



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 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 предрекать 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



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

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 ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, расположенные за пределами границ населенных пунктов, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Используются данные земли сельскохозяйственными предприятиями, организациями для производства сельскохозяйственной продукции, научно - исследовательских и учебных целей, гражданами для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и пастьбы скота. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят и земли фонда перераспределения земель, созданного в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, садоводства, огородничества и иных сельскохозяйственных целей, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов.

Самарская область - один из 83 субъектов Российской Федерации. Граничит на западе с Ульяновской областью, на севере – с Республикой Татарстан, на востоке – с Оренбургской областью, на юго-западе – с Саратовской областью, в самой южной точке имеет соприкосновение с Республикой Казахстан (рис. 1).

Входит в состав Приволжского федерального округа и Поволжского экономического района.

Самарская область (до 1991 г. – Куйбышевская область) образована 5 декабря 1936 г.

Площадь – 53,6 тыс. кв. км.

Численность населения – 3 215,7 тыс. человек (2010 г.)

Административный центр области – г. Самара.

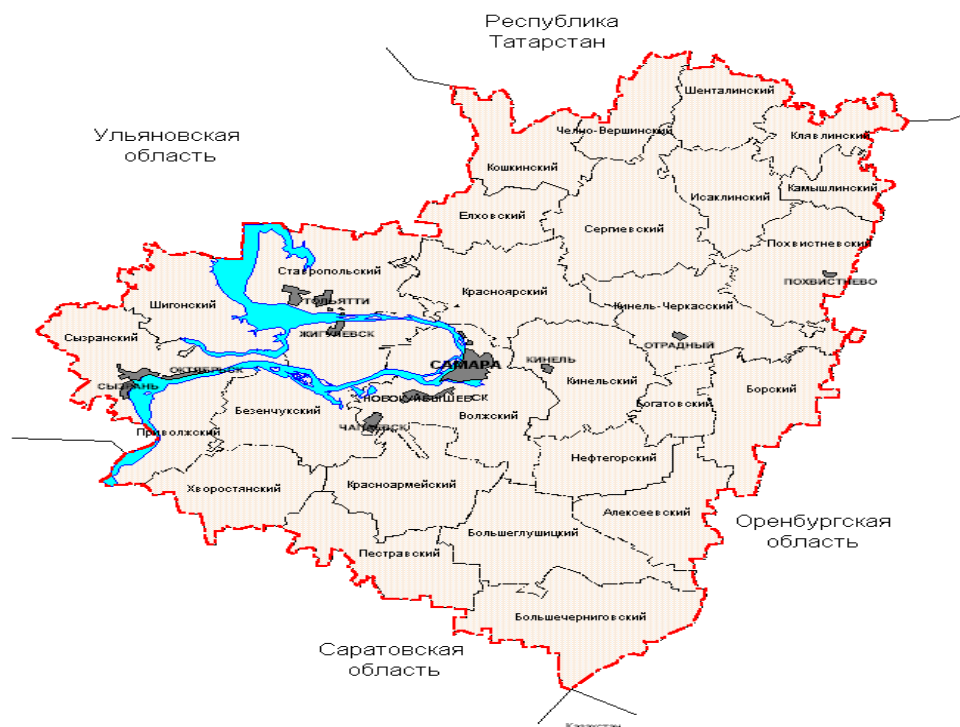


Рисунок №1 Административное деление области

Самарская область характеризуется значительной неоднородностью природных условий и почвенного покрова, что связано с ее расположением в двух природных зонах - лесостепной и степной, граница которых проходит по руслу реки Самары. Почвенный покров лесостепной зоны представлен в основном выщелоченными и типичными черноземами. Среди последних значительные площади занимают остаточнок-карбонатные почвы. Относительно небольшое распространение имеют оподзоленные черноземы и серые лесные почвы.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

По состоянию на 01.01.2014 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га (табл.1). Кроме того, 3,0 тыс. га земель используются совхозом «Рабочий» Кинель-Черкасского района на территории Оренбургской области.

Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2012г.	2013г.	2013г. 2012г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4070,8	4070,1	-0,7
2	Земли населенных пунктов,	358,9	359,3	+0,4
	в т. ч.			
	городских населенных пунктов	170,8	170,8	0
	сельских населенных пунктов	188,1	188,5	+0,4
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	70,7	71	+0,3
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	549,6	549,6	0
6	Земли водного фонда	167,4	167,4	0
7	Земли запаса	0,3	0,3	0
	Итого земель в административных границах:	5356,5	5356,5	0

В структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения – 76,0 % и земли лесного фонда – 10,3 %. На долю земель населенных пунктов приходится 6,7%, земель промышленности, транспорта и иного специального назначения – 1,3 %, земель особо охраняемых территорий – 2,6 %. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,1 %. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рис.2.

