

## Обзор рынка коммерческой недвижимости в Амурской области за 2020 г.

### *Краткая характеристика региона*

Амурская область расположена в Дальневосточном федеральном округе. На севере область граничит с Республикой Саха (Якутия), на северо-востоке с Хабаровским краем, на юго-востоке с Еврейской АО, а на юго-западе с Китаем (рисунок 1).



Рисунок 1. Амурская область на карте России

Территория Амурской области составляет 316,8 тысяч кв. км. Население по состоянию на 1 января 2020 года 790,7 тысяч человек. В состав Амурской области входит 20 муниципальных районов и 9 городских округов. Для Амурской области характерно неравномерное распределения населения: большая часть жителей области проживает в юго-восточной части региона, на границе с Китаем. Система расселения является смешанной: присутствуют элементы линейной и агломерационной системы расселения, так как, с одной стороны, население сконцентрировано вдоль трассы Р297 (Чита – Хабаровск), с другой стороны, повышенная концентрация населения наблюдается около г. Благовещенск (рисунок 2).

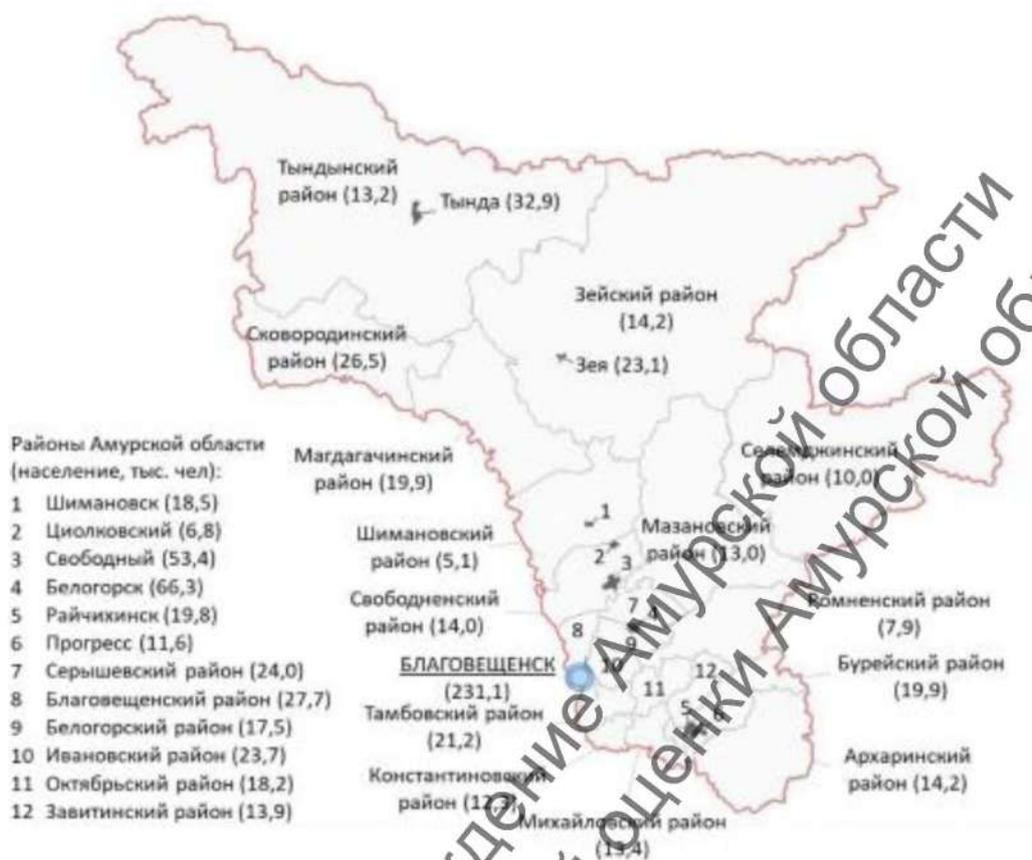


Рисунок 2. Административно-территориальное деление Амурской области и численность населения муниципальных образований (1 января 2020 года, тыс. человек)

### ***Транспортная доступность и близость к источникам сбыта и снабжения***

Через область проходят 2 железные дороги: Байкало-Амурская магистраль и Транссибирская магистраль, а также автомобильная дорога Р-297 «Амур» (Чита - Хабаровск). Международный аэропорт расположен к северо-западу от г. Благовещенск. На территории Амурской области расположено четыре судоходных реки: Амур, Зeya, Селемджа и Бурeya. Движение речного транспорта осуществляется по рекам Амур, Зeya в границах обслуживания средств навигационного оборудования (рисунок 3).



