



Профессиональное  
признание РГР



# АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

## Офисная недвижимость

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.

## Офисная недвижимость

В России классификация офисных помещений была принята в 2006 году, она создавалась по западному образцу и предполагает деление всех объектов офисного назначения на четыре категории: «А» (элит-класс), «В+» (улучшенный бизнес-класс), «В» (бизнес-класс) и «С» (эконом-класс).

### Сектор продаж.

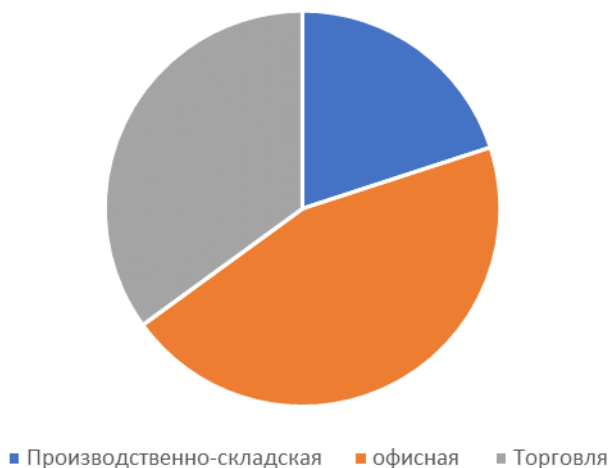
При проведении аналитического мониторинга, участники исследования использовали материалы о предложениях на продажу помещений и зданий (единых объектов недвижимости) офисного сегмента, размещенных на специализированных Интернет-ресурсах: omsk.cian.ru, omsk.mlsn.ru, avito.ru, совокупно содержащих более 97% уникальных ofert рынка недвижимости Омского региона.

Аналитические расчеты проведены в соответствии методологией НП Российская гильдия риэлторов.

### Структура рынка.

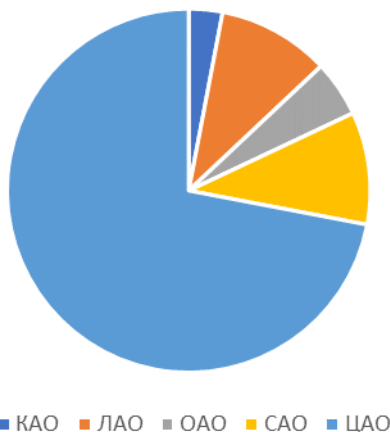
Структурный анализ рынка выделил основные сегменты коммерческой (предпринимательской) и недвижимости: офисы, объекты торговли (в т.ч. общепит), а также производственно-складские объекты.

На рынке коммерческой недвижимости за четвертый квартал 2023 года основной объем ofert продажи принадлежат сегменту офисов, здесь сосредоточено большая часть всех объектов рынка %. Объекты производственно-складской деятельности занимают всего % в сравнение с прошлым годом, процент снизился на п.п. с%.



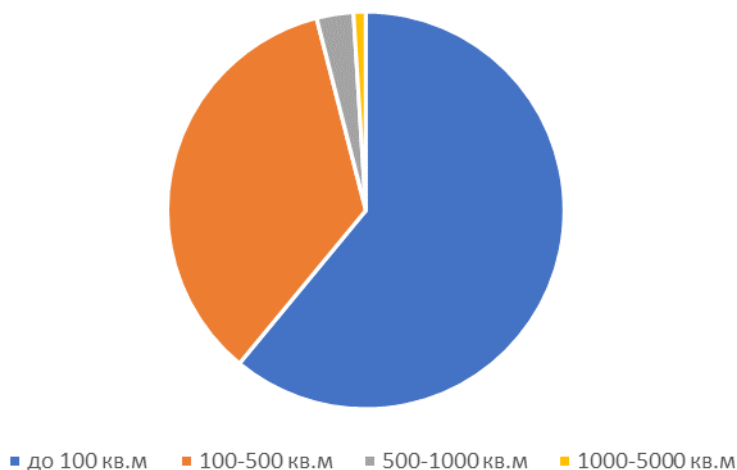
**Диаграмма 1.** Соотношение количества предложений по продаже коммерческой недвижимости по видам в г. Омске за 4Q 2023 года.

