

## 1.1. Обзоры рынка коммерческой недвижимости Центрального федерального округа

### 1.1.1. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

#### 1.1.1.1. Краткая характеристика города

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа.

Город находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Москва располагается на обоих берегах реки Москвы в её среднем течении.

Город является крупнейшим по численности населения в России и Европе: численность населения на 1 июля 2009 года составила 10,527 млн. человек.<sup>1</sup> Москва входит в десятку крупнейших городов мира.

Город является крупным центром машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов, цветного проката и литья), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Следует отметить, что в последние годы идёт процесс переноса производств за пределы г. Москвы.

В состав г. Москвы входят десять административных округов: Центральный, Юго-Западный, Западный, Северо-Западный, Северный, Северо-Восточный, Восточный, Юго-Восточный, Южный и Зеленоградский (см. Рис. 1).

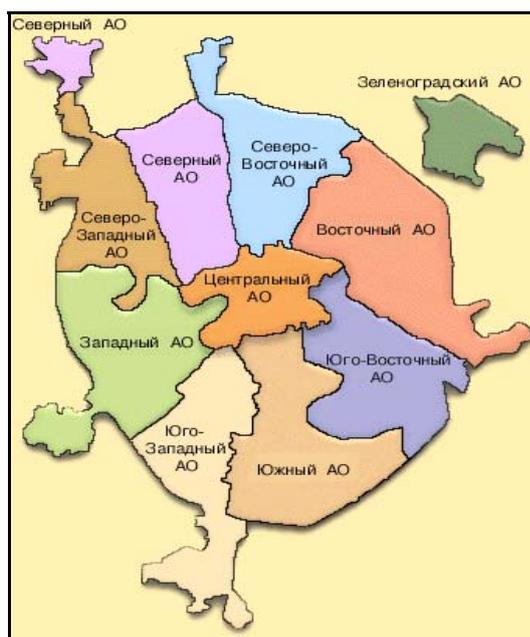


Рис. 1. Административно-территориальное деление г. Москвы

Источник: <http://www.up.mos.ru/okruga.htm>

#### 1.1.1.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы

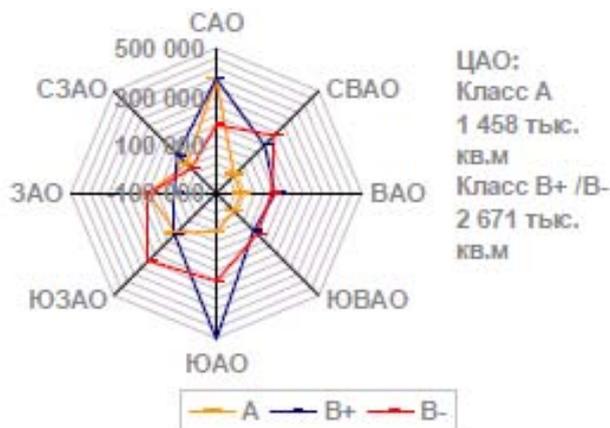
##### Анализ предложения

В III квартале 2009 г. продолжился инерционный выход на рынок офисных центров, финансирование под строительство которых было получено еще до начала экономического кризиса. Таким образом, общий объем качественных офисных площадей по итогам III квартала 2009 г. составил около 10 млн. кв. м.

<sup>1</sup> <http://ru.wikipedia.org/>

В III квартале 2009 г., рынок офисной недвижимости, как и в 1 полугодии 2009 г., характеризовался рекордным объемом предложения объектов, выставленных на продажу. Основной причиной данного явления стало стремление собственников привлечь дополнительные источники финансирования.

Распределение качественного предложения офисных площадей по административным округам г. Москвы в III квартале 2009 г. представлено на Рис. 2.



**Рис. 2. Распределение качественного предложения офисных площадей по административным округам г. Москвы в III квартале 2009 г. в кв. м**

Источник: данные компании GVA Sawyer

Если говорить о структуре предложения по классам объектов, то на рынке представлены объекты классов «А», «В+», «В-», «С», «D», «Е», «F». Площадь экспонируемых объектов колеблется в диапазоне от нескольких квадратных метров до десятков тысяч квадратных метров.

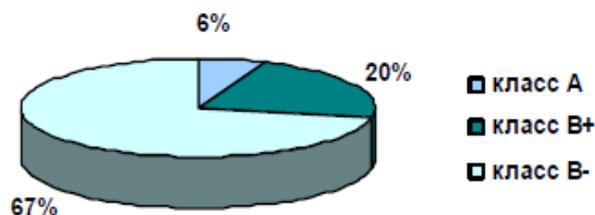
#### Анализ спроса

В настоящее время рынок офисной недвижимости г. Москвы находится под негативным влиянием мирового экономического кризиса. Потенциальные покупатели офисных площадей оптимизируют свои издержки, что, в свою очередь, существенно влияет на емкость спроса и его структуру.

В IV квартале 2009 г., как и в предыдущем периоде, наблюдался крайне низкий уровень спроса на офисные площади и, как следствие, незначительный объем сделок на рынке.

Что касается структуры спроса по типу сделки, то по данным компании Blackwood, в III квартале 2009 г. она не изменилась: доля заявок на аренду офисных площадей составила 72% от общего объема, на покупку – 28%.<sup>2</sup>

По данным компании Blackwood, в структуре спроса на покупку офисных помещений доли заявок на офисы классов «А» и «В+» составляют 6% и 20% соответственно, а доля заявок на офисы класса «В-» составляет 67% (Рис. 3).

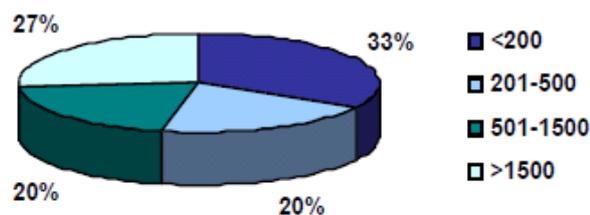


**Рис. 3. Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий**

Источник: данные компании Blackwood

Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу выглядит следующим образом: 33% заявок пришлось на блоки площадью до 200 кв. м, по 20% - на блоки площадью от 201 до 500 кв. м и от 501 до 1 500 кв. м, 27% - на блоки свыше 1 500 кв. м (Рис. 4).

<sup>2</sup> [http://www.blackwood.ru/file/953\\_offici.pdf](http://www.blackwood.ru/file/953_offici.pdf)



**Рис. 4. Структура спроса на продажу офисных помещений по метражу**

Источник: данные компании Blackwood

По данным компании «Миэль-Коммерческая недвижимость», в структуре спроса по местоположению в г. Москве основная доля приходится на ЦАО. Доля спроса на покупку офисных площадей в данном округе по итогам III квартала 2009 г. составила 36,8%, на аренду – 34,3%. Традиционно наименее популярны среди потенциальных покупателей и арендаторов ВАО, СВАО, ЮАО и ЮВАО.<sup>3</sup>

Одной из тенденций 2009 г. стало смещение спроса в сторону более доступных с финансовой точки зрения сегментов офисного рынка.

Кроме того, наблюдается падение спроса на помещения в состоянии shell&core, возрастает интерес со стороны арендаторов к офисным помещениям с выполненной отделкой.

#### Анализ ценообразования

Формирование цен предложений офисных объектов в Москве зависит от ряда параметров, таких как локальное местоположение, уровень проходимости, техническое состояние объекта и качество отделки помещений, площадь объекта, обеспеченность земельным участком и т.д.

Диапазон цен предложений офисных помещений в зависимости от их класса приведен в Табл. 1.

**Табл. 1. Диапазон цен предложений (без НДС) офисной недвижимости по итогам III квартала 2009 г.**

Источник	Значение, долл. США/кв. м				
	Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»	Класс «С»	Класс «D»
Blackwood	3 500-8 000	2 500-7 000	1 500-4 000	-	-
Colliers International	4 000-8 000	3 000-6 000	2 000-3 000	-	-
GVA Sawyer	4 000-6 500	3 000-4 500	2 000-3 000	-	-
Knight Frank	3 500-8 000	2 500-4 500	1 000-4 500	-	-
Миэль-Коммерческая недвижимость	7 957		3 883	3 528	-

Источник: данные компаний - профессиональных участников рынка недвижимости

При этом, по данным компании Praedium, цены предложений качественных объектов офисной недвижимости, расположенных в пределах Садового кольца, составляют 5 000-10 000 долл. США, за его пределами – 2 500-5 000 долл. США.

Кроме того, на рынке четко выражена тенденция обратной зависимости цен предложений от площадей экспонируемых объектов.

Следует отметить, что для реализации проектов продавцы офисных площадей по-прежнему охотно идут на уступки потенциальным покупателям: запрашиваемые цены предложений корректируются в ходе переговоров (Табл. 2).

**Табл. 2. Величина дисконта для объектов, представленных на рынке офисной недвижимости Московского региона**

№ п/п	Источник информации	Диапазон значения дисконта, %
1	АПЕКС-Недвижимость, тел. 518-04-46, 609-68-15, www.apex-realty.ru	10-10

<sup>3</sup> [http://www.miel.ru/analytics/Commercial/MKNreport\\_III\\_09.rar](http://www.miel.ru/analytics/Commercial/MKNreport_III_09.rar)

№ п/п	Источник информации	Диапазон значения дисконта, %
2	АН «Роза ветров», тел. (499) 148-55-44, www.wind-roze.ru	15-20
3	АН «Инком», тел. 363-08-63, www.incom.ru	15-15
4	АН «Welhome», тел. 221-33-15, www.welhome.ru	15-20

Источник: данные профессиональных участников рынка недвижимости Московского региона

### 1.1.1.3. Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения г. Москвы

#### Анализ предложения

Площадь земельных ресурсов г. Москвы по состоянию на 01.01.08 г. составляла 108 083 га.<sup>4</sup>

Структура предложения земельных участков по административным округам г. Москвы выглядит следующим образом: наименьшее число экспонируемых объектов приходится на Центральный административный округ, где крайне высока плотность застройки. Между остальными округами объемы предложения распределены приблизительно одинаково. Наибольшее количество предложений сосредоточено в радиусе от ТТК до МКАД.

Если говорить о структуре предложения земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от разрешенного использования, то в сегменте, в основном, представлены:

1. участки под строительство торговых, торгово-офисных, административных объектов, а также под строительство гостиниц;
2. участки под строительство производственно-складской недвижимости;
3. участки под размещение станций технического обслуживания автомобилей, размещение автомоек и других объектов придорожного сервиса, а также для размещения автосалонов, автотехцентров и автомобильных стоянок.

Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в Москве имеет площадь от 20 до 100 соток.

На сегодняшний день вид права подавляющего большинства предлагаемых к продаже участков – право аренды.

В целом, количество предложений на рынке земельных участков г. Москвы традиционно крайне ограничено. Если говорить о влиянии мирового экономического кризиса в отношении предложения на рынке земли г. Москвы, то профессиональные участники рынка отмечают факт появления высоколиквидных участков.

#### Анализ спроса

Москва – город с большой финансовой привлекательностью и ограниченными земельными ресурсами, поэтому спрос на земельные участки в Москве на протяжении последних лет существенно превышал предложение. Однако в связи с мировым экономическим кризисом профессиональные участники рынка отмечают снижение спроса и, следовательно, количества сделок на рынке.

По данным журнала Commercial Real Estate, в Москве традиционно наиболее привлекательными для потенциальных покупателей были территории, расположенные в центре города рядом с удобными транспортными развязками. Учитывая, что транспортная система столицы имеет кольцевую структуру, а основные деловые зоны сосредоточены в центре города, чем ближе к центру расположен объект недвижимости, тем выше его стоимость и доход, который он может приносить. Это определяет большую стоимость земельных участков при приближении к центру и снижение на окраинах города.<sup>5</sup>

Если говорить о структуре спроса на земельные участки в зависимости от их площади, то наиболее востребованы небольшие участки.

<sup>4</sup> [http://www.moskomzem.ru/info/info\\_3.htm](http://www.moskomzem.ru/info/info_3.htm)

<sup>5</sup> [http://www.colliers.ru/publications/archive.xgi?&month\\_id=363&publication\\_id=97940&year\\_id=97420](http://www.colliers.ru/publications/archive.xgi?&month_id=363&publication_id=97940&year_id=97420)

### Анализ ценообразования

По данным специалистов компании Swiss Realty Group, отследить реальные цены сделок сложно, поскольку наличие или отсутствие тех или иных документов может влиять на цену в пределах сотен процентов. Общие суммы сделок с земельными участками под коммерческую застройку исчисляются в миллионах долларов.<sup>6</sup>

По данным, представленным на портале о недвижимости [www.realty.ru](http://www.realty.ru), цены предложений земельных участков в Москве варьируются в пределах от 20 до 100 тыс. долл. США за сотку. Более того, даже учитывая весьма сложную экономическую ситуацию, цены предложений по-прежнему не снижаются.

На ценообразование земельных участков в Москве влияют различные факторы, среди которых местоположение земельного участка, качественные характеристики, регламентация целевого назначения и разрешенного использования, площадь земельного участка, а также ряд других факторов.

Несмотря на отсутствие явного снижения цен предложений земельных участков в Москве, кризисные тенденции в экономике вынуждают продавцов идти на предоставление скидок покупателям земельных участков (Табл. 3).

**Табл. 3. Величина дисконта для объектов, представленных на рынке земельных участков коммерческого назначения Московского региона**

№ п/п	Источник информации	Диапазон значения дисконта, %
1	НДВ Недвижимость, тел. 988-44-25, <a href="http://www.ndv.ru">www.ndv.ru</a>	10-30
2	АН «Азбука Жилья», тел. 795-02-04, <a href="http://www.azbuka.ru">www.azbuka.ru</a>	10-50
3	АН «Бест Недвижимость», тел. 925-66-01, <a href="http://www.best-realty.ru">www.best-realty.ru</a>	5-25
4	АН «МИАН», тел. 974-62-62, <a href="http://www.mian.ru">www.mian.ru</a>	5-50
5	АН «МГСН», тел. 234-08-34, 956-70-70, <a href="http://www.mgsn.ru">www.mgsn.ru</a>	10-25
6	АПЕКС-Недвижимость, тел. 518-04-46, 609-68-15, <a href="http://www.apex-realty.ru">www.apex-realty.ru</a>	10-45
7	Компания «Greenga», тел. 251-74-94, 506-84-65, <a href="http://www.greenga.ru">www.greenga.ru</a>	10-30
8	Компания «Красивая земля», тел. 969-29-29, 969 29 29	5-30
9	Стратегический союз риэлторов, тел. 921-40-30, <a href="http://www.ssrr.ru">www.ssrr.ru</a>	10-30
10	Компания «Гео Девелопмент», тел. 788-80-90, 790-00-34, <a href="http://www.geodevelopment.ru">www.geodevelopment.ru</a>	5-30
11	Группа компаний «Удача», тел. (4822) 509-905, <a href="http://www.ydacha.org">www.ydacha.org</a>	5-25
12	Компания «Ваша земля», тел. 506-52-70, <a href="http://www.vashzem.ru">www.vashzem.ru</a>	5-70

Источник: данные профессиональных участников рынка недвижимости Московского региона

### 1.1.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области

#### 1.1.2.1. Краткая характеристика региона

Московская область входит в состав Центрального федерального округа.

Регион находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на Смоленско-Московской возвышенности (на западе), на Москворецко-Окской равнине (на востоке) и в Мещёрской низменности (на юго-востоке). Основные реки - Ока, Москва с притоками, Клязьма.

Московская область является крупнейшим по численности населения регионом в России после г. Москвы: численность населения по данным на 01.01.09 г. составляет 6,713 млн. человек.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> <http://www.vedomosti.ru/newspaper/article.shtml?2005/02/28/88603>

<sup>7</sup> <http://ru.wikipedia.org/>

Регион является крупным центром машиностроения и металлообработки. На территории области сосредоточено множество предприятий оборонного комплекса, развита промышленность строительных материалов, легкая и пищевая отрасли промышленности.

В состав Московской области входят тридцать шесть муниципальных районов и три городских округа (см. Рис. 5).



**Рис. 5. Административно-территориальное деление Московской области**

Источник: <http://www.traveltours.ru/uploads/111/maps/moscow.gif>

#### 1.1.2.2. Обзор рынка офисной недвижимости Московской области

##### Анализ предложения

В настоящее время специалисты рынка недвижимости не дают однозначной оценки емкости рынка офисной недвижимости Московской области. Причина во многом заключается в популярности комплексных форматов типа «офис и склад», «офис и торговые площади», «офис и производственные площади», «офис и гостиничный комплекс».

Кроме того, офисный рынок Московской области характеризуется острым дефицитом качественного предложения. Большинство офисных площадей в Московской области относится к классу «С» и ниже. Как правило, это помещения на первых этажах жилых домов, в зданиях НИИ и заводов.

Большая часть предложения сосредоточена в городах, которые принято называть центрами деловой активности Московской области: в Химках, Люберцах, Мытищах, Королеве, Одинцове, Внукове, Домодедове.

На открытом рынке представлены объекты самой различной площади, однако преобладают офисы площадью до 2 000 кв. м.

##### Анализ спроса

Мировой экономический кризис стал причиной снижения объема спроса и увеличения объема предложения. Предложение офисных площадей в Московской области по состоянию на декабрь 2009 г. превышает спрос. Количество сделок на рынке крайне единично. В структуре сделок количество сделок по аренде существенно превышает количество сделок по продаже офисных площадей.

Анализируя предпочтения потенциальных покупателей офисных площадей в Московской области, можно сделать вывод о наибольшей популярности помещений на 1 этажах жилых домов. В последние годы для Московской области характерно наличие неудовлетворенного спроса на высококачественные офисные площади со стороны столичных и иностранных компаний, планирующих свою деятельность в регионе.

С точки зрения местоположения востребованы объекты, расположенные в упомянутых выше центрах деловой активности региона, на небольшом удалении от МКАД. Тем не менее, часто фактор удаленности не является решающим, поскольку потенциальные покупатели стремятся приобрести офисные площади в непосредственной близости от своих производственных площадей.

Также следует отметить, что спрос имеется на самые различные по площади офисные объекты, но, в связи с неблагоприятной экономической обстановкой, заметно его смещение в сторону небольших офисов.

#### *Анализ ценообразования*

Тенденция снижения цен предложений на офисные площади, начавшаяся в середине осени 2008 г. под влиянием мирового экономического кризиса, продолжает развиваться, хотя темпы снижения цен на протяжении последних 6 месяцев существенно замедлились.

В декабре 2009 г. цены предложений офисных площадей в Московской области варьировались в диапазоне 20 000 до 100 000 руб./кв. м.

Формирование цен предложений офисных объектов в регионе зависит от ряда параметров, таких как локальное местоположение, уровень проходимости, техническое состояние объекта и качество отделки помещений, площадь объекта, обеспеченность земельным участком.

Наиболее дорогие объекты, предлагаемые на продажу, расположены в таких городах Московской области, как Химки, Мытищи, Королев, Балашиха, Люберцы, Домодедово, Подольск, Одинцово, Красногорск. Наименее дорогие объекты представлены в небольших городах области, расположенных на значительном удалении от МКАД.

Следует также отметить, что на рынке четко выражена тенденция обратной зависимости цен предложений от площадей экспонируемых объектов.

По информации, полученной от профессиональных участников рынка, под влиянием экономического кризиса распространение получила практика предоставления дисконта при заключении сделки (см. Раздел 1.1.1.2 Табл. 2).

#### *1.1.2.3. Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения Московской области*

##### *Анализ предложения*

По данным Фонда имущества Московской области, общая площадь земельных участков Московской области составляет чуть более 4,5 млн. га. Из них 1,8 млн. га занимают леса, 1,7 млн. га – земли сельскохозяйственного назначения и 501 тыс. га – земли населенных пунктов. На земли промышленного назначения, а также земли запаса и особо охраняемых территорий приходится в общей сумме не более 500 тыс. га.

В связи с проявлением кризисных тенденций в российской экономике, ситуация на рынке земельных участков стала существенно меняться: начался резкий рост объема предложения в сочетании с изменением его структуры.

По словам Анны Поповой, заместителя генерального директора компании «Земельный Капитал», в III квартале 2008 г. наибольший объем предложения земельных участков под коммерческую застройку был сконцентрирован на удалении до 40 км от МКАД. Начиная с IV квартала 2008 г., стала заметна тенденция роста объема предложения на расстоянии свыше 40 км от МКАД. Такое смещение обусловлено недостатком готовых земельных участков под коммерческую застройку именно в районе от 20 до 40 км от МКАД.

Кроме того, в настоящее время увеличивается предложение участков, расположенных по южным направлениям Московской области: Симферопольскому, Варшавскому, Каширскому шоссе. Эта тенденция связана прежде всего с реализуемыми планами Правительства по улучшению транспортной инфраструктуры на указанных направлениях. Тем не менее, мировой экономический кризис замедлил освоение девелоперами и этих направлений. По состоянию на декабрь 2009 г. значительная часть предложения земельных участков приходится на западные направления: Новорижское, Киевское, Минское шоссе.

