

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

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

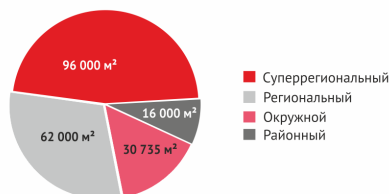
Сегодня у нас в поиске недвижимость в Твери:

АРЕНДА:

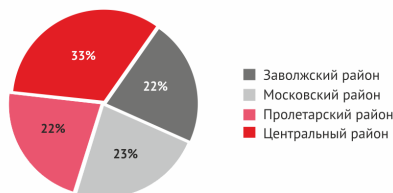
300-600 м² под магазин одежды
30-70 м² под пекарню
100 м² под танцевальную студию

Анализ рынка коммерческой недвижимости Твери за III квартал 2015 г.

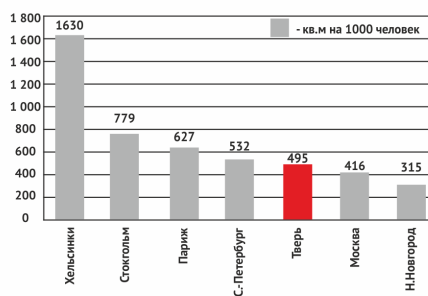
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Спрос на торговую недвижимость по районам города



Обеспеченность качественными торговыми площадями



- По данным компании «Аксиома» в III квартале 2015 года средняя арендная ставка в перспективных торговых центрах в рублёвом эквиваленте сохранилась на прежнем уровне. Так, например, в большинстве случаев арендные ставки в ТРЦ «Рубин» были проиндексированы согласно договорам аренды.
- В остальных торговых центрах, по нашим оценкам, уровень арендных ставок в среднем по рынку снизился на 7-10%.

■ Общий объем предложения города Твери в III квартале 2015 г. на рынке торговой недвижимости составил 204 735 кв. м. Для чистоты исследования при расчете торговых площадей были взяты только качественные проекты.

■ Средний уровень вакантных площадей по объектам качественной торговой недвижимости составил порядка 10-12% (+3 п.п.).

■ Для сравнения, доля вакантных площадей в Москве по торговой недвижимости составляет 9,1%, в Санкт-Петербурге – 7,2%.

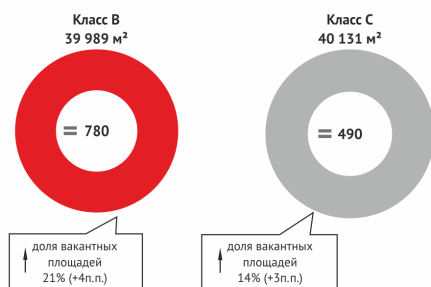
■ По сравнению с I полугодием 2015 года наблюдается повышение данного показателя по городу Твери. В III квартале сильное влияние на показатель заполненности оказал ТРЦ «РИО», в котором на момент открытия уровень вакантных площадей составил около 60%. Согласно отчетам международных консультантов, в I 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.

■ Обеспеченность качественными торговыми площадями на III квартал 2015 года составляет 495 кв.м на 1 000 человек (для сравнения, во II квартале 2015 года данный показатель составлял 444 кв.м на 1 000 человек).

■ К 2016 году завершится реконцепция ТРЦ Рубин, общая площадь которого составит 135 000 кв.м, арендная площадь – 90 000 кв.м.

■ При условии открытия всех заявленных проектов к концу 2016 года насыщенность торговыми площадями составит 720 кв. м на 1000 жителей.

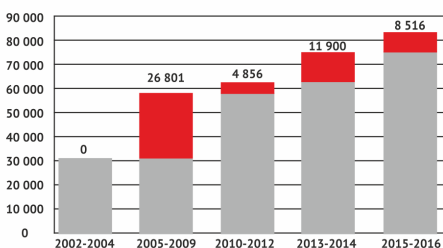
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



■ Для сравнения, доля вакантных площадей в Москве по офисной недвижимости класса В составляет 17,3%, в Санкт-Петербурге – 12,4%.

