

areall

# РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

## АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ



Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
рынка недвижимости

100%

38%



20%

2012 ОМСК



Группа компаний  
"ОМЭКС"

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

[www.omeks.ru](http://www.omeks.ru)  
[mail@omeks.ru](mailto:mail@omeks.ru)

## КОЛЛЕКТИВ АВТОРОВ:

М.А. Репин, САРН РГР

А.И. Зыкова, аналитик ООО «ОМЭКС»

А.В. Жилкина, аналитик ООО «ОМЭКС»

О.А. Захарова, оценщик ООО «ОМЭКС»

В.В. Дмитренко, оценщик ООО «ОМЭКС»

И.А. Халитова, оценщик ООО «ОМЭКС»

# СОДЕРЖАНИЕ

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ. IV квартал 2012 г.**

- 2 ОБЩАЯ ЧАСТЬ
- 3 1. РЫНОК ТОРГОВО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
- 3 1.1 Торговая недвижимость
- 10 1.2 Офисная недвижимость
- 15 2. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
- 24 3. РЫНОК ЗЕМЛИ

## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**декабрь 2012 г.**

- 31 ОБЩАЯ ЧАСТЬ
- 31 ФАЗЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
- 32 МЕТОДОЛОГИЯ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
- 34 ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
- 35 ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ г. ОМСКА. СТРУКТУРА И СОСТАВ
- 37 РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА ДИНАМИКА ЦЕН И СТРУКТУРА РЫНКА
- 38 Первичный рынок
- 39 Вторичный рынок
- 47 Выводы

Любое использование аналитических материалов возможно только с разрешения компании "ОМЭКС". При цитировании обязательно указание ссылки вида "По информации аналитического проекта AREALL группы компаний "ОМЭКС". Настоятельно просим соблюдать авторские права и профессиональную этику.



# РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ. IV квартал 2012 г.

### Уважаемые Господа!

Представляем Вашему вниманию анализ рынка, проведенный компанией «ОМЭКС» в IV квартале 2012 года. Данный аналитический отчет основан на утвержденных стандартах Российской Гильдии Риэлторов, НП «Гильдия управляющих и девелоперов» и Решении рабочей группы экспертов рынка недвижимости Омского региона.

Аналитический отчет составлен на основе тщательного мониторинга и подробного анализа информации о рынке коммерческой недвижимости, представленной в основных информационных источниках: журналах «Бизнес Недвижимость», «Недвижимость», а также сайтах изданий. На этой основе была сформирована генеральная совокупность из 8 804 нормализованных ofert, в результате чего была получена репрезентативная база данных из 5 031 уникальной офферты, дифференцированная на 306 выборок. В рамках анализа коммерческая недвижимость была рассмотрена в разрезе следующих сегментов:

- Торговая недвижимость, с выделением отдельного типа Street Retail;
- Офисная недвижимость, с учетом итогов работы по классификации бизнес-центров;
- Производственно-складская недвижимость, с рассмотрением базовой классификации складской недвижимости.

Анализ рынка проводился с учетом зонирования Омской области. Показатели рынка рассчитывались отдельно в границах:

- Омской области без учета Омского района;
- Омского района;
- г. Омска.

Внутри г. Омска значения показателей приведены в разрезе административных округов:

- Кировский
- Ленинский
- Октябрьский
- Советский
- Центральный

В тексте приведены основные показатели рынка недвижимости, а также отражена динамика их изменения в 2012 году. С целью выявления основных параметров, качественных и количественных, влияющих на стоимость объектов недвижимости внутри каждого сегмента Омского региона вместе с анализом рынка мы провели экспертно-аналитическое исследование рынка коммерческой недвижимости г. Омска и Омской области. Исследование проводилось среди профессиональных участников рынка недвижимости, в состав которых вошли представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», представители комитета по экспертно-аналитической и методологической деятельности НП «Омская коллегия оценщиков», представители координационного совета НП «СРО «Профессиональные риэлторы Омской области», а также руководители и специалисты ведущих организаций рынка недвижимости. Участникам предлагалось ответить на вопросы анкет трех направлений:

- Торгово-офисная недвижимость и земельные участки 5-го вида разрешенного использования;
- Производственно-складская недвижимость и земельные участки 3-го, 9-го видов разрешенного использования;
- Земельные участки сельскохозяйственного назначения и строения, предназначенные для нужд сельского хозяйства.

При проведении исследования возможно применение различных методик экспертного опроса и последующей обработки данных. Каждая из них имеет свои достоинства и недостатки, и, если они приводят к близким результатам, это следует рассматривать как подтверждение корректности и правомерности каждой из них. Наше исследование было основано на методике Лейфера, основанной на выявлении мнений относительно параметров рынка активно работающих специалистов рынка недвижимости, выполняющих в данном проекте функцию экспертов. Для реализации этого проекта разработана стандартизированная анкета, состоящая из 18-20 вопросов. Результаты исследования приведены для каждого сегмента в соответствующем разделе, вместе с описанием ценообразующих факторов.

По данным на 01.01.2012 г. в городе Омске функционирует 1 587 объектов бытового обслуживания населения, 5 279 объектов розничной торговли, включая магазины, супермаркеты и специализированные торговые центры, 586 объектов общественного питания (столовые, рестораны, кафе).

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, количество сделок с земельными участками в III квартале 2012 г. в 5 раз превышает количество зарегистрированных сделок с нежилыми помещениями. **а**

**Таблица 1**  
Информация Управления  
Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Омской  
области за 2012 г.

№ п/п	Недвижимость в Омской области в 2011 г.	I квартал 2012	II квартал 2012	III квартал 2012	IV квартал 2012
1	Общее количество зарегистрированных прав на нежилые помещения	6 205	5 290	5 415	3 874
2	Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки	18 924	24 997	27 564	17 171
3	Общее количество зарегистрированных записей об ипотеке в ЕГРП	7 665	9 119	10 372	6 590

# 1. РЫНОК ТОРГОВО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Торгово-офисная недвижимость в виду высокой востребованности является одним из основных сегментов рынка коммерческой недвижимости. Сегодня спрос на данный вид коммерческой недвижимости в разы превышает спрос на производственно-складскую недвижимость. По данным IV квартала 2012 года количество предложений торгово-офисной недвижимости составило 76%, что примерно в 3 раза превышает предложения по продаже производственных зданий. Такая разница, в первую очередь, обусловлена высокой потребностью участников рынка в торговых и офисных помещениях.

## 1.1. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Торговая недвижимость является одним из крупнейших секторов коммерческой недвижимости, имеющих высокий спрос на рынке. Спрос на объекты торговли растет значительно быстрее, чем их строительство, сокращая количество свободных площадей внутри сегмента. Торговая недвижимость сегодня представлена как небольшими торговыми площадями, так и отдельно стоящими торговыми зданиями и обширными площадями в крупных торговых центрах и мегамоллах.

Рассматривая типизацию внутри сегмента можно выделить следующие типы:

- торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы, торговые центры, мегамоллы, гипермоллы;
- гипермаркеты;
- супермаркеты и универсамы;
- салоны, мебельные центры, техноцентры и т.п.;
- универсиаги, гастрономы, аптеки, промтоварные магазины и т.п.;
- павильоны и киоски;
- бутики;
- нежилые помещения свободного назначения, Street Retail.

На сегодняшний день самыми популярными форматами торговли являются торгово-развлекательные центры или занимающие первые и цокольные этажи жилых домов магазины, которые еще называют объектами категории Street Retail.

### STREET RETAIL

Street Retail в силу своей специфики является одним из основных типов торговой недвижимости в г. Омске. Торговля в Street Retail зависит от интенсивности пешеходных потоков, поэтому наиболее востребованными являются объекты с отдельным входом с магистрали. В менее выгодном положении находятся помещения с входом со двора: арен-

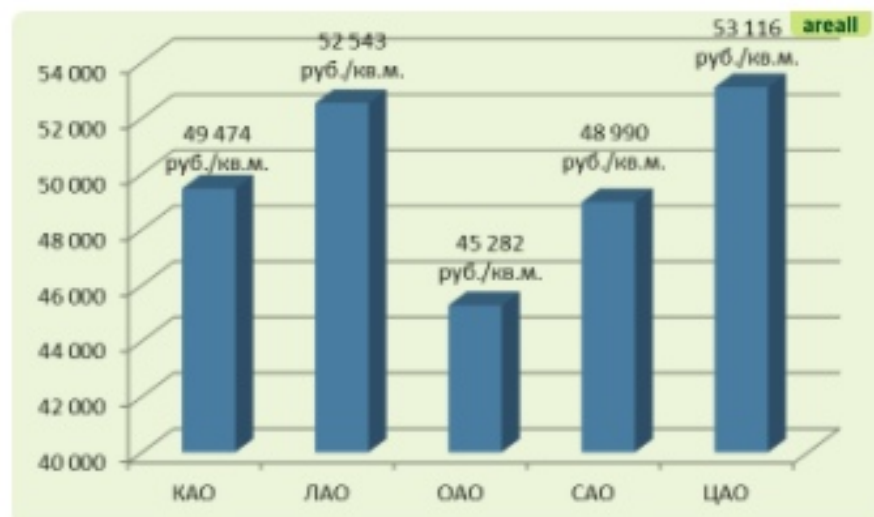


Захарова  
Оксана Анатольевна      оценщик  
ООО «ОМЗКС»

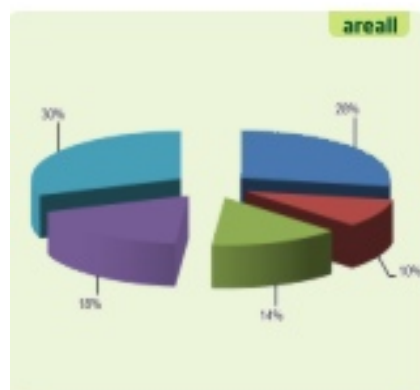
«Торговая недвижимость в секторе продаж в 2012 г. показала довольно существенное оживление. Особой популярностью на рынке по-прежнему пользуются объекты небольших площадей, расположенные на оживленных транспортных магистралях или в достаточно крупных торговых комплексах. Отдельно хочется отметить объекты Street Retail, которые в силу своих характеристик обладают наибольшей ликвидностью, и как следствие имеют достаточно высокие ценовые показатели, превышающие более чем на треть стоимость остальных объектов, предназначенных для торговли.»



**Диаграмма 1.1.1**  
Соотношение количества предложений по продаже торговых помещений и объектов Street Retail в IV квартале 2012 г., %



**График 1.1.1**  
Соотношение удельной стоимости 1 кв.м. Street Retail по округам г. Омска, IV квартал 2012 г., руб./кв.м.



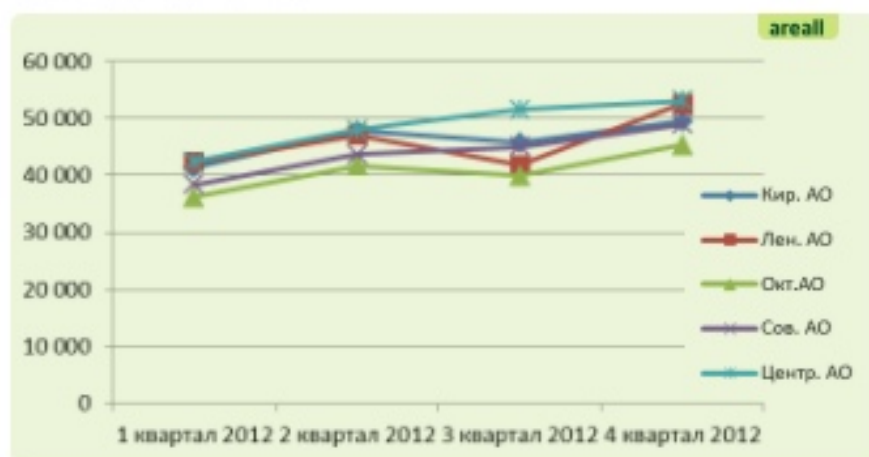
**Диаграмма 1.1.2**  
Соотношение количества предложений торговой недвижимости по административным округам г. Омска, %

дние ставки и стоимость таких объектов значительно ниже. Немалое влияние на цену объектов Street Retail оказывает такой фактор, как этаж расположения. В общепринятом определении Street Retail является не чем иным, как торговым помещением на 1 этаже, однако в одном ряду с такими площадями нередко встречаются торговые помещения, по всем параметрам относящиеся к Street Retail, но расположенные в цоколе. Помещения на 1 этаже здания являются наиболее ликвидными, т. е. наиболее оптимальны для торговли. Данному вопросу было отведено особое внимание в экспертном исследовании, результаты которого приведены в конце раздела. Количество предложений на рынке по продаже Street Retail составляет 25% от общего числа предложений торговых объектов.

Street Retail значительно отличается от других типов торгово-офисной недвижимости и по средним ценовым показателям. Средневзвешенная цена 1 кв.м. торговых помещений такого типа по итогам IV квартала составила 50 646 руб./кв.м. Для сравнения, средневзвешенные показатели 1 кв.м. по торговым и офисным помещениям составили 37 045 руб./кв.м. и 36 432 руб./кв.м. соответственно. Наиболее привлекательными для арендаторов и предпринимателей остаются торговые помещения в домах, расположенных на первой линии вдоль основных транспортных магистралей города. Например, район ул. Ленина, проспекта Карла Маркса Центрального АО, демонстрируют высокие значения показателей удельной стоимости. Помимо торговых улиц Центрального округа в Омске отмечено несколько локационных центров Street Retail. Так, в районе проспекта Мира, ТЦ «Кристалл», а также проспекта Карла Маркса в Ленинском АО отмечены цены не меньше, чем в центральной части города. В IV квартале средневзвешенный показатель в ЦАО составил 53 116 руб./кв.м., и является максимальным показателем для сегмента Street Retail.

Динамика рынка Street Retail говорит о постоянном росте цен внутри сегмента. В течение всего 2012 года уровень цен в среднем увеличивался. В III квартале отмечен небольшой спад в Ленинском, Кировском и Октябрьском АО, который однако компенсировался усиленным ростом цен в IV квартале, приводя к итоговому повышению цен по итогам года. Средневзвешенный показатель стоимости 1 кв.м. торговых помещений на первых этажах к концу года вырос на 20%. И если в первом квартале минимальный показатель стоимости был равен 36 207 руб./кв.м. (Октябрьский АО), то к четвертому кварталу минимальный показатель вырос до 45 282 руб./кв.м., также в Октябрьском АО. Рост цен отражен на Графике 1.1.2, приведенном ниже.

**График 1.1.2**  
Динамика изменения удельного показателя стоимости Street Retail по округам г. Омска в 2012 г., руб./кв.м



## ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

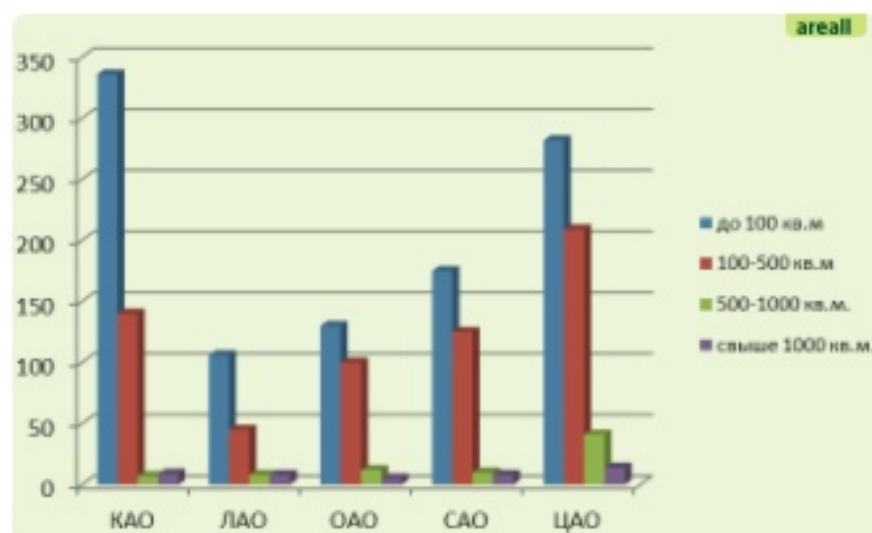
Рынок торговой недвижимости представлен как городом в целом, так и всеми административными округами в отдельности. Предложения торговой недвижимости примерно одинаково распределены по округам города. Однако объем предложений все же позволяет выделить территории, которые наиболее популярны среди предпринимателей и участников бизнеса. Сегодня 30% рынка представлено торговыми помещениями Центрального АО.

Немного, а именно на 2% предложений, уступает Кировский АО, это обусловлено большими объемами строительства жилой недвижимости на Левобережье, ростом потребительской активности, и в связи с этим, необходимостью ввода в эксплуатацию новых

объектов торговой недвижимости. Среди остальных округов предложение распределено приблизительно равномерно.

Наибольшее количество предложений представлено торговыми объектами небольших площадей до 100 кв.м. График 1.1.3 отражает предложения по продаже торгово-офисной недвижимости в зависимости от площадей в административных округах г. Омска.

Наибольшее количество предложений представлено объектами площадью до 100 кв.м во всех округах, без исключения. Средневзвешенная удельная стоимость таковых объектов (за 1 кв.м.), по сравнению с объектами большей площадью, в среднем по городу составляет 47 065 руб./кв.м. Существенно меньше представлено объектов площадью от 100 до 500 кв.м. – 35% рынка, стоимость объектов в среднем за 1 кв.м. также существенно ниже – 36 415 руб./кв.м. Примерно одинаковое количество объектов предлагается к продаже в сегменте от 500 до 1000 кв.м. и свыше 1000 кв.м. – 4 и 3% рынка соответственно. Как правило, такие объекты пользуются наименьшим спросом, в связи с чем и стоимость 1 кв.м. гораздо меньше: объекты от 500 до 1000 кв.м. в среднем за 1 кв.м. предлагаются к продаже по стоимости 24 268 руб., а свыше 1000 кв.м. – по стоимости 19 273 руб.



**Диаграмма 1.1.3**  
Соотношение количества предложений торговой недвижимости различной площади, %

**График 1.1.3**  
Распределение объема предложения продажи торговых помещений различных площадей, IV квартал 2012г., в шт.

Так же, как и на отдельно взятый Street Retail, на торговые объекты в целом немалое влияние оказывает этаж, на котором располагается помещение. Это оказывает существенное влияние на выбор потенциального покупателя. Поэтому сегодня большинство торговых объектов расположено на 1 этаже (69% от общего объема), в удобной доступности для потенциальных покупателей помещения, расположенные выше, как правило, находятся в крупных гипермаркетах и торговых центрах. Количество предложений объектов по этажности отражено на Диаграмме 1.1.4.

По итогам IV квартала самые дорогие торговые площади располагаются в Центральном АО – средневзвешенный показатель стоимости составляет 50 684 руб./кв.м. Практически на одном уровне находятся цены в Кировском и Советском АО – 42 411 руб./кв.м. и 42 014 руб./кв.м. соответственно.

На Графике 1.1.4 отражена стоимость 1 кв.м. торговых помещений по административным округам.

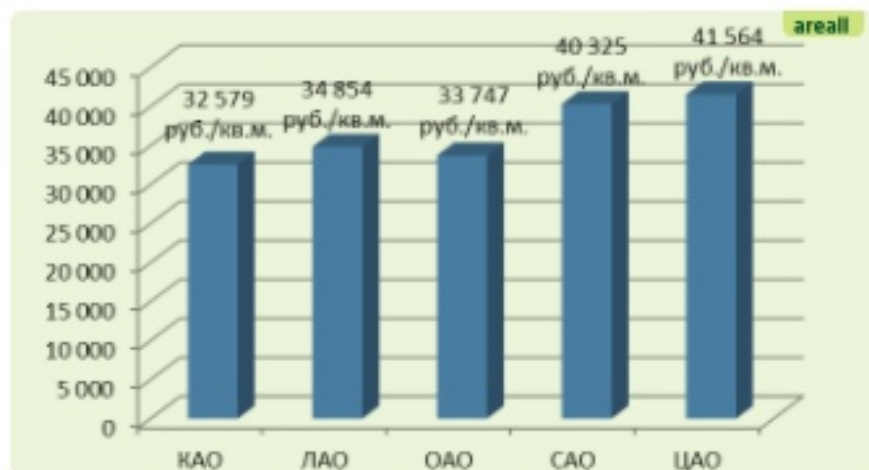
Между минимальным и максимальным показателями наблюдается значительная разница, что связано с наличием или отсутствием у площадей тех или иных факторов, влияющих на стоимость. Максимальная стоимость 1 кв.м. в IV квартале зафиксирована в Центральном АО, и составила 41 564 руб./кв.м., в то время как минимальная равна 32 579 руб./кв.м., отмечена в Кировском АО.



**Диаграмма 1.1.4**  
Соотношение количества предложений торговой недвижимости на различных этажах, %

**График 1.1.4**

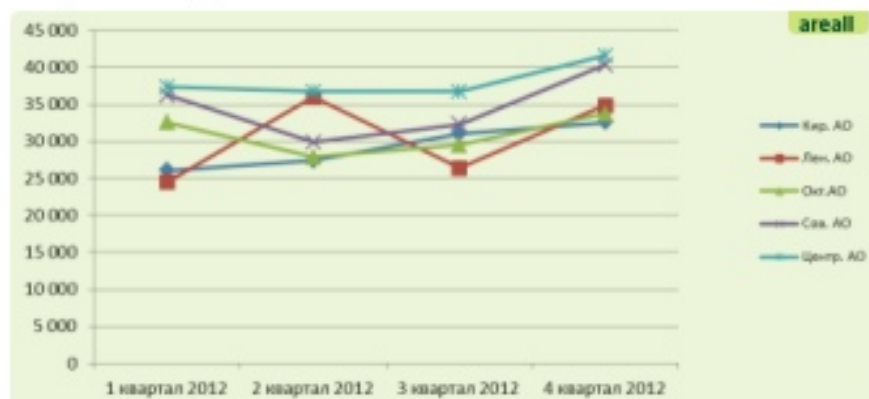
Соотношение удельной стоимости 1 кв.м. торговой недвижимости по округам в IV квартале 2012 г., руб./кв.м.



