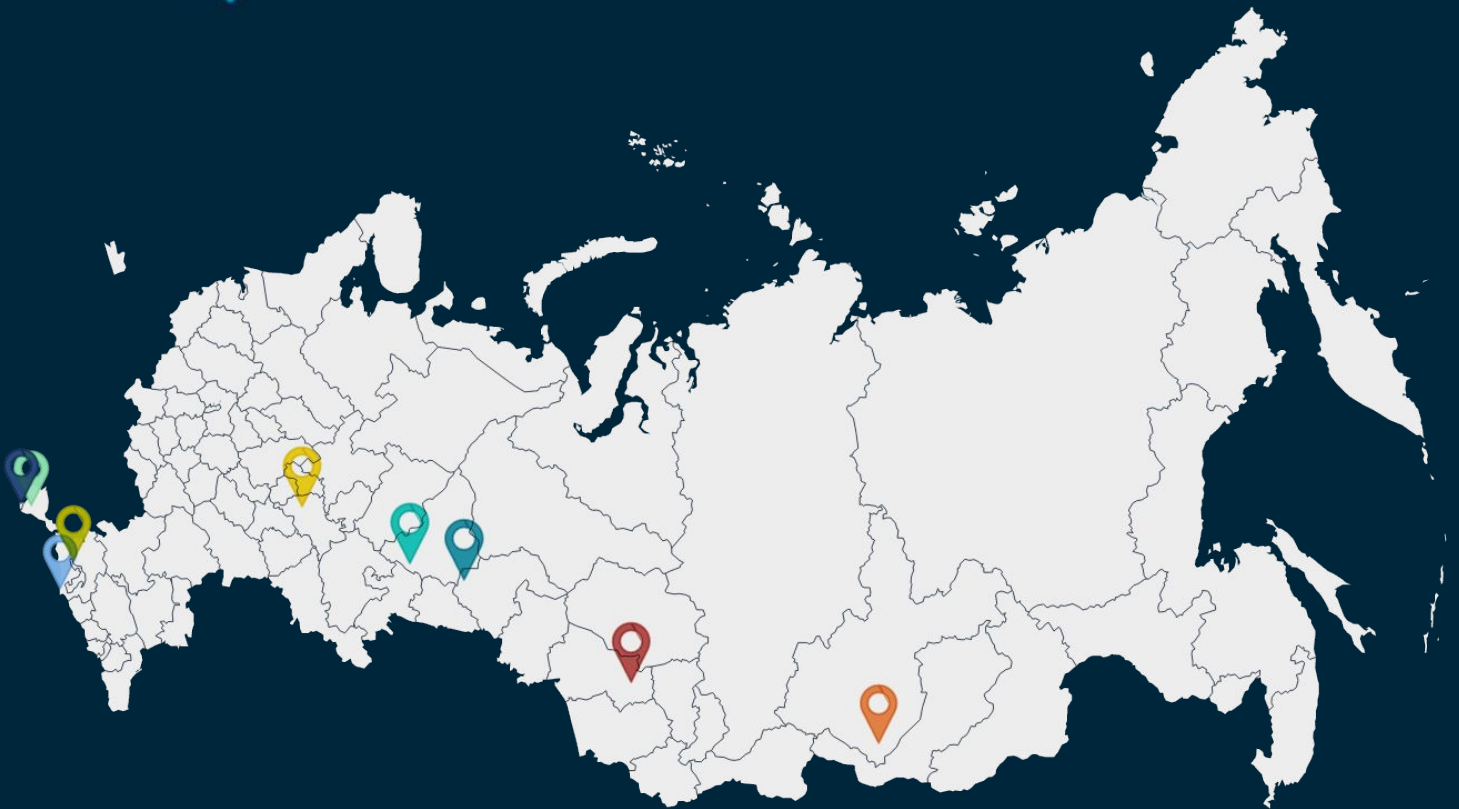




1Капиталь

# Анализ рынка коммерческой недвижимости в регионах России



Анализ рынка г. Сочи.....	12
Анализ рынка г. Екатеринбург.....	16
Анализ рынка г. Тюмень.....	21
Анализ рынка г. Новосибирск.....	26
Анализ рынка г. Казань.....	31
Анализ рынка г. Иркутск.....	36
Анализ рынка г. Севастополь.....	41
Анализ рынка г. Симферополь.....	46
Приложение №1. Источники информации.....	51



- В среднем количество и суммарная площадь вводимых зданий в России ежегодно растет, основная доля приходится на здания жилого назначения, также растет и сам фонд недвижимости.
- Объем инвестиций показывает стабильный рост с 2018 года (за исключение 2020 года, большое влияние на который оказала пандемия COVID – 19), 2021 год оказался рекордным, объем инвестиций составил 390,1 млрд рублей.

Рынок недвижимости России активно развивается последние десятилетия, выделяются новые форматы недвижимости: апартаменты, коворкинги, а продуктовые магазины разделились по форматам: у дома, супермаркет, гипермаркет.

На графиках ниже приведены объемы ввода зданий в эксплуатацию, выраженные в виде количества и площади вводимых зданий.

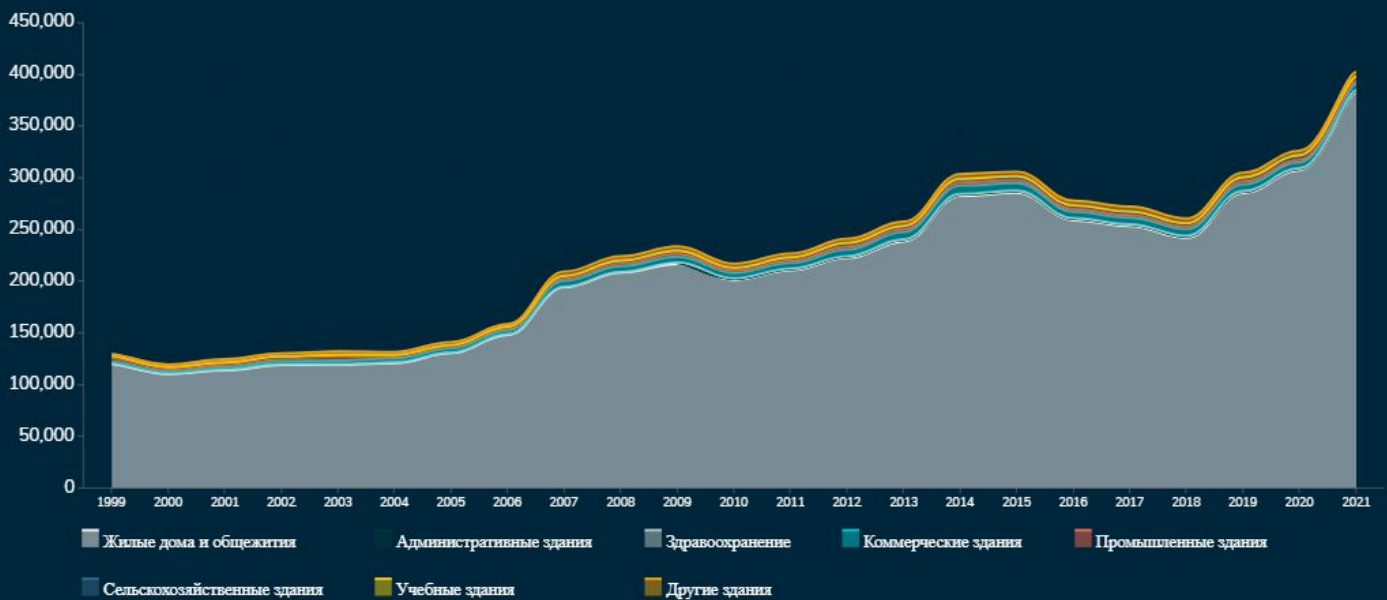


График 1. Количество вводимых в эксплуатацию зданий в России с 1999 по 2021 год (по категориям)

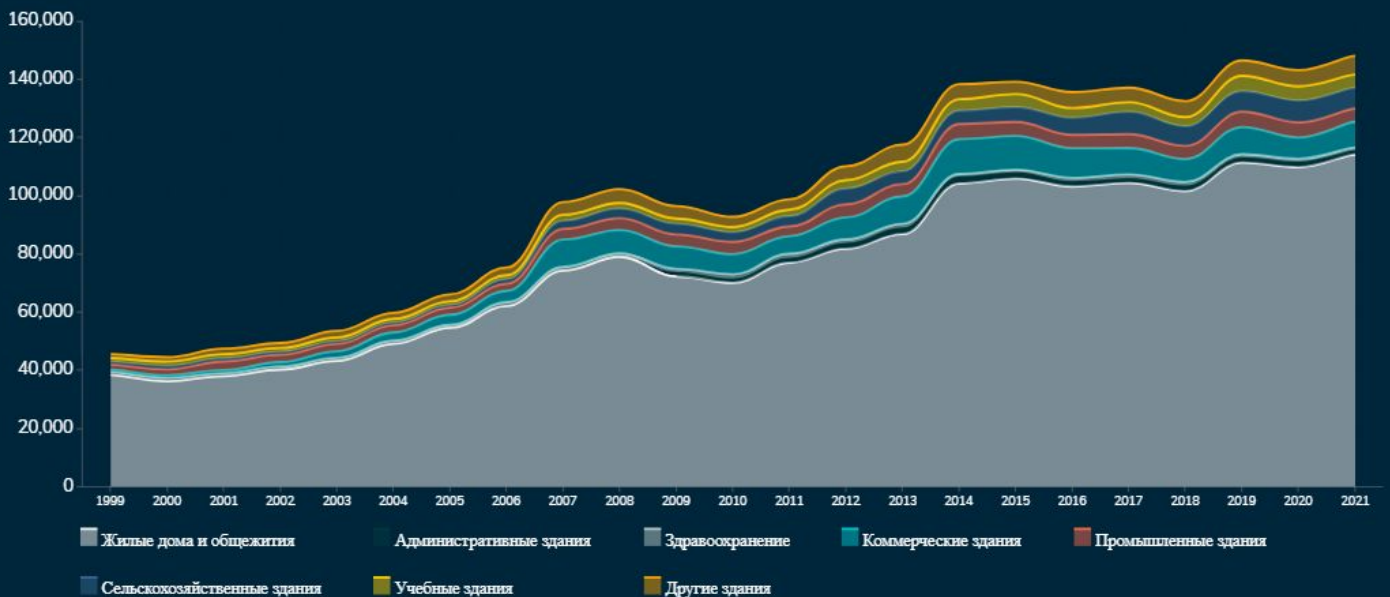


График 2. Площадь, в тыс. м², вводимых в эксплуатацию зданий в России с 1999 по 2021 год (по категориям)

Инвестиции в рынок недвижимости в последние годы также показывали стабильную и позитивную динамику (за исключение 2020 года, большое влияние на который оказала пандемия COVID – 19).



График 3. Объем инвестиций в недвижимость России с 2009 по 2021 год, млрд. руб.

С ростом объемов ввода зданий в эксплуатацию происходит и рост размера фонда недвижимости, на графике ниже приведено распределение фонда по назначению (жилое и нежилое), а также видна динамика изменения его объемов.

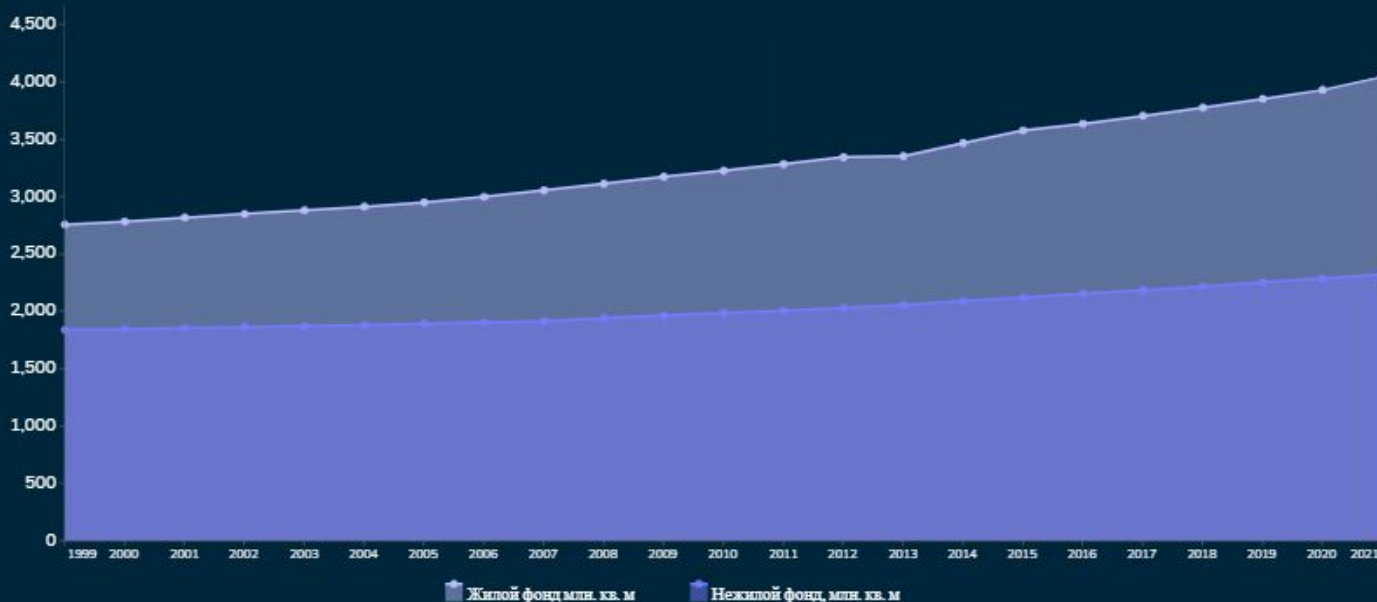


График 4. Площадь фонда недвижимости России с 1999 по 2021 год, по основным категориям, в млн м²

В пересчете совокупного фонда на 1 жителя РФ площадь составит 43,3 м², при аналогичном пересчете площади совокупного фонда США на 1 жителя результат составит около 100 м², усредненного фонда ЕС на 1 жителя составит около 65 м². Из этого следует вывод, чем выше уровень экономического развития, тем больше площадей требуется для обеспечения этого уровня.

Повышение уровня жизни ведет к увеличению потребления товаров и услуг, а следовательно, и спроса, что приводит к потребности в торговых, складских и офисных площадях для хранения, продажи товаров и места предоставления услуг.

Подводя мысль - потребность в недвижимости растет вместе с ростом экономики и ростом доходов населения, и также потребность в недвижимости снижается при сокращении экономики и снижении доходов населения.

Ниже в таблице приведены 30 регионов с наибольшим уровнем благополучия и численностью свыше 500 000 человек.

№	Регион	Средняя зарплата, рубли	Стоимость "потребительской корзины", рубли	Численность в 2019	Численность в 2020	Численность в 2021	Численность 2022
1	г. Москва	114 701	27 744,30	12 615 279	12 678 079	12 655 050	12 635 466
2	Московская область	63 134	21 917,20	7 599 647	7 690 863	7 708 499	7 768 878
3	Краснодарский Край	46 892	20 520,10	5 648 235	5 675 462	5 683 947	5 687 378
4	г. Санкт-Петербург	79 363	21 772,00	5 383 890	5 398 064	5 384 342	5 377 503
5	Свердловская область	48 098	18 939,70	4 315 699	4 310 681	4 290 067	4 264 340
6	Республика Татарстан	45 889	17 434,10	3 898 628	3 902 642	3 894 120	3 886 395
7	Тюменская область	54 701	21 279,30	3 723 969	3 756 536	3 778 053	3 806 505
8	Челябинская область	43 084	17 650,40	3 475 753	3 466 369	3 442 810	3 418 606
9	Красноярский край	59 812	20 201,30	2 874 026	2 866 255	2 855 899	2 849 169
10	Новосибирская область	45 611	19 761,40	2 793 384	2 798 170	2 785 836	2 780 292
11	Кемеровская область	51 238	17 882,40	2 674 256	2 657 854	2 633 446	2 604 272
12	Иркутская область	54 316	18 647,10	2 397 763	2 391 193	2 375 021	2 357 134
13	Республика Крым	38 896	19 623,70	2 355 030	2 361 760	2 411 570	2 418 450
14	Ленинградская область	52 340	19 843,20	1 847 867	1 875 872	1 892 711	1 911 586
15	Приморский край	54 533	22 129,40	1 902 718	1 895 868	1 877 844	1 863 011
16	Ханты-Мансийский АО	84 064	22 702,30	1 663 795	1 674 676	1 687 654	1 702 240
17	Белгородская область	42 169	17 079,20	1 547 418	1 549 151	1 541 259	1 531 917
18	Хабаровский край	56 763	23 312,30	1 321 473	1 315 643	1 301 127	1 298 978
19	Вологодская область	56 823	20 482,20	1 167 713	1 160 445	1 151 042	1 139 499
20	Архангельская область	56 542	21 962,90	1 144 119	1 136 535	1 127 051	1 114 322
21	Томская область	48 294	19 131,80	1 077 442	1 079 271	1 070 339	1 068 304
22	Забайкальский край	49 388	19 402,80	1 065 785	1 059 700	1 053 485	1 043 467
23	Калужская область	46 983	19 823,60	1 009 377	1 002 575	1 000 980	1 012 844
24	Республика Саха (Якутия)	81 260	23 957,80	967 009	971 996	981 971	992 115
25	Республика Коми	60 998	21 280,40	830 235	820 473	813 590	803 477
26	Амурская область	57 893	20 654,90	793 194	790 044	781 846	772 525
27	Мурманская область	75 864	22 405,70	748 056	741 404	732 864	724 452
28	Республика Карелия	50 752	20 702,60	618 056	614 064	609 071	603 067
29	Новгородская область	40 966	17 816,60	600 296	596 508	592 415	586 129
30	Ямало-Ненецкий АО	119 510	23 705,70	541 479	544 444	547 010	552 117

Стабильный рост населения в выбранной группе регионов за последние 4 года наблюдается только в 8 регионах: в Московской, Тюменской, Ленинградской областях, Краснодарском Крае, Республиках Крым и Саха (Якутия), а также в ХМАО и ЯНАО.

Крупнейшие города России – Москва и Санкт-Петербург начали терять в численности населения с 2020 года, вот несколько факторов, которые этому способствовали:

- сокращению рынка труда из-за пандемии во всех сферах, связанных с туризмом, общепитом и торговлей, что вынудило часть населения переехавших ранее в крупнейшие города и не имеющих достаточных ресурсов для дальнейшего проживания к возвращению в «домашние» регионы;
- миграция местного населения из городских квартир в загородные дома со своей территорией, что отчасти тоже является последствиями пандемии.

В марте-мае 2022 году большая доля ограничений, введённых в пандемию на территории России, была снята, однако Россией была начата СВО, в ответ на которую против России было введено более 10 000 санкций со стороны более 60 стран, большая часть из которых относится к странам с развитой экономикой.

Санкции направлены на ограничение экономики России, её развития, как с финансовой, так и с технологической стороны. Помимо введённых санкций более 700 международных компаний приостановили свою деятельность, а часть из них уже приняли решение об уходе с российского рынка, что также оказывает влияние на состояние экономики.

Для проведения анализа были выбраны следующие города: Краснодар, Екатеринбург, Тюмень, Иркутск, Новосибирск, Казань, Симферополь, Севастополь, Сочи, выбор происходил исходя из критериев уровня экономического благополучия жителей, а также роста численности населения, либо отсутствие его упадка в период последних 4-х лет.

Для анализа были взяты 3 основных сегмента коммерческой недвижимости: офисная, торговая и складская.

Город	Средняя запрашиваемая арендная ставка в офисном сегменте, руб. м <sup>2</sup>	Средняя запрашиваемая арендная ставка в торговом сегменте, руб. м <sup>2</sup>	Средняя запрашиваемая арендная ставка в складском сегменте, руб. м <sup>2</sup>
Краснодар	796	1 200	287
Сочи	1 461	2 636	546
Екатеринбург	746	978	358
Тюмень	710	1 050	362
Новосибирск	913	1 049	326
Казань	905	1 142	348
Иркутск	731	951	347
Севастополь	921	1 199	272
Симферополь	731	951	347

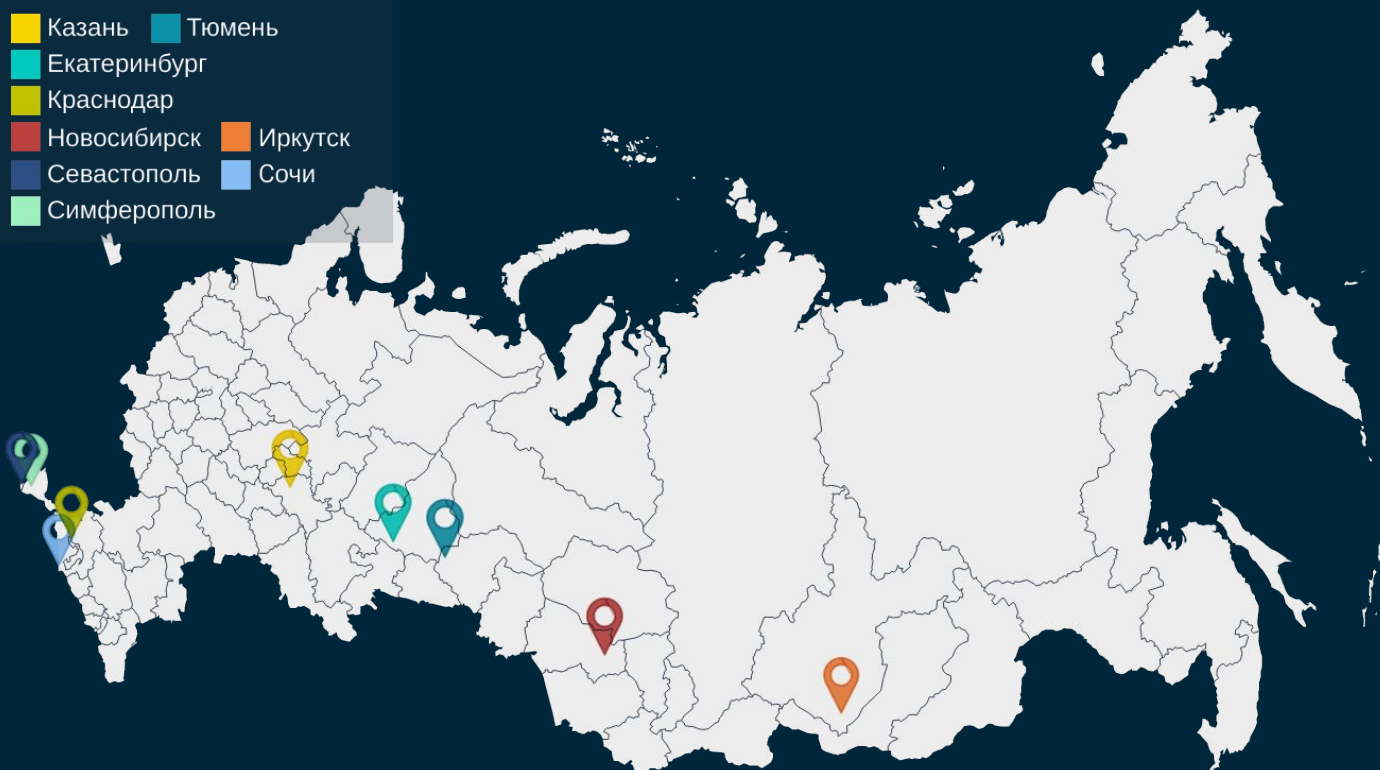


Рисунок 1. Анализируемые города на карте России

Анализ рынка недвижимости выполнен в июне 2022 года и отражает ситуацию на рынках недвижимости по состоянию на июнь-июль 2022 года.

## Анализ рынка г.

- Численность населения, объем ввода жилой площади, а также средние заработные платы на протяжении 2018 – 2022 года растут в Краснодарском крае и г. Краснодар. Наиболее крупные представители бизнеса в регионе относятся к секторам экономики: энергетический, ретейл, логистика, сельскохозяйственный.
- Совокупный объем фонда торговой недвижимости является достаточным для текущей численности населения г. Краснодар – 910 м<sup>2</sup> на 1 000 человек, а учитывая отток арендаторов в связи с прекращением деятельности на территории России, уровень вакансии в сегменте торговой недвижимости может временно вырасти.
- Объем предложений аренды в анализируемых сегментах составил: офисная недвижимость – 728, торговая – 518, складская – 178, предложений, относящихся к прочим сегментам – 605.
- Средний уровень запрашиваемых арендных ставок для офисной недвижимости – 796 рублей м<sup>2</sup>, торговой недвижимости – 1 200 рублей м<sup>2</sup>, складской недвижимости 287 рублей м<sup>2</sup>.



Местоположение

Краснодар столица Краснодарского края, который находится в северо-западной части Северного Кавказа и входит в состав Южного федерального округа. На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке — со Ставропольским краем, на юго-востоке — с Карачаево-Черкесской Республикой, на западе с Крымским полуостровом (через Керченский пролив), на юге — с Абхазией. Внутри региона находится Республика Адыгея. Территория края омывается водами Азовского на северо-западе и Чёрного на юго-

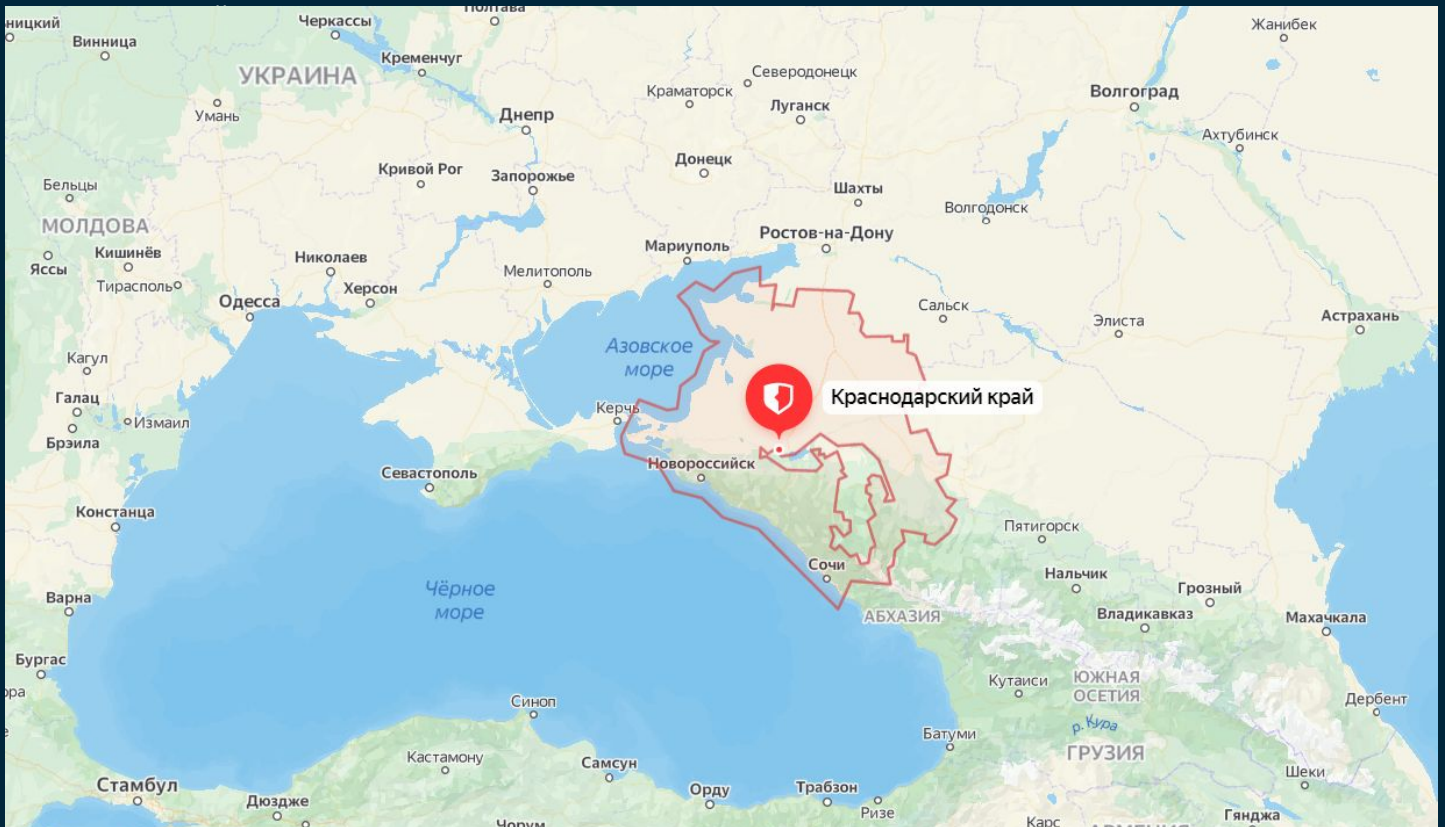


Рисунок 2. Краснодарский Край и его границы на карте

### Крупнейшие предприятия

Наиболее крупными представителями бизнес общества являются компании из энергетического сектора, сельскохозяйственного, логистического и ретейла : ПАО «МАГНИТ», ООО «ГОЛД ВЭЙЛ», ООО «Лукойл - Югнефтепродукт», АО Фирма «Агрокомплекс» им. Н.Н. Ткачева, ООО «ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ КРАСНОДАР», ООО «Морской терминал «Тамань», и прочие. Во всех перечисленных выше сегментах в регионе есть бизнес, относящийся к категории «Крупный».

Заводы г. Краснодар: «Краснодарский завод тяжелого станкостроения», «Краснодарский завод «Нефтемаш», «Краснодарский завод металлоконструкций», «Краснодарский завод резиновых технических изделий», АО «Краснодарский нефтеперерабатывающий завод – Краснодарэконепть», ООО «Кирпичный завод №1», ООО «Южная соковая компания», ООО «Андреедмитриевский щебзавод» и другие.

