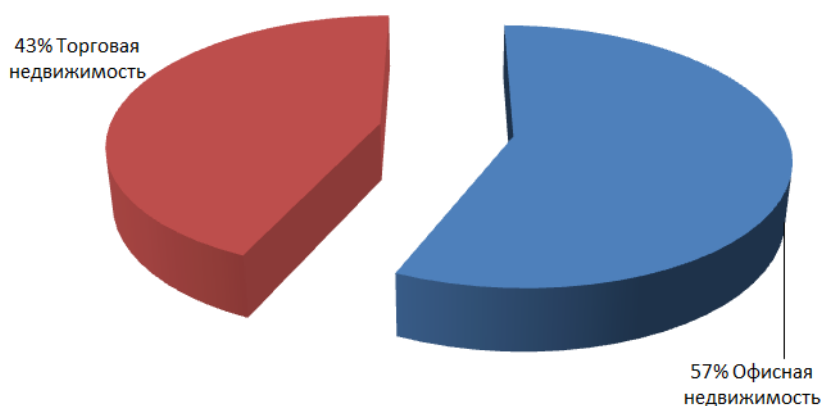


АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ТЮМЕНИ ЗА 1 КВАРТАЛ 2016Г.

Лобанова А.Е.
действующий член РОО
Дата подготовки материала:
Апрель 2016г.

Сегмент коммерческой недвижимости г.Тюмени характеризуется широким спектром предложений. В городе есть высококласные бизнес-центры, современные торговые центры, офисные и встроенные торговые помещения для частного бизнеса, расположенные на первых этажах жилых домов.

По итогам 1 квартала 2016 года на рынке коммерческой недвижимости г.Тюмени выставлено к продаже более 1000 объектов торгово-офисного назначения. Наибольшую долю в предложении занимают объекты недвижимости офисного назначения (57%), торгового назначения – 43% доли всего рынка предложения.



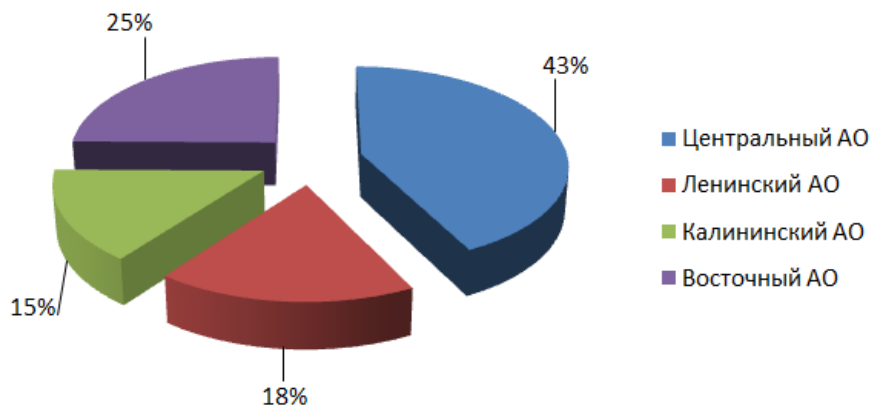
Структура предложения объектов недвижимости на рынке г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

В общей совокупности объектов наибольшую долю предложения занимают встроенные торгово-офисные помещения, наименьшую – отдельно стоящие здания.

Офисная недвижимость

Рынок продажи офисной недвижимости

В разрезе административных округов города общий объем предложения объектов недвижимости офисного назначения представлен в Центральном АО (43%).



Структура предложения офисной недвижимости на рынке г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

Восточный АО г.Тюмени сосредотачивает 25% от общего объема предложения. Основной объем выборки офисных помещений Восточного АО представлен объектами недвижимости в недавно возведенных жилых комплексах.

Наибольшая средняя цена предложения 1 кв.м. офисных помещений принадлежит Центральному АО, незначительно отличаются между собой средние цены предложения Калининского и Восточного АО.

Средняя цена предложения офисных помещений в разрезе административных округов г.Тюмени

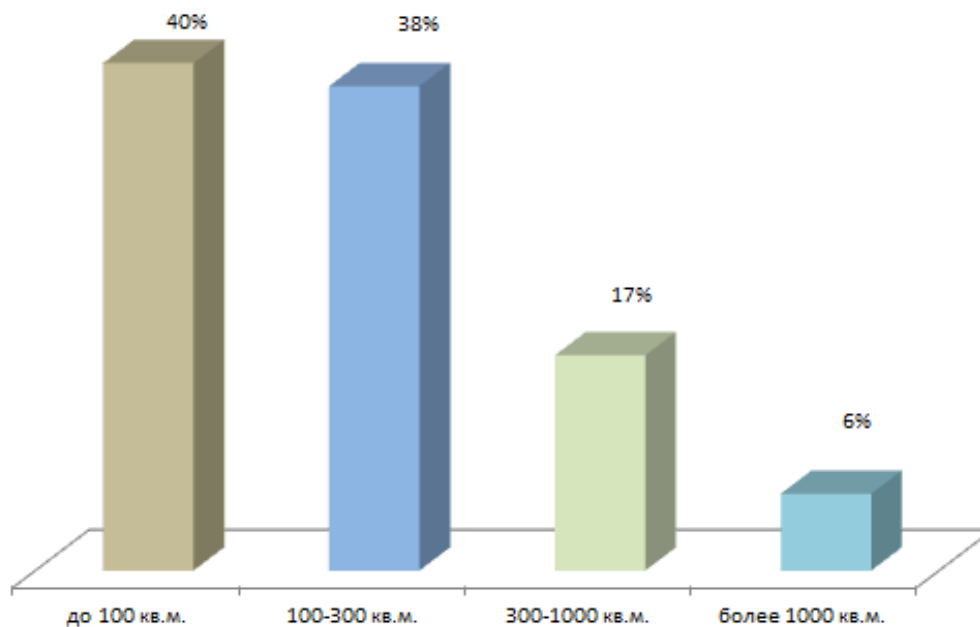
Административный округ г.Тюмени	Средняя цена предложения офисных помещений, руб./кв.м.
Центральный АО	73 682
Ленинский АО	60 213
Калининский АО	58 993
Восточный АО	57 538

Общий объем предложений офисной недвижимости составил более 163 тыс.кв.м. Из них, наибольший объем предложения представлен в центре г.Тюмени (51%), далее Дом Оборона (11%), 1,2,3,4,5,6 мкр. – 10%. Наименьший объем предложения к продаже представлен в следующих районах города: Мыс, Матмассы, Тарманы; Лесобазы, МЖК.