Рисунок 3. Транспортная инфраструктура Амурской области

В связи с приграничным положением Амурская область является важным транспортным коридором, соединяющим морские порты Приморского края, Европейскую часть России и страны Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР). Наиболее крупным рынком сбыта и снабжения продукции является КНР. Однако высокая степень износа транспортной инфраструктуры, особенно железнодорожной, и ее низкая пропускная способность препятствуют увеличению грузооборота.

#### ***Классификация объектов недвижимости<sup>1</sup>***

Согласно п. 11 б Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25.09.2014 г. (далее ФСО №7) при оценке любого объекта недвижимости требуется «определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект».

Корректная классификация объектов необходима всем участникам цивилизованного рынка коммерческой недвижимости. В ней заинтересованы банки, страховщики, оценщики, риелторы, собственники,

покупатели и арендаторы, в общем все, кто хоть раз столкнулся с объектом коммерческой недвижимости в своей профессиональной деятельности или в быту.

На данный момент не существует формальных критериев для классификации коммерческих зданий и сооружений. Но на сегодняшний день, в результате деятельности различных структур и организаций, занятых в оценке, сложилась ситуация с негласной сегментацией рынка, устраивающая большинство участников рынка. Нижеописанная классификация недвижимости представлена в различных открытых источниках.<sup>1</sup>

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок разделяют на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны, помещения свободного назначения);
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

Наш обзор будет рассматривать сегмент «Коммерческая

<sup>1</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>,

[http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija\\_kommercheskoi\\_nedvizhimosti.php](http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php)

недвижимость», в данный сегмент входят офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания и помещения, гостиницы, рестораны, помещения и здания свободного назначения.

Ниже приводятся основные ценообразующие факторы для каждого сегмента коммерческой недвижимости: офисной, торговой и складской.

Ценообразующие факторы для офисной недвижимости:

1. Местоположение, транспортная доступность (центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом; районы средней удаленности; удаленные районы; в глубине территории промпредприятий).

2. Качество отделки (новое строительство, высококачественная отделка; недавний срок постройки, улучшенная отделка; срок эксплуатации более 20 лет, стандартный ремонт, простая отделка).

3. Состояние (отличное; хорошее; удовлетворительное; требует ремонта).

4. Парковка (наличие/отсутствие парковки).

5. Инфраструктура (развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов необходимыми средствами связи и телекоммуникации; недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха; отсутствие инфраструктуры).

6. Инженерные системы здания (современные инженерные системы; устаревшие инженерные системы; отсутствие части систем).

Ценообразующие факторы для торговых помещений:

1. Местоположение, транспортная доступность (на главных площадях и магистралях, вблизи остановок общественного транспорта; на улицах и площадях, внутри микрорайона, двора).

2. Качество отделки (новое строительство, высококачественная отделка; недавний срок постройки, улучшенная отделка; срок эксплуатации более 20 лет, стандартный ремонт, простая отделка).

3. Состояние (отличное; хорошее; удовлетворительное; требует ремонта).

4. Транспортная доступность объекта.

5. Наличие и качество парковки (организованная парковка с достаточным количеством мест; недостаточное количество мест на надземной автопарковке; отсутствие парковки).

6. Инженерные системы здания (современные инженерные системы; устаревшие инженерные системы; отсутствие части систем).

Характеристики для классификации складской недвижимости:

1. Местоположение, транспортная доступность (на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города с удобным подъездом; на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом; с недостатками в расположении, с неудобным подъездом; расположение в глубине территории промпредприятия).

2. Прилегающая территория (огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин; устаревшая система охраны, стесненность прилегающей территории).

3. Конструктивно-планировочные решения (высота помещений; наличие/отсутствие колонн; здание, не приспособленное под склад, неотапливаемый ангар).

4. Состояние (новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии; хорошее состояние; удовлетворительное состояние; старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта).

5. Инженерные системы здания (современные инженерные системы; устаревшие инженерные системы; отсутствие части систем).

Так же, основным ценообразующим фактором является местоположение объекта недвижимости. Для многих людей местоположение является самым важным условием при выборе объекта недвижимости. В результате оценки объекта недвижимости данному критерию уделяется особое внимание, что вполне оправдано, из-за степени его влияния на рынке недвижимости.

