

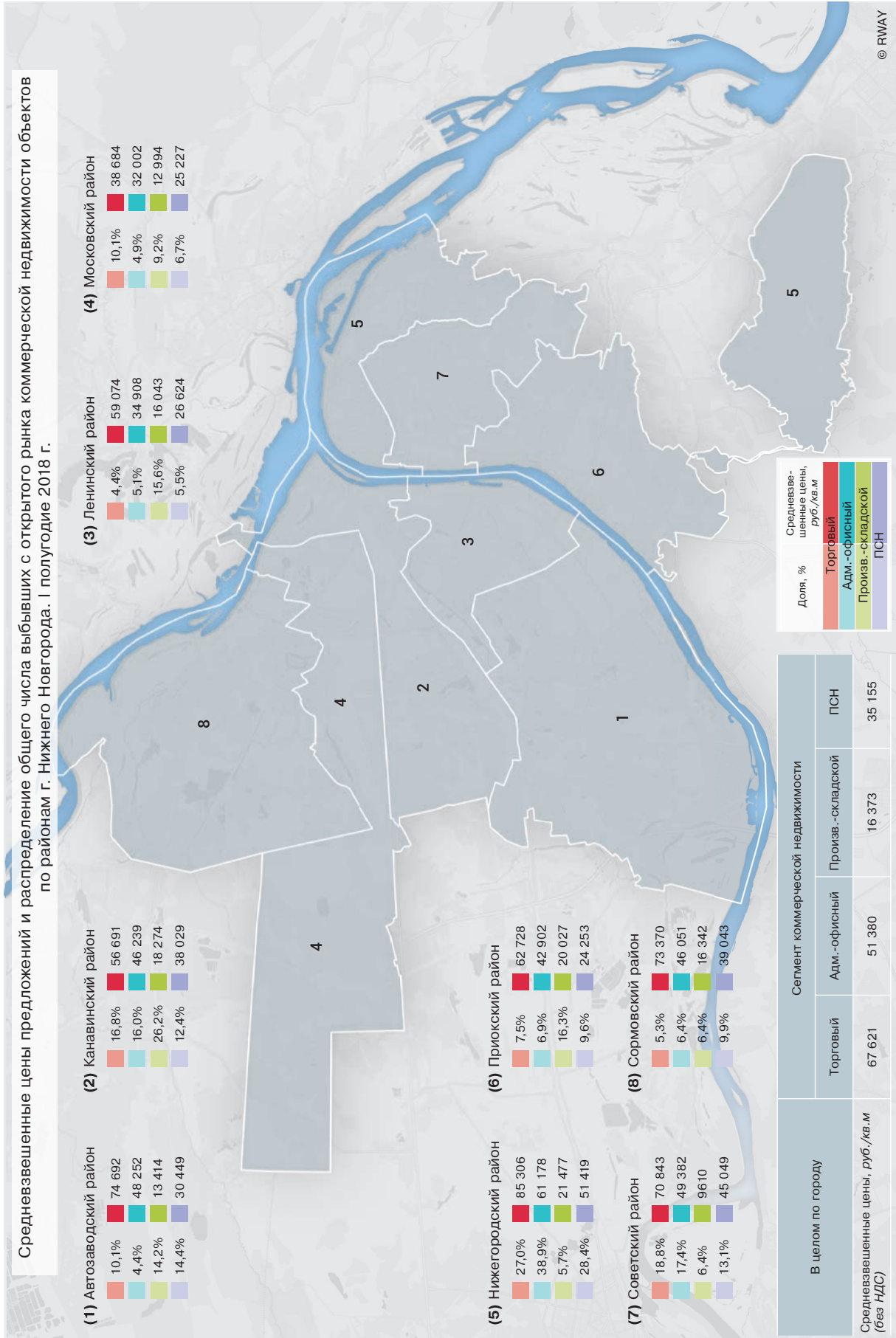
Сроки экспозиции на рынке коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода. I полугодие 2018 года

