



**ОМСКАЯ
КОЛЛЕГИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА

**3 КВАРТАЛ
2013 г.**



Уважаемые коллеги и партнеры!



Приветствую Вас от лица Некоммерческого партнерства "Омская коллегия оценщиков".

Партнерство создано в феврале 2002 года с целью развития оценочной деятельности в регионе и содействия специалистам, работающим на этом рынке. В настоящее время коллегия объединяет более 30 ведущих оценочных организаций Омской области. Приоритетными направлениями деятельности НП «Омская коллегия оценщиков» являются быстрое и профессиональное решение вопросов, возникающих при оценке недвижимости, оборудования, транспортных средств, интеллектуальной собственности, бизнеса, а также контроль за соблюдением членами Омской коллегии оценщиков принятых правил и стандартов осуществления оценочной деятельности и норм профессиональной этики.

Перед Вами ежеквартальный бюллетень «**Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска**» за 3 квартал 2013 г. (исследование проведено в июле-октябре 2013 года).

Основной целью данного сборника является решение проблемы недостатка информации, требующейся для расчетов рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории нашего региона.

В настоящее время, сборник включает в себя два тома:

- Том первый - «*Обзор рынка коммерческой недвижимости города Омска*», выполненный ООО «Урбан Систем Групп» по заданию НП «Омская коллегия оценщиков» и «*Сборник корректировок, применяемых при расчете рыночной и ликвидационной стоимостей коммерческой недвижимости в г.Омске и Омской области*»;
- Том второй - «*Обзор рынка жилой недвижимости города Омска*», выполненный ЗАО «Миард» и «*Сборник корректировок, применяемых при расчете рыночной и ликвидационной стоимостей жилой недвижимости в г.Омске и Омской области*».

Обзоры (анализ) рынка жилой и коммерческой недвижимости основаны на открытых источниках - данных, размещенных в журналах «Недвижимость», «Новый адрес» и «Бизнес недвижимость». Основной задачей при составлении обзоров рынка, является изучение характеристик предложенных к продаже и аренде объектов, в основных сегментах рынка: жилой, офисной и торговой недвижимости, производственно-складских объектов, земельных участков, с последующим анализом имеющихся данных. В исследовании подвергаются анализу здания и помещения, а так же земельные участки, находящиеся на территории Омска и земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся на территории Омской области, предлагавшиеся к продаже (аренде) с открытой ценой, а также объекты с неуказанной ценой или метражом, по которым в результате телефонных переговоров была получена достоверная информация.

При знакомстве с результатами исследований, приведенными в сборнике, необходимо учитывать, что анализируются цены предложения, а не цены реальных сделок. При этом нужно учитывать особенности регионального рынка недвижимости. А именно то, что рынок недвижимости на сегодняшний день в Омском регионе продолжает оставаться в значительной степени закрытым, что ведёт к невозможности установления некоторых закономерностей только на основании анализа имеющихся предложений. В связи с чем, оценщики вынуждены компенсировать отсутствующую рыночную информацию собственными экспертными оценками, которые затем используются для определения стоимости объектов. Это относится к коэффициентам, отражающим влияние ценообразующих факторов на стоимость объектов, а также к прогнозным характеристикам рынка недвижимости. Субъективность такого подхода, ставит под сомнение качество итоговой оценки, заявляемой Оценщиком в отчете. Большой объективности экспертной оценки можно достичь, если использовать коллективные оценки, отражающие мнение большой группы профессиональных специалистов, работающих на рынке недвижимости.

В 2009 году Омской коллегией оценщиков был создан Комитет по экспертно-аналитической и методологической работе, состоящий из профессиональных оценщиков, риэлторов и аналитиков. На основании их профессиональных знаний, личного опыта была проведена работа по выявлению наиболее актуальных рыночных корректировок, требуемых для оценки объектов недвижимости. Впоследствии по каждой из корректировок, были собраны мнения экспертов и выполнена их статистическая обработка. В итоге были подготовлены корректировки, рекомендуемые к применению при расчете рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости в г. Омске и Омской области.

В работе над документом приняли участие следующие эксперты:

Руководитель комитета по экспертно-аналитической и методологической работе – **Гейко И.Г.** - директор ООО «Бизнес-Эксперт», Оценщик первой категории, действительный член НК "СРО "Национальная коллегия специалистов-оценщиков», член Президиума НП «ОКО», Стаж работы в оценочной деятельности более 14 лет;

Состав комитета по экспертно-аналитической и методологической работе:

Ермаков С.О. - директор Представительства ЗАО «АКГ «Развитие бизнес-систем» в Омской области, Оценщик первой категории, действительный член Российское Общество Оценщиков (РОО), Председатель комитета по экспертно-аналитической работе Омского регионального отделения РОО. Стаж работы в области оценочной деятельности более 15 лет;

Амелин О.А. - директор ЗАО «ИНВЕСТАУДИТ», Председатель Правления Омского регионального отделения РОО, Оценщик первой категории, член Президиума НП «ОКО», действительный член Российское Общество Оценщиков (РОО), сертифицированный РОО Оценщик недвижимости (сертификат номер 0144 от 26.02.2010), член комитета по экспертно-аналитической работе Омского регионального отделения РОО. Стаж работы в оценочной деятельности более 13 лет;

Шерстнев М.А. - директор ООО «Стандартэкс», Оценщик первой категории, действительный член НП СРО "АРМО", член экспертного совета НП "АРМО". Стаж работы в оценочной деятельности более 11 лет;

Титов В.В. - заместитель директора ООО «Независимая экспертная оценка», Оценщик первой категории, действительный член Российское Общество Оценщиков (РОО), член Президиума НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности - более 17 лет;

Ткаченко Е.В. - заместитель директора ООО "ЮФ "Константа", Оценщик первой категории, действительный член СРО ПН «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», член Президиума НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности более 8 лет;

Смоленцев А.В. - директор ООО «Бизнес-оценка». Оценщик первой категории, действительный член Российское Общество Оценщиков (РОО), Член Правления Омского регионального отделения РОО, член Президиума НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности более 7 лет;

Каюкин А.Г. - директор ООО «Региональный центр оценки», директор Группы компаний МИАРД, член Президиума НП «ОКО»;

Стуков А.А. - директор по развитию ООО "Альбион КН", брокер коммерческой недвижимости, член Клуба брокеров коммерческой недвижимости города Омска. Стаж работы на рынке жилой и коммерческой недвижимости более 15 лет.

Новикова С.П. - оценщик ЗАО «АКГ «Развитие бизнес-систем», действительный член Российское Общество Оценщиков (РОО), исполнительный секретарь «НП «ОКО». Стаж работы в оценочной деятельности более 5 лет.

С уважением,
Президент НП "Омская коллегия оценщиков"
А.И. Шерстнев

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ТОМ

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

Общие положения	5
Аннотация	7
Список таблиц	8
1. Офисные помещения	10
1.1. Сектор продаж	10
1.2. Сектор аренды	12
1.3. Перспективы развития сегмента	14
2. Торговые помещения	16
2.1. Сектор продаж	16
2.2. Сектор аренды	18
2.3. Перспективы развития сегмента	20
3. Производственно-складские помещения	22
3.1. Сектор продаж	22
3.2. Сектор аренды	24
3.3. Перспективы развития сегмента	26
4. Земельные участки	28
4.1. Земельные участки поселений	28
4.2. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	29
4.3. Перспективы развития сегмента	30
5. ВРМ и коэффициент капитализации	32
Приложение	34
КОРРЕКТИРОВКИ РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И	
Корректировка на цену предложения и сроки экспозиции	40
Корректировка на качество отделки	41
Корректировка на этаж	42
Корректировка на обеспеченность парковочными местами	43
Корректировка на инженерные коммуникации	43
Корректировка на транспортную доступность для производственно-складских помещений	44
Корректировка на доступность для офисных помещений	45
Корректировка на площадь	45

2 ТОМ

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Макроэкономические показатели рынка недвижимости Омской области	47
Анализ рынка жилой недвижимости города Омска	48
КОРРЕКТИРОВКИ РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И	
Корректировка на цену предложения и сроки экспозиции	54
Корректировка на этаж	55
Корректировки на наличие/отсутствие балкона (лоджии)	55
Корректировка на материал стен	55
Стоимость удельного показателя объектов жилой недвижимости при разных площадях кухонь	56
Корректировки на вид из окна	56
Корректировки на год постройки жилого дома	56
Корректировка на качество отделки	57
Приложение. Перечень видов отделочных работ	59

ТОМ ПЕРВЫЙ
ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ (сектор продаж)

В 3-ем квартале 2013 года на рынке коммерческой недвижимости г. Омска к продаже предлагалось 799 объектов суммарной площадью 546,66 тыс. кв.м., на общую сумму 9,965 млрд. рублей.

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Суммарная цена предложения экспонируемых объектов, V, в млрд. руб.
Q1/10	1116	864460	14,9
Q2/10	1173 (+5,1%)	806130 (-6,8%)	13,01 (-12,7%)
Q3/10	1040 (-11,3%)	701260 (-13%)	11,72 (-9,9%)
Q4/10	1091 (+4,9%)	752780 (+7,4%)	12,36 (+5,5%)
Q1/11	1169 (+7,2%)	780880 (+3,7)	13,09 (+5,9%)
Q2/11	1014 (-13,3%)	748160 (-4,2%)	12,07 (-7,8%)
Q3/11	1047 (+3,3%)	707260 (-5,5%)	12,09 (+0,2%)
Q4/11	1059 (+1,2%)	724340 (+2,4%)	12,49 (+3,3%)
Q1/12	1124 (+6,1%)	784290 (+8,3%)	12,80 (+2,5%)
Q2/12	1073 (-4,5%)	708170 (-9,7%)	11,05 (-13,7%)
Q3/12	1010 (-5,9%)	642500 (-9,3%)	10,899 (-1,4%)
Q4/12	923 (-8,6%)	588320 (-8,4%)	9,871 (-9,4%)
Q1/13	906 (-1,8%)	543010 (-7,7%)	9,052 (-8,3%)
Q2/13	817 (-9,8%)	566890 (+4,4%)	9,673 (+6,9%)
Q3/13	799 (-2,2%)	546660 (-3,6%)	9,965 (+3%)

Средние (средневзвешенные) цены предложения 1 кв.м. (после нормирования базы данных) составили:

- торговые помещения – 44956,87 (40059,64) р.
- офисные помещения – 46824,78 (43304,42) р.
- производственно-складские помещения – 12845 (9991,26) р.
- земельные участки поселений – 2010,56 (496,80) р.
- земельные участки сельскохозяйственного назначения 31,80 (22,56) р.

	Средняя цена предложения 1 кв.м. торговой недвижимости, Average price Retail, в руб.	Средняя цена предложения 1 кв.м. офисной недвижимости, Average price Offices, в руб.	Средняя цена предложения 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, Average price W&I, в руб.	Средняя цена предложения 1 кв.м. земель населенных пунктов, Average price Land, в руб.	Средняя цена предложения 1 кв.м. земель сельскохозяйственного назначения, Average price Agricultural land, в руб.
Q1/10	45091	42864	9851	2207	13
Q2/10	45386 (+0,7%)	43073 (+0,5%)	11984 (+21,7%)	1774 (-19,6%)	12 (-7,7%)
Q3/10	44818 (-1,3%)	42977 (-0,2%)	11432 (-4,6%)	1643 (-7,4%)	17 (+41,7%)
Q4/10	44296 (-1,2%)	41235 (-4,1%)	10932 (-4,4%)	1387 (-15,6%)	12 (-29,4%)
Q1/11	44340 (+0,1%)	41399 (+0,4%)	12139 (+11%)	1340 (-3,4%)	9 (-25%)
Q2/11	44027 (-0,7%)	40997 (-1%)	11793 (-2,9%)	1329 (-0,8%)	11,6 (+28,9%)
Q3/11	45259 (+2,8%)	40349 (-1,6%)	12237 (+3,8%)	1452 (+9,3%)	13,98 (+20,5%)
Q4/11	44567 (-1,5%)	40947 (+1,5%)	12102 (-1,1%)	1453 (+0,1%)	16,58 (+18,6%)
Q1/12	43689 (-2%)	40594 (-0,9%)	12110 (+0,1%)	1835 (+26,3%)	15,21 (-8,3%)
Q2/12	43271 (-0,96%)	41541 (+2,3%)	12042 (-0,56%)	1865 (+1,6%)	31,7 (+108,4%)
Q3/12	43841 (+1,3%)	41567 (+0,1%)	12231 (+1,6%)	1996 (+7%)	30,45 (-3,9%)
Q4/12	44816 (+2,2%)	45654 (+9,8%)	13138 (+7,4%)	1666 (-16,5%)	17,46 (-42,7%)
Q1/13	43898 (-2,1%)	46586 (+2,0%)	13065 (-0,6%)	1846 (+10,8%)	22,36 (+28,1%)
Q2/13	45344,45 (+3,3%)	46991,27 (+0,9%)	12268 (-6,1%)	1883,15 (+2%)	23,77 (+6,3%)
Q3/13	44956,87 (-0,9%)	46824,78 (-0,4%)	12845 (+4,7%)	2010,56 (+6,8%)	31,80 (+33,8%)

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ (сектор аренды)

Объем предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости в 3-ем квартале 2013 г. составил 744 объекта суммарной площадью 309,74 тыс. кв.м., на общую сумму 72,62 млн. р./месяц.

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Суммарная цена предложения экспонируемых объектов, V, в млн. руб.
Q1/10	1086	423500	72,9
Q2/10	997 (-8,2%)	262920 (-37,9%)	54,4 (-25,4%)
Q3/10	964 (-3,3%)	236620 (-10%)	53,28 (-2,1%)
Q4/10	914 (-5,2%)	273720 (+15,7%)	54,34 (+2%)
Q1/11	1029 (+12,6%)	321160 (+17,3%)	69,7 (+28,3%)
Q2/11	849 (-17,5%)	293760 (-8,5%)	58,89 (-15,5%)
Q3/11	800 (-5,8%)	290260 (-1,2%)	60,35 (+2,5%)
Q4/11	803 (+0,4%)	294570 (+1,5%)	60,94 (+0,98%)
Q1/12	887 (+10,5%)	305760 (+3,8%)	66,14 (+8,5%)
Q2/12	902 (+1,7%)	307380 (+0,5%)	65,43 (-1,1%)
Q3/12	815 (-9,7%)	292290 (-4,9%)	61,00 (-6,8%)
Q4/12	772 (-5,3%)	269200 (-7,9%)	60,35 (-1,1%)
Q1/13	738 (-4,4%)	309100 (+14,8%)	67,51 (+11,9%)
Q2/13	728 (-1,4%)	315600 (+2,1%)	69,01 (+2,2%)
Q3/13	744 (+2,2%)	309740 (-1,9%)	72,63 (+5,3%)

Средние (средневзвешенные) арендные ставки за 1 кв.м. в месяц (после нормирования базы данных) составили:

- торговые помещения – 571,95 (561,56) р.
- офисные помещения – 410,87 (368,25) р.
- производственно-складские помещения – 146,63 (123,46) р.

	Средняя арендная ставка 1 кв.м. торговой недвижимости, Average rental rates Retail, в руб.	Средняя арендная ставка 1 кв.м. офисной недвижимости, Average rental rates Offices, в руб.	Средняя арендная ставка 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, Average rental rates W&I, в руб.
Q1/10	460	379	124
Q2/10	456 (-0,9%)	383 (+1,1%)	124 (=%)
Q3/10	480 (+5,3%)	373 (-2,6%)	128 (+3,2%)
Q4/10	481 (+0,2%)	372 (-0,3%)	127 (-0,8%)
Q1/11	492 (+2,3%)	375 (+0,8%)	128 (+0,8%)
Q2/11	495 (+0,6%)	380 (+1,3%)	127 (-0,8%)
Q3/11	492 (-0,6%)	378 (-0,5%)	127 (=%)
Q4/11	499 (+1,4%)	384 (+1,6%)	125 (-1,6%)
Q1/12	500 (+0,2%)	386 (+0,5%)	127 (+1,6%)
Q2/12	501 (+0,2%)	382 (-1%)	125 (-1,6%)
Q3/12	506 (+1%)	380 (-0,5%)	126 (+0,8%)
Q4/12	519 (+2,6%)	388 (+2,1%)	128 (+1,6%)
Q1/13	520 (+0,2%)	404 (+4,1%)	134 (+4,7%)
Q2/13	546,98 (+5,2%)	409,36 (+1,3%)	141,17 (+5,4%)
Q3/13	571,95 (+4,6%)	410,87 (+0,4%)	146,63 (+3,9%)

АННОТАЦИЯ

Отчет «Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Омска (3 квартал 2013 года / Q3 – 2013)» подготовлен на основе данных, размещенных в журналах «Недвижимость» и «Бизнес недвижимость» за третий квартал 2013 года.

Исследование проведено в июле – октябре 2013 года

При подготовке отчета использовались вторичные данные – электронные базы объявлений о продаже коммерческой недвижимости. Генеральной совокупностью данного исследования может считаться совокупность объектов, выставленных на продажу или аренду.

Если один и тот же объект предлагается к продаже по разным ценам, в анализе учитывается самая низкая цена предложения.

Средняя цена 1 кв.м. рассчитывалась как среднее арифметическое всех цен объектов.

Средневзвешенная цена 1 кв.м. рассчитывалась как отношение суммарной стоимости объектов категории к суммарной площади этих объектов.

Мода — значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто. Иногда в совокупности встречается более чем одна мода.

Медиана — возможное значение признака, которое делит совокупность на две равные части: 50% «нижних» единиц ряда данных будут иметь значение признака не больше, чем медиана, а «верхние» 50% — значения признака не меньше, чем медиана.

Ограничения и допущения

В исследовании подвергаются анализу помещения и земельные участки, находящиеся на территории Омска и ЗУ СХ, находящиеся на территории Омской области. Не все объекты с неуказанной ценой или метражом подвергались анализу (только те объекты, по которым в результате телефонных переговоров были получены данные).

При знакомстве с данными исследования необходимо учитывать, что в анализе фигурируют цены предложения, а не цены реальных сделок. В анализе фигурируют не полные базы данных агентств, а лишь те варианты, которые рекламируются в печатных средствах информации.

Типизация объектов в зависимости от их назначения.

В данном исследовании применяется следующая классификация объектов:

- торговые объекты
- офисные объекты
- производственно-складские объекты
- земельные участки поселений
- ЗУ СХ
- прочие объекты

Однако при отнесении объектов к тому или иному типу нередко возникают проблемы. Часто объекты не имеют одного, очевидного, варианта использования. В частности, помещение магазина можно перепрофилировать в офис, под склад или производство. А объект «отдельно стоящее здание» можно с одинаковым успехом отнести к офисным, торговым, производственным или складским помещениям. При проведении исследования были приняты некоторые допущения, которые позволили выработать правила отнесения объекта к тому или иному типу:

- *Торговые объекты:* торговые комплексы, торговые помещения в составе торгово-офисных и многофункциональных комплексов, магазины, помещения свободного назначения на 1-х этажах жилых домов.
- *Офисные объекты:* бизнес центры, бизнес особняки, помещения в зданиях, перепрофилированных под офисные центры (помещения бывших институтов, заводов), офисные блоки в торгово-офисных и многофункциональных комплексах
- Производственно-складские объекты: склады и производственные базы.
- Земельные участки поселений – земельные участки, находящиеся в черте Омска (за исключением участков под ИЖС).
- ЗУ СХ – земельные участки, находящиеся на территории Омской области. Сюда не включены земельные участки, предназначенные под ИЖС.
- Прочие объекты – все объекты, соответствующие ограничениям исследования, но не попавшие, ни в одну категорию, а также включающие в себя объекты из разных категорий. Типичные примеры: бани, непромышленные базы, автостоянки, помещения общественного питания, киоски, павильоны и прочее.

Типизация объектов в зависимости от их площади

В исследовании была применена следующая классификация объектов в зависимости от их площади:

1. Торговые и офисные помещения:

- до 100 кв.м.
- 101-250 кв.м.
- 251-500 кв.м.
- свыше 500 кв.м.

2. Производственно-складские помещения:

- до 500 кв.м.
- 501-1000 кв.м.
- 1001-5000 кв.м.
- свыше 5000 кв.м.

Расчет валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации

Для оценки инвестиционной привлекательности объектов были рассчитаны:

- ВРМ (валовый рентный мультипликатор) – отношение цены покупки 1 кв.м. к годовому доходу, который можно получить от сдачи в аренду с 1 кв.м.
- КК (коэффициент капитализации) – отношение чистого операционного дохода с 1 кв.м. к цене 1 кв.м.

При расчете ВРМ и КК были приняты следующие допущения:

- Показатели цены продажи и арендной ставки взяты средние;
- Из чистого операционного дохода вычиталась строго определенная сумма: 50 рублей с 1 кв.м. в месяц по офисным и торговым помещениям и 15 рублей с 1 кв.м. в месяц по производственно-складским помещениям. Объем вычетов определялся из расчета затрат на управление объектом и поддержанием его в рабочем состоянии. Оплата за управление торгово-офисным объектом зависит от ряда факторов и находится в границе 40-90 рублей за 1 кв.м.;
- Из чистого операционного дохода не вычитались налоговые платежи, коммунальные услуги (т.к. оплата электроэнергии практически в 100% случаев оплачивается дополнительно, прочие коммунальные услуги в ряде случаев включаются в ставку, а в некоторых идут сверх ставки);
- Следует учитывать, что цена продажи в реальности, как правило, подвергается более значительной корректировке, чем арендная ставка.

Расчет прогнозов изменения цены (арендной ставки)

Основная задача состоит в построении модели, дающей возможность предсказывать размер арендных ставок и цен продажи, если известны данные о ежеквартальных арендных ставок и цен продажи за последние четыре квартала. Оптимальная модель выбиралась путем нахождения наибольшего значения коэффициента детерминации и путем визуального оценивания.

Для осуществления прогноза на k периодов вперед подставляем значение t_k в полученное уравнение.

Для сравнения различных альтернативных прогнозов необходим критерий оценки качества прогноза. Мы использовали следующие критерии:

1. Коэффициент несовпадения ретроспективного предсказания $t \hat{y}$ с наблюдавшимися значениями $t y$, предложенный Тейлом. Значения коэффициента принадлежат отрезку $[0, 1]$, причем на концах

отрезка он имеет следующую содержательную интерпретацию: при $L = 0$ -

отличное качество прогноза; при $L = 1$ - плохое качество прогноза.

2. Средняя относительная ошибка аппроксимации. Для прогнозов высокой точности $\varepsilon < 10\%$, хорошей – $10\% < \varepsilon < 20\%$,

удовлетворительной – $20\% < \varepsilon < 50\%$, неудовлетворительной – $\varepsilon > 50\%$.

