

Анализ рынка торговой недвижимости

Анализ рынка офисной недвижимости

Экономические характеристики сделок с торгово-офисной недвижимостью

Ценовое зонирование рынка торгово-офисной недвижимости в системе AREALL

Тенденции и прогнозы

Исследование ценообразующих факторов

# АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВО- ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. Омск II квартал 2017 г.

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

## Сегмент торговой недвижимости

Торговая недвижимость – это здание, часть здания, помещение, предназначенные и используемые для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров (Федеральный закон от 28.12.2009 N 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», ст.2, п.4).

В выборки данного сегмента включены здания и помещения, имеющие торговую функцию для реализации товаров или услуг. В расчет общих показателей по торговой недвижимости включены объекты формата Street Retail, а также приведены аналитические показатели подсегмента торговой недвижимости с исключёнными объектами формата «уличной торговли».

Сегменты, исследуемые в анализе рынка, представлены в структуре Единой системой типизации и классификации объектов недвижимости (<http://www.areall.ru/typing>) в соответствии с принципами НП «Российская гильдия риэлторов».

### В Омске пройдет рейд по объектам «пятитысячникам»

Министерство имущественных отношений проведет замеры площади помещений свыше 5 тыс квадратных метров.

Как сообщает портал Правительства Омской области, цель этого рейда в том, чтобы сформировать перечень объектов для налогообложения с 1 января 2018 года, в соответствии с налоговым законодательством.

Минимумество начнет осмотр 8 августа. В опубликованном графике обследований 387 объектов, которые планируют обойти до 5 сентября.

По данным [www.om1.ru](http://www.om1.ru)

## 1.1 Торговая недвижимость

Рынок торговой недвижимости в г.Омске представлен преимущественно объектами формата «уличной торговли» (57,7% всего рынка), помещениями в торговых комплексах, самими торговыми комплексами, магазинами. Кроме капитальных строений торговая недвижимость также изобилует предложениями о продаже нестационарных объектов, однако в данном анализе такие объекты исключены.

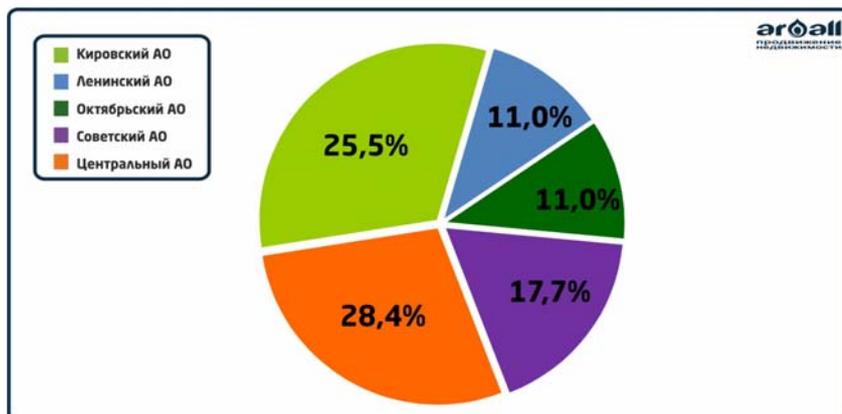


Диаграмма 1.1.1

Соотношение количества предложений торговой недвижимости по административным округам г. Омска, 2Q 2017г.,%

Результаты 2Q 2017 года говорят о том, что самые дорогие торговые площади располагаются традиционно в Центральном АО. Здесь средневзвешенная цена 1 кв. м составила – 43 924 руб./кв. м. Самая «дешевая» торговая недвижимость расположена в Октябрьском АО – 36 569 руб./кв.м. Динамика продолжает снижение цен в большинстве округов, однако, тенденции снижения более плавные, чем год назад.

Динамика цен внутри 2 квартала показала индексы снижения от -4,0% (КАО) до 0,3% (ЦАО), а в целом по году -1,3%. За год (прошедшие 4 квартала) индексы снижения цен составил от -8,6% (КАО) до -2,4% (ОАО), в среднем по городу - -6,5%.