Общие тенденции развития рынка:

- По обеспеченности жителей качественными торговыми площадями Нижний Новгород входит в число лидеров: данный показатель составляет 523 кв.м на 1000 человек. По причине высокой обеспеченности торговыми площадями, а также в условиях снижающейся покупательской способности жителей региона в городе отмечается минимальная девелоперская активность.
- На рынке офисной недвижимости также наблюдается невысокая девелоперская активность. Одна из существующих проблем, определяющая, в том числе, ликвидность объекта – низкая обеспеченность парковочными местами даже в новых качественных бизнес-центрах города.
- Несмотря на статус Нижнего Новгорода как крупного промышленно-экономического центра, в городе наблюдается дефицит качественных складских помещений.
- К классу «А» можно отнести Индустриальный парк «Волжский» (ГВА – 180 тыс. кв.м), складской комплекс «Южный» (ГВА – 27 тыс. кв.м).
- Высокой ликвидностью в I полугодии характеризовались офисные помещения в Сормовском районе города, где 30% предложений выбыли из экспозиции в срок до 60 дней. Низкая ликвидность характерна для объектов, расположенных в Приокском районе города (38% предложений оставались на открытом рынке более 270 дней).
- О высокой ликвидности торговой недвижимости можно говорить в отношении Ленинского района, где в период, не превышающий 270 дней, с рынка выбыло 87% объектов, и только 13% экспонировались более 270 дней. Низкой ликвидностью характеризовались объекты в Сормовском районе – 44% предложений находились в экспозиции более 270 дней.



Средневзвешенные цены предложений и распределение общего числа выбывших с открытого рынка коммерческой недвижимости объектов по районам г. Нижнего Новгорода. I полугодие 2018 г.



Сроки экспозиции на рынке офисной недвижимости Нижегородского. I полугодие 2018 года

Анализ ликвидности в разрезе административно-территориального деления

- Наибольшая доля от общего числа вероятных сделок на рынке офисной недвижимости за рассматриваемый период пришлось на Нижегородский (38,9%) район. Минимальная доля характерна для Автозаводского и Московского районов – на них пришлось 4,4% и 4,9% выбывших с открытого рынка объектов соответственно.
- Высокой ликвидностью характеризовались офисные помещения в Сормовском районе города, где 30% предложений выбыли из экспозиции в срок до 60 дней. Низкая ликвидность характерна для объектов Приокского района города (38% предложений в данной локации оставались на рынке более 270 дней).
- Максимальная средневзвешенная удельная цена офисной недвижимости в I полугодии 2018 г. зафиксирована в Нижегородском районе – 61 178 руб./кв.м. Минимальная цена отмечена в Московском районе (32 002 руб./кв.м).

Средневзвешенные цены и распределение объектов, выбывших с открытого рынка офисной недвижимости, по районам. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Район	Доля, % от общего числа	Средневзвешенная цена, руб./кв.м (без НДС)
Автозаводский	4,4%	48 252
Канавинский	16,0%	46 239
Ленинский	5,1%	34 908
Московский	4,9%	32 002
Нижегородский	38,9%	61 178
Приокский	6,9%	42 902
Советский	17,4%	49 382
Сормовский	6,4%	46 051
В целом по городу	100%	51 380

Распределение общего числа объектов, выбывших с открытого рынка офисной недвижимости, по районам и срокам экспозиции. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Район	Сроки экспозиции, дней						
	≤60	61–90	91–120	121–150	151–180	181–270	>270
Автозаводский	12%	28%	8%	8%	12%	20%	12%
Канавинский	14%	15%	10%	7%	9%	21%	24%
Ленинский	17%	21%	10%	4%	10%	21%	17%
Московский	21%	21%	18%	7%	4%	11%	18%
Нижегородский	12%	14%	9%	7%	6%	17%	35%
Приокский	10%	10%	3%	13%	13%	13%	38%
Советский	12%	11%	10%	8%	6%	19%	34%
Сормовский	30%	6%	14%	8%	11%	14%	17%
В целом по городу	14%	14%	10%	7%	8%	17%	30%

