

Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Томска за первый квартал 2009 г.

Законы о приватизации жилищного фонда, а также государственных и муниципальных предприятий в начале 90-х гг. дали старт развития новому сегменту рынка – экономике недвижимости.

С начала приватизации в частную собственность граждан и предприятий Томска передано более 75% помещений от числа, подлежащих приватизации. В результате этого наряду с первичным начал формироваться и вторичный рынок коммерческой недвижимости, соответственно, возникла необходимость в информации о рыночной стоимости недвижимости, анализа ее динамики.

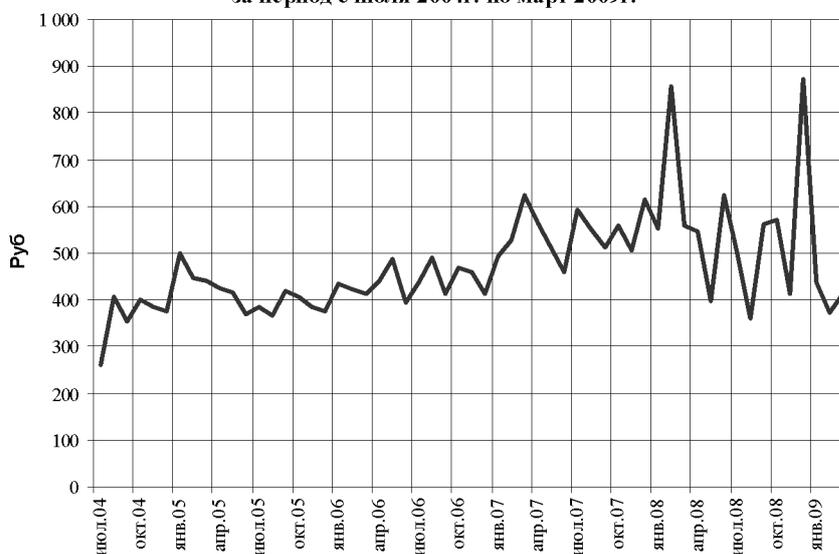
В течение последних лет ситуацию на рынке коммерческой недвижимости можно охарактеризовать как переход из начальной стадии в стадию становления, что обусловило более серьезный подход к качеству и назначению объектов. Анализ рынка в разрезе качества обнаружил дефицит площадей высоких классов во всех сегментах - офисной, торговой, логистической, выставочной, гостиничной недвижимости. Причем это характерно не только для Томска, но и для всей России.

Мировой финансовый кризис на российском рынке недвижимости сказался неоднозначно: если в сегменте жилой недвижимости начался спад, то коммерческая отреагировала сильными скачками, как по продаже, так и по аренде.

Динамика средней цены 1 кв.м. коммерческой недвижимости за период с июля 2004г. по март 2009г.

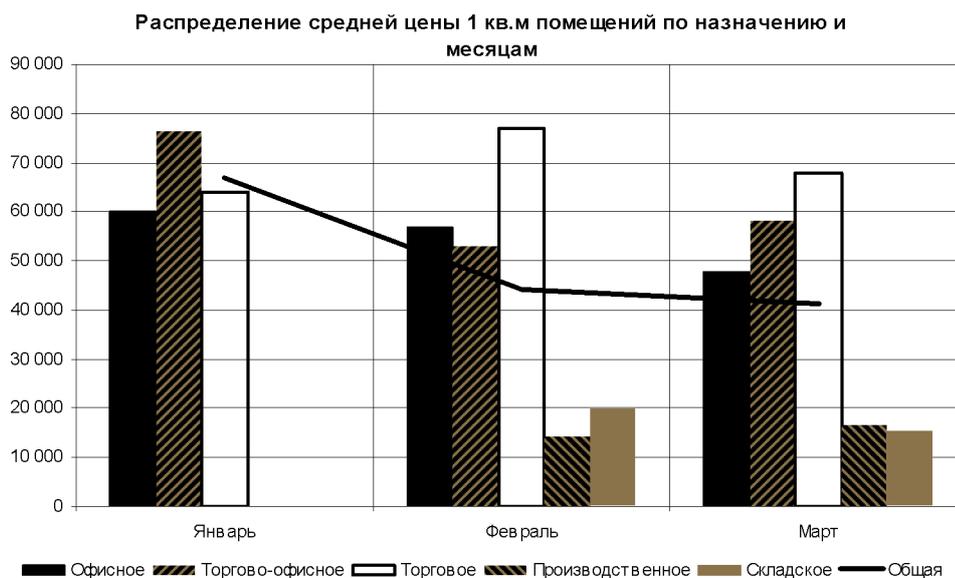


Динамика средней ставки аренды коммерческой недвижимости за период с июля 2004г. по март 2009г.