Если говорить о структуре предложения земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от разрешенного использования, то в сегменте, в основном, представлены:

1. участки под строительство торговых, торгово-офисных, административных объектов, а также под строительство гостиниц;

2. участки под строительство производственно-складской недвижимости;
3. участки под размещение станций технического обслуживания автомобилей, размещение автомоек и других объектов придорожного сервиса, а также для размещения автосалонов, автотехцентров и автомобильных стоянок.

Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в Московской области имеют площадь от 5 до 200 соток.

В настоящее время на продажу предлагаются земельные участки как на праве аренды, так и на праве собственности, причем цены предложений земельных участков на праве собственности более чем в 2 раза превышают цены предложений участков на праве аренды.

#### *Анализ спроса*

В условиях экономического кризиса на рынке существенно сократился объем спроса и, как следствие, количество сделок по купле-продаже земельных участков под коммерческую застройку.

В настоящее время наибольший спрос приходится на земельные участки, размер которых не превышает 3 га, невелика популярность земельных наделов площадью более 5 га. Наблюдается явное смещение спроса в сторону небольших по площади земельных участков. Тенденция уменьшения запрашиваемой площади земельных участков связана с тем, что на рынке обозначен спрос преимущественно на участки для развития собственных проектов, и, значит, на рынке исчезла спекулятивная составляющая.

Стабильно высоким спросом в Московской области пользуются земельные участки под административную и торговую застройку.

Что касается распределения спроса по направлениям, то популярностью пользуются южное и северное направления.

#### *Ценообразование на земельном рынке Московской области*

Еще недавно на рынке земельных участков Московской области наблюдался бурный рост цен. В течение последних двух лет стоимость участков росла в среднем на 15%. Однако, начиная с осени 2008 г., цены на земельные участки начали снижаться. Их коррекция продолжалась до лета 2009 г., после чего темпы снижения существенно замедлились.

По данным компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, ценовые ориентиры на земельные участки, расположенные в пределах 15 км от МКАД выглядят следующим образом: цена предложения одной сотки земли под размещение торговых центров – 13 000 долл. США, под размещение логистического парка – 5 000 долл. США, под многоэтажное жилищное строительство – 8 000 долл. США.<sup>8</sup>

Цены предложений земельных участков под коммерческую застройку на удалении до 30 км от МКАД по направлениям Московской области представлены в Табл. 4.

**Табл. 4. Цены предложений земельных участков под коммерческую застройку на удалении до 30 км от МКАД по направлениям Московской области по итогам III квартала 2009 г.**

Направление в Московской области	Цена предложения, долл. США/сотка
Минское шоссе	10 000
Ленинградское шоссе	от 15 000 до 30 000
Калужское шоссе	от 5 000 до 8 000
Симферопольское шоссе	от 4 000 до 8 000
Каширское шоссе	от 4 000 до 8 000
Новорязанское шоссе	от 5 000 до 8 000
Горьковское шоссе	от 5 000 до 8 000
Ярославское шоссе	от 10 000 до 15 000

8

Направление в Московской области	Цена предложения, долл. США/сотка
Новорижское шоссе	от 12 000 до 17 000
Киевское шоссе	от 10 000 до 15 000
Дмитровское шоссе	от 8 000 до 13 000
Варшавское шоссе	от 7 000 до 8 000

Источник: данные компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko

Формирование цен предложений определяется многими параметрами: локальным местоположением, качеством подъездных путей, конфигурацией участка, оснащенностью коммуникациями, юридической чистотой, готовностью документов и т. д.

Кризисные тенденции в экономике вынуждают продавцов идти на предоставление скидок покупателям земельных участков (см. Раздел 1.1.1.2, Табл. 3).

### **1.1.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Смоленска**

#### *1.1.3.1. Краткая характеристика города*

Смоленск является административным, промышленным и культурным центром Смоленской области.

Город расположен в 378 км к юго-западу от Москвы в верхнем течении Днепра.

На 1 января 2009 г. население Смоленска составляло 315,5 тыс. человек.

Современный Смоленск разделен на три административных района:

- Заднепровский,
- Промышленный,
- Ленинский.

Промышленность является важнейшей и определяющей отраслью экономики и жизнедеятельности города. Смоленск известен как один из центров машиностроения.

Смоленск – крупнейший транспортный узел на западе России, через который проходят основные грузо- и пассажиропотоки из стран Западной Европы, Балтии и Белоруссии. Тем не менее, на рынке недвижимости города отсутствует достаточное количество качественных предложений.

#### *1.1.3.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Смоленска*

##### *Анализ предложения*

В настоящее время рынок офисной недвижимости Смоленска представлен следующими объектами:

- помещения на первых этажах жилых домов, относящимися к нежилому фонду;
- квартирами на первых этажах жилых домов;
- административными зданиями советской постройки;
- новыми офисными центрами.

Строительство новых офисных центров сдерживается отсутствием строительных площадок в центральной части города и недостатком инвестиционных ресурсов.

Бизнес-центры класса «А» на рынке офисной недвижимости города не представлены. Офисов класса «В» на рынке очень мало, они расположены в центральной части города и принадлежат, как правило, банковским структурам. В большинстве своем офисные площади города представлены объектами класса «С» и ниже.

Обеспеченность современными качественными площадями Смоленска к середине 2010 года составит, по оценке департамента исследований компании «Торговый Квартал», порядка 30 кв. м на 1 000 жителей, что представляет собой крайне низкий показатель.

Анализируя предложения офисов класса «С» можно сделать вывод о том, что подобные объекты представлены как в центральной части города, так и в спальных районах. Экспонируются на открытом рынке объекты, площадь которых, как правило, не превышает 200 кв. м. Но даже те небольшие объекты, которые выставлены на продажу, собственники нередко готовы продавать по частям, если потенциальный покупатель не нуждается в больших площадях.

#### *Анализ спроса*

По данным профессиональных участников рынка недвижимости, в настоящее время наибольшим спросом у потенциальных покупателей офисной недвижимости пользуются небольшие помещения площадью до 150 – 250 кв. м со стандартным уровнем отделки, расположенные в центральной части города.

Сроки экспозиции по многим объектам превышают 6 – 8 месяцев, количество заключаемых сделок значительно снизилось. Рынок занял выжидательную позицию, в связи с отсутствием достаточного количества свободных денежных средств и трудностей с их привлечением.

Наблюдается уменьшение спроса на покупку офисных площадей, что вызывает снижение цен продаж. В настоящее время спрос на аренду коммерческой недвижимости превышает спрос на ее покупку.

#### *Анализ ценообразования*

На протяжении 2008 г. на рынке коммерческой недвижимости г. Смоленска наблюдался рост цен. Однако, начиная с конца 2008 г., цены на недвижимость начали снижаться. Значительного снижения цен предложений не происходит, так как на рынке выставлено небольшое количество объектов, а собственники не торопятся продавать, ожидая рост в посткризисный период.

Наиболее ликвидными остаются небольшие, не более 100-150 кв. м помещения, имеющие удобное расположение (первая линия домов, выход окон на улицу).

Наиболее дорогими районами г. Смоленска являются центральные части Ленинского и Промышленного районов города. По данным агентств недвижимости, средняя цена предложения офисных объектов в Ленинском районе составляет 81 000 руб./кв. м, в Промышленном – 53 500 руб./кв. м, в Заднепровском – 39 000 руб./кв. м.

По информации, полученной от профессиональных участников рынка, в настоящее время – в период экономического кризиса – распространение получила практика предоставления дисконта при заключении сделки. Размер скидок зависит от категории объекта, качества, готовности и финансового положения продавца. Скидки обычно не превышают 20% (Табл. 5).

**Табл. 5. Величина дисконта для объектов, представленных на рынке офисной недвижимости г. Смоленска**

№ п/п	Наименование компании	Диапазон значения дисконта, %
1	ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании», г. Смоленск, тел. (4812) 32-51-36	10 – 15
2	ООО «Бюро экспертизы и оценки», г. Смоленск, тел. (4812) 32-88-67	10 – 20
3	ООО «Независимая оценочная компания», г. Смоленск, тел. (4812) 69-66-46	10
<b>Среднее значение торга, %</b>		<b>13</b>

*Источник: данные профессиональных участников рынка недвижимости г. Смоленска*

Преимущество есть у покупателей, которые готовы приобретать объекты с единовременной оплатой.

### **1.1.4. Обзор рынка офисной недвижимости г. Рязани**

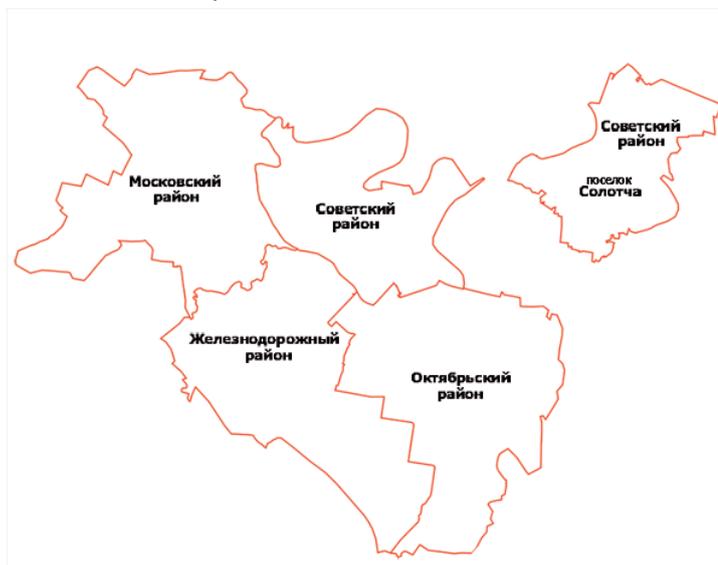
#### *1.1.4.1. Краткая характеристика города*

Рязань — административный центр Рязанской области, крупная пристань на Оке. Город расположен на правом берегу Оки (в 2 км от реки), при впадении в неё реки Трубеж, в 194 км от Москвы. По состоянию на 1 октября 2009 г. численность населения составляла 509,7 тыс. человек.

Рязань разделена на 4 административных округа:

- Железнодорожный,
- Московский,
- Октябрьский,
- Советский.

Административное деление Рязани представлено на Рис. 6.



**Рис. 6. Административное деление Рязани**

В состав Советского района входят следующие территории: центральная часть города, Кальное, лесопарк, Борки, Бутырки, Луковский лес, поселок Солотча.

В состав Железнодорожного района входят следующие территории: Южный, Горроща, Ленпоселок, улица Ситникова, Михайловское шоссе, поселок Божатково, поселок Храпово, улица Роща, Октябрьский городок, поселок Мехзавода.

В состав Октябрьского района входят следующие территории: Центральный, Дашково-Песочня, Шереметьево-Песочня, поселок Соколовка, Мирный, Южный промузел, Восточный промузел, поселок Шлаковый, поселок Строитель, Голенчино, Никуличи, Карцево, Качево, Мордасово, Хамбушево, Черезово-Песочня.

В состав Московского района входят следующие территории: Московский, Мервино, Юбилейный, Красный, Дягилево, Элеватор, Приокский, Канищево, Недостоево, Северный промузел.

Агентства недвижимости используют иное территориальное деление Рязани, при котором выделяются такие части города, как центр, «Городская роща», Канищево, Дашково–Песочня и менее крупные районы города.

В настоящее время Рязань является важным индустриальным центром. Ведущими отраслями промышленности являются тяжелое машиностроение, пищевая, легкая и деревообрабатывающие отрасли промышленности. Основу промышленного комплекса составляют следующие предприятия: ОАО «Рязанский станкостроительный завод», ЗАО «ПРО САМ», ОАО «Рязанский завод автоагрегатов», ОАО «Тяжпрессмаш», ОАО «Рязанский радиозавод», ЗАО «Рязанская нефтеперерабатывающая компания», ОАО «Теплоприбор», ОАО «Рязцветмет», ОАО РПТП «Гранит», ФГУП «Государственный Рязанский приборный завод» и др.

#### 1.1.4.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Рязани

##### Анализ предложения

Офисная недвижимость Рязани представлена следующими объектами:

- зданиями советской постройки, перепрофилированными под офисные центры;
- современными офисными центрами, построенными после 2000 года;
- офисами на первых этажах жилых домов или отдельностоящими офисами крупных компаний.

До 2004 г. рынок офисной недвижимости был, в основном, представлен перепрофилированными помещениями в зданиях бывших НИИ и заводов, бывшими детскими садами, офисами на первых

этажах жилых домов. Благодаря строительству специализированных бизнес-центров произошло пополнение рынка качественных офисных помещений.

Высококачественных офисных объектов в Рязани немного, и они составляют лишь 10—15% от общего объема офисных площадей. На развитие подобных объектов во многом влияют требования иностранных арендаторов, тогда как в Рязани спрос на офисы со стороны иностранных и федеральных арендаторов низкий.

Предложение в сегменте класса «А» практически отсутствует, в основном арендаторов интересуют более дешевые площади классов «В» и «С».

Сегментация предложения офисных помещений по районам города представлена на Рис. 7.



Рис. 7. Сегментация предложения офисных помещений по районам города, %

Что касается структуры предложения в зависимости от площади, то на рынке наиболее представлены объекты с площадью менее 300 кв. м.

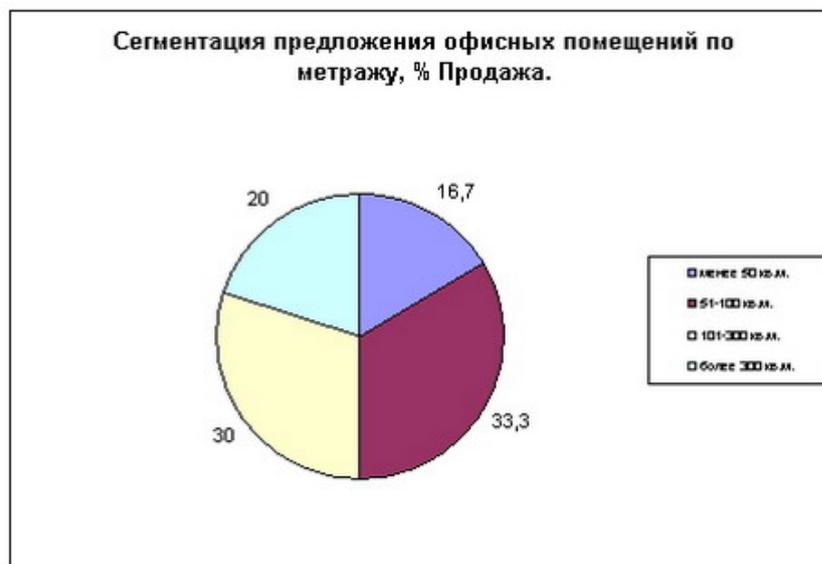


Рис. 8. Сегментация предложения офисных площадей по метражу, %

По состоянию на декабрь 2009 г. предложение по аренде офисных площадей превышает предложение продажи. В настоящий момент предложение значительно превышает спрос.

#### Анализ спроса

Город Рязань на протяжении многих километров вытянут вдоль Оки, поэтому говорить о четко очерченном центре сложно, но можно выделить несколько улиц, которые выступают в качестве коммерческих магистралей города: Московское шоссе, которое переходит в Первомайский проспект, ул. Соборная, ул. Ленина, ул. Циолковского, ул. Дзержинского, ул. Есенина. Исторически сложилось, что все вышеперечисленные улицы пользуются повышенным спросом у различных

операторов рынка за счет своей привлекательности как с точки зрения автомобильного и пешеходного трафиков, так и за счет грамотной организации транспортных развязок. Самым востребованным на протяжении долгого времени был и остается Первомайский проспект.

Спросом пользуются офисные помещения на центральных улицах, на первом этаже, вблизи транспортных развязок, с отдельным входом, парковкой, телефонной и интернет-линиями. Как правило, начинающие и небольшие фирмы предпочитают брать офис в аренду, а крупные компании ориентированы на покупку офисных помещений.

Среди наиболее активных арендаторов можно отметить страховые компании, юридические фирмы, агентства недвижимости, а также представительства известных московских компаний. В роли покупателей помещений часто выступают кредитно-финансовые учреждения, туристические фирмы, сейчас собственниками становятся все больше риэлтерских и туристических компаний.

Наиболее востребованы офисы площадью до 100 кв. м., в центральной части города. Предпочтения арендаторов по проходимости места зависят от вида деятельности.

#### *Анализ ценообразования*

Мировой экономический кризис привел к значительной коррекции цен предложений в сегменте офисной недвижимости. Однако на протяжении последних 3-5 месяцев существенного изменения цен предложений не наблюдается.

В декабре 2009 г. средняя цена предложения офисных площадей в г. Рязани составляет около 60 000-70 000 руб./кв. м.<sup>9</sup> При этом цены предложений существенно варьируются, находясь в диапазоне от 35 000 до 120 000 руб./кв. м.

Формирование цен предложений офисных объектов в городе зависит от ряда параметров, таких как: локальное местоположение, уровень проходимости, техническое состояние объекта и качество отделки помещений, площадь объекта, обеспеченность земельным участком.

Наиболее дорогие площади, предлагаемые на продажу, сосредоточены в центре города, наименее дорогие – в микрорайонах Канищево, Горроща.

Кроме того, на рынке четко выражена тенденция обратной зависимости цен предложений от площадей экспонируемых объектов.

По информации, полученной от профессиональных участников рынка, в настоящее время - в период экономического кризиса - распространение получила практика предоставления дисконта при заключении сделки. В среднем, скидки на торг при сделках купли-продажи составляют 10-15%.

#### *1.1.4.3. Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения г. Рязани*

##### *Анализ предложения*

По состоянию на декабрь 2009 г. в Рязани имеется достаточно много предложений о продаже земельных участков, пригодных под коммерческую застройку.

В основном, это земельные участки под строительство торгово-офисных объектов, расположенные на окраинах микрорайонов, в районе торгового дома «Барс» на Московском шоссе, на выезде из города в сторону Солотчи (наиболее перспективное место с учетом строительства объездной дороги), в районе Дашково-Песочня.

Также имеется достаточно большое количество предложений земельных участков под промышленную застройку. В основном, они расположены в районе Недостоево, Южном промузле, вдоль трассы М5.

Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в Рязани имеет площадь до 1 га и от 5 до 20 га.

В настоящее время, вид права большинства предлагаемых к продаже участков – право собственности. Однако в последние годы появляется все больше предложений о продаже прав аренды на земельные участки.

##### *Анализ спроса*

Несмотря на финансовый кризис, как показывает мониторинг сайта «Электронный каталог недвижимости Рязани», интерес к земельным участкам под коммерческую застройку постепенно возвращается.

---

<sup>9</sup> [www.rosrealt.ru\\_analytics.php\\_city=90.pdf](http://www.rosrealt.ru_analytics.php_city=90.pdf)

По данным сайта «Электронный каталог недвижимости Рязани», существует спрос на земельные участки под строительство торговых центров, баз отдыха и строительство жилья.

Наибольший спрос приходится на земельные участки площадью до 1 га. В настоящее время наблюдается явное смещение спроса в сторону небольших по площади земельных участков.

Что касается популярности участков среди потенциальных покупателей в зависимости от местоположения, то наиболее востребованы участки на выезде из города.

Дашково–Песочня и Московский районы сегодня можно назвать наиболее перспективными для развития рязанского рынка недвижимости. Дашково-Песочня — во многом по географическим причинам — единственное направление, в котором городское развитие и расширение не преграждается Окой. Почти все крупные объекты текущего строительства расположены в Московском районе, и многие из них принадлежат московским операторам. Московский район, где ведется крупное строительство, постепенно становится местом, куда люди целенаправленно едут за покупками, что объясняется как уже имеющимися там торговыми центрами, так и строящимися.

#### *Анализ ценообразования*

Основными ценообразующими параметрами являются площадь земельного участка, местонахождение и обеспеченность коммуникациями.

Средняя цена предложения земельных участков под коммерческую застройку по состоянию на декабрь 2009 г. составляла 6 000-15 000 руб. за кв. м.

## **1.2. Обзоры рынка коммерческой недвижимости Северо-Западного федерального округа**

### **1.2.1. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга**

#### *1.2.1.1. Краткая характеристика города*

Санкт-Петербург — город федерального значения Российской Федерации, субъект Российской Федерации, административный центр Северо-Западного федерального округа. Город расположен на берегу Финского залива Балтийского моря, в дельте впадающей в него реки Невы.

По состоянию на 2008 г. численность населения Санкт-Петербурга составляет более 4,5 млн. человек. Санкт-Петербург разделен на 18 районов: Адмиралтейский, Василеостровский, Выборгский, Калининский, Кировский, Колпинский, Красногвардейский, Красносельский, Кронштадтский, Курортный, Московский, Невский, Петроградский, Петродворцовый, Приморский, Пушкинский, Фрунзенский, Центральный.