К концу года на рынке торговых помещений отмечен значительный рост. Например, средневзвешенные значения к IV кварталу выросли относительно начала года. Если в I квартале средневзвешенная цена по г.Омску составляла 31 616 руб./кв.м., то к IV кварталу этот показатель вырос уже до 37 045 руб./кв.м. Динамика рынка торговых помещений отражена на Графике 1.1.5.

**График 1.1.5**

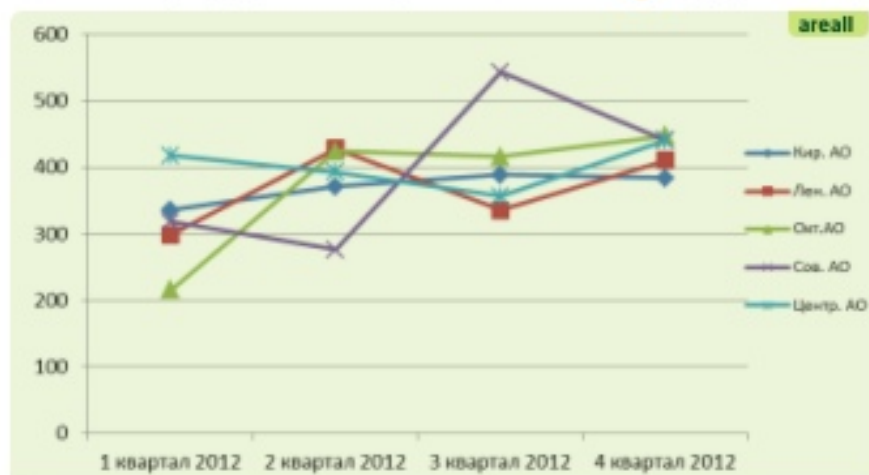
Динамика изменения удельного показателя стоимости торговой недвижимости по округам г. Омска в 2012 г., руб./кв.м.



В секторе аренды торговых объектов в целом динамика является стабильной. С небольшой разницей в цене лидируют Октябрьский АО и Советский АО, размеры ставок здесь составляют 447 руб./кв.м. и 441 руб./кв.м. соответственно. Минимальный показатель, как и в секторе продаж отмечен в Кировском АО, и составил 384 руб./кв.м.

**График 1.1.6**

Динамика изменения ставок арендной платы торговой недвижимости по округам г. Омска в 2012 г., руб./кв.м.



Рынок недвижимости, как любой рынок имеет свои тенденции и цикличность. Циклы рынка недвижимости представляют собой подъемы и падения объема и цен рынка во времени. От начала подъема и до начала следующего подъема может пройти довольно продолжительный период времени: от 2-3 лет до 20-30. За время одного цикла рынок недвижимости проходит ряд фаз: подъем, или рост (Expansion); перепроизводство (Supply); спад, или рецессия (Recession); восстановление, или оживление (Recovery). Как показывает динамика, торговые объекты растут в цене, а ставки арендной платы постепенно повышаются. Однако строительство новых торговых объектов в регионе нельзя назвать слишком активным. Торговых объектов строится крайне мало, а зачастую и это строительство затягивается на срок, больше предполагаемого. Что касается спроса на торговую недвижимость, тут вывод можно сделать из результатов экспертных оценок, которые практически однозначно прогнозируют стабильность спроса на рынке торгово-офисной недвижимости.

В нашем регионе не так много объектов торговли, привлекающих повышенное внимание как предпринимателей, так и населения. Примером таких объектов являются ТЦ «Омский» и СТЦ «Мега Омск». Торговый центр «Омский» является одним из самых крупных универсамов нашего города, на площади в 32 000 кв. м. здесь размещено 8 комплексов, или около 100 салонов, секций и отделов. Ежедневно Торговый центр посещает более 30 тысяч человек. Помимо этого, уникальное здание Торгового центра, построенное в 1984 году, является архитектурным украшением Омска. Выполненный в стилистике модернизма, проект здания был отмечен Госпремией СССР. Вместе с крупными торговыми центрами, уже ставшими частью истории города, в Омске строятся новые крупные объекты торговли.

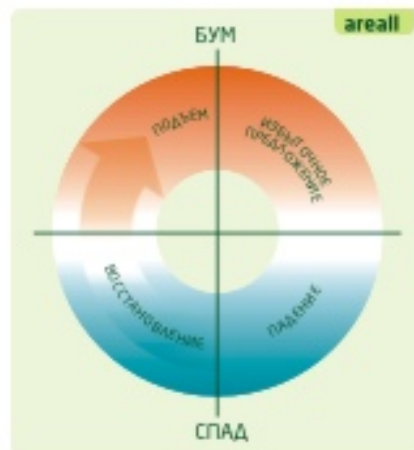


«Мега Омск» – второй проект компании IKEA в Сибирском регионе, был построен в 2009 году. На сегодняшний день семейный торговый центр «Мега» является крупнейшим центром торговли в Омске. Его площадь составляет 130 000 кв.м., на которых расположены магазины ведущих торговых марок.

В 2011 году НП «Гильдия Управляющих и Девелоперов» реализовала проект «100 лучших торговых центров России». Экспертами было проанализировано более 300 торговых центров. Оценке подлежали только действующие качественные торговые центры площадью от 5 тыс. кв. м. В число лидеров вошли четыре крупных омских торговых центра: ТЦ «Омский», СТЦ «Мега Омск», ТВЦ «Каскад», ТОК «Фестиваль».

При реализации проекта НП «ГУД» анализ торговых центров осуществлялся по следующим основным критериям:

- Месторасположение – наличие достаточных для объекта автомобильных и пешеходных потоков, достаточное количество жителей в зоне покрытия, видимость объекта для основных транспортных и пешеходных потоков;
- Доступность – удобная автомобильная и пешеходная доступность, организация бесплатной доставки, удобные развязки и подъезд к объекту;
- Архитектура здания, внутренний дизайн и отделка, соответствие архитектуры объек-



**Рис.1**  
Фазы цикла рынка торговой недвижимости

**Рис. 2**  
Торговый центр «Омский», построен в 1984 году



**Рис. 3**  
СТЦ «МЕГА-Омск», построен в 2009 году



та облику ближайшего окружения, наличие дизайн-решения в отделке объекта, качество отделочных материалов и их текущее состояние, отсутствие конструктивных противоречий;

- Концепция объекта – наличие у объекта направленности на целевую аудиторию, эффективный tenantmix (набор арендаторов), качество сервисного обслуживания для арендаторов, обеспеченность объекта необходимым количеством парковочных мест;

- Логистика – эффективная вертикальная логистика, удобная горизонтальная логистика, наличие понятной системы навигации, удобное расположение входных групп относительно потоков вокруг объекта, комфортный доступ к парковке;

- Инженерия – отопление, вентиляция, кондиционирование, системы пожаротушения и пожарной безопасности, электроснабжение, системы безопасности, видеонаблюдения;

- Управление объектом – наличие профессиональной управляющей компании, известность, заполняемость, обеспечение безопасности, качество эксплуатации и маркетинговая активность объекта.

Представленные характеристики сегодня являются основными ценообразующими факторами на рынке торговой недвижимости, и оказывают существенное влияние на выбор арендаторов. Поэтому при строительстве новых торговых центров, а также реконструкции старых зданий большое внимание уделяется планированию покупательских потоков, созданию комфортных условий для покупателей, удобным условиям для арендаторов. Немаловажную роль при проектировании играет удобство эксплуатации и затраты на ежегодную эксплуатацию здания.

Участникам рынка сегодня предоставлен огромный выбор торговых площадей. Растущее число объектов торговой недвижимости позволяет покупателям и арендаторам покидать неудачные торговые центры, и с легкостью находить более прибыльные объекты.

По итогам проведенного экспертно-аналитического исследования рынка коммерческой недвижимости мы получили показатели, характеризующие рынок и являющиеся ценообразующими факторами при заключении сделок купли-продажи и договоров аренды.

Из таблицы 1.1.1 следует, что срок экспозиции торговых помещений, предложенных к аренде, в 2 раза меньше срока экспозиции аналогичных объектов на продаже, и составляет всего 3 месяца.

**Таблица 1.1.1**  
Показатели рынка торговой недвижимости в 2012 году.

Исследуемый вопрос	Вид сделки			Аренда		
	Продажа	Продажа	Продажа	Аренда	Аренда	Аренда
	MIN	MID	MAX	MIN	MID	MAX
Величина уторговывания, %	4	10	15	2	8	14
Период экспозиции, мес.	3	6	9	1	3	5
Прогноз динамики изменения цен, %	2	3	5	2	3	5

Как видно из Диаграммы 1.1.5 большинство экспертов рынка (71%) прогнозируют стабильность уровня цен на торговые объекты, в то время как 29% экспертов отмечают рост



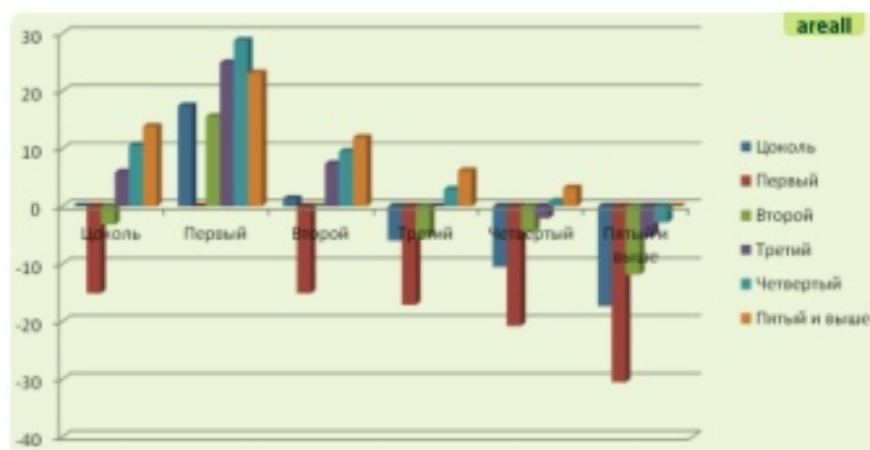
**График 1.1.5**  
Прогнозы изменения цен и ставок арендной платы на рынке торговой недвижимости, %



**График 1.1.6**  
Прогнозы роста количества строящихся объектов, %

цен и ставок арендной платы в 2013 году. Также не прогнозируется снижение количества строящихся объектов. По мнению экспертов их количество будет только расти. В рамках исследования эксперты выразили мнение о корректировках в зависимости от этажа оцениваемого торгового объекта и этажа объекта-аналога.

Результаты приведены на Графике 1.1.7. По прогнозам также самыми дорогими остаются площади на первых этажах, поэтому, соответственно, при сравнении с объектами-

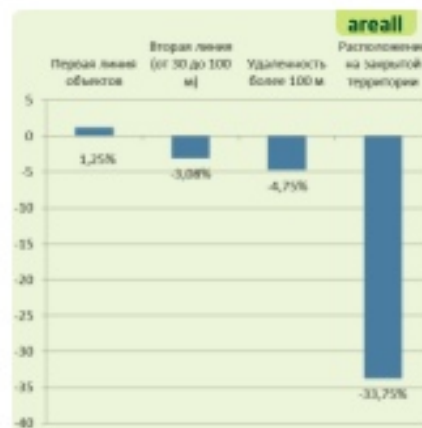


**График 1.1.7**  
Соотношение корректировок на этаж для торговых помещений, %

аналогами, расположенными выше или ниже, всегда вводится повышающая корректировка, в среднем, чем выше этаж, тем выше корректировка. Соответственно и наоборот, в случаях, если объект оценки расположен на этажах, пользующихся небольшим спросом на рынке торговых объектов, а в качестве объекта-аналога принимается объект на первом этаже, вводится понижающая корректировка. Чем выше этаж, тем больше корректировка, так, для пятого этажа понижающая корректировка на такие объекты равна -30,5%.

На Графике 1.1.8 отражена ситуация предоставления скидок на рынке торговых помещений в зависимости от доступности объекта. Как уже говорилось, объекты первой и второй линий и без того имеют высокую ликвидность, поэтому скидки на них минимальные (от 1 до 3%). А вот объекты на закрытых территориях мало привлекают потенциальных покупателей и арендаторов торговых мест, поэтому собственник заинтересован в создании дополнительных условий продажи, привлекательных для клиента. Одним из таких условий является возможность уторговывания.

Недозагруженность торговых помещений в городе, по мнению экспертов, составляет от 15% до 36%. Такие показатели связаны с рядом причин: недостаточные условия для работы и бизнеса, а также завышенные арендные ставки. В целом рынок недвижимости в 2012 году оставался достаточно стабильным. Такая динамика цен обусловлена равномерным ростом спроса и предложения на торговые помещения. Безусловно, рынок торговой недвижимости в г. Омске, как и во многих других регионах, с каждым годом все больше растет и развивается. Это обусловлено потребностью предпринимателей в торговых площадях и постоянному развитию предпринимательства и бизнеса, а также приростом новых торговых площадей. **а**



**График 1.1.8**  
Скидки/надбавки на доступность объекта торгового назначения, %



**График 1.1.9**  
Недозагруженность торговых помещений в Омске 2012 году, %



Жилкина  
Алиса Владимировна аналитик  
ООО «ОМЭКС»

2012 год отмечен стабильным положением на рынке офисной недвижимости. Рынок данного сегмента сегодня находится в фазе подъема: цены на офисные объекты растут, арендные ставки продолжают повышаться, что сопровождается активным спросом со стороны потенциальных покупателей и арендаторов. Помимо этого внутри сегмента развивается один из самых востребованных типов офисной недвижимости - бизнес-центры, ставший еще более привлекательным для ведения бизнеса в связи с проведенной в 2012 году классификацией.

## 1.2 ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок офисной недвижимости г. Омска сегодня развивается достаточно активно, количество предприятий постоянно растет, что увеличивает спрос на офисные помещения. Сегодня по-прежнему самыми востребованными являются офисы на центральных улицах города. Это обусловлено таким ценообразующим фактором, как местоположение, ведь расположение компании в спальном районе или на промышленной окраине не улучшает ее имидж, и не способствует экономической эффективности. Немаловажным показателем остается внутренняя отделка офисов, комфортабельность для клиентов и благоприятные условия труда для сотрудников. Поэтому большая часть арендаторов готова платить больше за офисы в современных бизнес-центрах, а не в полуразрушенных административных зданиях на окраинах города или территориях промзон. При этом стоит учесть, что на выбор потенциальных собственников и арендаторов также влияют условия и возможности бизнес-центра.

В 2009 году Гильдия управляющих и девелоперов разработала и приняла собственную базовую классификацию офисных и бизнес-центров на территории России. Главная цель классификации ГУД – маркетинговый анализ рынка офисной недвижимости крупных городов России.

Для проведения этой работы в Омске была создана Сибирская Сертификационная комиссия, в состав которой вошли эксперты ГУД и представители омского рынка недвижимости.

Основная задача комиссии – сформировать образ офисной части города Омска, представленный бизнес-центрами. В 2012 году Сибирской Сертификационной комиссией в г. Омске была собрана информация более чем о 70 объектах офисного назначения, представляющих рынок данного сегмента. В ходе совместных заседаний экспертов из Омска, Москвы и Санкт-Петербурга были отобраны 18 объектов, соответствующих базовой классификации НП «ГУД», которые с гордостью могут называться бизнес-центрами г. Омска. В рамках классификации бизнес-центры присваивались классы А, В, В+ или С. По итогам заседаний был составлен протокол, в котором отражены классы, присвоенные омским бизнес-центрам, приведенные в Таблице 1.2.1.



Рис.3  
ТОЦ «Фестиваль», класс А

Таблица 1.2.1  
Итоги классификации БЦ  
г. Омска в 2012 году

№ п/п	Наименование БЦ	Административный округ	Адрес	Класс
1	ТОЦ «Фестиваль»	Кировский АО	ул. 70 лет Октября, 19	А
2	БЦ «Большевичка»	Октябрьский АО	ул.5-я Линия, 157а/Потанина, 87	В
3	БЦ «Гостинный двор»	Центральный АО	пр.Карла Маркса, 32	В
4	БЦ «Олимп»	Советский АО	ул.Кемеровская, 15	В
5	МФК «Миллениум»	Центральный АО	ул.Фрунзе, 1/4	В
6	БЦ «На Думской»	Центральный АО	ул. Думская, 7	В
7	ТОК «Флагман»	Центральный АО	ул. Герцена, 18/ Фрунзе, 80	В
8	ТОК «Метропол»	Кировский АО	ул. 70 лет Октября, 24	В
9	—	Центральный АО	ул. Больничный переулок, 6	В
10	БЦ «На Декабристов»	Центральный АО	ул. Декабристов, 45	В
11	ТВЦ «Каскад»	Центральный АО	пр.Карла Маркса, 24	С
12	ТРК «Континент»	Кировский АО	ул.70 лет Октября, 25/1	С
13	—	Центральный АО	ул. Щербанева, 25	С
14	—	Центральный АО	ул. Щербанева, 35	С
15	ОЦ «Эра»	Центральный АО	ул.Фрунзе, 40а	С
16	ТОК «Пятый Кристалл»	Кировский АО	пр-т Комарова, 11, к1	С
17	ОЦ «Эра»	Центральный АО	ул. 24-я Линия, 59	С
18	ТОК «Герцен-Plaza»	Центральный АО	ул. Герцена, 34	С

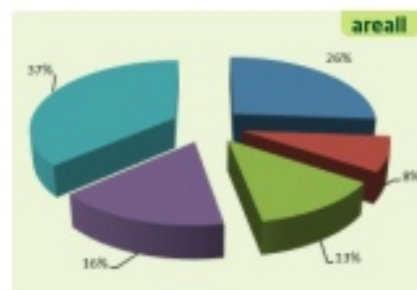
После проведения классификации, эксперты готовят письма с рекомендациями для бизнес-центров, отнесенных к классам В и С. Рекомендации содержат предложения по совершенствованию состояния объектов и уровня сервиса с целью повышения классности при рассмотрении на последующих заседаниях. Представителям классифицированных бизнес-центров 25 января на Рождественском саммите по недвижимости будут вручены сертификаты НП «ГУД» с указанием класса.

Таким образом, в Омске классифицированы все бизнес-центры, соответствующие базовой классификации НП «ГУД», и комиссия с нетерпением ждет введения в эксплуатацию еще незавершенных строительством, но уже привлекающих внимание арендаторов, бизнес-центров «Капитал» и «На Гагарина». Застройщиком бизнес-центра «На Гагарина», по адресу: ЦАО, ул. Гагарина, 14 является компания ООО «НПО «Мостовик». Начиная с 4 квартала 2012 года компанией «Мостовик-девелопмент» осуществляется продажа помещений в бизнес-центре. Проект должен стать успешным в силу удачного местоположения, поскольку «На Гагарина» является единственным центром подобной функциональности, расположенным непосредственно на ул. Гагарина, значимой магистрали г. Омска. Среди вновь построенных бизнес-центров нельзя не отметить уже классифицированный ТОЦ «Фестиваль» – 15-этажное здание современной архитектуры, расположенное на пересечении крупных магистралей города: 70 лет Октября и Конева, в районе активного строительства жилой и коммерческой недвижимости, развитой инфраструктуры. В Омске «Фестиваль» является единственным офисным центром класса А. Здание торгово-офисного центра построено в 2010 году, но уже имеет наивысшую загруженность постоянными крупными арендаторами.

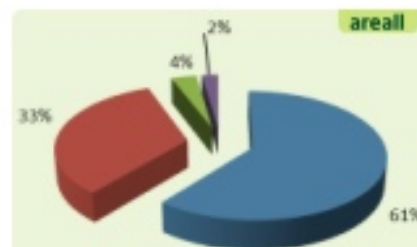
Рассматривая бизнес-центры с точки зрения классов, возникает вопрос о влиянии класса на показатели стоимости 1 кв.м. и ставки арендной платы. Предварительно можно сказать, что на сегодняшний день показатели стоимости мало зависят от классности объекта. Так, например, арендные ставки в офисном центре «Фестиваль» класса А ниже (от 450 руб./кв.м.), чем в БЦ «На Думской» класса В (от 550-600 руб./кв.м.). Это объясняется тем, что нововведенная для Омска классификация еще не «прижилась» на рынке, и соответственно не оставила отпечаток на стоимостных показателях. Что же касается изменения цен в офисном сегменте, то здесь, как и на рынке торговых помещений с I квартала 2012г. отмечен рост цен. Наиболее дорогие офисы расположены в Центральном и Советском административных округах.

Арендаторы, которые не имеют возможности арендовать дорогие офисы в центре города, всегда могут расположиться в чуть менее дешевых помещениях Ленинского и Октябрьского АО. При этом решающим фактором низкой цены зачастую оказывается не пониженное качество отделки, а именно местоположение на карте города. Как видно из Диаграммы 1.2.1 большая часть рынка офисной недвижимости сосредоточена в Центральном и Кировской АО (суммарно более 60% рынка предложений офисной недвижимости). При этом, так же, как и на рынке торговых помещений, преобладают предложения по продаже объектов небольших площадей – до 100 кв.м. – 61% предложений.

