



[Аксиома \(г. Тверь\)](#) » [О компании](#) » [Аналитика](#) » [Анализ рынка коммерческой недвижимости Твери за 2 квартал 2015 год](#)

Как нас найти?

Главная

О компании

- [Новости](#)
- [Аналитика](#)
- [Философия компании](#)
- [География деятельности](#)
- [Реализованные проекты](#)
- [Партнеры](#)
- [Контактная информация](#)
- [Корпоративная жизнь](#)

Услуги

Объекты недвижимости

Обратите внимание



Аренда помещения на ул. Володарского, д. 26

Торговое помещение 146 кв. м, г.Тверь, ул. Трехсвятская, д.31

Торговый центр "Кредо", г.Тверь, ул.Кольцевая, д.66

Собственникам недвижимости

Сегодня у нас в поиске недвижимости в Твери:

АРЕНДА:

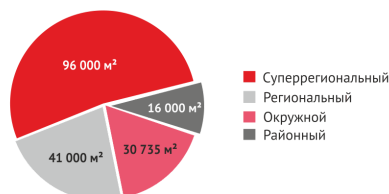
300-600 м² под магазин одежды

30-70 м² под пекарню

100 м² под танцевальную студию

Анализ рынка коммерческой недвижимости Твери за 2 квартал 2015 год

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



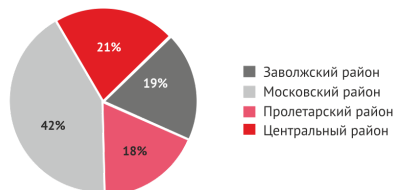
Общий объем предложения города Твери во II квартале 2015 г. на рынке торговой недвижимости составил 183 735 кв. м. Для чистоты исследования при расчете торговых площадей были взяты только качественные проекты.

Средний уровень вакантных площадей по объектам качественной торговой недвижимости составляет порядка 9-10%.

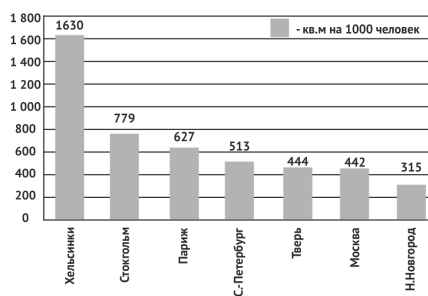
Для сравнения, доля вакантных площадей в Москве по торговой недвижимости составляет 10%, в Санкт-Петербурге – 7%.

По сравнению с I кварталом 2015 года наблюдается снижение данного показателя по городу Твери. В I квартале сильное влияние на показатель заполненности оказал ТК «Тандем», в котором на момент открытия уровень вакантных площадей составил около 50%. Согласно отчетам международных консультантов, в I полугодии 2015 года по России в целом прослеживается тенденция к открытию торговых центров с низким показателем заполненности. Данный факт связан с тем, что девелоперы и банки предпочитают довести до конца и запустить в работу проект с целью снижения рисков.

Спрос на торговую недвижимость по районам города



Обеспеченность качественными торговыми площадями



Обеспеченность качественными торговыми площадями на II квартал 2015 года составляет 444 кв. м на 1 000 человек. В течение 2015 года намечен ввод новых торговых площадей (ТЦ Рио, ТК Интерьер-холл, ТЦ Этажи). Однако сроки открытия данных объектов в течение года неоднократно переносились. К 2016 году завершится реконструкция ТРЦ Рубин, общая площадь которого составит 118 000 кв. м, арендная площадь – 81 000 кв. м.

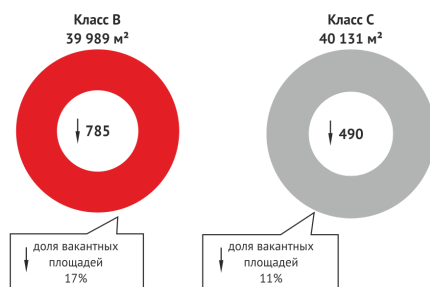
При условии открытия всех заявленных проектов к концу 2015 года насыщенность торговыми площадями составит 602 кв. м на 1000 человек, а к концу 2016 года – 710 кв. м на 1000 жителей.

По данным компании «Аксиома» во II квартале 2015 года средняя арендная ставка в перспективных торговых центрах либо выросла, либо сохранилась на прежнем уровне. Так, в большинстве случаев арендные ставки в ТРЦ «Рубин» были проиндексированы согласно договорам аренды. В Торговом парке N1 с большинством арендаторов был зафиксирован курс доллара США, так как арендная ставка номинирована в долларах.

В остальных торговых центрах, по нашим оценкам, уровень арендных ставок в среднем по рынку снизился на 10%.



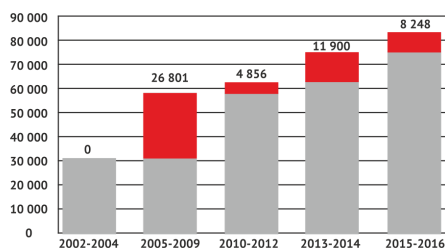
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



■ Для сравнения, доля вакантных площадей в Москве по офисной недвижимости класса В составляет 10,6%, в Санкт-Петербурге – 9,4%.