Санкт-Петербург — один из важнейших экономических центров Российской Федерации. Экономика города базируется на промышленности и туризме.

Основа промышленности Санкт-Петербурга — тяжелая индустрия. В городе работают такие гиганты машиностроения, как Кировский завод, Ленинградский металлический завод, «Электросила», Завод турбинных лопаток (все три предприятия входят в компанию «Силовые машины»), Ижорские заводы (Колпино, компания «ОМЗ»), Невский завод, «Вагонмаш» (выпускает пассажирские вагоны для железных дорог и электровагоны для подвижного состава метрополитена), Петербургский трамвайно-механический завод, сборочный автобусный завод «Скания-Питер».

В 2005 – 2009 годах в районе Шушар были построены автомобильные заводы компаний Toyota и General Motors, а в районе Каменки на северо-западе города — завод компании Nissan. По состоянию на лето 2009 года в стадии строительства находился завод Hyundai. Также, планируется строительство ряда предприятий, которые будут выпускать автокомпоненты.

Санкт-Петербург — крупнейший российский центр военного и гражданского судостроения и судоремонта. В городе работают такие предприятия, как «Северная верфь», Балтийский завод, Адмиралтейские верфи, Канонерский завод, Невский судостроительный завод.

Существенную роль в экономике города играет туристический бизнес, а также связанная с ней сфера обслуживания.

### 1.2.1.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга

#### Анализ предложения

Объем офисного предложения в течение 2009 г., хотя и существенно более медленными темпами, но продолжал увеличиваться. По данным на сентябрь 2009 г. объем введенных площадей составил лишь 38% от заявленного в начале года количества качественных офисных площадей.

С 2006 года объем площадей класса «А» вырос почти в три раза. По данным Praktis CB, за 9 месяцев 2009 года было введено 322 тыс. кв. м офисной недвижимости. Средняя обеспеченность офисными площадями населения Санкт-Петербурга, по данным компании Astera group, составила 317 кв. м на 1 тыс. чел.

В общем объеме предложения преобладают офисы классов «В» и «С», доля которых составляет 73%. Доля офисов класса «А» составляет 27%. Распределение предложения офисных помещений по некоторым районам Санкт-Петербурга представлено на Рис. 9.

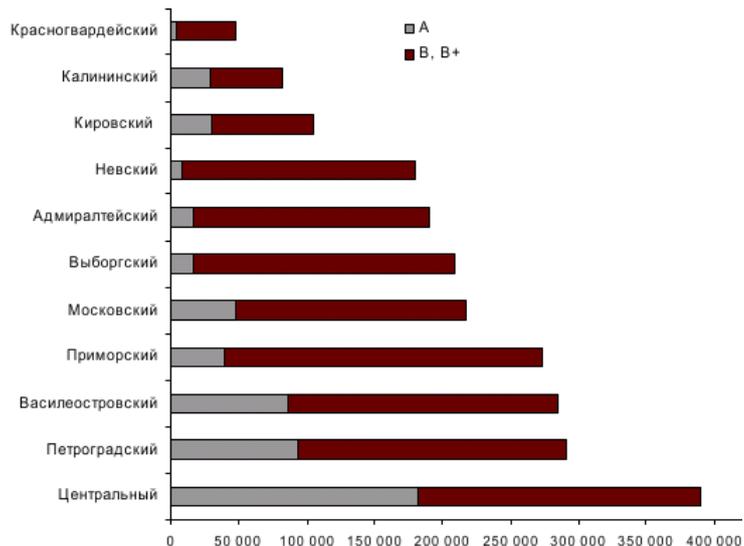


Рис. 9. Распределение предложения офисных помещений по некоторым районам Санкт-Петербурга, кв. м

Источник: данные компании Astera group

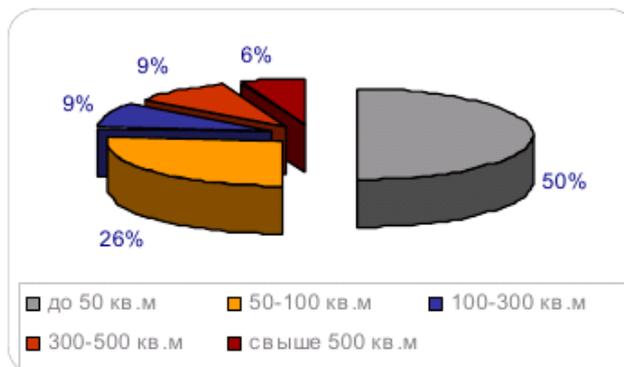
#### Анализ спроса

По оценкам аналитиков, в IV квартале 2009 г. появились тенденции к увеличению спроса, стабилизации арендных ставок и цен продаж. Оживился спрос на небольшие готовые офисы класса «С». Интерес к новым офисным центрам, как к объектам инвестиций, упал почти до нуля.

Средняя площадь запрашиваемых офисных объектов снизилась из-за сокращений персонала и стремлений компаний к уменьшению офисной площади. Однако интерес компаний, которые планируют переезд в более качественные офисы, все же сохраняется.

Объем спроса на качественные офисные помещения составляет около 800-850 тыс. кв. м.

Структура спроса в зависимости от площади представлена на Рис. 10.



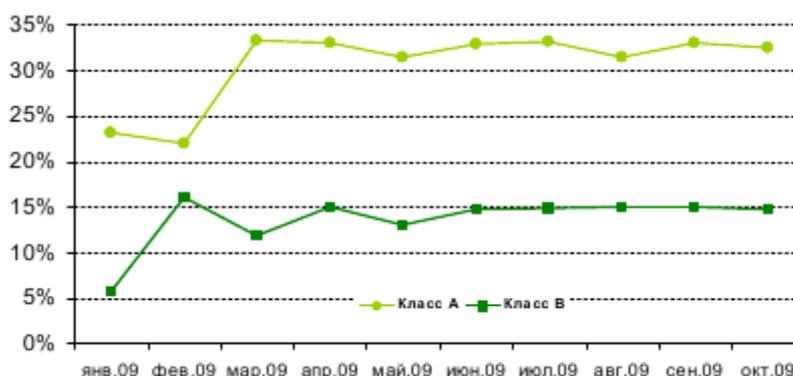
**Рис. 10. Структура спроса в зависимости от площади, %**

Источник: данные компании GVA Sawyer

Из диаграммы видно, что наибольшим спросом пользуются помещения площадью до 100 кв. м. Наименее востребованными являются помещения площадью свыше 500 кв. м.

Что касается структуры спроса в зависимости от класса объекта, то в настоящее время одинаковой популярностью пользуются как офисы класса «А», так и офисы классов «В-» и «В+». В настоящее время часто арендная ставка в бизнес-центрах класса «А» оказывается ниже, чем в бизнес-центрах классов «В+» и «В-».

Уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса «А» в III квартале 2009 г. составил 32,5%, в бизнес-центрах класса «В» – 14,7% (см. Рис. 11).



**Рис. 11. Динамика среднего уровня вакантных площадей в бизнес-центрах классов «А» и «В», %**

Источник: данные компании Knight Frank

#### Анализ ценообразования

Цена предложений офисных помещений в Санкт-Петербурге в среднем составляет 60 000-80 000 руб./кв. м.

По информации, полученной от специалистов корпорации «Адвекс» цены продажи коммерческих помещений зависят от типа помещения, локального местоположения и площади.

Средние цены предложений указаны в Табл. 6.

**Табл. 6. Цены предложений офисных и универсальных помещений по состоянию на декабрь 2009 г.**

Местоположение	Тип помещения	Цены предложений	Цены предложений
		помещений площадью от 100 до 500 кв. м, руб./кв. м	помещений площадью от 500 кв. м, руб./кв. м
Невский проспект и историческая часть города	Универсальные помещения	209 000-334 000	205 000-314 000
	Офисы (фасад)	140 000 - 163 000	85 000 - 127 000
	Офисы (двор)	62 000 – 80 000	
Удаленные от центра районы	Универсальные помещения	86 000 - 120 000	76 000 - 96 000
	Офисы	61 000 - 70 000	64 000 - 83 000

Источник: данные компании «Адвекс»

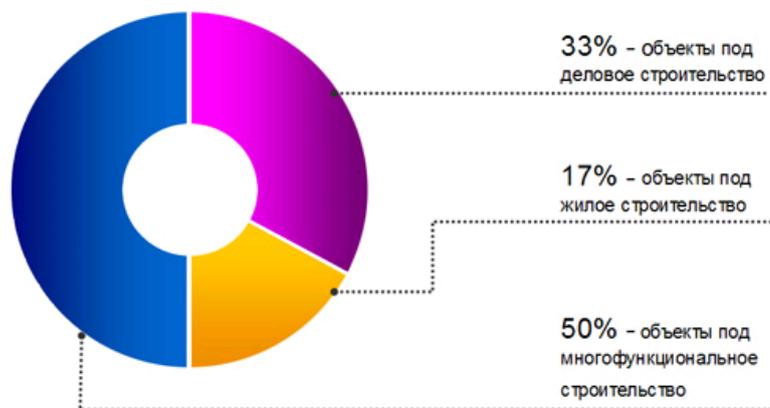
В октябре 2009 года Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН») провело очередной опрос риэлтерских организаций о состоянии рынка встроенных нежилых помещений. Исследовалась динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда в период с конца июля 2008 по конец октября 2009 года. По информации, полученной в результате опроса риэлторских агентств в рамках данного исследования, величина дисконта при сделках купли-продажи офисных помещений в среднем составляет 16,7%.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> [http://www.guion.spb.ru/appraisal/review/monthly\\_polls/1009.shtml](http://www.guion.spb.ru/appraisal/review/monthly_polls/1009.shtml)

### 1.2.1.3. Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения г. Санкт-Петербурга

#### Анализ предложения

Использование земельных участков в Санкт-Петербурге определяется Генеральным Планом застройки города. По состоянию на IV квартал 2009 г. предложение на земельном рынке в основном представлено земельными участками с разрешенным использованием под строительство офисных, жилых и многофункциональных объектов (см. Рис. 12).



**Рис. 12. Предложение земельных участков в зависимости от разрешенного использования**

Источник: <http://www.peterland.info/mark42009.htm>

Как следует из диаграммы, наибольшее количество предложений относится к земельным участкам с разрешенным использованием под строительство многофункциональных объектов.

В настоящее время предложение земельных участков многократно превышает спрос. Как отмечают аналитики ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», в кризисный период инвесторы массово стали выходить с рынка. 75–80% инвесторов решили выйти из проектов, выставив участки и инвестиционные проекты на продажу, 10% инвесторов смогли продать свою землю.

Хотя количество выставленных на продажу участков выросло примерно вдвое, в основном, на открытый рынок попадают земельные участки сельскохозяйственного назначения, без инженерной подготовки и прочие низколиквидные участки.

Свободных незастроенных земельных участков в районах исторически сложившейся застройки практически не представлено. В основном, такие земельные участки выставляются на продажу в составе инвестиционных проектов строительства новых бизнес-центров или реконструкции уже существующих административных зданий.

На окраинах города и в зоне действия кольцевой автомобильной дороги выставлены на продажу земельные участки под деловую застройку площадью от 0,5 до 10 га. В центре города площадь земельных участков, представленных к продаже, составляет 200-600 кв. м.

#### Анализ спроса

В настоящее время наиболее востребованными являются земельные участки площадью 0,5–1,5 га. На участки более 3 га запросы единичны, предложение о продаже земельных участков площадью свыше 10 га практически не рассматриваются покупателями. В условиях кризиса сделки совершаются с земельными участками площадью до 1 га, которые продаются под индивидуальное строительство.

Основной спрос приходится на инженерно подготовленные земельные участки. В качестве покупателей на рынке сейчас выступают конечные пользователи - производственные компании, автотранспортные предприятия, предприятия торговли и сервиса.

В кризисный период на рынке купли-продажи земельных участков Санкт-Петербурга практически не пользуются спросом земли сельскохозяйственного назначения больших площадей, поскольку потенциальные инвесторы заинтересованы в земельных участках, требующих минимальных затрат на их освоение и перевод в нужную категорию.

## *Анализ ценообразования*

В результате влияния мирового кризиса на рынок земельных участков наиболее существенно снизились цены предложения участков сельскохозяйственного назначения. По сравнению с 2008 годом, цены предложения таких участков упали почти в 10 раз. Завышенная цена на данные земли в 2008 году диктовалась перспективой перевода их под коммерческое использование. В условиях текущего замораживания девелоперских проектов они оказались невостребованными. Земельные участки в центральных районах города подешевели на 40–50%. Если в прошлом году участки в центре предлагались за 3 000–5 000 долл. США/кв. м, то по состоянию на IV квартал 2009 г. цены предложений составляют 1 500–2 000 долл. США/кв. м.

Большие земельные участки упали в цене в среднем на 50–70%. Покупателями таких участков были крупные инвесторы, для которых эта земля перестала быть инвестиционно привлекательной. Участки средних площадей (1–3 га) снизились в цене на 20–40%. Цены предложений таких земельных участков не столь значительно снизились, поскольку они интересны группам небольших инвесторов, которые не входят в проект в одиночку.

Цены предложений больших земельных участков под многофункциональную, массовую жилую застройку от 5 га до 100 га, которые располагаются на окраинах города, во вновь осваиваемых районах, около КАД и в ближайших пригородах Санкт-Петербурга колеблется в пределах от 40 до 100 долл. США/кв. м земли. Участки под строительство одного-двух домов в плотно застроенных районах города выставляются на продажу по цене от 250 до 1 000 долл. США/кв. м. Цены предложения небольших участков в центральных, исторически сложившихся элитных районах Санкт-Петербурга достигает до 5 200 долл. США/кв.м.

По данным агентства недвижимости «ВЫБОР» и компании Peterland, стоимость продажи и цена предложения могут отличаться на 20–30%. В среднем, величина дисконта составляет 25%.

### **1.2.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда**

#### *1.2.2.1. Краткая характеристика города*

Калининград – административный центр Калининградской области, западный анклав Российской Федерации. Население г. Калининграда на 1 января 2008 г. составляло 421,8 тыс. человек.

Город разделен на пять административных районов: Балтийский, Московский, Ленинградский, Октябрьский и Центральный. В состав города входят несколько поселков и отдаленных районов: Чкаловск, поселок Александра Космодемьянского, Прибрежный, Борисово и др. Каждый из них относится к одному из пяти административных районов города.

Калининград в силу своего специфического географического и политического положения, статуса ОЭЗ (особой экономической зоны) входит в состав третьей волны развития российского бизнеса – после Москвы и Санкт-Петербурга, наравне с городами-миллионниками.

Выгодное геополитическое положение и рост международных инвестиций способствовали созданию в Калининградской области принципиально новых для региона производств, например, автомобилестроения. Нефтяные терминалы, расположенные в акватории Калининградского морского канала, обеспечивают экспорт из России в страны Западной Европы и Скандинавии более 2-х млн. тонн нефтепродуктов в год.

#### *1.2.2.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Калининграда*

##### *Анализ предложения*

Негативная экономическая ситуация стала причиной существенного сокращения объемов нового строительства и реконструкции офисных площадей в городе на протяжении всего 2009 г. Крупнейшим офисным центром, введенным в эксплуатацию, стал анонсированный еще в 2008 г. «Clover City Center». По данным компании Rowgroup, в связи с экономическим кризисом, значительное количество бизнес-центров, заявленных к вводу в эксплуатацию в 2009 г., не завершены строительством. Сдача в эксплуатацию части из них была перенесена на 2010 г., строительство части объектов «заморожено» до лучших времен.

В настоящее время, предложение на рынке формируется, в основном, муниципальной собственностью, бывшими научно-исследовательскими институтами, отреставрированными немецкими особняками, бизнес-центрами и многофункциональными комплексами. По данным

компании «Независимый центр «Балтэкспертиза», общий объем рынка офисной недвижимости г. Калининграда на конец 2009 г. составил около 175 тыс. кв. м.<sup>11</sup>

По оценкам профессиональных участников рынка недвижимости, более половины расположенных в городе офисов относятся к классу «В».

#### *Анализ спроса*

Кризисные тенденции в экономике привели к росту появившегося еще в конце 2008 г. дисбаланса между спросом и предложением. По состоянию на декабрь 2009 г. на рынке офисной недвижимости г. Калининграда практически отсутствует спрос на покупку площадей. Большинство совершаемых сделок – сделки по аренде офисных площадей. Причем мотивом указанных сделок служит, как правило, стремление арендаторов оптимизировать расходы на аренду помещений за счет переезда офиса меньшей площади или более низкого качества в связи с финансовыми трудностями. Помещения, которые выставляют на аукционы муниципалитет и область, также не всегда находят своих покупателей<sup>12</sup>.

В течение 2009 г. существенные изменения претерпела структура спроса на офисную недвижимость г. Калининграда. Более востребованными стали объекты, расположенные в центральной части г. Калининграда – в Ленинградском, Московском и Центральном районах. Популярностью пользуются небольшие офисные помещения, площадью от 100 кв. м. Наименее востребованными являются офисы площадью более 500 кв. м.

Следует также отметить, что ряд покупателей продолжает рассчитывать на дальнейшее снижение цен предложений, откладывая решение о приобретении офисных площадей.

#### *Анализ ценообразования*

Цены на офисную недвижимость в г. Калининграде варьируются в зависимости от района расположения. Цены предложений в Ленинградском районе находятся в диапазоне 40 000-60 000 руб./кв. м, в Московском и Октябрьском районах - в среднем составляют около 50 000 руб./кв. м. Наиболее дорогие офисы представлены в Центральном районе, где цены предложений офисной недвижимости могут достигать до 80 000-100 000 руб./кв. м.

Формирование цен предложения офисных объектов в городе зависит от ряда параметров, таких как: географическое расположение, уровень проходимости, техническое состояние объекта и качество отделки помещений, площадь объекта, обеспеченность земельным участком.

Сложная экономическая ситуация стала причиной распространения практики предоставления дисконта при заключении сделок. По данным профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости, скидки на торг в г. Калининграде находятся в диапазоне 10-15%.

### **1.2.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Сыктывкара**

#### *1.2.3.1. Краткая характеристика города*

Сыктывкар – столица Республики Коми. Город расположен на северо-востоке европейской части России, в 1 410 км к северо-востоку от Москвы. Сыктывкар стоит на берегах двух рек - Сысолы и Вычегды. Общая площадь города составляет 152 кв. км. По данным на 01.01.09 г. население города составляло 233 тыс. человек.

Сыктывкар - большой промышленный центр. В городе работает около 40 промышленных предприятий. Среди них - ОАО «Монди Сыктывкарский ЛПК», крупнейшее в Европе предприятие по производству картонно-бумажной продукции; ОАО «Сыктывкар Тисью Групп», одна из ведущих российских компаний по производству санитарно-гигиенической продукции; ОАО «Комитекс», фабрика нетканых материалов; ОАО «Сыктывкарский ликеро-водочный завод», ведущий производитель алкогольной продукции в республике.

#### *1.2.3.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Сыктывкара*

##### *Анализ предложения*

Неофициально Сыктывкар делится на множество микрорайонов, в свою очередь центр Сыктывкара условно делится на три части – Центр, Верхний центр и Нижний центр.

<sup>11</sup> <http://www.777222.ru/>

<sup>12</sup> <http://gorodkanta.ru/index.php?type=501&newsid=4162>

По данным аналитического центра агентства недвижимости «Симбиоз Недвижимость», по состоянию на IV квартал 2009 г. предложение на рынке офисной недвижимости значительно превышает спрос.

Большая часть участников рынка коммерческой недвижимости Сыктывкара сходится во мнении, что число свободных офисных площадей по итогам второго полугодия 2009 г. увеличилось.

По данным агентства недвижимости «КС Альфа», наибольшее количество предложений офисных площадей сконцентрировано в центре Сыктывкара. В структуре предложения наибольшую долю составляют небольшие офисные помещения площадью от 50 до 200 кв. м, расположенные на первых этажах жилых домов, в административных зданиях и в офисных центрах.

#### *Анализ спроса*

По данным информационного агентства «Коми Онлайн», в настоящее время наибольшим спросом пользуются помещения площадью от 100 до 200 кв. м. По итогам 2009 г. можно говорить о том, что одинаково востребованы все районы Сыктывкара, в том числе и Эжвинский, но большая часть спроса приходится на Центр города.

Сроки экспозиции по многим объектам, как и в большинстве небольших городов, превышают 6 – 8 месяцев.

#### *Анализ ценообразования*

По данным единой информационной системы недвижимости Сыктывкара «Риэлт Инфо», цены предложений офисной недвижимости в зависимости от местоположения и уровня отделки помещений находятся в диапазоне 30 - 80 тыс. руб./кв. м. В пригородах Сыктывкара и Эжвинском районе цены предложений составляют до 45 тыс. руб./кв. м.