В 4 квартале 2023 года Центральный округ сохранил свое лидерство по количеству предложений о продаже объектов –%. Округа с наименьшим по объему выставленных на продажу объектов офисного назначения стал Кировский округ (% или объектов). Ленинский и Советский округ делят второе сверху место с долей в % (объектов), на третьем – Октябрьский округ с долей % от всего объема рынка (что в физическом выражении составляет объектов).



**Диаграмма 2.** Соотношение количества предложений по продаже офисной недвижимости по административным округам г. Омска, 4Q 2023 г.

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



**Диаграмма 3.** Соотношение фактора площади по продаже офисной недвижимости по административным округам г. Омска, 4Q 2023 г.

### Мониторинг цен

Анализ фактических данных о ценах предложений

#### Офисная недвижимость сектор продажи

##### 1. Интервал значений рыночных цен

К максимальной границе рынка относятся следующие объекты:

1. с максимальной ценой предложения о продаже — млн. руб.;
2. с максимальной площадью — кв.м.;
3. с максимальной удельной ценой предложения — руб./кв.м., площадью кв.м., расположенный в: г.Омск, ул. Ленина, 50. (далее приведены фото объекта)



К минимальной границе рынка относятся следующие объекты:

1. с минимальной ценой предложения о продаже — тыс. руб.;
2. с минимальной площадью — кв.м.;
3. с минимальной удельной ценой предложения — руб./кв.м., площадью кв.м., расположенный в: г.Омск, 2-я Солнечная, 49. (далее приведенны фото объекта)



## 2. Объем предложения, емкость рынка, значение среднерыночных цен

Средневзвешенные показатели цен на земельные участки в сегменте «Многоэтажная жилая застройка» и «Коммерческая».

### Сегмент Офисы

Место	Среднерыночное	Минимальное	Максимальное	Объем рынка
Количество объектов, шт.				
Удельная цена, руб.кв.м				
Цена полная, руб.				
Площадь, кв.м.				

## 3. Динамика изменения цен

За истекший год зафиксировано повышение стоимости объектов офисного назначения в целом по городу.