Главное отличие этих объектов от более крупных площадей – это цена. Удельные показатели стоимости таких помещений значительно превышают цены на площади от 100 кв.м. и выше. Существенно меньше представлено объектов площадью от 100 до 500 кв.м – 33% рынка, стоимость объектов в среднем за 1 кв.м. также существенно ниже – 33 510 руб./кв.м. Примерно одинаковое количество объектов предлагается к продаже в сегментах от 500 до 1000 кв.м. и свыше 1000 кв.м. – 4 и 2% рынка соответственно. Как правило, такие объекты пользуются наименьшим спросом, в связи с чем и стоимость 1 кв.м. гораздо меньше: объекты от 500 до 1000 кв.м. предлагаются к продаже по средней стоимости за 1 кв.м. 30 320 руб., а свыше 1000 кв.м стоимость в среднем составляет 32 284 руб. Ситуация на рынке офисной недвижимости мало отличается от общей картины в сегменте торгово-офисной недвижимости. Самыми дорогими округами на рынке офисной недвижимости в IV квартале отмечены Центральный и Советский АО. Максимальный показатель составляет 41 426 руб./кв.м., отмечен в Центральном АО. По сравнению с III кварталом средневзвешенный показатель офисной недвижимости в Кировском АО упал до 30 546 руб./кв.м. (31 122 руб./кв.м.). Такое падение скорее всего зависит от изменений структуры рынка. Наличие или отсутствие на рынке хотя бы одного дорогого объекта оказывает значительное влияние на значение средних показателей рынка. В течение года ситуация на рынке цен менялась, но к IV кварталу 2012 года произошел уверенный рост стоимости офисных объектов, который, как прогнозируют эксперты, продолжится и в 2013 году.



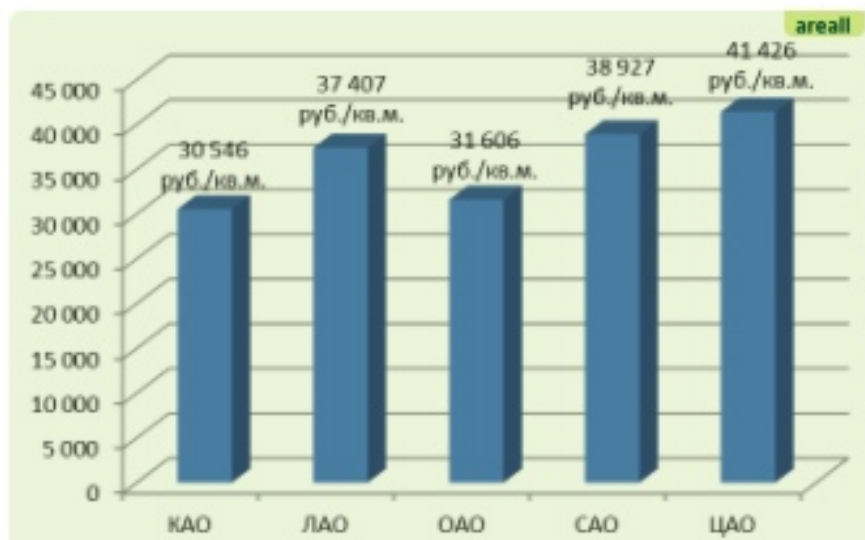
**Диаграмма 1.2.1**  
Соотношение количества предложений по продаже офисных помещений по округам г.Омска, %



**Диаграмма 1.2.2**  
Соотношение количества предложений по продаже офисных помещений различной площади, %

График 1.2.1

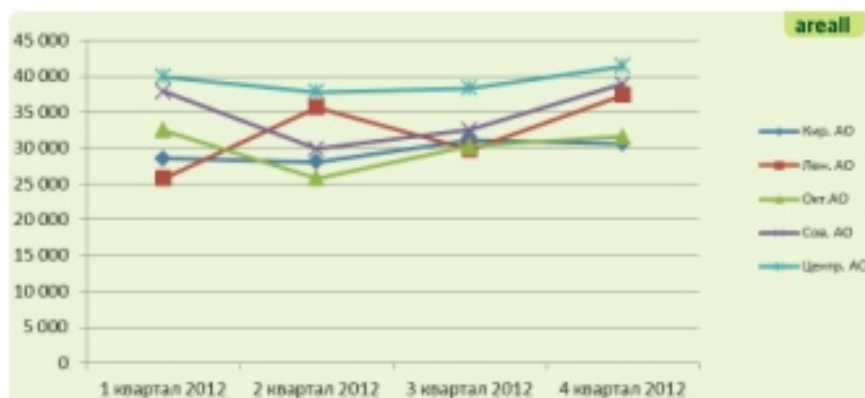
Динамика изменения удельного показателя стоимости офисной недвижимости по округам г. Омска в 2012 г., руб./кв.м.



Как видно из Графика 1.2.2 самым дорогим по-прежнему остается Центральный АО, в котором динамика цен с начала года практически стабильна.

График 1.2.2

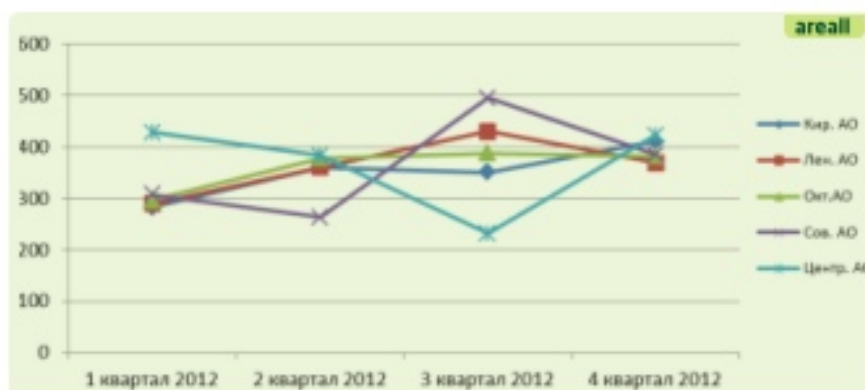
Динамика изменения удельного показателя стоимости офисной недвижимости по округам г. Омска в 2012 г., руб./кв.м.



На Графике 1.2.3 отражена динамика арендных ставок офисной недвижимости в 2012 году. В Центральном АО офисные помещения предлагаются по самым высоким арендным ставкам в городе. Средневзвешенный показатель составляет 422 руб./кв. А вот самые недорогие предложения зафиксированы в Ленинском АО, здесь ставка арендной платы равна 369 руб./кв.м.

График 1.2.3

Динамика изменения арендных ставок офисной недвижимости по округам г. Омска в 2012 г., руб./кв.м.



При классификации бизнес-центров НП «ГУД» определение класса осуществлялось путем оценки следующих параметров:

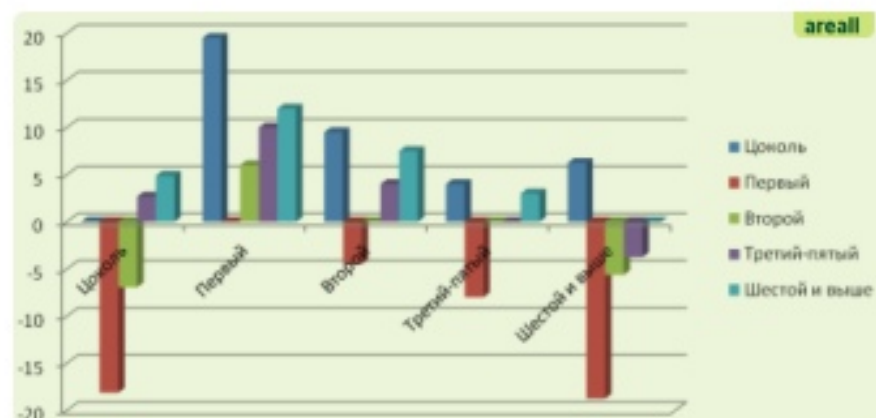
- Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»;

- Система отопления, вентиляции и кондиционирования;
- Система пожарной безопасности;
- Лифты;
- Электроснабжение;
- Система безопасности;
- Высота потолков;
- Планировка;
- Транспортная доступность;
- Система управления

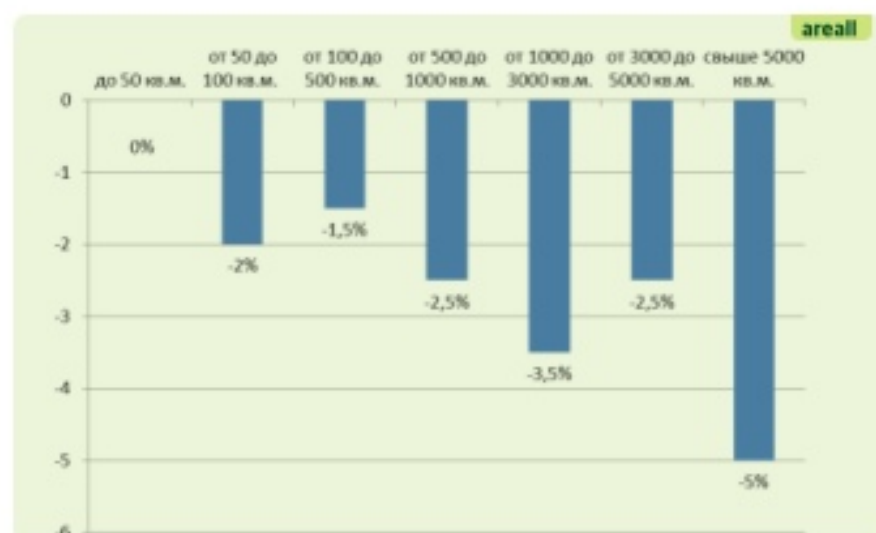
Параметры, влияющие на уровень класса офисного центра, безусловно, являются факторами ценообразования. Чем лучше оборудован бизнес-центр, чем удобнее подъезд к офису, тем больше денег придется отдать арендаторам за такие площади для своего офиса.

В рамках экспертно-аналитического исследования рынка коммерческой недвижимости г. Омска и Омской области для объектов офисной недвижимости было определено среднее значение величины уторговывания, которое составило 11%, при среднем минимальном 4%, среднем максимальном 15%.

В ходе экспертного анализа рынка были определены корректировки на этаж оцениваемого офисного помещения. График 1.2.4 отражает варианты коррекции с точки зрения экс-



**График 1.2.4**  
Корректировки на этаж для офисных помещений, %



**График 1.2.5**  
Скидки/надбавки на площадь объекта торгово-офисного назначения, %

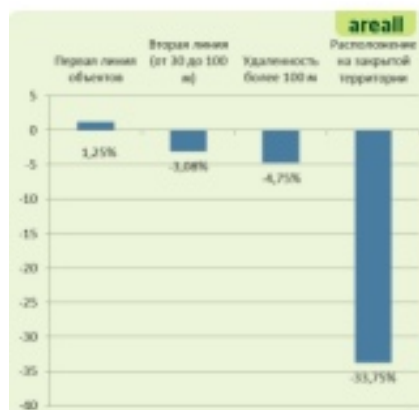


График 1.2.6

Скидки/надбавки на доступность объекта офисного назначения, %



График 1.2.7

Расчетные затраты на отделку, руб./кв.м.

пертов рынка недвижимости. По мнению экспертов, средняя недозагруженность офисных площадей составляет 25.5%, что превышает уровень свободных торговых площадей – 18%.

При оценке влияния площадей различных объектов на их стоимость, по мнению экспертов, чем выше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем выше процент уторговывания. Так, площади до 50 кв.м., как правило, продаются за полную стоимость в отличие от площадей от 50 кв.м. и выше. Максимальный процент скидки отмечен для крупных площадей свыше 5000 кв.м. Транспортная доступность, являющаяся одним из основных показателей как при классификации офисных объектов, так и при выборе арендаторов, прежде всего представляет собой один из важнейших ценообразующих факторов.

Как показывает График 1.2.6, надбавка, как правило, предполагается только к стоимости объектов, расположенных в первой линии от магистрали. На офисные площади, находящиеся в более труднодоступных местах, как правило, делается скидка. Для расположенных на закрытых территориях офисов эксперты предусматривают уторговывание до 35%. Низкий в отличие от офисов в первой линии магистрали поток клиентов обеспечивает снижение прибыли бизнеса, соответственно такие помещения ввиду низкой рентабельности просто не оправдывали бы завышенных цен на их приобретение. Наличие коммуникаций оказывает немалое влияние на выбор арендатора при поиске офисного помещения.

Одним из ценообразующих факторов является наличие отделки офисного помещения. На Графике 1.2.7 отражена стоимость отделки различного качества 1 кв.м. помещения. Исходя из расчетных затрат на отделку, за офис с ремонтом среднего качества покупатель заплатит гораздо меньше ввиду предстоящих расходов на ремонт.

На Графике 1.2.8 представлен процент увеличения стоимости в зависимости от наличия инженерных коммуникаций.

Наиболее ценными, с точки зрения экспертов, оказались энергоснабжение и централизованное отопление. А вот за вентиляцию, телефон и интернет надбавки к стоимости незначительные. Сегодня арендаторов мало волнует наличие подобных сетей только потому, что рынок подобных услуг достаточно развит, и при желании владельцу не составит труда провести в свой офис выделенную телефонную линию или интернет. Что касается рынка офисной недвижимости в целом, нельзя предсказать поведение рынка с высокой точностью, но с большой долей вероятности можно сказать, что стоимость и размеры арендной платы в ближайшее время будут только увеличиваться. Связано это как с постоянным увеличением спроса на офисную недвижимость, так и с тем, что современные бизнес-центры становятся все более благоустроенными и технологичными, что ведет к повышению стоимости их обслуживания. **а**

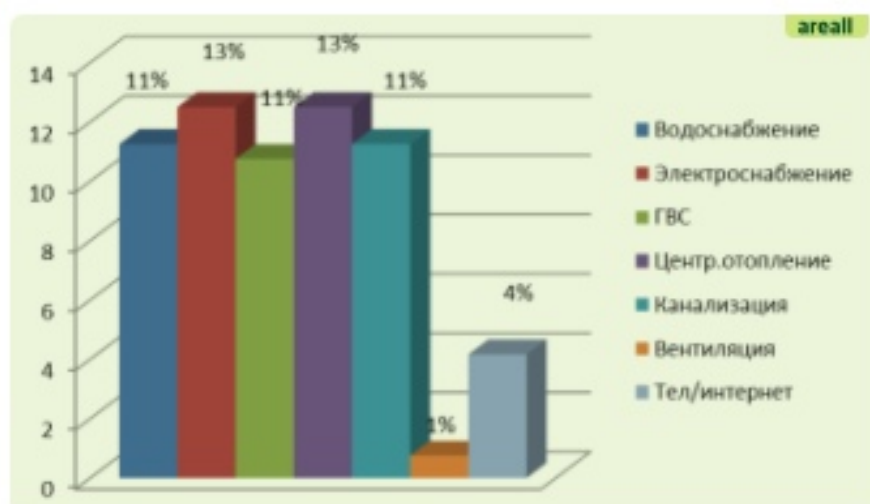


График 1.2.8

Влияние наличия коммуникаций на стоимость объекта, %

## 2. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок производственно-складской недвижимости в Омской области – в основном вторичный рынок. В городе расположен ряд крупных промышленных предприятий, эвакуированных из европейской части страны в годы Великой Отечественной войны. Основу промышленности города составляют предприятия машиностроения, нефтехимии и аэрокосмической индустрии. Исторически сложившиеся факторы благоприятствовали превращению города в крупный промышленный центр. В черте города располагаются крупные промышленные зоны, ранее используемые для расположения комплексов зданий, сооружений, сетей крупных предприятий.

На текущий момент, согласно опорному плану г. Омска, на территории города располагаются 11 промышленных зон. Характерной особенностью является то, что каждая промышленная зона привязана территориально к крупному промышленному градообразующему предприятию. Как правило, привязка к территории крупного предприятия способствует достаточно развитой инженерной инфраструктуре по причине качественного обеспечения нужных мощностей.

Упадок производства в эпоху перестройки способствовал падению загрузки мощностей предприятий. В связи с этим у организаций появилось значительное количество активов, грамотно использовать и тщательно обслуживать которые не получалось ввиду неплатежеспособности. По этой причине значительная часть зданий и сооружений стали простаивать и просто числиться на балансе предприятий. Предприятия стали избавляться от ненужных им активов. В результате на рынок производственно-складской недвижимости поступило значительное количество производственных зданий и строений, требующих капиталовложений. На текущий момент такие здания составляют значительный объем на рынке предложений о продаже.

Производственные здания различают по следующим основным признакам: по этажности (главный классификационный признак) – на одноэтажные, двухэтажные, многоэтажные; по подъёмно-транспортному оборудованию – на крановые, снабженные мостовыми (электрическими) и подвесными (электрическими или ручными) кранами, и бескрановые; по виду освещения – с естественным освещением (боковым и верхним), с постоянным рабочим искусственным освещением (безоконные и бесфонарные) и здания с комбинированным освещением (сочетающие естественное освещение с искусственным); по системам воздухообмена – на здания с общей естественной вентиляцией (аэрацией), с механической вентиляцией и с кондиционированием воздуха; по температурному режиму про-

№ п/п	Наименование	Территория, га	Административный округ	Градообразующее предприятие
1	Северный промзона	6451,45	Советский	Омский НПЗ
2	Южный промрайон	2283,9	Кировский	-
3	Восточный промрайон	1956,34	Октябрьский	ПО «Полет», ПО им. Баранова
4	Северо-Западный промрайон	1541,66	Кировский	-
5	Куйбышевский промрайон	1007,29	Центральный	-
6	Центральный промрайон	590	Центральный	-
7	Промзона нового речпорта	437,94	Кировский	-
8	Ленинская промзона	377,1	Ленинский	ОАО КБТИ
9	Амурская промзона	120,93	Центральный	-
10	Первомайская коммунально-скл. Зона	94,12	Советский	-
11	Промзона поселка Загородный	51,57	Центральный	-

изводственных помещений – на отапливаемые и неотапливаемые. По капитальности производственные здания подразделяют на 4 класса в зависимости от назначения зданий и их народнохозяйственной значимости.

Одноэтажные производственные здания – наиболее распространённый тип зданий промышленных предприятий. Их доля в общем объёме современного промышленного строительства составляет 75-80%.

Многоэтажные производственные здания сооружаются в основном для производства, требующих организации вертикального (самотёчного) технологического процесса, а также для ряда производств, оснащенных сравнительно лёгким малогабаритным оборудованием (точное машиностроение, приборостроение, электронная и радиотехническая промышленность, лёгкая и пищевая индустрия, полиграфическая промышленность и др.).

Двухэтажные производственные здания. В таких зданиях основные («многолюд-



Дмитренко Владимир Владимирович  
оценщик  
ООО «ОМЭКС»

Производственно-складская недвижимость переживает не лучшие времена на рынке. Наиболее точно ситуацию можно описать словом «стагнация». Практически не происходит сделок купли-продажи, довольно редки и заключения договоров аренды для подобных объектов. Особенно остро стоит ситуация для объектов большой площади: в настоящее время спросом они практически не пользуются, а если сделки и происходят, то удельный показатель стоимости крайне низок. В ближайшее время, по мнению экспертов, существенных изменений в данном сегменте не ожидается. Для развития необходим мощный толчок, например такой, как организация крупного логистического центра.

**Таблица 2.1**  
Перечень промышленных зон на территории г. Омска



**Диаграмма 2.1**

Распределение объема предложения производственно-складских помещений на продажу по г. Омску в зависимости от общей площади, IV квартал 2012 г., % от количества

ные») производства размещают преимущественно на 2-м этаже, а склады и участки с тяжёлым оборудованием – на 1-м.

Современные производственные здания независимо от их этажности, как правило, являются зданиями каркасного типа с железобетонным, стальным или смешанным несущим каркасом. Выбор типа каркаса производственного здания определяется условиями производства и соображениями экономии основных строительных материалов, а также классом капитальности здания.

Склад – это нежилое помещение, предназначенное для хранения сырья, продукции, товаров и прочих грузов, обеспечивающее соблюдение требуемых условий хранения и оснащенное оборудованием для хранения и удобными для разгрузки-погрузки конструкциями и сооружениями. По назначению склады делятся на производственные, оптово-заготовительные, снабженческие и коммерческие. По видам хранимой продукции склады бывают продовольственными, непродовольственными, фармацевтическими и специального назначения. Требования к каждому виду склада зависят от его предназначения.

Существуют несколько классификаций различных складских помещений. Наиболее распространенными считаются классификации, приведенные агентствами Swiss Realty Group и Knight Frank. Данные классификации имеют определенные различия, но в целом они достаточно похожи по основным критериям.

Категория «А+» объединяет складские помещения, наиболее удобные и выгодно расположенные с точки зрения логистики. Такие склады имеют достаточные площади, офисы и служебные помещения, складское и погрузочное оборудование. Стоимость аренды таких помещений самая высокая.

Склады категории «А» немного дешевле, хотя и отвечают многим требованиям, свойственным предыдущей категории. Это также одноэтажные капитальные сооружения с развитой инфраструктурой.

Категория «В+» требует от помещения склада высоту потолков не менее восьми метров. Полы должны быть покрыты антипылевым покрытием. Склад должен быть расположен вблизи крупных магистралей, иметь удобные подъездные пути и место для маневрирования большегрузного транспорта.

Помещения категории «В» могут быть как одно-, так и двухэтажными. В случае двухэтажного склада должно обеспечиваться необходимое количество лифтов и подъемников.

Категория «С» включает складские помещения с потолками не менее четырех метров. Это могут быть как капитальные сооружения, так и утепленные ангары.