По данным специалистов компании «Калимера», падение цен на офисные объекты к концу 2009 г., по сравнению с аналогичным периодом 2008 г., составило порядка 40%.

По данным участников рынка коммерческой недвижимости Сыктывкара, снижение цен предложений в результате торга при совершении сделок купли-продажи может составлять 10-15%.

#### *1.2.3.3. Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения г. Сыктывкара*

По данным Пермского филиала ФГУП «Федеральный кадастровый центр «Земля», рынок земли Республики Коми развит слабо, в основном предложение на продажу и в аренду земельных участков формируют органы местного самоуправления. Преимущественно сделки купли-продажи совершаются с участками под индивидуальную жилую застройку и участками садоводческих товариществ, кооперативов и объединений, расположенных вне города. По оценке аналитиков, активное развитие и рост рынка земли коммерческого назначения в Сыктывкаре еще впереди.

### **1.3. Обзоры рынка коммерческой недвижимости Уральского федерального округа**

#### **1.3.1. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга**

##### *1.3.1.1. Краткая характеристика города*

Екатеринбург - административный центр Свердловской области, центр Уральского федерального округа. Екатеринбург расположен в центральной части Евразии, в 1 667 км к востоку от Москвы, на берегах реки Исеть. Площадь города составляет – 491 кв. км. Численность населения, по данным на 2009 г., составляет 1,394 млн. человек.

Официально Екатеринбург разделен на 7 административных районов: Верх-Исетский, Железнодорожный, Орджоникидзевский, Кировский, Октябрьский, Ленинский, Чкаловский. Особенностью территориального деления можно назвать то, что центр города поделен между пятью административными районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

Екатеринбург – крупный транспортно-логистический узел, здесь сходятся 6 федеральных автотрасс, 7 магистральных железнодорожных линий, а также располагается крупнейший за пределами двух столиц международный аэропорт.

Екатеринбург - крупный промышленный центр. Основными отраслями промышленности Екатеринбурга являются оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжелое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, легкая и пищевая промышленности.

### *1.3.1.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Екатеринбурга*

#### *Анализ предложения*

По данным риэлтерского отдела СК «Маяк», по состоянию на IV квартал 2009 г. объем предложения офисных площадей в Екатеринбурге составил около 2,5 млн. кв. м. По данным информационно-аналитического агентства «ФинИнфо», объем предложения качественных офисных площадей Екатеринбурга к концу 2009 г. вырос на 113% по сравнению с аналогичным периодом 2008 г. Так, в конце 2009 г. были сданы в эксплуатацию три деловых центра общей площадью более 30 000 кв. м. В декабре 2009 г. также предполагалось открытие делового центра на Верх-Исетском бульваре (класс «В», 9 000 кв. м) и административно-торгового здания «Нахимов Плаза» (класс «В», 14 000 кв. м).

Основную долю в структуре предложения составляют офисы классов «С» и «Е». Чаще всего это бывшие помещения НИИ, дорожных управлений, помещения, расположенные на первых этажах в жилых домах и в административных зданиях. Согласно данным консалтинговой компании «Урал-Гермес», по итогам второго полугодия 2009 г. объем предложения качественных офисных площадей (классов «А», «В», «С») составил 690 тыс. кв. м.

Основная доля предложения офисных зданий и помещений Екатеринбурга приходится на центральную часть города и на районы, примыкающие к центру. По состоянию на конец 2009 г. имелось следующее распределение офисных площадей по административным районам: максимальное предложение офисных площадей было сконцентрировано в Ленинском районе, следующие за ним, по объему предложения, шли Октябрьский и Железнодорожный районы. Аутсайдером по количеству коммерческих площадей традиционно являлся Орджоникидзевский район.

#### *Анализ спроса*

Согласно данным консалтинговой компании «Урал-Гермес», спрос на офисные помещения в Екатеринбурге в 2009 г. снизился. Уровень вакантных офисных площадей в 2009 г. по сравнению с 2008 г. увеличился почти в 4 раза - с 6 - 7% до 21 - 22%. Сроки экспозиции по продаже офисных площадей увеличились примерно в 2 раза - с 1 - 2 месяцев в докризисный период до 4 - 5 месяцев в конце 2009 г.

По итогам 2009 г. можно отметить следующие тенденции:

- увеличился спрос на небольшие площади – 15 - 50 кв. м;
- увеличился спрос на офисные площади более низких классов в связи со стремлением арендаторов или покупателей снизить издержки за счет переезда в более дешевые офисы.

Большинство новых деловых зданий строится территориально недалеко от центра, поскольку в настоящее время сформировался стабильный спрос на недорогие помещения в новых деловых центрах, с удобными подъездными путями и развитой инфраструктурой.

В 2009 году произошло смещение спроса в сторону аренды офисов. Это обусловлено появлением новых престижных бизнес-центров с единым собственником, изначально ориентированных на сдачу площадей в аренду.

#### *Анализ ценообразования*

По данным информационно-аналитического агентства «ФинИнфо», в конце 2009 г. цены предложений офисных площадей находились в диапазоне 50 – 80 тыс. руб./кв. м в зависимости от местоположения и уровня отделки помещений.

По данным агентства недвижимости «Урал Эстейт», падение цен в офисном сегменте к концу 2009 г., по сравнению с уровнем цен аналогичного периода 2008 г., составило порядка 30 - 40%.

По данным участников рынка коммерческой недвижимости Екатеринбурга, падение цен на коммерческую недвижимость в конце 2009 - начале 2010 г. маловероятно. Эксперты прогнозируют стабилизацию положения на рынке.

По данным участников рынка офисной недвижимости Екатеринбурга, на конец 2009 г., уровень скидок на торг при совершении сделок купли-продажи находится на минимальном уровне –

порядка 5%, поскольку цены предложений в сегменте офисной недвижимости находятся на достаточно низком уровне, и собственники не готовы идти на дальнейшее снижение цен в результате переговоров.

### **1.3.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Каменск-Уральского**

#### *1.3.2.1. Краткая характеристика города*

Каменск-Уральский - третий по численности населения и экономическому потенциалу город Среднего Урала. Площадь города составляет более 144 кв. км. Город расположен на слиянии рек Каменка и Исеть, в 100 км к юго-востоку от Екатеринбурга. По состоянию декабрь 2009 г. численность населения составляет более 180 тыс. человек.

Каменск-Уральский разделен на два крупных района: Синарский и Красногорский, находящиеся на левом и правом берегах реки Исети соответственно.

Каменск-Уральский - это крупный промышленный центр, 84% товарной продукции дают металлургия и металлообработка. Основными отраслями промышленности города также являются радиоэлектроника, машиностроение, пищевая и перерабатывающая промышленности.

Среди основных промышленных предприятий города можно отметить «Синарский трубный завод», «Уральский алюминиевый завод», входящий в концерн «СУАЛ», «Каменск-Уральский металлургический завод», «Каменск Уральский завод по обработке цветных металлов».

#### *1.3.2.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Каменск-Уральского*

##### *Анализ предложения*

По данным информационно-аналитического агентства «ФинИнфо», объем предложения офисных площадей в городах, удаленных от Екатеринбурга более чем на 75 км, составляет более 38 тыс. кв. м.

По данным компании «ЦНО Бизнес-Эксперт», уровень вакантных площадей на рынке купли-продажи офисной недвижимости Каменск-Уральского остается высоким на протяжении всего 2009 г. Снижение цен предложений и ставок аренды не повысило активность потенциальных покупателей и арендаторов, многие из которых заняли выжидательную позицию, рассчитывая на еще большее снижение цен. На фоне роста объема предложения и снижения спроса на объекты офисной недвижимости к концу 2009 г. сформировался рынок покупателя.

Основную долю предложения в сегменте офисной недвижимости Каменск-Уральского составляют помещения, расположенные в административных зданиях советской постройки, а также в зданиях на территории промышленных предприятий.

В III квартале 2009 г. большинство предложений офисной недвижимости, выставленных на продажу, пришлось на небольшие офисные помещения площадью от 100 до 250 кв. м, а также на отдельно стоящие административные здания площадью от 700 до 1 500 кв. м.

##### *Анализ спроса*

По данным компании «ЦНО Бизнес-Эксперт», в настоящее время наибольшим спросом у потенциальных покупателей офисной недвижимости пользуются небольшие помещения площадью до 200 - 300 кв. м со стандартным уровнем отделки, расположенные в центральной части города. Сроки экспозиции по многим объектам превышают 6 – 8 месяцев.

В связи со сложившейся экономической ситуацией предложение значительно превышает спрос на офисную недвижимость.

Основное влияние на значительное снижение спроса оказал недостаток ликвидности организаций, вызванный высокой долговой нагрузкой компаний и невозможностью привлечения дополнительных финансовых ресурсов. В связи с этим многие компании столкнулись с необходимостью смены офисных помещений с более качественных и высококлассных на менее качественные площади.

##### *Анализ ценообразования*

По данным компании «ЦНО Бизнес-Эксперт», во второй половине 2009 г. в Екатеринбурге наблюдается незначительное снижение цен предложений торгово-офисной недвижимости. В целом по городу снижение цен составило 2,7%, что свидетельствует о постепенной стабилизации рынка недвижимости. В настоящее время на рынке наблюдается остаточное снижение цен,

которое, скорее всего, сохранится до конца года. Динамика изменения цен предложений торгово-офисной недвижимости в Каменск-Уральском в I и II кварталах 2009 г. приведена в Табл. 7.

**Табл. 7. Динамика изменения цен предложений торгово-офисной недвижимости в Каменск-Уральском в I и II кварталах 2009 г.**

Район	I квартал 2009 г.	II квартал 2009 г.	Изменение, %
Красногорский	23 635,00	23 020,49	-2,60
Синарский	27 575,00	26 802,90	-2,80
В целом по городу	25 605,00	24 911,69	-2,70

*Источник: данные компании «ЦНО «Бизнес-Эксперт»*

Наибольшее падение цен на коммерческую недвижимость наблюдалось в I квартале 2009 г. В период с конца 2008 г. по I квартал 2009 г. снижение цен составило порядка 40%, в период с января по июнь 2009 г. – порядка 20%.

По состоянию на декабрь 2009 г. цены предложений офисной недвижимости в Каменск-Уральском находятся в диапазоне 15 - 30 тыс. руб./кв. м.

По данным участников рынка коммерческой недвижимости Каменск-Уральского, в большинстве случаев продавцы офисных объектов идут на уступки потенциальным покупателям: запрашиваемые цены предложений корректируются в ходе переговоров в среднем на 10 – 15% .

### *1.3.2.3. Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения г. Каменск-Уральского*

#### *Анализ предложения*

Рынок земли Каменск-Уральского характеризуется, прежде всего, крайне ограниченным объемом предложения участков коммерческого назначения.

Структура предложения земельных участков по административным районам Каменск-Уральского выглядит следующим образом: наименьшее число экспонируемых объектов приходится на центральную часть города. Наибольшее число предложений сосредоточено в Синарском районе, где находятся промышленные зоны Каменск-Уральского.

Если говорить о структуре предложения земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от разрешенного использования, то на рынке в основном представлены участки, предназначенные под строительство производственно-складской недвижимости.

Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в Каменск-Уральском имеют площадь до 2 Га.

На сегодняшний день вид права большинства предлагаемых к продаже участков – право аренды.

#### *Анализ спроса*

Профессиональные участники рынка недвижимости Каменск-Уральского отмечают, что в условиях экономического кризиса на рынке существенно сократился объем спроса и, как следствие, количество сделок по купле-продаже земельных участков под коммерческую застройку. По данным компании «ЦНО «Бизнес-Эксперт», спрос на участки коммерческого назначения практически отсутствует.

#### *Анализ ценообразования*

В настоящее время удельные цены предложений земельных участков коммерческого назначения в городе варьируются от 20 000 до 40 000 руб./сотка.

Следует отметить, что кризисные тенденции в экономике вынуждают продавцов идти на предоставление скидок покупателям земельных участков. По данным участников рынка коммерческой недвижимости Каменск-Уральского, снижение изначально заявленной цены предложения при совершении сделок купли-продажи земельных участков может достигать 10-15%.

### **1.3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Челябинска**

#### *1.3.3.1. Краткая характеристика города*

Челябинск - столица Южного Урала, административный центр Челябинской области, расположен на восточном склоне Уральских гор, на 201 км южнее Екатеринбурга. Город стоит на реке Миасс. Территория Челябинска в муниципальных границах занимает около 53 тыс. га. По данным на 01.01.09 г. население города составляло 1,09 млн. человек.

Челябинск - крупнейший транспортный узел, связанный путями сообщения со всем евразийским континентом. В Челябинске действует международный аэропорт «Челябинск», проходят 3 федеральные автомагистрали. Челябинское отделение Южноуральской железной дороги - крупнейший транспортный узел Транссибирской магистрали.

Современный Челябинск - крупный промышленный мегаполис, деловой, научный и культурный центр Южного Урала. По индустриальной мощи он находится в первой пятерке городов страны.

Основными видами промышленного производства в Челябинске являются металлургия и производство готовых металлических изделий, на долю которых приходится более 60% объема всей выпускаемой промышленными предприятиями города продукции. Машиностроение в отраслевой структуре промышленного производства Челябинска составляет около 13%.

Основные промышленные предприятия города - Челябинский металлургический и электрометаллургический комбинаты, Челябинский трубопрокатный завод, Челябинский тракторный завод (ЧТЗ), Челябинский механический завод (ЧМЗ).

#### *1.3.3.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Челябинска*

##### *Анализ предложения*

Челябинск территориально разделен на Калининский, Курчатовский, Ленинский, Металлургический, Советский, Тракторозаводский и Центральный районы.

По данным компании MD&T, регионального партнера GVA Sawyer, большинство предложений о продаже офисных площадей в IV квартале 2009 г. сосредоточено преимущественно в центре города – около 70% от совокупного предложения. По данным агентства недвижимости «DAN Инвест», по количеству предложений офисных площадей после Центрального района следуют Советский и Тракторозаводский районы. По прогнозам многих специалистов, в течение ближайших двух лет будет наблюдаться активное развитие рынка недвижимости Курчатовского и Калининского районов, произойдет рост доли этих районов в географической структуре предложения с 5% (на конец 2008 г.) до 15% (к 2011 г.).

Наибольшее количество предложений на рынке представлено офисными помещениями площадью от 50 до 150 кв. м и от 250 до 300 кв. м.

Большая часть предложений в сегменте офисной недвижимости состоит из помещений, расположенных на первых этажах жилых домов, в бывших общежитиях и административных зданиях советской постройки. Помещения в современных офисных центрах, в большинстве своем, не предлагаются на продажу, а сдаются в аренду.

По итогам 2009 г. можно говорить о сокращении предложения на рынке офисных помещений, что связано с низким спросом и падением цен на рынке коммерческой недвижимости.

##### *Анализ спроса*

По итогам 2009 г. можно говорить о том, что предложение объектов офисной недвижимости превышает спрос. По данным агентства недвижимости «DAN Инвест», в конце 2009 г. «отложенный спрос» достиг своего пика. Эксперты прогнозируют оживление спроса и увеличение количества сделок.

В основном, спрос на офисную недвижимость формируют финансовые структуры, а также компании, бизнес которых непосредственно связан с традиционными для Челябинска отраслями - металлургией и машиностроением.

Наиболее привлекательной зоной для размещения офисов остается Центральный район, однако для большинства потенциальных покупателей и арендаторов цены продажи и ставки аренды в этой части города высоки. По данным компании MD&T, это послужило увеличению спроса на офисные площади в Курчатовском и Калининском районах. Данная тенденция объясняется более

низкими ценами предложения, ставками аренды, удобной транспортной доступностью и высокой обеспеченностью парковочными местами в этих районах.

Наибольшим спросом у потенциальных покупателей и арендаторов пользуются офисные помещения площадью до 250 кв. м со стандартной офисной отделкой. Сроки экспозиции при продаже офисных площадей, как и во многих крупных городах, увеличились примерно в 2 раза: с 1 - 2 месяцев в докризисный период до 4 - 5 месяцев в конце 2009 г.

#### *Анализ ценообразования*

По данным Российского информационного агентства «Новый Регион - 2», в конце 2009 г. по сравнению с концом 2008 г. наблюдается весьма значительное снижение цен на рынке купли-продажи офисной недвижимости. По итогам 2009 г. падение составило 25,5%. Если в сентябре-декабре 2008 г. цены на офисную недвижимость снизились незначительно, то в начале 2009 г. отсутствие спроса вынудило продавцов значительно снизить стоимость.

По данным агентства недвижимости «DAN Инвест», дальнейшего падения цен на коммерческую недвижимость в конце 2009 - начале 2010 гг. как в целом, так и в сегменте офисной недвижимости не произойдет, положение на рынке выглядит стабильным. В начале IV квартала 2009 г. цены на офисную недвижимость перестали снижаться, наметились некоторые тенденции к их росту.

В зависимости от района цены предложений офисной недвижимости в Челябинске находятся в диапазоне 50 - 100 тыс. руб./кв. м. Максимальные цены предложений – 120-150 тыс. руб./кв. м - зафиксированы для объектов, которые расположены на центральном проспекте Челябинска в районе Площади Революции. Минимальные цены предложений (30 - 40 тыс. руб./кв. м) характерны для объектов, расположенных в удаленных от центральной части города районах.

В Табл. 8 представлены цены предложений офисных площадей в основных районах Челябинска по состоянию на декабрь 2009 г.

**Табл. 8. Цены предложений офисных площадей в основных районах Челябинска**

Район	Цены предложений, тыс. руб./кв. м
Центральный	70-100
Советский	60-80
Калининский, Курчатовский	50-70
Тракторозаводский	30-40

*Источник: данные агентства недвижимости «DAN Инвест»*

Практически все запрашиваемые цены предложений являются предметом обсуждения в ходе переговоров при заключении сделки купли-продажи. По данным участников рынка коммерческой недвижимости, скидки на торг в среднем составляют 10-15% от изначально запрашиваемой цены предложения.

### **1.3.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Тюмени**

#### *1.3.4.1. Краткая характеристика г. Тюмени*

Тюмень — административный центр Тюменской области, неофициальная «нефтегазовая столица» России. Город расположен в Западной Сибири на реке Туре, притоке Тобола. Площадь города равна 235 кв. км, расстояние до Москвы – 2 144 км. По состоянию на 1 января 2009 г. население города составляет 570,349 тыс. человек.

Город разделен на четыре административных округа:

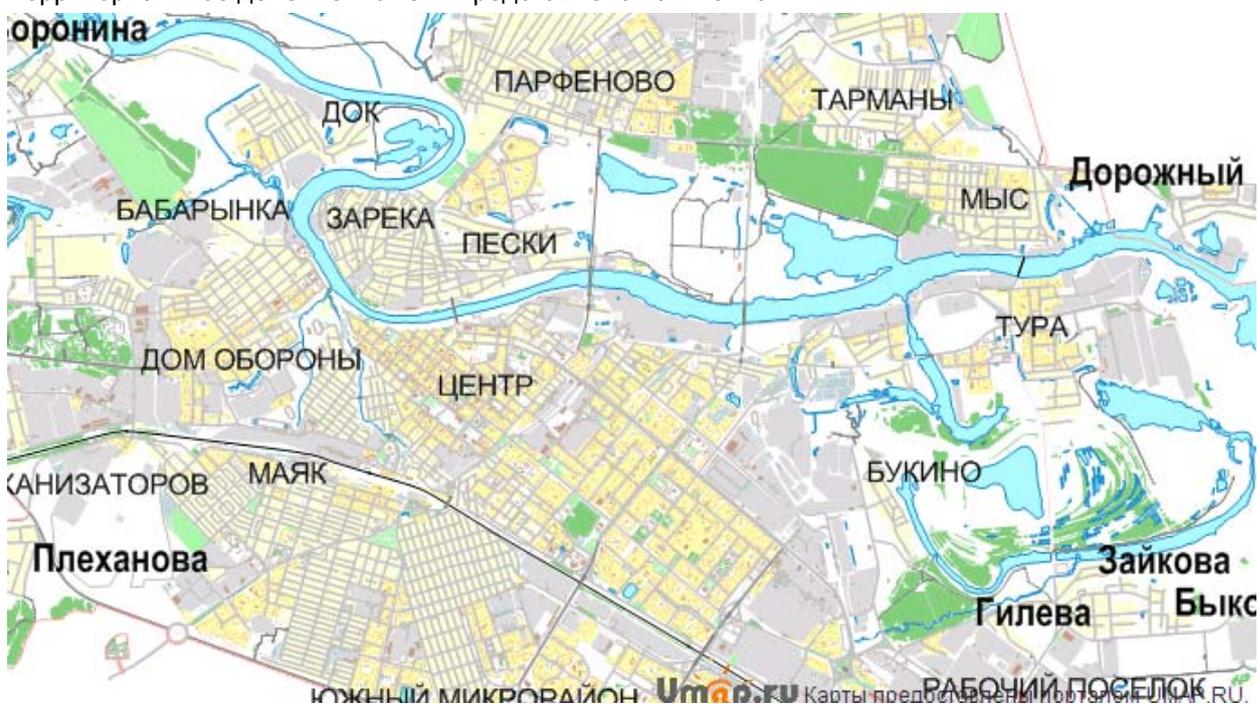
- Центральный,
- Ленинский,
- Калининский,
- Восточный.