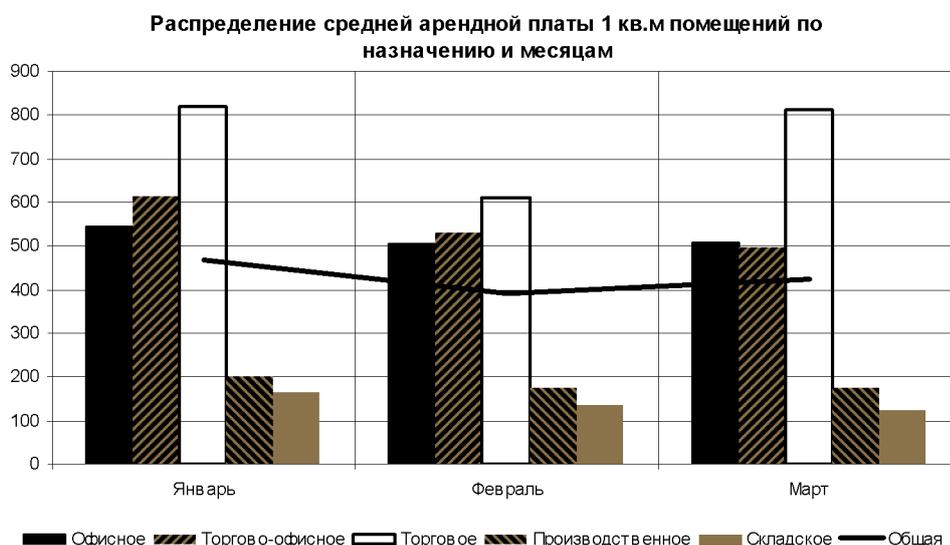
Эксперты прогнозируют достижение «дна» рынком на самые ликвидные виды недвижимости не раньше лета 2009 г. Происходит осознание того, что кризис вскрыл ряд проблем во всех сферах экономики. В недвижимости – это отсутствие единых стандартов в классификации объектов и соответствующих параметрам классности объектов.

В конце первого квартала 2009 г., как и в конце 2008, стены торговых и бизнес-центров пестрят объявлениями об аренде помещений. Исключением не является даже «красная линия» - пр. Ленина, пр. Фрунзе, – где объявления об аренде встречаются через каждые 50-100 метров. Предложений по аренде помещений становится все больше, однако, увы, хороших арендаторов найти очень сложно. Одновременно, значительно сократилось количество предложений в сегменте продаж, особенно в бизнес центрах.

