



Профессиональное
признание РГР



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

Торговые помещения

4 квартал 2023 г.

город Омск



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



omskrielt.com



ОЦЕНЩИК.РУ



Общая экономическая ситуация в стране

Экономическая активность в России

По оценке Минэкономразвития России, в 2023 году ВВП превысил уровень прошлого года на 5% год к году (в сентябре 5,6% год к году), а уровень двухлетней давности – на 1,8% (1,5% в сентябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил 0,3% после 0,5% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 года ВВП вырос на 3,2% год к году, к уровню двухлетней давности на 1,1%."

Рынок труда. На рынке труда остаётся стабильной, рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил 15,1% после 13,9% месяцем ранее, в реальном выражении – 9,5% после 9,2%. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на 13,2%, реальная – на 7,5%.

Доходы населения. По итогам 3 квартала 2023 г. выросли на 4,9% после 5,4% в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы выросли также, как и во 2 квартале – 5,1%. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост на 4,4% и 4,8% соответственно.

Торговые помещения

Торговые помещения относятся к самому активному сегменту коммерческой недвижимости. В соответствии Федеральному закону «Об основах госрегулирования торговой деятельности в РФ» № 381-ФЗ от 28.12.2009. Закон дает определение понятию «торговый объект», под которым следует понимать здание (строение, сооружение) или часть площадей здания (сооружения, строения) с установленным специализированным оборудованием для выкладки товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов. Помещения, предназначенные для реализации оптовой или розничной торговли, считаются площадью торгового объекта

Сектор продаж.

При составлении справочника, участники исследования использовали материалы о предложениях на продажу единых объектов недвижимости и земельных участков, размещенных на специализированных Интернет-ресурсах: omsk.cian.ru, omsk.mlsn.ru, avito.ru.

Аналитические расчеты были проведены в соответствии методологией Российской гильдией риелторов.

Структурный анализ рынка выделил основные сегменты предпринимательской (коммерческой и производственной) недвижимости: офисные помещения, торговля/общепит, производственно-складского назначения, сто.

На рынке коммерческой недвижимости за четвертый квартал 2023 года основные продажи принадлежат сегменту офисные помещения и торговля/общепит. Здесь сосредоточено большая часть всех объектов рынка. Объекты торговых помещений занимают всего %, в сравнение с прошлым годом, процент уменьшился на единиц (%).

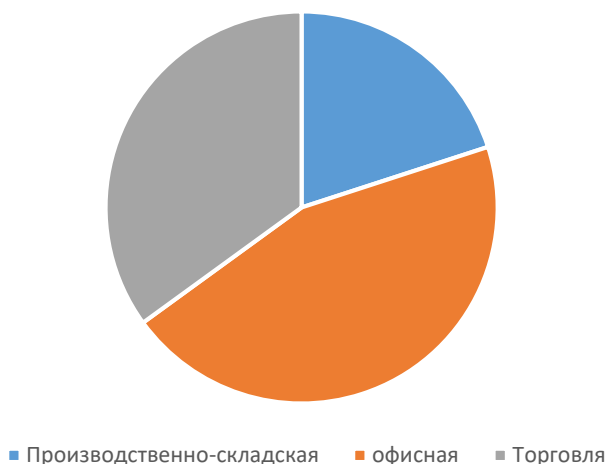


Диаграмма 1. Соотношение количества предложений по продаже коммерческой недвижимости по видам в г. Омске за 4Q 2023 года.

Распределение предложений о продаже объектов торговых помещений по округам г. Омска представлено на Диаграмме 2. Лидером по продаже в торговые помещения является Центральном округ с показателем в %.

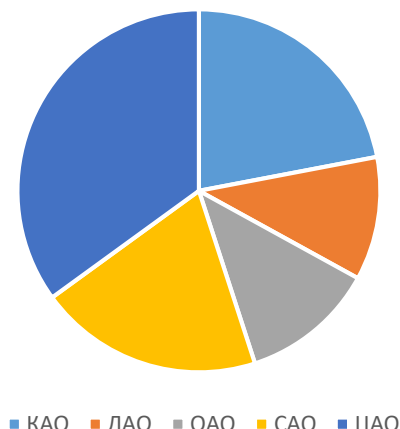


Диаграмма 2 Соотношение количества предложений по продаже Торговых помещений по административным округам г. Омска, 4Q 2023 г.