## Показатели

Год	2018	2019	2020	2021	2022
Численность населения Краснодарского края	5 603 420	5 648 235	5 675 462	5 683 947	5 687 378
Ввод жилья, тыс. кв. м	5 453	7 223	6 744	7 459	-
Заработная плата, с учетом НДФЛ	33 258	35 334	36 662	39 813	46 892
Потребительская корзина	16 128	16 547	17 333	18 803	20 520
Численность населения, г. Краснодар	899 541	918 145	932 629	948 827	974 319

Численность населения Краснодарского края и г. Краснодар растут за весь анализируемый период, вместе с ними растут и зарплаты, цены, объем ввода жилья имеет

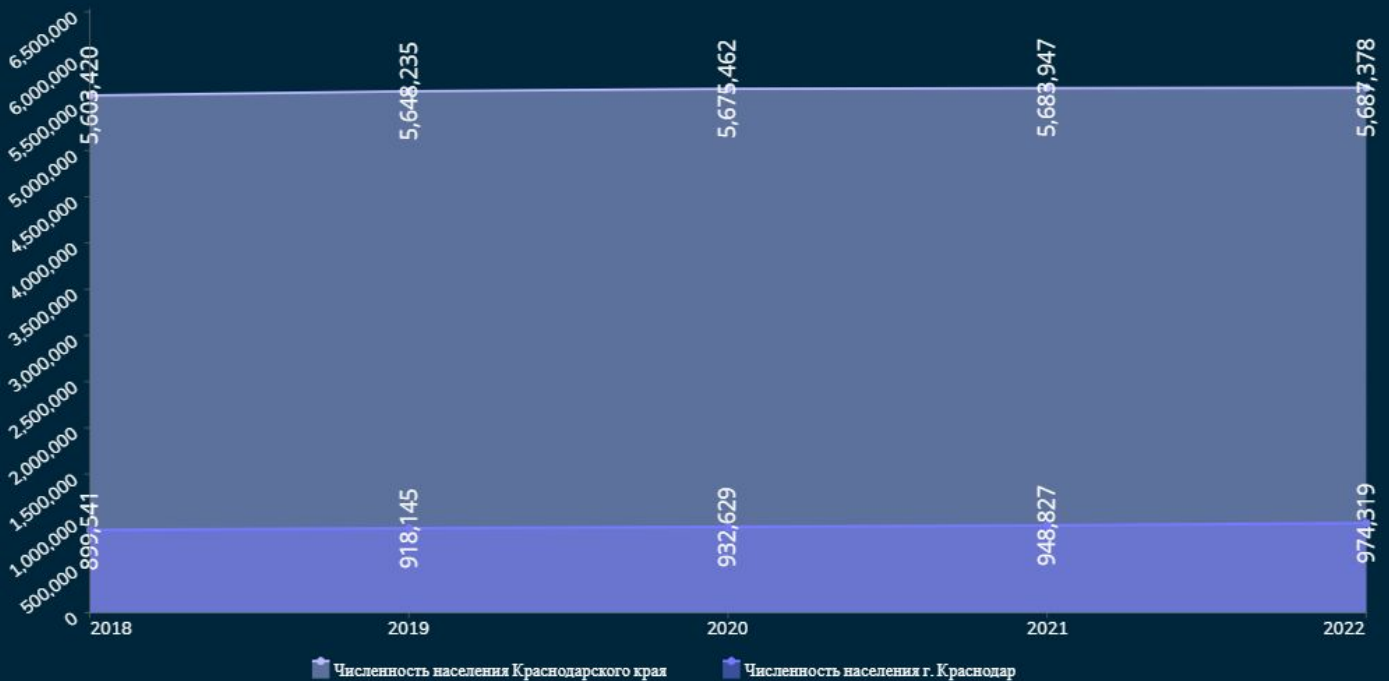


График 5. Динамика численности населения

## Предложение

Общий объем предложений аренды 2 029, предложений в анализируемых сегментах: офисная недвижимость – 728, торговая – 518, складская – 178, предложений, относящихся к прочим сегментам – 605.

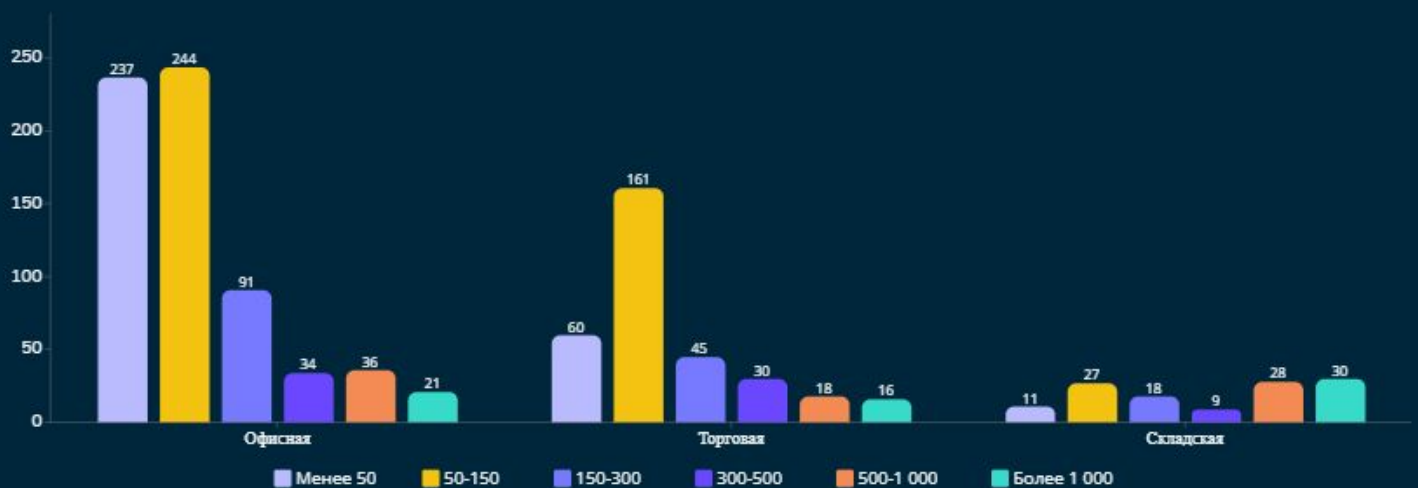


График 6. Распределение объема предложения по категориям и площади м<sup>2</sup>

Как видно из графика, наибольшее количество предложений на рынке офисной недвижимости относится к категории 50-150 м<sup>2</sup>, как правило это кабинеты в бизнес-центрах, второй группой по численности являются помещения до 50 м<sup>2</sup>, туда также относятся кабинеты в бизнес центрах, а также помещения в жилых домах.

В торговой недвижимости основной объем предложений сконцентрирован в объектах площадью от 50 до 150 м<sup>2</sup>, эти помещения пригодны для магазинов «у дома», либо шоу-румов.

В складской недвижимости основная масса предложений приходится на сегмент свыше 1 000 м<sup>2</sup>.



## Цены аренды

На графике ниже приведены средние и медианные запрашиваемые арендные ставки по анализируемым сегментам недвижимости.

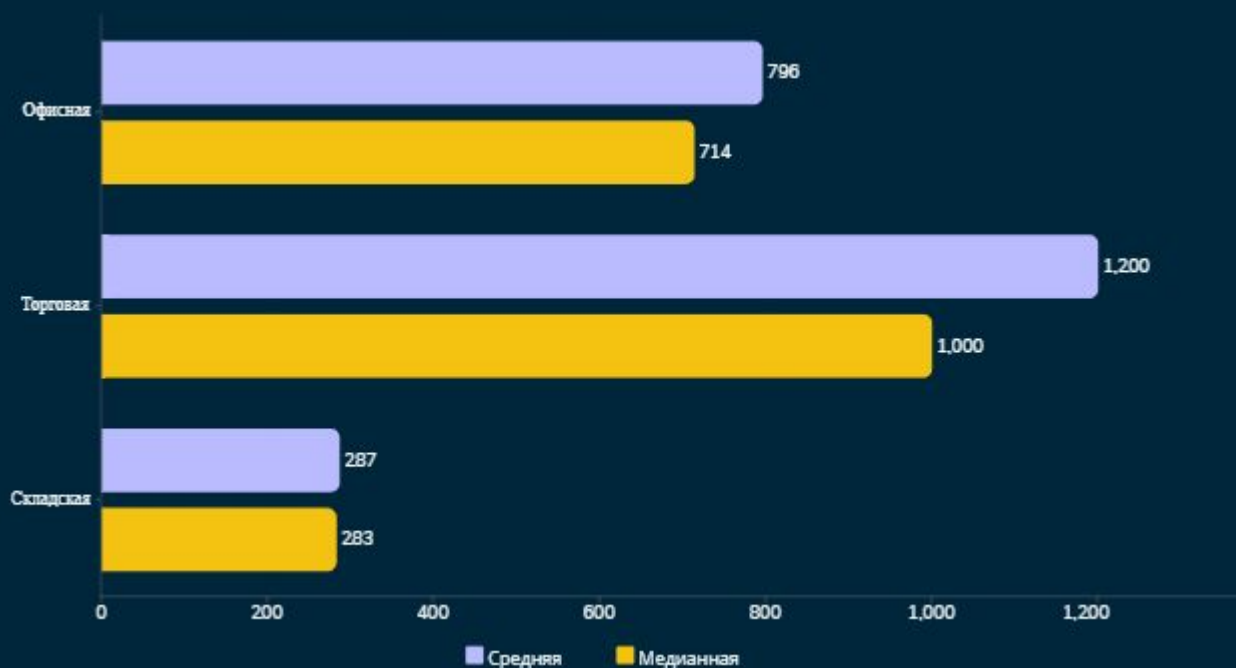


График 7. Средние и медианные запрашиваемые арендные ставки, в г. Краснодар, за 1 м<sup>2</sup>

Офисная недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости в г. Краснодар составляет 796 рублей, медианная 714 рублей.

Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

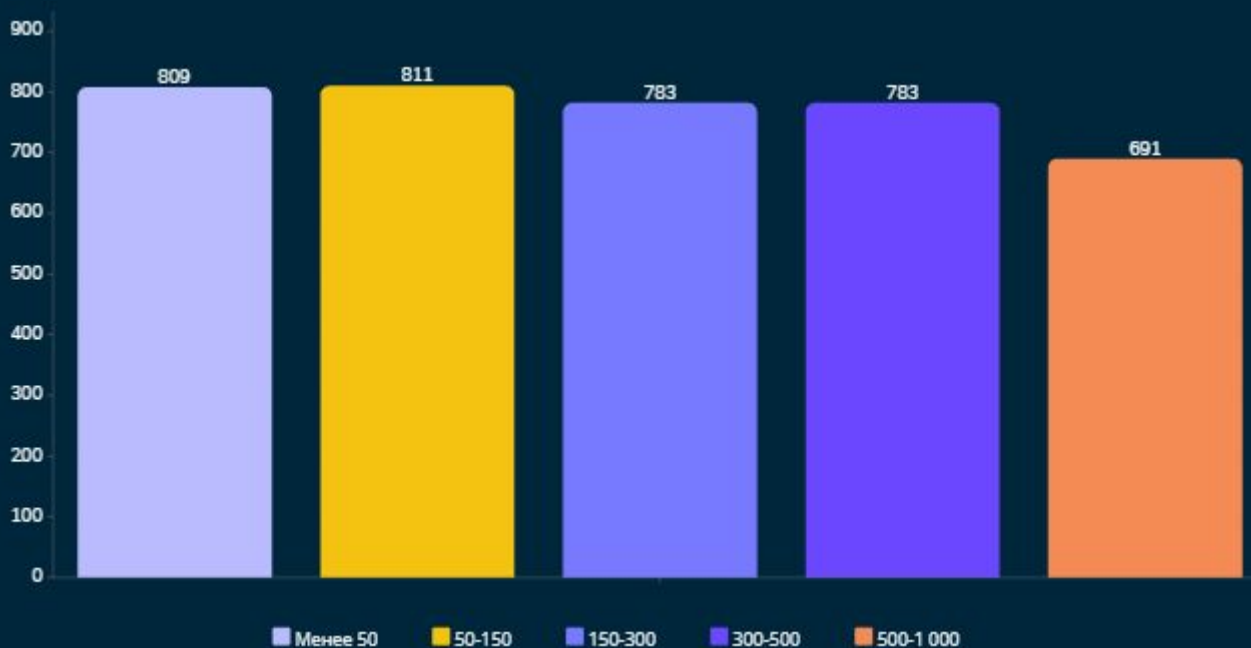


График 8. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади 50-150 м<sup>2</sup>, по мере роста площади, запрашиваемая арендная ставка становится ниже.

Торговая недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости в г. Краснодар составляет 1 200 рублей, медианная 1 000 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

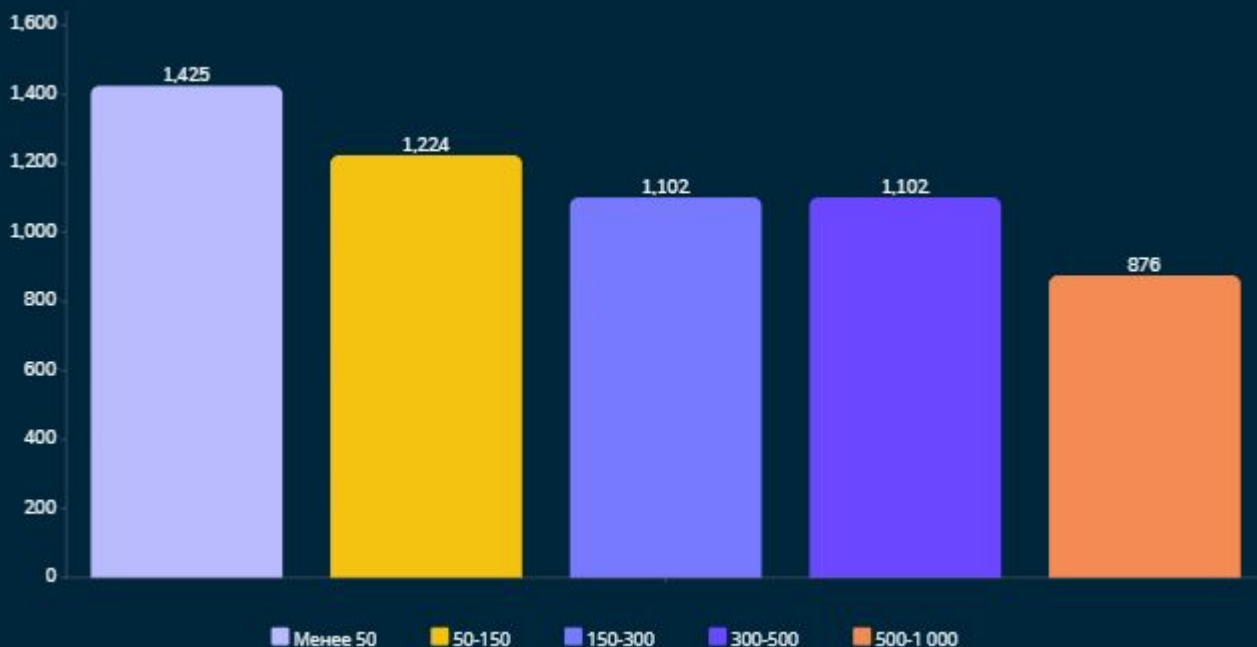


График 9. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади до 50 м<sup>2</sup>, по мере роста площади, запрашиваемая арендная ставка становится ниже.

Складская недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости в г. Краснодар составляет 287 рубля, медианная 283 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

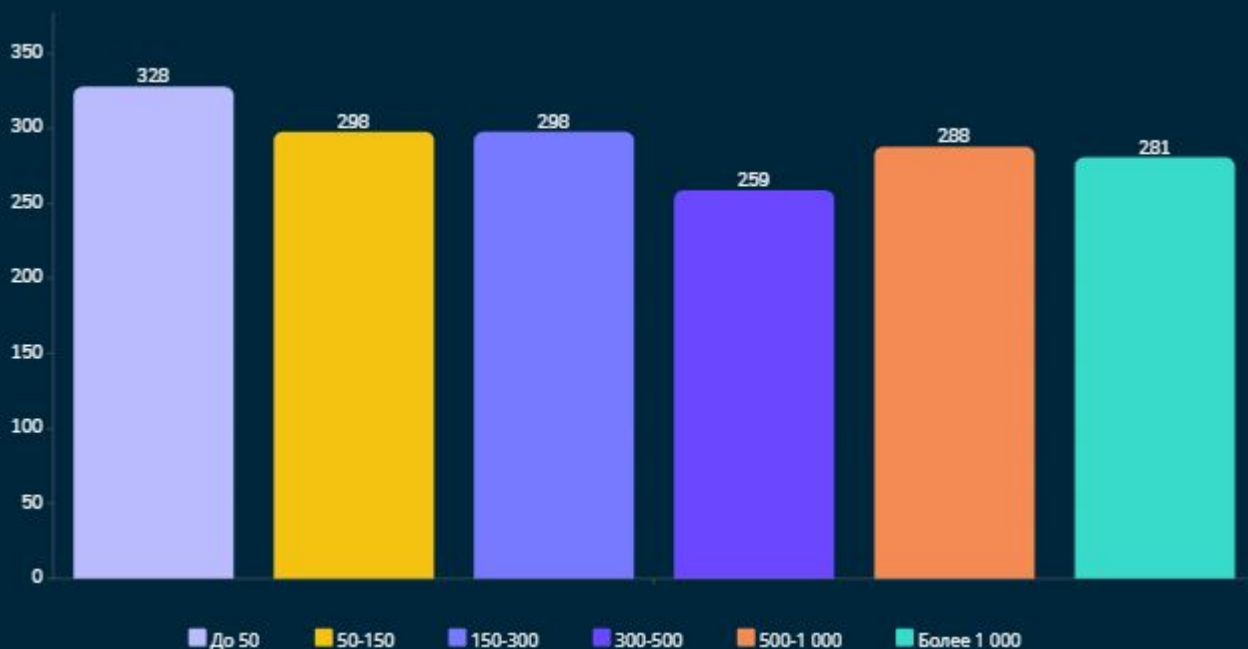


График 10. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка за 1 кв. м для предложений до 50 м<sup>2</sup>.

## *Спрос*

Спрос на недвижимость сокращается под воздействием политических факторов - часть международных компаний в связи с СВО приостановила свою деятельность, часть из них производят сокращения присутствия, а это подразумевает сокращение арендуемых площадей во всех сегментах. Есть компании, которые полностью прекращают деятельность и в таком случае существует два варианта -продажа активов (как правило происходят с существенным дисконтом около 50%), либо прекращение деятельность путем прекращения деятельность с разрывами договор аренды.

## *Прогноз*

В ближайшие периоды можно прогнозировать рост уровня вакансии во всех сегментах коммерческой недвижимости (скрытая вакансия составляет 10-15%). Период повышенной вакансии связан с процессом перестроения экономики, сменной её структуры, соответственно снижение уровня вакансии можно ожидать только с появлением четких очертаний будущей экономики, на этапе её формирования.

Несмотря на увеличение уровня вакансии арендные ставки не получают значительного снижения, так как это приведет к увеличению сроков окупаемости, а строительство вырастет в цене по причине сложного импорта необходимых строительных материалов.

## Анализ рынка г.

- Численность населения, объем ввода жилой площади, а также средние заработные платы на протяжении 2018 – 2022 года растут в Краснодарском крае. В г. Сочи зафиксирована нестабильная динамика численности населения. Наиболее крупные представители бизнеса в регионе относятся к секторам экономики: энергетический, ретейл, логистика, сельскохозяйственный.

- Совокупный объем фонда торговой недвижимости является достаточным для текущей численности населения г. Сочи – 960,9 м<sup>2</sup> на 1 000 человек, а учитывая отток арендаторов в связи с прекращением деятельности на территории России, уровень вакансии в сегменте торговой недвижимости может временно вырасти.

- Объем предложений аренды в анализируемых сегментах составил: офисная недвижимость – 76, торговая – 55, складская – 20, предложений, относящихся к прочим сегментам – 157.

- Средний уровень арендных ставок для офисной недвижимости – 1 461 рубль м<sup>2</sup>, торговой недвижимости – 2 636 рублей м<sup>2</sup>, складской недвижимости 546 рублей м<sup>2</sup>.

Местоположение

Сочи один из крупнейших городов Краснодарского края, который находится в северо-западной части Северного Кавказа и входит в состав Южного федерального округа. На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке — со Ставропольским краем, на юго-востоке — с Карачаево-Черкесской Республикой, на западе с Крымским полуостровом (через Керченский пролив), на юге — с Абхазией. Внутри региона находится Республика Адыгея. Территория края омывается водами Азовского на северо-западе и Черного на юго-западе морей.

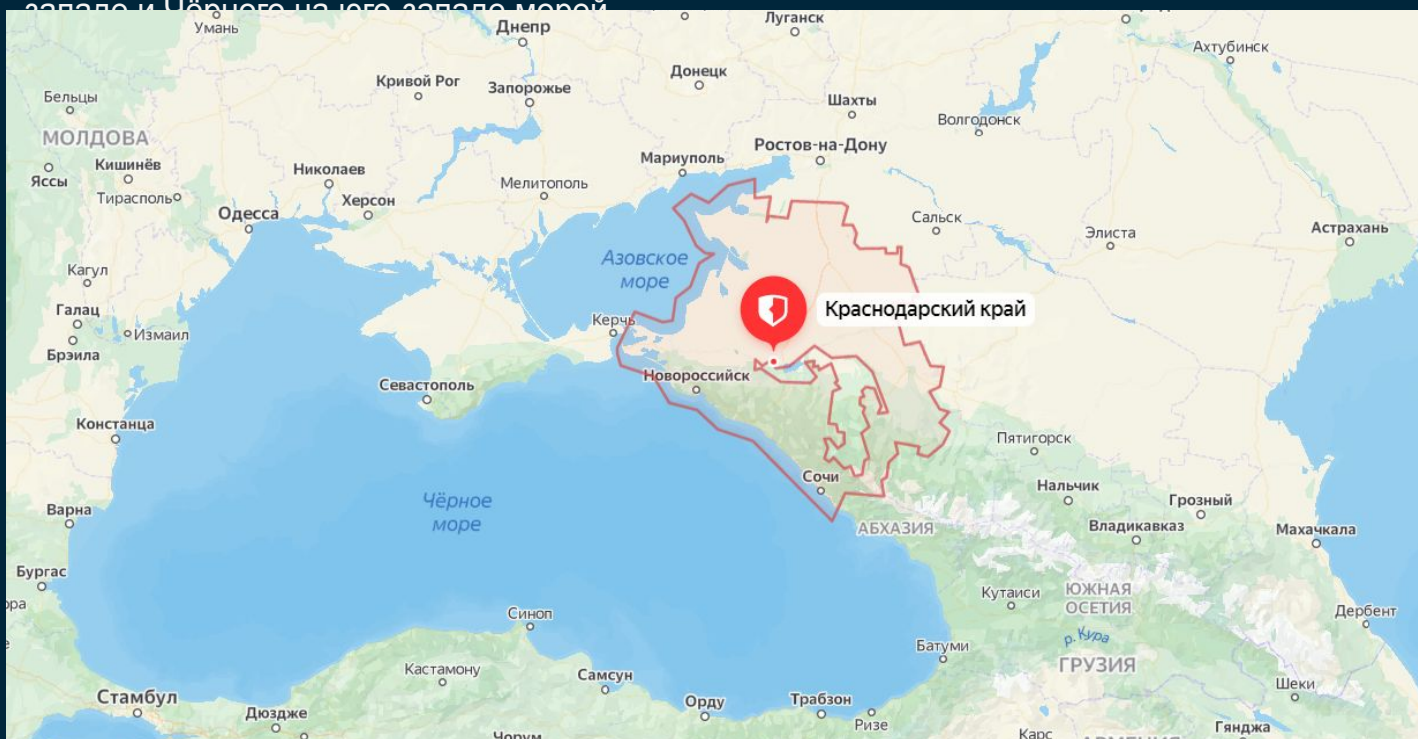


Рисунок 3. Краснодарский Край и его границы на карте

### Крупнейшие предприятия

Наиболее крупными представителями бизнес общества являются компании из энергетического сектора, сельскохозяйственного, логистического и ретейла : ПАО «МАГНИТ», ООО «ГОЛД ВЭЙЛ», ООО «Лукойл - Югнефтепродукт», АО Фирма «Агрокомплекс» им. Н.Н. Ткачева, ООО «ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ КРАСНОДАР», ООО «Морской терминал «Тамань», и прочие. Во всех перечисленных выше сегментах в регионе есть бизнес, относящийся к категории «Крупный».

Заводы г. Краснодар: «Краснодарский завод тяжелого станкостроения», «Краснодарский завод «Нефтемаш», «Краснодарский завод металлоконструкций», «Краснодарский завод резиновых технических изделий», АО «Краснодарский нефтеперерабатывающий завод – Краснодарэконефть», ООО «Кирпичный завод №1», ООО «Южная соковая компания», ООО «Стандарт», ООО «Орланд», ООО «Дмитриевский щебзавод» и другие.

## Показатели

Год	2018	2019	2020	2021	2022
Численность населения Краснодарского края	5 603 420	5 648 235	5 675 462	5 683 947	5 687 378
Ввод жилья, тыс. кв. м	5 453	7 223	6 744	7 459	-
Заработная плата, с учетом НДФЛ	33 258	35 334	36 662	39 813	46 892
Потребительская корзина	16 128	16 547	17 333	18 803	20 520
Численность населения, г. Сочи	424 281	438 726	443 562	432 322	433 562

Численность населения Краснодарского края растет за весь анализируемый период, вместе с ними растут и зарплаты, цены, объем ввода жилья имеет переменчивую динамику, Численность населения г. Сочи имеет также переменчивую динамику.

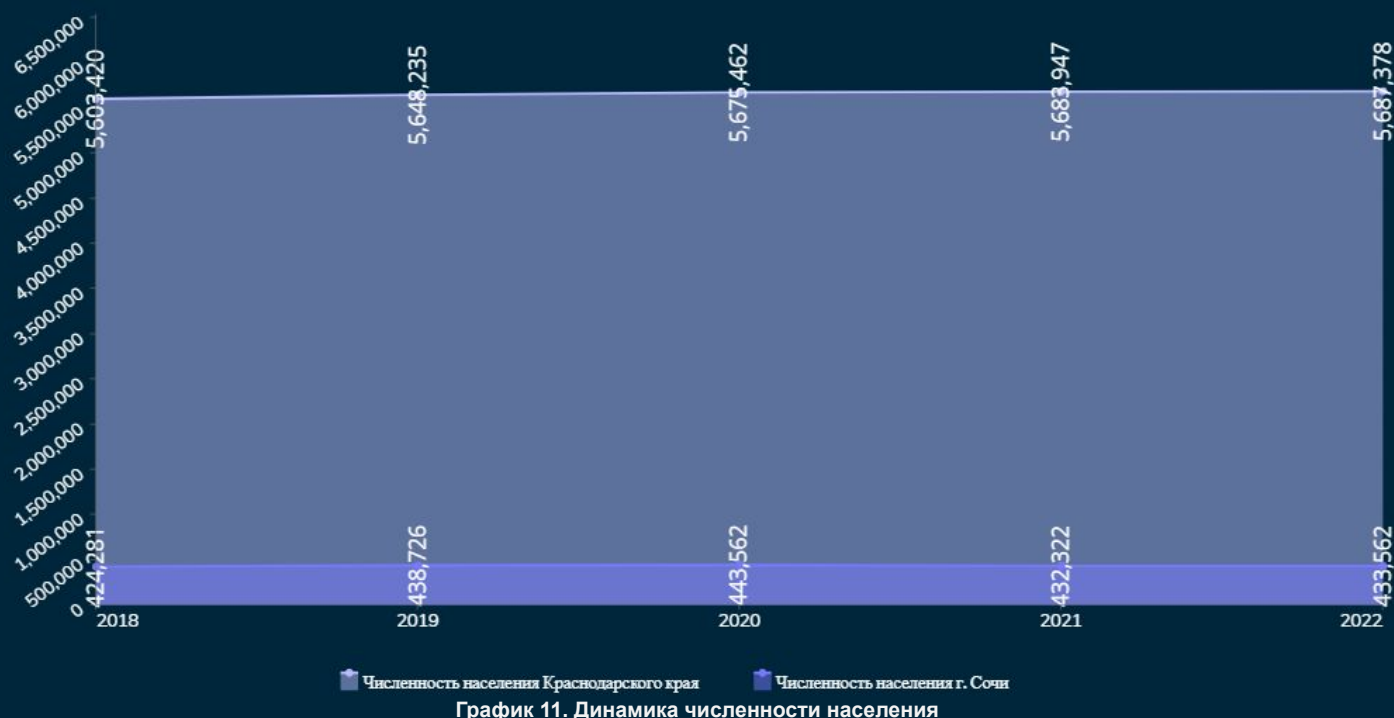


График 11. Динамика численности населения

Обеспеченность торговой недвижимостью в г. Сочи – 960,9 м<sup>2</sup> на 1 000 человек, что соответствует уровню развитых стран, обеспеченность в большинстве городов России составляет меньшее значение.

### Предложение

Общий объем предложений аренды 239, предложений в анализируемых сегментах:

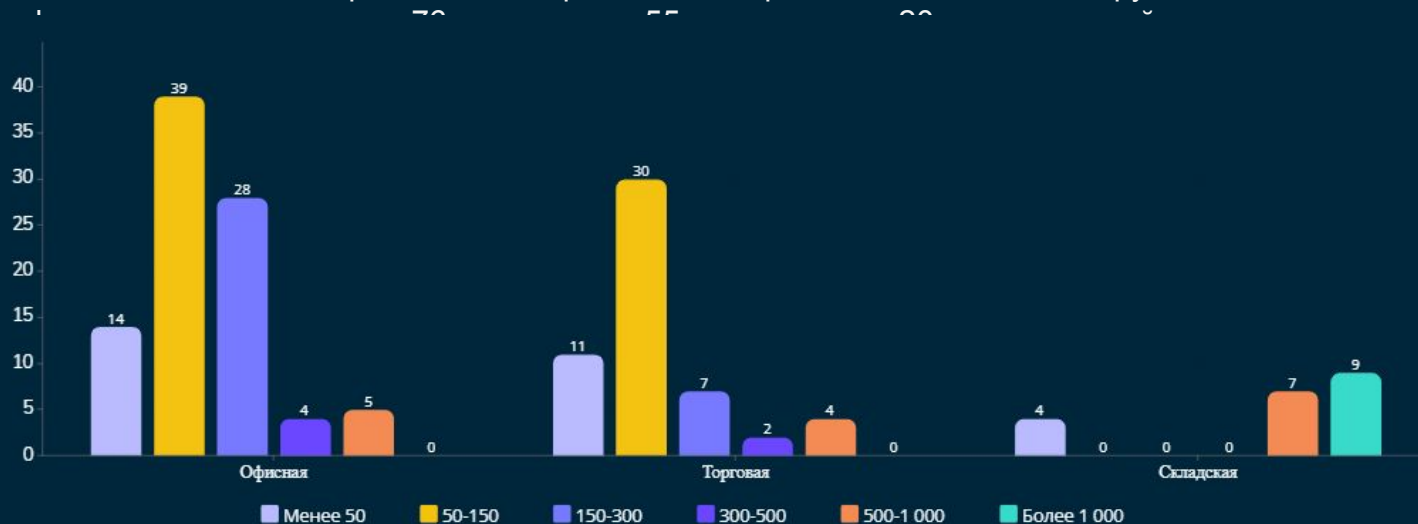


График 12. Распределение объема предложения по категориям и площади м<sup>2</sup>

Как видно из графика, наибольшее количество предложений на рынке офисной недвижимости относится к категории 50-150 м<sup>2</sup>, как правило это кабинеты в бизнес-центрах, второй группой по численности являются помещения 150-300 м<sup>2</sup>, туда также относятся кабинеты в бизнес центрах.