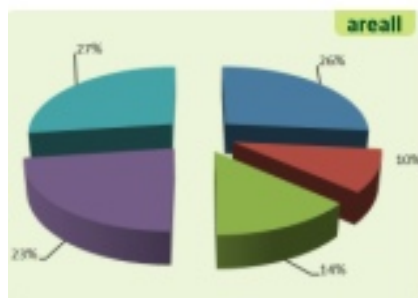
Категория «D» – это, как правило, неотапливаемые ангары, подвальные помещения и сооружения гражданской обороны.

Сегодня на рынке производственно-складской недвижимости преобладают два основных ценообразующих фактора: местоположение относительно районов города; класс качества недвижимости. Объекты производственного и складского назначения сосредоточены в основном на окраинах города: промышленная зона Советского АО (проспект Губкина, ул. Комбинатская, Доковская и др.), промышленная зона Кировского АО (ул. Семиреченская, ул. Мельничная), промышленная зона Центрального района (ул. 22 Партсъезда), а также промзоны в районе ул. 3-я Молодежная Октябрьского АО.

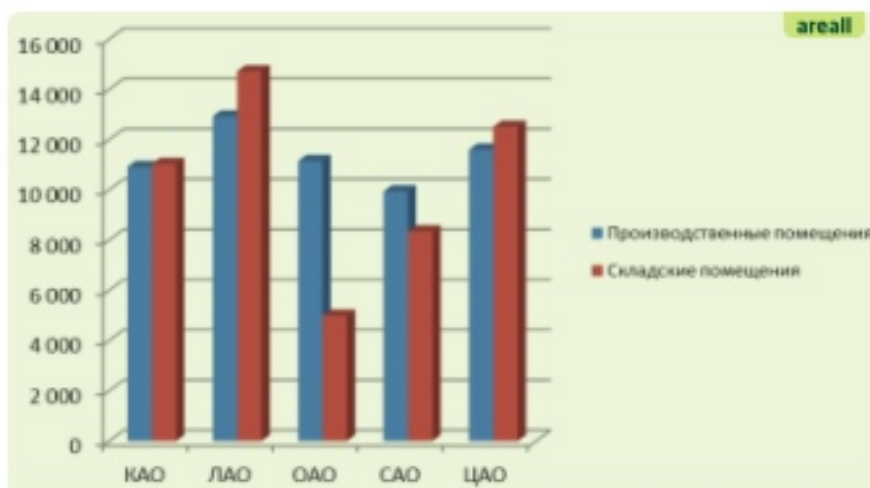
На рынке производственно-складской недвижимости представлены объекты преимущественно площадью до 500 кв.м. и от 1 000 до 10 000 кв.м. – по 41%. Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м. для таких объектов составляет 15 915 руб. и 10 561 руб. соответственно. Сложившаяся тенденция уменьшения стоимости 1 кв.м., в зависимости от увеличения площади объектов, четко просматривается для производственно-складских объектов. Самыми дешевыми являются объекты площадью свыше 10 000 кв.м.

Предложения по продаже производственно-складских помещений в г. Омске практически равномерно распределены по округам. Наименьшее количество производственных помещений, представленных к продаже в г. Омске отмечено в Ленинском АО – 10% от общего числа предложений. Такой показатель обусловлен малым количеством промзон в Ленинском АО. Чуть больше 70% предложений объектов, находящихся в Центральном АО, – 27%, Кировском АО – 26%, Советском АО – 23%. Немного уступает Октябрьский АО, и составляет только 14%.

Как видно из Графика 2.1, цена предложения 1 кв.м. производственных и складских помещений колеблется с разницей в большую или меньшую сторону. Например, в Октябрьском АО удельный показатель стоимости производственных помещений выше на 6 100 руб./кв.м., чем у складских. Тогда как в Ленинском АО средневзвешенный ценовой

**Диаграмма 2.2**

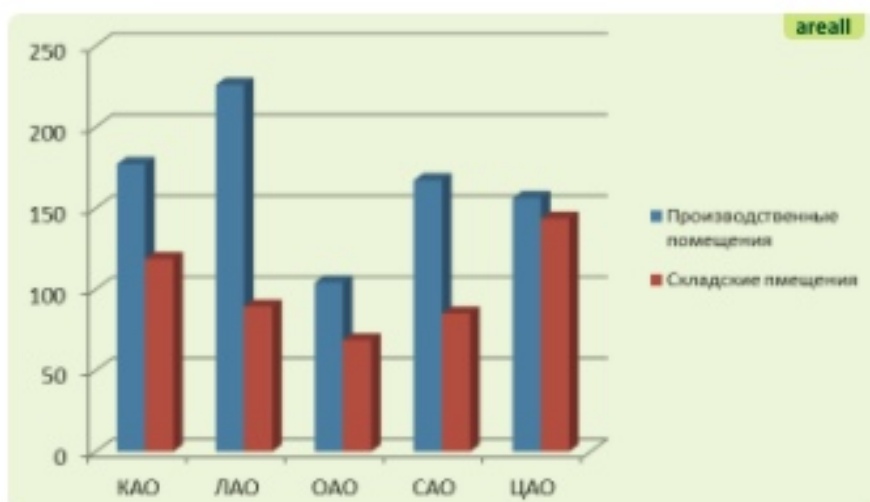
Распределение предложений по продаже производственно-складских помещений в г. Омске по АО, IV квартал 2012, %



**График 2.1**  
Удельные показатели стоимости производственных и складских помещений в г. Омске по АО в IV квартале 2012 г., руб./кв. м.

показатель складских помещений на 1 795 руб./кв.м. выше производственных. На одном уровне остаются цены на производственно-складскую недвижимость в Советском АО, что наиболее полно характеризует общую картину рынка данного сегмента. А приведенные расхождения объясняются незначительными изменениями структуры рынка.

Ситуация на рынке аренды производственно-складских помещений значительно отличается от рынка продаж. Количество предложений по аренде распределено по городу более равномерно, чем в секторе продаж. А вот что касается ставок арендной платы, то здесь показатели аренды производственных помещений значительно превосходят арендные ставки складов, что представлено на Графике 2.2.

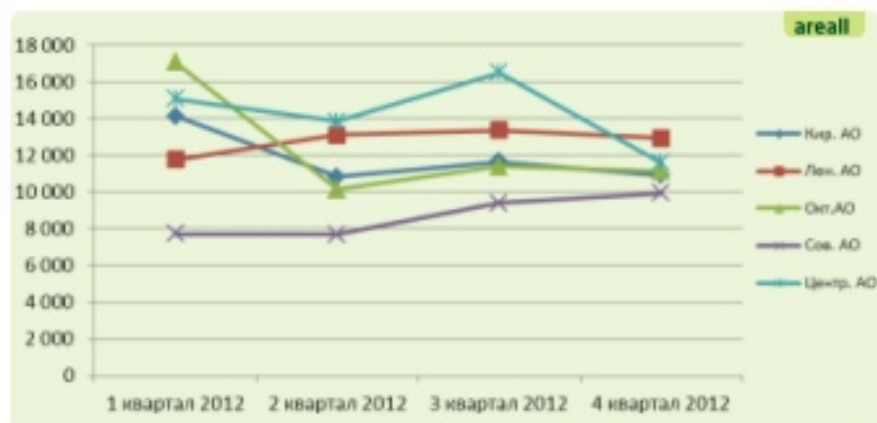


**График 2.2**  
Ставки арендной платы производственных и складских помещений в г. Омске по АО в IV квартале 2012 г., руб./кв. м.

На Графике 2.3 представлена динамика средних цен 1 кв.м. производственных помещений по административным округам г. Омска.

На Графике 2.3 отмечена стабильность цен производственных помещений в IV квартале 2012 года. Относительно III квартала в некоторых округах наблюдается снижение цен. Так, например, резкое падение показателей в Центральном районе до 11 603 руб./кв.м. объясняется скорее изменениями структуры рынка, чем реальным снижением стоимости 1 кв.м. производственной недвижимости. Максимальный показатель удельной стоимости отмечен в Ленинском АО 12 929 руб./кв.м., что незначительно ниже показателя III квар-

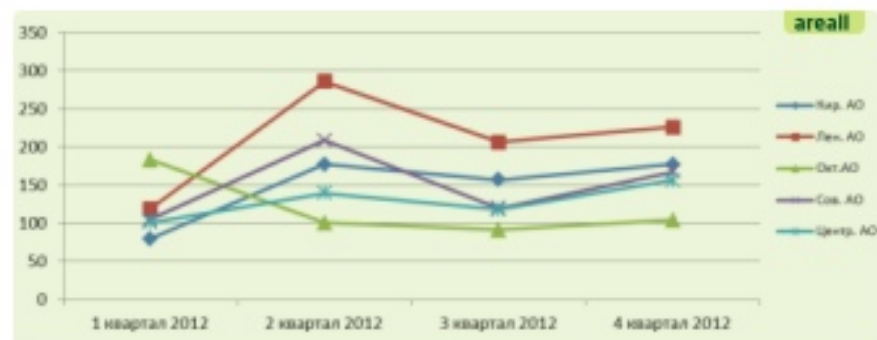
**График 2.3**  
Динамика изменения удельных показателей стоимости производственной недвижимости по округам г. Омска в 2012 г., руб./кв.м.



тала – 13 380 руб./кв.м. Средняя стоимость 1 кв.м. в IV квартале находится в диапазоне от 10 000 до 13 000 руб./кв.м.

На Графике 2.4 представлены изменения ставок арендной платы производственных помещений с начала 2012 г. Самым дорогим в IV квартале, как и в секторе продаж остается Ленинский АО со ставкой арендной платы в размере 226 руб./кв.м. Наименьшую ставку демонстрирует Октябрьский АО – 104 руб./кв.м.

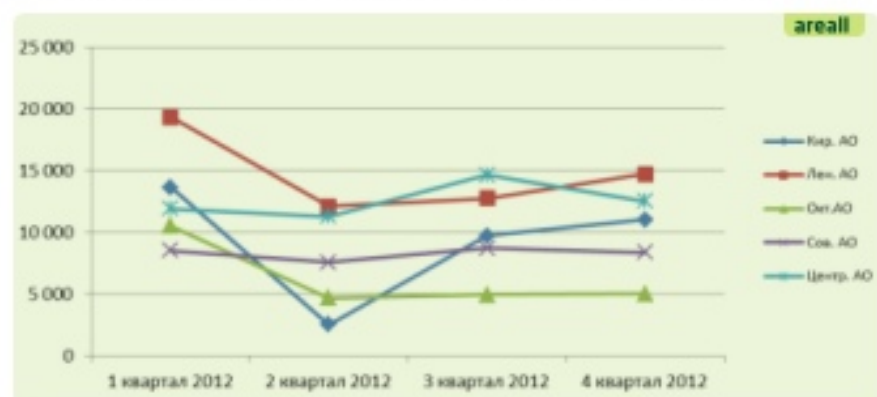
**График 2.4**  
Динамика изменения ставок арендной платы производственной недвижимости по округам г. Омска в 2012 г., руб./кв.м.



Разброс цен связан, прежде всего, с качественным состоянием производственных помещений и уровня офисов при них, а также с тем, что одни арендодатели включают в стоимость коммунальные расходы, чтобы не обременять арендатора лишними расчетами, другие же определяют арендную ставку в чистом виде, предлагая арендатору отдельно оплачивать коммунальные счета по факту их выставления соответствующими организациями.

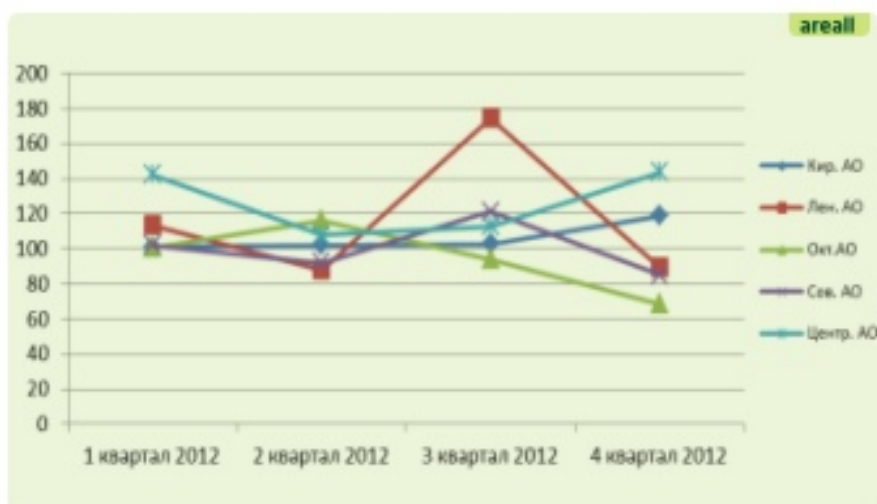
В Омской области сегмент складской недвижимости становится все более востребованным в связи с развитием предпринимательской деятельности и ростом промышленной отрасли в регионе. График 2.5 отражает динамику удельных показателей стоимости склад-

**График 2.5**  
Динамика изменения удельных показателей стоимости складской недвижимости по округам г. Омска в 2012 г., руб./кв.м.



ской недвижимости в городе Омске. Стабильная ситуация отмечена в Советском АО, в IV квартале 2012 г. средневзвешенная цена 1 кв.м. составила 8 352 руб./кв.м. Незначительное падение цен относительно III квартала отмечено в Центральном АО, однако по сравнению с I кварталом ситуация достаточно стабильная. Если в первом квартале средний удельный показатель стоимости составлял 11 894 руб./кв.м., то к четвертому кварталу стоимость 1 квадратного метра выросла лишь до 12 516 руб./кв.м. Максимальный показатель стоимости 1 кв.м. наблюдается в Ленинском АО и составляет  $\uparrow$  14 724 руб./кв.м. Самые дешевые складские помещения расположены в Октябрьском АО, средневзвешенный показатель стоимости составил  $\downarrow$  4 997 руб./кв.м., что только подтверждает общую ситуацию на рынке производственно-складского сегмента. В целом за год рынок производственной недвижимости не претерпел значительных изменений. В секторе продажи и аренды отмечена стабильная динамика. Помимо этого, эксперты рынка также прогнозируют стагнацию сегмента.

Как видно из Графика 2.6 самая высокая ставка арендной платы отмечена в III квартале 2012 г. в Ленинском АО и составила 174 руб./кв. м. В целом ситуация на рынке складских помещений является стабильной. Незначительный рост арендных ставок произошел в IV квартале в Центральном и Кировском АО. Арендная ставка здесь достигла  $\uparrow$  144 руб./кв.м. и 119 руб./кв.м. соответственно.



**График 2.6**  
Динамика изменения ставок арендной платы складской недвижимости по округам г. Омска в 2012 г.

Общий объем производственно-складских площадей на текущий момент оценивается в 600 000 кв. м. В основном это складские помещения класса «С» и «D», ангары или производственные помещения, подвалы. Высококачественные складские помещения в Омске отсутствуют практически полностью. Склады класса В+, В представлены несколькими объектами, часть из которых используется собственниками для собственных нужд, а часть представлена на открытом рынке хранения.

1. Складской комплекс ООО «Торговый Дом «Шкуренко». Реконструирован и введен в эксплуатацию в 2006 году.

Местоположение: г. Омск, Ленинский АО, ул. Красный переулок, дом 2а. Класс: В+. Общая площадь: 10 000 кв. м. Используется для собственных нужд собственника.

2. Складской комплекс ОАО «Инмарко». Введен в эксплуатацию в 2006 году. Начальные инвестиции в проект составили \$14 млн.

Местоположение: г. Омск, Центральный АО, ул. 10 лет Октября, дом 205. Класс: В+. Общая площадь: 8 500 кв. м. Используется для собственных нужд собственника.

3. Производственный комплекс ООО «Кронос-Трейд». Введен в эксплуатацию в 2006 году.

Местоположение: г. Омск, Советский АО, проспект Губкина, дом 16. Класс: А. Общая площадь: 10 600 кв. м. Используется для собственных нужд собственника.

4. Складской комплекс ООО «Интер-Терминал».  
Местоположение: г. Омск, Центральный АО, ул. 22 Партсъезда, дом 103 б. Класс: А, В+.  
Общая площадь: 6 000 кв.м. Представлен на открытом рынке складского хранения.

5. Складской комплекс ООО «САШИ».  
Местоположение: г. Омск, Кировский АО, ул. 2-я Казахстанская, дом 46. Класс: В+, В.  
Общая площадь: 11 000 кв.м. Объект выставлен на продажу по стоимости 184 000 000 руб. (16 000 кв.м) представлен на открытом рынке складского хранения.

6. Логистический центр ОАО «Омсктехопорг».  
Местоположение: г. Омск, Центральный АО, ул. 22 Партсъезда, дом 103а. Класс: В, С.  
Общая площадь: порядка 40 000 кв.м. Объект выставлен на продажу по стоимости 5 000 000 долл. (16 000 кв. м).

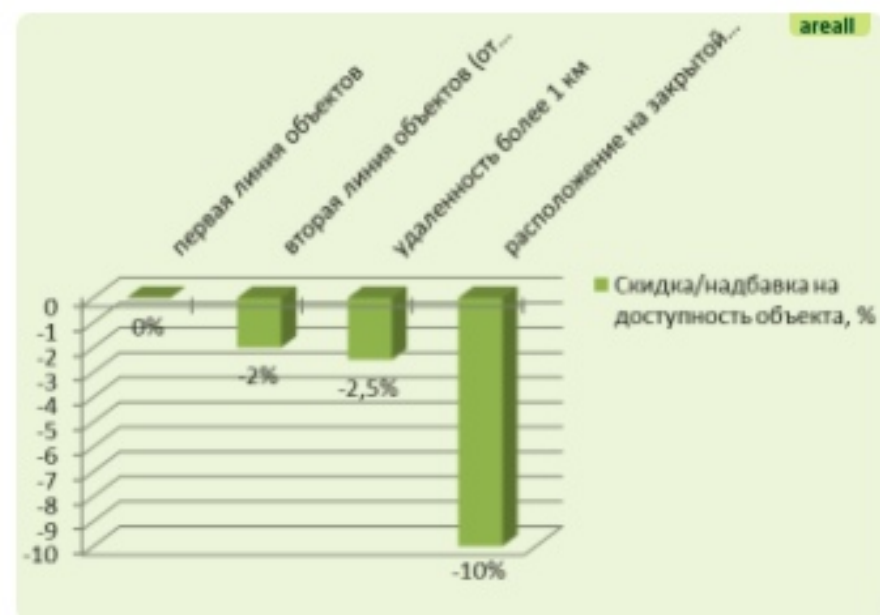
Причина дефицита складских помещений категории А и В объясняется перевесом интересов инвесторов в сторону торгово-офисного сектора, который обладает более быстрой окупаемостью вложенных денежных средств. Подавляющая доля предложений приходится на более низкие по своим характеристикам складские помещения класса С и D, которые были построены еще до 1990 года. В процентном соотношении эти объекты составляют не менее 90 % от общего количества омских складов.

К основным ценообразующим факторам в сегменте производственно-складских помещений относятся:

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

По итогам экспертного исследования рынка были обозначены скидки и надбавки при заключении сделок с производственно-складской недвижимостью. Данные приведены на Графике 2.7.

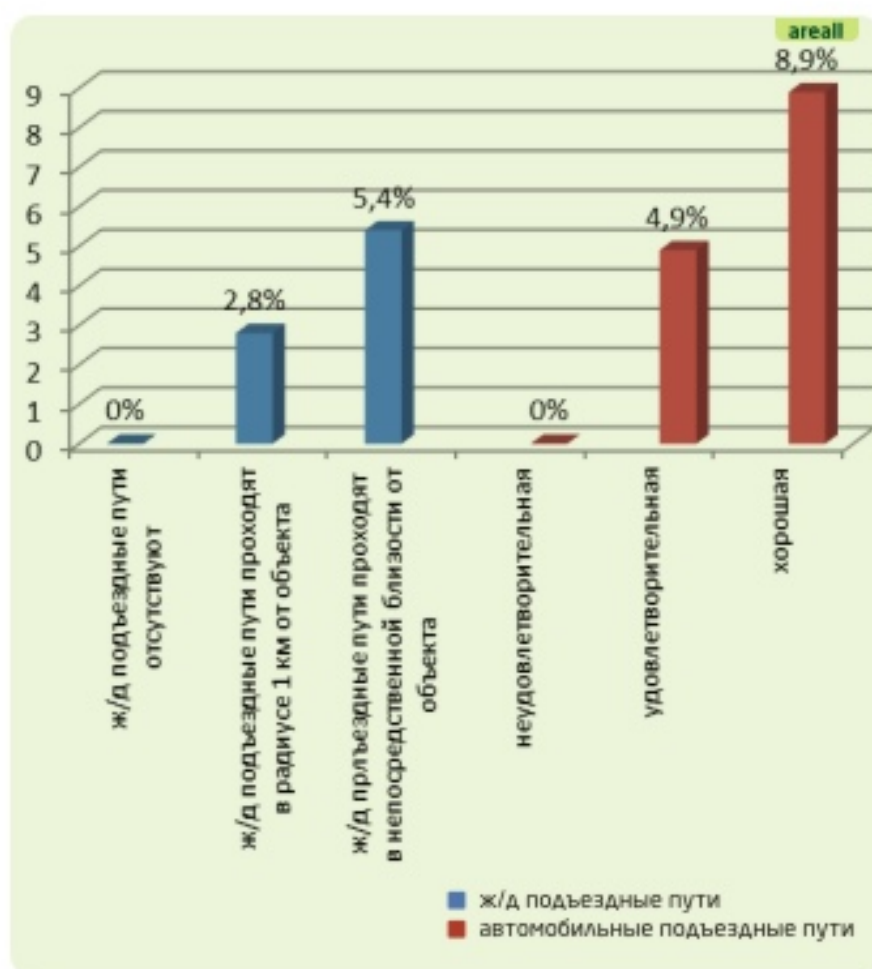
**График 2.7**  
Скидки/надбавки на доступность  
объекта производственного  
назначения, %



- Транспортная доступность. Расположение в непосредственной близости от крупнейших магистралей г. Омска является значительным ценообразующим фактором, поскольку значительно влияет на транспортную логистику объектов производственно-складского назначения, что сокращает транспортные издержки производства.