Распределение объема предложения офисной недвижимости на рынке предложения г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

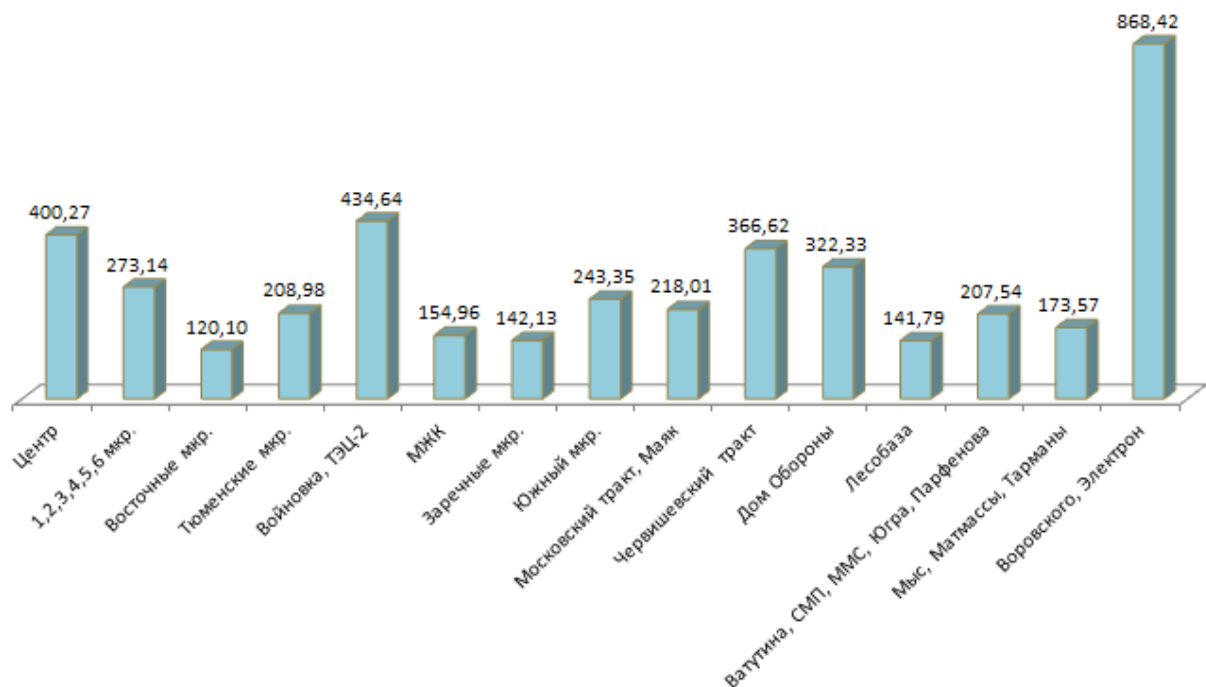
Из общей совокупности представленной к продаже офисной недвижимости выявлено следующее распределение в зависимости от площади:



Распределение офисной недвижимости в зависимости от площади на рынке предложения г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

Как видно из представленных данных, наибольшую долю на рынке предложения занимают офисные помещения до 100 кв.м., что составляет 40% общего объема рынка. Помещения офисного назначения площадью от 100 до 300 кв.м. занимают 38% доли рынка. Наименьшую долю в размере 6% составляют офисные помещения площадью свыше 1000 кв.м.

В разрезе по микрорайонам города распределение средней площади представлено на ниже следующей диаграмме:

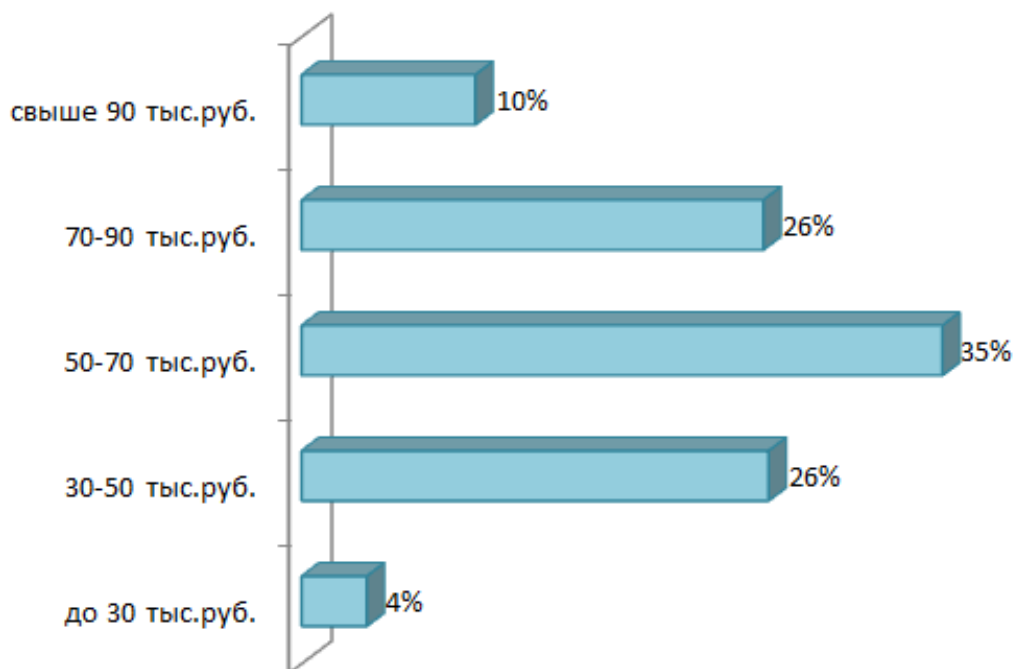


Средняя площадь офисных помещений в микрорайонах г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г., кв.м.

Площадь офисной недвижимости в микрорайонах г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

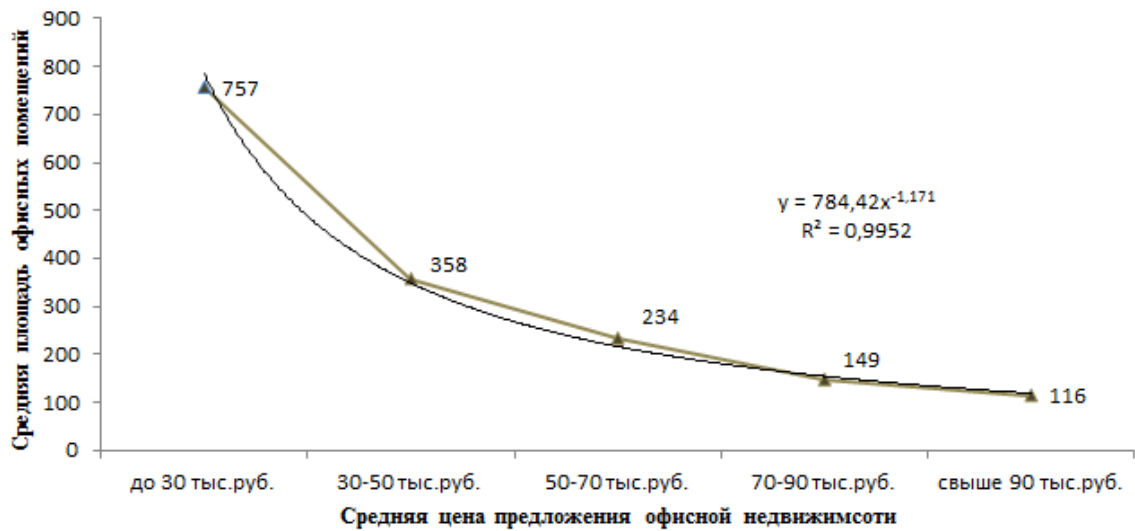
Наименование района города	Средняя площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.
Центр	400,27	9,60	3 315,00
1,2,3,4,5,6 мкр.	273,14	15,00	3 675,00
Восточные мкр.	120,10	34,00	332,00
Тюменские мкр.	208,98	51,00	2 400,00
Войновка, ТЭЦ-2	434,64	40,00	1 912,00
МЖК	154,96	44,71	427,00
Заречные мкр.	142,13	46,00	530,00
Южный мкр.	243,35	18,00	834,00
Московский тракт, Маяк	218,01	13,00	850,00
Червишевский тракт	366,62	39,00	1 756,70
Дом Обороны	322,33	17,00	1 898,00
Лесобазы	141,79	43,20	516,00
Ватутина, СМП, ММС, Югра, Парфенова	207,54	60,00	661,00
Мыс, Матмассы, Тарманы	173,57	23,00	324,00
Воровского, Электрон	868,42	39,00	4 559,90

Наибольшее число предложений к продаже в анализируемый период находится в ценовом диапазоне от 50 000 до 70 000 руб./кв.м., что составляет 35% от общего числа предложений. В объем выборки включены офисные помещения, расположенные в бизнес-центрах, высококачественных офисных центрах, а также объекты, расположенные на первых этажах жилых домов.



