

Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Томска за первое полугодие 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 85% 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.

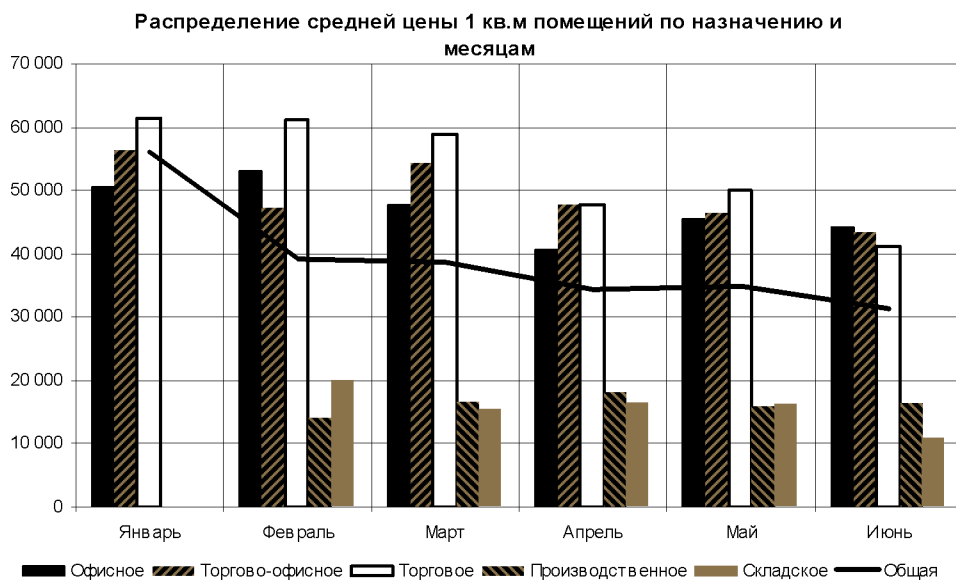
В течение последних лет ситуацию на рынке коммерческой недвижимости можно охарактеризовать как переход из начальной стадии в стадию становления, что обусловило более серьезный подход к качеству и назначению объектов. Анализ рынка в разрезе качества обнаружил дефицит площадей высоких классов во всех сегментах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

Мировой финансовый кризис в 2008-2009 годах на российском рынке недвижимости сказался неоднозначно: если в сегменте жилой недвижимости начался стабильный долгосрочный спад, то коммерческая, на первых этапах отреагировала сильными скачками, как по продаже, так и по аренде.

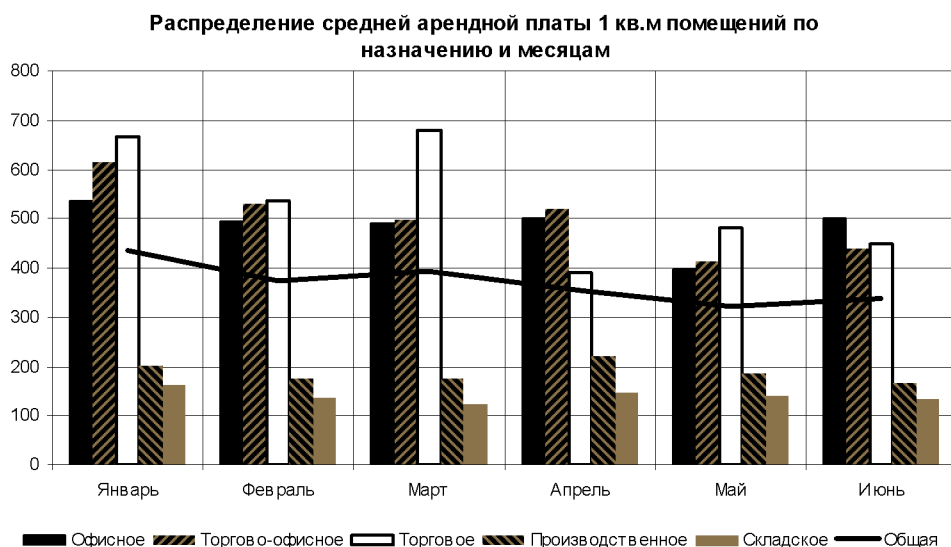


К концу первого полугодия 2009 г. рынок коммерческой недвижимости сократил галопирующие темпы своего падения и находится в состоянии ожидания изменения ситуации:

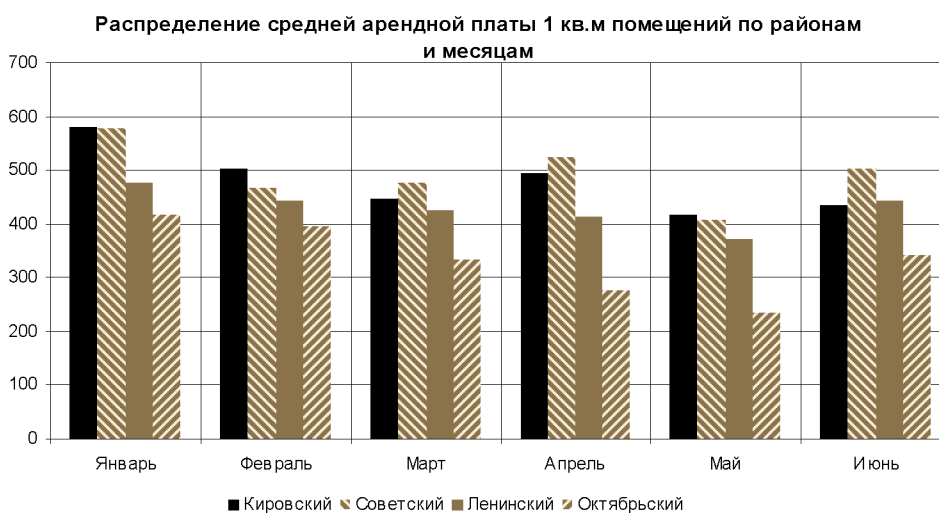
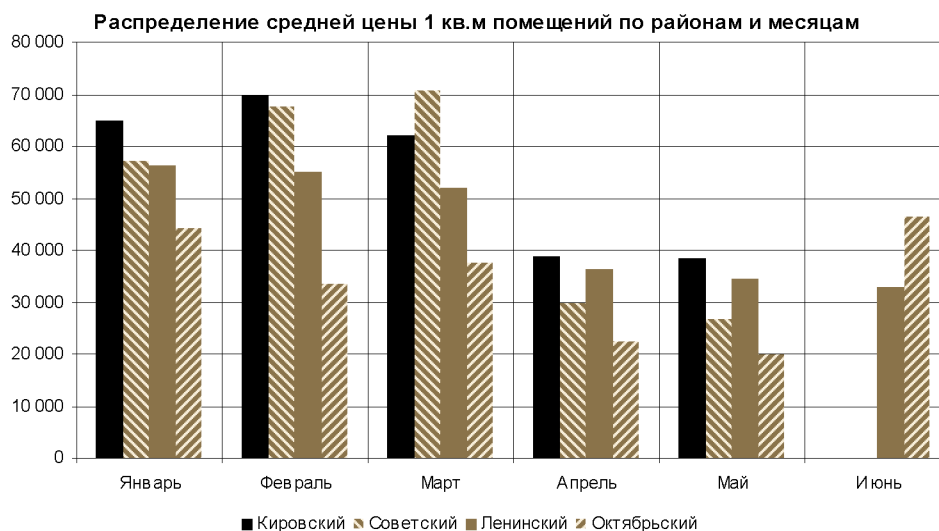
будет ли осенью вторая волна кризиса или нет, и если будет, то насколько глубоким окажется спад. Негативные ожидания весьма велики, однако у многих сохраняется надежда на то, что предпринимаемые меры позволят избежать еще одного сильного падения цен. В конце августа - начале сентября возможно увеличение активности рынка, когда люди, уверенные в том, что новый виток кризиса все-таки будет, посредством скидок предпочтут реализовать свой объект, не дожидаясь еще большего падения цен. Также вероятно торможение активности рынка со стороны покупателей в настоящее время в надежде приобрести объект дешевле.