Полученные результаты представлены в Приложении в таблицах №№ 17-20.

СПИСОК ТАБЛИЦ (текст)

Таблица № 1. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q3 – 2013.

Таблица № 2. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.

Таблица № 3. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по районам, Q3 – 2013.

Таблица № 4. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.

Таблица № 5. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q3 – 2013.

Таблица № 6. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.

- Таблица № 7. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, по районам, Q3 – 2013.
Таблица № 8. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.
Таблица № 9. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q3 – 2013.
Таблица № 10. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.
Таблица № 11. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, по районам, Q3 – 2013.
Таблица № 12. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.
Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q3 – 2013.
Таблица № 14. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков поселений, Q3 – 2013.
Таблица № 15. Распределение и средние цены земельных участков поселений, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q3 – 2013.
Таблица № 16. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q3 – 2013.
Таблица № 17. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q3 – 2013.
Таблица № 18. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта, Q3 – 2013.
Таблица № 19. Величина ВРМ и КК в зависимости от месторасположения объекта, Q3 – 2013.
Таблица № 20. Величина ВРМ и КК в зависимости от площади объекта, Q3 – 2013.

СПИСОК ТАБЛИЦ (приложение)

- Таблица № 1. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q3 – 2013.
Таблица № 2. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q3 – 2013.
Таблица № 3. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q3 – 2013.
Таблица № 4. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q3 – 2013.
Таблица № 5. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, Q3 – 2013.
Таблица № 6. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.
Таблица № 7. Состав базы данных по аренде до нормирования выборки, Q3 – 2013.
Таблица № 8. Статистические показатели базы данных по аренде до нормирования выборки, Q3 – 2013.
Таблица № 9. Состав базы данных по аренде после нормирования выборки, Q3 – 2013.
Таблица № 10. Статистические показатели базы данных по аренде после нормирования выборки, Q3 – 2013.
Таблица № 11. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, по районам, Q3 – 2013.
Таблица № 12. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.
Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q3 – 2013.
Таблица № 14. Статистические показатели базы данных земельных участков поселений до нормирования выборки, Q3 – 2013.
Таблица № 15. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q3 – 2013.
Таблица № 16. Статистические показатели базы данных по земельным участкам сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q3 – 2013.
Таблица № 17. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте торговой недвижимости, в р. за 1 кв.м.
Таблица № 18. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте офисной недвижимости, в р. за 1 кв.м.
Таблица № 19. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте производственно-складской недвижимости, в р. за 1 кв.м.
Таблица № 20. Тенденции развития цен земельных участков, в р. за 1 кв.м.

§ 1. ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Сектор продаж

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 3-го квартала 2013 г. границы цен предложения на офисные помещения составляли 11280-83333 р. за 1 кв.м. Средняя цена предложения 1 кв.м. офиса составила 46824,78 р., а средневзвешенная 43304,42 р. Ценовой минимум остался неизменным (11280 р./кв.м.). Ценовой максимум, продолжил снижение, отмеченное во 2-ом квартале 2013 года (-2%). Показатель средней цены предложения квадратного метра подвергся едва заметной корректировке со знаком минус (-0,4%). Средневзвешенная цена 1 квадратного метра (43304,42 р.), потеряла более 1700 р. по сравнению с соответствующим показателем предыдущего периода (-3,8%).

	Минимальная цена предложения, min price, в руб.	Максимальная цена предложения, max price, в руб.	Средняя цена предложения, Average price, в руб.	Средневзвешенная цена предложения, в руб.
Q3/12	8617 (-21,8%)	76726 (=%)	41567 (+0,1%)	38434 (-4,1%)
Q4/12	8617 (=%)	85000 (+10,8%)	45654 (+9,8%)	41582 (+8,2%)
Q1/13	11013 (+27,8%)	87333 (+2,8%)	46586 (+2%)	46041 (+10,7%)
Q2/13	11280 (+2,4%)	85000 (-2,7%)	46991,27 (+0,9%)	45030,45 (-2,2%)
Q3/13	11280 (=%)	83333 (-2%)	46824,78 (-0,4%)	43304,42 (-3,8%)

В 3-ем квартале 2013 г. в секторе продаж был зафиксирован 141 объект, суммарной площадью 53823 кв.м. На рынке купли-продажи офисных помещений отмечено незначительное уменьшение количества экспонируемых объектов (-2,1%). Существенный рост показателя “суммарный метраж экспонируемых объектов” (+21,8%). В результате показатель “средняя площадь экспонируемых объектов”, вырос до рекордной отметки 381,72 кв.м. (+24,4%).

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, s, в кв.м.
Q3/12	176 (-15,4%)	54410 (+2%)	309 (+20,7%)
Q4/12	164 (-6,8%)	57300 (+5,3%)	349 (+12,9%)
Q1/13	146 (-11%)	48060 (-16,1%)	329 (-5,7%)
Q2/13	144 (-1,4%)	44191 (-8,1%)	306,88 (-6,7%)
Q3/13	141 (-2,1%)	53823 (+21,8%)	381,72 (+24,4%)

Районом сосредоточения офисной недвижимости, выставленной на продажу, является ЦАО (в количественном выражении не менее 70%; в физическом выражении около 80%). Самые дорогие офисные квадраты зафиксированы в САО (50611 р./кв.м.) и ЦАО (48535 р./кв.м.), при средней цене предложения 1 кв.м. по городу 46824,78 р. Во 2-ом квартале 2013 г. лидерство по средней цене предложения 1 кв.м. принадлежало ЛАО и ЦАО. Наибольший прирост величины средней цены предложения в 3-ем квартале 2013 г. продемонстрировали объекты, расположенные в ОАО (+8,3%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит КАО (453 кв.м.) и ЦАО (422 кв.м.), при среднем показателе по городу 381,72 кв.м..

Таблица № 1. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q3 – 2013.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	9	7	9	14	102
Доля от общего числа объектов, в %	6,38	4,96	6,38	9,93	72,34
Минимальная цена, руб. / кв.м.	34091	13859	11280	18170	18421
Средняя цена, руб./ кв.м.	39432	35989	21707	50611	48535
Максимальная цена, руб. / кв.м.	63356	83333	35000	73913	76055
Суммарный метраж, в кв.м.	4080	2431	2069	2222	43021
Доля от суммарного метража, %	8	5	4	4	80
Средняя площадь, в кв.м.	453	347	230	159	422

Таблица № 1.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/12	16	3207	4	1079	9	4788	26	4899	121	40440
Q4/12	12	2888	5	1271	8	4580	22	2769	117	45795
Q1/13	7	1236	5	1568	5	1835	16	3382	113	40034
Q2/13	10	914	6	1527	8	1706	16	2854	104	37190
Q3/13	9	4080	7	2431	9	2069	14	2222	102	43021

Таблица № 1.2. Средняя цена 1 кв.м. офисной недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/12	37660 (+3%)	37988 (-6,4%)	25660 (-12%)	42460 (+2,6%)	43193 (-0,8%)
Q4/12	39012 (+3,6%)	45986 (+21,1%)	25683 (+0,1%)	46004 (+8,4%)	47621 (+10,3%)
Q1/13	39776 (+2%)	62833 (+36,6%)	29678 (+15,6%)	43988 (-4,4%)	48697 (+2,3%)
Q2/13	37149 (-6,6%)	51262 (-18,4%)	20046 (-32,5%)	48700 (+10,7%)	49501 (+1,7%)
Q3/13	39432 (+6,2%)	35989 (-29,8%)	21707 (+8,3%)	50611 (+3,9%)	48535 (-2%)

Таблица № 1.3. Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/12	200	270	532	188	334
Q4/12	241	254	572	126	391
Q1/13	177	314	367	211	354
Q2/13	91	255	213	178	358
Q3/13	453	347	230	159	422

Площадь более 47% объектов от общего числа предложенных к продаже офисных помещений, не превышает 100 кв.м. (см. таблицу № 2). В 3-ем квартале 2013 г. мы не наблюдаем обратно пропорциональную зависимость между площадью экспонируемых объектов и средней ценой предложения. Средняя цена предложения объектов площадью более 500 кв.м. выше соответствующего показателей категории 251-500 кв.м. При этом лучшая динамика средней цены предложения в рассматриваемый период зафиксирована в категории объектов площадью 251-500 кв.м. (+0,7%).

Таблица № 2. Распределение и цены 1 кв.м. офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	67	20	30	24
Доля от общего числа объектов, в %	47,52	14,18	21,28	17,02
Минимальная цена, руб. / кв.м.	17778	29661	11280	13859
Средняя цена, руб./ кв.м.	46719	46551	43336	45834
Максимальная цена, руб. / кв.м.	75000	83333	75000	75000

Таблица № 2.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q3/12	88	33	29	26
Q4/12	81	26	32	25
Q1/13	72	22	28	24
Q2/13	74	21	31	18
Q3/13	67	20	30	24

Таблица № 2.2. Средняя цена 1 кв.м. офисной недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q3/12	43249 (+0,97%)	44200 (+4,8%)	37499 (-0,4%)	37071 (-5,2%)
Q4/12	47133 (+9%)	48633 (+10%)	42304 (+12,8%)	42051 (+13,4%)
Q1/13	47218 (+0,2%)	54219 (+11,5%)	45086 (+6,6%)	45527 (+8,3%)
Q2/13	46501 (-1,5%)	54215 (=%)	43057 (-4,5%)	47353 (+4%)
Q3/13	46719 (+0,5%)	46551 (-14,1%)	43336 (+0,7%)	45834 (-3,2%)

1.2. Сектор аренды

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенной к аренде, в 3-ем квартале 2013 г. средняя по городу арендная ставка в сегменте офисных помещений составила 410,87 р./кв.м./месяц, а средневзвешенная – 368,25 р./кв.м./месяц.

Показатель минимальной арендной ставки (200 р./кв.м./месяц) не изменился. Максимальная арендная ставка, выросла (+5,5%), вернувшись к отметкам 4-го квартала 2012 г. (650 р./кв.м./месяц). Показатель средней арендной ставки предложения продемонстрировал едва заметный рост (+0,4%) и вновь обновил рекордное значение (410,87 р./кв.м./месяц). Средневзвешенная арендная ставка в 3-ем квартале 2013 г. прибавила 16 копеек (+0,04%).

	Минимальная арендная ставка, min rental rates, в руб.	Максимальная арендная ставка, max rental rates, в руб.	Средняя арендная ставка, Average rental rates, в руб.	Средневзвешенная арендная ставка, в руб.
Q3/12	147 (-2%)	616 (-5,2%)	380 (-0,5%)	353 (-4,9%)
Q4/12	147 (=%)	650 (+5,5%)	388 (+2,1%)	359 (+1,7%)
Q1/13	160 (+8,8%)	616 (-5,2%)	404 (+4,1%)	369 (+2,8%)
Q2/13	200 (+25%)	616 (=%)	409,36 (+1,3%)	368,09 (-0,3%)
Q3/13	200 (=%)	650 (+5,5%)	410,87 (+0,4%)	368,25 (+0,04%)

В 3-ем квартале 2013 г. к аренде было предложено 220 объекта, суммарной площадью 30846 кв.м. По данным общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, в 3-ем квартале 2013 г. в секторе аренды офисных помещений отмечено едва заметное снижение суммарного метража экспонируемых объектов (-0,7%). Количество объектов, предложенных к аренде, уменьшилось лишь на 2 единицы (-0,9%). Как следствие показатель “средняя площадь экспонируемого объекта” (140,21 кв.м.) незначительно прибавил (+0,2%).

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, s, в кв.м.
Q3/12	260 (-12,5%)	34880 (-11,1%)	134 (+1,5%)
Q4/12	242 (-6,9%)	32430 (-7%)	134 (=%)
Q1/13	222 (-8,3%)	30310 (-6,5%)	137 (+2,2%)
Q2/13	222 (=%)	31071 (+2,5%)	139,96 (+2,2%)
Q3/13	220 (-0,9%)	30846 (-0,7%)	140,21 (+0,2%)

Районом сосредоточения офисной недвижимости, предложенной к аренде, является ЦАО (не менее 61% в количественном выражении и 68% в физическом выражении). Самые дорогие арендные ставки в сегменте офисных помещений по данным 3-го квартала 2013 г. зафиксированы в САО (435 р./кв.м./месяц) и ЦАО (426 р./кв.м./месяц), при среднем показателе по городу 410,87 р./кв.м./месяц. Во 2-ом квартале 2013 г. лидерство по величине средней арендной ставки принадлежало САО и ЦАО. Наибольший прирост величины средней арендной ставки в 3-ем квартале 2013 г. продемонстрировали объекты, расположенные в САО (+2,8%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит КАО и ЦАО (269 и 155 кв.м., соответственно), при средней величине показателя по городу 140,21 кв.м.

Таблица № 3. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по округам, Q3 – 2013.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	19	12	23	31	135
Доля от общего числа объектов, в %	8,64	5,45	10,45	14,09	61,36
Минимальная ставка, руб. / кв.м.	200	200	229	250	200
Средняя ставка, руб./ кв.м.	334	339	389	435	426
Максимальная ставка, руб. / кв.м.	450	600	600	602	650
Суммарный метраж, в кв.м.	5111	1509	1642	1720	20864
Доля от суммарного метража, в %	17	5	5	6	68
Средняя площадь, в кв.м.	269	126	71	55	155

Таблица № 3.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/12	19	3460	7	1059	29	3079	28	4204	177	23079
Q4/12	18	3692	9	1123	26	2401	29	3999	160	21212
Q1/13	16	5564	8	1073	22	1598	25	1373	151	20703
Q2/13	19	4985	10	1314	22	1554	31	1736	140	21482
Q3/13	19	5111	12	1509	23	1642	31	1720	135	20864

Таблица № 3.2. Средняя арендная ставка 1 кв.м. офисной недвижимости, в руб.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/12	347 (-15,2%)	403 (-12%)	346 (-2%)	315 (-2,5%)	398 (-1,7%)
Q4/12	355 (+2,3%)	341 (-15,4%)	359 (+3,8%)	342 (+8,6%)	407 (+2,3%)
Q1/13	355 (=%)	353 (+3,5%)	376 (+4,7%)	399 (+16,7%)	417 (+2,5%)
Q2/13	346 (-2,5%)	344 (-2,6%)	393 (+4,5%)	423 (+6%)	422 (+1,2%)
Q3/13	334 (-3,5%)	339 (-1,5%)	389 (-1%)	435 (+2,8%)	426 (+1%)

Таблица № 3.3. Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/12	182	151	106	150	130
Q4/12	205	125	92	138	133
Q1/13	348	134	73	55	137
Q2/13	262	131	71	56	153
Q3/13	269	126	71	55	155

Площадь около 70% от числа предложенных к аренде офисных помещений не превышает 100 кв.м. Самые высокие средние арендные ставки зафиксированы в сегменте до 100 кв.м. (424 р./кв.м./месяц) и в сегменте 251-500 кв.м. (411 р./кв.м./месяц). Наибольший прирост показателя средней арендной ставки (+2,5%) продемонстрировали объекты категории 251-500 кв.м.

Таблица № 4. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q3 – 2013

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	154	36	20	10
Доля от общего числа объектов, в %	70,00	16,36	9,09	4,55
Минимальная ставка, руб. / кв.м.	200	200	249	200
Средняя ставка, руб./ кв.м.	424	382	411	315
Максимальная ставка, руб. / кв.м.	650	580	650	450

Таблица № 4.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q3/12	169	59	19	13
Q4/12	159	52	19	12
Q1/13	152	43	17	10
Q2/13	153	39	20	10
Q3/13	154	36	20	10

Таблица № 4.2. Средняя арендная ставка 1 кв.м. офисной недвижимости, в руб.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q3/12	390 (-2%)	364 (-4,5%)	406 (-4,5%)	288 (-1,4%)
Q4/12	401 (+2,8%)	359 (-1,4%)	422 (+3,9%)	288 (=%)
Q1/13	419 (+4,5%)	370 (+3,1%)	404 (-4,3%)	325 (+12,9%)
Q2/13	423 (+1%)	385 (+4,1%)	401 (-0,7%)	315 (-3,1%)
Q3/13	424 (+0,2%)	382 (-0,8%)	411 (+2,5%)	315 (=%)

1.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

В 3-ем квартале 2013 г. направления динамики средней цены предложения квадратного метра и средней арендной ставки в сегменте офисной недвижимости не совпадали. Средняя цена предложения была зафиксирована с небольшой отрицательной коррекцией (-0,4%). Средняя арендная ставка, напротив, немного подросла (+0,4%). В целом мы характеризуем ситуацию в сегменте офисной недвижимости как стабильную (данный тренд характерен для этого сегмента в течение 2011 – первой половины 2013 гг.).

Средняя цена предложения в 3-ем квартале 2013 г. составила 46824,78 р./кв.м. (+9% к показателям 3-го квартала 2010 г.; +16,1% к показателям 3-го квартала 2011 г.; +12,7% к показателям 3-го квартала 2012 г.). На протяжении 2010 – 30.09.2013 гг. средняя цена предложения в сегменте варьировалась в пределах 40349-46991,27 р./кв.м. (разбег 6642,27 р.).

Средняя арендная ставка в 3-ем квартале 2013 г. демонстрирует лучший за 2010-2013 гг. показатель (410,87 р./кв.м./месяц). На протяжении 2010 – 30.09.2013 гг. средняя арендная ставка предложения в сегменте варьировалась в пределах 372-410,87 р./кв.м. (разбег 38,87 р.).

	Средняя цена предложения Average price	Средняя арендная ставка Rental rates
Q4/09	45047	401
Q1/10	42864 (-4,9%)	379 (-5,5%)
Q2/10	43073 (+0,5%)	383 (+1,1%)
Q3/10	42977 (-0,2%)	373 (-2,6%)
Q4/10	41235 (-4,1%)	372 (-0,3%)
Q1/11	41399 (+0,4%)	375 (+0,8%)
Q2/11	40997 (-0,98%)	380 (+1,33%)
Q3/11	40349 (-1,6%)	378 (-0,5%)
Q4/11	40947 (+1,5%)	384 (+1,6%)
Q1/12	40594 (-0,9%)	386 (+0,5%)
Q2/12	41541 (+2,3%)	382 (-1%)
Q3/12	41567 (+0,1%)	380 (-0,5%)
Q4/12	45654 (+9,8%)	388 (+2,1%)
Q1/13	46586 (+2%)	404 (+4,1%)
Q2/13	46991,27 (+0,9%)	409,36 (+1,3%)
Q3/13	46824,78 (-0,4%)	410,87 (+0,4%)

В секторе продаж офисных площадей в 3-ем квартале 2013 г. зафиксировано снижение “количества экспонируемых объектов” (-2,1%) на фоне существенного роста “суммарного метража” (+21,8%). Как следствие, показатель “средняя площадь экспонируемого объекта” демонстрирует рост (+24,4%). Отрицательной коррекции подверглась средняя цена предложения квадратного метра (уменьшение в пределах 0,4%). *Прогнозируемый нами тренд динамики средней цены предложения квадратного метра в сегменте офисной недвижимости г. Омска на 4 квартал 2013 года рост.*

Динамика средней цены одного квадратного метра офисных помещений в г.Омске в 2012-13гг.



В секторе аренды офисных помещений в 3-ем квартале 2013 г. мы фиксируем небольшое снижение показателя “количество экспонируемых объектов” (-0,9%) и едва заметное уменьшение величины “суммарного метража” (-0,7%). В результате величина показателя “средняя площадь экспонируемого объекта” незначительно выросла (+0,2%). Средняя арендная ставка по сравнению с соответствующим показателем предыдущего периода подверглась положительной коррекции (+0,4%). *Прогнозируемый нами тренд динамики средней арендной ставки квадратного метра в сегменте офисной недвижимости г. Омска на 4 квартал 2013 года рост.*

Динамика средней арендной ставки на офисные помещения в г.Омске в 2012-13гг.



§ 2. ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Сектор продаж

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 3-го квартала 2013 г. цена предложения 1 кв.м. торговой площади варьировалась в границах 6078,40 – 88709,70 р. При этом средняя цена предложения 1 кв.м. составила 44956,87 р., а средняя взвешенная 40059,64 р.

Ценовой минимум составил 6078,4 р./кв.м., оставшись неизменным. Ценовой максимум потерял 2957 р. (-3,2%). Показатель средней цены предложения квадратного метра подвергся коррекции со знаком минус (-0,9%), остановившись на отметке 44956,87 р./кв.м. Показатель средневзвешенной цены (40059,64 р./кв.м.) также подвергся корректировке со знаком плюс (+0,8%).

	Минимальная цена предложения, min price, в руб.	Максимальная цена предложения, max price, в руб.	Средняя цена предложения, Average price, в руб.	Средневзвешенная цена предложения, в руб.
Q3/12	6078 (=%)	89552 (+0,6%)	43841 (+1,3%)	40190 (-2,2%)
Q4/12	6078 (=%)	90000 (+0,5%)	44816 (+2,2%)	39506 (-1,7%)
Q1/13	6078 (=%)	85526 (-5%)	43897,56 (-2,1%)	37677,18 (-4,6%)
Q2/13	6078,40 (=%)	91666,70 (+7,2%)	45344,45 (+3,3%)	39752,90 (+5,5%)
Q3/13	6078,40 (=%)	88709,70 (-3,2%)	44956,87 (-0,9%)	40059,64 (+0,8%)

В секторе продаж было зафиксировано около 353 торговых объектов, суммарной площадью 64383 кв.м. По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже, в 3-ем квартале 2013 г. в секторе продаж торговых помещений отмечено незначительное увеличение количества экспонируемых объектов (+0,6%). Показатель “суммарная площадь экспонируемых объектов” продемонстрировал заметный рост, частично восстановив потери 2-го квартала 2013 г. (+10,7%). В виду того, что рост объема предложения в физическом выражении выше роста объема предложения в количественном выражении, мы наблюдаем рост (+10,1%) величины показателя “средняя площадь экспонируемых объектов” (182,39 кв.м.).

