

Утверждено
Межотраслевым Советом
экспертов рынка недвижимости
Омского региона

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска

areall



АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

II квартал 2014 г.

Информационные партнеры:

Новый
Адрес

Недвижимость

ОМСКРИЭЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

Город55



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

1. Торговая недвижимость

Экономические показатели сегмента. Строительство.

Оборот розничной торговли в регионе в январе-мае 2014 года составил 115 035,9 млн. рублей, превысив уровень соответствующего периода прошлого года на 3%.¹

В рамках долгосрочной целевой программы «Развитие торговли на территории города Омска» на 2011-2015 гг. реализуются основные направления по созданию условий для развития торговой деятельности. Сегодня крупнейшими на Омском рынке являются сетевые компании: Media Markt, «Леруа Мерлен», CASTORAMA, «МЕГА Омск», IKEA, «Ашан», «Эльдорадо», представляющие собой ведущих якорных арендаторов площадей торговых центров города.

Уже упоминаемый торговый комплекс «Июнь», строительство которого предполагается на пересечении улиц Крупской и бульвара Архитекторов. Торговый комплекс «Июнь» по-прежнему планируется построить в 2014 году во II очереди, на участке площадью 4,8 га.

I очередь общей площадью (GBA) 25 000 кв.м включает в себя продуктовый гипермаркет, магазин строительных материалов и торговую галерею. II очередь общей площадью (GBA) 25 000 кв.м предусматривает размещение торговой галереи, многозального кинотеатра, боулинга, ресторанов и кафе.

Активно ведется строительство второго блока ТК «Первомайский» на пересечении улиц Заозерная и проспект Менделеева

1.1 Street Retail

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. 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 II квартале (2Q) 2014 года зафиксирована в размере 56 258 руб./кв. м.

Доля Street Retail в общем объеме предложений на рынке торговли составляет 39%.

¹ Портал Федеральной Службы Государственной Статистики <http://omsk.gks.ru>

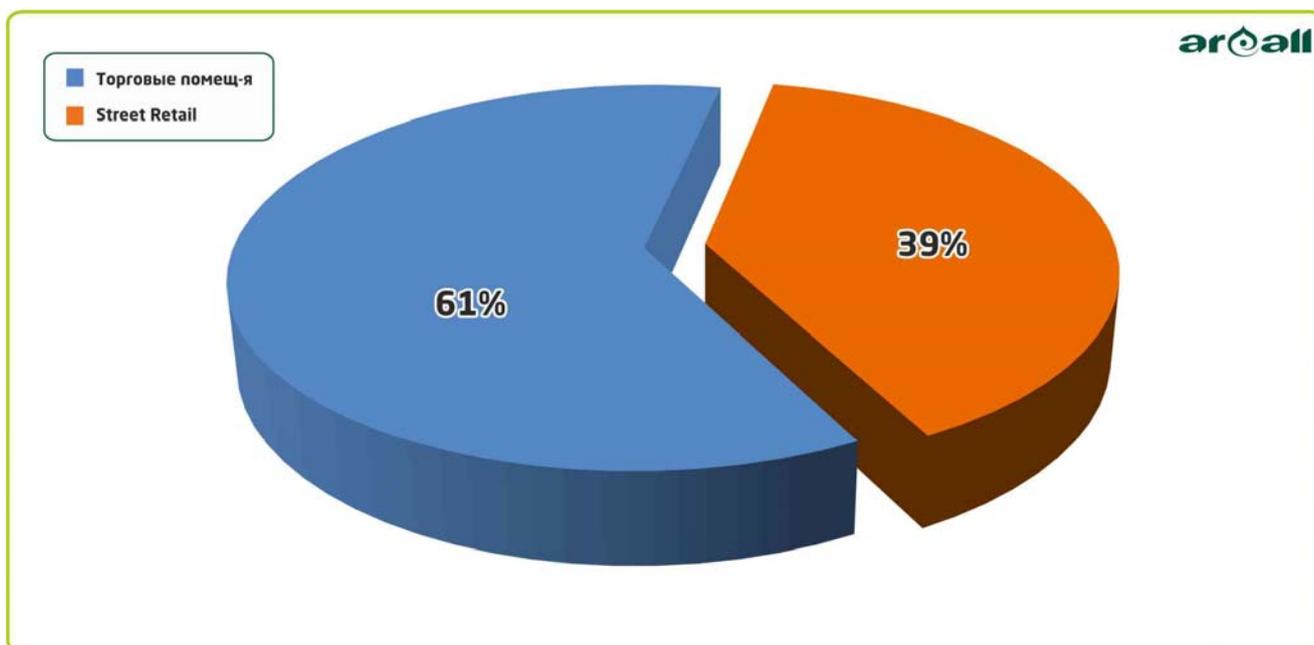


Диаграмма 1.1.1 Соотношение количества предложений по продаже торговых помещений и объектов Street Retail, 2Q 2014г.,%

С начала года средневзвешенный показатель 1 кв.м Street Retail, как в среднем по городу в целом, так и в отдельных округах, остался на прежнем уровне. Однако незначительный рост цен все же зафиксирован. Максимальным средневзвешенным показателем в сегменте характеризуется Центральный АО – 58 025 руб./кв. м. В Октябрьском АО, округе с минимальным средневзвешенным показателем, цены варьируются от 41 000 руб./кв. м до 92 000 руб./кв. м. Средневзвешенные цены предложения 1 кв. м Street Retail в административных округах г. Омска представлены на Графике 1.1.

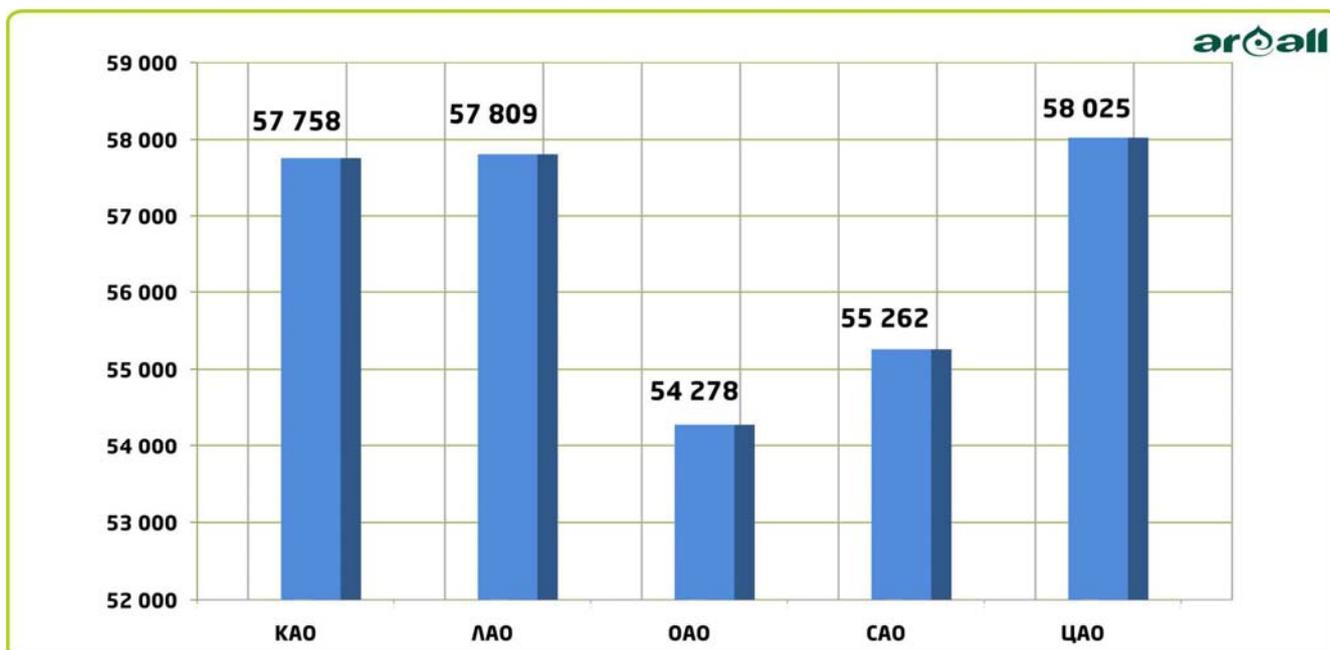


График 1.1.1 Соотношение удельной стоимости 1 кв. м Street Retail по округам г. Омска, 2Q 2014 г., руб./кв. м.

Объем предложений Street Retail составляет порядка 40% от общего объема предложений торговой недвижимости на рынке. Спрос на данном рынке постепенно сокращается, объясняя тем самым замедление роста цен в сегменте.



График 1.1.2 Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м Street Retail по округам г. Омска в 2013-2014 гг., руб./кв. м

В настоящее время к объектам Street Retail предъявляются все более ужесточенные требования со стороны потенциальных потребителей, которые большее предпочтение отдают многофункциональным комплексам и торговым центрам. Современные торговые комплексы, которые помимо торговых площадей наполнены всевозможными развлечениями, как кинотеатры, кафе и многое другое, и в уровне цен не уступают Street Retail, однако в виду немногочисленного количества таких площадей на рынке их влияние на средневзвешенный показатель по городу незначительно.

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, еще «не вымерший» Street Retail имеет высокие пешеходные трафики и стабильный поток потенциальных покупателей. Однако уже сейчас можно сделать вывод о снижении спроса в сегменте. По итогам II квартала (2Q) в динамике цены в сегменте потеряли еще 4%, График 1.1.3.



График 1.1.3 Динамика средневзвешенной арендной ставки Street Retail по округам г. Омска в 2013-2014 гг., руб./кв. м

Таблица 1.1.1. Среднедушевые денежные доходы населения Омской области в январе-мае 2014 года²

2014	Рублей в месяц
Январь	15 257,0
Февраль	20 343,3
Март	20 393,6
Апрель	22 817,3
Май	23 290,7

В течение 2Q 2014 года в сегменте Street Retail не только не было отмечено роста цен, но и отсутствуют изменения в объеме предложений. Такие показатели характеризуют фазу избыточного предложения или рецессии. На протяжении 2013 года динамика цен Street Retail показывала стремительный рост, который рано или поздно должен был перейти в иную стадию.

1.2 Торговая недвижимость

Сектор продаж

Street Retail – неотъемлемая составляющая рынка торговой недвижимости, в особенности с точки зрения экономических показателей. Поэтому 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

² Портал Федеральной Службы Государственной Статистики <http://omsk.gks.ru>

массив предложений торговых объектов в равных долях сосредоточен в Кировском и Центральном АО.