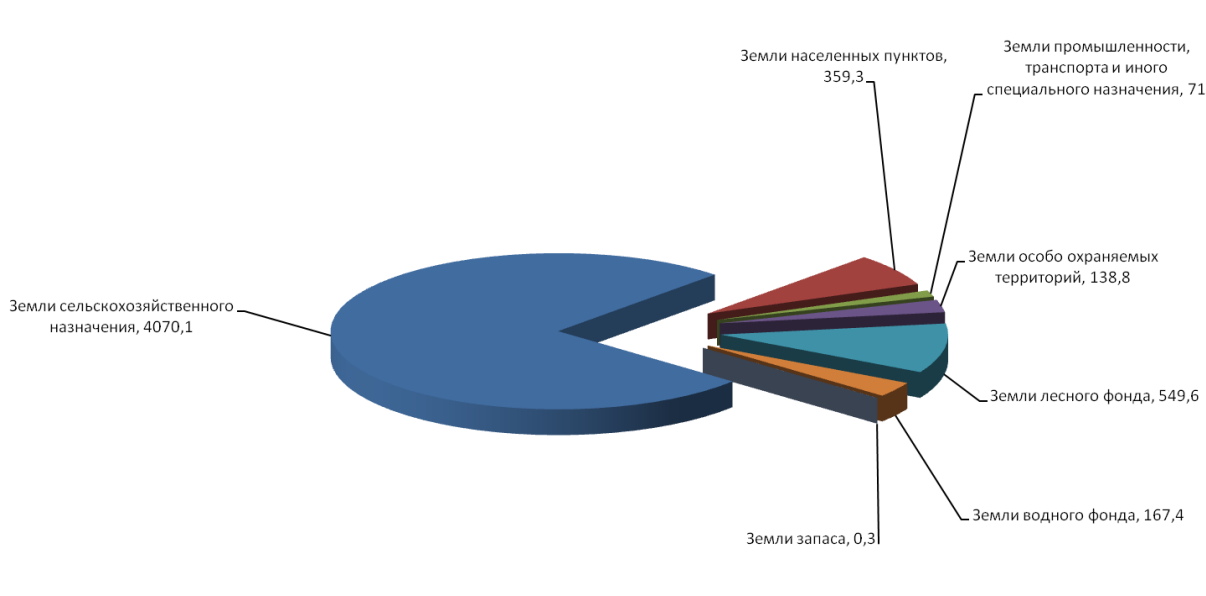


Рисунок 2.

Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области, в тыс.га

Сельскохозяйственные угодья - это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране.

На 01.01.2014 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4070,1 тыс. га. По сравнению с 2012 годом площадь земель данной категории уменьшилась на 0,7 тыс. га. Изменения произошли за счет перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности, транспорта и иного специального назначения – 0,3 тыс. га, в земли населенных пунктов – 0,4 тыс. га.

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляют 3796,5 тыс. га (93,28 %), в том числе: пашни – 2857,7 тыс. га (70,21 %), залежи – 105,4 тыс. га (2,58 %), многолетние насаждения – 27,8 тыс. га (0,68 %), сенокосы – 50,5 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755,1 тыс. га (18,55%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рис.3.