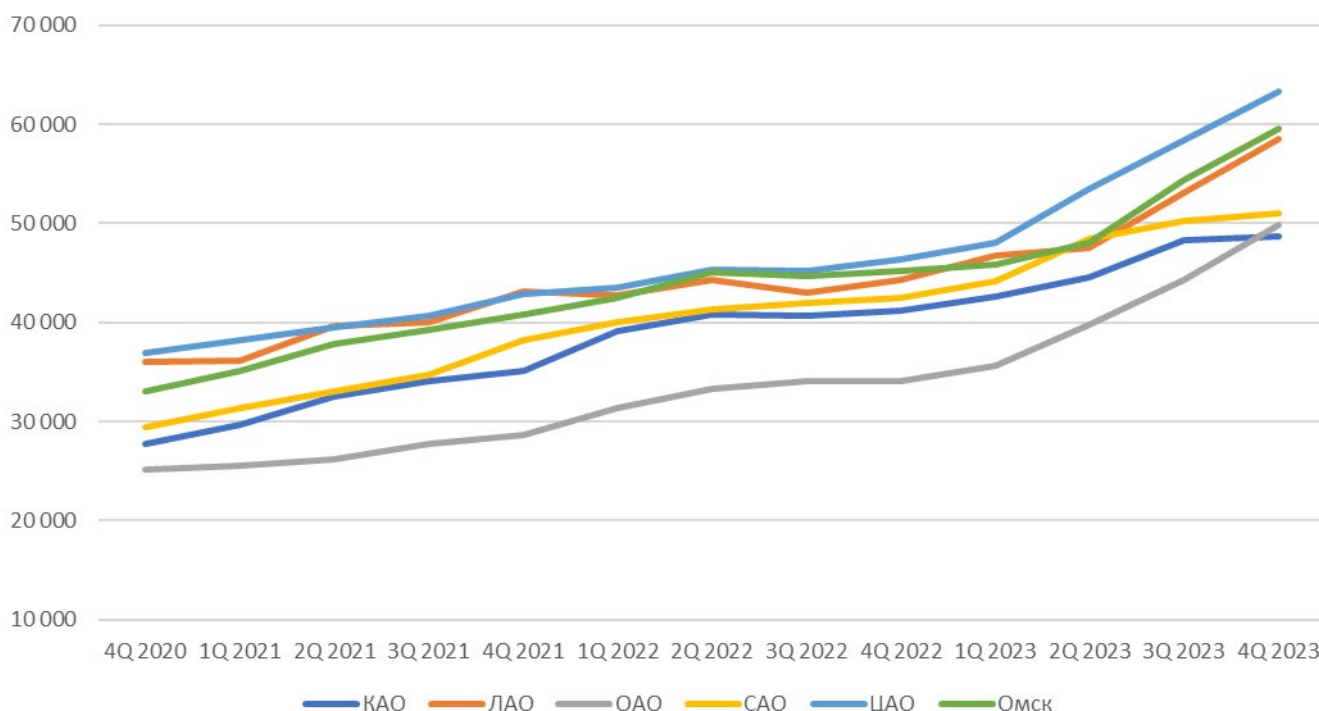
Годовой индекс прироста в среднем по городу составил плюс %. По показателю цены за 1 кв.м. в сегменте офисная недвижимость 4-го квартала 2023 года лидером стал Кировский АО, достигнув значения в руб./кв.м. с ростом относительно предыдущего года в =%. Самый «дешевый» среднерыночный показате-





тель по итогам 4-го квартала 2023 года принадлежит Кировскому АО со значением в руб. /кв.м. с ростом относительно предыдущего года в %.

