

**РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.
Г. ЕКАТЕРИНБУРГ.
МАЙ 2022Г.**

Статистическое исследование выполнено 18.05.2022г. На дату анализа на рынке коммерческой (офисно-торговой) недвижимости Екатеринбурга было выявлено 327 предложений о продаже. Анализ проведен по открытым данным официального сайта Уральской палаты недвижимости www.upn.ru. Согласно правилам статистического анализа, из выборки были исключены наименьшие и наибольшие значения.

Одним из ключевых ценообразующих факторов на рынке офисной недвижимости является местоположение. На рынке недвижимости Екатеринбурга выделяют несколько ценовых поясов в зависимости от удаленности от центра города (таблица 1), поэтому далее анализ производился, исходя из зависимости цены предложения и местоположения объекта.

Таблица 1

Распределение жилых районов г. Екатеринбурга по ценовым поясам

| Ценовой пояс | Жилые районы |
|--------------|--|
| Центр | Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова |
| 1 пояс | Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный |
| 2 пояс | Академический, ЖБИ, Завокзальный, УНЦ, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш, Солнечный |
| 3 пояс | Елизавет, Компрессорный, Новая Сортировка, С. Сортировка, Совхоз, Химмаш, Чермет, Сибирский, Синие камни |
| 4 пояс | Лечебный, Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш |

Источник: <https://upn.ru/analytics/1793/2019/1/18801.htm>

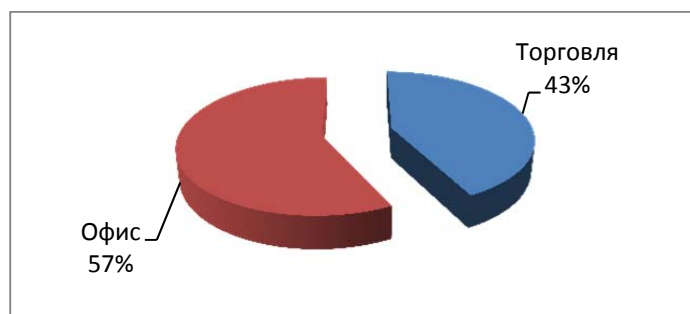
Основные показатели рынка купли-продажи офисно-торговой недвижимости в зависимости от местоположения представлены в таблице ниже.

Таблица 2.

| Назначение помещения | Цена предложения, руб./кв.м. | | | Количество |
|----------------------------|------------------------------|----------|---------|------------|
| | среднее | максимум | минимум | |
| Торговое | 96 414 | 245 420 | 16 171 | 139 |
| Офисное | 80 140 | 220 588 | 22 388 | 188 |
| В целом по г. Екатеринбург | 87 058 | 245 420 | 16 171 | 327 |

Источник: www.upn.ru, анализ Оценщика

Рисунок.1. Распределение количества предложения на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости в зависимости от назначения



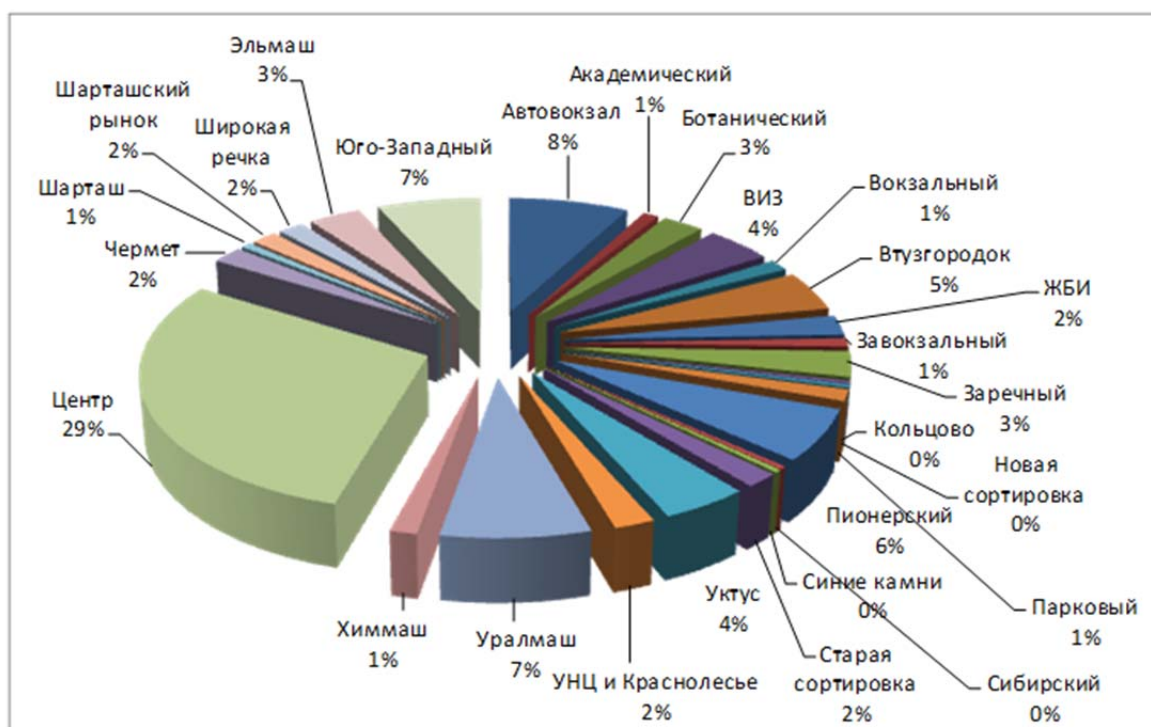
Средняя цена предложения на рынке офисной недвижимости Екатеринбурга на момент исследования составила 80 140 руб. за кв. м с НДС (по сравнению с допандемийным 2019 годом средняя стоимость офисов выросла на 46,6%).

