

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 предрекают 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 предсказать 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, среднедушевому объему строительных работ и среднедушевому 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.»)

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ТОРГОВОМ СЕГМЕНТЕ

Рынок предложений в сегменте торговой недвижимости г. Самары в конце четвертого квартала 2015 года на основании выявленных объектов из сайтов АВИТО и ДОМ63, выглядел следующим образом. К продаже представлено 917 объектов, в аренду предложено 1485 объектов (в том числе, автосервисы и мойки – 7 ед., гостиницы – 26 ед., кафе, рестораны – 43 ед.). Эти объекты позиционируются как торговые или с возможностью использования для торговли.

ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средневзвешенная
Итого по г.Самара	903	260 557	13 606 547 097	2 700	221 429	52 221

Диапазон стоимости предлагаемых к продаже торговых помещений лежит в пределах от 2700 (киоск в Красноглинском районе) до 221 429 (помещение на ул.Полевой/Галактионовской) рублей за квадратный метр. Средняя стоимость по городу составила 53 121 рубль за квадратный метр. Анализ средних показателей определяет минимальный показатель в Куйбышевском районе – 27 231 рубль за квадратный метр, максимальный в Ленинском районе – 70 006 рублей за квадратный метр.

Широкий ценовой диапазон предлагаемых к продаже помещений объясняется большим разнообразием характеристик объектов.

В нижнем ценовом диапазоне, как правило, предлагаются помещения, территориально находящиеся на окраинах или в промышленных зонах города, в районе улиц Алма-Атинская, Заводское шоссе, Товарная и т.д., а также торговые павильоны, подвалы или цокольные этажи. В сегменте торговой недвижимости влияние факторов «цокольный этаж» и особенно «подвальное помещение» на стоимость оказывает существенное влияние. В эту группу попадают также помещения, требующие ремонта (в том числе и с черновой отделкой), и павильоны в местах незначительного потока покупателей.

К верхнему ценовому сегменту относятся помещения с дорогим высококачественным ремонтом, расположенные в местах с высоким пешеходным или автомобильным трафиком, в районе улиц Ленинградская, Галактионовская, Ново-Садовая, Победы, Гагарина и т.п. Очень дорого продаются помещения около станций метро, а также действующие кафе и рестораны, но это можно уже относить к продаже бизнеса.

58% от общего предложения помещений находится в ценовом диапазоне от 20000 до 80000 руб. за кв.м и можно говорить о сложившемся ценовом равновесии «стоимость-качество» в среднем ценовом сегменте торговых площадей.

В нижнем ценовом сегменте до 20000 руб./кв.м находятся низкокачественные, приспособленные под торговлю помещения, которые можно найти в любом районе города. Однако таких дешевых объектов на рынке всего 4,7%.

Цена, тыс.руб./кв.м	Колич. объектов
10-20	42
20-30	52
30-40	81
40-50	134
50-60	97
60-70	92
70-80	70
80-90	72
90-100	83
100-110	41
110-120	37
120-130	38
130-140	28
140-150	20
св.150	15
Итого для анализа	903

Ось X – диапазон удельных цен, ось Y – количество объектов



Распределение продаваемых торговых объектов по площадям:

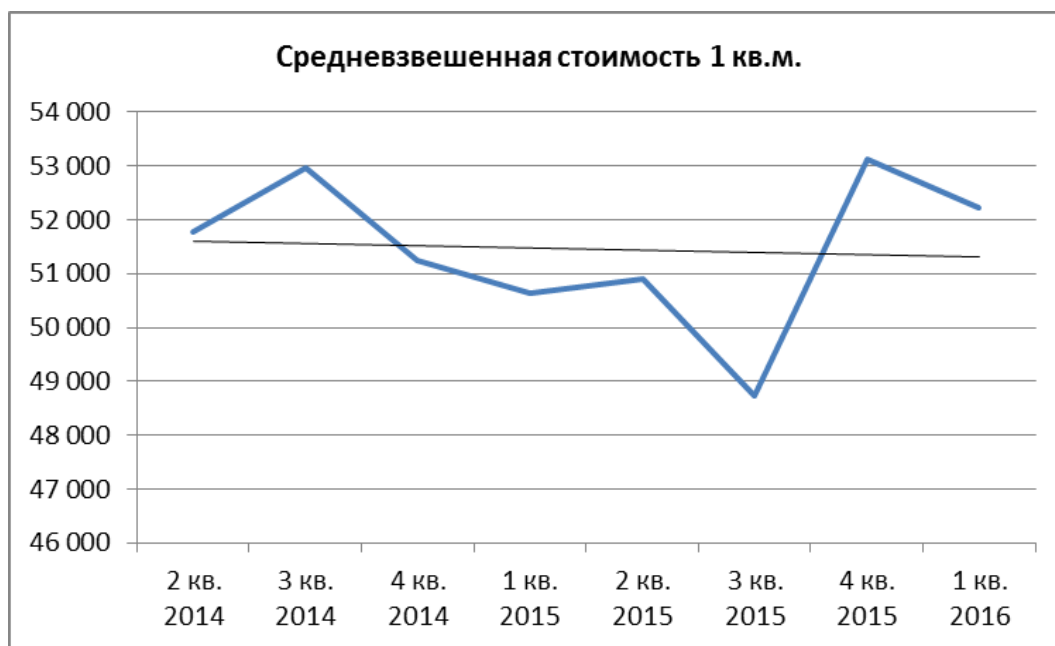
Диапазон площадей, кв.м	Количество
-------------------------	------------

до 50	192
51-100	229
101-150	102
151 - 200	74
201 - 250	79
251 - 300	40
301 - 400	49
401 - 500	33
501 - 1000	65
свыше 1000	40
Всего	903

В верхнем ценовом диапазоне существует более сильная дифференциация цен торговых помещений, которая зависит, в основном, от локального местоположения и в редких случаях от качества помещения или ассортимента товаров (бутики). Наиболее сильное влияние местоположения сказывается на так называемых «точечных ценах», которые могут в несколько раз отличаться от цен на помещения на небольшом удалении от сложившегося привлекательного места.

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Период	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	1 кв. 2015	2 кв. 2015	3 кв. 2015	4 кв. 2015	1 кв. 2016
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	51 783	52 972	51 249	50 628	50 915	48 741	53121	52221
Изменение относительно начала 2014 года	0,0%	2,3%	-1,0%	-2,2%	-1,7%	-5,9%	2,6%	0,8%



АРЕНДА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Предложение объектов на аренду по районам г. Самары на конец 1 квартала 2016 г. выглядит следующим образом:

Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб./мес.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средневзвешенная
Итого по г.Самара	1 530	287 581	184 051 840	100	5 000	640

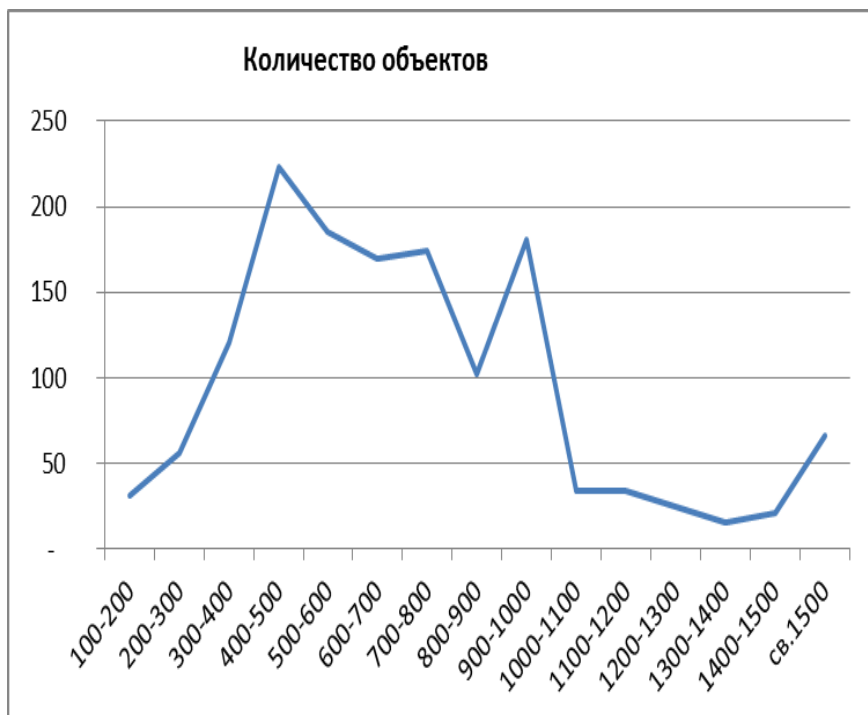
Широкий ценовой диапазон арендных ставок предлагаемых в аренду помещений (также как и продаваемых) объясняется большим разнообразием характеристик предлагаемых объектов.