Источник: RWAY

Анализ ликвидности в разрезе потребительского класса

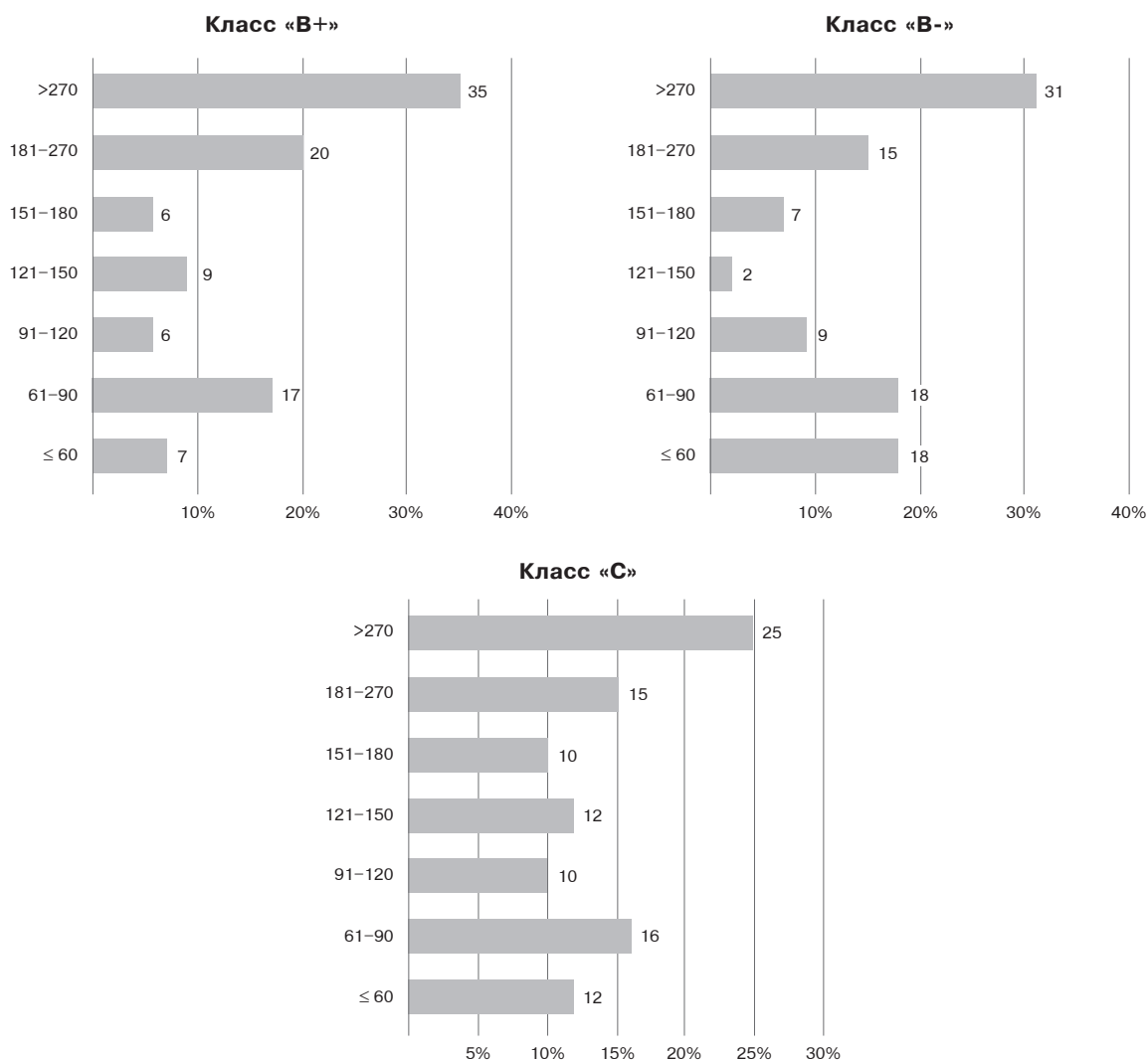
На рынке офисной недвижимости Нижнего Новгорода в течение I полугодия наибольшую долю выбывших с рынка предложений в бизнес-центрах с установленным потребительским классом составили помещения класса «В-» (40,7%); минимальную долю – офисные помещения класса «А» (11,3%).

