

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



Профессиональное  
признание РГР



# АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

производственно-складская  
недвижимость

4 квартал 2023 г.

город Омск



## 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(<https://economy.gov.ru/>).

## Сегмент Производственно-складская недвижимость

Под производственно-складским помещением подразумевают склад, расположенный по соседству с промышленным цехом, а иногда и внутри него.

Такое помещение может использоваться для хранения сырья, готовых товаров, иногда оно задействуется для выполнения отдельных производственных операций, включающих в себя действия по предпродажной подготовке.

В соответствии с указаниями Приказа №226 от 12.05.2017 г. и основываясь на типизации, разработанной Омским межотраслевым советом экспертов (<http://www.areall.ru/typing>), объекты производственно-складского назначения включают в себя два подсегмента:

- объекты производственного назначения (тяжелая, легкая, пищевая и строительная промышленность);
- объекты складского назначения (холодные, отапливаемые и специальные склады; открытые складские площадки).

Спрос на склады в России превысил исторический максимум, сообщают аналитики IBC Real Estate. Только за первые полгода 2023-го россияне купили или арендовали 2,7 млн кв. м складской недвижимости (<https://omsk.cian.ru>). В начале текущего года одним из самых оптимистичных ожиданий был рост на 1,2%, то уже к концу года ряд российских и зарубежных организаций обновили свои прогнозы, согласно которым ВВП России вырастет на 1,6-2,8% в 2023 году об этом сообщает "Рамблер".

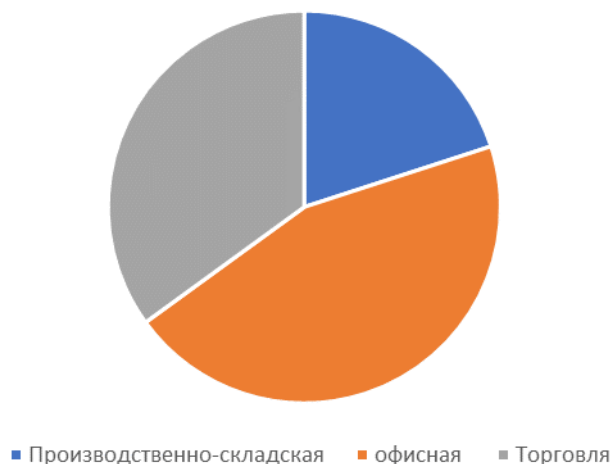
### Сектор продаж

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](https://omsk.cian.ru), [omsk.mlsn.ru](https://omsk.mlsn.ru), [avito.ru](https://avito.ru).

Аналитические расчеты были проведены в соответствии методологией Российской гильдией риелторов.

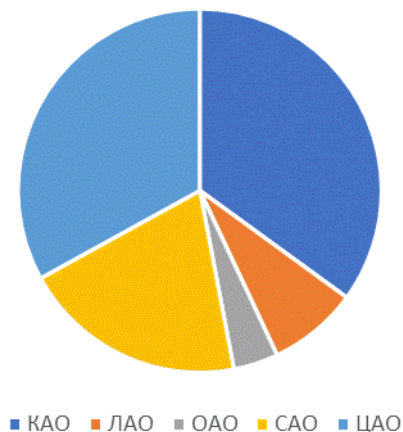
Структурный анализ рынка выделил основные сегменты предпринимательской (коммерческой и производственной) недвижимости: офисные помещения, торговля/общепит, производственно-складского назначения, сто.

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 производственно-складской деятельности занимают всего, в сравнение с прошлым годом, процент уменьшился на единицу



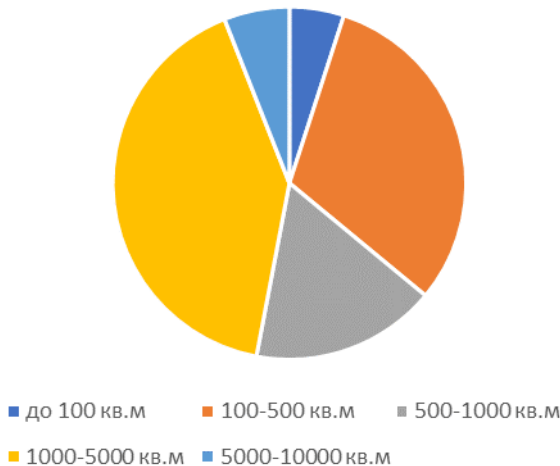
**Диаграмма 1.** Соотношение количества предложений по продаже коммерческой недвижимости по видам в г. Омске за 4Q 2023 г.

