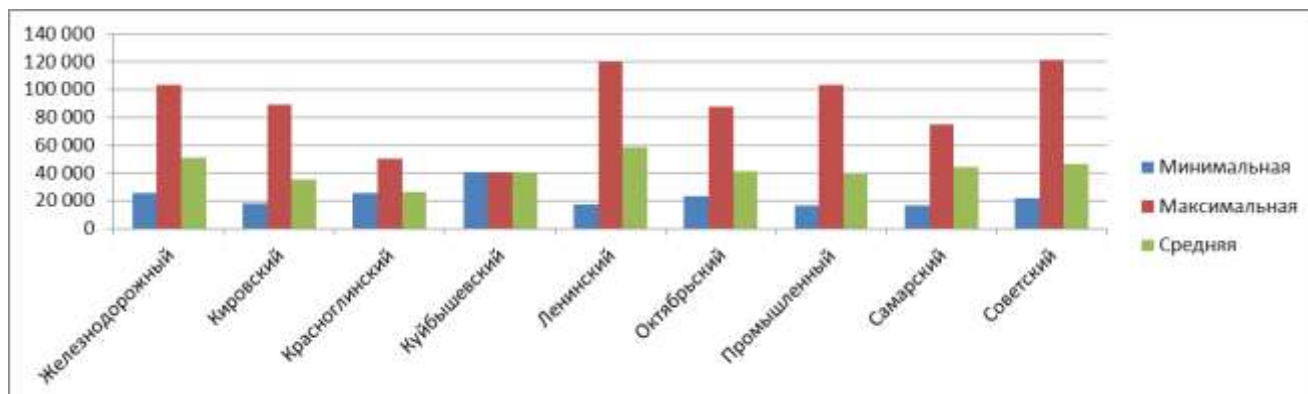


Рынок предложений в секторе офисной недвижимости г. Самары на июль 2013 года выглядит следующим образом: к продаже представлено 372 объекта и в аренду предложено 498 объектов.

ПРОДАЖА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средняя
Железнодорожный	42	9 898	505 973 000	25 263	103 406	51 120
Кировский	28	9 758	341 978 000	18 182	89 109	35 046
Красноглинский	2	2 638	69 500 000	25 510	50 000	26 346
Куйбышевский	1	54	2 200 000	40 816	40 816	40 816
Ленинский	65	13 623	797 740 000	17 742	120 219	58 557
Октябрьский	87	21 636	896 708 000	23 598	87 838	41 445
Промышленный	36	13 027	508 680 000	16 598	103 571	39 047
Самарский	67	19 008	841 285 464	16 667	75 000	44 260
Советский	44	14 262	669 303 000	21 591	121 277	46 929
Итого	372	103 904	4 633 367 464	16 598	121 277	44 593

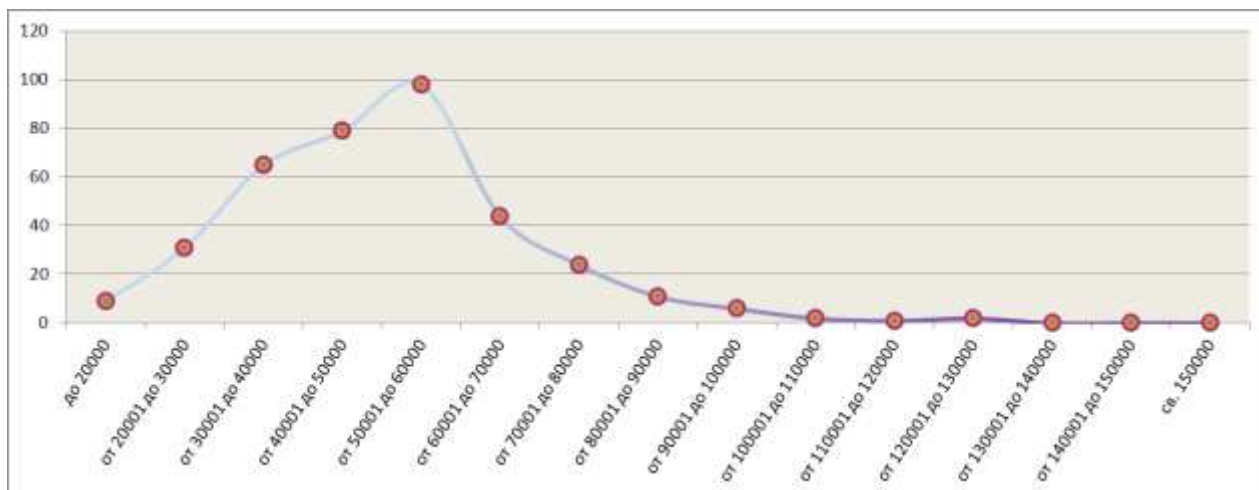
ГРАФИК СТОИМОСТИ ПО РАЙОНАМ ПРИ ПРОДАЖЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