**График 1.** Динамика средневзвешенной цены предложения за 1 кв. м. офисной недвижимости в 2022-2023 гг., руб./кв. м.

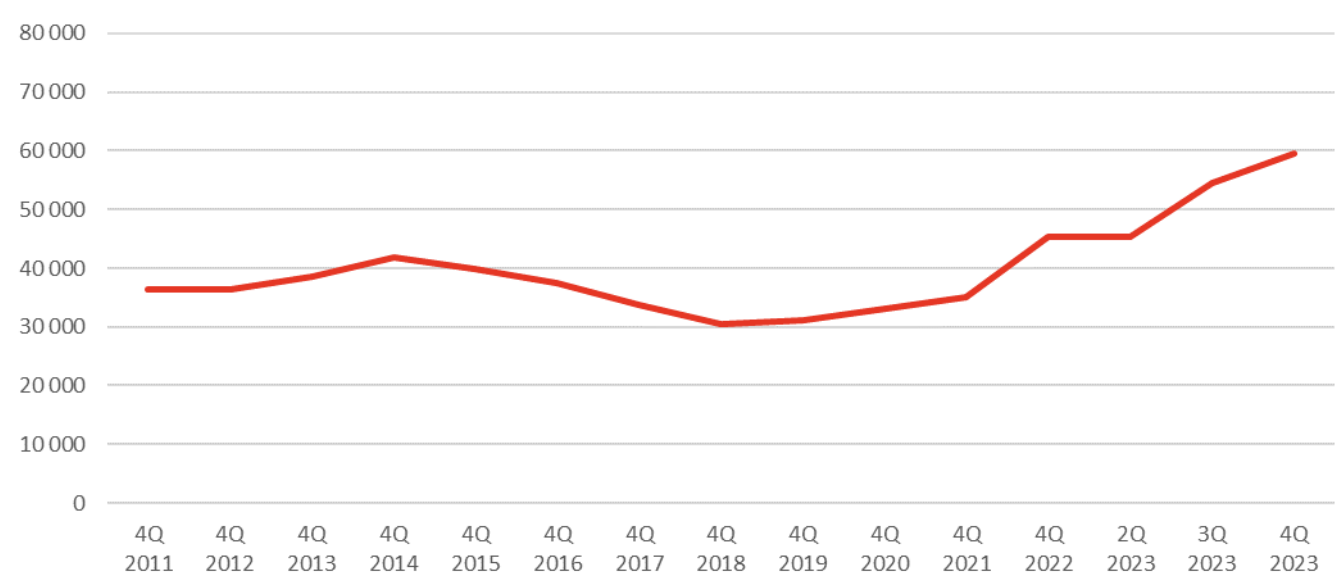


Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	Омск
4Q 2020						
1Q 2021						
2Q 2021						
3Q 2021						
4Q 2021						
1Q 2022						
2Q 2022						
3Q 2022						
4Q 2022						
1Q 2023						
2Q 2023						
3Q 2023						
4Q 2023						
Индекс прироста, квартал, %						
Индекс прироста, год, %						

Максимальное изменение (%) было отмечено в Октябрьском округе. Следовательно, офисные помещения, продающиеся в Октябрьском округе, занимают лидерскую позицию.

Динамика изменения стоимости объектов офисного назначения в г. Омске в период с 2011 по 2023 годы по данным на конец периода представлена в Таблице 2.

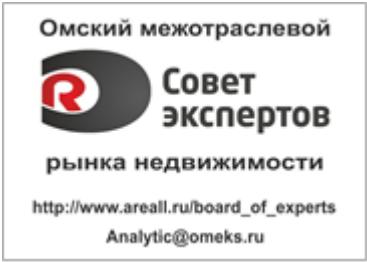
**График 2.** Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. офисной недвижимости г. Омска в 2012-2023 гг., руб./кв. м.



**Таблица 2.** Динамика средневзвешенной цены предложения 2 кв. м. офисной недвижимости в 2012-2023 гг., руб./кв. м

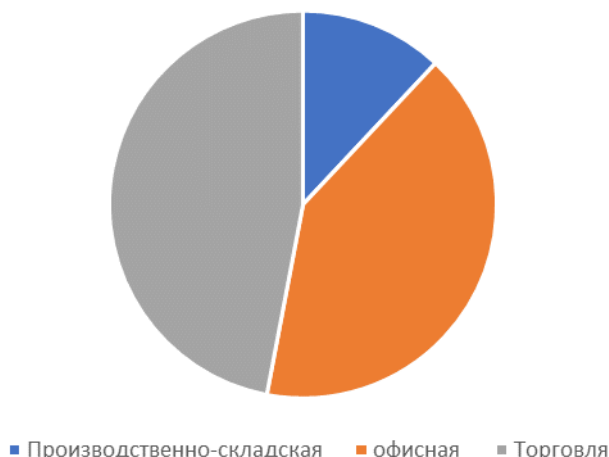
Квартал	4Q 2011	4Q 2012	4Q 2013	4Q 2014	4Q 2015	4Q 2016	4Q 2017	4Q 2018	4Q 2019	4Q 2020	4Q 2021	4Q 2022	4Q 2023
Г. Омск													
Динамика, %													

В 2023 году прирост цены на рынке офисной недвижимости составил %, что является максимальным показателем за последние более 15 лет.



## Сектор аренды. Структура рынка.

На рынке коммерческой недвижимости за четвёртый квартал 2023 года основная аренда принадлежит сегменту офисные помещения и торговля/общепит % и %. Здесь сосредоточено большая часть всех объектов рынка. Объекты производственно-складской деятельности занимают всего %.

