



ОСТ

оценочный
стандарт

Анализ рынка коммерческой
недвижимости г. Нижнего Новгорода
сентябрь 2014 года

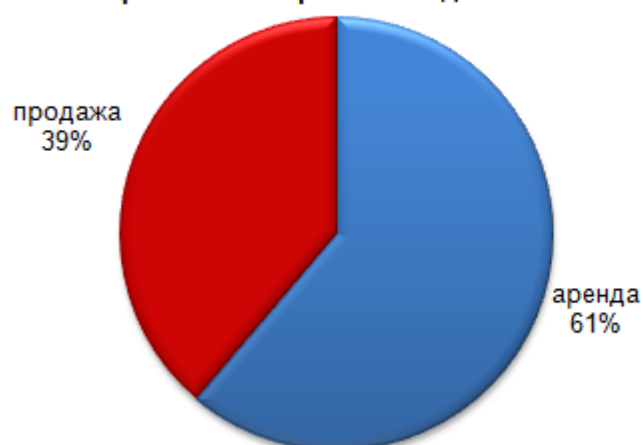
Содержание

1. Общие сведения о рынке коммерческой недвижимости
2. Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости
3. Цены на рынке коммерческой недвижимости

1. Общие сведения о рынке коммерческой недвижимости

По анализируемым источникам, объем рынка коммерческой недвижимости в сентябре находился на уровне 3 149 предложений, в т.ч. 61% - предложения по аренде и 39% - по продаже.

Соотношение предложений по аренде и продаже на рынке коммерческой недвижимости



Следует отметить, что количество предложений рынка коммерческой недвижимости может быть несколько завышено, так как объекты, выставляемые на продажу/аренду, могут быть представлены как несколькими агентствами, так и несколькими информационными риэлтерскими ресурсами.

Наибольшее количество предложений по аренде/продаже коммерческой недвижимости в сентябре пришлось на центральную часть Нижегородского района (23,4% от общего количества предложений). Наименьшее количество в периферийной части Нижегородского района (4,8%).

61 % всех предложений во всех районах города приходится на аренду.

Территориальное соотношение предложений по аренде и продаже на рынке коммерческой недвижимости



2. Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости

Лидером по объему предложений традиционно являются офисные помещения, объем которых по количеству предложений составляет 52%. Торговые и производственно-складские площади так же занимают значительную долю рынка - 34 и 14% соответственно.



Что касается распределения предложений по районам города, то лидирующие позиции в сентябре занимает центральная часть Нижегородского района (23,4% от общего количества предложений). Количество предложений по другим районам значительно меньше. Минимальное количество предложений коммерческой недвижимости в периферийной части Нижегородского района (4,8%).

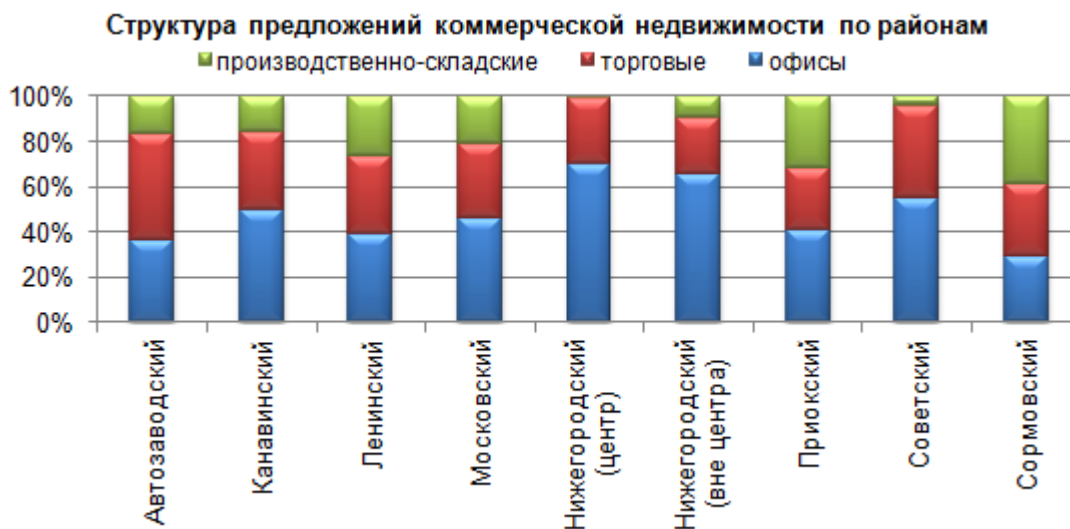


При этом большая часть предложений **офисной недвижимости** приходится на центральную часть Нижегородского района (31 % или 517 объекта). На втором месте со значительным отрывом нахо-