Наиболее востребованными были объекты класса «В-», 36% которых экспонировались на рынке менее 90 дней. Низкой ликвидностью характеризовались объекты класса «А», 35% предложений оставались на рынке более 270 дней.

Средневзвешенные удельные цены, средняя площадь и структура выбывших объектов офисного назначения по классам. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Класс	Доля, % от общего числа	Средневзвешенная цена, руб./кв.м (без НДС)	Средняя площадь, кв.м
А	1,3%	82 009	324
В+	23,2%	69 836	224
В-	40,7%	52 939	188
С	34,8%	46 830	306

Распределение общего числа выбывших с открытого рынка объектов офисного назначения по классам и срокам экспозиции. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г., дней



Источник: RWAY

Распределение общего числа выбывших с открытого рынка объектов офисного назначения по классам и срокам экспозиции. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Класс	Сроки экспозиции, дней						
	≤60	61–90	91–120	121–150	151–180	181–270	>270
В+	7%	17%	6%	9%	6%	20%	35%
В-	18%	18%	9%	2%	7%	15%	31%
С	12%	16%	10%	12%	10%	15%	25%

Источник: RWAY

Анализ ликвидности в разрезе предлагаемой площади

В I полугодии 2018 г. наибольшую долю офисных объектов, выбывших с открытого рынка, составили предложения площадью > 50 ≤ 100 кв.м (29,9%) и > 100 ≤ 200 кв.м (25,7%). Минимальная доля (3,5%) характерна для диапазона площадей > 1000 ≤ 3000 кв.м.

Высокой ликвидностью характеризовались помещения площадью ≤ 50 кв.м и > 200 ≤ 300 кв.м – более 40% предложений в каждом из этих диапазонов выбыло с рынка в срок до 90 дней.

Низкая ликвидность характерна для помещений площадью > 500 ≤ 1000 кв.м – 41% предложений оставались на открытом рынке более 270 дней.

Распределение общего числа выбывших с открытого рынка объектов офисного назначения по диапазонам площадей. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Диапазоны площадей, кв.м	Доля, % от общего числа
≤ 50	21,0%
> 50 ≤ 100	29,9%
> 100 ≤ 200	25,7%
> 200 ≤ 300	8,2%
> 300 ≤ 500	4,8%
> 500 ≤ 1000	6,9%
> 1000 ≤ 3000	3,5%

Распределение общего числа выбывших с открытого рынка объектов офисного назначения по диапазонам площадей и срокам экспозиции. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Диапазоны площадей, кв.м	Сроки экспозиции, дней						
	≤60	61–90	91–120	121–150	151–180	181–270	>270
≤ 50	23%	20%	11%	8%	3%	14%	21%
> 50 ≤ 100	15%	11%	11%	8%	8%	20%	27%
> 100 ≤ 200	8%	12%	7%	8%	10%	19%	36%
> 200 ≤ 300	23%	17%	9%	4%	9%	4%	34%
> 300 ≤ 500	7%	15%	7%	4%	15%	22%	30%
> 500 ≤ 1000	8%	12%	13%	5%	3%	18%	41%
> 1000 ≤ 3000	15%	15%	5%	10%	10%	30%	15%

Источник: RWAY

Сроки экспозиции на рынке торговой недвижимости Нижегородского района. I полугодие 2018 года