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

Для объектов производственно-складского назначения необходимым является не только наличие автомобильных подъездных путей, но и железнодорожные пути. При анализе такого фактора, как транспортная доступность, эксперты рассматривали наличие любых транспортных путей. Результаты экспертных суждений о корректировках на транспортную доступность таких объектов приведены на Графике 2.8.



**График 2.8**  
Корректировки на транспортную доступность объектов производственного назначения, %

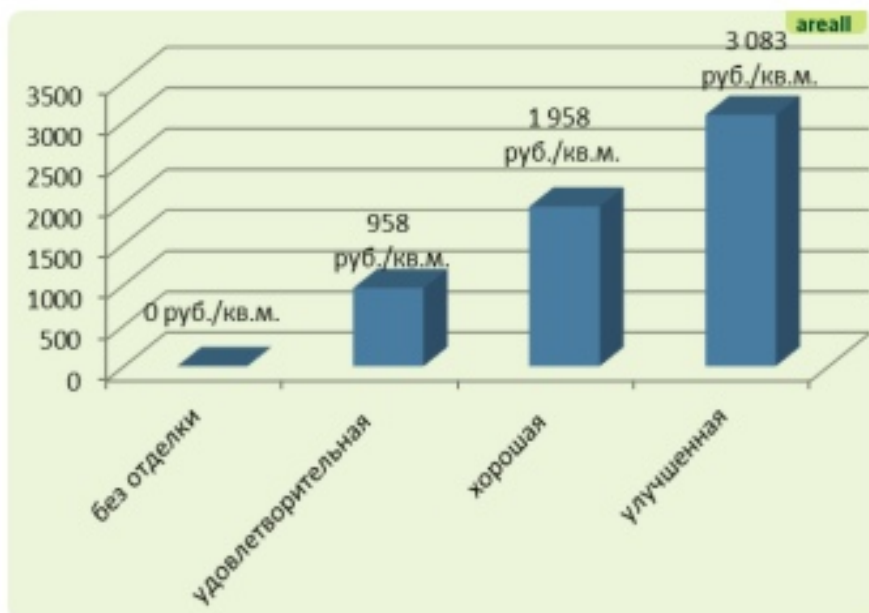
■ Капитальность здания. Корректировка на капитальность здания вносится для учета разницы в стоимости объектов, расположенных в зданиях с различными конструктивными элементами и проекторочными решениями, поскольку срок экономической жизни объекта напрямую связан с его группой капитальности, а следовательно, определяет срок эксплуатации объекта.

■ Техническое состояние. Является показателем, определяющим остаточный экономический срок службы объекта. Чем менее изношено здание, тем больше оно способно во времени приносить прибыль собственнику.

■ Отделка помещений. Фактор, непосредственно влияющий на степень изнашиваемости объекта во времени и визуальное восприятие. Правильно выполненная внешняя и внутренняя отделка помещений способствует защите основных конструкций от влияния природных и антропогенных факторов, увеличивающих физический и экономический срок жизни объекта недвижимости. В рамках исследования эксперты рынка недвижимости выразили свое мнение о средних показателях цен отделки 1 кв.м. Данные представлены на Графике 2.9.

График 2.9

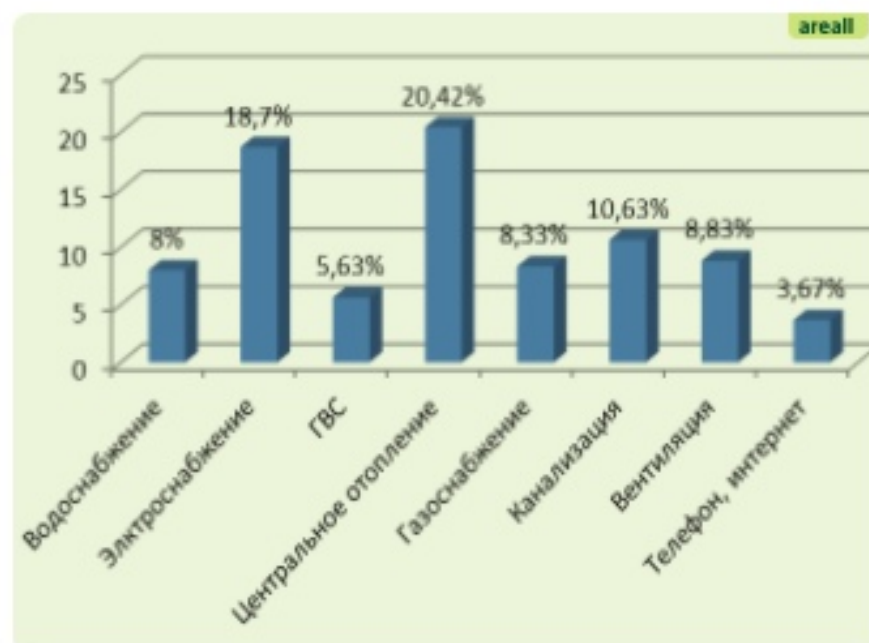
Расчетные затраты на отделку помещений, руб./кв.м.



■ Наличие инженерных коммуникаций. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и центральное отопление, они поднимают стоимость объекта на 18,7% и 20,42% соответственно.

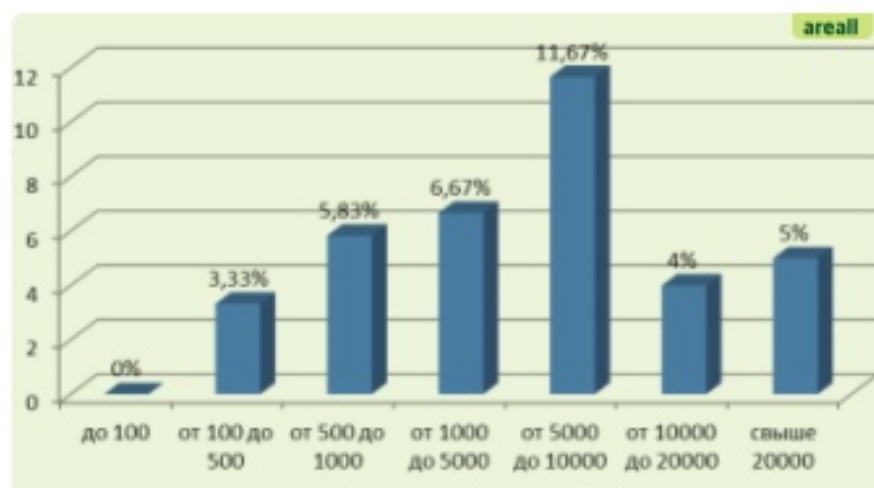
График 2.10

Корректировки на инженерные коммуникации объектов производственного назначения, %



■ Площадь. Цена продажи 1 кв.м. также зависит от площади объекта. Чаще всего средняя цена 1 кв.м. снижается при увеличении площади помещений, но в сегменте торговой индустриальной недвижимости отмечается увеличение цены на некоторые востребованные объекты. Что касается корректировок цен объектов-аналогов, эксперты, принимавшие участие в исследовании рынка недвижимости, выражают мнение об увеличении размера корректировки в зависимости от разницы площадей сравниваемых

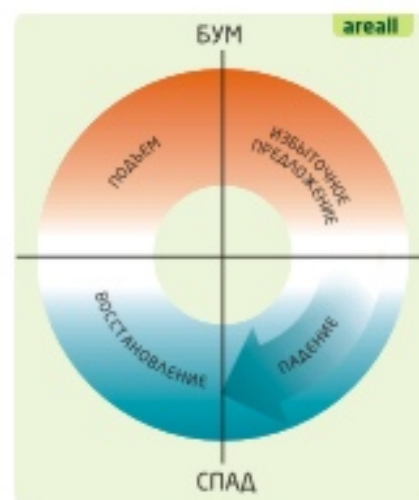
объектов. Однако к объектам площадью свыше 10000 кв.м. применяются весьма незначительные корректировки, что отражено в Графике 2.11. Это объясняется малой востребованностью крупных производственных объектов и практически полным их отсутствием на рынке.



**График 2.11**

Корректировки на площадь объектов производственного назначения, %

Практически все эксперты и участники рынка коммерческой недвижимости г. Омска едины в своих оценках по поводу перспектив развития рынка производственно-складской недвижимости. Коротко данную позицию можно охарактеризовать одним словом – стагнация. Рынок практически не развивается, наполнение новыми объектами происходит крайне редко, чему способствует низкая активность покупателей. Средний срок экспозиции объектов составляет от полугода до двух лет. Большинство объектов просто не востребованы, а качественные производственно-складские площади почти отсутствуют на рынке. Потенциальные инвесторы, которые могли бы вкладывать значительные инвестиции, не спешат вкладывать деньги ввиду ориентации местных предпринимателей на другие сегменты рынка коммерческой недвижимости. Для развития рынка необходим мощный толчок, однако в ближайших перспективах это вряд ли случится. **а**





## 3. РЫНОК ЗЕМЛИ

Халитова  
Ирина Анатольевнаоценщик  
ООО «ОМЭКС»

Рынок земельных участков представлен гораздо меньшим количеством объектов, нежели рынок объектов капитального строительства. При этом основное количество предлагаемых к продаже объектов сосредоточено в областном центре – городе Омске, в разы превышая показатели по области как по стоимости, так и по количеству.

Диапазон стоимости 1 кв.м. довольно широк, причем если некоторые собственники после прошедшей кадастровой оценки земель адекватно смотрят на стоимость своих объектов, то часть владельцев по-прежнему «прощупывают» рынок путем выставления участков по завышенным ценам.

Диаграмма 3.1

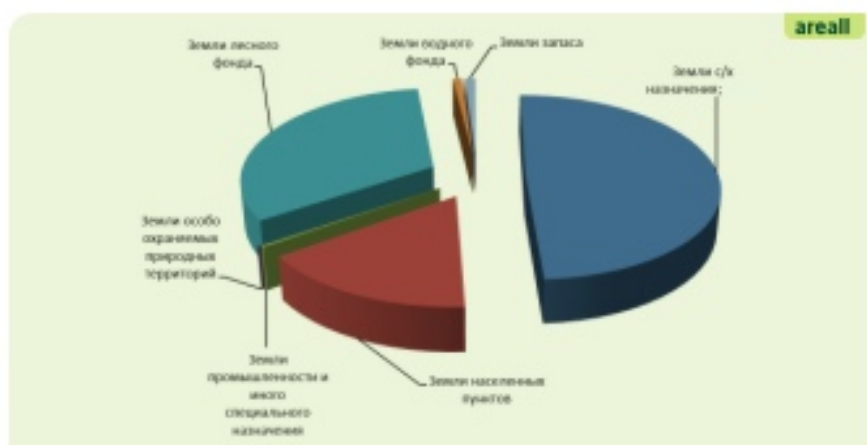
Соотношение земельных участков различных категорий на территории Омской области, %

Рынок земли – сфера товарного оборота земельных угодий, которые можно использовать либо для земледелия, либо для строительства зданий, сооружений, объектов инфраструктуры. Следует иметь в виду, что под земельным рынком понимается оборот земли, включающий как непосредственную ее куплю-продажу, так и иные сделки с землей (аренда земельных участков).

В соответствии со ст. 7 ЗК РФ все земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Территория Омской области по состоянию на 1 января 2012 года насчитывает около 141,14 тыс. кв. км, из которых 57,52% приходится на земли сельскохозяйственного назначения, 38,16% образуют земли лесного фонда, 1,02% – земли водного фонда, 0,34% – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, 0,01% – земли особо охраняемых территорий и объектов, 1,26% – земли запаса, а 18,69% заняты землями населенных пунктов.



Областным центром является город Омск, территория которого составляет около 57 тыс. га и представляет собой совокупность земельных участков различных форм собственности: государственной (неразграниченной), федеральной, субъекта Федерации

Диаграмма 3.2

Основные параметры территории г. Омска, %



(Омской области), муниципальной собственности и частной собственности. Более 59% площади городских земель Омска приходится на разграниченные земельные участки.

Чаще всего объектом рыночных отношений выступают земельные участки населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения. Остальные категории земель в силу своей специфики имеют крайне неразвитый рынок.

Основное целевое назначение земель населенных пунктов - обеспечение определённого уровня жизни и деятельности людей объектами соцкультбыта и объектами инженерной инфраструктуры. В целом, ценность земель населенных пунктов характеризуется следующими факторами: уровнем инженерного оборудования, благоустройства и застройки территории; транспортной доступностью, уровнем развития сферы культурно-бытового обслуживания, эстетической и ландшафтной ценностью территории, исторической ценностью застройки, состоянием окружающей среды, санитарными и микроклиматическими условиями, инженерно-геологическими условиями строительства.

Земли населенных пунктов в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39 и Приказом Минэкономразвития России от 11 января 2011 г. № 3 подразделяются на 17 видов разрешенного использования. Надо отметить, что существует множество типичных видов землепользования, в соответствии с которыми происходит фактическое использование земельных участков, являющихся основными, условно разрешенными или вспомогательными, но не запрещенными видами землепользования внутри установленных видов разрешенного использования («Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области», утвержденные Решением Омского городского Совета № 201 от 10.12.2008 г.), так, например, земельные участки, находящиеся в общественно-деловой зоне, могут использоваться под размещение жилых объектов и наоборот.

Приказом Минимущества от 26 сентября 2011 года № 36-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Омской области» утверждены результаты новой кадастровой оценки, которые начали действовать с 1 января 2012 года. Эта кадастровая оценка уже третья по счету. Результаты определения кадастровой стоимости, полученные в 2007 году, были утверждены постановлением правительства Омской области от 19.12.2007 № 174-п и вызвали огромный общественный резонанс. Землепользователи и землевладельцы, не согласные с величиной кадастровой стоимости своих земельных участков, оспаривали ее в судебном порядке. Результаты новой кадастровой оценки позволяют снять социальную напряженность и установить рациональные платежи за землю.

В целом по городу Омску произошли изменения кадастровой стоимости как в сторону увеличения, так и уменьшения. Согласно предыдущей оценке, наиболее проблемными земельными участками были участки в составе 5, 7, 9, 13-й групп ВРИ. Сравнение результатов двух последних туров оценки показывает, что кадастровая стоимость земельных участков под объектами торговли, офисами и промышленными объектами уменьшилась вдвое (Таблица 3.1). Снижение показателей кадастровой стоимости земель в 2012 году (в сравнении с 2007 годом) связано с падением с 2008 года доходов населения, снижением инвестиционной способности. Это особенно заметно по удаленным районам области с низким социально-экономическим потенциалом, где существенно снизилась кадастровая стоимость.

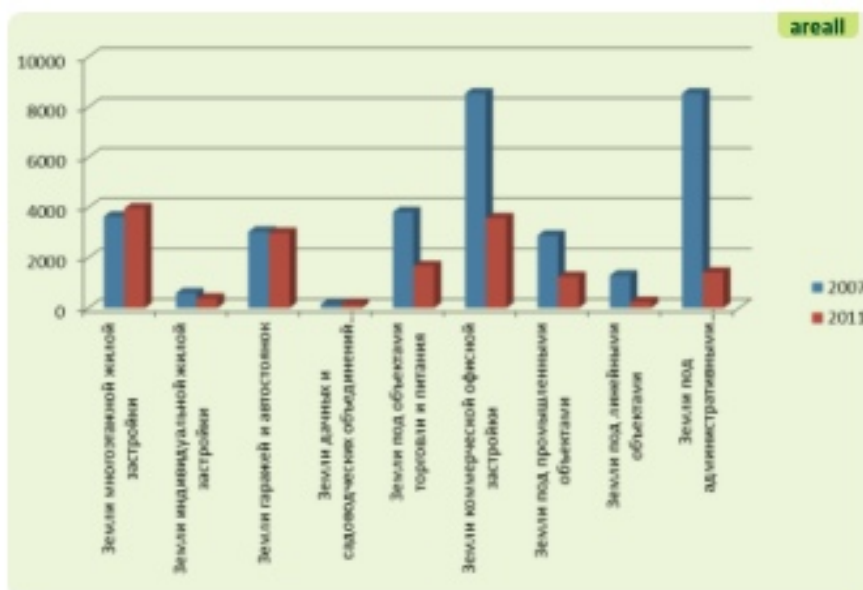
ВРИ	Средневзвешенный удельный показатель кадастровой стоимости земли (УПКСЗ), руб./кв.м.	
	на 1 января 2007 года	на 1 января 2011 года
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	3 803	1 677
Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	10 465	3 583
Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	2 864	1 247

**Таблица 3.1**  
Изменение кадастровой стоимости земли для некоторых ВРИ, руб./кв.м.

Незначительные изменения в стоимости земельных участков в сторону увеличения произошли в составе 1, 3, 4-й групп ВРИ. Теперь средневзвешенная величина УПКСЗ для размещения домов многоэтажной застройки составит 3972 руб./кв.м. вместо 3578 руб./кв.м., а для земельных участков садоводческих и дачных объединений – 160 руб./кв.м. вместо 146 руб./кв.м. Увеличение стоимости в 5 и более раз произошло в 8-й и 11-й группах ВРИ, это земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения и земельные участки портов, водных и железнодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

График 3.1 позволяет наглядно сравнить уровень кадастровой стоимости квадратного метра земли в г. Омске 2011 года по отношению к стоимости в 2007 году.

**График 3.1**  
Изменение уровня кадастровой стоимости квадратного метра земли в г. Омске в 2011 г. по отношению к стоимости в 2007 г., руб./кв.м.

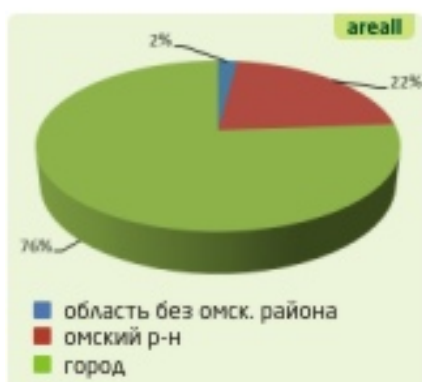


Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных в сельских населенных пунктах, изменилась как в сторону понижения, так и в сторону повышения. Повышение кадастровой стоимости земель населенных пунктов произошло в Азовском, Большереченском, Знаменском, Калачинском, Кормиловском, Кругинском, Любинском, Марьяновском, Называевском, Нововаршавском, Омском, Одесском, Саргатском, Таврическом, Тарском, Тевризском, Тюкалинском, Усть-Ишимском, Черлакском районах Омской области. Наименьшее повышение кадастровой стоимости земельных участков под ИЖС наблюдается в Калачинском районе – в 1,14 раза, а наибольшее – в Омском районе – в 2,94 раза по сравнению с предыдущими результатами. В силу того, что стоимость земли носит иррациональный характер, а рынок земельных участков обладает целым рядом специфических особенностей, при формировании выборок этот сегмент рынка рассматривался отдельно. В результате было сформировано 16 выборок, куда вошли предложения по аренде и продаже для земель населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения.

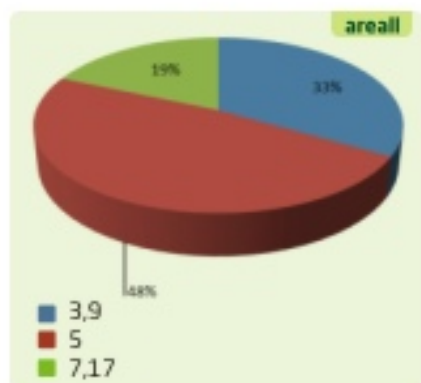
Как видно из Диаграммы 3.3, большинство предложений по продаже земельных участков сосредоточено в Омске – 76%. Предлагаемые к продаже земельные участки в области преимущественно расположены в Омском районе – 22% от общего числа предложений, и 2% составляют предложения в других районах области.

На Диаграмме 3.4 отражено распределение предложений по продаже земельных участков в городе по ВРИ. 48 % от общего числа предложений занимают земельные участки 5-й ВРИ (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания). 33% предложений по продаже земельных участков для целей производства (9-й ВРИ). И 19% земельных участков, предназначенных для размещения офисных зданий, зданий делового и коммерческого назначения.