По данным, приведенным в диаграмме 3, было выявлено, что большее количество ofert в продаже торговых помещений расположены до 100 кв.м. с % в относительном выражении, минимальное количество предложений в диапазоне до 1000-5000 кв.м, %.

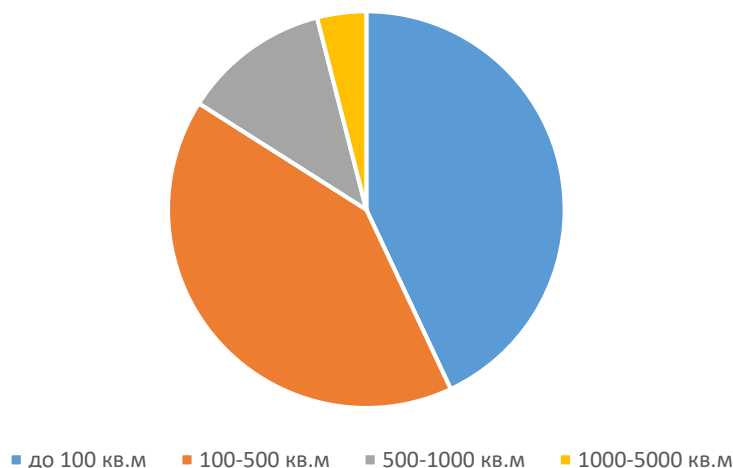


Диаграмма 3. Распределение количество предложений по продаже торговых помещений в г. Омске 2023 г.

Динамика изменения цен

Годовой индекс прироста в среднем по городу составил плюс %. По показателю цены за 1 кв.м. в сегменте торговой недвижимости 4-го квартала 2023 года лидером стал Ленинский АО, достигнув значения в руб./кв.м. с ростом относительно предыдущего года в %. Самый «дешевый» среднерыночный показатель по итогам 4-го квартала 2023 года принадлежит традиционно Октябрьский АО со значением в руб. /кв.м. с ростом относительно предыдущего года в %.



График 1. Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. торговых помещений в 2022-2023 гг., руб./кв. м.

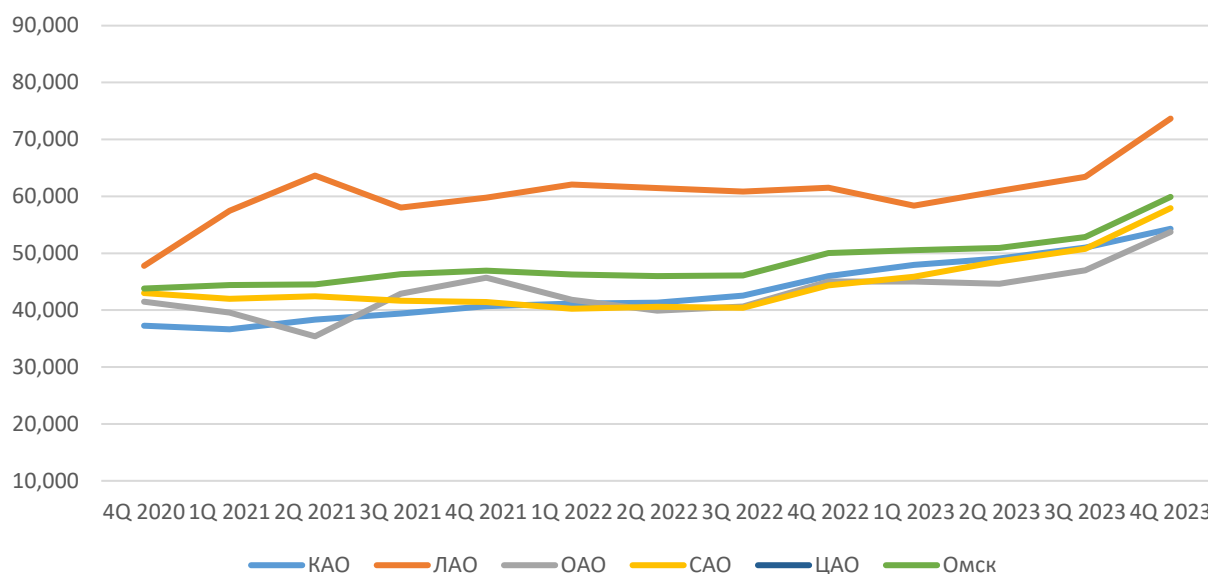


Таблица 1. Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. торговых помещений в 2022-2023 гг., руб./кв. м.

