

**aroball**

продвижение  
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство  
Омской области



Администрация  
города Омска



Совет экспертов  
рынка недвижимости



Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
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



НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР  
РИЭЛТОРОВ



ИТ-КЛАСТЕР  
СИБИРИ



Открытое акционерное общество  
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ  
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ



# АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

II квартал 2015 г.

Информационные партнеры:

ОМСКРИЭЛТ.КОМ Портал недвижимости Недвижимость Новый Город 55 Адрес APPRAISER.RU ВЕСТНИК ОЦЕНЩИКА ОЦЕНЩИК.РУ



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

## Оглавление

Рынок коммерческой недвижимости.....	2
1. Торговая недвижимость.....	4
Экономические показатели сегмента. Строительство.....	4
1.1 Street Retail.....	5
<i>Сектор продаж</i> .....	5
<i>Сектор аренды</i> .....	7
1.2 Торговая недвижимость.....	8
<i>Сектор продаж</i> .....	8
<i>Сектор аренды</i> .....	9
2. .Офисная недвижимость.....	10
Экономические показатели сегмента. Строительство.....	10
<i>Сектор продаж</i> .....	14
<i>Сектор аренды</i> .....	15
4. Рынок земли.....	16

## Рынок коммерческой недвижимости.

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Основной объем представленных на продажу объектов коммерческой недвижимости представлен на территории областного центра – г.Омска. Объекты в других населенных пунктах встречаются на открытом рынке гораздо реже и не отражают реальную тенденцию цен на рынке, поскольку сделки зачастую единичные, а срок экспозиции существенно выше, чем у аналогичных объектов областном центре.

Рынок коммерческой недвижимости является сложной системой как с точки зрения идентификации объектов недвижимости (в отличие от рынка жилой недвижимости, где объекты зачастую схожи ввиду серийности возведения зданий), так и с точки зрения отношений между участниками данного сегмента рынка. Сделки с коммерческой недвижимостью сложны и очень разнообразны. В большинстве случаев величина суммы сделок существенно выше, чем на рынке жилья, индивидуальные потребности покупателей, учитывающие особенности бизнеса, влияют на выбор объекта, кроме того сами объекты зачастую подготовлены под специализацию конкретного вида деятельности.

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, ежемесячно количество сделок с нежилой недвижимостью уступает количеству сделок с жильем в среднем в 10-12 раз. При этом рынок коммерческой недвижимости в течении года развивается неравномерно. Анализируя тенденции развития последнего пятилетия (начиная с 2011 года), можно сказать что в 2013-2014 году отмечались наименьшие показатели по количеству зарегистрированных прав в течении первых 6 месяцев года – показатели сохранялись на уровне 7,5 тысяч записей. 2011-2012 годы существенно отличались от показателей последних двух лет – 9,5 и

11,5 тысяч записей за аналогичный период года. При этом в 2015 году в течении первого полугодия отмечено рекордное количество сделок с нежилой недвижимостью – 16 098 записей отражено в базе Росреестра. При рассмотрении в разрезе ежемесячных данных – рекорд за последние 5 лет зафиксирован за апрелем 2015 года – 5 767 записей.

**Таблица 1.1**

*Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за сентябрь 2014–июнь 2015 гг.*

Недвижимость в Омской области в 2011 г.	сен.14	окт.14	ноя.14	дек.14	январь.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июнь.15
Общее количество зарегистрированных прав, ограничений (обременений) на недвижимое имущество и сделок с ним	33 802	31 112	24 374	57 743	19 139	26 798	30 613	34 975	26 034	30 147
общее количество зарегистрированных прав на нежилые помещения	1 437	1 785	1 403	1 928	1 073	3 314	1 601	5 767	2 069	2 274
общее количество зарегистрированных прав на жилое помещение	10 840	11 865	10 504	31 635	8 107	11 012	12 198	11 778	9 473	10 963
Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки	9 048	10 200	8 719	18 700	5 578	8 001	9 678	9 485	8 330	10 023

Министерство имущественных отношений Омской области разработало проект Положения о вовлечении в инвестиционный процесс объектов, находящихся в областной собственности и не отнесенных в соответствии с региональным законодательством к инвестиционным площадкам. Положение позволит детально регламентировать процесс привлечения негосударственных инвестиций для модернизации, реконструкции капитальных объектов, а также достройки незавершенных объектов в регионе.

Как отметили на сайте областного минимущества, это новый правовой инструмент для вовлечения областных объектов в инвестиционный процесс в рамках федерального законодательства об инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений. Для его реализации в феврале этого года были приняты необходимые изменения в областное законодательство об управлении собственностью.

Проект Положения предусматривает, что заключение инвестиционных соглашений будет осуществляться по результатам торгов, проводимых в форме открытого конкурса. Предполагается, что перечень объектов, подлежащих вовлечению в инвестиционный процесс, будет формироваться минимуществом по предложениям региональных органов исполнительной власти, областных государственных учреждений и предприятий, а также иных юридических и физических лиц.

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «Новый адрес» (группа изданий «ПРОСПЕКТ») и «Недвижимость» (издатель ООО «ОМСКРИЭЛТ.КОМ.-НЕДВИЖИМОСТЬ») и интернет-порталами [www.omskrielt.com](http://www.omskrielt.com), [www.ngs55.ru](http://www.ngs55.ru), [www.mlsn.ru](http://www.mlsn.ru).

В ходе проанализировано 4 168 уникальных оферт о продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости – зданий и помещений (объектов капитального строительства) и 396 оферт о продаже или аренде земельных участков в рамках земель населенных пунктов.

В связи с уровнем развитости исследуемых сегментов, малым количеством информации и низкой ее качеством, значительное влияние на рыночные показатели оказывают структурные сдвиги в рассматриваемых периодах (от периода к периоду), что также оказывает влияние на изменения рынка. По каждой цифре очень важно понимать мнение экспертов о фактическом состоянии дел, важно собирать экспертные мнения, которые подкрепляют цифровые показатели

## 1. Торговая недвижимость

### Экономические показатели сегмента. Строительство.

На территории города Омска насчитывается более 60 торговых комплексов разного формата торговли и масштаба – от суперрегиональных, до окружных. Безусловно, самыми значимыми и посещаемыми становятся такие комплексы, как СТЦ «Мега», ТОК «Festival City», ТВЦ «Континент», ТВЦ «Каскад», ТК «Триумф» и т.д. На сегодняшний день самые популярные комплексы, как правило, не участвуют на открытом рынке, а ведут подбор арендаторов через собственные отделы аренды и маркетинга.

Крупных строящихся объектов в городе Омске во 2 квартале не отмечено. Ведутся работы по разработке и согласованию проектной документации по расширению торгового комплекса «Триумф» втрое. В июне 2015 на пленарном заседании Омского городского совета принято решение разрешить строительство второго строительного гипермаркета «Леруа Мерлен в г.Омске в районе улицы 21-я Амурская.

Кроме того, Департамент имущественных отношений готовит аукцион на приобретение права аренды земельных участков под строительство торговых объектов в районе Московки-2 в Ленинском административном округе.

Один из показателей потребности в торговых площадях – оборот товаров и услуг розничной и оптовой торговли.

По данным «Омскстата» оборот розничной торговли в январе-июне 2015 года составлял 142586,5 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 12,1 процента меньше, чем за соответствующий период 2014 года. В связи с чем можно говорить о снижении активности в торговой сфере.

