



119019, г. Москва, Никитский бульвар, 8а-16
т. 7 (495) 212-05-30
ф.7 (495) 695-94-51
www.cons-s.ru info@cons-s.ru

Анализ рынка коммерческой недвижимости Смоленской области на начало сентября 2019 года



Москва, 2019

Смоленск - город в центральной России, административный, промышленный и культурный центр Смоленской области. Это один из древнейших городов России (первое летописное упоминание относится к 863 году).

Город расположен в 378 км (по автодороге - 410 км) к юго-западу от Москвы в верхнем течении Днепра.

Он имеет выгодное географическое положение на путях из Москвы в Белоруссию, Прибалтику, страны Центральной и Западной Европы. Его территория составляет 166,35 км². Население - 330 025 чел. (2018).

Смоленск подразделяется на 3 внутригородских района:

- Заднепровский;
- Промышленный;
- Ленинский.

Смоленская область (Смоленщина) - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Граничит: на западе - с Белоруссией (Витебская и Могилёвская области), на севере - с Псковской и Тверской областями, на востоке - с Московской областью, на юго-востоке - с Калужской областью, на юге - с Брянской областью

Площадь - 49 779 км².

Население - 942 363 чел. (2019).

С 2006 года на территории Смоленской области существуют 350 муниципальных образований, из них:

- 2 городских округа;
- 25 муниципальных районов;
 - 23 городских поселения;
 - 300 сельских поселений.

Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru>, <https://zdanie.info>.

Понятие «коммерческая недвижимость» включает в себя несколько сегментов: офисная, торговая, производственно-складская и недвижимость свободного назначения.

В настоящее время в городе практически отсутствуют бизнес-центры, которые удовлетворяли бы критериям офисов класса «А» или «А+». В лучшем случае офисные площади в новых бизнес-центрах соответствуют классу «В+». Основная часть офисов Смоленска относится к категории «С» и «D» и представляет собой нежилые помещения на первых этажах жилых домов, переоборудованные квартиры, административные здания промышленных предприятий, бывшие детские сады и иные объекты постройки советских времен. Офисы на первых этажах в новых многоквартирных жилых домах, относящихся к нежилому фонду или переведенные в нежилой фонд квартиры на первых этажах в центральной части города, обычно занимают туристические и риэлтерские агентства, филиалы страховых компаний и другие организации с небольшой численностью персонала.

В сегменте торговой недвижимости последние годы наблюдается рост предложения, обусловленный строительством торговых центров во всех микрорайонах города. Строительство новых объектов сдерживается отсутствием строительных площадок в центральной части города и недостатком инвестиционных ресурсов.

В Смоленске имеется бизнес центр:

- «На Гагарина 22» бизнес центр, г.Смоленск, пр-кт Гагарина, д. 22. Бизнес центр «обеспечивает арендаторов необходимыми для комфортного и плодотворного ведения бизнеса технологическими и инженерными системами. Помещения имеют качественный ремонт и кабинетную планировку. В деловом комплексе есть все необходимое для комфортного ведения бизнеса. Помещения общего пользования выдержаны в современном лаконичном стиле. Для удобства арендаторов перед зданием бизнес центра введена в эксплуатацию просторная наземная парковка. Общая площадь 2000 кв.м. Аренда офиса 6 960 руб./кв.м в год.

Торговые Центры Смоленска:

- «Юнона» торговый центр, г.Смоленск, пр-кт Гагарина, д. 1. ТЦ «Юнона» открыл свои двери для посетителей в 2007 году в самом центре города Смоленска. На территории ТК «Юнона» функционируют десятки известных мировых брендов одежды и обуви, товары для туризма и отдыха, продуктовый супермаркет «Магнит», магазин косметики и парфюмерии «Л'Этуаль», спортивные товары в магазине «Adidas», крупный супермаркет компьютеров, а также одно из самых популярных мест в городе – кафе «Домино». Общая площадь - 9000 кв.м., арендуемая – 6000 кв.м.