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	Омск
4Q 2020						
1Q 2021						
2Q 2021						
3Q 2021						
4Q 2021						
1Q 2022						
2Q 2022						
3Q 2022						
4Q 2022						
1Q 2023						
2Q 2023						
3Q 2023						
4Q 2023						
Индекс прироста, квартал, %						
Индекс прироста, год, %						

По сравнению с предыдущим кварталом максимальное изменение (%) было отмечено в Ленинском округе.



График 2. Динамика средневзвешенной цены предложения аренды 1 кв.м. торговых помещений г. Омска в 2012-2023 гг., руб./кв.м.

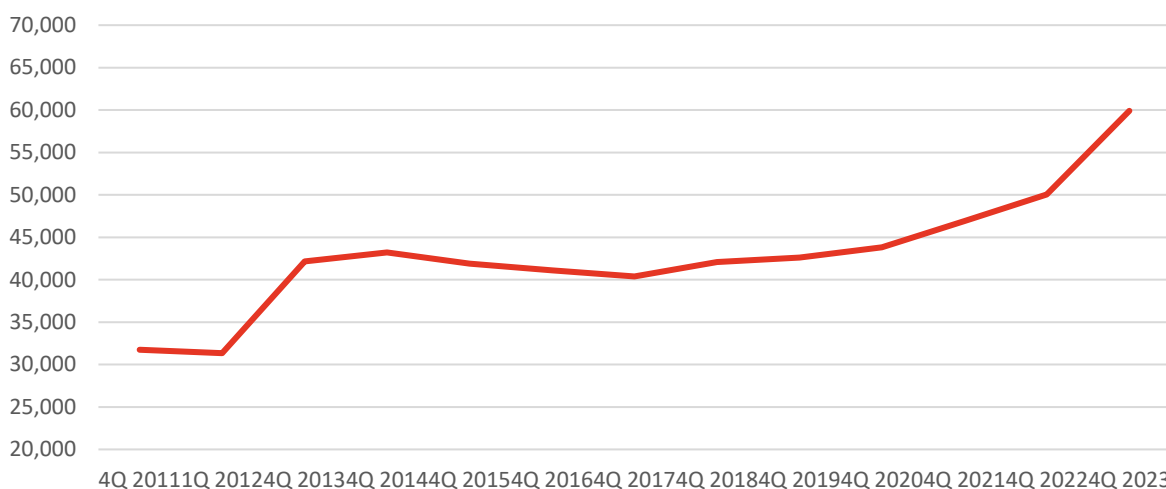


Таблица 2. Динамика средневзвешенной цены предложения аренды 1 кв.м. торговых помещений г. Омска в 2012-2023 гг., руб./кв.м.

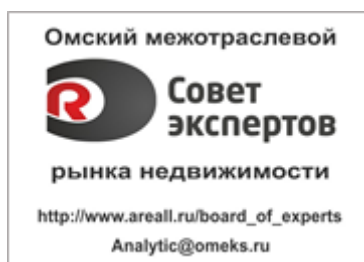
Квартал	4Q 2011	4Q 2012	4Q 2013	4Q 2014	4Q 2015	4Q 2016	4Q 2017	4Q 2018	4Q 2019	4Q 2020	4Q 2021	4Q 2022	4Q 2023
Г. Омск													
Динамика, %													

В 2023 году прирост цены на рынке торговых помещений составил %, что является максимальным показателем за последние более 15 лет

В данный момент на открытом рынке в секторе продаж, объем предложения на Циане составляет 294 объектов, на авито же, в выборку проверенных объектов, исключая дубли, повторы и выбросы, попадают только объектов Сегмента торговые помещения.

Самый дорогой объект на Циане представлен по цене млн. руб., расположен на л. 20-го Партсъезда, 37, а за 1 кв.м представлен по цене тыс. руб./кв.м., расположенный на улице Лобкова, на авито самый дорогой объект предлагается по цене млн. руб., расположен, Думская ул., 5 а за 1 кв.м представлен по цене тыс. руб./кв.м., расположенный на ул. 70 лет Октября, 9.