Распределение предложений о продаже объектов производственно-складского назначения по округам г. Омска представлено на Диаграмме 2. Лидером по продаже в производственно-складской деятельности является Кировский округ с показателем в %.



**Диаграмма 2** Соотношение количества предложений в продаже коммерческой недвижимости по округам в г. Омске за 4Q 2023 г.

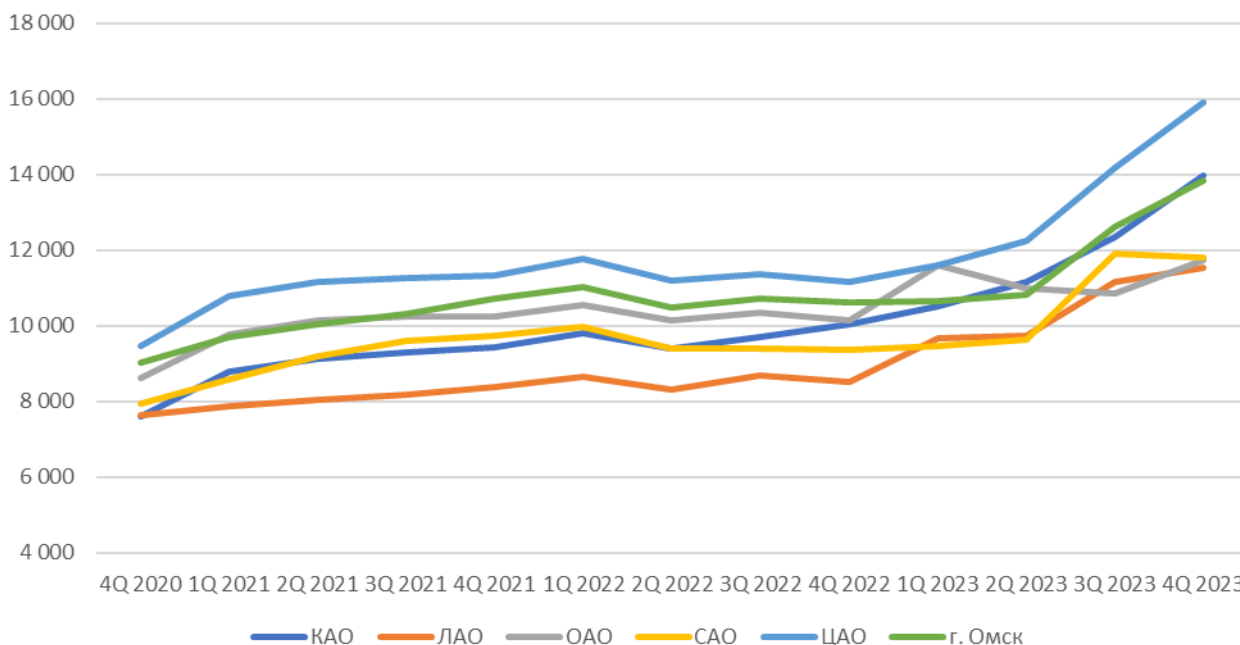
По данным, приведенным в диаграмме 3, было выявлено, что большее количество ofert в продаже производственно-складской недвижимости расположены в интервале 1000-5000 кв.м. с % в относительном выражении, минимальное количество предложений в диапазоне до 100 кв., %.



**Диаграмма 3.** Распределение количество предложений по продаже производственно-складских помещений по фактору площади в г. Омске за 4Q 2023 г.

Годовой индекс прироста в среднем по городу составил плюс %. По показателю цены за 1 кв.м. в сегменте производственно-складской недвижимости 4 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 квартала 2023 года принадлежит традиционно Ленинский АО со значением в руб. /кв.м. с ростом относительно предыдущего года в %.