- «РИО» Смоленск торговый центр, г.Смоленск, ул. Рыленкова, д. 18. ТРЦ «РИО» открылся в 2011 году в г. Смоленске. На четырех этажах ТРЦ представлены ведущие российские и европейские бренды мужской, женской и детской одежды, аксессуаров и кожгалантереи, обуви, парфюмерии и косметики, бытовой техники, товаров для дома. Зона развлечений и отдыха включает в себя крупнейший в городе детский развлекательный центр, ресторан детского питания. Общая площадь - 8500 кв.м., арендуемая – 7000 кв.м.

- «Макси» торговый центр, г. Смоленск, ул. 25 Сентября, д 35А. Торгово-развлекательный центр «Макси» открыт 20 декабря 2014 года в г. Смоленске. ТРЦ имеет региональное значение и ориентирован на проведение досуга всей семьей. Развлекательная зона включает многозальный кинотеатр, семейный развлекательный центр, кафе и рестораны. Общая площадь – 63750 кв.м, арендуемая – 47500 кв.м.

- «Галактика» торговый центр, г.Смоленск, ул. Ново-Московская, д. 2/8. ТРЦ «Галактика» открыл свои двери для покупателей в 2012 году в исторической части города Смоленска. На территории ТК открыто более 80 магазинов одежды для женщин и мужчин, обуви и спортивных товаров, подарков и сувениров, детских товаров и косметики, бытовой техники и электроники. В ТРЦ «Галактика» открылся самый большой кинотеатр в городе на 7 кинозалов «Silver Cinema» - первый современный кинотеатр на

территории Смоленска. На территории ТК имеется парк аттракционов CrazyPark. Общая площадь – 41 000 кв.м., арендуемая – 29 390 кв.м.

Современных, хорошо оборудованных объектов производственно-складской недвижимости в Смоленске крайне мало. Большинство объектов данного типа недвижимости в городе - наследие советских времен.

Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости города Смоленска и Смоленской области по типу недвижимости, на начало сентября 2019 года, выглядит следующим образом.

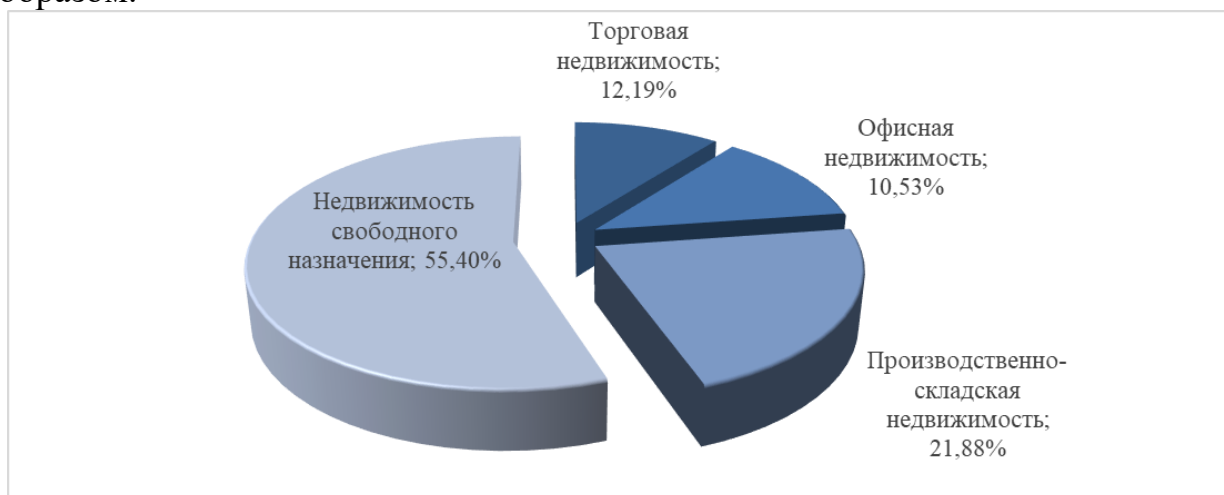


Рис. 1. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости г.Смоленска и Смоленской области по типу недвижимости

Больше всего к продаже предлагается недвижимости свободного назначения – 55,40%, на втором месте производственно-складская недвижимость – 21,88%, далее следуют торговая недвижимость – 12,19% и офисная – 10,53%.