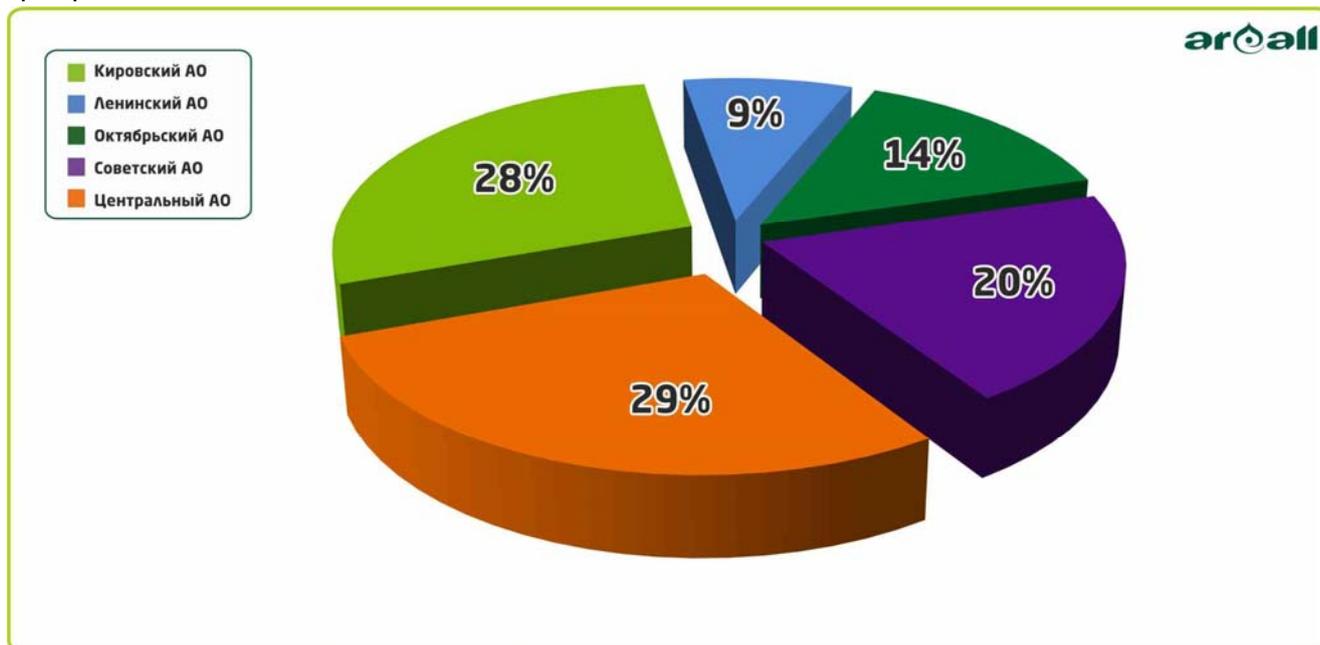


Диаграмма 1.2.1 Соотношение количества предложений торговой недвижимости по административным округам г. Омска, 2Q 2014г., %

Около 28% предложений представлено Кировским АО, что обусловлено большими объемами строительства многоэтажных жилых домов на Левобережье, а также ростом потребительской активности и, в связи с этим, необходимостью ввода в эксплуатацию новых объектов торговой недвижимости. Чуть больше, а именно 29% 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 250 кв. м. Крупные объекты площадью более 1 000 кв. м выражены на рынке в единичных предложениях и представлены преимущественно в Центральном и Кировском административных округах.

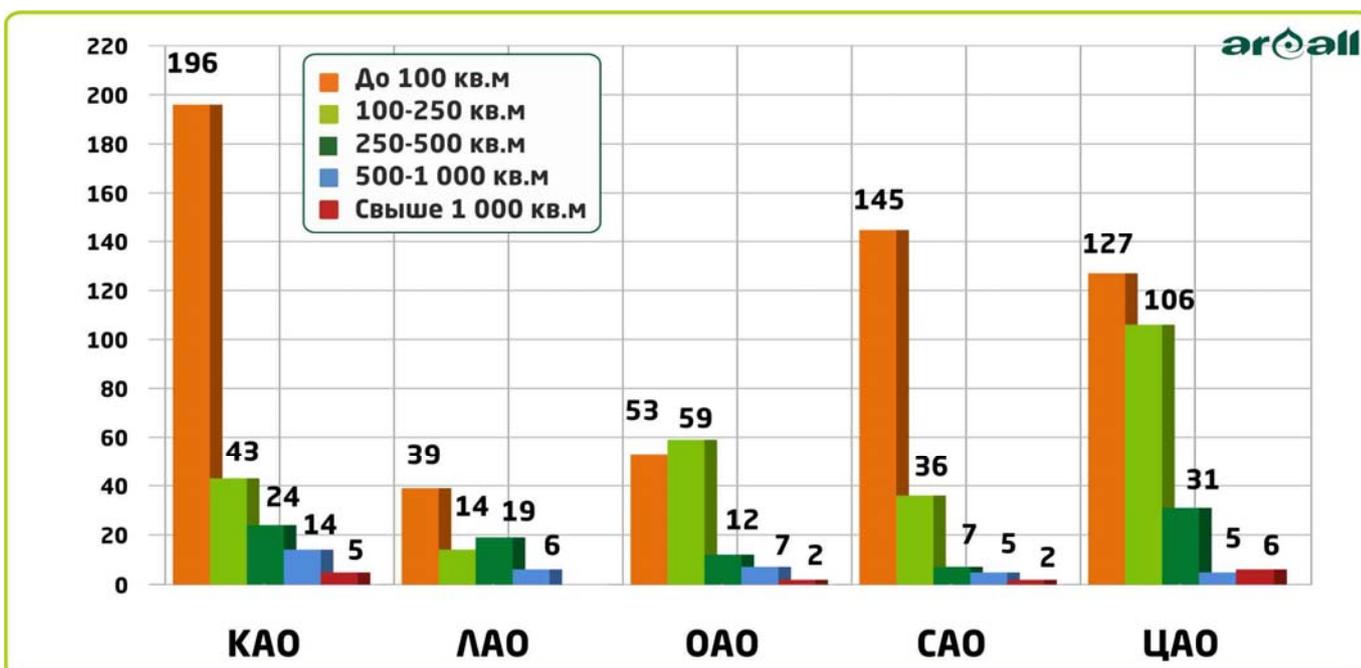


График 1.2.2 Распределение объема предложений по продаже торговых помещений различных площадей, 2Q 2014 г., шт.

Из квартала в квартал распределение предложений относительно площадей объектов остается прежним: около 58% рынка г. Омска представлено объектами до 100 кв. м. В размере 27% наполняют рынок торговые объекты от 100 до 250 кв. м. Не более 15% представлено совокупностью крупных торговых площадей, которые имеют более низкий спрос. Отражение вышеприведенных показателей приведено на Диаграмме 1.2.3.

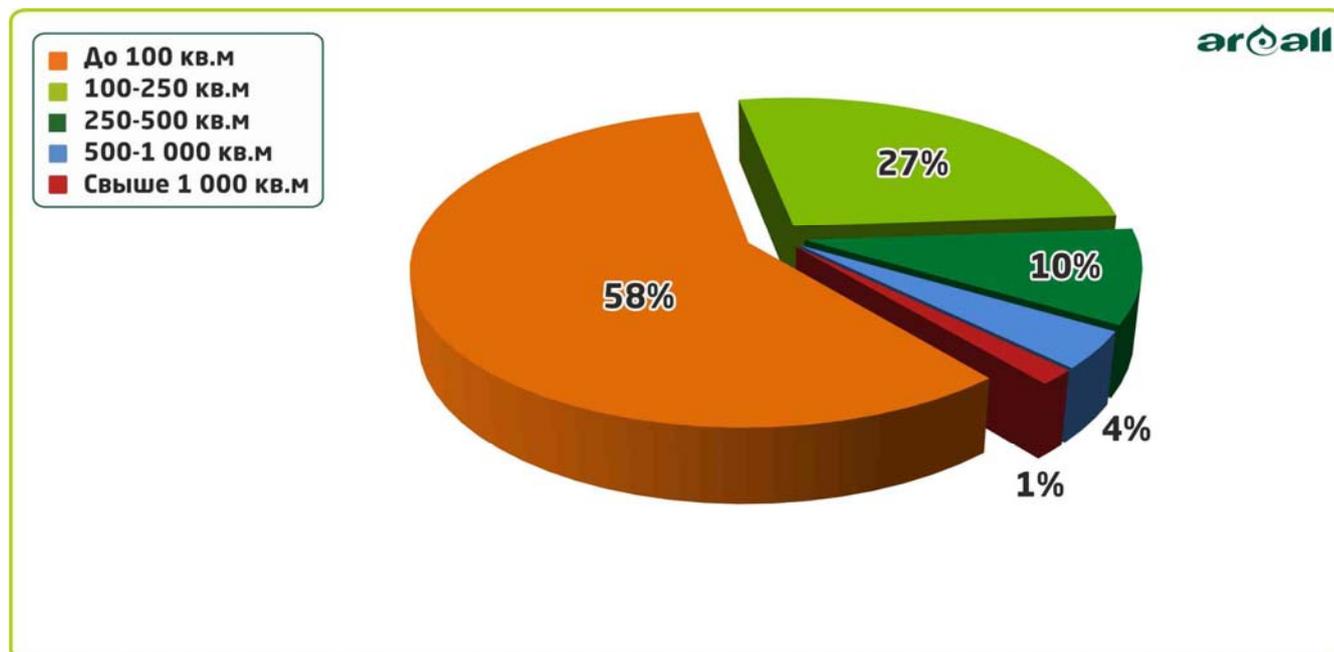


Диаграмма 1.2.3 Соотношение количества предложений торговой недвижимости различной площади, 2Q 2014 г., %

Результаты 2Q 2014 года говорят о том, что самые дорогие торговые площади располагаются в Центральном АО. Здесь средневзвешенная цена 1 кв. м составила – 46 758 руб./кв. м. Цены Ленинского АО, не смотря на падение в 5%, сохранили высокий уровень, также падением отмечен Октябрьский АО (-2%). Значительно вырос уровень цен в Кировском АО - +9%, средневзвешенная цена составила 40 707 руб./кв.м. Ценовые показатели сегмента в Центральном АО остались на прежнем уровне, 46 758 руб./кв.м.

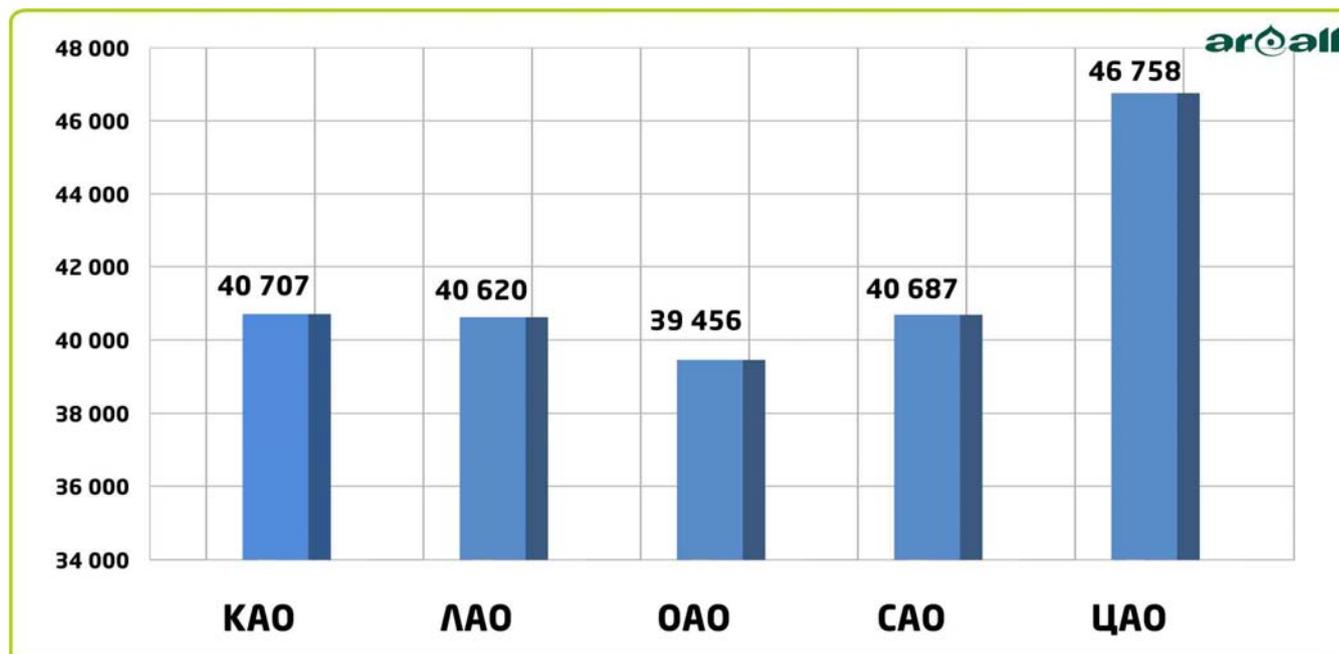


График 1.2.4 Соотношение средневзвешенных цен 1 кв. м. торговой недвижимости по округам, 2Q 2014 г., руб./кв. м

Во 2Q 2014 года цены на рынке торговой недвижимости показали незначительный рост. Если динамика средних цен по городу колеблется незначительно, то рост в Кировском АО (+9%) произошел за счет интенсивного развития территории округа. Тем не менее, показатель Центрального АО по-прежнему является максимальным. Относительно соответствующего периода предыдущего года средневзвешенная цена 1 кв.м по г.Омску выросла на 3%, и составила 41 308 руб./кв.м. Динамика средневзвешенной цены предложения приведена на Графике 1.2.5.



