. м. Чуть более 6% представлено совокупностью крупных торговых площадей (от 500 и выше кв. м), которые имеют более низкий спрос. Отражение вышеприведенных показателей приведено на **Диаграмме 1.2.1**.

Результаты 4Q 2014 г. говорят о том, что самые дорогие торговые площади располагаются в Центральном АО. Здесь средневзвешенная цена 1 кв. м составила 46 454 руб./кв. м (с приростом в 2,6% за квартал). Цены Ленинского АО отмечены ростом в 3,2% и сохранили высокий уровень – 43 354 руб./кв. м. В Кировском АО прирост цены составил 3,4% и достиг уровня 41 649 руб./кв. м. В Октябрьском округе средняя цена достигла уровня в 41 881 руб./кв. м. В Советском АО отмечено снижение средневзвешенного показателя – минус 2,9% и уровень в 41 310 руб./кв. м. Средние ценовые показатели сегмента в г. Омске выросли на 3,0% за квартал. В целом по году сохранился прирост цены – плюс 2,5%, и в 4 из 5 округов он также положительный, однако в Центральном округе за год цены снизились на 4,7%. В Кировском АО уже давно сформировался левобережный деловой центр за счет обилия торговых и офисных площадей. Отрасль жилищного строительства и строительства административных зданий в Кировске развивается пропорционально – с увеличением жилья растет количество инфраструктурных объектов (торговых, офисных), что в свою очередь подстегивает осваивать все новые и новые площадки для жилья. Активность этой зоны не может не отразиться на ценах – за год средняя удельная цена в округе выросла на 12,3%.

Распределение торговых площадей по городу говорит о том, что на конец 2014 г. Кировский округ стал лидером по количеству представленных предложений о продаже объектов торговли. Несколько ниже доля рынка Центрального АО. Эти округа отличаются наибольшей концентрацией как площадей формата Street Retail, так и торговых комплексов. Октябрьский округ является самым малообеспеченным квадратными метрами на душу населения. Кировский округ в 24 раза превосходит Октябрьский и более чем в 2 раза средний показатель по городу.

**График 1.2.2** Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м торговой недвижимости в г. Омске в 2013-2014 гг., руб./кв. м



Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2013	37 085	42 834	38 471	40 786	48 764	42 164
1Q 2014	37 053	42 592	40 302	39 522	46 954	40 053
2Q 2014	40 707	40 620	39 456	40 687	46 758	41 308
3Q 2014	40 266	41 990	37 695	42 525	45 262	41 931
4Q 2014	41 649	43 354	41 881	41 310	46 454	43 198
Индекс 4Q 2014, %	3,4	3,2	11,1	- 2,9	2,6	3,0
Индекс 2014 %	12,3	1,2	8,9	1,3	- 4,7	2,5

Соотношение площадей торговых центров в округах города на 1 тысячу населения

Округ города	Площадь ТЦ, кв. м / 1 тыс. населения
Кировский АО	1 328
Ленинский АО	241
Октябрьский АО	55
Советский АО	263
Центральный АО	973
г. Омск	628

### ОМСК ОКАЗАЛСЯ ЛИДЕРОМ ПО ЧИСЛУ САУН

Сервис «Яндекс. Город» выяснил, какие российские города-миллионники обеспечены саунами и банями лучше всего. Омск стал лидером в этом рейтинге.

«По данным поиска «Яндекс», в зимние месяцы традиционно повышается интерес пользователей к саунам и баням – о них начинают чаще спрашивать. Видимо, это связано с тем, что банный отдых наиболее популярен в холодное время года», – рассказала региональный представитель компании «Яндекс» Ольга Молодан.

Омск вместе с Екатеринбургом оказался лидером по этому показателю: 18 саун и бань на каждые 100 тысяч жителей. «Всего в Омске 207 заведений, где можно попариться. Среди них 97 саун, 47 бань, а также 63 комплекса, где есть и то и другое», – отмечается в сообщении.

На 3-м месте Красноярск – 17 на 100 тысяч жителей. Центр Сибирского федерального округа Новосибирск занял 6-ю позицию – здесь на каждые 100 тысяч жителей приходится по 14 саун и бань. Москва разместилась на 14-м месте: 6 саун и бань на 100 тысяч жителей.

НГС. НОВОСТИ  
<http://ngs55.ru>

**Таблица 1.2.1** Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м торговой недвижимости в г. Омске в 2013-2014 гг., руб./кв. м



Омский межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости

КЛАССИФИКАЦИЯ  
МНОГОЭТАЖНЫХ  
ЖИЛЫХ ДОМОВ  
ПЕРВИЧНОГО РЫНКА  
г. Омска

КЛАССИФИКАЦИЯ  
МНОГОЭТАЖНЫХ  
ЖИЛЫХ ДОМОВ  
ВТОРИЧНОГО РЫНКА  
г. Омска

КЛАССИФИКАЦИЯ  
БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ  
г. Омска

КЛАССИФИКАЦИЯ  
ГОСТИНИЦ г. Омска

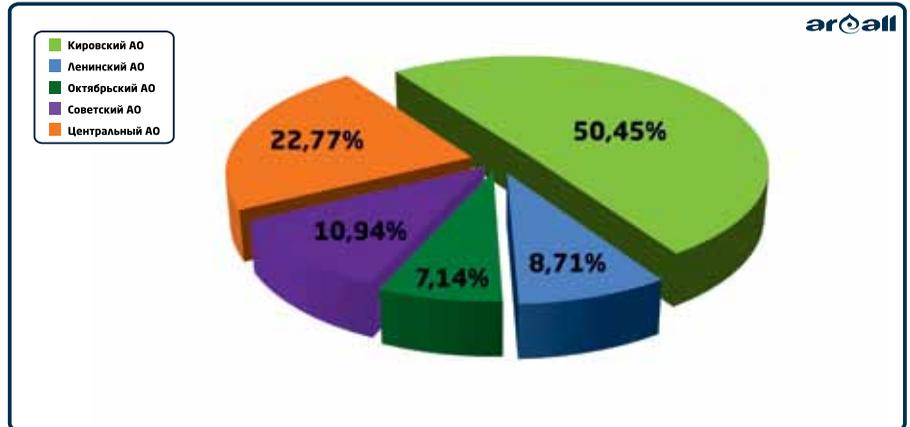


analitic@areall.ru

## Сектор аренды

Кировский округ города Омска в IV квартале 2014 года стал лидером по количеству представленных ofert. На его долю приходится чуть более половины всех представленных к анализу предложений по аренде торговой недвижимости. Центральный округ при этом занял менее четверти – всего 22,77%.