По количеству предложений лидирует город Смоленск (238 предложений), далее – Смоленский район (38), Ярцево (15), Вязьма (15), Десногорск (9), Сафоновский район (8), Гагаринский район (6), Краснинский район (5), по 3 предложения представлены в Рославле, Починковском и Велижском районах.

По 2 предложения к продаже коммерческой недвижимости в Смоленской области представлено в районах: Демидовский, Ельнинский, Кардымовский, Руднянский, Угранский, Холм-Жирковский, Ярцевский.

В следующих районах Смоленской области представлено по 1 предложению: Вяземский, Дорогобужский, Темкинский Хиславичский.

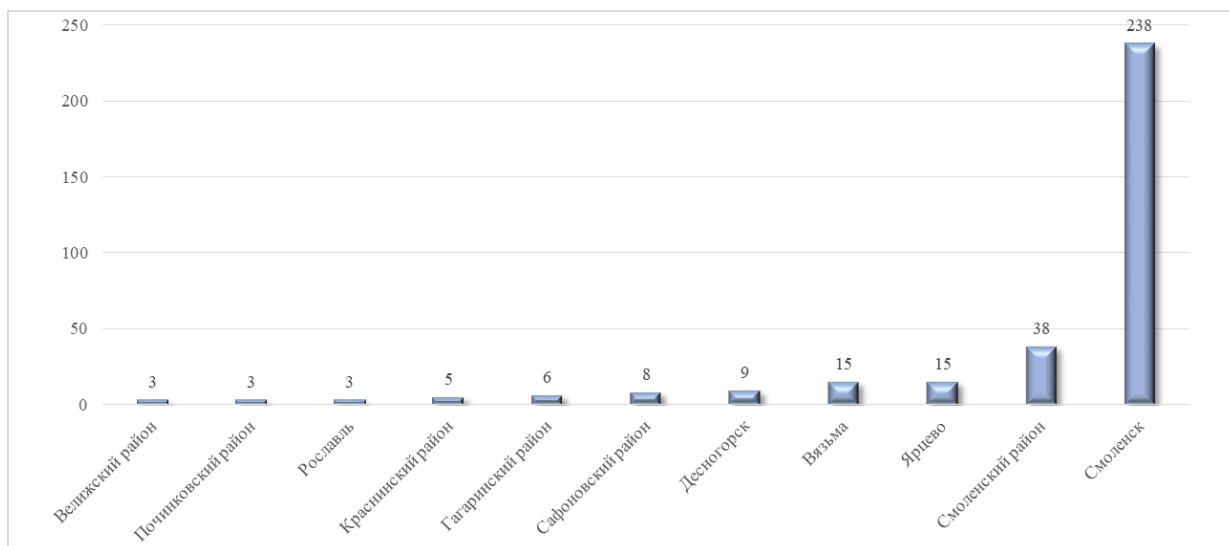


Рис. 2. Распределение предложений к продаже коммерческих объектов недвижимости по городам / районам Смоленской области.

Далее представлены средние, минимальные и максимальные цены кв.м. коммерческой недвижимости в целом по Смоленской области.

Таблица 1 – Средние, минимальные и максимальные цены 1 м² объектов коммерческой недвижимости в Смоленской области

Тип недвижимости	Продажа (руб./кв.м)		
	среднее значение	минимальное	максимальное
Офисная недвижимость	42 044	5 882	79 755
Торговая недвижимость	61 363	6 857	112 500
Производственно-складская недвижимость	13 107	377	68 627
Недвижимость свободного назначения	44 729	310	135 000