**Таблица 1.2.**

*Динамика оборота розничной торговли.*

Период	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015 год</b>			
январь	22 525,2	93,6	59,8
февраль	22 772,3	90,5	98,5
март	24 447,1	91,2	105,5
I квартал	69 744,6	91,8	70,9
апрель	23526,4	86,5	95,5
май	24198,9	83,3	102,6
июнь	25116,6	83,9	103,9
II квартал	72841,9	83,9	101,5
январь-июнь	142586,5	87,9	-

Оборот оптовой торговли в январе-июне 2015 года составлял 246 542,2 млн. рублей, или 98,2 процента к январю-июню 2014 года.

**Таблица 1.3**

*Динамика оборота оптовой торговли.*

Период	Оборот оптовой торговли			из него оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли		
	млн. рублей	в % к		млн. рублей	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015 год</b>						



Период	Оборот оптовой торговли			из него оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли		
	млн. рублей	в % к		млн. рублей	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
январь	34 517,9	95,2	65,9	28 983,3	93,7	66,7
февраль	38 879,8	102,7	112,6	32 032,5	99,9	110,5
март	43 735,1	102,4	110,5	35 984,8	101,1	110,4
I квартал	117 132,8	97,9	80,8	97 000,6	96,0	81,2
апрель	41894,3	95,3	97,3	34563,5	94,6	97,6
май	43219,6	102,9	102,4	35619,3	105,1	102,2
июнь	44295,5	97,5	102,5	36136,7	96,3	101,5
II квартал	129409,4	98,5	110,3	106319,5	98,5	109,5
январь-июнь	246542,2	98,2	-	203320,1	97,3	-

Оборот оптовой торговли по сравнению с аналогичным периодом 2014 года снизился незначительно и остается практически в тех же показателях.

Всего на рынке коммерческой недвижимости представлено 1 857 уникальных ofert о продаже и аренде объектов торговой недвижимости.

## 1.1 Street Retail

### *Сектор продаж*

**Street retail** (стрит-ритейл) — разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные витрины.

При подготовке данных по анализу рынка целесообразно выделить данный тип недвижимости в отдельный расчет, поскольку он определяет формат ведения бизнеса и поток клиентов, носит особый характер ценообразования и управления объектом.

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. 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.

Средневзвешенная цена 1 кв.м Street Retail является самой высокой среди объектов коммерческой недвижимости в г.Омске, и во 2 квартале 2015 года зафиксирована в размере 55 938 руб./кв. м.

Доля рынка объектов формата Street Retail занимает чуть более половины всех объектов торговой недвижимости, включает в себя в том числе объекты «продажи услуг» (например, офисы турагентств, агентств недвижимости, банков и пр.)

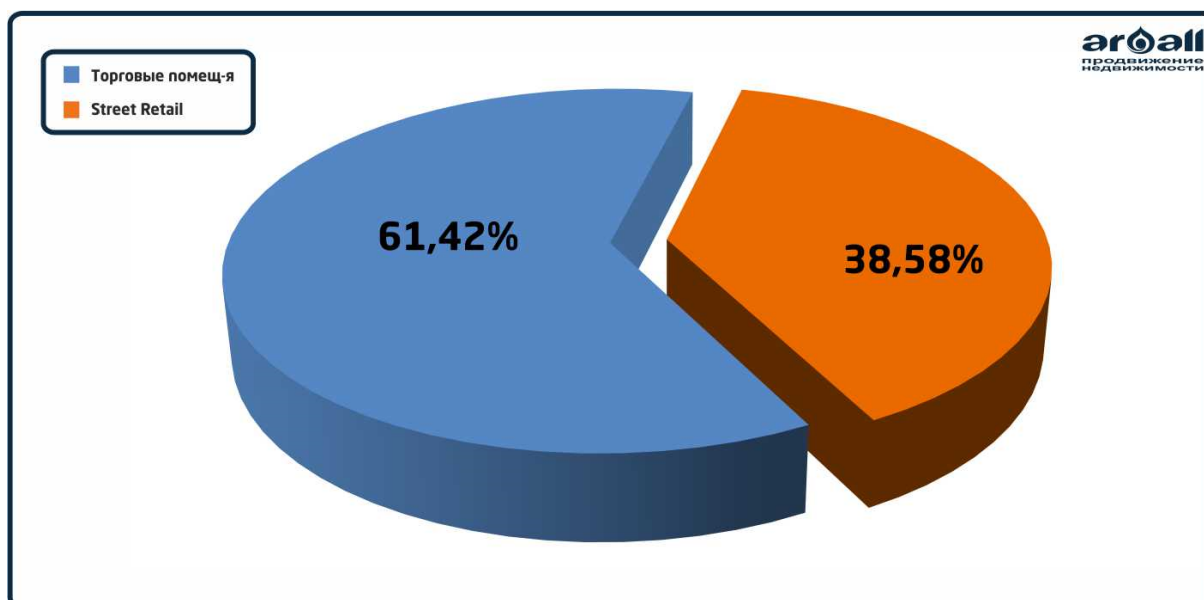


Диаграмма 1.1.1

Соотношение количества предложений по продаже торговых помещений и объектов Street Retail, 2Q 2015г.,%

За первое полугодие 2015 года произошло снижение цен на рынке объектов уличной торговли. В среднем по городу данное снижение не достигло и 4%. В разрезе округов изменение средней удельной цены колеблется от -0,9% (в Ленинском АО) до -6,4% (в Октябрьском АО). Глядя на График 1.1.1., можно прийти к выводу, что второй квартал для объектов торговой недвижимости более существенно показал образовавшуюся тенденцию: снижение сделок на открытом рынке приводит к снижению цен, в особенности на «дорогие» объекты. Объекты Street Retail являются одними из наиболее привлекательных для торговых предприятий, но в свою очередь и самыми дорогими.

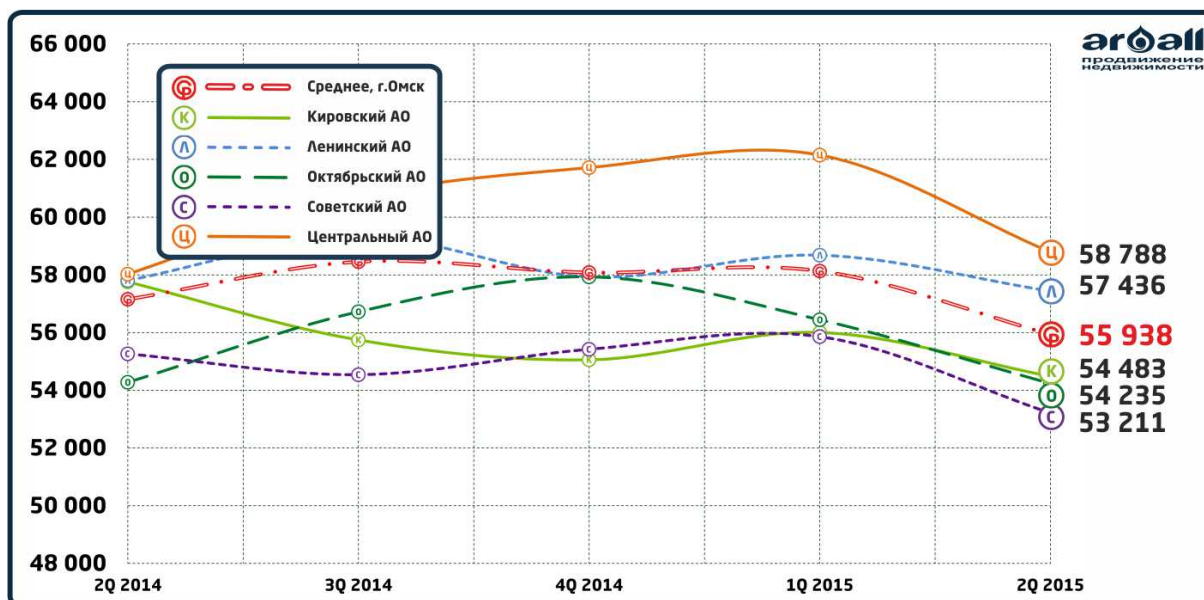


График 1.1.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м Street Retail по округам г. Омска в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Таблица 1.1.1