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, s, в кв.м.
Q3/12	399 (+4,5%)	79050 (+0,5%)	198 (-3,9%)
Q4/12	374 (-6,3%)	68570 (-13,3%)	183 (-7,6%)
Q1/13	423 (+13,1%)	69240 (+1%)	163,68 (-10,6%)
Q2/13	351 (-17%)	58140 (-16%)	165,64 (+1,2%)
Q3/13	353 (+0,6%)	64383 (+10,7%)	182,39 (+10,1%)

Районами сосредоточения торговой недвижимости, выставленной на продажу являются КАО и ЦАО (суммарно в количественном выражении не менее 57%; в физическом выражении около 58%). Самые высокие показатели средней цены квадратного метра в сегменте торговых помещений по данным 3-го квартала 2013 г. зафиксированы в ЦАО (48939 р./кв.м.) и ЛАО (45193 р./кв.м.), при среднем показателе по городу 44956,87 р./кв.м. Во 2-ом квартале 2013 г. лидерство по средней цене предложения 1 кв.м. также принадлежало ЦАО и ЛАО. В 3-ем квартале 2013 г. средняя цена предложения квадратного метра в сегменте торговой недвижимости снижалась во всех административных округах г. Омска. Наилучшая динамика прироста (в данном случае наименьшие потери) величины средней цены предложения 1 кв.м. торговой недвижимости в 3-ем квартале 2013 г. зафиксирована у объектов, расположенных в ОАО (-0,2%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов вновь принадлежит объектам, расположенным в САО и ЦАО (284 и 191 кв.м., соответственно), при среднем показателе по городу 182,39 кв.м.

Таблица № 5. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q3 – 2013.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	109	31	65	50	98
Доля от общего числа объектов, в %	30,88	8,78	18,41	14,16	27,76
Минимальная цена, руб. / кв.м.	18000	11515	16923	6078	9962
Средняя цена, руб. / кв.м.	43615	45193	44127	41010	48939
Максимальная цена, руб. / кв.м.	88710	80645	85417	82609	84545
Суммарный метраж, в кв.м.	18821	4018	8610	14189	18745

Доля от суммарного метража, %	29	6	13	22	29
Средняя площадь, в кв.м.	173	130	132	284	191

Таблица № 5.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/12	149	33954	39	5737	47	5315	50	17595	114	16446
Q4/12	135	26750	37	5549	46	5076	49	16046	107	15148
Q1/13	156	26486	34	5533	62	7591	56	15467	115	14161
Q2/13	118	21177	29	4357	59	7306	49	13086	96	12214
Q3/13	109	18821	31	4018	65	8610	50	14189	98	18745

Таблица № 5.2. Средняя цена 1 кв.м. торговой недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/12	41556 (+1,6%)	44108 (+3,9%)	40536 (+5,5%)	42353 (-2%)	48751 (+0,4%)
Q4/12	42630 (+2,6%)	46989 (+6,5%)	42109 (+3,9%)	41800 (-1,3%)	49367 (+1,3%)
Q1/13	41618 (-2,4%)	43307 (-7,8%)	42538 (+1%)	41523 (-0,7%)	49054 (-0,6%)
Q2/13	44092 (+6%)	47072 (+8,7%)	44191 (+3,9%)	43041 (+3,7%)	50075 (+2,1%)
Q3/13	43615 (-1,1%)	45193 (-4%)	44127 (-0,2%)	41010 (-4,7%)	48939 (-2,3%)

Таблица № 5.3. Средняя площадь экспонируемого объекта торговой недвижимости, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/12	228	147	113	352	144
Q4/12	198	150	110	327	142
Q1/13	170	163	122	276	123
Q2/13	179	150	124	267	127
Q3/13	173	130	132	284	191

Площадь более 85% объектов в сегменте торговых помещений, выставленных на продажу, не превышает 250 кв.м. (см. таблицу № 6). Наблюдается обратно пропорциональная зависимость между показателями площади объекта и средней цены предложения. Чем больше площадь объекта, тем ниже цена квадратного метра. В 3-ем квартале 2013 г. наибольший прирост величины средней цены предложения 1 кв.м. в сегменте торговой недвижимости наблюдался в категории объектов площадью более 500 кв.м. (+1%).

Таблица № 6. Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	205	97	31	20
Доля от общего числа объектов, в %	58,07	27,48	8,78	5,67
Минимальная цена, руб. / кв.м.	18243	9026	16550	6078,4
Средняя цена, руб./ кв.м.	48740,87	41369,63	38062,96	34254,44
Максимальная цена, руб. / кв.м.	88710	71739	72464	75840

Таблица № 6.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q3/12	231	104	37	27
Q4/12	217	105	29	23
Q1/13	246	129	25	23
Q2/13	204	98	32	17
Q3/13	205	97	31	20

Таблица № 6.2. Средняя цена 1 кв.м. торговой недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q3/12	47413 (+0,9%)	40104 (+2,7%)	35443 (+0,7%)	39181 (-5,6%)
Q4/12	49162 (+3,7%)	39829 (-0,7%)	35675 (+0,7%)	38105 (-2,8%)
Q1/13	47707,15 (-3%)	40049,84 (+0,6%)	35781,52 (+0,3%)	33554,00 (-11,9%)
Q2/13	49890,00 (+4,6%)	41896,07 (+4,6%)	38477,58 (+7,5%)	33926,11 (+1,1%)
Q3/13	48740,87 (-2,3%)	41369,63 (-1,3%)	38062,96 (-1,1%)	34254,44 (+1%)

2.2. Сектор аренды

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, в 3-ем квартале 2013 г. средняя по городу арендная ставка в сегменте торговых помещений составила 571,95 р./кв.м./месяц, средневзвешенная – 561,56 р./кв.м./месяц.

Минимальная арендная ставка предложения зафиксирована на уровне 144 р./кв.м./месяц (значение неизменно по отношению к показателю предыдущего периода), максимальная арендная ставка предложения составила 1339 р./кв.м./месяц (увеличение на 10,6%). Показатель средней арендной ставки предложения, вновь подвергся коррекции со знаком плюс (рост на протяжении последних 8 кварталов), достигнув отметки в 571,95 р./кв.м./месяц (+4,6%). Показатель средневзвешенной арендной ставки составил 561,56 р./кв.м./месяц, вновь продемонстрировав более значительный прирост (+5,4% к показателю предыдущего периода)

	Минимальная арендная ставка, min rental rates, в руб.	Максимальная арендная ставка, max rental rates, в руб.	Средняя арендная ставка, Average rental rates, в руб.	Средневзвешенная арендная ставка, в руб.
Q3/12	150 (=%)	1000 (=%)	506 (+1%)	476 (+3,3%)
Q4/12	100 (-33,3%)	1000 (=%)	519 (+2,6%)	494 (+3,8%)
Q1/13	100 (=%)	1100 (+10%)	519,86 (+0,2%)	504,86 (+2,2%)
Q2/13	144 (+44%)	1211 (+10,1%)	546,98 (+5,2%)	532,71 (+5,5%)
Q3/13	144 (=%)	1339 (+10,6%)	571,95 (+4,6%)	561,56 (+5,4%)

В 3-ем квартале 2013 г. к аренде было предложено 239 торговых объекта, суммарной площадью 37866 кв.м. По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, в 3-ем квартале 2013 г. в секторе аренды торговых помещений количество экспонируемых объектов осталось неизменным (239 шт.). Величина показателя “суммарная площадь экспонируемых объектов” подросла (+6,6%), частично восстановив потери первого полугодия. В виду того, что объем предложения в количественном выражении не изменился, а показатель суммарного метража вырос, мы наблюдаем увеличение показателя “средняя площадь экспонируемых объектов” (+6,6%).

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, s, в кв.м.
Q3/12	260 (-4,8%)	44310 (+1,9%)	170 (+6,9%)
Q4/12	262 (+0,8%)	45210 (+2%)	173 (+1,8%)
Q1/13	233 (-11,1%)	38140 (-15,6%)	163,71 (-5,4%)
Q2/13	239 (+2,6%)	35538 (-6,8%)	148,69 (-9,2%)
Q3/13	239 (=%)	37866 (+6,6%)	158,44 (+6,6%)

Районами сосредоточения торговой недвижимости, предложенной к аренде, являются ЦАО и КАО (не менее 71% в количественном выражении; около 74% в физическом выражении). Самые высокие средние арендные ставки в сегменте торговых помещений, по данным 3-го квартала 2013 г., зафиксированы в ЦАО (593 р./кв.м./месяц) и САО (589 р./кв.м./месяц), при среднем показателе по городу 571,95 р./кв.м./месяц. Во 2-ом квартале 2013 г. лидерство по величине средней арендной ставки принадлежало ЦАО и ЛАО (см. таблицу № 7.2). Наибольший прирост величины средней арендной ставки предложения вновь был зафиксирован у объектов, расположенных в САО (+8,7%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит САО и ЦАО (182 кв.м.), при среднем показателе по городу 158,44 кв.м.

Таблица № 7. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, по районам, Q3 – 2013.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	73	17	21	30	98
Доля от общего числа объектов, в %	30,54	7,11	8,79	12,55	41,00
Минимальная ставка, руб. / кв.м.	144	270	191	235	206
Средняя ставка, руб./ кв.м.	547	573	534	589	593
Максимальная ставка, руб. / кв.м.	1300	1000	1200	1300	1339
Суммарный метраж, в кв.м.	10110	1423	3028	5447	17858
Доля от суммарного метража, %	27	4	8	14	47
Средняя площадь, в кв.м.	138	84	144	182	182

Таблица № 7.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/12	76	12408	19	1534	13	1712	37	6044	115	22610
Q4/12	77	13204	17	1708	18	2801	39	6081	111	21421
Q1/13	68	10123	16	1837	18	2821	33	6016	98	17347
Q2/13	71	8873	17	1179	19	2128	31	5872	101	17486
Q3/13	73	10110	17	1423	21	3028	30	5447	98	17858

Таблица № 7.2. Средняя арендная ставка 1 кв.м. торговой недвижимости, в руб.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/12	462 (+4,8%)	486 (-7,4%)	489 (-1%)	521 (+2,2%)	536 (+0,6%)
Q4/12	486 (+5,2%)	512 (+5,4%)	444 (-9,2%)	531 (+1,9%)	551 (+2,8%)
Q1/13	488 (+0,4%)	541 (+5,7%)	472 (+6,3%)	503 (-5,3%)	553 (+0,4%)
Q2/13	517 (+5,9%)	586 (+8,3%)	531 (+12,5%)	542 (+7,8%)	566 (+2,4%)
Q3/13	547 (+5,8%)	573 (-2,2%)	534 (+0,6%)	589 (+8,7%)	593 (+4,8%)

Таблица № 7.3. Средняя площадь экспонируемого объекта торговой недвижимости, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/12	163	81	132	163	197
Q4/12	171	100	156	156	193
Q1/13	149	115	157	182	177
Q2/13	125	69	112	189	173
Q3/13	138	84	144	182	182

Площадь, не менее 59% от общего числа объектов предложенных к аренде, не превышает 100 кв.м. Лучшую динамику прироста величины средней арендной ставки предложения в рассматриваемый период продемонстрировали площади категории более 500 кв.м. (+15,4%). В 3-ем квартале 2013 г. мы не наблюдаем обратно пропорциональную зависимость в чистом виде: средняя арендная ставка площадей категории более 500 кв.м. превосходит соответствующие показатели площадей категорий 101-250 и 251-500 кв.м.

Таблица № 8. Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 501 кв.м.
Число объектов, в шт.	141	60	27	11
Доля от общего числа объектов, в %	59,00	25,10	11,30	4,60
Минимальная ставка, руб. / кв.м.	218	144	191	350
Средняя ставка, руб./ кв.м.	605	539	477	555
Максимальная ставка, руб. / кв.м.	1300	1339	1000	1000

Таблица № 8.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q3/12	142	77	27	14
Q4/12	147	72	29	14
Q1/13	131	60	30	12
Q2/13	140	67	21	11
Q3/13	141	60	27	11

Таблица № 8.2. Средняя арендная ставка 1 кв.м. торговой недвижимости, в руб.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Q3/12	513 (+1,6%)	527 (-2,1%)	456 (+2,2%)	428 (+9,2%)
Q4/12	540 (+5,3%)	500 (-5,1%)	491 (+7,7%)	449 (+4,9%)
Q1/13	556 (+3%)	472 (-5,6%)	476 (-3,1%)	474 (+5,6%)
Q2/13	576 (+3,6%)	514 (+8,9%)	493 (+3,6%)	481 (+1,5%)
Q3/13	605 (+5%)	539 (+4,9%)	477 (-3,3%)	555 (+15,4%)

2.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

Положение дел в сегменте торговой недвижимости г. Омска заметно лучше, чем в сегменте офисной недвижимости. Однако ситуация, наблюдаемая в секторе продаж в 2010-2013 гг., свидетельствует о том, что средняя цена предложения квадратного метра торговой недвижимости города Омска серьезных изменений не испытала. В отличие от средней цены предложения, средние арендные ставки демонстрируют более устойчивый рост.

Положительную динамику в развитии торговой недвижимости г. Омска, на наш взгляд, обеспечивает продолжающаяся экспансия федеральных и региональных торговых сетей. К продуктовым игрокам (ООО “Компания Холидей” и ЗАО “Тандер”) добавились сети алкогольные (прежде всего речь идет о сети магазинов “Красное&Белое”). Рост арендных ставок, таким образом, затронул и объекты площадью 100-300 кв.м. Кроме этого интерес в развитии на омском рынке проявили “McDonald’s” и “Burger King”. Для многих предпринимателей г. Омска повышенный интерес к торговой недвижимости стал знаком для приложения своих капиталов и сил в этом секторе коммерческой недвижимости. В результате в погоню за кажущейся легкой прибылью устремились даже те, кто никогда не занимался девелопментом торговых объектов.

Показатель средней цены предложения 1 кв.м. в 3-ем квартале 2013 г. составил 44956,87 р. (что составляет +0,3% по отношению к соответствующему показателю 3-го квартала 2010 г.; -0,7% по отношению к соответствующему показателю 3-го квартала 2011 г.; +2,6% по отношению к соответствующему показателю 3-го квартала 2012 г.). Фактически на протяжении трех последних лет показатель средней цены предложения торговой недвижимости находится на одном уровне: 43-45 тыс. р./кв.м.

В секторе аренды продолжаем наблюдать рост величины средней арендной ставки предложения на протяжении последних восьми кварталов. Данный показатель вновь обновил рекордные за последние три года показатели 571,95 р./кв.м./месяц (+19,2% к показателю 3-го квартала 2010 г.; +16,3% к показателю 3-го квартала 2011 г. и +13% к показателю 3-го квартала 2012 г.). Таким образом, в секторе аренды, в отличие от сектора продаж, средняя арендная ставка претерпела ощутимые изменения: прибавив за три года около 19%.

О стабильности ситуации в сегменте торговой недвижимости свидетельствует небольшой разбег квартальных показателей в секторе продаж за последние три года: коридор составил 43271-45386 р./кв.м. (разбег – 2115 р.).

	Средняя цена предложения Average price	Средняя арендная ставка Rental rates
Q4/09	46267	446
Q1/10	45091 (-2,5%)	460 (+3,1%)
Q2/10	45386 (+0,7%)	456 (-0,9%)
Q3/10	44818 (-1,3%)	480 (+5,3%)
Q4/10	44296 (-1,2%)	481 (+0,2%)
Q1/11	44340 (+0,1%)	492 (+2,3%)
Q2/11	44027 (-0,71%)	495 (+0,6%)
Q3/11	45259 (+2,8%)	492 (-0,6%)
Q4/11	44567 (-1,5%)	499 (+1,4%)
Q1/12	43689 (-2%)	500 (+0,2%)
Q2/12	43271 (-0,96%)	501 (+0,2%)
Q3/12	43841 (+1,3%)	506 (+1%)
Q4/12	44816 (+2,2%)	519 (+2,6%)
Q1/13	43897,56 (-2,1%)	519,86 (+0,2%)
Q2/13	45344,45 (+3,3%)	546,98 (+5,2%)
Q3/13	44956,87 (-0,9%)	571,95 (+4,6%)

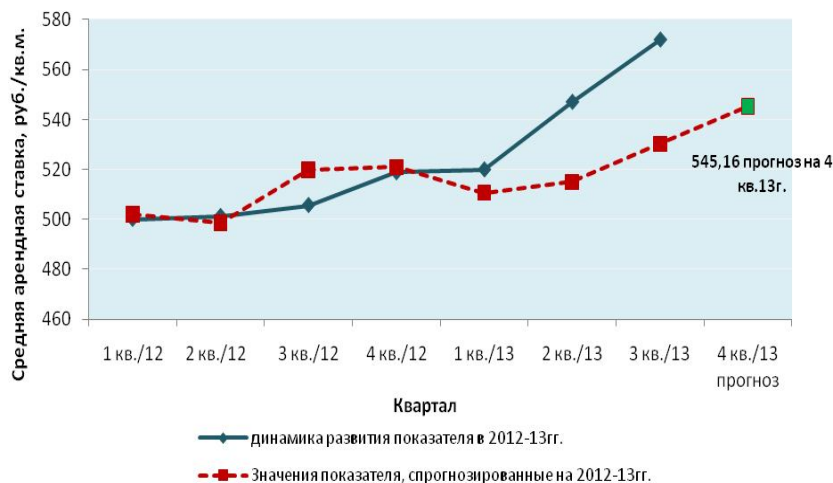
В секторе продаж торговых помещений в 3-ем квартале 2013 г. отмечено едва заметное увеличение “количества экспонируемых объектов” (+0,6%) и значимый рост “суммарного метража экспонируемых объектов” (-10,7%). Как следствие, существенное увеличение значения “средняя площадь экспонируемых объектов” (+10,1%). Средняя цена предложения, потеряла 387,58 р., снизившись до 44956,87 р./кв.м. (-0,9%). *Прогнозируемый нами тренд динамики средней цены квадратного метра в сегменте торговой недвижимости г. Омска на 4 квартал 2013 года рост показателя.*

Динамика средней цены продажи одного квадратного метра торговых помещений в г.Омске в 2012-13гг.



В секторе аренды торговых помещений в 3-ем квартале 2013 г. отмечено сохранение величины “количества экспонируемых объектов” (=%) и рост “суммарного метража” (+6,6%). В результате показатель “средняя площадь экспонируемых объектов” увеличился (+6,6%). Средняя арендная ставка в сегменте торговой недвижимости прибавляет 24,97 р. (+4,6%), обновляя максимумы трехлетних наблюдений. *Прогнозируемый нами тренд динамики средней арендной ставки квадратного метра в сегменте торговой недвижимости г. Омска на 4 квартал 2013 года рост.*

Динамика средней арендной ставки на торговые помещения в г.Омске в 2012-13гг.



§ 3. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Сектор продаж

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 3-го квартала 2013 г. цена предложения 1 кв.м. производственно-складской недвижимости варьировалась в границах 1538,5 – 31250 р.

При этом средняя цена предложения 1 кв.м. составила 12845 р., а средневзвешенная 9991,26 р. Ценовой минимум, продемонстрировал более чем двукратный рост (с 464,7 р./кв.м. до 1538,5 р./кв.м. Ценовой максимум сохранил свои позиции. Средняя цена предложения 1 кв.м. увеличилась на 577 р. (+4,7%). Рост средневзвешенной цены предложения 1 кв.м., напротив, оказался едва заметен (+141,18 р.).

	Минимальная цена предложения, min price, в руб.	Максимальная цена предложения, max price, в руб.	Средняя цена предложения, Average price, в руб.	Средневзвешенная цена предложения, в руб.
Q3/12	744 (=%)	32500 (=%)	12231 (+1,6%)	9370 (+3,6%)
Q4/12	744 (=%)	32500 (=%)	13138 (+7,4%)	9519 (+1,6%)
Q1/13	744 (=%)	31250 (-3,9%)	13065 (-0,6%)	9827,53 (+3,2%)
Q2/13	464,7 (-37,5%)	31250 (=%)	12268 (-6,1%)	9850,08 (+0,2%)
Q3/13	1538,5 (+231,1%)	31250 (=%)	12845 (+4,7%)	9991,26 (+1,4%)

В секторе продаж было зафиксировано около 129 производственно-складских объектов, суммарной площадью 333580 кв.м. По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже, в 3-ем квартале 2013 г. в секторе продаж производственно-складской недвижимости отмечено незначительное уменьшение количества экспонируемых объектов (-1,5%) и небольшое увеличение суммарного метража (+2,5%). Показатель средней площади экспонируемых объектов, прибавил (+4,1%), достигнув показателя 2585,9 кв.м.

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, s, в кв.м.
Q3/12	166 (-0,6%)	335000 (+1,3%)	2018 (+1,9%)
Q4/12	146 (-12,1%)	299020 (-10,7%)	2048 (+1,5%)
Q1/13	128 (-12,3%)	280810 (-6,1%)	2193,85 (+7,1%)
Q2/13	131 (+2,3%)	325315 (+15,9%)	2483,32 (+13,2%)
Q3/13	129 (-1,5%)	333580 (+2,5%)	2585,9 (+4,1%)

Районами сосредоточения производственно-складской недвижимости, выставленной на продажу, в количественном выражении являются ЦАО и КАО (суммарно более 50%) в физическом выражении – ЦАО, ОАО и КАО (соответственно, 26%, 26% и 25%). Самые дорогие средние цены предложения квадратных метров в сегменте производственно-складской недвижимости по данным 3-го квартала 2013 г. зафиксированы в ОАО (14647 р./кв.м.) и ЦАО (14230 р./кв.м.), при среднем показателе по городу 12845 р./кв.м. Во 2-ом квартале 2013 г. лидерство по средней цене предложения 1 кв.м. также принадлежало ЦАО и ОАО. Наибольший прирост средней цены предложения в 3-ем квартале 2013 г. зафиксированы у объектов, расположенных в САО (+10,7%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов принадлежит ОАО (3301 кв.м.), при среднем показателе по городу 2585,9 кв.м.

Таблица № 9. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q3 – 2013.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	33	10	26	25	35
Доля от общего числа объектов, в %	25,58	7,75	20,16	19,38	27,13
Минимальная цена, руб. / кв.м.	2253	9023	1539	3451	4587
Средняя цена, руб./ кв.м.	10684	12867	14647	12390	14230
Максимальная цена, руб. / кв.м.	23684	23956	30146	27083	31250
Суммарный метраж, в кв.м.	84856	20027	85830	56697	86170
Доля от суммарного метража, %	25	6	26	17	26
Средняя площадь, в кв.м.	2571	2003	3301	2268	2462

Таблица № 9.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.).