**Диаграмма 1.2.2** Соотношение количества предложений по аренде торговой недвижимости по административным округам г. Омск, 4Q 2014 г., %



В IV квартале 2014 года цены на рынке аренды торговой недвижимости в среднем по городу отмечены на уровне 568 рублей за 1 кв. м. Самый «дорогой» округ традиционно Центральный – 608 руб./кв. м. Самыми «дешевыми» стали

**График 1.2.3** Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговой недвижимости по округам г. Омска в 2013- 2014 гг., руб./кв. м



**Таблица 1.2.2** Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговой недвижимости по округам г. Омска в 2013- 2014 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2013	463	514	393	418	506	472
1Q 2014	493	533	410	461	513	489
2Q 2014	503	547	437	495	537	526
3Q 2014	490	555	463	512	568	533
4Q 2014	491	590	490	570	608	568
Индекс 4Q 2014 г., %	0,1	6,3	5,8	11,5	7,0	6,5
Индекс 2014 г., %	6,0	14,8	24,8	36,3	20,0	20,2

Кировский, где довольно большой объем предлагаемых к аренде помещений складывается из объектов без отделки, и Октябрьский, который практически во всех сегментах рынка сохраняет самые низкие позиции. С точки зрения инвести-

рования в торговую недвижимость становится объяснимым такая низкая обеспеченность торговыми площадями населения в Октябрьском округе.

Рынок аренды торговой недвижимости развивается с положительной динамикой. Эксперты сходятся во мнении, что торговая недвижимость формата расположения в местах «массовых скоплений» объектов торговли, т.е. в торговых комплексах, приобретает большую популярность. Именно поэтому аренда торговой недвижимости становится более востребованной с точки зрения развития бизнеса, нежели аренда объектов формата Street Retail. Динамика средневзвешенных ставок арендной платы к концу 4Q представлена на **Графике 1.2.3**.

В течение 2014 года средняя арендная ставка возросла на 20,2%, на что также повлияла перегруппировка площадей объектов – небольшие бутики более ликвидны, их проще реализовать на рынке, полная стоимость аренды такого объекта ниже, чем объекта большого формата (100 и более кв. м), однако удельный показатель выше, поскольку преимущественно на рынке действует правило обратного соотношения площади и цены – «чем выше площадь, тем ниже цена».

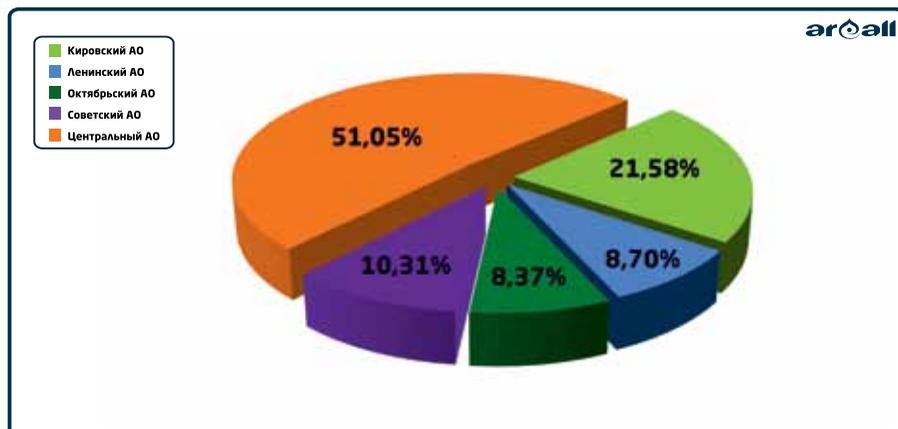
## 2. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ СЕКМЕНТА. СТРОИТЕЛЬСТВО.

По состоянию на 1 декабря 2014 года Омская область насчитывает 49 253 действующие организации, что на 11 меньше, чем на 1 сентября 2014 года. Наибольшее число зафиксировано в таких видах экономической деятельности, как оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (31%), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (21%), строительство (9%), обрабатывающие производства (8%).

В 2014 году на рынке офисной недвижимости ожидалось существенное пополнение – пятиэтажный офисный центр «Левобережный» напротив «Маяка», на пересечении улиц Перелета и Степанца, 9-этажное административное здание в историческом центре города по адресу ул. Ильинская, 4 (застройщик - ЗАО «Строительная фирма «Трест №5»), БЦ «На Гагарина» по адресу ул. Гагарина, 14, возводимый силами НПО «Мостовик». Объекты не введены в эксплуатацию, однако данные о продаже помещений в этих объектах имеются, а БЦ «На Гагарина» уже функционирует, там располагаются офисы компаний, рестораны, бары.

В конце 2014 года Омским советом экспертов рынка недвижимости совместно с Российской гильдией управляющих и девелоперов была проведена сертификация бизнес-центров г. Омска. В 2012 году аналогичная работа уже проводилась. Тогда под классификацию попали 18 объектов, выданы сертификаты сроком действия на 2 года. В этом году к уже классифицированным ранее объектам присоединились еще 17. Окончательные итоги классификации представлены в **Таблице 2.1**.

### Сектор продаж



**Таблица 2.1. Итоги классификации бизнес-центров г. Омска в 2014 г.**

№ п/п	Название	Класс 2014
1	ТК Festival City	A
2	БЦ «На Декабристов»	B
3	ОЦ «На Думской»	B
4	ТОК «Герцен-Plaza»	B
5	ОЦ «Эра» (ул. Фрунзе, 40б)	B
6	БЦ «Гостиный двор»	B
7	ТОК «Метромолл»	B
8	ТОК «Флагман»	B
9	БЦ «Олимп»	B
10	МФК «Миллениум»	B
11	ДЦ «Филипп»	B
12	ТРК «Континент»	C
13	ОЦ «Эра» (ул. Фрунзе, 40а)	C
14	ОЦ «Эра» (ул. 24 Линия, 59)	C
15	БЦ «Большевичка»	C
16	ТВЦ «Каскад»	C
17	Офисный центр (Больничныи переулок, 6)	C
18	Офисный центр (ул. Жукова, 21)	C
19	Офисный центр (ул. Щербанева, 25)	C
20	ОЦ «ОмскПроект»	C
21	БЦ «На 27-й Северной»	C
22	БЦ «Золотая миля»	C
23	ТОЦ «Пятый кристалл»	C
24	Офисный центр (ул. Щербанева, 35)	C
25	ОЦ «Химик»	C
26	ТОК «Русшина»	C
27	ОЦ «Сибирь»	C
28	БЦ «Новый дом»	C
29	ОЦ «На Тарской»	C
30	БЦ «На Маяковского»	C
31	Офисный центр (ул. Жукова, 25)	C
32	ОЦ «На Пушкина»	C
33	БЦ «Сатурн»	C
34	БЦ «Аристократ»	C
35	БЦ «Нефтехим»	C

**Диаграмма 2.1** Соотношение количества предложений по продаже офисной недвижимости по административным округам г. Омска, 4Q 2014 г., %



Директор  
АН «Альбион-КН»

Стуков А. А.

Конец 2014 года в сегменте коммерческой недвижимости Омского региона характеризуется ценовой стабильностью и существенным превышением предложения над платежеспособным спросом. Инвесторы, имеющие возможность выбирать рынки, предпочитают более динамичные инструменты (рынки ценных бумаг, валюта и пр.). Приверженцы же рынка недвижимости используют его инертность и надежность для наращивания своих активов.