Структура коммерческой недвижимости существенного изменения не претерпела и фактически небольшой перевес в сторону офисов связан с количеством вакантных помещений в недавно введенных бизнес-центрах – К5, Основа-центр, Белинского 56 и прочее.

Основное количество предложений по продаже офисной недвижимости сосредоточено в центральном и 1-ом ценовых поясах г. Екатеринбурга: 29% и 26% соответственно, 55% от общего

объема предложения. За три последних года структура претерпела существенное изменение, в 2019 году на 2-4 ценовой пояс приходилось порядка 20% предложений, а 80% предложений было сосредоточено в центральном и 1-ом ценовых поясах, сейчас предложение во 2, 3 и 4 поясах существенно – практически вдвое увеличилось.

Рисунок. 2. Распределение количества предложения на рынке купли-продажи офисной недвижимости в зависимости от местоположения



Источник: анализ Оценщика

На рынке офисной недвижимости представлены как встроенно-пристроенные помещения, так и отдельно-стоящие объекты. Подавляющее большинство объектов офисной недвижимости представлено встроенными помещениями, доля отдельно-стоящих зданий незначительна.

Таблица 3

| Тип помещения | Цена предложения, руб./кв.м. | | | Количество |
|---------------|------------------------------|----------|---------|------------|
| | среднее | максимум | минимум | |
| здание | 80 962 | 200 000 | 26 657 | 32 |
| помещение | 87 719 | 245 420 | 16 171 | 295 |

Цены предложения сосредоточены в широком ценовом диапазоне от 16 171 – 245 420 руб. за 1 кв. м. Очевидна связь между ценой предложения и местоположением объекта недвижимости: высокие цены характерны для Центра и приближенных к нему районов.

Цены предложений в центральных районах Екатеринбурга существенно выше, это объясняется наличием в центре большого количества пешеходных зон, бизнес-центров и офисов с высоким пешеходным трафиком, а также престижностью расположения.

Таблица 4.

Ценовое распределение предложения офисной недвижимости по микрорайонам г. Екатеринбурга (средние значения руб./кв. м)

| Район | Цена предложения, руб./кв.м. | | | Количество |
|-------------------|------------------------------|----------|---------|------------|
| | среднее | максимум | минимум | |
| В целом по городу | 87 719 | 245 420 | 16 171 | 295 |
| Автовокзал | 110 297 | 186 508 | 25 000 | 23 |

