

## *Обзор рынка коммерческой недвижимости города Томска за 2016 год*

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 коррекций цен и ставок, в начале 2010 г. – вторая волна коррекции. Со 2-3 квартала 2010 г. рынок вошел в фазу стабильности, однако после 2014 года рынок проходит стадию стагнации: падение объемов продаж при стабильности цен.

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. В 2016 году, так же, как и на начало 2011 года, основной проблемой стало отсутствие массового спроса на банковские кредитные продукты, падение инвестиционной активности вложений в коммерческую недвижимость.

В целом рынок коммерческой недвижимости можно классифицировать по следующим признакам:

По типу сделок:

- купля-продажа;
- аренда,
- ипотека,
- вещных прав

По назначению объекта коммерческой недвижимости:

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

Офисная недвижимость:

- офисные здания (профиль: бизнес-центры, здания административно-офисного назначения, банковские здания);
- офисные помещения в офисных зданиях (профиль: офис продаж, представительство, шоу-рум, зал, конференц-зал, банк, складские помещения (офис-склад) и др.);
- офисные помещения в непрофильных объектах – торговых, производственно-складских объектах;
- офисные помещения в жилых зданиях. Помещения как с общим и, так и отдельным входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных,

цокольных этажах а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений). Данные помещения относятся к типу офисных, если указано, что предыдущее их использование – офисное помещение, либо есть данные о том, что вход в помещение расположен со двора дома.

#### Торговая, развлекательная, сервисная недвижимость:

- имущественные комплексы ритейлингового назначения (профиль: торговый центр, развлекательный центр, парк отдыха, отель, дом отдыха, пансионат, санаторий и др.);
- отдельные здания торгового (ритейлингового) назначения (профиль: торговый центр, гипермаркет, супермаркет, магазин, павильон, аптека, автосалон, театр, кинотеатр, клуб, аква-парк, найт-клуб, боулинг, ресторан, кафе, бар, гостиница, отель, мотель и др.);
- помещения торгового (ритейлингового) назначения (профиль: гипермаркет, супермаркет, магазин, аптека, медцентр, автосалон, паркинг индивидуального и коллективного использования, пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, интернет кафе, апартаменты и номера в гостиницах и др.);
- нежилые здания (помещения) свободного (неопределенного) назначения. Торговые, развлекательные помещения, объекты общепита и индустрии сервиса в жилых и нежилых зданиях. Это помещения с отдельным входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений). Дополнительными критериями отнесения помещений к типу торговой недвижимости в данном случае являются: указание, что ранее они использовались как торговые; указание на наличие витрин; указание на высокий пешеходный трафик; относительный уровень цен предложения и предложенных арендных ставок.

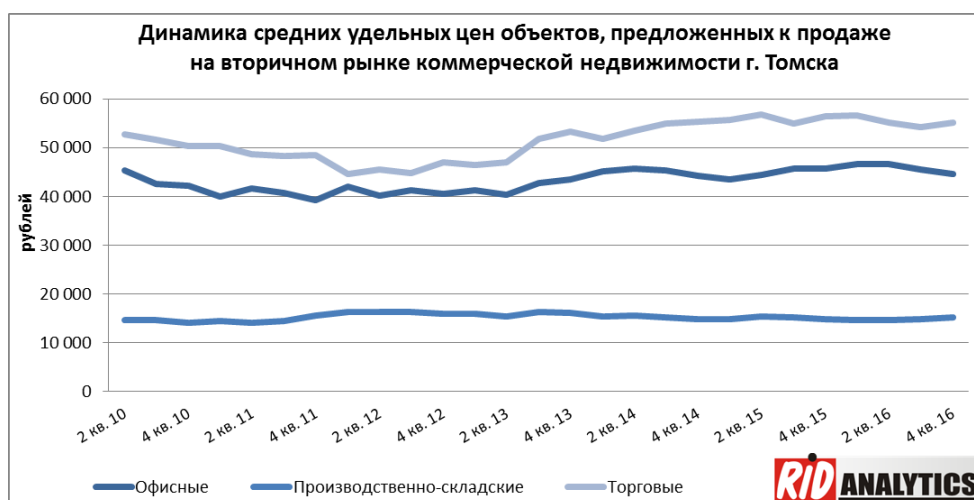
#### Производственно-складская недвижимость:

- производственные базы с объектами производственного и складского назначения, а также их части, и производственно-складские помещения в них (заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; технопарки; вокзалы, депо, станции; пристани, порты);
- производственно-складские помещения в непрофильных объектах – жилых домах, офисных, торговых объектах
- недвижимость производственного сервиса (паркинги и гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство); автозаправки; автомойки; цеха и мастерские и т.д.
- складская недвижимость (открытые площадки, склады; неотапливаемые необорудованные складские здания и помещения; отапливаемые необорудованные складские здания и помещения; отапливаемые оборудованные складские здания и помещения; холодильные и морозильные камеры и т.д).

