



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

IV квартал 2016 г.

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

интерактивные партнеры

Недвижимость  
Новый Адрес

ОМСКРИЭЛТ.КОМ  
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

likado .RU

APPRAISER .RU  
ВЕСТНИК ОЦЕНЩИКА

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ  
РОССИИ  
STRANAESTATE .RU

## Сегмент торговой недвижимости

Торговый объект – здание или часть здания, строение или часть строения, сооружение или часть сооружения, в т.ч. специально оснащенные оборудованием, предназначенным и используемым 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».

Российский аукционный дом (РАД) проведет три аукциона по продаже двух земельных участков общей площадью 43 гектара и торгового центра в Омске.

Так, на торги выставлен функционирующий торговый центр "Победа" (Заветряева, 28). Площадь здания – 6 тысяч кв.м, стартовая стоимость – 200 млн рублей.

Также на торги выставлены два участка под застройку площадью 21 и 22 гектара. Первый расположен по адресу: улица Заветряева, 32, стартовая стоимость - 250 млн рублей. Второй – недалеко от микрорайона Загородный, начальная цена – 260 млн рублей, поясняется в сообщении.

По данным  
[http://riarealty.ru/news\\_cre/2016109/408111566.html](http://riarealty.ru/news_cre/2016109/408111566.html)

## 1.1 Торговая недвижимость

### Сектор продаж

Рынок торговой недвижимости в г.Омске представлен преимущественно объектами формата «уличной торговли», 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.

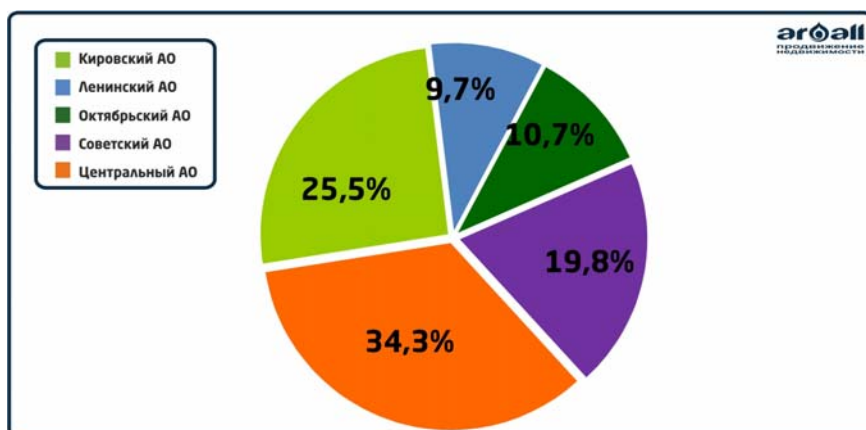


Диаграмма 1.1.1

Соотношение количества предложений торговой недвижимости по административным округам г. Омска, 4Q 2016г., %

Результаты 4Q 2016 года говорят о том, что самые дорогие торговые площади располагаются традиционно в Центральном АО. Здесь средневзвешенная цена 1 кв. м составила – 44 176 руб./кв. м. Самая «дешевая» торговая недвижимость расположена в Октябрьском АО – 37 371 руб./кв.м. За год динамика цен показала достаточно «мягкий» сход цен предложений вниз без резких скачков.

Динамика цен внутри 4 квартала показала индексы снижения от -0,03% до 1,1% со знаком минус.

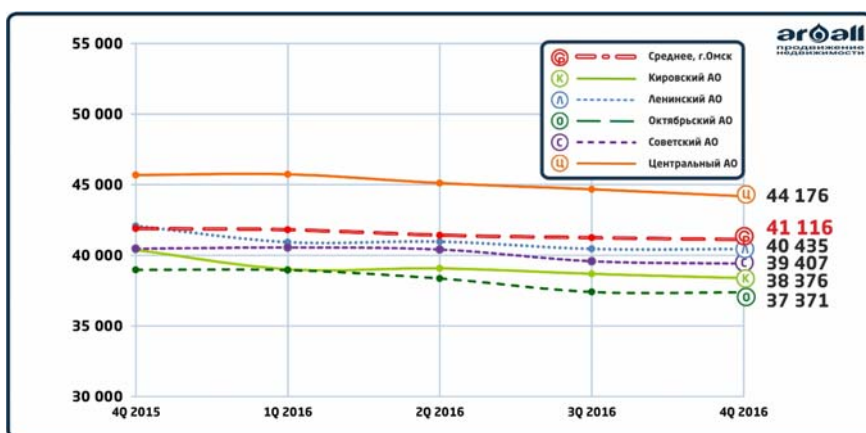


График 1.1.1 Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м торговой недвижимости в г. Омске в 2015-2016 гг., руб./кв. м