Самый дешевый объект на Циане представлен по цене тыс. руб., расположен на Заозерная ул., 19, а за 1 кв.м представлен по цене тыс. руб./кв.м., расположенный на ул. Завертяева, 28, на авито самый дешевый объект предлагается тыс. руб., расположен на ул. 20 лет РККА, 300 а за 1 кв.м представлен по цене тыс. руб./кв.м., расположенный на Барабинская ул., 1А.



Сектор аренды.

На рынке коммерческой недвижимости за четвёртый квартал 2023 года основные продажи принадлежат сегменту офисные помещения и торговля/общепит. Здесь сосредоточено большая часть всех объектов рынка. Объекты торговые помещения занимают всего %.

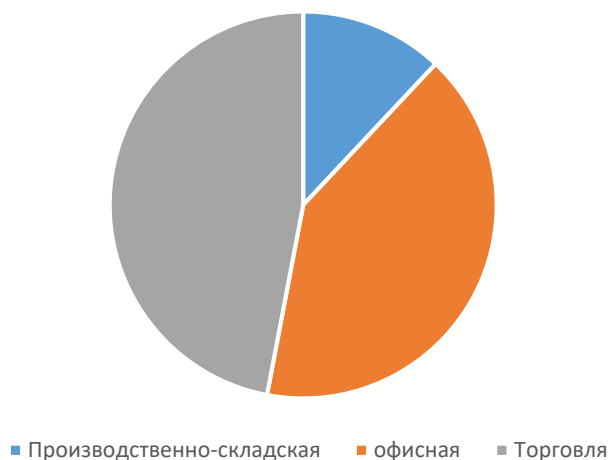


Диаграмма 4. Соотношение количества предложений по продаже коммерческой недвижимости по видам в г. Омске за 4Q 2023 года.

В секторе аренды по количеству объектов традиционно лидирует Центральный округ с показателем в %, именно в этих двух округах сосредоточена основная доля рынка аренды торговых помещений. Оставшаяся часть объектов торгового помещения распределилась между остальными округами следующим образом: % в Кировском, % в Советском, % в Октябрьском, % в Ленинском и округах.

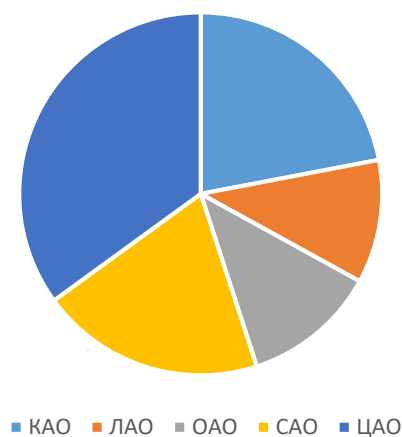


Диаграмма 5 Соотношение количества предложений по аренде торговых помещений по административным округам г. Омска, 4Q 2023 г.

Распределение объектов торговых помещений по площадям в секторе аренды отличается от сектора продаж. Основную долю рынка занимают объекты, которые находятся до 100 кв.м. 53%. Это связано с популярностью объектов такого масштаба, большей доступностью, и, как следствие, повышенной ликвидностью.

