

Анализ рынка коммерческой недвижимости города Томска

Формирование рынка коммерческой недвижимости в городах России началось в 1990-е годы. На начальном этапе развития рынки были закрытыми, а данные об объектах – непубличными. С начала 1990-х и до кризиса 1998 г. рынок коммерческой недвижимости проходили стадию начального формирования, цены предложения и ставки аренды постепенно росли. Кризис 1998 года затронул все сегменты рынка недвижимости, включая и коммерческую, что привело к коррекции цен и длительной стагнации спроса. С 2000 г. рынок постепенно начал восстанавливаться, изменения цен и ставок аренды приобрели явно выраженную «волновую» динамику, отражая внутренние циклы развития рынка недвижимости. Тем не менее, общий устойчивый тренд был на повышение цен и ставок аренды. Экономический кризис 2008-2009 гг. привел к существенному снижению спроса и заметной коррекции цен и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости. Россия оказалась в числе стран, экономика которых серьезно пострадала из-за финансово-экономического кризиса. Кризис по-разному затронул разные сегменты рынка, в некоторых городах до конца 2008 г. наблюдался ценовой рост (связанный как с инерцией, так и с «выбросом» на рынок дорогих помещений – как на продажу, так и в аренду). 1-2 кварталах 2009 г. была отмечена волна коррекция цен и ставок, в начале 2010 г. – вторая волна коррекции. Со 2-3 квартала 2010 г. рынок вошел в фазу стабильности.

В течение нескольких докризисных 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, производственно-складской недвижимости. Причем это характерно не только для Томска, но и для всей России. С 2010 года многие финансово-кредитные институты в целом по России, а также в Томске возобновили как ипотечные, так и прочие кредитные программы. На начало 2011 года основной проблемой стало отсутствие массового спроса на банковские кредитные продукты, однако в течение последних лет спрос на ипотечные кредиты приобрел тенденцию к росту.

Еще в конце весны 2009 г. рынок недвижимости перестало сильно «трясти» и он вошел в стадию ожидания. С лета 2009г. на рынке стали появляться высокие ценники и более качественные объекты, а в течение послекризисного периода ЦБР несколько раз снижал ставку рефинансирования (в настоящий момент она составляет 8,25%). В данный момент ситуацию на рынке коммерческой недвижимости можно охарактеризовать как стабильную, имеющую тенденцию к незначительным колебаниям, в основном к росту.

В целом рынок коммерческой недвижимости можно классифицировать по следующим признакам:

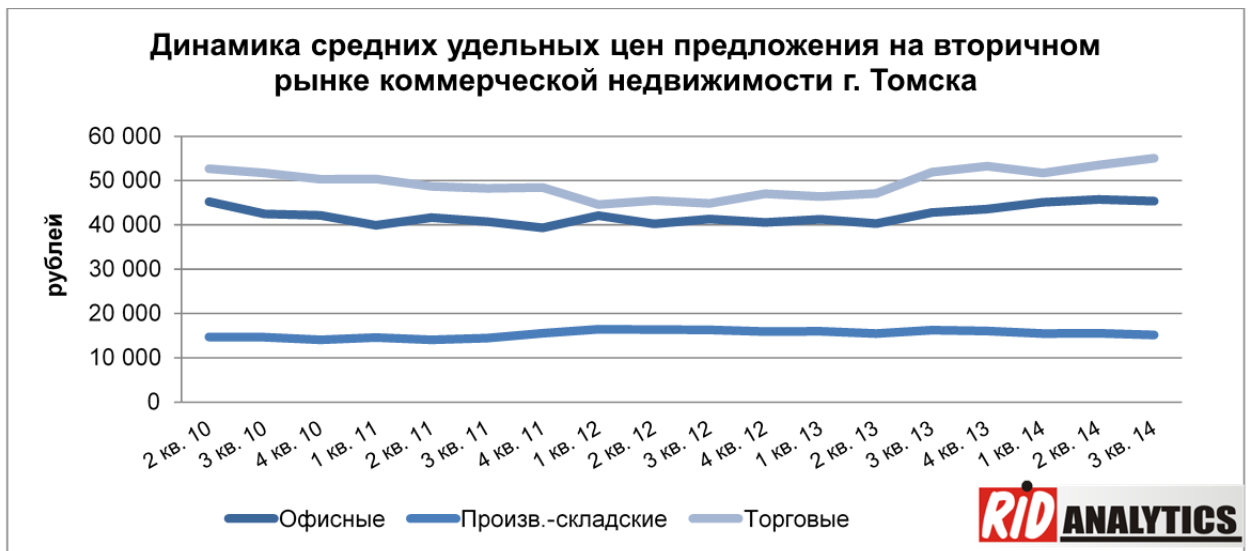
По типу операций:

- Рынок аренды;
- Рынок продажи.

По назначению объекта коммерческой недвижимости:

- Рынок офисной недвижимости;
- Рынок торговой недвижимости;
- Рынок производственно-складской недвижимости.

Далее представлены основные графики, характеризующие динамику средних цен и ставок в Томске, начиная со 2 квартала 2010 года и по 3 квартал 2014 года включительно:



Использованная ООО «Бюро оценки «ТОККО» в 3 квартале 2014 г. выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Томска (представленная компанией RID Analytics) состояла из 1 474 объектов, из которых 29% - офисные помещения, 26% - производственно-складские и 45% - торговые помещения. Средняя удельная цена составила для г.Томска:

- ✓ для офисных помещений – **45 365 руб.**,
- ✓ для торговых – **55 038 руб.**,
- ✓ для производственно-складских – **15 183 руб.**

За последний квартал средние удельные цены выросли по торговым помещениям на 2,8%, по офисным и производственно-складским уменьшились на 0,9% и 2,5% соответственно. В целом эти колебания можно признать сезонными, связанными с цикличностью изменения цен на объекты коммерческой недвижимости, прослеживается тенденция роста цен после снижения спроса в предыдущем квартале и более тщательного отбора объектов для проведения сделок.

Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости в 3 квартале 2014 г. составила **104** тыс. рублей за сотку.

Средний срок экспозиции в 3 квартале 2014 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 34,2 недели, по производственно-складским и торговым объектам 34,4 и 35,7 недель соответственно. На рынке аренды средний срок экспозиции составил по офисным помещениям 23,1 недели, по производственно-складским и торговым – 25,8 и 24,6 недель соответственно.

Выборка компании RID Analytics для анализа рынка аренды коммерческой недвижимости в 3-м квартале 2014 г. состояла из 1 860 объектов, из которых 41% от общего числа - офисные помещения, 21% - производственно-складские и 38% - торговые помещения. Средняя удельная арендная ставка (руб./м² в мес.) для Томска составила:

- ✓ **532** руб. для офисных помещений,
- ✓ **707** руб. для торговых,
- ✓ **163** руб. для производственно-складских помещений.

За 3 квартал 2014 года средние арендные ставки предложения выросли по офисным и торговым помещениям на 0,6% и 0,9% соответственно, по производственно-складским объектам ставка снизилась на 3,6%. Это подтверждает ситуацию, показывающую, что участники рынка все больше интересуются арендой, чем покупкой коммерческой недвижимости.