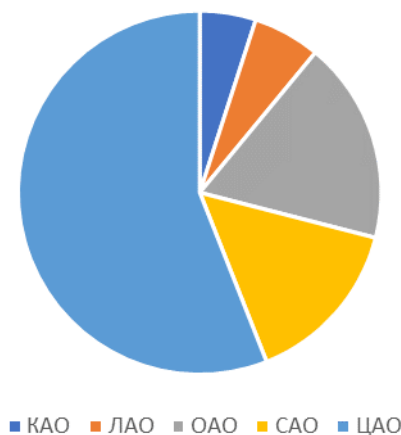


**Диаграмма 4.** Соотношение количества предложений по продаже коммерческой недвижимости по видам в г. Омске за 4Q 2023 года.

В секторе аренды в 4 кв. 2023 г. по количеству объектов Центральный округ также остается на лидирующих позициях с показателем в %. В физическом выражении это офисных объектов, что представляется довольно широким выбором.

Оставшаяся часть объектов офисного назначения распределилась между остальными округами следующим образом:

- % (или объектов) предлагает Октябрьский округ. Следует отметить, что для этого округа не характерно наличие широкого ассортиментного ряда арендных площадей;
- % (или объекта) представлено в Советском округе. По сравнению с концом 2022 г. здесь увеличился объем предложений;
- % (или объектов) предлагает Кировский округ;
- замыкает список Ленинский округ, представивший на аренду всего % от общего объема рынка, что в физическом выражении составило офисных объектов.

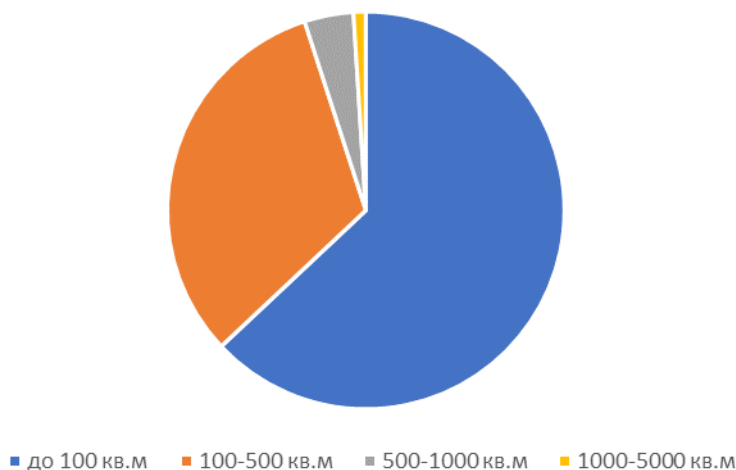


**Диаграмма 5.** Соотношение количества предложений по аренде офисной недвижимости по административным округам г. Омска, 4Q 2023 г.

Распределение объектов офисного назначения по площадям в секторе аренды отличается от сектора продаж. Основную долю рынка занимают объекты, которые находятся до 100 кв.м. %. Это связа-



но с популярностью объектов такого масштаба, большей доступностью, и, как следствие, повышенной ликвидностью.



**Диаграмма 6.** Соотношение фактора площади по аренде офисной недвижимости г. Омска по площадям, 4Q 2023 г.

### Мониторинг цен

Анализ фактических данных о ценах предложений

### Офисная недвижимость сектор аренды

#### 1. Интервал значений рыночных цен

К максимальной границе рынка относятся следующие объекты:

1. с максимальной ценой предложения о продаже — млн. руб.;
2. с максимальной площадью — кв.м.;
3. с максимальной удельной ценой предложения — руб./кв.м., площадью кв.м., расположенный в: г.Омск, ул. Ленина, 50. (далее приведен фото объекта)



К минимальной границе рынка относятся следующие объекты:

4. с минимальной ценой предложения о продаже — тыс. руб.;
5. с минимальной площадью — кв.м.;
6. с минимальной удельной ценой предложения — руб./кв.м., площадью кв.м., расположенный в: г.Омск, 2-я Солнечная, 49. (далее приведен фото объекта)





## 2. Объем предложения, емкость рынка, значение среднерыночных цен

Средневзвешенные показатели цен на земельные участки в сегменте «Многоэтажная жилая застройка» и «Коммерческая».