Из общего числа предложений по Омской области участки сельскохозяйственного назначения в IV квартале занимают лишь 2%. На Графике 3.2 представлена динамика изме-



**Диаграмма 3.3**  
Распределение предложений по продаже земельных участков в Омской области, %



**Диаграмма 3.4**

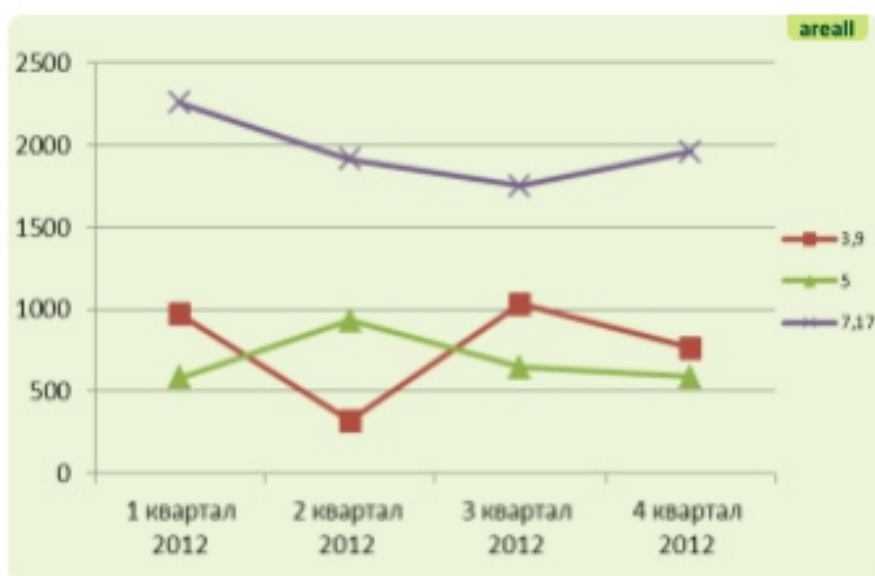
Распределение предложений по продаже земельных участков в г. Омске по ВРИ, %



**Диаграмма 3.5**

Распределение предложений по продаже земельных участков в Омской области в 1-й и 2-й категории земель, %

нения стоимости 1 кв.м. земельных участков категории населенных пунктов в разрезе видов разрешенного использования. Среди удельных показателей цен земельных участков 7-й и 17-й ВРИ к III кварталу произошел спад (в III квартале 2012 г. средневзвешенный показатель стоимости составил 1751 руб./кв.м.), но уже в IV квартале показатель снова вырос и достиг 1961 руб./кв.м. Таким участкам уступают земельные участки 5-й ВРИ (Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), в IV квартале 2012 г. средневзвешенный удельный показатель стоимости составил 587 руб./кв.м.



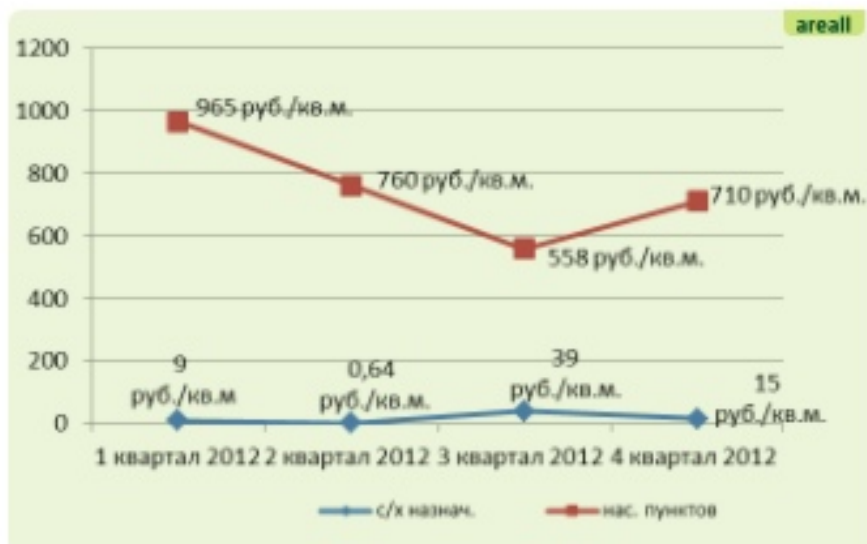
**График 3.2**

Динамика изменения удельных показателей стоимости земельных участков по ВРИ в г. Омске в 2012 г., руб./кв.м.

На Графике 3.3 представлена динамика цен 1 кв.м. для земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения в Омской области. На рынке земель населенных пунктов с начала 2012 г. произошел незначительный спад цен к III кварталу, где средняя стоимость 1 квадратного метра составила 558 руб./кв.м.

Нестабильная ситуация отмечена на рынке земель сельскохозяйственного назначения: если в I квартале 2012 г. Стоимость 1 квадратного метра земли была равна 9 руб./кв.м., то в

**График 3.3**  
Динамика изменения удельных показателей стоимости земельных участков в зависимости от категории земель в Омской области в 2012 г., руб./кв.м.



IV квартале зафиксирована удельная стоимость 16 руб./кв.м. Это объясняется неустойчивой структурой рынка, а также наличием или отсутствием на рынке предложений по продаже крупных участков под дачное строительство. Стоимость таких участков гораздо выше стоимости земель сельскохозяйственного назначения, и соответственно наличие таких ofert на рынке лихорадит статистику.

За IV квартал 2012 г. на рынке было зафиксировано 290 предложений о продаже земельных участков, из них 284 приходится на земли населенных пунктов (или 97%) и всего (или 2%) на земли сельскохозяйственного назначения, причем последние все приходятся на Омский район и 4 – на все остальные районы.

В г. Омске предложения земельных участков распределяются следующим образом: 26 участков под торговлю (ВРИ 5), 18 участков для размещения гаражей и производства (ВРИ 3; 9), 11 участков под офисную недвижимость (ВРИ 7; 17) и 2 участка под строительство многоквартирных домов (ВРИ 1). Что касается цен на земельные участки, то в IV квартале 2012 г. по г. Омску для ВРИ 1 максимальная цена зафиксирована на уровне 5 909 руб./кв.м., а для ВРИ 7; 17 – на уровне 3 330 руб./кв.м.

Цены земельных участков, относящихся к населенным пунктам, в области существенно ниже. Так в Омской области максимальное предложение составило 1 933 руб./кв.м, а минимальное – 97 руб./кв.м. В других районах Омской области максимальное предложение не превысило 267 руб./кв.м, минимальное составило 83 руб./кв.м.

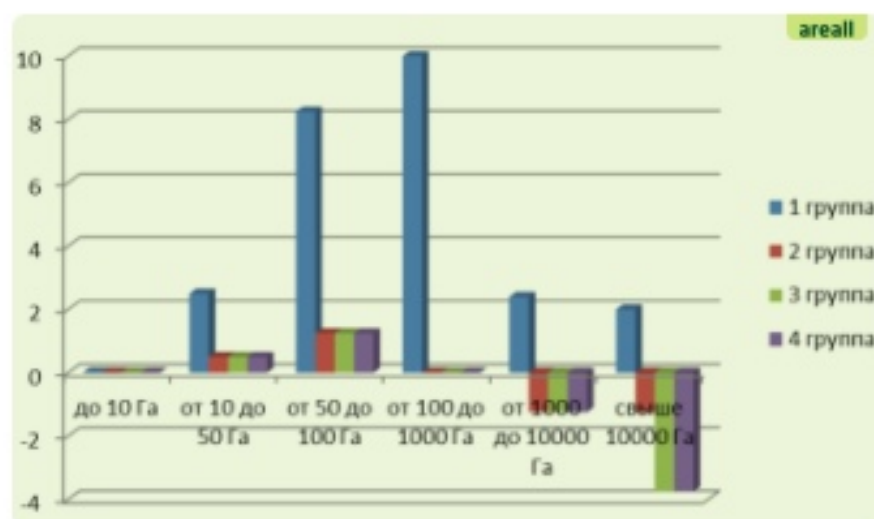
Цены земельных участков сельскохозяйственного назначения лежат в диапазоне от 0,20 до 45 руб./кв.м.

При проведении исследования рынка недвижимости особое внимание мы постарались уделить землям сельскохозяйственного назначения. Для более подробного мониторинга мы разделили их на 6 групп:

- 1 группа. Земли, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежью, занятые многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, а также замкнутыми водоемами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности; некапитальными зданиями, строениями, сооружениями.
- 2 группа. Уникальные земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но по своим свойствам пригодные для выращивания некоторых насаждений.
- 3 группа. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки с.х. Продукции.
- 4 группа. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами, которые используются для предпринимательской деятельности.

5 группа. Земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса.  
6 группа. Прочие земли, в т.ч. болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, оврагами, песками и т.п.

В соответствии с группами в рамках исследования были определены скидки и надбавки к стоимости при продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.



**График 3.5**

Динамика изменения удельных показателей стоимости земельных участков в зависимости от категории земель в Омской области в 2012 г., руб./кв.м.

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков:

- местоположение;
- целевое назначение, вид разрешенного использования, права иных лиц на земельный участок;
- транспортная доступность (авто, ж/д);
- развитие инфраструктуры, обеспеченность инженерными коммуникациями;
- плотность застройки для застроенных земельных участков;
- физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация).

В целом, рынок земли в г. Омске развит слабее, чем рынок коммерческой и жилой недвижимости. Предложение по продаже, аренде и продаже права аренды на рынке земельных участков незначительно. Исключением являются предложения по продаже земельных участков на окраинах города под индивидуальное жилищное строительство.

Действительно же цену на землю в городе Омске и тем более в области определить крайне сложно по ряду причин. В первую очередь, это недостаточное для статистики количество сделок с землей, а также очень низкий процент земельных участков, находящихся в собственности.

Наибольшим спросом сегодня пользуется земля под ИЖС (в основном, участки по 10–15 соток), причем более востребованной становится земля с незавершенными строениями и автомастерские вблизи федеральных трасс. Для производственных нужд чаще выбирают зоны за чертой города, чтобы уменьшить налоговое бремя. Участки под коммерческие объекты и жилые многоквартирные дома по-прежнему остаются мало востребованными. **а**

В заключение хочется сказать о том, что рынок коммерческой недвижимости на сегодняшний день по-прежнему остается мало изученным. В связи с чем вызывает интерес участников рынка недвижимости и создает потребность в мониторинге и анализе сегментов рынка. В своем отчете мы попытались охватить основные направления развития коммерческой недвижимости в регионе, выявить параметры ценообразования и основные характеристики, играющие роль при совершении сделок купли-продажи и заключении договоров аренды.

Как было отмечено, сегменты рынка по итогам 2012 года находятся в абсолютно разных фазах. Если торгово-офисная недвижимость пользуется высоким спросом и начинает уверенно расти в цене, то на рынке производственно-складских объектов ситуация совсем иная. Данный сегмент сегодня переживает не самые лучшие времена: строительство новых объектов практически отсутствует, в то время как существующие объекты простаивают на рынке и не пользуются спросом. Динамика цен таких объектов в течение года была практически неизменной и по прогнозам участников рынка недвижимости на 2013 год в ближайшее время такой и останется.

В сегменте торгово-офисной недвижимости эксперты дают более оптимистичные прогнозы. Ведущие профессионалы на рынке отмечают рост цен и ставок арендной платы, помимо этого, в 2012 году зафиксирован рост вновь строящихся торговых и офисных объектов в регионе.

На рынке земли наиболее востребованы участки 7, 17 ВРИ, значительно превышая в цене земли, предназначенные для строительства промышленных объектов. Небольшое количество предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения, однако уровень цен в течение года оставался примерно на одном уровне.

# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Декабрь 2012 г.

Омская область расположена в географическом центре Российской Федерации, Сибирском федеральном округе, граничит на западе и севере с Тюменской областью, на востоке – с Томской и Новосибирской областями, на юге и юго-западе – с Казахстаном. Область состоит из 32 районов и занимает площадь 141,1 тыс. кв. км. По данным Всероссийской переписи населения 2010 г. Омская область заняла 25-е место среди субъектов Российской Федерации. Сейчас на территории региона проживает 1 976 345 человек. Численность городского населения Омской области составила 1 412 799 человек (71,5%), сельского – 563 546 человек (28,5%). Численность постоянного населения в городе Омске составляет 1 млн. 154 тыс. человек. В Омске проживает 58,4% всего населения региона и 81,7% его городского населения. По численности населения Омск занимает седьмое место среди тридцати городов-«миллионеров» Российской Федерации.

Город Омск – административный центр области, основан в 1716 г. Площадь города – 567 кв. км. Территория города разделена на 5 административных округов: Центральный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Советский. Омск – крупный транспортный узел, промышленный, научный и культурный центр. Сложившаяся структура экономики города определяет его как центр обрабатывающей промышленности, основу которой составляют предприятия топливно-энергетических отраслей, химической и нефтехимической промышленности, машиностроения, пищевой промышленности. В Омске широко представлены финансовые институты, действуют филиалы крупнейших российских банков, а также брокерские, лизинговые и факторинговые компании. К концу 2010 г. в Омске зарегистрировано более 72 тыс. субъектов малого и среднего бизнеса, численность занятых в которых превышает 165 тыс. человек.

По данным Омскстата минимальный прожиточный минимум в Омской области установлен на уровне 5 683 руб. В то время как средний доход на душу населения составляет 19 385,4, что составляет 341,1% в соотношении с величиной прожиточного минимума (по состоянию на III квартал 2012 г.)

Состояние регионального рынка недвижимости Омской области обусловлено сочетанием ряда факторов, а также их изменением во времени в разных направлениях. Это, прежде всего, социально-экономическая ситуация на макро- и микроуровне, политика федеральных и региональных властей в сфере жилищного строительства, политика ведущих банков и рыночная стратегия профессиональных участников рынка. Самое непосредственное влияние на уровень цен недвижимости оказывают такие социально-экономические характеристики региона, как его административный статус и экономический тип, состояние инженерной и транспортной инфраструктуры, уровень доходов населения, степень деловой активности инвесторов и застройщиков. **а**

## ФАЗЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости как система имеет свою цикличность и довольно ясно выраженные фазы развития.

Циклы рынка недвижимости представляют собой определенные движения (подъемы и падения) объема и цен рынка во времени. Циклы от начала подъема до начала следующего подъема занимают довольно продолжительные периоды времени: в странах с развитой рыночной экономикой – от 2 или 3 лет до 20-30.

Тем не менее циклы рынка недвижимости не являются гармоническими, в точности похожими один на другой. Они не повторяются регулярно, с одинаковым периодом и амплитудой. Каждый цикл отличается от предыдущих циклов причинами, продолжительностью, глубиной, влиянием на различные типы собственности и регионы. Другими словами, циклы на рынке недвижимости характеризуются аperiodичностью (полуциклы имеют различную длину) и полиамплитудностью (высота каждого полуцикла может существенно различаться).

Визуальное отображение цикличности рынка довольно разнообразно в международной практике. На рис. 1 представлено одно из самых распространенных изображений – «Колесо фазовых переходов («Свертка синусоиды»)».

Исходя из имеющихся на сегодня данных, а также проанализировав текущую рыночную ситуацию, на рис. 1 представлены выводы о текущей фазе рынка жилой недвижимости г. Омска. **а**

Шульгин  
Виктор  
Тайлерович,  
директор  
АН «Стрелец»,  
член НП  
«Омский союз  
риэлторов»



В 2012 году произошло определенное оживление на рынке. Количество сделок выросло на 20-25%, причем довольно существенную долю занимают сделки при поддержке различных государственных программ (сертификаты ветеранов ВОВ, материнский капитал, программы поддержки сотрудников сферы образования и здравоохранения). Кроме того, довольно уверенно в этом году развивалась ипотека на Омском рынке. Эти факторы не могли не повлиять на стоимость объектов – цены активно росли в течение всего года, были выкуплены самые «дешевые», преимущественно 1-комнатные квартиры. Также хочется отметить, что НП «Омский союз риэлторов» подписал соглашение о сотрудничестве со Сбербанком РФ. Будем с нетерпением ждать результатов данного партнерства.

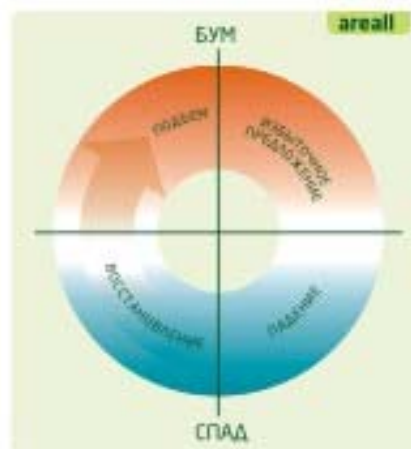


Рис. 1  
Фазы рынка



## МЕТОДОЛОГИЯ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок жилой недвижимости является сложной саморегулируемой и одновременно управляемой социально-экономической системой. Его инфраструктура складывается из следующих элементов:

- объекты недвижимости;
- экономические субъекты, оперирующие на рынке;
- процессы функционирования рынка (производство, эксплуатация, торговый оборот, управление объектами недвижимости);
- механизмы, обеспечивающие функционирование рынка (институциональная и правовая среда).

Важным этапом индивидуальной оценки является точная квалификация объекта недвижимости как товара в определенном сегменте рынка. Такие образом, в интересах оценочной деятельности предмет исследования составляют такие ценообразующие факторы и процессы, как:

- ценовая ситуация на рынке,
- конъюнктура спроса и предложения,
- активность рынка,
- объем операций на рынке,
- структурные показатели рынка (доли объектов в каждой выделенной категории),
- ликвидность объектов.

Анализ рынка жилой недвижимости города Омска проведен компанией «ОМЭКС» в соответствии и на основе стандартов, принципов и методологии, изложенных в монографии Главного аналитика Российской гильдии риэлторов Г.М. Стерника «Анализ рынка недвижимости для профессионалов»<sup>1</sup>. Осуществлен авторский надзор, учтены рекомендации Комиссии по аттестации САРН.

Исследование рынка включает следующие этапы:

- создание аналитической базы данных,
- мониторинг рынка,
- статистическую обработку информации,
- исследование динамических, пространственно-параметрических показателей рынка,
- классификацию объектов недвижимости по качеству в составе модели рынка,
- прогноз состояния рынка.

Источники, используемые в исследовании, по характеру информации разделяются на следующие группы:

1. Официальные данные государственной службы статистики, Федеральной Службы регистрации, кадастра и картографии, Министерства регионального развития РФ, Министерства строительства Омской области и др. официальных структур;
2. Информация оперативного и аналитического характера, публикуемая в печатных изданиях и на интернет-сайтах специализированных СМИ;
3. Базы данных о предложении объектов недвижимости, представленные на страницах специализированных журналов и интернет-сайтах профессиональных участников рынка недвижимости.

Согласно «Единой методике классификации жилых объектов по потребительскому качеству (классу)», разработанной Аналитической группой Г. М. Стерника, была принята классификационная модель, используемая для классификации жилых домов-новостроек в г. Омске. Данная классификационная модель представлена в табл. 1.

**Таблица 1.**  
Классификационная таблица  
первичного рынка г. Омска

Классы качества жилья	Классы массового жилья	Эконом-класс
		Класс комфорт
	Классы жилья повышенной комфортности	Бизнес-класс
		Элитный класс

<sup>1</sup> Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009; <http://www.rgr.ru>.

На основе данной классификации, а также руководствуясь региональными особенностями вторичного рынка недвижимости экспертами омского рынка было проработано более глубокое разделение жилого фонда в следующую классификационную модель:

Класс	Подкласс	Морфотип	Качественный статус
Элита	Люкс	-	A+
	Премиум	-	A
	Бизнес-элита	Малоэтажные реконструированные дома	A+ A-
Бизнес	Современный бизнес	-	B+
	Дома "партийной элиты"	-	B
	Бизнес старой постройки	Сталинские реконструированные дома	B+ B-
		Царская Россия реконструированные	B+ B-
Класс комфорт	Современный эконом	-	C+
	Комфорт	Типовой кирпич	C
		Типовая панель	C
	Многоэтажные	Многоэтажный кирпич	C-
		Многоэтажная панель	C-
Реконструированный социал	Сталинские дома	C+ C-	
Эконом класс	Царская Россия	Царская Россия кирпич	D-
		Царская Россия дерево	D-
	Сталиники	"Сталинский" кирпич	D-
	"Хрущевки"	"Хрущевки" кирпич	D
		"Хрущевки" панель	D
	Многоэтажные	Малосемейного типа	D
	Малоэтажные	Малоэтажный кирпич	D-
		Малоэтажная панель	D-
Малоэтажное дерево		D-	

**Таблица 2.**  
Классификационная таблица вторичного рынка г. Омска

При анализе рынка жилой недвижимости за декабрь 2012 г. были использованы базы данных двух периодических изданий<sup>2</sup>. На этой основе сформирована генеральная совокупность из 110 512 нормализованной оферты. Затем в результате очистки от недостоверной информации, повторов и дублей была получена репрезентативная база данных из 22 355 уникальных оферт, дифференцированная на 180 выборов:

- первичный и вторичный рынок;
- по административным округам;
- количеству комнат;
- классам;
- этажности;
- материалу стен.

Далее были определены статистические характеристики каждой выборки с расчетом статистической погрешности при определении среднецековых и средневыворочных показателей. Таким образом была сформирована статистическая дискретная пространственно-параметрическая модель (ДППМ), на следующем этапе оформленная в виде графиков, диаграмм и аналитических выводов. ■

<sup>2</sup> Новый адрес. Рекламный еженедельник. Омск. Издатель: ООО «Реклама-Сервис». №№48, 49, 50, 51. 2012 г.; Недвижимость. Рекламное издание. Омск. Издатель: ИП Вераховский А.Н. №№ 48, 49, 50, 51. 2012 г.

## ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ о состоянии рынка жилой недвижимости Омской области в январе-ноябре 2012 года

По данным Территориального органа Федеральной службы Государственной статистики по Омской области, организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-ноябре 2012 года введены в действие 8 106 квартир общей площадью 591,6 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками за счет и с помощью кредитов введено в действие 2 196 квартир общей площадью 258,8 тыс. кв. метров.