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/12	44	84284	11	14353	40	92037	33	58048	38	86280
Q4/12	41	83026	9	12646	36	87882	26	46843	34	68617
Q1/13	33	70310	6	10808	31	81696	23	42210	35	75789
Q2/13	35	98329	11	22427	26	77781	26	53825	33	72953
Q3/13	33	84856	10	20027	26	85830	25	56697	35	86170

Таблица № 9.2. Средняя цена 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/12	11670 (-0,6%)	12881 (-5,3%)	11534 (+0,4%)	11368 (+2%)	14176 (+7%)
Q4/12	11601 (-0,6%)	13988 (+8,6%)	12842 (+11,3%)	12386 (+9%)	15655 (+10,4%)
Q1/13	11156 (-3,8%)	11830 (-15,4%)	13433 (+4,6%)	12969 (+4,7%)	14815 (-5,4%)
Q2/13	10460 (-6,2%)	12645 (+6,9%)	13257 (-1,3%)	11196 (-13,7%)	14127 (-4,6%)
Q3/13	10684 (+2,1%)	12867 (+1,8%)	14647 (+10,5%)	12390 (+10,7%)	14230 (+0,7%)

Таблица № 9.3. Средняя площадь экспонируемого объекта производственно-складской недвижимости, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/12	1916	1305	2301	1759	2271
Q4/12	2025	1405	2441	1802	2018
Q1/13	2131	1801	2635	1835	2165
Q2/13	2809	2039	2992	2070	2211
Q3/13	2571	2003	3301	2268	2462

Около 19% объектов сегмента попали в категорию небольших по площади помещений (до 500 кв.м.), а более 51% в категорию 1000-5000 кв.м. (см. таблицу № 10). Наблюдается обратно пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м. Чем больше площадь объекта, тем ниже цена кв.м. Высокая цена предложения 1 кв.м. небольших по площади объектов (до 500 кв.м.) объясняется тем, что именно в эту категорию, как правило, попадают производственные помещения. При этом лучшая динамика средней цены предложения в рассматриваемый период зафиксирована в категории объектов площадью более 501-1000 кв.м. (+15,7%).

Таблица № 10. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Число объектов, в шт.	25	20	67	17
Доля от общего числа объектов, в %	19,38	15,50	51,94	13,18
Минимальная цена, руб. / кв.м.	6710,5	5500	1977,4	1538,5
Средняя цена, руб. / кв.м.	16325	15265	12323	7695
Максимальная цена, руб. / кв.м.	31000	31250	30146	16248

Таблиц № 10.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Q3/12	51	29	70	16
Q4/12	46	24	61	15
Q1/13	35	24	56	13
Q2/13	27	24	64	16
Q3/13	25	20	67	17

Таблица № 10.2. Средняя цена 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Q3/12	15889 (+1,4%)	12575 (+11,2%)	10602 (-0,4%)	7077 (+9,3%)
Q4/12	16632 (+4,7%)	14190 (+12,8%)	11693 (+10,3%)	6613 (-6,6%)
Q1/13	16281 (-2,1%)	13842 (-2,5%)	12053 (+3,1%)	7336 (+10,9%)
Q2/13	16488 (+1,3%)	13192 (-4,7%)	11138 (-7,6%)	8281 (+12,9%)
Q3/13	16325 (-1%)	15265 (+15,7%)	12323 (+10,6%)	7695 (-7,1%)

3.2. Сектор аренды

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, в 3-ем квартале 2013 г. средняя по городу арендная ставка в сегменте производственно-складской недвижимости составила 146,63 р./кв.м./месяц, средневзвешенная – 123,46 р./кв.м./месяц. Показатель минимальной арендной ставки (31 р./кв.м./месяц) остался неизменным. Показатель максимальной арендной ставки вырос на 13 р., достигнув отметки 333 р./кв.м./месяц (+4,1%). Средняя арендная ставка также подверглась коррекции со знаком плюс (со 141,17 до 146,63 р./кв.м./месяц). Величина средневзвешенной арендной ставки, демонстрирующей рост в течение последних 5 кварталов, составила 123,46 р./кв.м./месяц (+3,5% к показателю предыдущего периода).

	Минимальная арендная ставка, min rental rates, в руб.	Максимальная арендная ставка, max rental rates, в руб.	Средняя арендная ставка, Average rental rates, в руб.	Средневзвешенная арендная ставка, в руб.
Q3/12	30 (=%)	270 (=%)	126 (+0,8%)	111 (+4,7%)
Q4/12	30 (=%)	300 (+11,1%)	128 (+1,6%)	114 (+2,7%)
Q1/13	18 (-40%)	320 (+6,7%)	133,55 (+4,3%)	116,65 (+2,3%)
Q2/13	31 (+72,2%)	320 (=%)	141,17 (+5,7%)	119,30 (+2,3%)
Q3/13	31 (=%)	333 (+4,1%)	146,63 (+3,9%)	123,46 (+3,5%)

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде в 3-ем квартале 2013 г. на аренду было выставлено около 167 производственно-складских объектов, суммарная площадь которых составила 193645 кв.м. В 3-ем квартале 2013 г. на рынке аренды производственно-складских помещений отмечен рост показателя “количество экспонируемых объектов” (+7,7%). “Суммарная площадь экспонируемых объектов”, в свою очередь, потеряла немного (-2,4%), составив 193645 кв.м. Соответственно, показатель “средней площади экспонируемого объекта” уменьшился (-9,4%)

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м.	Средняя площадь экспонируемого объекта, s, в кв.м.
Q3/12	183 (-14,1%)	179200 (+3,4%)	979 (+20,4%)
Q4/12	167 (-8,7%)	156200 (-12,8%)	935 (-4,5%)
Q1/13	176 (+5,4%)	199150 (+27,5%)	1131,53 (+21%)
Q2/13	155 (-11,9%)	198435 (-0,4%)	1280,22 (+13,1%)
Q3/13	167 (+7,7%)	193645 (-2,4%)	1159,56 (-9,4%)

Определить один район сосредоточения производственно-складской недвижимости, предложенной к аренде, достаточно сложно. Лидерство принадлежит ЦАО (около 31,74% в количественном и 39% в физическом выражении). Примерно одинаковый объем предложения в количественном выражении фиксируется в КАО, ОАО и САО.

Самые высокие средние арендные ставки в сегменте производственно-складской недвижимости по данным 3-го квартала 2013 г. зафиксированы в ЛАО (167 р./кв.м./месяц) и ЦАО (157 р./кв.м./месяц), при среднем показателе по городу 146,63 р./кв.м./месяц. Во 2-ом квартале 2013 г. лидерство по величине средней арендной ставки также принадлежало ЛАО и ЦАО (см. таблицу № 11.2). Наибольший прирост величины средней арендной ставки, в рассматриваемый период, вновь продемонстрировали объекты, расположенные в ОАО (+5,6%). Лидерство по показателю средней площади экспонируемых объектов демонстрируют КАО (1435 кв.м.) и ЦАО (1409 кв.м.), при среднем показателе по городу 1159,56 кв.м.

Таблица № 11. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, по округам, Q3 – 2013.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	34	20	29	31	53
Доля от общего числа объектов, в %	20,36	11,98	17,37	18,56	31,74
Минимальная ставка, руб. / кв.м.	50	70	48	31	50
Средняя ставка, руб. / кв.м.	134	167	150	126	157
Максимальная ставка, руб. / кв.м.	286	250	333	231	320
Суммарный метраж, в кв.м.	48785	3544	26298	40367	74651
Доля от суммарного метража, %	25	2	14	21	39
Средняя площадь, в кв.м.	1435	177	907	1302	1409

Таблица № 11.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.).

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.	шт.	кв.м.
Q3/12	35	26693	15	6861	28	22083	38	43999	67	79567
Q4/12	30	24534	9	4239	32	28535	33	29504	63	69389
Q1/13	28	40591	12	3574	38	33740	35	37631	63	83613
Q2/13	28	56072	13	2674	29	26185	30	41063	55	72441
Q3/13	34	48785	20	3544	29	26298	31	40367	53	74651

Таблица № 11.2. Средняя цена 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
	руб./кв.м.	изм. %	руб./кв.м.	изм. %	руб./кв.м.	изм. %	руб./кв.м.	изм. %	руб./кв.м.	изм. %
Q3/12	130	(+1,6%)	120	(-5,5%)	124	(-4,6%)	117	(+0,9%)	135	(+8,9%)
Q4/12	126	(-3,1%)	121	(+0,8%)	131	(+5,7%)	116	(-0,9%)	135	(=%)
Q1/13	129	(+2,4%)	152	(+25,6%)	131	(=%)	116	(=%)	144	(+6,7%)
Q2/13	138	(+7%)	160	(+5,3%)	142	(+8,4%)	121	(+4,3%)	152	(+5,6%)
Q3/13	134	(-2,9%)	167	(+4,4%)	150	(+5,6%)	126	(+4,1%)	157	(+3,3%)

Таблица № 11.3. Средняя площадь экспонируемого объекта производственно-складской недвижимости, в кв.м.

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
	кв.м.	изм. %	кв.м.	изм. %	кв.м.	изм. %	кв.м.	изм. %	кв.м.	изм. %
Q3/12	763		457		789		1158		1188	
Q4/12	818		471		892		894		1101	
Q1/13	1450		298		888		1075		1327	
Q2/13	2003		206		903		1369		1317	
Q3/13	1435		177		907		1302		1409	

Около 53% объектов сегмента попали в категорию небольших по площади помещений до 500 кв.м. (см. таблицу № 12). Наблюдается обратно пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м. Высокий уровень арендной ставки небольших по площади объектов (до 500 кв.м.) объясняется тем, что именно в эту категорию, как правило, попадают производственные помещения. По данным 3-го квартала 2013 г. наибольший прирост средней арендной ставки предложения (+4%) вновь отмечен в категории 1001-5000 кв.м.

Таблица № 12. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5001 кв.м.
Число объектов, в шт.	89	27	44	7
Доля от общего числа объектов, в %	53,29	16,17	26,35	4,19
Минимальная ставка, руб. / кв.м.	48	50	31	80
Средняя ставка, руб./ кв.м.	160	139	129	117
Максимальная ставка, руб. / кв.м.	333	269	250	160
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	144	137	121	114

Таблица № 12.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 500 кв.м.		501-1000 кв.м.		1001-5000 кв.м.		Более 5000 кв.м.	
	шт.	изм. %	шт.	изм. %	шт.	изм. %	шт.	изм. %
Q3/12	98		42		40		3	
Q4/12	83		42		40		2	
Q1/13	88		40		42		6	
Q2/13	80		29		39		7	
Q3/13	89		27		44		7	

Таблица № 12.2. Средняя арендная ставка 1 кв.м. производственно-складской недвижимости, в руб.

	до 500 кв.м.		501-1000 кв.м.		1001-5000 кв.м.		Более 5000 кв.м.	
	руб./кв.м.	изм. %	руб./кв.м.	изм. %	руб./кв.м.	изм. %	руб./кв.м.	изм. %
Q3/12	133	(+0,8%)	122	(+9,9%)	121	(+2,5%)	107	(+205,7%)
Q4/12	137	(+3%)	125	(+2,5%)	112	(-7,4%)	140	(+30,8%)
Q1/13	144	(+5,1%)	133	(+6,4%)	115	(+2,7%)	120	(-14,3%)
Q2/13	155	(+7,6%)	138	(+3,8%)	124	(+7,8%)	117	(-2,5%)
Q3/13	160	(+3,2%)	139	(+0,7%)	129	(+4%)	117	(=%)

3.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

Сегмент производственно-складской недвижимости, несмотря на отсутствие громких состоявшихся проектов, продолжает сохранять запас прочности и демонстрирует наиболее стабильные показатели на рынке коммерческой недвижимости г. Омска.

Строительство новых складских центров вряд ли станет массовым явлением в среднесрочной перспективе. Крупные федеральные, региональные и местные сетевые ритейлеры проблему складирования товаров решили (ЗАО “Тандер” (МАГНИТ) – логистический комплекс построен; ООО “Компания Холидей” – расширение складского комплекса произведено). Предлагаемые на аукционах площадки под строительство складских комплексов и логистических центров, как правило, остаются невостребованными. В случае приобретения этих земельных участков реализация проектов заставляет себя ждать очень долго.

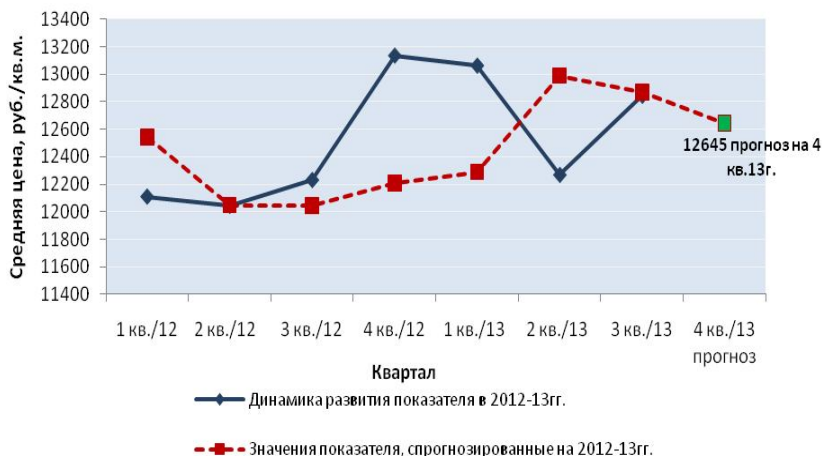
Показатель средней цены предложения 1 кв.м., в течение 2010 – 30.09.2013 гг. варьировался в пределах 9851-13138 р./кв.м. (разбег цены предложения 3287 р.). В 3-ем квартале 2013 г. средняя цена предложения подверглась коррекции со знаком плюс – продемонстрировав рост с 12268 р./кв.м. до 12845 р./кв.м. (+4,7%).

Средние арендные ставки в сегменте производственно-складской недвижимости в течение 2010 – 30.09.2013 гг. варьировались в границах 124-146,63 р./кв.м./месяц (разбег 22,63 р.) и мы ожидали, что в 2013 г. они вряд ли выйдут за коридор 120-135 р./кв.м./месяц. Ситуация отмеченная нами в 1-ом квартале 2013 г., а именно рост показателя до отметки 133,55 р./кв.м./месяц, заставила задуматься о перспективах динамики величины арендной ставки в данном сегменте и возможностях выхода за пределы обозначенных выше границ (120-135 р./кв.м./месяц). Наши предположения подтвердились данными, зафиксированными во 2-ом квартале 2013 г.: средняя арендная ставка предложения достигла 141,17 р./кв.м./месяц. Рост показателя продолжился и в 3-ем квартале 2013 г. Таким образом, за три квартала 2013 г. средняя арендная ставка в сегменте производственно-складской недвижимости выросла со 128 до 146,63 р./кв.м./месяц (+18,63 р./кв.м./месяц или +14,6%)

	Средняя цена предложения Average price	Средняя арендная ставка Rental rates
Q4/09	10118	130
Q1/10	9851 (-2,6%)	124 (-4,6%)
Q2/10	11984 (+21,7%)	124 (=%)
Q3/10	11432 (-4,6%)	128 (+3,2%)
Q4/10	10932 (-4,4%)	127 (-0,8%)
Q1/11	12139 (+11%)	128 (+0,8%)
Q2/11	11793 (-2,86%)	127 (-0,79%)
Q3/11	12237 (+3,8%)	127 (=%)
Q4/11	12102 (-1,1%)	125 (-1,6%)
Q1/12	12110 (+0,1%)	127 (+1,6%)
Q2/12	12042 (-0,6%)	125 (-1,6%)
Q3/12	12231 (+1,6%)	126 (+0,8%)
Q4/12	13138 (+7,4%)	128 (+1,6%)
Q1/13	13065 (-0,6%)	133,55 (+4,3%)
Q2/13	12268 (-6,1%)	141,17 (+5,7%)
Q3/13	12845 (+4,7%)	146,63 (+3,9%)

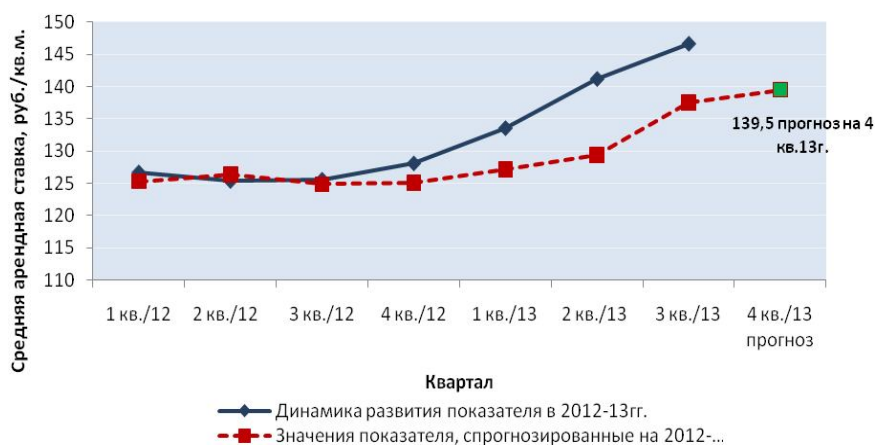
В секторе продаж производственно-складских помещений в 3-ем квартале 2013 г. зафиксировано небольшое снижение “количества экспонируемых объектов” (-1,5%) и незначительное увеличение “суммарного метража экспонируемых объектов” (+2,5%), как следствие, умеренный рост показателя “средняя площадь экспонируемых объектов” (+4,1%). Средняя цена предложения составила 12845 р./кв.м. (+4,7%). *Прогнозируемый нами тренд динамики средней цены предложения квадратного метра в сегменте производственно-складской недвижимости г. Омска на 4 квартал 2013 года снижение показателя.*

**Динамика средней цены одного квадратного метра
производственно-складских помещений г.Омска в 2012-13гг.**



В секторе аренды производственно-складских помещений в 3-ем квартале 2013 г. отмечено заметное увеличение величины показателя “количество экспонируемых объектов” (+7,7%) на фоне небольшого снижения “суммарного метража” (-2,4%). В результате показатель “средняя площадь экспонируемых объектов” уменьшился (-9,4%). Прогнозируемый нами тренд динамики средней арендной ставки квадратного метра в сегменте производственно-складской недвижимости г. Омска на 4 квартал 2013 года *рост величины показателя.*

Динамика средней арендной ставки на производственно-складские помещения в г.Омске в 2012-13гг.



§ 4. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

4.1. Земельные участки поселений.

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 3-го квартала 2013 г. цена предложения 1 кв.м. земельных участков поселений варьируется в границах 14,3 – 11307,7 р. При этом средняя цена предложения 1 кв.м. составила 2010,56 р., а средневзвешенная 496,80 р.

Ценовой минимум, сохранил свои позиции на рубеже 14,3 р./кв.м. Ценовой максимум подвергся корректировке со знаком плюс (+12,5%) и составил 11307,7 р./кв.м. Показатель средней цены предложения 1 кв.м., добавил 127,41 р. (+6,8%). Средневзвешенная цена, напротив, потеряв 8,06 р., снизилась (-1,6%), составив 496,80 р./кв.м.

Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений, Q3 – 2013.

Число объектов, шт.	Суммарная площадь, тыс. кв.м.	Суммарная стоимость, млн. руб.	Минимальная цена предложения, min price, в руб. 1 кв.м.	Максимальная цена предложения, max price, в руб. 1 кв.м.
146	1998,20	992,70	14,30	11307,70

По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже, в 3-ем квартале 2013 г. в секторе продаж земель населенных пунктов, отмечается небольшой рост количества экспонируемых объектов (+5%), на фоне едва заметного снижения величин показателей “суммарная стоимость” (-0,9%) и “суммарная площадь” (-2,5%).

Таблица № 13.1. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений.

	Количество экспонируемых участков, п, в шт.	Суммарная площадь, Land area, в тыс. кв.м.	Суммарная стоимость, Σ value, в млн. руб.	Минимальная цена предложения, min price, в руб.	Максимальная цена предложения, max price, в руб.
Q3/12	202 (+4,1%)	2746,54 (-0,4%)	1238 (+5%)	18 (=%)	11000 (+2,3%)
Q4/12	178 (-11,9%)	2724,98 (-0,8%)	1173,09 (-5,2%)	18 (=%)	8182 (-25,6%)
Q1/13	184 (+3,4%)	2998,48 (+10%)	1225,18 (+4,4%)	18,00 (=%)	9166,70 (+12%)
Q2/13	139 (-24,5%)	2016,70 (-32,7%)	1018,16 (-16,9%)	14,30 (-20,6%)	10050,30 (+9,6%)
Q3/13	146 (+5%)	1998,20 (-0,9%)	992,70 (-2,5%)	14,30 (=%)	11307,70 (+12,5%)

Таблица № 14. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков поселений, Q3– 2013.

Средняя цена, в руб. за 1 кв.м.	Средневзвешенная цена продажи, в руб. за 1 кв.м.	Мода удельной цены, в руб. за 1 кв.м.	Медиана удельной цены, в руб. за 1 кв.м.
2010,56	496,80	600	1255,73

Таблица № 14.1. Средняя и средневзвешенная цена предложения земельных участков поселений.

	Средняя цена	Средневзвешенная цена
Q3/12	1996 (+7%)	451 (+5,6%)
Q4/12	1666 (-16,5%)	431 (-4,4%)
Q1/13	1846,29 (+10,8%)	408,60 (-5,2%)
Q2/13	1883,15 (+2%)	504,86 (+23,6%)
Q3/13	2010,56 (+6,8%)	496,80 (-1,6%)

В течение 3-го квартала 2013 г. в секторе продаж земельных участков и прав аренды на земельные участки минимальная цена предложения 1 кв.м. составляла 14,3 р./кв.м. (ЦАО), а максимальная 11308 р./кв.м. (ЦАО). Лидерство по средним ценам предложения 1 кв.м. принадлежит ЦАО (3659 р.) при средней цене предложения 1 кв.м. по городу 2010,56 р. Во 2-ом квартале 2013 г. лидерство по величине средней цены предложения принадлежало также ЦАО (см. таблицу № 15.2). По данным 3-го квартала 2013 г. наибольший прирост средней цены предложения (+47,7%) отмечен в ЦАО (см. таблицу № 15.2).

Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. в 3-ем квартале 2013 г. составила для земельных участков поселений 496,80 р., продемонстрировав едва заметное снижение (-1,6%). Самые высокие средневзвешенные цены предложения 1 кв.м. земли отмечены в ЛАО (713 р.) и ЦАО (707 р.) (см. таблицу № 15). Самая низкая средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. в ОАО – 249 р. Во 2-ом квартале 2013 г. лидерство по величине средневзвешенной цены предложения принадлежало ЦАО и САО (см. таблицу № 15.3). По данным 3-го квартала 2013 г. наибольший прирост средневзвешенной цены предложения (+24,4%) отмечен в ЛАО.

Таблица № 15. Распределение и средние цены земельных участков поселений, предложенных к продаже, по округам, Q3 – 2013.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	63	17	17	22	27
Доля от общего числа объектов, в %	43,15	11,64	11,64	15,07	18,49
Минимальная цена, в руб. за 1 кв.м.	83	192	79	78	14
Средняя цена, в руб. за 1 кв.м.	1841	2257	1774	1792	3659
Максимальная цена, в руб. за 1 кв.м.	11071	10050	7273	4083	11308
Суммарный метраж, в кв.м.	1076721	89296	395242	200005	236936
Доля от суммарного метража, в %	54	4	20	10	12
Средневзвешенная цена продажи, руб. за 1 кв.м.	521	713	249	510	707

Таблица № 15.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м.).