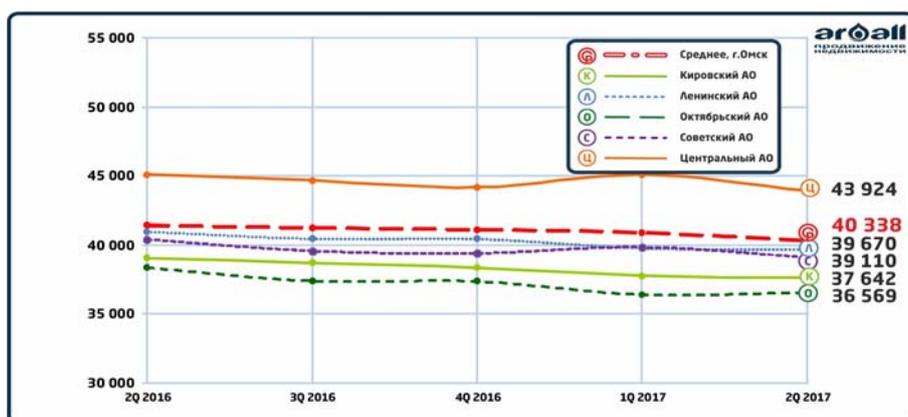


График 1.1.1 Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м торговой недвижимости в г. Омске в 2016-2017 гг., руб./кв. м

Рынок аренды торговой недвижимости в целом по

**Московскому бизнесмену начислили самый большой налог на недвижимость для физ-лиц**

В Федеральной налоговой службе рассказали, что самый большой налог на недвижимость для физлиц был начислен московскому бизнесмену, владельцу торгового центра на Новом Арбате. Налог составил 21,1 млн руб.

«По итогам расчета налога на имущество физических лиц, проведенного в 28 субъектах Рос-сии, первыми перешедших с 2015 г. к определению налоговой базы по налогу исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения, наибольшая сумма исчисленного налога в 2016 г. составила 21,1 млн руб. в отношении принадлежащего физлицу торгового центра, находящегося на улице Новый Арбат в городе Москве», — сообщили RNS в ведомстве.

С января 2015 г. налог на недвижимость для физических лиц рассчитывается по-новому. Сумма налога исчисляется на основе кадастровой, а не инвентаризационной стоимости объекта.

По данным консалтинговой компании Knight Frank, на Новом Арбате находятся два торговых центра — «Весна» и «Сфера». Владелец первого ТЦ владеет юридическое лицо – ГК «Во-сток и запад», указано в базе данных СПАРК. ТЦ «Сфера» находится в собственности у Эми-ра Булгучева (в 2010 г. 10% этого торгового центра принадлежали хоккеисту Павлу Буре, еще 10% — его матери Татьяне Буре).

По данным <https://www.vedomosti.ru/realty/news/2017/08/16/729764-fns>

городу отмечен на уровне динамики 0,0% за квартал и -5,3% за год. В округах отмечены изменения в течении квартала от -7,3% (КАО) до +3,3% (ЦАО, САО). Динамика средневзвешенных ставок арендной платы к концу 2Q 2017 г. представлена на Графике 1.1.2.



График 1.1.2 Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговой недвижимости по округам г. Омска в 2016- 2017 гг., руб./кв.м

Показатель средней арендной ставки торговых объектов включает в себя среднее значение по аренде помещений встроенно-пристроенных (StreetRetail), которые чаще всего располагаются в многоквартирных жилых домах, чей земельный участок относят к ВРИ1 (для размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки). Средневзвешенная арендная ставка для общей выборки торговых объектов составляет 485 руб./кв.м. Фактическая смена арендатора согласно данным экспертного опроса происходит в среднем 1 раз в 2 года, а юридическая формальность перезаключения договора в пределах 11 месяцев, как правило определена избеганием обязательной государственной регистрации долгосрочного договора аренды.

## 1.2 Street Retail

Одной из разновидностей торговой недвижимости является подсегмент формата Street retail (стрит-ритейл), представляющий собой торговые помещения, расположенные на первых (цокольных, подвальных) этажах зданий, имеющие отдельный вход и возможность размещения витрины.