Основными параметрами местоположения объекта недвижимости являются:

- Престижность: данный фактор указывает на удаленность от оживленных автомагистралей, наличие рядом промышленных производств и др. Чем престижнее район, и чем ближе, тем выше и стоимость объекта.
- Наличие рядом промышленных предприятий снизит цену, и наоборот, отсутствие-поднимет;
- Транспортная доступность;
- Развитая социальная инфраструктура: наличие рядом детских садов, школ, образовательных учреждений, магазинов, торгово-развлекательных центров;
- Экологическая обстановка: уровень загрязненности; наличие рядом парков, скверов;
- Характер окружающей застройки: типы зданий, их архитектурный облик, качество;
- Близость объекта к местам досуга и отдыха, образования и работы с точки зрения покупателя.

### *Анализ рынка коммерческой недвижимости РФ в 2020 г.<sup>2</sup>*

В России по итогам 2020 г. установлено сокращение ВВП на 3,8%, которое обусловлено введенными ограничительными мерами, направленными на борьбу с коронавирусной инфекцией. Рынок недвижимости получил существенный ущерб в течение 2020 года от пандемии новой COVID-19. Большая часть коммерческой недвижимости была арендована бизнесом, связанным с реальным клиентским потоком: рестораны, кафе, салоны красоты, салоны бытовых услуг, фитнес-центры, кинотеатры. Эти заведения не смогли платить аренду по докризисным ставкам, а многие компании вовсе перешли грань банкротства.

Офисный рынок России сосредоточен в крупных городах. В начале

<sup>2</sup> <https://realty.rbc.ru/news/5f224c839a79471e55d7afda>, <https://zdanie.info/2393/2467/news/14618>

2020 года он находился в состоянии стагнации, наблюдался небольшой дефицит предложений в сегменте высококлассных офисных помещений. Специалисты Росстата предполагают, что, если бы борьба с коронавирусом не привела к переводу большинства сотрудников на удаленную работу, рынок офисной недвижимости продолжил свое развитие, невзирая на многочисленные приостановки деятельности бизнеса.

Но после перевода бизнеса на дистанционный режим работы, на которую перешли почти все: от небольших до крупнейших компаний, потери офисных арендных ставок достигли 15%. На данный момент продолжительность удаленной работы неизвестна, также остаются неясными перспективы сокращения персонала, оптимизации рабочих мест и полноценного возврата сотрудников на рабочие места. В связи с этим, в 2021 году падение офисных ставок может достигнуть 20%, причем больше всего это затронет недвижимость в среднем и верхнем ценовых сегментах.

Количество предложений торговой недвижимости возросли, при этом ставка по аренде снизилась на 15%. Новые проекты на рынке возникают все реже, а каждый подобный проект для представителя девелопмента приобретает характер вызова: покупательские предпочтения меняются с невиданной скоростью, а пандемия способствует еще более быстрым переменам в желаниях клиентов.

Рассматривая рынок складской недвижимости, можно сказать, что он не так сильно пострадал от коронавируса, как прочие сегменты. Качественные складские помещения по-прежнему пользуются высоким спросом, следовательно, свободные позиции в предложениях очень редки. Более того, активное развитие нового, технологичного метража складских помещений способствует открытию новых проектов. Таким образом, современные складские мощности на рынке пользуются заслуженной популярностью.

К вызовам 2020 года складской сегмент подошел наиболее подготовленным. В качестве одной из причин, можно назвать электронную

коммерцию и эффективную логистику, которые представители этого сегмента развивали активнее прочих. По словам специалистов, прогнозы развития складской недвижимости – самые благоприятные, а электронная коммерция и логистика станут новыми двигателями прогресса вплоть до 2025 года.

Основные выводы анализа<sup>3</sup>:

- Торговые центры не могут вернуть арендаторов – спрос ниже докризисного на 40%. Стрит-ритейл потерял 31% спроса.

- Спрос на готовый бизнес вернулся к докризисному. Однако число желающих продать свой бизнес выше на 26%, чем весной. Наибольшее число объявлений – о реализации гостиниц, магазинов, ресторанов.

- Бизнесу нужны склады: в крупнейших городах стали чаще интересоваться покупкой складов (+15%), чем арендой (+7%). Спрос на склады превысил допандемийный.

- Компании не готовы снижать класс офисов, однако рассматривают другие площади для оптимизации расходов во время дистанционного режима работы. Текущий спрос на офисы на 68% выше, чем в весенний локдаун. В сравнении с докризисным началом года активность ниже на четверть. Хуже всего восстанавливается спрос в Московской и Петербургской агломерациях.