Распределение средней цены предложения на офисные помещения за 1 квартал 2016г., за 1 кв.м.

На основе общего числа предложений и представленного выше распределения средней цены предложения выявлено соотношение цены предложения и средней площади офисной недвижимости.



Соотношение средней цены предложения и средней площади офисных помещений за 1 квартал 2016г.

Квадрат коэффициента множественной корреляции (R^2) (коэффициент множественной детерминации) является мерой совместного влияния всех независимых переменных (предикторов) на зависимую, долей объясненной дисперсии зависимой переменной. Квадрат коэффициента множественной корреляции изменяется в пределах от 0 до 1. Равенство его нулю говорит об отсутствии линейной связи, равенство единице – о функциональной связи.

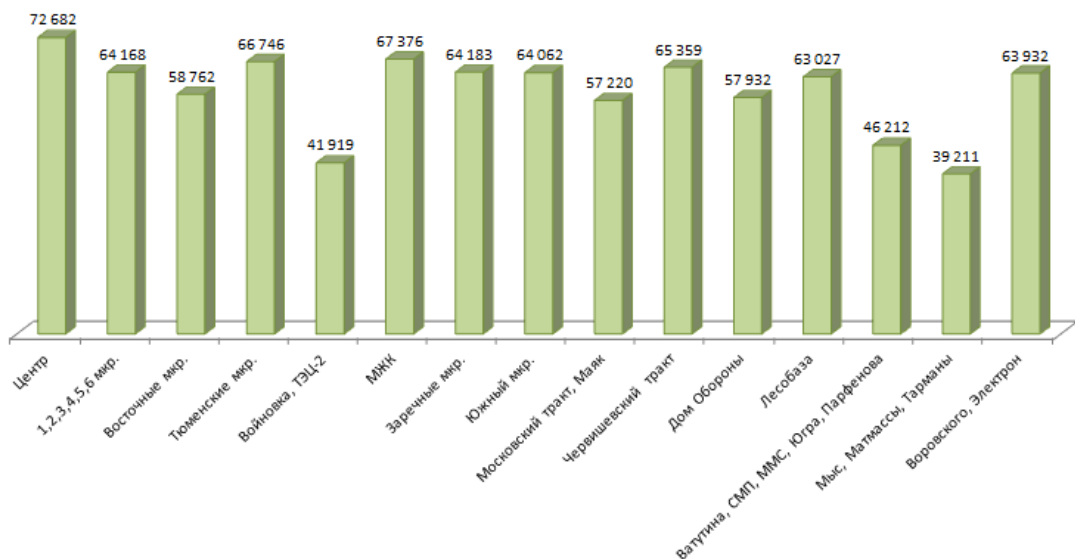
Согласно представленному выше графику, квадрат коэффициента множественной корреляции составляет $R^2=0,9952$, то есть полученная модель на 99% объясняет изменение стоимости под влиянием включенных в модель факторных переменных.

Таким образом, уравнение регрессии имеет вид:

$$Y = 784,42 x^{-1,171}$$

Средняя цена предложения 1 кв.м. офисной недвижимости в г.Тюмени за анализируемый период сложилась на уровне 65 099 руб.

По итогам 1 квартала 2016г. наибольшая средняя цена предложения принадлежит району г.Тюмени – Центр (72 682 руб./кв.м.), далее – МЖК (67 376 руб./кв.м.) и Тюменский мкр. (66 746 руб./кв.м.), наименьшая цена предложения принадлежит районам Мыс, Матмассы, Тарманы (39 211 руб./кв.м.).



Средняя цена предложения 1 кв.м. офисной недвижимости в районах г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г., руб.

Распределение стоимости 1 кв.м. офисной недвижимости в зависимости от района г.Тюмени представлено в таблице ниже.

Стоимость 1 кв.м. офисной недвижимости в районах г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

Наименование района города	Средняя цена предложения, руб./кв.м.	Минимальная цена предложения, руб./кв.м.	Максимальная цена предложения, руб./кв.м.	Медиана выборки, руб./кв.м.
Центр	72 682	34 574	170 068	68 493
1,2,3,4,5,6 мкр.	64 168	22 381	103 333	65 935
Восточные мкр.	58 762	25 000	96 000	58 333
Тюменские мкр.	66 746	35 577	93 407	66 789
Войновка, ТЭЦ-2	41 919	24 834	78 750	41 640
МЖК	67 376	25 000	96 000	61 892
Заречные мкр.	64 183	40 833	106 007	54 238
Южный мкр.	64 062	36 290	87 500	63 924
Московский тракт, Маяк	57 220	25 767	86 207	57 252
Червишевский тракт	65 359	37 570	100 000	55 862
Дом Обороны	57 932	22 976	105 747	61 765
Лесобаза	63 027	37 037	104 167	64 145
Ватутина, СМП, ММС, Югра, Парфенова	46 212	19 048	66 667	44 071
Мыс, Матмассы, Тарманы	39 211	27 727	63 636	42 425
Воровского, Электрон	63 932	29 122	112 500	65 546

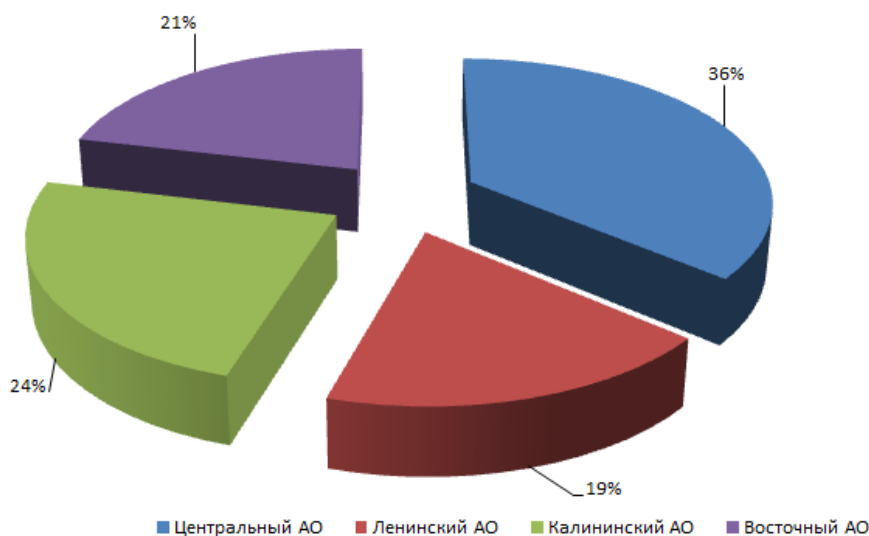
При анализе рынка выявлена корректировка на масштаб (площадь) офисной недвижимости. Результаты анализа представлены в таблице ниже.