В торговой недвижимости основной объем предложений сконцентрирован в объектах площадью от 50 до 150 м<sup>2</sup>, эти помещения пригодны для магазинов «у дома», либо шоу-румов.

В складской недвижимости основная масса предложений приходится на сегмент свыше 1 000 м<sup>2</sup>.

### Цены аренды

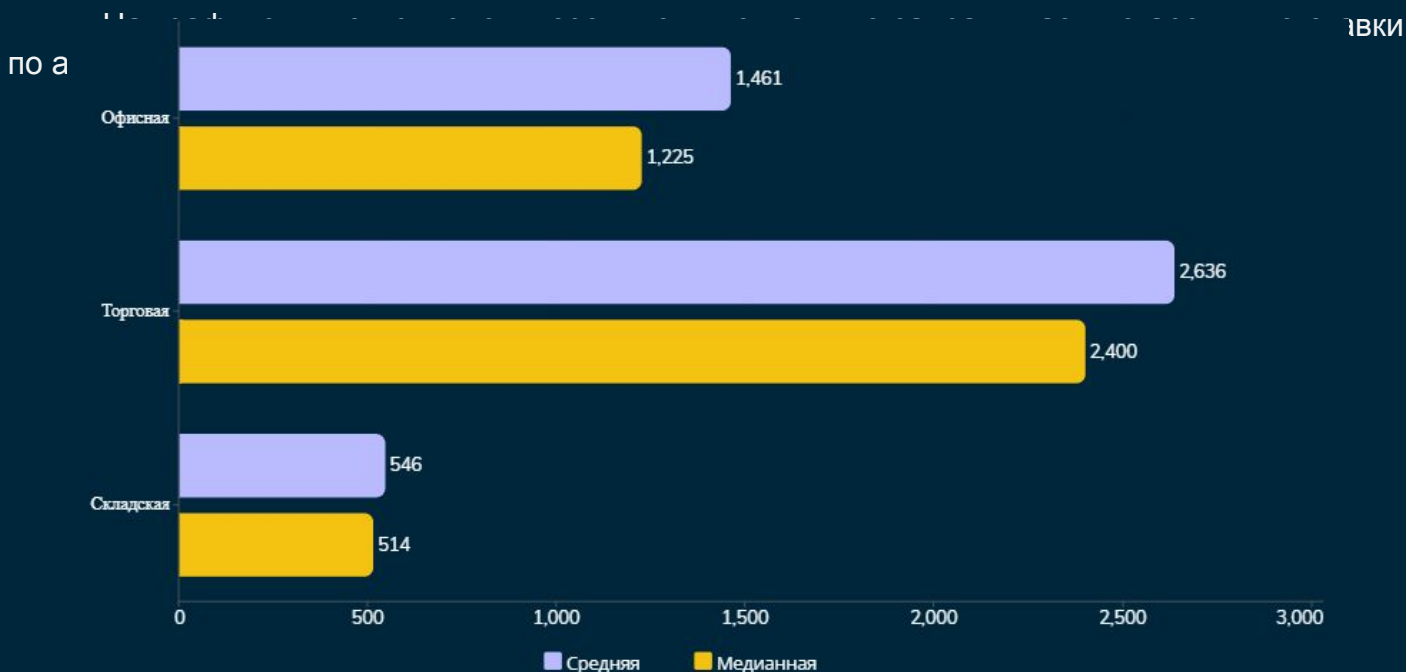


График 13. Средние и медианные запрашиваемые арендные ставки в г.

Офисная недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости в г. Сочи составляет 1 461 рубль, медианная 1 225 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

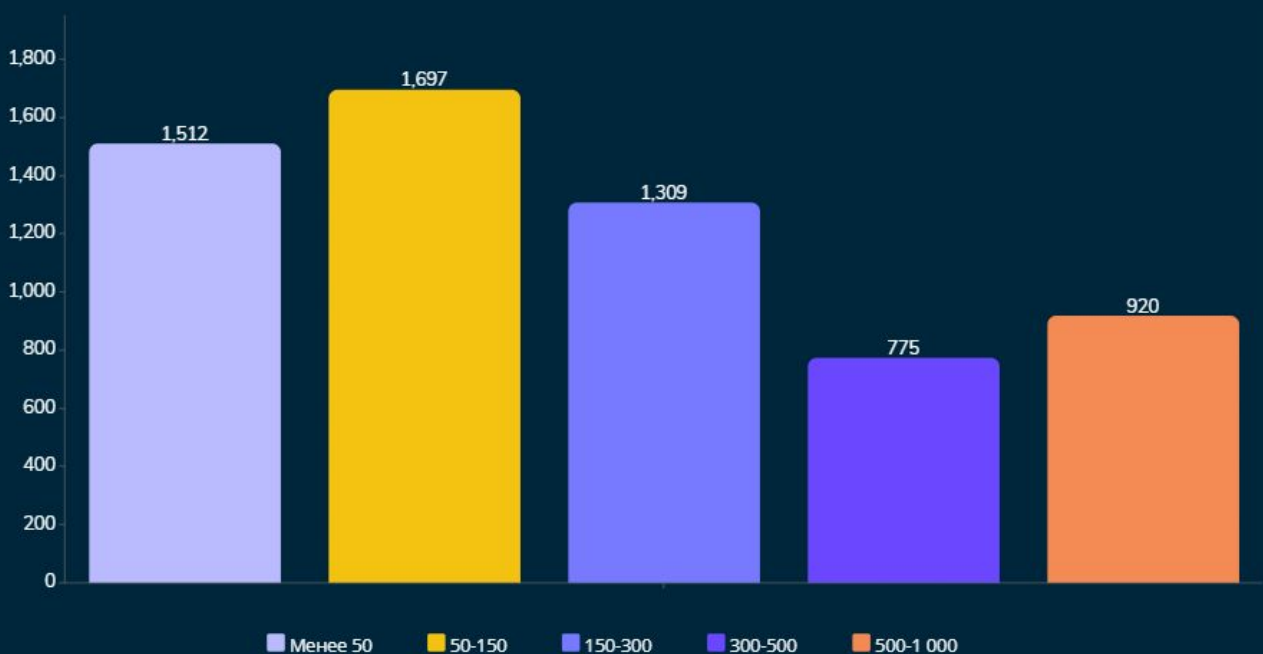


График 14. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади 50-150 м<sup>2</sup>.

Торговая недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости в г. Сочи составляет 2 636 рублей, медианная 2 400 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

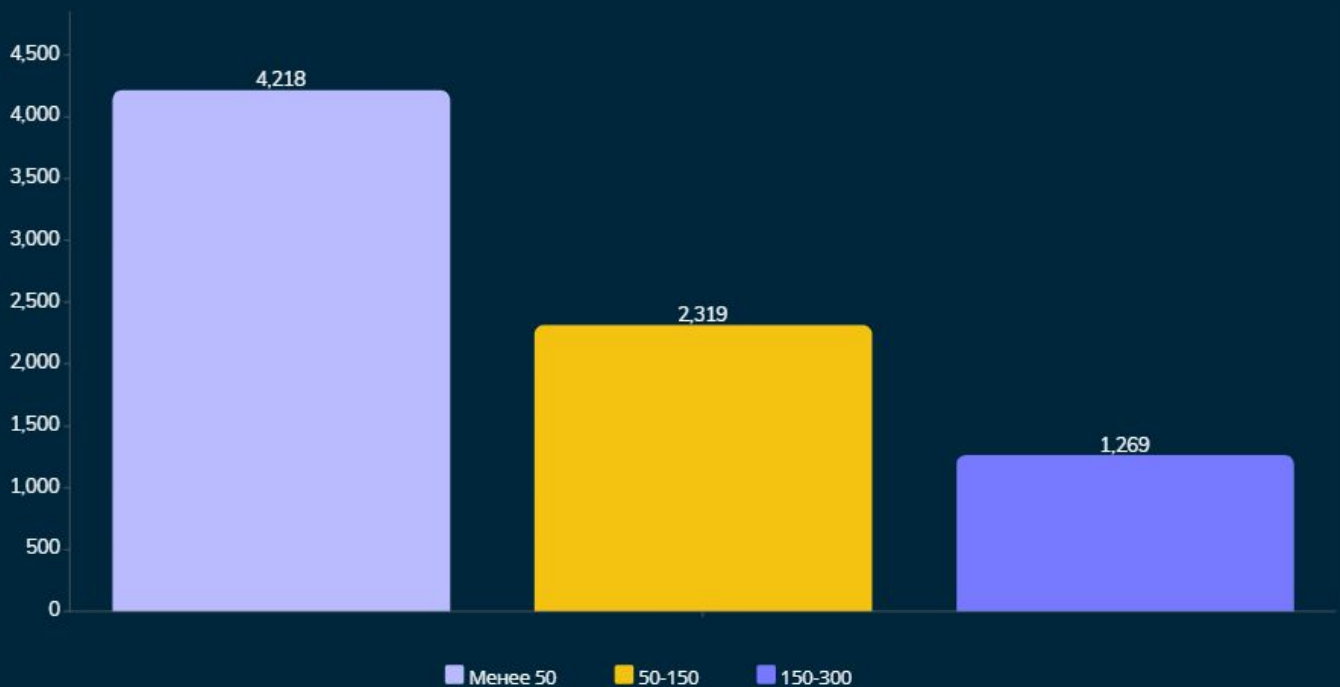


График 15. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графиков, приведённых выше, запрашиваемая арендная ставка за 1 кв. м снижается, по мере роста площади. Арендные ставки объектов площадью более 300 м<sup>2</sup> не анализировались, по причине недостаточного количества данных для проведения анализа.

Складская недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости в г. Сочи составляет 546 рубля, медианная 514 рублей.

### *Спрос*

Спрос на недвижимость сокращается под воздействием политических факторов - часть международных компаний в связи с СВО приостановила свою деятельность, часть из них производят сокращения присутствия, а это подразумевает сокращение арендуемых площадей во всех сегментах. Есть компании, которые полностью прекращают деятельность и в таком случае существует два варианта -продажа активов (как правило происходят с существенным дисконтом около 50%), либо прекращение деятельность путем прекращения деятельность с разрывами договор аренды.

### *Прогноз*

В ближайшие периоды можно прогнозировать рост уровня вакансии во всех сегментах коммерческой недвижимости (скрытая вакансия составляет 10-15%). Период повышенной вакансии связан с процессом перестроения экономики, сменной её структуры, соответственно снижение уровня вакансии можно ожидать только с появлением четких очертаний будущей экономики, на этапе её формирования.

Несмотря на увеличение уровня вакансии арендные ставки не получат значительного снижения, так как это приведет к увеличению сроков окупаемости, а строительство вырастет в цене по причине сложного импорта необходимых строительных материалов. Выявленные тенденции действуют для сопоставимых объектов.

## Анализ рынка г.

- Объем ввода жилой площади, а также средние заработные платы на протяжении 2018 – 2022 года растут в Свердловской области, однако численность населения в области падает несмотря на то, что в г. Екатеринбург численность населения росла по 2021 год. Наиболее крупные представители бизнеса в регионе относятся к металлургическому и энергетическому секторам экономики.

- Совокупный объем фонда торговой недвижимости является достаточным для текущей численности населения г. Екатеринбург, а учитывая отток арендаторов в связи с прекращением деятельности на территории России, уровень вакансии в сегменте торговой недвижимости может временно вырасти.

- Объем предложений аренды в анализируемых сегментах составил: офисная недвижимость – 493, торговая – 358, складская – 111, предложений, относящихся к прочим сегментам – 1 106.

- Средний уровень арендных ставок для офисной недвижимости – 746 рублей м<sup>2</sup>, торговой недвижимости – 978 рублей м<sup>2</sup>, складской недвижимости 358 рублей м<sup>2</sup>.

Екатеринбург – столица Свердловской области, на западе область граничит с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом — Югрой, на востоке с Тюменской областью, на юге с Челябинской областью.

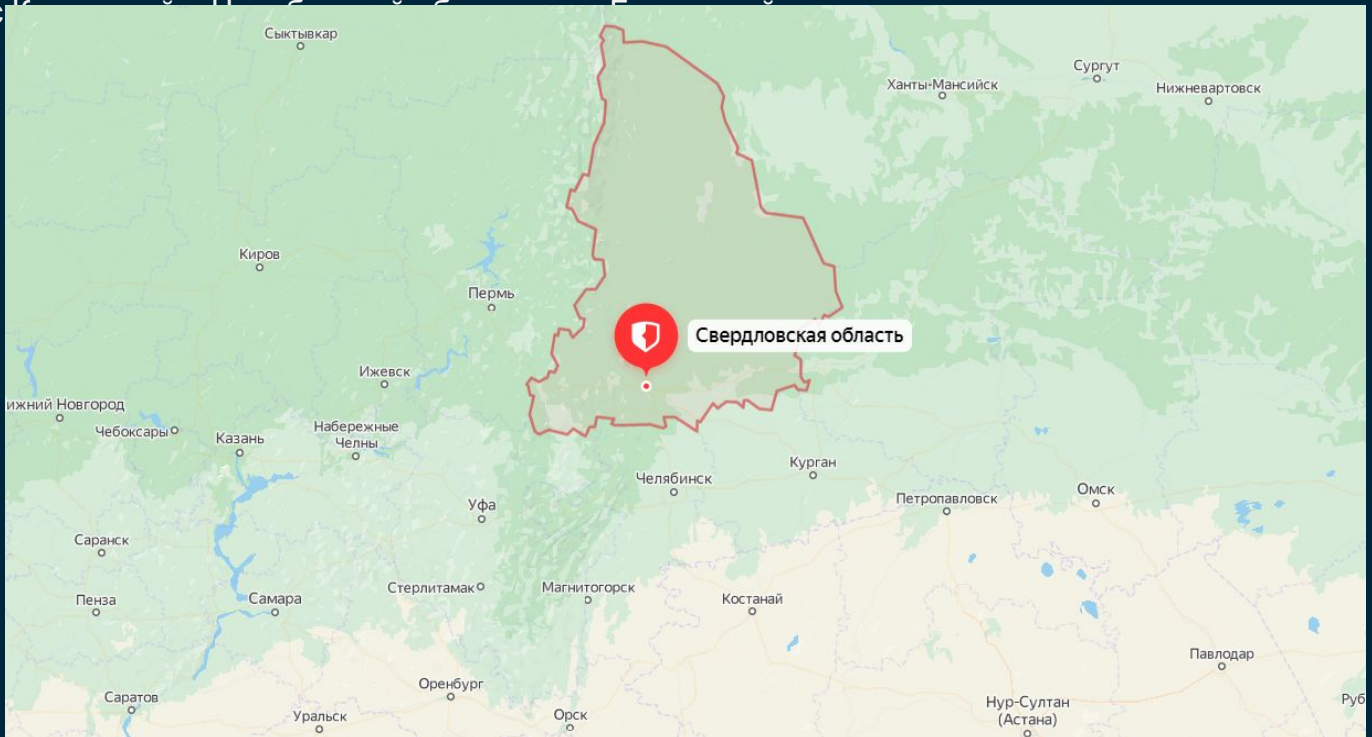


Рисунок 4. Свердловская область и её границы на карте

### Крупнейшие предприятия

Наиболее крупными представителями бизнес общества являются компании из металлургических, энергетического сегментов: ООО «ГЛОБУС», АО «ЕВРАЗ НТМК», ОАО «УРАЛЬСКАЯ ГОРНО-МЕТАЛЛУРГИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ», ОАО «УГМК», АО «РМК», ООО ПО «УРАЛВТОРМЕТ», ООО «ВТОРЧЕРМЕТ НЛМК», ОАО АК «УРАЛЬСКИЕ АВИАЛИНИИ», АО «НЛМК-УРАЛ», АО «ПНТЗ», и прочие.

Во всех перечисленных выше сегментах в регионе есть бизнес, относящийся к категории «Крупный».

В г. Екатеринбург располагаются заводы: «Вектор-Сталь», «УРАЛГРИТ», «Нижнетагильский трубный завод Металлинвест», «СтальЭнерго-96», «Завод Железобетонных и Строительных Конструкций», «Хладокомбинат №3», «Уралмаш Нефтегазовое Оборудование Холдинг», «Уральский Электротехнический Завод», и другие.



## Показатели

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022
Численность населения Свердловской области	4 325 256	4 315 699	4 310 681	4 290 067	4 264 340
Ввод жилья, тыс. кв. м	2 855	3 270	3 706	3 719	-
Заработная плата, с учетом НДФЛ	37 605	41 155	42 537	49 692	54 382
Потребительская корзина	14 840	15 303	15 921	17 515	19 248
Численность населения, г. Екатеринбург	1 468 833	1 483 119	1 493 749	1 495 066	1 493 600

Численность населения Свердловской области и г. Екатеринбург имеют переменчивую динамику за анализируемый период, объем ввода жилья, зарплаты, цены –

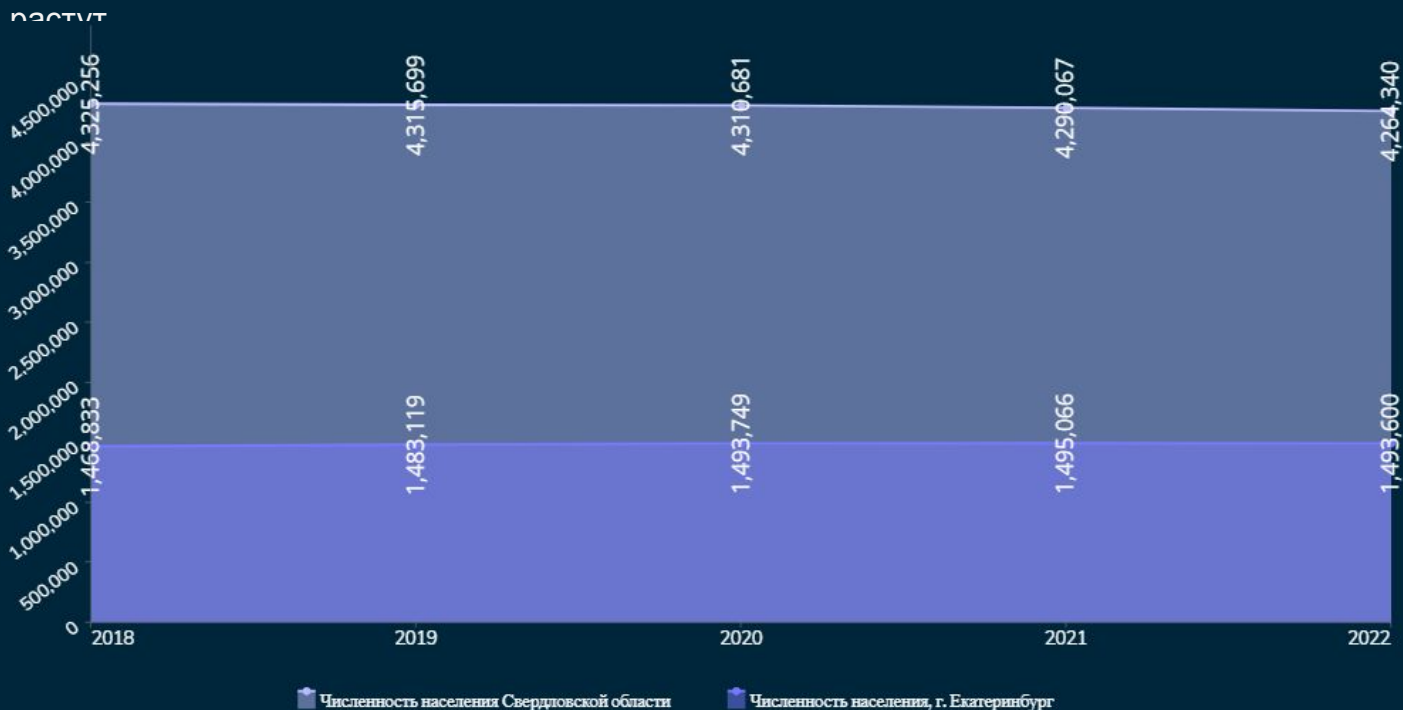


График 16. Динамика численности населения

Обеспеченность торговой недвижимостью в г. Екатеринбург – 742 м<sup>2</sup> на 1 000 человек, соответствует среднему уровню российских городов-миллионников.

### Предложение

Общий объем предложений аренды 2 068, предложений в анализируемых сегментах: офисная недвижимость – 493, торговая – 358, складская – 111, предложений, относящихся к прочим сегментам – 1 106.

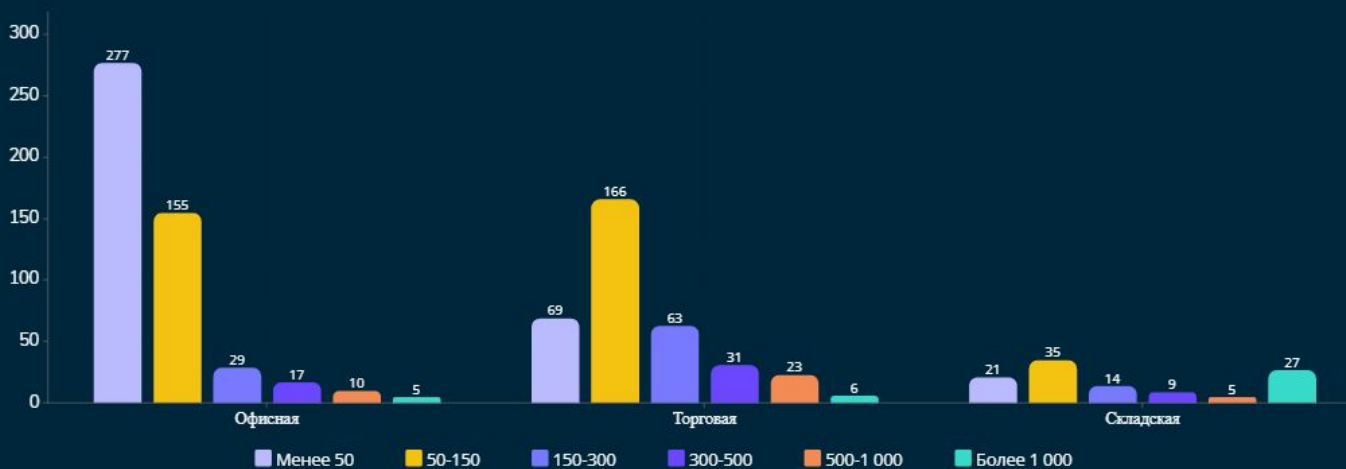


График 17. Распределение объема предложения по категориям и площади м<sup>2</sup>

Как видно из графика, наибольшее количество предложений на рынке офисной недвижимости относится к категории до 50 м<sup>2</sup>, как правило это кабинеты в бизнес-центрах, а также помещения в жилых домах вторая группа по численности 50 – 150 м<sup>2</sup>, как правило это кабинеты в бизнес-центрах.

В торговой недвижимости основной объем предложений сконцентрирован в объектах площадью от 50 до 150 м<sup>2</sup>, эти помещения пригодны для магазинов «у дома», либо шоу-румов.

В складской недвижимости основная масса предложений приходится на сегмент свыше 50 – 150 м<sup>2</sup>.

### Цены аренды

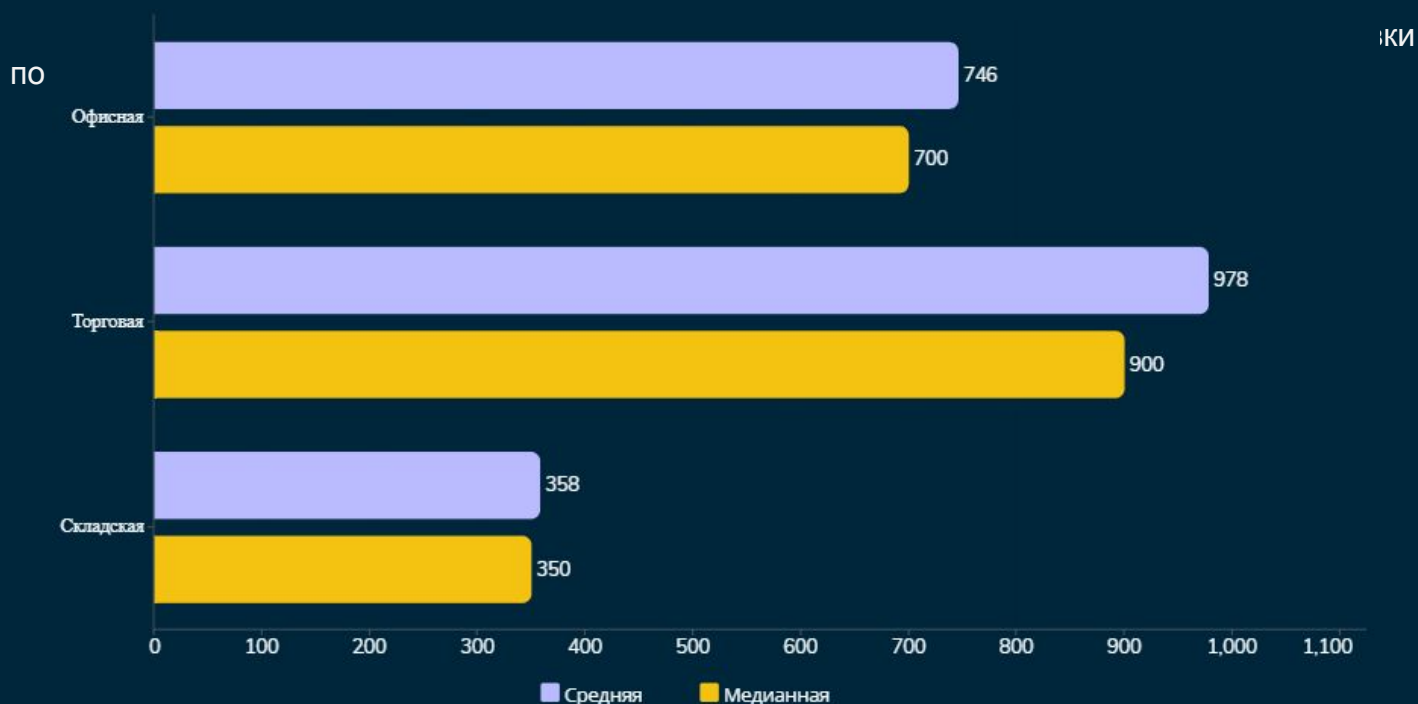


График 18. Средние и медианные запрашиваемые арендные ставки, в г. Екатеринбург, за 1 м<sup>2</sup>

Офисная недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости в г. Екатеринбург составляет 746 рублей, медианная 700 рублей.

Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

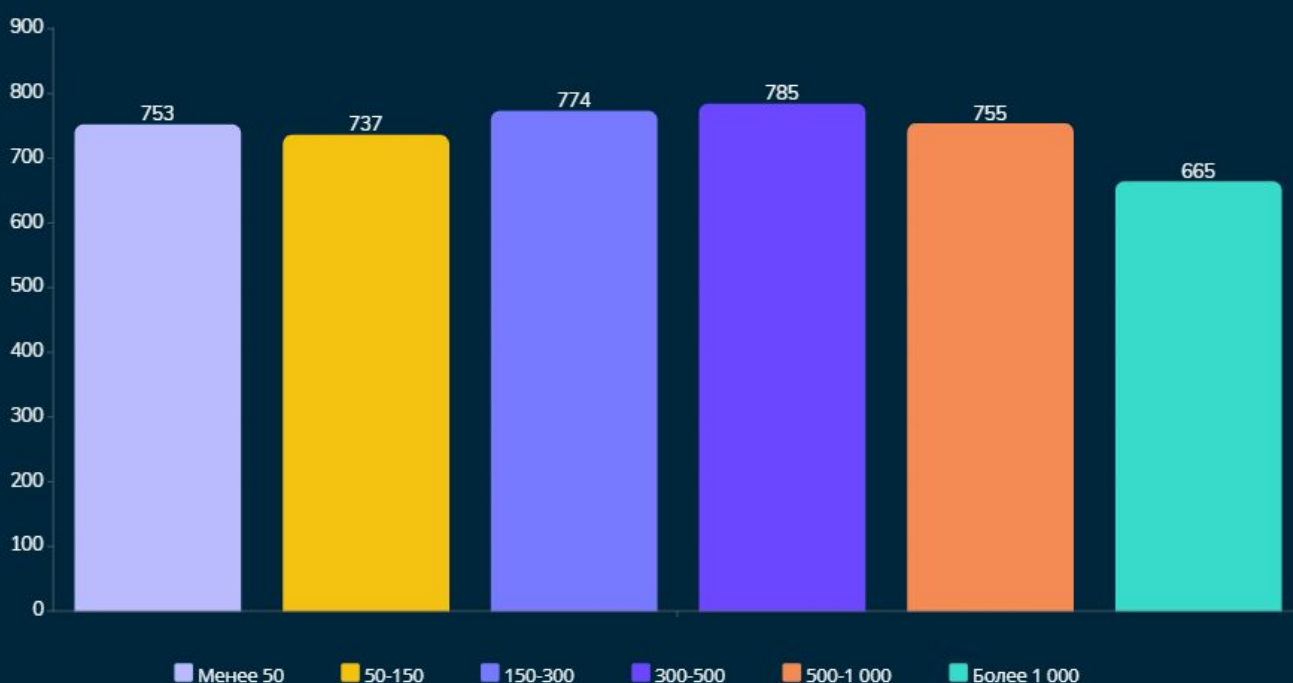


График 19. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади 150-500 м<sup>2</sup>, по мере роста площади, запрашиваемая арендная ставка становится ниже.