Агентства недвижимости используют следующее территориальное деление города:

- 1-3, Восточный микрорайоны,
- 4-6 и Южный микрорайоны,
- КПД,

- Дом Обороны,
- МЖК,
- Червишевский и Московский тракты,
- Заречные микрорайоны,
- Район п. Мыс, Тарманы, ММС, Матмасы,
- Поселения, входящие в черту города.

Территориальное деление Тюмени представлено на Рис. 13.



**Рис. 13. Территориальное деление Тюмени**

Основу промышленности составляет нефтесервис. Лидерами этого сегмента выступают завод БКУ, ЗАО «Тюменский завод металлоконструкций», «Газтурбосервис», заводы «Нефтемаш» и «Сибнефтемаш», трест «Сибкомплемонтажладка» (все три — компания «Гидромашсервис»), Тюменский судостроительный завод (группа Интегра), «Сибкомплемонтаж», опытный завод «Электрон». С приходом на тюменский рынок крупнейших мировых фирм — «Шлюмберже», «Халлибертон», «КЦА Дойтаг», «Бентек» — Тюмень усилила позиции нефтесервисного центра.

На развитие нефтесервиса ориентирован также технопарк — Западно-Сибирский инновационный центр нефти и газа.

#### 1.3.4.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Тюмени

##### Анализ предложения

В настоящее время рынок офисной недвижимости Тюмени представлен следующими объектами:

- помещениями на первых этажах жилых домов, относящимися к нежилому фонду;
- квартирами на первых этажах жилых домов;
- административными зданиями советской постройки;
- новыми офисными центрами.

По состоянию на декабрь 2009 г. в Тюмени было открыто более 10 бизнес-центров. Список действующих бизнес-центров состоит как из объектов редевелопмента, например, БЦ «Нобель» (бывший производственный корпус) или БЦ «Сибирь» (бывший Дом быта), так и из объектов нового строительства, например, БЦ «Демидовф». При этом следует отметить, что объекты редевелопмента — это качественные объекты с необходимой инфраструктурой — связью, парковкой и даже профессиональным управлением.

Развитие рынка офисной недвижимости Тюмени началось несколько лет назад — в 2004–2005 гг. Именно тогда на рынок стали выходить объекты, которые можно отнести к качественным объектам офисной недвижимости.

По состоянию на декабрь 2009 г. на рынке офисной недвижимости Тюмени имеется достаточное количество предложений о продаже отдельно стоящих офисных зданий, помещений на 1 этажах жилых домов и в административных зданиях. Средняя площадь административных зданий, предлагаемых на продажу, составляет 1 000 кв. м; средняя площадь помещений на 1 этажа жилых домов – 200 кв. м.

Наибольшее количество предложений по продаже офисной недвижимости сосредоточено в таких районах, как Центр, КПД, Дом Оборона. Наименьшее количество предложений встречается в районе п. Мыс, Тарманы, ММС, Матмасы, Восточном микрорайоне.

#### *Анализ спроса*

Наибольшим спросом в Тюмени пользуются офисные помещения как в бизнес-центрах, так и на 1 этажах жилых домов, расположенные в центральной части города. Популярны также такие районы, как Центр, Дом Оборона, КПД.

Наиболее востребованы офисные помещения, расположенные на основных улицах Тюмени - ул. Ленина, ул. Республики (центральная часть), ул. М. Горького.

С точки зрения масштаба, наиболее востребованы небольшие офисные площади до 100 кв. м, наименьшей популярностью пользуются помещения площадью более 1 000 кв. м. В настоящее время большинство предложений на рынке относится к аренде помещений.

Активным спросом пользуются офисные помещения на 1 этажах жилых домов площадью до 200 кв. м в центральных районах, а также вдоль основных транспортных артерий. Однако и на окраине города, есть места, пользующиеся особым спросом. Так можно выделить улицу Широтную, где сосредоточены автосалоны и магазины по продаже запчастей.

В отличие от потенциальных покупателей, арендаторы в своих запросах не так сильно привязаны к центру города. Многие из них готовы рассмотреть варианты в районах, удаленных от центра. В первую очередь это связано с тем, что затраты на аренду в центральных районах высоки. Среди таких компаний много молодых фирм, которые пока не могут позволить себе крупных затрат на аренду.

Среди основных требований, предъявляемых к помещениям, можно выделить:

- престижное местоположение;
- хорошая транспортная доступность, высокий уровень обеспеченности района расположения общественным транспортом;
- высокая пешеходная проходимость;
- обеспеченность парковочными местами.

#### *Анализ ценообразования*

По данным консалтинговой компании «АЛКО» уровень вакантных площадей в сегменте офисной недвижимости на июнь 2009 г. составляет 15%.

Самым «дорогим» районом с точки зрения цен продаж является Центр, здесь средние цены продаж составляют 70 000-80 000 руб./кв. м. Самые низкие цены характерны для Восточного и Южного микрорайонов, Червишевского и Московского трактов – на продажу предлагаются помещения по цене 30 000-50 000 руб./кв. м.

Рынок аренды офисных площадей намного активнее рынка продаж. Время экспозиции объектов, предлагаемых к аренде, расположенных в центральных районах, составляет 1-3 мес.

В условиях кризиса в сегменте помещений, предлагаемых для приобретения в собственность, сохранится некоторая стагнация, прогнозируется снижение динамики развития, стабилизация цен на текущем уровне.

#### *1.3.4.3. Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения г. Тюмени*

##### *Анализ предложения*

Земельный рынок г. Тюмени характеризуется, прежде всего, крайне ограниченным объемом предложения участков коммерческого назначения.

Структура предложения земельных участков по административным районам г. Тюмени выглядит следующим образом: наименьшее число экспонируемых объектов приходится на такие районы, как 1-3, Восточный микрорайоны, 4-6 и Южный микрорайоны, КПД, Дом Оборона, наибольшее

количество предложений сосредоточено на Червишевском и Московском трактах, в Заречных микрорайонах, в районе п. Мыс, Тарманы, ММС, Матмасы.

Если говорить о структуре предложения земельных участков в зависимости от разрешенного использования, то в сегменте представлены:

1. участки под промышленную застройку;
2. участки под индивидуальное жилищное строительство.

В целом по городу большая часть предложений представлена участками под строительство производственно-складских объектов. Предлагаемые на продажу земельные участки, расположенные в центральных районах города, как правило, предназначены для индивидуального жилищного строительства.

В настоящее время на рынке присутствует достаточно большое количество предложений о продаже земельных участков в центре города под индивидуальную жилищную застройку. Данные участки потенциально предназначены для

Новой тенденцией на рынке земли г. Тюмени стал рост объема предложения участков с готовой проектной документацией под строительство объектов коммерческой недвижимости. Предпосылкой послужил отказ некоторых девелоперов от реализации ряда своих проектов.

Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в г. Тюмени имеет площадь от 2 до 100 соток.

В настоящее время, вид права большинства предлагаемых к продаже участков – право собственности. Однако в последние годы появляется все больше предложений о продаже прав аренды на земельные участки.

#### *Анализ спроса*

Профессиональные участники рынка недвижимости г. Тюмени отмечают, что в условиях экономического кризиса на рынке существенно сократился объем спроса и, как следствие, количество сделок по купле-продаже земельных участков под коммерческую застройку.

Наибольший спрос приходится на земельные участки, площадь которых не превышает 1 га, невелика популярность земельных наделов площадью более 3 га. В настоящее время наблюдается явное смещение спроса в сторону небольших по площади земельных участков.

Кроме того, в г. Тюмени стабильно высоким спросом пользуются земельные участки под промышленную застройку.

#### *Анализ ценообразования*

Еще недавно на рынке земельных участков г. Тюмени наблюдался бурный рост цен. Однако, начиная с осени 2008 г., цены на землю начали снижаться. Их коррекция продолжалась до лета 2009 г., после чего существенного изменения уровня цен на земельные участки в городе зафиксировано не было.

В настоящее время удельные цены предложений земельных участков в городе варьируются от 100 000 до 1 000 000 руб./сотка.

Наиболее дорогие предложения представлены в районе центра, КПД, Дома обороны: цены на земельные участки под коммерческую застройку варьируются здесь от 200 000 до 1 000 000 руб./сотка. Наименее дорогие предложения сосредоточены на окраинных районах Тюмени – ММС, Матмасы, Червишевском тракте. Кроме того, стоимость земельных участков варьируется в зависимости от степени развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

Следует отметить, что кризисные тенденции в экономике вынуждают продавцов идти на предоставление скидок покупателям земельных участков. В среднем, скидки при сделках купли-продажи составляют 15%.

## 1.4. Обзоры рынка коммерческой недвижимости Сибирского федерального округа

### 1.4.1. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска

#### 1.4.1.1. Краткая характеристика города

Новосибирск — третий по численности населения город в России, имеет статус городского округа, административный центр Новосибирской области и Сибирского федерального округа, научный, культурный, промышленный, транспортный, торговый и деловой центр Сибири.

Численность населения Новосибирска на 1 января 2009 г. составила 1 397,2 тыс. человек в границах города (3-е место в РФ — после Москвы и Санкт-Петербурга).

Новосибирск является крупным промышленным центром. Основу промышленного комплекса составляют 214 крупных и средних промышленных предприятий. Ведущими отраслями промышленности являются электроэнергетика, газоснабжение, водоснабжение, металлургия, металлообработка, машиностроение, на долю которых приходится 94% всего промышленного производства города.

В состав г. Новосибирска входят 10 административных районов: Заельцовский, Дзержинский, Железнодорожный, Калининский, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский и Центральный. На Рис. 14 схематически представлено административно-территориальное деление г. Новосибирска.

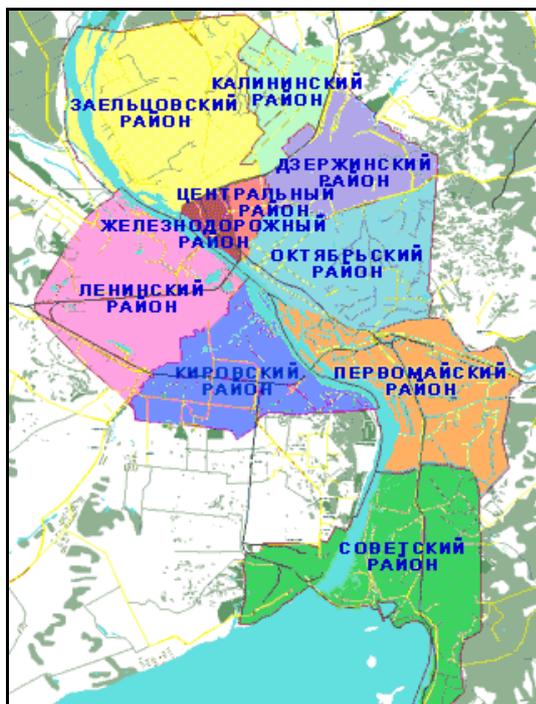


Рис. 14. Административно-территориальное деление г. Новосибирска

Источник: <http://www.abl.ru/items/80>

#### 1.4.1.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Новосибирска

##### Анализ предложения

По данным компании «London Consulting & Management Company», по состоянию на IV квартал 2009 г. в г. Новосибирске насчитывается около 130 действующих бизнес-центров, суммарная площадь которых составляет почти 1 000 000 кв. м. К новым объектам, построенным или реконструированным за последние 10 лет, относится менее половины этого объема. Площадь бизнес-центров классов «А» и «В» составляет примерно 450 000 кв. м. Среди наиболее крупных качественных объектов следует отметить бизнес-центры «Гринвич» (общая площадь – 34 170 кв. м), «РосЕвроПлаза» (27 600 кв. м), «Кронос» (48 000 кв. м).

Отличительной особенностью новосибирского рынка офисной недвижимости является его относительная зрелость по сравнению с другими городами-миллионниками: практически все помещения предоставляются в аренду с типовой отделкой, во всех бизнес-центрах хорошо развита инфраструктурная составляющая (конференц-залы, комнаты переговоров, европейские столовые, рестораны, кафе, сервисные услуги и т.д.). Бизнес-центры Новосибирска по качеству соответствуют уровню лучших объектов Санкт-Петербурга и Москвы.

Лидером по объему предложения офисных площадей в Новосибирске в IV квартале 2009 г. стал Центральный район, на долю которого пришлось 26% общего числа предложений офисной недвижимости. На долю Заельцовского района пришлось 19,8%, на Ленинский и Октябрьский районы – 14,2% и 12,4% соответственно, на Железнодорожный район – 8,8%, 7,3% на Дзержинский район – 7,3%, на Кировский район - 4,4%. Оставшиеся 6,7% распределены между Калининским (3,8%), Советским (2%) и Первомайским (0,9%) районами.

На Рис. 15 представлена структура предложения офисной недвижимости Новосибирска по местоположению по состоянию на III квартал 2009 г.



**Рис. 15. Структура предложения офисной недвижимости Новосибирска по местоположению**

Источник: данные компании «Доктор Ключ»

#### Анализ спроса

По данным компании «London Consulting & Management Company», обеспеченность населения качественными офисными площадями составляет 320 кв. м на 1 000 человек, что сопоставимо с Санкт-Петербургом и характеризует «перегретость» новосибирского рынка. Последние три года в Новосибирске наблюдался бум строительства офисной недвижимости, что привело к насыщению рынка качественными объектами высокого класса «А» и «В». По мнению Дмитрия Золина, управляющего партнера компании «LCMC», новый виток спроса на объекты класса «А» следует ожидать не ранее середины 2010 года. Как считают эксперты, рост спроса на качественные офисы Новосибирска может быть сформирован за счет выхода в регион федеральных компаний, поэтому перспективы развития новосибирского рынка офисной недвижимости зависят, в первую очередь, от общеэкономической ситуации.

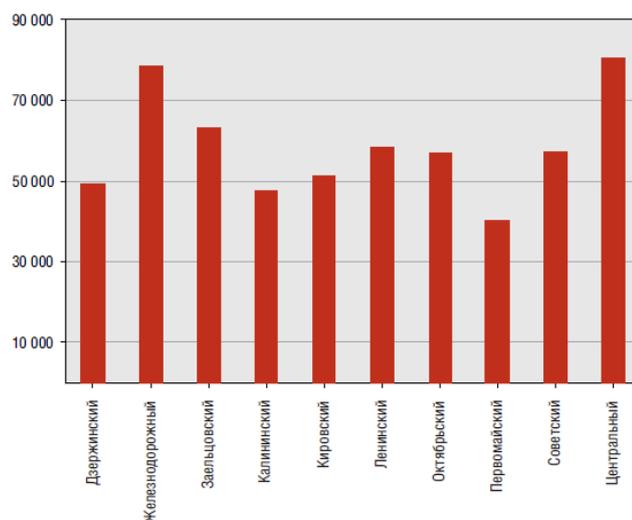
#### Анализ ценообразования

По данным агентства недвижимости «Жилфонд», за 2009 г. цены на офисные площади в Новосибирске в среднем снизились на 50%. По ряду объектов снижение цен относительно 2008 г. составило более 60. В сентябре 2009 г. снижение цен остановилось, положение на рынке стабилизировалось.

По данным агентства «Жилфонд», цены предложений офисных площадей в бизнес-центрах, позиционировавшихся как класс «А», в 2008 году составляли 120 000-160 000 руб./кв. м. По состоянию на декабрь 2009 г. цены предложений находятся в диапазоне 80 000-100 000 руб./кв. м. Цены предложений офисов классов «В» и «С» с 90 000-120 000 руб./кв. м в 2008 г. снизились до 50 000-60 000 руб./кв. м на конец 2009 г.

Максимальная средняя цена предложения офисных площадей в IV квартале 2009 года была в Центральном районе – свыше 77 600 руб./кв. м. В Железнодорожном районе средняя цена предложения составила 77 100 руб./кв. м, в Заельцовском районе - 65 500 руб./кв. м. Минимальная

средняя цена предложения в IV квартале 2009 года была зафиксирована в Первомайском районе – 40 250 руб./кв. м. На Рис. 16 представлены средние цены предложений офисных объектов в зависимости от района расположения по состоянию на IV квартал 2009 г.



**Рис. 16. Средние цены предложений офисных объектов в зависимости от района расположения, руб./кв. м**

Источник: данные компании «Доктор Ключ»

По информации, полученной от профессиональных участников рынка, в настоящее время - в период экономического кризиса - распространение получила практика предоставления дисконта при заключении сделки (Табл. 2).

**Табл. 9. Величина дисконта для объектов, представленных на рынке офисной недвижимости г. Новосибирска**

№ п/п	Источник информации	Диапазон значения дисконта, %
1	Агентство недвижимости «Сибкадемстрой Недвижимость», тел. (363) 217-41-11	7-10
2	Агентство недвижимости «1-й строительный фонд», тел. (363) 214-90-06	5-10
3	Агентство недвижимости «Жилфонд», тел. (363) 222-65-68	10-15

Источник: данные профессиональных участников рынка недвижимости г. Новосибирска

#### 1.4.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Омска

##### 1.4.2.1. Краткая характеристика г. Омска

Омск находится в Сибирском федеральном округе, является административным центром Омской области. Город расположен в южной части Западносибирской равнины, на месте впадения р. Омь в р. Иртыш.

По состоянию на 01.01.09 г. численность населения города составляла около 1,129 млн. чел.<sup>13</sup>

Среди отраслей промышленности ведущее место в регионе занимают легкая и пищевая промышленности, производство нефтепродуктов и химическое производство, производство резиновых и пластмассовых изделий, производство электрооборудования.

В состав г. Омска входят пять административных округов: Центральный, Советский, Кировский, Ленинский, Октябрьский (см. Рис. 14).

<sup>13</sup> <http://ru.wikipedia.org/>



По словам Александра Барко, председателя Клуба Брокеров коммерческой недвижимости, руководителя отдела коммерческой недвижимости компании «Авеста-риэлт», до наступления экономического кризиса количество сделок по покупке и аренде коммерческой недвижимости в г. Омске было примерно равным. С сентября 2008 г. на продажу приходилось всего порядка 10% сделок, остальное – на аренду. Начиная с весны 2009 г. соотношение изменилось: на долю сделок купли-продажи приходится 30-40% от общего их количества. Однако указанные изменения эксперт не связывает с ростом продаж, причина – снижение числа сделок по аренде.<sup>15</sup>

Если анализировать предпочтения потенциальных покупателей офисных площадей в г. Омске, можно сделать вывод о популярности объектов, построенных в 1980-2000-х гг., класса «С». С точки зрения местоположения востребованы объекты, расположенные в центральной части города, преимущественно в Центральном и Кировском административных округах. Кроме того, в связи с неблагоприятной экономической обстановкой, заметно смещение спроса в сторону небольших площадей.

#### *Анализ ценообразования*

Мировой экономический кризис стал причиной существенного падения цен предложений в сегменте офисной недвижимости г. Омска, которое составило с начала 2009 г. 20-40%.<sup>16</sup> Однако, по мнению Александра Барко, с апреля 2009 г. снижение цен практически прекратилось.<sup>17</sup>

По состоянию на декабрь 2009 г. средние цены предложений офисных площадей в г. Омске составляют 30 0000-50 000 руб./кв. м.<sup>18</sup> При этом цены предложений существенно варьируются, находясь в диапазоне от 10 000 до 130 000 руб./кв. м.

Формирование цен предложений офисных объектов в городе зависит от ряда параметров, таких как: локальное местоположение, инфраструктура района, уровень проходимости, техническое состояние объекта и качество отделки помещений, площадь объекта, обеспеченность земельным участком.

Наиболее дорогие площади, предлагаемые на продажу, сосредоточены в Центральном административном округе. Уровни цен предложений офисных объектов, расположенных в Кировском, Ленинском, Советском и Октябрьском округах города, можно назвать сопоставимыми.

Следует отметить, что на рынке четко выражена тенденция обратной зависимости цен предложений от площадей экспонируемых объектов.

По мнению профессиональных участников рынка, экономический кризис стал предпосылкой к распространению практики предоставления дисконта при заключении сделки (Табл. 2).