### *Анализ рынка коммерческой недвижимости Амурской области*

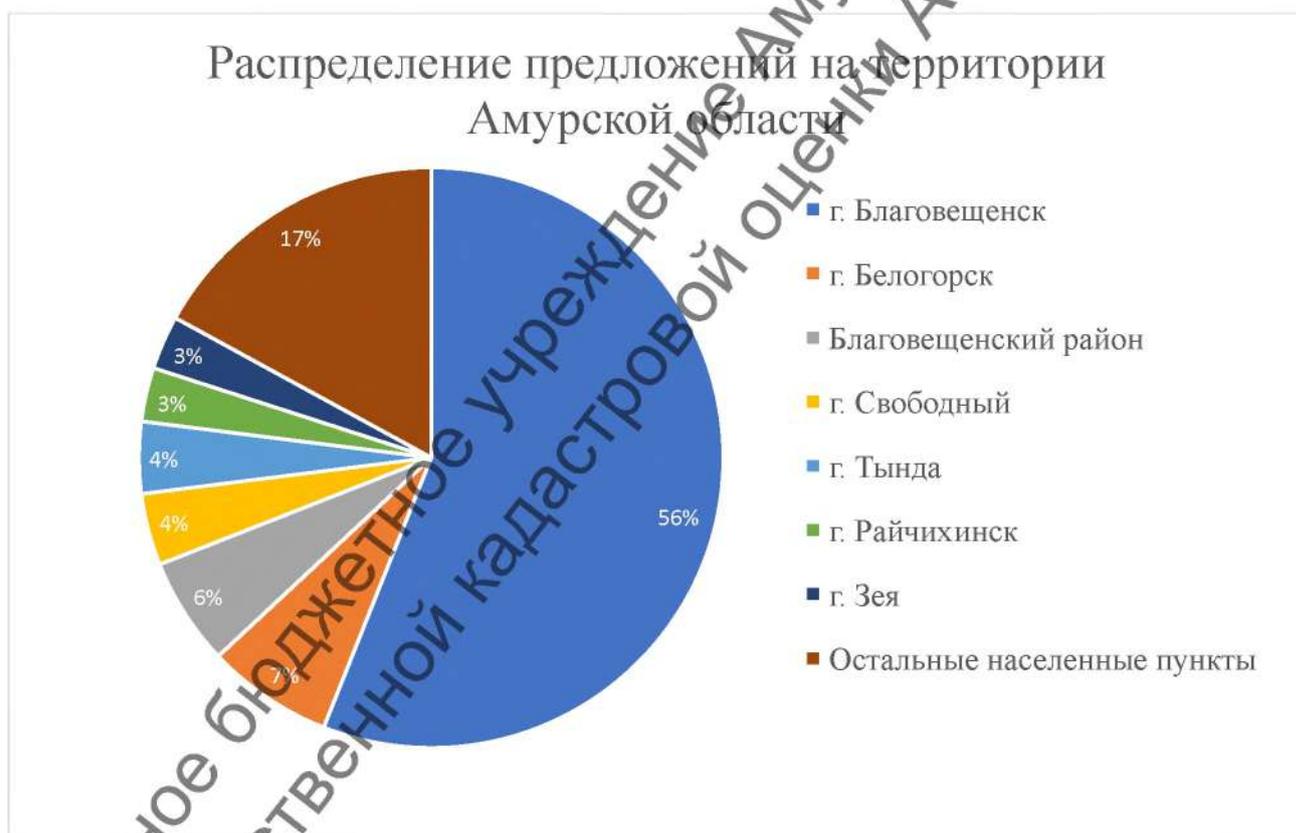
Анализ рынка объектов коммерческого назначения проводился на основе информации о предложениях к продаже объектов, содержащейся в базе данных, сформированной специалистами ГБУ АО «Центр ГКО Амурской области». По данным указанной базы в период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. к продаже предлагалось 396 объектов коммерческого назначения. В качестве источников информации о ценах предложений использовались интернет-сайты для

<sup>3</sup> [https://www.retail.ru/articles/bez-lokdauna-kak-rynok-kommercheskoy-vedvizhimosti-otreagiroval-na-vtoroyu-volnu-/](https://www.retail.ru/articles/bez-lokdauna-kak-rynok-kommercheskoy-vedvizhimosti-otreagiroval-na-vtoroyu-volnu/)

размещения объявлений о товарах и услугах от частных лиц и компаний, такие как: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.rosrealty.ru](http://www.rosrealty.ru), [www.realty.yandex.ru](http://www.realty.yandex.ru) и другие.

В разрезе расположения по территории Амурской области, предложения по продаже объектов коммерческого назначения, в большинстве случаев находятся в центре наибольшего сосредоточения населения. В Амурской области это юг, юго-восток региона, столица региона г. Благовещенск, Благовещенский район, г. Белогорск, г. Свободный. На диаграмме 1 представлено процентное соотношение.