Торговая недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости в г. Екатеринбург составляет 978 рублей, медианная 900 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

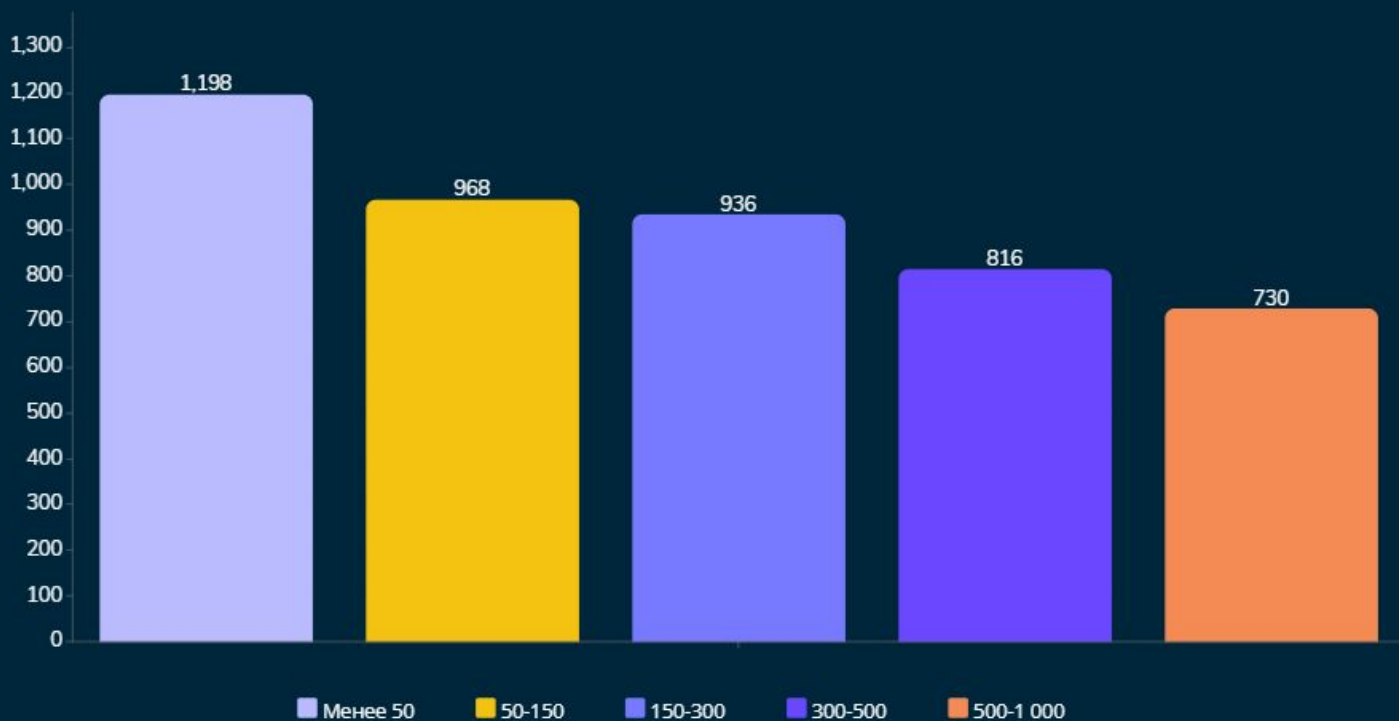


График 20. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади до 50 м<sup>2</sup>, по мере роста площади, запрашиваемая арендная ставка становится ниже.

Складская недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости в г. Екатеринбург составляет 358 рублей, медианная 350 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

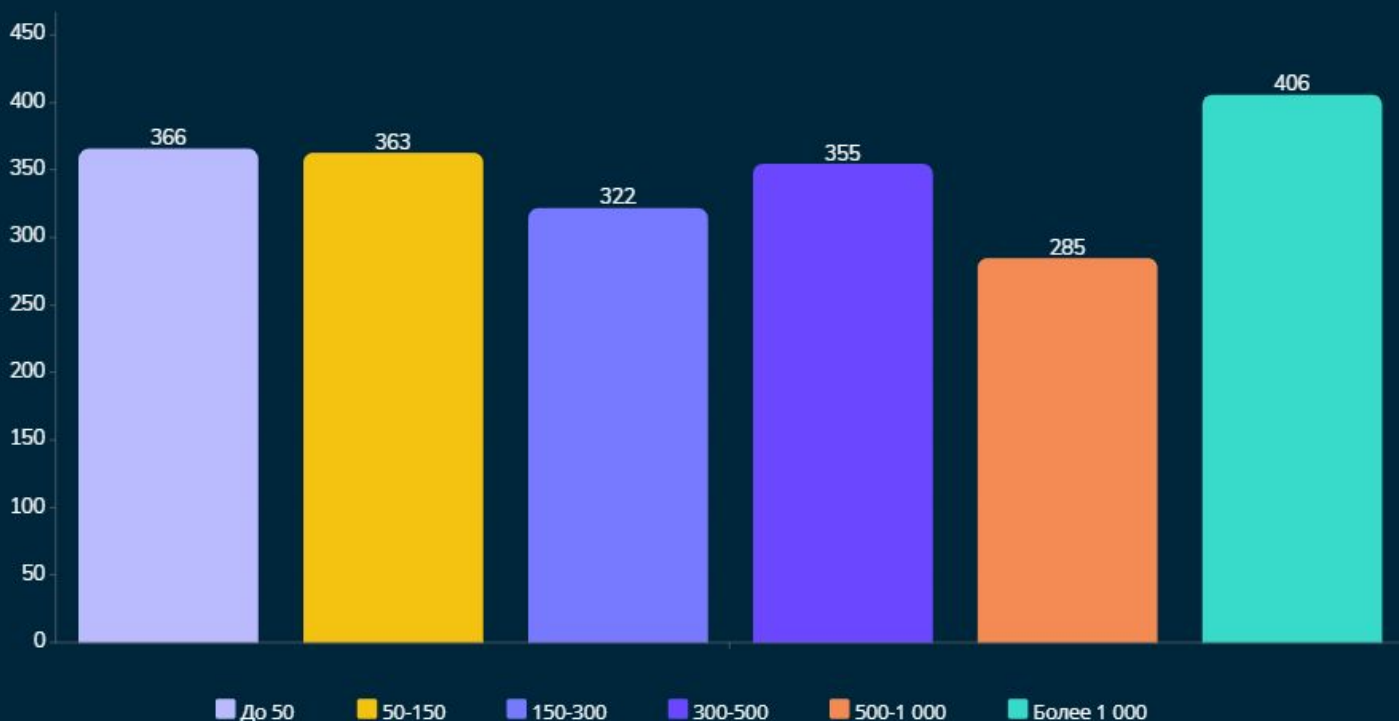


График 21. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка за 1 кв. м для предложений до 50 м<sup>2</sup>.

### *Спрос*

Спрос на недвижимость сокращается под воздействием политических факторов - часть международных компаний в связи с СВО приостановила свою деятельность, часть из них производят сокращения присутствия, а это подразумевает сокращение арендуемых площадей во всех сегментах. Есть компании, которые полностью прекращают деятельность и в таком случае существует два варианта - продажа активов (как правило происходят с существенным дисконтом около 50%), либо прекращение деятельности путем прекращения деятельности с разрывами договор аренды.

### *Прогноз*

В ближайшие периоды можно прогнозировать рост уровня вакансии во всех сегментах коммерческой недвижимости (скрытая вакансия составляет 10-20%). Период повышенной вакансии связан с процессом перестроения экономики, сменной её структуры, соответственно снижение уровня вакансии можно ожидать только с появлением четких очертаний будущей экономики, на этапе её формирования.

Несмотря на увеличение уровня вакансии арендные ставки не получат значительного снижения, так как это приведет к увеличению сроков окупаемости, а строительство вырастет в цене по причине сложного импорта необходимых строительных материалов.

## Анализ рынка г.

- Численность населения, объем ввода жилой площади, а также средние заработные платы на протяжении 2018 – 2022 года растут в Тюменской области и г. Тюмень. Наиболее крупные представители бизнеса в регионе относятся к энергетическому сектору экономики.

- Совокупный объем фонда торговой недвижимости является избыточным для текущей численности населения г. Тюмень, а учитывая отток арендаторов в связи с прекращением деятельности на территории России, уровень вакансии в сегменте торговой недвижимости может временно вырасти.

- Объем предложений аренды в анализируемых сегментах составил: офисная недвижимость – 318, торговая – 331, складская – 131, предложений, относящихся к прочим сегментам – 313.

- **Местоположение** арендных ставок для офисной недвижимости – 710 рублей м<sup>2</sup>, **Средний уровень** арендных ставок для торговой недвижимости – 1 050 рублей м<sup>2</sup>, складской недвижимости 362 рубля м<sup>2</sup>, Тюмень является столицей Тюменской области, в которую также входят ХМАО и ЯНАО.

Территориально Тюменская область граничит на северо-западе с Архангельской областью и (одновременно) Ненецким автономным округом, на западе — с Республикой Коми, на юго-западе со Свердловской и Курганской областями, на юге — с Северо-Казахстанской областью Казахстана, на юго-востоке — с Омской и Томской областями, на востоке и северо-востоке — с Красноярским краем; на севере омывается Карским морем.

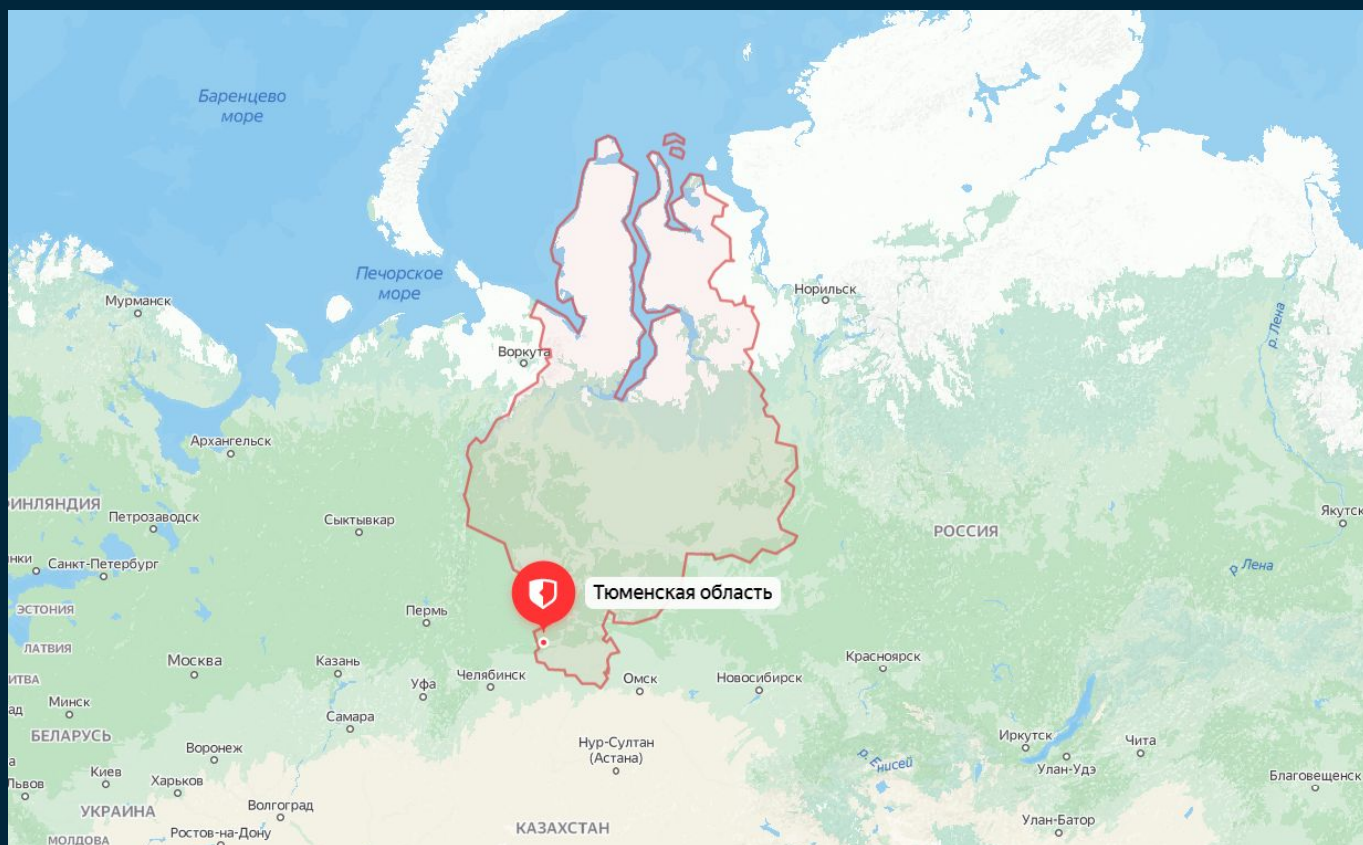


Рисунок 5. Тюменская область и её границы на карте

### Крупнейшие предприятия

Наиболее крупными представителями бизнес общества являются компании из энергетического сектора: ООО «ЛУКОЙЛ-ЗАПАДНАЯ СИБИРЬ», ПАО «СИБУР ХОЛДИНГ», ПАО «НОВАТЭК», ОАО «ЯМАЛ СПГ», ООО «ГАЗПРОМ ДОБЫЧА УРЕНГОЙ», ООО «ГАЗПРОМНЕФТЬ-ХАНТОС», ООО «ГАЗПРОМ ДОБЫЧА ЯМБУРГ», ООО «РН-ЮГАНСКНЕФТЕГАЗ», АО «ГАЗПРОМНЕФТЬ-ННГ», АО «АРКТИКГАЗ». Во всех перечисленных выше сегментах в регионе есть бизнес, относящийся к категории «Крупный».

В г. Тюмень располагаются заводы: «ТМК», «БСК», «Тюменский завод электротехнического оборудования», ЭСАБ, «Эко-плит», «Тюменьремтехпред», «Строймаш», «Сибмаш», «Металл-Завод», «Завод ЖБИ –3» и другие.

## Показатели

Год	2018	2019	2020	2021	2022
Численность населения Тюменской области	3 692 400	3 723 969	3 756 536	3 778 053	3 806 505
Ввод жилья, тыс. кв. м	2 691	3 303	3 419	3 405	-
Заработная плата, с учетом НДФЛ	43 729	44 906	48 653	53 142	60 791
Потребительская корзина	16 905	17 449,1	18 472,3	19 799,1	21 417,1
Численность населения, г. Тюмень	768 358	788 666	807 271	816 700	828 575

Численность населения Тюменской области и г. Тюмень растут за весь анализируемый период, вместе с ними растут и объем ввода жилья, зарплата, цены.

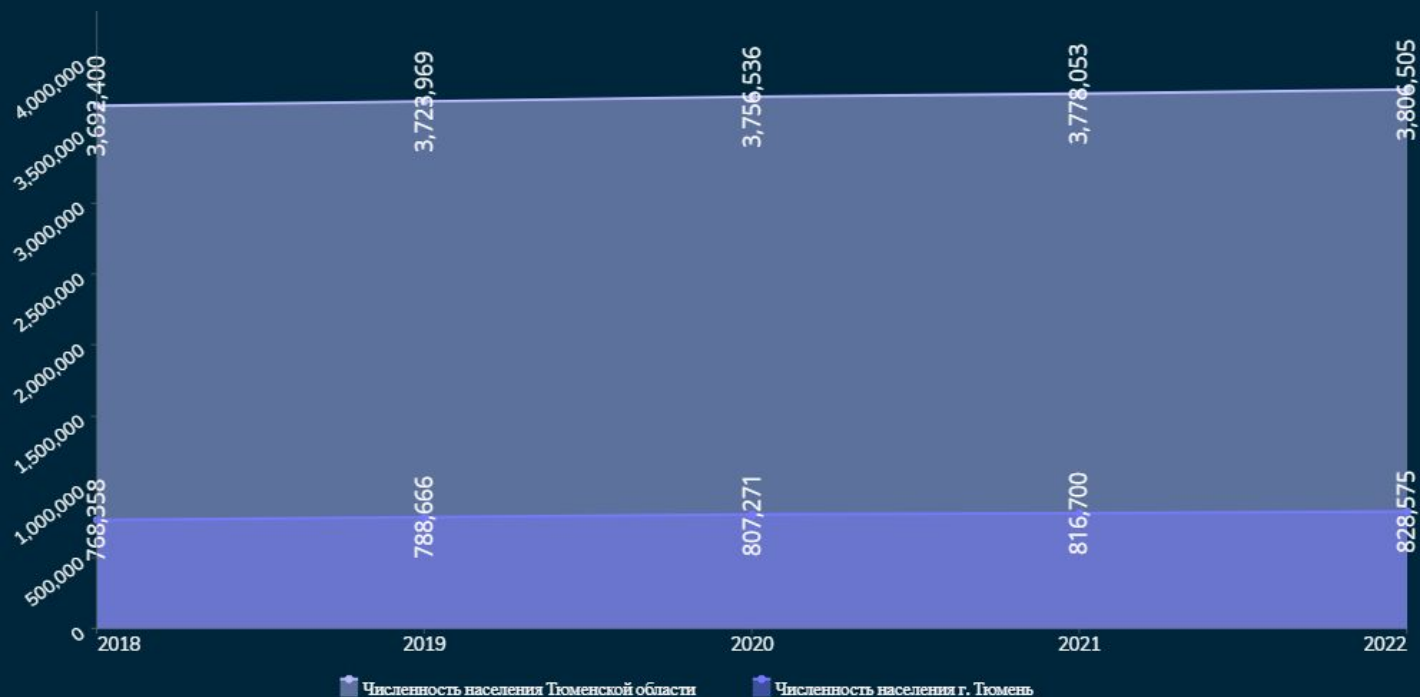


График 22. Динамика численности населения

Обеспеченность торговой недвижимостью в г. Тюмень наибольшая из всех городов России – 1 659 м<sup>2</sup> на 1 000 человек, что превышает уровень обеспеченности большинства развитых стран, офисной недвижимостью 681 м<sup>2</sup> на 1 000 человек.

### Предложение

Общий объем предложений аренды 1093, предложений в анализируемых сегментах: офисная недвижимость – 318, торговая – 331, складская – 131, предложений, относящихся к прочим сегментам – 313.

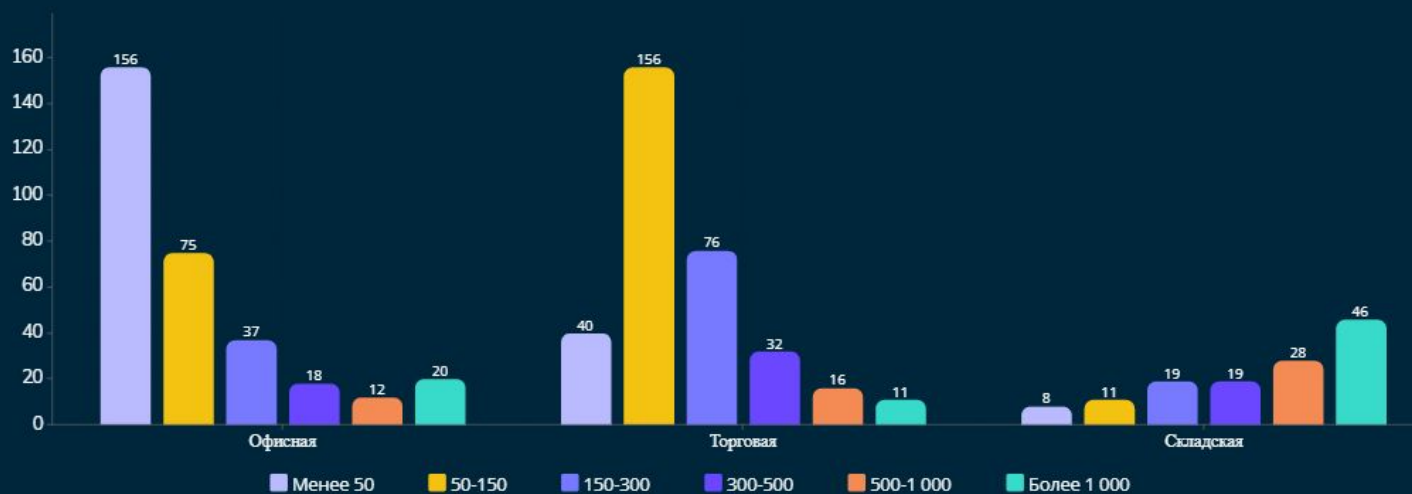


График 23. Распределение объема предложения по категориям и площади м<sup>2</sup>

Как видно из графика, наибольшее количество предложений на рынке для офисной недвижимости относится к категории до 50 м<sup>2</sup>, это кабинеты в бизнес-центрах и небольшие помещения на первых этажах жилых домов. В торговой недвижимости основной объем предложений сконцентрирован в объектах площадью от 50 до 150 м<sup>2</sup>, эти помещения пригодны для магазинов «у дома», небольшого общепита. В складской недвижимости основная масса предложений приходится на сегмент свыше 1 000 м<sup>2</sup>.

### Цены аренды

На графике ниже приведены средние и медианные запрашиваемые арендные ставки по анализируемым сегментам недвижимости.

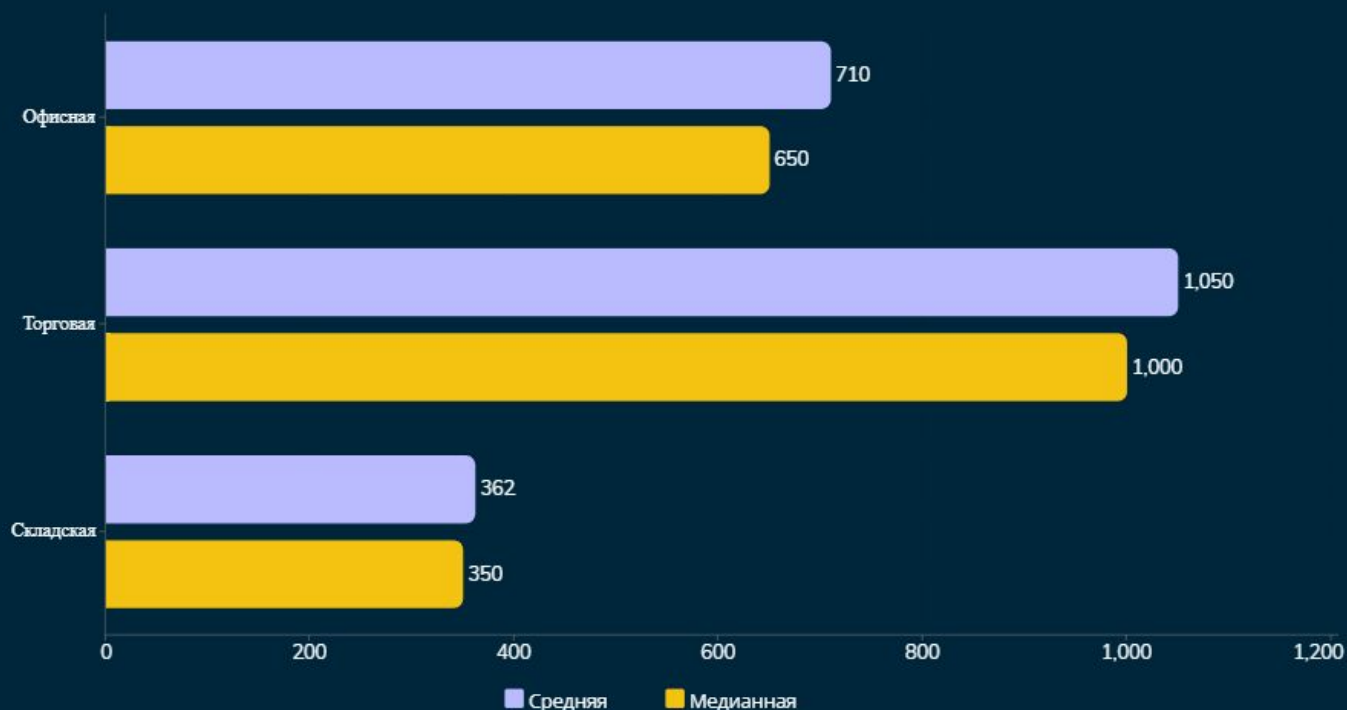


График 24. Средние и медианные запрашиваемые арендные ставки в г. Сочи, за 1 м<sup>2</sup>

Офисная недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости в г. Тюмень составляет 710 рублей, медианная 650 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

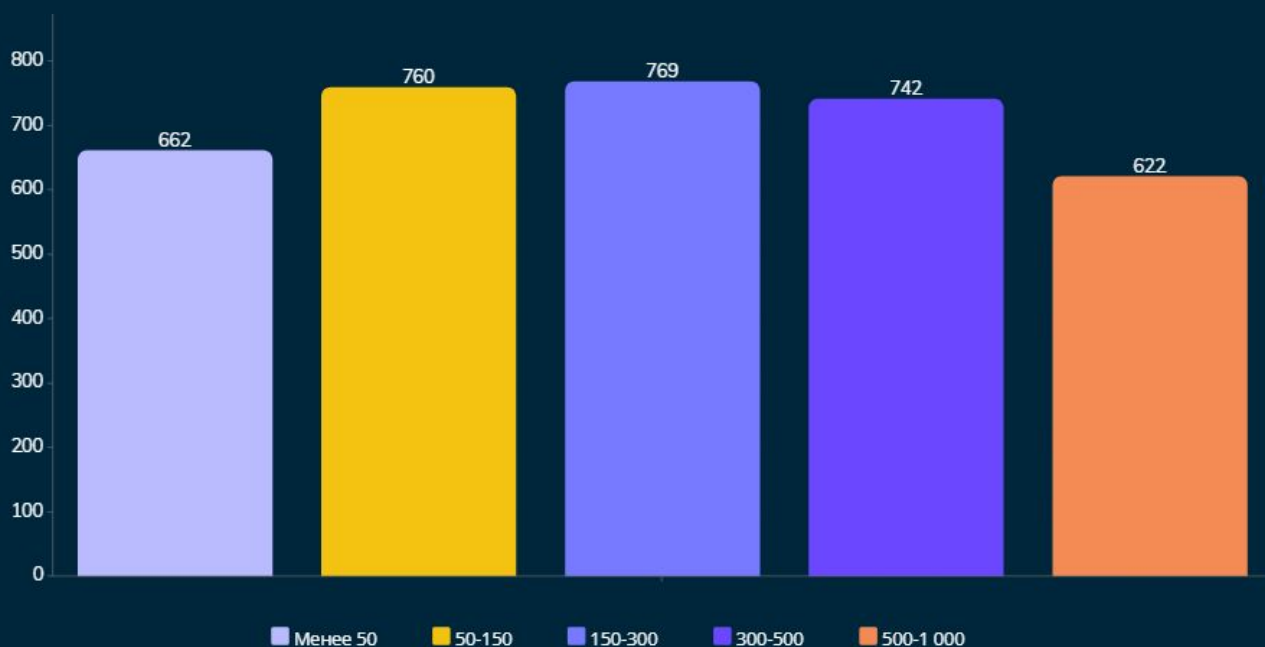


График 25. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади 150-300 м<sup>2</sup>.

Торговая недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости в г. Тюмень составляет 1 050 рублей, медианная 1 000 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

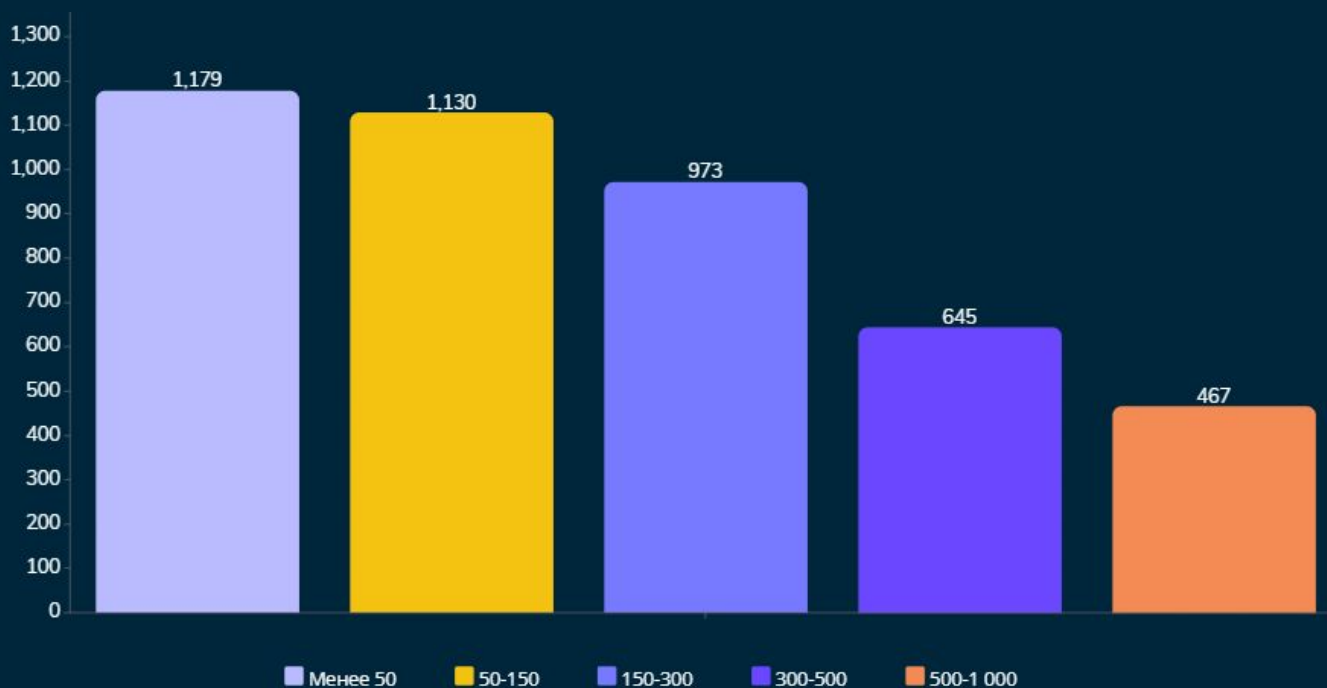


График 26. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, запрашиваемая арендная ставка за 1 кв. м снижается, по мере роста площади.

Складская недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости в г. Тюмень составляет 362 рубля, медианная 350 рублей. Далее приведён анализ запрашиваемых арендных в зависимости от площади предложения. Выявленные тенденции действуют для сопоставимых объектов.