Фото 1. TK Festival City, класс А



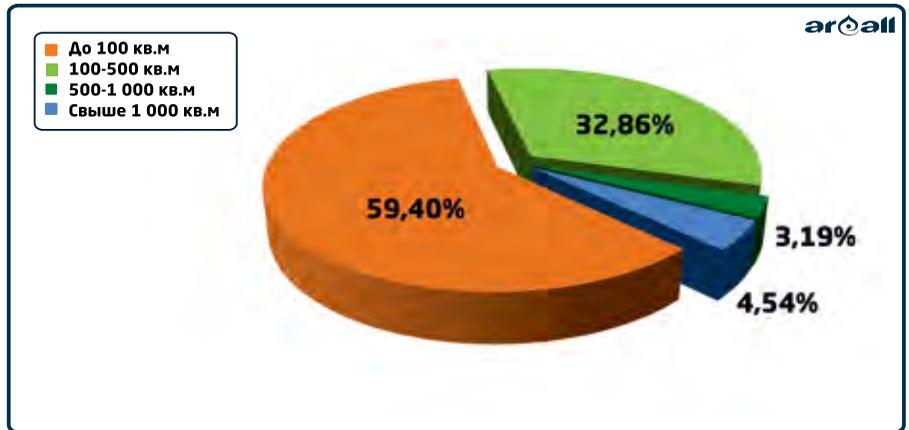
- Представление ваших интересов в суде
- Юридические консультации
- Проекты договоров и соглашений
- Помощь в оформлении недвижимости
- Кадастровые паспорта
- Межевание, техпланы

(3812) 31-18-10  
omex-lex@mail.ru

Более половины всего объема ofert в городе Омске по количеству предложений о продаже офисных площадей представлено в Центральном округе (51,05%). Кировский округ зафиксировался на уровне чуть меньше четверти рынка – 21,58%. В Советском, Ленинском и Центральном округах объемы количества предложений примерно сопоставимы – 10,31%, 8,70%, 8,37%.

Подавляющее количество предлагаемых объектов представлено малогабаритными помещениями – менее 100 кв. м. Таких объектов на рынке представлено почти 60%. Треть объектов составляют помещения и здания площадью 100-500 кв. м. Объекты более 500 кв. м представлены единично как в секторе продаж, так и в секторе аренды.

Диаграмма 2.2 Соотношение количества предложений по продаже офисной недвижимости различной площади, 4Q 2014 г., %

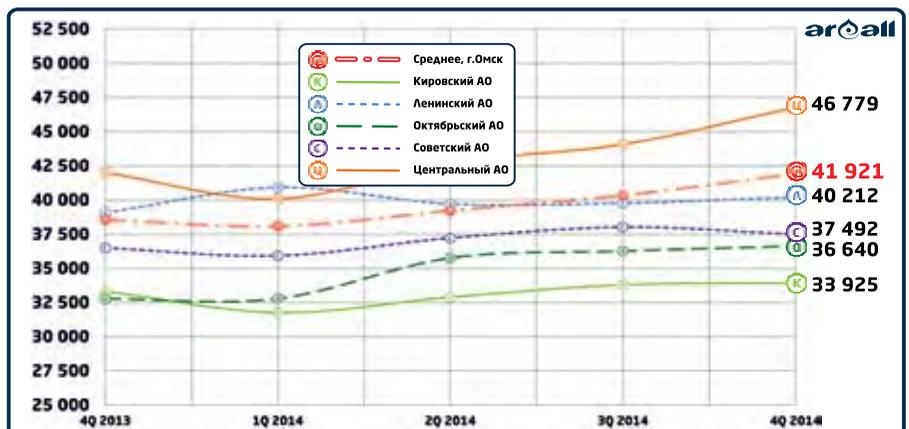


Средневзвешенные цены на объекты небольших площадей в 4Q 2014 года представлены следующими показателями: 49 784 руб./кв. м за офис площадью до 100 кв. м и 44 071 руб./кв. м за объект 100-500 кв. м. Самый дешевый квадратный метр в среднем по городу отмечен среди офисов свыше 1 000 кв. м – 33 389 руб./кв. м.

Центральный округ, согласно главному преимуществу – местоположению, в IV квартале отмечен максимальной средневзвешенной ценой за 1 кв. м – 46 779 руб./кв. м. Самым низким показателем к концу квартала, так же как и для торговой недвижимости, характеризуется Кировский АО: средневзвешенная цена предложения 1 кв. м офиса равна 33 925 руб./кв. м.

Динамика цен предложения офисной недвижимости в течение 2014 года отмечается положительная. Одной из причин такого оживления эксперты называют частичный переход розничной торговли в Интернет – формат, не требующий содержания торгового зала и продавцов-консультантов. К тому же офисная недвижимость, по сравнению с торговой, отмечается более низким уровнем сред-

График 2.1 Динамика изменения средней удельной цены по округам г. Омска, 4Q 2014 г., %



Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2013	33 326	39 066	32 770	36 499	42 009	38 569
1Q 2014	31 766	40 925	32 786	35 929	40 092	38 084
2Q 2014	32 897	39 713	35 764	37 225	42 735	39 220
3Q 2014	33 795	39 772	36 265	38 020	44 073	40 338
4Q 2014	33 925	40 212	36 640	37 492	46 779	41 921
Индекс 4Q 2014 г., %	0,4	1,1	1,0	- 1,4	6,1	3,9
Индекс 2014 г., %	1,8	2,9	11,8	2,7	11,4	8,7

них цен продажи и арендных ставок. В течение IV квартала средневзвешенная удельная цена по г. Омску выросла на 3,9%, а в течение года этот показатель увеличился на 8,7%. Очень большое влияние на рост цен оказывает перегруппировка помещений по площади. Потребности арендаторов в больших площадях снижаются, собственники и управляющие помещений приходят к уменьшению площадей предлагаемых объектов. Динамика цен предложений офисной недвижимости представлена на **Графике 2.1**. На протяжении 2014 года численность организаций в регионе имеет отрицательную динамику, число ликвидированных предприятий превышает количество вновь образованных. Такая статистика допускает гипотезу о скором снижении спроса на рынке офисной недвижимости. Сегодняшняя ситуация на рынке отражает фазу перепроизводства, когда площадей становится больше, цены еще продолжают расти, в то время как спрос уже начал падать. В IV квартале средневзвешенная цена 1 кв. м по городу составила 41 921 руб./кв. м.

### Сектор аренды

В секторе аренды также отмечен рост. Средневзвешенная арендная ставка офисной площади в г. Омске составила 437,5 руб./кв. м. За год средние арендные ставки выросли более чем на 15%. На 7,2% выросли ставки аренды в Кировском округе: средневзвешенная арендная ставка достигла 365 руб./кв. м.

