



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 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



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 СЕГМЕНТЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок предложений в сегменте офисной недвижимости г. Самары в первом квартале 2016 года выглядел следующим образом: к продаже выявлено 1055 объектов, в аренду предложено 2477 объектов. Эти объекты позиционируются только как офисные или с возможностью использования под офисы.

ПРОДАЖА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб.		
		кв.м.	руб.	Мини мальная	Макси мальная	Средне взвешенная
В целом по г.Самара	1 055	317 696	14 262 008 832	10 000	152 630	44 892



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

Диапазон стоимости предлагаемых к продаже офисных помещений лежит в пределах от 10 000 до 152 630 рублей за квадратный метр. Минимальная стоимость запрашивается за помещение 311 кв.м в цокольном этаже в новом доме около ТЦ «Космопорт» в Советском районе. Максимальная стоимость - в Кировском районе на углу пр.Кирова и ул.Ставропольской у помещения 19 кв.м.

Средневзвешенная стоимость по городу составила 44 892 рубля за квадратный метр.

Широкий ценовой диапазон предлагаемых к продаже помещений объясняется большим разнообразием характеристик объектов. В нижнем ценовом диапазоне, как правило, предлагаются помещения, расположенные в промышленных зонах города, в районе улиц Алма-Атинская, Товарная и т.д., а также требующие ремонта (или в состоянии черновая отделка) или находящиеся на цокольных этажах. В сегменте офисной недвижимости влияние фактора «цокольный этаж» на стоимость оказывает достаточно весомое влияние.

К верхнему ценовому сегменту относятся помещения с дорогим высококачественным ремонтом, расположенные в местах с традиционно высокой деловой активностью или в современных офисных центрах. Например офисы в новом здании в Самарском районе около речного вокзала площадью 400 кв.м по 150 000 руб./кв.м. Также достаточно дорого продаются небольшие помещения вблизи транспортных узлов и станций метро.

59% от общего количества предложения помещений офисов находится в ценовом диапазоне от 30 000 до 60 000 руб. за кв.м и можно говорить о сложившемся ценовом равновесии «стоимость-качество» в среднем ценовом сегменте офисных площадей.

Цена, тыс.руб./кв.м	Колич. объектов
10-20	38
20-30	85
30-40	150
40-50	239
50-60	211
60-70	135
70-80	51
80-90	41
90-100	40
100-110	9
110-120	10
120-130	5
130-140	3
140-150	4
св.150	2
Итого для анализа	1 023



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



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

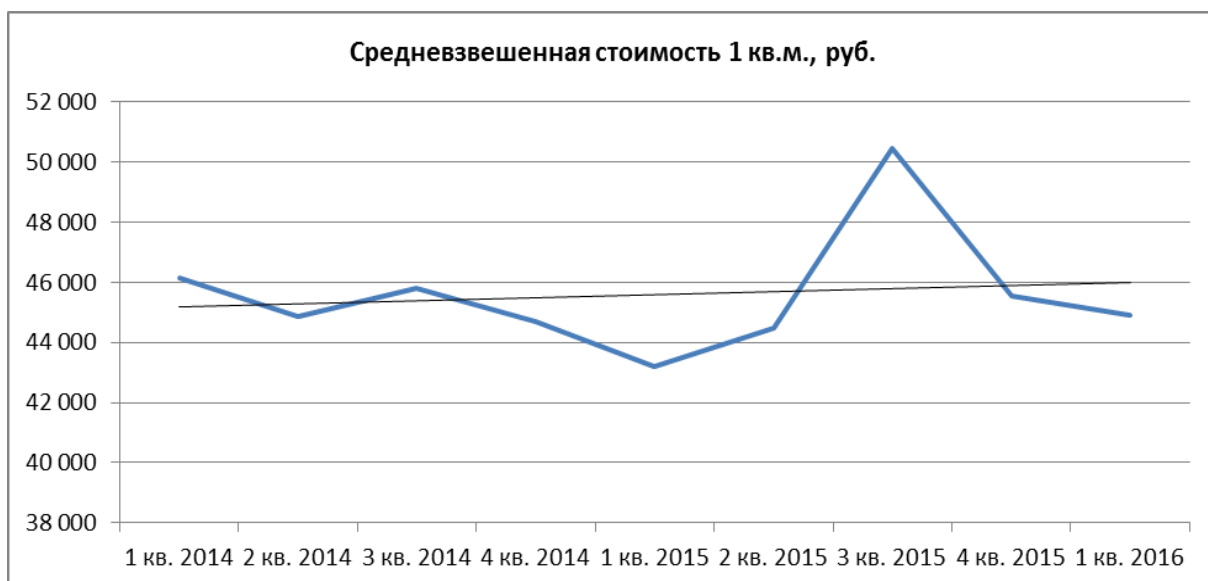
В нижнем ценовом сегменте до 30 000 руб./кв.м находятся низкокачественные, приспособленные под офисы помещения, которые зачастую расположены в цокольных этажах старых зданий.