**Таблица 3.**  
Ввод в эксплуатацию жилья  
в ноябре 2012 г. по данным  
Омкстата

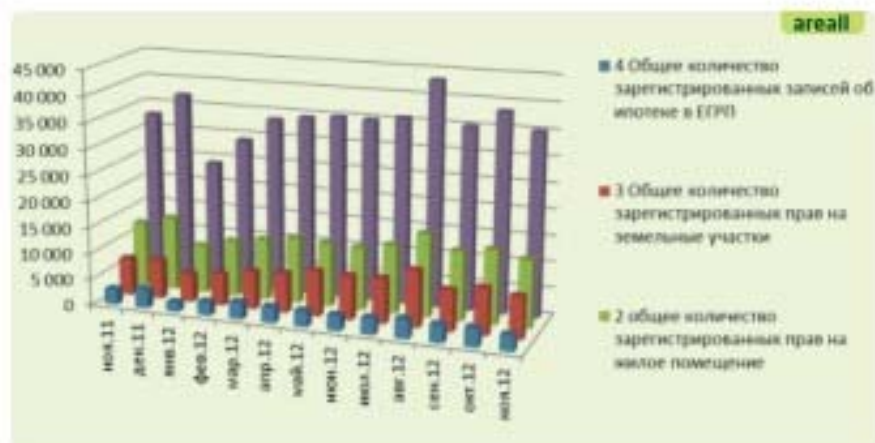
2012 г.	введено общей площади (кв. м.)		в % к соотв. периоду 2011 г.	
	всего	из них инд. застройщиками	всего	из них инд. застройщиками
Ноябрь	58 282	29 079	55,7	72,2
Январь-ноябрь	591 627	258 771	83,7	74,2

**Таблица 4.**  
Информация Управления  
Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Омской области  
за январь - ноябрь 2012 г.

№ п/п	Наименование в Омской области в 2011-2012 г.	к2011г.12	к2011г.10	к2011г.09	к2011г.08	к2011г.07	к2011г.06	к2011г.05	к2011г.04	к2011г.03	к2011г.02	к2011г.01
		яно. 12	окт. 12	сеп. 12	авг. 12	июл. 12	июн. 12	май. 12	апр. 12	мар. 12	фев. 12	яно. 12
1	Общее количество сделок с недвижимостью в сфере недвижимости в целом в Омске	29 090	33 577	34 437	34 997	34911	35781	43266	35086	38350	39084	
2	Общее количество зарегистрированных прав на жилье	10 823	11 780	12 815	12 281	12040	12194	16012	13011	14229	12971	
3	Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки	5 547	6 104	7 273	7 010	6 816	8582	8 750	10 828	7 888	9 025	
4	Общее количество зарегистрированных прав на ипотеку	1 803	2 018	3 244	3 087	3 053	2870	3 176	3 753	3 440	3 586	

Опубликованные за ноябрь 2012 г. данные о сделках с недвижимостью говорят о вполне допустимых колебаниях в сторону увеличения или уменьшения количества сделок. **а**

**Диаграмма 1.**  
Данные Управления Федеральной  
службы государственной  
регистрации, кадастра и  
картографии  
по Омской области  
за ноябрь 2011 г. - ноябрь 2012 г.



## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ г. Омска. СТРУКТУРА И СОСТАВ

В настоящее время в г. Омске насчитывается свыше 5 700 многоквартирных жилых домов, отнесенных ко вторичному рынку, и около 200 домов, отнесенных к первичному рынку. Все дома распределены по потребительским классам качества. При этом к наиболее высокому классу – «элита» – на вторичном рынке отнесены 12 многоквартирных жилых домов.

На первичном рынке же по мнению экспертов выявлен только один дом, который отнесен к высшему классу качества. Данный объект расположен по адресу: ул. Волочаевская, д. 11/1 (фото 1). В настоящее время объект частично сдан, потенциальные жильцы проводят внутренние отделочные работы, однако часть дома продолжает строиться. Дом оснащен подземной автомобильной парковкой, территория огорожена и охраняется, в каждом подъезде присутствует консьерж. Более того, при строительстве данного объекта использованы оригинальные архитектурные решения, высококачественные строительные и отде-

Улица	Дом	Корпус	Этажность
30 лет ВЛКСМ	50	-	7
Волочаевская	11	1	13
Волочаевская	15	1	9
Волочаевская	15	2	10
Иртышская Набережная	11	1	9
Иртышская Набережная	11	2	12
Красина	4	1	9
Красина	6	-	8
Съездовская	29	1	8
Съездовская	29	2	10
Фрунзе	72	1	9
Иртышская Набережная	9	1	7

лочные материалы, что привлекает покупателя с достатком выше среднего к приобретению объектов в данном доме.

Еще один класс повышенной комфортности, предъявляющий чуть более скромные требования к объектам многоквартирным жилым домам – класс «бизнес». Среди домов, отнесенных ко вторичному рынку, насчитывается порядка 115 объектов, подходящих под характеристики данного класса качества. Зачастую это объекты довольно высокого качества строительства, имеющие отдельные огороженные территории, но отличающиеся от «элиты» меньшими площадными характеристиками, чуть более скромной технической оснащённостью, а также дома довольно старых годов постройки, прошедшие процесс реконструкции, позволяющий отнести их к данному классу.

**Таблица 5.**  
Перечень многоэтажных многоквартирных домов класса «элита»



**Фото 1.**  
Жилой дом  
по ул. Волочаевская, 11/1

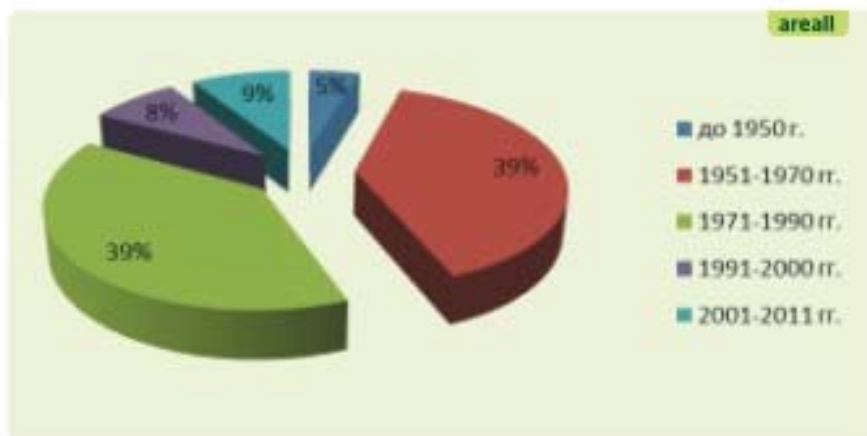
Первичный же рынок гораздо менее активно застраивается домами класса «бизнес». Основная застройка в настоящее время ведется объектами, относящимися к классу «комфорт» и «эконом».

Вторичный рынок также в основном представлен объектами класса «эконом» и «социал», поскольку массовая застройка типовыми домами советского периода и постсоветского периода.

Более подробную информацию о структуре вторичного рынка по классам можно почерпнуть из Диаграммы 6 данного отчета.

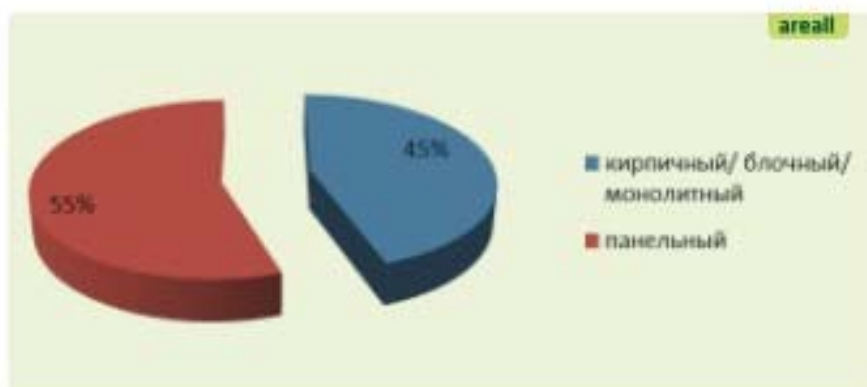
На Диаграмме 2 представлено распределение жилых домов города Омска по годам постройки. Как видно из графика, наиболее активное жилищное строительство наблюдалось в период с 1951 по 1990 годы. Небольшая доля домов, возведенных до 1950 года. В настоящее время эти дома находятся либо в удовлетворительном состоянии, либо уже реконструированы. Доля таких домов составляет всего 9%. Постперестроечный период также подарил городу небольшое количество домов – в эти годы построено только 8% жилых домов. За последнее десятилетие – с 2001 года на территории города Омска возведено всего 9% жилья.

**Диаграмма 2.**  
Распределение жилых домов  
г. Омска по годам постройки.



На Диаграмме 3 представлено распределение жилых домов города Омска по материалу стен. Как видно из данной Диаграммы, более 50% всего жилья в городе составляют панельные дома – 55%. Кирпичных домов, а также блочных и монолитных, насчитывается чуть менее – 45%. Кроме того, в г. Омске имеется небольшая доля деревянных многоквартирных домов. Как правило, это одно- и двухэтажные дома, рубленные или каркасно-засыпные, барачного типа. На сегодняшний день их насчитывается менее 1% и те в основном подлежат сносу или капитальному ремонту. 

**Диаграмма 3.**  
Распределение жилых домов  
г. Омска по материалу стен



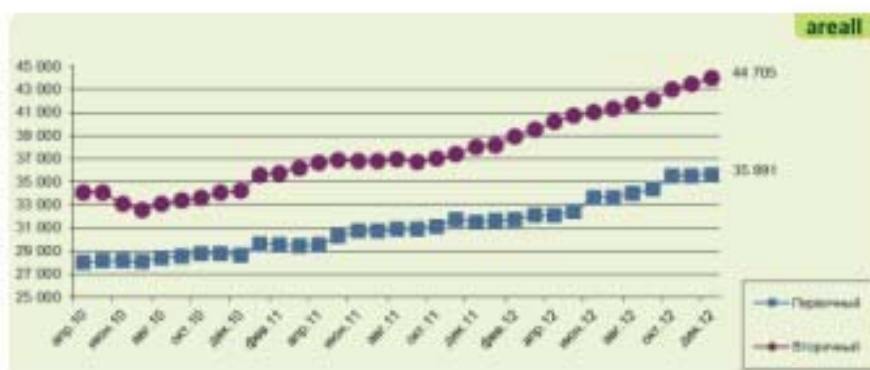
## РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (декабрь 2012 г.) ДИНАМИКА ЦЕН И СТРУКТУРА РЫНКА

После очистки от экстремальных значений объем выборки составил 17 081 ofert. В декабре количество предложений на первичном рынке уменьшилось на 41 ofertу (после очистки от дублей и повторов этот показатель составил 3 695 шт.). На вторичном рынке ситуация отмечает уменьшение количества квартир вторички на 290 шт. (всего количество предложений составило 13 386 шт.)



**Диаграмма 4.**  
Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

В декабре 2012 года количество предложений на первичном рынке уменьшилось на 41 ofertу, после очистки от дублей и повторов этот показатель составил 3 695 предложений. На вторичном рынке ситуация показывает уменьшение количества квартир на 290 штук (всего количество предложений составило 13 386 квартир). Наибольшее количество новостроек традиционно предлагается к продаже в Кировском округе – 1 589 предложений (43% всего рынка), среди квартир «вторички» наибольшее количество объектов сосредоточено в Центральном округе – 4 037 квартир (30% рынка). Для первичного рынка доли распределились следующим образом: в Советском округе – 858 объектов (23% рынка), в Центральном – 557 квартир (15% всех объектов «первички»), в Октябрьском – 404 предложения (11% рынка), а наименьшее количество объектов на первичном рынке представлено в Ленинском округе – 287 квартир (всего 8% рынка). Самым малочисленным Ленинский округ является и на вторичном рынке – 1 766 объектов (13% рынка). Октябрьский округ представлен на



**График 1.**  
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв.м)



Зылова  
Анна Игоревна

аналитик  
ООО «ОМЗВС»

Рынок новостроек г. Омска преимущественно представлен объектами эконом-класса с типовой отделкой. Спрос на такие объекты довольно высок, поэтому в течение года мы периодически наблюдали существенное снижение объектов, представленных к продаже. В декабре 2012 г. отмечено 3695 уникальных квартир к продаже, что по мнению экспертов в ближайшее время может стать верхней границей дефицита объектов на первичном рынке.

**График 2.**  
Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв.м.)

рынке немногим больше – 14% (1 882 объекта), в Советском округе предлагалось 2 569 квартир (19 % рынка) а в Кировском – 3 132 (23,5% рынка). На диаграмме 4 представлено количество объектов жилой недвижимости, представленных в разрезе первичного и вторичного рынков по округам города Омска.

Сравнительная динамика средневзвешенных удельных цен предложения на первичном и вторичном рынках в текущем году отражена на Графике 1.

Проанализировав показатели средних удельных стоимостей за последний год, можно отметить, что начиная с ноября 2011 года цена за 1 квадратный метр на первичном рынке ни разу не уменьшалась, а наоборот, только увеличивалась. На вторичном рынке же уверенный рост цен наступил месяцем ранее – с октября 2011 года. В декабре 2012 г. также отмечена положительная тенденция роста цен на жилую недвижимость. В среднем по городу новостройки подорожали на 261 рубль за 1 кв.м, а вторичное жилье на 660 рублей за «квадрат». На Графике 1 можно наблюдать тенденцию развития рынка как на первичном, так и на вторичном рынках.

В декабре отмечено снижение количества предлагаемых квартир на первичном рынке всего к продаже (после очистки от дублей и повторов) представлено 3 695 квартир, что на 41 шт. меньше, чем в ноябре 2012 г. Квартир на вторичном рынке также стало значительно меньше, и в целом уникальных объектов представлено 13 386 шт.

### ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

На Графике 2 представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на первичном рынке жилья в административных округах города:



По итогам декабря 2012 года, в трех из пяти административных округов наблюдался положительный прирост цен в новостройках. Кировский округ показал рост цены плюс 535 рублей за 1 кв. метр, а средняя цена квадрата здесь – 36 038 рублей. В Октябрьском округе прирост составил 352 рубля за 1 кв. метр, общая средняя стоимость по удельному показателю – 34 681 рубль за квадрат. В Центральном АО стоимость «квадрата» выросла на 54 рубля в декабре, составив 37 337 руб./кв.м. В Ленинском округе квадрат жилья в новостройках в декабре стоил в среднем 37 618 рублей, что на 43 рубля меньше ноябрьских цен.

**Таблица 6.**  
Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (декабрь 2012 г.)

Округ	текущий месяц-предыдущий месяц, %
город Омск	0,73
Кировский	1,51
Ленинский	-0,11
Октябрьский	1,02
Советский	-0,79
Центральный	0,14

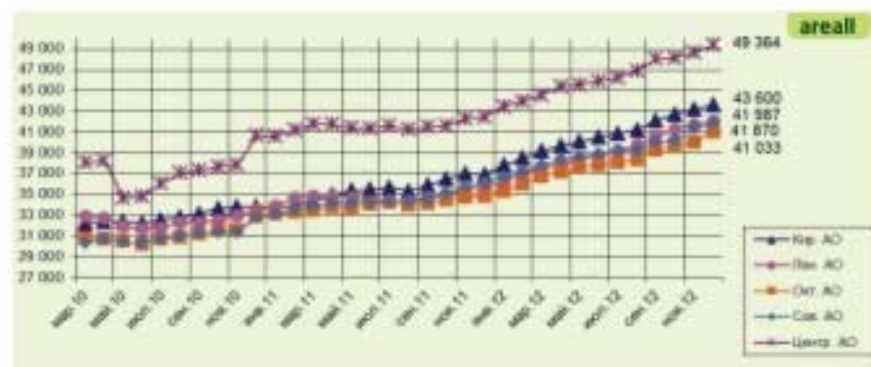
Советский округ в декабре упал на 271 рубль за квадратный метр и достиг удельного показателя в 34 043 рубля.

На Диаграмме 5 представлена структура рынка квартир-новостроек в зависимости от количества комнат.

На Диаграмме 3 представлено распределение квартир на первичном рынке по комнатности. Как видно из диаграммы, примерно в равных долях представлены на рынке одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, причем если стоимость двух- и трехкомнатных квартир примерно на одном уровне – 36 098 руб./кв.м для «двушек» и 35 626 руб./кв.м для «трешек», то для однокомнатных квартир этот показатель чуть выше – 39 162 руб./кв.м. А наименьшее количество квартир к продаже предлагается среди многокомнатных квартир (с количеством комнат более трех) всего 3% и для них же характерен самый низкий ценник за 1 кв.м. – 30 473 руб./кв.м.

### ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На графике 3 представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на рынке вторичного жилья в административных округах города:



Рынок вторички в городе Омске показал в декабре положительную тенденцию развития рынка во всех округах. Самый активный прирост отмечен в Октябрьском административном округе – плюс 1 002 рубля за «квадрат». Чуть менее прибавил в цене Центральный административный округ – плюс 739 рублей за 1 кв.м. Средняя стоимость удельного показателя в Советском АО выросла на 541 руб./кв.м, в Кировском – 394 руб./кв.м. Самый маленький прирост наблюдается в Ленинском АО – 281 руб./кв.м.

Самым дорогим округом на вторичном рынке традиционно стал Центральный – 49 364 рублей за 1 кв. метр по итогам статистики декабря. В Кировском округе в декабре стоимость квадрата в среднем составляла 43 600 рублей, в Ленинском – 41 987 рублей, а в Советском – 41 870 рублей за 1 кв.м. Самый «дешевый» округ – Октябрьский со средним ценником 41 033 рубля за квадрат.

Округ	текущий месяц - предыдущий месяц, %
город Омск	1,5
Кировский	0,91
Ленинский	0,67
Октябрьский	2,5
Советский	1,31
Центральный	1,52



Релин  
Максим Александрович

САРН

“ На вторичном рынке отмечен уверенный рост стоимости 1 кв. м. в течение всего 2012 г. Ситуация сейчас довольно оживленная – спрос на объекты стабильный. Количество объектов, представленных на «вторичке», к концу года существенно снизилось, что довольно характерно для ноября-декабря.

В целом, анализируя пороговое преддифицитное состояние на первичном рынке, что может являться локомотивом роста цен, мы с осторожностью ожидаем решения об объемах инвестирования государственных банков в ипотечное направление, что в целом определит развитие рынка на 2013 год.

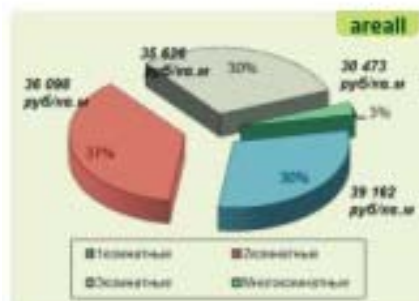
### График 3.

Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по административным округам г. Омска (руб./кв.м)

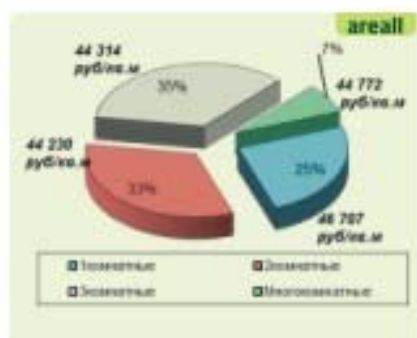
### Таблица 7.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (декабрь 2012 г.)

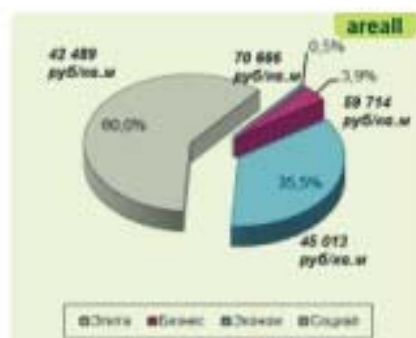


**Диаграмма 5.**

Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, декабрь 2012 г.

**Диаграмма 6.**

Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием удельной средневзвешенной цены, декабрь 2012 г.

**Диаграмма 7.**

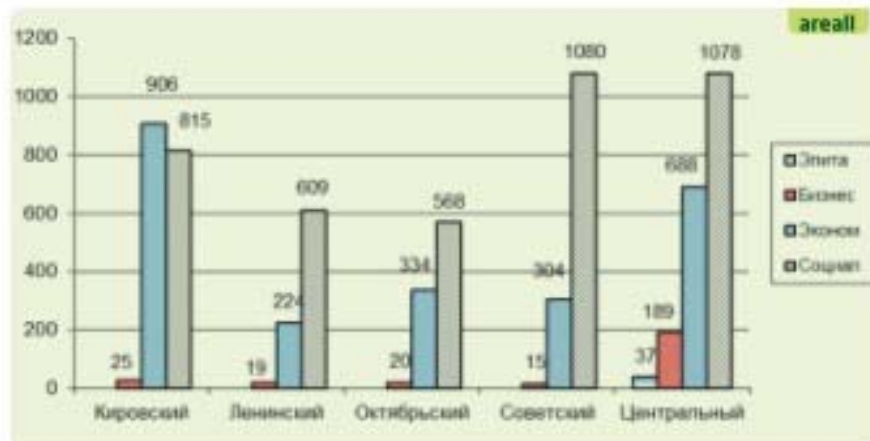
Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, декабрь 2012 г.

На вторичном рынке количество многокомнатных квартир, представленных к продаже, несколько выше, чем на первичном – 7%. Количество двух- и трехкомнатных квартир сопоставимо – 33 и 35% соответственно. Чуть меньше представлено однокомнатных квартир – 25%, но при этом традиционно за квадратный метр на однокомнатные квартиры самая высокая стоимость – 46 707 руб./кв.м. Двух- и трехкомнатные квартиры, как и на первичном рынке, стоят за «квадрат» примерно одинаково – 44 230 руб./кв.м и 44 314 руб./кв.м соответственно. С многокомнатными квартирами несколько иная ситуация, нежели на первичном рынке. Поскольку в большом количестве случаев многокомнатные квартиры расположены в домах повышенной комфортности – классов «бизнес» и «элита», то на вторичном рынке средний показатель удельной стоимости 1 кв.м. сопоставим по стоимости с квартирами меньшей комнатности.