Диапазон ставок предлагаемых к аренде торговых помещений составляет от 100 (торговое помещение в подвале в Кировском районе) до 5000 (павильоны на пересечении ул.Аэродромной и Авроры) рублей за квадратный метр в мес. Анализ средних показателей определяет минимальный показатель в Кировском районе – 528 руб./кв.м/мес. Максимальный показатель - в Железнодорожном районе – 714 руб./кв.м. Здесь высокая ставка аренды сформировалась за счет площадей на очень оживленном перекрестке Авроры и Аэродромной по 5000 руб./кв.м/мес. При этом средневзвешенная ставка аренды по городу составила 640 руб./кв.м/мес.

В анализе участвуют сдаваемые в аренду небольшие площади в торговых центрах и крупных магазинах, ставка в которых может достигать 4000 руб./кв.м. В очень «бойких» местах и около станций метро есть предложения по 5000 руб./кв.м/мес.(павильоны около ТЦ «Аврора-Молл»). Однако на средневзвешенные величины по районам эти объекты практически не влияют из-за своих малых площадей.

Так же, как и в сегменте продаж, в верхнем ценовом диапазоне существует более сильная дифференциация ставок аренды торговых помещений, которая зависит, в основном, от местоположения. Наиболее сильное влияние местоположения сказывается на так называемых «точечных ценах», которые могут в несколько раз отличаться от ставок на помещения на небольшом удалении от сложившегося привлекательного места.

Цена, руб./кв.м/мес	Колич. объектов
100-200	33
200-300	60
300-400	129
400-500	237
500-600	197
600-700	181
700-800	185
800-900	108
900-1000	192
1000-1100	36
1100-1200	36
1200-1300	27
1300-1400	17
1400-1500	22
св.1500	70
Итого для анализа	1530



Ось X – диапазон ставок, ось Y – количество объектов

52% предложений приходится на ценовой диапазон от 400 до 900 рублей за один квадратный метр в месяц.

Распределение арендных торговых объектов по площадям:

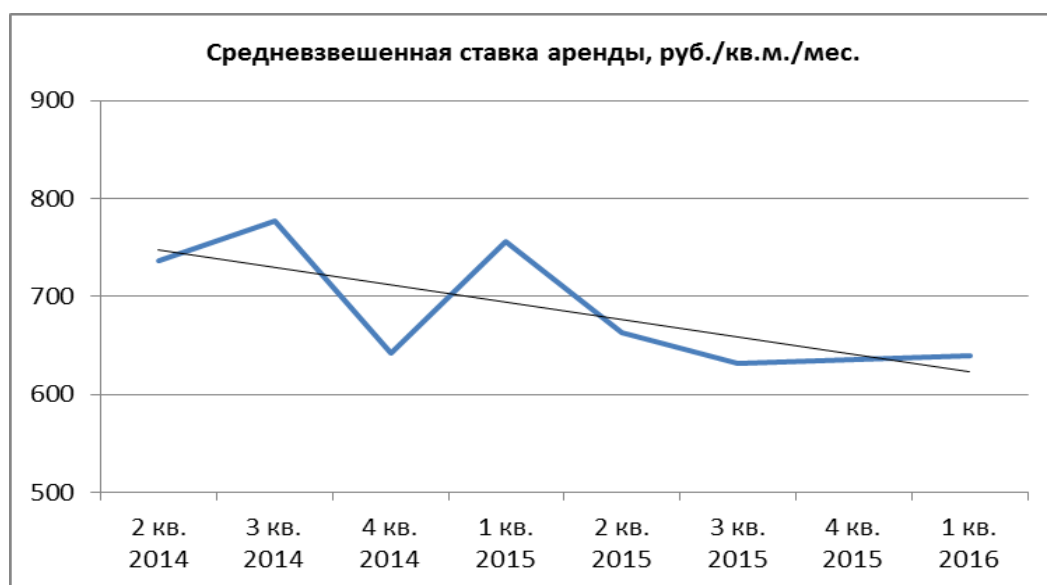
Диапазон площадей, кв.м	Количество
до 25	203
26 - 50	258
51-100	339
101-150	203
151 - 200	151
201 - 250	91
251 - 300	68
301 - 400	55
401 - 500	42
501 - 1000	85
свыше 1000	35
Всего	1530