Использованная ООО «Бюро оценки «ТОККО» в 4 квартале 2016 г. выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Томска (представленная компанией RID Analytics) состояла из 896 объектов, из которых 34% - офисные помещения, 24% - производственно-складские и 42% - торговые помещения. Средняя удельная цена составила для г.Томска:

- для офисных помещений – **44 662 рублей,**
- для торговых – **55 093 рублей,**
- для производственно-складских – **15 297 рублей.**

Далее представлен график, характеризующий динамику средних цен в Томске, начиная со 2 квартала 2010 года и по 4 квартал 2016 года включительно:



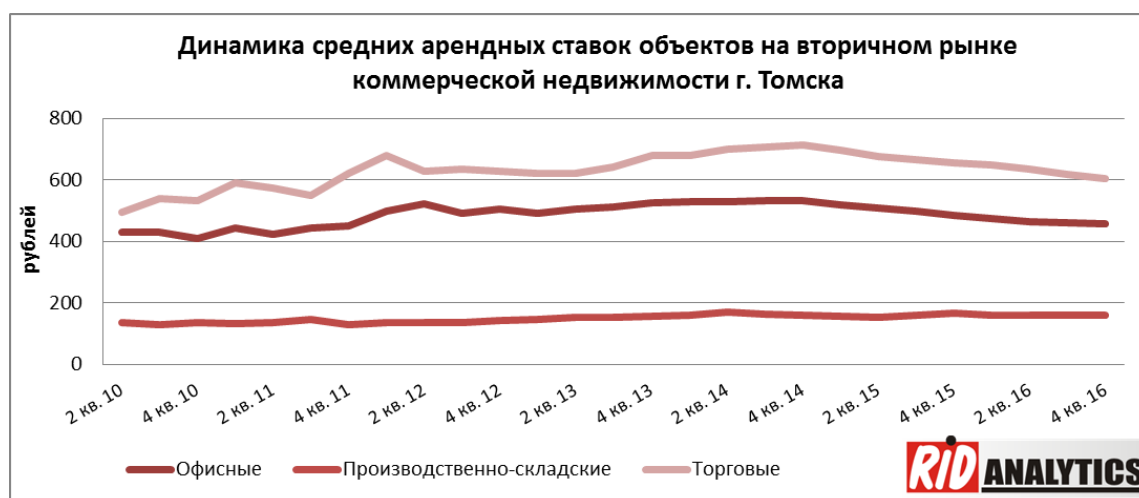
За последний квартал средние удельные цены предложения выросли по производственно-складским и торговым помещениям на 2,5% и 1,5% соответственно, по офисным объектам цены снизились на 1,8%.

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.

Выборка компании RID Analytics для анализа рынка аренды коммерческой недвижимости в 4 квартале 2016 г. состояла из 1 828 объектов, из которых 45% от общего числа - офисные помещения, 20% - производственно-складские и 35% - торговые помещения. Средняя удельная арендная ставка (руб./м<sup>2</sup> в мес.) для Томска составила:

- для офисных помещений – **456 рублей,**
- для торговых – **606 рублей,**
- для производственно-складских – **160 рублей.**

Далее представлен график, характеризующий динамику средних арендных ставок в Томске, начиная со 2 квартала 2010 года и по 4 квартал 2016 года включительно:



За квартал средние арендные ставки предложения снизились по торговым и офисным помещениям – на 2,1% и 0,7% соответственно, по производственно-складским объектам – на 0,6%.

Таблица. Состав базы данных по объектам, предложенным к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в 4 квартале 2016 г.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, кв. м.	Средняя площадь объекта, кв. м.	Суммарная стоимость, млн. руб.
Офисные	302	34%	85 290	282	3 837
Производственно-складские	216	24%	237 891	1 101	3 664
Торговые	378	42%	94 491	250	5 275
По всем типам	896	100%	417 671	466	12 776

Таблица. Динамика средних цен объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Томска в 2010- 4 кв.2016 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 2013 г.	43 571	16 090	53 252
4 квартал 2014 г.	44 162	14 796	55 270
4 квартал 2015 г.	45 765	14 792	56 513
1 квартал 2016 г.	46 576	14 596	56 577
2 квартал 2016 г.	46 650	14 748	55 200
3 квартал 2016 г.	45 464	14 923	54 283
4 квартал 2016 г.	44 662	15 297	55 093

Таблица. Состав базы данных по аренде объектов вторичного рынка, 4 квартал 2016 г.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, кв. м.	Средняя площадь объекта, кв. м.	Суммарная ставка, тыс. руб.
Офисные	822	45%	79 967	97	37 446
Производственно-складские	369	20%	157 429	427	25 306
Торговые	637	35%	111 182	175	69 004
По всем типам	1 828	100%	348 578	191	131 755

Таблица. Динамика средних арендных ставок по разным типам объектов

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые	По всем типам
4 квартал 2010 г.	79	565	212	224
4 квартал 2013 г.	91	581	182	234
4 квартал 2014 г.	103	608	230	246
4 квартал 2015 г.	97	520	156	195
3 квартал 2016 г.	86	437	172	191
4 квартал 2016 г.	97	427	175	191

Средний срок экспозиции в 4 квартале 2016 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 86,7 недель, по производственно-складским и торговым объектам 85,7 и 78,6 недель соответственно.