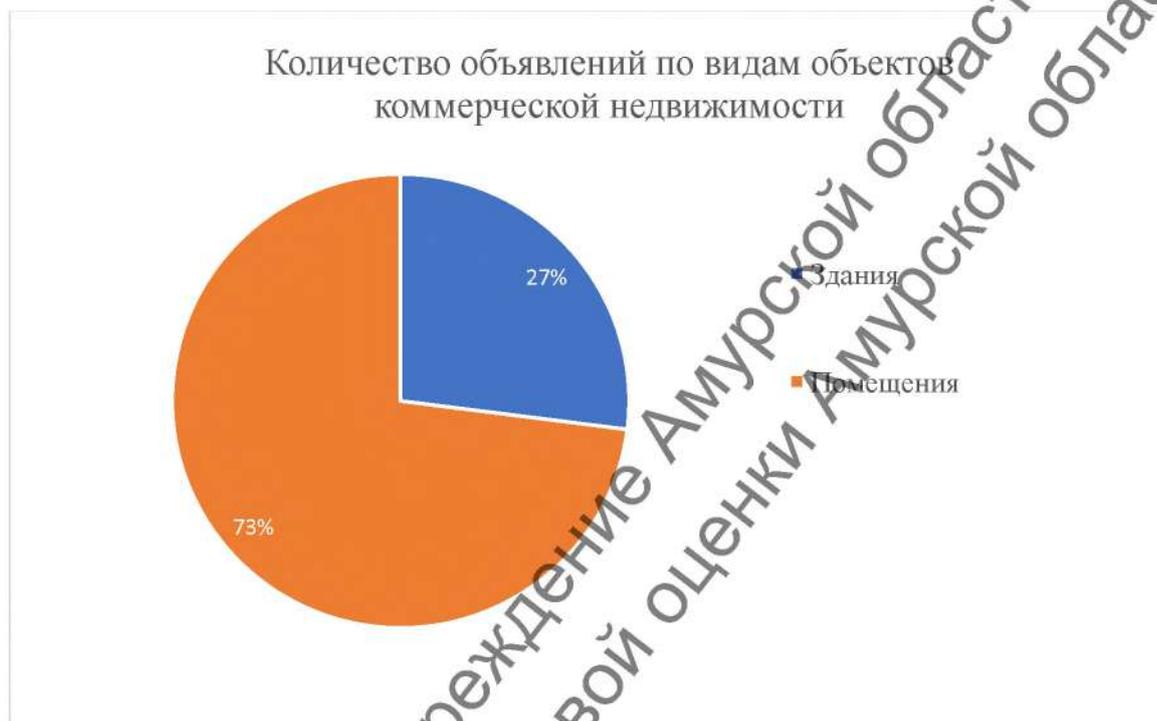
Диаграмма 1



Как видно из диаграммы, больше половины (56%) объявлений по продаже находится в г. Благовещенск, за ним следует г. Белогорск, Благовещенский район, г. Свободный, далее идут города-центры муниципальных округов, такие как г. Тында, г. Зея, г. Райчихинск. Общий вклад, вышеуказанных территорий в сумме составляет 27% от общего числа предложений.

Следующим элементом сравнения выступает соотношение по продаже отдельно-стоящих зданий и помещений (диаграмма 2).

Диаграмма 2



Здесь мы видим, что наибольшее количество объявлений о продаже объектов составляют помещения различного назначения. Продажа объектов капитального строительства (ОКС) насчитывает чуть больше четверти от общего количества предложения.

Как было озвучено выше, в зависимости от назначения, объекты недвижимости можно разделить на четыре сегмента:

- Торговые;
- Офисные;
- Производственно-складские;
- Свободного назначения.

Распределение предложений по назначению представлено на диаграмме 3.



Диаграмма 3 наглядно демонстрирует, что введение локдаунов из-за коронавирусной инфекции COVID-2019 в 2020 году в большей степени отразилось на сфере торговли и предоставления услуг. Большая часть коммерческой недвижимости используется для бизнеса, связанного с физическим присутствием клиентов. Магазины, рестораны, кинотеатры, спортивные залы, торговые центры, гостиницы — именно они пострадали в первую очередь и больше остальных. В результате ограничения передвижения, перехода сферы торговли в онлайн режим и сокращения прямого общения между населением, привело к закрытию большей части предприятий обслуживания населения. Следствием этого стало банкротство части организаций и уход с рынка, что в дальнейшем привело к сокращению доходов собственников, повышению расходов на содержание объекта. Отсутствие дальнейшего плана использования объектов и прогнозов в преодолении последующего за введением ограничений экономического кризиса, вынудило собственников объектов недвижимости к единственному выходу, продаже непрофильного актива.