График 1.2.5 Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м торговой недвижимости в г. Омске в 2013-2014 гг., руб./кв. м

Сектор аренды

Сектор аренды торговой недвижимости, как и сектор продаж, представлен Центральным – 36% предложений и Кировским – 34%. Такое неравномерное распределение связано с высокими темпами застройки КАО, а также стремительно развивающейся инфраструктурой округа. Значительная доля предложений торговой недвижимости – 13% сосредоточена в Советском АО. В равных долях представлен рынок аренды Ленинского и Октябрьского округов. Распределение объема предложений по аренде торговых объектов во 2Q 2014 года представлено на Диаграмме 1.2.4.

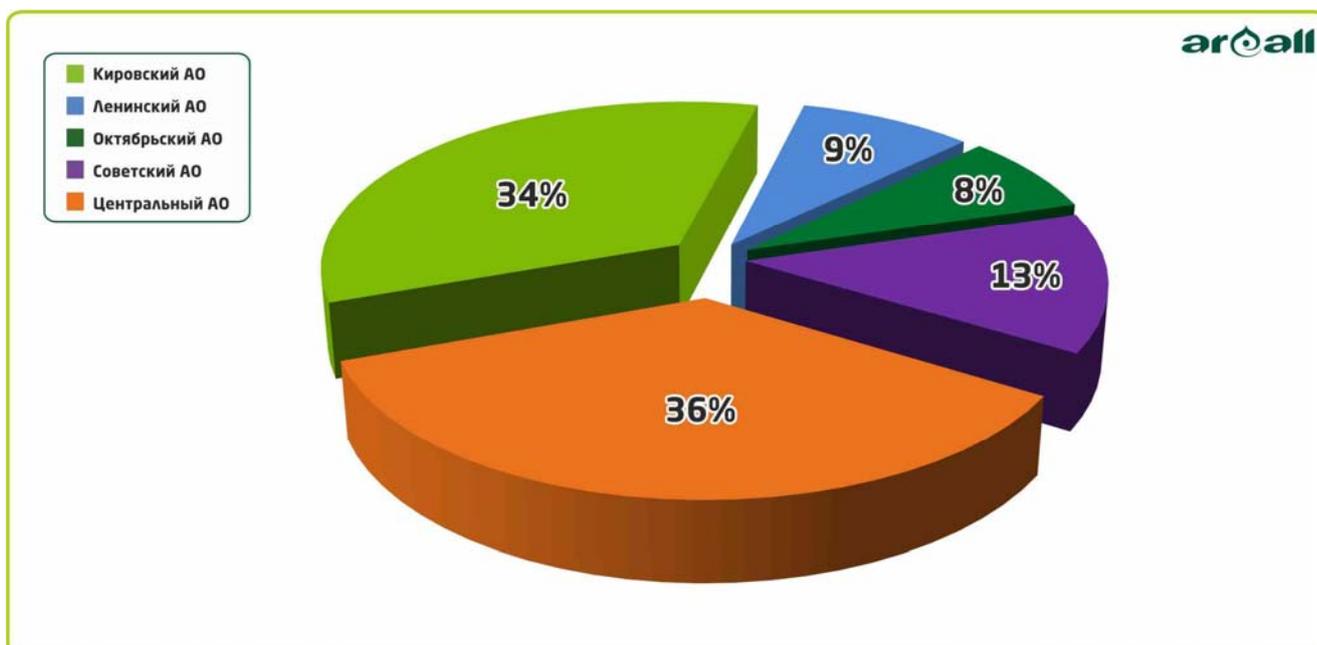


Диаграмма 1.2.4 Соотношение количества предложений по аренде торговой недвижимости по административным округам г. Омск, 2Q 2014 г., %

Показатели сектора аренды весьма неоднозначны. Лидерство в части арендных ставок, как и в предыдущем периоде, принадлежит предложениям Ленинского АО. Здесь средневзвешенная арендная ставка составила 547 руб./кв. м. Догоняют его Центральный и Кировский АО со средневзвешенными арендными ставками 537 руб./кв. м и 503 руб./кв. м соответственно.

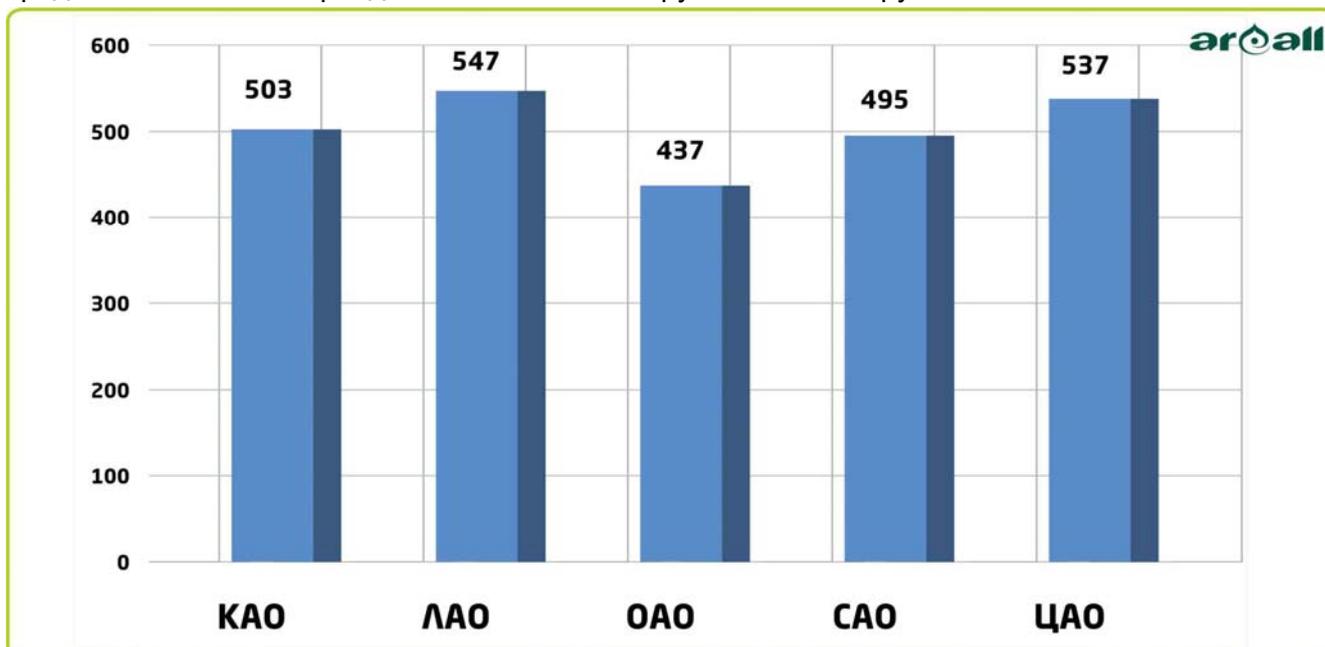


График 1.2.6 Соотношение средневзвешенных арендных ставок торговой недвижимости по округам, 2Q 2014 г., руб./кв. м

Рынок аренды торговой недвижимости развивается с положительной динамикой. С началом года возросла потребительская активность в данном секторе и ставки стали подниматься. Динамика средневзвешенных ставок арендной платы к концу 2Q представлена на Графике 1.2.7.

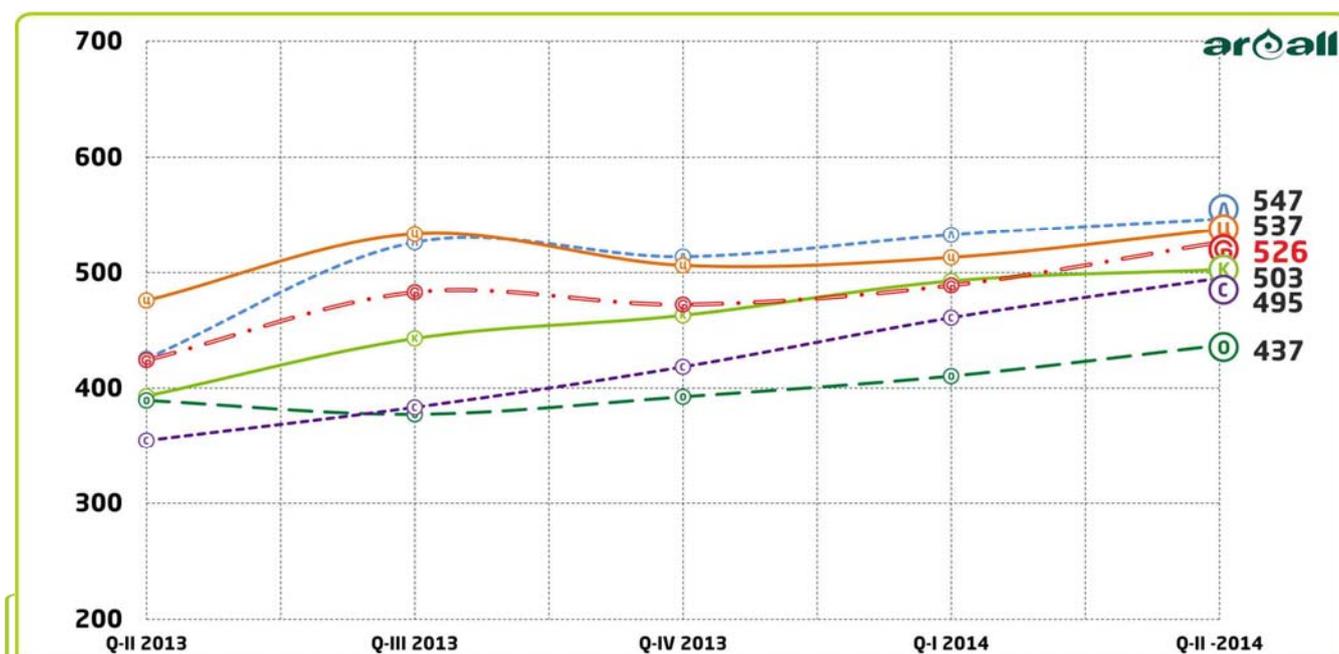


График 1.2.7 Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговой недвижимости по округам г. Омска в 2013- 2014 гг., руб./кв. м

В течение 2Q 2014 года средневзвешенная арендная ставка на рынке торговой недвижимости по г. Омску выросла на 7% относительно предыдущего периода. Однако, как видно из Графика 1.2.8, повышение арендных ставок не влияет на уровень заполняемости торговых площадей.