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м Street Retail по округам г. Омска в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
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
1Q 2015	56 003	58 682	56 444	55 858	62 152	58 131
2Q 2015	54 483	57 436	54 235	53 211	58 788	55 938
Индекс прироста, 2 квартал, %	-2,7	-2,1	-3,9	-4,7	-5,4	-3,8
Индекс прироста, 1 полугодие 2015 г., %	-1,0	-0,9	-6,4	-4,0	-4,7	-3,7

Недвижимость формата Street Retail является на сегодняшний день одним из наиболее востребованных сегментов коммерческой недвижимости. Данный факт обусловлен удобным расположением объектов на основных пешеходных и автотранспортных потоках, обеспечивающих постоянный клиентский трафик. В отличие от торговых комплексов, данные объекты обусловлены «попутным» движением и не требует «специального маршрута». В связи со снижением покупательской способности населения, желание экономить снижает количество целенаправленных поездок в магазины, поэтому формат «у дома» или «по пути» становится актуальным и востребованным.

### Сектор аренды

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. Однако, по итогам II квартала 2015 в динамике цены в сегменте потеряли чуть более 10% за первое полугодие 2015 г., График 1.1.3.

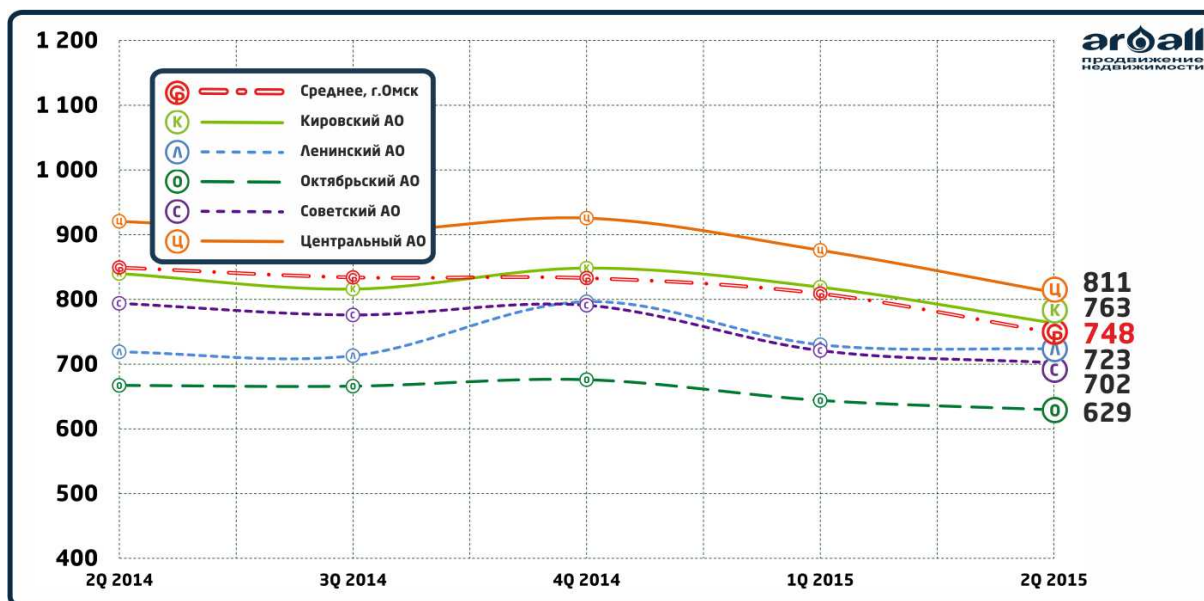


График 1.1.2

Динамика средневзвешенной арендной ставки Street Retail по округам г. Омска в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Таблица 1.1.2

Динамика средневзвешенной арендной ставки Street Retail по округам г. Омска в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
2Q 2014	840	719	667	794	921	849
3Q 2014	816	713	666	776	904	834
4Q 2014	848	797	676	791	926	833
1Q 2015	819	730	644	721	876	809



2Q 2015	763	723	629	702	811	748
Индекс прироста, 2 квартал, %	-6,8	-0,9	-2,3	-2,6	-7,4	-7,5
Индекс прироста, 1 полугодие 2015 г., %	-10,0	-9,2	-6,9	-11,2	-12,4	-10,2

Рынок аренды менее инертен и активнее реагирует на изменения конъюнктуры рынка. В связи с чем, средние арендные ставки во втором квартале продолжают тенденцию к снижению и в среднем по городу за 1 полугодие 2015 года «подешевели» на 10,2%.

## 1.2 Торговая недвижимость

### Сектор продаж

Рынок торговой недвижимости кроме объектов формата «уличной торговли» представлен также торговыми площадями в комплексах, расположенных как на первых, так и на этажах выше. Совокупный анализ стационарных объектов торговой недвижимости представлен в разделе 1.2 Торговая недвижимость.

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 равных долях сосредоточен в Кировском и Центральном АО.