### Сегмент Офисы

Место	Среднерыночное	Минимальное	Максимальное	Объем рынка
Количество объектов, шт.				
Удельная цена, руб.кв.м				
Цена полная, руб.				
Площадь, кв.м.				

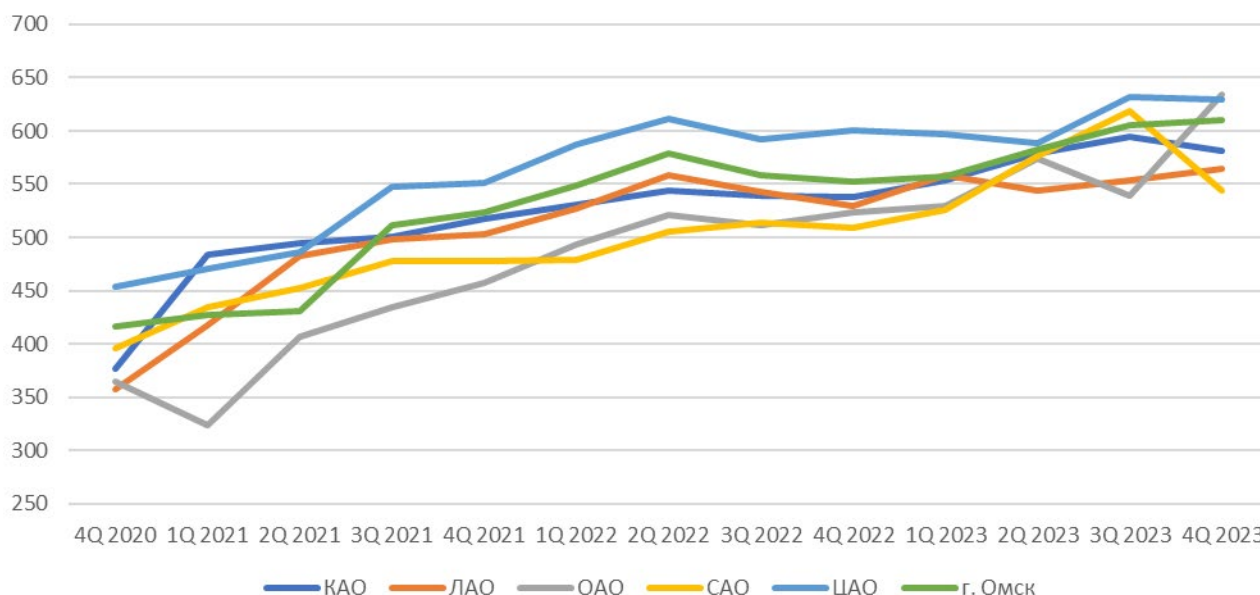
## 3. Динамика изменения цен

За истекший год зафиксировано повышение стоимости объектов офисного назначения в целом по городу.

Годовой индекс прироста в среднем по городу составил плюс %. По показателю цены за 1 кв.м. в сегменте офисная недвижимость 4-го квартала 2023 года лидером стал Октябрьский 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 Советский АО со значением в руб. /кв.м. с ростом относительно предыдущего года в %.