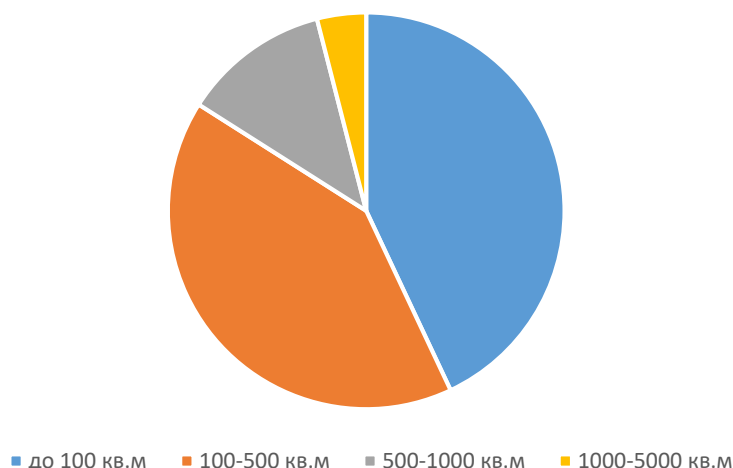
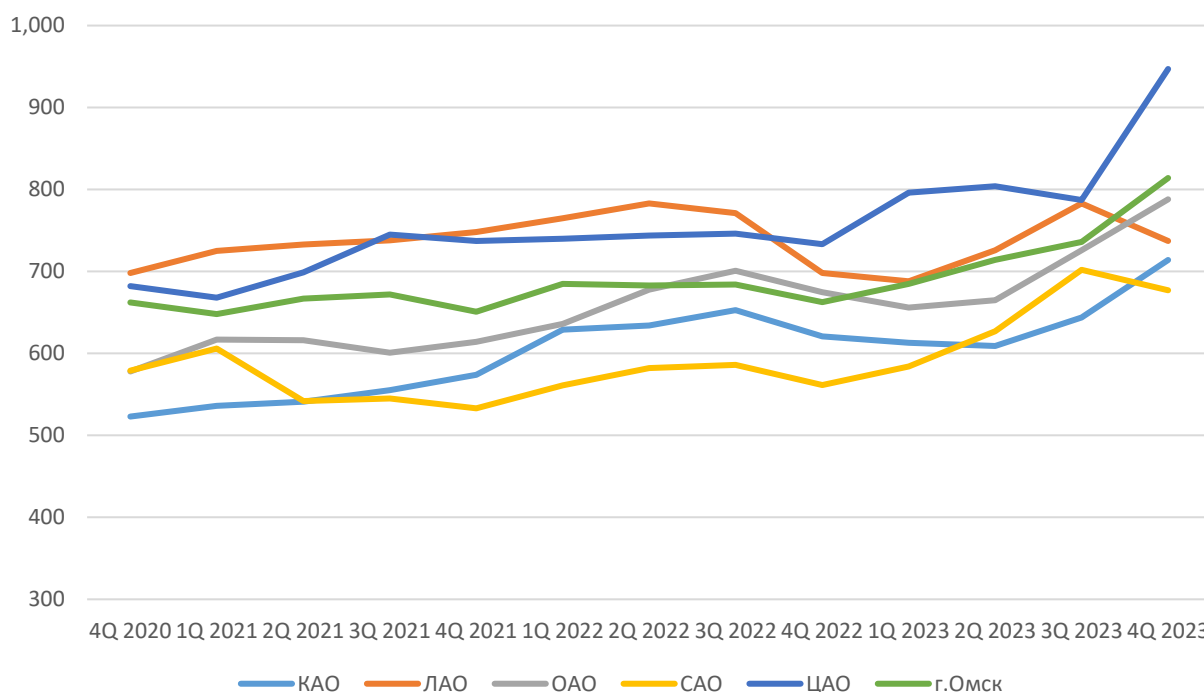


Диаграмма 6. Распределение количества предложений по аренде торговой недвижимости г. Омска по площадям, 4Q 2023 г.

