



ГК «Институт оценки»

443011, г. Самара, ул. 22 Партсъезда, дом 207, офис 31, Бизнес Центр «ОЛИМП»

Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77), 8-960-824-69-29

<http://www.instocenka.ru/>; e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Прогнозы по стране

В России на следующий 2016 год, предположительно, произойдет падение потребительского спроса на недвижимость и уменьшение объемов строительства. Связано это с санкциями, политическим и экономическим кризисом.

Рынок недвижимости остается стабильным только за счет того, что люди вкладывают свои средства в жилье, так как оно относится к стабильным вложениям. Однако вскоре можно ожидать, что люди перестанут приобретать жилые метры, что окончательно ухудшит ситуацию. Падение спроса же ожидаемо из-за меньшей доступности ипотеки, нестабильности.

Прогнозируется спад продаж по ипотечному кредитованию примерно в половину. Особенно касается это первичного рынка. На вторичном рынке все останется более или менее стабильным, так как он считается более надежным.

Прогноз аналитиков свидетельствует, что в предстоящем году можно ждать падение спроса на недвижимость. Спрос упадет примерно на 30%. Некоторые предсказывают падение на 50%. Усугубить положение может тот факт, что ранее люди активно приобретали недвижимость, так как это было стабильным вложением. Сейчас же люди будут продавать квартиры, и застройщикам придется конкурировать еще и с частными продавцами.

Прогнозы риэлторов еще менее утешительны. Инвестиционный поток в недвижимость очень мал, а потому можно предсказывать обрушение рынка недвижимости. Риэлторы считают, что цены на жилые метры особо снижаться не будут.

Последние новости на эту тему сложно назвать точными, так как стабильности нет, грядет экономический кризис, и никто не знает, что будет далее. Кроме того, возросли волнения. Рынок недвижимости находится в затишье. Однако квартиры в мегаполисах продолжают покупать, а застройщики по-прежнему работают над своими проектами.

Можно сказать, что ситуация слишком нестабильна, чтобы давать конкретные прогнозы. Аналитиками предложены примерные пути развития ситуации, однако точно об обстановке на рынке недвижимости в 2016 году не знает никто. Ситуация зависит не только от действий застройщиков, но и от экономической ситуации и действий людей, купивших недвижимость или собирающихся ее купить.

<http://god2016.su/prognoz-cen-na-nedvizhimost-2016/>

Положение Самарской области в рамках ПФО (кратко).

В текущем году в условиях общей нестабильной макроэкономической обстановки, связанной с введением экономических санкций в отношении России, низким уровнем цен на нефть, курса рубля к иностранным валютам, ограничениями в привлечении кредитных ресурсов, социально-экономическая ситуация в Самарской области носит достаточно напряженный характер. Наряду с положительной динамикой развития промышленности, жилищного строительства по ряду отраслей экономики наблюдается спад. Действие негативных макроэкономических и геополитических факторов обусловило снижение внешнеторгового оборота Самарской области, повлияло на замедление развития инвестиционно-строительной сферы. Относительно высокий

уровень инфляции привел к снижению реальных денежных доходов и реальной заработной платы населения, и, как следствие, потребительского спроса.

В 2015 году по большинству показателей, характеризующих уровень развития, Самарская область сохранила рейтинговые позиции 2014 года среди регионов Приволжского федерального округа. Вместе с тем Самарский регион занял первое место по объему импорта и вошел в тройку лидеров по размеру среднемесячной заработной платы. По объему экспорта, среднему объему строительных работ и среднему обороту розничной торговли Самарская область переместилась на 4-е место.

По динамике развития Самарская область поднялась вверх на четыре позиции по индексу промышленного производства и индексу физического объема платных услуг населению, на три позиции – по индексу потребительских цен на товары и услуги. Особо стоит отметить активное развитие жилищного сектора, по темпам роста которого Самарская область стала лидером среди регионов ПФО.

Однако ухудшились позиции по индексу производства валовой продукции сельского хозяйства, индексам физического объема инвестиций в основной капитал и строительных работ, реальной заработной плате, индексу физического объема оборота розничной торговли.

В целом в 2015 году развитие промышленного комплекса области будет определяться преимущественно динамикой внутреннего спроса. Продолжится реализация комплекса мероприятий по поддержке развития промышленного комплекса Самарской области, в том числе развитие кластерных образований, индустриальных парков, а также крупных инвестиционных проектов.

(Из документа «Итоги социально-экономического развития Самарской области за январь-август 2015 г. и ожидаемые итоги развития за 2015 г.»)

Рынок производственно-складской недвижимости

В сегменте производственно-складских объектов рынка недвижимости Самарской области не наблюдается такой активности, как в областном центре и г.Тольятти. На конец 1 квартала 2016 г. было выявлено 121 предложение на продажу и 117 предложений аренды производственно-складских объектов.