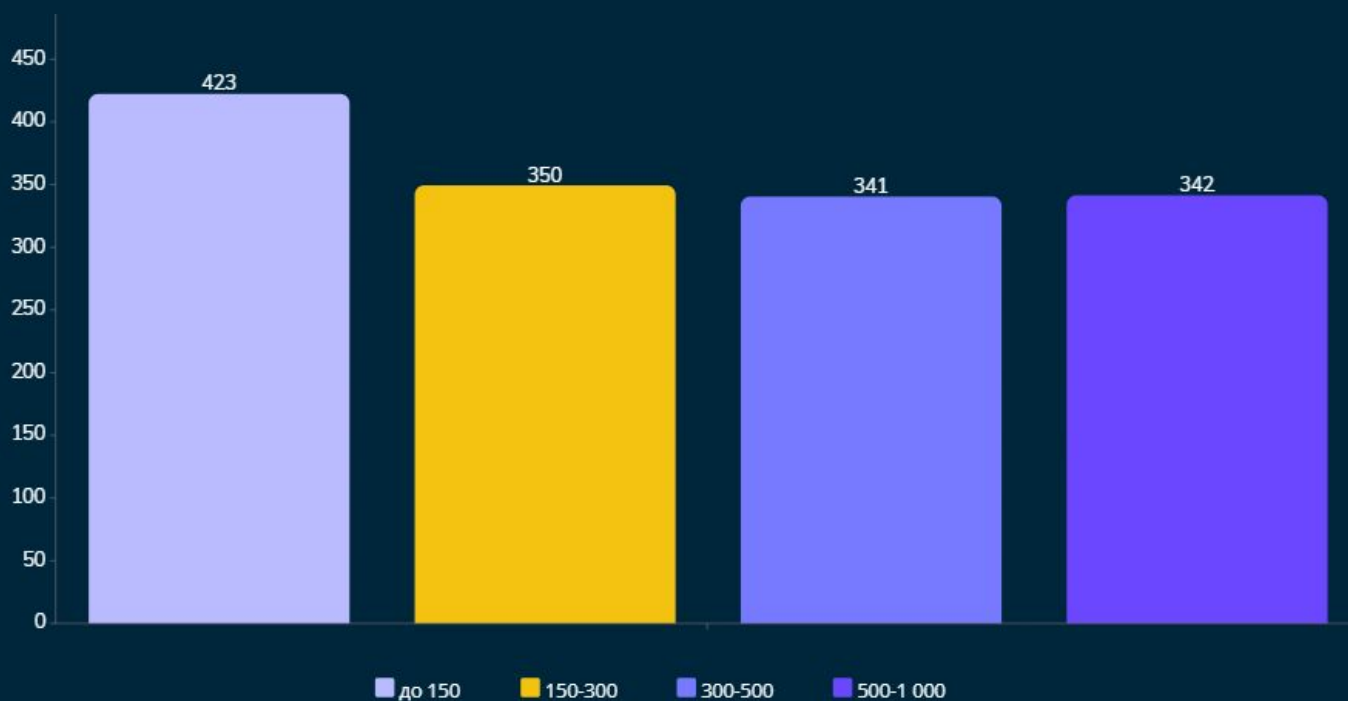


График 27. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости, в зависимости от средней площади



Исходя из графиков, приведённых выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка за 1 кв. м для предложений до 150 м<sup>2</sup>, для предложений площадью более 150 м<sup>2</sup> арендная ставка практически не зависит от площади.

### *Спрос*

Спрос на недвижимость сокращается под воздействием политических факторов - часть международных компаний в связи с СВО приостановила свою деятельность, часть из них производят сокращения присутствия, а это подразумевает сокращение арендуемых площадей во всех сегментах. Есть компании, которые полностью прекращают деятельность и в таком случае существует два варианта -продажа активов (как правило происходят с существенным дисконтом около 50%), либо прекращение деятельности путем прекращения деятельность с разрывами договор аренды.

### *Прогноз*

В ближайшие периоды можно прогнозировать рост уровня вакансии во всех сегментах коммерческой недвижимости (скрытая вакансия составляет 15-25%). Период повышенной вакансии связан с процессом перестроения экономики, сменной её структуры, соответственно снижение уровня вакансии можно ожидать только с появлением четких очертаний будущей экономики, на этапе её формирования.

Несмотря на увеличение уровня вакансии арендные ставки не получат значительного снижения, так как это приведет к увеличению сроков окупаемости, а строительство вырастет в цене по причине сложного импорта необходимых строительных материалов.

## Анализ рынка г.



- Численность населения Новосибирской области и г. Новосибирск имеют переменчивую динамику (роста и падения), объем ввода жилой площади - снижается, средние заработные платы на протяжении 2018 – 2022 года растут.
- Наиболее крупные представители бизнеса в регионе относятся к фармакологическому, энергетическому секторам экономики и авиасообщению.
- Совокупный объем фонда торговой недвижимости является низким для текущей численности населения г. Новосибирск.
- Объем предложений аренды в анализируемых сегментах составил: офисная недвижимость – 609, торговая – 1 237, складская – 172, предложений, относящихся к прочим сегментам – 992.
- Средний уровень арендных ставок для офисной недвижимости – 913 рублей м<sup>2</sup>, торговой недвижимости – 1 049 рублей м<sup>2</sup>, складской недвижимости 326 рубля м<sup>2</sup>.

Новосибирск столица Новосибирской области, область граничит на севере с Томской областью, на юго-западе — с Казахстаном, на западе — с Омской областью, на юге — с Алтайским краем, на востоке — с Кемеровской областью.

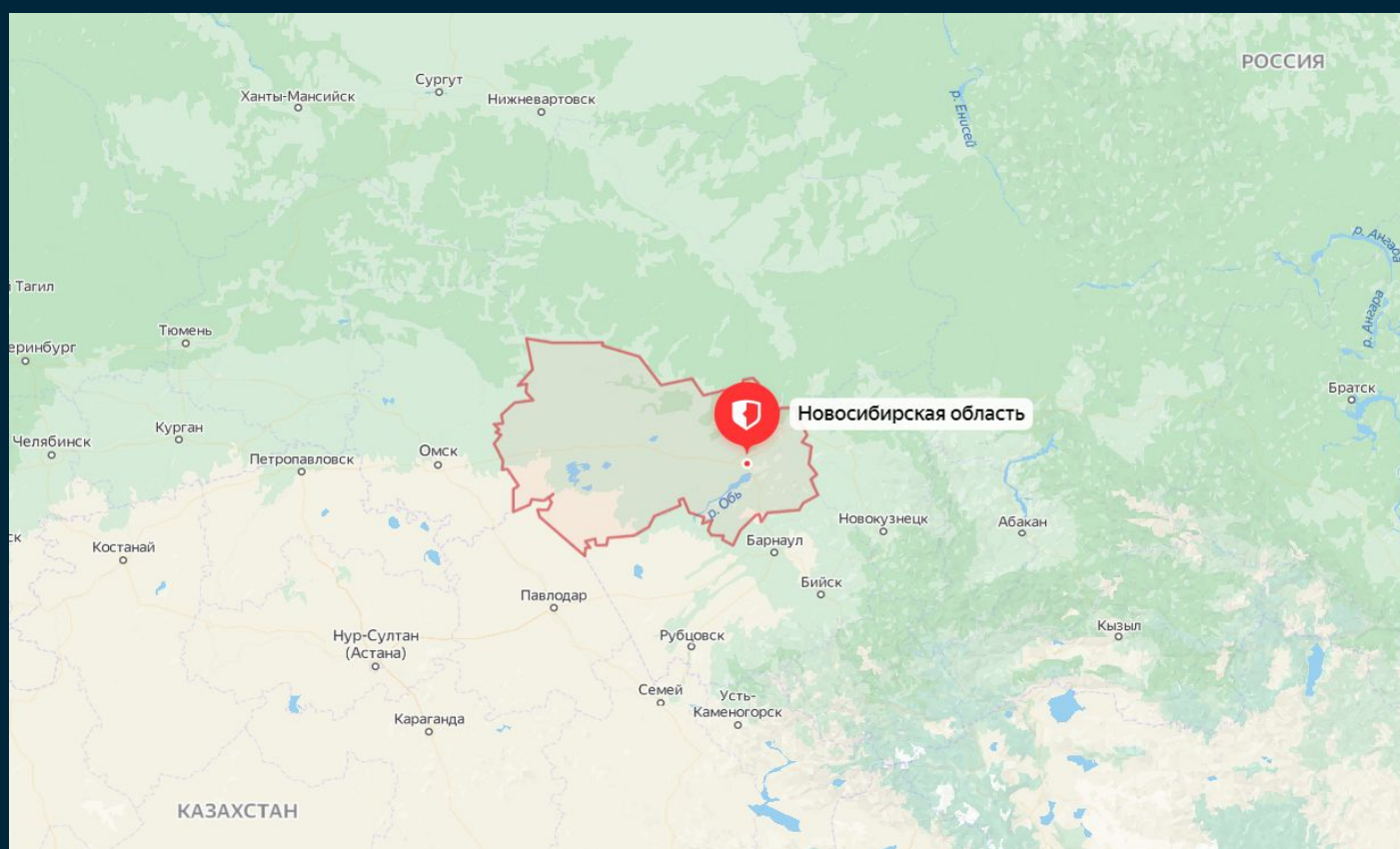


Рисунок 6. Новосибирская область и её границы на карте

### Крупнейшие предприятия

Наиболее крупными представителями бизнес общества являются компании из секторов фармакологии и авиасообщения, металлических изделий, финансового: АО НПК "КАТРЕН", АО "АВИАКОМПАНИЯ "СИБИРЬ", АО "СИБАНТРАЦИТ", АО "НОВОСИБИРСКЭНЕРГОСБЫТ", ООО "ВОСТОЧНАЯ ТЕХНИКА", ООО "АГРОРЕСУРСЫ", ООО "ГРУППА КОМПАНИЙ ДЕМИДОВ", ООО "БКС КОНСАЛТИНГ" и прочие. Во всех перечисленных выше сегментах в регионе есть бизнес, относящийся к категории «Крупный».

В г. Новосибирске располагаются заводы: «СК-Профиль», «НЗСП», «Renewal», «НЗКО», «Энергоресурс», «NOVOMIX», «НЭВЗ-КЕРАМИКС», «ЭКОРЫБА Сибири», «И.С. Лаборатория», и другие.

## Показатели

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022
Численность населения Новосибирской области	2 788 849	2 793 384	2 798 170	2 785 836	2 780 292
Ввод жилья, тыс. кв. м	2 603	2 533	3 373	2 681	-
Заработная плата, с учетом НДФЛ	36 048	38 237	40 045	48 155	50 999
Потребительская корзина	14 832	15 302	16 133	17 727	20 066
Численность населения, г. Новосибирска	1 612 833	1 618 039	1 625 631	1 620 162	1 621 330

Численность населения Новосибирской области и г. Новосибирск имеют различную динамику за анализируемый период, растут зарплаты, цены. Объем ввода жилья имеют различную динамику.

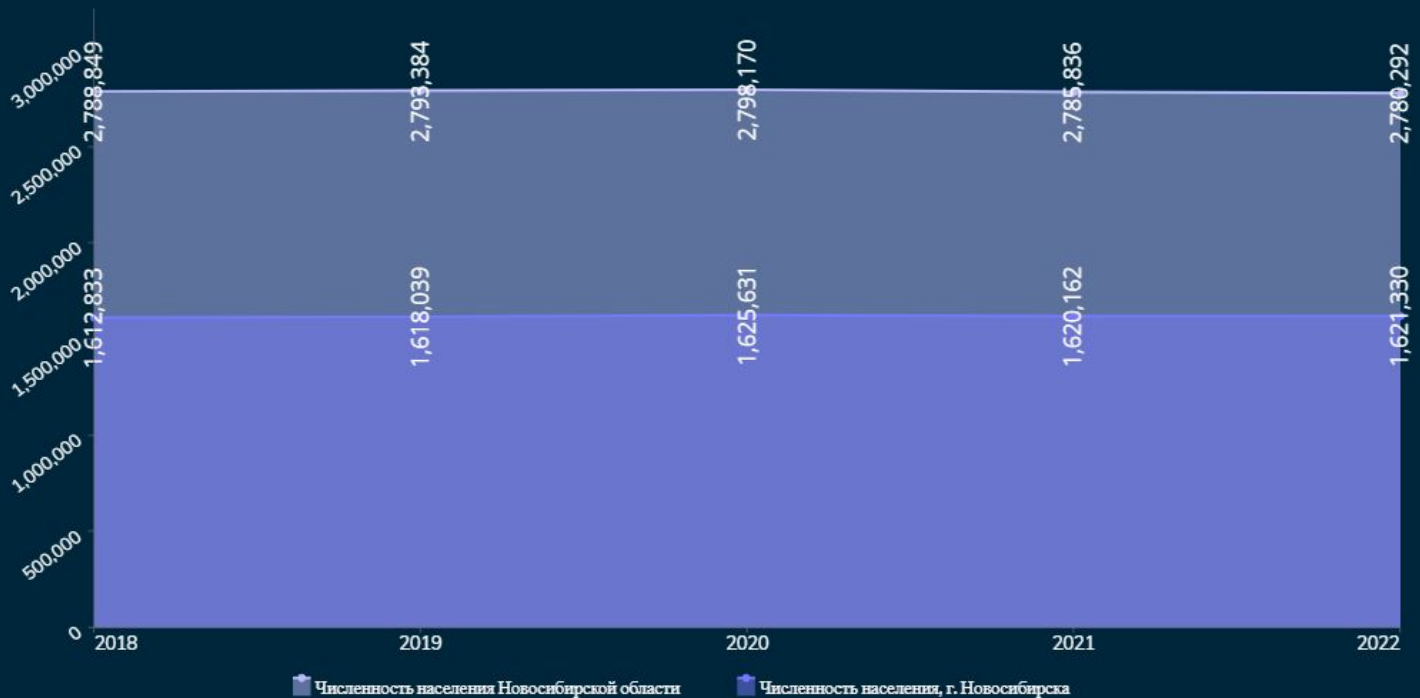


График 28. Динамика численности населения

Обеспеченность торговой недвижимостью в г. Новосибирск – 320 м<sup>2</sup> на 1 000 человек, что является показателем ниже среднего российских городов и заметно уступает практически всем анализируемым городам, в рамках проводимого анализа.

### Предложение

Общий объем предложений аренды 2 018, предложений в анализируемых сегментах: офисная недвижимость – 609, торговая – 1 237, складская – 172, предложений, относящихся к прочим сегментам – 992.

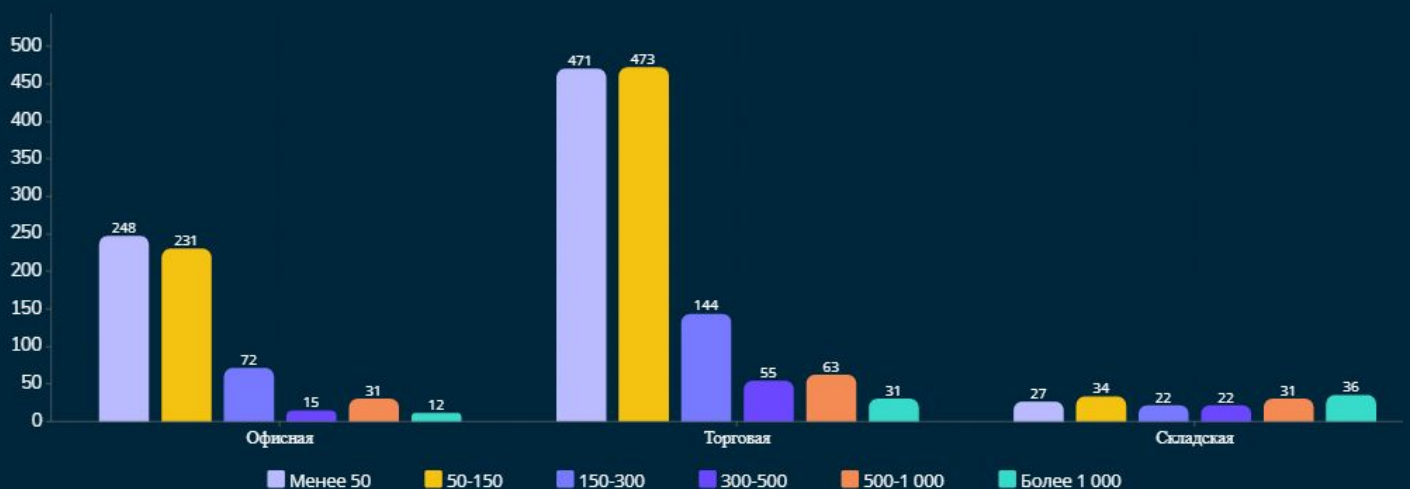


График 29. Распределение объема предложения по категориям и площади м<sup>2</sup>

Как видно из графика, наибольшее количество предложений на рынке офисной недвижимости относится к категории до 50 м<sup>2</sup>, туда относятся кабинеты в бизнес центрах, а также помещения в жилых домах, второй группой по численности являются помещения 50-150 м<sup>2</sup>, как правило это кабинеты в бизнес-центрах.

В торговой недвижимости основной объем предложений сконцентрирован в объектах площадью от до 150 м<sup>2</sup>, эти помещения пригодны для магазинов «у дома», либо шоу-румов.

В складской недвижимости основная масса предложений приходится на сегмент свыше 1 000 м<sup>2</sup>.

### Цены аренды

На графике ниже приведены средние и медианные запрашиваемые арендные ставки по анклаву в г. Новосибирск по сегментам недвижимости.



График 30. Средние и медианные запрашиваемые арендные ставки, в г. Новосибирск, за 1 м<sup>2</sup>

Офисная недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости в г. Новосибирск составляет 913 рублей, медианная 800 рублей.

Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

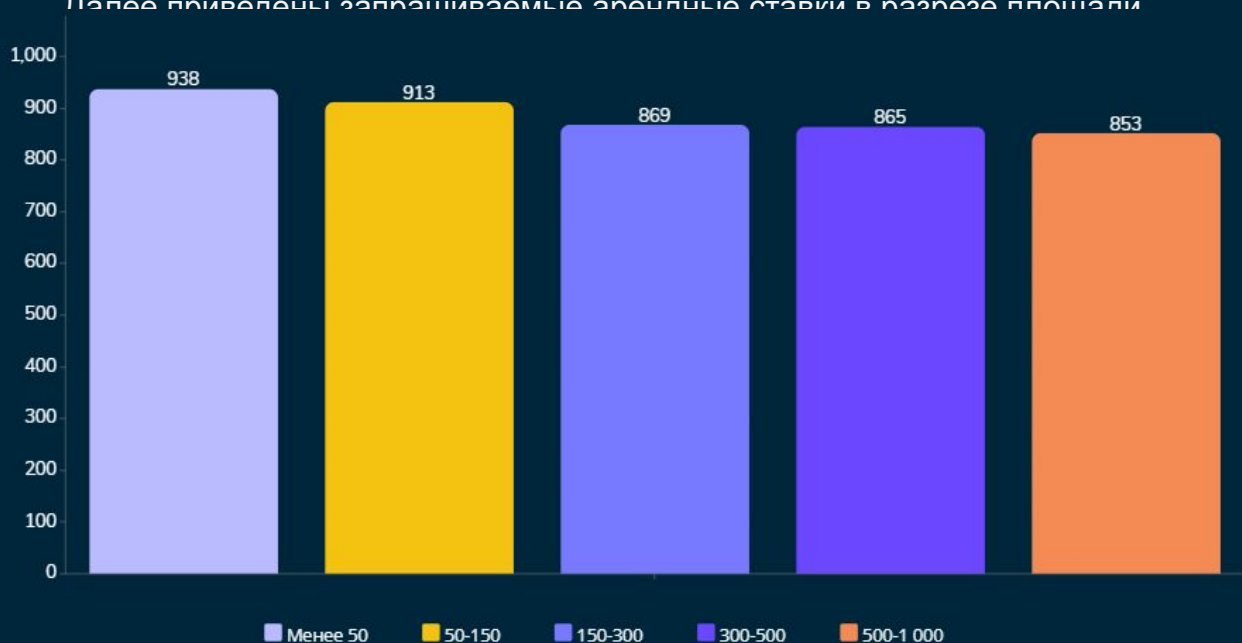


График 31. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади до 50 м<sup>2</sup>, по мере роста площади, запрашиваемая арендная ставка становится ниже.

Торговая недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости в г. Новосибирск составляет 1 049 рублей, медианная 900 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

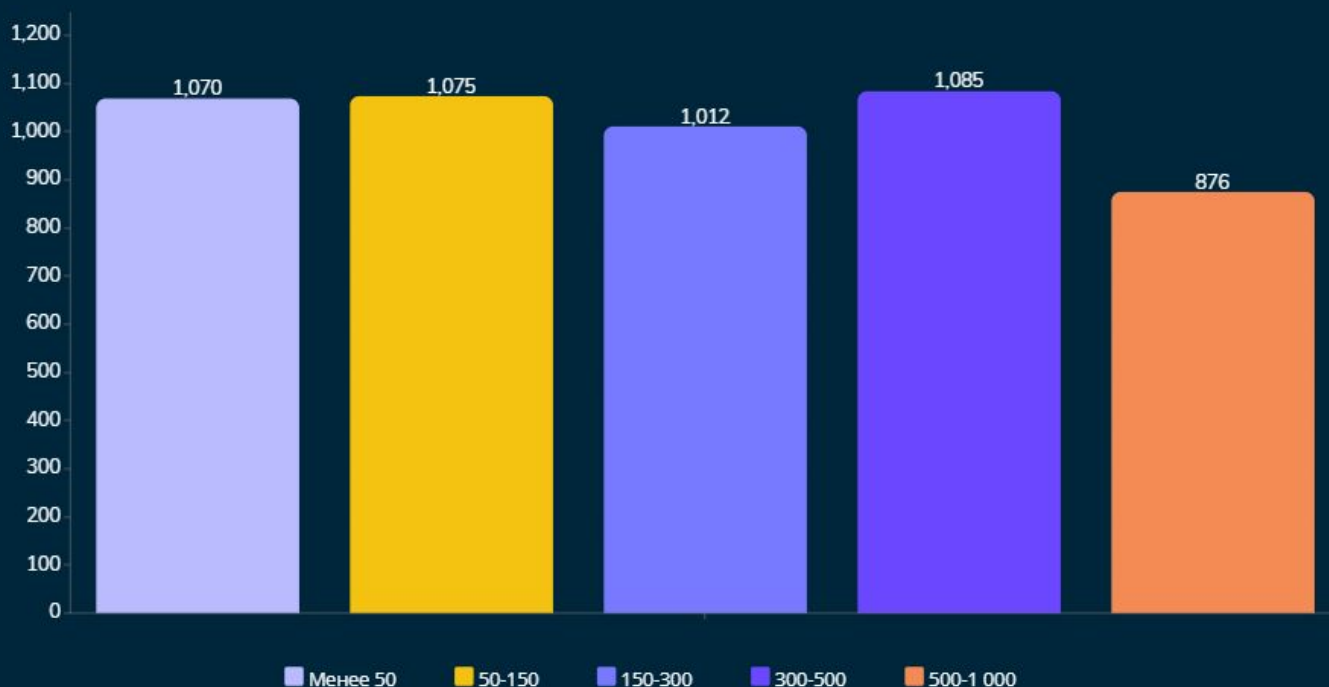


График 32. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади от 300 до 500 м<sup>2</sup>, помещения как правило расположенные в ТЦ, ТРК, либо формат «супермаркеты» у дома.

Складская недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости в г. Новосибирск составляет 326 рубля, медианная 308 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

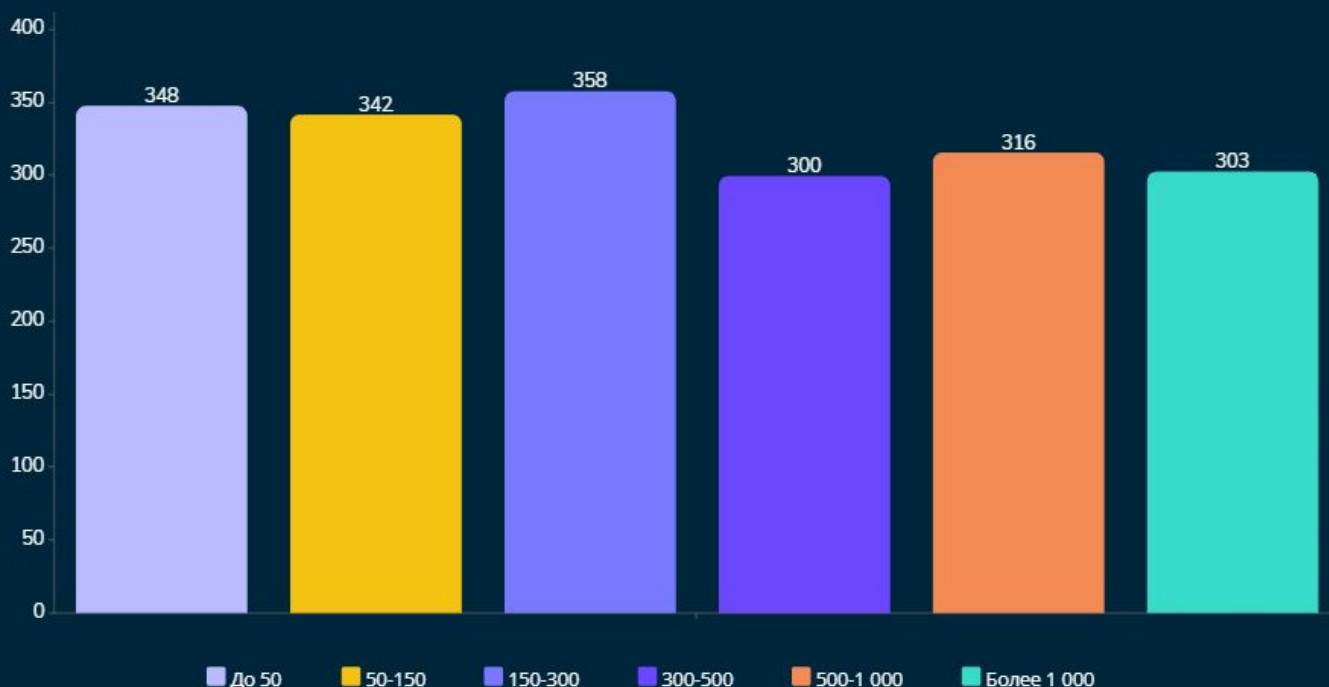


График 33. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка за 1 кв. м для предложений от 150 до 300 м<sup>2</sup>.

### *Спрос*

Спрос на недвижимость сокращается под воздействием политических факторов - часть международных компаний в связи с СВО приостановила свою деятельность, часть из них производят сокращения присутствия, а это подразумевает сокращение арендуемых площадей во всех сегментах. Есть компании, которые полностью прекращают деятельность и в таком случае существует два варианта -продажа активов (как правило происходят с существенным дисконтом около 50%), либо прекращение деятельности путем прекращения деятельности с разрывами договор аренды.

### *Прогноз*

В ближайшие периоды можно прогнозировать рост уровня вакансии во всех сегментах коммерческой недвижимости (скрытая вакансия составляет 10-15%). Период повышенной вакансии связан с процессом перестроения экономики, сменной её структуры, соответственно снижение уровня вакансии можно ожидать только с появлением четких очертаний будущей экономики, на этапе её формирования.

Несмотря на увеличение уровня вакансии арендные ставки не получат значительного снижения, так как это приведет к увеличению сроков окупаемости, а строительство вырастет в цене по причине сложного импорта необходимых строительных материалов.

## Анализ рынка 2.



- Численность населения в Республике Татарстан снижается, в г. Казань напротив – растет, объем ввода жилой площади имеют различную динамику, а средние заработные платы на протяжении 2018 – 2022 года растут. Наиболее крупные представители бизнеса в регионе относятся к энергетическому, авто-, авиа - строительным секторам экономики.
- Совокупный объем фонда торговой недвижимости является немногим ниже среднего для текущей численности населения г. Казань.
- Объем предложений аренды в анализируемых сегментах составил: офисная недвижимость – 451, торговая – 245, складская – 165, предложений, относящихся к прочим сегментам – 1 036.
- Средний уровень арендных ставок для офисной недвижимости – 905 рублей м<sup>2</sup>, торговой недвижимости – 1 142 рубля м<sup>2</sup>, складской недвижимости 348 рублей м<sup>2</sup>.

Казань является столицей Республики Татарстан. Республика Татарстан граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской и Оренбургской областями, Республикой Башкортостан, Республикой Марий Эл, Удмуртской Республикой и Чувашской Республикой

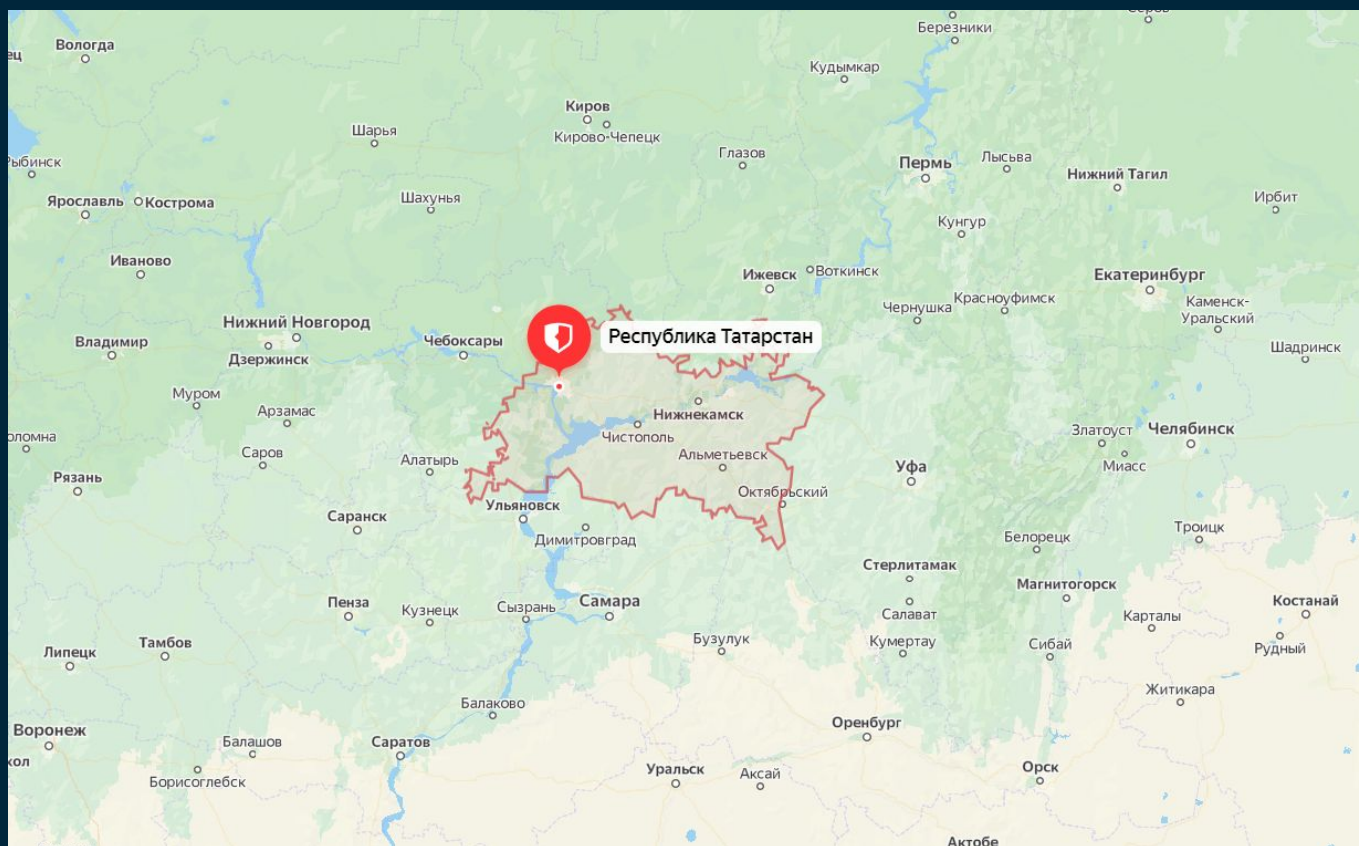


Рисунок 7. Республики Татарстан и её границы на карте

### Крупнейшие предприятия

Наиболее крупными представителями бизнес общества являются компании из энергетического и авто-, авиа - строительного секторов: ПАО "ТАТНЕФТЬ", ПАО "НИЖНЕКАМСКНЕФТЕХИМ", ПАО "КАМАЗ", ООО "ДК РУС", АО "КОМПРЕССОРМАШРЕМСЕРВИС", ПАО "КАЗАНЬОРГСИНТЕЗ", и прочие. Во всех перечисленных выше сегментах в регионе есть бизнес, относящийся к категории «Крупный».