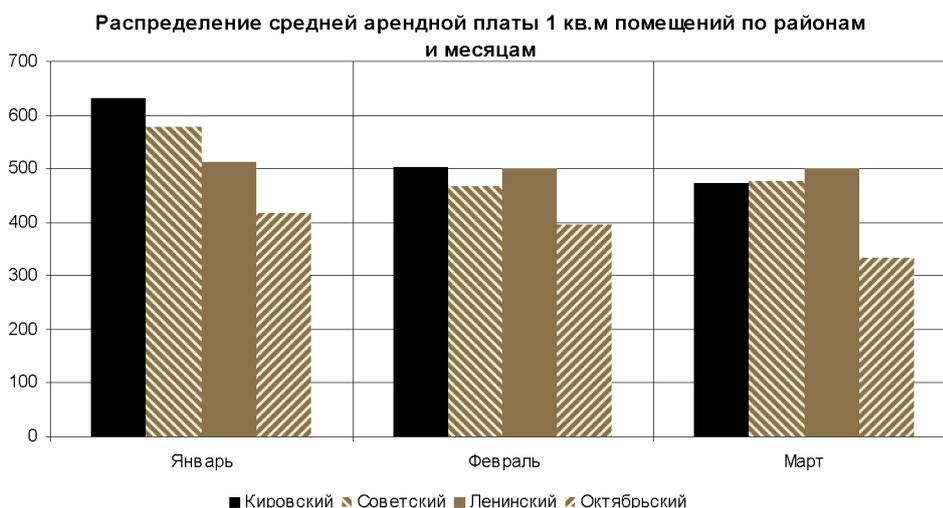
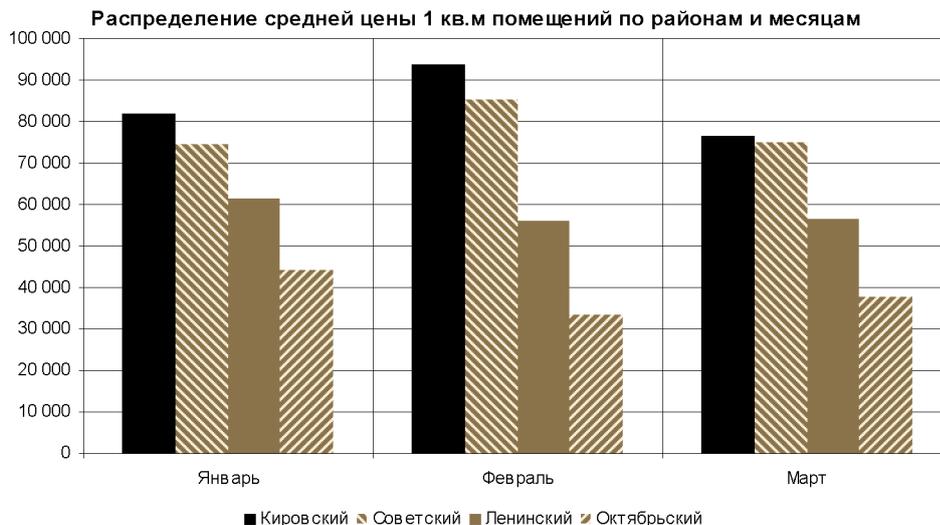


Первый квартал 2009 г. в целом по ценовому параметру относительно стабилен, в сегментах наблюдается разнонаправленное движение.

Стоит отметить, что Томск является торговым городом в большей степени, что очень хорошо видно на вышеуказанном графике: цена квадратного метра на объекты торгового и торгово-офисного назначения на протяжении всего периода превышает цены в сегментах других назначений.



Рынок аренды в анализируемом квартале был относительно стабилен как в общем плане, так и по секторам. Некоторые колебания наблюдались лишь в сегменте торговой недвижимости.



В сегменте продаж распределение районов традиционно: наиболее высокие цены в Кировском районе, далее Советский, Ленинский и наименьшая цена в Октябрьском районе.

В сегменте аренды на протяжении всего квартала наблюдалась тенденция к выравниванию арендных ставок по районам города, что может говорить о наступлении ожидаемой коррекции ставок аренды в наибольшей степени в сегменте объектов высокого класса, а также по отношению к тем объектам, которые себя позиционировали таковыми, на самом деле ими не являясь.

Рынок коммерческой недвижимости можно классифицировать по следующим признакам:

1. По типу операций:
 - Рынок аренды;
 - Рынок продажи.
2. По назначению объекта коммерческой недвижимости:
 - Рынок офисной недвижимости;
 - Рынок торговой недвижимости;
 - Рынок производственно-складской недвижимости.

Это наиболее распространенное сегментирование рынка коммерческой недвижимости.

Офисная недвижимость

Как уже говорилось, четкого структурирования каждого сегмента рынка нет: существует большое количество вариантов классификаций, вследствие этого в отношении объектов трудно определить степень соответствия их качества, заявленной стоимости и принадлежности к тому или иному классу.

Один из вариантов классификации офисных помещений был разработан экспертами «ТОККО» на основе классификации офисной недвижимости, распространенной в Москве.