Специалисты компании Colliers International проанализировали рынок торговых площадей в России по итогам первой половины 2017 года и подготовили рейтинг городов-миллионников по обеспеченности качественными площадями в этом сегменте.

Лидером рейтинга на протяжении последних четырех лет является Самара - на тысячу жителей приходится 682 кв.м торговых площадей. Чуть меньше в Екатеринбурге - 661 кв.м. Замыкает тройку лидеров Санкт-Петербург - 570 кв.м торговых площадей. Четвертое место - за Нижним Новгородом (522 кв.м), пятое - за Москвой (483 кв.м).

В пятерку аутсайдеров рейтинга вошли Челябинск, Новосибирск, Волгоград, Омск и Пермь. Причем хуже всего дела с развитием сегмента обстоят в столице Прикамья, которая заняла 15-ю строчку списка. На тысячу горожан здесь приходится 168 кв. метров торговой недвижимости. Эта в 1,7 раза ниже, чем в Омске, который находится на 14-й позиции; и меньше даже среднероссийского уровня, который составляет 181 кв. метр на тысячу жителей.

Эксперты добавляют, что за первые шесть месяцев 2017 года в стране ввели в эксплуатацию суммарно 237 тысячи кв. метров качественных торговых площадей. Сейчас, по их оценкам, более 3 млн кв. метров торговых площадей в стране заморожены на разных этапах строительства и более 4,5 млн кв. метров остались на уровне анонсированных проектов.

По данным <http://www.business-class.su>

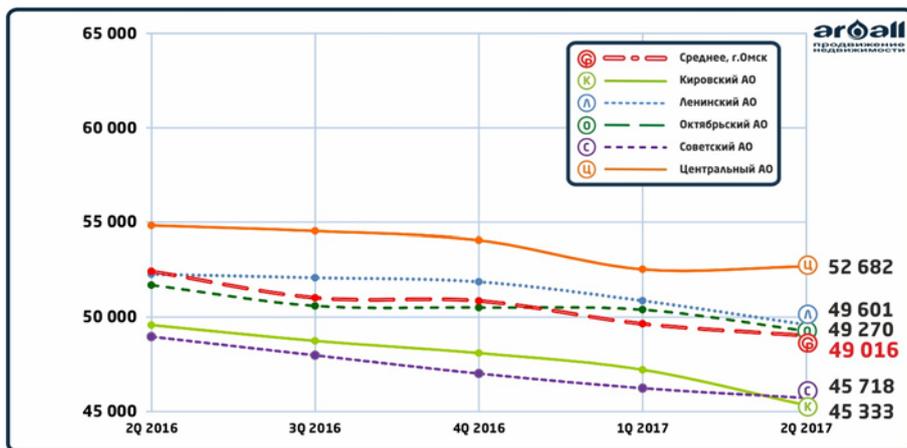


График 1.2.1 Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м Street Retail по округам г. Омска в 2016-2017 гг., руб./кв.

Средняя арендная ставка по итогам 2 квартала 2017 г. показала снижение на уровне 1,2%, что в рублевом эквиваленте составляет 7 руб./кв.м. За год средний показатель по аренде недвижимости формата стрит-ритэйл снизился на 8,1%. Динамика изменения представлена на Графике 1.2.2.



График 1.2.2 Динамика средневзвешенной арендной ставки Street Retail по округам г. Омска в 2016-2017 гг., руб./кв. м

## 2. Сегмент офисной недвижимости

Под объектами офисной недвижимости понимаются здания и помещения, расположенные в административно-офисных зданиях.

Административные здания — сооружения, объединенные общей архитектурной задачей создания среды для работы управленческого аппарата государственных, хозяйственных, общественных организаций и учреждений. Обычно структура планировки ячеистая с размещением рабочих кабинетов по одной или по обеим сторонам коридора, предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного и

### Омский офис «Мостовика» продал московской фирме всего за 148 миллионов

В лот также вошли активы компании "ЖКХ Сервис" и другое имущество.