дится Советский район (22% или 356 объектов). Менее всего офисной недвижимостью предлагается в Сормовском районе (4%).

Торговой недвижимости более всего вновь предлагается так же в центральной части Нижегородского района и Советском районе (20 и 25% соответственно).

На рынке **производственно-складской недвижимости** наибольшее количество предложений (69% от общего объема) приходится на заречную часть города.



а) Рынок офисных помещений

Распределение удельного количества предложений офисных помещений по районам неравномерно. Почти треть предложений приходится на центральную часть Нижегородского района (31%). Из других районов так же выделяется Советский район (21%). Доля остальных районов менее значительна.



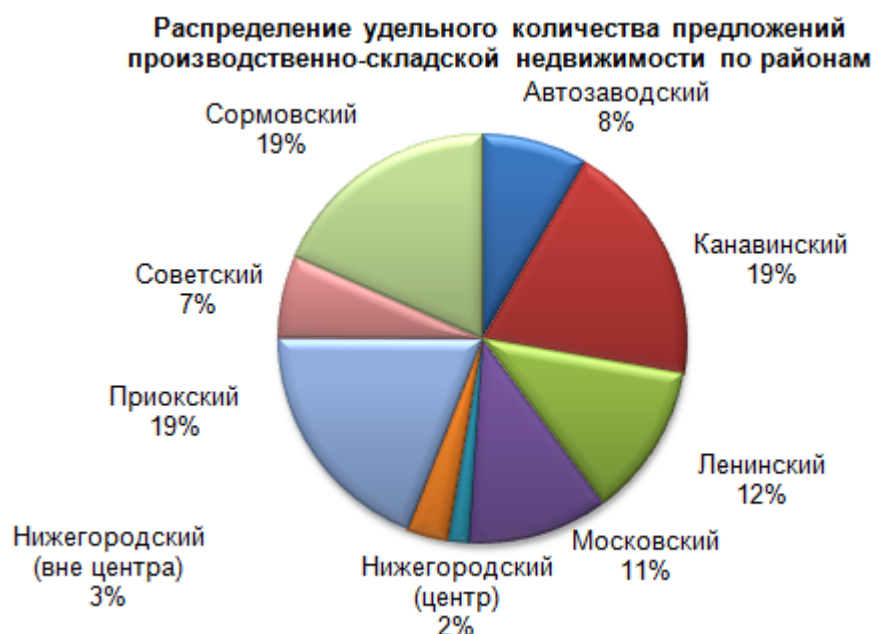
б) Рынок торговых помещений

Наибольшая степень концентрации торговых помещений в сентябре пришлось на центральную часть Нижегородского района и Советский район (20 и 25% соответственно). На втором месте стоит Канавинский район (16%). Доля остальных районов менее значительна.



в) Рынок производственно-складских помещений

Анализ общего количества площадей, занятых помещениями производственно-складского назначения, показывает, что 69% площадей находится в заречных районах. В центральной части Нижегородского района количество предложений было недостаточно для расчетов.



