

Обзор рынка офисной недвижимости г. Самары: лето 2010г.

Рынок предложений в секторе офисной недвижимости г. Самары в начале июля 2010 года выглядит следующим образом: к продаже представлено 1096 объектов в т.ч. 286 - объекты долевого строительства и 810 - объекты вторичного рынка, в аренду предложено 1027 объектов в т.ч. 69 - долевого строительства и 958 - вторичный рынок

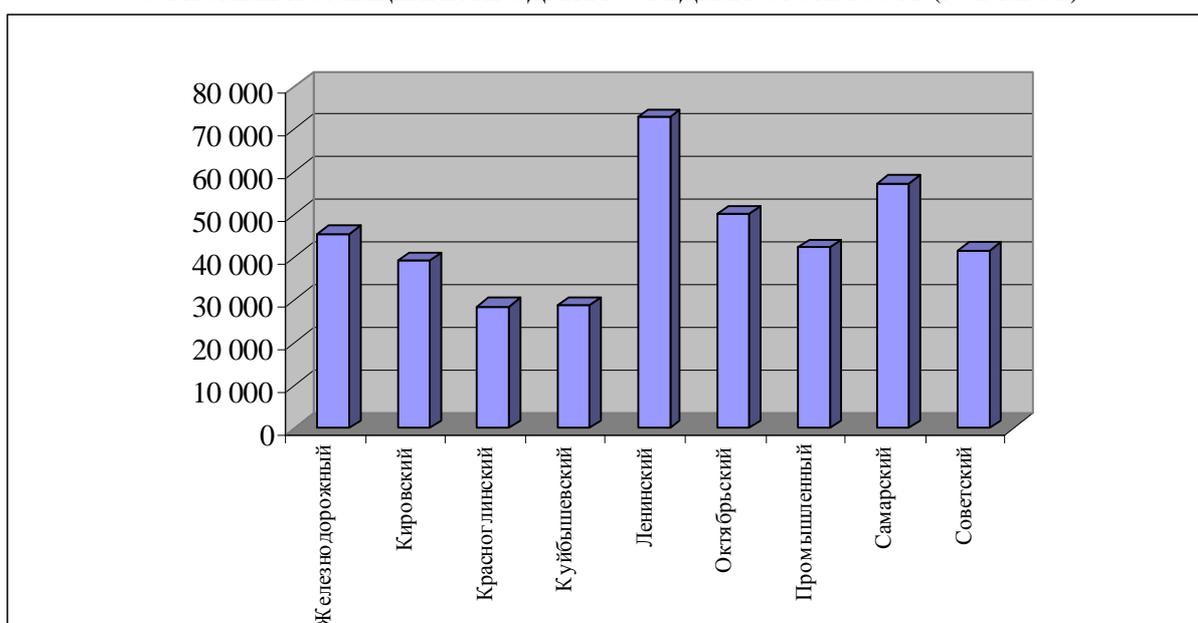
ПРОДАЖА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средняя
Железнодорожный	99	24 562	1 117 453 850	11 250	118 794	45 495
Кировский	104	23 206	910 466 500	15 000	120 000	39 234
Красноглинский	10	2 048	58 461 600	10 000	44 000	28 546
Куйбышевский	9	1 254	36 120 000	10 313	55 556	28 815
Ленинский	204	55 200	4 013 447 900	10 180	150 000	72 707
Октябрьский	271	53 667	2 677 644 600	11 001	192 000	49 894
Промышленный	160	28 268	1 188 780 210	13 340	86 364	42 054
Самарский	132	27 559	1 576 414 000	16 165	195 000	57 201
Советский	107	30 178	1 250 532 200	16 931	126 667	41 438
Итого	1096	245 942	12 829 320 860	10 000	195 000	52 164