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/12	74	1184331	27	155739	27	670902	33	449829	41	285734
Q4/12	69	1146593	26	152119	22	587342	31	526813	30	312112
Q1/13	70	1164573	22	144109	46	1283560	22	210639	24	195603
Q2/13	62	1065863	19	114989	15	405538	20	201160	23	229149

Таблица № 15.1. Средняя цена 1 кв.м. земель населенных пунктов, предложенная к продаже, в руб.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/12	1494 (+3,46%)	1124 (-8,1%)	1874 (+7,89%)	1746 (+10%)	3756 (+8,62%)
Q4/12	1370 (-8,3%)	1200 (+6,8%)	1812 (-3,3%)	1671 (-4,3%)	2639 (-29,7%)
Q1/13	1600 (+16,8%)	1148 (-4,3%)	1817 (+0,3%)	1849 (+10,7%)	3261 (+23,6)
Q2/13	1742 (+8,9%)	1731 (+50,8%)	1839 (+1,2%)	1812 (-2%)	2478 (-24%)
Q3/13	1841 (+5,7%)	2257 (+30,4%)	1774 (-3,5%)	1792 (-1,1%)	3659 (+47,7%)

Таблица № 15.2. Средневзвешенная цена 1 кв.м. земель населенных пунктов, предложенная к продаже, в руб.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/12	434 (-0,69%)	566 (+0,89%)	217 (+7,96%)	563 (+15,84%)	829 (+11,13%)
Q4/12	431 (-0,7%)	570 (+0,7%)	218 (+0,5%)	507 (-10%)	630 (-24%)
Q1/13	477 (+10,7%)	537 (-5,8%)	269 (+23,4%)	611 (+20,5%)	608 (-3,5%)
Q2/13	513 (+7,6%)	573 (+6,7%)	285 (+6%)	605 (-1%)	734 (+20,7%)
Q3/13	521 (+1,6%)	713 (+24,4%)	249 (-12,6%)	510 (-15,7%)	707 (-3,7%)

4.2. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

В 3-ем квартале 2013 г. на рынке коммерческой недвижимости г. Омска предлагалось 17 объектов суммарной площадью 208 Га, на общую сумму 46,913 млн. р. По информации общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже, в 3-ем квартале 2013 г. в секторе продаж земель сельскохозяйственного назначения, на фоне заметного снижения “суммарной площади” (-8,4%) и сохранения величины показателя “количество экспонируемых объектов”, отмечается небольшое снижение “суммарной стоимости” земельных участков (-2,3%).

В течение 3-го квартала 2013 г. цена предложения 1 Га земельных участков сельскохозяйственного назначения варьировалась в границах 17000-800000 р. При этом средняя цена предложения 1 Га составила 318000 р., а средневзвешенная 225600 р. Ценовой минимум, сохранил свои позиции на отметке 17000 р. за 1 Га. Ценовой максимум также не изменился (800000 р./Га). Показатель средней цены предложения 1 Га, прибавил 80300 р. (уверенный рост +33,8%). Средневзвешенная цена, выросла: с 211400 до 225600 р./Га (+6,7%).

Таблица № 16. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q3 – 2013.

Число объектов, в шт.	Суммарная площадь, в Га	Суммарная стоимость, в млн. руб.	Минимальная цена продажи, в руб. за 1 Га	Максимальная цена продажи, в руб. за 1 Га
17	208	46,913	17000	800000

Таблица № 16.1. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

	Количество экспонируемых участков, п, в шт.	Суммарная площадь, Land area, в тыс. кв.м.	Суммарная стоимость, Σ value, в млн. руб.	Минимальная цена предложения, min price, в руб.	Максимальная цена предложения, max price, в руб.
Q3/12	20 (=%)	608 (-24,57%)	66,972 (-36,39%)	17000 (=%)	3385000 (=%)
Q4/12	17 (-15%)	589 (-3,1%)	71,882 (+7,3%)	17000 (=%)	800000 (-76,4%)
Q1/13	15 (-11,8%)	398 (-32,4%)	80,942 (+12,6%)	17000 (=%)	800000 (=%)
Q2/13	17 (+13,3%)	227 (-43%)	48,032 (-40,7%)	17000 (=%)	800000 (=%)
Q3/13	17 (=%)	208 (-8,4%)	46,913 (-2,3%)	17000 (=%)	800000 (=%)

Таблица № 17. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, Q2 – 2013.

Средняя цена продажи, в руб. за 1 Га	Средневзвешенная цена продажи, в руб. за 1 Га	Мода удельной цены, в руб. за 1 Га	Медиана удельной цены, в руб. за 1 Га
318000,00	225600,00	30000,00	70000,00

В 3-ем квартале 2013 г. средняя цена 1 Га составила 318000 р. (31,80 р. за 1 кв.м.).

Таблица № 17.1. Статистические показатели базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, р./Га

	Средняя цена	Средневзвешенная цена	Мода удельной цены	Медиана удельной цены
Q3/12	304500 (-3,9%)	110100 (-15,76%)	30000	103300
Q4/12	174600 (-42,7%)	122000 (+10,8%)	30000 (=%)	30000 (-71%)
Q1/13	223600 (+28,1%)	203300 (+66,6%)	30000 (=%)	30000 (=%)
Q2/13	237700 (+6,3%)	211400 (+4%)	30000 (=%)	30000 (=%)
Q3/13	318000 (+33,8%)	225600 (+6,7%)	30000 (=%)	70000 (+133,3%)

4.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

Ситуация в сегменте земельных участков г. Омска является наименее предсказуемой. Прежде всего, это связано с особенностями данного вида недвижимости. Небольшой объем предложения в количественном отношении, сложность в определении формы собственности (право аренды или право собственности), трудности в определении вида назначения земельного участка – все эти факторы усложняют работу по анализу ситуации в сегменте и прогнозированию динамики развития. Значительную корректировку цены предложения создает наличие планов перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли поселений, с дальнейшим строительством на этих наделах жилой недвижимости. В результате каждый расчет показателей в каждом последующем квартале позволяет фиксировать резкие (порой в 2-4 раза) изменения цены предложения, что, безусловно, не соответствует действительности.

В 3-ем квартале 2013 г. в сегменте земельных участков населенных пунктов, мы наблюдаем рост (+6,8%) величины значения средней цены 1 кв.м. Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. подверглась небольшой корректировке со знаком минус (-1,6%).

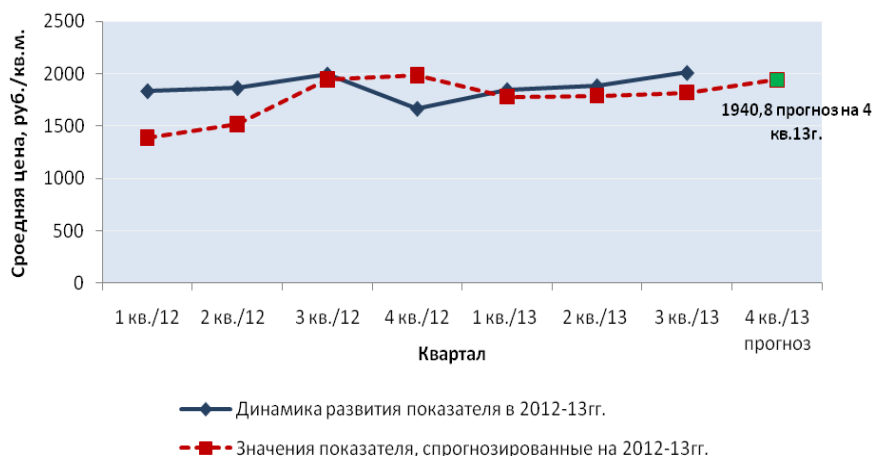
В сегменте земель сельскохозяйственного назначения зафиксировано значительное увеличение средней цены предложения (+33,8%) и рост средневзвешенной цены 1 кв.м. (+6,7%). В итоге средняя цена предложения 1 Га земель сельскохозяйственного назначения в 3-ем квартале 2013 г. составила 318000 р., а средневзвешенная 225600 р..

	Средние и средневзвешенные цены 1 кв.м. предложения земельных участков населенных пунктов, Land, в руб.		Средние и средневзвешенные цены 1 кв.м. предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения, Agricultural land, в руб.	
Q4/09	1235	525	33	10
Q1/10	2207 (+78,7%)	634 (+20,8%)	13 (-60,6%)	8 (-20%)
Q2/10	1774 (-19,6%)	768 (+21,1%)	12 (-7,7%)	8 (=%)
Q3/10	1643 (-7,4%)	601 (-21,7%)	17 (+41,7%)	12 (+50%)
Q4/10	1387 (-15,6%)	508 (-15,5%)	12 (-29,4%)	7 (-41,7%)

Q1/11	1340 (-3,4%)	543 (+6,9%)	9 (-25%)	7 (=%)
Q2/11	1329 (-0,82%)	501 (-7,74%)	11,59 (+28,8%)	9,02 (+28,9%)
Q3/11	1452 (+9,3%)	509 (+1,6%)	13,98 (+20,6%)	9,59 (+6,3%)
Q4/11	1453 (+0,1%)	508 (-0,2%)	16,58 (+18,6%)	10,95 (+14,2%)
Q1/12	1835 (+26,3%)	505 (-0,6%)	15,21 (-8,3%)	10,55 (-3,7%)
Q2/12	1865 (+1,6%)	427 (-15,5%)	31,7 (+108,4%)	13,07 (+23,9%)
Q3/12	1996 (+7%)	451 (+5,6%)	30,45 (-3,9%)	11,01 (-15,76%)
Q4/12	1666 (-16,5%)	431 (-4,4%)	17,46 (-42,7%)	12,2 (+10,8%)
Q1/13	1846,29 (+10,8%)	408,60 (-5,2%)	22,36 (+28,1%)	20,33 (+66,6%)
Q2/13	1883,15 (+2%)	504,86 (+23,6%)	23,77 (+6,3%)	21,14 (+4%)
Q3/13	2010,56 (+6,8%)	496,80 (-1,6%)	31,80 (+33,8%)	22,56 (+6,7%)

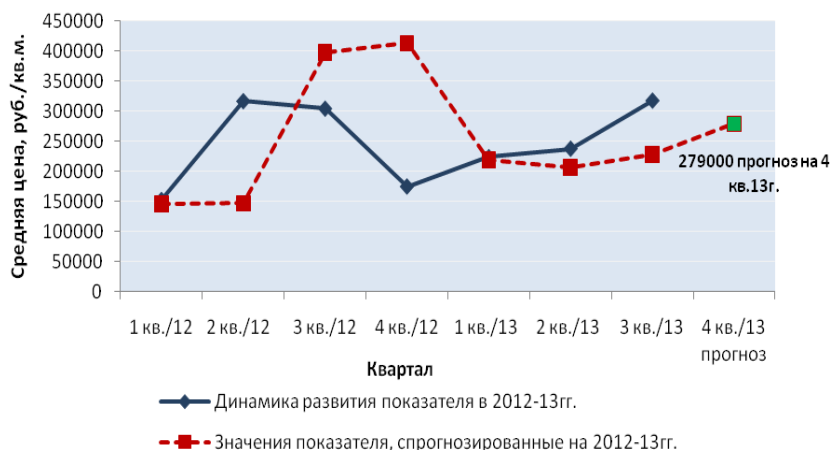
Прогнозируемый нами тренд динамики средней цены предложения квадратного метра в сегменте земельных участков поселений на 4 квартал 2013 года рост.

Динамика средней цены продажи земель поселений в г.Омске в 2012-13гг.



Прогнозируемый нами тренд динамики средней цены предложения 1 Га в сегменте земельных участков сельскохозяйственного назначения на 4 квартал 2013 года рост. Однако, учитывая наступление зимнего периода, следует скорее ждать небольшого уменьшения величины значения.

Динамика средней цены продажи земель сельскохозяйственного назначения в 2012-13гг.



§ 5. ВРМ и коэффициент капитализации

Согласно расчетам, произведенным на основе общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу и аренду в 3-ем квартале 2013 г., период окупаемости объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже и аренде, находится на уровне 6,55-9,50 лет (таблица № 18).

Таблица № 18. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта, Q3 – 2013.

Тип объекта по назначению	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	ВРМ, лет	Коэффициент капитализации
Торговые объекты	44956,87	571,95	6,55	0,14
Офисные объекты	46824,78	410,87	9,50	0,09
Производственно-складские	12845,00	146,63	7,30	0,12

В 3-ем квартале 2013 г. показатели ВРМ подверглись изменению во всех сегментах коммерческой недвижимости города Омска. Офисный сегмент продемонстрировал снижение показателя ВРМ (с 9,57 до 9,50 лет). Показатель ВРМ в сегменте торговой недвижимости вновь обновил минимум, достигнув отметки 6,55. В сегменте производственно-складской недвижимости показатель ВРМ увеличился с 7,24 до 7,30. Коэффициент капитализации подвергся незначительной коррекции в сторону увеличения только в сегменте торговой недвижимости.

Таблица № 18.1. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта.

	ВРМ / КК, офисная недвижимость, Offices	ВРМ / КК, торговая недвижимость, Retail	ВРМ / КК, производственно-складская недвижимость, W&I
Q1/10	9,4 / 0,09	8,2 / 0,11	6,6 / 0,13
Q2/10	9,4 / 0,09	8,3 / 0,11	8,1 / 0,11
Q3/10	9,6 / 0,09	7,8 / 0,12	7,4 / 0,12
Q4/10	9,2 / 0,09	7,7 / 0,12	7,2 / 0,12
Q1/11	9,2 / 0,09	7,5 / 0,12	7,9 / 0,11
Q2/11	9,0 / 0,10	7,4 / 0,12	7,7 / 0,11
Q3/11	8,9 / 0,10	7,7 / 0,12	8,0 / 0,11
Q4/11	8,9 / 0,10	7,4 / 0,12	8,1 / 0,11
Q1/12	8,8 / 0,10	7,3 / 0,12	8,0 / 0,11
Q2/12	9,06 / 0,10	7,2 / 0,13	8,03 / 0,11
Q3/12	9,12 / 0,10	7,22 / 0,13	8,09 / 0,11
Q4/12	9,81 / 0,09	7,20 / 0,13	8,55 / 0,10
Q1/13	9,60 / 0,09	7,04 / 0,13	8,15 / 0,11
Q2/13	9,57 / 0,09	6,91 / 0,13	7,24 / 0,12
Q3/13	9,50 / 0,09	6,55 / 0,14	7,30 / 0,12

Если говорить об инвестиционной привлекательности округов в зависимости от сегмента коммерческой недвижимости, принимая во внимание только рассчитанные нами показатели ВРМ и коэффициента капитализации (таблица № 19), то следует отметить:

- сегмент производственно-складской недвижимости – ЛАО и КАО;
- сегмент торговой недвижимости – САО и ЛАО;
- сегмент офисной недвижимости – ОАО и ЛАО.

Таблица № 19. Величина ВРМ / КК в зависимости от назначения и месторасположения объекта, Q2 – 2013.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Торговые объекты	6,65 / 0,14	6,57 / 0,14	6,89 / 0,13	5,80 / 0,16	6,88 / 0,13
Офисные объекты	9,84 / 0,09	8,85 / 0,10	4,65 / 0,19	9,70 / 0,09	9,49 / 0,09
Производственно-складские	6,64 / 0,13	6,42 / 0,14	8,14 / 0,11	8,19 / 0,11	7,55 / 0,12

Таблица № 20. Величина ВРМ и КК в зависимости от площади объекта, Q3 – 2013.

Офисные	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Средняя цена продажи, р./кв.м.	46719	46551	43336	45834
Средняя арендная ставка, р./кв.м.	424	382	411	315

ВРМ, лет	9,18	10,16	8,79	12,13
Коэффициент капитализации	0,10	0,09	0,10	0,07
Производственно-складские				
	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	более 5000 кв.м.
Средняя цена продажи, р./кв.м.	16325	15265	12323	7695
Средняя арендная ставка, р./кв.м.	160	139	129	117
ВРМ, лет	8,50	9,15	7,96	5,48
Коэффициент капитализации	0,11	0,10	0,11	0,16
Торговые				
	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Средняя цена продажи, р./кв.м.	48740,87	41369,63	38062,96	34254,44
Средняя арендная ставка, р./кв.м.	605	539	477	555
ВРМ, лет	6,71	6,40	6,65	5,14
Коэффициент капитализации	0,14	0,14	0,14	0,18

Таблица № 20.1. ВРМ и Коэффициент капитализации (сегмент офисной недвижимости).

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Q3/12	9,24 / 0,09	10,12 / 0,09	7,70 / 0,11	10,73 / 0,08
Q4/12	9,80 / 0,09	11,29 / 0,08	8,35 / 0,11	12,17 / 0,07
Q1/13	9,39 / 0,09	12,21 / 0,07	9,30 / 0,09	11,67 / 0,07
Q2/13	9,16 / 0,10	11,74 / 0,07	8,95 / 0,10	12,53 / 0,07
Q3/13	9,18 / 0,10	10,16 / 0,09	8,79 / 0,10	12,13 / 0,07

Таблица № 20.2. ВРМ и Коэффициент капитализации (сегмент производственно-складской недвижимости)

	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	более 5000 кв.м.
Q3/12	9,96 / 0,09	8,59 / 0,10	7,30 / 0,12	- / -
Q4/12	10,12 / 0,09	9,46 / 0,09	8,70 / 0,10	- / -
Q1/13	9,42 / 0,10	8,67 / 0,10	8,73 / 0,10	5,09 / 0,17
Q2/13	8,87 / 0,10	7,97 / 0,11	7,49 / 0,12	5,90 / 0,15
Q3/13	8,50 / 0,11	9,15 / 0,10	7,96 / 0,11	5,48 / 0,16

Таблица № 20.3. ВРМ и Коэффициент капитализации (сегмент торговой недвижимости)

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	более 500 кв.м.
Q3/12	7,70 / 0,12	6,34 / 0,14	6,48 / 0,14	7,63 / 0,12
Q4/12	7,59 / 0,12	6,64 / 0,14	6,06 / 0,15	7,07 / 0,13
Q1/13	7,15 / 0,13	7,07 / 0,13	6,26 / 0,14	5,90 / 0,15
Q2/13	7,22 / 0,13	6,79 / 0,13	6,50 / 0,14	5,88 / 0,15
Q3/13	6,71 / 0,14	6,40 / 0,14	6,65 / 0,14	5,14 / 0,18

Приложение

Таблица № 1. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q3 – 2013.

	Число объектов, в шт.	Доля от общего числа, в %	Суммарный метраж, в тыс. кв. м	Средняя площадь объекта	Суммарная стоимость, в млн. руб.
Торговые объекты	368	46,06	67,73	184,04	3096,39
Офисные объекты	149	18,65	57,82	388,04	2499,19
Производственно-складские	132	16,52	336,62	2550,17	3486,19
Прочее	150	18,77	84,49	563,26	882,75
По всем типам	799	100,00	546,66	921,38	9964,52

Таблица № 2. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, Q3 – 2013.

Тип объекта / Показатель	Минимальная цена, руб. 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Стандартное отклонение удельной цены
Торговые объекты	6078,4	176678	47700,00	21185,07
Офисные объекты	8617	106667	47111,46	18654,15
Производственно-складские	1538,5	70412	13883,60	9242,73

Перед дальнейшим анализом из выборки были удалены объекты, цена которых более чем на 2 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов. В результате, из базы было удалено 26 объектов.

Тип объекта	Кол-во удаленных объектов
Торговые объекты	15
Офисные объекты	8
Производственно-складские	3
ИТОГО	26

Таблица № 3. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q3 – 2013.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа, %	Суммарная площадь, тыс. кв. м	Суммарная стоимость, млн. руб.	Средняя площадь объекта, в кв.м.	Минимальная цена продажи, руб. 1 кв.м.	Максимальная цена продажи, руб. 1 кв.м.
Торговые объекты	353	56,66%	64,38	2579,17	182,39	6078,40	88709,70
Офисные объекты	141	22,63%	53,82	2330,76	381,72	11280,00	83333,00
Производственно-складские	129	20,71%	333,58	3332,89	2585,90	1538,50	31250,00
Всего	623	100,00%	451,79	8242,82	322,91	1538,50	88709,70

Таблица № 4. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка после нормирования выборки, Q3 – 2013.

Тип объекта / Показатель	Средняя цена продажи, в руб. за 1 кв.м.	Средняя взвешенная цена продажи, в руб. за 1 кв.м.	Мода удельной цены, рублей, в руб. за 1 кв.м.	Медиана удельной цены, рублей, в руб. за 1 кв.м.
Торговые объекты	44956,87	40059,64	50000,00	43181,82
Офисные объекты	46824,78	43304,42	75000,00	45000,00
Производственно-складские	12845	9991,26	10416,67	11428,57

Таблица № 5. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q3 – 2013.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Торговые объекты					
Число объектов, в шт.	109	31	65	50	98
Доля от общего числа объектов, в %	30,88%	8,78%	18,41%	14,16%	27,76%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	18000	11515	16923	6078	9962
Средняя цена, руб./ кв.м.	43615	45193	44127	41010	48939

Максимальная цена, руб./ кв.м.	88710	80645	85417	82609	84545
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	39125	41297	38286	34056	46092
Суммарный метраж, в кв.м.	18821	4018	8610	14189	18745
Доля от суммарного метража, в %	29%	6%	13%	22%	29%
Средняя площадь, в кв.м.	173	130	132	284	191
Офисные объекты					
Число объектов, в шт.	9	7	9	14	102
Доля от общего числа объектов, в %	6,38%	4,96%	6,38%	9,93%	72,34%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	34091	13859	11280	18170	18421
Средняя цена, руб./ кв.м.	39432	35989	21707	50611	48535
Максимальная цена, руб./ кв.м.	63356	83333	35000	73913	76055
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	37260	26641	21217	32073	46461
Суммарный метраж, в кв.м.	4080	2431	2069	2222	43021
Доля от суммарного метража, в %	8%	5%	4%	4%	80%
Средняя площадь, в кв.м.	453	347	230	159	422
Производственно-складские объекты					
Число объектов, в шт.	33	10	26	25	35
Доля от общего числа объектов, в %	25,58%	7,75%	20,16%	19,38%	27,13%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	2253	9023	1539	3451	4587
Средняя цена, руб./ кв.м.	10684	12867	14647	12390	14230
Максимальная цена, руб./ кв.м.	23684	23956	30146	27083	31250
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	10327	12128	9452	8683	10562
Суммарный метраж, в кв.м.	84856	20027	85830	56697	86170
Доля от суммарного метража, в %	25%	6%	26%	17%	26%
Средняя площадь, в кв.м.	2571	2003	3301	2268	2462

Таблица № 6. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.