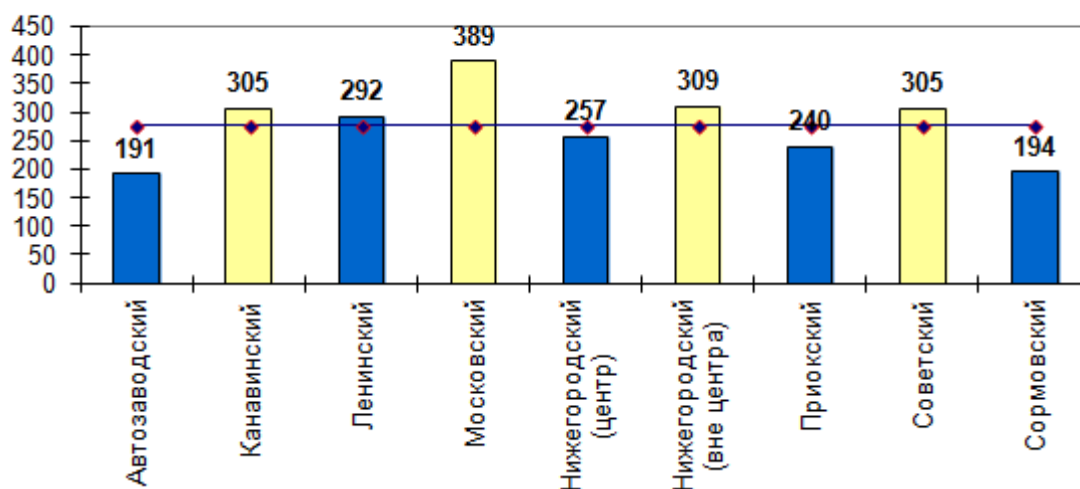
3. Средний уровень площадей помещений коммерческой недвижимости

Показатель средней площади предлагаемых помещений позволяет судить о структуре предложения коммерческой недвижимости в том или ином районе либо по тому или иному типу коммерческой недвижимости.

а) Рынок офисных помещений

Средняя площадь офисного помещения по городу составляет 276 кв.м. Как показывает график, на этот показатель оказывает влияние значение Московского района, так как оно выше значений других районов.

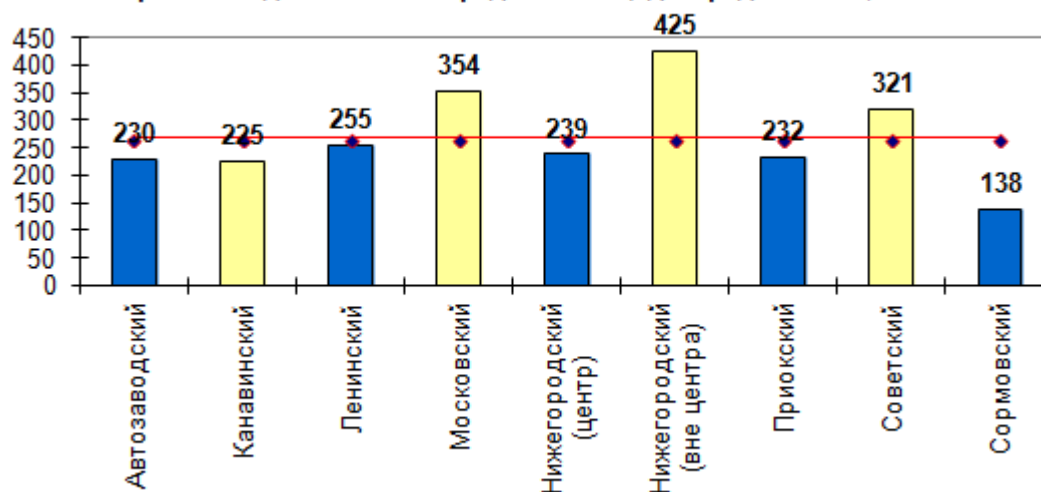
Офисная недвижимость: средняя площадь предложения, кв.м.