Анализ ликвидности в разрезе административно-территориального деления

- Наибольшее число вероятных сделок на рынке приходилось на Нижегородский район Нижегородского района, доля которого составила 27% от общего числа выбывших с рынка объектов за рассматриваемый период. Минимальная доля характерна для Ленинского района – на его долю пришлось 4,4%.
- О высокой ликвидности торговой недвижимости можно говорить в отношении Ленинского района, где в период, не превышающий 270 дней, с рынка выбыло 87% объектов, и только 13% находились в экспозиции более 270 дней.
- Низкой ликвидностью характеризовались объекты в Сормовском районе – 44% предложений экспонировались более 270 дней.
- Максимальная средневзвешенная удельная цена торговой недвижимости в I полугодии 2018 г. зафиксирована в Нижегородском районе (85 306 руб./кв.м; здесь и далее без учета НДС). Минимальная цена отмечена в Московском районе (38 684 руб./кв.м).

Средневзвешенные цены и распределение объектов, выбывших с открытого рынка торговой недвижимости, по районам города. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Район	Доля, % от общего числа	Средневзвешенная цена, руб./кв.м (без НДС)
Автозаводский	10,1%	74 692
Канавинский	16,8%	56 691
Ленинский	4,4%	59 074
Московский	10,1%	38 684
Нижегородский	27,0%	85 306
Приокский	7,5%	62 728
Советский	18,8%	70 843
Сормовский	5,3%	73 370
В целом по городу	100%	67 621

Распределение общего числа объектов, выбывших с открытого рынка торговой недвижимости, по районам и срокам экспозиции. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Район	Сроки экспозиции, дней						
	≤60	61–90	91–120	121–150	151–180	181–270	>270
Автозаводский	25%	17%	6%	9%	3%	20%	20%
Канавинский	20%	17%	7%	5%	9%	16%	26%
Ленинский	26%	20%	7%	7%	0%	27%	13%
Московский	22%	9%	9%	5%	0%	26%	29%
Нижегородский	16%	22%	8%	8%	8%	11%	27%
Приокский	15%	8%	15%	4%	8%	15%	35%
Советский	17%	8%	12%	12%	11%	17%	23%
Сормовский	17%	11%	0%	6%	0%	22%	44%
В целом по городу	19%	15%	8%	8%	7%	17%	26%

Источник: RWAY

Анализ ликвидности в разрезе предлагаемой площади

За рассматриваемый период наибольшая доля вероятных сделок с торговыми объектами пришлось на диапазон площадей > 50 ≤ 100 кв.м (34,2%) и > 100 ≤ 200 кв.м (24,9%); минимальная – на объекты площадью > 1000 ≤ 3000 кв.м.

Высокой ликвидностью характеризовались объекты площадью > 300 ≤ 500 кв.м – более 50% предложений выбыли из экспозиции в срок менее 90 дней.

Низкая ликвидность характерна для объектов площадью > 100 ≤ 200 кв.м и > 500 ≤ 1000 кв.м – по 33% в данных диапазонах площадей предложений находились в экспозиции более 270 дней.

Распределение общего числа выбывших с открытого рынка объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Диапазоны площадей, кв.м	Доля, % от общего числа
≤ 50	15,7%
> 50 ≤ 100	34,2%
> 100 ≤ 200	24,9%
> 200 ≤ 300	10,1%
> 300 ≤ 500	6,7%
> 500 ≤ 1000	6,1%
> 1000 ≤ 3000	2,3%

Распределение общего числа выбывших с открытого рынка объектов торгового назначения по диапазонам площадей и срокам экспозиции. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Диапазоны площадей, кв.м	Сроки экспозиции, дней						
	≤ 60	61–90	91–120	121–150	151–180	181–270	> 270
≤ 50	11%	15%	8%	7%	11%	31%	17%
> 50 ≤ 100	20%	16%	9%	9%	6%	11%	29%
> 100 ≤ 200	20%	14%	7%	7%	3%	16%	33%
> 200 ≤ 300	28%	14%	9%	6%	9%	17%	17%
> 300 ≤ 500	26%	26%	5%	4%	4%	13%	22%
> 500 ≤ 1000	14%	5%	19%	10%	5%	14%	33%

