

Не только нефть...

Особенности развития рынка офисной недвижимости в Тюменской области

Девяткова Наталья
генеральный директор
ГК «Денова»

Факты о нас:



12 лет

На рынке коммерческой недвижимости
полного спектра услуг

47

Бизнес-центров

21

Торгово-развлекательный центр

2000

объектов стрит-ритейла

5-кратный

брокер Газпрома

6

наград Правительства Тюменской области



Тюменская область



- С более 1,4 млн. кв. км., а это Германия, Франция, Италия, Великобритания вместе взятые

- включает 2 полноправных субъекта РФ
- ХМАО и ЯНАО

- сосредоточено 64% нефти и 91% природного газа

-1-е место среди субъектов РФ в интегральном рейтинге 2018 года

-1-е место в рейтинге городов с самым высоким качеством жизни в 2015-2018 гг.

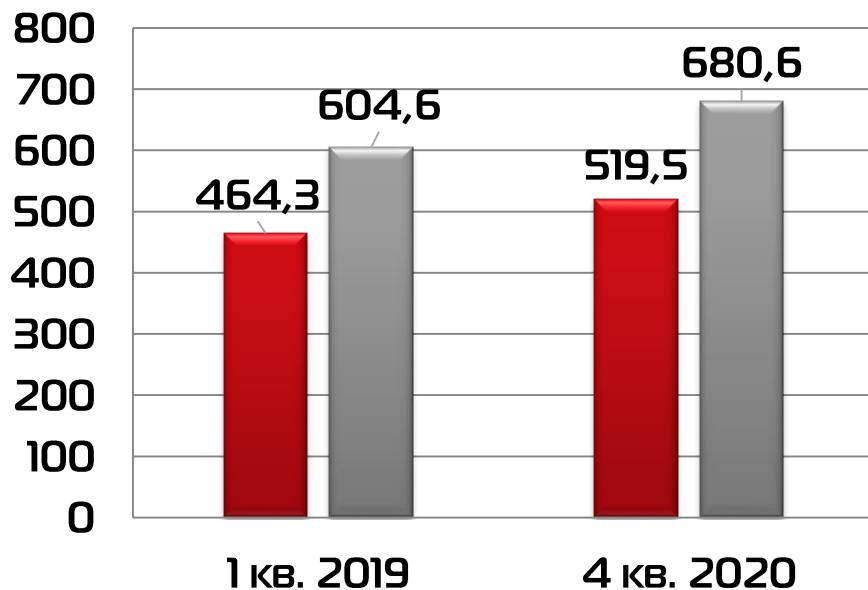
-вошла в число регионов-лидеров по объемам ввода жилья в 2018 году

Рынок коммерческой недвижимости Тюменской области, включая округа



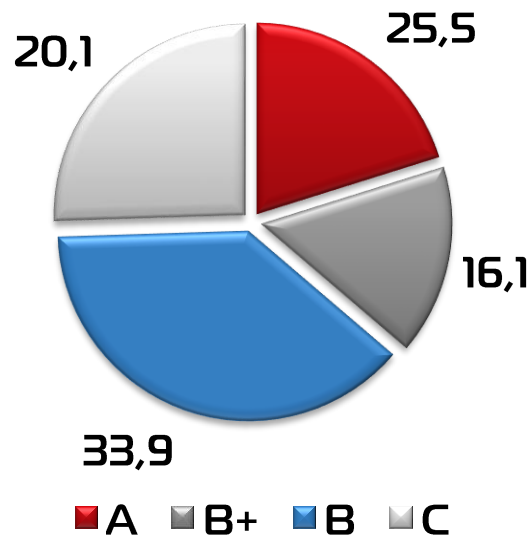
| | Население, тыс. чел. | Ср. з/п, тыс.руб. | Ср. возраст, лет | Градообразующие предприятия | Обеспеченность качественными офисными площадями (кв.м. на 1000 чел.) |
|----------------|-------------------------|----------------------|------------------------|--|--|
| Тюмень | 768,3 | 44,2 | 37 | ОАО «Газпром нефть», Тюменский аккумуляторный завод, ОАО «Нефтемаш» | 604,6 |
| Сургут | 321,0 | 58 | 32 | ОАО «Сургутнефтегаз» | 92,1 |
| Нижневартовск | 348,6 | 41,8 | 34 | ОАО «Самотлорнефтегаз» | 10,6 |
| Новый Уренгой | 270,8 | 84,0 | 30 | ОАО «Уренгойгазпром», ОАО «Газпром добыча Уренгой» и «Газпром добыча Ямбург», «Роспан Интернешнл», «Роснефтегаз» | 120,9 |
| Ноябрьск | 125,4 | 55,3 | 31 | ОАО «Ноябрьскнефтегаз», «Ноябрьскгаздобыча», ООО «ГазпромдобычаНоябрьск» | 0 |
| Ханты-Мансийск | 96,9 | 49,2 | 33 | ОАО «Юганскнефтегаз» | 0 |

Текущее состояние рынка офисной недвижимости г.Тюмени



- общее предложение рынка офисной недвижимости, тыс.кв.м.
- обеспеченность качественными офисными площадями на тыс.чел., кв.м.