б) Рынок торговых помещений

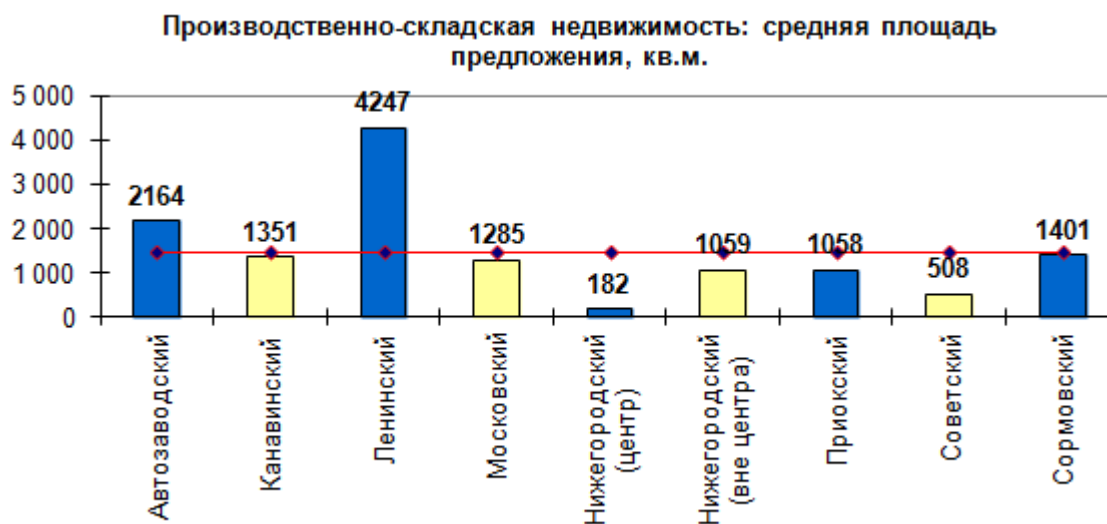
На рынке торговых площадей при средней площади по городу 269 кв.м, максимальную среднюю площадь имеет периферийная часть Нижегородского района (425 кв.м), минимальную Сормовский район (138 кв.м).

Торговая недвижимость: средняя площадь предложения, кв.м.



в) Рынок производственно-складских помещений

Производственно-складские площади имеют наибольшую среднюю площадь по коммерческой недвижимости – 1473 кв.м. Небольшие площади предлагаются, прежде всего, в деловой части города – Нижегородском районе и имеют скорее складское, нежели производственное назначение. Наибольшее значение имеет Ленинский район (4247 кв.м).



4. Цены на рынке коммерческой недвижимости

4.1. Ставки арендной платы

Каждый из административных районов города имеет определенный уровень цен и арендных ставок, складывающийся под воздействием определенного набора факторов. Главным фактором, определяющим размер арендной платы, является географическое местоположение. Так же можно выделить сложившуюся структуру коммерческой недвижимости, и, как следствие, определенную функцию каждого района в деловой жизни города. Наиболее яркими примерами таких структур и функций являются Нижегородский и Сормовский районы.

Что же касается распределения средних ставок по типам коммерческой недвижимости, то средняя ставка на **торговое помещение** в целом выше, чем на другие типы коммерческой недвижимости и составляет в сентябре 963 руб./кв.м.

Средняя ставка офисного помещения составляет порядка 738 руб./кв.м. Уровень арендных ставок на производственно-складские помещения самый низкий по сравнению с другими типами коммерческой недвижимости и составляет в сентябре 232 руб./кв.м.

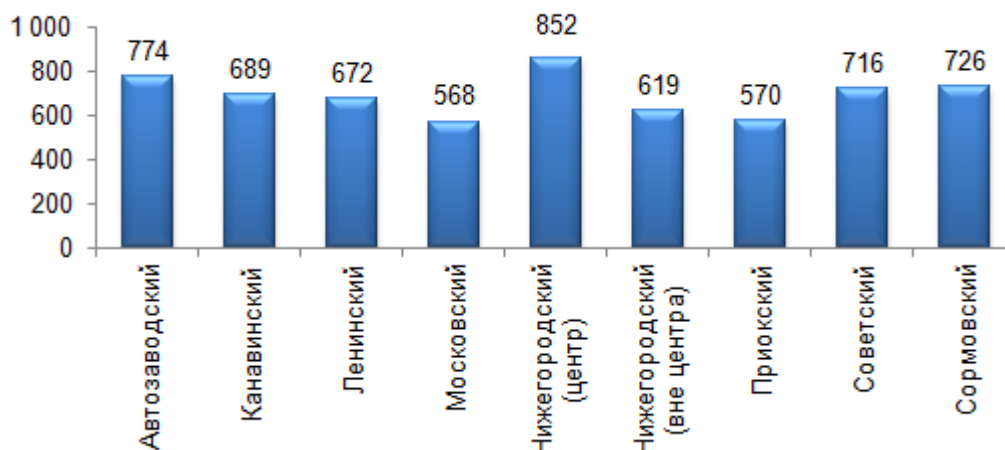
Средняя арендная ставка по типам, руб./ кв.м