Таким образом, первое полугодие 2009 г. в целом по ценовому параметру относительно стабильно. Стоит отметить, что Томск является торговым городом в большей степени, что хорошо видно на вышеуказанном графике: цена квадратного метра на объекты торгового и торгово-офисного назначения на протяжении практически всего периода превышает цены в сегментах других назначений.



Рынок аренды в анализируемом квартале был более стабилен как в общем плане, так и по секторам. Серьезные 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 полугодия в целом 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.

К данному моменту наиболее интересным месяцем за прошедший период 2009 г. был апрель. Он показал обвал сегмента аренды коммерческой недвижимости: за 1-2 недели цены упали на 10-15%, причем в сегменте продаж коммерческой недвижимости такой тенденции не наблюдалось. На графиках данный факт не отражен по причине того, что данные для обзоров берутся преимущественно из цен предложения на рынке, в котором не учитываются огромные скидки, которые делались собственниками при непосредственном контакте.

Основной причиной такого падения является оптимизация организациями своих затрат в целях выживания. Наименее болезненно это можно осуществить за счет уменьшения арендуемых, главным образом, торговых и офисных площадей. Когда явление приобрело массовость (с учетом естественного отбора среди фирм, который также высвобождает дополнительные площади, увеличивая объем предложения на рынке), арендодатели в полной мере ощутили воздействие «рынка покупателя», поэтому, чтобы сохранить поток доходов, приходилось снижать ставки. С течением времени ситуация все более усугублялась заставляя собственников и далее увеличивать скидки. Первыми это поняли владельцы офисных и торговых центров, из которых арендаторы съезжали массово, высвобождая целые этажи.

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, полностью реконструированное не более 5 лет назад	Здание, построенное, полностью реконструированное 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» (Батенькова 2); «Аврора» (Гагарина, 7); «Дипломат» (Кирова, 58); комплекс на Трифонова, 24; ул. Нахимова, 8, (ранее - здание Томского инструментального завода), «Некрасовский купеческий дом»; «Модный базар»; «Plaza» (пр.Ленина, 63)	Р. Люксембург, 14а; Карповский, 13, «Вертикаль» (ул. Мокрушина)	Набережная реки Ушайки, 10 (часть здания), «НИИ ПП», 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, 8а и ул. Вершинина, 43в (ранее - здания Томского инструментального завода), пр. Ленина, 217 (здание заводоуправления ТЗРО), пр. Ленина, 55 (ранее – Облсовпроф),	Первые и цокольные этажи жилых домов	Источная, 6; Безымянный, 3; часть помещений «НИИ ПП»

Класс объекта недвижимости	Класс 1	Класс 2	Класс 3	Класс 4	Класс 5
	торгово-офисный центр «Акселератор» (пр. Комсомольский)				

Фактор местоположения в данной классификации учитывается в меньшей степени, так как основной акцент делается на качество (состояние) и возраст помещений - в условиях кризиса фактор местоположения менее значим, как и возраст помещений, в отличие от качества помещений. Арендаторы также реагируют на показатель площади: съезжают на более скромные площади.

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 территориальное зонирование, когда офисная недвижимость самого высокого качества располагается в центральной части города по основным магистралям, а также существует небольшой анклав офисной недвижимости вдоль расположенных перпендикулярно к центральному проспекту Ленина магистралей (район площади Кирова, пр. Фрунзе).

В условиях кризиса резко снизилась потребность в офисных помещениях, одновременно появилось много новых современных объектов, которые предлагают эти помещения для аренды. На лето 2009г. предложение на этом рынке существенно превышает спрос.