**Табл. 10. Величина дисконта для объектов, представленных на рынке офисной недвижимости г. Омска**

№ п/п	Источник информации	Диапазон значения дисконта, %
1	«Независимая экспертиза «Флагман»», тел. (3812) 25-24-18, www.flagman-omsk.ru	15-30
2	«Омэкс», тел. (3812) 31-18-10, www.omeks.ru	10-20
3	«Центр интеллектуальных технологий», тел. (3812) 24-45-26, www.citomsk.ru	10-30
4	«АВЕСТА-Риэлт», тел. (3812) 37-10-47, www.avestaomsk.ru	10-20

*Источник: данные профессиональных участников рынка недвижимости г. Омска*

<sup>15</sup> <http://sib.adme.ru/issues/2009/05/07/26942/> (Первыми оживают в Омске «магазины у дома»)

<sup>16</sup> <http://www.cre.ru/rus/journalnews/12464/print/>

<sup>17</sup> <http://www.avestaomsk.ru/news/61.php>

## 1.5. Обзоры рынка коммерческой недвижимости Южного федерального округа

### 1.5.1. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Ставрополя

#### 1.5.1.1. Краткая характеристика города

Город Ставрополь – город краевого подчинения на юге России, административный центр Ставропольского края, также культурный, деловой и промышленный центр края.

На 1 января 2009 г. население Ставрополя составляло 366 тыс. человек.

Современный Ставрополь разделен на три административных района (Рис. 18):

- Октябрьский,
- Ленинский,
- Промышленный.



Рис. 18. Административное деление г. Ставрополя

Источник: сайт администрации г. Ставрополя [www.stavropol.stavkray.ru](http://www.stavropol.stavkray.ru)

Октябрьский район расположен в центральной, северо-восточной части города Ставрополя. Его территория составляет 48 000 кв. км. В районе проживает более 73 000 человек.

Ленинский район расположен в юго-восточной части города Ставрополя, и в настоящее время территория района составляет 5 649 га.

Промышленный район является самым молодым и одним из крупнейших культурных, научных и промышленных районов города. Площадь района составляет 16 598, 88 га. В настоящее время численность населения района достигла 211 955 человек.

#### 1.5.1.2. Обзор офисной недвижимости г. Ставрополя

##### Анализ предложения

В настоящее время рынок офисной недвижимости Ставрополя представлен следующими объектами:

- помещениями на первых этажах жилых домов, относящимися к нежилому фонду;
- квартирами на первых этажах жилых домов;
- административными зданиями советской постройки;

- новыми офисными центрами.

В течение 2009 г. на рынке коммерческой недвижимости г. Ставрополя произошло значительное увеличение объема предложения по продаже торговых и офисных помещений, в то время как количество заключаемых сделок снизилось.

Сейчас предлагаются помещения всех типов как в новых зданиях и жилых домах, так и в старом фонде. Это вызвано снижением платежеспособного спроса на эти помещения, явным избытком нового строительства в предкризисные годы. Собственники предлагают к продаже площади от 50-100 кв. м до целых этажей и зданий (2 000 – 5 000 кв. м). Объекты предлагаются как в центральной части города, так и на промышленных окраинах города.

#### *Анализ спроса*

В настоящее время, в связи с отсутствием достаточного количества свободных денежных средств и трудностей с их привлечением, наблюдается уменьшение спроса на покупку офисных площадей, что вызывает снижение цен продаж и увеличение сроков экспозиции (по многим объектам превышают 6 – 8 месяцев), количество заключаемых сделок значительно снизилось. На данный момент спрос на аренду коммерческой недвижимости превышает спрос на ее покупку.

По данным профессиональных участников рынка недвижимости, наиболее востребованными являются помещения площадью до 100 кв. м на первых этажах жилых домов и административных зданий, расположенных на первой линии, в зонах с высокими транспортными и пешеходными потоками. Популярностью пользуются, например, такие улицы, как Доваторцев, Ленина, Шпаковской, Мира и т. д.

#### *Анализ ценообразования*

Еще недавно на рынке коммерческой недвижимости г. Ставрополя наблюдался рост цен. Однако, начиная с конца 2008 г., цены на недвижимость начали снижаться.

По состоянию на декабрь 2009 г. цены на коммерческую недвижимость находятся в диапазоне от 30 до 85 тыс. руб./кв. м. Наиболее дорогими районами г. Ставрополя являются центральные части Ленинского и Октябрьского районов города. По данным агентств недвижимости, в Ленинском районе средняя цена предложения офисов составляет 60 000 руб./кв. м, в Октябрьском – 52 000 руб./кв. м, в Промышленном – 40 000 руб./кв. м. В 2009 году произошло снижение стоимости переоцененной недвижимости в самом центре города, что привело к общему выравниванию средних цен по городу. Значительно отличаются только цены на объекты, расположенные в непроходных местах города и в промзонах.

По информации, полученной от профессиональных участников рынка, в настоящее время – в период экономического кризиса – распространение получила практика предоставления дисконта при заключении сделки. Размер скидок зависит от категории объекта, качества, готовности и финансового положения продавца. Скидки обычно не превышают 15% (Табл. 11).

**Табл. 11. Величина дисконта для объектов, представленных на рынке офисной недвижимости г. Ставрополя**

№п/п	Наименование компании	Диапазон значения дисконта, %
1	ООО «Южная оценочная компания «Эксперт», г. Краснодар, тел. (861) 255-59-81	10 – 12
2	МУП КАПИТАЛ-СЕРВИС, г. Ставрополь, тел. (8652) 94-70-51	5 – 10
3	ООО Эконом-РА, г. Ставрополь, тел. (8652) 95-69-60	6 – 12
<b>Среднее значение торга, %</b>		<b>9,2</b>

*Источник: данные профессиональных участников рынка недвижимости г. Ставрополя и Краснодара*

Преимущество есть у покупателей, которые готовы приобретать объекты с единовременной оплатой.

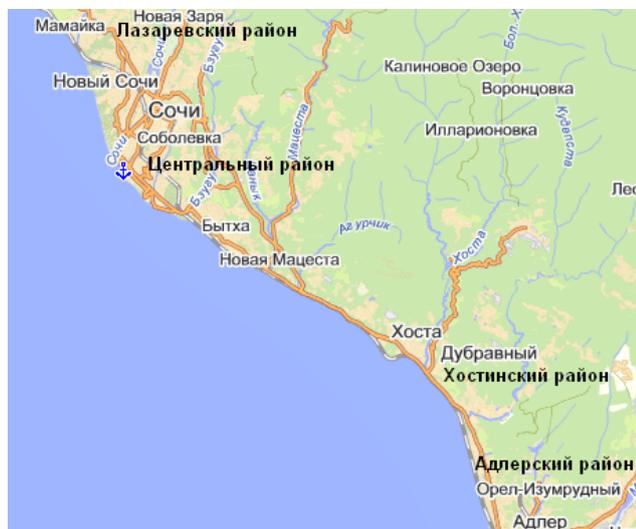
## **1.5.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Сочи**

### *1.5.2.1. Краткая характеристика города*

Город Сочи является курортом федерального значения. Площадь города составляет 350,6 тыс. га. Территория Большого Сочи занимает полосу в 40-60 км шириной и протяженностью 150 км вдоль

Кавказского побережья Черного моря от реки Шепси на северо-западе до реки Псоу на юго-востоке.

Большой Сочи – это курортная территория с множеством населенных пунктов. Хорошо развитая инфраструктура, в частности, транспорт и связь, позволяют говорить о Большом Сочи как о едином городе. Общая численность местного населения – около 400 тыс. человек. Территория Большого Сочи разделена на четыре района: Адлерский, Хостинский, Центральный и Лазаревский (Рис. 18).



**Рис. 19. Карта Большого Сочи**

Источник: [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru)

Лазаревский район (Лазаревское) является самым протяженным районом курорта Сочи. Он протянулся на 109 км вдоль Черноморского побережья от микрорайона Мамайка до реки Шепси.

Хостинский район Сочи (Хоста) протянулся вдоль побережья на 20 км, занимая территорию от реки Кудепсты до реки Верещагинки. Здесь расположены микрорайоны Хоста, Кудепста и Мацеста.

Центральный район Сочи (Сочи) занимает территорию с юга на север от реки Верещагинки до микрорайона Мамайка, находясь между Хостинским и Лазаревским районами. Это исторически сложившийся центр Сочи. В самом центре находятся парк «Ривьера», железнодорожный вокзал и морской порт.

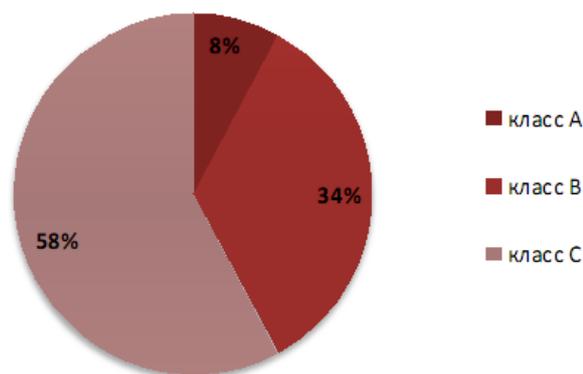
Адлерский район Сочи (Адлер) расположен между реками Псоу и Кудепстой, гранича на юго-востоке с Абхазией. Адлер состоит из микрорайонов: с востока – Веселое, Блиново, Центр Адлера, Голубые дали, Чкалово. В Адлере находится аэропорт «Сочи». В состав района входит горно-климатический курорт – поселок Красная поляна, расположенный на высоте 550-600 м над уровнем моря, у подножия южного склона Главного Кавказского хребта.

#### *1.5.2.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Сочи*

##### *Анализ предложения*

Перед началом кризиса, в 2008 году, рынок офисной недвижимости г. Сочи находился на начальном уровне развития. Для него был характерен дефицит качественного предложения и низкий уровень вакантных площадей.

По данным GVA Sawyer, на конец первого полугодия 2009 года общий объем рынка офисных помещений в Сочи составлял около 57 500 кв. м. По мнению компании, офисные помещения класса «А» представлены единственным бизнес-центром «Пять колец» (5 449 кв. м). Объем помещений класса «В» составляет около 19 000 кв. м, класса «С» – примерно 33 000 кв. м. По данным Mason Realty Group, в 2008 г. в Сочи был сдан один офисный комплекс – «Горький-Центр» (общая площадь – 3 356 кв. м, под офисы отдано 2 900 кв. м).



**Рис. 20. Структура рынка офисных помещений г. Сочи**

Источник: данные компании Mason Realty Group

Обеспеченность жителей Сочи офисными площадями находится на уровне 60 кв. м на 1 тыс. чел. Это низкий показатель для развивающегося города, хотя в период с 2005 г. по 2008 г. он вырос более чем в 10 раз за счет ввода качественных офисных объектов.

До конца 2009 г. в городе планировался к открытию торгово-деловой центр класса А «Александрия» (17 000 кв. м, из них 13 800 кв. м – торговые залы, около 2 500 кв. м – офисы).

По данным компании Knight Frank, значительную долю предложения составляют встроенно-пристроенные помещения на первых этажах жилых домов, которые предлагаются как в центральной части Большого Сочи, так как на окраинах города. Экспонируются на открытом рынке объекты, площадь которых, как правило, не превышает 200 кв. м.

#### Анализ спроса

По состоянию на IV квартал 2009 г. спрос на офисные площади почти отсутствует – потенциальные арендаторы и покупатели заняли выжидательную позицию. По данным компании Mason Realty Group, в настоящее время для объектов классов «А» и «В» показатель вакантных площадей составляет порядка 30%. В компании отмечают, что наибольшим спросом пользуются небольшие помещения – 20 – 35 кв. м, расположенные в центральной части Большого Сочи.

По мнению руководителя аналитической службы агентства недвижимости МИАН, спрос на офисную недвижимость в Сочи в основном сосредоточен в сегментах «В+», «В-» и «А» - он формируется за счет «приезжих» компаний, которые заняты в проектах по подготовке Олимпиады. Вновь возводимые офисные и многофункциональные центры нацелены именно на эти сегменты, хотя четкой классификации офисов в Сочи пока нет.

#### Анализ ценообразования

Во 2 полугодии 2009 г. снижения цен на рынке недвижимости Сочи не происходило. По прогнозам экспертов, в 2010 г. дальнейшего снижения цен не ожидается.

Значительное влияние на стоимость офисного помещения оказывает расположение на первой линии и наличие парковки. Стоимость помещений, расположенных в историческом центре города Сочи, по мнению участников местного рынка недвижимости, может достигать 250-350 тыс. руб./кв. м. Даже экономический кризис не привел к значительному снижению цен на подобные объекты, так как число их предложений ограничено.

Цены предложений и ставки аренды помещений в Сочи по состоянию на начало декабря 2009 года приведены в Табл. 12.

**Табл. 12. Средние цены предложений и ставки аренды помещений в г. Сочи на начало декабря 2009 г.**

Тип помещения	Цены предложений, руб./кв. м	Ставки аренды, руб./кв. м
Универсальное	101 208	1 012
Офисное	138 308	1 077
Торговое	118 350	853

Источник: данные компании «Ruterra»

По информации МИАН, цена продажи 1 кв. м офисов класса «В» достигает 120 000 руб., офисов класса «А» – 250 000 руб.

По информации, полученной от профессиональных участников рынка, в настоящее время – в период экономического кризиса – распространение получила практика предоставления дисконта при заключении сделки. Размер скидок зависит от категории объекта, качества, готовности и финансового положения собственника. Скидки обычно не превышают 15% (Табл. 13).

**Табл. 13. Величина дисконта для объектов, представленных на рынке офисной недвижимости г. Сочи**

№п/п	Наименование компании	Диапазон значения дисконта, %
1	ООО «Центр экономических и правовых экспертиз», г. Сочи, тел. (8622) 64-37-76	10 – 15
2	ООО «Оценочная компания «Ротор», г. Сочи, тел. (8622) 68-23-01	10
3	ООО «Южная оценочная компания «Эксперт», г. Краснодар, тел. (861) 255-59-81	10 – 15
<b>Среднее значение торга, %</b>		<b>11,7</b>

Источник: данные профессиональных участников рынка недвижимости г. Сочи и Краснодара

Преимущество есть у покупателей, которые готовы приобретать объекты с единовременной оплатой.

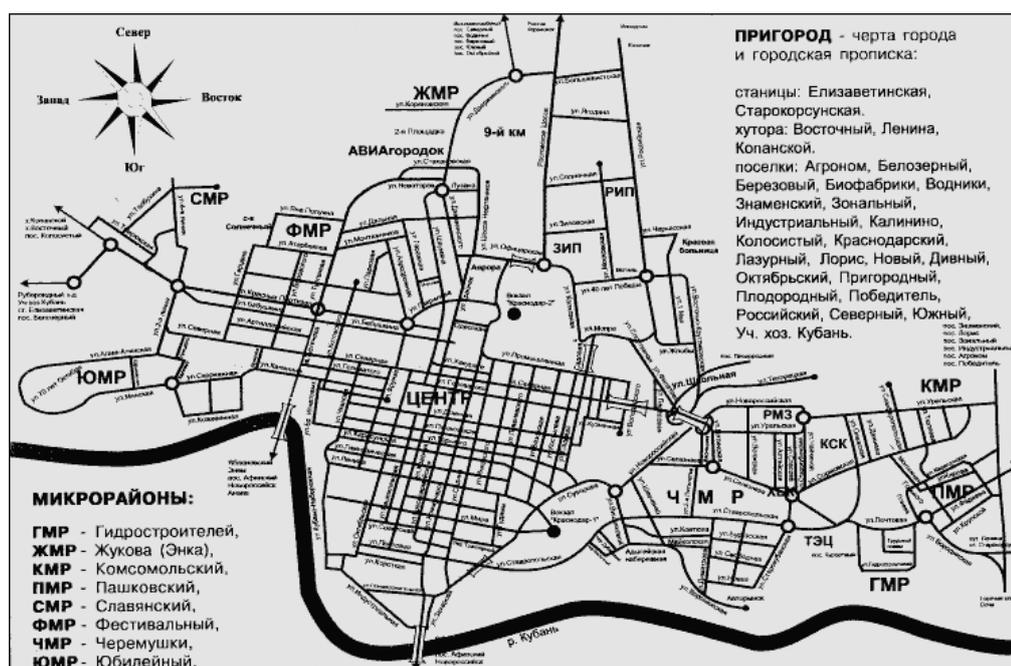
### 1.5.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Краснодара

#### 1.5.3.1. Краткая характеристика города

Краснодар – административный центр Краснодарского края, исторический центр политико-географической области Кубань, неофициально именуемый столицей Кубани, а также южной столицей России. Город расположен на правом берегу реки Кубань, в 1 350 км от Москвы, на границе с Адыгеей. Территория города – 840 кв. км. Численность населения на 01.01.09 года составляла 710,5 тыс. человек.

Город разделён на 4 внутригородских округа (бывшие районы): Западный, Карасунский, Прикубанский, Центральный.

Наряду с делением на округа существует деление на микрорайоны: Центральный, Фестивальный, Юбилейный, Комсомольский, Гидростроителей, Черемушки, Славянский, Пашковский, АВИАгородок, Жукова и 9-й км. (Рис. 21).



## Рис. 21. Схема расположения микрорайонов г. Краснодара

### 1.5.3.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Краснодара

#### Анализ предложения

Общий объем рынка офисных площадей в г. Краснодаре, по данным MACON Realty Group, в апреле 2009 г. составил 477 945 кв. м. Объем качественных офисных площадей составил 127 945 кв. м. В структуре предложения качественных офисных площадей доля офисных помещений класса «А» составляет 4% (16 380 кв. м), доля бизнес-центров класса «В» – 23% (111 564,5 кв. м). Доля помещений класса «С» в общем объеме рынка офисной недвижимости города является наибольшей – 73% (350 000 кв. м).

Обеспеченность населения г. Краснодара современными качественными офисными площадями по итогам 2008 г. составила 163 кв. м на 1 000 жителей. По сравнению с концом 2007 г., показатель вырос на 24%. В I квартале 2009 г. уровень обеспеченности по отношению к декабрю 2008 г. практически не изменился. По сравнению с другими региональными центрами деловой активности, показатель обеспеченности офисными площадями в г. Краснодаре (163 кв. м) оценивается как средний. Обеспеченность качественными офисными площадями населения в г. Краснодаре выше, чем в таких городах как Ростов-на-Дону (102 кв. м), Нижний Новгород (127 кв. м) и Новосибирск (130 кв. м), но значительно меньше показателя обеспеченности г. Санкт-Петербурга (350 кв. м).

По оценкам консультантов MACON Realty Group, прогнозируемый объем рынка качественной офисной недвижимости в 2012 г. составит 251 102,4 кв. м. В общей структуре предложения рынка офисной недвижимости города 13% площадей будут представлены классом «А», 29% – классом «В», при условии, что объем офисных площадей класса «С» останется неизменным. В ближайшей перспективе (1-2 года) на рынке качественной офисной недвижимости города в основном будут вводиться объекты класса «А». По соотношению прогнозируемого объема ввода к существующему, в 2012 г. объем офисных объектов класса «А» увеличится в 4,7 раза.

В существующих качественных объектах класса «В» средний уровень вакантных площадей составляет 15%. В среднем по рынку в апреле 2009 г. в качественных офисных объектах, введенных в 2007 г., средний уровень вакантных площадей составил 7,5%, в объектах, введенных в 2008 г., – 19%. Таким образом, в объектах, введенных в 2008 году, доля вакантных площадей в 2,5 раза выше, чем в объектах, введенных в 2007 г. Средний уровень вакантных площадей строящихся объектов классов «А» и «В», которые будут сданы в 2009 - 2010 гг., оценивается в 70%.

В III квартале 2009 года 25 % предложений о продаже приходится на офисные помещения, а 14 % принадлежит магазинам. Больше всего предложений (около 53 %) – это продажа помещений и зданий которые возможно использовать под любой вид деятельности по усмотрению собственника (т.н. «прочие коммерческие объекты»).

Объекты класса «С» представляют собой административные здания советской постройки. Анализируя предложения офисов данного класса можно сделать вывод о том, что подобные объекты представлены как в центральной части города, так в спальных районах.

#### Анализ спроса

Среди основных требований, предъявляемых к помещениям, можно выделить:

- престижное местоположение;
- хорошая транспортная доступность, высокий уровень обеспеченности района расположением общественным транспортом;
- высокая пешеходная проходимость;
- предварительная чистовая отделка помещений;
- высокая обеспеченность парковочными местами;
- наличие дополнительных помещений (склад).

