

Каким объектам "жить" хорошо на воронежском рынке. Взгляд консультанта

Москалёв Алексей Игоревич

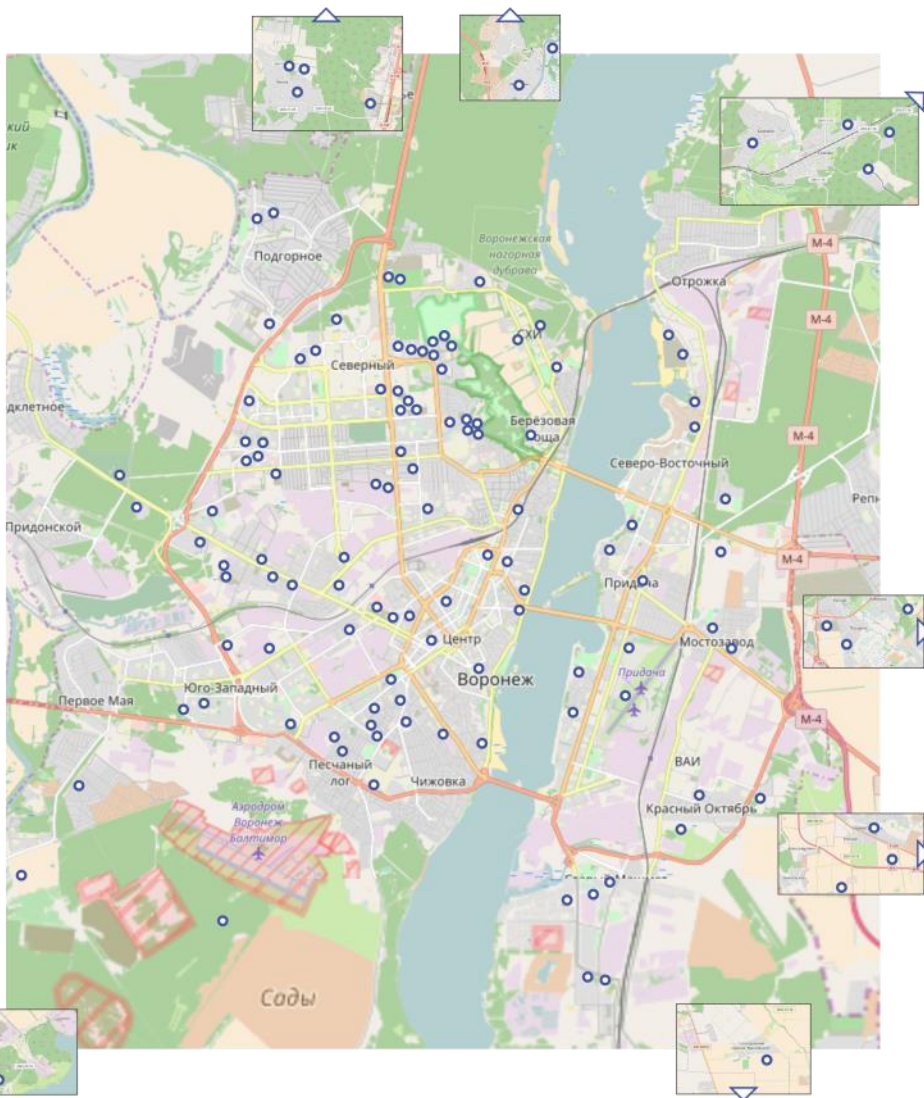
президент Союза оценщиков и экспертов Черноземья,
генеральный директор аналитической консалтинговой группы
«ИнвестОценка» (Воронеж)



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ВОРОНЕЖА



Воронеж. Жилая недвижимость. Показатели



1,12 млн. кв. м
ОБЪЕМ ВВЕДЕННОГО ЖИЛЬЯ В
ВОРОНЕЖЕ ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА

43 609 руб./кв. м
ИНДЕКС СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ ПО ИТОГАМ
МАЯ 2017 ГОДА