Торговые объекты				
	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	205	97	31	20
Доля от общего числа объектов, в %	58,07%	27,48%	8,78%	5,67%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	18243	9026	16550	6078,4
Средняя цена, руб./ кв.м.	48740,87	41369,63	38062,96	34254,44
Максимальная цена, руб./ кв.м.	88710	71739	72464	75840
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	47557,26	40676	38317,7	37065,1
Офисные объекты				
	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Число объектов, в шт.	67	20	30	24
Доля от общего числа объектов, в %	47,52%	14,18%	21,28%	17,02%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	17778	29661	11280	13859
Средняя цена, руб./ кв.м.	46719	46551	43336	45834
Максимальная цена, руб./ кв.м.	75000	83333	75000	75000
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	44231	46420	42714	43088
Производственно-складские объекты				
	до 500 кв.м.	501-1000 кв.м.	1001-5000 кв.м.	Более 5000 кв.м.
Число объектов, в шт.	25	20	67	17
Доля от общего числа объектов, в %	19,38%	15,50%	51,94%	13,18%
Минимальная цена, руб./ кв.м.	6710,5	5500	1977,4	1538,5
Средняя цена, руб./ кв.м.	16325	15265	12323	7695
Максимальная цена, руб./ кв.м.	31000	31250	30146	16248
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	17024	15469	11595	8004

Таблица № 7. Состав базы данных по аренде до нормирования выборки, Q3 – 2013.

	Число объектов, в шт.	Доля от общего числа, в %	Суммарный метраж, в тыс. кв.м.	Средняя площадь объекта, в кв.м.	Суммарная стоимость, в млн. руб.
Торговые объекты	249	33,47	41,21	165,48	26,61
Офисные объекты	233	31,32	33,31	142,98	12,19
Производственно-складские	177	23,79	200,04	1130,19	26,34
Прочие объекты	85	11,42	35,18	413,90	7,49
По всем типам	744	100,00	309,74	463,14	72,62

Таблица № 8. Статистические показатели базы данных по аренде до нормирования выборки, Q3 – 2013.

Тип объекта / Показатель	Минимальная ставка, руб. за 1 кв.м.	Максимальная ставка, руб. за 1 кв.м.	Средняя ставка, руб. за 1 кв.м.	Стандартное отклонение ставки 1 кв.м., руб.
Торговые	144,00	3000,00	625,92	363,71
Офисные	147,00	750,00	419,95	118,30
Производственно-складские	31,00	600,00	162,30	92
Прочие объекты	25,00	2000,00	513,27	415,95

Цены на рынке аренды характеризуются большим разбросом, чем на рынке продажи. Исходя из статистического анализа рынка аренды коммерческой недвижимости, было принято решение удалить объекты, цена которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов.

В результате, из базы было удалено 33 объекта. Далее в отчете средние ставки рассчитываются как взвешенные с учетом метража каждого объекта, т.е. как суммарная стоимость объектов, деленная на суммарную их площадь.

Тип объекта	Кол-во удаленных объектов
Торговые объекты	12
Офисные объекты	13
Производственно-складские	8
ИТОГО	33

Таблица № 9. Состав базы данных по аренде после нормирования выборки, Q3 – 2013.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа, %	Суммарный метраж, тыс. кв. м	Средняя площадь, кв. м	Суммарная стоимость, млн. руб.	Минимальная ставка, руб. за 1 кв.м.	Максимальная ставка, руб. за 1 кв.м.
Торговые	239	38,18%	37,87	158,44	21,26	144,00	1339,00
Офисные	220	35,14%	30,85	140,21	11,36	200,00	650,00
Производственно-складские	167	26,68%	193,65	1159,56	23,91	31,00	333,00
По всем типам	626	100,00%	262,36	486,07	56,53	31,00	1339,00

Таблица № 10. Статистические показатели базы данных по аренде после нормирования выборки, Q3 – 2013.

Тип объекта / Показатель	Средняя ставка, руб. за 1 кв.м.	Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	Мода удельной цены, руб. за 1 кв.м.	Медиана удельной цены, руб. за 1 кв.м.
Торговые	571,95	561,56	500,00	500,00
Офисные	410,87	368,25	350,00	400,00
Производственно-складские	146,63	123,46	100,00	150,00

Таблица № 11. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, по округам, Q3 – 2013.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Торговые объекты					
Число объектов, в шт.	73	17	21	30	98
Доля от общего числа объектов, в %	30,54%	7,11%	8,79%	12,55%	41,00%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	144	270	191	235	206
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	547	573	534	589	593
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	1300	1000	1200	1300	1339
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	589	479	510	685	524
Суммарный метраж, в кв.м.	10110	1423	3028	5447	17858
Доля от суммарного метража, в %	27%	4%	8%	14%	47%
Средняя площадь, в кв.м.	138	84	144	182	182
Офисные объекты					
Число объектов, в шт.	19	12	23	31	135
Доля от общего числа объектов, в %	8,64%	5,45%	10,45%	14,09%	61,36%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	200	200	229	250	200
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	334	339	389	435	426
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	450	600	600	602	650
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	304	237	386	408	389
Суммарный метраж, в кв.м.	5111	1509	1642	1720	20864
Доля от суммарного метража, в %	17%	5%	5%	6%	68%
Средняя площадь, в кв.м.	269	126	71	55	155
Производственно-складские объекты					
Число объектов, в шт.	34	20	29	31	53
Доля от общего числа объектов, в %	20,36%	11,98%	17,37%	18,56%	31,74%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	50	70	48	31	50
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	134	167	150	126	157
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	286	250	333	231	320
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	111	149	136	111	133
Суммарный метраж, в кв.м.	48785	3544	26298	40367	74651
Доля от суммарного метража, в %	25%	2%	14%	21%	39%
Средняя площадь, в кв.м.	1435	177	907	1302	1409

Таблица № 12. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, в зависимости от их площади, Q3 – 2013.

	до 100 кв.м.	101-250 кв.м.	251-500 кв.м.	Более 500 кв.м.
Торговые				
Число объектов, в шт.	141	60	27	11
Доля от общего числа объектов, в %	59,00%	25,10%	11,30%	4,60%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	218	144	191	350
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	605	539	477	555
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	1300	1339	1000	1000
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	619	538	484	598
Офисные				
Число объектов, в шт.	154	36	20	10
Доля от общего числа объектов, в %	70,00%	16,36%	9,09%	4,55%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	200	200	249	200
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	424	382	411	315
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	650	580	650	450
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	414	374	412	310
Производственно-складские				
Число объектов, в шт.	89	27	44	7
Доля от общего числа объектов, в %	53,29%	16,17%	26,35%	4,19%
Минимальная ставка, в руб. / кв.м.	48	50	31	80
Средняя ставка, в руб./ кв.м.	160	139	129	117
Максимальная ставка, в руб. / кв.м.	333	269	250	160
Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м.	144	137	121	114

Таблица № 13. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений до нормирования выборки, Q3 – 2013.

Число объектов, в шт.	Суммарный метраж, в тыс. кв.м.	Средняя площадь объекта, в кв.м.	Суммарная стоимость, в млн. руб.
152	2004,20	13185,54	1124,197

Таблица № 14. Статистические показатели базы данных земельных участков поселений до нормирования выборки, Q3 – 2013.

Минимальная цена, в руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, в руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, в руб. за 1 кв.м.	Стандартное отклонение удельной цены
14,3	30000	2966,90	4688,84

Таблица № 15. Состав базы данных по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q3 – 2013.

Число объектов, шт.	Суммарный метраж, в тыс. кв.м.	Средняя площадь объекта, гектар	Суммарная стоимость, млн. руб.
18	2080,21	11,56	47,51

Таблица № 16. Статистические показатели базы данных по земельным участкам сельскохозяйственного назначения до нормирования выборки, Q3 – 2013.

Минимальная цена, в руб. 1 кв.м.	Максимальная цена, в руб. 1 кв.м.	Средняя цена, в руб. за 1 кв.м.	Стандартное отклонение удельной цены
1,70	600,00	63,365	138,60

Перед дальнейшим анализом из выборки были удалены объекты, цена которых более чем на 2 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов. В результате, из базы было удалено 7 объектов.

Тип объекта	Кол-во удаленных объектов
ЗУ поселений	6
ЗУ СХ	1
ИТОГО	7

Таблица № 17. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте торговой недвижимости, в руб. за 1 кв.м.

	3-й квартал 2012 г. Q3 – 2012 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2012 г. Q4 – 2012 (прогнозируемое значение)	1-й квартал 2013 г. Q1 – 2013 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2013 г. Q2 – 2013 (прогнозируемое значение)	3-й квартал 2013 г. Q3 – 2013 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2013 г. Q4 – 2013 Точечный прогноз	Коэффициент несовпадения	Средняя относительная ошибка аппроксимации, %
Средняя арендная ставка	506 (519,76)	519 (520,95)	519,86 (511)	546,98 (515,01)	571,95 (530,2)	545,16	0,07	8,5
Средняя цена предложения	43841 (41992,5)	44816 (44677,6)	43897,56 (45834)	45344,45 (44316,2)	44956,87 (45091,2)	46090,7	0,069	9,3

Таблица № 18. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте офисной недвижимости, в руб. за 1 кв.м.

	3-й квартал 2012 г. Q3 – 2012 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2012 г. Q4 – 2012 (прогнозируемое значение)	1-й квартал 2013 г. Q1 – 2013 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2013 г. Q2 – 2013 (прогнозируемое значение)	3-й квартал 2013 г. Q3 – 2013 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2013 г. Q4 – 2013 Точечный прогноз	Коэффициент несовпадения	Средняя относительная ошибка аппроксимации, %
Средняя арендная ставка	380 (375,72)	388 (371,5)	404,22 (381)	409,36 (397,8)	410,87 (410,15)	421,4	0,075	9,4
Средняя цена предложения	41567 (42302,5)	45654 (41870,9)	46586,11 (43617)	46991,27 (45200)	46824,78 (45900)	46100	0,078	9,6

Таблица № 19. Тенденции развития арендных ставок и цен в сегменте производственно-складской недвижимости, в руб. за 1 кв.м.

	3-й квартал 2012 г. Q3 – 2012 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2012 г. Q4 – 2012 (прогнозируемое значение)	1-й квартал 2013 г. Q1 – 2013 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2013 г. Q2 – 2013 (прогнозируемое значение)	3-й квартал 2013 г. Q3 – 2013 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2013 г. Q4 – 2013 Точечный прогноз	Коэффициент несовпадения	Средняя относительная ошибка аппроксимации, %
Средняя арендная ставка	126 (124,85)	128 (125,05)	133,55 (127)	141,17 (129,4)	146,63 (137,5)	139,5	0,079	11,8
Средняя цена предложения	12231 (12045)	13138 (12209,3)	13065 (12219)	12268 (12990,3)	12845 (12870,4)	12645	0,083	12,9

Таблица № 20. Тенденции развития цен за квадратный метр земельных участков, в руб. за 1 кв.м. / 1 Га

	3-й квартал 2012 г. Q3 – 2012 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2012 г. Q4 – 2012 (прогнозируемое значение)	1-й квартал 2013 г. Q1 – 2013 (прогнозируемое значение)	2-й квартал 2013 г. Q2 – 2013 (прогнозируемое значение)	3-й квартал 2013 г. Q3 – 2013 (прогнозируемое значение)	4-й квартал 2013 г. Q4 – 2013 Точечный прогноз	Коэффициент несовпадения	Средняя относительная ошибка аппроксимации, %
Земли населенных пунктов	1996 (1948,45)	1666 (1987,7)	1846,29 (1781)	1883,15 (1790,3)	2010,56 (1820,4)	1940,8	0,083	12,8
Земли сельскохозяйственного назначения	304500 (397070)	174600 (412957)	223600 (218900)	237700 (206700)	318000 (228090)	279000	0,08	16,4

**КОРРЕКТИРОВКИ, РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И
ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ
Г.ОМСК И ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Корректировка на цену предложения.

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, в виду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г.Омск, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем, для определения данной корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Ниже приведены интервалы скидок от цены предложения до цены сделки:

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал):

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %			
	Продажа		Аренда	
	Мин. значение	Макс. значение	Мин. значение	Макс. значение
Офисные помещения	3,0	15,0	1,0	10,0
Торговые помещения	4,0	14,0	1,0	10,0
Производственно-складские помещения	7,0	21,0	5,0	17,0
Земли поселений:				
• земли под ИЖС	4,0	14,0	---	---
• под многоэтажное жилищное строительство	4,0	17,0	---	---
• земли под коммерческую недвижимость	6,0	19,0	---	---
• под производственно-складское назначение	7,0	23,0	---	---
• земли сельхозназначения	9,0	30,0	---	---

На основании интервалов были рассчитаны средние значения скидок от цены предложения до цены сделки для рынка нежилой недвижимости в г.Омск, данные приведены в таблице:

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (среднее значение):

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %	
	Продажа	Аренда
Офисные помещения	9,0	5,5
Торговые помещения	9,0	5,5
Производственно-складские помещения	14,0	11,0
Земли поселений:		
• земли под ИЖС	9,0	---
• под многоэтажное жилищное строительство	10,5	---
• земли под коммерческую недвижимость	12,5	---
• под производственно-складское назначение	15,0	---
• земли сельхозназначения	19,5	---

Сроки экспозиции

Для определения данной корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные представлены в следующей таблице:

Тип объекта	Средние сроки экспозиции, месяцев		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Офисные помещения	3	8	5,5
Торговые помещения	2	7	4,5
Производственно-складские помещения	5	11	8
Земли поселений:			
• земли под ИЖС	2	8	5
• под многоэтажное жилищное строительство	5	9	7
• земли под коммерческую недвижимость	5	8	6,5
• под производственно-складское назначение	5	10	7,5

Корректировка на качество отделки.

Для определения корректировок было проведено исследование зависимости удельного показателя стоимости объекта от качества отделки. В ходе исследования определена шкала уровней отделки в зависимости от качества отделочных работ и систематизированы среднерыночные показатели стоимости услуг строительных компаний и доступных смет на строительные и отделочные работы за последний год. Были выявлены интервалы затрат на отделочные работы при различном уровне качества отделки для нежилой недвижимости. Полученные интервалы затрат на отделку, были дополнительно подтверждены сметными расчетами ЗАО «Сибирский региональный центр ценообразования в строительстве». Развернутое описание и состав отделочных работ для каждого из пяти уровней отделки приведены в Приложении.

Расчетные затраты на отделочные работы различного уровня качества для торгово-офисных помещений

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка)	0,00 т.р./кв.м	0,00 т.р./кв.м
Удовлетворительная отделка (эконом)	2,00 т.р./кв.м – 4,00 т.р./кв.м	3,00 т.р./кв.м
Хорошая отделка (стандарт)	4,00 т.р./кв.м – 7,00 т.р./кв.м	5,50 т.р./кв.м
Улучшенная отделка (с элементами дизайна)	7,00 т.р./кв.м – 11,00 т.р./кв.м	9,00 т.р./кв.м
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	от 11,00 т.р./кв.м	от 11,00 т.р./кв.м

Расчетные затраты на отделочные работы для различного уровня качества для производственно-складских помещений

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка)	0,00 т.р./кв.м	0,00 т.р./кв.
Удовлетворительная отделка (стандарт)	0,50 т.р./кв.м – 2,00 т.р./кв.м	1,25 т.р./кв.
Хорошая отделка (улучшенная)	2,00 т.р./кв.м – 4,00 т.р./кв.м	3,00 т.р./кв.
Специализированные отделочные работы	от 4,00 т.р./кв.м	

Изучение рынка жилых и нежилых помещений показало, что стоимость отделочных работ не всегда полностью может быть включена в итоговую рыночную стоимость объекта. То есть инвестор, который приобрел помещение без ремонта за сумму X, а затем отремонтировал его за сумму Y, продавая объект, в половине случаев, получает рыночную стоимость меньшую, чем сумма X + Y. Более глубокое изучение влияния данного фактора на стоимость позволило сделать вывод о не прямой зависимости изменения рыночной стоимости от качества отделки, определяемое через величину затрат на ремонтные работы. Таким образом, при расчете корректировки на качество отделки возникает необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в меньшую сторону. Для

решения этой задачи экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой, торговой и офисной недвижимости находятся в интервале от **1 до 0,5**, а для производственно складской недвижимости в интервале от **1 до 0,2**.

Для облегчения выбора и обоснования необходимого интервала затрат на отделку, рабочей группой экспертов были рассмотрены факторы, влияющие на величину корректировки на состояние отделки. При этом были описаны факторы, положительно влияющие на стоимость отделочных работ (повышающие) и факторы отрицательно влияющие на стоимость отделочных работ (понижающие).

Факторы, повышающие стоимость отделки:

- Наличие элементов отделки из категории отделки лучшего качества;
- Незначительный срок, прошедший после проведения ремонта;
- Материалы и качество работ удовлетворяют наилучшим параметрам качества для соответствующей категории;
- Отсутствие дефектов отделки.

Факторы, понижающие стоимость отделки:

- Наличие элементов отделки из категории отделки худшего качества;
- Значительный срок, прошедший после проведения ремонта;
- Материалы и качество работ характеризуются низкими качественными показателями для соответствующей категории;
- Наличие дефектов отделки.

Корректировка на этаж.

На основании анализа рыночных данных о стоимости офисных помещений в Омске, расположенных в одном здании, но на различных этажах, были рассчитаны корректировки стоимости помещений, расположенных на различных этажах. Полученные данные приведены в следующей таблице.

Корректировки на этаж для офисных помещений

Объекты аналоги	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж	Четвертый этаж	Пятый этаж	Шестой этаж и выше
Объекты оценки							
Цоколь	1,000	0,825	0,960	1,032	1,086	1,130	1,167
Первый этаж	1,212	1,000	1,164	1,251	1,317	1,370	1,415
Второй этаж	1,042	0,859	1,000	1,075	1,131	1,177	1,216
Третий этаж	0,969	0,799	0,930	1,000	1,053	1,095	1,131
Четвертый этаж	0,921	0,760	0,884	0,950	1,000	1,041	1,075
Пятый этаж	0,885	0,730	0,850	0,913	0,961	1,000	1,033
Шестой этаж и выше	0,857	0,707	0,822	0,884	0,930	0,968	1,000

Корректировки на этаж для торговых и производственно-складских помещений, были рассчитаны на основе экспертных мнений членов рабочей группы.

Корректировки на этаж для торговых помещений

Объекты аналоги	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж	Четвертый этаж	Пятый этаж и выше
Объекты оценки						
Цоколь	1,000	0,820	0,971	1,059	1,087	1,132
Первый этаж	1,220	1,000	1,184	1,292	1,326	1,381
Второй этаж	1,030	0,845	1,000	1,091	1,120	1,166
Третий этаж	0,945	0,775	0,917	1,000	1,027	1,069
Четвертый этаж	0,920	0,755	0,893	0,974	1,000	1,041
Пятый этаж и выше	0,884	0,725	0,858	0,935	0,960	1,000

Корректировки на этаж для производственно-складских помещений

Объекты аналоги	Подвал	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж и выше
Объекты оценки				
Подвал	1,000	0,925	1,088	1,233
Первый этаж	1,081	1,000	1,176	1,333
Второй этаж	0,919	0,850	1,000	1,133
Третий этаж и выше	0,811	0,750	0,882	1,000

Корректировка на обеспеченность парковочными местами.

Для определения данной корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные представлены в следующей таблице:

Корректировка на обеспеченность парковочными местами (интервал):

Поправка на обеспеченность парковочными местами, %	Мин. значение	Макс. значение
Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	-3%	-10%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	2%	6%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	5%	15%

Неудовлетворительное качество парковки: парковка вдоль магистралей, на прилегающей территории с недостаточным количеством парковочных мест;

Удовлетворительное качество парковки: парковка на прилегающей территории с достаточным количеством парковочных мест;

Хорошее качество парковки: на отдельной территории с достаточным количеством парковочных мест;

Отличное качество парковки: парковка в виде сооружений, охраняемая, с достаточным количеством парковочных мест

На основании интервалов были рассчитаны средние значения корректировок на обеспеченность парковочными местами, данные приведены в таблице.

Корректировка на обеспеченность парковочными местами (среднее значение):

Поправка на обеспеченность парковочными местами, %	Среднее значение
Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	-7%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	4%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	10%

Корректировка на инженерные коммуникации.

В результате изучения сегмента производственно-складских помещений были выделены две группы помещений (в зависимости от наличия отопления): отапливаемые производственно-складские помещения и неотапливаемые производственно-складские помещения, для которых были определены корректировки перехода от одной группы помещений к другой. Для определения данной корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные предоставлены в следующей таблице:

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (интервал):

Поправка на наличие отопления, в относительных единицах	Мин. значение	Макс. значение
Отношение цен холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к ценам аналогичных отапливаемых объектов	0,67	0,79
Отношение арендных ставок холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,72	0,81

На основании интервалов были рассчитаны средние значения корректировок на инженерные коммуникации для производственно-складских помещений, данные приведены в таблице.

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (среднее значение)

Поправка на наличие отопления, в относительных единицах	Среднее значение
Отношение цен холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к ценам аналогичных отапливаемых объектов	0,73
Отношение арендных ставок холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,77

Корректировка на транспортную доступность для производственно-складских помещений.

В соответствии с проведенным анализом стоимости производственно-складских помещений были рассчитаны корректирующие коэффициенты для объектов недвижимости с различной обеспеченностью автомобильными и железнодорожными подъездными путями. Полученные корректировки приведены в следующих таблицах.

Корректировка на наличие автомобильных подъездных путей для производственно-складских помещений

Объекты оценки	Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится более чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового или покрытия неудовлетворительное)	Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится менее чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового покрытия удовлетворительное)	Хорошая доступность объекта для автотранспорта (объект находится в непосредственной близости от оживленных автомагистралей)
Объекты аналогии			
Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится более чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей)	1,00	1,03-1,05	1,05-1,10

Корректировка на наличие железнодорожных подъездных путей для производственно-складских помещений

Объекты оценки	Железнодорожные подъездные пути отсутствуют	Железнодорожные подъездные пути проходят в радиусе 1 км от объекта	Железнодорожные подъездные пути проходят в непосредственной близости от объекта
Объекты аналогии			
Железнодорожные подъездные пути отсутствуют	1,00	1,03-1,05	1,05-1,10

Корректировка на доступность для офисных помещений.