Говорить, что все арендодатели отреагировали на эту тенденцию, нельзя. Арендная плата за офисы, размещенные в непригодных зданиях советской постройки, зачастую осталась прежней, поскольку и изначально была не высокой. Ставки снижают новые игроки – современные офисные центры с удобными помещениями и т.н. «евроремонт».

Поэтому у владельцев старых помещений, где не проводилось реконструкций или модернизаций, есть повод задуматься, т.к. арендаторам необходима единая система эксплуатации помещений: охрана офиса, уборка, скоростной интернет, возможность подключения локальной сети, что ведет к более высоким требованиям и т.д. Возможно, сложившаяся ситуация подтолкнет бизнес к выходу на новый качественный уровень.

¹ Гипрок – часто употребляемое сокращение слова «гипсокартон»

В конце первого полугодия 2009 г. ситуация сложилась следующим образом: средняя взвешенная цена продажи 1 кв.м. помещений офисного назначения установилась на уровне **44 200 руб./кв.м.**, что на 6% ниже средней за полугодие (для сравнения, в конце первого квартала 2008г. средняя цена была около 55 500 руб./кв.м); падение относительно средней цены начала года составило около 13%. Ставка аренды на 3% выше среднеквартальной (**500 руб./кв.м. в мес.**), но на 6% ниже уровня января.

Диапазон цен предложения 1 кв.м. офисной недвижимости в июне 2009г. следующий:

	Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.
Аренда	200	800
Продажа	22 000	70 000

Следует также отметить тот факт, что предложений по продаже недвижимости 1 класса в конце полугодия не было. Наибольшую долю в объеме предложения на конец первого полугодия 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 завода «Контур» гипермаркет «Фог» (ныне, после реконструкции в 2008-2009г. - «Фуд-city» и «Смайл-сити»).

В настоящее время в городе представлены следующие форматы: гипермаркет («Фуд-city», «Манеж», «Томь», «Алпи», «Стройпарк», «Практик»), супермаркеты («Лама», «Холидей-Классик», «Быстроном», «Разноторг», «Стройся»), смешанные торговые центры - ТЦ «Биг-сити», «Экстра», «Оранжевое небо», «Мегаполис», «Гостинный Двор», «Аврора», «Статус», ГУМ, ЦУМ, ТЦ «Люксембург», «Весна», в которых расположены сети «М-видео», «Техносила», «Эльдорадо», «Монро», «Мир», «Керимов» и т.д.), универсамы («Эконом», «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 2007г. на томском рынке складывалась следующая ситуация. Из заявленных как «торговые центры» (около 76 тыс. кв. м) данному типу помещений наиболее соответствовали около 70-75%. Остальные объекты (20-25%) 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.

Однако в отличие от сегмента офисной недвижимости Томска торговая недвижимость имеет выраженное полицентричное распределение, то есть такое территориальное зонирование, когда торговая недвижимость высокого качества располагается не только в центральной части города, но и в микрорайонных центрах. Существуют известные торговые анклавы на Каштаке (пр. Мира – ул.79-й Гв.Дивизии), на Иркутском тракте (ул.Лазо – ул.Беринга – Иркутский тр.), в районе пл. Южная (ул. Красноармейская – ул. Учебная).

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 выхода из кризиса и экспансии томского торгового рынка со стороны девелоперов из других регионов и столицы. Однако реально в городе нет площадок для строительства огромных ТЦ (площадью 20-30 тыс. м²), поэтому в любом случае скорее всего будет предполагаться реконструкция имеющихся объектов производственно-складского назначения. На предложение шведского концерна ИКЕА только через 2 года безуспешных поисков город смог предложить площадку для строительства ТЦ «Мега» на окраине города – в конце Иркутского тракта.

В конце первого полугодия 2009 г. ситуация сложилась следующим образом: средняя взвешенная цена 1 кв.м. помещений торгового назначения установилась на уровне на 22% ниже средней за полугодие (**47 000 руб./кв.м.** Для сравнения средняя цена в первом полугодии 2008г. составила около 70 000 руб./кв.м.), снижение относительно начала года составило около 33%; ставка аренды ниже средней за полугодие почти на 16% (**450 руб./кв.м.** Для сравнения средняя цена 1 кв.м. торговой недвижимости в июне 2008г. составляла 580 руб.), падение относительно начала года – около 32%.