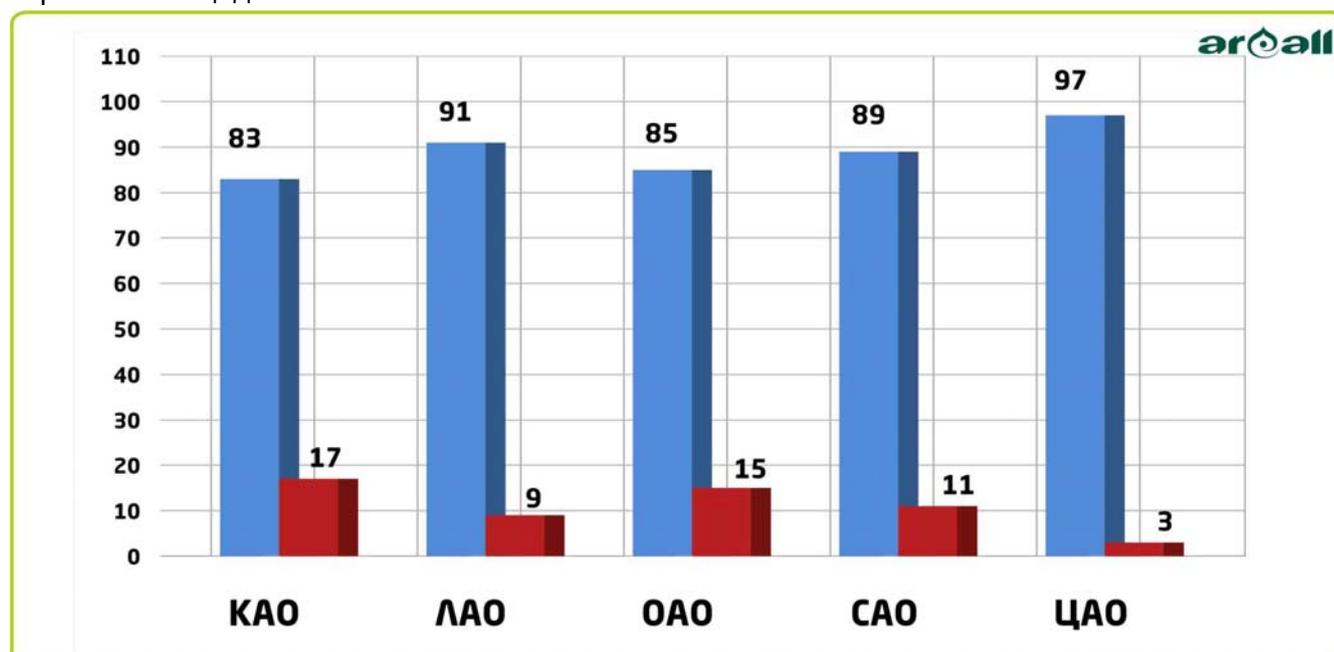


График 1.2.8 Степень загруженности торговых площадей г. Омска, II квартал 2014 г.

На Графике 1.2.8 представлена структура рынка аренды в ТЦ по степени заполняемости в округах Омска 2Q 2014 года. Из Графика видно, что максимально заполненные арендаторами торговые центры сосредоточены в Центральном округе, здесь только 3% свободных площадей. И это при большом количестве торговых объектов на территории округа. В Ленинском округе торговых центров значительно меньше, но и заполнены они на 91%. Чуть меньшая доля – 89% заполняемости в Советском округе. А вот Октябрьский округ, несмотря на малое количество ТЦ и самую меньшую долю по площадям, имеет достаточное количество

свободных площадей – 15%. И, наконец, самый обеспеченный торговыми площадями высокого качества Кировский округ характеризуется наибольшим числом незанятых площадей 17%.

В силу высокого спроса, в сегменте торговой недвижимости самая активная динамика относительно иных направлений коммерческой недвижимости. Объемы предложений на данном рынке в разы выше, а зачастую выше суммарного объема предложений по всем сегментам.

ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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 «СРСРД «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 1.1 представлены данные о величине уторговывания и сроках экспозиции в секторе продажи и аренды.

Таблица 1.1 Показатели рынка торговой недвижимости в 2014 году.

Вид сделки Исследуемый вопрос	продажа					аренда				
	Среднее	СКО	Мин	Макс	Ответов	Среднее	СКО	Мин	Макс	Ответов
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

Тенденции рынка

В Таблице 1.2 приведены экспертные показатели роста цен на объекты торговой недвижимости. По мнению экспертов, в ближайший год цены продаж будут расти, максимальная величина роста составит 10%. Рынок аренды может показать отрицательную динамику, до -5%, но и рост эксперты не исключают – до 6%.

Таблица 1.2 Прогноз роста цен торговой недвижимости в 2013-2014 гг., %

Купля-продажа			Аренда		
Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее
0	10	4	-5,00	6,00	2,73

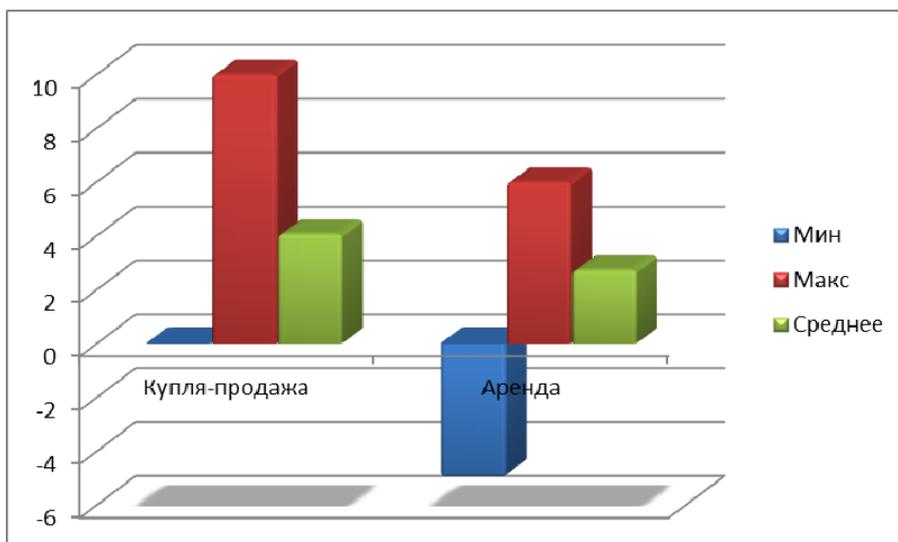


Диаграмма 1.1 Прогноз роста цен торговой недвижимости в 2013-2014 гг., %

Как видно из Диаграммы 1.2, большинство экспертов рынка (67%) прогнозируют рост уровня цен на торгово-офисные объекты, в то время как 27% экспертов отмечают стабильность цен в 2014 году. Абсолютно иные мнения в части рынка аренды. Здесь ни один из экспертов не прогнозирует падение, но и процент роста арендных ставок недостаточно велик – 13%. Большинство прогнозирует стабильность в развитии цен – 87%.

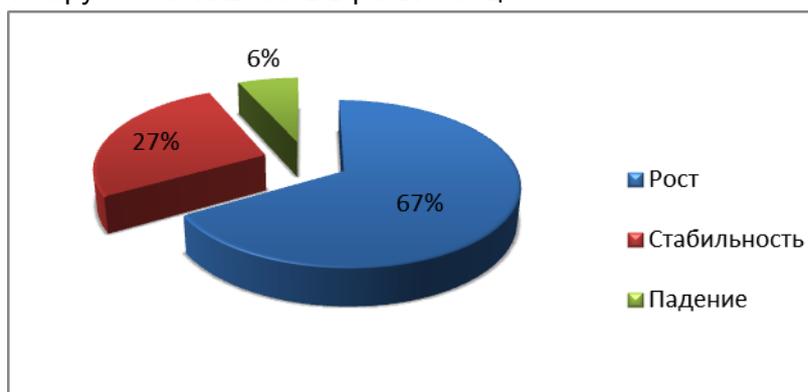


Диаграмма 1.2 Прогнозы изменения цен на рынке торгово-офисной недвижимости, %

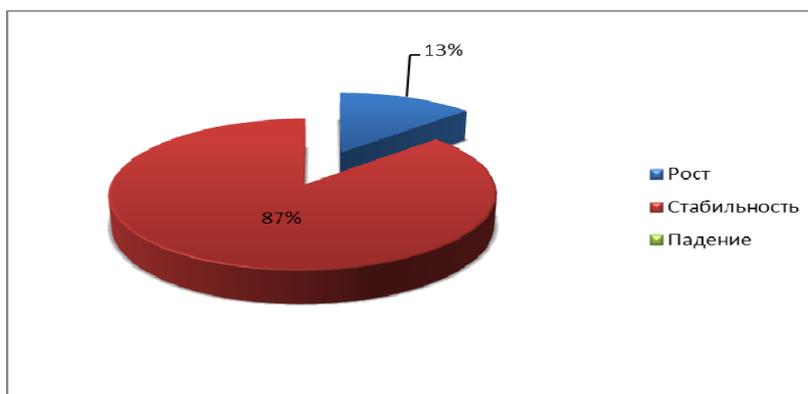


Диаграмма 1.3 Прогнозы изменения ставок арендной платы торгово-офисной недвижимости, %

Пространственно-параметрические характеристики

В Таблице 1.3 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.

Таблица 1.3 Соотношение корректировок на этаж для торговых помещений, %

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

В Таблице 1.4 отражена ситуация предоставления скидок на рынке торговых помещений в зависимости от доступности объекта. Как уже говорилось, объекты первой и второй линий 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.

Таблица 1.4 Скидки/надбавки на доступность объекта торгового 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	24,48	50,75
вторая линия объектов (от 30 до 100 м)	-11,87	0	8,46	27,88
удаленность более 100 м	-19,67	-7,80	0	16,28
расположение на закрытой территории	-33,67	-21,80	-14,00	0

«Недозагруженность» торговых помещений в городе, по мнению экспертов, составляет от 7% 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%.

Таблица 1.5 Недозагруженность торговых помещений в Омске 2013 году, %

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

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.

Таблица 1.6 Скидки/надбавки на площадь объекта торгового назначения, %.

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

Выявляя величину годовой прибыли при инвестициях в строительство торговых объектов, максимальный показатель отмечен на уровне 20%, в то время как минимум прибыли за год составит 7,5% (Таблица 1.7).

Таблица 1.7 Величина годовой прибыли при инвестициях в строительство торговой недвижимости, %

Среднее	СКО	Минимум	Максимум	Ответов
12,30	5,17	7,5	20	15

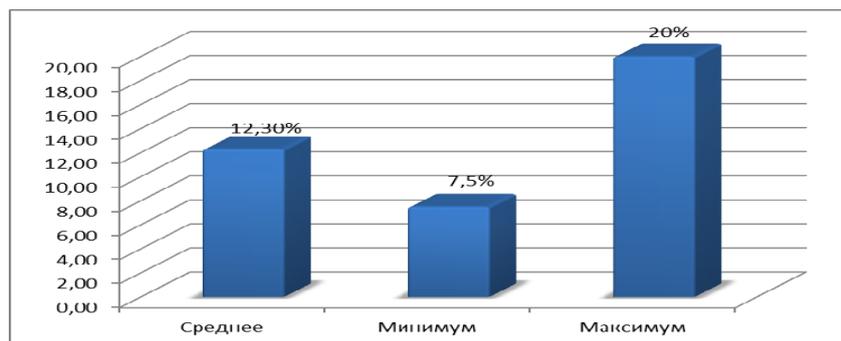


График 1.1 Величина годовой прибыли при инвестициях в строительство торговой недвижимости, %

Немаловажным фактором для торговой недвижимости является Наличие парковки. Данные о корректировках приведены в Таблице 1.8.

Таблица 3.8 Корректировка на обеспеченность парковочными местами торговых помещений, %

	недостаточное	удовлетворительное	хорошее	отличное
Среднее	-9,29	0,00	10,00	13,46
СКО	4,32	0,00	3,92	4,86
Минимум	-20,00	0,00	5,00	5,00
Максимум	0,00	0,00	20,00	25,00
Ответов	14	14	14	14

Выбор каждого конкретного значения осуществляется с учетом факторов ликвидности, характерных для объекта оценки.