Корректировка на масштаб (площадь) офисной недвижимости к цене предложения

Наименование показателя	менее 100 кв.м.	100-300 кв.м.	300-1000 кв.м.	более 1000 кв.м.
менее 100 кв.м.	1,00	0,92	0,83	0,81
100-300 кв.м.	1,08	1,00	0,91	0,88
300-1000 кв.м.	1,20	1,10	1,00	0,97
более 1000 кв.м.	1,23	1,14	1,03	1,00

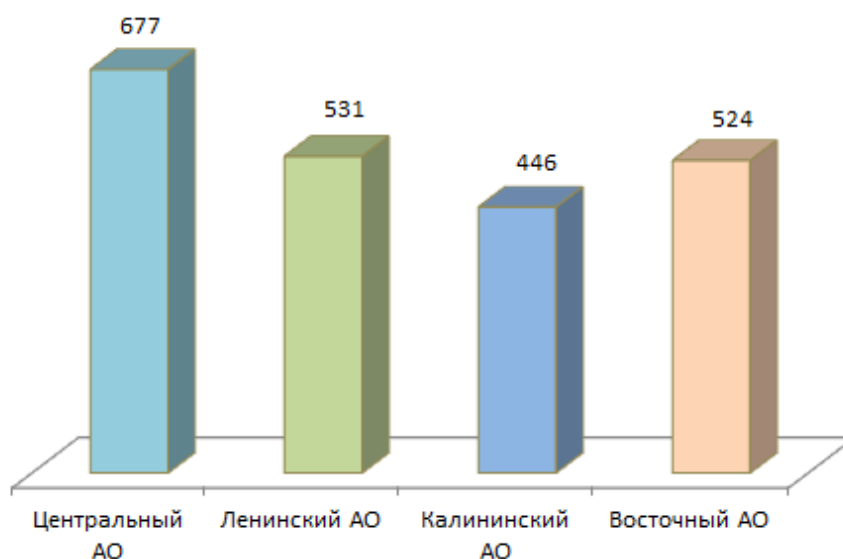
Рынок аренды офисной недвижимости

В разрезе административных округов г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г. наибольшая доля в объеме предложения к аренде принадлежит Центральному АО (36%), наименьшую долю занимает Восточный АО (21%).



Структура предложения к аренде в разрезе административных округов г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

Средняя ставка аренды объектов недвижимости офисного назначения в разрезе административных округов распределилась следующим образом:



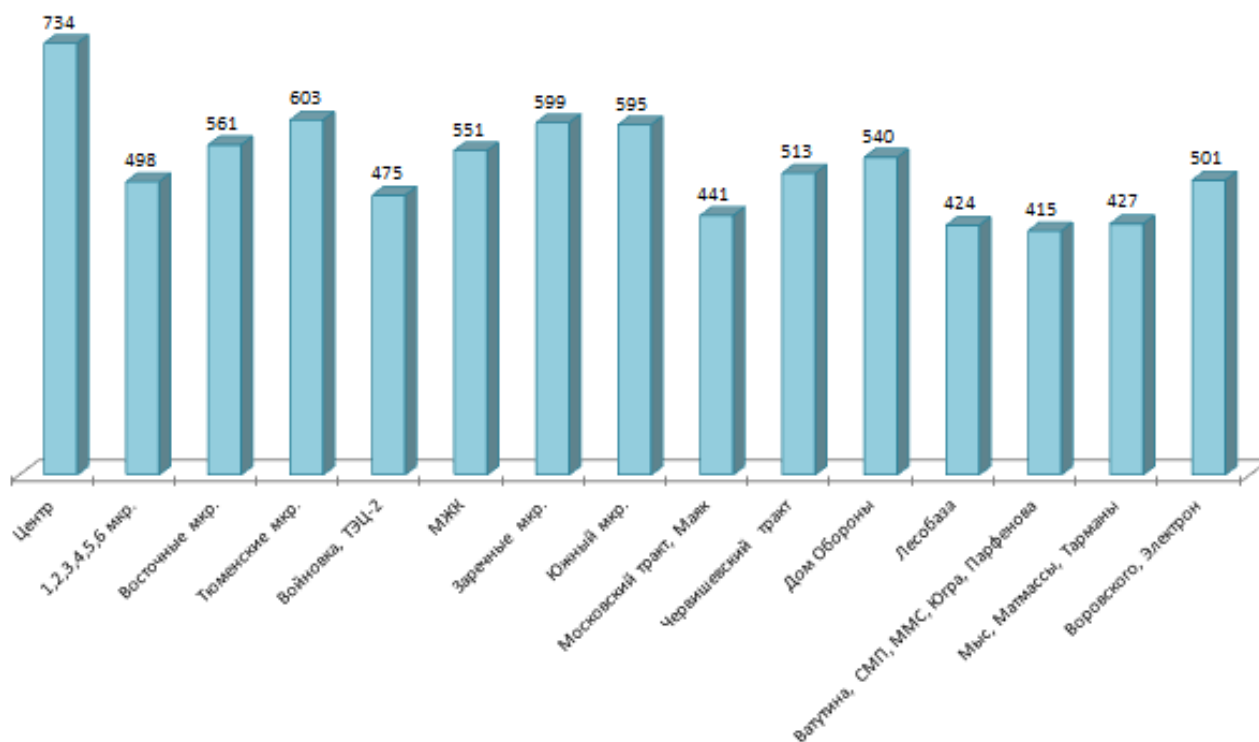
Средняя арендная ставка офисной недвижимости в разрезе административных округов г.Тюмени за 1 квартал 2016г., руб./кв./мес.

В результате анализа рынка предложения к аренде офисной недвижимости выявлено следующее распределение площади:

*Структура площади на рынке аренды офисной недвижимости в районах г.Тюмени
по итогам 1 квартала 2016г.*

Наименование района города	Средняя площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.
Центр	176,04	3,00	1 475,90
1,2,3,4,5,6 мкр.	90,37	11,00	337,00
Восточные мкр.	102,46	16,00	300,00
Тюменские мкр.	151,14	19,00	700,00
Войновка, ТЭЦ-2	121,00	47,00	195,00
МЖК	97,29	45,00	315,00
Заречные мкр.	156,27	15,00	536,00
Южный мкр.	148,57	24,00	202,00
Московский тракт, Маяк	99,99	10,00	407,00
Червишевский тракт	74,64	10,00	813,00
Дом Оборона	106,80	13,20	1 010,00
Лесобазы	119,60	50,00	257,00
Ватутина, СМП, ММС, Югра, Парфенова	158,15	12,00	900,00
Мыс, Матмассы, Тарманы	386,67	30,00	1 100,00
Воровского, Электрон	265,91	11,00	2 400,00

Наибольшая ставка аренды офисной недвижимости по итогам 1 квартала 2016 года установлена в Центре г.Тюмени (734 руб./кв.м./мес.), далее в порядке убывания – Тюменские мкр. (603 руб./кв.м./мес.), наименьший уровень арендной ставки представлен в районе Ватутина, СМП, ММС, Югра, Парфенова – 415 руб./кв.м./мес.



*Распределение средней ставки аренды офисной недвижимости в микрорайонах г.Тюмени
по итогам 1 кв.2016г., руб./кв.м./мес.*

В результате анализа совокупности предложений к аренде офисной недвижимости определена корректировка на площадь к арендной ставке, представленная в таблице ниже.

