



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

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 ожидается 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 предостерегают 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



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

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

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, среднелюдскому объему строительных работ и среднелюдскому 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 ПРОИЗВОДСТВЕННОМ СЕКТОРЕ

Рынок предложений в сегменте производственной недвижимости г. Самары в конце первого квартала 2016 года выглядел следующим образом: к продаже представлено 183 объекта, в аренду предложено 539 объектов. Эти предложения охватывают объекты, которые на рынке определяются обобщенно как производственно-складская недвижимость. Кроме того, предлагалось автосервисов (ремонт, шиномонтаж, мойка) - на продажу 15 и в аренду 13 ед.

В этом секторе недвижимости сложно провести дифференциацию объектов только как производственные, или только как складские, т.к. подобные объекты в большинстве случаев имеют двойное назначение, или могут быть использованы по альтернативному назначению после незначительной переделки.

В общем число объектов не вошли АЗС, которые относятся к сфере торговли.

Максимальные удельные стоимости и арендные ставки, чаще всего, имеют производственные объекты, расположенные в жилой зоне (или рядом с ней) и имеющие отношение к торговле (склады), а также склады-холодильники и объекты пищевого производства.



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

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

Минимальные ставки – у объектов, расположенных в дальних промзонах или имеющих плохое состояние, а также у холодных складов и ангаров (от 50 руб./кв.м). Самые низкие ставки – от 25 руб./кв.м/мес. - у площадок для складирования или погрузки-разгрузки продукции. Низкая стоимость аренды наблюдается у очень больших объектов – 50 руб./кв.м/мес. за здание 1900 кв.м, требующее ремонта, в Промышленном районе.

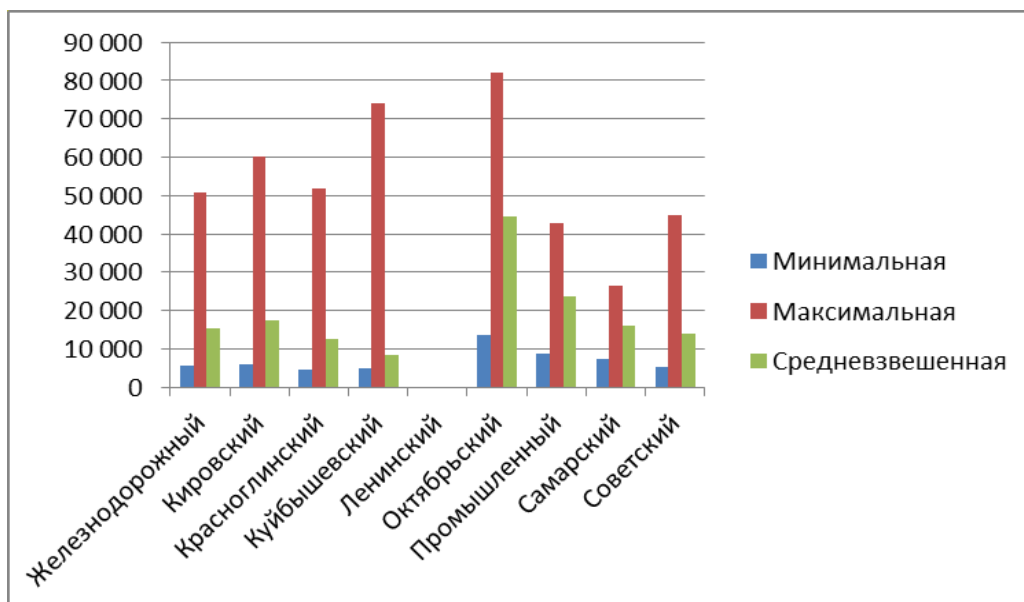
Следует отметить, что удельная стоимость крупных объектов, как правило, ниже средних по району и, наоборот, небольшие объекты имеют ценовые показатели выше среднего окружения. Достаточно дорого (до 50 000 руб./кв.м) предлагаются действующие заводы и базы.

На стоимость производственно-складских помещений наибольшее влияние оказывают следующие факторы: размеры площадей, удобное месторасположение рядом с автомобильными и железнодорожными магистралями, подвод коммуникаций и их мощность, а также наличие промоборудования и высота потолков.

ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средневзвешенная
Железнодорожный	28	76 305	1 162 598 000	5 661	50 676	15 236
Кировский	55	223 634	3 918 640 888	5 833	60 000	17 523
Красноглинский	9	36 354	449 909 661	4 444	51 923	12 376
Куйбышевский	27	70 910	602 671 999	5 000	73 944	8 499
Ленинский						
Октябрьский	6	5 697	253 490 000	13 750	81 880	44 495
Промышленный	17	26 257	623 950 000	8 604	42 794	23 763
Самарский	12	8 193	132 358 400	7 339	26 350	16 155
Советский	29	93 425	1 314 162 000	5 333	45 000	14 066
Итого	183	540 775	8 457 780 948	4 444	81 880	15 640

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТОИМОСТЬ ПРОДАЖИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ПО РАЙОНАМ
(руб./кв.м)



Примечание: исключение из статистики районов с небольшим количеством предложений (Ленинский район) практически не меняет среднюю величину удельной стоимости производственных объектов по городу. Это позволяет предположить, что средняя величина удельной стоимости может служить ориентиром для принятия финансовых решений и быть основой для расчета величины рентного мультипликатора.

Диапазон стоимости предлагаемых к продаже производственных объектов лежит в пределах от 4444 руб./кв.м (за объект в п.Козелки Красноглинского района) до 60000 рублей за квадратный метр (за склады-холодильники различных районах города). Средневзвешенная стоимость по городу составила 15 640 рублей за квадратный метр. По более высоким ценам предлагаются или объекты с особым местоположением или готовый бизнес – например, типография около «Экспо-Волга» около 80 000 руб./кв.м).

Распределение предлагаемых на продажу производственно-складских объектов по величине площадей представляется следующим образом:

Размер площади, кв.м	Количество объектов, ед.	В % к общему числу	Примечание
До 50	5	3%	Хозкладовые, гаражи
До 100	4	2%	Небольшие склады и мастерские
101 - 300	29	16%	Склады, небольшие производственные помещения
301 - 1000	44	24%	Небольшие производственно-складские базы
1001 - 5000	69	38%	Средние базы и производства

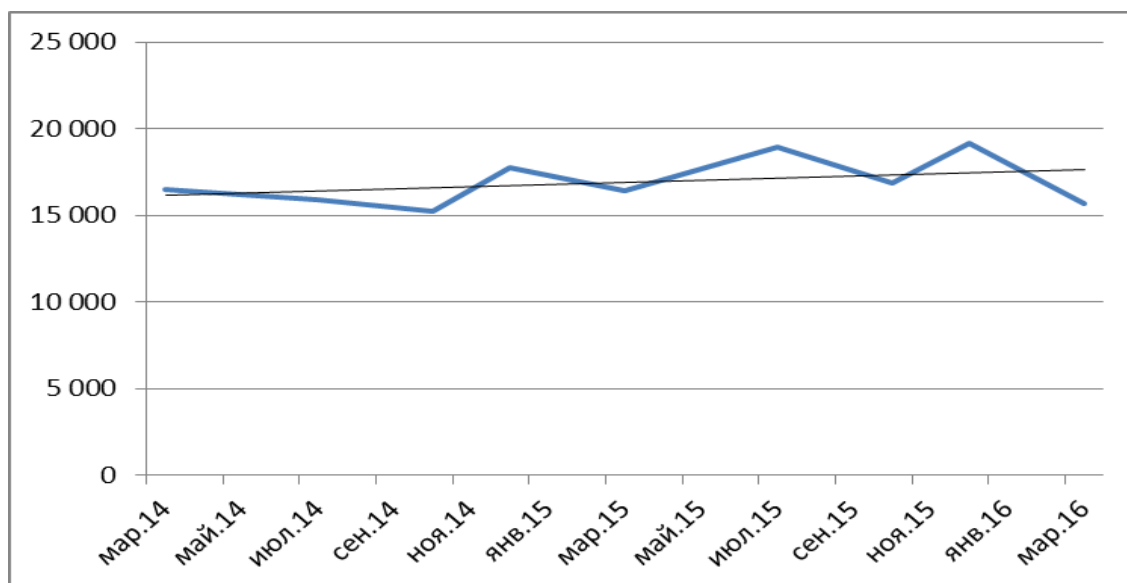
Размер площади, кв.м	Количество объектов, ед.	В % к общему числу	Примечание
Свыше 5000	32	17%	Крупные базы и производства
Всего	183	100%	