**График 1.** Динамика изменения цен продажи производственно-складской недвижимости за период с 2020 по 2023 г.

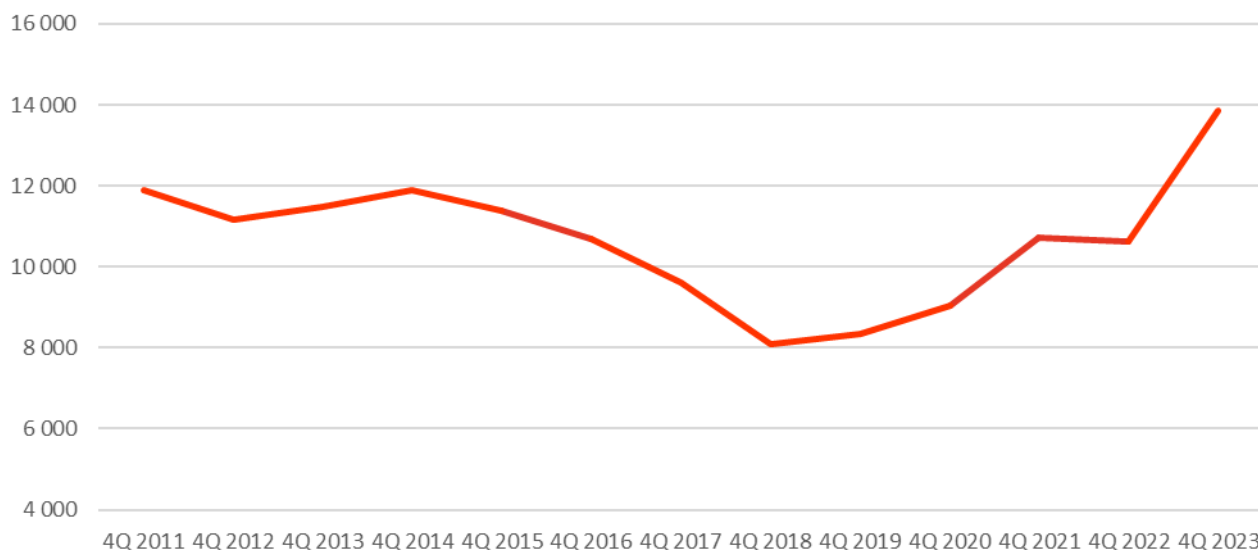


**Таблица 1.** Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв.м. производственно-складской недвижимости в 2020-2023 гг., руб./кв.м.

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, год, %						

За четвертый квартал 2023 года изменения среднегогородской цены предложения по производственно-складским объектам составило %.

**График 2.** Динамика изменения цен продажи производственно-складской недвижимости г. Омска за период с 2012 по 2023 г.



**Таблица 2.** Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв.м. производственно-складской недвижимости г. Омска в 2011-2023 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 производственно-складской недвижимости составил 30.5%, что является максимальным показателем за последние более 15 лет

В данный момент на открытом рынке в секторе продаж, объем предложения на Циане составляет 32 объекта, на авито же 126, в выборку проверенных объектов, исключая дубли, повторы и выбросы, попадают только 53 объектов Сегмента производственно-складской недвижимости.

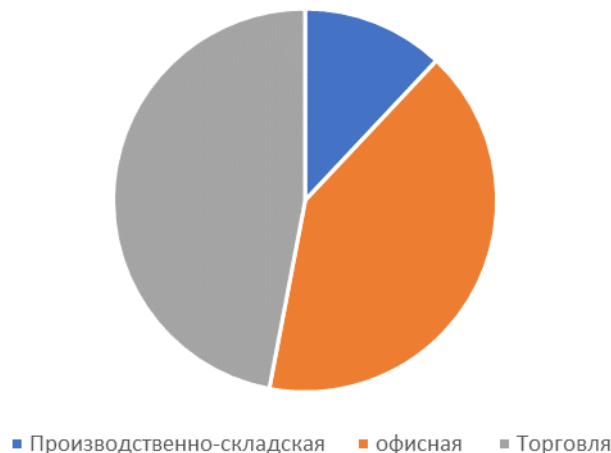
Самый дорогой объект на Циане представлен по цене 153 млн. руб., расположен на ул. 2-я Солнечная, а за 1 кв.м представлен по цене 106 тыс. руб./кв.м., расположенный на ул. Маяковского, 80А, на авито самый дорогой объект предлагается 351 млн. руб., расположен, пр-т Губкина, 4к а за 1 кв.м представлен по цене 103 тыс. руб./кв.м., расположенный на ул. Орджоникидзе, 198.

Самый дешевый объект на Циане представлен по цене 470 тыс. руб., расположен на ул. Куйбышева, а за 1 кв.м представлен по цене 5 тыс. руб./кв.м., расположенный на Семиреченская ул., на авито самый дешевый объект предлагается по цене 200 тыс. руб., расположен на ул. Рокоссовского, 13, а за 1 кв.м представлен по цене 3 тыс. руб./кв.м., расположенный на Барабинская ул., 1А.