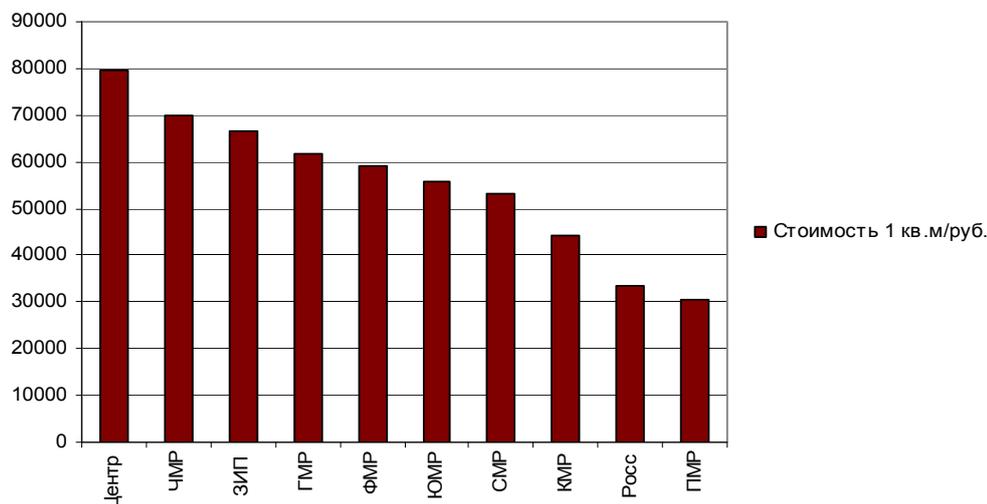
В условиях кризиса спрос на офисную недвижимость будет оставаться на низком уровне в сравнении с докризисным периодом. Востребованными останутся небольшие помещения площадью от 15 до 50 кв. м, в основном в офисах не выше класса «В», расположенные на первых этаж жилых домов и административных зданий, на первой линии, в зонах с высокими транспортными и пешеходными потоками. По прогнозам экспертов, произойдет снижение спроса

на помещения площадью свыше 150 кв. м. На данный момент спрос на аренду коммерческой недвижимости превышает спрос на ее покупку.

#### Анализ ценообразования

По данным компании MACON Realty Group, на начало декабря 2009 года средняя цена предложения офисных помещений составила 57 430 руб./кв. м.

Верхний ценовой порог демонстрируют такие районы, как Центр (79 520 руб./кв. м), ЧМР (69 950 руб./кв. м) и ЗИП (65 504 руб./кв. м). Нижний ценовой порог наблюдается в районах ПМР (33 625 руб./кв. м) и в районе ул. Российской (33 640 руб./кв. м) (Рис. 22).



**Рис. 22. Цены предложений офисных объектов в зависимости от местоположения**

Источник: данные компании MACON Realty Group

В условиях кризиса в сегменте купли-продажи помещений сохранится некоторая стагнация, прогнозируется снижение динамики развития, стабилизация цен на текущем уровне.

По информации, полученной от профессиональных участников рынка, в настоящее время – в период экономического кризиса – распространение получила практика предоставления дисконта при заключении сделки. Размер скидок зависит от категории объекта, качества, готовности и финансового положения собственника. Скидки обычно не превышают 15% (Табл. 14).

**Табл. 14. Величина дисконта для объектов, представленных на рынке офисной недвижимости г. Краснодар**

№п/п	Наименование компании	Диапазон значения дисконта, %
1	ООО «Южная оценочная компания «Эксперт», г. Краснодар, тел. (861) 255-59-81	10 – 15
2	ООО «Альянс Недвижимость», г. Краснодар, тел. (918) 977-04-48	8 – 12
3	ООО «Центр экономических и правовых экспертиз», г. Сочи, тел. (8622) 64-37-76	10 – 15
<b>Среднее значение торга, %</b>		<b>12</b>

Источник: данные профессиональных участников рынка недвижимости г. Сочи и г. Краснодар

Преимущество есть у покупателей, которые готовы приобретать объекты с единовременной оплатой.

### 1.5.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Астрахани

#### 1.5.4.1. Краткая характеристика г. Астрахани

Астрахань находится в Южном федеральном округе, является административным центром Астраханской области. Город располагается на 11 островах Прикаспийской низменности, в верхней части дельты Волги.

Население города по данным на 01.01.09 г. составляло около 504 тыс. чел.<sup>19</sup>

Среди отраслей промышленности ведущее место в регионе занимают топливно-энергетический комплекс, пищевая индустрия и машиностроительный комплекс.

#### *1.5.4.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Астрахани*

##### *Анализ предложения*

По оценкам компании Swiss Realty Group, общая емкость рынка офисной недвижимости г. Астрахани в конце 2008 г. составляла около 200 тыс. кв. м.<sup>20</sup> В структуре предложения крайне мало качественных офисных площадей. Бизнес-центры класса «А» на рынке офисной недвижимости города не представлены, а офисов класса «В» - минимум, они рассредоточены по территории города и принадлежат, как правило, банковским структурам. В большинстве своем офисные площади города представлены объектами класса «С» и ниже.

В состав г. Астрахани входят три административных района, расположенные на левом берегу р. Волги - Кировский, Ленинский и Советский, и один район на правом - Трусовский. Предложения о продаже офисной недвижимости имеются во всех районах города. Однако большая часть объектов сосредоточена на левом берегу р. Волги, а именно – в Кировском и Ленинском районах.

Экспонируются на открытом рынке офисные объекты, площадь которых, как правило, не превышает 1 000 кв. м. Купить в г. Астрахани офис большей площади очень сложно. Но даже те небольшие объекты, которые выставлены на продажу, собственники нередко готовы продавать по частям, если потенциальный покупатель не нуждается в больших площадях.

Таким образом, анализируя распределение предложения офисных площадей в г. Астрахани, можно сделать вывод о том, что большая его часть сосредоточена на левом берегу р. Волги – в Кировском и Ленинском районах, представляя, в основном, объекты класса «С» и ниже площадью до 1 000 кв. м.

##### *Анализ спроса*

Мировой экономический кризис стал предпосылкой к снижению уровня спроса и увеличению объема предложения. По состоянию на IV квартал 2009 г. предложение офисных площадей в г. Астрахани превышает спрос. Количество сделок на рынке единично. Кроме того, в структуре сделок количество договоров аренды существенно превышает количество договоров купли-продажи.

Анализируя предпочтения потенциальных покупателей офисных площадей в г. Астрахани, можно сделать вывод о том, что наиболее популярными являются объекты, построенные не более двадцати лет назад, класса «С» и выше, расположенные в центральной части города, преимущественно в Кировском районе. Кроме того, в числе предпочтений покупателей – объекты площадью до 500 кв. м. Тем не менее, объектов, отвечающих всем перечисленным критериям, на рынке крайне мало.

##### *Анализ ценообразования*

Мировой экономический кризис привел к значительной коррекции цен предложений в сегменте офисной недвижимости. Однако на протяжении последних 3-5 месяцев существенного изменения цен предложений не наблюдается.

В декабре 2009 г. средняя цена предложения офисных площадей в г. Астрахани составляет около 34 000 руб./кв. м.<sup>21</sup> При этом цены предложений существенно варьируются, находясь в диапазоне от 10 000 до 100 000 руб./кв. м.

Формирование цен предложений офисных объектов в городе зависит от ряда параметров, таких как: локальное местоположение, уровень проходимости, техническое состояние объекта и качество отделки помещений, площадь объекта, обеспеченность земельным участком.

Наиболее дорогие площади, предлагаемые на продажу, сосредоточены в Кировском и Ленинском районах города, наименее дорогие – в Советском и Трусовском районах.

---

<sup>19</sup> <http://ru.wikipedia.org/>

<sup>20</sup> [http://region30.1rre.ru/analit/analytcs\\_183.pdf](http://region30.1rre.ru/analit/analytcs_183.pdf)

<sup>21</sup> [www.rosrealt.ru\\_analytics.php\\_city=90.pdf](http://www.rosrealt.ru_analytics.php_city=90.pdf)

Кроме того, на рынке четко выражена тенденция обратной зависимости цен предложений от площадей экспонируемых объектов.

По информации, полученной от профессиональных участников рынка, в настоящее время - в период экономического кризиса - распространение получила практика предоставления дисконта при заключении сделки (Табл. 15).

**Табл. 15. Величина дисконта для объектов, представленных на рынке офисной недвижимости г. Астрахани**

№ п/п	Источник информации	Диапазон значения дисконта, %
1	ИП «Вдовина С.А.», тел. 8-917-183-29-33, <a href="http://www.n30.ru/company-742.html">www.n30.ru/company-742.html</a>	10-10
2	Оценочная компания «Паритет», тел. (8512) 44-03-82, <a href="http://www.okparitet.com">www.okparitet.com</a>	3-5
3	Агентство недвижимости «КРАС», тел.(8512) 44-00-01, <a href="http://www.kras-estate.ru">www.kras-estate.ru</a>	5-10

*Источник: данные профессиональных участников рынка недвижимости г. Астрахани*

#### *1.5.4.3. Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения г. Астрахани*

##### *Анализ предложения*

Земельный рынок г. Астрахани характеризуется, прежде всего, крайне ограниченным объемом предложения участков коммерческого назначения.

Структура предложения земельных участков по административным районам г. Астрахани выглядит следующим образом: наименьшее число экспонируемых объектов приходится на центральную часть города, в частности – Кировский район, где довольно высока плотность застройки. Несколько больше предложений в Ленинском и Советском районах, наибольшее количество предложений сосредоточено в Трусовском районе города.

Если говорить о структуре предложения земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от разрешенного использования, то в сегменте представлены:

3. участки под строительство торговых, торгово-офисных, административных объектов, а также под строительство гостиниц;
4. участки под строительство производственно-складской недвижимости;
5. участки под размещение станций технического обслуживания автомобилей, размещение автомоек и других объектов придорожного сервиса, а также для размещения автосалонов, автотехцентров и автомобильных стоянок.

В целом по городу большая часть предложений представлена участками под строительство торговых и производственно-складских объектов. Предлагаемые на продажу земельные участки, расположенные в центральных районах города, как правило, предназначены под торговую и административную застройку.

Новой тенденцией на рынке земли г. Астрахани стал рост объема предложения участков с готовой проектной документацией под строительство объектов коммерческой недвижимости. Предпосылкой послужил отказ некоторых девелоперов от реализации ряда своих проектов.

Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в г. Астрахани имеет площадь от 2 до 100 соток.

В настоящее время, вид права большинства предлагаемых к продаже участков – право собственности. Однако в последние годы появляется все больше предложений о продаже прав аренды на земельные участки.

##### *Анализ спроса*

Профессиональные участники рынка недвижимости г. Астрахани отмечают, что в условиях экономического кризиса на рынке существенно сократился объем спроса и, как следствие, количество сделок по купле-продаже земельных участков под коммерческую застройку.

Наибольший спрос приходится на земельные участки, площадь которых не превышает 35 соток, невелика популярность земельных наделов площадью более 100 соток. В настоящее время наблюдается явное смещение спроса в сторону небольших по площади земельных участков.

Кроме того, в г. Астрахани стабильно высоким спросом пользуются земельные участки под административную застройку. Что касается популярности участков среди потенциальных покупателей в зависимости от местоположения, то наиболее востребованы участки на левом берегу р. Волга, в центральной части города.

#### *Анализ ценообразования*

Еще недавно на рынке земельных участков г. Астрахани наблюдался бурный рост цен. Однако, начиная с осени 2008 г., цены на землю начали снижаться. Их коррекция продолжалась до лета 2009 г., после чего существенного изменения уровня цен на земельные участки в городе зафиксировано не было.

В настоящее время удельные цены предложений земельных участков в городе варьируются от 100 000 до 1 000 000 руб./сотка.

Наиболее дорогие предложения представлены в Кировском и Ленинском районах города: цены на земельные участки под коммерческую застройку варьируются здесь от 200 000 до 1 000 000 руб./сотка. Наименее дорогие предложения сосредоточены в Трусовском районе, где цена одной сотки земли под коммерческую застройку варьируется в пределах от 90 000 до 200 000 руб. Кроме того, стоимость земельных участков варьируется в зависимости от степени развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

Следует отметить, что кризисные тенденции в экономике вынуждают продавцов идти на предоставление скидок покупателям земельных участков (Табл. 16).

**Табл. 16. Величина дисконта для объектов, представленных на рынке земельных участков коммерческого назначения г. Астрахани**

№ п/п	Источник информации	Диапазон дисконта, %	значения
1	Консалтинговое агентство «ВИА», тел. (8512) 75-91-98, www.via-home.ru		15-30
2	Оценочная компания «Паритет», тел. (8512) 44-03-82, www.okparitet.com		10-20
3	Агентство недвижимости «КРАС», тел.(8512) 44-00-01, www.kras-estate.ru		10-30
<b>Среднее значение</b>			<b>19,2</b>

*Источник: данные профессиональных участников рынка недвижимости г. Астрахани*

## **1.6. Обзоры рынка коммерческой недвижимости Приволжского федерального округа**

### **1.6.1. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Казани**

#### *1.6.1.1. Краткая характеристика города*

Казань — столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших экономических, политических, научных, культурных и спортивных центров России.

Численность населения Казани на 1 июня 2009 г. составила 1 133,420 тыс. чел. Казань разделена на 7 административных районов: Авиастроительный, Вахитовский, Кировский, Московский, Ново-Савиновский, Приволжский, Советский.

Казань — один из крупнейших промышленных, финансовых, торговых и туристических центров России, лидирующий по инвестициям в основной капитал и строительству город Поволжья. Валовой территориальный продукт города в 2008 году составил 271,3 млрд. рублей, средняя заработная плата — 17 300 рублей.

Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность.

### 1.6.1.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Казани

#### Анализ предложения

По состоянию на IV квартал 2009 г. на сегодняшний день в городе насчитывается более пятидесяти офисных центров, емкость рынка офисной недвижимости составляет более 500 тыс. кв. м площадей.

Объекты офисной недвижимости, выставленные на продажу, представлены двумя сегментами встроенно-пристроенными помещениями на первых этажах жилых домов и помещениями, расположенными в бизнес-центрах.

Офисы класса «А» в Казани не представлены. Основная масса офисных центров классов «С», «В-» и «В+» сосредоточена в Вахитовском районе. Так, во 2 полугодии 2009 г. был введен в эксплуатацию бизнес-центр на ул. Островского, 87. К бизнес-центрам класса «С» аналитики относят торгово-офисный центр «Ильдан» и офисно-торговый комплекс по ул. Нариманова, 40.

В последнее время наблюдается устойчивая тенденция строительства офисов не в историческом и деловом центре города, а в более отдаленных, спальных районах. Лидером здесь можно назвать Советский и Ново-Савиновский районы. Среди основных причин сложившейся ситуации аналитики рынка называют транспортную перегруженность центра, высокую плотность застройки в исторической части города, которая не позволяет организовать автостоянки необходимой площади перед офисными объектами.

Предложение встроенно-пристроенных помещений сосредоточено в основном в спальных районах города (Приволжском, Советском, Ново-Савиновском районах).

Осенью 2009 г. преобладающее количество предложений офисных помещений на первых этажах жилых домов, выставленных на продажу, приходилось на площади от 50 до 200 кв. м. Наименьшее количество предложений наблюдалось в диапазоне площадей от 300-500 кв. м. В бизнес-центрах на продажу предлагались помещения площадью от 200 до 1 000 кв. м.

#### Анализ спроса

В связи с кризисными тенденциями предложение офисной недвижимости значительно превышает спрос.

Спрос на офисные помещения в Казани на сегодняшний день формируется двумя группами. Первая - это значительное количество представителей малого бизнеса, для которых основным фактором является цена. Как правило, они покупают или арендуют небольшие помещения площадью от 50 до 200 кв. м на первых этажах жилых домов и в офисах класса «С». Вторая - это субъекты среднего и крупного бизнеса, объемы и престижность деятельности которых диктуют необходимость покупки и аренды качественных офисных помещений значительной площади в бизнес-центрах классов «В-» и «В+».

Традиционно пользуются спросом офисные помещения в центре города, расположенные недалеко от основных транспортных магистралей. В последнее время наметилась тенденция покупки и аренды офисов в более отдаленных спальных районах города.

Из-за кризиса вырос уровень вакантных площадей как в высококлассных объектах, так и в объектах класса «С» и ниже.

#### Анализ ценообразования

За период IV квартал 2008 г.-IV квартал 2009 г. средние цены предложений офисных помещений практически не изменились. В августе 2008 года средняя цена предложения офисных помещений составляла 47,8 тыс. руб./кв. м, осенью 2009 года – 43,8 тыс. руб./кв. м. За этот период цены на офисные помещения в историческом центре города снизились на 13-14%, на офисные помещения, расположенные на основных магистралях - на 10%. Цены на офисные помещения в промышленной зоне наоборот выросли на 15%.

Зависимость цен продаж офисных помещений г. Казани от местоположения объектов представлена в Табл. 17.

Табл. 17. Цены предложений офисной недвижимости г. Казани в зависимости от местоположения

Наименование параметра	Зона месторасположения				
	Ядро исторического центра	Исторический центр	Основные транспортные магистрали	Промзона	Другие

		Зона месторасположения				
Средняя цена, руб./кв. м		47 400	44 100	42 300	33 500	40 800
Мин. цена, руб./кв. м		36 000	27 000	27 900	21 600	23 300
Макс. цена, руб./кв. м		58 800	61 200	56 700	45 400	58 300

Источник: <http://www.tatre.ru/price/index.html?r=knpr&p=200911>

По данным профессиональных участников, рынка уровень дисконта при совершении сделок купли-продажи офисной недвижимости зависит от типа объекта. На качественные объекты, находящиеся в центре города и на основных магистралях города, величина торга составляет не более 5%, на помещения с неудачным местоположением и неудачной планировкой торг может достигать до 20% от первоначальной цены предложения.

## 1.6.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Саратова

### 1.6.2.1. Краткая характеристика города

Саратов - город на юго-востоке европейской части России, административный центр Саратовской области. Находится на правом берегу Волгоградского водохранилища, примерно на равном расстоянии от Волгограда и Самары. Расстояние до Москвы – 838 км.

Общая площадь территории г. Саратова – 393, 1 кв. км. По данным на 1 января 2009 г. население города составляет 831 000 человек. Базовыми отраслями экономики г. Саратова являются: металлургия, легкая и пищевая промышленности.

В состав г. Саратов входят 6 административных районов: Заводской район, Октябрьский район, Фрунзенский район, Кировский район, Волжский район и Ленинский район. На Рис. 14 схематически представлено административно-территориальное деление г. Саратова.

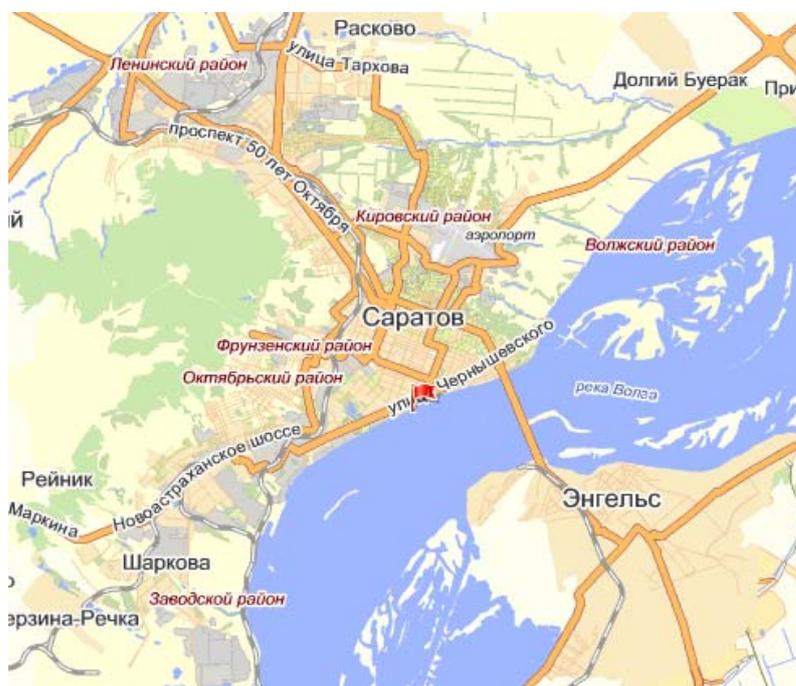


Рис. 23. Административно-территориальное деление г. Саратова

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

### 1.6.2.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Саратова

#### Анализ предложения

За последние 15 лет в Саратове параллельно с развитием бизнеса сформировался так называемый Центральный Деловой Район (ЦДР). Это историко-архитектурный центр города с

множеством зданий, являющихся памятниками истории и культуры, с развитой инженерной и социальной инфраструктурой, удобным транспортным сообщением с любой частью города. В центре города на первых этажах домов расположено множество магазинов, салонов и офисов. Основная деловая активность города сосредоточена именно в историческом центре.

Территориальные границы центрального делового района г. Саратова схематически представлены на Рис. 24 .