~1,5 млн. руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

60 % ВВОДА ЖИЛЬЯ ОБЕСПЕЧИВАЮТ
10 ЗАСТРОЙЩИКОВ

0,59
ИНДЕКС ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

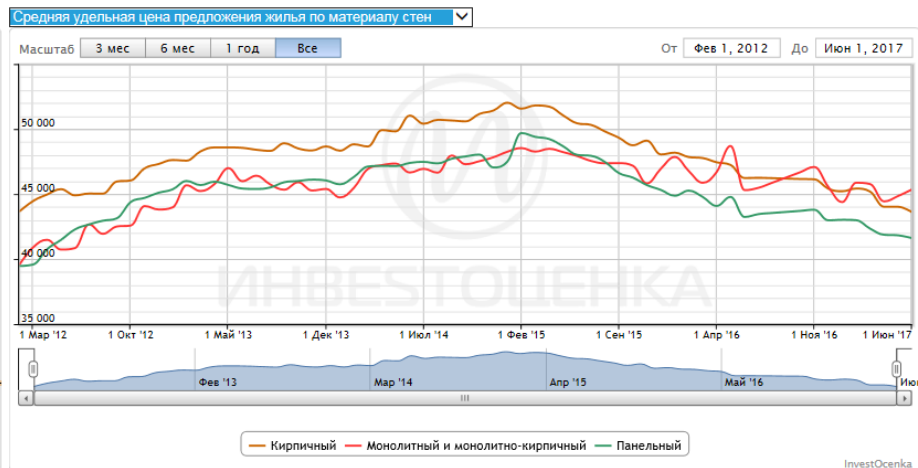
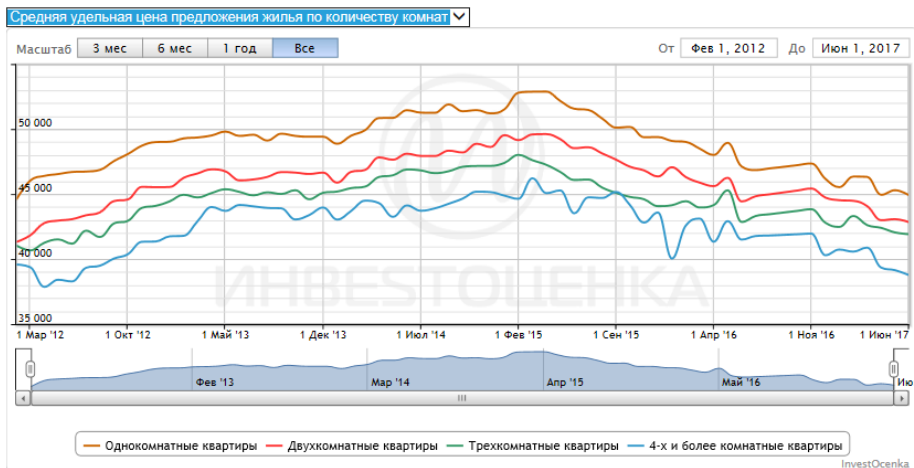
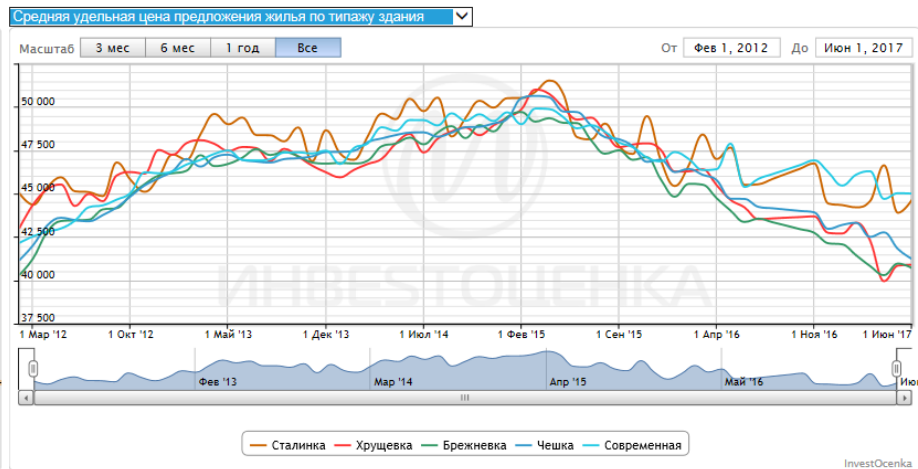
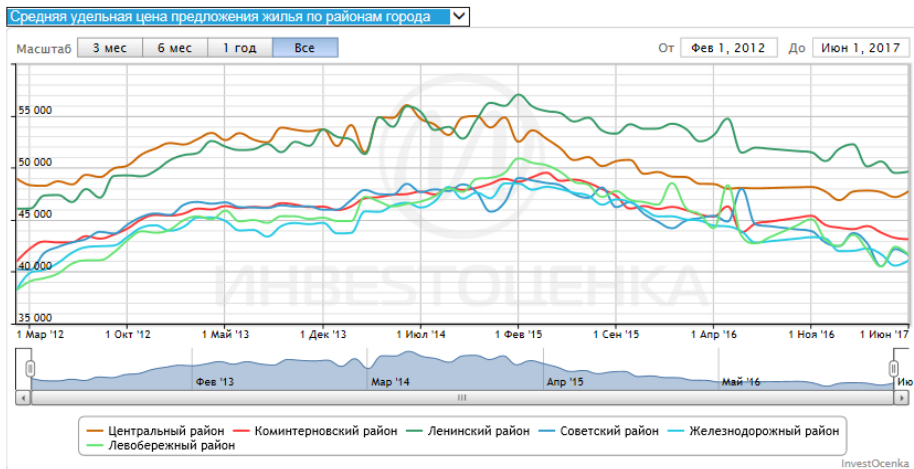
47,1 %
ДОЛЯ ЖИЛЬЯ, КУПЛЕННОГО ПО ИПОТЕКЕ