Следующая диаграмма иллюстрирует распределение предложений о продаже коммерческой недвижимости в зависимости от площади предлагаемых объектов (диаграмма 4).

Диаграмма 4



Более половины выставленных на продажу объектов недвижимости составляют помещения площадью от 10-50 кв. м. до 100-150 кв. м. Именно в помещениях с такой площадью располагаются магазины, туристические агентства, парикмахерские и другие организации сферы оказания услуг. Тот факт, что величина вложений в их приобретение (относительно объектов с большей площадью) сравнительно невелика, при этом, таких помещений достаточно для полноценного ведения многих видов бизнеса, спрос на такие объекты недвижимости также не падает.

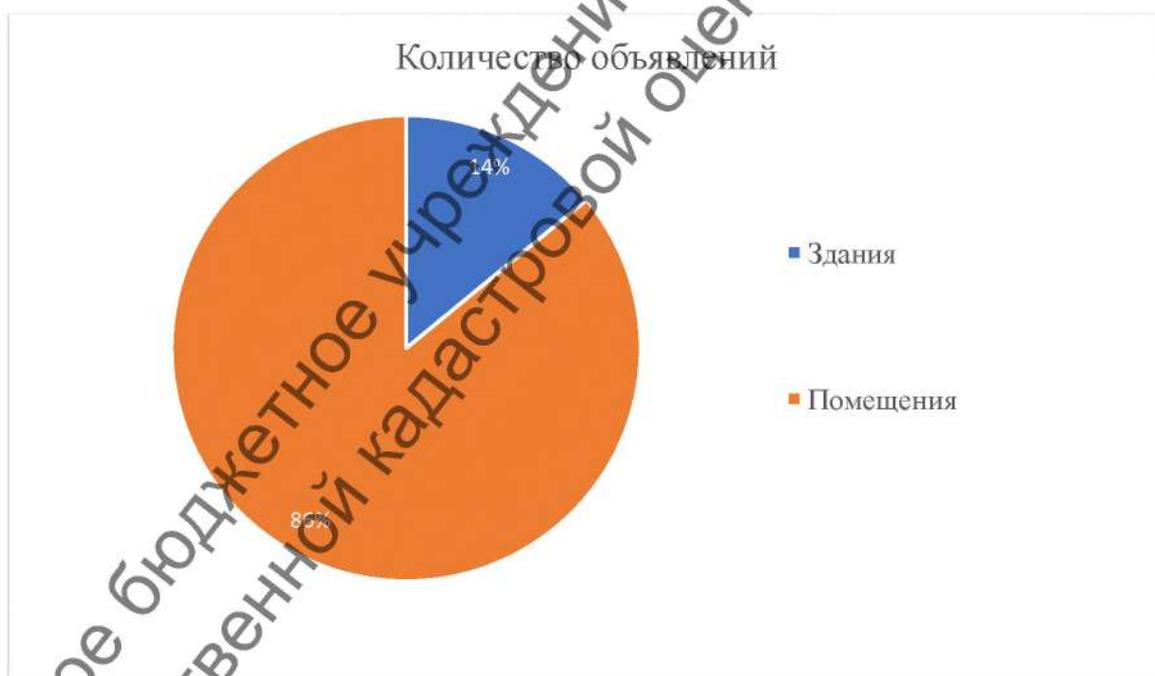
Производственно-складская недвижимость представлена малым количеством объявлений и единичными предложениями в разрезе территориального расположения, с концентрацией в г. Благовещенск. В основном это здания советской постройки, перепрофилированные на сегодняшний день в склады, гаражи, либо объекты оказания услуг населению. Средние цены на такие помещения составляют от 10 000 до 35 000 за кв. м.

## Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Благовещенск

Административный центр Амурской области и Благовещенского района, площадь города составляет 320,97 кв. км. Численность населения составляет 230 962 человек. Город имеет квартальную застройку с перпендикулярными пересечениями улиц.

В разрезе распределения объявлений по продаже объектов коммерческой недвижимости на помещения и отдельно-стоящие здания, большую часть представляют встроенные помещения на первых, вторых и цокольных этажах в жилых комплексах, а также помещения в торговых и бизнес-центрах (диаграмма 5).

Диаграмма 5



Ценовой диапазон предложений по продаже коммерческой недвижимости по виду объекта представлен в таблицах 2, 3.