Диапазон стоимости предлагаемых к продаже офисных помещений лежит в пределах от 10 до 195 тысяч рублей за квадратный метр. Средняя стоимость по городу составила 52 164 руб./кв.м. максимальная средняя стоимость помещений в Ленинском и Самарском районах города - 72 707 и 57 201 руб./кв.м. соответственно. Минимальная стоимость – 10 тыс.руб./кв.м. запрашивается за подвальное помещение площадью 200 кв.м. в Красноглинском районе. Помещение сухое, пригодно для размещения как для объекта офисного, так и торгового назначения. Максимальная стоимость – 195 тыс.руб./кв.м. – за помещение площадью 500 кв.м. с евроремонтом на первом этаже на ул.Ленинградской

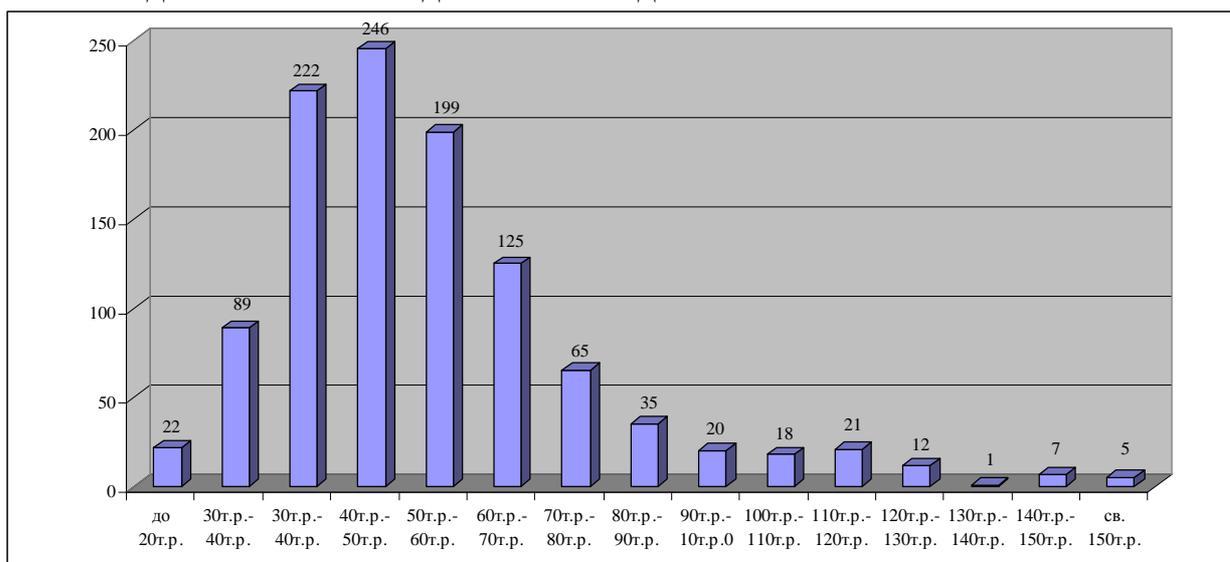
Для лета 2010 года характерно расширение ценового диапазона предлагаемых объектов. Практически во всех районах появились предложения подвальных помещений, пригодных для размещения офисов, они заполняют нижний ценовой сегмент предложений. В верхнем ценовом сегменте – вновь появившиеся в продаже дорогостоящие помещения с дорогим качественным ремонтом, расположенные на местах с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Повышение числа подобных предложений по сравнению с предыдущим периодом объясняется некоторым оживлением рынка недвижимости и, по мнению собственников, увеличением шансов на продажу элитной недвижимости по хорошим ценам.

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПРОДАЖА - СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ (РУБ/КВ.М.)



Максимальное число предложений приходится на ценовой диапазон от 30 до 70 тыс.руб./кв.м. предлагаемых объектов. Такую стоимость запрашивают за 72,9% всех предложенных к продаже объектов, в том числе 22,6% предложений находятся в диапазоне от 40 до 50 тыс.руб./кв.м. На ценовой диапазон свыше 100 тыс.руб./кв.м. приходится 5,9% всех предложений, что на 2,5% больше, чем предлагалось на начало 2010 года.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСЛА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОДАЖ ОФИСНЫХ ОБЪЕКТОВ ПО СТОИМОСТИ