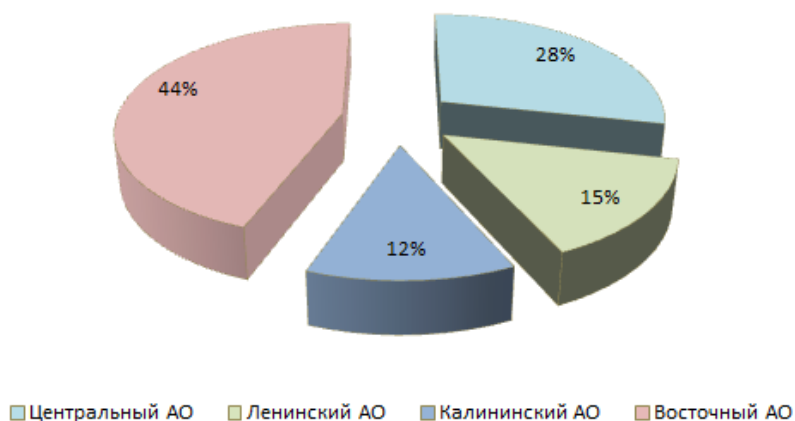
Корректировка на масштаб (площадь) офисной недвижимости к ставке аренды

Наименование показателя	менее 100 кв.м.	100-300 кв.м.	300-1000 кв.м.	более 1000 кв.м.
менее 100 кв.м.	1,00	0,96	0,94	0,82
100-300 кв.м.	1,04	1,00	0,98	0,85
300-1000 кв.м.	1,06	1,02	1,00	0,87
более 1000 кв.м.	1,22	1,17	1,14	1,00

Торговая недвижимость

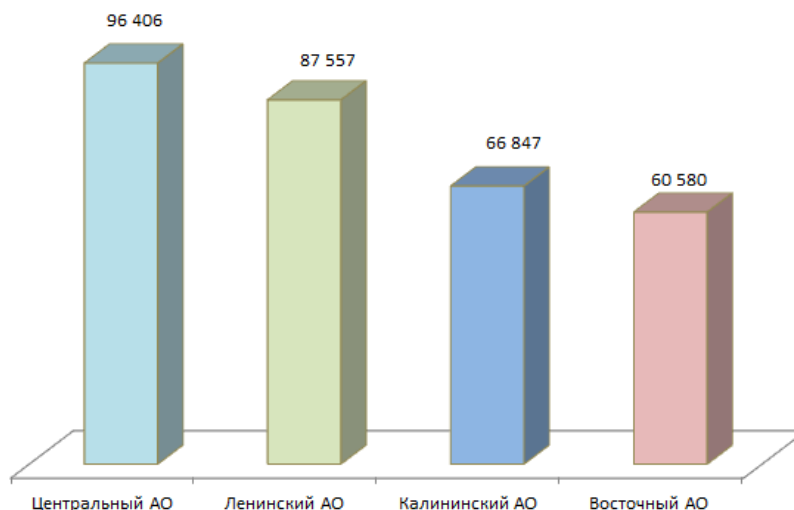
Рынок продажи торговой недвижимости

Наибольшее количество предложений к продаже торговой недвижимости представлено в Восточном АО г.Тюмени (44%), далее, в порядке убывания, Центральный АО (28%), Ленинский АО (15%), Калининский АО (12%).



Структура предложения торговой недвижимости в административных округах г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

Средняя цена предложения торговой недвижимости в административных округах г.Тюмени по итогам 1 кв. 2016г. определена на следующем уровне:



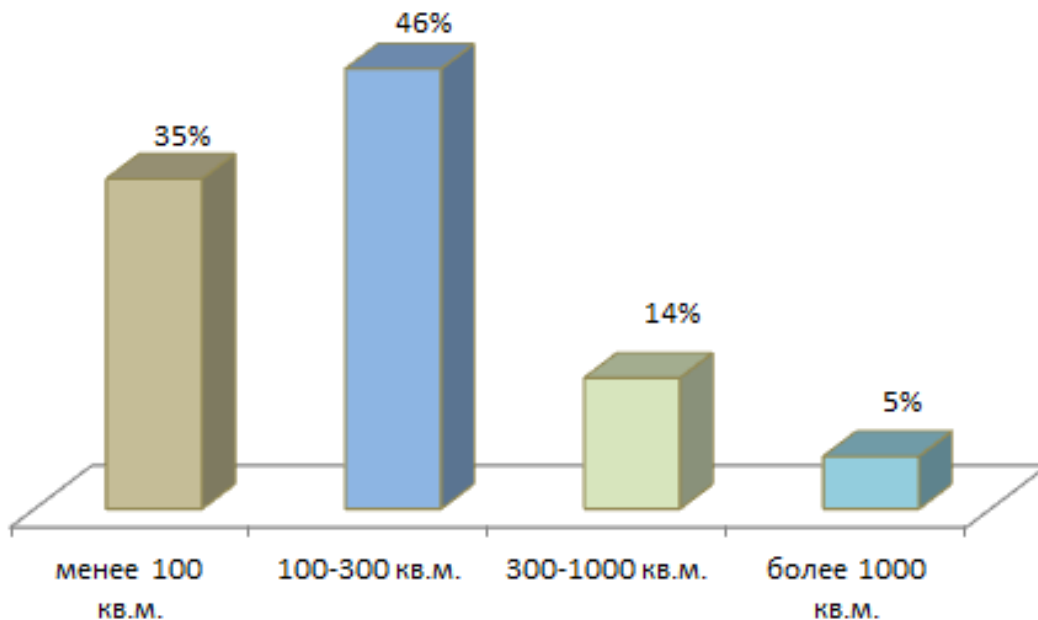
Средняя цена предложения торговой недвижимости в административных округах г.Тюмени, руб./кв.м.

Общий объем предложения торговой недвижимости в 1 квартале составил более 100 тыс.кв.м. Наибольший объем представлен в Центре города (15%), далее, в порядке убывания Тюменские (13%) и Восточные (12%) микрорайоны города. Наименьший объем предложения в кв.м. представлен в районах Мыс, Матмассы, Тарманы (1%).



Распределение объема предложения торговой недвижимости на рынке предложения г.Тюмени по итогам I квартала 2016г.

Из общей совокупности представленной к продаже торговой недвижимости выявлено следующее распределение в зависимости от площади:



Распределение торговой недвижимости в зависимости от площади на рынке предложения г.Тюмени по итогам I квартала 2016г.

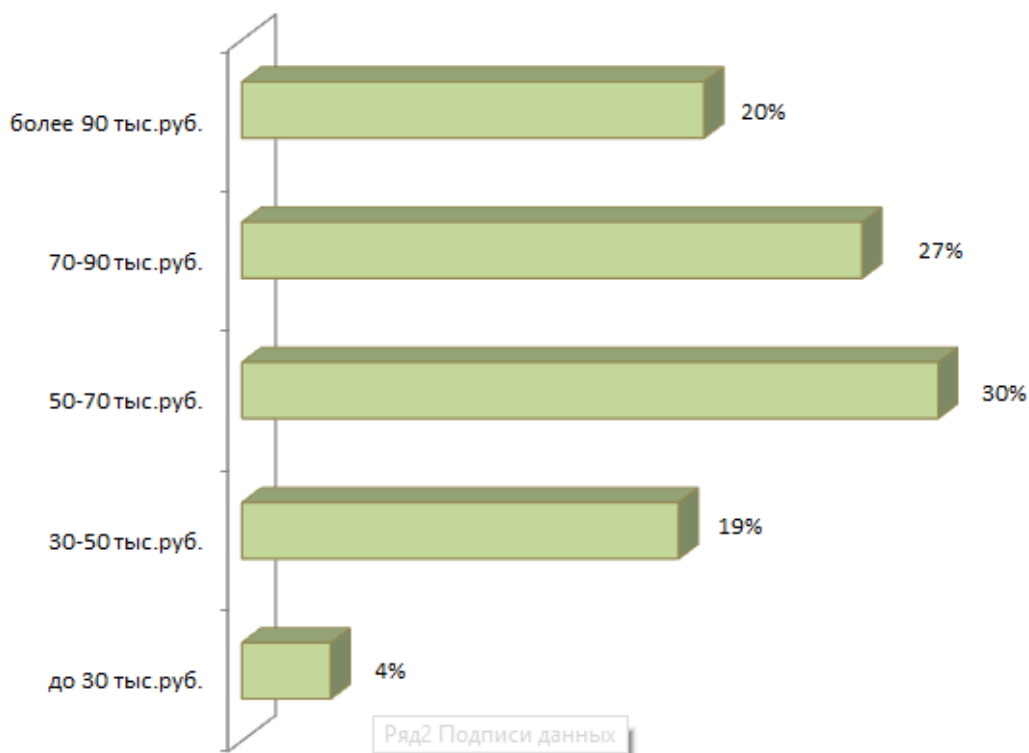
Наибольшую долю на рынке предложения к продаже занимают торговые помещения площадью от 100 до 300 кв.м. (46% доли рынка), наименьшая доля (5%) представлена помещениями свыше 1000 кв.м.