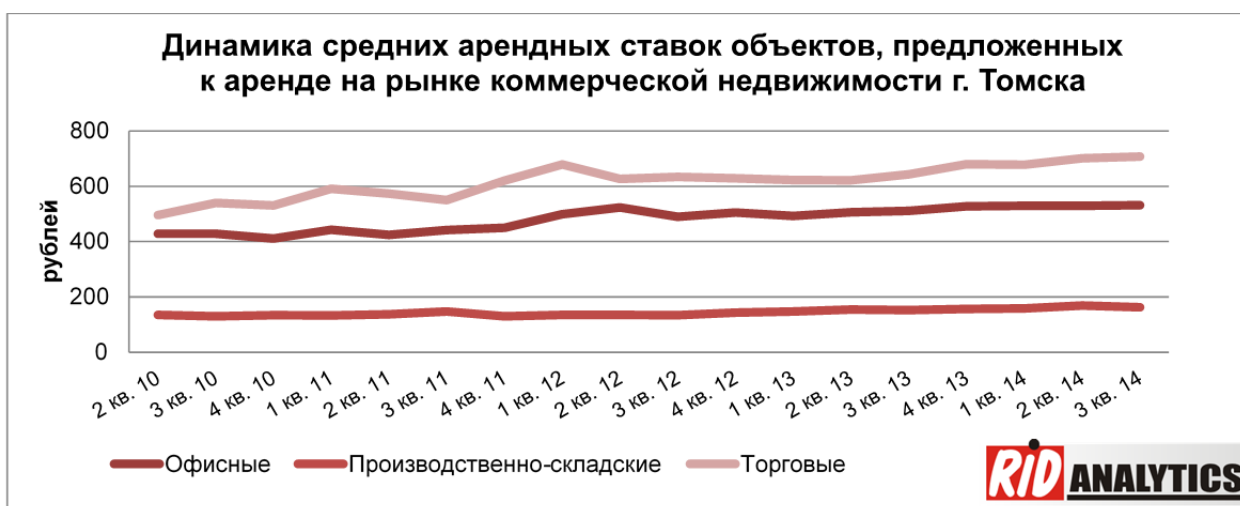


Таблица 1. Состав базы данных по объектам, предложенным к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в 3-м квартале 2014 г.

Тип/Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, кв. м.	Средняя площадь объекта	Суммарная стоимость, млн. руб.
Офисные	430	29%	101 251	235	4 689
Производственно-складские	383	26%	343 220	896	5 483
Торговые	661	45%	174 371	264	9 788
По всем типам	1 474	100%	618 843	420	19 959

Таблица 2. Динамика средних цен объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Томска в 2010-2014 годах по разным типам объектов, руб. за 1 кв. м

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	42 156	14 080	50 318
4 квартал 2011 г.	39 333	15 548	48 441
4 квартал 2012 г.	40 599	15 959	47 079
1 квартал 2013 г.	41 293	16 007	46 389
2 квартал 2013 г.	40 308	15 506	47 091
3 квартал 2013 г.	42 796	16 253	51 893
4 квартал 2013 г.	43 571	16 090	53 252
1 квартал 2014 г.	45 112	15 504	51 728
2 квартал 2014 г.	45 759	15 570	53 542
3 квартал 2014 г.	45 365	15 183	55 038

Таблица 3. Состав базы данных по аренде объектов вторичного рынка, 3 квартал 2014 г.

Тип / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, кв. м.	Суммарная ставка, тыс. руб.
Офисные	760	42%	74 851	39 857
Производственно-складские	377	21%	246 785	40 302
Торговые	682	37%	130 589	92 313
По всем типам	1 819	100%	452 225	172 472

Таблица 4. Динамика средних арендных ставок по разным типам объектов

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	411	134	531
4 квартал 2011 г.	450	130	620
4 квартал 2012 г.	505	143	629
1 квартал 2013 г.	493	147	623

2 квартал 2013 г.	506	154	621
3 квартал 2013 г.	511	152	643
4 квартал 2013 г.	527	156	680
1 квартал 2014 г.	530	159	678
2 квартал 2014 г.	529	169	701
3 квартал 2014 г.	532	163	707

Особенностью коммерческой недвижимости г. Томска является территориальное зонирование, так как коммерческая недвижимость высокого качества располагается в центральной части города, а также в разных районах города по основным магистралям. В соответствии с этим районирование коммерческой недвижимости осуществлялось согласно территориальному делению относительно центральных магистралей пр. Ленина, пр. Кирова, пр. Фрунзе, а не по административному делению города (Кировский, Советский, Ленинский, Октябрьский р-ны).