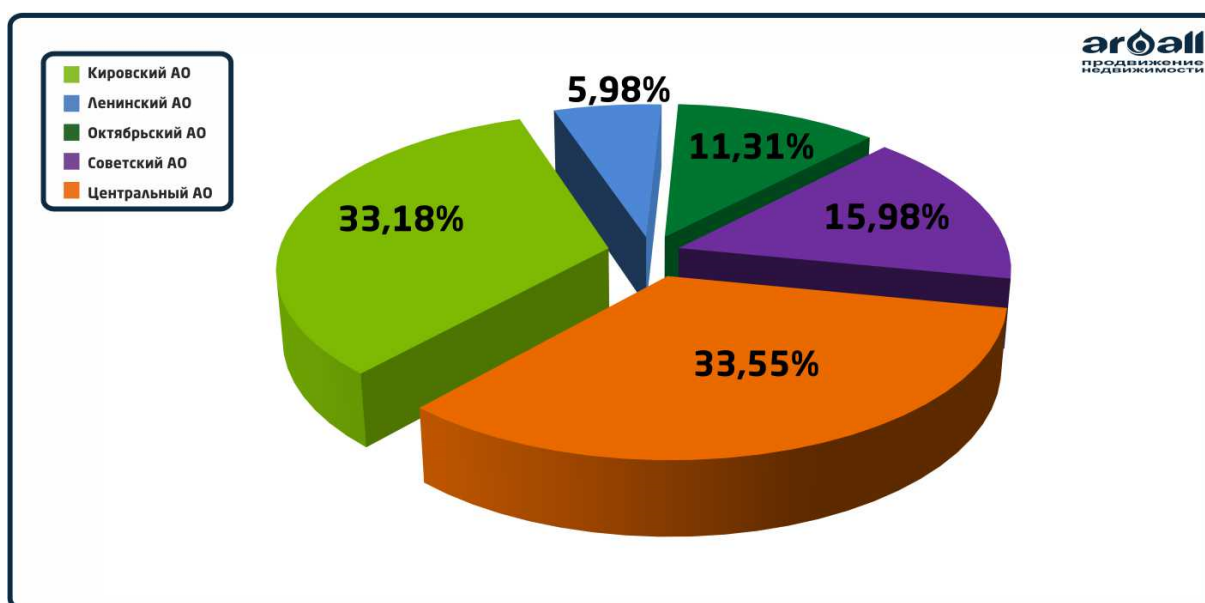


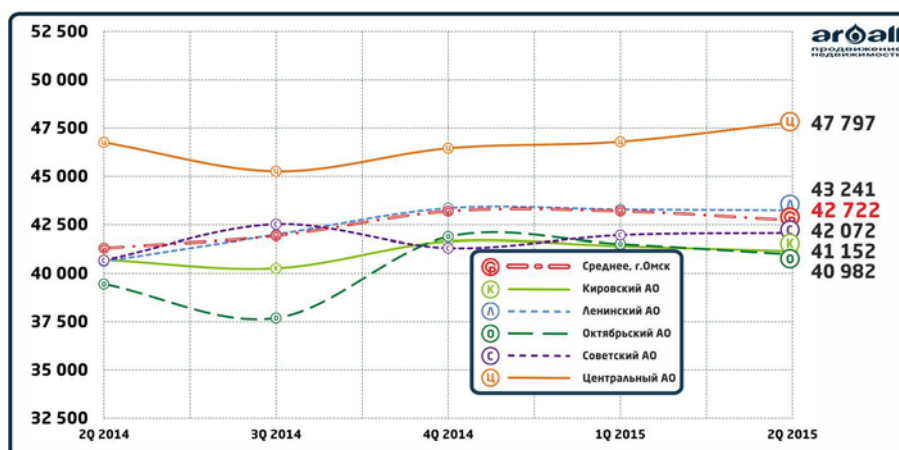
Диаграмма 1.2.1

Соотношение количества предложений торговой недвижимости по административным округам г. Омска, 2Q 2015г., %

В Центральном и Кировском АО представлено по трети предложений о продаже объектов торговой недвижимости. Наименьшее количество ofert сосредоточено в Ленинском АО – 5,98%. Октябрьский и Советский округа заняли небольшие, но ощутимые доли рынка (более 10%).

Результаты 2Q 2015 года говорят о том, что самые дорогие торговые площади располагаются в Центральном АО. Здесь средневзвешенная цена 1 кв. м составила – 47 797 руб./кв. м. Самая «дешевая» торговая недвижимость расположена в Октябрьском АО. По количеству торговых комплексов Октябрьский округ является наименее обеспеченным. Однако, управляющие торговой недвижимостью и инвесторы сходятся в том, что острой потребности в новых комплексах нет, а их

строительство может привести к застою площадей без грамотного управления и политики продаж (аренды).



**График 1.2.1**

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м торговой недвижимости в г. Омске в 2014-2015 гг., руб./кв. м

**Таблица 1.2.1**

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м торговой недвижимости в г. Омске в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
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
1Q 2015	41 404	43 289	41 514	41 964	46 795	43 202
2Q 2015	41 152	43 241	40 982	42 072	47 797	42 722
Индекс прироста, 2 квартал, %	-0,6	-0,1	-1,3	0,3	2,1	-1,1
Индекс прироста, 1 полугодие 2015 г., %	-1,2	-0,3	-2,1	1,8	2,9	-1,1

Сектор продаж торговой недвижимости во 2 квартале остался практически неизменным. Изменение цены в целом по городу составило 1,1% вниз. При этом на рынке торговой недвижимости произошли в течении 2 квартала и 1 полугодия в целом самые незначительные изменения. Динамика средневзвешенной цены предложения приведена на Графике 1.2.5.

### Сектор аренды

Рынок аренды торговой недвижимости в целом по городу отмечен динамикой в -5,7% за квартал и -5,5% за полугодие, что также как и в секторе продаж, является минимальным показателем среди прочих сегментов коммерческой недвижимости. При этом в различных округах отмечены преимущественно отрицательные изменения. Динамика средневзвешенных ставок арендной платы к концу 2Q представлена на Графике 1.2.7.

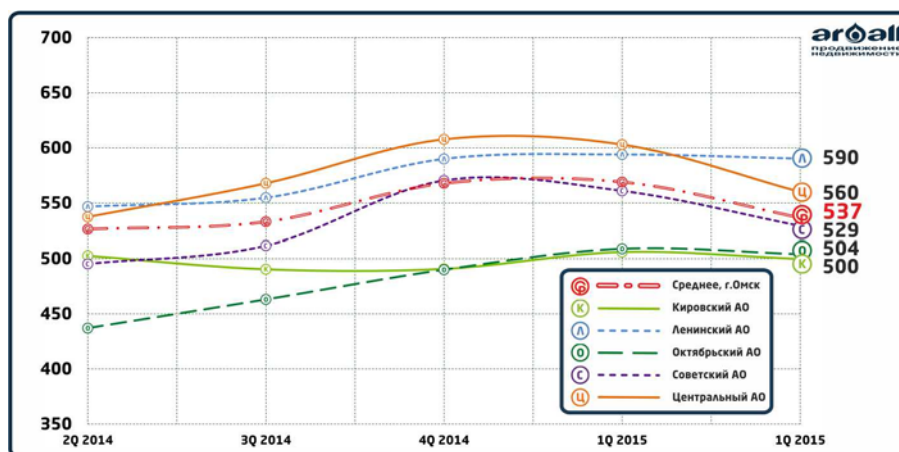


График 1.2.2 Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговой недвижимости по округам г. Омска в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Таблица 1.2.2 Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговой недвижимости по округам г. Омска в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
2Q 2014	503	547	437	495	537	526
3Q 2014	490	555	463	512	568	533
4Q 2014	491	590	490	512	608	568
1Q 2015	506	594	509	561	603	569
2Q 2015	500	590	504	529	560	537
Индекс прироста, 2 квартал, %	-1,2	-0,6	-1,0	-5,7	-7,1	-5,7
Индекс прироста, 1 полугодие 2015 г., %	1,8	0,0	2,9	3,4	-7,9	-5,5

Торговые площади, как сегмент ощутивший пока в меньшей степени изменения рынка, в свою очередь остается наиболее востребованным – некоторые категории товаров являются неотъемлемой частью существования населения. При этом востребованность торговых площадей во много зависит от местоположения и концепции развития комплекса: подбора структуры арендаторов с учетом их профильных групп товаров, привлечение брендовых арендаторов, в особенности федерального уровня.

## 2. .Офисная недвижимость

### Экономические показатели сегмента. Строительство.

С точки зрения развития офисной недвижимости в регионе в 2015 году, хочется отметить строительство нескольких объектов – завершение строительства административного здания по ул.Куйбышева, д.43, офисного здания на ул.Броз-Тито (в районе гостиницы «Турист»). Также по данным справочника «ДубльГис» сейчас ведется строительство нескольких административных зданий:

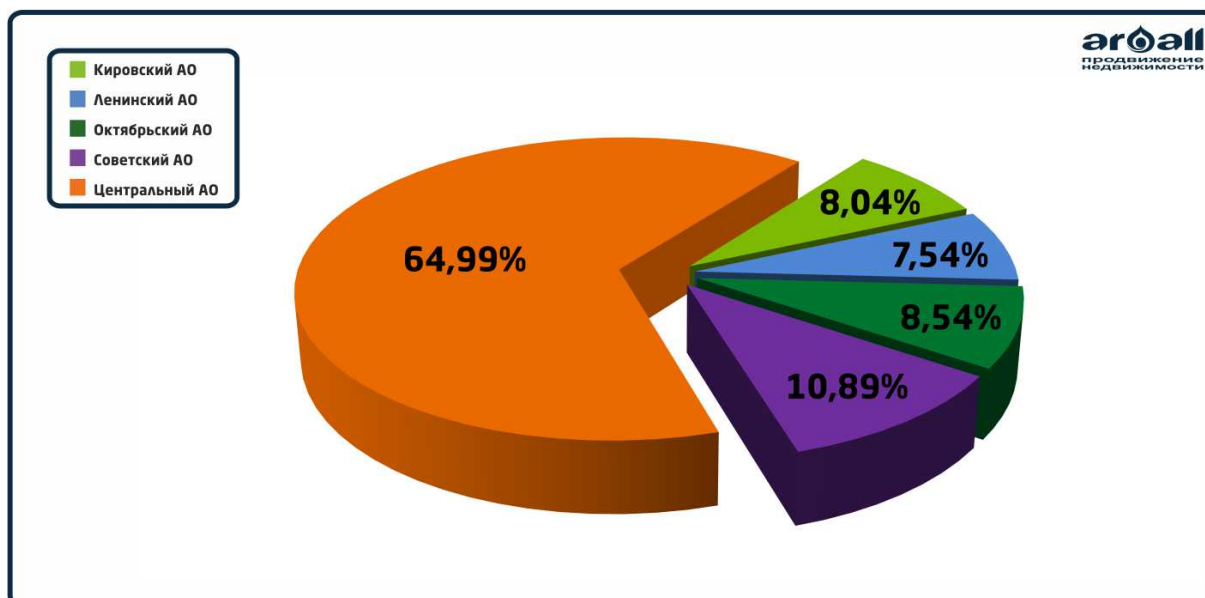
- 9-этажное административное здание по ул.Бульварная, 7
- 5-этажное административное здание по ул.Степанца 10/5
- 4-этажное административное здание по ул.Волгоградская, 48
- 9-этажное административное здание по ул.М.Жукова, 21/1
- 3-этажное административное здание по ул.Лермонтова, 57/1
- 5-этажное административное здание по ул.1-я Затонская, 2.

Кроме того, принято решение о строительстве административного здания на Набережной Тухачевского в районе метромоста. Разрешение на строительство получено по решению Арбитражного суда застройщиком ООО «Партнер-Инвест». Согласно аншлагу, установленному на месте будущей стройплощадки, площадь здания составит 44 779,56 кв.м. Начало строительства планируется начать во 2 квартале 2015 г., а закончить в 4 квартале 2016 г.

По данным портала [www.omskrielt.com](http://www.omskrielt.com) в пригороде Омска планируется открытие первого коммерческого дата-центра, который станет крупнейшим за Уралом. Дата-центр будет рассчитан на две тысячи стоек и будет иметь собственную генерацию, предполагающую выработку 40МВт. Строительство центра будет вестись в две фазы, каждую из которых поделят на четыре этапа. Кроме производственной зоны ЦОД, включающей в себя кроме машинных залов газогенераторные установки и сельскохозяйственный комплекс, планируется построить кампус, административно-офисный блок с торгово-развлекательной зоной, гостиницей и конгресс-холлом. Площадь центра займет более 10 тысяч кв.м., а инвестиции составят порядка 12 млрд.руб.

### Сектор продаж

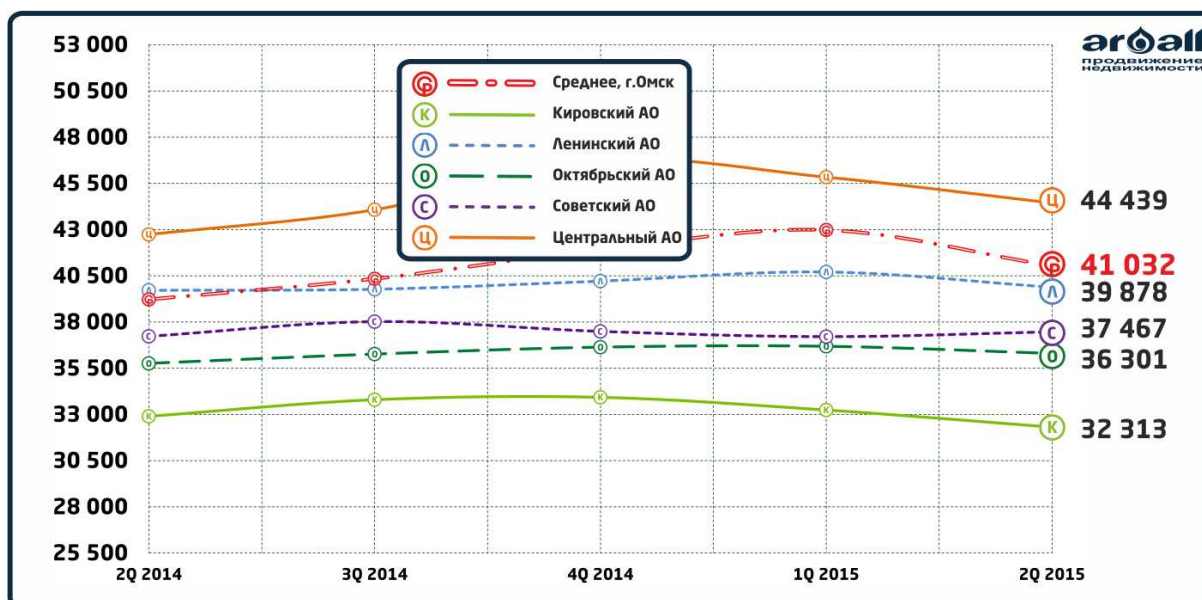
Самым активным на рынке в 1 квартале 2015 года стал Центральный АО – более 60% всего рынка. Почти равномерно распределилась офисная недвижимость на продажу среди Ленинского (7,54%), Кировского (8,04%) и Октябрьского (8,54%) округов. Чуть больше представлено в Советском АО – 10,89% (Диаграмма 2.1).



**Диаграмма 2.1**

Соотношение количества предложений по продаже офисной недвижимости по административным округам г. Омска, 2Q 2015 г.,%

По итогам 1 полугодия 2015 года офисная недвижимость в среднем по городу потеряла 2,1% (при этом падение за последний квартал составило 4,5%). В целом падение показателей по округам города невелико. Динамика цен предложений офисной недвижимости представлена на Графике 2.2.



**График 2.2**  
Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. офисной недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв. м

**Таблица 2.2**  
Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. офисной недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	Омск
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
1Q 2015	33 237	40 705	36 686	37 207	45 836	42 975
2Q 2015	32 313	39 878	36 301	37 467	44 439	41 032
Индекс прироста, 2 квартал, %	-2,8	-2,0	-1,1	0,7	-3,0	-4,5
Индекс прироста, 1 полугодие 2015 г., %	-4,8	-0,8	-0,9	-0,1	-5,0	-2,1

В целом, большинство офисных помещений, расположенных в офисных центрах, находятся в собственности лица, осуществляющего управление данным объектом, или передавшего в управление профессиональным организациям. Исследование деятельности крупнейших бизнес-центров г.Омска в рамках классификации объектов офисной недвижимости по системе НП «Российская Гильдия управляющих и девелоперов» показало, что большинство комплексов предлагают помещения в аренду, не передавая их в собственность. При этом заполнение арендаторами происходит зачастую не через публичные оферты (объявления о сдаче в аренду), а на сайтах самих комплексов или в отделе аренды комплекса.

### Сектор аренды

Средние арендные ставки как в комплексах, так и в отдельных офисных помещениях формируются исходя из рыночной информации, преимущественно с привязкой к определенной локации. При этом в каждом округе формируются основные деловые центры, где сосредоточена основная масса объявлений о сдаче в аренду, кроме того в районе промышленных зон практически в каждом округе присутствуют административные здания, которые также готовы принять арендаторов.

В секторе аренды офисной недвижимости изменения более ощутимы, чем в инертном секторе продаж. Желание привлечь новых клиентов на свои площади заставило арендодателей пересмотреть уровень ставок, что привело к снижению средних ставок аренды по городу на 4,3% за 2 квартал и на 12,2% за полугодие.