Воронеж. Офисная недвижимость. ТОП-ЖК

ТОП знаковых жилых комплекса г. Воронежа

№п/п	Название жилого комплекса	Адрес	Застройщик
1.	ЖК «Солнечный олимп»	ул. Карла Маркса, 67/2	ГК «Два Капитана»
2.	ЖК «Пять звезд»	ул. Ворошилова, 1а	ВДК
3.	ЖК «Сердце города»	ул. Куколкина, 11	ООО «Экспресс»
4.	Жилой массив «Олимпийский»	жилой массив «Олимпийский», 2, 4, 6, 8	ВДК
5.	Жилой микрорайон «Московский квартал»	ул. Шишкова, 140б	ОАО «ДСК»
6.	ЖК «Ботанический сад»	бул. Олимпийский	ГК «Выбор»
7.	ЖК «Челюскинцев, 101»	ул. Челюскинцев, 101	ГК «Союз»
8.	ЖК «Финист»	ул. Революции 1905 года, 31	ИСК «Финист»
9.	ЖК «Новый квартал на 45-й Стрелковой Дивизии»	ул. 45-й Стрелковой Дивизии, 226	ГК «Инстеп»
10.	ЖК «Вега»	ул. Владимира Невского, 38	ООО «Талай»
11.	ЖК «Солнечный»	пр-т Труда, 72, 74	ЖБИ2-Инвест

Воронеж. Жилая недвижимость. Динамика цен



Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка», индикаторы рынка жилья Воронежа

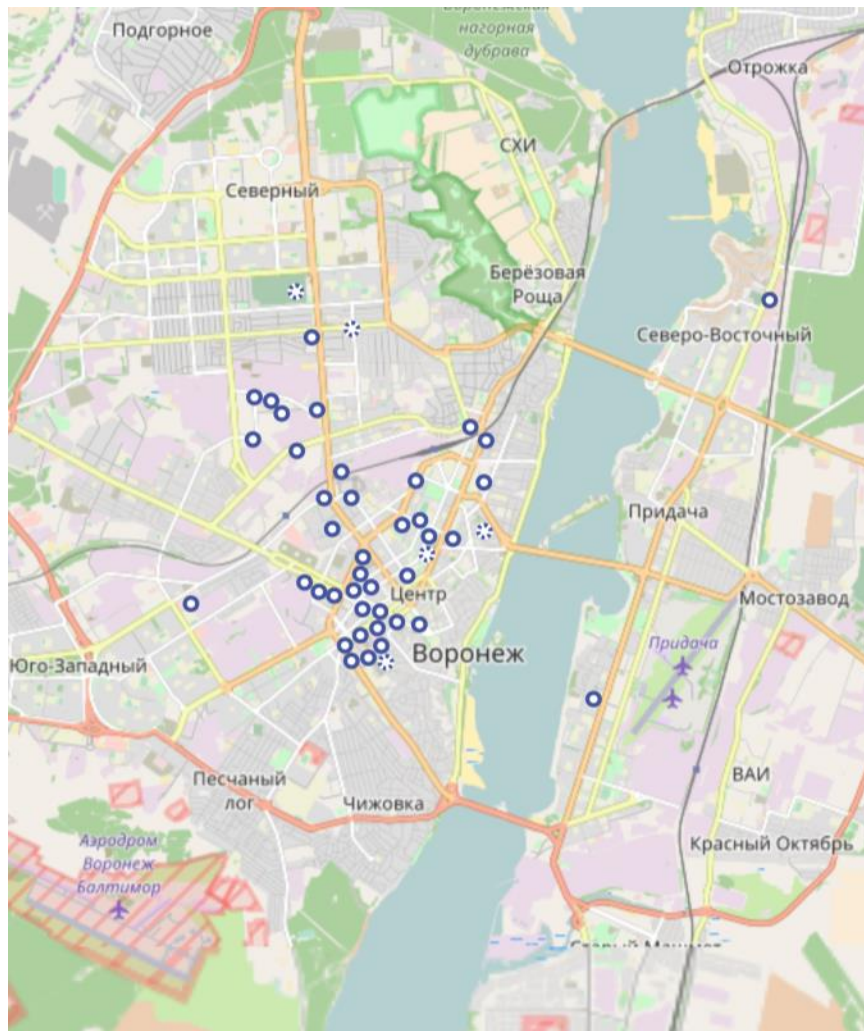
Воронеж. Жилая недвижимость. Выводы

- 1. Дальнейшее развитие рынка жилья будет происходить по пути реновации, расширения границ города и строительства новых микрорайонов.**
2. Коррекция вниз цен вторички продолжится. Первичка останется на том же уровне. Рост цен на жилье в новостройках возможно только в случае резкого повышения стоимости энергоносителей и стройматериалов, подключения к инженерным сетям.
- 3. Объемы ввода нового строительства по итогам 2017г. снизятся. За январь-март 2017г. введено в эксплуатацию всего 49% от объема сданного за аналогичный период 2016 г. жилья — 129 тыс. кв. м.**
4. **Застройщики повышают качественный уровень возводимого жилья. При этом объектов, реально претендующих на элитность, единицы.**
- 5. Основная доля воронежцев предпочитает покупку квартир на первичном рынке.**
6. Среди районов наиболее востребованы Коминтерновский (Северный мкр.) и Советский районы города.
- 7. Ключевыми факторами стоимости жилой недвижимости Воронежа являются местоположение и престижность района, уровень развития социально-бытовой инфраструктуры, юридическая «чистота» сделки, планировочные решения, материал стен, а также репутация компании-застройщика.**
8. Почти половина сделок купли-продажи на рынке жилья в Воронеже совершается с помощью ипотеки через партнерские программы ведущих банков.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ВОРОНЕЖА