В других округах города за год также отмечен рост (**График 2.2**). Рост цен на рынке аренды офисных помещений был заложен арендодателями и собственниками еще в начале 2014 года. Эксперты предполагали продолжение тенденции в течение года, что подтвердилось во II, III и IV кварталах 2014 года.

**График 2.2** Динамика средневзвешенной арендной ставки офисной недвижимости в 2013-2014 гг., руб./кв. м



Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2013	341	335	351	353	397	378
1Q 2014	350	347	345	361	404	398
2Q 2014	365	358	375	397	408	443
3Q 2014	390	360	368	426	445	413
4Q 2014	365	380	364	405	474	437,5
Индекс 4Q 2014 г., %	-6,3	5,7	-1,0	-4,9	6,5	5,9
Индекс 2014 г., %	7,2	13,6	3,9	14,7	19,3	15,8

**Таблица 2.1**

Динамика изменения средней удельной цены по округам г. Омска, 4Q 2014 г., %



Портал для профессионалов рынка недвижимости [www.areall.ru](http://www.areall.ru)

Геоинформационная система (Электронная карта) Омской области

Поиск недвижимости для профессионалов

Аналитические статьи и материалы

Мнения экспертов о ключевых событиях и трендах

Онлайн-исследование рынка недвижимости

Информационные справочники по экономике недвижимости

[www.areall.ru](http://www.areall.ru)  
[info@areall.ru](mailto:info@areall.ru)



**Таблица 2.2** Динамика средневзвешенной арендной ставки офисной недвижимости в 2013-2014 гг., руб./кв. м

Десять крупнейших налогоплательщиков Омской области в федеральный бюджет:

- ОАО «Газпромнефть – Омский НПЗ»,
- ООО «Омсквинпром»,
- ООО «Газпромнефть – Восток»,
- ОАО «Транснефть – Западная Сибирь»,
- ОАО «ОмПО «Радиозавод им. А. С. Попова» (РЕЛЕРО),
- ОАО «Территориальная генерирующая компания № 11»,
- ОАО «ОмскВодоканал»,
- ЗАО «Сибирская сотовая связь»,
- ОАО «Омский каучук»,
- ООО «Газпромнефть – Снабжение».

Десять крупнейших налогоплательщиков Омской области в территориальный бюджет:

- ОАО «Газпромнефть – Омский НПЗ»,
- ОАО «Сан Инбев»,
- ООО «Омсквинпром»,
- ОАО «Газпром нефть»,
- ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ»,
- ОАО «Российские железные дороги»,
- ОАО «Транснефть – Западная Сибирь»,
- ОАО «Акционерная компания по транспорту нефти «Транснефть»,
- ОАО «ОмПО «Радиозавод им. А. С. Попова» (РЕЛЕРО),
- ООО «Газпромнефть – Смазочные материалы».

Поддавляющее большинство крупнейших налогоплательщиков региона составляют промышленные предприятия.

### 3. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ СЕГМЕНТА. СТРОИТЕЛЬСТВО.

По данным Омскстата, индекс промышленного производства Омской области в августе 2014 г. к августу 2013 г. составил 98,7%. В % к сентябрю 2013 года высокими темпами развиваются: производство кокса и нефтепродуктов – 155,2%, производство транспортных средств и оборудования – 154,9%, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий – 145,7%.

Согласно «Правилам землепользования и застройки», на территории города Омска находятся 299 производственно-коммунальных зон, которые включают в себя 8 зон объектов I и II классов опасности, 14 зон объектов III класса опасности и 278 – IV и V классов опасности. Территориально город Омск насчитывает 11 промышленных зон, некоторые из которых привязаны к крупным промышленным градообразующим предприятиям (Таблица 3.1).

Таблица 3.1 Перечень промышленных зон на территории г. Омска

№	Наименование	Территория, га	Административный округ	Крупнейшее предприятие
1	Северный промузел	6 451,45	Советский	Омский НПЗ
2	Южный промрайон	2 283,9	Кировский	-
3	Восточный промрайон	1 956,34	Октябрьский	ПО «Полет», ПО «Баранова»
4	Северо-Западный промрайон	1 541,66	Кировский	-
5	Куйбышевский промрайон	1 007,29	Центральный	-
6	Центральный промрайон	590	Центральный	-
7	Промзона нового речпорта	437,94	Кировский	-
8	Ленинская промзона	377,1	Ленинский	ОАО КБТМ
9	Амурская промзона	120,93	Центральный	-
10	Первомайская коммунально-складская зона	94,12	Советский	-
11	Промзона поселка Загородный	51,57	Центральный	-

Управление Федеральной налоговой службы по Омской области подвело итоги прошлого года в разрезе крупнейших налогоплательщиков региона. За 2014 год десять крупнейших налогоплательщиков направили в федеральный бюджет около 36,1 млрд руб., или 77,5% от общей доли поступлений от Омской области в федеральный бюджет, в территориальный – 52,6 млрд руб., или 59,3% от общей доли поступлений.

По сравнению с 2013 годом увеличили долю налоговых перечислений в федеральный бюджет ОАО «Газпромнефть – Омский НПЗ», ООО «Газпромнефть – Восток», АО «Транснефть – Западная Сибирь», ОАО «ОмПО «Радиозавод им. А. С. Попова», ОАО «Территориальная генерирующая компания № 11», ОАО «ОмскВодоканал», ЗАО «Сибирская сотовая связь» и ООО «Газпромнефть – Снабжение».

По итогам 2014 года выросла доля поступлений в территориальный бюджет у ОАО «Газпромнефть – Омский НПЗ», ОАО «Сан Инбев», АО «Транснефть – Западная Сибирь» и ОАО «ОмПО «Радиозавод им. А. С. Попова».

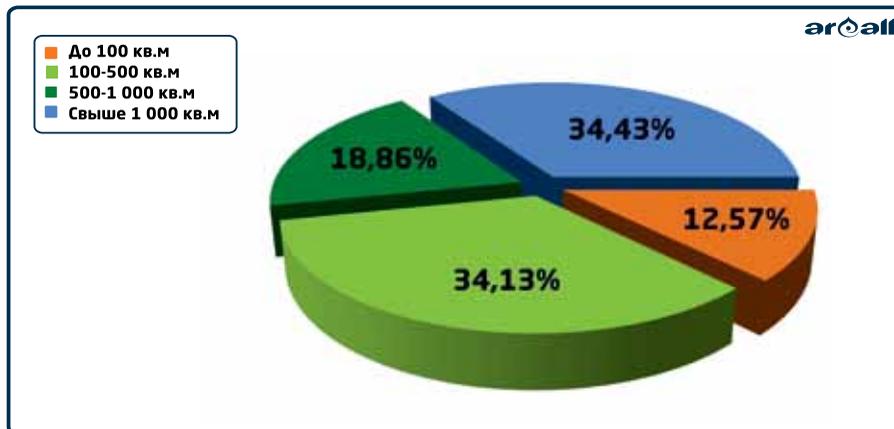
Немаловажной для развития региона стала проблема банкротства одного из крупнейших строительных предприятий страны, в состав которого входят и заводы по производству строительных материалов, – НПО «Мостовик».