2. .Офисная недвижимость

Второй квартал для рынка омской недвижимости стал весьма оживленным, цены и арендные ставки показывают положительную динамику, и вероятнее всего, что это станет тенденцией. Несмотря на то, что строительство в сегменте ведется очень

медленно и представлено единичными объектами, сроки сдачи которых постоянно сдвигаются, их ввод в эксплуатацию повысит конкуренцию на рынке, что также послужит причиной роста цен.

Экономические показатели сегмента. Строительство.

По состоянию на 1 июня 2014 года, Омская область насчитывает 49 702 действующие организации, что на 1 080 выше, чем в начале 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%).

Относительно начала 2014 года вырос уровень среднедушевых денежных доходов населения Омской области, составив в июне 2014 года 23 813 рублей в месяц. В январе текущего года этот показатель составлял 15 257,8 рублей в месяц.³

Среди нового строительства в сегменте офисной недвижимости есть весьма интересные объекты – как офисные здания, так и бизнес-центры.

Напротив «Маяка», на пересечении улиц Перелета и Степанца, возводится пятиэтажный офисный центр «Левобережный», который должен был открыть свои двери в 1Q 2014 года, однако, все еще не завершено строительством.

Строительство 9-этажного административного здания ведется в историческом центре города, по адресу ул. Ильинская, 4. Застройщиком является ЗАО Строительная фирма «Трест №5». Срок сдачи объекта был смещен на III квартал 2014 года (вместо II квартала).

Сектор продаж

Как и в сегменте торговой недвижимости, наибольшее количество площадей, представленных к продаже, отмечено в Центральном и Кировском АО – 32% и 29% от общего объема соответственно. Объем предложений офисной недвижимости во 2Q 2014 года сосредоточен в г. Омске следующим образом (Диаграмма 2.1):

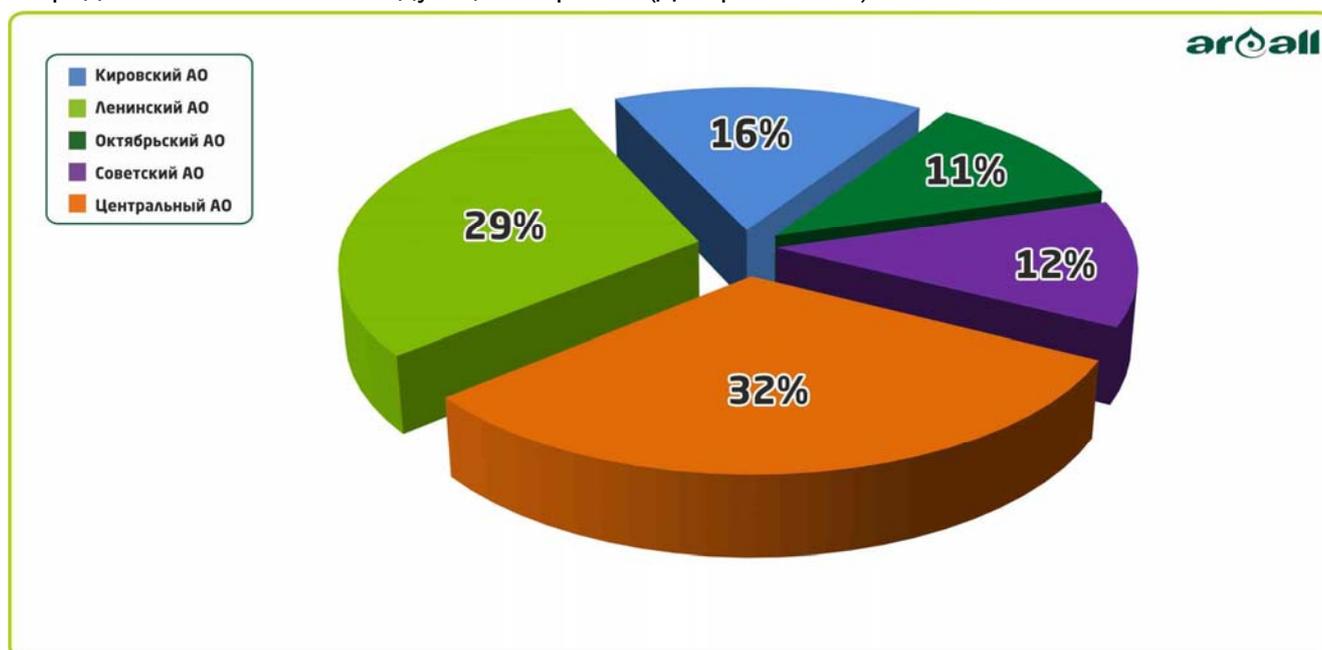


Диаграмма 2.1 Соотношение количества предложений по продаже офисной недвижимости по административным округам г. Омска, 2Q 2014 г., %

³ Портал Федеральной Службы Государственной Статистики <http://omsk.gks.ru>

Среди общего числа предложений офисных объектов преобладают небольшие площади до 100 кв. м – 59%. В это же время более крупные объекты (от 100 кв. м до 250 кв. м) составляют 26% рынка. Средневзвешенные цены на объекты небольших площадей во 2Q 2014 года представлены следующими показателями: 49 557 руб./кв. м за офис площадью до 100 кв. м. и 45 918 руб./кв. м за объект 100-250 кв. м. Самый дешевый «квадратный метр» отмечен среди офисов свыше 1 000 кв. м – 34 508 руб./кв. м.

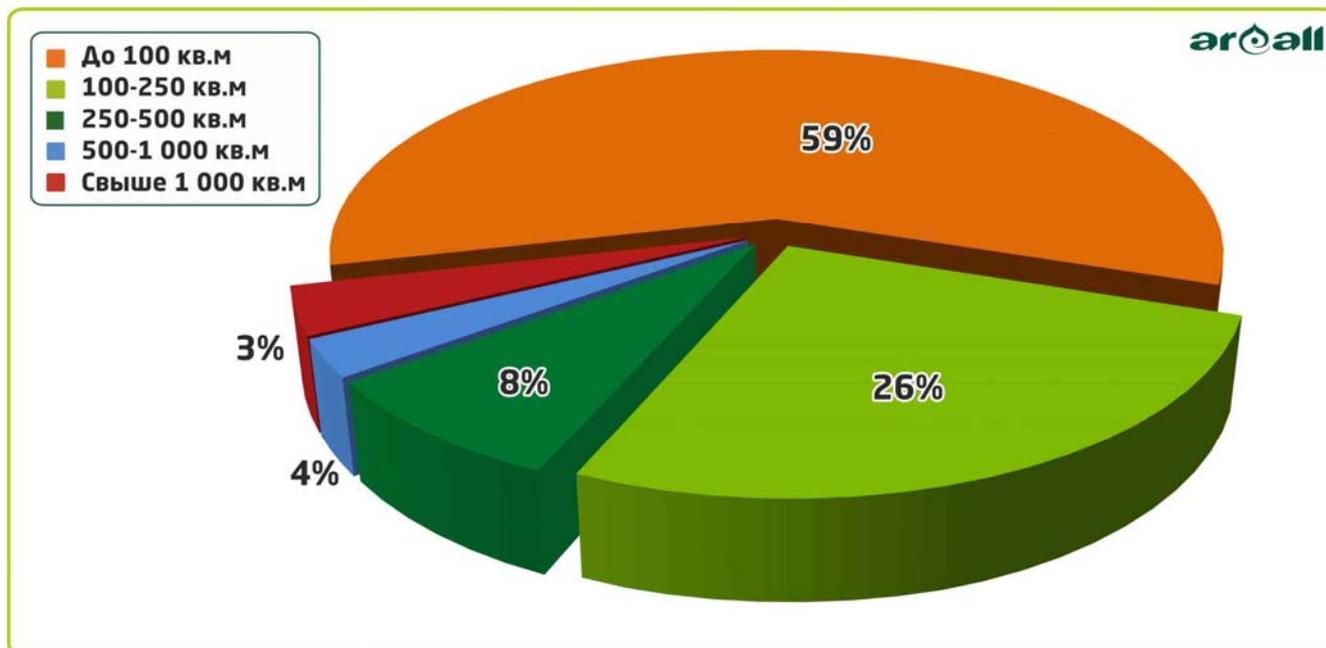


Диаграмма 2.2 Соотношение количества предложений по продаже офисной недвижимости различной площади, 2Q 2014 г., %

Исходя из распределения цен по округам города, Центральный округ, согласно главному преимуществу – местоположению, во II квартале отмечен максимальной средневзвешенной ценой за 1 кв.м – 42 735 руб./кв.м

В Центральном округе цены находятся на уровне 40 000-45 000 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 32 897 руб./кв. м.

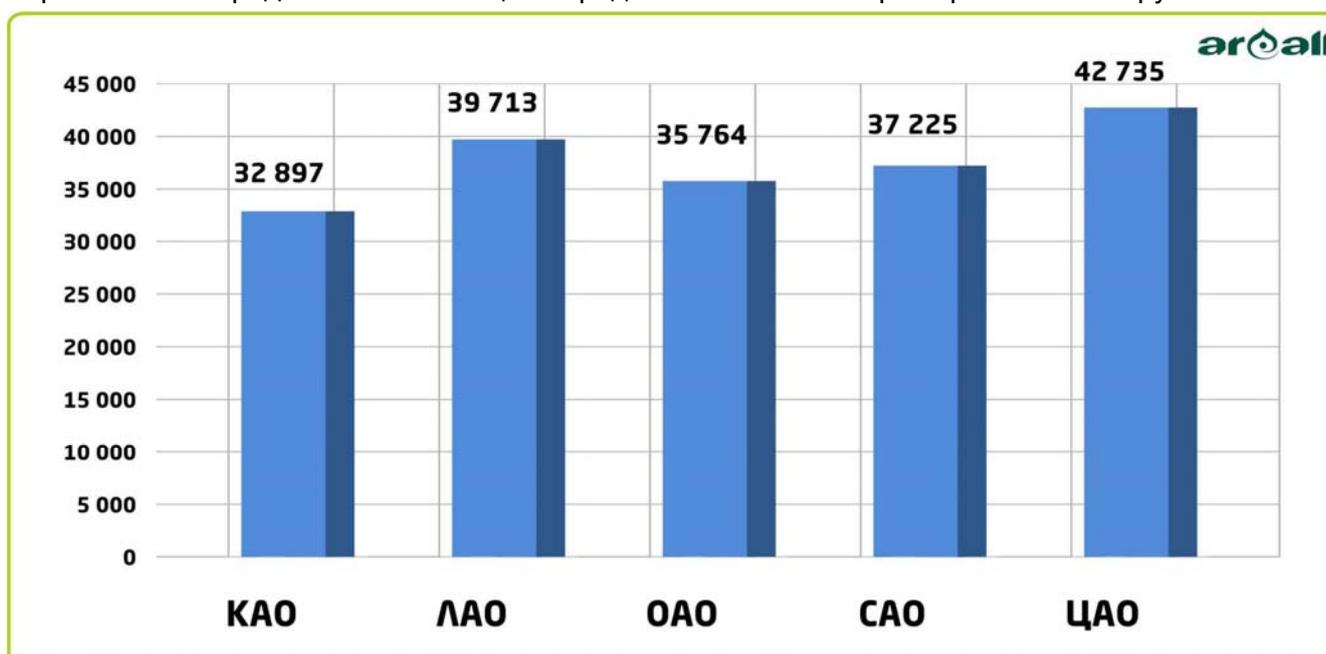


График 2.1 Соотношение средневзвешенных цен предложения 1 кв. м офисной недвижимости по округам, 2Q 2014 г., руб./кв. м

В динамике офисной недвижимости прослеживается легкое оживление цен, как в отдельных округах, так и по городу в целом. В г.Омске отмечен рост цен на уровне 3% относительно предыдущего периода, и пророст в размере 7% относительно аналогичного периода предыдущего года. Динамика цен предложений офисной недвижимости представлена на Графике 2.2.