По микрорайонам города распределение площади предлагаемых к продаже торговых помещений выглядит следующим образом:

Площадь торговой недвижимости в микрорайонах г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

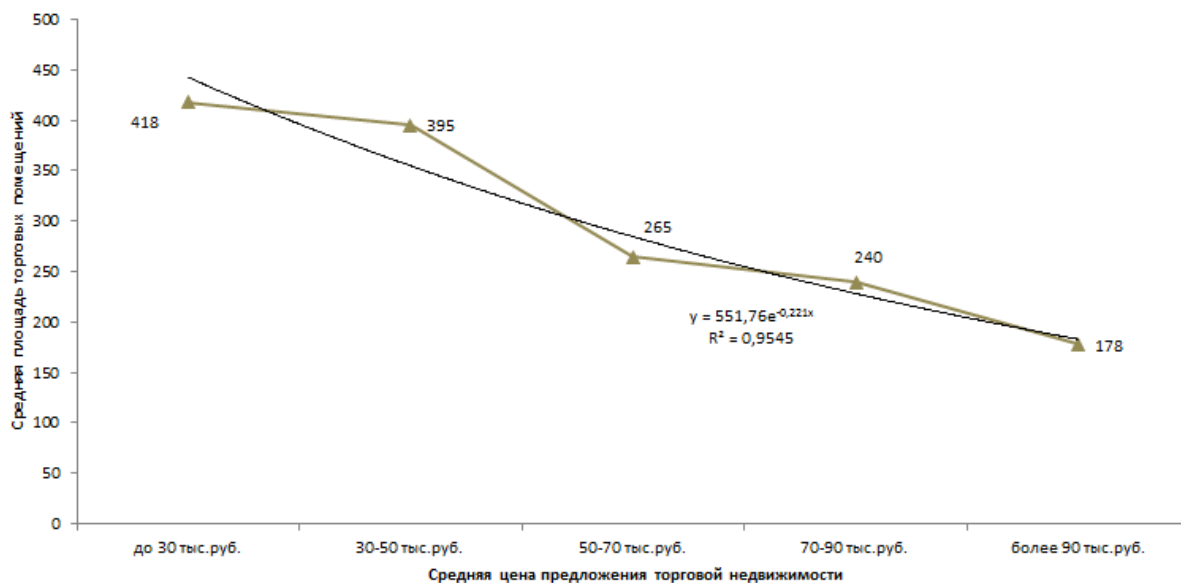
Наименование района города	Средняя площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.
Центр	193,98	12,00	1 400,00
1,2,3,4,5,6 мкр.	270,71	14,00	1 700,00
Восточные мкр.	458,21	16,00	5 000,00
Тюменские мкр.	248,12	44,70	2 578,00
Войновка, ТЭЦ-2	433,14	47,00	2 058,00
МЖК	129,51	64,10	230,00
Заречные мкр.	257,35	25,00	2 048,30
Южный мкр.	475,83	54,00	1 100,00
Московский тракт, Маяк	221,87	47,10	1 206,70
Червишевский тракт	411,92	50,00	1 415,00
Дом Обороны	417,69	40,00	1 896,00
Лесобазы	154,88	52,00	660,00
Ватутина, СМП, ММС, Югра, Парфенова	257,78	59,00	1 500,00
Мыс, Матмассы, Тарманы	128,74	29,00	410,00
Воровского, Электрон	252,55	81,00	590,00

В результате представленной совокупности к продаже торговой недвижимости выявлено, что наибольшее число предложений приходится на диапазон от 50 до 70 тыс руб. за 1 кв.м. Наименьший ценовой диапазон до 30 000 руб./кв.м. представлен в выборке в размере 4%.



Распределение средней цены предложения на торговые помещения за 1 квартал 2016г., за 1 кв.м.

На основе общего числа предложений и представленного выше распределения средней цены предложения выявлено соотношение цены предложения и средней площади торговой недвижимости.



Соотношение средней цены предложения и средней площади торговых помещений за 1 квартал 2016г.

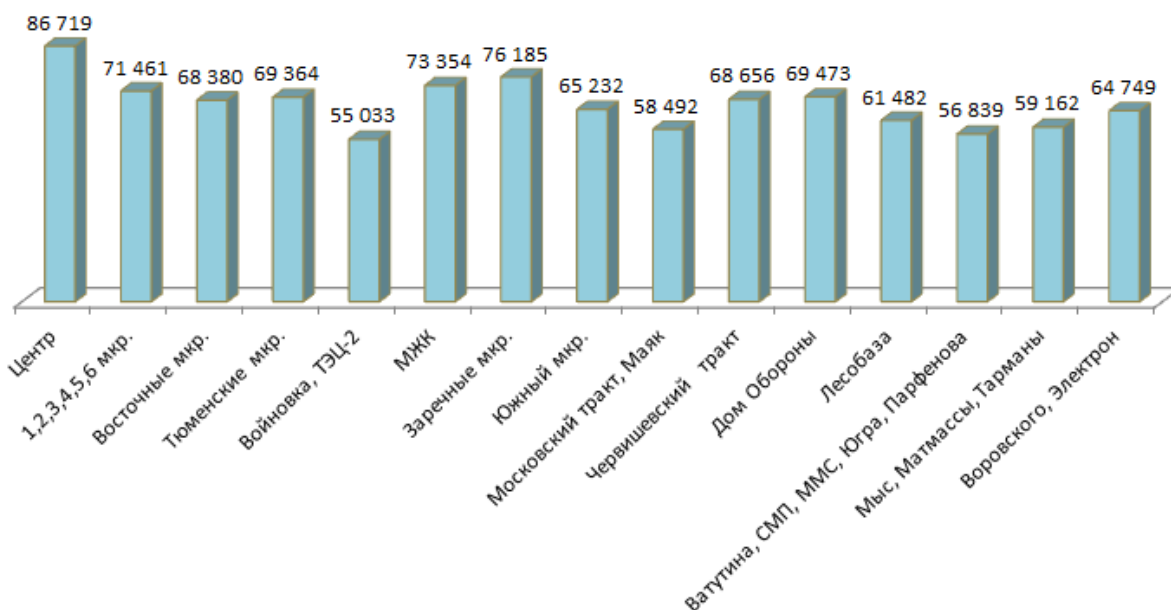
Согласно представленному выше графику, квадрат коэффициента множественной корреляции составляет $R^2=0,9545$, то есть полученная модель на 95% объясняет изменение стоимости под влиянием включенных в модель факторных переменных.

Таким образом, уравнение регрессии имеет вид:

$$Y = 551,76e^{-0,221x}$$

Средняя цена предложения 1 кв.м. торговой недвижимости в г.Тюмени за анализируемый период сложилась на уровне 75 523 руб.

По итогам 1 квартала 2016г. наибольшая средняя цена предложения принадлежит району г.Тюмени – Центр (86 719 руб./кв.м.), далее – Заречные мкр. (76 185 руб./кв.м.) и МЖК (73 354 руб./кв.м.), наименьшая цена предложения принадлежит району Войновка, ТЭЦ-2 (55 033 руб./кв.м.).



Средняя цена предложения 1 кв.м. торговой недвижимости в районах г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г., руб.