На основе классификатора вторичной недвижимости было произведено разделение всех жилых домов города Омска на классы качества «социал», «эконом», «бизнес» и «элита». При этом к «элите» отнесены всего 12 домов (на заседании рабочей группы в ноябре ранее представленным домам присоединился еще жилой дом 9/1 на Иртышской набережной), в связи с чем и доля предлагаемых к продаже домов минимальна – 0,5%, а средняя стоимость таких объектов составляет 70 666 руб./кв.м. К классу «бизнес» определены 113 многоквартирных жилых домов, их доля на рынке составляет 3,9%, а средняя стоимость 1 кв.м – 59 714 рублей. Самыми распространенными являются дома классов «эконом» и «социал» – 35,5 и 60% доля на рынке соответственно. Ценовые показатели для этих классов существенно ниже – 45 013 руб./кв.м для «эконома» и 42 489 руб./кв.м для «социала».

На диаграмме 8 представлено соотношение объемов рынка в зависимости от класса качества жилья в распределении по административным округам г.Омска. Наибольшая концентрация домов класса «эконом» представлена в Советском АО, активно застраиваемом «хрущевками» и «сталинками», впоследствии не подвергавшимся капитальному ремонту, а также в Центральной АО, который является самым большим по площади округом города и обладающим самым большим жилищным фондом г.Омска. Наибольшее количество квартир класса «эконом» представлено в Кировском АО, что обусловлено тем фактом, что Левобережье активно застраивалось в постперестроечный период и продолжает застраиваться

по сей день. Квартиры в новых домах гораздо более просторные и комфортные для проживания, нежели объекты класса «социал». Наибольшая концентрация квартир класса «бизнес» отмечена в Центральном АО, там же расположены и все объекты класса «элита».



**Диаграмма 8.**  
Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), Декабрь 2012 г.

АО	первичный		класс	вторичный	
	№ выб., шт.*	УПС ср/кв (руб./кв.м)**		№ выб., шт.*	УПС ср/кв (руб./кв.м)**
г. Омск	3 695	35 891		13 386	44 705
Кировский	1 589	36 038	бизнес	25	57 255
			эконом	906	44 607
			социал	815	41 730
Ленинский	287	37 618	бизнес	19	54 936
			эконом	224	42 682
			социал	609	42 108
Октябрьский	404	34 681	бизнес	20	58 880
			эконом	334	42 934
			социал	568	39 401
Советский	858	34 043	бизнес	15	61 724
			эконом	304	42 832
			социал	1 080	41 301
Центральный	557	37 337	элита	37	70 656
			бизнес	189	60 331
			эконом	688	48 303
			социал	1 078	45 733

\* - Количество предложений в выборке (шт.)

\*\* - Средневзвешенная удельная цена (руб./кв.м)

**Таблица 8.**  
Количество предложений и средневзвешенная удельная цена (за кв.м) в отдельных сегментах рынка жилой недвижимости г. Омска (декабрь 2012 г.)

**ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ**

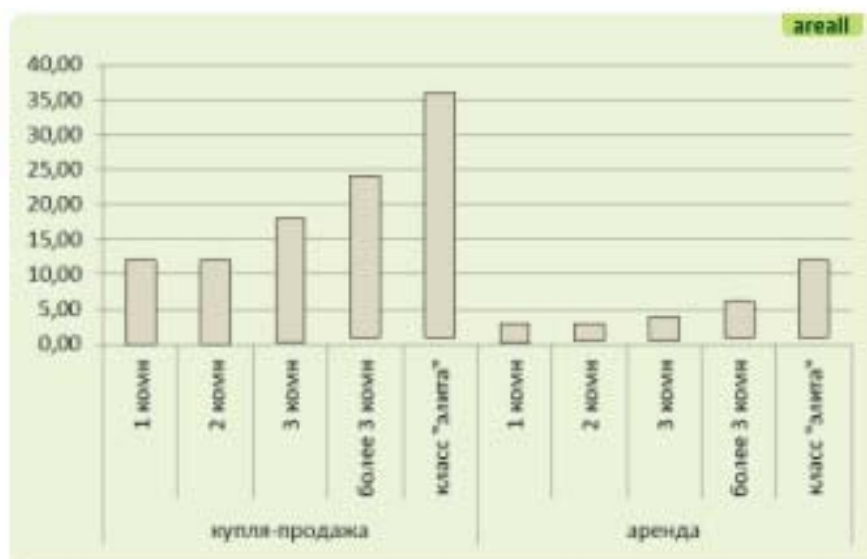
Каждый объект недвижимости обладает определенным набором экономических и физических характеристик, которые оказывают влияние на стоимость. Данные факторы являются ценообразующими и играют огромную роль в формировании цены объекта.

В 2012 году проведено экспертно-аналитическое исследование рынка жилой, коммерческой недвижимости и земельных участков. Целью данного исследования как раз и стало

**Таблица 9.**  
Среднерыночный период экспозиции

Период экспозиции, мес.	Купля-продажа			Аренда		
	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее
1 комн	0,00	12,00	2,63	0,20	3,00	1,43
2 комн	0,00	12,00	3,52	0,50	3,00	1,79
3 комн	0,25	18,00	4,61	0,50	4,00	2,00
более 3 комн	1,00	24,00	6,50	1,00	6,00	3,04
класс "элита"	1,00	36,00	8,96	1,00	12,00	4,29

**Диаграмма 9.**  
Величина периода экспозиции.  
Диапазон минимальных  
максимальных значений



выявление основных параметров, качественных и количественных, влияющих на стоимость объектов недвижимости различного назначения, и дальнейшее использование полученных данных среди профессионалов рынка недвижимости Омского региона.

Цель проекта: опираясь на индивидуальные экспертные оценки оценщиков, выносящих на базе профессиональных знаний, личного опыта и интуиции собственные суждения относительно параметров рынка недвижимости в текущий момент и в обозримой перспективе, сформировать коллективные экспертные оценки по различным характеристикам рынка недвижимости.

Одним из важнейших факторов при определении адекватности цены предложения объекта недвижимости является период экспозиции (время нахождения объекта на рынке). Если данный показатель превышает среднерыночный, то цена на объект скорее всего завышена. В связи с чем немаловажно определить адекватный период экспозиции. В Таблице 9 представлены минимальные, максимальные и средние показатели для купли-продажи и аренды объектов.

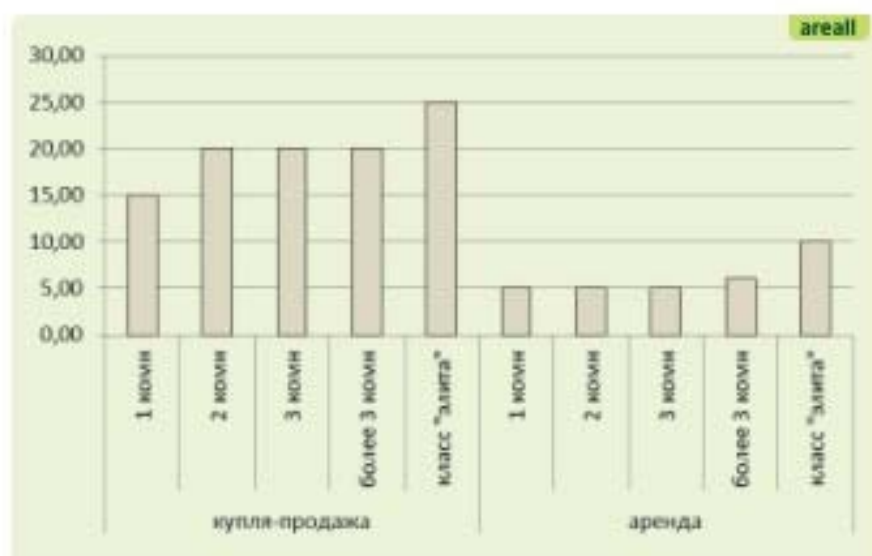
Уторговывание – ответственное звено коммерческих переговоров, когда покупатель стремится снизить первоначально названную продавцом цену, используя убедительные доводы, тактические и психологические приемы. В соответствии с мнением экспертов-аналитиков НП «Омская коллегия оценщиков» (протокол № 7 от 12.05.2010 г. заседания рабочей группы) данная корректировка варьируется от 2 до 20 % в зависимости от типа объекта недвижимости.

Данные приведены в Таблице 10.

Уторговывание, %	Купля-продажа			Аренда		
	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее
1 комн	0,00	15,00	3,10	0,00	5,00	1,08
2 комн	0,00	20,00	4,05	0,00	5,00	1,42
3 комн	0,00	20,00	5,70	0,00	5,00	1,75
более 3 комн	0,00	20,00	7,08	0,00	6,00	2,33
класс "элита"	0,00	25,00	8,64	0,00	10,00	3,83

**Таблица 10.**

Уторговывание для объектов недвижимости. Диапазон минимальных максимальных значений



**Диаграмма 10.**

Величина уторговывания. Диапазон минимальных максимальных значений

На рынке недвижимости одним из немаловажных факторов, влияющих на стоимость объектов, являются особенности конкретного покупателя – его экономический и социальный статус и т.д.

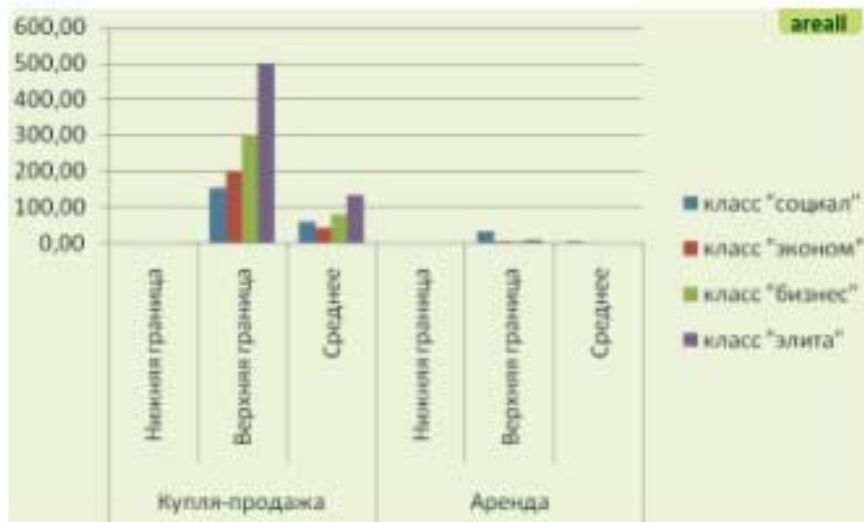
	Купля - продажа			Аренда		
	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее
класс "социал "	0,00	150,00	57	0,00	30,00	5
класс "эконом "	0,00	200,00	43	0,00	5,00	1
класс "бизнес "	0,00	300,00	80	0,00	5,00	2
класс "элита "	0,00	500,00	133	0,00	10,00	2

**Таблица 11.**

Влияние особенностей покупателя на стоимость объекта недвижимости

**Диаграмма 11.**

Влияние особенностей покупателя на стоимость объекта недвижимости, тыс.руб.



Условия продажи (вид сделки) могут быть альтернативные (необходимость поиска жилья взамен продаваемого) и «чистая продажа» (покупатель не связан ожиданием подбора жилья взамен продаваемого), а также срочная продажа, как правило, приводящая к существенным скидкам на объект недвижимости. Результаты влияния данных факторов на стоимость объекта представлены в Таблице 12

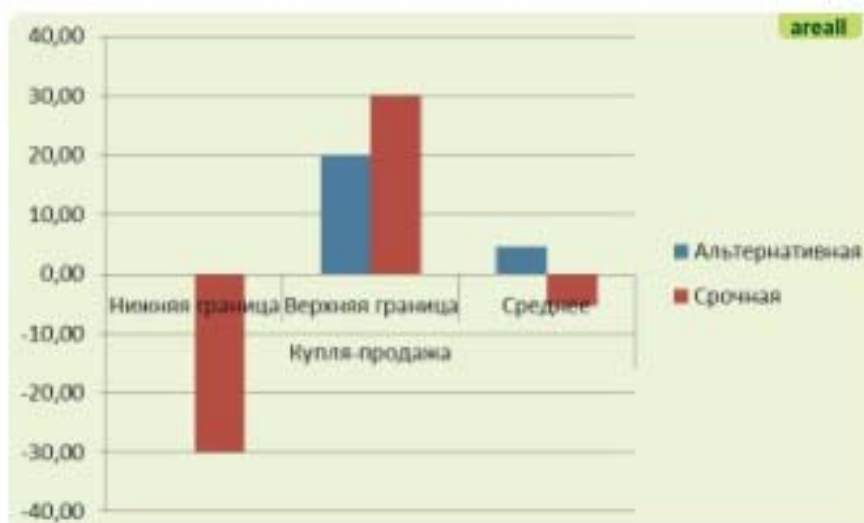
**Таблица 12.**

Влияние типа сделки на стоимость объекта

Тип продажи	Купля-продажа		
	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее
Альтернативная	0,00	20,00	4,50
Срочная	30,00	30,00	5,38

**Диаграмма 12.**

Влияние типа продажи, %



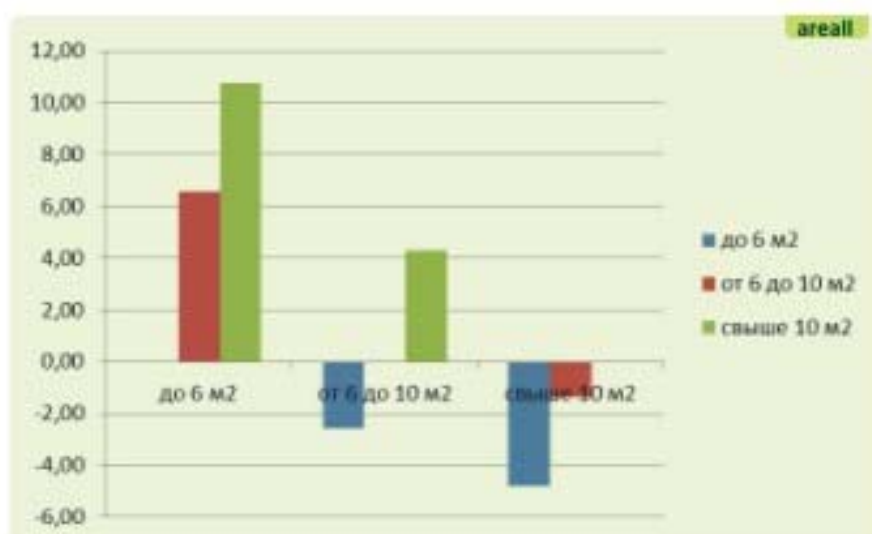
По данным проведенного исследования была определена степень воздействия величины площади кухни на стоимость объекта. В связи с этим выделяют три группы квартир:

- квартиры, площадь кухни которых до 6 кв. м.
- квартиры, площадь кухни которых от 6 до 10 кв. м.
- квартиры, площадь кухни которых от 10 кв. м.

Величина корректировки, которая отражает различие в стоимости, приведена в Таблице 10.

Площадь кухонь	до 6 кв. м.	от 6 до 10 кв. м.	свыше 10 кв. м.
до 6 кв. м.	0,00	2,58	4,82
от 6 до 10 кв. м.	6,55	0,00	1,36
свыше 10 кв. м.	10,75	4,27	0,00

**Таблица 13.**  
Величина корректировки (%) на отличие в площади кухни



**Диаграмма 13.**  
Влияние величины кухни на стоимость, %

Вид из окна является существенным фактором, влияющим на стоимость жилого помещения. Анализ экспертных мнений специалистов рынка недвижимости представлен в Таблице 14.

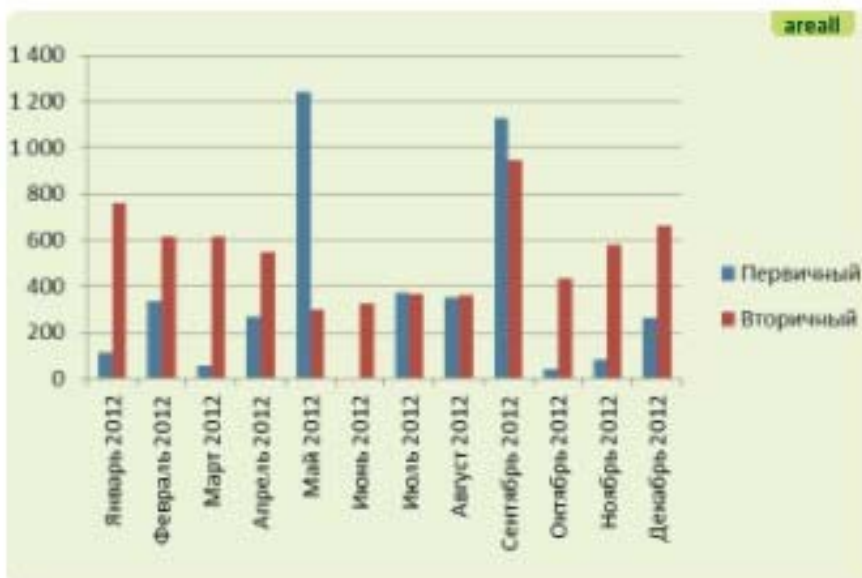
Вид из окон по отношению к виду из окна	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее
Объекты рекреации (река, наб., парк, лет и т.д.)	0,00	12,50	5,86
Панорамный вид	0,00	10,00	5,32
Места массового скопления людей (площади, рц)	-5,00	5,00	1,14
Улицы, дороги, проезды, магистрали, шоссе с активным трансп. потоком	-15,00	0,00	-6,23
Улицы, дороги, проезды, магистрали, шоссе с небольшим трансп. потоком на зону пром. застройки	-10,00	0,00	-3,55
	-15,00	0,00	-5,45
На стену близко стоящего дома, козырек подъезда, трубопроводы, провода и т.д.	-15,00	0,00	-5,41

**Таблица 14.**  
Величина корректировки на вид из окон, %

**ВЫВОДЫ**

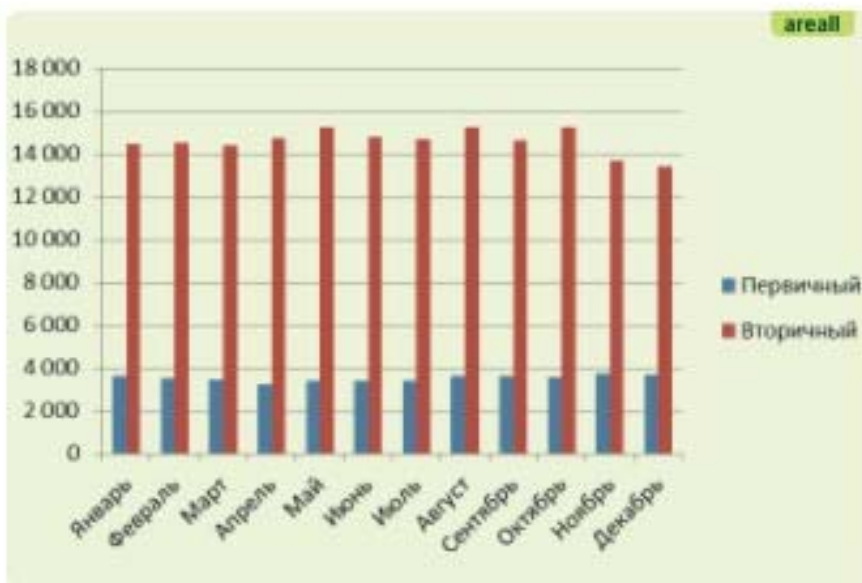
2012 год на рынке жилой недвижимости отмечен постоянным ростом стоимости удельного показателя – 1 кв.м. На Диаграмме 14 представлено изменение прироста цен, наблюдавшееся в течение года на первичном и вторичном рынках.

**Диаграмма 14.**  
Изменение прироста цен за 1 мес. (текущий месяц предыдущий месяц), руб./кв.м.



Как можно отметить из данной диаграммы, в течение года еженесный прирост колебался от 0 руб./кв.м. до 1239 руб./кв.м., при этом показатель ни разу не опускался ниже нулевой отметки как на первичном, так и на вторичном рынке. Данный фактор может говорить о стадии уверенного роста рынка недвижимости.

**Диаграмма 15.**  
Изменение объемов рынка в течение года (кол-во ofert, шт.)



На Диаграмме 15 изображено изменение объемов рынка в течение 2012 г. Первичный рынок в течение года сохранял примерно постоянные объемы рынка. Учитывая тот факт, что спрос на объекты-новостройки сохраняется стабильный, а также проанализировав

структуру первичного рынка, можно утверждать, что происходит постоянное обновление рынка за счет вновь сдающихся объектов. Вторичный же рынок к концу 2012 года довольно существенно снизил объемы. Под Новый год, как правило, наблюдается подобная тенденция, поскольку большее количество людей стараются решить свои жилищные вопросы в уходящем году, не оставляя их на новый год.

В целом год отличался довольно стабильным спросом и стабильным предложением. Небольшие толчки для развития придавали всевозможные сертификаты, специальные программы кредитования (для работников медицинских учреждений, образовательных учреждений, военная ипотека и т.д.), а также увеличивающееся предложение ипотечных продуктов от банков.

Ожидания специалистов рынка, согласно проведенному опросу, также оставляют большие надежды на дальнейшее развитие рынка как по качественным, так и по количественным показателям. **а**

С использованием материалов интернет-сайтов:

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

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

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

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