Класс объекта недвижимости	Класс 1	Класс 2	Класс 3	Класс 4	Класс 5
Тип объекта недвижимости	Торгово-офисные центры «нового формата»	Помещения в административных зданиях	Офисы в зданиях развлекательных центров, административно-торговых центров, гостиницах, НИИ и т.п. (приспособленных под офисы)	Нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов и т.д.)	Нежилые помещения в зданиях класса 3 и 4, не приспособленные для размещения офисов
Срок эксплуатации (возраст) здания	Здание, построенное не более 5 лет назад	Здание, построенное не более 5 лет назад	Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения	Частичная реконструкция или капитальный ремонт	Ветхое здание в аварийном состоянии; требует ремонта или реконструкции
тип планировки	Открытая	Открытая или коридорно-кабинетная	коридорно-кабинетная	коридорно-кабинетная	коридорно-кабинетная
Отделка (см. таблицу далее)	люкс	хорошая	Хорошая или экономичная	экономичная	Изношенная, необходим ремонт
Лифты	Возможно наличие панорамных лифтов	Отсутствие	Возможно наличие лифтов	Отсутствие	отсутствие
Коммуникации	Центральные коммуникации; система отопления с регуляторами на батареях отопления	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Отсутствие части коммуникаций или высокая степень их изношенности
Паркинг	Недостаточное количество машиномест	Недостаточное количество машиномест или отсутствие парковки	Требования не предъявляются	Требования не предъявляются	Требования не предъявляются
Объекты, относящиеся к данному классу	«Статус»; «Аврора»; комплекс на Трифонова, 24; Набережная реки Ушайки, 10 (часть здания); «Некрасовский купеческий дом»; «Модный базар»; пр. Фрунзе, 11б	Р. Люксембург, 14а; Карповский, 13, «Plaza»	Набережная реки Ушайки, 10 (часть здания), «НИИ ПП», «Дипломат», Кирова, 58; бывший дом быта на Нахановича, 12, пр. Фрунзе, 152 (ранее – объединение «Агропромстрой»), Фрунзе, 115 (ЦНТИ), Фрунзе, 103 (издательство Красное Знамя), Фрунзе 109, Белинского, 54 («Томскстрой»), ул. Котовского, 26 (территория Контура), ул. Нахимова, 8, 8а и ул. Вершинина, 43в (ранее - здания Томского инструментального завода), пр. Ленина, 217 (здание заводоуправления ТЗРО), пр. Ленина, 55 (ранее – Облсовпроф), пр. Комсомольский, 68 (здание Центробанка)	Первые и цокольные этажи жилых домов	Источная, 6; Безымянный, 3; часть помещений «НИИ ПП»

Фактор местоположения в данной классификации не учитывается, так как основной акцент делается на качество и возраст помещений. В случае использования данного критерия, некоторые объекты (в частности, объекты на ул. Трифонова, 24, Вершинина, 43в, «Дипломат») могут быть причислены к иному классу. Также оценщик не располагает достаточным объемом данных, на основании которых отремонтированные и обновленные за последний период времени объекты (например, бизнес-центр «Дипломат») можно было бы отнести к более высоким классам, поскольку достоверных данных, подтверждающих проведение реконструкции и/или модернизации таких объектов нет.

Вид отделки		Люкс	Хорошая	Экономичная
полы	места общего пользования (холлы, лестницы, фойе и пр.)	мрамор, гранит, керамогранит (иной природный камень с повышенной износостойкостью, обладающий хорошими декоративными свойствами), керамическая плитка	коммерческий линолеум, ламинат (лестницы - бетон с гранитной или мраморной крошкой, керамическая плитка)	коммерческий линолеум, лестницы - бетон с гранитной или мраморной крошкой, керамическая плитка
	офисные помещения (кабинеты)	керамическая плитка, ламинат	коммерческий линолеум, ламинат	коммерческий линолеум
	офисные помещения представительского класса	ковровое покрытие	ковровое покрытие	
потолки	места общего пользования (холлы, лестницы, фойе и пр.), офисные помещения представительского класса	подвесной потолок из панелей	подвесной потолок из панелей	подвесной потолок из панелей, окрашенные и оштукатуренные потолочные перекрытия
	офисные помещения (кабинеты)	подвесной потолок из панелей	подвесной потолок из панелей	подвесной потолок из панелей
стены	места общего пользования (холлы, лестницы, фойе и пр.), офисные помещения представительского класса	декоративная штукатурка, окрашенный гипрок ¹ , элементы из панели	выровненные оштукатуренные окрашенные стены, окрашенный гипрок, панели	выровненные оштукатуренные окрашенные стены, панели
	офисные помещения (кабинеты)	выровненные оштукатуренные окрашенные стены (возможно применения гипрока)	обои под покраску, выровненные оштукатуренные окрашенные стены (возможно применения гипрока)	обои под покраску, выровненные оштукатуренные окрашенные стены (возможно применения гипрока)

Особенностью сегмента офисной недвижимости Томска является такое зонирование, когда офисная недвижимость самого высокого качества располагается в центральной части города по основным магистралям, а также существует небольшой анклав офисной недвижимости (район площади Кирова).

