

# Рынок нежилых помещений

## Нежилое помещение

это изолированный объект недвижимого характера, который пригоден и предназначен для административных, производственных, общественных и других целей, исключающие постоянное проживание людей, кроме того, отвечающий техническим и санитарным правилам и нормам, а также иным законодательным требованиям

***В зависимости от функционального назначения нежилые помещения подразделяют на:***

- ❖ **офисные;**
- ❖ **торговые;**
- ❖ **складские;**
- ❖ **производственные**

На рынке нежилых помещений четко выделяются две составляющие :

- ❖ рынок первичных объектов;
- ❖ рынок вторичных объектов,

# Рынок офисных помещений

Является наиболее развитым,  
ввиду дефицита помещений он  
продолжает достаточно активно  
развиваться.

# Требования к офисам

Офисные помещения должны иметь заметное фронтальное расположение выхода со стороны улицы.

Минимальная площадь одного этажа под офисные помещения должны составлять 500 кв. м.

Месторасположение офисного здания вблизи остановки транспорта.

# Рынок складских помещений

- ❖ Один из наиболее молодых сегментов рынка коммерческой недвижимости.
- ❖ Этот сегмент рынка нежилых помещений динамично развивается, характеризуется стабильностью, устойчивым уровнем спроса, предложения и цен.
- ❖ Стоимость складских помещений в основном связана с их местоположением, удобством подъезда, наличием необходимых коммуникаций и дополнительных услуг.

# Требования к складским помещениям

- ❖ В помещениях, предназначенных для хранения товарно-материальных ценностей, не допускается устройство бытовок, комнат для приема пищи, подсобных служб, установка газовых плит, бытовых электронагревательных приборов и печей.
- ❖ Хранение в складских помещениях излишнего количества поддонов, упаковочных материалов, посторонних предметов не допускается.
- ❖ Стены и пол должны легко подвергаться мытью и быть изготовлены из материалов, не впитывающих вредные вещества с ярко выраженным запахом.
- ❖ Должны иметь удобные подъездные пути, ровный пол, гидравлические автоматические ворота, системы электро-, тепло- и водоснабжения, удобную парковку, выдерживать достаточно большую нагрузку на пол.



# Рынок торговых помещений

К основным сегментам рынка торговых помещений можно отнести:

- ❖ магазины в «торговых коридорах»;
- ❖ торговые комплексы в центре города;
- ❖ торгово-развлекательные центры на окраине города.

# Требования к торговым помещениям


- ❖ проходы в бытовые, административные, технические и подсобные помещения, не располагаются через торговые залы. Все помещения, которые предназначены для хранения товарно-материальных ценностей, не проектируются проходными.
- ❖ не должно быть пересечения товарных и покупательских потоков
- ❖ планировка должна быть максимально гибкой, чтобы, в случае потребности во внутренней перепланировке, быстро и без затрат изменить внутренние помещения, не меняя при этом параметры самого здания
- ❖ устройство торгового помещения должно быть не только функционально удобным, но соответствовать эстетическим требованиям

# Производственные помещения

Долгое время из-за застоев производства в нашей стране он оставался не востребова<sup>н</sup>нным. Однако с недавнего времени производственные площади восстанавливают свою значимость. Наиболее актуальными направлениями развития данного сегмента рынка становятся создание технопарков, реконструкция существующих предприятий и промышленных зон.

# Требования к производственным помещениям

- ❖ Проектирование производственных зданий должно осуществляться так, чтобы персонал, не занятый обслуживанием технологических процессов и оборудования, не подвергался воздействию вредных факторов выше нормируемых параметров
- ❖ этажность зданий должна быть не более шести
- ❖ концентрация вредных веществ в воздухе рабочей зоны в помещениях не должна превышать ПДК
- ❖ взаимное расположение отдельных помещений внутри зданий следует проектировать в соответствии с технологическим потоком, исключить возвратное движение промежуточных и готовых продуктов и изделий, если это не противоречит требованиям организации технологического процесса.

- 
- ❖ Расстояния между зданиями, сооружениями и строениями на территории производственных объектов в зависимости от степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности и категории по взрывопожарной и пожарной опасности следует принимать не менее от 9 до 18 метров.

# Наиболее значительные изменения на I квартал 2012 год

## ◆ Рынок купли-продажи офисной недвижимости

— Кировский район +58,84%

— Орджоникидзевский район +18,29%

## Рынок купли-продажи торговой недвижимости

— Мотовилихинский район +14,14%

## Рынок аренды офисной недвижимости

— Мотовилихинский район +10,26%

— Дзержинский район -18,33% (снижение  
цены произошло в связи с сильным  
сокращением предложения: в сентябре - 38, в  
октябре - 11)

# На рынке купли-продажи торгово-офисной недвижимости средняя цена квадратного метра изменилась следующим образом:

Район	Офисная			Торговая		
	Октябрь 2012	Сентябрь 2012	Прирост	Октябрь 2012	Сентябрь 2012	Прирост
Дзержинский	58,04	58,69	-1,11%	65,08	67,44	-3,50%
Индустриальный	31,77	32,97	-3,64%	54,41	55,37	-1,73%
Кировский	50,05	31,51	58,84%	39,87	40,08	-0,52%
Ленинский	59,24	53,28	11,19%	58,15	54,29	7,11%
Мотовилихинский	53,17	55,62	-4,40%	57,62	50,65	13,76%
Орджоникидзевский	40,22	34,00	18,29%	42,10	38,42	9,58%
Свердловский	55,21	50,68	8,94%	68,39	65,41	4,56%
<b>Средняя цена</b>	<b>51,86</b>	<b>48,53</b>	<b>6,86%</b>	<b>59,74</b>	<b>57,50</b>	<b>3,90%</b>

# Средние арендные ставки на рынке торговой недвижимости г. Перми (руб./кв. м в месяц)

Район	Сентябрь 2012	Октябрь 2012	Прирост за месяц
Дзержинский	750,00	940,00	25,33%
Индустриальный	690,00	900,00	30,43%
Кировский	1000,00	Нет предложений	
Ленинский	780,00	650,00	-16,67%
Мотовилихинский	410,00	570,00	39,02%
Орджоникидзевский	850,00	1400,00	64,71%
Свердловский	720,00	920,00	27,78%
<b>Средняя цена</b>	<b>693,22</b>	<b>846,13</b>	<b>22,06%</b>



# Средние арендные ставки на рынке офисной недвижимости г. Перми (руб./кв. м в месяц)

Район	Сентябрь 2012	Октябрь 2012	Прирост
Дзержинский	600	490	-18,33%
Индустриальный	460	490	6,52%
Кировский	480	480	0,00%
Ленинский	600	600	0,00%
Мотовилихинский	390	430	10,26%
Орджоникидзевский	Нет предложений	Нет предложений	
Свердловский	420	410	-2,38%
<b>Средняя цена</b>	<b>508,15</b>	<b>503,55</b>	<b>-0,90%</b>

- ❖ По результатам анализа предложения **рынка коммерческой недвижимости**, стоит отметить, что **рынок купли-продажи торговой недвижимости** пополняется предложениями, причиной тому является проявившийся интерес к данному сегменту рынка еще в 2011 году
- ❖ За I квартал 2012 года на территории города **Перми** всего было введено в эксплуатацию **12 936,7 кв.м площадей коммерческого назначения**