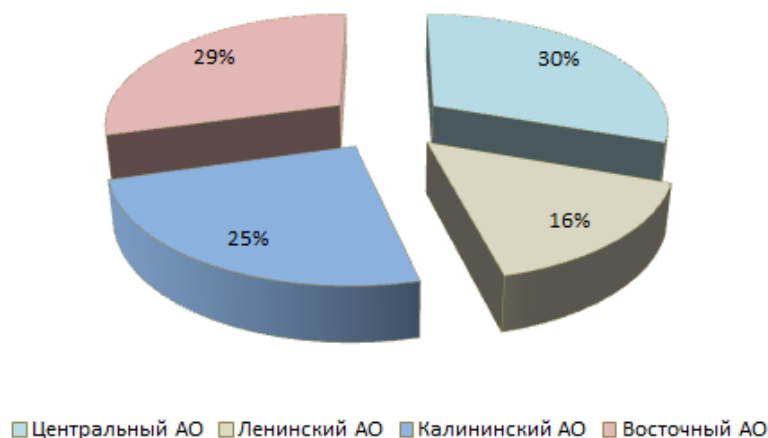
При анализе рынка выявлена корректировка на масштаб (площадь) торговой недвижимости. Результаты анализа представлены в таблице ниже.

Корректировка на масштаб (площадь) торговой недвижимости к цене предложения

Наименование показателя	менее 100 кв.м.	100-300 кв.м.	300-1000 кв.м.	более 1000 кв.м.
менее 100 кв.м.	1,00	0,93	0,89	0,81
100-300 кв.м.	1,07	1,00	0,95	0,87
300-1000 кв.м.	1,13	1,05	1,00	0,91
более 1000 кв.м.	1,24	1,15	1,10	1,00

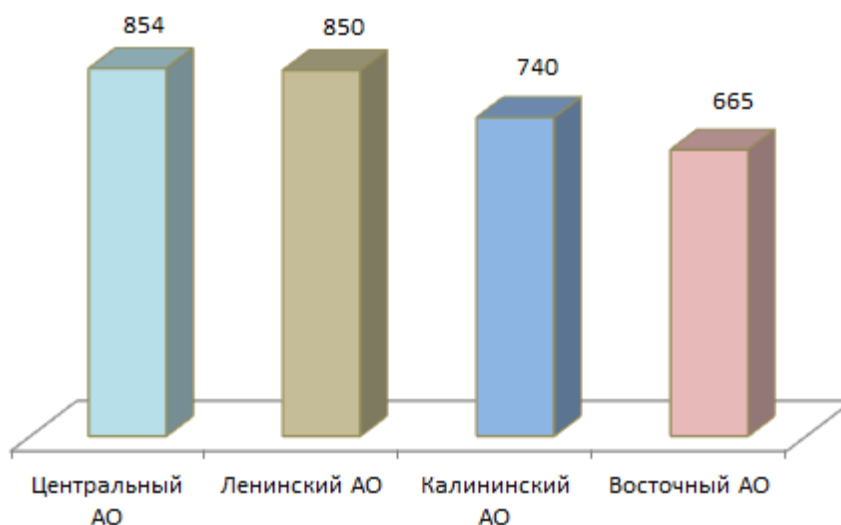
Рынок аренды торговой недвижимости

По итогам 1 квартала 2016 года в административных округах г.Тюмени наибольшее число предложений к аренде торговой недвижимости представлено в Центральном АО (30%), далее, в порядке убывания, Восточный АО (29%), Калининский АО (25%) и Ленинский АО (16%).



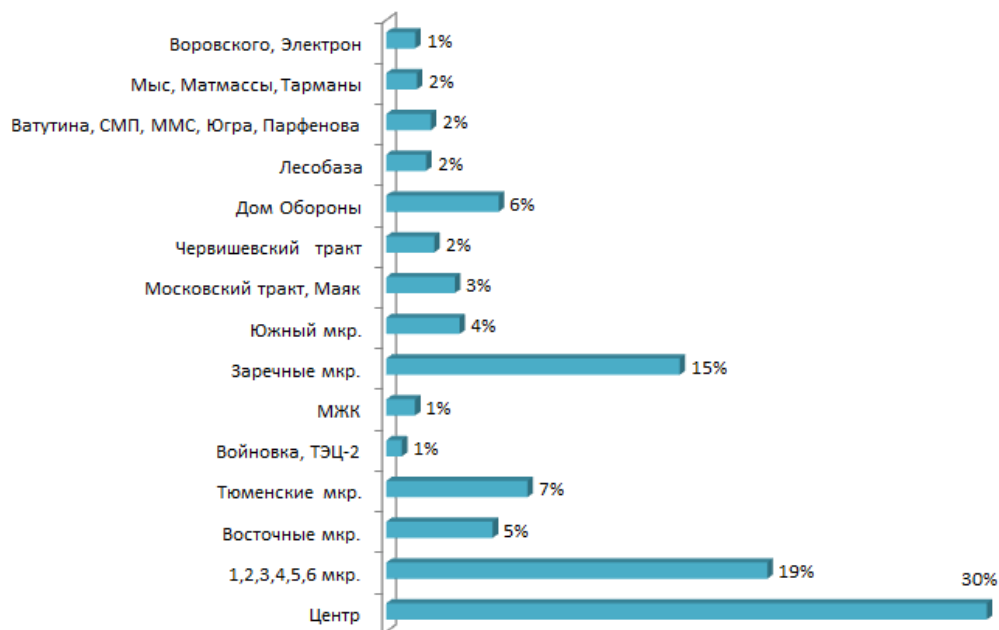
Структура предложения к аренде торговой недвижимости в разрезе административных округов г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г.

Средняя ставка аренды торговой недвижимости в административных округах сложилась на следующем уровне:



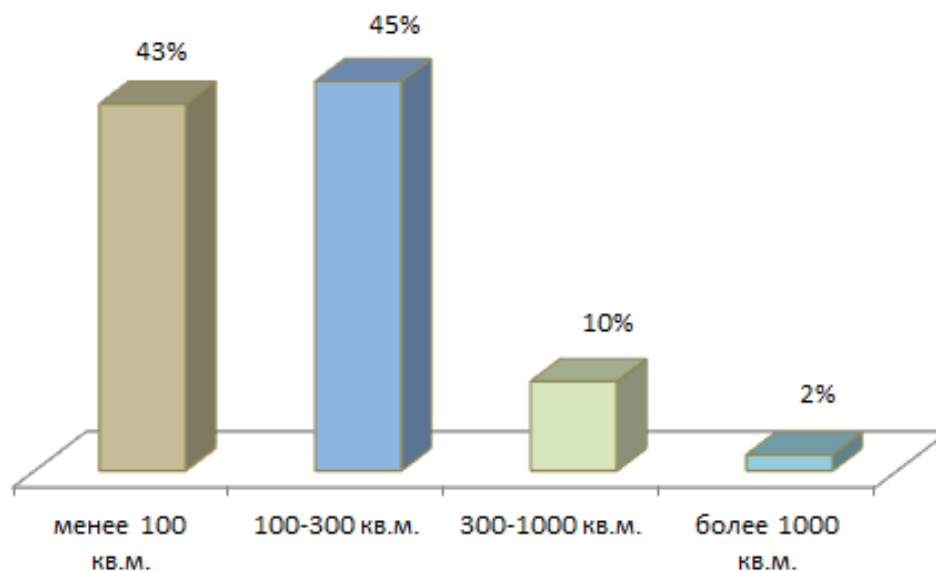
Средняя ставка аренды торговой недвижимости в разрезе административных округов г.Тюмени за 1 квартал 2016г., руб./кв./мес.