| Район | Цена предложения, руб./кв.м. | | | Количество |
|-------------------|------------------------------|----------|---------|------------|
| | среднее | максимум | минимум | |
| Академический | 84 188 | 98 033 | 73 486 | 3 |
| Ботанический | 99 647 | 220 588 | 35 267 | 8 |
| ВИЗ | 103 429 | 183 095 | 45 509 | 13 |
| Вокзальный | 47 573 | 73 077 | 26 756 | 4 |
| Втузгородок | 83 258 | 202 874 | 28 653 | 14 |
| ЖБИ | 68 120 | 122 807 | 38 721 | 7 |
| Завокзальный | 55 664 | 80 556 | 36 437 | 3 |
| Заречный | 51 575 | 83 333 | 34 951 | 9 |
| Кольцово | 56 522 | 56 522 | 56 522 | 1 |
| Новая сортировка | 98 197 | 98 197 | 98 197 | 1 |
| Парковый | 99 142 | 144 545 | 69 685 | 4 |
| Пионерский | 73 992 | 166 667 | 21 739 | 18 |
| Сибирский | 35 394 | 35 394 | 35 394 | 1 |
| Синие камни | 50 505 | 50 505 | 50 505 | 1 |
| Старая сортировка | 79 009 | 112 381 | 36 879 | 5 |
| Уктус | 62 106 | 88 462 | 16 171 | 13 |
| УНЦ и Краснолесье | 80 143 | 125 180 | 54 250 | 6 |
| Уралмаш | 83 112 | 130 000 | 39 526 | 22 |
| Химмаш | 64 894 | 82 305 | 58 333 | 4 |
| Центр | 103 127 | 245 420 | 30 894 | 87 |
| Чермет | 76 139 | 150 000 | 22 388 | 6 |
| Шарташ | 54 000 | 55 000 | 53 000 | 2 |
| Шарташский рынок | 74 598 | 94 231 | 55 011 | 5 |
| Широкая речка | 84 375 | 108 727 | 59 000 | 5 |
| Эльмаш | 58 815 | 112 000 | 37 879 | 10 |
| Юго-Западный | 91 095 | 164 912 | 38 945 | 20 |

Источник: анализ Оценщика

Если анализировать ситуацию на рынке купли-продажи офисных помещений в зависимости от местоположения, то можно отметить, что наиболее высокие цены характерны для центрального и Iго ценового пояса. Средняя цена в данном сегменте составляет 100 000 руб./кв. м.

Ниже в таблицах 5-7 приведен анализ зависимости цены предложения от расположения коммерческих помещений внутри здания, наличия отдельного входа и зависимость от площади помещения.

Таблица 5

| Расположение на этаже | Цена предложения, руб./кв.м. | | | Количество |
|-----------------------|------------------------------|----------|---------|------------|
| | среднее | максимум | минимум | |
| подвал | 36 504 | 60 563 | 21 739 | 8 |
| цоколь | 57 214 | 150 391 | 16 171 | 16 |
| 1 этаж | 100 366 | 245 420 | 30 894 | 149 |
| выше 1 этажа | 79 633 | 213 235 | 33 981 | 122 |

Таблица 6

| доступ в помещение | Цена предложения, руб./кв.м. | | | Количество |
|----------------------|------------------------------|----------|---------|------------|
| | среднее | максимум | минимум | |
| отдельный вход | 120 221 | 245 420 | 30 894 | 51 |
| нет отдельного входа | 109 164 | 213 235 | 47 500 | 16 |

Таблица 7

| Площадь | Цена предложения, руб./кв.м. | | | Количество |
|-----------------|------------------------------|----------|---------|------------|
| | среднее | максимум | минимум | |
| меньше 50 кв.м. | 104 023 | 192 308 | 42 340 | 66 |
| 51-100 | 91 704 | 220 588 | 35 000 | 85 |
| 101-150 | 87 191 | 245 420 | 25 000 | 37 |
| 151-200 | 80 019 | 150 184 | 31 210 | 28 |
| 201-500 | 74 471 | 208 333 | 16 171 | 58 |
| 501-1000 | 67 575 | 141 093 | 37 457 | 14 |
| больше 1000 | 69 270 | 95 000 | 36 437 | 7 |

Вывод.

В целом предложение на рынке коммерческой недвижимости г. Екатеринбург сократилось и выбор покупателей не слишком разнообразен, его не покрывает даже введение новых бизнес-центров, высокая стоимость коммерческих помещений не соответствует их качеству, что отпугивает потенциальных покупателей и арендаторов. В существующих макроэкономических условиях покупатели не спешат вкладывать средства в недвижимость, стоимость которой может через год-два потерять в цене порядка 20%-30%.

Также вследствие пандемии изменилась и структура коммерческой недвижимости, на рынке офисов спросом пользуются помещения менее 100 кв.м., даже менее 20 кв.м., не далее как 2 года назад основное предложение и спрос были сосредоточены в сегменте от 100 до 150 кв.м. На минимизацию площади офиса кроме экономических факторов также влияет развитие интернет-технологий (хоум-офис для большинства сотрудников) и схем коворкинга. Отдельный большой офис для компаний постепенно уходит в прошлое.