**График 3** Динамика средневзвешенной ставки арендной платы офисной недвижимости в 2022-2023 гг., руб./кв. м.



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

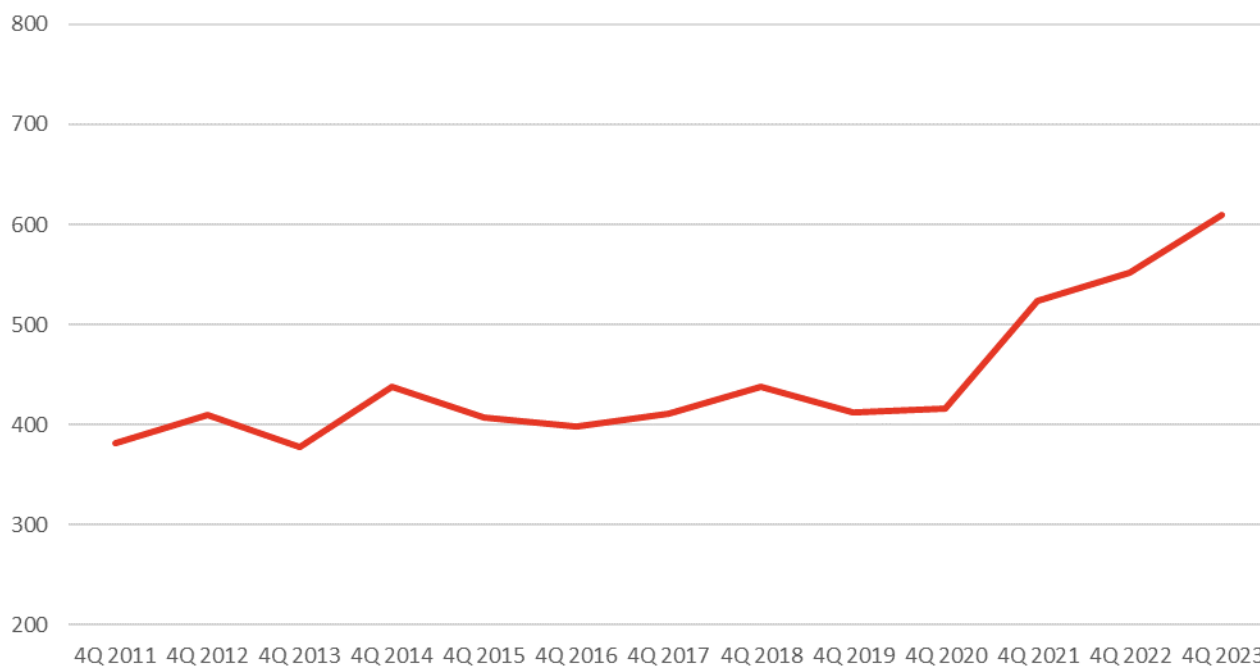
Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	Омск
4Q 2020						
1Q 2021						
2Q 2021						
3Q 2021						
4Q 2021						
1Q 2022						
2Q 2022						
3Q 2022						
4Q 2022						
1Q 2023						
2Q 2023						
3Q 2023						
4Q 2023						
Индекс прироста, квартал, %						
Индекс прироста, год, %						

Максимальное изменение (%) было отмечено в Октябрьском округе. Следовательно, офисные помещения, продающиеся в Октябрьском округе, занимают лидерскую позицию.

Динамика изменения стоимости объектов офисного назначения в г. Омске в период с 2011 по 2023 годы по данным на конец периода представлена в Таблице 4.



**График 4.** Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. офисной 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 данный момент на открытом рынке в секторе аренда, объем предложения на Циане составляет 204 объектов, на авито же, в выборку проверенных объектов, исключая дубли, повторы и выбросы, попадают только объекты Сегмента офисная недвижимость.

Самый дорогой объект на Циане представлен по цене млн. руб., расположен на ул. Багратиона, 2 а за 1 кв.м представлен по цене тыс. руб./кв.м., расположенный на ул. 22-го Партсъезда, 55к1, на авито самый дорогой объект предлагается млн. руб., расположен, пр-т Карла Маркса, 41/7, а за 1 кв.м представлен по цене тыс. руб./кв.м., расположенный Бульварная ул., 7к1.

Самый дешевый объект на Циане представлен по цене 3 тыс. руб., расположен на Заводская ул., 2, а за 1 кв.м представлен по цене руб./кв.м., расположенный Заводская улица, 2, на авито самый дешевый объект предлагается тыс. руб., расположен на ул. Карла Либкнехта, 26 а за 1 кв.м представлен по цене руб./кв.м., расположенный 2-я Казахстанская ул., 7.

**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>;  
<https://www.cian.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»