В первом квартале 2016г. на рынке торговой недвижимости г.Тюмени выставлено к аренде более 50 тыс.кв.м. площадей. Наибольший объем предложения (30%) представлен в Центре города, наименьший – в районах города Войновка, ТЭЦ-2, МЖК, Воровского, Электрон (1%).



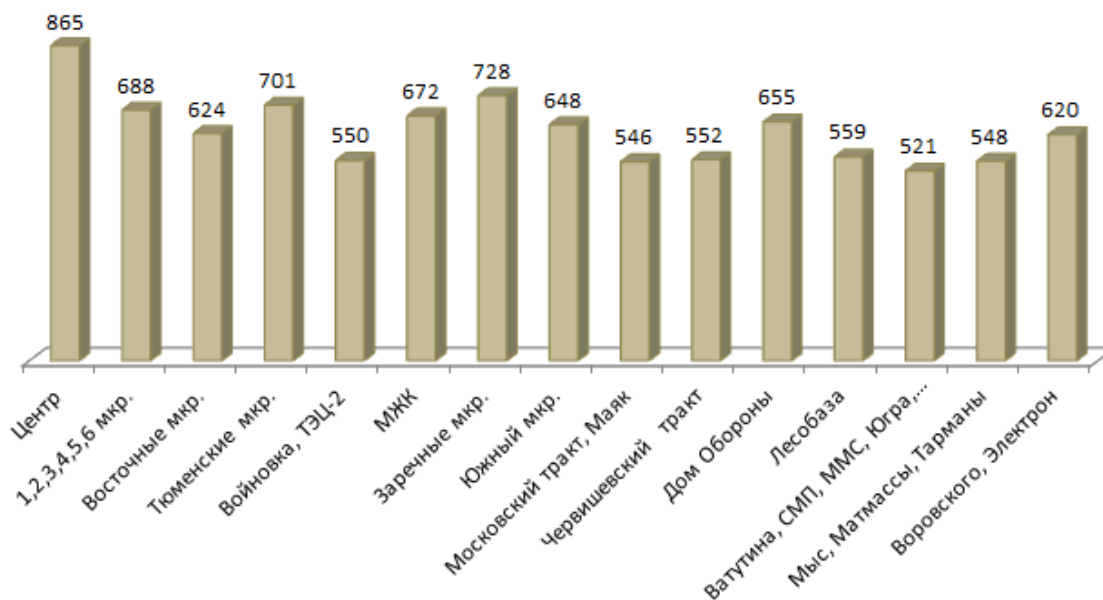
Распределение объема предложения торговой недвижимости (кв.м.) в 1 кв.2016г. в микрорайонах г.Тюмени

Из всей совокупности представленных к аренде помещений наибольшее количество предложений приходится на площадь от 100 до 300 кв.м. (45% доли рынка), практически на одном уровне – помещения площадью до 100 кв.м. (43% доли рынка), далее, в порядке убывания, помещения от 300 до 1000 кв.м. (10%), наименьшую долю рынка занимают помещения площадью более 1000 кв.м. (2%).



Структура площадей на рынке аренды торговой недвижимости г.Тюмени по итогам 1 кв.2016 г.

Наибольшая ставка аренды торговой недвижимости по итогам 1 квартала 2016 года установлена в Центре г.Тюмени (865 руб./кв.м./мес.), далее в порядке убывания – Заречные мкр. (728 руб./кв.м./мес.), наименьший уровень арендной ставки представлен в районе Ватутина, СМП, ММС, Югра, Парфенова – 521 руб./кв.м./мес.



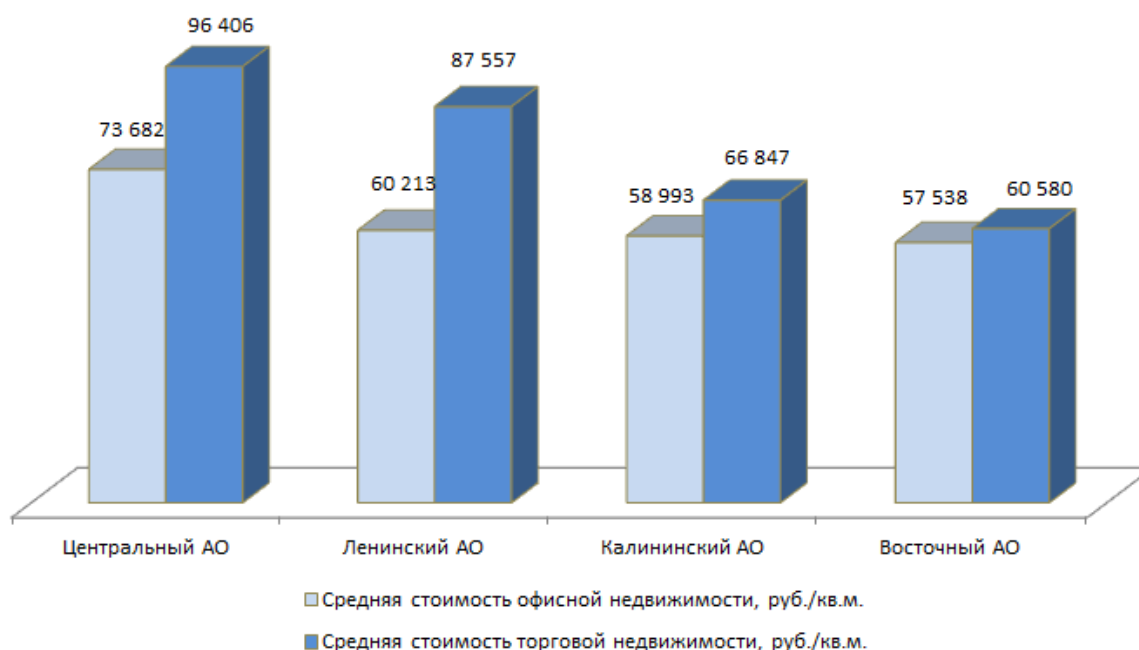
Средняя ставка аренды торговой недвижимости в микрорайонах г.Тюмени по итогам 1 кв.2016г., руб./кв.м./мес.

В результате анализа совокупности предложений к аренде торговой недвижимости определена корректировка на площадь к арендной ставке, представленная в таблице ниже.

Корректировка на масштаб (площадь) торговой недвижимости к ставке аренды

Наименование показателя	менее 100 кв.м.	100-300 кв.м.	300-1000 кв.м.	более 1000 кв.м.
менее 100 кв.м.	1,00	0,98	0,95	0,82
100-300 кв.м.	1,02	1,00	0,96	0,83
300-1000 кв.м.	1,06	1,04	1,00	0,87
более 1000 кв.м.	1,22	1,20	1,15	1,00

В целом, соотношение средней цены офисных и торговых помещений в административных округах г.Тюмени по итогам 1 квартала 2016г. выглядит следующим образом:



Соотношение средней цены предложений в 1 кв.2016г. в административных округах г.Тюмени, руб.

Принимая во внимание уровень цен офисной и торговой недвижимости определено отношение средней цены предложения того или иного вида имущества:

Соотношение цен торгово-офисной недвижимости г.Тюмени по итогам 1 кв. 2016г.

Наименование административного округа города	Отношение средних цен офисной и торговой недвижимости	Отношение средних цен торговой и офисной недвижимости
г.Тюмень	0,86	1,16
Центральный АО	0,76	1,31
Ленинский АО	0,69	1,45
Калининский АО	0,88	1,13
Восточный АО	0,95	1,05

Результаты данного анализа могут быть использованы в процессе оценки недвижимости, с обязательной ссылкой на первоисточник и авторство.