Центральное расположение: пр. Ленина, 1 - пр. Ленина, 100, пр. Кирова, пр. Фрунзе, 1 – пр. Фрунзе 102.

Приближенный к центру: Параллельно относительно центрального расположения: пр. Ленина, 104 – пр. Ленина, 163а, ул. Розы Люксембург, 1 - ул. Розы Люксембург, 19, пр. Фрунзе, 93/3 – 119е, ул. Никитина, 4 – ул. Никитина, 99, ул. Киевская, ул. Карташова, р-н пл. Южной и другие улицы, расположенные параллельно или непосредственно приближенные к улицам указанным в «центральном расположении».

Средней удаленности: Примыкая к району приближенному к центральному расположению: пр. Ленина, 132а – пр. Ленина, 217, пр. Фрунзе, 119/5 – пр. Фрунзе, 240а, ул. Красноармейская, ул. Розы Люксембург, 26 - ул. Розы Люксембург, 133, а также центральные улицы и приближенные к ним в спальнях районах города (пр. Мира, Иркутский тракт).

Окраина: окраинное расположение: р-н Степановки (пер. Ботанический), р-н Черемошек (ул. Профсоюзная), р-н ул. Высоцкого, пр. Академический, ул. Мокрушина, и прочее.

Офисная недвижимость

Несмотря на оживление спроса на качественную офисную недвижимость, отмечаемое в течение 2010-2014 гг., основные тренды рынка офисов по-прежнему носят осторожный «посткризисный» характер: реализация крупных новых проектов откладывается, просчитываются возможные риски. Дальнейший рост спроса в сегменте бизнес - недвижимости возможен при условии сохранения текущего уровня ценовых показателей и отсутствия новых экономических потрясений.

Далее рассмотрим один из вариантов классификации офисных помещений, который был разработан экспертами «ТОККО» на основе классификации офисной недвижимости, распространенной в г. Москве¹.

Таблица 5. Классификация офисной недвижимости.

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

¹ Фактор местоположения в данной классификации учитывается в меньшей степени, так как основной акцент делается на качество (состояние) и возраст помещений.

Класс объекта недвижимости	Класс 1	Класс 2	Класс 3	Класс 4	Класс 5
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) торгово-офисный центр «Акселератор» (пр. Комсомольский)	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; Безмяный, 3; часть помещений «НИИ ПП»

Таблица 6. Классификация отделки офисных помещений

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, «Армстронг»	подвесной потолок из панелей	подвесной потолок из панелей, окрашенные и оштукатуренные потолочные перекрытия
	офисные помещения (кабинеты)	подвесной потолок из панелей, «Армстронг»	подвесной потолок из панелей	подвесной потолок из панелей
стены	места общего пользования (холлы, лестницы, фойе и пр.)	декоративная штукатурка, окрашенный гипрок ² , элементы	выровненные оштукатуренные	выровненные оштукатуренные

² Гипрок – часто употребляемое сокращение слова «гипсокартон»

Вид отделки		Люкс	Хорошая	Экономичная
	пр.), офисные помещения представительского класса	из панели	окрашенные стены, окрашенный гипрок, панели	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)

В целом по результатам третьего квартала 2014 г. ситуация сложилась следующим образом:

Центральный район: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений офисного назначения установилась на уровне **65 800 руб./кв.м.** Ставка аренды - на уровне **700 руб./кв.м. в мес.**

Приближенный к центру: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений офисного назначения установилась на уровне **59 100 руб./кв.м.** Ставка аренды на уровне средней за период (**570 руб./кв.м. в мес.**).