Нижний ценовой диапазон представлен незначительным количеством объектов, которые не влияют на общую картину торговых помещений в Самаре. Верхний ценовой диапазон (900 руб./кв.м и выше) определяется помещениями с высокими потребительскими характеристиками по местоположению и качеству отделки, а также малыми площадями.

Помещения с дорогой арендой на рынке составляют 33% от всего объема предложений. Однако здесь наблюдается некоторый субъективизм в назначении ставки аренды. (Это можно выявить, рассчитывая рыночную стоимость, через ставку капитализации дохода такого помещения, которая оказывается выше типичной для объектов подобного качества).

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Период	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	1 кв. 2015	2 кв. 2015	3 кв. 2015	4 кв. 2015	1 кв. 2016
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв.м./мес.	737	777	642	756	663	632	636	640
Изменение относительно 2014 года	0,0%	5,4%	-12,9%	2,6%	-10,0%	-14,2%	-13,7%	-13,2%



Избыток предложений на рынке аренды заставляет собственников предлагать в аренду торговые помещения как офисные или по свободному назначению, но ставку аренды старается сохранить как для торгового.

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

Информация о спросе.

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

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

Можно выделить ряд основных факторов, влияющих на ценообразование торговых помещений:

- размеры,
- местоположение,
- этаж (уровень) расположения,
- наличие парковки,
- качество отделки помещений.

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Данный коэффициент показывает взаимосвязь между величиной дохода от сдачи в аренду коммерческого объекта и его возможной стоимостью на рынке недвижимости. В идеале на стабильном рынке недвижимости ставка капитализации (СК) незначительно колеблется около определенной величины.

В нашем случае СК - отношение валового операционного годового дохода, приносимого данным объектом недвижимости, к его стоимости на текущий момент.

Валовой операционный доход – это общий потенциальный доход от недвижимости без вычетов операционных расходов (возможных затрат на содержание объекта до уплаты налогов), которые существенно разнятся для различных типов объектов.

На развитом рынке недвижимости СК можно рассчитать на основании предложения объектов недвижимости одновременно и для продажи и для аренды. По таким парам предложений рассчитывается годовой потенциальный доход по каждому данному объекту, и полученный результат делится на предлагаемую стоимость этого объекта. Подробные сведения находятся в архиве ООО «ИНОА».

На основании рыночных данных ставка капитализации для г.Самара по торговым помещениям колеблется от 0,07 до 0,23 и в среднем составила 0,119, что означает средний срок возврата инвестиций при приобретении объекта около 8,5 лет.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- ✚ Средневзвешенная цена предложения на продажу по г.Самара составляет 52 221 руб./кв.м.
- ✚ Диапазон цен по г.Самара - от 2700 до 221 000 руб./кв.м
- ✚ За последние 2 года существенных изменений цен не произошло.
- ✚ Средневзвешенная ставка аренды по г.Самара составляет 640 руб./кв.м/мес.
- ✚ На рынке аренды торговых помещений разброс ставок от 100 до 5000 руб./кв.м/мес.
- ✚ За прошедшие 2 года и средневзвешенная ставка аренды и средняя цена торговых помещений достаточно стабильны, однако есть тенденция спада.
- ✚ Ставка капитализации для г.Самара по торговым помещениям в среднем составляет 0,119 и имеет за анализируемый период тенденцию к понижению.

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