В результате кризисных явлений падение цен на недвижимость более всего сказалось именно на данном сегменте – торговой недвижимости города. Диапазон предлагаемых цен 1 кв.м. торговой недвижимости в июне 2009г. составил:

	Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.
Аренда	300	1200
Продажа	20 000	76 000

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 подшипник», «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

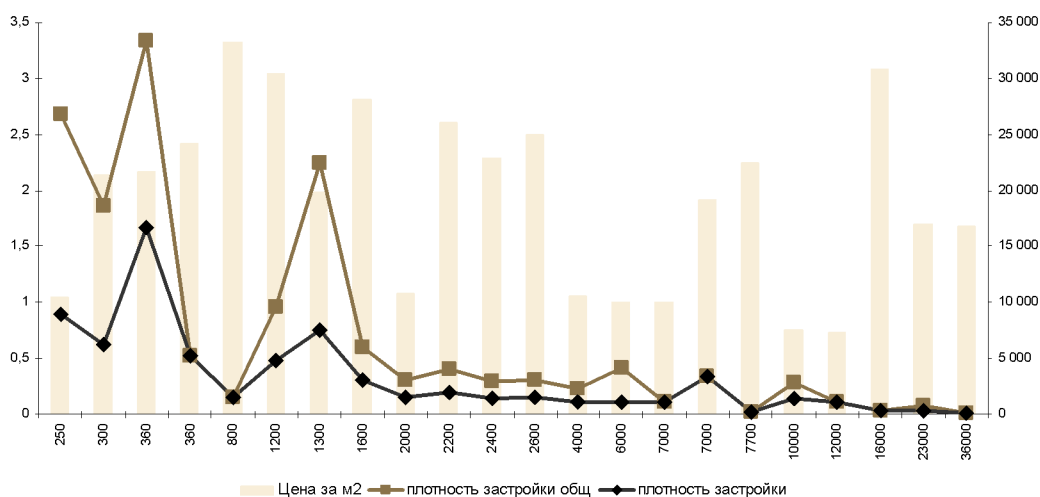
хороших автомобильных и железнодорожных подъездных путей, удобных погрузо-разгрузочных площадок.

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, базы по ул. Мостовая и по ул. Причальная).

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 полугодии 2009 г. установилась на уровне **16 000 руб./кв.м.** (за аналогичный период 2008г. – 14 000руб./кв.м.), складской – **15 800 руб./кв.м.** (за аналогичный период 2008г. – 20 000руб./кв.м.); средняя ставка аренды составила по объектам производственного назначения – **187 руб./кв.м.** (в 2008г. – 190руб./кв.м.), по складам – **140 руб./кв.м.** (в 2008г. – 160руб./кв.м.).

Диапазон цен предложения 1 кв.м. производственной недвижимости в июне 2009г. следующий:

	Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.
Аренда	100	230
Продажа	8 300	33 000

Диапазон цен предложения 1 кв.м. складской недвижимости в июне 2009г. следующий:

	Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.
Аренда	50	310
Продажа	6 000	36 000

**Итоговые интервалы величины цен предложения нежилой недвижимости
за первое полугодие 2009 г.**

	Торговая недвижимость, руб./кв.м.			Офисная недвижимость, руб./кв.м.			Производственно-складская недвижимость, руб./кв.м.		
	центр	ср. удал.	окраина	центр	ср. удал.	окраина	центр	ср. удал.	окраина
Продажа	50 000- 76 000	30 000- 55 000	20 000- 25 000	45 000- 70 000	25 000- 40 000	22 000- 25 000	33 000- 36 000	12 000- 25 000	6 000- 8 300
Аренда (в месяц)	700-1200	500-600	280-300	500-800	300-450	200-300	230-310	100-200	50-100