#### Сектор продаж

Сегодня на рынке производственно-складской недвижимости преобладает ряд основных ценообразующих факторов: транспортная доступность, наличие подъездных путей, коммуникаций, отделка, состояние и др. Объекты производственного и складского назначения сосредоточены в основном на окраинах города: промышленная зона Советского АО (проспект Губкина, ул. Комбинатская, Нефтезаводская и др.), промышленная зона Кировского АО (ул. Семиреченская,

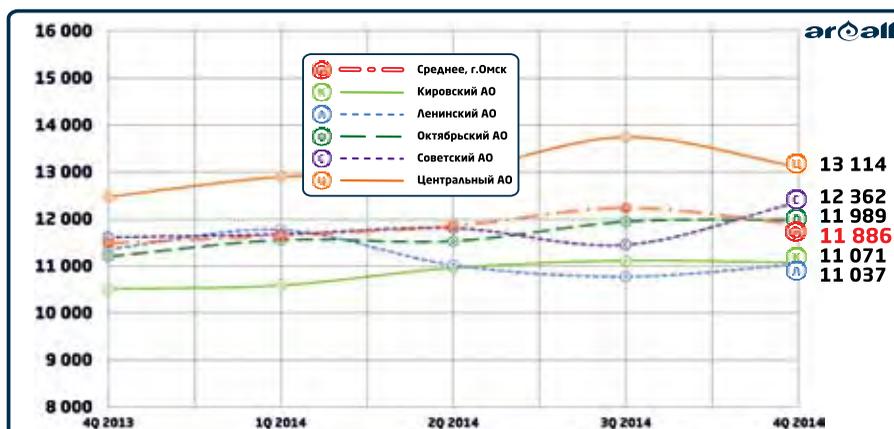
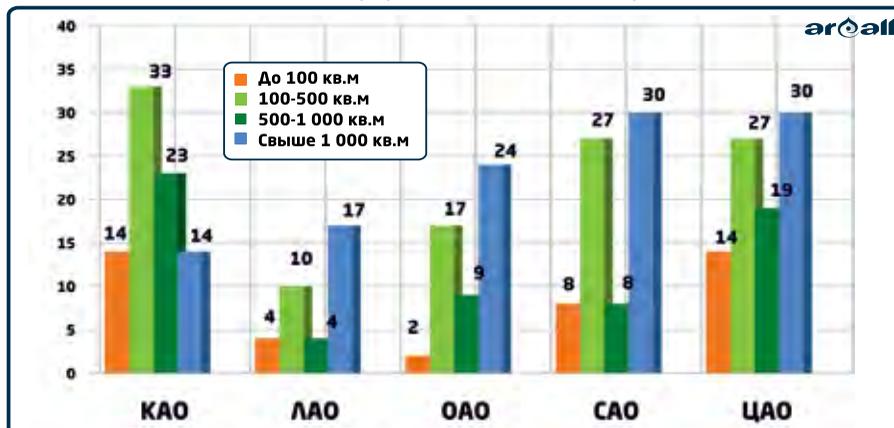
ул. Мельничная), Северо-Западная промзона в районе ул. 2-я Солнечная, промышленная зона Центрального района (ул. 22 Партсъезда), а также промзоны в районе ул. 3-я Молодежная Октябрьского АО.

**Диаграмма 3.1** Соотношение количества предложений по продаже производственно-складской недвижимости различной площади, 4Q 2014 г., %



Для производственно-складской недвижимости площадные характеристики очень немаловажны, поскольку определяют масштаб ведения бизнеса. В отличие от торговых и офисных площадей на рынке представлено достаточно большое количество объектов высокой площадью – более 1000 кв. м. Таковых объектов более трети – 34,43% всего рынка. Примерно столько же объектов площадью 100-500 кв. м. Наименьшее количество предлагаемых объектов сосредоточено в диапазоне до 100 кв. м.

Несмотря на отсутствие нового строительства качественных производственно-складских площадей с конца 2013 года в сегменте начался рост цен, который по итогам 2014 года показал прирост в 3,5%. В IV квартале общая тенденция



**Таблица 3.2** Динамика индекса промышленного производства в январе – декабре 2014 г.

2014 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	В % к предыдущему периоду
Январь	99,0	82,0
Февраль	96,8	104,5
Март	105,9	115,8
Апрель	98,6	88,2
Май	100,1	120,2
Июнь	104,4	90,8
Июль	99,7	96,2
Август	98,7	99,0
Сентябрь	124,8	101,7
Октябрь	103,7	99,7
Ноябрь	96,3	101,3
Декабрь	111,4	113,4
Январь – декабрь	103,5	–

areall партнер проекта  
 Российская гильдия управляющих и девелоперов  
 www.gud-estate.ru  
 ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

**График 3.1** Распределение объема предложений по продаже производственных помещений различных площадей, 3Q 2014 г., шт.

**агентство реальной недвижимости**

**Т.: 31-55-35**

СЕРТИФИЦИРОВАННЫЕ СПЕЦИАЛИСТЫ

**areall-omsk@mail.ru**

**График 3.2** Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м производственно-складской недвижимости в 2013-2014 гг., руб./кв. м

**Таблица 3.3** Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м производственно-складской недвижимости в 2013-2014 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2013	10 511	11 361	11 203	11 611	12 474	11 486
1Q 2014	10 590	11 770	11 555	11 677	12 900	11 647
2Q 2014	10 963	11 021	11 533	11 806	13 026	11 855
3Q 2014	11 115	10 775	11 945	11 454	13 744	12 237
4Q 2014	11 071	11 037	11 989	12 362	13 114	11 886
Индекс 4Q 2014 г., %	- 0,4	2,4	0,4	7,9	- 4,6	- 2,9
Индекс 2014 г., %	5,3	- 2,8	7,0	6,5	5,1	3,5

**КЛУБ БРОКЕРОВ  
КОММЕРЧЕСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

ВЫ В ЦЕНТРЕ НАШЕГО ВНИМАНИЯ

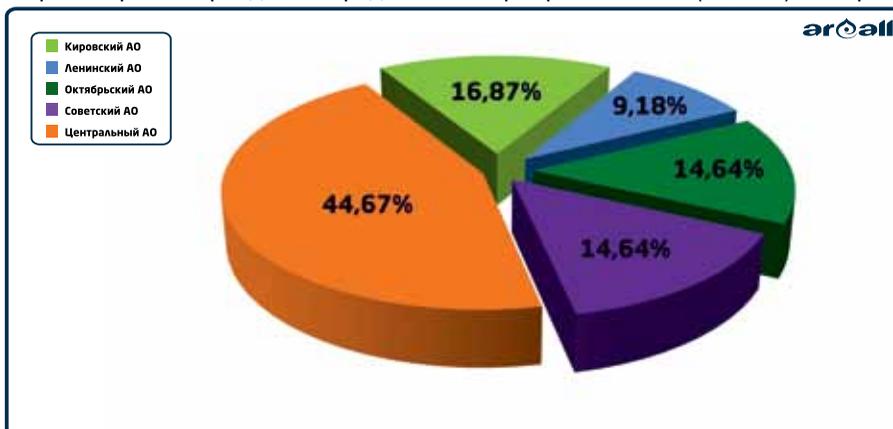
**АВЕСТА-РИЭЛТ**  
Миард-брокеридж  
Аркада-стиль  
Омская недвижимость  
Славянский бизнес

роста была нарушена сложившейся экономической ситуацией, что особенно остро затронуло производственно-складскую недвижимость в связи с введением санкций на ввод определенного ряда товаров, а также ростом цен на товары в рублевом эквиваленте за счет роста курса иностранных валют. В результате к концу 4Q средняя удельная цена по городу снизилась на 2,9%.