Если оцениваемое помещение офисного назначения расположено на территории режимного объекта (для доступа на территорию требуется получение специального пропуска) или расположено на территории промышленных зон города, которые существенно удалены от общественных и деловых центров административных округов города, требуется специальная понижающая корректировка, учитывающая неудобства, связанные с пропускной системой доступа на объект и неудобное положение объекта.

В большинстве случаев, наличие пропускной системы, связанной с необходимостью оформления специального пропуска для доступа на территорию предприятия, существенно снижает привлекательность торговых и офисных помещений расположенных внутри режимной территории. В свою очередь это приводит к существенному снижению количества потенциальных покупателей и арендаторов для подобных помещений, что в итоге отрицательно сказывается на цене данных объектов.

Поправка на расположение объекта (интервал):

Поправка на расположение объекта, в относительных единицах	Мин. значение	Макс. значение
Отношение цен офисных объектов, расположенных внутри территории режимных предприятий с пропускной системой, к ценам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу со свободным доступом	0,5	0,64
Отношение цен офисных объектов, расположенных в промышленных зонах города, к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах города	0,6	0,69

На основании интервалов были рассчитаны средние значения корректировок на инженерные коммуникации для производственно-складских помещений, данные приведены в таблице.

Поправка на расположение объекта (среднее значение):

Поправка на расположение объекта, в относительных единицах	Среднее значение
Отношение цен офисных объектов, расположенных внутри территории режимных предприятий с пропускной системой, к ценам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу со свободным доступом	0,57
Отношение цен офисных объектов, расположенных в промышленных зонах города, к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах города	0,65

Корректировка на площадь

Офисные помещения

Корректировка на площадь офисных помещений, рассчитана на основе парного сопоставления публичных ofert для офисных помещений расположенных в зданиях офисного назначения по улицам: К.Маркса, Дмитриева, Орджоникидзе, Жукова, Учебной, Мира, Химиков, а также в торгово-офисных комплексах: Миллениум, Флагман, Учебная 79, Красный путь 101. При расчёте было обработано 17 пар аналогов, отличительным фактором для которых выступает площадь помещений. Полученные отклонения формируют поправку путём усреднения значений по каждому сегменту типизации.

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-250	251-500	Более 501
Площадь помещений (средние значения), кв.м.	50	175	375	501
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.	0%	-10%	-13%	-19%

Торговые помещения

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-250	251-500	501-1000	боле 1001
Площадь помещений (средние значения), кв.м.	50	175,5	375,5	750,5	1001
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.	0%	-4%	-8%	-11%	-12,5%

Производственно-складские помещения

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-500	501-1000	1000-5000	более 5001
Площадь помещений (средние значения), кв.м.	75	300	750	2000	5000
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.	0%	-10%	-15%	-25%	-30%

Корректировки на площадь торговых и производственно-складских помещений, были рассчитаны на основе экспертных мнений членов рабочей группы.

Земли населенных пунктов

Цена земельных участков зависит от их площади. Наблюдается снижение средней цены 1 кв.м. земельных участков при увеличении площади земельных участков. Зависимость цены земли от площади земельного участка, для участков, расположенных в населенных пунктах города Омской области приведена в следующей таблице:

Площадь (интервал), кв.м.	до 1 000	1000-5000	5000-10000	10000-50000	50000-500000	более 500000
Площадь (средние значения), кв.м.	500	3000	7500	30000	50000	500000
Скидка в процентном соотношении, к площади земель населенных пунктов до 1000 кв.м.	0%	-7%	-13%	-18%	-22%	-25%

Корректировки на площадь для земель населенных пунктов, были рассчитаны на основе экспертных мнений членов рабочей группы.

ТОМ ВТОРОЙ

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

Настоящее исследование проведено на основании источников информации:

1. Данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области.
2. Базы данных интернет-сайтов: www.omskrielt.com, gorod55.ru, www.mirkvartir.ru.
3. Базы данных ЗАО «Миард».
4. Других открытых электронных и печатных источников информации.
5. Эксклюзивных маркетинговых исследований, проведенных в рамках подготовки настоящего отчета.

Макроэкономические показатели рынка недвижимости Омской области

Согласно данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области Индекс потребительских цен в Омской области в январе-сентябре 2013 года увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,7%. При этом реальные денежные доходы населения в январе-сентябре 2013 года выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 9,9%. Таким образом, с учетом роста цен номинальные доходы населения омского региона выросли на 2,2%.

Следовательно, по итогам третьего квартала 2013 года покупательская способность населения Омской области характеризуется положительной динамикой, что является позитивным фактором по отношению к рынку жилой недвижимости.

Еще одним немаловажным фактором, влияющим на состояние рынка жилой недвижимости, является объем ввода жилья, данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области представлены в Таблице 1.

Таблица 1 Ввод в эксплуатацию жилых домов в Омской области в январе-сентябре 2013 года

Введено общей площади (кв.м.)		В % к соответствующему периоду прошлого года	
Всего	Из них индивидуальными застройщиками	Всего	Из них индивидуальными застройщиками
424 906	151 800	95,3	75,9

Как следует из данных, представленных в Таблице 1, за девять месяцев 2013 года организациями всех форм собственности в Омской области введено в эксплуатацию жилых домов на 4,7% меньше, чем в аналогичном периоде 2012 года. Объемы ввода жилых домов, введенных индивидуальными застройщиками, сократилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 24,1%. Продолжается тенденция падения объемов ввода жилых домов в Омской области, и, в частности в городе Омске, что и остается одной из главных причин сформировавшегося дефицита предложений на первичном рынке.

При этом необходимо отметить, что после рекордного августа строительная отрасль, вопреки традиционному подъему конца квартала, в сентябре текущего года продемонстрировала спад (в эксплуатацию было введено 68 612 кв.м., что на 38% меньше, чем в предыдущем месяце).

К значимым факторам, определяющим состояние и тенденции развития рынка недвижимости, относится количество зарегистрированных сделок и прав на недвижимое имущество. Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за последние девять месяцев до сентября 2013 года включительно представлены в Таблице 2.

Таблица 2. Количество зарегистрированных сделок и прав на недвижимое имущество в январе-сентябре 2013 года

№ п/п	Недвижимость в Омской области	январь 2013	февраль 2013	март 2013	апрель 2013	май 2013	июнь 2013	июль 2013	август 2013	сентябрь 2013
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	23 330	30 554	28 722	33 547	25 653	26 459	31 491	29 084	28 815
2	Общее кол-во зарег. прав на жилые помещения	9 455	12 249	12 136	13 510	10 754	10 967	12 667	12 770	12 303
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	5 454	7 747	7 715	9 904	7 088	7 982	9 916	8 460	8 497
4	Общее кол-во записей об ипотеке	1 748	2 466	2 880	3 601	3 231	2 736	3 687	3 202	3 082

В период 3 квартала 2013 года общее количество зарегистрированных прав на жилые помещения составило 37 740, что на 7,1% меньше чем во 2 квартале 2013 года. Таким образом, в рассматриваемый период произошло определенное снижение количества зарегистрированных прав на жилые помещения. Необходимо отметить, что в течение 3 квартала, в отличие от предыдущего периода, среднемесячное количество зарегистрированных сделок было «стабильным».

В 3 квартале 2013 года общее количество записей об ипотеке составило 9 971, что практически равно показателям предыдущего квартала (+ 4,2%). Таким образом, рост количества ипотечных сделок продолжается, но при этом, темпы роста заметно сократились. В целом, рынок ипотечного кредитования остается в активной фазе.

Анализ рынка жилой недвижимости города Омска

Мониторинг цен предложения на вторичном рынке жилья в крупных городах РФ осуществлялся посредством фиксирования и сравнительного анализа номинальных цен на начало каждого календарного месяца, интерпретированием роста/падения цен относительно омского рынка через базовые данные сайта «Мир квартир». Результаты мониторинга представлены в Таблице 3.

Таблица 3. Сравнительные данные средних цен предложения на вторичном рынке жилья в крупных городах РФ во 3 квартале 2013 года

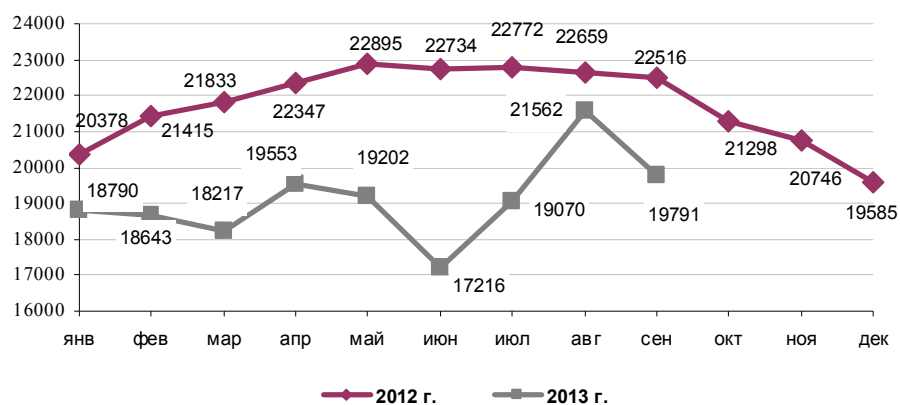
Город	Цена предложения на начало апреля (тыс. руб. за кв.м.)	Цена предложения на начало июля (тыс. руб. за кв.м.)	Изменение за 2 квартал 2013 года (%)	Относительно динамики цен в Омске (%)
Москва	193,5	199,8	+ 3,3	- 1,7
Санкт-Петербург	99,3	106,4	+ 7,2	+ 2,2
Нижний Новгород	62,5	64,4	+ 3,0	- 2,0
Казань	58,0	58,1	+ 0,2	- 4,8
Екатеринбург	71,1	71,6	+ 0,7	- 4,3
Челябинск	40,4	38,5	- 4,7	- 9,7
Тюмень	62,1	62,2	+ 0,2	- 4,8
Новосибирск	60,2	59,9	+ 0,5	- 4,5
Красноярск	57,0	57,1	+ 0,2	- 4,8
ОМСК	44,4	46,6	+ 5,0	---

* На основе мониторинга источника данных «Мир Квартир» / www.mirkvartir.ru

Таким образом, в течение 3 квартала 2013 года цены на вторичную недвижимость во всех крупных городах РФ (за исключением Челябинска) были отмечены положительной динамикой роста. Город Омск после Санкт-Петербурга (+7,2%) занял второе место по уровню роста цен (+ 5,0%). Наименьшая динамика роста за рассматриваемый период обозначилась в таких российских городах как Казань, Тюмень и Красноярск.

Для оценки ситуации на рынке жилой недвижимости немаловажное значение имеет динамика количества уникальных предложений продажи, в том числе, структурированное по количеству комнат и распределению по округам города Омска. Информация получена на основе сбора и обработки публичных предложений (оферт) посредством очистки массива от экстремальных значений, дублей и повторов. Данные по вторичному рынку жилья представлены в Диаграммах 1, 2 и 3.

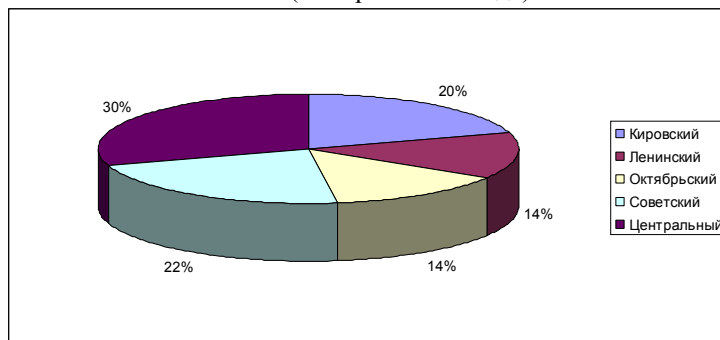
Диаграмма 1. Динамика предложения на рынке вторичного жилья в городе Омске 2012 -2013 г.г.



Условно суммарное количество публичных оферт на вторичном рынке жилья в период 3 квартала 2013 года (60 423 шт.) увеличилось более чем на 7% по сравнению с предыдущим кварталом. Динамика предложений 3 квартала 2013 года отличается от аналогичного периода 2012 года гораздо более изменчивым трендом, в 3 квартал

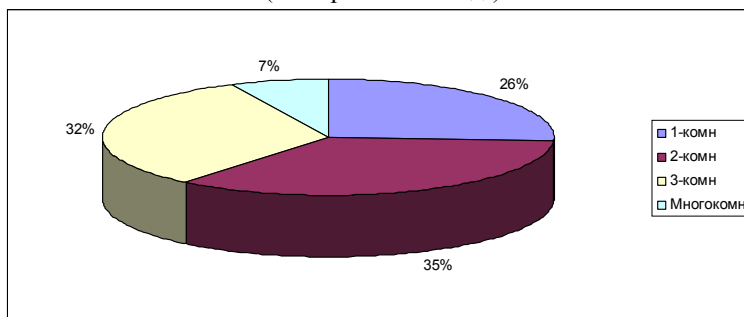
2012 года тренд более «ровный», в 3 квартале 2013 года тренд подвержен значительным колебаниям. В частности, показатели количества публичных ofert в августе превысили июльские показатели на 13%, а затем в сентябре снизились практически на такое же значение. В целом, необходимо отметить, что объем предложений на вторичном рынке в 2013 году остается низким по отношению к показателям 2012 года.

Диаграмма 2. Структура предложений на рынке вторичного жилья в разрезе административных округов города Омска (3 квартал 2013 года)



Наибольшее количество предложений на рынке вторичного жилья традиционно отмечается в Центральном АО, доля округа по сравнению с предыдущим кварталом на 2% и достигла 30%. Предложения вторичного рынка в Советском и Кировском АО остались на прежнем уровне (соответственно 22% и 20% от общего числа публичных ofert), наименьшее количество публичных ofert по-прежнему отмечается в Ленинском и Октябрьском административных округах.

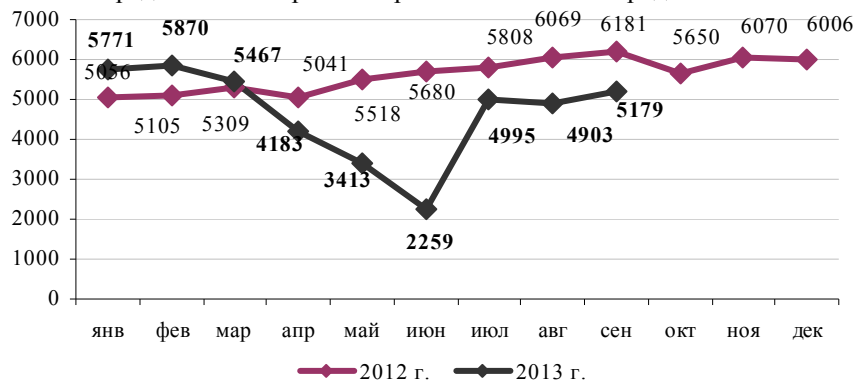
Диаграмма 3. Структура предложений на рынке вторичного жилья в разрезе комнатности квартир (3 квартал 2013 года)



Структура предложений квартир различной комнатности на вторичном рынке в 3 квартале 2013 года остается идентичной предыдущему периоду, и сохраняет общие пропорции, сформировавшиеся на рынке. Доли двух- и трехкомнатных квартир практически сопоставимы (35% и 32% соответственно), однокомнатных квартир предлагается традиционно несколько меньше (26% от общего числа публичных ofert). Многокомнатные квартиры, по-прежнему, представлены минимальной удельной долей – всего 7% рынка.

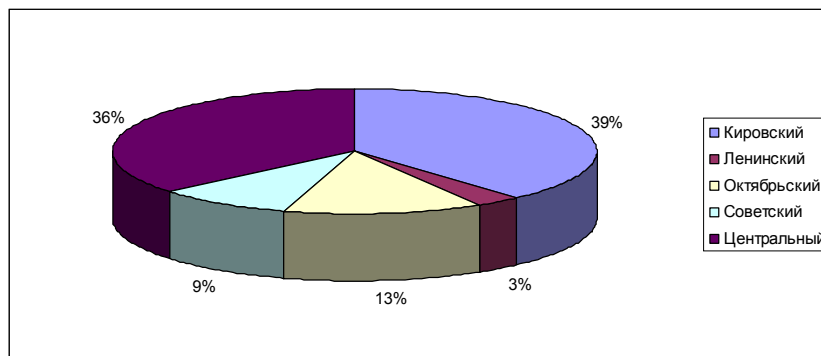
Данные по первичному рынку жилья представлены в Диаграммах 4, 5 и 6.

Диаграмма 4. Динамика предложения на рынке первичного жилья в городе Омске 2012 -2013 г.г.



На рынке новостроек с начала 3 квартала 2013 года наблюдается относительно высокое и стабильное количество предложений. Среднее количество публичных ofert в 3 квартале 2013 года увеличилось на 34% по сравнению с предыдущим периодом. Необходимо констатировать, что данный факт, несомненно «корректирует» сложившийся в 2013 году дефицит новостроек.

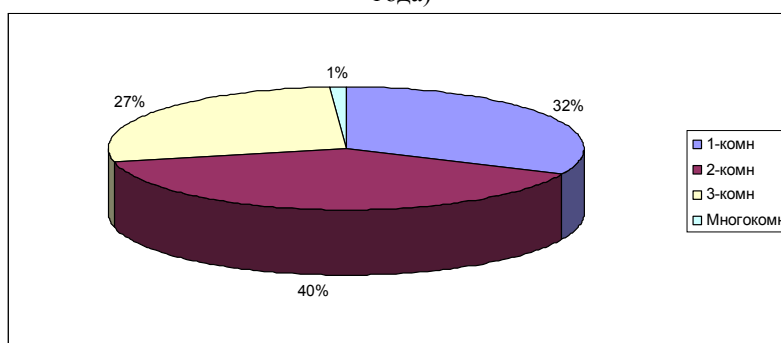
Диаграмма 5. Структура предложений на рынке первичного жилья в разрезе административных округов города Омска (3 квартал 2013 года)



На рынке новостроек структура предложений по административным округам города Омска имеет заметные отличия от структуры предложений на вторичном рынке. Несмотря на то, что в Кировском АО количество публичных ofert несколько сократилось по сравнению с предыдущим кварталом (с 41% до 39%), остается безусловным лидером по удельной доле предлагаемых на рынке новостроек. В 3 квартале текущего года значительно увеличилась доля предложений по новостройкам в Центральном АО (с 20% до 36% по сравнению с предыдущим кварталом).

Данный факт связан, в первую очередь, с дальнейшим увеличением объемов строительства на территории микрорайона «Первокирпичный». На территории Советского АО за рассматриваемый период обозначилась противоположная тенденция значительного сокращения публичных ofert строящегося жилья (с 23% до 9%), что в свою очередь связано с реализацией уже имеющихся квартир и отсутствием новых строительных площадок.

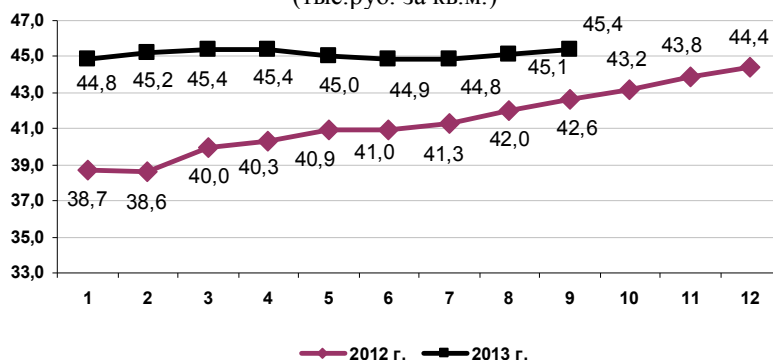
Диаграмма 6. Структура предложений на рынке первичного жилья в разрезе комнатности квартир (3 квартал 2013 года)



В 3 квартале 2013 года в публичных предложениях на рынке новостроек по сравнению с предыдущим периодом сократилась удельная доля однокомнатных квартир (с 36% до 32%) и увеличилось количество предложений двухкомнатных квартир (с 36% до 40%). Подобное «перераспределение» связано, в том числе, с некоторым обозначившимся на рынке изменением потребительских предпочтений в сторону спроса на квартиры большей комнатности. По итогам 3 квартала доля трехкомнатных квартир в новостройках составляет 27%, многокомнатных – всего 1%.

Одним из основополагающих факторов оценки состояния и перспектив рынка жилой недвижимости является динамика изменения ценовых показателей. Сравнительная динамика средневзвешенных удельных цен предложения на вторичном рынке в 2012 – 2013 г.г. представлена в Диаграмме 7.

Диаграмма 7. Динамика средних цен предложения на рынке вторичного жилья города Омска 2012 -2013 г.г.
(тыс.руб. за кв.м.)



В течение 3 квартала 2013 года цена предложения на вторичном рынке жилья выросла незначительно (+1,3%), что, в целом, соответствует общему характеру тренда 2013 года. Минимальное разнонаправленное колебание цен на вторичном рынке в течение 9 месяцев 2013 года непосредственно характеризует рынок жилой недвижимости как стагнирующий. В настоящее время в городе Омске отсутствуют признаки «оживления» вторичного рынка недвижимости и выхода его из фазы стагнации.

Для анализа рынка жилой недвижимости представляется значимым сегментирование цен предложения в разрезе административных округов города Омска и комнатности квартир. Данные представлены в Таблицах 4 и 5.

Таблица 4 Средние цены предложения на рынке вторичного жилья города Омска по итогам 3 квартала 2013 года (тыс. руб. за кв.м.)

Округ	Средняя цена, тыс. руб. за кв.м				Средняя цена по округам, тыс. руб. за кв.м
	1-к.кв.	2-к.кв.	3-к.кв.	4-к.+кв.	
Кировский	50,6	47,2	45,5	43,6	46,7
Ленинский	47,3	44,5	42,8	40,7	43,8
Октябрьский	47,1	42,6	41,3	39,7	42,7
Советский	48,9	44,4	42,5	42,3	44,5
Центральный	49,6	48,3	49,0	49,2	49,0
Средняя цена	48,7	45,4	44,2	43,1	45,4

На рынке вторичного жилья максимальные цены предложения отмечены традиционно в Центральном АО (49 000 руб. за кв.м.), наименьшие – 42 700 руб. за кв.м. в Октябрьском АО, промежуточное ценовое положение занимают Кировский, Ленинский и Советский АО. В 3 квартале 2013 года более всего выросли цены предложения на новостройки в Кировском АО (+ 2,6%), единственным административным округом, на территории которого за рассматриваемый период снизились цены, является Ленинский АО (- 1,6%).