Стало известно, что роскошный пятиэтажный офис «Мостовика» в 8 тысяч квадратных метров в районе автодорожного университета продала московской компании за 148,4 миллиона рублей. Индивидуальный предприниматель Сергей Дюрягин по поручению конкурсного управляющего предприятия Михаила Котова провёл очередную распродажу имущества.

Один из лотов включал знаковый многим омичам офис «Мостовика». В лот также вошли 100 процентов долей в двух дочерних компаниях, «ГК Центр» и ЖКХ «Сервис». Кроме того там значатся оборудование в Чите и два японских внедорожника.

Сюда также включили право требования с «Мостовика» дебиторской задолженности на 3, 5 миллиарда рублей.

В итоге все это имущество досталось московской фирме «Флорида», выкупившей за бесценок другие активы обанкротившейся компании.

Добавим, что такая глобальная распродажа не ускользнула от внимания силовых структур. В частности, в отношении конкурсного управляющего «Мостовика» уже возбуждено уголовное дело по факту занижения стоимости имущества. В итоге предприятие и кредиторы потеряли 137 миллионов рублей. И это только по предварительным подсчётам.

По данным <http://www.om1.ru>

коммерческого назначения. В административных зданиях могут размещаться помещения управления, конструкторских бюро, информационно-технического назначения, копировально-множительных служб, вычислительной техники, охраны труда (СНиП 2.09.04-87 «Административные и бытовые здания», п.3.1).

При этом в выборку для расчета средневзвешенной удельной цены не включены объекты формата Street Retail, которые учтены в выборке торговых объектов, что соответствует Системе типизации и классификации объектов недвижимости (<http://www.areall.ru/typing>).

Самым активным на рынке в 2 квартале 2017 года стал Центральный АО –60,6% всего рынка. Существенно отстает по количеству Кировский АО – 15,4%. Еще меньше представлено офисных помещений в Советском АО – 13,6%. Самыми «бедными» по представлению офисных помещений на продаже стали Октябрьский АО (7,2%), Ленинский АО (3,2%), Диаграмма 2.1.

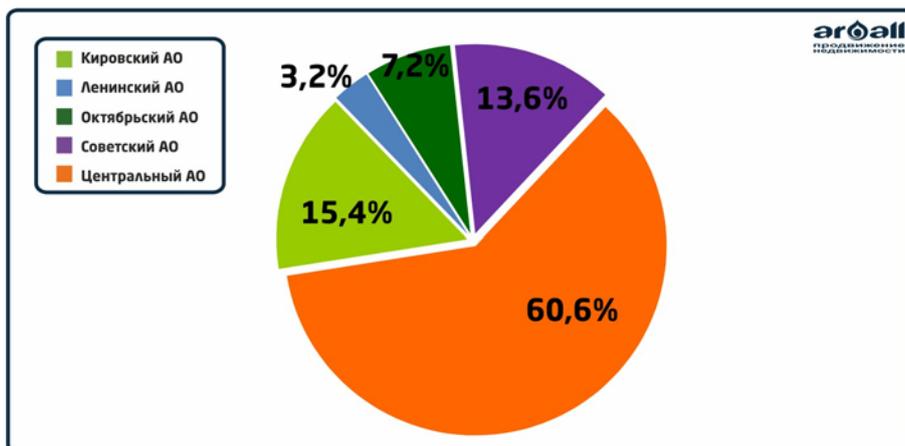


Диаграмма 2.1

Соотношение количества предложений по продаже офисной недвижимости по административным округам г. Омска, 2Q 2017 г.,%

Итоги 2 квартала 2017 года отразились на ценах офисной недвижимости незначительно – среднее по городу снижение отмечено на уровне минус 2,6%. Динамика цен предложений офисной недвижимости представлена на Графике 2.1.

### Москва вошла в топ-20 городов мира с самыми дорогими небоскребами

Столица России заняла 19 место в мире по стоимости офисной недвижимости в небоскребах. Об этом сообщает РИА Новости со ссылкой на консалтинговую компанию Knight Frank.

"По итогам первого полугодия средняя стоимость одного квадратного метра в небоскребах "Москва-Сити" составила 7,5 тысячи долларов", - говорится в сообщении.