Распределение продаваемых офисов по площадям:

Диапазон площадей, кв.м	Количество
до 50	223
51-100	215
101-150	134
150 - 200	113
200 - 250	70
250 - 300	54
300 - 400	60
400 - 500	35
501 - 1000	90
свыше 1000	61
Всего	1055

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Период	1 кв. 2014	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., руб.	46 152	44 878	45 819	44 714	43 218	44 501	50 464	45 539	44 892
Изменение относительно начала 2014 г.	0%	-3%	-1%	-3%	-6%	-4%	9%	-1%	-3%





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

АРЕНДА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Предложение объектов на аренду по районам г. Самары в первом квартале 2016г. выглядело следующим образом:

Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб./мес.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средневзвешенная
В целом по г.Самара	2 477	392 915	202 351 225	100	1 667	515

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

Диапазон ставок предлагаемых к аренде офисных помещений составляет 100 – 1667 рублей за квадратный метр. Минимальную ставку запрашивают за помещение 55 кв.м на территории промпредприятия в Советском районе. Максимальная ставка у помещения 6 кв.м в офисном центре «Скала-Холл» в Октябрьском районе. Также высокие ставки устанавливаются на помещения на центральных улицах города либо в проходных местах, а также на помещения класса «А».

Максимальное число предложений приходится на ценовой диапазон от 300 до 700 рублей за один квадратный метр в месяц. Такая арендная ставка предлагается за 76% всех предлагаемых в аренду объектов, а 28% всех предложений расположено в диапазоне от 400 до 500 руб./кв.м./мес.

Цена, руб./кв.м./Мес.	Количество объектов
100-200	72
200-300	276
300-400	512
400-500	682
500-600	405
600-700	234
700-800	104
800-900	51
900-1000	41
св. 1000	22
Итого для анализа	2 399