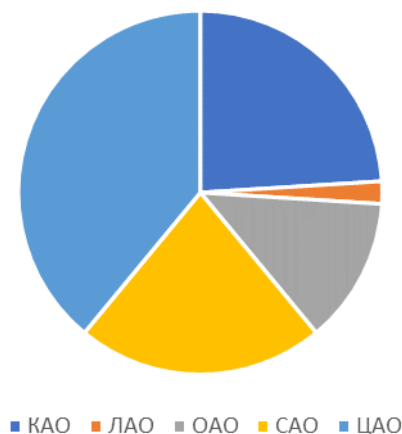
## Сектор аренды

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 производственно-складской деятельности занимают всего %.



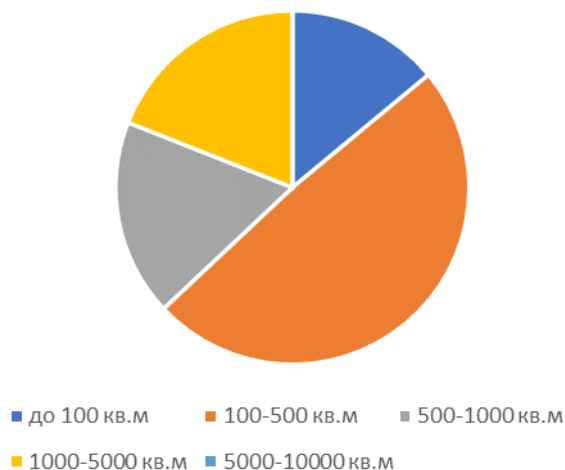
**Диаграмма 4.** Соотношение количества предложений по продаже коммерческой недвижимости по видам в г. Омске за 4Q 2023 года.

Количественно в секторе аренды лидирует Центральный округ с показателем доли в % от общего объема рынка аренды производственно-складских объектов в 4 квартале 2023 года.



**Диаграмма 5.** Соотношение количества предложений по аренде коммерческой недвижимости по округам в г. Омске за 4Q 2023 года.

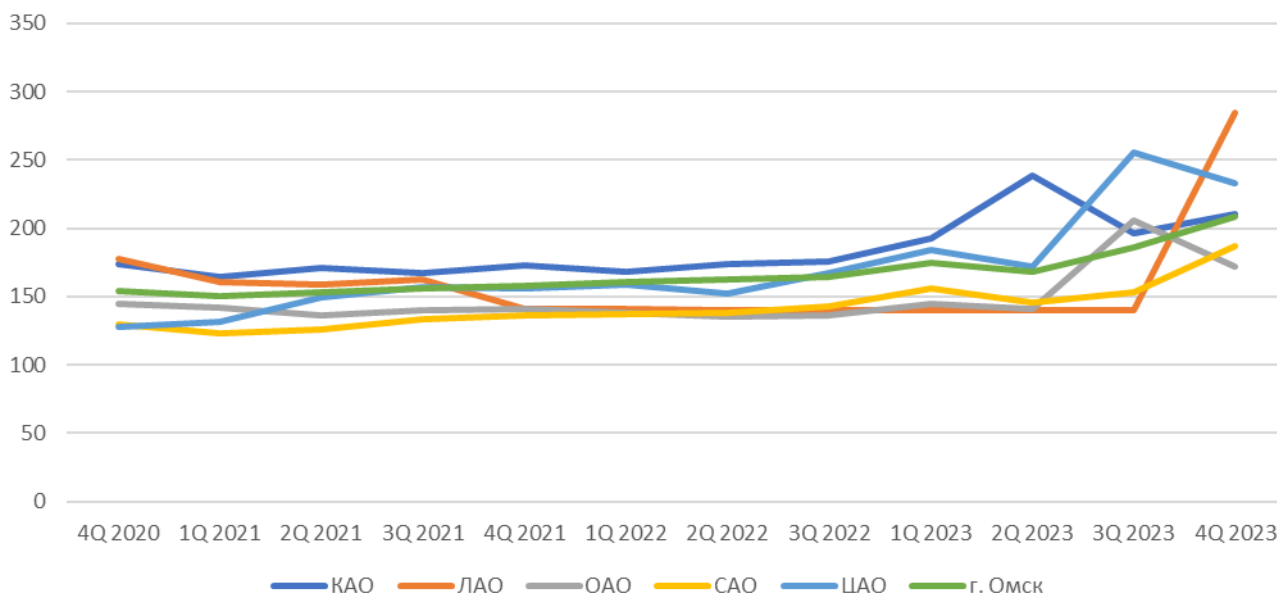
Распределение объектов производственно-складского назначения по площадям в секторе аренды отличается от сектора продаж. Основную долю рынка занимают объекты, которые находятся в диапазоне от 100 до 500 кв.м. %. Это связано с популярностью объектов такого масштаба, большей доступностью, и, как следствие, повышенной ликвидностью.