Анализ стоимости производственных баз и предприятий в целом затруднен из-за необходимости учета стоимости занимаемого земельного участка. Наличие значительных земельных участков у объекта существенно искажает удельную стоимость, а отсутствие достоверных данных о величине земельных участков и размерах строений таких аналогов не позволяет провести корректный анализ. Однако на основе аналогов, имеющих информацию о площадях строений и земельных участков можно сделать вывод о среднем коэффициенте плотности застройки (отношение площадей зданий и земельного участка под ними) - он составил 0,299. (Для анализа использованы сведения по 27 производственно-складским комплексам).

Средневзвешенная стоимость строений на территории производственных баз составила около 19 000 руб./кв.м, при этом стоимость застроенных земельных участков колеблется от 714 (почти пустая большая территория в Железнодорожном районе) до 10059 руб./кв.м (плотная застройка). При небольших площадях строений на значительных участках стоимость таких объектов тяготеет к рыночной стоимости земли в данной зоне. Высокая удельная стоимость застроенной земли - на небольших участках со значительными площадями.

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

Период	мар.14	июл.14	окт.14	дек.14	мар.15	июл.15	окт.15	дек.15	мар.16
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м по г.Самара	16 503	15 886	15 201	17 721	16 405	18 960	16 841	19 164	15 640
Изменение с 2014 г.	0,0%	-3,7%	-7,9%	7,4%	-0,6%	14,9%	2,0%	16,1%	-5,2%



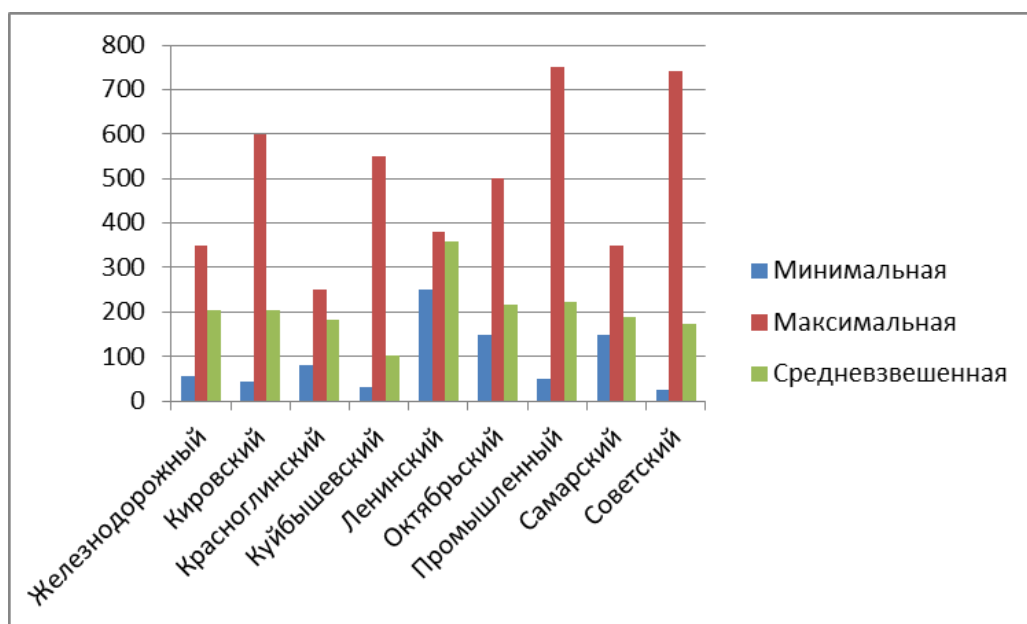
Изменение средней удельной стоимости производственных объектов может служить индикатором востребованности объектов в данном сегменте.