В условиях кризиса резко снизилась потребность в офисных помещениях, одновременно появилось много новых современных объектов, которые предлагают эти помещения для аренды. И сейчас предложение на этом рынке кратно превышает спрос.

Говорить, что все арендодатели отреагировали на эту тенденцию, нельзя. Арендная плата за офисы, размещенные в непригодных зданиях советской постройки, зачастую осталась прежней. Ставки снижают новые игроки – современные офисные центры с удобными помещениями и т.н. «евроремонт». Открывшиеся недавно или только готовящиеся к открытию, они еще не успели обзавестись кругом арендаторов. В качестве примера можно привести проект бизнес-центра строительной компании «Паводок» по ул. Трифонова, 24, разрабатывавшийся в период острой нехватки офисных помещений. Сдача здания в эксплуатацию намечена на июнь 2009 года. Но очереди арендаторов, желающих открыть офисы в самом центре города, в «Паводке» пока нет. По словам директора строительной компании, они будут привлекать арендаторов специальными предложениями и низкой арендной платой – не выше 400 руб. за 1 кв. м., предлагать клиентам договоры сроком до трех лет, которые не предусматривают изменения арендной ставки (за исключением коммунальных платежей).

Этот объект уже оборудовали теплой парковкой для автомобилей на 130 мест, а также предусмотрели ок. 130 открытых парковочных мест. В здании бизнес-центра запланировано кафе. Кроме того, проект офисного комплекса предусматривает перепланировку помещений в зависимости от нужд клиента. Арендаторам «Паводок» готов предоставить как большие офисы, так и совсем маленькие – площадью 50 кв. м.

Поэтому у владельцев старых помещений, где не проводилось благоустройство, будет повод задуматься, т.к. арендаторам необходима единая система эксплуатации: охрана офиса, обеда, уборка и т.д. Возможно, сложившаяся ситуация подтолкнет бизнес к выходу на новый качественный уровень.

¹ Гипрок – часто употребляемое сокращение слова «гипсокартон»

В конце первого квартала 2009 г. ситуация сложилась следующим образом: средняя цена 1 кв.м. помещений офисного назначения установилась на уровне 47 600 руб./кв.м., что на 13% меньше среднеквартальной, падение относительно начала года составил около 21 %; ставка аренды осталась практически на уровне среднеквартальной (500 руб./кв.м.), что на 7 % ниже уровня января.

Следует также отметить тот факт, что предложений по продаже недвижимости 1 класса в конце квартала не было, однако были предложения по аренде, причем ставки колебались от 500 до 900 руб./кв.м.

Наибольшую долю в объеме предложения на конец первого квартала 2009 года составляют объекты 3 и 4 класса.

Торговая недвижимость

Благоприятная экономическая обстановка, сложившаяся на томском рынке в последние несколько лет, рост покупательной способности населения и активный развивающийся рынок услуг потребительского кредитования оказывали положительное влияние на развитие сегмента торговой недвижимости города в «докризисный» период.

Являясь на сегодняшний день наиболее развитым сегментом рынка недвижимости, сектор торговых помещений уже на пути своего цивилизованного становления. И хотя говорить о безусловно качественных объектах еще рано, для целей анализа можно выделить группу объектов, значительно отличающихся от прежнего набора площадей, и обозначить их как помещения «нового формата». «Новый формат» - это наиболее качественно сформированные торговые объекты города на данный момент, «классность» которых с течением времени и расширением рынка будет понижаться по мере захода на рынок новых операторов. Но объекты «нового формата» являются таковыми только в отношении сложившегося локального рынка Томска, не попадая по своим параметрам в общероссийское понятие «торговый центр». Между тем, появление таких объектов уже является признаком динамичного развития торгового сегмента. Однако, составляя незначительную долю рынка, «новый формат» не отражает целостную картину рыночной ситуации. Объем, структура спроса и предложения, ценовые параметры могут более точно охарактеризовать состояние современного рынка торговой недвижимости.

По сути дела, современный формат торговой недвижимости не ограничивается только торговой функцией, и здесь речь идет, как правило, о торгово-развлекательных центрах (ТРЦ). В Томске на данный момент этот формат не представлен, в результате чего к качественной торговой недвижимости причисляются имеющиеся торговые центры.