**Диаграмма 5.** Распределение количества предложений по аренде производственно-складских помещений г. Омска по площадям, 4Q 2023 г.

По показателю цены за 1 кв.м. в сегменте производственно-складской недвижимости 4 квартала 2023 года лидером стал Центральный АО, достигнув значения в руб./кв.м. с ростом относительно предыдущего квартала в %. Самый «дешевый» среднерыночный показатель по итогам 4 квартала 2023 года принадлежит традиционно Октябрьский АО со значением в руб. /кв.м.

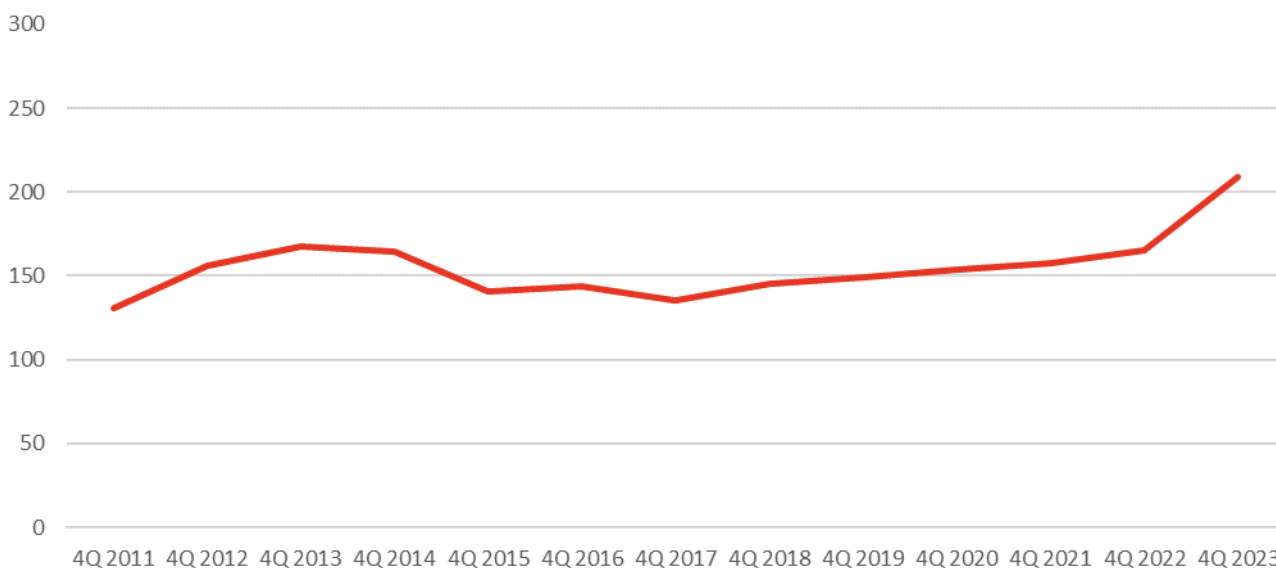
**График 3.** Динамика изменения цен аренды производственно-складской недвижимости за период с 2021 по 2023 г.



**Таблица 3.** Динамика средневзвешенной цены предложения аренды 1 кв.м. производственно-складской недвижимости в 2021-2023 гг., руб./кв.м.

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	CAO	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, год, %						

**График 4.** Динамика средневзвешенной цены предложения аренды 1 кв.м. производственно-складской недвижимости г. Омска в 2012-2023 гг., руб./кв.м.