Диапазон стоимости предлагаемых к продаже помещений офисных лежит в пределах от 16 598 до 121 277 рублей за квадратный метр. Средняя стоимость по городу составила 44 593 рублей за квадратный метр, при этом минимальный показатель в Красноглинском районе – 26 346 рублей за квадратный метр, максимальный в Ленинском – 58 557 рубля за квадратный метр. Разброс значений от средней по Самаре составляет по минимальному показателю (-)40,9%, по максимальному показателю (+) 31,3%, что говорит об отсутствии явного смещения средней по г. Самаре в какую либо ценовую зону

Широкий ценовой диапазон предлагаемых помещений объясняется большим разнообразием характеристик предлагаемых к продаже объектов. В данном ценовом диапазоне, как правило, предлагаются помещения, территориально находящиеся в промышленных зонах города, в районе улиц Алма-Атинская, Карла Маркса, Промышленности, пр. Кирова и т.д., являющимися подвальными помещениями или находящимися на цокольных этажах. В верхнем ценовом сегменте дорогостоящие помещения с дорогим качественным ремонтом, расположенные в местах с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, в районе улиц Ленинградская, Галактионовская, Ново-Садовая, Садовая, Лесная и т.д.

КОЛИЧЕСТВО ПРЕДЛОЖЕНИЙ В РАЗРЕЗЕ ЦЕНОВЫХ ДИАПАЗОНОВ ПО ПРЕДЛАГАЕМЫМ К ПРОДАЖЕ ОФИСНЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ

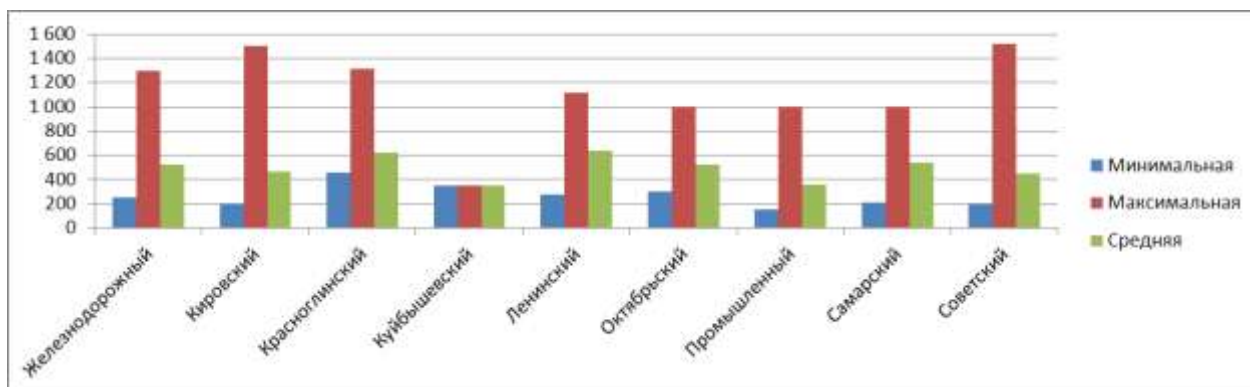


Максимальное число предложений приходится на ценовой диапазон от 30 до 60 тысяч рублей за 1 кв.м. предлагаемых объектов. Такую стоимость запрашивают за 65,1% всех предложенных к продаже объектов, в том числе 21,2% предложений находятся в диапазоне от 40 до 50 тысяч рублей за квадратный метр.