Воронеж. Офисная недвижимость. Показатели



50 ОБЪЕКТОВ

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО КАЧЕСТВЕННЫХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

296,6 ТЫС. КВ. М

ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В КАЧЕСТВЕННЫХ БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ (GLA)

↓ **647** РУБ./КВ.М/МЕС.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА

↓ **66 107** РУБ./КВ.М

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРОДАЖИ

↑ **24,7** %

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ

~46 ТЫС. КВ. М

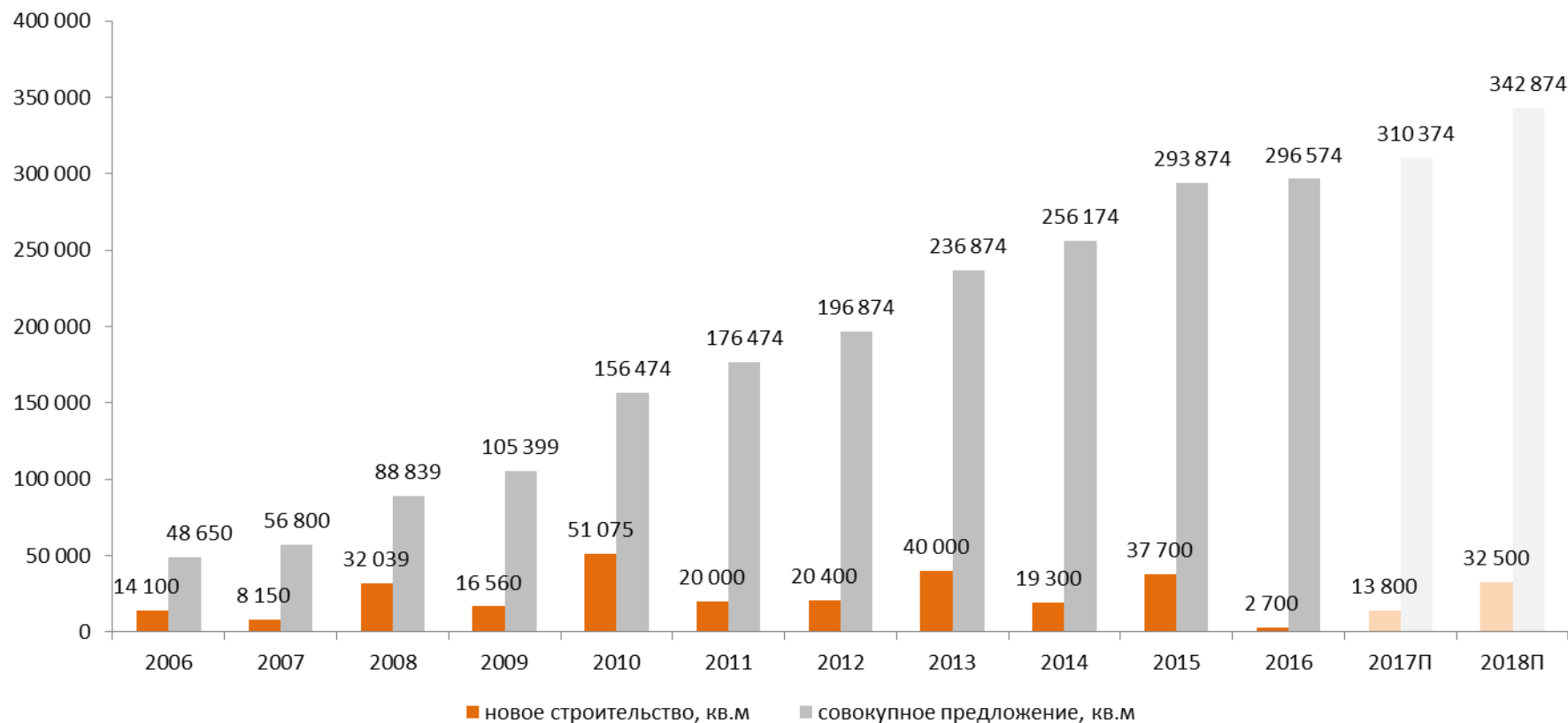
ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗАЯВЛЕНО НА 2017-2018 ГОДЫ

287 КВ. М

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КАЧЕСТВЕННЫМИ ОФИСНЫМИ ПЛОЩАДЯМИ (GLA) НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ

Воронеж. Офисная недвижимость. Предложение

Динамика совокупного предложения и нового строительства качественных офисных площадей г. Воронежа



Воронеж. Офисная недвижимость. ТОП-5

ТОП-5 офисных объектов г. Воронежа

№ п/п	Название объекта/проекта	Площадь	Район	Класс	Год ввода в эксплуатацию	Девелопер
1.	БЦ в составе МФК «Романовский»	12 000	Ленинский	B+	2015	ОАО «ДСК»
2.	БЦ «Мегион»	39 000	Коминтерновский	B+	2005	ГК «Мегион»
3.	БЦ «Галерея Чижова»	9 520	Ленинский	B+	2009	Ассоциация «Галерея Чижова»
4.	БЦ «Премьер»	19 000	Центральный	A	2013	н/д
5.	АДК «Воронеж сити» (БЦ «Форум», БЦ «Галеон»)	17 500	Ленинский	B+	2013	ГК «Мегион»
	Итого	97 020	-	-	-	-

~30% ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ (GLA) ВОРОНЕЖА ПРИХОДИТСЯ НА **ТОП-5**
ОФИСНЫХ ОБЪЕКТОВ !