Средней удаленности: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений офисного назначения установилась на уровне **40 800 руб./кв.м.** Ставка аренды на уровне **490 руб./кв.м. в мес.**

Окраина: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений офисного назначения установилась на уровне **33 500 руб./кв.м.** Ставка аренды на уровне **410 руб./кв.м. в мес.**

Таблица 7. Интервалы цен предложения на рынке офисной недвижимости

Центр	Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.
Аренда	410	3 500
Продажа	30 000	111 000
Приближенный к центру		
Аренда	340	2 000
Продажа	30 000	90 000
Средней удаленности		
Аренда	290	750
Продажа	20 000	67 000
Окраина		
Аренда	180	520
Продажа	18 000	55 000

Торговая недвижимость

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

На сегодняшний день наиболее развитым сегментом рынка недвижимости являются торговые помещения. 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») открывает на базе площадей завода «Контур» гипермаркет «Фог» (ныне, после реконструкции в 2008-2009г. - «Фуд-сити» и «Смайл-сити»).

В настоящее время в городе представлены следующие форматы: гипермаркет («Смайл-сити», «Манеж», «Стройпарк», «Практик», «ХолдиПлюс-Дискаунтер», «Спортмастер», «МЕТРО», «МираМикс», «Волна», «Лента», «Изумрудный город»), супермаркеты («Лама», «Холидей-Классик», «Быстроном», «Разноторг», «Стройся», «Ярче!)), смешанные торговые центры - ТЦ «Биг-сити», «Экстра», «Оранжевое небо», «Мегаполис», «Гостиный Двор», «Аврора», «Статус», ГУМ, ЦУМ, ТЦ «Люксембург», «Весна», в которых расположены сети «М-видео», «Эльдорадо», «Монро», «Керимов» и т.д.), универсамы («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. Большую часть недвижимости торгового назначения составляют специализированные объекты – 54%. Наибольшая концентрация торговых помещений обнаруживается в Ленинском и Октябрьском районах (36,7% и 28,3%, соответственно), наименьшая – в Кировском (6,7%)³.

В отношении объектов «нового формата» с 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, парковочных площадок.

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), в Ленинском районе в мкрн. Черемошники (пр. Ленина).

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

³ По данным базы «Орис» за 2014г.

городе нет площадок для строительства огромных ТЦ (площадью 20-30 тыс. кв. м), 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, однако концерн ИКЕА уже отказался от своей идеи в Томске. Такая же ситуация сложилась с ТЦ «МЕТРО», когда для строительства центра были предложены площадки только на окраине города. В итоге данный ТЦ введен в эксплуатацию в микрорайоне «Подсолнухи» на новой транспортной развязке (между Иркутским трактом и концом пр. Фрунзе) в октябре 2010г. Для нового гипермаркета сети «Лента» соответствующая площадка (на Каштаке) была предложена частным собственником.

В 3-м квартале 2014 г. ситуация сложилась следующим образом:

Центральный район: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений торгового назначения установилась на уровне **86 700 руб./кв.м.**, ставка аренды - **910 руб./кв.м. в мес.**

Приближенный к центру: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений торгового назначения установилась на уровне **72 400 руб./кв.м.** Ставка аренды **800 руб./кв.м. в мес.**

Средней удаленности: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений торгового назначения установилась на уровне **45 400 руб./кв.м.**, ставка аренды **710 руб./кв.м. в мес.**

Окраина: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений торгового назначения установилась на уровне **37 500 руб./кв.м.** Ставка аренды - **380 руб./кв.м. в мес.**

Таблица 8. Интервалы цен предложения на рынке торговых помещений

Центр	Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.
Аренда	600	8 500
Продажа	63 000	178 000
Приближенный к центру		
Аренда	580	2 200
Продажа	57 000	105 000
Средняя удаленность		
Аренда	380	1 400
Продажа	28 000	83 000
Окраина		
Аренда	180	540
Продажа	19 500	44 000

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 и перепрофилирована 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, Кузовлевский тракт, район 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. В докризисный период такие объекты и производственные базы

появились, например, в районах 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. в основном развивалось 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. Из всех вновь построенных в 2000-х гг. объектов в данном сегменте рынка только один был изначально построен для продажи (ул. Мичурина, 47), все остальные строились крупными фирмами для собственных нужд и не выставляются на рынке продажи и аренды (новый производственный корпус ЗАО «Кондитерская фабрика «Красная Звезда», производственные корпуса ЗАО «ЭлеСи», логистический центр ЗАО «Терминал» и т.д.). Новое строительство производственно-складских объектов в основном ведется из металлоконструкций, что связано со сроками строительства и стоимостью проектов. Кирпичное и панельное строительство подобных объектов в последнее время не развито.