АРЕНДА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

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

Район	Количество предложений	Объем рынка		Ставка за 1 кв.м., руб./мес.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средневзвешенная
Железнодорожный	91	55 972	11 441 833	56	350	204
Кировский	183	186 872	38 340 280	43	600	205
Красноглинский	11	17 117	3 112 350	80	250	182
Куйбышевский	61	130 067	13 109 948	30	550	101
Ленинский	3	342,0	123 100	250	380	360
Октябрьский	31	36 475	7 928 700	150	500	217
Промышленный	42	16 864	3 771 435	50	750	224
Самарский	6	2 725	513 355	150	350	188
Советский	111	75 706	13 054 435	25	741	172
Итого	539	522 140	91 395 436	25	750	175

ВЕЛИЧИНА АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО РАЙОНАМ (руб./кв.м/мес.)



Диапазон ставок предлагаемых к аренде производственных объектов составляет от 25 руб./кв.м/мес. (за открытые склады-площадки) до 750 рублей за квадратный метр (за



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

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

пищевое производство с оборудованием). При этом средневзвешенная ставка аренды по городу составила 175 руб./кв.м/мес. В целом арендные ставки менее подвержены субъективным ожиданиям арендодателей, чем предлагаемые стоимости объектов.

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

Период	мар.14	июл.14	окт.14	дек.14	мар.15	июл.15	окт.15	дек.15	мар.16
Средневзвешенная ставка аренды по г.Самара	225	220	227	233	144	161	196	175	188
Изменение с 2014 г.	0,0%	-2,0%	1,1%	3,8%	-35,9%	-28,3%	-12,7%	-22,0%	-16,4%



Распределение арендных площадей выглядит следующим образом:

Размер площади, кв.м	Количество объектов, ед.	В % к общему числу
До 50	17	3%
До 100	44	8%
101 - 300	149	28%
301 - 1000	204	38%
1001 - 5000	114	21%
Свыше 5000	11	2%
Всего	539	100%



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

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

АВТОСЕРВИСЫ

На территории города Самары в конце 1 квартала 2016 предлагалось на продажу 15 ед. автосервисов по ценам от 20 000 до 50 000 руб./кв.м. Стоимость объектов существенным образом зависит от оснащения оборудованием, а также от местоположения. Диапазон площадей помещений – от 55 кв.м (мелкий шиномонтаж) до 1000 кв.м (большая СТО).

В аренду предлагалось 13 помещений автосервиса по ставкам от 150 до 500 руб./кв. (много оборудования). Диапазон площадей – от 40 кв.м (шиномонтаж) до 1000 кв.м (СТО).

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.

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 СК незначительно колеблется около определенной величины. Это можно объяснить тем, что для инвестора практически безразлично, на основе какого вида недвижимости он будет получать доход. В данном случае спрос и предложение на рынке недвижимости будут регулироваться ожиданиями инвесторов, что приведет к динамическому равновесию величины СК (колебание данного коэффициента около некоей средней величины). Повышение отдачи от недвижимости в одном секторе привлекает интерес инвесторов, что влечет увеличение предложения подобной недвижимости и, как следствие, конкурентное снижение цен и ставок и падение СК.

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».

Средняя СК по районам очень сильно зависит от числа предложений на продажу или в аренду, т.к. в этом случае любое предложение большой площади может сильно исказить значение СК. Ее расчет по районам показывает достаточно большой разброс значений, что вполне соответствует выше сказанному. Однако использование средних значений стоимости продажи и аренды по городу (которые более устойчивы к изменениям предложений по районам) может дать более достоверный результат рентного мультипликатора.

На основании рыночных данных ставка капитализации для г.Самара по производственным объектам колеблется от 0,125 до 0,188 и в среднем составила 0,156, что означает средний срок возврата инвестиций при приобретении объекта около 6,4 года.



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

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 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.

Выводы:

- ✚ Максимальные удельные стоимости и арендные ставки, чаще всего, имеют небольшие производственные объекты, расположенные в жилой зоне (или рядом с ней) и имеющие отношение к торговле (склады), а также склады-холодильники и объекты пищевого производства.
- ✚ Минимальные стоимости – у объектов, имеющих плохое состояние, а также у холодных складов. Низкие ставки имеют большие объекты или площадки для складирования и погрузки-разгрузки продукции.
- ✚ Мониторинг средневзвешенных цен предложений показывает за прошедший квартал снижение стоимости производственно-складских объектов, что при повышении ставок аренды за этот же период объясняет рост ставки капитализации.

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