Источник: RWAY

Сроки экспозиции на рынке производственно-складской недвижимости Нижнего Новгорода. I полугодие 2018 года

Анализ ликвидности в разрезе административно-территориального деления

- Наибольшее число вероятных сделок на рынке производственно-складской недвижимости пришлось на Канавинский район Нижнего Новгорода, доля которого составила 26,2% от общего числа объектов, выбывших с открытого рынка в рассматриваемый период.
- Наименьшее число вероятных сделок на рынке производственно-складской недвижимости пришлось на Нижегородский и Сормовский районы города, доли которых составили 5,7% и 6% от общего числа выбывших с открытого рынка объектов.
- Максимальная средневзвешенная удельная цена производственно-складской недвижимости в I полугодии 2018 г. зафиксирована в Нижегородском районе (21 477 руб./кв.м); минимальная цена – в Советском районе (9610 руб./кв.м).

Средневзвешенные цены и распределение объектов, выбывших с открытого рынка производственно-складской недвижимости, по районам города. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Район	Доля, % от общего числа	Средневзвешенная цена, руб./кв.м (без НДС)
Автозаводский	14,2%	13 414
Канавинский	26,2%	18 274
Ленинский	15,6%	16 043
Московский	9,2%	12 994
Нижегородский	5,7%	21 477
Приокский	16,3%	20 027
Советский	6,4%	9610
Сормовский	6%	16 342
В целом по городу	100%	16 373

Распределение общего числа объектов, выбывших с открытого рынка производственно-складской недвижимости, по районам и срокам экспозиции. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Район	Сроки экспозиции, дней						
	≤60	61–90	91–120	121–150	151–180	181–270	>270
Автозаводский	15%	15%	10%	15%	5%	30%	10%
Канавинский	16%	8%	11%	16%	11%	22%	16%
Ленинский	18%	13%	22%	14%	5%	23%	5%
Московский	15%	8%	8%	0%	8%	46%	15%
Нижегородский	24%	12%	13%	0%	0%	38%	13%
Приокский	9%	13%	13%	22%	4%	13%	26%
Советский	11%	22%	11%	0%	0%	23%	33%
Сормовский	22%	0%	22%	0%	11%	12%	33%
В целом по городу	16%	11%	13%	12%	6%	24%	18%

Источник: RWAY

Анализ ликвидности в разрезе потребительского класса

На рынке производственно-складской недвижимости Нижнего Новгорода в течение I полугодия 2018 г. наибольшую долю выбывших с рынка предложений в производственно-складских комплексах с установленным потребительским классом составили помещения класса «В-» (67,5%). Минимальная доля выбывших объектов пришлась на помещения класса «В+» (5%).