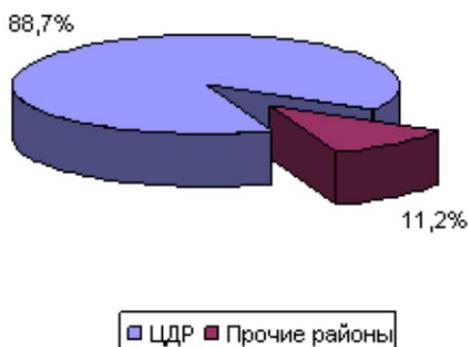
**Рис. 24. Территориальные границы ЦДР г. Саратова**

Источник: <http://www.smolyakoff.ru/research/zonirovanie-kommerch>

В течение 2009 года общее предложение на рынке увеличилось за счет ввода в эксплуатацию новых офисных центров на улицах Вавилова и Чапаева. По данным компании ООО «Бюро недвижимости Смолякофф» ([www.smolyakoff.ru](http://www.smolyakoff.ru)), произошло увеличение вакантных площадей во всех классах офисных зданий с 2,5% в IV квартале 2008 г. до 4,5% в I квартале 2009 г.

Тем не менее, увеличение объема предложения не будет способствовать перенасыщению рынка, поскольку офисный рынок недвижимости Саратова испытывает недостаток качественных площадей. По состоянию на IV квартал 2009 г. обеспеченность качественными офисными площадями классов «А» и «В» в Саратове составляла 82 кв. м на 1 000 жителей.

Основная доля общего предложения офисных объектов приходится на центральный деловой район (ЦДР) города, где сосредоточена наибольшая экономическая активность бизнеса и граждан. Доля ЦДР в структуре предложения составляет 88,7% (102 870 кв. м), остальная доля – 11,2% (12 981 кв. м) приходится на прочие районы.



**Рис. 25. Распределение предложения офисных объектов в зависимости от местоположения**

Источник: <http://www.s-mls.ru/node/15>

### *Анализ спроса*

Рынок офисной недвижимости г. Саратова находится под негативным влиянием мирового экономического кризиса. Потенциальные покупатели офисных площадей оптимизируют свои издержки, что, в свою очередь, существенно снижает емкость спроса и меняет его структуру.

По состоянию на IV квартал 2009 г. предложение офисных площадей в г. Саратове существенно превышает спрос, что, в свою очередь, существенно обострило конкуренцию среди продавцов офисных площадей и превратило «рынок продавца» в «рынок покупателя».

По итогам 2009 г. можно отметить, что наибольшим спросом пользуются офисы небольшой площади. Практически не пользуются спросом высококлассные офисные площади. Крупные сделки на рынке единичны.

### *Анализ ценообразования*

В центральном деловом районе (ЦДР) города цены предложений офисных объектов варьируются в диапазоне от 50 000 руб./кв. м до 120 000 руб./кв. м. Цены предложений в других районах города могут достигать до 20 000 руб./кв. м.

По данным АН ООО «Агентство «Алмаз-А», скидки на торг при совершении сделок купли-продажи офисных площадей в среднем составляют 10%.

## *1.6.2.3. Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения г. Саратова*

### *Анализ предложения*

Рынок земли г. Саратова находится под негативным влиянием мирового экономического кризиса. Потенциальные покупатели земельных участков оптимизируют свои издержки, что, в свою очередь, существенно снижает емкость рынка и меняет его структуру. По данным АН ООО «Агентство «Алмаз-А», в III квартале 2009 г. на рынке земельных участков имелось достаточно много предложений - около 70 предложений в Саратове и около 200 предложений на объездной дороге и трассе по направлению на Усть-Курдюм.

Если говорить о территориальном распределении предложения земельных участков в черте города, то наименьшее количество объектов, выставленных на продажу, находится в центральной части города. В центре города, в основном, имеются предложения о продаже земельных участков небольшой площади, что связано с довольно высокой плотностью жилой застройки в ЦДР.

На сегодняшний день, вид права большинства предлагаемых к продаже участков в ЦДР г. Саратова – право долгосрочной аренды, что связано со спецификой земельного законодательства города. На рынке также имеются предложения о продаже прав собственности на земельные участки, но их значительно меньше.

### *Анализ спроса*

Наибольший спрос на земельные участки под коммерческую застройку в г. Саратове приходится на участки, расположенные в Центральном деловом районе (ЦДР). Количество предложений таких земельных участков в городе крайне ограничено. Связано это с тем, что большая часть земельных участков в историческом центре Саратова занята жилой застройкой. В связи с этим возникает множество проблем с расселением жильцов и переоформлением разрешенного использования земельных участков. Даже в условиях экономического кризиса спрос на земельные участки в центре города достаточно высок, что нельзя сказать о других районах города.

В течение 2009 г. изменилась емкость спроса на земельные участки: существенно сократилось количество совершаемых сделок, увеличились сроки экспозиции.

### *Анализ ценообразования*

Еще недавно на рынке земельных участков г. Саратова наблюдался бурный рост цен. Однако, начиная с осени 2008 г., цены на землю начали снижаться.

В настоящее время наиболее дорогие предложения представлены в Октябрьском, Фрунзенском и Волжских районах: цена предложения 1 сотки земельного участка под коммерческую застройку составляет от 1 000 000 руб. до 12 000 000 руб. В то время, как цены предложений земельных участков под строительство коммерческой недвижимости в других районах города значительно меньше и варьируются от 100 000 рублей за 1 сотку на объездной дороге и трассе по направлению на Усть-Курдюм до 500 000 руб. за 1 сотку.

Кризисные тенденции в экономике вынуждают продавцов идти на предоставление скидок покупателям земельных участков. Средний размер дисконта на сегодняшний день составляет 10%, колеблясь в пределах от 5 до 15%.

### **1.6.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Йошкар-Олы**

#### *1.6.3.1. Краткая характеристика города*

Йошкар-Ола – столица Республики Марий Эл, находится в центре Республики, в 862 км к востоку от Москвы.

На 1 января 2009 г. население Йошкар-Олы составляло 260,5 тыс. человек или 37% от всего населения Республики Марий Эл.

Йошкар-Ола — многофункциональный город с преобладанием промышленности (около 70% в структуре валового городского производства), ведущая роль в которой принадлежит предприятиям отрасли машиностроения, строительных материалов, пищевой промышленности.

#### *1.6.3.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Йошкар-Олы*

##### *Анализ предложения*

Объем предложения на рынке коммерческой недвижимости г. Йошкар-Ола вырос. В то время как количество заключаемых сделок значительно снизилось. Рынок занял выжидательную позицию.

Преимущества есть у покупателей, которые готовы рассчитаться наличными «здесь и сейчас». В случае если владельцу надо продать недвижимость в сжатые сроки, то продавцы с легкостью идут на уступки.

На рынке коммерческой недвижимости появилась возможность в любом сегменте со скидкой купить высококачественные объекты. Рынок изменился, и в дальнейшем реальную прибыль будет приносить недвижимость только высокого качества.

##### *Анализ спроса*

В связи с кризисом финансовой системы, потенциальные покупатели коммерческой недвижимости приняли «выжидательную позицию», решая стоит ли совершать покупку в период кризиса, не рискованно ли это или лучше подождать того времени, когда ситуация стабилизируется.

Наблюдается уменьшение спроса на покупку офисных площадей, в связи с отсутствием достаточного количества свободных денежных средств и трудностей с их привлечением, что вызывает снижение и коррекцию цен продаж. Поэтому на данный момент спрос на аренду коммерческой недвижимости превышает спрос на ее покупку.

Эксперты АН «Капитал» прогнозируют, что рано или поздно спрос на офисную недвижимость в г. Йошкар-Ола восстановится, и тогда обнаружится, что офисов вновь не хватает, поскольку из-за кризиса многие перспективные проекты оказались замороженными.

##### *Анализ ценообразования*

Еще недавно на рынке коммерческой недвижимости г. Йошкар-Ола наблюдался рост цен. Однако, начиная с конца 2008 г., цены на недвижимость начинали снижаться.

По данным АН «Капитал», цены предложений офисных помещений на первичном рынке г. Йошкар-Олы упали с 80-75 тыс. руб./кв. м до 60 тыс. руб./кв. м, на вторичном рынке с 50 тыс. руб./кв. м до 30 тыс. руб./кв. м.

Профессиональные участники рынка коммерческой недвижимости отмечают, что во всех сегментах коммерческой недвижимости владельцы предлагают скидки. Их размер зависит от категории объекта, качества, готовности и того, насколько собственнику нужны наличные. В среднем, скидки на торг при сделках купли-продажи офисных объектов составляют 30%.

## **1.7. Обзоры рынка коммерческой недвижимости Дальневосточного федерального округа**

### **1.7.1. Обзор рынка недвижимости г. Южно-Сахалинска**

#### *1.7.1.1. Краткая характеристика города*

Южно-Сахалинск — административный центр Сахалинской области. Сахалинская область (о. Сахалин) граничит по морю с Камчатским краем, Хабаровским краем и Японией.

Южно-Сахалинск расположен в юго-восточной части Сахалина, на реке Сусуя. Город находится в сейсмоопасном районе.

Южно-Сахалинск образует городской округ «Город Южно-Сахалинск», в который помимо города входят следующие населённые пункты: Синегорск, Санаторный, Ключи, Новая деревня, Дальнее, Березняки, Старорусское, Новоалександровск, Луговое, Лиственничное, Христофоровка, Хомутово, Восточка. Территория округа составляет 898,2 кв. км.

По состоянию на сентябрь 2009 г. численность населения городского округа «Город Южно-Сахалинск» составляла 182,2 тыс. человек.

Для острова Сахалина характерен очень высокий потенциал природных ресурсов. Помимо биологических ресурсов, по запасам которых Сахалин стоит на одном из первых мест в России, на острове и его шельфе имеются большие запасы углеводородов и угля. По объёму разведанных запасов газового конденсата Сахалинская область занимает 4-е место в России, газа - 7-е, угля - 12-е и нефти - 13-е место. Среди других природных ресурсов острова — древесина, золото, ртуть, платина.

Наибольшую долю в объёме промышленного производства имеют нефтегазовая, угольная, пищевая (включая рыбную), строительная, электроэнергетическая отрасли экономики.

#### *1.7.1.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Южно-Сахалинска*

##### *Анализ предложения*

В настоящее время в Южно-Сахалинске рынок коммерческой недвижимости практически не развит. По состоянию на декабрь 2009 г. на рынке коммерческой недвижимости Южно-Сахалинска и его пригорода выставлено на продажу менее 10 объектов. Практически отсутствуют предложения о продаже и аренде качественных офисных площадей. В основном, в качестве офисно-торговых площадей выступают квартиры, выведенные из жилого фонда.

Проблема отсутствия качественных офисных помещений в Южно-Сахалинске может решиться с вводом в эксплуатацию торгово-офисного центра на пересечении улиц Пограничной и Амурской. По данным ИД «Губернские ведомости», новый торгово-офисный центр будет представлять собой 4-этажное здание с подвалом общей площадью 6 015 кв. м, из которых 1 799 кв. м будут отведены торговые помещения, и 6-этажный административно-торговый центр общей площадью 3 050 кв. м. Здания будут соединены крытыми переходами на уровне 2-4 этажей.

По состоянию на IV квартал 2009 г. в Южно-Сахалинске в стадии строительства находятся многоярусный надземный гараж на 300 мест (по ул. Пуркаева) и несколько гостиниц. С начала 2009 г. были сданы в эксплуатацию автосервис с магазином по продаже автозапчастей (по ул. Железнодорожной), девять магазинов, два офисных помещения, один стоматологический кабинет, две парикмахерские, три аптеки, две автомойки и торгово-развлекательный комплекс «Сити-Молл».

##### *Анализ спроса*

По словам генерального директора АН ООО «Южный Город», на рынке коммерческой недвижимости наблюдается стагнация. По состоянию на декабрь 2009 г. на рынке имеется очень ограниченное количество предложений как по продаже, так и по аренде офисных помещений. В то же время, несмотря на экономический кризис, есть потенциальный спрос на офисную недвижимость. Сделки купли-продажи помещений офисного назначения единичны.

Выгодное географическое положение и растущий экономический потенциал делают Южно-Сахалинск одним из ключевых центров международной интеграции в Азиатско-Тихоокеанском регионе. Здесь работают предприниматели из Японии, Южной Кореи, США, налаживаются партнёрские отношения с компаниями из Канады, Германии, Сингапура, Индии, Австралии.

В связи с этим, спрос на качественные офисные помещения в г. Южно-Сахалинске превышает предложение таких объектов. Ввод в эксплуатацию новых помещений офисного назначения может решить эту проблему.

#### *Анализ ценообразования*

По словам генерального директора АН ООО «Южный Город», в докризисный период цены продаж офисных помещений варьировались от 100 000 руб./кв. м до 120 000 руб./кв. м.

По состоянию на декабрь 2009 г. цены предложений офисных помещений упали до 80 000-100 000 руб./кв. м. Такое незначительное понижение на фоне мирового экономического кризиса связано в большей степени с ограниченностью рынка коммерческой недвижимости Южно-Сахалинска.

По мнению участников рынка недвижимости Южно-Сахалинска, скидки при продаже коммерческих площадей составляют от 3 до 10%.

### **1.7.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Якутска**

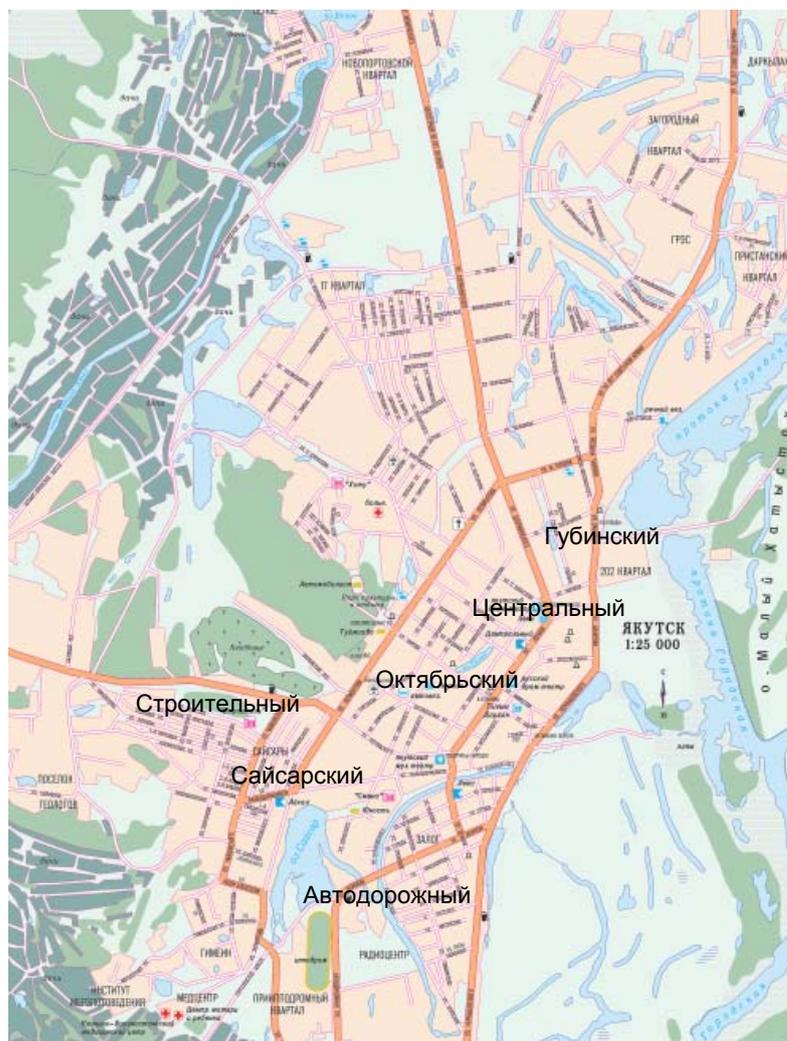
#### *1.7.2.1. Краткая характеристика г. Якутска*

Якутск - столица Республики Саха (Якутия), порт на реке Лена, крупнейший по численности населения город, крупный культурный, научный центр на северо-востоке России. По состоянию на 1 января 2009 года население Якутска составляло 264,1 тыс. чел.

Якутск разделен на следующие административные округа:

- Автодорожный,
- Гагаринский,
- Губинский,
- Октябрьский,
- Промышленный,
- Сайсарский,
- Строительный,
- Центральный,
- микрорайон Марха,
- микрорайон Кангалассы,
- посёлок Табага,
- Хатасский наслег,
- село Маган,
- Тулагино-Кильдямский наслег,
- село Пригородное.

Расположение некоторых административных округов представлено на Рис. 26.



**Рис. 26. Расположение некоторых административных округов Якутска**

Ведущими отраслями промышленности являются топливная промышленность и энергетика, на долю которых приходится 53,3%, пищевая промышленность (17,7%), алмазогранительное производство (11,1%), промышленность строительных материалов (4,3%), металлообработка (3,2%).

#### *1.7.2.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Якутска*

##### *Анализ предложения*

Рынок офисной недвижимости Якутска в основном представлен объектами старого фонда, административными зданиями советской постройки и встроенно-пристроенными помещениями.

В городе функционирует несколько новых, качественных бизнес-центров. Современными объектами, представленными на офисном рынке Якутска, являются офисный центр «Утум» и бизнес-центр на улице Кирова.

Являясь административным центром республики, Якутск нуждается в современных высококлассных объектах коммерческой недвижимости, которые будут востребованы на рынке, соответствуя требованиям арендаторов и потребителей, а также будут оказывать благоприятное влияние на имидж города, привлекая инвесторов и дополнительные финансовые потоки.

Местами основного сосредоточения коммерческой и деловой активности Якутска является центр города, а также крупные магистрали города – пр. Ленина, ул. Дзержинского, ул. Лермонтова, ул. Ойунского, ул. Хабарова.

По состоянию на декабрь 2009 г. основная доля предложений о продаже офисных площадей приходится на центральную часть города - Центральный, Октябрьский и Губинский округа. Наименьшее количество предложений представлено в Автодорожном и Строительном округах. Фактически отсутствуют предложения о продаже офисных площадей в окраинных районах Якутска.

В основном офисные помещения на продажу представлены помещениями площадью 50-100 кв. м, расположенными на 1 этажах жилых домов. Невелика доля предложений о продаже офисных помещений площадью более 200 кв. м.

Предложения о продаже помещений в административных зданиях, а также предложения о продаже административных зданий целиком случаются редко. Благодаря активному жилищному строительству на рынок выходит большое количество встроенно-пристроенных помещений, в том числе на первых и цокольных этажах жилых домов, которые в основном отводятся под офисные или торговые площади.

#### *Анализ спроса*

Для рынка офисной недвижимости Якутска характерен стабильно растущий уровень спроса и невысокий уровень вакантных площадей, что связано с недостаточным объемом качественного предложения.

Уровень заполняемости площадей в деловых центрах города высокий – более 80%, что свидетельствует о высоком спросе местных и федеральных игроков рынка на качественные офисные площади.

Основными арендаторами бизнес-центров в Якутске являются отделения банков, страховые компании, организации малого и среднего бизнеса. Первые этажи жилых домов в основном арендуют магазины, салоны красоты, кафе.

Традиционно популярны офисные помещения в Центральном районе города на ул. Лермонтова, Кирова, Дзержинского, пр. Ленина. Наименее популярными являются Сайсарский, Автодорожный округа, а также окраинные районы города.

Спрос на аренду офисных помещений в Якутске значительно превышает спрос на продажу. В структуре спроса на продажу офисных помещений по метражу наиболее популярными остаются блоки до 100 кв. м. Наименьшим спросом пользуются помещения площадью более 400 кв. м.

#### *Анализ ценообразования*

По типу сделок на рынке офисной недвижимости Якутска преобладает аренда офисных помещений. Сделок по купле-продаже офисов на рынке немного.

Величина арендной ставки и цены продажи офисных помещений определяются рядом критериев, главными из которых являются качество офиса, местоположение офиса (Центр или вне его), расположение офиса (удобство выезда на ближайшие магистрали, выхода к остановкам общественного транспорта, интенсивности движения этого транспорта), площадь помещения.

По состоянию на декабрь 2009 г. цены предложений офисных площадей в Якутске составляют 35 000 – 90 000 руб./кв. м в зависимости от местоположения объекта, этажа расположения помещения, наличия отделки и площади. В настоящее время имеется 1 предложение о продаже помещений в качественных офисных объектах – предложение о продаже 500 кв. м на 7 этаже бизнес-центра на ул. Кирова. Помещение с отделкой в этом бизнес-центре предлагается по цене 80 000 руб./кв. м с НДС.

Средние цены предложений офисных помещений на 1 этажах жилых домов составляют 60 000-70 000 руб./кв. м. Средние цены предложений офисных помещений в административных зданиях составляют 50 000-60 000 руб./кв. м.

Самые высокие цены продажи офисных помещений на конец 2009 г. были зафиксированы в Центральном районе, на ул. Октябрьской, пр. Ленина, ул. Лермонтова, Дзержинского.

По данным участников рынка недвижимости г. Якутска, для рынка офисной недвижимости города не характерно предоставление больших скидок при заключении сделок по купле-продаже и по аренде площадей. При продаже офисных помещений в центре города, которые пользуются большим спросом, максимальное значение торга может составлять 5-10%. Более значительный дисконт можно получить при покупке офисных площадей на окраинах Якутска – около 15%.