Рынок аренды торговой недвижимости в целом по городу отмечен небольшой отрицательной динамикой минус 0,5% за квартал и -5,9% за год. Почти во всех округах отмечены отрицательные из-

10 городов мира с самой дорогой офисной недвижимостью

Москва в этом году выбыла из десятки мировых городов с самыми дорогими офисами, заняв лишь 11-е место. Стоимость аренды столичных офисов в национальной валюте упала в 2016-м на 23,9 %

Тем временем в десятку «самый вошли»:

| №  | Город, страна          | Стоимость за кв.м. в год |
|----|------------------------|--------------------------|
| 1  | Гонконг, Китай         | \$255                    |
| 2  | Нью-Йорк, США          | \$153                    |
| 3  | Токио, Япония          | \$125                    |
| 4  | Лондон, Великобритания | \$122                    |
| 5  | Сан-Франциско, США     | \$105                    |
| 6  | Сингапур               | \$93,25                  |
| 7  | Сидней, Австралия      | \$86,50                  |
| 8  | Бостон, США            | \$75                     |
| 9  | Лос-Анджелес, США      | \$73                     |
| 10 | Пекин, Китай           | \$67                     |

По данным <http://www.omsk.kp.ru/daily/26557/3577008/>

менения и в течении квартала, и за год. Динамика средневзвешенных ставок арендной платы к концу 4Q 2016 г. представлена на Графике 1.1.2. и в Таблице 1.2.2

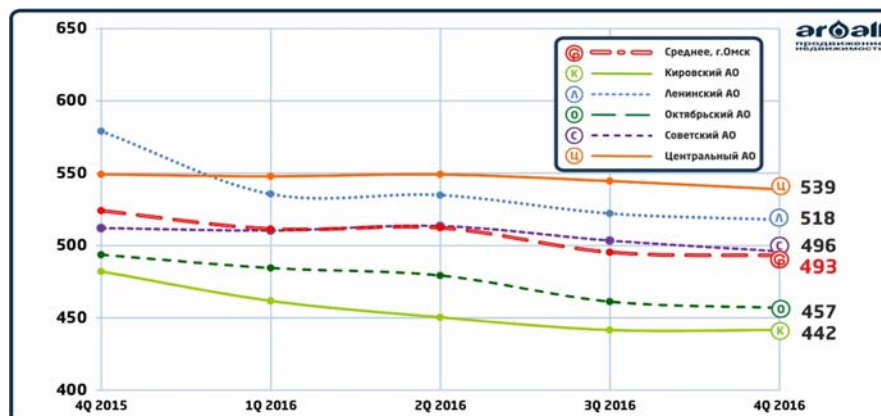


График 1.1.2 Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговой недвижимости по округам г.Омска в 2015- 2016 гг., руб./кв.м

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 493 руб./кв.м., а для выборки с исключенными объектами Street Retail, относящимися к ВРИ 1 составляет 409 руб./кв.м. в месяц, при этом 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.

В рамках исследования выборки объектов недвижимости, представленных на открытом рынке, эксперты рассмотрели эффективность возможного использования площадей объекта. Произведено изучение структуры арендопригодной площади объекта недвижимости и ее коэффициента арендопригодности. Коэффициент рассчитывается как отношение арендопригодной площади к общей площади доходной недвижимости. К арендопригодной площади относят основную площадь, которую можно сдать в аренду с целью получения дохода, и исключают вспомогательные для торговой функции помещения, не сдающиеся в аренду – коридоры, лестничные марши, санузлы, холлы и т.д. Экспертами выявлен диапазон значений данного коэффициента, который составляет 0,7 – 1,0. Наиболее типичное значение коэффициента арендопригодности для данного сегмента рынка - 0,85. Коэффициент арендопригодности индивидуален для каждого объекта и определяется в соответствии с экспликацией объекта.

В состав предложения о продаже здания торгового назначения включена стоимость строения и земельного участка. Распределение долей внутри общей объявленной цены в офертах происходит пропорционально влиянию земельного участка и объекта капитального строительства. В рамках исследования предложений на рынке торговой недвижимости определено, что доля земельного участка в общей стоимости единого объекта составляет в среднем от 10 до 15%, что в среднем составляет 12,5%.