а) Рынок офисных помещений

По сравнению с предыдущим месяцем, в сентябре цены на офисную недвижимость по аренде выросли на 1,4%. Средняя арендная ставка составила 738 руб./кв.м. По-прежнему наиболее высокие ставки офисных помещений в центральной части Нижегородского района (852 руб./ кв. м), минимальные в Московском районе (568 руб./ кв. м).

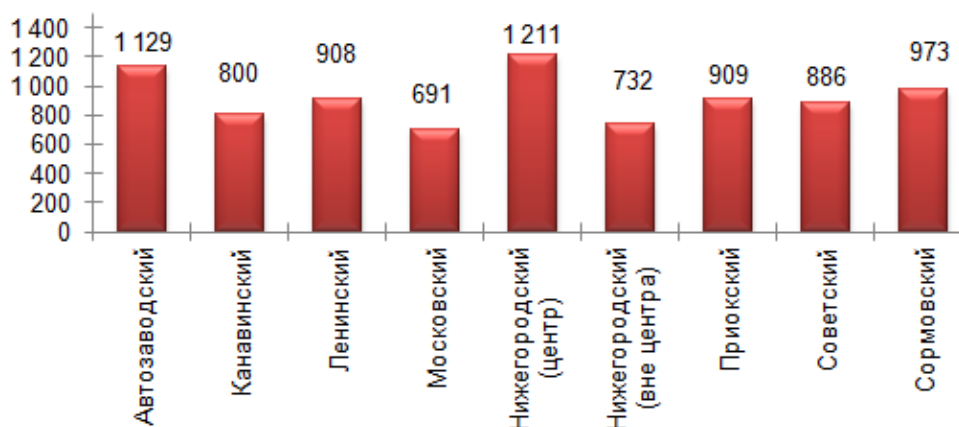
Средняя ставка по офисной недвижимости, руб./ кв. м



б) Рынок торговых помещений

Средняя арендная ставка на торговые помещения в сентябре составила 963 руб./кв.м. Сравнивая с прошлым месяцем, по аренде цены выросли на 0,9%. Как и следовало ожидать, наибольшие величины ставок на торговую недвижимость в центральной части Нижегородского района (1211 руб./кв.м), однако, и в других районах ставки достаточно велики.

Средняя ставка по торговой недвижимости, руб./ кв.м

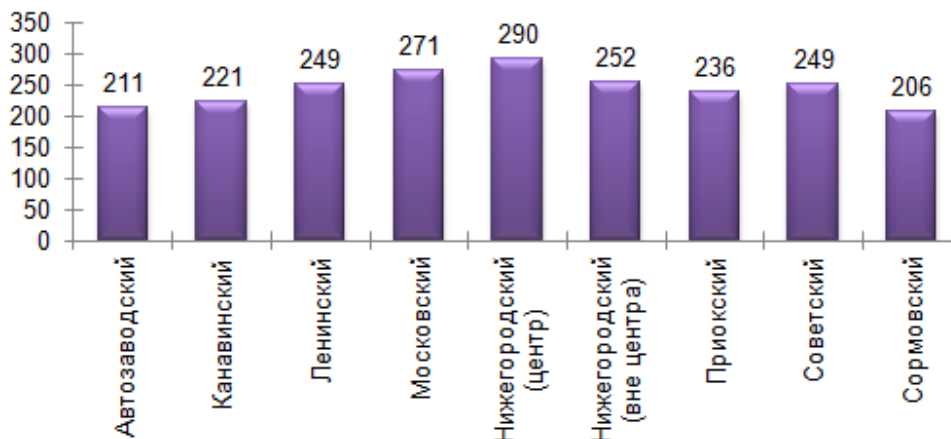


Сегмент торговой недвижимости отличается от других, в том числе и тем, что практически в любом районе города могут быть такие места, где ставки на данную недвижимость достаточно высоки (особенно это касается торговых площадей в торговых центрах, расположенных в центральной части того или иного района). Другими словами, практически в каждом районе города есть сложившиеся торговые «коридоры» или «точки», привлекающие большое количество людей, желающих совершить покупки. Именно в этих местах ставки, как правило, максимальны. Однако ставка может быть высока и на отдельное помещение, как, например, в случае с продовольственным магазином, расположенном в спальном районе.