**Таблица 4.** Динамика средневзвешенной цены предложения аренды 1 кв.м. производственно-складской недвижимости 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 2022 году прирост цены на рынке производственно-складской недвижимости составил %, что является максимальным показателем за последние более 15 лет

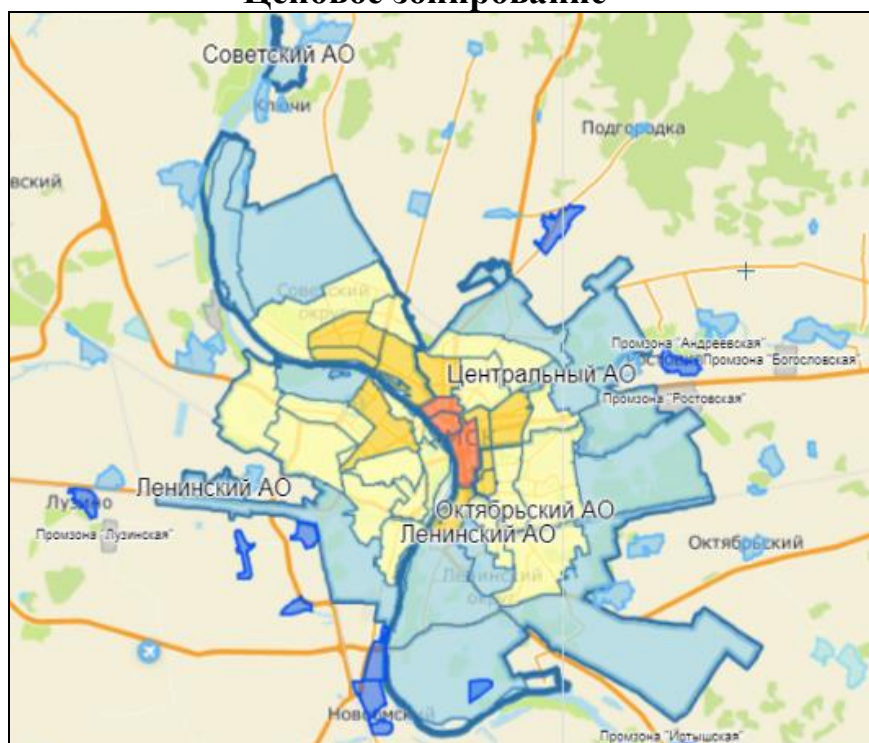
В данный момент на открытом рынке в секторе продаж, объем предложения на Циане составляет 82 объектов, на авито же, в выборку проверенных объектов, исключая дубли, повторы и выбросы, попадают только объектов. Сегмента производственно-складской недвижимости.

Самый дорогой объект на Циане представлен по цене млн. руб., расположен на ул. Каховского, 3, а за 1 кв.м представлен по цене тыс. руб./кв.м., расположенный на ул. Куйбышева, 43, на авито самый дорогой объект предлагается по цене млн. руб., расположен, ул. Каховского, 3к7, а за 1 кв.м представлен по цене тыс. руб./кв.м., расположенный на ул. Каховского, 3.

Самый дешевый объект на Циане представлен по цене 6 тыс. руб., расположен на ул. 20 лет РККА, а за 1 кв.м представлен по цене тыс. руб./кв.м., расположенный на ул. Каховского, 3, на авито самый дешевый объект предлагается по цене тыс. руб., расположен на ул. 16-й Военный Городок, 414, а за 1 кв.м представлен по цене руб./кв.м., расположенный на пр-т Комарова, 2.



## Ценовое зонирование



г. Омск	Высокой	Повышенной	Средней	Низкой
1,0	2,4	1,6	1,2	0,9

\*индекс ценности оценочных зон учитывает экономический потенциал местоположения

Ценовое зонирование территорий на основе градостроительных территориальных зон позволяет учитывать не только функционал землепользования, но и фактический сформированный экономический потенциал территорий.

В процессе работ по зонированию территории г. Омска и Омской области были:

- Определены эталонные цены (для наиболее типичных участков);
- Разработаны 8 категорий ценности зон для всей территории Омской области, в том числе г. Омск. Определены их ценовые интервалы;
- Цветовая гамма нанесена на интерактивные карты ГИС;
- Представлены основные ценовые и аналитические данные с распределением на зоны ценности.

### Анализа рынка производственно-складской недвижимости г. Омска за 4 квартал 2023 года

Новое строительство производственной недвижимости в регионе практически не ведется. Эксперты отмечают, что индекс «строительных кранов» в данном сегменте уже много лет не отрывался от нулевой отметки и сегмент в целом находится в состоянии затяжной стагнации. При этом иногда наблюдается оживление спроса. Однако покупатели выбирают наиболее качественные объекты и считают, что из-за кризиса могут купить любой самый лучший объект по бросовой цене.

В своей оценке эксперты не отметили ни одного значимого фактора, способного изменить текущую ситуацию на рынке производственно-складской недвижимости.

**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;>  
[www.areall.ru](http://www.areall.ru)  
<https://omskn1.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»