Анализ рынка производственно-складских помещений проводился исходя из разбивки предложений по районам города (Кировский, Советский, Октябрьский, Ленинский районы), т. к. строгой зависимости по данному виду недвижимости от приближенности к центру нет.

На конец сентября 2014 г. ситуация на рынке производственно-складской недвижимости сложилась следующим образом:

Кировский: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений производственно-складского назначения установилась на уровне **28 100 руб./кв.м.** Ставка аренды - **230 руб./кв.м. в мес.**

Ленинский: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений производственно-складского назначения установилась на уровне **15 400 руб./кв.м.**, ставка аренды - **195 руб./кв.м. в мес.**

Октябрьский: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений производственно-складского назначения установилась на уровне **18 600 руб./кв.м.**, Ставка аренды - **185 руб./кв.м. в мес.**

Советский: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений производственно-складского назначения установилась на уровне **21 500 руб./кв.м.** Ставка аренды - **190 руб./кв.м. в мес.**

Средние цены предложений 1 кв.м. производственно-складской недвижимости на третий квартал 2014 г. составили:

Таблица 9. Интервалы цен предложения на рынке производственно-складской недвижимости

Кировский	Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.
Аренда	180	750
Продажа	14 200	52 000
Ленинский		
Аренда	110	450
Продажа	9 800	36 000
Октябрьский		
Аренда	80	300
Продажа	7 000	25 000
Советский		
Аренда	150	400
Продажа	15 000	39 000



В целом проведенный анализ рынка свидетельствует о незначительных расхождениях отдельных значений рынка по данным компании RID Analytics (г.Новосибирск) и данным агентств недвижимости г.Томска, использованных для расчетов ООО «Бюро оценки «ТОККО». Однако, в целом направления трендов, их динамика и минимальные, максимальные значения рынка схожи между собой и позволяют использовать полученные итоговые интервалы значений.

Анализ предложения земельных участков

При анализе рынка земли в данном исследовании наличие на участках ветхих построек, а также наличие мощностей по электричеству, водоснабжению и в анализе не учитывались. Земельные участки под строительство коттеджей и частных домов также не рассматривались. Цены приведены в пересчете на 1 сотку (100 кв.м., или 1/100 гектара).

Таблица 10. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, 3 квартал 2014 г.

Показатели	Значения
Минимальная цена, руб. за 1 сотку	4 412
Максимальная цена, руб. за 1 сотку	3 166 667
Средняя цена, руб. за 1 сотку	115 225
Стандартное отклонение цены за сотку, руб.	716 350

Таблица 11. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости, в динамике

Период	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена 1 сотки после нормирования выборки	Максимальная цена 1 сотки после нормирования выборки	Средняя цена продажи 1 сотки, рублей	Динамика средней цены продажи
4 квартал 2012 г.	50	2 273	1 750 000	101 033	4,9%
1 квартал 2013 г.	50	2 273	1 428 571	99 551	-1,5%
2 квартал 2013 г.	39	2 273	1 500 000	103 858	2,8%
3 квартал 2013 г.	39	8 929	1 500 000	95 668	-7,9%

Период	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена 1 сотки после нормирования выборки	Максимальная цена 1 сотки после нормирования выборки	Средняя цена продажи 1 сотки, рублей	Динамика средней цены продажи
4 квартал 2013 г.	42	10 000	1 444 444	100 811	5,4%
1 квартал 2014 г.	54	10 000	1 444 444	96 646	-4,1%
2 квартал 2014 г.	46	10 000	1 720 000	100 104	3,6%
3 квартал 2014 г.	34	4 412	1 720 000	103 957	3,8%

Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости в 3 квартале 2014 г. составила **104** тыс. рублей за сотку.