В г. Казань располагаются заводы: «КамАЗ», «КазСинтез-Полимер», «Индиго Мед», «Казанский оптико-механический завод», «Казанский медико-инструментальный завод», «КЗМА», "Казанская фармацевтическая фабрика", "Казаньэнергомаш", «Казанский Завод Маломерных Судов», «Казанский авиационный завод имени С. П. Горбунова - филиал ПАО «Туполев», ПАО «Казанский вертолетный завод», «Комлед» и другие.

## Показатели

Год	2018	2019	2020	2021	2022
Численность населения Республики Татарстан	3 894 284	3 898 628	3 902 642	3 894 120	3 886 395
Ввод жилья, тыс. кв. м	3 653	4 023	4 018	3 592	-
Заработная плата, с учетом НДФЛ	35 722	38 289	40 044	45 976	51 074
Потребительская корзина	13 489	13 890	14 732	16 132	17 684
Численность населения, г. Казань	1 243 500	1 251 969	1 257 391	1 257 341	1 259 173

Численность населения Республики Татарстан и г. Казань имеют различную динамику за анализируемый период, однако стоит отметить, что г. Казань имеет преимущественную тенденцию к росту населения, не жили его сокращению. зарплат, цены растут в Республике Татарстан, ввод жилья по данным за последний год (2021) сократился, до этого динамика был

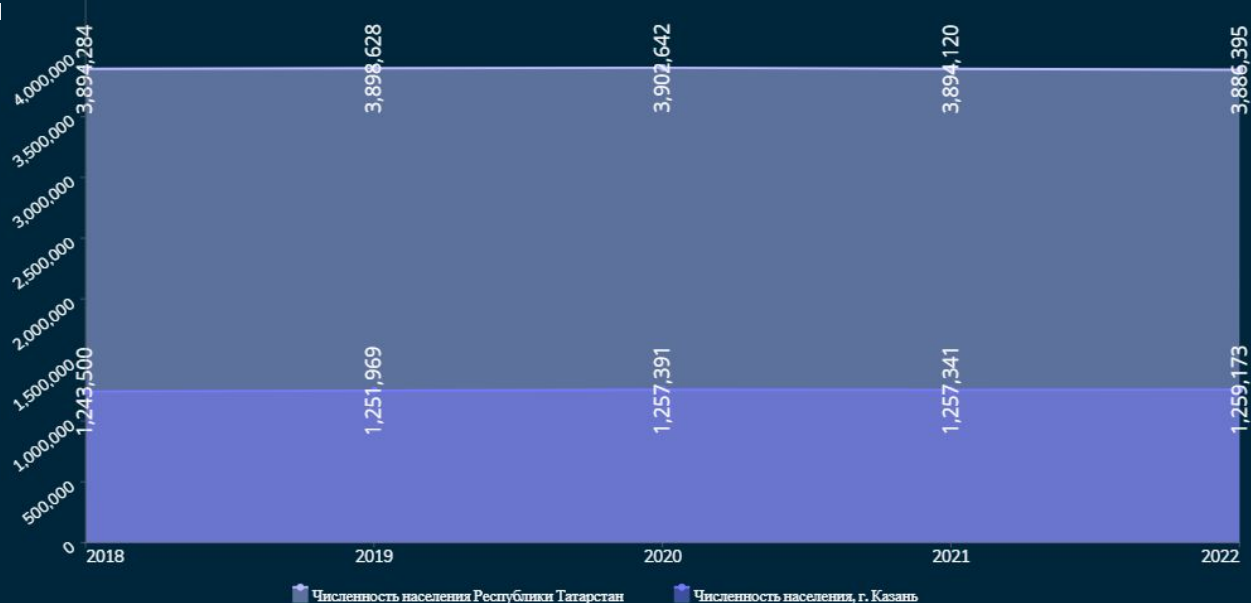


График 34. Динамика численности населения

Обеспеченность торговой недвижимостью в г. Казань – 499 м<sup>2</sup> на 1000 человек, средний показатель обеспеченности для российских городов.

### Предложение

Общий объем предложений аренды 1 897, предложений в анализируемых сегментах: офисная недвижимость – 451, торговая – 245, складская – 165, предложений, относящихся к прочим сегментам – 1 036.

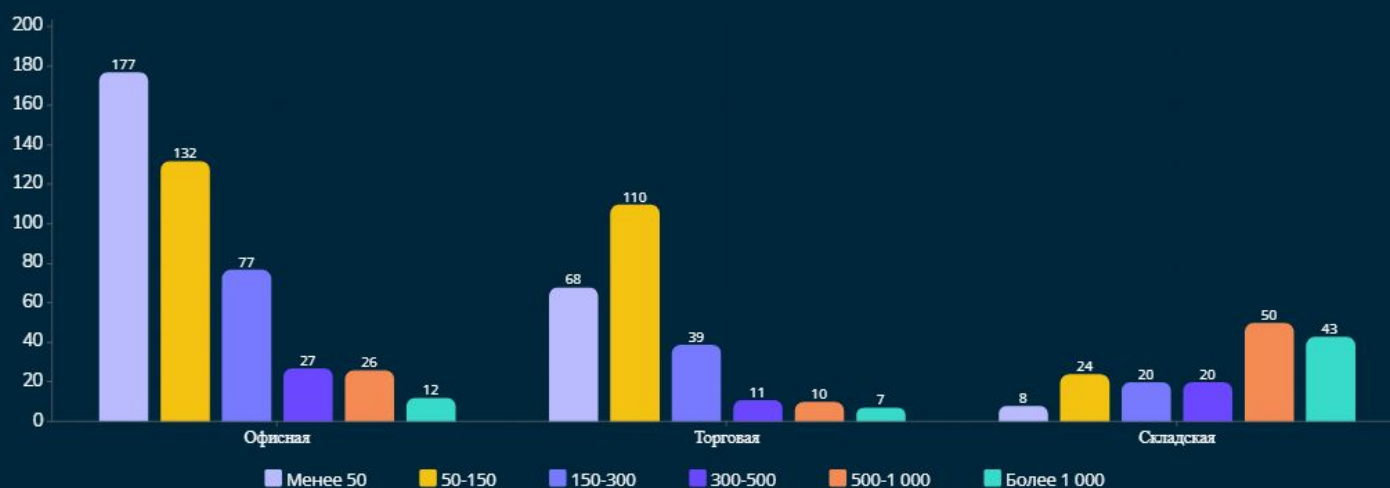


График 35. Распределение объема предложения по категориям и площади м<sup>2</sup>



Как видно из графика, наибольшее количество предложений на рынке офисной недвижимости относится к категории до 50 м<sup>2</sup>, как правило это кабинеты в бизнес-центрах, а также помещения в жилых домах вторая группа по численности 50 – 150 м<sup>2</sup>, как правило это кабинеты в бизнес-центрах.

В торговой недвижимости основной объем предложений сконцентрирован в объектах площадью от 50 до 150 м<sup>2</sup>, эти помещения пригодны для магазинов «у дома», либо шоу-румов.

В складской недвижимости основная масса предложений приходится на сегмент 500 – 1 000 м<sup>2</sup>.

### Цены аренды

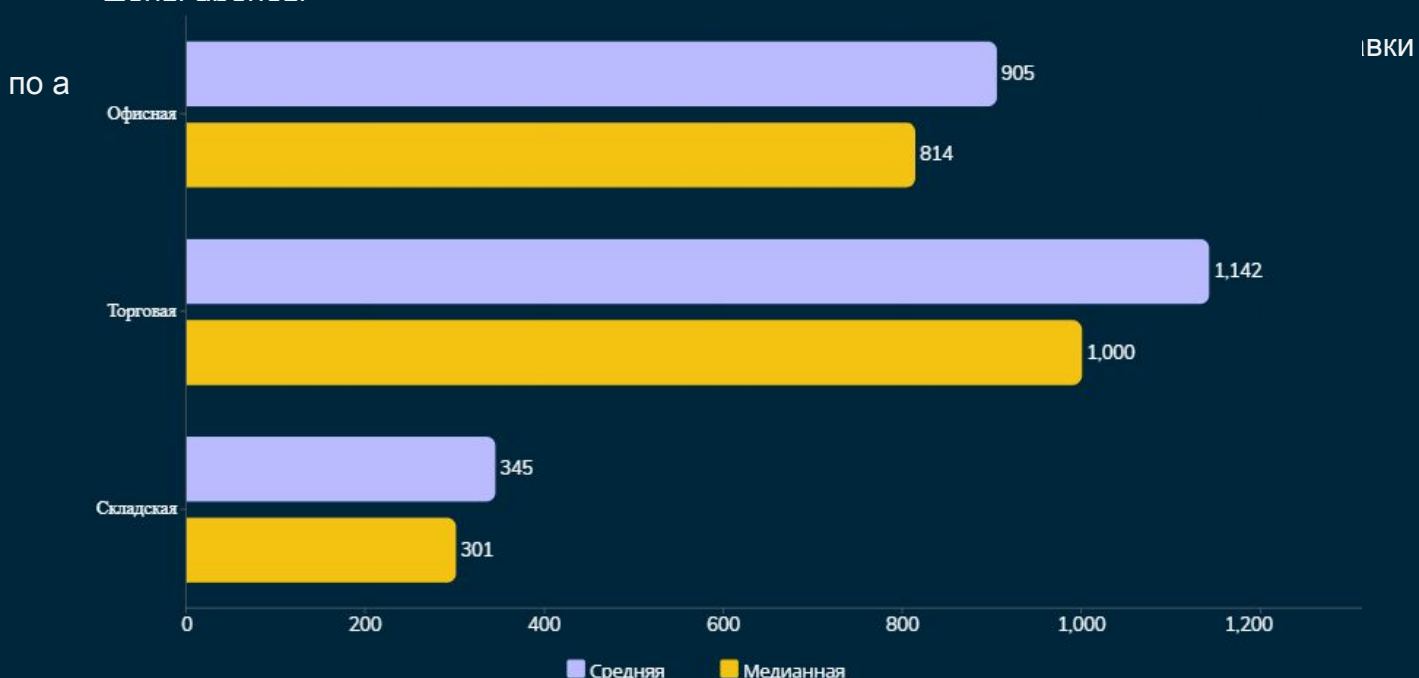


График 36. Средние и медианные запрашиваемые арендные ставки, в г. Казань, за 1 м<sup>2</sup>

Офисная недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости в г. Казань составляет 905 рублей, медианная 814 рублей.

Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

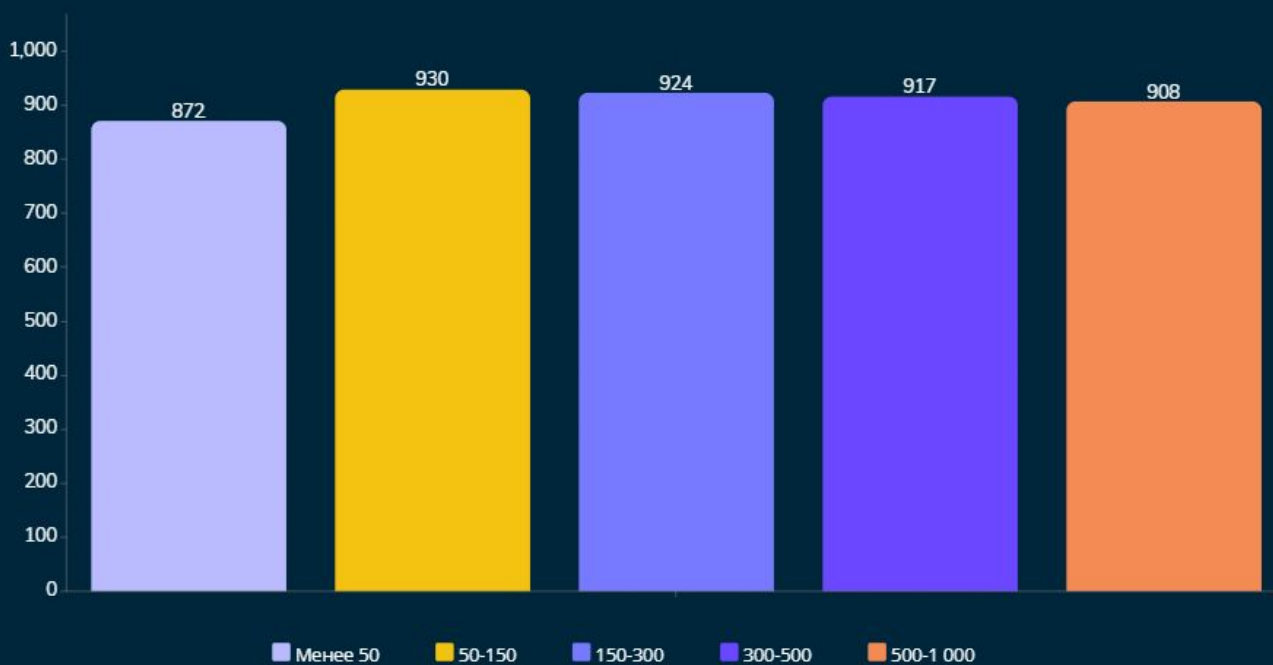


График 37. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади 50-150 м<sup>2</sup>, по мере роста площади, запрашиваемая арендная ставка становится ниже.

Торговая недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости в г. Казань составляет 1 142 рублей, медианная 1 000 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади. Выявленные тенденции действуют для сопоставимых объектов.

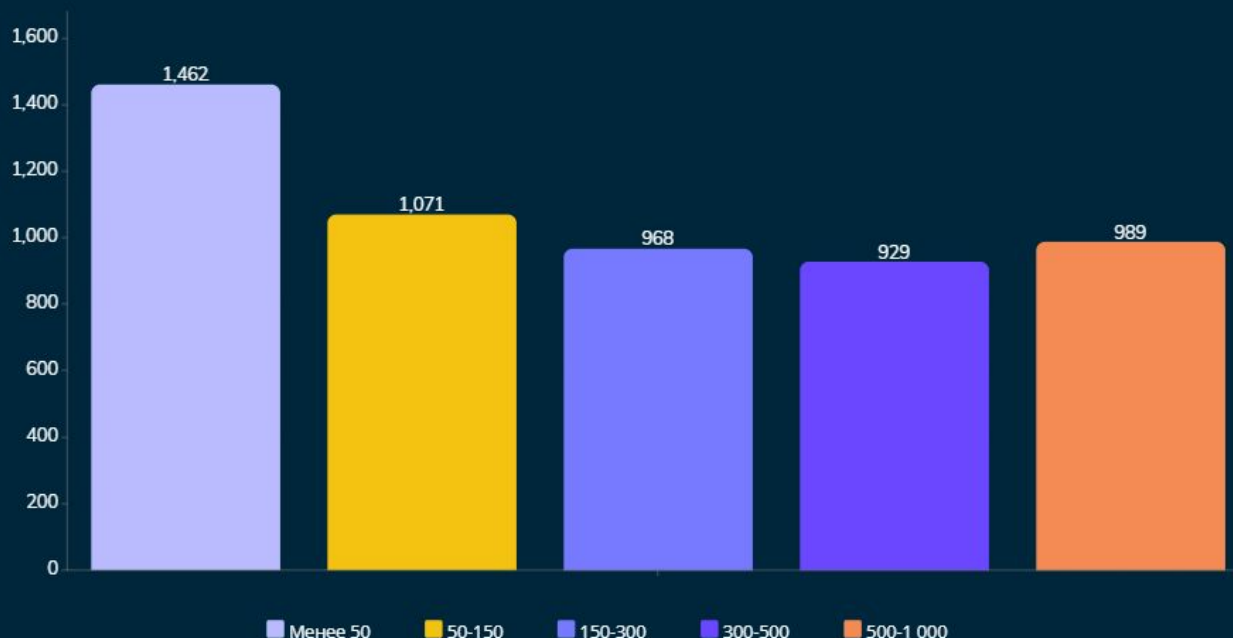


График 38. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади до 50 м<sup>2</sup>, по мере роста площади, запрашиваемая арендная ставка становится ниже.

Складская недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости в г. Казань составляет 348 рубля, медианная 301 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

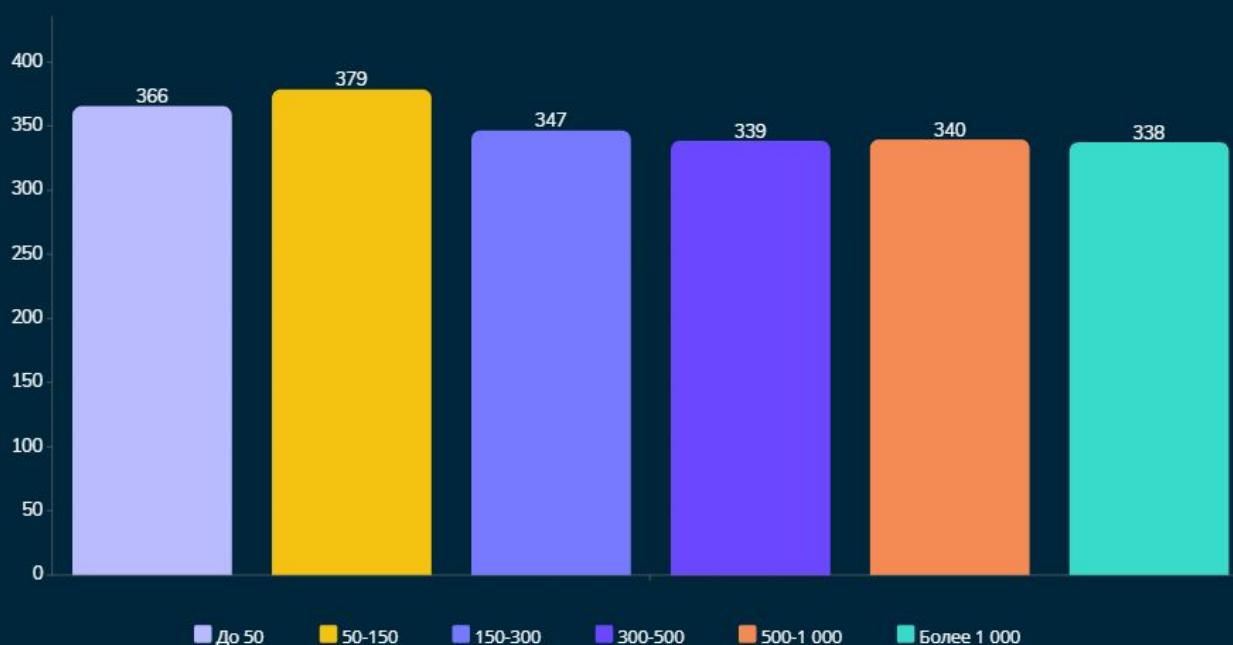


График 39. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка за 1 кв. м для предложений от 50 до 150 м<sup>2</sup>.

### *Спрос*

Спрос на недвижимость сокращается под воздействием политических факторов - часть международных компаний в связи с СВО приостановила свою деятельность, часть из них производят сокращения присутствия, а это подразумевает сокращение арендуемых площадей во всех сегментах. Есть компании, которые полностью прекращают деятельность и в таком случае существует два варианта - продажа активов (как правило происходят с существенным дисконтом около 50%), либо прекращение деятельности путем прекращения деятельности с разрывами договор аренды.

### *Прогноз*

В ближайшие периоды можно прогнозировать рост уровня вакансии во всех сегментах коммерческой недвижимости (скрытая вакансия составляет 10-15%). Период повышенной вакансии связан с процессом перестроения экономики, сменой её структуры, соответственно снижение уровня вакансии можно ожидать только с появлением четких очертаний будущей экономики, на этапе её формирования.

Несмотря на увеличение уровня вакансии арендные ставки не получат значительного снижения, так как это приведет к увеличению сроков окупаемости, а строительство вырастет в цене по причине сложного импорта необходимых строительных материалов.

## Анализ рынка г.

- Численность населения, в Иркутской области и г. Иркутск объем ввода жилой площади – падают на протяжении 2018 – 2022 года. Наиболее крупные представители бизнеса в регионе относятся к энергетическому, металлургическому секторам экономики, также производится добыча полезных ископаемых.

- Совокупный объем фонда торговой недвижимости является достаточным для текущей численности населения г. Иркутск, учитывая снижение численности населения, отток арендаторов в связи с прекращением деятельности на территории России, уровень вакансии в сегменте торговой недвижимости может расти.

- Объем предложений аренды в анализируемых сегментах составил: офисная недвижимость – 341, торговая – 182, складская – 114, предложений, относящихся к прочим сегментам – 209.

- Средний уровень арендных ставок для офисной недвижимости – 731 рубль м<sup>2</sup>, торговой недвижимости – 951 рубль м<sup>2</sup>, складской недвижимости – 347 рубль м<sup>2</sup>.

Иркутск граничит с Якутской областью, которая граничит на западе с Красноярским краем, на северо-востоке с Якутией, на востоке с Забайкальским краем, на востоке и юге с Бурятской Республикой, на юге с Монголией.

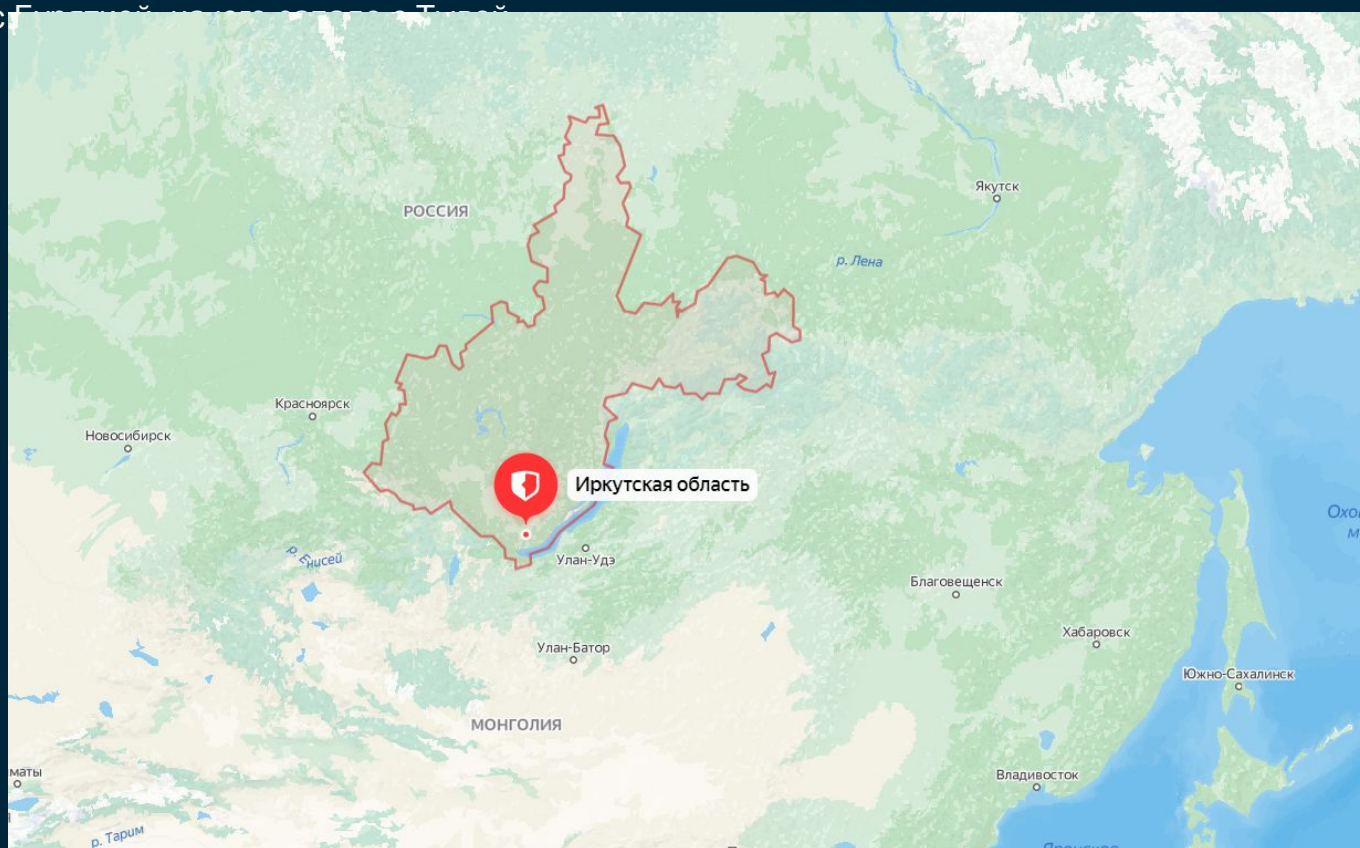


Рисунок 8. Иркутской области и её границы на карте

### Крупнейшие предприятия

Наиболее крупными представителями бизнес общества являются компании из энергетического, металлургического сектора, и добычи полезных ископаемых: АО "ВЧНГ", ООО "ИНК", ПАО "РУСАЛ БРАТСК", АО "ИНК-ЗАПАД", ООО "ТРАНСНЕФТЬ - ВОСТОК", ООО "ЕВРОСИБЭНЕРГО-ГИДРОГЕНЕРАЦИЯ", АО "ПОЛЮС ВЕРНИНСКОЕ", и прочие. Во всех перечисленных выше сегментах в регионе есть бизнес, относящийся к категории «Крупный».

В Иркутске располагаются заводы: «Фармасинтез», «Лакокрасочный завод Сибтон», «Прибайкальский Завод Металлоконструкций ПЗМК», «Иркутский станкостроительный завод», «Сибавиастрой», «Завод металлических и полимерных сеток», «Металлика М», «Иркутский механический завод», «СпецТехМаш», «Янта», «Иркутский Завод Металлоконструкций», «ИЗТМ - Инжиниринг», «Иркутский авиационный завод (ИАЗ) – филиал ПАО «Корпорация «Иркут» и другие.

## Показатели

Год	2018	2019	2020	2021	2022
Численность населения Иркутской области	2 404 195	2 397 763	2 391 193	2 375 021	2 357 134
Ввод жилья, тыс. кв. м	1 340	1 433	1 354	1 342	-
Заработная плата, с учетом НДФЛ	42 921	45 892	48 480	56 272	65 295
Потребительская корзина	14 566	15 070	15 731	17 114	18 863
Численность населения, г. Иркутск	623 869	623 479	623 562	617 315	617 249

Численность населения Иркутской области и г. Иркутск имеют тенденцию к снижению за анализируемый период. Зарплаты, цены растут, динамика ввода жилья переменчивая.

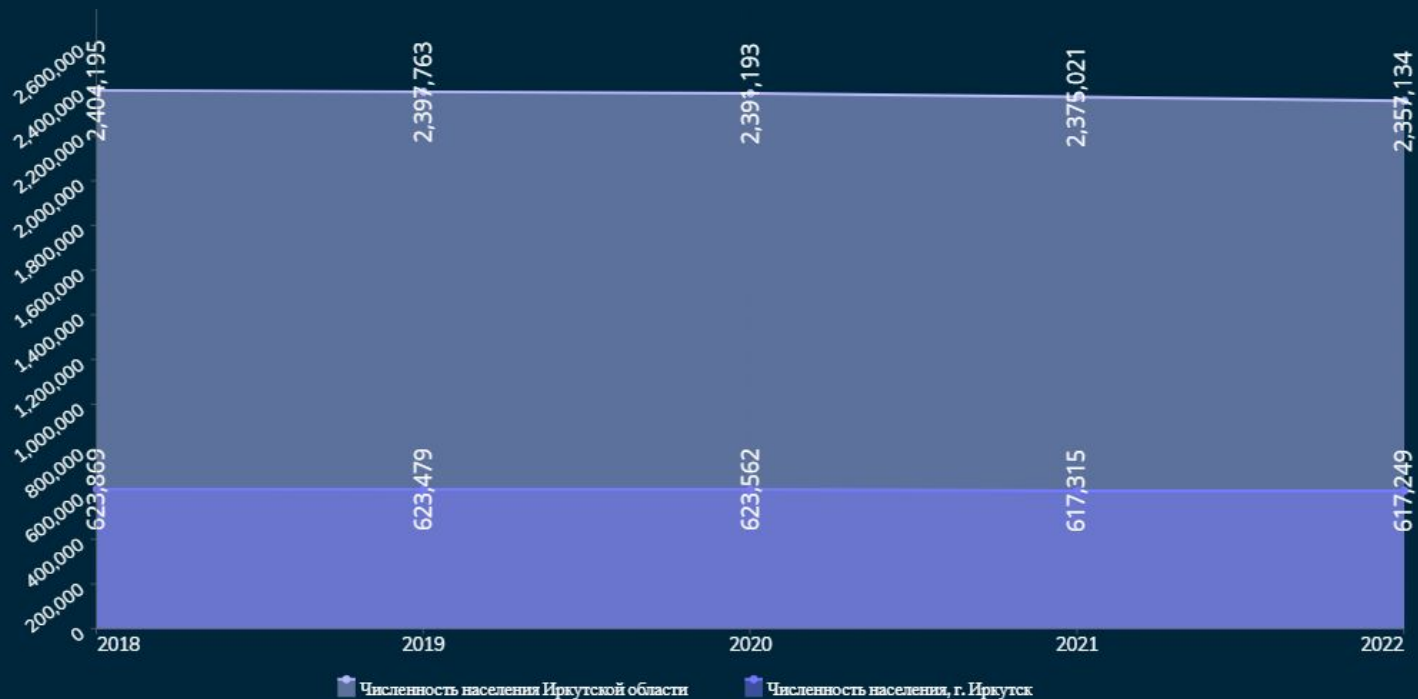


График 40. Динамика численности населения

Обеспеченность торговой недвижимостью в г. Иркутск наибольшая из всех городов России – 620 м<sup>2</sup> на 1 000 человек, средний показатель обеспеченности для российских городов.