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

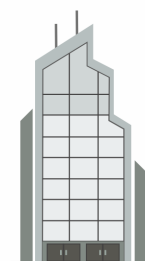
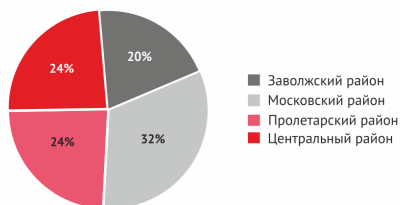
Динамика ввода офисной недвижимости по годам



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

■ Для сравнения, в Москве по состоянию на конец I полугодия 2015 года данный показатель составил 1 229 кв. м на 1 000 жителей, в Санкт – Петербурге – 446 кв. м на 1 000 жителей.

Спрос на офисную недвижимость по районам города



■ В III квартале среднерыночный уровень ставки аренды на офисную недвижимость показал относительную стабильность по сравнению со II кварталом года.

■ Спрос на офисную недвижимость продолжает тенденцию, начатую во II квартале: распределение объема спроса по территории города происходит относительно равномерно. По нашему мнению, это связано с тем, что арендодатели, чьи офисные площади расположены за пределами Центрального района, предлагают более низкую ставку аренды.



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



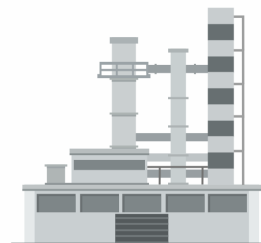
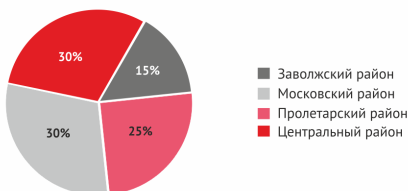
- Структура рынка складской недвижимости города в настоящее время представлена объектами А, В, С и D классов. Для целей настоящего анализа были взяты только крупные объекты, по которым можно собрать актуальную и релевантную информацию.
- К складской недвижимости класса А как правило относятся логистические комплексы международных компаний, выбравших Тверь с точки зрения удобной локации. К концу 2016 года Ozon рассчитывает расширить центральный склад в Твери, присоединив к нему 15 000 кв. м новых площадей. 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
Ozop, Калининский р-н, промзона Боровлево 2, комплекс 1 А	30 000
Otto, Московское шоссе, д.15	28 000
Логопарк Тверь, Калининский р-н, дер. Андрейково	26 000
Терминал, ул. П. Савельевой, д.78	2 200



Спрос на складскую недвижимость по районам города



- За незначительным увеличением ставок в I квартале, во II и III кварталах последовал снижение стоимости аренды складской недвижимости. Данный факт можно объяснить снижением объема спроса на склады, начавшемся во II, и усилившемся в III 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 «Губернаторъ»	22
«Деловой клуб»	4

Общий объем предложения города Твери за III квартал 2015 г. на рынке гостиничной недвижимости составил 1 170 номеров. Номерной фонд "Heliopark Эммаус" не был принят в расчет, так как данный отель в настоящий момент времени закрыт для посетителей.

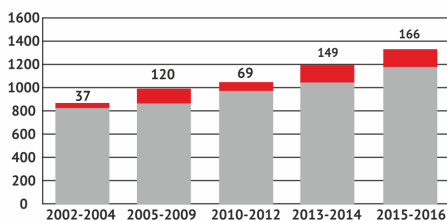
Официально сертифицированные гостиницы: "Оснабрюк", "Тверь Парк Отель", «Деловой клуб».

Снижение стоимости номера в основном происходит за счёт предоставления гостям отеля бонусов и скидок.

средняя стоимость стандартного номера при двухместном размещении

4 023
рубля

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. В летние месяцы данный показатель вновь составил 66%, вернувшись к докризисному уровню.

На конец III квартала уровень заполняемости опустился до 56-58%, что можно объяснить сезонностью сферы гостеприимства.

Стоит отметить, что даже в условиях 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. Симеоновская, 39, оф. 308
телефон: +7 (4822) 34 13 14
эл. почта: info@aksiomarealty.ru