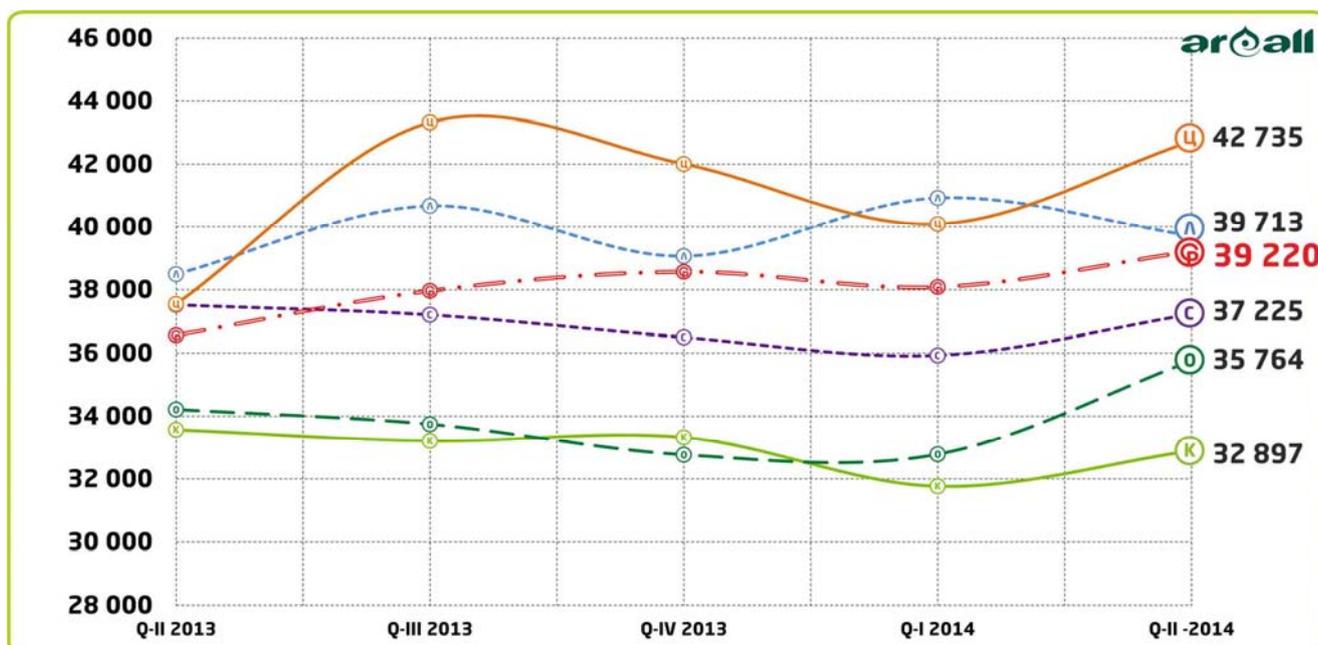


График 2.2 Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м офисной недвижимости в 2012-2013 гг., руб./кв. м

За прошедшие три года численность малых предприятий в регионе имеет положительную динамику, в 2013 году на территории Омской области зафиксировано 2 978 предприятий. Суммарная численность сотрудников составила 99 356 человек, что на 2 088 человек больше, чем в 2012 году, и на 2 302 – чем в 2011 году. Такая статистика допускает гипотезу о востребованности рынка офисной недвижимости, и стабильности цен на нем. И если в начале года в динамике на рынке офисов наблюдались колебания, то II квартал выровнял ценовую картину и показал прирост. Средневзвешенная цена 1 кв. м по городу составила 39 220 руб./кв. м.

Сектор аренды

В секторе аренды также отмечен рост. Средневзвешенная арендная ставка офисной площади в г. Омске составила 443 руб./кв. м. На 1% выросли ставки аренды в Центральном округе: средневзвешенная арендная ставка достигла 408 руб./кв. м. В других округах города также отмечен рост: Кировский АО – +4%, Ленинский АО – +3%, Октябрьский АО – +8%, Советский АО – +9%.



График 2.3 Динамика средневзвешенной ставки арендной платы офисной недвижимости в 2013-2014 гг., руб./кв. м

Рост цен на рынке аренды офисных помещений был заложен арендодателями и собственниками еще в начале 2014 года. Эксперты предполагали продолжение роста в течение года, что подтвердилось во II квартале 2014 года, и положило начало тенденции роста в сегменте.

ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Экономические параметры

При проведении исследования ценообразующих факторов в сегменте офисной недвижимости мы постарались выявить наиболее значимые для сегмента параметры. В Таблице 4.1 приведены прогнозируемые показатели на рынке офисной недвижимости. Из таблицы видно, что средний срок экспозиции аренды офисных помещений не намного меньше экспозиции объектов на продаже. Помимо этого, в таблице представлен прогноз динамики и экстремальные значения процента уторговывания.

Таблица 2.1 Показатели рынка офисной недвижимости в 2013 году

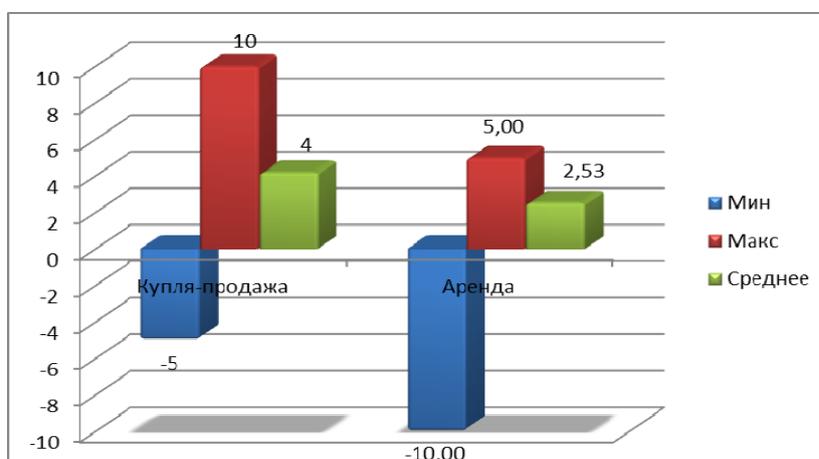
Вид сделки / Исследуемый вопрос	продажа					аренда				
	Среднее	СКО	Мин	Макс	Ответов	Среднее	СКО	Мин	Макс	Ответов
Величина уторговывания, %	8	4,24	-5	20	15	7	6,45	-5	30	15
Период экспозиции, мес.	5	1	3	9	15	2,5	3	1	4,5	15

Тенденции рынка

Ниже приведены прогнозные показатели динамики цен на рынке офисов. Как в секторе продаж, так и в секторе аренды отмечено возможное понижение. В среднем цены на данном рынке в течение года поменяются не больше, чем на 4%.

Таблица 2.2 Прогноз роста цен офисной недвижимости в 2013-2014 гг., %

Купля-продажа			Аренда		
Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее
-5	10	4	-10,00	5,00	2,53

**График 2.4** Прогноз роста цен офисной недвижимости в 2013-2014 гг., %

Пространственно-параметрические характеристики

Одним из факторов, влияющих на стоимость, является этаж офисного помещения. В Таблице 2.3 отражены средние корректировки на этаж, в зависимости от объекта оценки и объектов-аналогов. Так же как и в торговом сегменте, наибольшим преимуществом пользуются объекты на первых этажах. Следовательно, корректировки определяются согласно «удаленности» этажа от первого: чем выше этаж объекта-аналога, тем больше в сторону роста корректируется цена.

Таблица 2.3 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

В Таблице 2.4 приведены корректировки на доступность объекта в отношении его расположения от «красной линии». Максимально, по мнению экспертов, цена объекта может быть скорректирована на 24%

Таблица 2.4 Скидки/надбавки на доступность объекта офисного 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	9,49	11,11	30,72
вторая линия объектов (от 30 до 100 м)	-8,67	0	1,35	17,42
удаленность более 100 м	-10,00	-1,33	0	15,61

расположение на закрытой территории	-23,50	-14,83	-13,50	0
-------------------------------------	--------	--------	--------	---

В Таблице 2.5 отражены затраты на отделку различного качества 1 кв. м торгово-офисного помещения. Исходя из расчетных затрат на отделку помещения, за офис с ремонтом среднего качества покупатель заплатит гораздо меньше ввиду предстоящих расходов на отделку.

Таблица 2.5 Затраты на отделку 1 кв. м торгово-офисного помещения, руб./кв. м.

Вид отделки	Цены отделки 1 кв. м.	Минимум	Среднее	Максимум
Без отделки		0	0	0
Удовлетворительная (эконом)		500	2 100	2 500
Хорошая (стандарт)		2 500	3 800	5 500
Улучшенная (с элементами дизайна)		5 500	6 500	8 500
Отличная отделка (инд.дизайн.работы)		8 500	11 700	28 500

Таблица 2.6 Величина годовой прибыли при инвестициях в строительство офисной недвижимости, %

Среднее	СКО	Минимум	Максимум	Ответов
16,67	7,83	10	30	15

В Таблице 2.7 представлены корректировки на офисные объекты с различным качеством парковки по отношению к аналогичным офисным помещениям с удовлетворительным качеством парковки.

Таблица 2.7 Корректировка на офисные помещения с удовлетворительным качеством парковки, %

Кол-во машиномест Показатели	недостаточное	удовлетворительное	хорошее	отличное
Среднее	-9,29	0,00	10,00	13,46
СКО	4,32	0,00	3,92	4,86
Минимум	-20,00	0,00	5,00	5,00
Максимум	0,00	0,00	20,00	25,00
Ответов	14	14	14	14

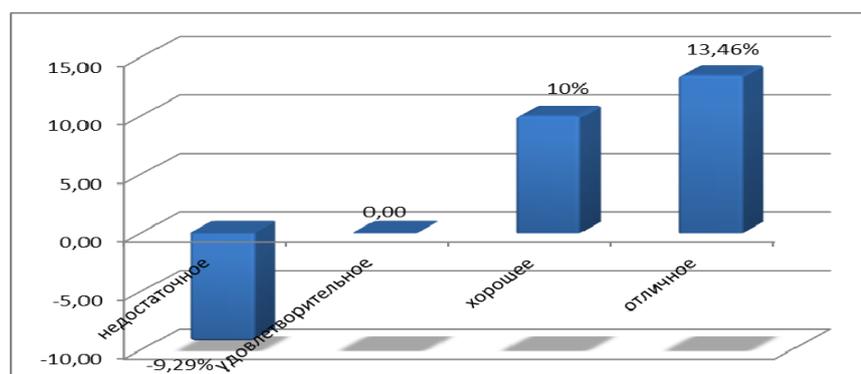


График 2.5 Корректировка на офисные помещения с удовлетворительным качеством парковки, %

Так же, как и для торговой недвижимости, 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.

3. Производственно-складская недвижимость

Экономические показатели сегмента. Строительство.

По данным Омскстата, индекс промышленного производства Омской области в июне 2014 года к июню 2013 года составил 104,4%. Высокими темпами развиваются: производство транспортных средств и оборудования – 125,8%, химическое производство – 113,4%, электрооборудования – 116,5% и прочих неметаллических минеральных продуктов – 115,8%.⁴

Согласно Правилам Землепользования и Застройки территория г.Омска включает в себя 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 г.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	Градообразующее 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	-

Таблица 3.2. Динамика индекса промышленного производства в январе 2014 года

2014 год	В % к	
	ответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Январь	99,0	82,0
Февраль	96,8	104,5
Январь-февраль	97,8	-
Март	105,9	115,8
Январь-март	100,7	-
Апрель	98,6	88,2
Январь-апрель	100,7	-
Апрель	100,1	120,2
Январь-май	100,8	-
Июнь	104,4	90,8
Январь-июнь	101,4	-

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

⁴ Данные за период январь-сентябрь 2013 г. в % к январю-сентябрю 2012 г.