Динамика изменения цен

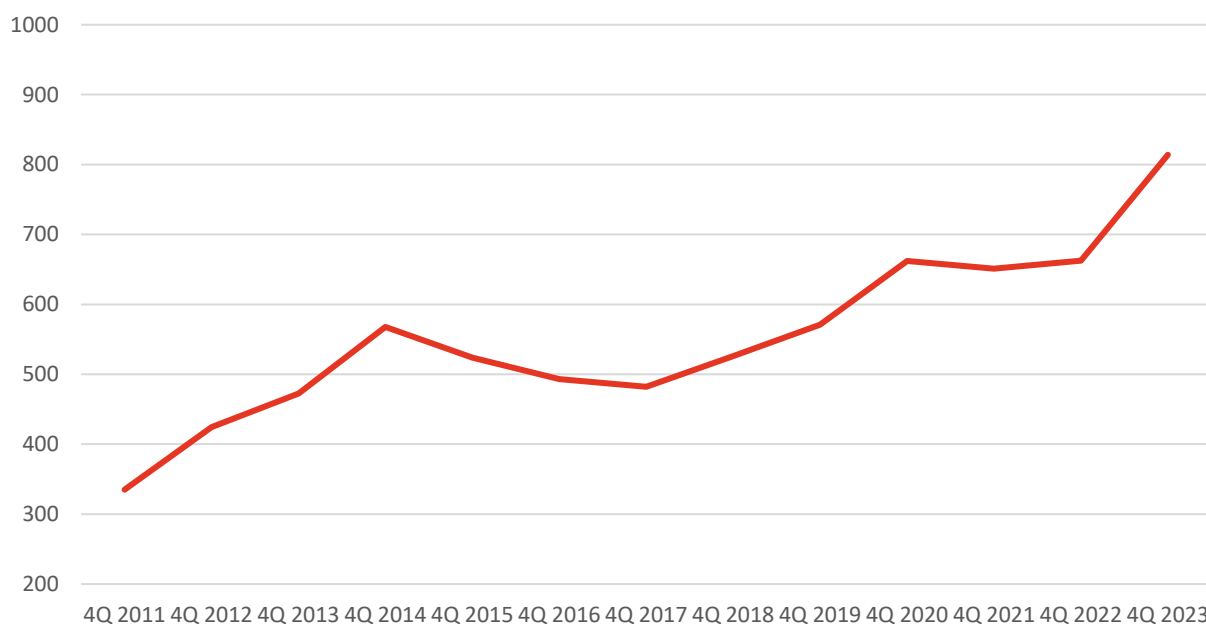
Годовой индекс прироста в среднем по городу составил плюс %. По показателю цены за 1 кв.м. в сегменте торговой недвижимости 4-го квартала 2023 года лидером стал Центральный АО, достигнув значения в руб./кв.м. с ростом относительно предыдущего года в %. Самый «дешевый» среднерыночный показатель по итогам 4-го квартала 2023 года принадлежит традиционно Октябрьский АО со значением в руб. /кв.м. с ростом относительно предыдущего года в %.

График 3. Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговых помещений в 2022-2023 гг., руб./кв. м.



**Таблица 3.** Динамика средневзвешенной ставки арендной платы торговых помещений в 2022-2023 гг., руб./кв. м

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г. Омск
4Q 2020						
1Q 2021						
2Q 2021						
3Q 2021						
4Q 2021						
1Q 2022						
2Q 2022						
3Q 2022						
4Q 2022						
1Q 2023						
2Q 2023						
3Q 2023						
4Q 2023						
Индекс прироста, квартал, %						
Индекс прироста с начала года, %						

График 4. Динамика средневзвешенной цены предложения аренды 1 кв.м. торговых помещений г. Омска в 2012-2023 гг., руб./кв.м.**Таблица 4.** Динамика средневзвешенной цены предложения аренды 1 кв.м. торговых помещений г. Омска в 2012-2023 гг., руб./кв.м.

Квартал	4Q 2011	4Q 2012	4Q 2013	4Q 2014	4Q 2015	4Q 2016	4Q 2017	4Q 2018	4Q 2019	4Q 2020	4Q 2021	4Q 2022	4Q 2023
Г. Омск													
Динамика, %													

В данный момент на открытом рынке в секторе аренда, объем предложения на Циане составляет объектов, на авито же , в выборку проверенных объектов, исключая дубли, повторы и выбросы, попадают только объектов Сегмента торговые помещения.



Самый дорогой объект на Циане представлен по цене млн. руб., расположен на мкр. Старый Кировск, а за 1 кв.м представлен по цене тыс. руб./кв.м., расположенный на проспект Мира, 9Б, на авито самый дорогой объект предлагается млн. руб., расположен, ул. 10 лет Октября, д. 136/1 а за 1 кв.м представлен по цене тыс. руб./кв.м., расположенный на пр-т Карла Маркса, 31.

Самый дешевый объект на Циане представлен по цене тыс. руб., расположен на ул. Завертяева, 18/7, а за 1 кв.м представлен по цене руб./кв.м., расположенный на ул. Завертяева, 18/7, на авито самый дешевый объект предлагается тыс. руб., расположен на Омск, Горная ул., 11, а за 1 кв.м представлен по цене руб./кв.м., расположенный на пр-т Комарова, 6.

Отчет подготовлен с использованием интернет-сайтов:

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

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

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

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

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

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

<https://omsk.n1.ru>;

Коллектив авторов:

Совет экспертов,

в т.ч.

Максим Репин, САКРН РГР,

Лось М.И. - директор АН "АксиОм"

Тарута С.В. - начальник отдела коммерческой недвижимости АН «Авеста-риэлт»