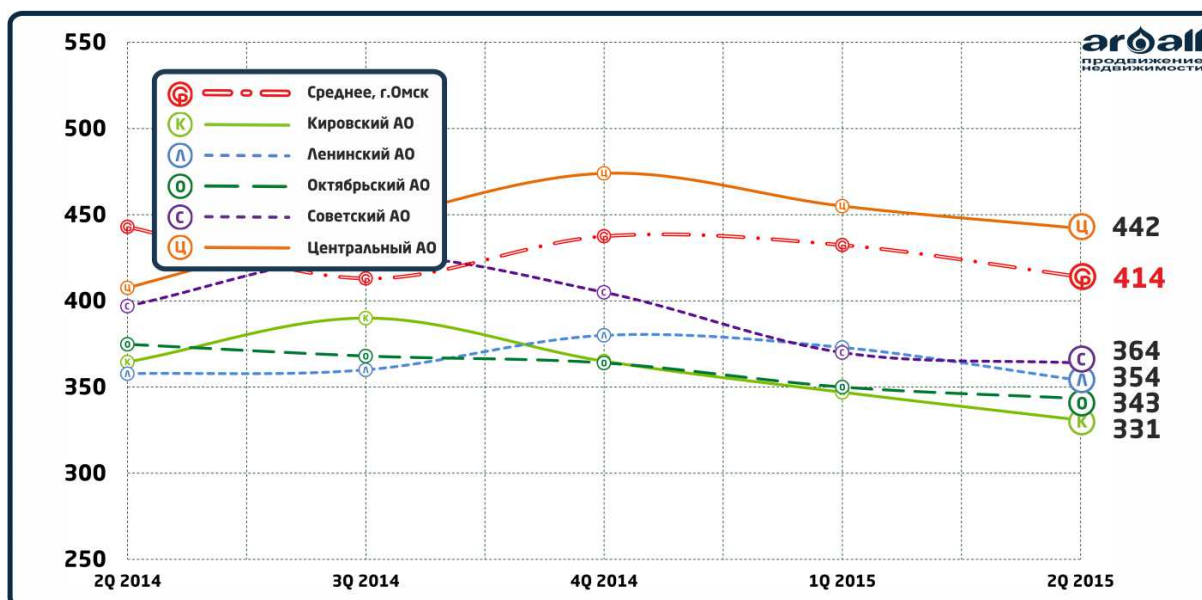


График 2.3

Динамика средневзвешенной ставки арендной платы офисной недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв. м

График 2.3

Динамика средневзвешенной ставки арендной платы офисной недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
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
1Q 2015	347	373	350	370	455	432
2Q 2015	331	354	343	364	442	414
Индекс прироста, 2 квартал, %	-3,9	-3,9	-6,6	-5,9	-1,7	-4,3
Индекс прироста, 1 полугодие 2015 г., %	-9,7	-4,3	-11,7	-13,2	-7,8	-12,2

В разрезе округов можно сказать, что тенденция довольно однозначная – снижение ставок как по кварталу, так и по полугодию. При этом говорить о снижении ставок по уже заключенным договорам не стоит – на сегодняшний день эксперты говорят о том, что уже сложившиеся отношения на рынке аренды стараются сохранить, подрабатывая условия договора в пользу льгот, акций, снижения дополнительных расходов.

### 3. Производственно-складская недвижимость

#### Экономические показатели сегмента. Строительство.

Строительство объектов производственной и складской недвижимости как правило связано с потребностями конкретной организации соответствующего профиля. Очень редко на открытом рынке появляются новые комплексы, возводимые для сдачи в аренду. Поэтому открытой информации о строительстве производственно-складских комплексов, как правило, не присутствует. Крупных логистических центров в г.Омске также на сегодняшний день не было заявлено.

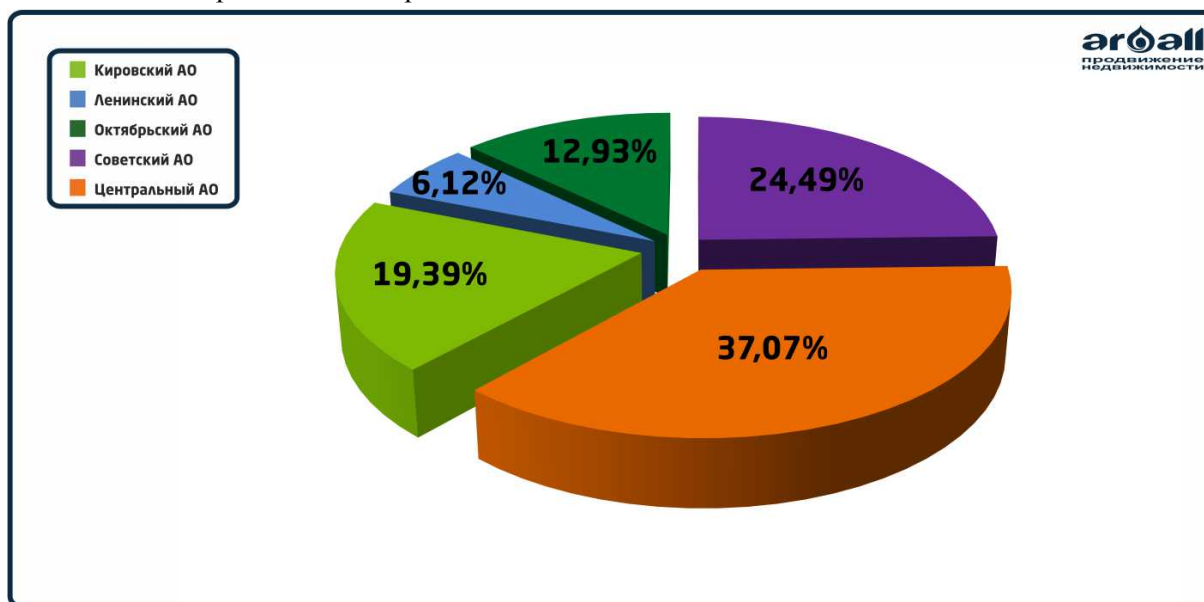
По данным министерства имущественных отношений, на аукцион по предоставлению в аренду на 10 лет земельных участков, заявлено несколько участков, в том числе для строительства

автосервисного предприятия, автозаправочной станции, СТО, торгово-складской базы и офисов бытового обслуживания.

### 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 в промышленных зонах.

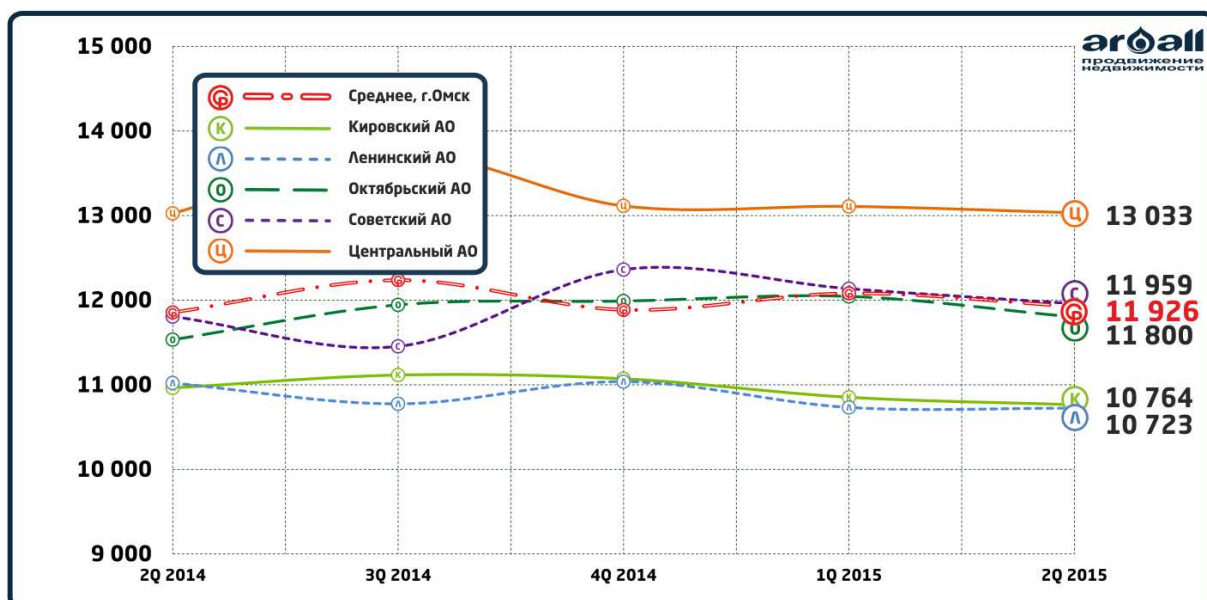
Распределение предложений о продаже объектов производственно-складской недвижимости говорит о наибольшем сосредоточении таковой в Центральном АО (37,07%). Наименьшее количество предложений представлено в Ленинском округе (6,12%). Огромное количество физических объектов, расположенных на территории действующих производственных комплексов, особенно в составе предприятий оборонного комплекса (действующих в Октябрьском АО), не представляют собой объекты активного рыночного оборота.