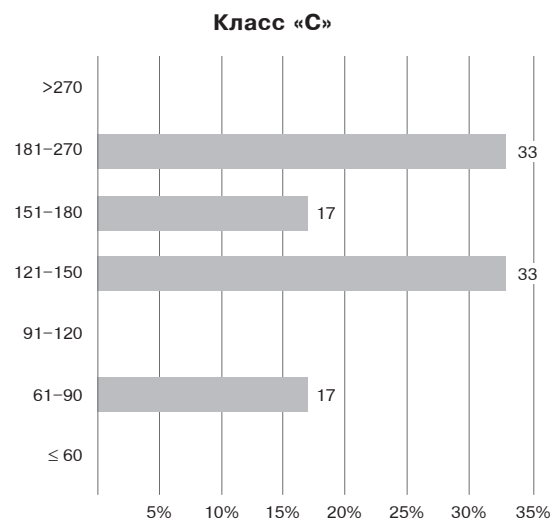
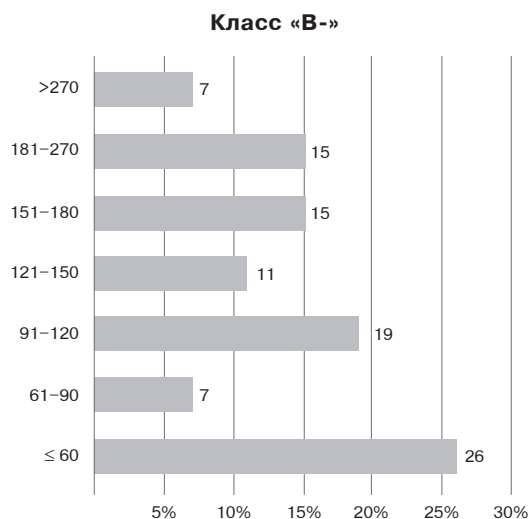
Средневзвешенные удельные цены, средние площади и структура выбывших объектов производственно-складского назначения по классам. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Класс	Доля, % от общего числа	Средневзвешенная цена, руб./кв.м (без НДС)	Средняя площадь, кв.м
A	12,5%	31 460	848
В+	5,0%	25 251	1050
В-	67,5%	17 093	1585
C	15,0%	7440	1940

Источник: RWAY

Распределение общего числа выбывших с открытого рынка объектов производственно-складского назначения по классам и срокам экспозиции. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Класс	Сроки экспозиции, дней						
	≤60	61–90	91–120	121–150	151–180	181–270	>270
В-	26%	7%	19%	11%	15%	15%	7%
С	0%	17%	0%	33%	17%	33%	0%



Источник: RWAY

Анализ ликвидности в разрезе предлагаемой площади

В I полугодии 2018 г. наибольшую долю производственно-складских объектов, выбывших с открытого рынка, составили предложения площадью > 1000 ≤ 3000 кв.м (29,8%). Минимальная доля пришлась на предложения площадью от 10 000 кв.м (0,7%).

Распределение общего числа выбывших с открытого рынка объектов производственно-складского назначения по диапазонам площадей. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Диапазоны площадей, кв.м	Доля, % от общего числа
≤100	8,5%
> 100 ≤ 300	14,9%
> 300 ≤ 500	15,6%
> 500 ≤ 1000	17,7%
> 1000 ≤ 3000	29,8%
> 3000 ≤ 5000	5,7%
> 5000 ≤ 10 000	7,1%
> 10 000	0,7%

Источник: RWAY

**Распределение общего числа выбывших с открытого рынка объектов
производственно-складского назначения по диапазонам площадей и срокам экспозиции.
Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.**

Диапазоны площадей, кв.м	Сроки экспозиции, дней						
	≤60	61–90	91–120	121–150	151–180	181–270	>270
≤100	0%	0%	25%	8%	17%	33%	17%
> 100 ≤ 300	14%	33%	14%	5%	0%	15%	19%
> 300 ≤ 500	27%	9%	13%	9%	14%	23%	5%
> 500 ≤ 1000	12%	8%	16%	28%	4%	24%	8%
> 1000 ≤ 3000	16%	7%	7%	10%	5%	29%	26%
> 3000 ≤ 5000	12%	12%	25%	13%	0%	13%	25%
> 5000 ≤ 10 000	20%	0%	10%	10%	10%	30%	20%

Источник: RWAY

**Сроки экспозиции на рынке объектов свободного назначения
Нижнего Новгорода. I полугодие 2018 года**

**Анализ ликвидности в разрезе
административно-территориального деления**

- Максимальная доля от общего числа вероятных сделок с объектами свободного назначения за рассматриваемый период пришлась на Нижегородский (28,4%) район Нижнего Новгорода.
- Меньше всего вероятных сделок за рассматриваемый период зафиксировано в Ленинском районе – 5,5%.
- Наиболее востребованными были объекты свободного назначения в Ленинском и Сормовском районах, где доли вероятных сделок за период, не превышающий 90 дней, составили 53% и 43% соответственно.
- Наибольшая средневзвешенная удельная цена объектов свободного назначения в I полугодии 2018 г. зафиксирована в Нижегородском районе – 51,4 тыс. руб./кв.м (здесь и далее без НДС). Наименьшая средневзвешенная цена была отмечена в Приокском районе (24,2 тыс. руб./кв.м).