### Предложение

Общий объем предложений аренды 846, предложений в анализируемых сегментах: офисная недвижимость – 341, торговая – 182, складская – 114, предложений, относящихся к прочим сегментам – 209

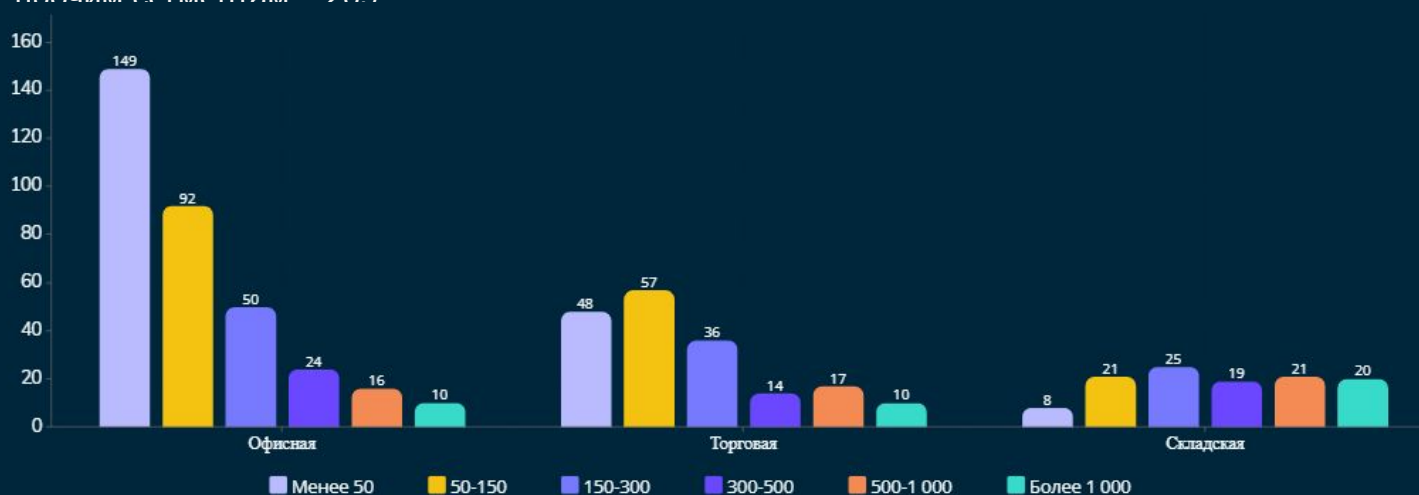


График 41. Распределение объема предложения по категориям и площади м<sup>2</sup>

Как видно из графика, наибольшее количество предложений на рынке офисной недвижимости относится к категории до 50 м<sup>2</sup>, как правило к этой категории относятся кабинеты в бизнес центрах, а также помещения в жилых домах.

В торговой недвижимости основной объем предложений сконцентрирован в объектах площадью 50-150 м<sup>2</sup>, эти помещения пригодны для магазинов «у дома», либо шоу-румов.

В складской недвижимости основная масса предложений приходится на сегмент свыше 150-300 м<sup>2</sup>.

### Цены аренды

На графике ниже приведены средние и медианные запрашиваемые арендные ставки по а...

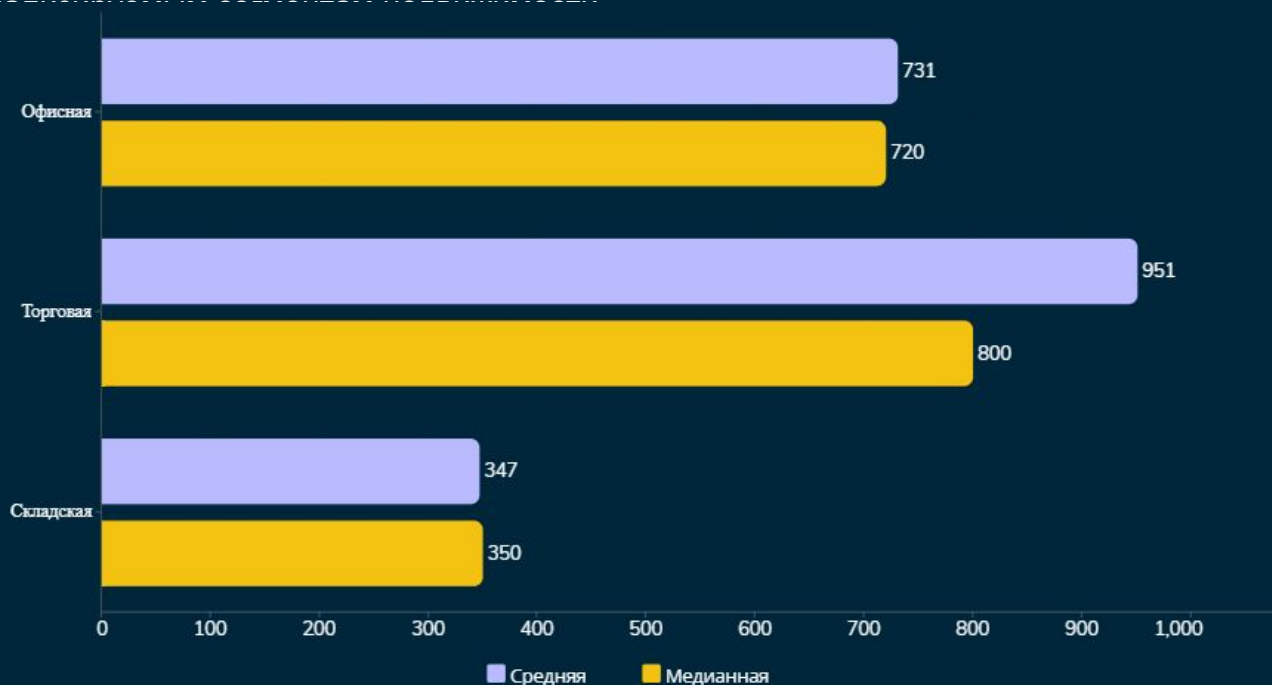


График 42. Средние и медианные запрашиваемые арендные ставки, в г. Иркутск, за 1 м<sup>2</sup>

Офисная недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости в г. Иркутск составляет 720 рублей, медианная 731 рубль. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

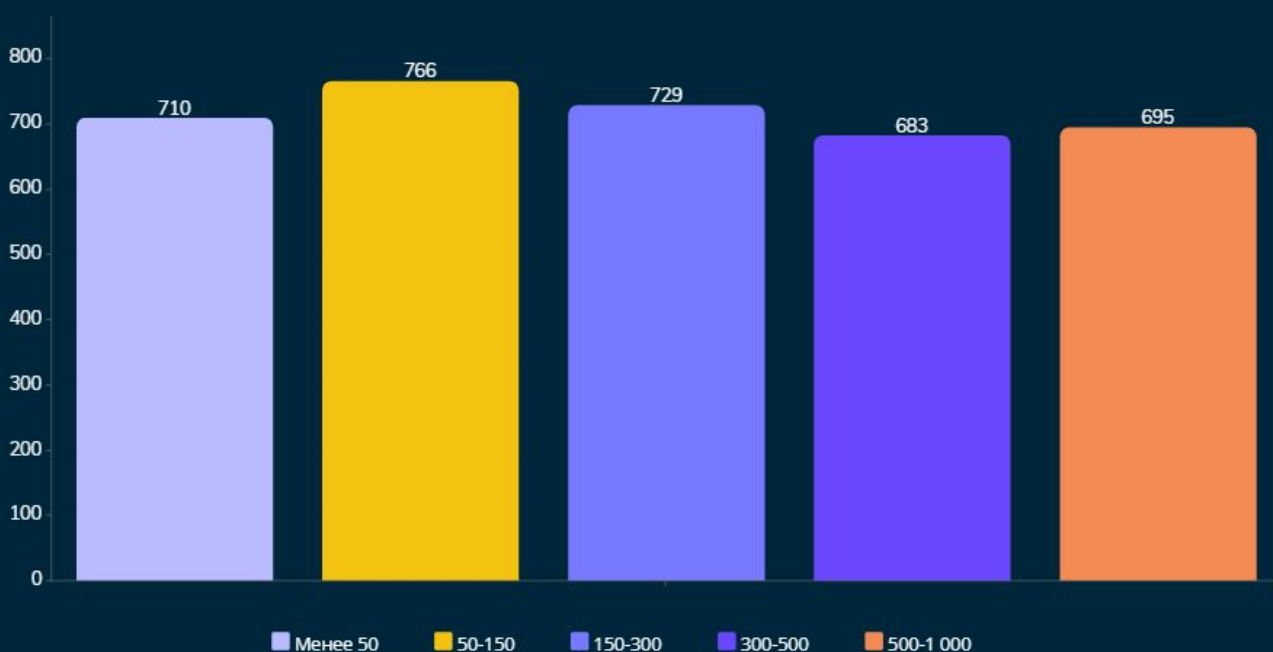


График 43. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади 50-150 м<sup>2</sup>.

Торговая недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости в г. Иркутск составляет 951 рубль, медианная 800 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

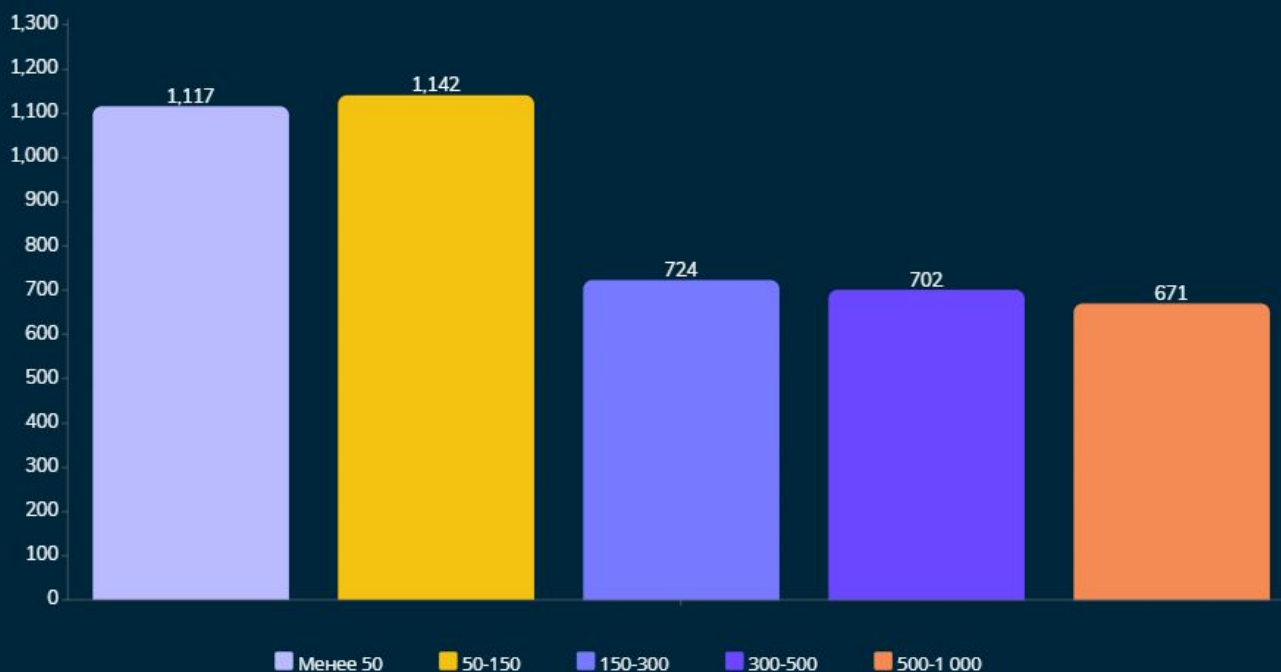


График 44. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади 50-150 м<sup>2</sup>, по мере роста площади, запрашиваемая арендная ставка становится ниже.

Складская недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости в г. Иркутск составляет 347 рубля, медианная 350 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

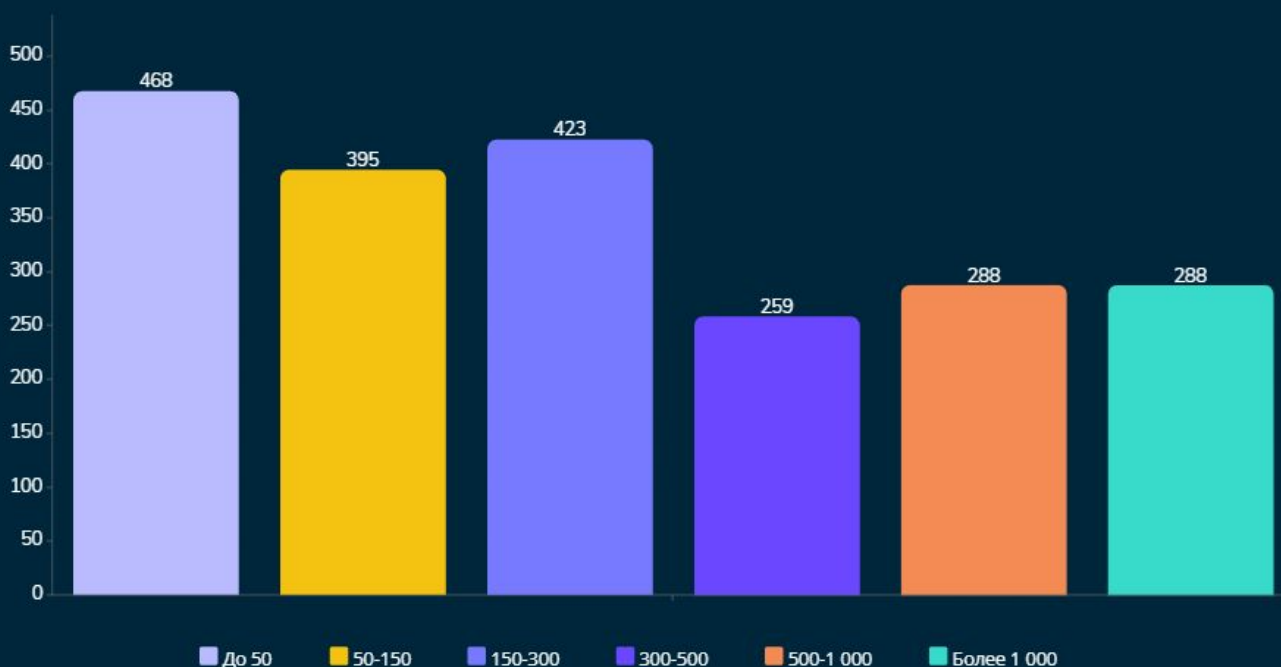


График 45. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка за 1 кв. м для предложений до 50 м<sup>2</sup>.

### *Спрос*

Спрос на недвижимость сокращается под воздействием политических факторов - часть международных компаний в связи с СВО приостановила свою деятельность, часть из них производят сокращения присутствия, а это подразумевает сокращение арендуемых площадей во всех сегментах. Есть компании, которые полностью прекращают деятельность и в таком случае существует два варианта - продажа активов (как правило происходят с существенным дисконтом около 50%), либо прекращение деятельности путем прекращения деятельности с разрывами договор аренды.

### *Прогноз*

В ближайшие периоды можно прогнозировать рост уровня вакансии во всех сегментах коммерческой недвижимости (скрытая вакансия составляет 5-10%). Период повышенной вакансии связан с процессом перестроения экономики, сменной её структуры, соответственно снижение уровня вакансии можно ожидать только с появлением четких очертаний будущей экономики, на этапе её формирования.

Несмотря на увеличение уровня вакансии арендные ставки не получают значительного снижения, так как это приведет к увеличению сроков окупаемости, а строительство вырастет в цене по причине сложного импорта необходимых строительных материалов.



## Анализ рынка г.

- Численность населения, средние заработные платы и расходы на стандартный набор на протяжении 2018 – 2022 года растут в г. Севастополь. Наиболее крупные представители бизнеса в регионе относятся к энергетическому, сельскохозяйственному, ретейл и винодельному секторам экономики.



- Совокупный объем фонда торговой недвижимости недостаточен для текущей численности населения г. Севастополь.

- Объем предложений аренды в анализируемых сегментах составил: офисная недвижимость – 196, торговая – 191, складская – 64, предложений, относящихся к прочим сегментам – 486.

- Средний уровень арендных ставок для офисной недвижимости – 921 рублей м<sup>2</sup>, торговой недвижимости – 1 199 рублей м<sup>2</sup>, складской недвижимости 272 рубля м<sup>2</sup>.

Севастополь крупнейший город Республики Крым, территория города федерального значения (Севастопольского горсовета) граничит с административными единицами (Автономной) Республики Крым — на северо-востоке с Бахчисарайским районом, а на юго-востоке — с территорией городского округа Ялта (Ялтинского городского

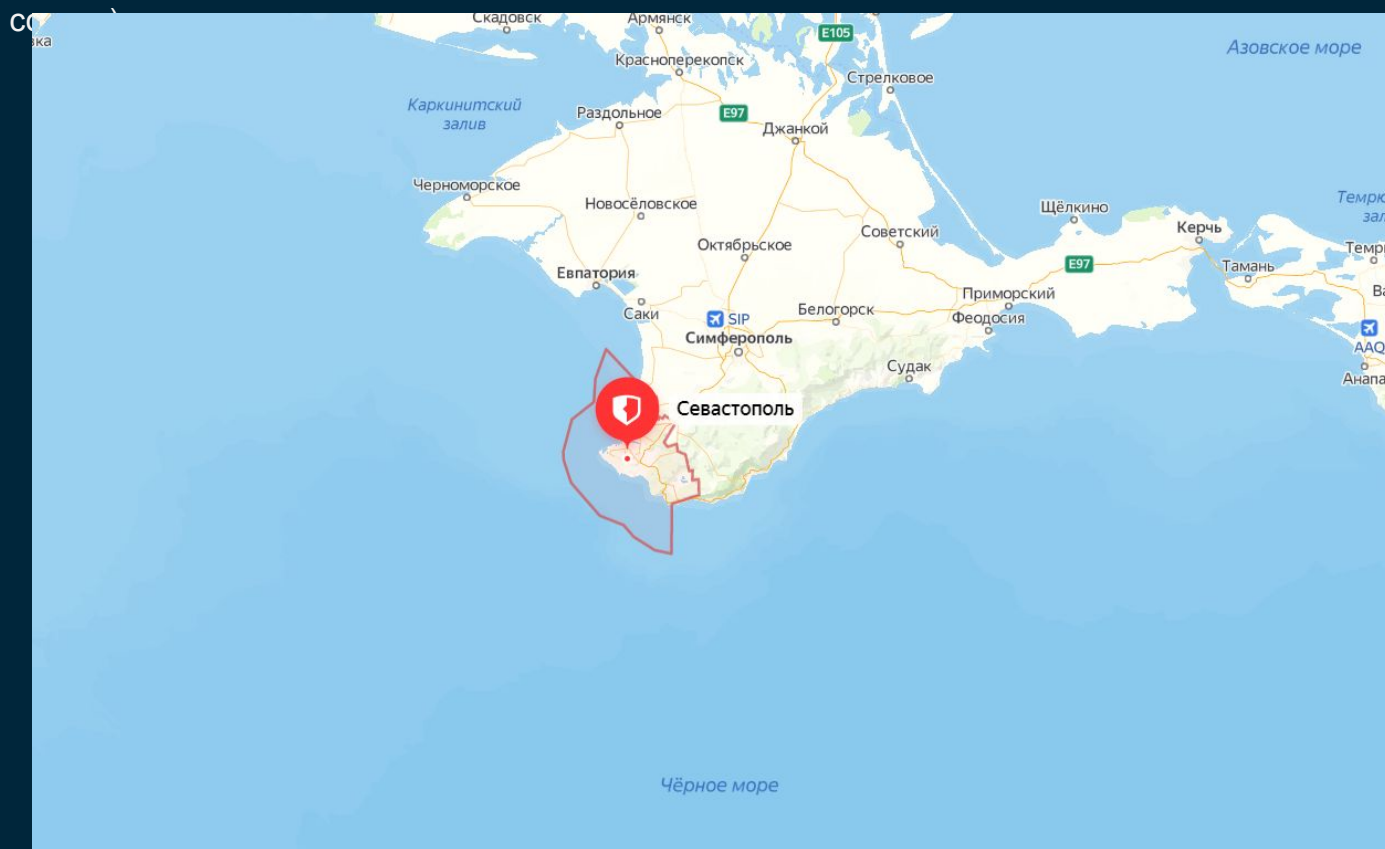


Рисунок 9. Севастополь и его границы на карте

### Крупнейшие предприятия

Наиболее крупными представителями бизнес общества являются компании из энергетического сектора, сельскохозяйственного, ретейла и виноделен: ООО "АВИКС", ООО "СЕВЭНЕРГОСБЫТ", ООО ТД "КРЫМ-ОЙЛ", ООО "СТРОЙСЕРВИС-62", ООО "ПЛАНЕТА СПОРТ", ООО "СЕВАСТОПОЛЬЭНЕРГО", ООО "КБ КОММУТАЦИОННОЙ АППАРАТУРЫ", ООО "РЕНЕТ", ПАО "СЕВАСТОПОЛЬГАЗ", ООО "СТК "ДОБРОСТРОЙ", ООО "ИЗМВ", ООО "АНКОР" и прочие. Во всех перечисленных выше сегментах в регионе есть бизнес, относящийся к категории «Крупный».

В Севастополе располагаются заводы: «Южный Севастополь», «Инкерманский завод марочных вин», «Центр Судоремонта «Звездочка», «ФГУП "13 СРЗ ЧФ" Минобороны России - судоремонтное предприятие», и другие.

## Показатели

Год	2018	2019	2020	2021	2022
Численность населения, г. Севастополь	436 670	443 212	449 138	509 992	522 057
Ввод жилья, тыс. кв. м	372	661	753	554	-
Заработная плата, с учетом НДФЛ	31 008	33 891	33 444	39 182	40 983
Потребительская корзина	14 638	15 875	16 829	18 202	20 200

Численность населения г. Севастополь растет за весь анализируемый период, вместе с ним растут и зарплаты, цены, объем ввода жилья имеет переменчивую динамику.

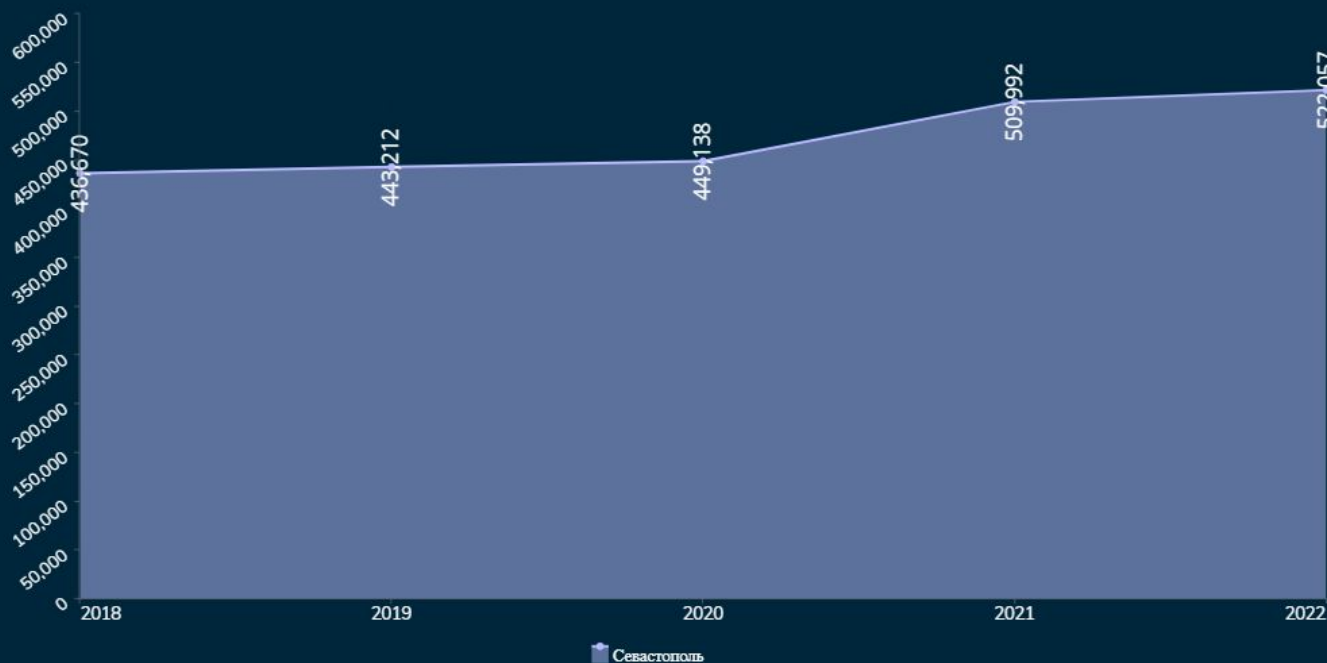


График 46. Динамика численности населения

Обеспеченность торговой недвижимостью в г. Севастополь – 199 м<sup>2</sup> на 1 000 человек, показатель заметно ниже среднего для российских городов, однако нужно учесть, что часть торговых объектов не отражена, так как не зарегистрированы и организована не законно. Учитывая местоположение (курортная зона), объем торговой недвижимости имеет все основания для роста в будущем.

### Предложение

Общий объем предложений аренды 937, предложений в анализируемых сегментах: офисная недвижимость – 196, торговая – 191, складская – 64, предложений, относящихся к



График 47. Распределение объема предложения по категориям и площади м<sup>2</sup>

Как видно из графика, наибольшее количество предложений на рынке офисной недвижимости относится к категории до 50 м<sup>2</sup>, как правило это кабинеты в бизнес центрах, а также помещения в жилых домах.

В торговой недвижимости основной объем предложений сконцентрирован в объектах площадью до 50 м<sup>2</sup>, эти помещения пригодны для магазинов «у дома».

В складской недвижимости основная масса предложений приходится на сегменты 50-150 и 150-300 м<sup>2</sup>.

### Цены аренды

На графике ниже приведены средние и медианные запрашиваемые арендные ставки по анализируемым сегментам недвижимости.

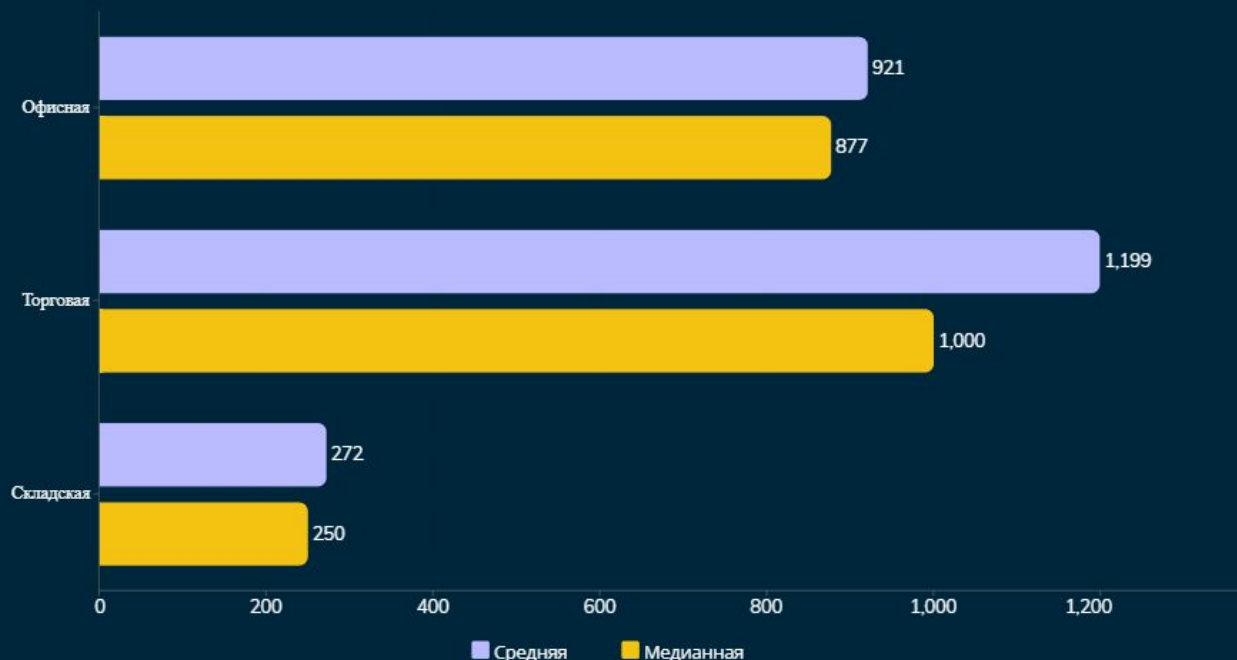


График 48. Средние и медианные запрашиваемые арендные ставки, в г. Севастополь, за 1 м<sup>2</sup>

Офисная недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости в г. Севастополь составляет 921 рубль, медианная 877 рублей.

Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

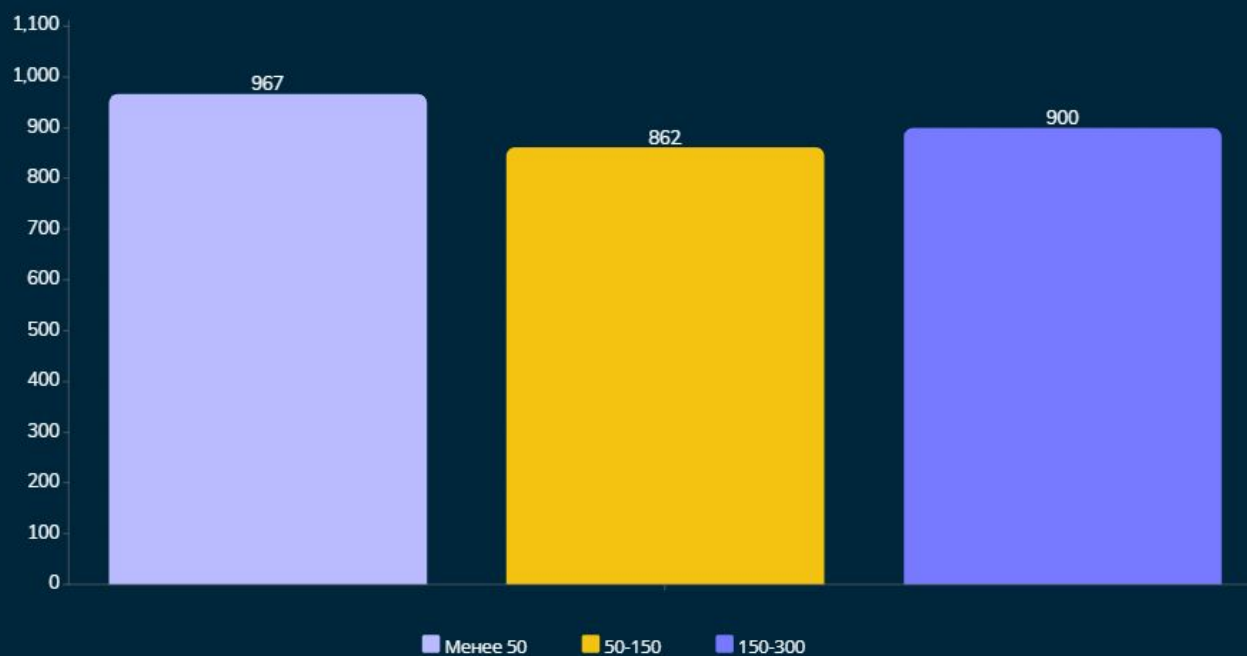


График 49. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади до 50 м<sup>2</sup>. Сегменты свыше 300 м<sup>2</sup> не анализировались, по причине незначительного количества предложений, выявленных в этих сегментах.