**Диаграмма 3.1**

Соотношение количества предложений по продаже производственно-складской недвижимости по округам г. Омска, 2Q 2015 г., %

Самым «дорогим» округом стал Центральный со средней ценой 1 кв.м. в 13 033 руб./кв.м, что более чем на тысячу рублей превосходит среднегородской показатель. Самыми «дешевыми» стали Кировский и Ленинский АО (10 764 и 10 723 руб./кв.м. соответственно).



**График 3.1**

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м производственно-складской недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв.м

**График 3.1**

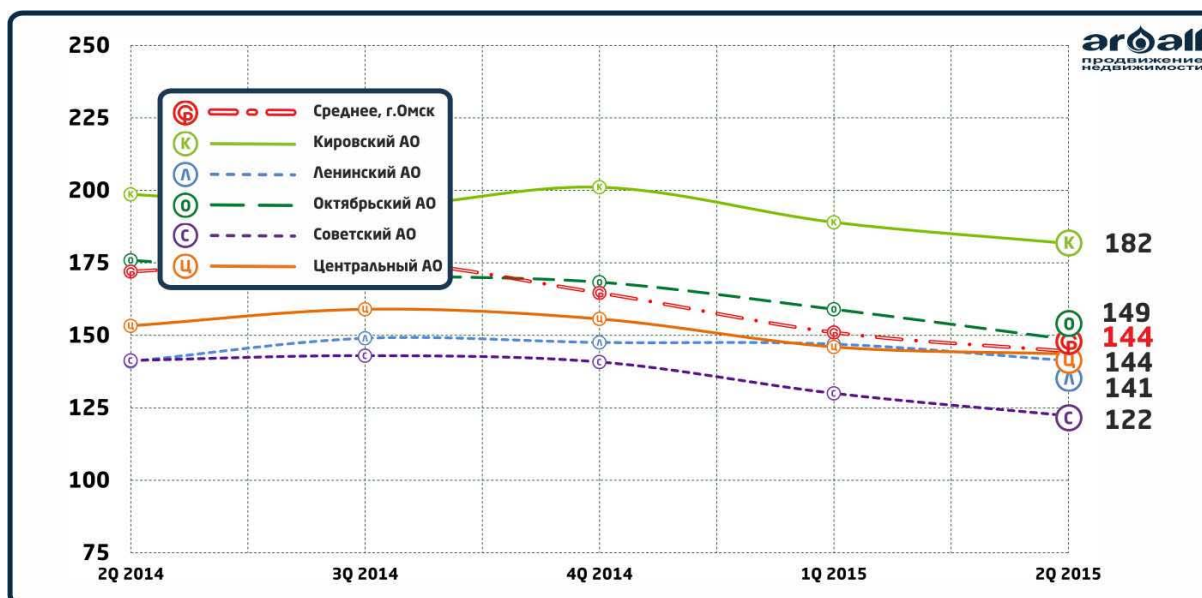
Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м производственно-складской недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв.м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
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
1Q 2015	10 852	10 732	12 045	12 136	13 106	12 081
2Q 2015	10 764	10 723	11 800	11 959	13 033	11 926
Индекс прироста, 2 квартал, %	-0,8	-0,1	-2,0	-1,5	-0,6	-1,3
Индекс прироста, 1 полугодие 2015 г., %	-2,8	-2,8	-1,6	-3,3	-0,6	0,3

В целом динамика изменения стоимости пока не проявила четкую тенденцию. Цены, с учетом погрешности вычислений, остались неизменными. Не изменился и состав объектов – в большей части структура предложения осталась такой же, как и в 1 квартале 2015 г. При этом, специалисты рынка недвижимости сходятся во мнении, что деятельность в сегменте производственно-складской недвижимости, которая и без того сохранялась на достаточно низком уровне, стала еще менее активной в рамках спроса на объекты.

### Сектор аренды

Сектор аренды производственно-складских представлен как малогабаритными складскими помещениями, так и многотысячные склады. Разнообразно также предложение с точки зрения конструктива объектов: склады предлагаются «холодные» (без отопления) и отапливаемые, что сказывается на цене предложения и арендной ставки, открытые складские площадки, некапитальные ангары, капитальные строения. При подготовке аналитических данных, выборка была очищена от некапитальных строений, учтены только стационарные объекты.



**График 3.2**  
Динамика средневзвешенной арендной ставки производственно-складской недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв. м

**Таблица 3.2**  
Динамика средневзвешенной арендной ставки производственно-складской недвижимости в 2014-2015 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
2Q 2014	199	141	176	141	153	172
3Q 2014	194	149	171	143	159	176
4Q 2014	201	148	168	141	156	165
1Q 2015	189	147	159	130	146	151
2Q 2015	182	141	149	122	144	144
Индекс прироста, 2 квартал, %	-3,9	-3,9	-6,6	-5,9	-1,7	-4,3
Индекс прироста, 1 полугодие 2015 г., %	-9,7	-4,3	-11,7	-13,2	-7,8	-12,2

По итогам 1 полугодия снижение среднегородской арендной ставки составило 12,2%. При этом за последний квартал средняя ставка снизилась на 4,3%. Близко к средней произошло снижение в Октябрьском АО и Советском АО (11,7 и 13,2% соответственно). В остальных округах падение ставок чуть менее ощутимо (не превышает 10%).