**Средневзвешенные цены и распределение объектов,
выбывших с открытого рынка ПСН, по районам. Нижний Новгород.
I полугодие 2018 г.**

Район	Доля, % от общего числа	Средневзвешенная цена, руб./кв.м (без НДС)
Автозаводский	14,4%	30 449
Канавинский	12,4%	38 029
Ленинский	5,5%	26 624
Московский	6,7%	25 227
Нижегородский	28,4%	51 419
Приокский	9,6%	24 253
Советский	13,1%	45 049
Сормовский	9,9%	39 043
В целом по городу	100%	35 155

Источник: RWAY

Распределение общего числа объектов, выбывших с открытого рынка ПСН, по районам и срокам экспозиции. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Районы	Сроки экспозиции, дней						
	≤60	61–90	91–120	121–150	151–180	181–270	>270
Автозаводский	16%	19%	6%	13%	3%	22%	21%
Канавинский	22%	16%	9%	19%	6%	15%	13%
Ленинский	24%	29%	4%	0%	17%	13%	13%
Московский	14%	10%	21%	3%	14%	10%	28%
Нижегородский	15%	15%	8%	6%	8%	17%	31%
Приокский	10%	14%	7%	26%	10%	16%	17%
Советский	17%	19%	9%	9%	7%	16%	23%
Сормовский	20%	23%	12%	7%	12%	12%	14%
В целом по городу	17%	18%	9%	10%	8%	16%	22%

Источник: RWAY

Анализ ликвидности в разрезе предлагаемой площади

В I полугодии 2018 г. наибольшие доли объектов свободного назначения, выбывших с открытого рынка, составили предложения площадью > 50 ≤ 100 кв.м (32,6%) и > 100 ≤ 200 кв.м (25%).

Высокой ликвидностью характеризовались объекты площадью ≤ 50 кв.м – 22% выбыли из экспозиции в срок менее 60 дней. Низкая ликвидность характерна для объектов площадью > 500 ≤ 1000 кв.м, 38% которых оставались на рынке более 270 дней.

Распределение общего числа объектов, выбывших с открытого рынка ПСН, по диапазонам площадей. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Диапазоны площадей, кв.м	Доля, % от общего числа
≤ 50	14,4%
> 50 ≤ 100	32,6%
> 100 ≤ 200	25,0%
> 200 ≤ 300	7,6%
> 300 ≤ 500	7,3%
> 500 ≤ 1000	6,7%
> 1000 ≤ 3000	5,0%
> 3000 ≤ 5000	0,5%
> 5000 ≤ 10 000	0,9%

Распределение общего числа объектов, выбывших с открытого рынка ПСН, по диапазонам площадей и срокам экспозиции. Нижний Новгород. I полугодие 2018 г.

Диапазоны площадей, кв.м	Сроки экспозиции, дней						
	≤60	61–90	91–120	121–150	151–180	181–270	>270
≤ 50	22%	17%	10%	13%	11%	13%	14%
> 50 ≤ 100	14%	18%	8%	11%	9%	18%	22%
> 100 ≤ 200	17%	14%	11%	12%	9%	17%	20%
> 200 ≤ 300	18%	15%	3%	12%	3%	18%	31%
> 300 ≤ 500	18%	19%	6%	9%	13%	16%	19%
> 500 ≤ 1000	14%	31%	3%	0%	4%	10%	38%
> 1000 ≤ 3000	23%	14%	18%	9%	0%	9%	27%

Источник: RWAY