Торговая недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости в г. Севастополь составляет 1 199 рублей, медианная 1 000 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

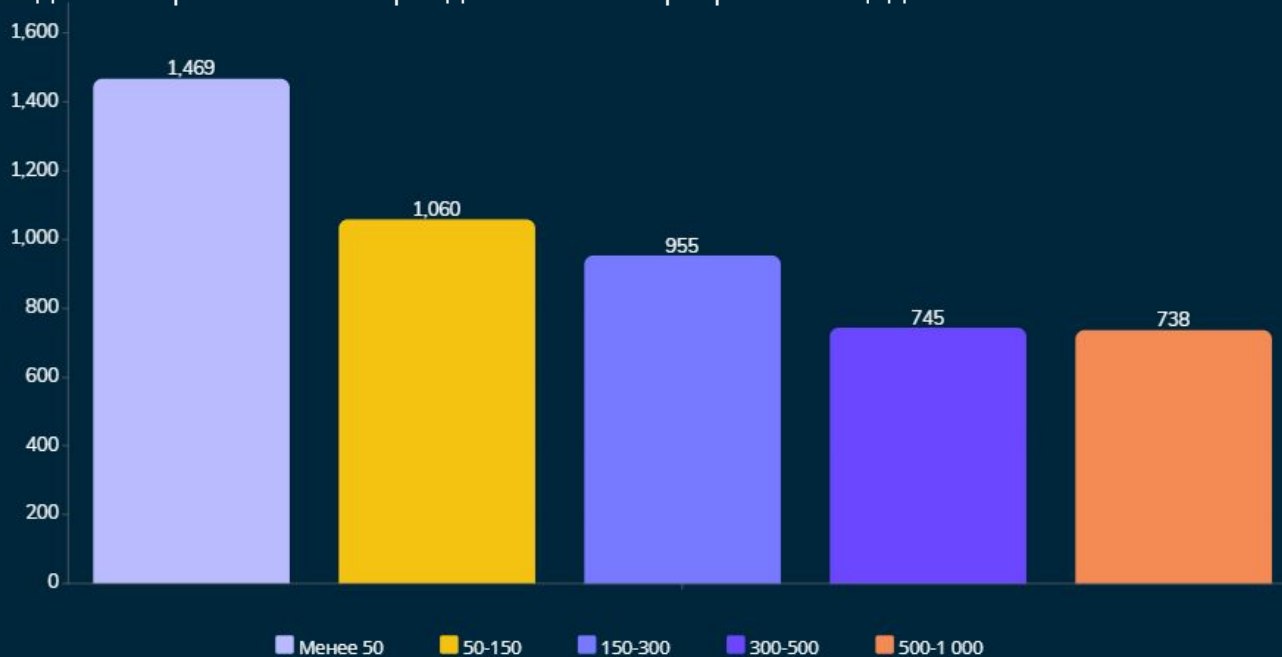


График 50. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади до 50 м<sup>2</sup>, по мере роста площади, запрашиваемая арендная ставка становится ниже.

Складская недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости в г. Севастополь составляет 272 рубля, медианная 250 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

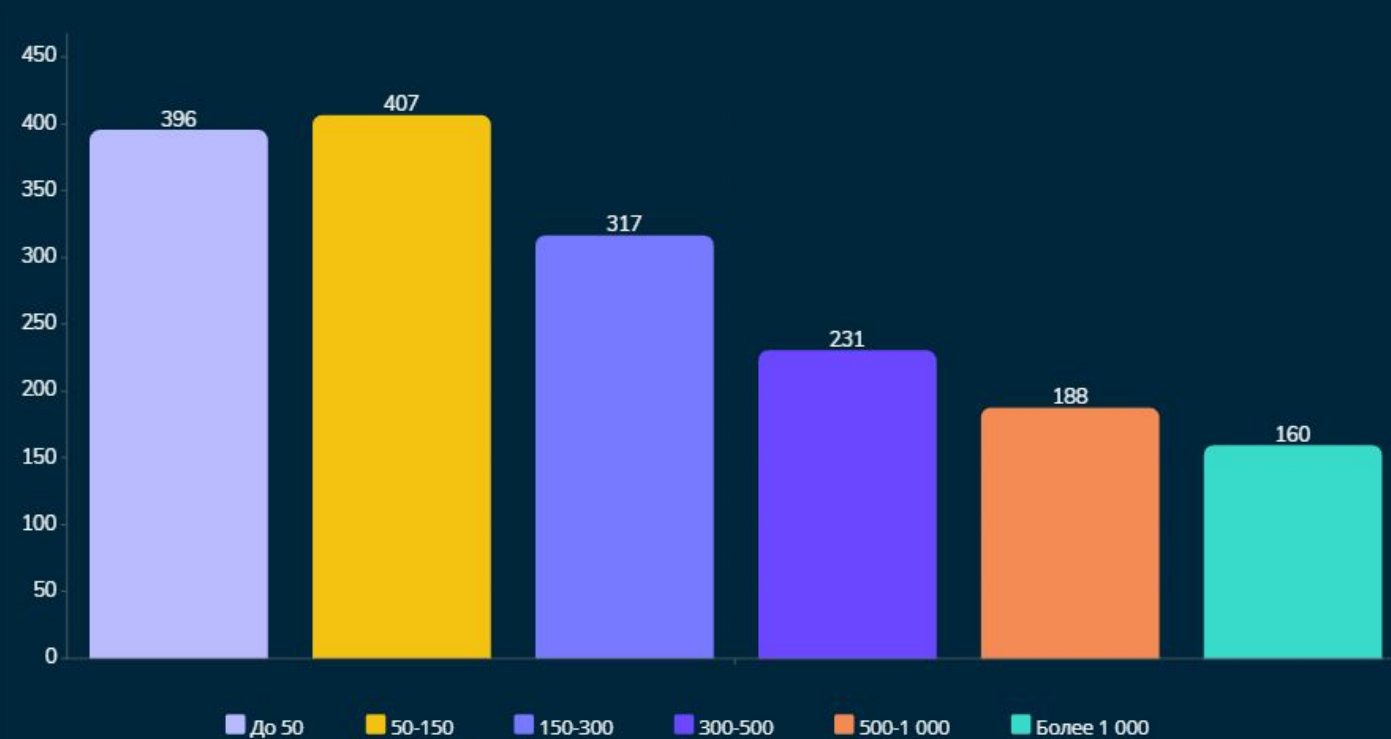


График 51. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка за 1 кв. м для предложений 50-150 м<sup>2</sup>.

### *Спрос*

Спрос на недвижимость растет под воздействием политических факторов – против большинства компаний в России были введены санкции, которые до этого компании (банки, продуктовые сети, аптеки и прочий сетевой крупный бизнес, представленный на всей территории России) избегали и не открывались на территории полуострова Крым.

### *Прогноз*

В перспективе следующих лет общий объем недвижимости будет расти за счет ввода в эксплуатацию новых объектов. Цены и арендные ставки также покажут рост, из-за повышения спроса. Спрос будет спровоцирован приходом новых крупных игроков из России. Одновременно с ростом спроса будет происходить рост стоимости материалов и условий доставки, что также должно подтолкнуть цены и арендные ставки вверх.

При возведении новых объектов будут использоваться новые стандарты, требования арендаторов к недвижимости будут расти.

## Анализ рынка 2.



- Численность населения, средние заработные платы на протяжении 2018 – 2022 года растут в Республике Крым. Наиболее крупные представители бизнеса в регионе относятся к энергетическому, сельскохозяйственному, ритейл секторам экономики.

- Совокупный объем фонда торговой недвижимости является близким к норме для текущей численности населения г. Симферополь.

- Объем предложений аренды в анализируемых сегментах составил: офисная недвижимость – 268, торговая – 125, складская – 29, предложений, относящихся к прочим сегментам – 120.

Средний уровень арендных ставок для офисной недвижимости – 731 рубль м<sup>2</sup>, торговой недвижимости – 951 рубль м<sup>2</sup>, складской недвижимости 347 рубль м<sup>2</sup>.

Местоположение Симферополь второй по величине город Республики Крым, с запада, юга и северо-востока полуостров омывают Чёрное и Азовское море, на востоке Республика Крым имеет морскую административную границу с Краснодарским краем. На юго-западе полуострова проходит административная граница с городом федерального значения Севастополем.

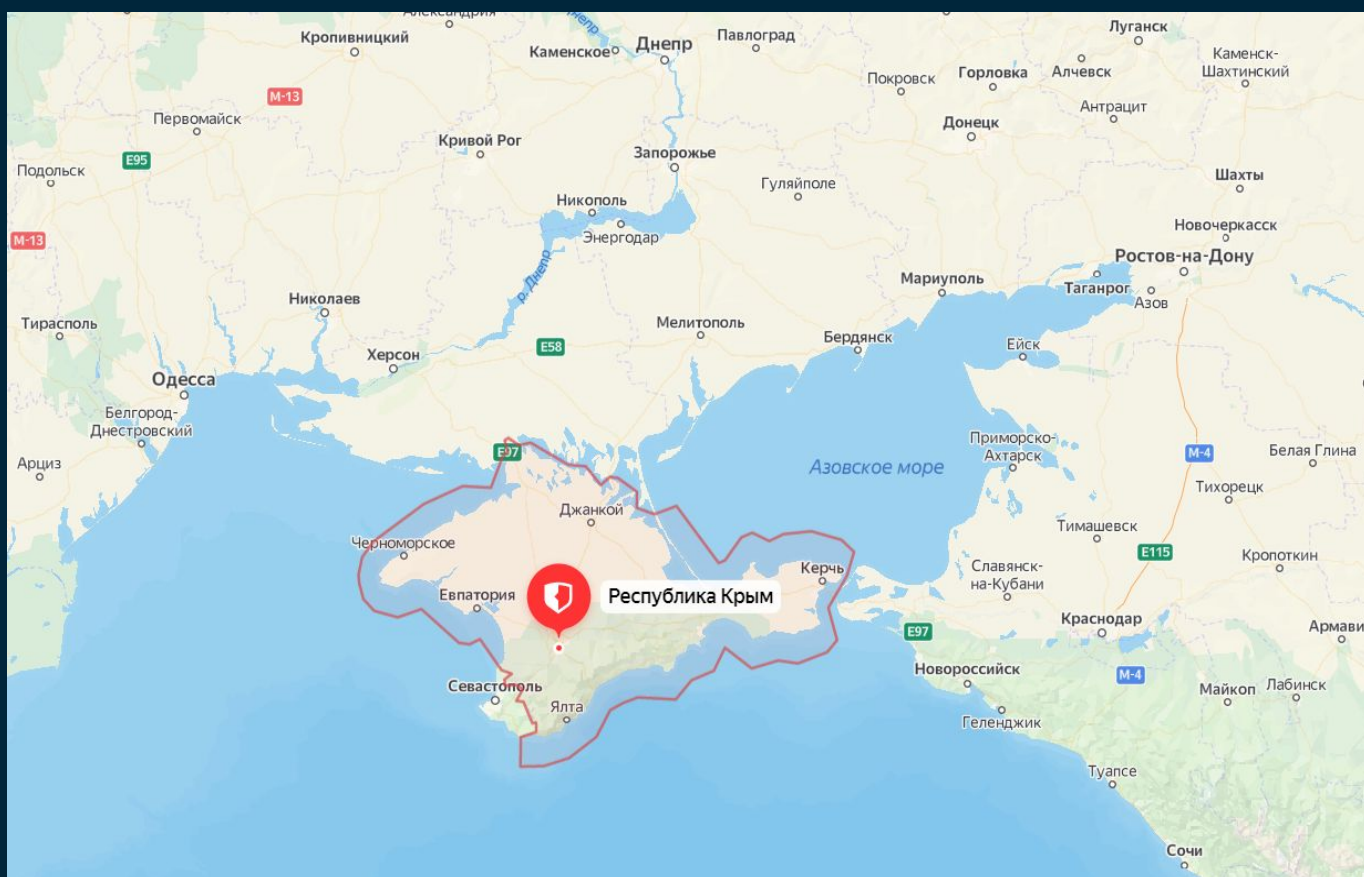


Рисунок 10. Республика Крым и его границы на карте

### Крупнейшие предприятия

Наиболее крупными представителями бизнес общества являются компании из энергетического сектора, сельскохозяйственного, ритейла: ГУП РК «КРЫМЭНЕРГО», ООО «КЕДР», ООО «ПУД», ООО «ПАРТНЁР», ООО «АГРОПУЛЬС», ООО «ФЕТ ФУД», ООО «ФИРМА «ТЭС», ООО «МЯСОКОМБИНАТ «ДРУЖБА НАРОДОВ», ООО «ТД «ТЭС», АО «КРЫМЭНЕРГО», АО «ДРУЖБА НАРОДОВ НОВА» и прочие. Во всех перечисленных выше сегментах в регионе есть бизнес, относящийся к категории «Крупный».

В г. Симферополь располагаются заводы: «СтройМонолит», «Сэлма», «ЗАВОД «ФИОЛЕНТ», «Симферопольсельмаш», «Пневматика» и другие.

## Показатели

Год	2018	2019	2020	2021	2022
Численность населения Республики Крым	2 350 401	2 355 030	2 361 760	2 411 570	2 418 450
Ввод жилья, тыс. кв. м	964	949	952	909	-
Заработная плата, с учетом НДФЛ	28 400	32 565	31 924	37 743	38 896
Потребительская корзина	15 124	15 195	16 192	17 567	19 624
Численность населения, г. Симферополь	341 799	341 527	342 054	336 212	-

Численность населения Республики Крым и г. Симферополь растут, однако по данным за последний период (2021 год) численность населения г. Симферополь снизилась. Зарплаты и цены растут, однако объем ввода жилья – имеет тенденцию к снижению.

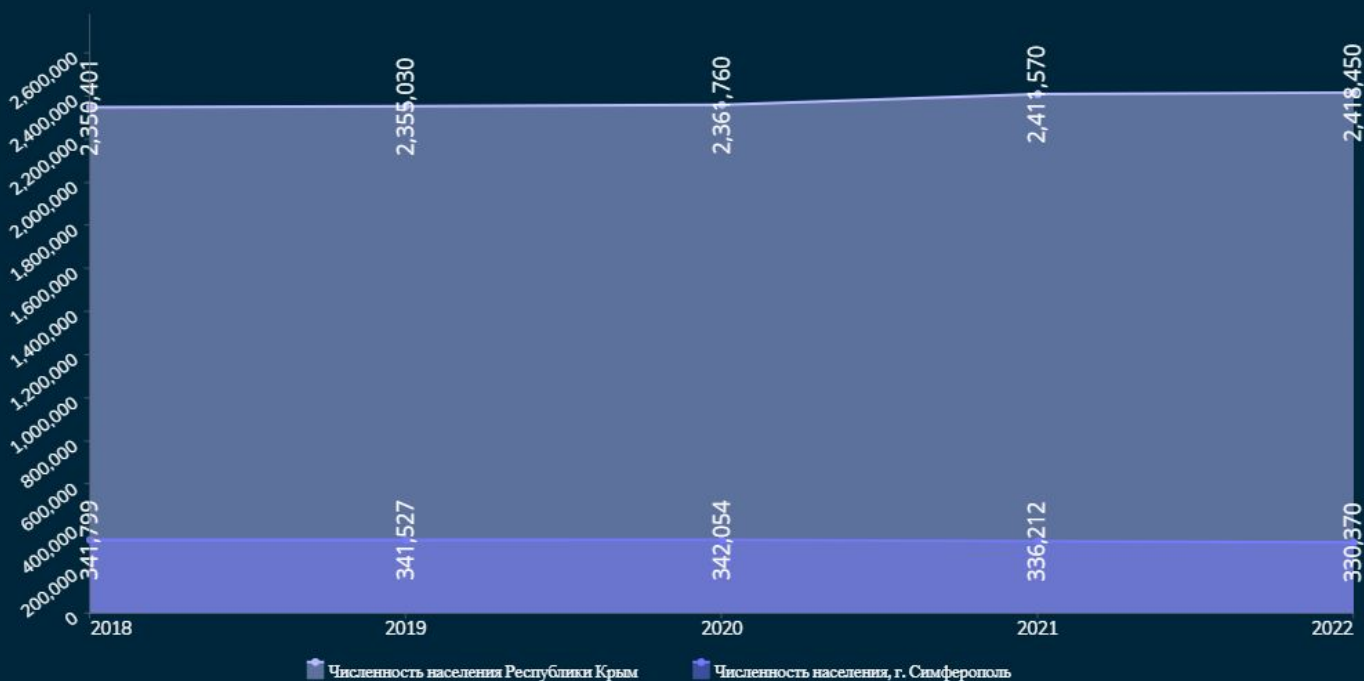


График 52. Динамика численности населения

Обеспеченность торговой недвижимостью в г. Симферополь – 468 м<sup>2</sup> на 1 000 человек, средний показатель обеспеченности для российских городов.

### Предложение

Общий объем предложений аренды 542, предложений в анализируемых сегментах: офисная недвижимость – 268, торговая – 125, складская – 29, предложений, относящихся к прочим сегментам – 120.

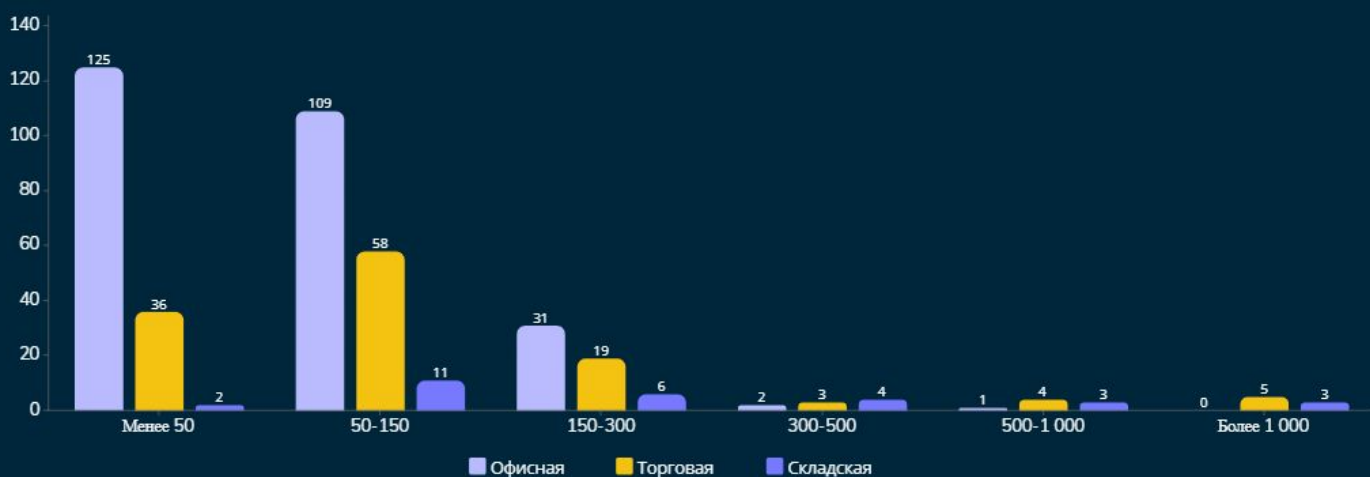


График 53. Распределение объема предложения по категориям и площади м<sup>2</sup>

Как видно из графика, наибольшее количество предложений на рынке офисной недвижимости относится к категории 50 м<sup>2</sup> к ней относятся кабинеты в бизнес центрах, а также помещения в жилых домах.

В торговой недвижимости основной объем предложений сконцентрирован в объектах площадью от 50 до 150 м<sup>2</sup>, эти помещения пригодны для магазинов «у дома», либо шоу-румов.

В складской недвижимости основная масса предложений приходится на сегмент 50-150 м<sup>2</sup>.

### Цены аренды

На графике ниже приведены средние и медианные запрашиваемые арендные ставки по анализируемым сегментам недвижимости.



График 54. Средние и медианные запрашиваемые арендные ставки, в г. Симферополь, за 1 м<sup>2</sup>

Офисная недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости в г. Симферополь составляет 869 рублей, медианная 857 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

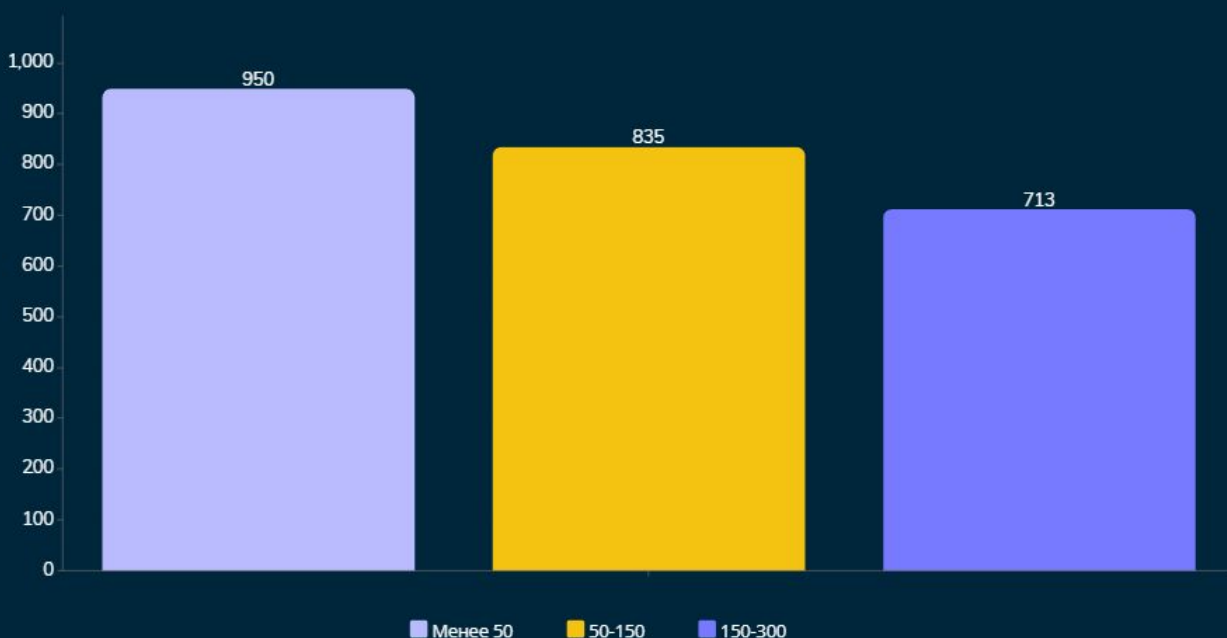


График 55. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, в зависимости от средней площади



Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади до 50 м<sup>2</sup>, по мере роста площади, запрашиваемая арендная ставка становится ниже. Предложения площадью свыше 300 м<sup>2</sup> не анализировались, по причине их недостаточного количества.

Торговая недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости в г. Симферополь составляет 1 071 рублей, медианная 1 000 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади. Выявленные тенденции действуют для сопоставимых объектов.

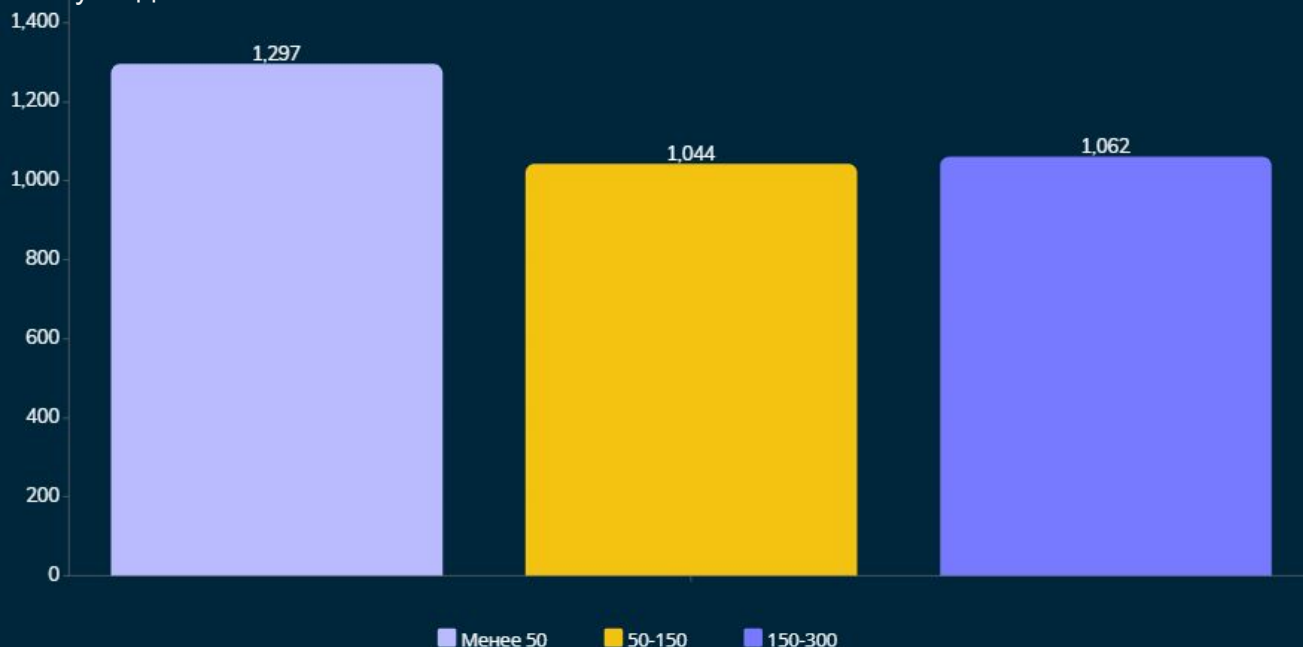


График 56. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка как правило приходится на площади до 50 м<sup>2</sup>. Предложения площадью свыше 300 м<sup>2</sup> не анализировались, по причине их недостаточного количества.

Складская недвижимость - средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости в г. Симферополь составляет 337 рублей, медианная 330 рублей. Далее приведены запрашиваемые арендные ставки в разрезе площади.

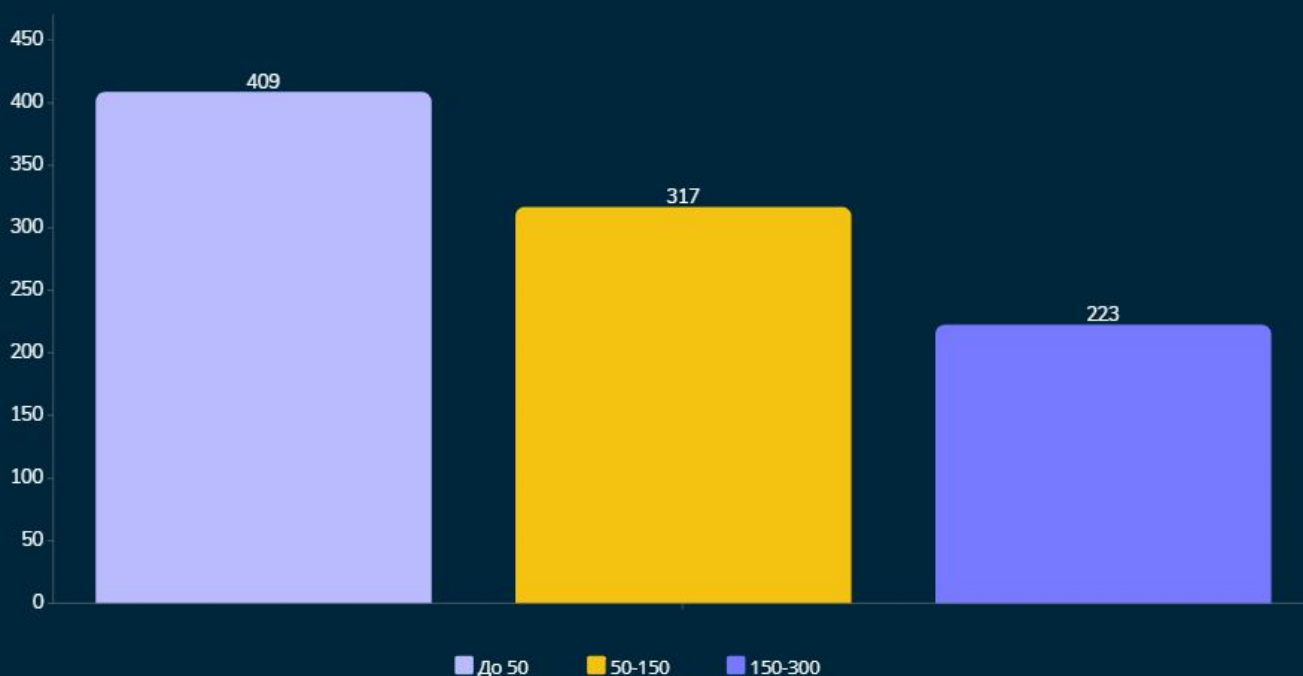


График 57. Средняя запрашиваемая арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости, в зависимости от средней площади

Исходя из графика, приведённого выше, наибольшая запрашиваемая арендная ставка за 1 кв. м для предложений 50-150 м<sup>2</sup>.

### *Спрос*

Спрос на недвижимость растёт под воздействием политических факторов – против большинства компаний в России были введены санкции, которые до этого компании (банки, продуктовые сети, аптеки и прочий сетевой крупный бизнес, представленный на всей территории России) избегали и не открывались на территории полуострова Крым.

### *Прогноз*

В перспективе следующих лет общий объём недвижимости будет расти за счёт ввода в эксплуатацию новых объектов. Цены и арендные ставки также покажут рост, из-за повышения спроса. Спрос будет спровоцирован приходом новых крупных игроков из России. Одновременно с ростом спроса будет происходить рост стоимости материалов и условий доставки, что также должно подтолкнуть цены и арендные ставки вверх.

При возведении новых объектов будут использоваться новые стандарты, требования арендаторов к недвижимости будут расти.

## ***Приложение №1. Источники информации***

1. <https://rosstat.gov.ru/>
2. <https://minstroyrf.gov.ru/>
3. <https://spark-interfax.ru/>
4. <https://kf.expert/>
5. <http://www.cenef.ru/>
6. <http://cian.ru/>
7. <https://заводы.рф>