АРЕНДА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

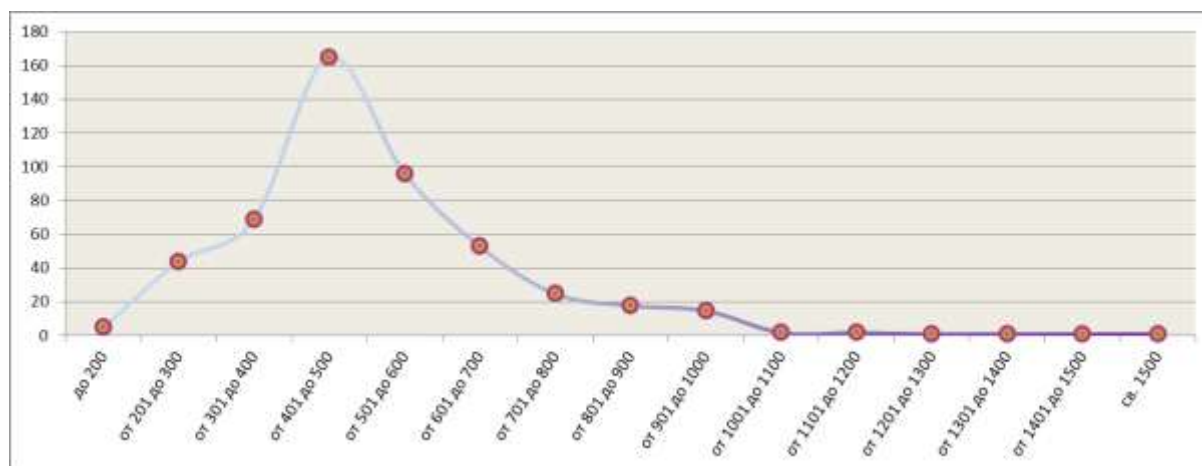
Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средняя
Железнодорожный	93	15 029	7 905 815	250	1 300	526
Кировский	38	5 802	2 695 010	200	1 500	465
Красноглинский	2	96	60 000	455	1 316	625
Куйбышевский	2	178	62 160	350	350	350
Ленинский	118	16 189	10 309 688	280	1 116	637
Октябрьский	89	9 867	5 169 200	304	1 000	524
Промышленный	37	4 922	1 761 032	150	1 000	358
Самарский	64	9 576	5 202 562	210	1 000	543
Советский	55	7 002	3 121 335	200	1 515	446
Итого	498	68 660	36 286 802	150	1 515	529

ГРАФИК СТОИМОСТЕЙ ПО РАЙОНАМ ПРИ АРЕНДЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



Диапазон стоимости предлагаемых к аренде офисных помещений лежит в пределах от 150 до 1 515 рублей за квадратный метр. Средняя стоимость по городу составила 529 рублей за квадратный метр, при этом минимальный показатель в Куйбышевском районе – 350 рублей за квадратный метр, максимальный в Ленинском – 637 рублей за квадратный метр. Разброс значений от средней по Самаре составляет по минимальному показателю (-) 33,8%, по максимальному показателю (+) 20,4%, что говорит об отсутствии явного смещения средней по г. Самаре в верхнюю ценовую зону.

КОЛИЧЕСТВО ПРЕДЛОЖЕНИЙ В РАЗРЕЗЕ ЦЕНОВЫХ ДИАПАЗОНОВ ПО ПРЕДЛАГАЕМЫМ К АРЕНДЕ ОФИСНЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ



Максимальное число предложений приходится на ценовой диапазон от 300 до 600 рублей за один квадратный метр в месяц. Такая арендная ставка предлагается за 66,3% всех предлагаемых в аренду объектов, в том числе более трети всех предложений 33,1% расположено в диапазоне от 400 до 500 руб./кв.м./мес.

Расхождение между минимальными и максимальными ценами достигает 10,0 раза, разброс по арендным ставкам - 8,8 раза, что меньше чем при продажах. Широкий ценовой диапазон арендных ставок предлагаемых в аренду помещений объясняется большим разнообразием характеристик предлагаемых объектов.

ВАЛОВОЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР (ВРМ) ПО РАЙОНАМ

Район	Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	Средняя ставка аренды, руб./кв.м/мес.	Годовой доход, руб./кв.м	ВРМ для торговых помещений
Железнодорожный	51 120	526	6 313	12,35%
Кировский	35 046	465	5 574	15,91%
Красноглинский	26 346	625	7 500	28,47%
Куйбышевский	40 816	350	4 200	10,29%
Ленинский	58 557	637	7 642	13,05%
Октябрьский	41 445	524	6 286	15,17%
Промышленный	39 047	358	4 294	11,00%
Самарский	44 260	543	6 519	14,73%
Советский	46 929	446	5 349	11,40%
Средний по Самаре	44 593	529	6 348	14,24%

Валовой рентный мультипликатор по районам находится в диапазонах от 11,00% (Промышленный район) до 15,91% (Кировский район); разброс от средней к минимуму по данному показателю 1,29, разброс от минимума к среднему 2,00, что говорит об отсутствии явного смещения средней по г.Самаре в какую либо ценовую зону.

Показатель ВРМ для Куйбышевского и Красноглинского района не является показательным, так как в этом районе малый объем выборки

Обзор составлен по данным информационных ресурсов "Из рук в руки" и "Дом63".