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 невостребованным. 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%
Средняя цена	**51,86**	**48,53**	**6,86%**	**59,74**	**57,50**	**3,90%**

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%
Средняя цена	**693,22**	**846,13**	**22,06%**

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%
Средняя цена	**508,15**	**503,55**	**–0,90%**

- 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 1 квартал 2012 года на территории города **Перми** всего было введено в эксплуатацию **12 936,7 кв.м площадей** коммерческого назначения