## 1.2 Street Retail

### Сектор продаж

Одной из разновидностей торговой недвижимости является подсегмент формата **Street retail** (стрит-ритейл), представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные витрины. Наиболее часто встречаются объекты Street Retail, обладающие следующими характеристиками:

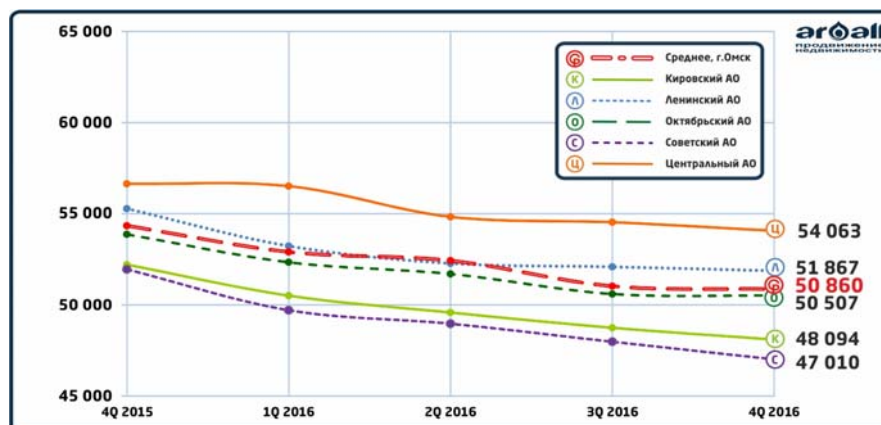


График 1.2.1 Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м Street Retail по округам г. Омска в 2015-2016 гг., руб./кв.

Средняя арендная ставка по итогам 4 квартала 2016 г. показала снижение на уровне 1,1%, что в рублевом эквиваленте составляет 7 руб./кв.м. Динамика изменения представлена на графике 1.2.2 с расшифровкой результатов аналитики в Таблице 1.2.2.



График 1.2.2 Динамика средневзвешенной арендной ставки Street Retail по округам г. Омска в 2015-2016 гг., руб./кв. м

## 1. 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 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>).

### Сектор продаж

Самым активным на рынке в 4 квартале 2016 года стал Центральный АО – 64% всего рынка. Существенно отстает по количеству Кировский АО – 16%. Еще меньше представлено офисных помещений в Советском АО – 11%. Самыми «бедными» по представлению офисных помещений на продаже стали Октябрьский АО (5%), Ленинский АО (4%), Диаграмма 2.1.

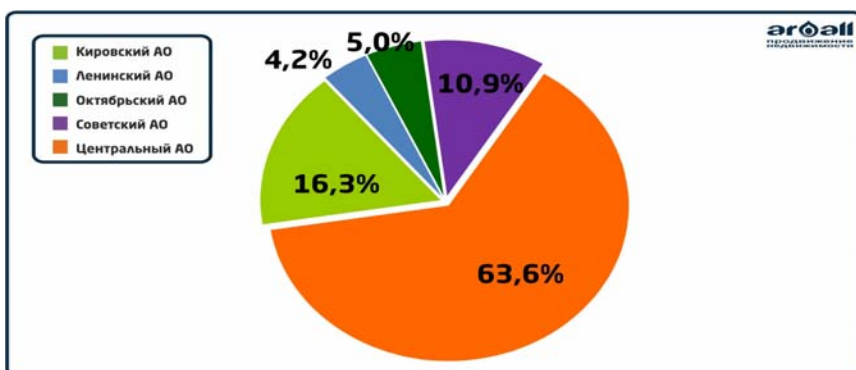


Диаграмма 2.1

Соотношение количества предложений по продаже офисной недвижимости по административным округам г. Омска, 4Q 2016 г., %

Итоги 4 квартала 2016 года отразились на ценах офисной недвижимости незначительно – среднее по городу снижение отмечено на уровне минус 1,1%. Динамика цен предложений офисной недвижимости представлена на Графике 2.1.