Структура рынка действующих объектов по классам РГУД, % офисных площадей



Качественные офисные объекты, открытие которых запланировано на 2019-2020 гг.

| № | Наименование, планируемый срок открытия | Адрес | GBA/ GLA, кв.м. | Стадия | Класс |
|---------|--|-------------------------------|--------------------|---------------|-------|
| 1 | БЦ, 4 квартал 2019 г. | ул. Холодильная, 73 | 20 000/ 16 000 | Строительство | A |
| 2 | МФК ARSIB Tower, 2 квартал 2020 г. | ул. Мельникайте, 116 | 27 200/ 19 040 | Строительство | B+ |
| 3 | МФК Первомайская 1а 4 квартал 2020 г. | ул. Первомайская, 1а | 29 000/ 19 000 | Строительство | A |
| 4 | Офисный центр 1 квартал 2019 г. | ул. Рижская- Пржевальского | 6 240/ 5 000 | Строительство | B |
| ИТОГО : | | | 82 440/59 040 | | |

Прогноз по обеспеченности качественными офисными площадями

680,6 кв.м. на 1 тыс.чел.

- ✓ **переезд нефтегазовых структур с северных округов и г.Санкт-Петербург**
- ✓ **снижение доли вакантных площадей во всех классах**
- ✓ **строительство офисных центров в спальных микрорайонах**
- ✓ **увеличение запросов офисных помещений «под ключ»**
- ✓ **увеличение доли новых офисных форматов (коворкинги, коливинги, МФК)**
- ✓ **увеличение доли сделок купли-продажи офисных помещений под собственные нужды**

Где найти арендатора для бизнес-центра

- ✓ войдите в профессиональные сообщества (*Опора, Деловая Россия, РГУД и др*)
- ✓ ходите на «тусовки», где собираются предприниматели и ваша ЦА (*автомобильные, ювелирные, торговых марок*)
- ✓ звоните по баннерам на зданиях и объявлениям на сайтах (*2gis, n1, arendator, бибосс, акула, дом клик, avito, циан и др.*)
- ✓ проводите экскурсии на готовые объекты и на стройки
- ✓ читайте новости профильных СМИ (*cre.ru, mall-mag.ru, 1tmn.ru, pro-n.ru, restat.ru и др.*)
- ✓ делайте массовые рассылки ЦА с предложением своих услуг

- ✓ пишите продающее КП для каждой ЦА
- ✓ дружите с собственниками БЦ
- ✓ узнайте состав арендаторов БЦ и делайте рассылки с предложением об улучшении и переезде в новый БЦ
- ✓ научитесь работать на тендерных площадках по 44ФЗ и 223ФЗ
- ✓ крї сотрудника отдела офисной недвижимости: 400 холодных звонков, 400 КП, 8 договоров, 40 встреч, выполнение личного плана, чтение профильной литературы не менее 2 шт.

Что должно учитываться в КП офисной недвижимости

- ✓ статус помещения
- ✓ месторасположение, соседство
- ✓ парковка
- ✓ безопасность
- ✓ описание здания (технические характеристики)
- ✓ соседи (кто уже присутствует в здании, пишем "сильные" бренды)
- ✓ площадь, планировка
- ✓ вид из окна
- ✓ сервис для арендаторов (кафе, бутик, типография и т.п.)
- ✓ управляющая компания



ОНЛАЙН-ШКОЛА
НАТАЛЬИ ДЕВЯТКОВОЙ

ДЛЯ КОГО КУРС

КТО ВЕДЕТ КУРС

ПРОГРАММА КУРСА

ОТЗЫВЫ

СТОИМОСТЬ

[Записаться на курс](#)



ОНЛАЙН-ШКОЛА
НАТАЛЬИ ДЕВЯТКОВОЙ

Коммерческая недвижимость | Деньги в квадрате

Авторский онлайн-курс

Старт 16 мая 2019 г.

[Записаться на курс](#)

[Задать вопрос](#)



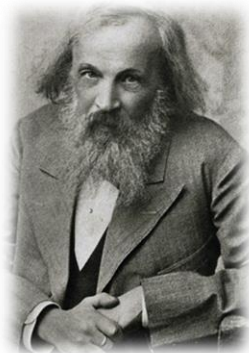
Онлайн-курс «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | ДЕНЬГИ В КВАДРАТЕ»



Подробности по ссылке:
<http://denowa.online>



Интересные факты Тюменской области



Дмитрий Менделеев
самый знаменитый в
мире химик



Григорий Распутин
родился самый
известный русский



Ксения Сухинова
Мисс Мира 2008



Яна Добровольская
Мисс Россия 2016



Сергей Собянин
– Мэр Москвы
с 2010 года



Владимир Якушев – Министр
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства РФ
с 2018 года



Самые счастливые люди живут в Тюмени
«Индекс счастья российских городов»,
Интегральный рейтинг 2018 - 1 место

Кузница кадров:

Будем усиливать друг друга путем общения в профессиональных сообществах!


 Бизнес-полёт с Натальей Девятковой

 @denowagroup

 www.facebook.com/denowa72

 info@denowa.ru

 denowa.ru

 (3452) 56-25-25

 Тюмень, М. Горького, 68/1, офис 55