Ось X – диапазон ставок, ось Y – количество объектов

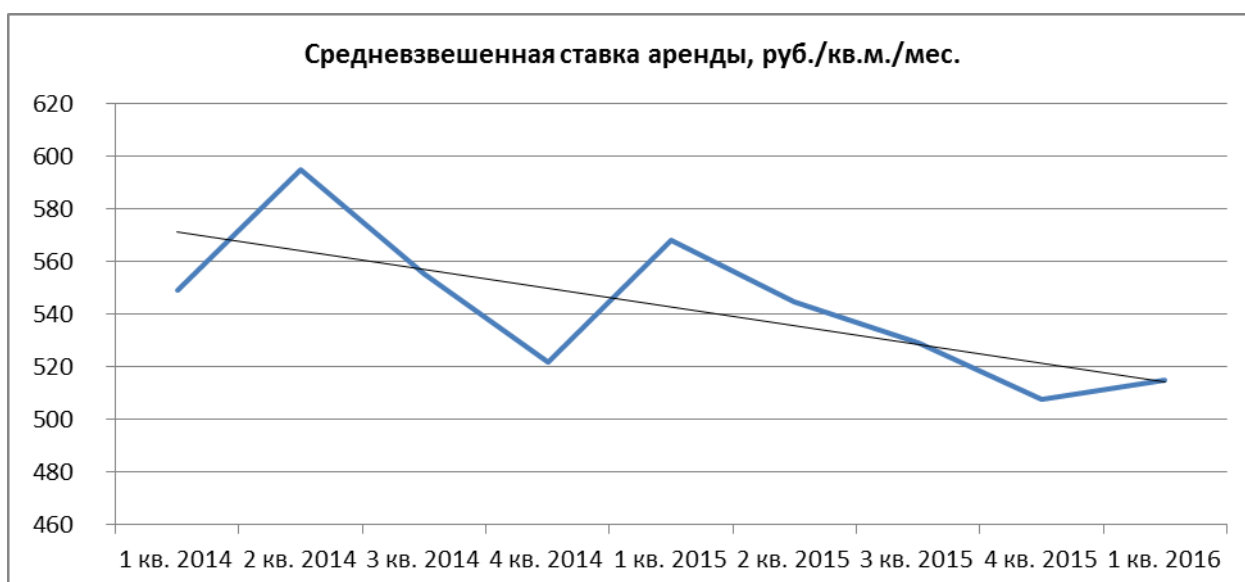


ГК «Институт оценки»
443011, г. Самара, ул. 22 Партсъезда, дом 207, офис 31, Бизнес Центр

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

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Период	1 кв. 2014	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.	549	595	556	522	568	545	529	508	515
Изменение относительно начала 2014 года	0,0%	8,4%	1,2%	-4,9%	3,5%	-0,7%	-3,6%	-7,5%	-6,2%



Распределение арендных офисов по площадям:

Диапазон площадей, кв.м	Количество
до 25	607
26 - 50	540
51-100	490
101-150	235
150 - 200	150
200 - 250	122
250 - 300	55
300 - 400	91
400 - 500	44
501 - 1000	89
свыше 1000	54
Всего	2477



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

Две трети всех предложений по аренде относятся к небольшим (до 100 кв.м) помещениям, которые арендуются небольшими организациями.

Так же, как и в сегменте продаж, в верхнем ценовом диапазоне существует более сильная дифференциация ставок аренды помещений, которая зависит, в основном, от местоположения. Традиционно самые высокие цены встречаются в Ленинском районе, однако заметна тенденция перемещения дорогих офисных помещений из исторического центра в Октябрьский, Железнодорожный, Промышленный районы.

Нижний ценовой диапазон аренды представлен незначительным количеством объектов, которые не влияют на общую картину офисных помещений в Самаре. Верхний ценовой диапазон (выше 700 руб./кв.м) определяется помещениями с высокими потребительскими характеристиками по местоположению и качеству отделки. Однако здесь наблюдается некоторый субъективизм в назначении ставки аренды. (Это можно выявить, рассчитывая рыночную стоимость такого помещения через ставку капитализации дохода, которая оказывается выше, чем типичная для помещений подобного качества).

Избыток предложений на рынке аренды заставляет собственников предлагать в аренду офисные помещения по свободному назначению, но ставку аренды стараются сохранить как для офисного.

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

Информация о спросе.

Наличие достаточного количества предложений на рынке г.Самары в сегменте офисной 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.

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

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

- размеры,
- качество отделки помещений,
- местоположение,
- транспортная доступность и наличие парковки,
- этаж расположения.



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

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. Выборка парных предложений представлена ниже (подробные сведения находятся в архиве оценщика).

На основании рыночных данных ставка капитализации для г. Самара по офисным помещениям колеблется от 0,074 до 0,150 и в среднем составила 0,11, что означает средний срок возврата инвестиций при приобретении объекта около 9,1 года.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- ✚ Средневзвешенная цена предложения на продажу по г. Самара составляет 44 892 руб./кв.м.
- ✚ Диапазон цен по г.Самара - от 10 000 до 150 000 руб./кв.м
- ✚ За последние 2 года существенных изменений цен не произошло, однако есть небольшая тенденция роста.
- ✚ На рынке аренды офисных помещений разброс ставок от 100 до 1500 руб./кв.м/мес.
- ✚ За прошедшие 2 года средневзвешенная ставка аренды достаточно стабильна, однако есть незначительная тенденция спада.
- ✚ Ставка капитализации имеет тенденцию к снижению, а средний срок возврата инвестиций в сегменте офисных помещений, соответственно, растет.

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