в) Рынок производственно-складских помещений

Средняя арендная ставка на производственно-складские помещения в сентябре составила 232 руб./кв.м. Следует отметить, что рынок производственно-складских помещений наименее подвержен колебаниям ставок. Связано это как со спецификой данных помещений, так и с большими сроками пребывания таковых на рынке. В центральной части Нижегородского района в текущем месяце помещения такого типа предлагались в аренду в недостаточном объеме для анализа.

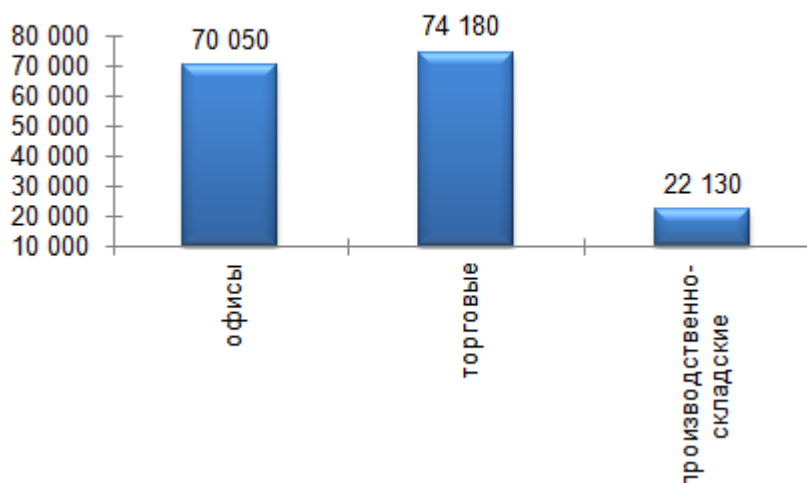
Средняя ставка по производственно-складской недвижимости, руб./ кв.м



4.2. Цены предложений

Как и для аренды, главным фактором, определяющим цену продажи, является географическое местоположение коммерческой недвижимости.

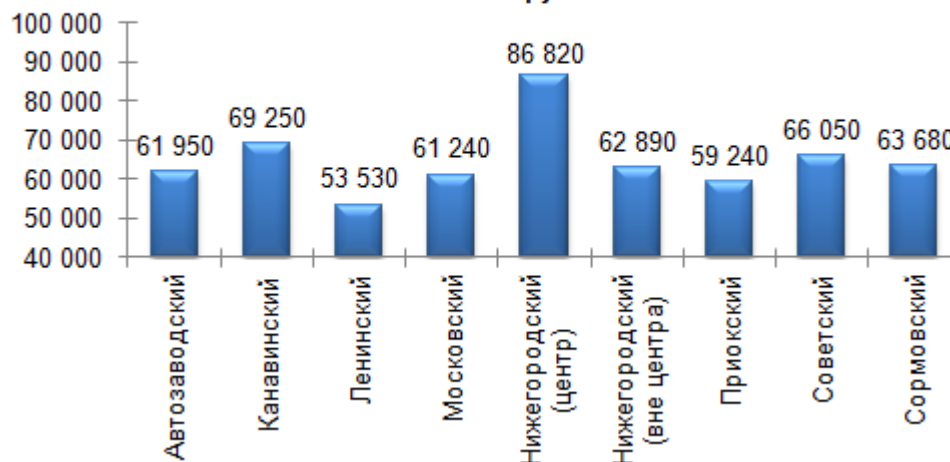
Средняя цена предложения по типам, руб./ кв.м