Воронеж. Офисная недвижимость. Перспектива

Офисные объекты, запуск которых заявлен на ближайшую перспективу

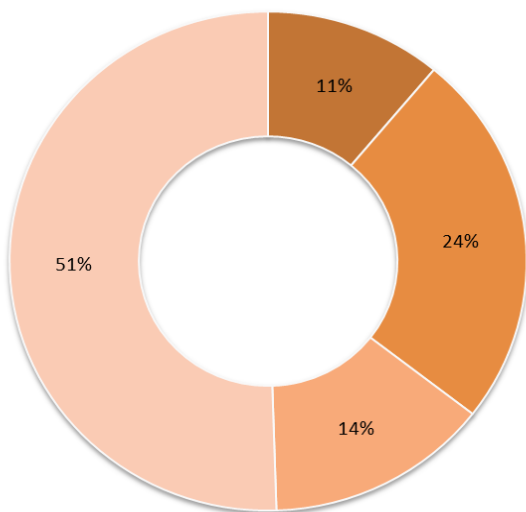
№ п/п	Название объекта	Класс	Район	Адрес	Площадь, кв. м		Ожидаемый срок ввода
					Общая (GVA)	Офисная (GLA)	
1.	МФК с бизнес-центром (ЦУМ)	A	Центральный	Воронеж, пр-т Революции, 39	64 000	7 000	2017
2.	БЦ «Фрегат»	A	Центральный	ул. Степана Разина, 5а	8 000	6 800	2017
3.	БЦ «Парламент» (АДК «Воронеж-Сити»)	B+	Ленинский	пер. Красноармейская, 3а	24 400	17 000	2018
4.	Офисный центр	B-	Коминтерновский	ул. 45 Стрелковой Дивизии, 101	5 000	4 000	2018
5.	Деловой квартал (шесть трехэтажных и одно пятиэтажное офисное здание)	B	Коминтерновский	Московский пр-т, ул. Беговая, ул. Хользунова (р-н Коминтерновского кладбища)	~15 000	~11 500	2018

5 ОФИСНЫХ ОБЪЕКТА ПЛОЩАДЬЮ **~46 ТЫС. КВ. М** (GLA)

ЗАЯВЛЕНО НА **2017-2018** ГОДЫ

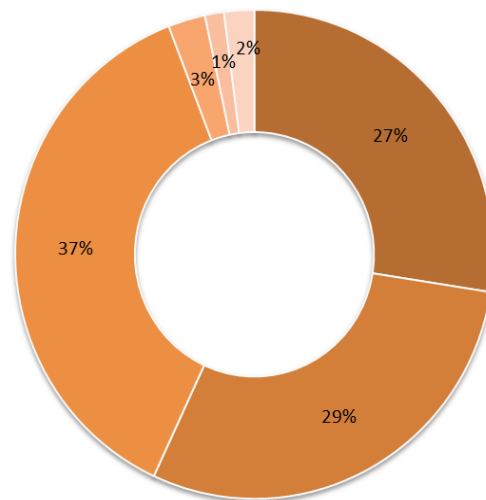
Воронеж. Офисная недвижимость. Структура

Структура действующих офисных объектов Воронежа по классам качества и районам города



ПО КЛАССАМ КАЧЕСТВА

- класс А
- класс В+
- класс В-
- класс С и ниже



ПО РАЙОНАМ Г. ВОРОНЕЖА

- Коминтерновский
- Центральный
- Ленинский
- Железнодорожный
- Левобережный
- Советский