На рынке продолжает сохраняться классическая закономерность цен, связанная с количеством комнат в предлагаемых к реализации квартирах по принципу «больше комнат – ниже средняя цена кв.м. квартиры». Наиболее значительно в рассматриваемый период увеличились цены предложения на однокомнатные квартиры в новостройках Кировского АО (+3,7%), наиболее значительное снижение цен отмечено на двухкомнатные квартиры в Ленинском АО (-3,3%).

Таблица 5 Средние цены предложения на рынке первичного жилья города Омска по итогам 3 квартала 2013 года (тыс. руб. за кв.м.)

Округ	Средняя цена, тыс. руб. за кв.м				Средняя цена по округам, тыс. руб. за кв.м
	1-к.кв.	2-к.кв.	3-к.кв.	4-к.+кв.	
Кировский	41,0	35,8	38,3	34,0	37,3
Ленинский	37,0	37,5	33,6	-	36,0
Октябрьский	40,8	33,8	32,5	-	35,7
Советский	36,4	35,4	34,0	-	35,3
Центральный	44,4	38,8	40,8	36,1	40,0
Средняя цена	39,9	36,3	35,8	35,1	36,8

По итогам 3 квартала 2013 года самым «дорогим» округом на рынке новостроек остается Центральный АО (40 000 руб. за кв.м.), самый доступный кв.м. нового жилья предлагается в Советском АО (35 300 руб. за кв.м.) и Октябрьском АО (35 700 руб. за кв.м.). Необходимо отметить, что более всего за рассматриваемый период выросли цены на однокомнатные квартиры в Ленинском АО (+13,2%), наибольшее снижение цен (-14,1%) отмечено в сегменте трехкомнатных квартир, расположенных также в ленинском АО.

В рамках совершенствования и повышения эффективности изучения рынка недвижимости была разработана и впервые использована принципиально новая эксклюзивная схема расчета рыночной стоимости жилой недвижимости. За основу анализа были взяты реальные цены сделок купли-продажи квартир на вторичном рынке. В силу определенных причин не во всех случаях цена, отраженная в договоре купли-продажи соответствует фактической цене приобретения квартиры. Учитывая данное обстоятельство, в целях определения необходимых корректировок была разработана специализированная анкета по изучению экспертного мнения, которая включала в себя вопросы, связанные:

- с процентом доли квартир, в которых стоимость, указанная в договоре купли-продажи отличается от фактической стоимости;
- средний процент разницы документированной и фактической стоимости, сегментированный по уровню квартир и комнатности.

При сегментации данных принята за основу классификация, утвержденная органом Федеральной службы государственной статистики, включающая в себя 4 типа квартир.

Квартиры низкого качества – квартиры в домах первых массовых серий застройки, пониженной этажности (включая 5-этажные дома). Их отличает низкое качество строительных материалов, изношенность коммуникаций, неудобные планировки (часто были спроектированы как квартиры гостиничного (коридорного) типа с кухней и удобствами на этаже), с ограниченным набором инженерных коммуникаций, (не имеющие хотя бы одного из следующих видов коммунальных удобств: водопровода, канализации, центрального отопления, горячего водоснабжения). К такому типу можно отнести и квартиры в кирпичных домах XVIII - XIX веков постройки с деревянными перекрытиями, ограниченным набором инженерных коммуникаций.

Квартиры среднего качества (типовые квартиры) – квартиры в кирпичных крупнопанельных домах, построенных по типовым проектам, и в отдельных случаях, в монолитных, в том числе монолитно-кирпичных домах. Как правило, это квартиры с наличием небольших подсобных помещений, возможно со смежными комнатами, совмещенным санузлом и т.д.

Квартиры улучшенного качества – квартиры в кирпичных, крупноблочных и крупнопанельных домах массовой типовой застройки, с улучшенными бытовыми характеристиками: наличием всех видов коммунальных удобств, как правило, изолированными комнатами, наличием больших подсобных помещений (т.е. имеющие более удобные и просторные планировки квартир). К этому типу квартир относятся также квартиры в монолитных, в том числе в монолитно-кирпичных домах. В таких домах выше качество применяемых строительных материалов и инженерных коммуникаций. За счет применения новых технологий может быть предусмотрена возможность изменения их планировок.

Элитные квартиры – квартиры в кирпичных и монолитных, в т.ч. монолитно-кирпичных, домах повышенной комфортности, построенных по индивидуальным проектам, а также в домах, построенных в конце XIX – начале XX веков, с металлическими перекрытиями и (возможно) лифтами, зачастую расположенных в историческом центре и представляющих культурно и архитектурную ценность. К этому типу относятся также квартиры в «сталинских» домах, построенных незадолго до и десятилетие после Великой Отечественной войны. Это преимущество кирпичные дома, с толстыми стенами, высокими потолками, большими просторными квартирами. Такие дома могут быть расположены либо непосредственно в центре города, либо вдоль основных магистралей.

Реальная рыночная стоимость жилья (массовый сегмент квартир) рассчитана на основе собственной базы данных компании «МИАРД» с корректировкой специальным коэффициентом, учитывающим цену занижения стоимости. Специальный коэффициент получен методом экспертного опроса и составляет в среднем 13% квартир продаваемых по заниженной цене договора, при 16% средней цены занижения от номинально указанной цены договора. Результаты представлены в Таблице 6.

Таблица 6 Реальная рыночная стоимость квартир на вторичном рынке жилья в 3 квартале 2013 года (руб. за кв.м.)

Количество комнат	Тип квартиры	Средняя цена продажи 2 квартал 2013 г.	Средняя цена продажи 3 квартал 2013 г.	Изменение цены
1 комнатные	типовая	41 209	43 608	+ 5,5 %

	улучшенная	43 208	49 262	+ 14,0 %
2-х комнатные	типовая	42 382	42 401	+ 0,04 %
	улучшенная	50 283	44 564	- 11,4 %
3-х комнатные	типовая	40 314	39 210	- 2,7 %
	улучшенная	39 398	42 239	+ 7,2 %
Все квартиры массового сегмента в среднем		42 799	43 547	+ 1,7 %

Таким образом, в течение 3 квартала 2013 года наибольший реальный рыночный рост цен отмечен на 1 и 3-х комнатные улучшенные квартиры (14,0% и 7,2% соответственно). В сегменте 2-х комнатных улучшенных квартир по сравнению с предыдущим кварталом отмечена «обратная» динамика, наибольшее падение цен обозначилось именно по данным категориям квартир. Таким образом, в определенной степени ценовые тенденции на вторичном рынке жилья по итогам 3 квартала 2013 года обозначились по «классической» схеме – стабильной ликвидности однокомнатных квартир.

КОРРЕКТИРОВКИ, РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ Г.ОМСК И ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

В целях определения величин коэффициентов, необходимых к применению в профессиональной деятельности по оценке объектов жилой недвижимости была разработана анкета, включающая в себя целевые вопросы по зависимости реальных рыночных цен от различных типов и характеристик жилых объектов. Пилотный проект анкеты представлялся профессионалам оценочной деятельности для внесения предложений и замечаний по структуре и содержанию опроса.

Экспертный опрос был проведен среди специалистов рынка недвижимости, имеющих опыт практической деятельности более 5 лет и непосредственно осуществивших сопровождение значительного количества сделок купли-продажи жилой недвижимости. Результаты анкетирования были обработаны с помощью электронных программ обчета, полученные данные были приведены к средним значениям. Базовые данные представлены ниже.

Немаловажным представляется степень влияния различных характеристик жилья при формировании цен предложения. Экспертами была определена градация разных характеристик квартир по степени значимости для большинства покупателей. Результаты рейтинга представлены ниже.

Рейтинг значимости ценообразующих факторов

Характеристика квартиры	Коэффициент значимости для покупателя	Место по значимости
Большая площадь кухни	2,3	1
Не первый этаж	2,9	2
Наличие балкона, лоджии	3,4	3
Не последний этаж	4,0	4
Год постройки дома	4,7	5
Материал стен дома (кирпич, монолит, панель)	5,2	6
Вид из окна (тихий двор, магистраль, частный сектор и т.п.)	5,7	7

Сроки экспозиции

Сроки экспозиции каждого конкретного жилого объекта оказывают непосредственное влияние на стоимость продажи. Различные типы жилых объектов отличаются по срокам экспозиции, фактическая разница средних сроков экспозиции может отличаться многократно. Ниже представлены диапазон и средние значения экспозиций (единица показателя – календарный месяц) по основным типам жилья.

Средние сроки экспозиции жилых объектов

Тип жилья	Минимум	Максимум	Среднее
Однокомнатные квартиры	1	3	2
Двухкомнатные квартиры	1	4	2,5
Трехкомнатные квартиры	2	5	3,5
Элитные квартиры	4	10	7
Коттеджи	3	10	6,5
Частные дома	3	7	5

Корректировка на цену предложения.

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, в виду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г.Омске, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Данные приведены в таблице:

Скидка на цену предложения рынка жилой недвижимости (интервал):

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки при продаже объекта, %	
	Мин. значение	Макс. значение
Коттеджи	4,0	14,0
Частные дома	3,0	10,0
Однокомнатные квартиры	0,0	4,0
Двухкомнатные квартиры	1,0	5,0
Трехкомнатные квартиры и более	1,0	6,0
Элитные квартиры	3,0	11,0

На основании интервалов были рассчитаны средние значения скидок от цены предложения до цены сделки для рынка жилой недвижимости в г.Омск, данные приведены в таблице:

Скидка на цену предложения рынка жилой недвижимости (среднее значение):

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки при продаже объекта, %
Коттеджи	9,0
Частные дома	6,5
Однокомнатные квартиры	2,0
Двухкомнатные квартиры	3,0
Трехкомнатные квартиры и более	3,5
Элитные квартиры	7,0

Корректировки на этаж

Одним из важнейших факторов определяющей стоимость продажи объекта жилой недвижимости является расположение на определенном этаже здания. В случае отсутствия специфики местоположения дома (дефицит коммерческой недвижимости, видовые характеристики и т.п.) ликвидность крайних этажей в силу ряда причин, безусловно, ниже, чем средних этажей. Согласно определенному экспертным путем рейтингу значимости характеристик квартир «не первый этаж» занимает второе место и «не последний этаж» четвертое место в предпочтениях покупателей жилья. В таблице представлены соответствующие корректировки.

Корректировки на этаж для жилых помещений

Объекты аналоги	Первые этажи	Средние (не крайние) этажи	Последние этажи
Объекты оценки			
Первые этажи	1,000	0,932	0,985
Средние (не крайние) этажи	1,068	1,000	1,053
Последние этажи	1,015	0,947	1,000

Корректировки на наличие/отсутствие балкона (лоджии)

Наличие балкона или лоджии в квартире представляется значимым для потребителя и, соответственно, влияет на стоимость объекта жилой недвижимости – третье место по значимости факторов ценообразования согласно экспертному мнению. За исходное значение приняты квартиры без балкона и лоджии. Рекомендуемый диапазон повышающих корректировок (%) указан ниже.

Корректировки на наличие/отсутствие балкона (лоджии)

Объекты аналоги	Минимум	Максимум	Среднее
Объекты оценки			
Квартира без балкона и лоджии	0	0	0
Квартира с балконом или лоджией	4,3	6,5	5,4

Корректировки на материал стен

Характеристикой, непосредственно влияющей на определение стоимости жилого объекта, является материал несущих стен дома. «Монолит» - жилые здания на монолитно-каркасной основе, в том числе – облицованные кирпичом, керамогранитом и т.п. «Кирпич» - жилые дома с несущими стенами исключительно из кирпичного материала, т.н. «чисто кирпичные». Корректировочные значения представлены ниже.

Корректировки на материал стен для жилых помещений

Объекты аналоги	Панель	Монолит	Кирпич
Объекты оценки			
Панель	1,000	0,982	0,967
Монолит	1,018	1,000	0,985
Кирпич	1,033	1,015	1,000

Стоимость удельного показателя объектов жилой недвижимости при разных площадях кухонь

Одним из немаловажных факторов, влияющих на формирование рыночной стоимости объекта жилой недвижимости, является площадь кухни (первое место по значимости согласно мнению экспертов). Квартиры с кухнями 6 кв.м. и ниже приняты за исходное (нулевое) значение. Повышающие корректировки по данному параметру для объектов аналогов (в %) представлены ниже.

Корректировки стоимости удельного показателя объектов жилой недвижимости при разных площадях кухонь

Площадь кухни	Минимум	Максимум	Среднее
6 кв.м. и менее	0	0	0
от 6 кв.м. до 9 кв.м.	2,6	8,8	5,7
от 9 кв.м. до 12 кв.м.	4,3	9,7	7,0
более 12 кв.м.	6,2	13,7	10,0

Корректировки на вид из окна

Безусловной характеристикой, оказывающей влияние на величину стоимости жилой недвижимости, является вид из окна. В ходе настоящего исследования была определена оптимальная сегментация данного параметра. Соответствующие корректировки отражены в таблице.

Корректировки на вид из окна

Объекты аналогии	Неприглядный вид (промышленная зона, газгольдеры, мусорные баки и т.п.)	На улицы, дороги, проезды, магистрали, шоссе с активным транспортным потоком	Места массового скопления людей (площади, развлекательные центры)	Огороженный «тихий» двор	Объекты рекреации (река, набережная, парк, лес и т.д.)
Объекты оценки					
Неприглядный вид (промышленная зона, газгольдеры, мусорные баки и т.п.)	1,000	0,967	0,946	0,904	0,922
На улицы, дороги, проезды, магистрали, шоссе с активным транспортным потоком	1,033	1,000	0,979	0,937	0,955
Места массового скопления людей (площади, развлекательные центры)	1,054	1,021	1,000	0,958	0,976
Огороженный «тихий» двор	1,096	1,063	1,042	1,000	1,018
Объекты рекреации (река, набережная, парк, лес и т.д.)	1,078	1,045	1,024	0,982	1,000

Корректировки на год постройки жилого дома

Год постройки дома, т.е. его «возраст» непосредственно влияет на стоимость жилого объекта. В представленной таблице указаны понижающие корректировки для квартир аналогов (в %), в зависимости от срока эксплуатации здания. За исходное значение приняты жилые дома, с года постройки которых прошло не более 5 лет.

Корректировки на год постройки жилого дома

Срок эксплуатации жилого дома	Корректировочные коэффициенты
до 5 лет	0
от 5 до 10 лет	4,8
от 10 до 20 лет	9,0
от 20 до 40 лет	15,3
более 40 лет	20,9

В случае если балкон или лоджия застеклены на основе алюминиевого или ПВХ профиля, диапазон повышающей корректировки (дополнительно к корректировке на наличие балкона/лоджии) может составлять от 2,2% до 3,5 %.

Корректировки на качество отделки

Безусловным фактором, влияющим на стоимость жилого объекта, является наличие и уровень его внутренней отделки (ремонта). За исходное значение приняты квартиры, требующие полного ремонта, без отделки. Качество ремонта сегментировано по четырем основным категориям. Ниже представлены сводные результаты экспертного опроса в виде диапазона и средних значений стоимости.

Корректировки на качество отделки

Уровень ремонта квартир	Минимум	Максимум	Среднее
Квартира требует полного ремонта (без отделки)	0 т.р./кв.м.	0 т.р./кв.м.	0 т.р./кв.м.
Удовлетворительная отделка (эконом)	1,9 т.р./кв.м.	3,3 т.р./кв.м.	2,6 т.р./кв.м.
Хорошая отделка	3,4 т.р./кв.м.	5,6 т.р./кв.м.	4,5 т.р./кв.м.
Улучшенная отделка с элементами дизайна	5,6 т.р./кв.м.	9,8 т.р./кв.м.	7,7 т.р./кв.м.
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	от 11,6 т.р./кв.м.		

Результаты экспертного опроса были дополнительно подтверждены мониторингом стоимости:

- строительных отделочных материалов и элементов инфраструктуры квартир, предлагаемых на рынке города Омска;
- необходимых видов услуг на внутренние отделочные работы в городе, предоставляемых специализированными организациями в городе Омске.

В затратной части на элементы инфраструктуры квартиры и отделочные материалы включены расходы на приобретение: окон, входных и межкомнатных дверей, настенных обоев, линолеума (ламината), керамической плитки, сан.техники, натяжных потолков. При расчетах учтены соответствующие категории цен в зависимости от уровня отделки помещений.

В расходы за услуги на внутренние отделочные работы включены среднерыночные цены, сформировавшиеся на омском рынке. В категории «удовлетворительная отделка (эконом)» расходы на услуги специализированных организаций включены только по установке окон и входных/межкомнатных дверей.

При определении рыночной стоимости жилого объекта необходимо учитывать, что стоимость отделочных работ не всегда полностью может быть включена в итоговую рыночную стоимость. Таким образом, инвестор, который приобрел жилое помещение без ремонта за сумму X, а затем, сделав в нем ремонт на сумму Y, при продаже объекта, не менее чем в половине случаев, получает рыночную стоимость меньшую, чем сумма X + Y.

Экспертным путем было выявлено отсутствие прямой зависимости изменения рыночной стоимости от качества отделки, определяемое через величину затрат на ремонтные работы. Таким образом, при расчете корректировки на качество существует необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в сторону уменьшения. Экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой недвижимости находятся в интервале **от 1 до 0,5**.

Факторами, влияющими на стоимость отделочных работ, принято считать:

Повышающие стоимость отделки:

- Наличие элементов отделки из категории отделки лучшего качества;
- Незначительный срок, прошедший после проведения ремонта;
- Материалы и качество работ удовлетворяют наилучшим параметрам качества для соответствующей категории;
- Отсутствие дефектов отделки.

Понижающие стоимость отделки:

- Наличие элементов отделки из категории отделки худшего качества;
- Значительный срок, прошедший после проведения ремонта;
- Материалы и качество работ характеризуются низкими качественными показателями для соответствующей категории;
- Наличие дефектов отделки.

Представленные в настоящем разделе корректировки основаны на данных экспертно-аналитического исследования и рекомендованы к использованию в процессе проведения профессиональной оценочной деятельности.

Корректировки СОГЛАСОВАНЫ членами Комитета по экспертно-аналитической и методологической работе Некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков»:

Гейко И.Г. (ООО «Бизнес-Эксперт»);
Ермаков С.О. (ЗАО «АКГ «РБС»);
Амелин О.А. (ЗАО «ИНВЕСТАУДИТ»);
Стуков А.А. (ООО «Альбион КН»);
Смоленцев А.В. (ООО «Бизнес-оценка»);
Шерстнев М.А. (ООО «Стандартэкс»);
Каюкин А.Г (ООО «РЦО»);
Титов В.В (ООО «Независимая экспертная оценка»);
Ткаченко Е.В. (ООО «ЮФ «Константа»)

Корректировки УТВЕРЖДЕНЫ:
Президентом
Некоммерческого партнерства
«Омская коллегия оценщиков»
18 ноября 2013 г.
А.И. Шерстнев

ПРИЛОЖЕНИЕ. Перечень видов отделочных работ

№ п/п	Наименование работ	Наименование помещений				
		Удовлетворительная отделка (эконом)	Хорошая отделка (стандарт)	Улучшенная отделка с элементами дизайна	Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	Потолок					
2	Однослойная штукатурка	Все помещения	Все помещения	Все помещения	Все помещения	
3	Отделка поверхностей потолков под окраску	Все помещения	Все помещения	Все помещения	Все помещения	
4	Окраска вододисперсионными составами	Все помещения	Все помещения	Кладовая, лоджия	Кладовая, лоджия	
5	Подвесной потолок			Зал, комнаты, прихожая, коридор, кухня	Зал, комнаты, прихожая, коридор, кухня	
6	Реечный потолок			Ванная, санузел	Ванная, санузел	
7	Оклейка обоями			Зал, комнаты, прихожая, коридор, кухня	Зал, комнаты, прихожая, коридор, кухня	
8	Стены					
9	Однослойная штукатурка стен	Все помещения	Все помещения	Все помещения	Все помещения	
10	Отделка поверхностей стен под окраску	Все помещения	Все помещения	Все помещения	Все помещения	
11	Высококачественная штукатурка декоративным раствором			Зал, прихожая, коридор, лоджия	Зал, прихожая, коридор, лоджия	
12	Окраска вододисперсионными составами	Коридор, кухня, ванная, санузел	Ванная, санузел	Кладовая	Кладовая	На высоту 1,5 м
13	Улучшенная масляная окраска	Коридор, кухня, ванная, санузел	Ванная, санузел			На высоту 1,2 м
14	Оклейка обоями	Комнаты, зал	Комнаты, зал, коридор, кухня	Комнаты	Комнаты	
15	Облицовка стен глазурованной плиткой	Ванная, кухня	Ванная, санузел, кухня	Ванная, санузел, кухня (рабочая зона)	Ванная, санузел, кухня (рабочая зона)	На высоту 1,8 м
16	Пол					
17	Устройство покрытий пола из плиток	ванная, санузел	ванная, санузел	Ванная, санузел, кухня, кладовая, лоджия	Ванная, санузел, кухня, кладовая, лоджия	
18	Устройство покрытий пола из линолеума	Коридор, кухня, комнаты, зал	Коридор, кухня, комнаты, зал	Коридор, комнаты, прихожая	Коридор, комнаты, прихожая	

№ п/ п	Наименование работ	Наименование помещений				
		Удовлетвори тельная отделка (эконом)	Хорошая отделка (стандарт)	Улучшенная отделка с элементами дизайна	Отличная отделка (индивидуаль ные дизайнерские работы)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
19	Паркет			Зал	Зал	
20	Теплый пол				Ванная, санузел, кухня	
21	Улучшенная масляная окраска окон	Все помещения	Все помещения			
22	Улучшенная масляная окраска дверей	Все помещения				
23	Установка дверных блоков		Все помещения	Все помещения (массив)	Все помещения (массив)	
24	Установка оконных блоков			Все помещения	Все помещения	
25	Установка ванн	Ванная	Ванная	Ванная	Ванная	
26	Установка умывальников	Ванная	Ванная	Ванная, санузел	Ванная, санузел	
27	Установка моек стальных	Кухня	Кухня	Кухня	Кухня	
28	Установка унитазов	санузел	санузел	Ванная, санузел	Ванная, санузел	
29	Установка радиаторов					
30	Установка розеток	10 шт	15 шт	30 шт	30 шт	
31	Установка выключателей	8 шт	8 шт	11 шт	11 шт	
32	Накладные расходы (хозспособ)	112x0,6x0,94=63%	По видам работ	По видам работ	По видам работ	От 82 до 128%
33	Сметная прибыль	30%	По видам работ	По видам работ	По видам работ	От 55 до 85%