* - средняя ставка аренды на офисную недвижимость соответствующего класса в руб./кв.м/месяц

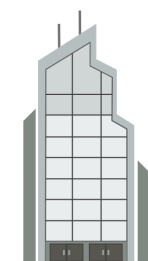
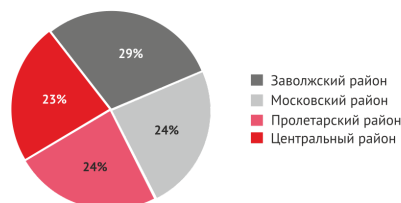
Динамика ввода офисной недвижимости по годам



■ Обеспеченность качественной офисной недвижимостью во II квартале 2015 года составляет 194 кв.м на 1000 жителей.

■ Для сравнения, в Москве по состоянию на конец I квартала 2015 года данный показатель составил 1 342 кв. м на 1 000 жителей, в Санкт – Петербурге – 443 кв. м на 1 000 жителей.

Спрос на офисную недвижимость по районам города



■ Во II квартале среднерыночный уровень ставки аренды на офисную недвижимость показал снижение, за чем последовало снижение уровня вакантных площадей в офисах как В, так и С класса.

■ Спрос на офисную недвижимость во II квартале 2015 года выглядит более равномерно по сравнению с предыдущими периодами: если ранее основной объем спроса приходился на Центральный район города, в настоящее время арендаторы рассматривают предложение в других районах города с более низкой ставкой аренды.



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



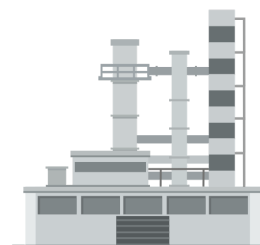
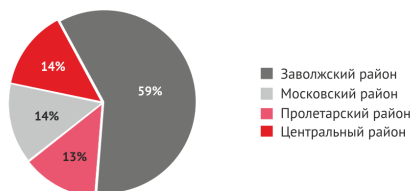
- Структура рынка складской недвижимости города в настоящее время представлена объектами А, В, С и D классов. Для целей настоящего анализа были взяты только крупные объекты, по которым можно собрать актуальную и релевантную информацию.
- К складской недвижимости класса А как правило относятся логистические комплексы международных компаний, выбравших Тверь с точки зрения удобной локации. Объектом данного класса, находящимся в рынке, является Логопарк Тверь.
- Класс В представлен рядом небольших объектов, таких как Терминал, Элеватор. Также к складам класса «В» можно отнести склады в бизнес парке «Старицкий двор» на Старицком шоссе.
- Наибольший объем рынка составляют объекты классов «С» и «D». В основном это переоборудованные и отреставрированные производственные здания разных годов постройки, расположенные в промышленных зонах города.

Наиболее качественные склады

Наименование	Площадь, кв. м
Отто, Московское шоссе, д.15	28 000
Логопарк Тверь, Калининский р-н, дер. Андрейково	26 000
Озоп, Калининский р-н, промзона Боровлево 2, комплекс 1 А	21 000
Терминал, ул. П. Савельевой, д.78	2 200



Спрос на складскую недвижимость по районам города



- В общем по городу Твери уровень вакансии на складскую недвижимость классов А и В во II квартале 2015 года составляет 30-35%.
- За незначительным увеличением ставок в I квартале, последовал спад стоимости аренды складской недвижимости. Данный факт можно объяснить снижением объема спроса на склады, наблюдавшемся во II квартале 2015 года.



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Наиболее качественные гостиницы

Наименование	Номерной фонд
«Волга»	159
Отель «Тверь»	73
«Оснабрюк»	52
«Октябрьская»	43
«Тверь Парк Отель»	37
Отель «Губернатор»	22
«Деловой клуб»	4

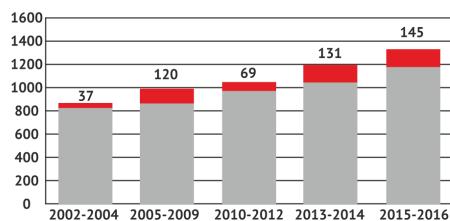
Общий объем предложения города Твери за II квартал 2015 г. на рынке гостиничной недвижимости составил 1 153 номера. Номерной фонд "Heliopark Эммаус" не был принят в расчет, так как данный отель в настоящий момент времени закрыт для посетителей.

Официально сертифицированные гостиницы: "Оснабрюк", "Тверь Парк Отель", «Деловой клуб».

средняя стоимость стандартного номера при двухместном размещении

4 137
рублей

Динамика ввода гостиничной недвижимости по годам



В соответствии с данными Комитета по туризму, средний уровень загрузки средств размещения области до 2012 года ежегодно увеличивался на 2-3 процентных пункта. Так, заполняемость гостиниц в Твери в 2008-2009 годах составила 60%, в 2012 году – 70%-80%, в 2014 году - снизилась до 65%-67%. В I квартале 2015 года средняя заполняемость гостиниц города Твери показала снижение до 60%, достигнув значений 2008-2009 годов.

На конец II квартала данный показатель вновь составил 66%, вернувшись к докризисному уровню. Таким образом, заполняемость гостиниц имеет обратную корреляцию с курсом доллара США и евро.

Стоит отметить, что даже на пике кризиса уровень заполняемости тверских средств размещения оставался выше среднерыночного, который составляет 50%.

[Вернуться к списку статей](#)

[Коммерческая недвижимость в Твери. Объекты недвижимости в Твери и Тверской области.](#)

Публикация материалов возможна только с письменного согласия правообладателя и указанием обязательной ссылки на источник: www.aksiomarealty.ru

© 2008 — 2017. **АКСИОМА.**

адрес: ул. Симоновская, 39, оф. 308
телефон: +7 (4822) 34 13 14
эл. почта: info@aksiomarealty.ru