### Сектор аренды

Распределение объема предложений по аренде производственно-складской недвижимости в рамках города представлено на **Диаграмме 3.2**. Основной массив объектов производственной и складской недвижимости, представленной на открытом рынке аренды, сосредоточен в Центральном АО (44,67%), в Киров-

**Диаграмма 3.2** Соотношение количества предложений по аренде производственно-складской недвижимости по округам г. Омска, 4Q 2014 г., %



ском, Советском и Октябрьском АО – 16,87% и по 14,64% соответственно.

Средневзвешенная арендная ставка производственно-складских помещений в г. Омске в IV квартале составила 165 руб./кв. м. В целом по году средняя арендная ставка снизилась на 1,2%, а IV квартал, как и в секторе продаж, показал отрицательный прирост на 6,5%.

Арендные ставки на производственно-складскую недвижимость к концу года

**areall** партнер проекта

Российская гильдия риэлторов  
www.rgr.ru

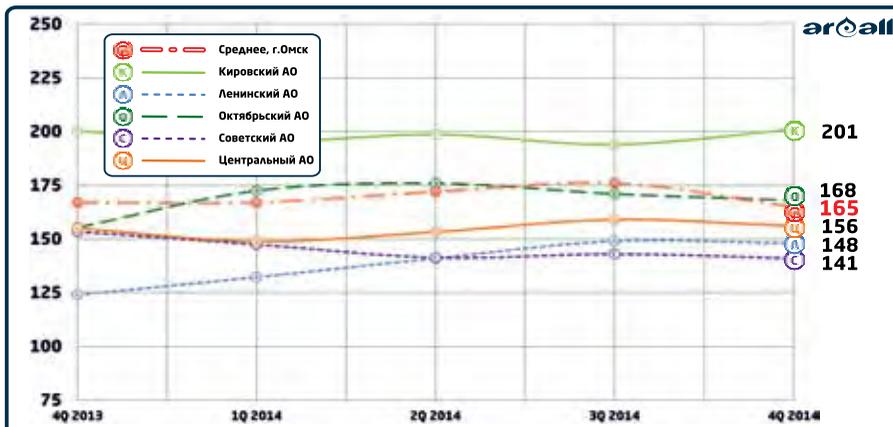
**areall** партнер проекта

Омская торгово-промышленная палата  
www.omsktpp.ru

**areall** партнер проекта

Омский областной союз предпринимателей  
www.oosp.ru

**График 3.3** Динамика средневзвешенной арендной ставки производственно-складской недвижимости в 2013-2014 гг., руб./кв. м



**areall** партнер проекта

Правительство Омской области  
www.omskportal.ru

**areall** партнер проекта

Администрация города Омска  
www.admomsk.ru

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2013	200	124	155	153	155	167
1Q 2014	195	132	172	147	149	167
2Q 2014	199	141	176	141	153	172
3Q 2014	194	149	171	143	159	176
4Q 2014	201	148	168	141	156	165
Индекс 4Q 2014, %	3,7	- 1	- 1,6	- 1,5	- 2,1	- 6,5
Индекс 2014, %	0,4	19	8,4	- 8,2	0,4	- 1,7

начали снижаться. Снижение активности на рынке производства, перспектива сокращений на предприятиях так или иначе скажется на цене объектов ввиду их низкой востребованности.

#### 4. ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, определяющее ключевые факторы, формирующие цены на объекты, устанавливающие их зависимость и шкалы влияния

Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости на постоянной основе ведет исследование рынка недвижимости в части определения основных показателей, оказывающих влияние на стоимость объекта. В исследовании приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», представители комитета по экспертно-аналитической и методологической деятельности, представители координационного совета НП «СРО «Профессиональные риэлторы Омской области» и других общественных организаций.

В данном исследовании представлены сводные итоговые значения параметров рынка, корректировок, поправок на различные условия объектов или сделок, полученные путем интервьюирования профессиональных участников рынка недвижимости: в т. ч. оценщиков, аналитиков, риэлторов, брокеров, управляющих объектами недвижимости. Средний стаж специалистов, принявших участие в исследовании, составил 8 лет, что говорит о достаточно высоком уровне представленного исследования.

#### ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ

В Таблице 4.1 представлены данные о величине скидки на уторговывание и сроках экспозиции в секторе продажи и аренды.

Исследуемый вопрос \ Вид сделки	Продажа						Аренда				
		7	3,3	5	15	15	7	3,9	5	20	15
<b>Торговая недвижимость</b>											
Величина уторговывания, %	7	3,3	5	15	15	7	3,9	5	20	15	
Период экспозиции, мес.	5	1,13	3	7,5	15	2	1,05	1,5	4,5	15	
<b>Офисная недвижимость</b>											
Величина уторговывания, %	8	4,24	- 5	20	15	7	6,45	- 5	30	15	
Период экспозиции, мес.	5	1	3	9	15	2,5	3	1	4,5	15	
<b>Производственно-складская недвижимость</b>											
Величина уторговывания, %	9	4,0	5	20	15	8	4,0	5	20	15	
Период экспозиции, мес.	7	1,5	4	9	15	3	1	1	6	15	

Величина годовой прибыли, получаемой инвестором в результате строительства, является по сути заложенной инвестором прибылью с коррекцией на фактическое состояние рынка недвижимости и строительных товаров и услуг. Результаты опроса о величине показателя представлены в Таблице 4.2.

Сегмент недвижимости	Среднее	СКО	Минимум	Максимум	Ответов
Торговая	12,30	5,17	7,5	20	15
Офисная	16,67	7,83	10	30	15

Таблица 3.4 Динамика средневзвешенной арендной ставки производственно-складской недвижимости в 2013-2014 гг., руб./кв. м



К. Т. Н., научный руководитель ЗАО «Приволжский Центр финансово-го консалтинга и оценки»

Лейфер Л. А.

Оценочная деятельность не может серьезно развиваться без анализа состояния рынка объектов оценки. Поэтому работа, направленная на экспертно-аналитическое исследование особенностей регионального рынка недвижимости, безусловно, очень важна.