Таблица 2 – Рыночная стоимость 1 кв.м зданий коммерческого назначения

Здание	Количество предложений	Минимальное значение УПС	Максимальное значение УПС	Среднее значение УПС
Торговая	13	9 950	132 670	49 770
Офисная	11	31 626	106 286	52 162

Таблица 3- Рыночная стоимость 1 кв.м помещений коммерческого назначения

Коммерческие помещения	Количество предложений	Минимальное значение УПРС	Максимальное значение УПРС	Среднее значение УПРС
Торговая	99	12 799	210 000	73 678
Офисная	49	35 938	126 000	77 388

Из полученных данных можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость помещений превышает рыночную стоимость зданий в пределах 30-35%. Данный дисбаланс объясним тем, что покупка здания целиком требует значительных финансовых вложений, т. к. площадь зданий имеет гораздо большие значения. Тогда как приобретение помещения в абсолютном выражении в большинстве случаев не превышает суммы в 10 млн. руб.

#### *Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Белогорск*

Вторым городом по численности населения в Амурской области является г. Белогорск с количеством жителей 64 955 человек. Город является крупным транспортным узлом Транссибирской магистрали. От г. Белогорска на юг идёт железнодорожная линия на г. Благовещенск — административный центр Амурской области. Автомобильные дороги областного и федерального значения удобно связывают город с населёнными пунктами Амурской области, а также с Якутией, Хабаровским и Приморским краями.

Производственный сектор экономики г. Белогорска представлен 50 организациями, предприятиями и их филиалами по виду деятельности «обрабатывающие производства» и 21 организациями, осуществляющими производство и распределение электроэнергии (тепловой энергии), газа и воды.

Город располагается в наиболее освоенной части Амурской области, где административные районы имеют в основном сельскохозяйственную специализацию. Непосредственное соседство с ними обусловило развитие города как центра переработки сельскохозяйственного сырья.

Ценовые диапазоны предложений по продаже коммерческой недвижимости представлены в таблице 4.

Таблица 4

	Количество предложений	Минимальное значение УПРС	Максимальное значение УПРС	Среднее значение УПРС
Торговая	20	1 190	125 000	42 849
Офисная	3	63 719	76 923	70 702

### *Анализ рынка коммерческой недвижимости Благовещенского района*

Основой экономики является сельское хозяйство. В районе развиваются предприятия по добыче и использованию недр месторождений общераспространённых полезных ископаемых (песок, глины, уголь, торф, и т.д.). Разрабатывается участок Сергеевского бурогоугольного месторождения. В 2005 году введён в эксплуатацию завод по производству красного кирпича в селе Новотроицкое.

Диапазон стоимости объектов коммерческой недвижимости представлен ниже (таблица 5).

Таблица 5

	Количество предложений	Минимальное значение УПРС	Максимальное значение УПРС	Среднее значение УПРС
Торговая	19	5 557	121 447	55 415

### *Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Свободный*

Город расположен на правом берегу реки Зeya (левый приток Амура), в 146 км от г. Благовещенск. Транспортный узел на Транссибирской магистрали. Численность населения 52 918 человек. В октябре 2015 года в 15 км от г. Свободного началось строительство Амурского газоперерабатывающего завода, в составе которого будет крупнейший в мире комплекс по производству гелия. На расстоянии 40-50 км., расположен г. Циолковский и космодром «Восточный».

Диапазон стоимости объектов коммерческой недвижимости представлен таблице 6.

Таблица 6

	Количество предложений	Минимальное значение УПС	Максимальное значение УПС	Среднее значение УПС
Торговая	13	7 220	107 692	65 856
Офисная	3	55 000	106 762	85 171

### *Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Тынды*

Столица БАМа, моногород. Транспортный узел в Амурской области, здесь пересекаются федеральная автотрасса А360 «Лена» и железнодорожные линии БАМ, и АЯМ. Численность населения 32 894 человек. В советское время наиболее развивающийся город Амурской области. После распада СССР и расформирования БАМа произошел резкий отток населения, численность города сократилась в два раза. Основные градообразующие предприятия ПАО «Бамстроймеханизация», ЛПК «Тындалес», Мостострой-10.

Диапазон стоимости объектов недвижимости представлен в таблице 7.

Таблица 7

	Количество предложений	Минимальное значение УПС	Максимальное значение УПС	Среднее значение УПС
Торговая	12	5 417	308 943	63 413
Офисная	1	57 692	57 692	57 692

### *Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Зей*

Ведущая роль в экономике Зей принадлежит электроэнергетике. Зейская ГЭС является второй по величине после Бурейской ГЭС на Дальнем Востоке России, ежегодно вырабатывая от 4 до 6 млрд киловатт-часов электроэнергии. Численность населения 22 714 человек.