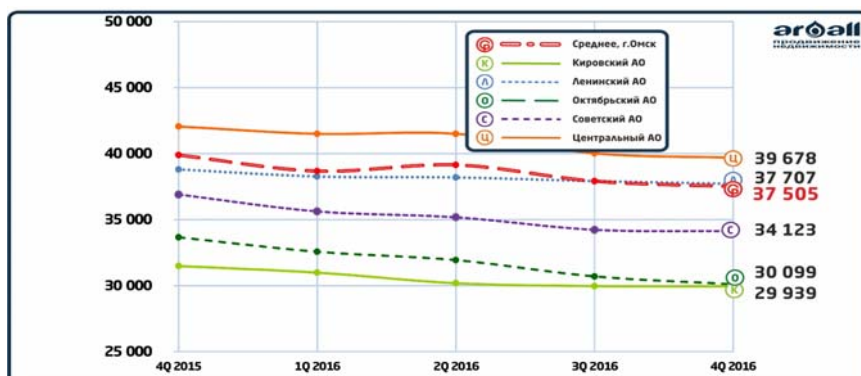


График 2.1 Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. офисной недвижимости в 2015-2016 гг., руб./кв. м

**«Офис» на Красном Пути может неожиданно превратиться в элитный дом**

Построенное якобы административное здание на улице Красный Путь рядом с пятым корпусом Омского государственного университета хотят превратить в элитный дом. Об этом стало известно сегодня, 27 октября, на публичных слушаниях по вопросу предоставления специальных разрешений.

Здание изначально было запроектировано и построено как жилой 10-этажный дом с балконами.

В 2014 году строительство объекта было завершено.

Добавим, изначально строительство дома велось без разрешительных документов. За нарушение компания Сергея Оркиша была оштрафована на 60 тыс. рублей.

По данным <http://www.omskinform.ru/news/99>  
726

## Сектор аренды

В 4 квартале средний показатель арендной ставки остался неизменным. При этом по округам изменение квартальной динамики находится в диапазоне от минус 1,2% до плюс 0,5% (в Советском АО).

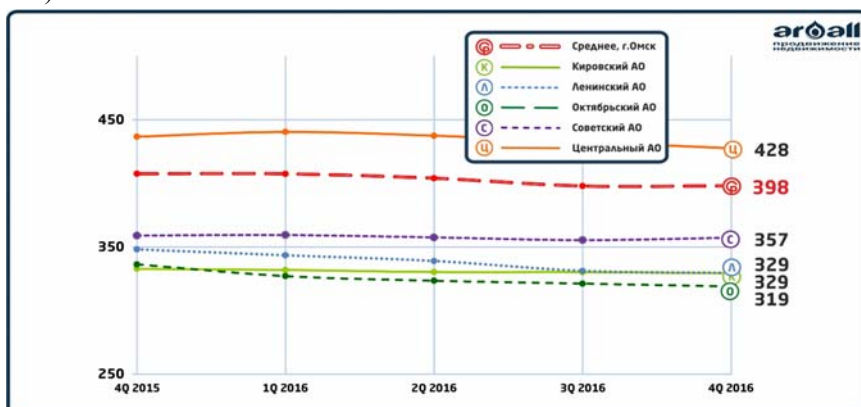


График 2.2 Динамика средневзвешенной ставки арендной платы офисной недвижимости в 2015-2016 гг., руб./кв. м

Ключевой показатель 398 руб./кв.м. определен в качестве средневзвешенного значения выборки офисных помещений и использован в расчете в рамках данного исследования. Фактическая смена арендатора происходит в среднем 1 раз в 2 года, а юридическая формальность перезаключения договора в пределах 11 месяцев, как правило определена избежанием обязательной государственной регистрации долгосрочного договора аренды.

В рамках исследования выборки объектов недвижимости, представленных на открытом рынке, эксперты рассмотрели эффективность возможного использования площадей объекта. Произведено изучение структуры арендопригодной площади объекта недвижимости и ее коэффициента арендопригодности. Коэффициент рассчитывается как отношение арендопригодной площади к общей площади доходной недвижимости. К арендопригодной площади относят основную площадь, которую можно сдать в аренду с целью получения дохода, и исключают вспомогательные для административно-офисной функции помещения, не сдающиеся в аренду – коридоры, лестничные марши, санузлы, холлы и т.д.

Экспертами определен диапазон значений данного коэффициента, который составляет 0,6 – 0,95. Наиболее типичное значение коэффициента арендопригодности для данного сегмента рынка - 0,78. Коэффициент арендопригодности индивидуален для каждого объекта и определяется в соответствии с экспликацией объекта.

*На аллее Литераторов в Омске все-таки начали строить высотку*

*Несмотря на протесты общественности, в Омске у спорткомплекса СКК им. Блинова все-таки начали строить высотный торгово-офисный центр.*

*О начале строительства нового многоэтажного здания в центре города с тревогой сообщили представители Общества коренных омичей (ОКО). Компания «Зодиак-1» огородила площадку на бульваре Мартынова забором и начала работы. Под снос пойдут не только памятные камни поэтам, но и шикарные сосны.*

<http://www.om1.ru/realty/news/96562/>

*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)