До 2004 г. торговая сеть города расширялась за счет магазинов районного масштаба, пока не началась экспансия томского рынка новосибирскими ритейлерами «Быстроном» и «Холидей-Классик». В начале 2004 г. открывается первый в городе гипермаркет «Томь» (на базе площадей завода «Томский подшипник»), принадлежащий новосибирской группе компаний «Лэнд» (как и сеть «Холидей-Классик»), а к концу года объединение томских фирм (главным образом, «Лама» и «ФОГ») открывают на базе площадей военного завода «Контур» гипермаркет «Фог» (сейчас «Фуд-city»).

В настоящее время в городе представлены следующие форматы: гипермаркет («Фуд-city», «Томь», «Алпи», «Стройпарк», «Практик»), супермаркет («Лама», «Холидей-Классик», «Быстроном», «Разноторг», «Стройся», «М-видео», «Техносила», «Эльдорадо», «Монро»), универсамы, в том числе сети («Абрикос», «Поляна» и т.д.). Все они размещаются преимущественно, либо на бывших площадях заводов, либо в переоборудованных советских магазинах.

По товарной специализации все объекты торговой недвижимости делятся на смешанные, универсальные, комбинированные, специализированные и узкоспециализированные. По результатам исследования выявлено, что большую часть недвижимости торгового назначения составляют специализированные объекты – 54 %. Наибольшая концентрация торговых помещений обнаруживается в Ленинском и Кировском районе (33 % и 32 %, соответственно), наименьшая – в Октябрьском (12 %).

В отношении объектов «нового формата» в 2007 г. на томском рынке складывалась следующая ситуация. Из заявленных как «торговые центры» (около 76 тыс. кв. м) данному типу помещений наиболее соответствовали 76 %. Остальные объекты (24 %) не попадали в данную группу по ряду параметров: неудачное местоположение, малая площадь, некорректный состав

арендаторов и их неграмотное размещение, низкое качество отделки помещений, недостаточный уровень администрирования. В 2009 г. ситуация, в целом, осталась на прежнем уровне.

Основной торговый коридор города расположен по пр. Ленина – так называемой «красной линии». Концентрация качественных площадей здесь выше всего.

Все больше местных операторов уделяют внимание качественной составляющей торгового помещения, предпочитая современные площади в составе визуально узнаваемых и удачно расположенных объектов. Потребность в качественных объектах площадью свыше нескольких тысяч кв. м (а именно такие параметры предъявляют крупные иногородние операторы) сегодня не может быть удовлетворена. Поэтому подобные проекты будут появляться по мере экспансии томского торгового рынка со стороны девелоперов из других регионов и столицы. А, значит, спрос диктует предложение.

Больше года идут разговоры о строительстве в Томске Торгового центра ИКЕА: в 2008 г. выбирали площадку для строительства – наиболее подходящим оказалось место в начале Иркутского тракта. На сегодняшний момент ИКЕА ожидает проведения аукциона на площадку, который состоится в апреле-мае 2009 года, и ведет предпроектные работы.

Администрация Томской области считает данный проект очень важным для города, т.к. появление такого крупного торгового оператора позволит повысить качество продуктов (товаров, услуг, обслуживания) на рынке. Однако у такой точки зрения есть достаточно большое количество противников, считающих, что появление на томском рынке ИКЕА не повлияет на повышение уровня качества торговой недвижимости и торговли.

В конце первого квартала 2009 г. ситуация сложилась следующим образом: средняя цена 1 кв.м. помещений торгового назначения установилась на уровне на 7% ниже среднеквартальной (58 000 руб./кв.м.), снижение относительно начала года составило около 24%; ставка аренды ниже среднеквартальной на 9% (500 руб./кв.м.), падение относительно начала года – около 19%.

Производственно-складская недвижимость

Преобладающая часть производственно-складской недвижимости построена еще в советское время и представлена крупными комплексами, которые на сегодняшний день раздроблены между различными собственниками. Если по промышленным предприятиям в центре города значительная часть производственных корпусов уже реконструирована в торговые или офисные помещения (ПО «Контур», «Томский инструмент», Томский завод резиновой обуви), то производственные и складские площади на окраинах города (район Речпорта, ул. Мичурина, Кузовлевский тракт, район ЛПК и Мостовой и т.д.) широко предлагаются к продаже или сдаче в аренду.