Первое место в рейтинге мегаполисов с самой дорогой коммерческой недвижимостью занимает Гонконг. Средняя стоимость одного "квадрата" там достигает 86 тысяч долларов. На второй позиции расположился Токио с ценой в 53 тысячи долларов, а на третьем месте оказался Нью-Йорк с 40 тысячами долларов.

По данным <http://www.tvc.ru>

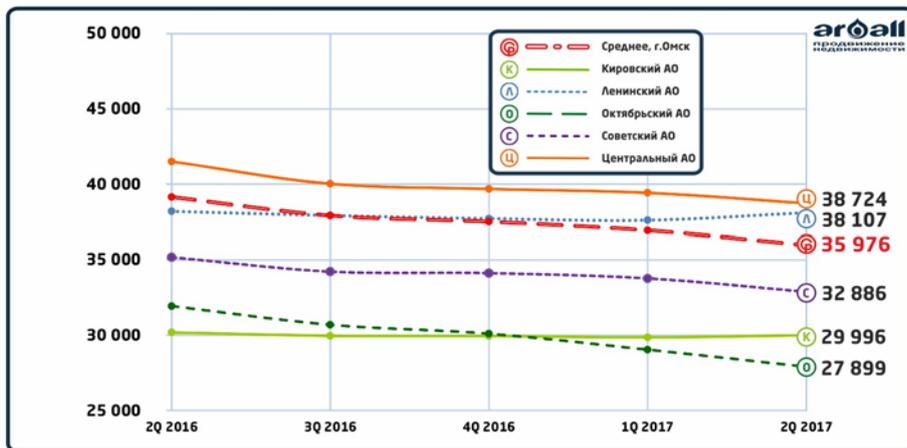


График 2.1 Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. офисной недвижимости в 2016-2017 гг., руб./кв. м

Во 2 квартале 2017 г. средний показатель арендной ставки остался неизменным. При этом по округам изменение квартальной динамики находится в диапазоне от минус 0,5% (КАО) до плюс 2,4% (САО).

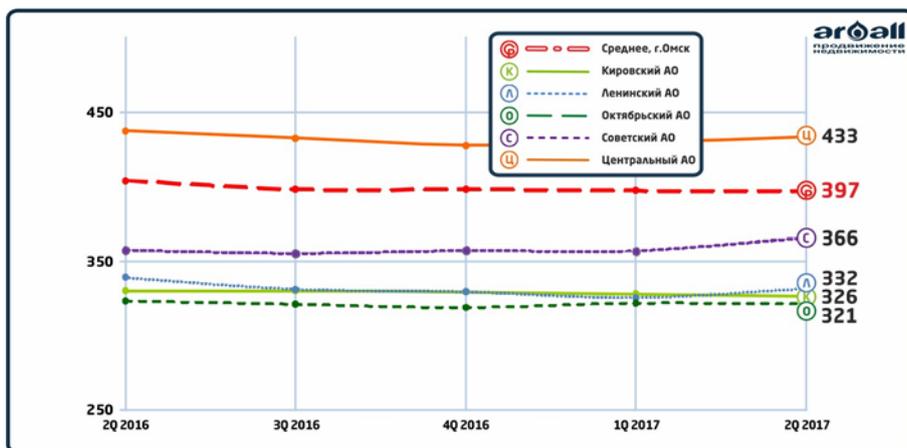


График 2.2 Динамика средневзвешенной ставки арендной платы офисной недвижимости в 2016-2017 гг., руб./кв. м

Ключевой показатель 397 руб./кв.м. определен в качестве средневзвешенного значения выборки офисных помещений. Фактическая смена арендатора происходит в среднем 1 раз в 2 года, а юридическая формальность перезаключения договора в пределах 11 месяцев, как правило определена избеганием обязательной государственной регистрации долгосрочного договора аренды.

С использованием материалов интернет-сайтов:

<http://www.omskrielt.com;>

<http://www.omskstat.ru;>

<http://www.gorod55.ru;>

<http://www.rgr.ru.>

<http://www.mlsn.ru>

<http://www.ngs55.ru>

Коллектив авторов:

[http://www.areall.ru/board\\_of\\_experts](http://www.areall.ru/board_of_experts)