На рынке аренды средний срок экспозиции составил по офисным помещениям 43,3 недель, по производственно-складским и торговым – 47,1 и 39,7 недель соответственно.

Величина валового рентного мультипликатора в 4 квартале 2016 г. составила для офисных помещений – 8,2 лет, для производственных – 8,0 лет, для торговых – 7,6 лет.

Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости в 4 квартале 2016 г. составила 1 119 руб. за 1 кв. м.

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 «центральной 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 2010-2016 гг., основные тренды рынка офисов по-прежнему носят осторожный «посткризисный» характер: реализация крупных новых проектов откладывается, просчитываются возможные риски. Рост спроса в сегменте бизнес - недвижимости возможен при условии сохранения текущего уровня ценовых показателей и отсутствия новых экономических потрясений.

Бизнес-центры: «Дипломат», Деловой центр «Воскресенский», «Триград», «Ризалит», «Гринвич», «Крылов», «Консул», «Вертикаль», «Красное знамя», «Яромир», «Альянс» «Атриум».

Торгово-офисные центры: «Статус», «Акселератор», «Олимп», «Первый деловой центр».

В целом по результатам 3-го квартала 2016 г. ситуация сложилась следующим образом:

Центральный район: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений офисного назначения установилась на уровне **63 300 руб./кв.м.** Ставка аренды - на уровне **657руб./кв.м. в мес.**

Приближенный к центру: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений офисного назначения установилась на уровне **58 800 руб./кв.м.** Ставка аренды на уровне средней за период (**549 руб./кв.м. в мес.**).

Средней удаленности: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений офисного назначения установилась на уровне **38300 руб./кв.м.** Ставка аренды на уровне **426 руб./кв.м. в мес.**

Окраина: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений офисного назначения установилась на уровне **30600 руб./кв.м.** Ставка аренды на уровне **362 руб./кв.м. в мес.**

Таблица. Интервалы цен предложения на рынке офисной недвижимости

Район		Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.
Центр	Аренда	364	2 969
	Продажа	27 700	109 000
Приближенный к центру	Аренда	314	2 081
	Продажа	30 000	90 500
Средней удаленности	Аренда	279	776
	Продажа	19 800	68 200
Окраина	Аренда	143	514
	Продажа	15 400	49 700

### ***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).

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-city» и «Смайл-сити»).

В настоящее время в городе представлены следующие форматы:

- торговые центры: «СМАЙLcity», «МираМикс», «Манеж», ЦУМ, ГУМ, «Стройпарк», «Стройся», «Бигcity», «Волна», «Экстра», «Метрополис», «Гостиный двор», «Космос», «Виктория», «Красный экспресс», «Город», «Садко» и т.д.;
- торгово-развлекательный центр: «Мегаполис», «Изумрудный город»;
- гипермаркеты: «Лента», «Interspar», «METRO Cash & Carry», «Палата», «Фуд-city»;
- супермаркеты: «Быстроном», «Холидей Классик», «Лама», «Мария РА», «ХолдиПлюс – Дискаунтер», «Магнит», «Ярче!» и т.д.;
- сетевые магазины: «Спортмастер», «Разноторг», «М-видео», «Эльдорадо», «Монро», «Керимов»
- универсамы: «Абрискос», «Ближкий»;
- магазины и павильоны шаговой доступности.

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%)<sup>1</sup>.

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 (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

<sup>1</sup> По данным базы «Орис» за 2016г.

девелоперов из других регионов и столицы. Однако реально в 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 (ул. Ключева) в октябре 2010 г. Для нового гипермаркета сети «Лента» соответствующая площадка (на Каштаке) была предложена частным собственником.