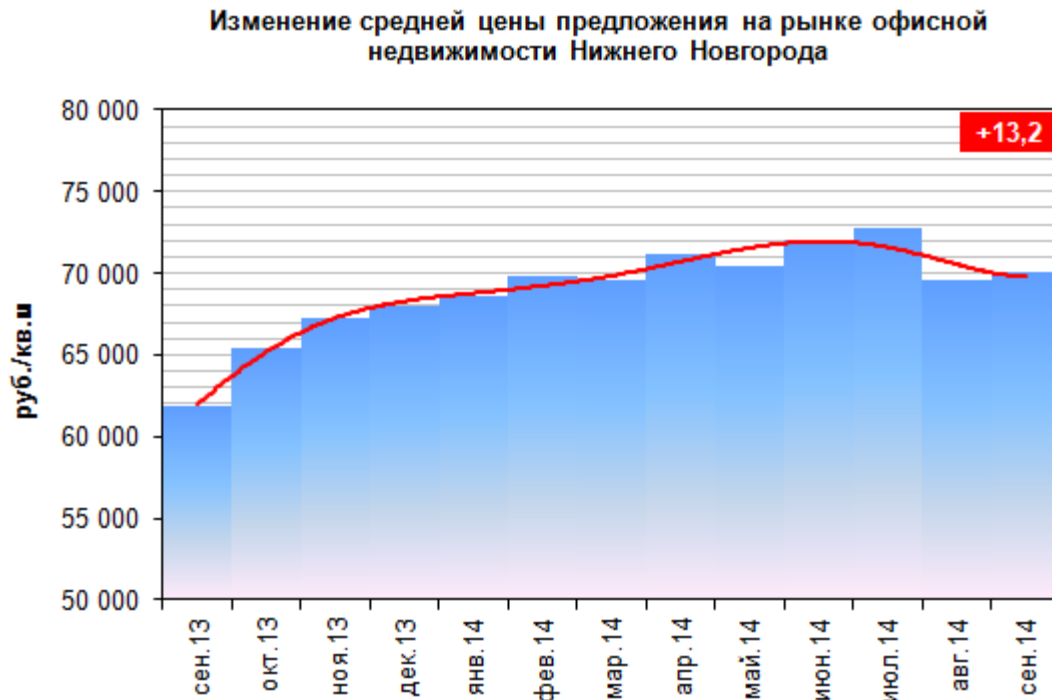
а) Рынок офисных помещений

Средняя цена предложения на сентябрь составила 70 050 руб./ кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем в сентябре цены на офисную недвижимость по продаже выросли на 0,6%. Для центральной части Нижегородского района цена была выше среднегородского уровня. В остальных же районах средние цены были ниже.

Средняя цена предложения по офисной недвижимости, руб./ кв.м



За 12 месяцев, то есть по отношению к сентябрю 2013 года, цена предложения на рынке офисной недвижимости выросла на 13,2%.