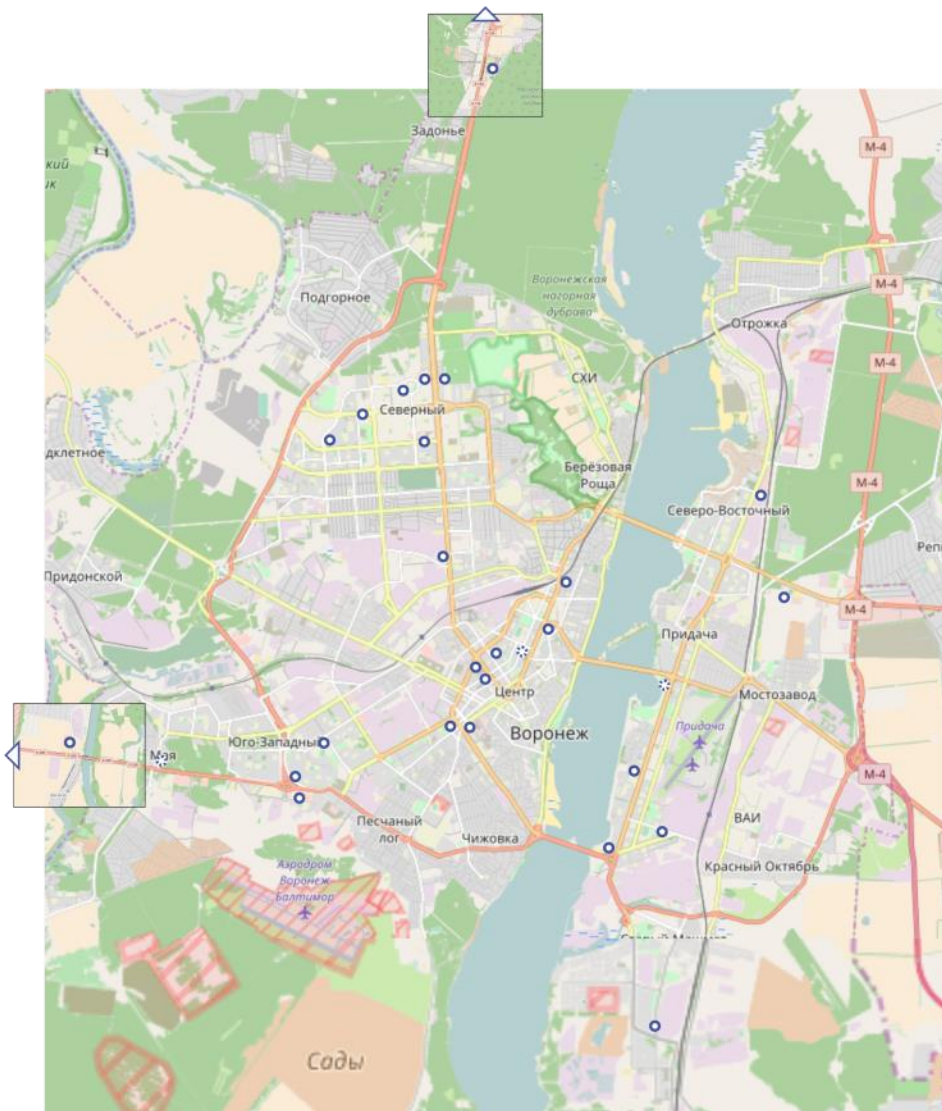
Воронеж. Офисная недвижимость. Выводы

- 1. Дисбаланс предложения и платежеспособного спроса. Снижение уровня деловой активности, слабеющий спрос и высокая вакантность ведут к росту экспонирования офисных объектов и дальнейшему давлению на арендные ставки вниз.**
2. Недавно открытые бизнес-центры заполнены не более чем на 30-40%. Заполняемость наиболее популярных офисных объектов близка к 90%.
- 3. Продолжается тенденция миграции арендаторов из некачественных или неудобно расположенных объектов, а также относительно дорогих, в более бюджетные, качественные и с удачным расположением.**
4. Собственники бизнес-центров зачастую идут навстречу арендаторам, предлагая различного рода уступки: арендные каникулы, отделку за свой счет «под ключ», предложение более мелкой нарезки офисных блоков.
- 5. В то же время продолжается тренд на перевод офисов федеральных и зарубежных компаний из Москвы в ближайшие крупные города, в том числе и Воронеж, ради экономии на арендных платежах и относительно невысокой стоимости труда.**
6. Спрос на аренду офисов формируется, главным образом, за счет переезда арендаторов из офисов более низкого класса в профессиональные бизнес-центры.
- 7. Проблема транспортной доступности административного центра города может дать новый виток развитию офисного рынка в направлении формирования новых деловых районов вдоль основных магистралей и вблизи спальных районов.**
8. Удобное географическое положение, высокий кадровый потенциал региона, также активные усилия местных властей по улучшению инфраструктуры города (дороги, привлечение международных гостиничных операторов, развитие складской недвижимости и промышленных парков, и пр.) способствуют повышению инвестиционной привлекательности Воронежа, привлечению международных и федеральных компаний, что, в свою очередь, должно стимулировать потребность в качественной офисной недвижимости.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ВОРОНЕЖА



Воронеж. Торговая недвижимость. Показатели



19 ОБЪЕКТОВ

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

504,4 ТЫС. КВ. М

ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ (GLA)