Данная работа представляет особенно полезной, поскольку авторам удалось обеспечить сбор информации от разных групп участников рынка – оценщиков, риэлторов, инвесторов, обобщить эту информацию и оформить ее в виде замечательного Отчета. Хотелось бы, чтобы исследования такого плана выполнялись систематически. Это позволит повысить качество оценки, доверие к результатам оценки и самим Оценщикам.

Таблица 4.1 Показатели рынка торговой недвижимости в 2014 г.



Таблица 4.2 Величина годовой прибыли при инвестициях в строительство торгово-офисной недвижимости, %

Российское общество оценщиков  
www.srgooo.ru

**Таблица 4.3**

Недозагруженность торгово-офисных помещений в Омске 2014 году, %

«Недозагруженность» – доля вакантных площадей в торговых и офисных объектах, по мнению экспертов, составляет от 3% до 20%. Такие показатели связаны с рядом причин: недостаточные условия для ведения торговли и предпринимательской деятельности, а также завышенные арендные ставки. По мнению экспертов, средняя «недозагруженность» торгово-офисных площадей составляет 7%.

Недозагрузка торгово-офисных площадей, %	Среднее	СКО	Максимум	Минимум	Ответов
	7	4,3	20	3	15

## Геоинформационная аналитическая система AREALL



**Таблица 4.4**

Соотношение корректировок на этаж для торговых помещений, %

## ПРОСТРАНСТВЕННО-ПАРАМЕТРИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

В Таблицах 4.4 - 4.5 приведены корректировки на этаж торговых помещений, согласно экспертным мнениям. С точки зрения маркетинга для размещения торговых объектов наилучшим образом подходят первые этажи. Поэтому, соответственно, при сравнении таких объектов с объектами-аналогами, расположенными выше или ниже, всегда вводится повышающая корректировка. В среднем чем выше этаж, тем выше корректировка. Соответственно, и наоборот: в случаях если объект оценки расположен на этажах, пользующихся небольшим спросом на рынке торговых объектов, а в качестве объекта-аналога принимается объект на первом этаже, вводится понижающая корректировка.

Объект-аналог \ Объект оценки	Цоколь	Первый	Второй	Третий	Четвертый	Пятый и выше
Цоколь	0	- 8,68	1,92	4,31	6,35	10,96
Первый	9,50	0	10,60	12,99	15,02	19,64
Второй	- 1,89	- 9,59	0	2,38	4,42	9,04
Третий	- 4,13	- 11,49	- 2,33	0	2,04	6,65
Четвертый	- 5,97	- 13,06	- 4,24	- 2,00	0	4,62
Пятый и выше	- 9,88	- 16,42	- 8,29	- 6,24	- 4,41	0

Евразийский союз экспертов  
www.pnese.ru

**Таблица 4.5**

Соотношение корректировок на этаж для офисных помещений, %

Объект-аналог \ Объект оценки	Цоколь	Первый	Второй	Третий – пятый	Шестой и выше
Цоколь	0	- 8,14	- 3,85	1,92	5,08
Первый	8,86	0	4,30	10,07	13,22
Второй	4,00	- 4,12	0	5,77	8,92
Третий – пятый	- 1,89	- 9,15	- 5,45	0	3,15
Шестой и выше	- 4,83	- 11,68	- 8,19	- 3,06	0

**ПАРТНЕРСТВО РОО**  
**ОБЪЕДИНЕНИЕ ЛИДЕРОВ ОЦЕНКИ**

Более 300 оценочных компаний  
15 лет динамичного развития  
69 регионов России

Представительство в Омске:  
644010, г. Омск, ул. Ч.Валиханова, 8  
т/ф: +7 (3812) 31-18-10, 37-17-83  
e-mail: mail@omeks.ru

В Таблице 4.6 отражена ситуация предоставления скидок на рынке торговых, офисных и производственно-складских помещений в зависимости от доступности объекта. Как уже говорилось, объекты первой и второй линии и без того имеют высокую ликвидность, поэтому скидки на них минимальные. А вот объекты на закрытых территориях мало привлекают потенциальных покупателей и арендаторов торговых мест, поэтому собственник заинтересован в создании дополнительных условий продажи, привлекательных для клиента. Одним из таких условий является возможность снижения цен.

Результаты экспертных суждений о корректировках на транспортную доступ-

Омский союз риэлторов  
www.osr55.ru

**Таблица 4.6** Скидки/надбавки на доступность объекта торгового/офисного/производственно-складского назначения, %

Объект-аналог \ Объект оценки	Первая линия объектов	Вторая линия объектов (от 30 до 100 м)	Удаленность более 100 м	Расположение на закрытой территории
Первая линия объектов	0	13,46 / 9,49 / 5,53	24,48 / 11,11 / 13,67	50,75 / 30,72 / 28,33
Вторая линия объектов (от 30 до 100 м)	- 11,87 / - 8,67 / - 5,24	0	8,46 / 1,35 / 8,13	27,88 / 17,42 / 22,80
Удаленность более 100 м	- 19,67 / - 10,0 / - 12,02	- 7,80 / - 1,33 / - 7,52	0	16,28 / 15,61 / 14,67
Расположение на закрытой территории	- 33,67 / - 23,5 / - 22,08	- 21,8 / - 14,83 / - 18,57	- 14 / - 13,5 / - 12,79	0

ность таких объектов приведены ниже. В **Таблице 4.7** приведены надбавки на наличие ж/д путей по отношению к объекту, для которого пути отсутствуют, и на автомобильную доступность различного качества по отношению к объекту с неудовлетворительной автомобильной доступностью.

**Таблица 4.7**

Корректировки на транспортную доступность объектов производственного назначения, %

Ж/д доступность	Надбавки на ж/д доступность объекта, %	Автомобильная доступность	Надбавки на автомобильную доступность объекта, %
Ж/д подъездные пути отсутствуют	0	Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (более 1 км до магистралей, дорожное покрытие неудовлетворительное)	0
Ж/д подъездные пути проходят в радиусе 1 км	7	Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (менее 1 км до магистралей, дорожное покрытие удовлетворительное)	10
Ж/д подъездные пути проходят в непосредственной близости	18	Хорошая доступность объекта для автотранспорта (расположение в непосредственной близости от магистрали, дорожное покрытие хорошее)	17

При оценке влияния площадей различных объектов на их стоимость, по мнению экспертов, чем больше площадь предлагаемого к продаже торгового объекта, тем выше процент уторговывания. Так, площади до 50 кв. м, как правило, продаются по более высоким ценам, в отличие от площадей от 50 кв. м и выше. В силу того, что площади свыше 5 000 кв. м мало востребованы, с целью их скорейшей реализации к ним применяется максимальное снижение цен.