Ценовые диапазоны предложений по продаже коммерческой недвижимости представлены в таблице 8.

Таблица 8

	Количество предложений	Минимальное значение УПС	Максимальное значение УПС	Среднее значение УПС
Торговая	7	8 000	56 180	33 880
Офисная	3	17 161	23 364	21 061

## *Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Райчихинск*

Моногород является важным центром угольной промышленности (добыча бурого угля открытым способом). Крупнейшим предприятием города является АО «Амурский уголь» (разрезы «Северо-Восточный» и «Ерковецкий», участок «Контактный»). Функционируют также и малые угледобывающие предприятия: ООО «Альянс», ООО «Бахран», ООО «Геккон». В городе размещены обслуживающие производства: ремонтно-механический завод по ремонту горного оборудования. Численность населения 19 117 человек.

Ценовые диапазоны предложений по продаже коммерческой недвижимости представлены в таблице 9.

Таблица 9

	Количество предложений	Минимальное значение УПС	Максимальное значение УПС	Среднее значение УПС
Торговая	10	8 150	32 258	19 229

Выводы:

1. Коронавирус кардинально изменил жизнь страны и области, рынок коммерческой недвижимости начал сжиматься на фоне простоя объектов из-за пандемии коронавируса. Никогда еще в России массово не закрывали торговые центры и не закрывались из-за отсутствия спроса гостиницы. Наиболее пострадавшим стал сегмент гостиничного бизнеса, доходность упала на 60%.

2. Из всей торговой недвижимости сильнее пострадал уличный или стрит-ритейл. Пока владельцы крупных торговых центров объединяли лоббистские усилия, чтобы бороться с лобби розничных сетей с многомиллиардными оборотами, небольшие магазины и кафе на центральных улицах городов просто незаметно закрывались. Большинство пострадавших относится к сегменту непродовольственных товаров — одежда, обувь. По итогам 2020 г. оборот розничной торговли снизился на 4,6%.

3. Во время первой волны пандемии компании перевели сотрудников на удаленную работу. Это привело к стремлению компаний оптимизировать

занимаемые площади и сэкономить на аренде, и к росту предложения в субаренду, как в относительно бюджетных локациях, так и премиальных. 2020 году значительно вырос спрос на организацию гибких офисов и коворкингов. Потребность в таких помещениях увеличилась на 10-12%.

4. Складская недвижимость единогласно признается одной из наименее пострадавшей, что стало возможным благодаря стабильности фуд-ритейла. Одной из главных тенденций этого года можно считать смещение спроса на склады в регионах. Безусловно, пандемия оказала негативное влияние и на складской сегмент, однако оно было минимальным. Кроме того, дав толчок к развитию онлайн-торговли, она стала катализатором увеличения спроса на складскую недвижимость в этом году и в будущем.

5. Рынок коммерческой недвижимости в Амурской области развит слабо. Как видно из проведенного анализа, рынок купли-продажи объектов недвижимости сосредоточен в столице региона г. Благовещенске, и прилегающих к нему районах с юга и юго-востока, где проживает большая часть населения региона. В остальных частях области особенно на севере и северо-востоке предложения по продаже имущества носит единичный характер, и в основном связан с продажей объекта недвижимости собственником при переезде.

6. Как было отмечено выше, новая коронавирусная инфекция и связанные с ней ограничительные меры более всего отразилась на сегменте торговой недвижимости, гостиничном бизнесе и стрит-ритейл. Главным подтверждением стало, что 75% объектов, выставленных на продажу, составили торговые помещения и помещения свободного назначения.

7. Средняя рыночная стоимость в г. Благовещенске торговых помещений составила 73-75 руб. за кв. м., для офисных помещений 75-77 тыс. за кв. м.

8. Сегмент производственно-складской недвижимости в регионе развит слабо. В регионе, хоть и осуществляется строительство большого количества новых производственных предприятий, но данные объекты не выходят на открытый рынок и предназначены под определенного собственника. В основном, предложения таких объектов представлено объектами советской постройки и

используются в сфере оказания услуг, средняя стоимость которых составила 10-35 тыс. за кв. м.

9. Более половины из общего числа предложений составили помещения площадью 50 – 150 кв. м.

10. Косвенным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является срок экспозиции. В течение 2020 года данный фактор увеличился. До пандемии, для ликвидного объекта, срок экспозиции составлял 4-5 месяцев, тогда как в период локдауна данный фактор увеличился до 6-8 месяцев.

Государственное бюджетное учреждение Амурской области  
«Центр государственной кадастровой оценки Амурской области»