Среди представленных объектов можно найти как наиболее дешевые объекты животноводческой сферы, так и наиболее дорогие – например: складскую базу в Волжском районе около строящегося Южного города по 40909 руб./кв.м. Кроме этого дешево продаются очень большие объекты – например, 29 700 кв.м бывшей трикотажной фабрики в г.Новокуйбышевске – по 512 руб./кв.м.

Среди арендных объектов самыми дешевыми являются открытые склады-площадки, животноводческие здания, объекты в «глубинке» - ставки от 20 руб./кв.м/мес.

Самые высокие ставки у объектов в пригородной зоне г.Самара – до 390 руб./кв.м. – даже выше среднего уровня самарских цен.

Ценообразование для производственно-складских объектов отражает востребованность объектов: чем ближе к городам и райцентрам, тем дороже; чем более «живой» объект, тем выше его цена. В аренду сдаются исключительно готовые к использованию объекты, а для продажи иногда предлагаются объекты в неудовлетворительном состоянии, но низкие ставки зачастую связаны с какими либо юридическими вопросами.

На ценообразование объектов существенным образом влияет стоимость сельской земли. Земли под производство в сельских районах сравнительно дешевы из-за того, что под размещение производства (которое обычно ориентировано на сельское хозяйство) можно использовать земли сельхоз назначения. По этой причине подобные земли дешевле земель под ИЖС, но из-за реальной возможности обеспечения коммуникациями существенно дороже окружающих с/х угодий. Однако это может сказаться только на стоимости новых зданий и сооружений, которые очень редко продаются на рынке. Значительную часть предложений составляют здания возрастом старше 20 лет, построенные в советские времена.

Ниже представлена таблица количества объектов и разброса цен и ставок аренды на рынке производственной недвижимости Самарской области (без учета гг.Тольятти, Сызрань, Жигулевск, Ставропольского и Сызранского районов).

Муниципальное образование	Количество предложений на продажу	Общая площадь, кв.м	Минимальная цена продажи, руб./кв.м	Максимальная цена продажи, руб./кв.м	Количество предложений в аренду	Общая площадь, кв.м	Минимальная ставка аренды, руб./кв.м/мес.	Максимальная ставка аренды, руб./кв.м/мес.
г.Новокуйбышевск	22	91 452	512***	37500**	51	211 670	37***	313
г.Кинель	18	41 364	3 155	32405**	16	16 527	90	300
г.Нефтегорск								
г.Отрадный	6	14 232	917	9 076	2	2 625		250
г.Сергиевск	1	2 107						
г.Чапаевск	10	16 885	4031***	20000**	5	6 507	25	250
Алексеевский район								
Безенчукский район	6	11 293	522	14 667				
Богатовский район	3	2 557	2672	8667				
Большеглушицкий район								
Большечерниговский район	1	1 200		2917*				
Борский район	1	398						
Волжский район	22	24 700	2 314	40909****	28	133 553	20*	390*****
Елховский район								
Иса克林ский район	1	2 647		1 133				
Камышлинский район	1	894		6 935				
Клявлинский район								
Кинельский район	1	1 400		16 250				
Кинель-Черкасский район	3	305 000	700*	8333**				
Кошкинский район								
Красноармейский район	2	4 015		1272*	2	560		306
Красноярский район	16	34 330	1208***	23529**	12	11 183	98	225
Нефтегорский район								
Пестравский район								
Похвистневский район	2	133 680	420*	10465**				
Приволжский район	1							
Сергиевский район	2	1 138	10331**	15882**				
Хворостянский район	1	2 000						
Челновершинский район								
Шенталинский район					1	150		133

Муниципальное образование	Количество предложений на продажу	Общая площадь, кв.м	Минимальная цена продажи, руб./кв.м	Максимальная цена продажи, руб./кв.м	Количество предложений в аренду	Общая площадь, кв.м	Минимальная ставка аренды, руб./кв.м/мес.	Максимальная ставка аренды, руб./кв.м/мес.
Шигонский район	1	500	7 000					
ВСЕГО:	121	691 792	194	40 909	117	382 775	20	313

*- Животноводческий объект

** - Действующий бизнес

*** - большой объект

**** - рядом с границей г. Самара ок. Южного города

***** - Склад класса "А"

Представленные объекты имеют очень большой разброс характеристик, как конструктивных, так и возрастных. Это существенно сказывается при формировании цены на каждый объект. Кроме того, данный рынок недвижимости ограниченный (мало предложения объектов и потенциальных потребителей), малоподвижный и, как следствие, высоко субъективный. Все это не позволяет провести глубокий анализ данного сегмента рынка. Однако как обобщение можно сказать о средневзвешенной стоимости по области: продажа – 5128 руб./кв.м и ставка аренды – 159 руб./кв.м/мес.