В 4-ом квартале 2016 г. ситуация сложилась следующим образом:

Центральный район: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений торгового назначения установилась на уровне **86400 руб./кв.м.**, ставка аренды - **878 руб./кв.м. в мес.**

Приближенный к центру: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений торгового назначения установилась на уровне **71800 руб./кв.м.** Ставка аренды **745 руб./кв.м. в мес.**

Средней удаленности: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений торгового назначения установилась на уровне **45400 руб./кв.м.**, ставка аренды **621руб./кв.м. в мес.**

Окраина: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений торгового назначения установилась на уровне **35000 руб./кв.м.** Ставка аренды – **344 руб./кв.м. в мес.**

Таблица. Интервалы цен предложения на рынке торговых помещений

Район		Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.
Центр	Аренда	350	7 823
	Продажа	62 700	125 800
Приближенный к центру	Аренда	443	1 947
	Продажа	40 800	105 900
Средней удаленности	Аренда	366	1 019
	Продажа	26 000	81 700
Окраина	Аренда	154	515
	Продажа	20 400	50 300

### ***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.

Массив предложений производственно-складских объектов сосредоточен в Октябрьском районе г. Томска. Данный район характеризуется хорошей транспортной доступностью как железнодорожного транспорта, по территории Октябрьского района проходит ветка Западно-Сибирской железной дороги, которая является частью Транссибирской магистрали, так и автотранспорта, так как большие транспортные потоки в городе сосредоточены на трассе Р400, соединяющую Томск с Мариинском (Кемеровская область), ее начальный отрезок в Томске называется Иркутским трактом - расположен в Октябрьском районе.

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 - АО «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), так как строгой зависимости по данному виду недвижимости от приближенности к центру нет.

На конец 4-го квартала 2016 г. ситуация на рынке производственно-складской недвижимости сложилась следующим образом:

Кировский: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений производственно-складского назначения установилась на уровне **25 600 руб./кв.м.** Ставка аренды – **222 руб./кв.м. в мес.**

Ленинский: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений производственно-складского назначения установилась на уровне **20600 руб./кв.м.**, ставка аренды – **207 руб./кв.м. в мес.**

Октябрьский: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений производственно-складского назначения установилась на уровне **15000 руб./кв.м.**, Ставка аренды - **172 руб./кв.м. в мес.**

Советский: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений производственно-складского назначения установилась на уровне **20100 руб./кв.м.** Ставка аренды - **220 руб./кв.м. в мес.**

Средние цены предложений 1 кв.м. производственно-складской недвижимости на конец 4-го квартала 2016 г. составили:

Таблица. Интервалы цен предложения на рынке производственно-складской недвижимости

Район		Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.
Кировский	Аренда	99	348
	Продажа	10 300	35 900
Ленинский	Аренда	80	393
	Продажа	5 900	34 800
Октябрьский	Аренда	80	348
	Продажа	5 400	30 800
Советский	Аренда	99	298
	Продажа	10 300	32 600

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. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, 4 квартал 2016 г.

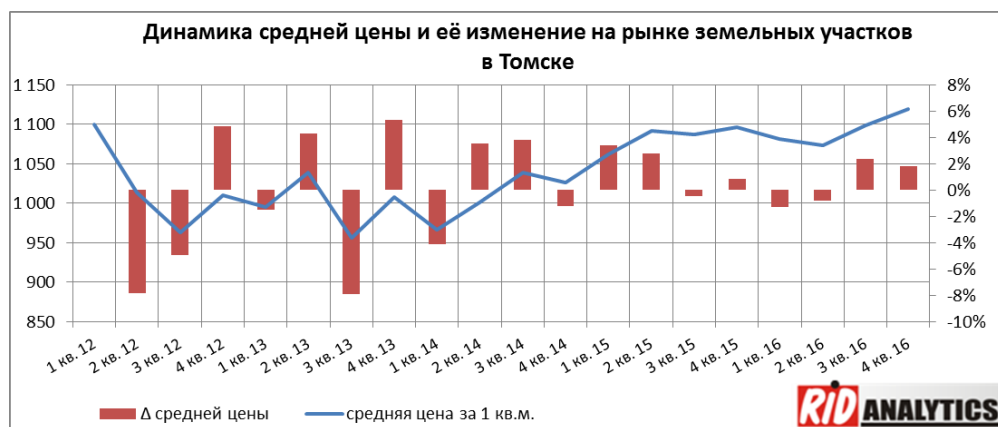
Показатели	Значения
Число объектов, шт.	58



Средняя цена продажи, руб./кв.м.	1 119
Мода удельной цены, руб.	2 000
Медиана удельной цены, руб.	1 584

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

Период/Показатель	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена руб./кв.м.	Максимальная цена руб./кв.м.	Средняя цена продажи руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
4 квартал 2013 г.*	42	100	14 444	<b>1 008</b>	-0,2%
4 квартал 2014 г.*	44	159	13 056	<b>1 027</b>	1,9%
4 квартал 2015 г.*	39	73	14 667	<b>1 096</b>	6,7%
3 квартал 2016 г.*	57	100	12 857	<b>1 099</b>	0,3%
4 квартал 2016 г.	58	100	10 000	<b>1 119</b>	1,8%



Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости в 4 квартале 2016 г. составила **1 119** руб. за 1 кв. м. Рост средней цены по сравнению с предыдущим кварталом составил 1,8%.