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.

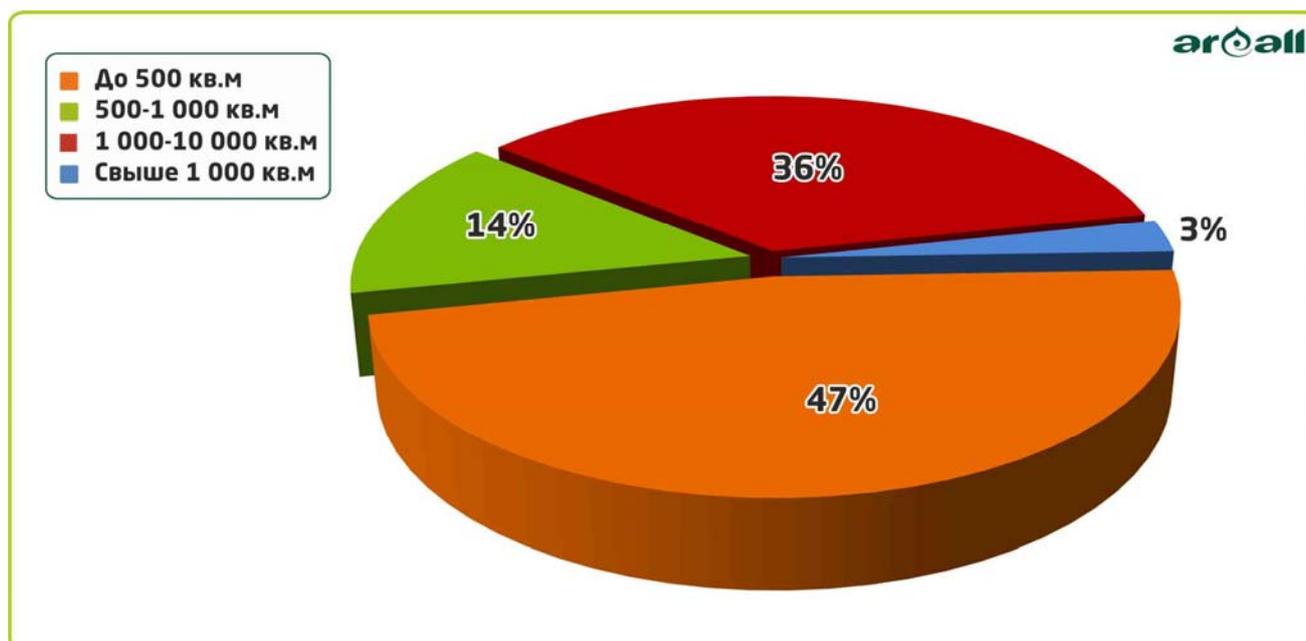


Диаграмма 3.1 Соотношение количества предложений по продаже производственно-складской недвижимости различной площади, 2Q 2014 г, %

Предложения производственно-складской недвижимости, так же как и торгово-офисной, сосредоточены преимущественно в различных площадных диапазонах. Так же, как и в сегменте торговли и офисов, наиболее востребованными здесь являются небольшие площади. Около 47% рынка составляют производственные и складские объекты площадью до 500 кв. м, которые предлагаются по средневзвешенной цене 19 825 руб./кв. м. Также весьма высока доля предложений крупных производственных площадей: во 2Q 2014 года площади от 1 000 до 10 000 кв. м составляют 36% в общем объеме. Средневзвешенная цена предложения 1 кв. м такого помещения в среднем по городу составляет 13 547 руб./кв. м. Помещения площадью от 500 до 1000 кв.м. можно приобрести по средневзвешенной цене 13 161 руб./кв.м.

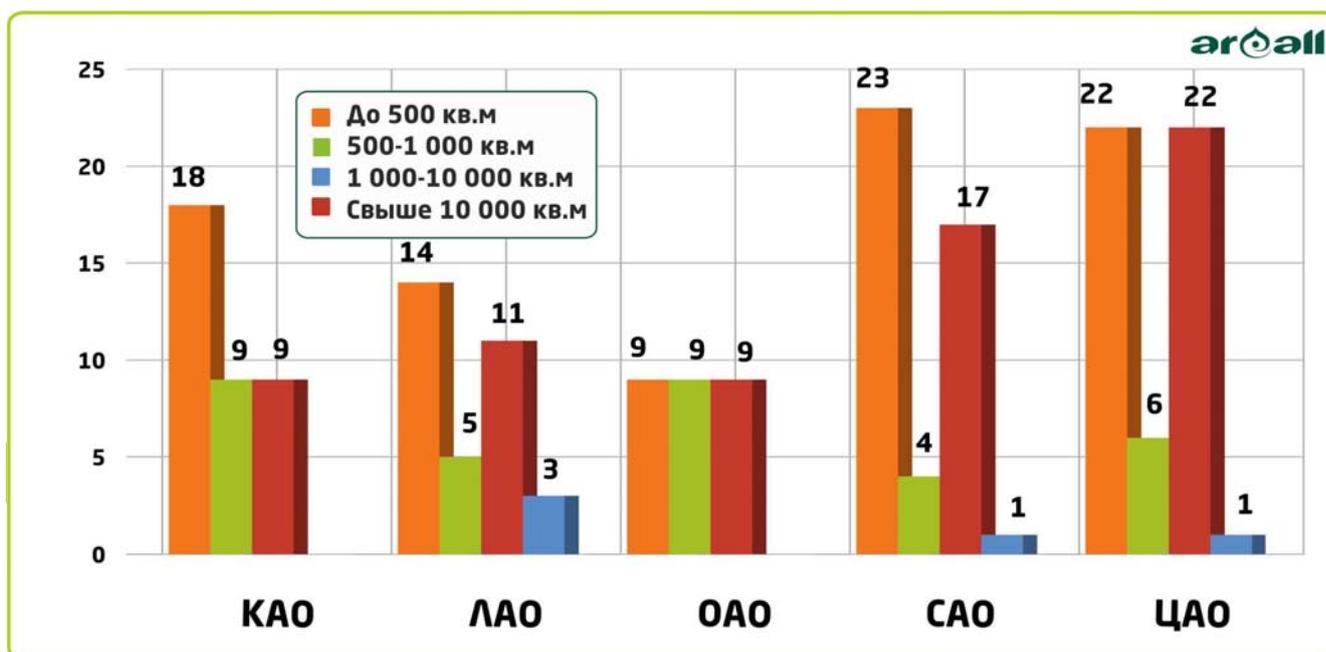


График 3.1 Распределение объема предложений по продаже производственных помещений различных площадей, 2Q 2014 г., шт.

Во 2Q среди показателей в отдельных округах отмечен незначительный рост. Почти на 2% выросла средневзвешенная цена 1 кв. м предложения в г. Омске, составив 11 855 руб./кв. м. В Кировском, Советском и Центральном АО с начала года отмечен рост от 1% до 3%. Ленинский округ отмечен падением – -7%. Можно предположить, что рынок данного сегмента плавно переходит из фазы спада в фазу восстановления, либо же незначительный рост лишь напрямую связан с уровнем инфляции в течение 2Q 2014 года.



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

Несмотря на отсутствие нового строительства качественных производственно-складских площадей с конца 2013 года в сегменте начался рост цен, который продолжился и во 2Q 2014 года. С одной стороны это связано с появлением на рынке оферт о продаже высоко

оборудованных производственных объектов, а с другой – рынок постепенно выходит из кризиса, из фазы спада в фазу восстановления, что видно из текущей динамики цен.

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 сосредоточен в Центральном, Октябрьском и Советском АО – 29%, 28% и 16% соответственно.

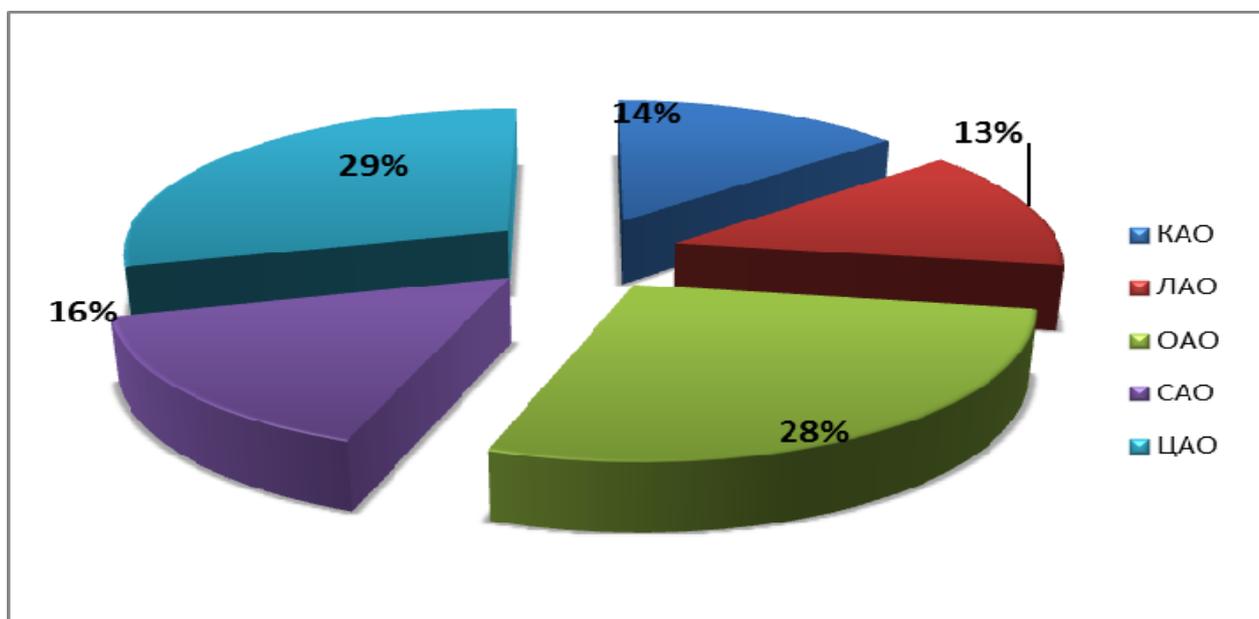


Диаграмма 3.2 Соотношение количества предложений по аренде производственно-складской недвижимости по округам г. Омска, 2Q 2014 г., %

Средневзвешенная арендная ставка производственно-складских помещений в г. Омске во II квартале составила 172 руб./кв. м. Так же, как и в секторе продаж отмечается небольшой подъем цен, в аренде за квартал ситуация изменилась в сторону роста - + 3%. (В I квартале 2014 года средневзвешенный показатель по г. Омску составил 167 руб./кв.м).



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

Арендные ставки на производственно-складскую недвижимость также постепенно растут, однако тут основной вес оказываю скорее склады, нежели производства, которые реже сдаются в аренду. Аренда складских помещений зачастую непрерывно связано с торговлей, развитие и процветание которой ведет к увеличению спроса на сопутствующие объекты.

ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Экономические параметры

В Таблице 3.1 представлены прогнозируемые рыночные показатели рынка производственно-складской недвижимости. Максимальный срок экспозиции таких объектов составляет 9 месяцев в секторе продаж и полгода в секторе аренды.

Таблица 3.1 Показатели рынка производственно-складской недвижимости в 2013-2014 гг.

Вид сделки Исследуемый вопрос	продажа					аренда				
	Среднее	СКО	Мин	Макс	Ответов	Среднее	СКО	Мин	Макс	Ответов
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

Тенденции рынка

В Таблице 3.2 приведены ожидаемые величины изменения цен в самом стабильном сегменте региона. Несмотря на отсутствие каких-либо изменений в динамике на сегодняшний день, на будущий год эксперты прогнозируют рост цен до 10%.