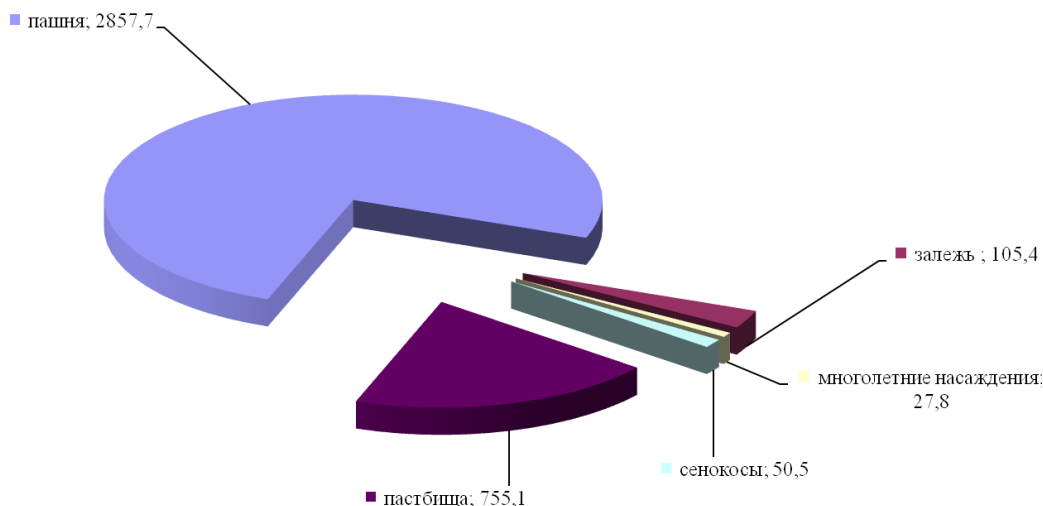


Рисунок 3.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям

(Из материалов «ДОКЛАД О СОСТОЯНИИ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ в 2013 году». Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области)

С января 2011года уравниены в правах земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и садовые участки в черте населенных пунктов (разрешена прописка в домах, признанных жилыми), что сблизило цены этих земель при равной обеспеченности бытовой инфраструктурой. Такие нововведения касаются вновь создаваемых коттеджных поселков и садоводческих товариществ. В сложившихся населенных пунктах этот процесс уже давно существует, почти все земли сельскохозяйственного назначения в черте крупных населенных пунктов уже переведены под ИЖС или под садоводство.

Анализ рынка земельных участков

В конце 1 квартала 2016 г. в Самарской области на продажу выставлено (без учета Ставропольского и Сызранского районов):

Назначение	Количество	Площадь, кв.м	Доля в общей площади предложений	Мин., руб./кв.м	Макс., руб./кв.м	Примечание
ИЖС, ЛПХ	3 139	4 458 209	3,73%	24	10000	Мин. - в удаленных поселениях, макс. - у Волги. (См. отдельный анализ)
Для коммерческого использования	33	283 640	0,24%	300	3 750	Макс. - пос.Волжский. Мин.- на трассе
Для комплексного освоения, развитие территории	73	38 754 300	32,4%	14	300	Мин.-в глубинке. Макс.- ок. коттеджного поселка
Лесной фонд, рекреация (с учетом арендных участков)	17	576 195	0,48%	112	1200	Зависит от условий аренды или продажи прав аренды. Макс.- участок в Царевщине (продажа). Дешевые=с конкретным использованием.
Сельхоз назначение	115	65 941 537	55,1%	0,35	40	Мин. - продажа невыделенных паев. Макс. - большой участок под ЛПХ с коммуникациями.
Под производство	103	8 567 152	7,16%	33	2 000	Мин.- с/х земли переведены под производство. Макс. - в г.Новокуйбышевске
Под садоводство	1 109	1 101 220	0,92%	21	5500	Мин.- в.г.Чапаевске, макс.- п.Гранный (См. отдельный анализ)
Всего	4 589	119 682 253	100,0%			

Из земель сельскохозяйственного назначения исключены небольшие земельные участки до 50 соток, выделенные под садоводство или подсобное хозяйство (дачные участки, по определению, в Самарской области отсутствуют).

Из всей массы экспонируемых земельных участков только 17 участков имеют статус арендованных земель:

- ИЖС, ЛПХ – 1 участок,
- Для коммерческого использования – 2 участка,
- Сельхоз назначение – 6 участков,
- Под производство – 6 участков,
- Под садоводство – 2 участка.

Кроме того, на рынке есть незначительное предложение продаж прав аренды на земли в рекреационных зонах и лесном фонде области. Цены у подобных объектов существенно зависят от объема передаваемых прав при сделке.

Структура предлагаемых площадей (количество)



Структура предлагаемых площадей, %



Цены предложения **сельхозугодий** сильно дифференцированы. Этот процесс в значительной степени подвержен спекулятивным настроениям продавцов. Вдали от городов и крупных населенных пунктов цены тяготеют к кадастровой стоимости земли, которая рассчитана на базе естественного плодородия почвы (от 1,0 до 7 руб./кв.м). Предлагаются сельхозугодья по 40 руб./кв.м, но это фактически большой участок под ЛПХ (личное подсобное хозяйство) со всеми коммуникациями.

Неразграниченные угодья (паи) предлагаются по ценам от 0,35 руб./кв.м.

Ставки арендных пахотных земель – от 500 руб./га/год (за участок 360 га в Сергиевском районе).

Предложение на продажу сельскохозяйственных угодий в конце 1 кв. 2016 г.