#### 4. Рынок земли

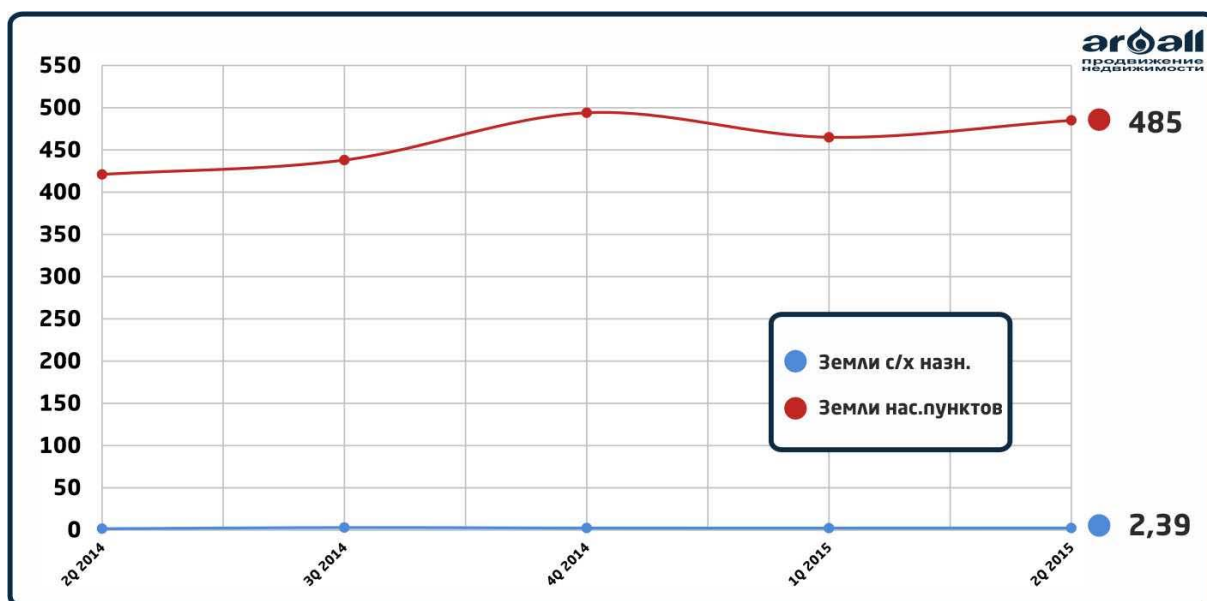
Рынок земельных участков является особым сегментом рынка недвижимости, обособленным относительно других сегментов. Согласно ЗК РФ на территории Российской Федерации земельные участки подразделяются на 7 категорий, однако на рынке, как правило, представлены лишь две из них:

- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли населенных пунктов

Основными характеристиками участков сельскохозяйственной категории является площадь, местоположение и транспортная доступность, состав почв и цена, которая существенно отличается от цен аналогичных участков в составе земель населенных пунктов.

На Графике 4.1 представлена динамика средневзвешенных цен для категорий населенных пунктов в Омской области, где средняя цена во 2Q составила 485 руб./кв. м, и земель сельскохозяйственного назначения - 2,39 руб./кв. м. При этом изменения на рынке

остаются незначительными, как и, в большей степени, состав рынка, остается неизменным. Единичные оферты, которые уходят с рынка несущественно влияют на цены на рынке.



**График 4.1**

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. земельных участков в зависимости от категории земель в Омской области, руб./кв. м

**Таблица 4.1**

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. земельных участков в зависимости от категории земель в Омской области, руб./кв. м

Категория земель.	2 квартал 2014	3 квартал 2014	4 квартал 2014	1 квартал 2015	2 квартал 2015	Индекс прироста 2Q2015, %	Индекс прироста, 1 полугодие 2015 г., %
с/х назнач.	1,60	2,96	2,39	2,33	2,39	2,6	0,0
нас. пунктов	421	438	494	465	485	4,4	-1,8

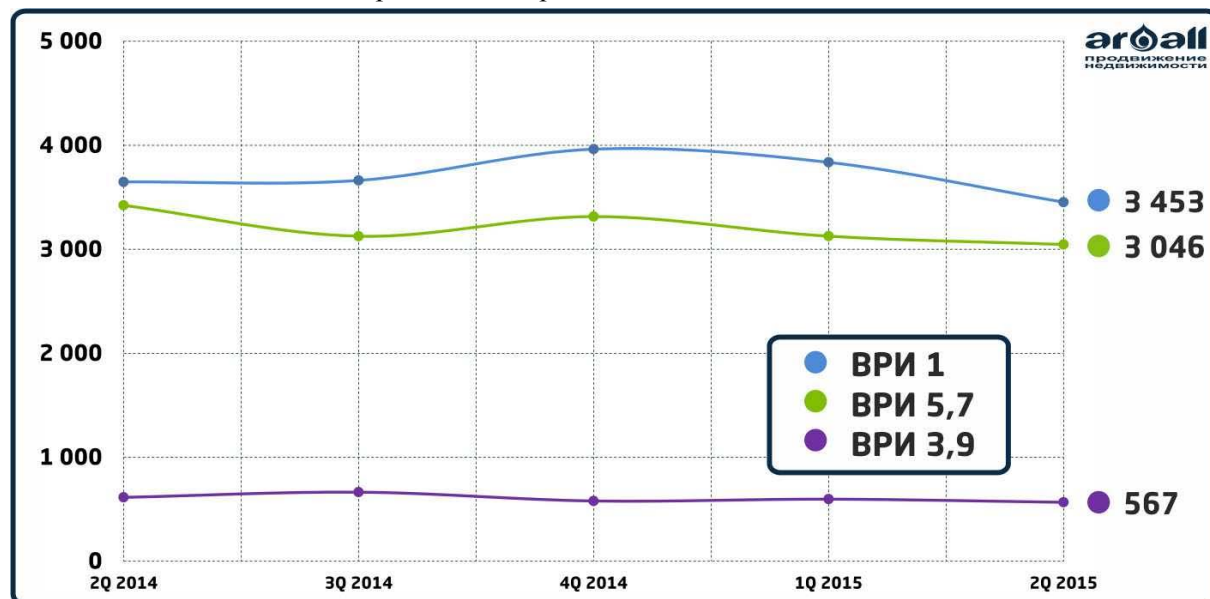
По сравнению с рынком сельскохозяйственных земель, земли населенных пунктов имеют более развитый рынок. Данная категория подразделяется на 17 видов разрешенного использования, среди которых можно выделить следующие сегменты со схожим рынком:

- ВРИ 1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;
- ВРИ 5,7. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; административных и офисных зданий
- ВРИ 3;9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

На Графике 4.2 представлена динамика цен земельных участков в г.Омске по видам разрешенного использования во 2Q 2015 года. Количественно объемы рынка практически не изменилось, однако, ряд объектов появляются на рынке с определенной периодичностью, что



может сказываться на изменении средних цен. В целом, по большинству земельных участков, находящихся в активном коммерческом обороте, цены не изменились.



**График 4.2**

Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв. м. земельных участков различного вида разрешенного использования., руб./кв. м

**Таблица 4.2** Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв. м. земельных участков различного вида разрешенного использования., руб./кв. м

Вид разрешенного использования	2 квартал 2014	3 квартал 2014	4 квартал 2014	1 квартал 2015	2 квартал 2015	Индекс прироста 2Q2015, %	Индекс прироста, 1 полугодие 2015 г., %
ВРИ 1	3 648	3 662	3 963	3 836	3 453	-10,0	-12,9
ВРИ 5,7	3 422	3 126	3 314	3 126	3 046	-2,6	-8,1
ВРИ 3,9	614	664	580	597	567	-5,1	-2,2

Земля является одним из наименее развитых сегментов на рынке коммерческой недвижимости. Рынок аренды земельных участков является специфичным сегментом, т.к. основным арендодателем является муниципалитет. Поэтому такие участки практически не появляются в СМИ, однако обуславливают появление такого направления как продажа права аренды – вид договора о переуступке прав аренды, где права и обязанности арендатора по договору аренды передаются иному лицу. На сегодняшний день мы в меньшей степени исследуем данное направление и в анализе приводим данные только по рынку купли-продажи.

Во 2Q 2015 года на рынке земельных участков, также как и ранее, не отмечено резких изменений в ценах.

С использованием материалов интернет-сайтов:

<http://www.omskrielt.com;>  
<http://www.omskstat.ru;>  
<http://www.gorod55.ru;>  
[http://www.rgr.ru.](http://www.rgr.ru;)  
<http://www.mlsn.ru>  
<http://www.ngs55.ru>

**Коллектив авторов:**  
 Максим Репин, САКРН РГР  
 Анна Зыкова, САКРН РГР