Таблица 3.2 Прогноз роста цен производственно-складской недвижимости в 2013-2014 гг., %

Купля-продажа			Аренда		
Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее
0,00	10,00	1,97	0,00	10,00	1,73

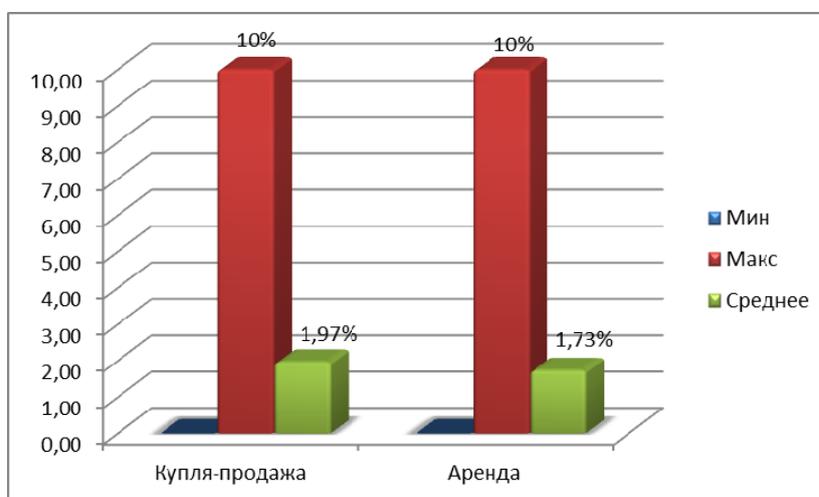


График 3.4 Прогноз роста цен производственно-складской недвижимости в 2013-2014 гг., %

Пространственно-параметрические характеристики

Местоположение объекта. К данному фактору, влияющему на стоимость объекта недвижимости, относятся: степень развития инженерной и транспортной инфраструктуры, близость к дополнительным энергетическим мощностям и т. д. Наиболее удачным по местоположению в этом плане выглядит Центральный административный округ, обладающий достаточно благоприятной транспортной логистикой и развитой инженерной инфраструктурой. Также можно отметить промышленную зону, расположенную в Советском АО. Наименее востребована производственно-складская недвижимость в Ленинском АО.

При определении влияния доступности для производственных объектов мнения экспертов имели большие расхождения. Одни считают, что закрытая территория для производства – это «плюс», другие же, наоборот, объясняли затрудненную доступность как недостаток. Усредненные экспертные оценки представлены в виде корректировок в Таблице 3.3.

Таблица 3.3 Скидки/надбавки на доступность объекта производственного назначения, %

Объект-аналог / Объект оценки	первая линия объектов	вторая линия объектов (от 30 до 50 м)	удаленность более 1 км	расположение на закрытой территории
первая линия объектов	0	5,53	13,67	28,33
вторая линия объектов (от 30 до 50 м)	-5,24	0	8,13	22,80
удаленность более 1 км	-12,02	-7,52	0	14,67
расположение на закрытой территории	-22,08	-18,57	-12,79	0

Подъездные пути и наличие парковки. Корректировка на подъездные пути и наличие парковки учитывает использование объекта с максимальной возможностью привлечения потенциальных клиентов.

Для объектов производственно-складского назначения необходимым является не только наличие автомобильных подъездных путей, но и железнодорожные пути. При анализе такого фактора как транспортная доступность, эксперты рассматривали наличие любых транспортных путей.

Результаты экспертных суждений о корректировках на транспортную доступность таких объектов приведены ниже. В Таблице 3.4 приведены надбавки на наличие ж/д путей по отношению к объекту, на котором такие пути отсутствуют.

Таблица 3.4 Корректировки на ж/д доступность объектов производственного назначения, %

Ж/д доступность	Надбавки на ж/д доступность объекта
Железнодорожные подъездные пути отсутствуют	0
Железнодорожные подъездные пути проходят в радиусе 1 км	7
Железнодорожные подъездные пути проходят в непосредственной близости	18

В Таблице 3.5 приведены надбавки на автомобильную доступность различного качества по отношению к объекту, с неудовлетворительной автомобильной доступностью.

Таблица 3.5 Корректировки на автомобильную доступность объектов производственного назначения, %

Автомобильная доступность	Надбавки на автомобильную доступность объекта
Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта	0
Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта	10
Хорошая доступность объекта для автотранспорта	17

Отделка помещений. Фактор, непосредственно влияющий на степень изнашиваемости объекта во времени и визуальное восприятие. Правильно выполненная внешняя и внутренняя отделка помещений способствует защите основных конструкций от влияний природных и антропогенных факторов, увеличивающих физический и экономический срок жизни объекта недвижимости. В рамках исследования эксперты рынка недвижимости выразили свое мнение о средних показателях цен отделки 1 кв. м. Данные представлены на Таблице 3.6.

Таблица 3.6 Затраты на отделку 1 кв. м производственного-складского помещения, руб./кв. м.

Вид отделки	Цены отделки 1 кв. м.		
	MIN	MID	MAX
без отделки	0	0	0
удовлетворительная (эконом)	500	1 180	1 250
хорошая (стандарт)	1 250	1 870	2 250
улучшенная	2 250	3 450	6 000

Наличие инженерных коммуникаций. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и центральное отопление, в среднем они поднимают стоимость объекта на 15-16%.

Таблица 3.7 Корректировки на инженерные коммуникации объектов производственного назначения, %

Коммуникации	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

Площадь. Цена продажи 1 кв. м также зависит от площади объекта. Чаще всего средняя цена 1 кв. м снижается при увеличении площади помещений, но в сегменте индустриальной недвижимости не все так однозначно. К объектам площадью от 500 до 5 000 кв. м применяются повышающие корректировки, что отражено в Таблице 3.8. Это объясняется востребованностью «крупноплощадных», в отличие от площадей 100 кв. м, или свыше 20 000 кв. м.

Таблица 3.8 Корректировки на площадь объектов производственного назначения, %

Объект-аналог, кв. м \ Объект оценки, кв. м	до 100	от 100 до 500	от 500 до 1 000	от 1 000 до 5 000	От 5 000 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

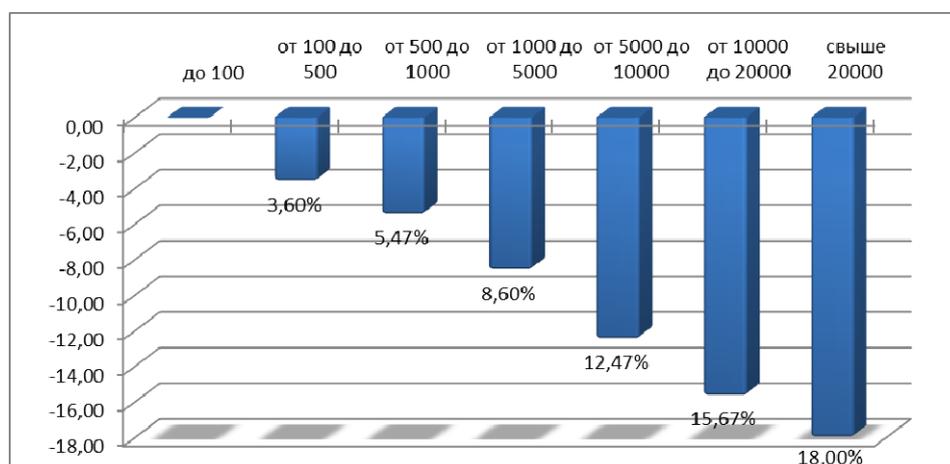


График 3.5 Корректировки на площадь объектов производственного назначения, %

Подобное экспертно-аналитическое исследование позволяет не только получить средние характеристики в разрезе основных сегментов рынка, но и увидеть скрытые тенденции, характерные для рынка недвижимости. Приведенные выше результаты могут быть использованы в процессе оценочной деятельности, связанной с оценкой объектов недвижимости. При этом важно помнить, что выбор конкретных значений используемых параметров и характеристик должен сопровождаться содержательным анализом соответствующего сегмента рынка.

При расчете рыночных показателей был рассчитан валовый рентный мультипликатор (ВРМ), т.е. отношение цены к потенциальному доходу (годовой арендной ставке).

Таблица 3.9 Итоговые показатели анализа рынка коммерческой недвижимости (купля-продажа, аренда, 2Q 2014 г.)

АО	Тип	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв.м	Минимальная удельная цена, руб./кв.м	Максимальная удельная цена, руб./кв.м	Средняя площадь, кв.м	Средняя полная цена, руб.	Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв. м	Мин. Арендная ставка, руб./кв. м	Макс. Арендная ставка, руб./кв. м	Средняя площадь, кв.м	ВРМ
г.Омск	Торговое	41 308	7 031	110 811	195	8 075 292	526	200	1 300	160	6,54
г.Омск	Street Retail	57 152	29 167	114 815	111	6 339 255	849,33	600	1 336	93,27	5,61
г.Омск	Офисное	39 220	14 850	102 500	222	8 719 541	443	238	694	100	7,37
г.Омск	Производственное	11 855	2 937	45 000	1 414	16 757 248	171,9	60,0	350,0	533,4	5,75
Кировский	Торговое	40 707	10 833	77 273	266	10 815 855	502,6	250,0	1 035,0	216,3	6,75
Кировский	Street Retail	57 758	39 857	114 815	99	5 693 373	840,04	746	1 000	49,72	5,73
Кировский	Офисное	32 897	15 625	73 016	167	5 505 106	364,5	250,0	500,0	123,4	7,52
Кировский	Производственное	10 963	4 211	29 375	1 289	14 135 745	198,7	100,0	350,0	317,2	4,60
Ленинский	Торговое	40 620	11 881	109 000	224	9 098 159	546,7	319,2	1 000,0	96,2	6,19
Ленинский	Street Retail	57 809	35 897	100 000	88	5 112 323	719,05	600	1 000	36,75	6,70
Ленинский	Офисное	39 713	14 850	102 500	269	10 693 011	357,8	200,0	600,0	56,5	9,25
Ленинский	Производственное	11 021	6 000	30 370	1 168	12 877 188	141,0	70,0	200,0	306,1	6,51
Октябрьский	Торговое	39 456	19 685	101 923	209	8 251 721	437,1	233,8	625,0	228,8	7,52
Октябрьский	Street Retail	54 278	41 667	92 683	140	7 608 481	667,21	600	748	109,8	6,78
Октябрьский	Офисное	35 764	16 304	51 613	201	7 172 626	374,8	250,0	600,0	126,4	7,95
Октябрьский	Производственное	11 533	3 917	22 295	2 726	31 437 895	175,9	80,0	300,0	1 258,8	5,46
Советский	Торговое	40 687	15 000	82 692	119	4 830 008	495,2	322,6	600,0	96,1	6,85
Советский	Street Retail	55 262	30 000	113 772	79	4 352 464	794,04	600	1 336	67,35	5,80
Советский	Офисное	37 225	18 429	83 962	139	5 178 671	397,0	270,0	450,0	79,6	7,81
Советский	Производственное	11 806	9 111	16 502	1 160	13 690 882	141,4	80,0	350,0	346,3	6,96
Центральный	Торговое	46 758	21 084	110 811	167	7 807 455	537,4	200,0	1 300,0	169,6	7,25
Центральный	Street Retail	58 025	29 167	114 634	130	7 552 824	920,75	700	1 300	127,3	5,25
Центральный	Офисное	42 735	15 455	77 273	319	13 617 114	407,6	297,3	694,4	122,8	8,74
Центральный	Производственное	13 026	2 937	45 000	1 693	22 050 169	153,3	75,0	250,0	271,6	7,08