Значения показателей продаж и аренды по районам области отражают, в основном, положение по райцентрам области - сельская «глубинка» по ценам производственной недвижимости сильно отстает. Если ориентироваться на невысокую рыночную стоимость зданий в сельской местности, то затратный подход к формированию ставки аренды (затраты на содержание объекта) для таких зданий показывает существенно более низкую стоимость аренды.

Высокие ставки, предлагаемые на рынке недвижимости, можно объяснить несовершенством ценообразования в этом сегменте рынка и высокой субъективностью в подходе к формированию ставок аренды со стороны собственников. Однако при незначительном спросе на сельскую недвижимость высокие ставки являются непривлекательными для местных предпринимателей. Высокие ставки в пригородной зоне у объектов высокого качества с хорошей транспортной доступностью.

Диапазон предлагаемых площадей районной недвижимости:

Площадь, кв.м	Продажа	Аренда
До 200	12	21
201 - 500	22	26
501 - 1000	25	24
1001 - 2000	27	21
2001 - 10 000	31	20
св. 10 000	4	5

В 1 квартале в области выявлено на продажу 38 производственных баз и предприятий как единые объекты и 13 баз в аренду. При этом иногда промбазы предлагаются как застроенные земельные участки, где не указывается площадь зданий или наоборот. В связи с этим сложно провести анализ по удельной стоимости, однако из имеющихся данных можно сделать вывод, что средняя стоимость промышленных баз порядка 10000 руб./кв.м зданий (минимум 420 руб./кв.м в Кинель-Черкасском районе за

птицефабрику и максимум 40909 руб./кв.м для офисно-складской базы в Волжском районе в п.Яицкое).

Особо надо выделить г.Новокуйбышевск из-за его территориальной близости к областному центру промышленной развитости. Если сопоставить его с Куйбышевским районом (из-за территориальной близости), с Советским районом с наибольшей промышленной зоной г.Самары и с Волжским районом (из-за смыкания производственных зон с самарскими), то можно увидеть следующее:

По данным 4 кв. 2015 г.

Район	Количество предложений на продажу	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средневзвешенная
Куйбышевский	33	38 083	553 519 999	5 000	50 000	14 535
Советский	41	97 314	1 706 579 998	5 629	50 000	17 537
г.Новокуйбышевск	28	77 980	865 330 001	1 444	37 500	11 097
Волжский район	27	28 663	344 525 000	2 314	40 909	12 020

Примечание: в таблице не учтены помещения бывшей трикотажной фабрики г.Новокуйбышевска 29700 кв.м, часть которых находится в неудовлетворительном состоянии.

Из приведенной таблицы можно увидеть, что объекты производственных зон г.Новокуйбышевска и Волжского районов (у границ города) сопоставимы по ценам с производственными объектами г.Самары.

Размеры продаваемых предприятий в области варьируются от 240 кв.м (производственная база в п.Новосемейкино Красноярского района) до 296 000 кв.м (Кротовская птицефабрика). В аренду предлагаются предприятия от 200 кв.м (производственно-складская база в п.Волжский Красноярского района) до 42 000 кв.м – промплощадка в Большой Глушице.

Отдельные продающиеся и сдающиеся в аренду здания и помещения имеют площадь от 73 кв.м. Небольшие площади – это зачастую складские помещения из состава предприятий или складских комплексов.

Предлагаемые на продажу объекты производственного назначения сосредоточены, в основном, в Волжском, Кинельском и Красноярском районах около г.Самары.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,

Информация о спросе.

Наличие достаточного количества предложений на рынке г.Самары в сегменте производственной недвижимости предоставляет инвестору возможность самостоятельно подобрать объект для приобретения или под аренду. Имеющееся в средствах массовой информации незначительное количество объявлений о спросе офисных и универсальных площадей в большинстве случаев представляют собой сбор информации риэлторскими компаниями и привлечение потенциальных продавцов недвижимости.

Таким образом, маркетинговая подоплека информации о требуемых объектах не позволяет с уверенностью говорить о настоящем покупательском спросе и тем более проводить его анализ.



ГК «Институт оценки»

443011, г. Самара, ул. 22 Партсъезда, дом 207, офис 31, Бизнес Центр «ОЛИМП»

Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77) , 8-960-824-69-29

<http://www.instocenka.ru/>; e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru

Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Основными ценообразующими факторами на областном рынке производственной недвижимости являются:

- размеры,
- удаленность от областного центра,
- состояние или готовность к немедленному использованию,
- обеспеченность коммуникациями, в том числе железнодорожным подъездом.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- ✚ Средневзвешенная цена предложения на продажу по Самарской области (без гг. Самара, Тольятти, Сызрань) – около 5000 руб./кв.м.
- ✚ За последний год средние цены на рынке производственных баз менялись в пределах 18 000 - 10 000 руб./кв.м. Прослеживается тенденция снижения стоимости.

Анализ рынка составлен на основании базы данных «ОЦЕНЩИК», рег. №2016620707.