↓ **878** РУБ./КВ.М/МЕС.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА

↓ **86 512** РУБ./КВ.М

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРОДАЖИ

18,7 %

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

~54 ТЫС. КВ. М

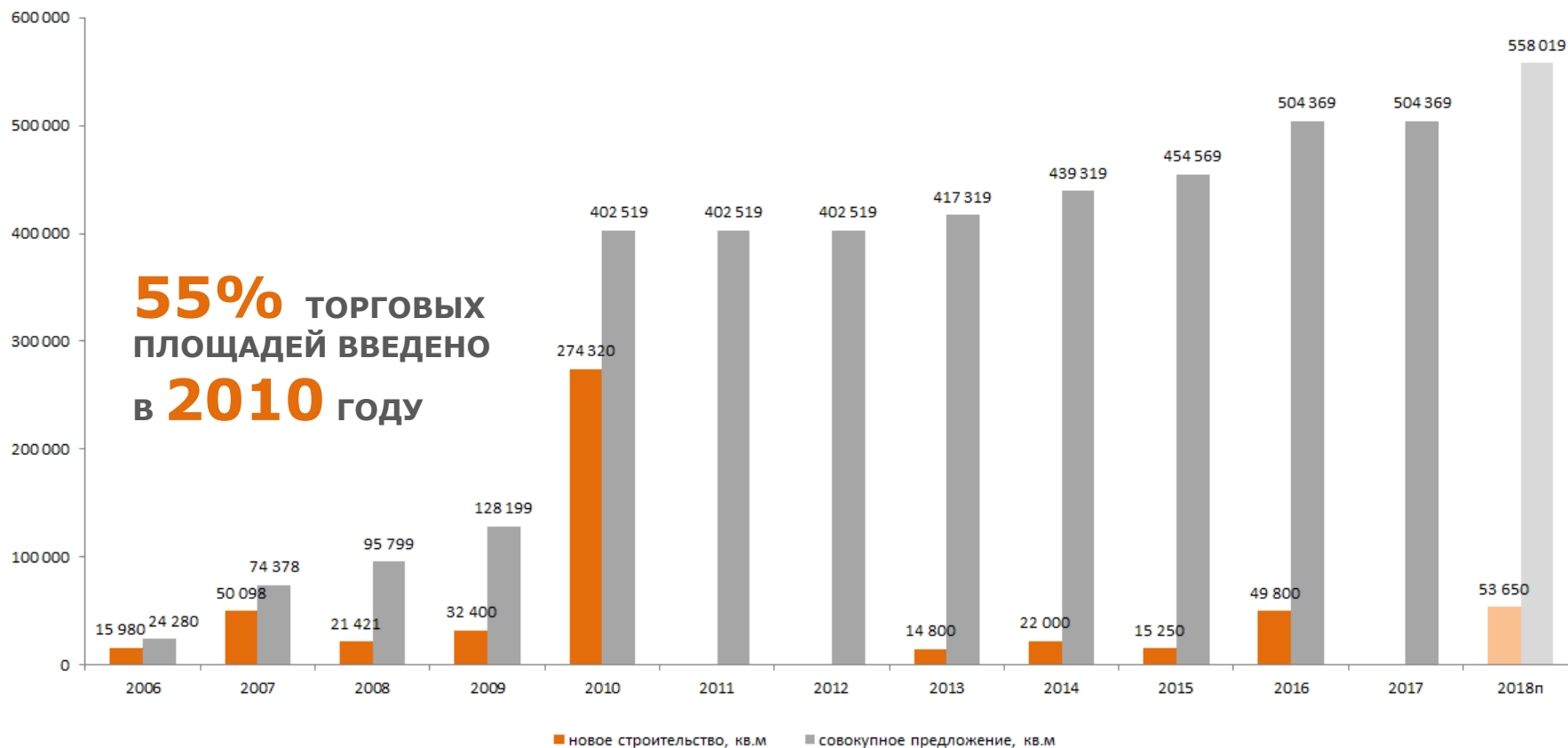
ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗАЯВЛЕНО НА 2017-2018 ГОДЫ

489 КВ. М

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КАЧЕСТВЕННЫМИ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ (GLA) НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ

Воронеж. Торговая недвижимость. Предложение

Динамика совокупного предложения и нового строительства качественных торговых площадей г. Воронежа



Воронеж. Торговая недвижимость. ТОП-5

ТОП-5 торговых объектов г. Воронежа

№ п/п	Название объекта	Торговая площадь (GLA), кв. м	Район, адрес	Год ввода в эксплуатацию	Девелопер
1.	ТРЦ «Московский Проспект»	32 500	Коминтерновский, Московский пр-т, 129/1	2007	Группа компаний Хамина
2.	ТРЦ «Арена»	45 800	Коминтерновский, бульвар Победы, 236	2010	ООО «Талай»
3.	ТРЦ «Сити-парк «Град»	144 300	Воронежская область, Рамонский район, пос. Солнечный, ул. Парковая, 3	2010	Группа компаний Хамина
4.	ТРЦ «Максимиr»	60 000	Железнодорожный, Ленинский пр-т, 174	2010	Группа компаний «Мегион»
5.	ТДК «Галерея Чижова»	99 120	Ленинский, ул. Кольцовская, 35	2009 (1-я оч.), 2010 (2-я оч.) и 2016 (3-я оч.)	Ассоциация «Галерея Чижова»
	Итого	381 720	-	-	-

>75% **ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ (GLA) В ФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ**
ВОРОНЕЖА ПРИХОДИТСЯ НА **ТОП-5 ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ !**

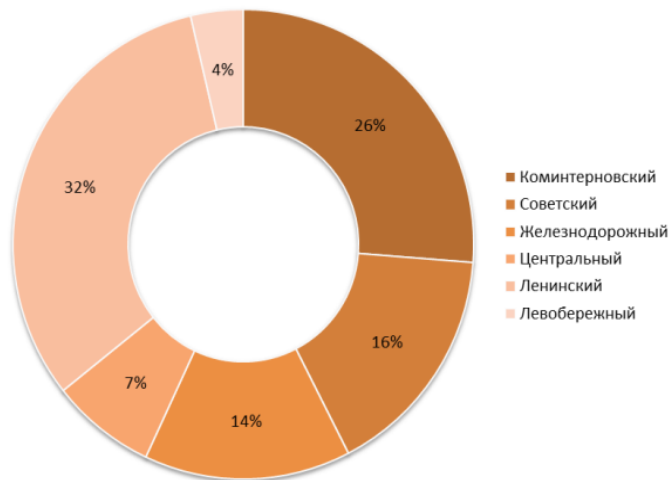
Воронеж. Торговая недвижимость. Перспектива