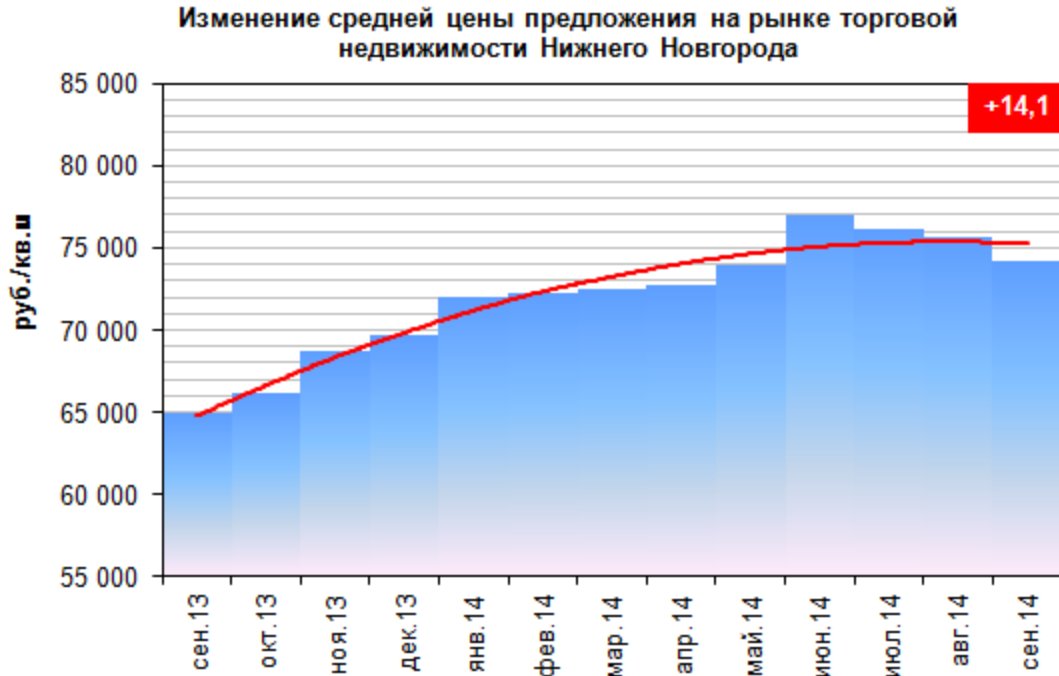


б) Рынок торговых помещений

По состоянию на сентябрь средняя цена предложения объектов торговой недвижимости по городу составила 74 180 руб./ кв. м, что на 2,0% меньше, чем в предыдущем месяце.



За 12 месяцев, то есть по отношению к сентябрю 2013 года, цена предложения на рынке торговой недвижимости выросла на 14,1%.



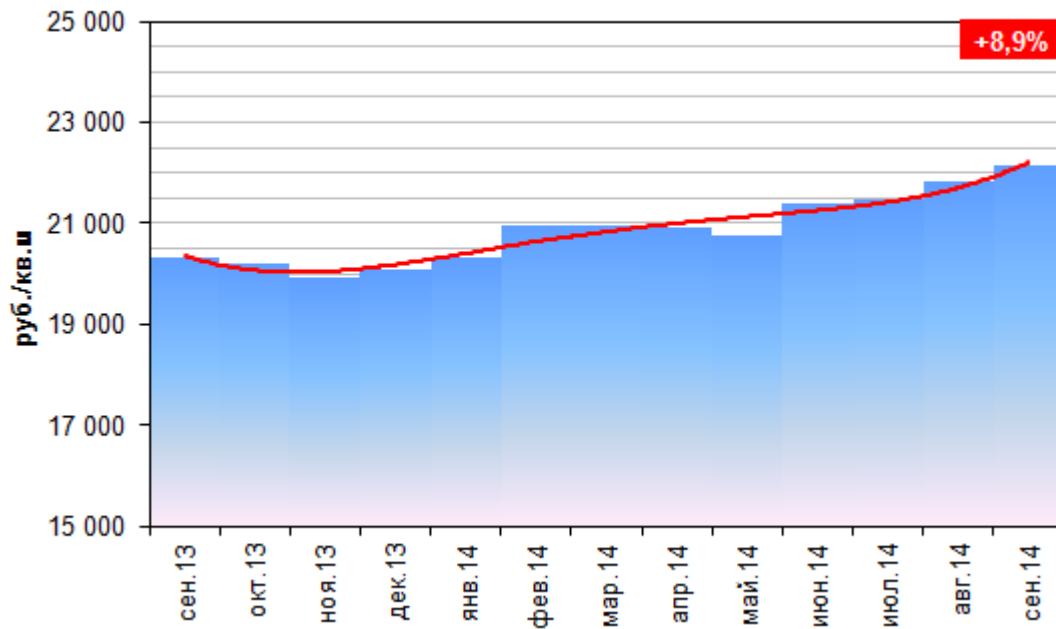
в) Рынок производственно-складских помещений

Средняя цена предложения на сентябрь составила 22130 руб./ кв. м.



За 12 месяцев, то есть по отношению к сентябрю 2013 года, цена предложения на рынке производственно - складской недвижимости выросла на 8,9%.

Изменение средней цены предложения на рынке производственно-складской недвижимости



Наибольший ценовой рост за год было зафиксировано в сегменте торговой недвижимости и составил 14,1%. Положительная тенденция роста цен так же наблюдалась во всех остальных сегментах коммерческой недвижимости.