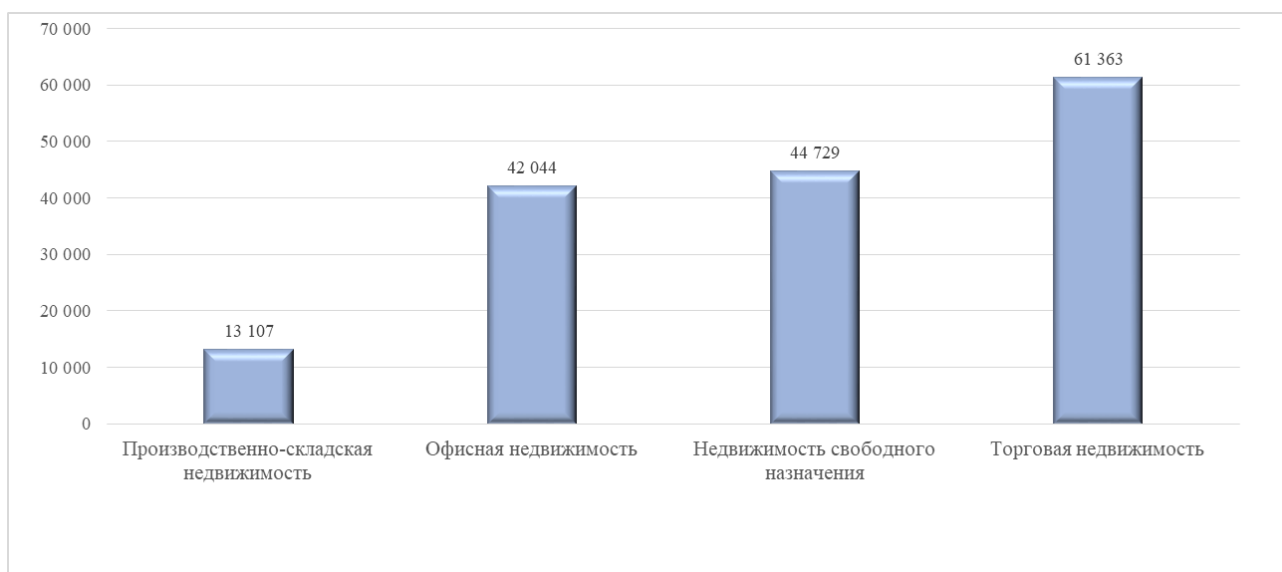


Рис. 3. Распределение средних значений цен 1 м² коммерческих объектов недвижимости Смоленской области по типам.

Минимальная цена 1 м² в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Ярцевском районе Смоленской области и составила 5 882 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Ленинском районе г.Смоленска и составило 79 755 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте офисной недвижимости по Смоленской области в целом – 42 044 руб.

Помимо г.Смоленска, предложения к продаже офисной недвижимости также имеются в Ярцево (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 15 783 руб.) и по 1 предложению в Десногорск и районах: Гагаринский, Сафоновский.

Минимальная цена 1 м² в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Ярцевском районе Смоленской области и составила 6 857 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Ленинском районе г.Смоленска и составило 112 500 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте торговой недвижимости по Смоленской области в целом – 61 363 руб.

Помимо г.Смоленска, предложения к продаже торговой недвижимости также имеются в Вязьме (5 предложений, среднее значение 1 м² составило 54 593 руб.), Ярцево (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 10 463 руб.), единичные предложения в Десногорске и районах: Ярцевский, Починковский, Велижский, Сафоновский, Смоленский.

Минимальная цена 1 м² в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Руднянском районе Смоленской области и составила 377 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Заднепровском районе г.Смоленска и составило 68 627 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте производственно-складской недвижимости по Смоленской области в целом – 13 107 руб.

Помимо г.Смоленска, предложения к продаже производственно-складской недвижимости также имеются в Смоленском районе (22 предложения, среднее значение 1 м² составило 8 637 руб.), Десногорске (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 6 538 руб.), Вязьме (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 2 993 руб.), Ярцево (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 6 976 руб.), Демидовском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 2 518 руб.), Краснинском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 2 645 руб.), Сафоновском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 14 980 руб.), единичные предложения в Рославле и районах: Руднянский, Ярцевский, Угранский.

Минимальная цена 1 м² в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Починковском районе Смоленской области и составила 310 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Ленинском районе г.Смоленска и составило 135 000 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте недвижимости свободного назначения по Смоленской области в целом – 44 729 руб.