Торговые объекты, запуск которых заявлен на ближайшую перспективу

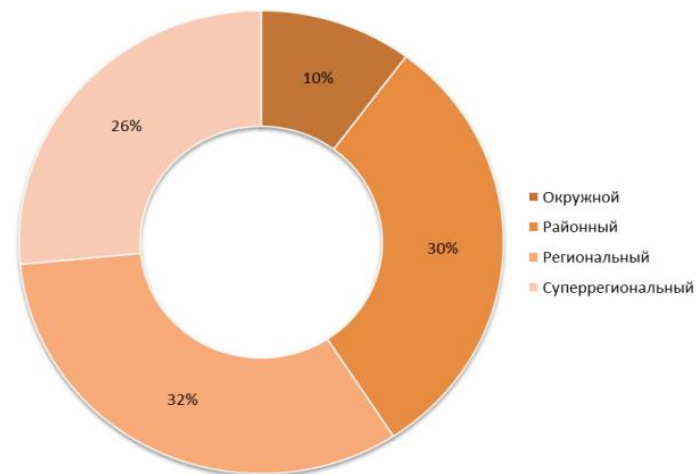
№ п/п	Название объекта	Масштаб	Район	Адрес	Площадь, кв. м		Ожидаемый срок ввода
					Общая (GVA)	Торговая (GLA)	
1.	МФК с гостиницей Marriott (бывший ЦУМ)	Региональный	Центральный	пр-т Революции, 39	64 000	16 000	2017
2.	ТЦ «Майский»	Окружной	Советский	пр-т. Патриотов, 56	63 300	37 650	2018

2 ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТА ПЛОЩАДЬЮ **~54 ТЫС. КВ. М (GLA)**
 ЗАЯВЛЕНО НА **2017-2018** ГОДЫ

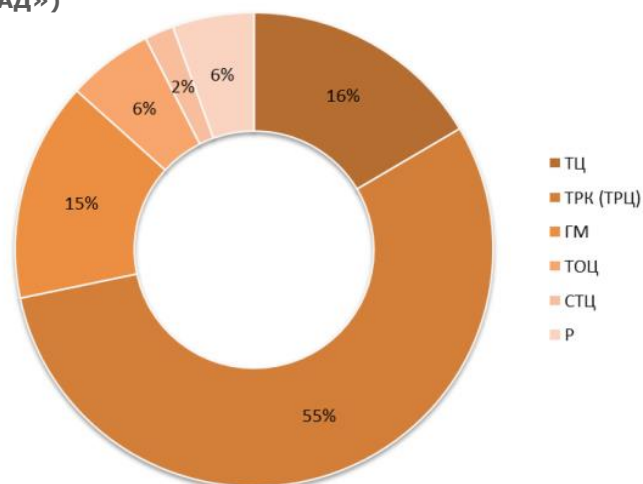
Воронеж. Торговая недвижимость. Структура



ПО РАЙОНАМ Г. ВОРОНЕЖА
 (*БЕЗ УЧЕТА ПЛОЩАДЕЙ СИТИ-ПАРК «ГРАД»)



ПО МАСШТАБУ (ОБЪЕМУ ПЛОЩАДЕЙ)



ПО ФОРМАТАМ ТОРГОВЛИ

Воронеж. Офисная недвижимость. Выводы

- 1. Наиболее активный этап формирования рынка торговой недвижимости Воронежа пришелся на 2010 год, когда разом вышли 4 крупных торговых объекта площадью 275 тыс. кв. м, сформировавших в последствии ТОП-5 наиболее знаковых объектов города. В период с 2011 по 2015гг. темпы прироста нового предложения были крайне низкими. Ввод в конце 2016г. 3-й очереди Галереи Чижова приблизил рынок к пределу насыщения. Уровень обеспеченности достиг 500 кв. м на 1000 жителей.**
2. Рынок четко дифференцировал торговые объекты города на успешные, востребованные среди арендаторов, и менее успешные, в которых арендные ставки могут быть на 30-50% ниже среднерыночных.
- 3. Основными ценообразующими факторами арендной ставки остаются: формат и специализация арендатора, посещаемость объекта, его местоположение, удобство расположения торгового помещения в торговой галерее по отношению к основным покупательским потокам, арендуемая площадь.**
4. В ближайшей перспективе рост величины арендной платы помещений маловероятен, в прайм-объектах - не более уровня инфляции. «Слабые» объекты будут вынуждены бороться за арендатора, предлагая более низкие ставки аренды.
- 5. Сложившийся уровень вакантности в ближайшей перспективе сохранится. Прайм-объекты и стабилизированные торговые центры обеспечат высокую заполняемость.**
6. В целом рынок торговой недвижимости Воронежа насыщен. При этом наблюдается неравномерность предложения и низкая обеспеченность ряда периферийных районов города качественными торговыми площадями.

Алексей Москалёв, САКРН, Воронеж
Комитет по аналитике
НП «Российская гильдия риэлторов»

моб.: +7 (915) 103-99-02

e-mail: moskalev@investocenka.ru



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