Наибольшей ликвидностью характеризуются здания и помещения, расположенные в районах с развитой производственной инфраструктурой, в которых в рабочем состоянии находятся все инженерные системы (водоснабжение, электроснабжение необходимой мощности, теплоснабжение, по возможности ж/д и газ). Для складских объектов, кроме этого, важны наличие хороших автомобильных и железнодорожных подъездных путей.

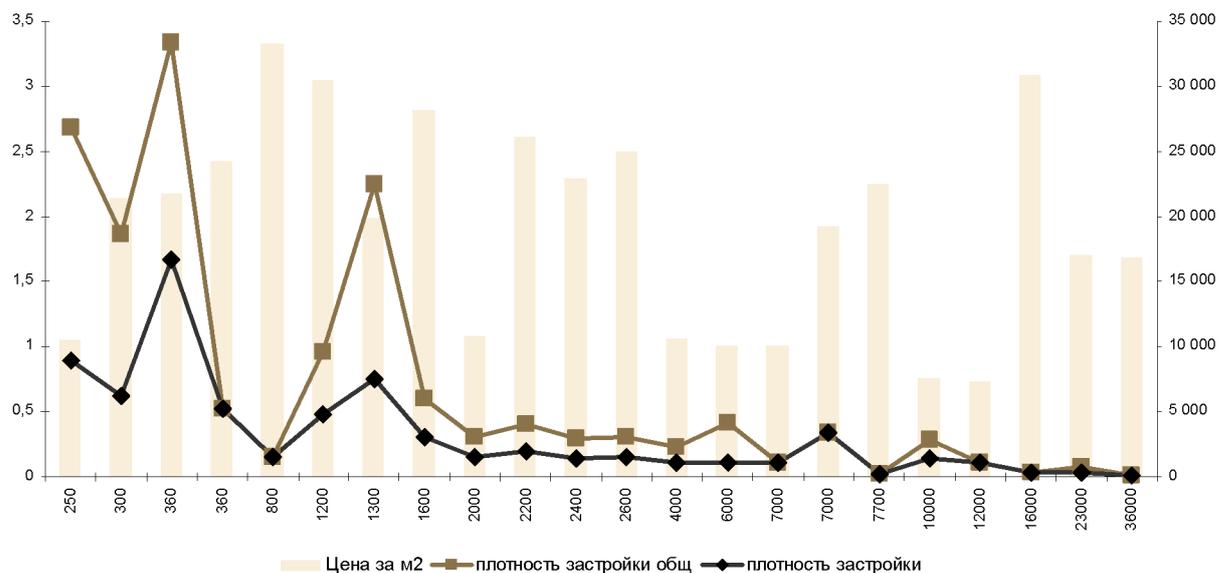
Несомненно, положительными, хотя и очень редкими фактами, является появление нового производственного строительства либо покупка и восстановление ранее заброшенных объектов (например, район ЛПК – ул. Профсоюзная, ул. Высоцкого – бывшая территория Томского Приборного Завода, территория Кузовлевского тепличного хозяйства, ул. Героев Чубаровцев и др.).

Необходимо отметить, что с 2006 г. продолжается строительство специализированных объектов производственно-складского назначения, в частности, крупных автосервисов (СТО), причем как самостоятельных, так и при автосалонах. Однако данные объекты, как правило, строятся не для продажи, а для их непосредственного использования собственниками.

Особо стоит рассмотреть интересующий многих участников рынка вопрос о влиянии на стоимость недвижимости размера земельного участка. Среди производственных зданий, выставленных на продажу вместе с земельными участками, нередко встречаются объекты с так называемой «излишней» землей, т.е. для которых коэффициент плотности застройки, определяемый соотношением площадей (общей или площади застройки) здания и земельного участка, значительно меньше обычного для подобного вида недвижимости.

Произведенный анализ позволил установить, что обычный (средний) коэффициент

плотности застройки по площади застройки составляет около 0,32, а наличие или отсутствие «излишней» земли не оказывает существенного влияния на стоимость квадратного метра недвижимости, что подтверждает представленный далее график.



Средняя стоимость 1 кв. м производственной недвижимости в первом квартале 2009 г. установилась на уровне 15 400 руб./кв.м., складской – 17 600 руб./кв.м.; средняя ставка аренды составила по объектам производственного назначения – 175 руб./кв.м., по складам – 125 руб./кв.м.