Помимо г.Смоленска, предложения к продаже недвижимости свободного назначения также имеются в Смоленском районе (14 предложений, среднее значение 1 м² составило 20 641 руб.), Десногорске (4 предложения, среднее значение 1 м² составило 41 097 руб.), Вязьме (8 предложений, среднее значение 1 м² составило 21 899 руб.), Ярцево (7 предложений, среднее значение 1 м² составило 29 261 руб.), Гагаринском районе (5 предложений, среднее значение 1 м² составило 17 556 руб.), Краснинском районе (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 14 435 руб.), Сафоновском районе (4 предложения, среднее значение 1 м² составило 14 354 руб.), Ельнинском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 12 467 руб.), Кардымовском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 6 538 руб.), Починковском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 23 913 руб.), Рославле (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 10 265 руб.), Холм-Жирковском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 9 383 руб.), единичные предложения в районах: Велижский, Хиславичский, Дорогобужский, Вяземский, Руднянский, Угранский.

Далее представлены средние, минимальные и максимальные цены кв.м. коммерческой недвижимости в г.Смоленск.

Таблица 2 – Средние, минимальные и максимальные цены 1 м² объектов коммерческой недвижимости в г.Смоленск

Тип недвижимости	Продажа (руб./кв.м)		
	среднее значение	минимальное	максимальное
Офисная недвижимость	45 179	14 400	79 755
Торговая недвижимость	67 883	17 792	112 500
Производственно-складская недвижимость	19 521	463	68 627
Недвижимость свободного назначения	54 912	2 917	135 000

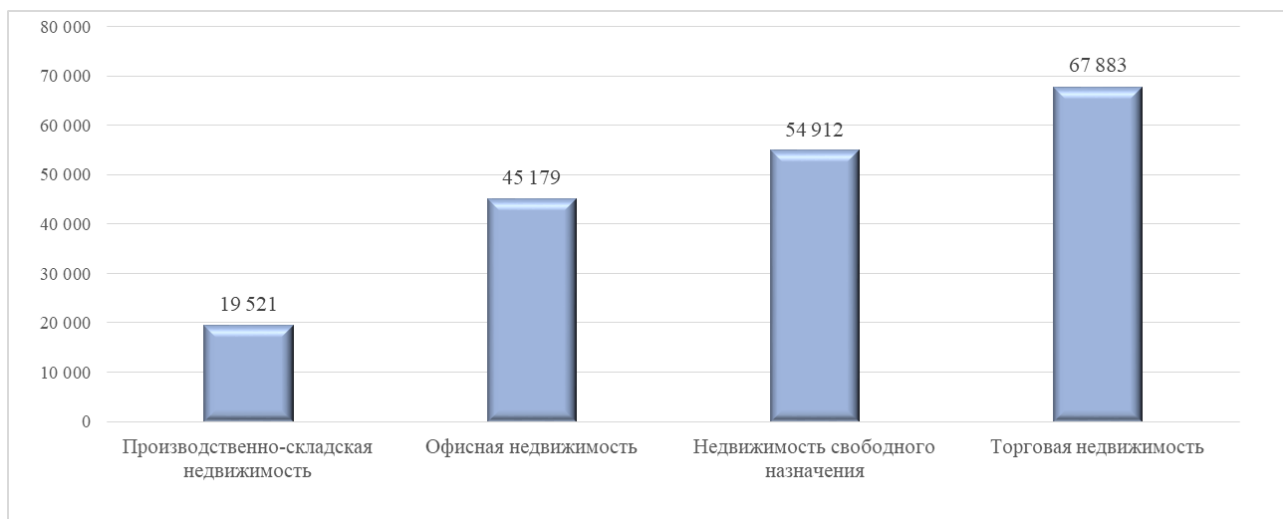


Рис. 4. Распределение средних значений цен 1 м² коммерческих объектов недвижимости г.Смоленск по типам.

Анализируя полученную информацию можно сделать вывод, что рынок коммерческой недвижимости в Смоленской области находится в стадии формирования. Количество предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в г.Смоленск составило 66% (общая выборка – 361), на долю области приходится 34%.