	Количество участков	Площадь, кв.м	Мин., руб./кв.м	Макс., руб./кв.м	Примечание
Алексеевский район	2	424 800	0,35	21,0	Макс.-около райцентра
Безенчукский район	6	1 380 200	2,1	10,4	Макс.-около Волги с перспективой перевода в другое назначение
Богатовский район	1	250 000	Нет сведений		
Большеглушицкий район	2	1 560 000	3,0	18,0	Мин.-с прудами. Макс.-охотхозяйство
Большечерниговский район	2	875 000	3,0		
Борский район	1	6 430 000	2,0		
Волжский район	33	4 277 800	1,9	37,5	Мин.-с.Торное. Макс.-около. Самары
Елховский район	3	787 000	6,3	11,8	Около участков сети и дороги
Иса克林ский район	2	1 262 000	0,5	0,9	Паи не выделены
Камышлинский район					
Клявлинский район					
Кинельский район	17	9 827 000	0,5	40,0	Макс.-большой участок под ЛПХ с коммуникациями
Кинель-Черкасский район	3	1 165 000	4,4	6,3	Есть сад по 35,7 руб./кв.м
Кошкинский район					
Красноармейский район	3	780 000	1,7	2,7	
Красноярский район	26	10 950 800	1,0	67,0	Макс.- с арендаторами
Нефтегорский район					
Пестравский район	1	4 650 000	3,0		
Похвистневский район					
Приволжский район					
Сергиевский район	7	15 937	1,7	9,3	Макс.- ок. асфальтированной дороги
Хворостянский район	2	314 000	0,8	11,2	Макс.- с коммуникациями, ок. р. Чагра
Челновершинский район					

	Количество участков	Площадь, кв.м	Мин., руб./кв.м	Макс., руб./кв.м	Примечание
Шенталинский район	1	172 000	3,8		
Шигонский район	3	20 820 000	1,5	25,0	Макс.- ок. Усолья, на Волге
Всего	115	65 941 537	0,35	40	

Распределение предлагаемых участков по площадям:

Площади	Кол.
До 10 га	34
От 10 до 50 га	58
От 50 до 100 га	7
От 100 до 200 га	6
Св. 200 га	10
Всего участков для анализа	115

Основными ценообразующими факторами сельхозугодий являются:

- балл бонитета, отражающий плодородие земли,
- технологические свойства земли, отражающие затраты на ее обработку,
- размеры участков,
- передаваемые права.

По мере приближения к гг. Самара и Тольятти цены на сельхозугодья возрастают по естественным экономическим законам и, кроме того, возникает возможность у части земель (в привлекательных рекреационных зонах) выполнить перевод в другую категорию, чаще всего – под ИЖС или под садоводство. Такие земли официально предлагаются как «**земли для развития территории под жилищное строительство**» или **комплексное освоение территории**. Такая возможность позволяет повысить цену предложения земельных участков, выделенных из сельхозугодий в десятки раз. В большинстве случаев эта цена существенно завышена, т.к. на рынке выставлены тысячи гектаров таких земель при небольшом спросе и наличии уже осваиваемых коттеджных поселков.

Земли для комплексного освоения, развития территорий

	Количество участков	Площадь, кв.м	Мин., руб./кв.м	Макс., руб./кв.м	Примечание
Волжский район	39	11 473 300	22,0	190,0	Мин.-под дачи в Черноречье. Макс.- в Мастрюках
Кинельский район	7	1 576 000	34,0	115,0	Мин. – с.Нов.Сарбай. Макс.- п.Кинельский (ок.г.Кинель)
Красноармейский район	1	18 840 000	50,0		Под садоводство, рядом коммуникации
Красноярский район	24	5 475 000	14,0	300,0	Мин.-с.Хорошенькое 25 га. Макс.-6 га ок. коттеджного поселка
Шигонский район	2	1 390 000	53,0	117,0	Мин.-ок.Усолья. Макс.-ок. Муранского бора
г.Новокуйбышевск	1	300 000	Не указано		около дороги на Гранный
Всего	73	38 754 300	14,0	300,0	



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

Минимальный размер участков - 0,9 га. Максимальный размер - 475 га.

Предлагается много участков различных площадей около Кировского мостового перехода через р.Самару в Волжском районе.

Требования к землям из данного сегмента такие же, как и для земель под ИЖС и садоводство.

Основными ценообразующими факторами земель под ИЖС и садоводство являются:

- рекреационные свойства земли (близость к водоемам или рекам и лесным массивам, удаленность от экологически непривлекательных объектов),
- близость к крупным городам области, а для земель под ИЖС – расположение в поселениях, т.е. имеющих социальную инфраструктуру,
- обеспеченность инженерными коммуникациями и подъездными дорогами,
- размеры участков,
- передаваемые права.

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