Объект-аналог, кв. м \ Объект оценки, кв. м	Объект-аналог, кв. м						
	до 50	от 50 до 100	от 100 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 3000	от 3000 до 5000	свыше 5000
до 50	0	4,90	10,29	16,50	22,95	24,84	27,88
от 50 до 100	- 4,67	0	4,90	10,50	16,28	17,97	20,68
от 100 до 500	- 9,33	- 4,67	0	5,08	10,29	11,82	14,24
от 500 до 1000	- 14,17	- 9,50	- 4,83	0	4,71	6,08	8,26
от 1000 до 3000	- 18,67	- 14,00	- 9,33	- 4,50	0	1,25	1,94
от 3000 до 5000	- 19,90	- 15,23	- 10,57	- 5,73	- 1,23	0	0,67
свыше 5000	- 21,80	- 17,13	- 12,47	- 7,63	- 1,90	- 0,67	0

**Таблица 4.8**

Скидки/надбавки на площадь объекта торгово-офисного назначения, %.



Объект-аналог, кв. м \ Объект оценки, кв. м	Объект-аналог, кв. м						
	до 100	от 100 до 500	от 500 до 1 000	от 1 000 до 5 000	от 5000 до 10 000	от 10 000 до 20 000	Свыше 20 000
до 100	0	3,73	5,78	9,41	14,24	18,58	21,95
от 100 до 500	- 3,60	0	1,90	5,26	9,73	13,72	16,82
от 500 до 1 000	- 5,47	- 1,87	0	- 2,61	7,53	11,36	14,33
от 1 000 до 5 000	- 8,60	- 5,00	2,68	0	10,72	14,78	17,94
от 5 000 до 10 000	- 12,47	- 8,87	- 7,00	- 9,68	0	3,31	5,86
от 10 000 до 20 000	- 15,67	- 12,07	- 10,20	- 12,88	- 3,20	0	2,39
свыше 20 000	- 18,00	- 14,40	- 12,53	- 15,21	- 5,53	- 2,33	0

**Таблица 4.9**

Корректировки на площадь объектов производственного назначения, %

**Таблица 4.10** Корректировка на обеспеченность парковочными местами торгово-офисных помещений, %

Немаловажным фактором для торговой и офисной недвижимости является наличие парковки. Данные о корректировках приведены в **Таблице 4.10**.

Обеспеченность парковочными местами	Среднее	СКО	Минимум	Максимум	Ответов
Недостаточная (парковочных мест на прилегающей территории недостаточно, возможность парковки вдоль магистралей на удалении)	- 9,29	4,32	- 20	0	14
Удовлетворительная (парковочных мест на прилегающей территории достаточное количество)	0	0	0	0	14
Хорошая (организованная парковка с достаточным количеством парковочных мест)	10	3,92	5	20	14
Отличная (парковка в виде сооружений, охраняемая, с достаточным количеством парковочных мест)	13,46	4,86	5	25	14



В **Таблице 4.11** отражены затраты на отделку различного качества 1 кв. м торгово-офисного помещения. Исходя из расчетных затрат на отделку помещения, за торговое помещение с ремонтом среднего качества покупатель заплатит гораздо меньше ввиду предстоящих расходов на отделку. Данная корректировка актуальна и для офисной недвижимости.

**Таблица 4.11** Затраты на отделку 1 кв. м помещений, руб./кв. м

Вид отделки	Торгово-офисные помещения			Производственно-складские помещения		
	Мин. значение, руб.	Ср. значение, руб.	Макс. значение, руб.	Мин. значение, руб.	Ср. значение, руб.	Макс. значение, руб.
Без отделки	0	0	0	0	0	0
Удовлетворительная (эконом)	500	2 100	2 500	500	1 180	1 250
Хорошая (стандарт)	2 500	3 800	5 500	1 250	1 870	2 250
Улучшенная (с элементами дизайна)	5 500	6 500	8 500	2 250	3 450	6 000
Отличная отделка (индивидуальные дизайн. работы)	8 500	11 700	28 500	-	-	-



**Таблица 4.12** Корректировки на инженерные коммуникации объектов производственного назначения, %

Корректировка	Среднее	СКО	Мин.	Макс.	Ответов
Водоснабжение	4	1,87	3	10	15
Электроснабжение	15	10,43	3	30	14
ГВС	2	1,99	0	5	15
Центральное отопление	16	16,39	5	50	15
Газоснабжение	6	8,38	1	30	15
Канализация	4	1,88	3	10	15
Вентиляция	3	2,05	1	10	15
Пожарная сигнализация	1	1,46	0	5	15



Для каждого объекта оценки корректировка выбирается очень индивидуально. Разброс показателей, выявленных путем опроса профессиональных участников рынка, весьма велик, что в очередной раз говорит о субъективизме каждого отдельно взятого оценщика и подчеркивает необходимость использования результатов коллективных исследований.

**Таблица 4.3** Величина годовой прибыли при инвестициях в строительство торгово-офисной недвижимости, %

АО	Тип	Кол-во предл. в выборке (продажа), шт.	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м	Средневзв. удельная цена, руб./кв. м	Кол-во предл. в выборке (аренда), шт.	Мин. арендная ставка, руб./кв. м	Макс. арендная ставка, руб./кв. м	Средневзв. арендная ставка, руб./кв. м	ВРМ
г. Омск	Торговое	1 086	5 000	160 000	43 198	612	100	6 000	568	6,3
г. Омск	Офис.	624	15 000	156 000	41 921	997	147	2 000	437,5	8,0
г. Омск	Произв.	260	2 000	60 902	11 886	407	50	667	165	6,0
Кировский	Торговое	371	5 000	112 000	41 649	165	100	5 833	491	7,1
Кировский	Офис.	134	18 000	130 813	33 925	132	150	1 167	365	7,7
Кировский	Произв.	44	5 001	34 000	11 071	68	80	667	201	4,6
Ленинский	Торговое	106	19 871	90 090	43 354	78	200	1 560	590	6,1
Ленинский	Офис.	57	15 000	156 000	40 212	66	250	1 000	380	8,8
Ленинский	Произв.	25	4 600	42 770	11 037	37	50	471	148	6,2
Октябрьский	Торговое	82	20 000	87 083	41 881	64	100	1 875	490	7,1
Октябрьский	Офис.	52	18 000	80 000	36 640	85	150	1 500	364	8,4
Октябрьский	Произв.	45	3 923	30 000	11 989	59	80	300	168	5,9
Советский	Торговое	219	17 000	160 000	41 310	98	200	6 000	570	6,0
Советский	Офис.	64	16 913	89 000	37 492	102	200	1 791	405	7,7
Советский	Произв.	50	3 750	29 730	12 362	59	90	400	141	7,3
Центральный	Торговое	304	17 778	111 111	46 454	204	150	2 200	608	6,4
Центральный	Офис.	317	18 707	101 600	46 779	611	147	2 000	474	8,2
Центральный	Произв.	82	3 089	41 212	13 114	180	50	600	156	7,0

Коллектив авторов: САКРН РГР Репин М. А., Зыкова А. И.