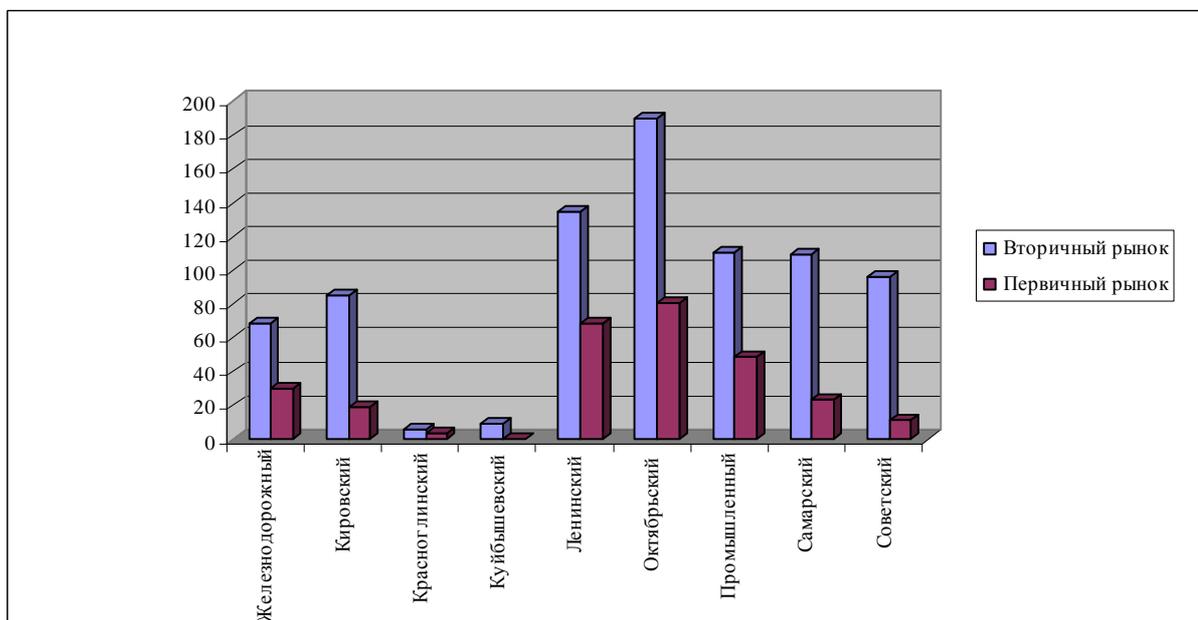
Средняя стоимость предлагаемых к продаже офисных помещений начинает постепенно повышаться. С января 2010 года рост составил 2,71%.

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Объекты	Стоимость 1 кв.м., руб.		Изменение за период
	Начало 2010 года	Конец II квартала 2010 года	
Офисные	50 789	52 164	2,71%

Распределение числа предложений офисных помещений по районам города отражает степень деловой активности районов.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСЛА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



Лидерами по числу предложений продаж офисных помещений являются Октябрьский и Ленинский районы города, признанные центры деловой активности, 271 и 204 предложения соответственно. Далее идут Промышленный, Самарский, Советский, Кировский и Железнодорожный районы.

Минимальное число предложений представлено в Красноглинском и Куйбышевском районах - 10 и 9 предложений соответственно.

Четверть всех предложений продаж - 26,09% - составляют объекты долевого строительства, либо находящиеся на различных стадиях незавершенного строительства, либо законченные строительством, но имеющие черновую отделку.

Средний размер предлагаемого к продаже офисного помещения составляет 224 кв.м., диапазон предложений от 11,5 метров – офис на проспекте Гагарина по цене 44 тыс.руб./кв.м., до 3332 кв.м. – здание торгово-офисного центра «Марка», расположенного на проспекте Кирова по 33 тыс.руб./кв.м.

В условиях закончившегося падения стоимости часть собственников откладываявших продажу своих объектов, начинают выставлять их на продажу. С начала 2010 года рост числа предложений составил 2,62%

ИЗМЕНЕНИЕ ЧИСЛА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Объекты	Количество объектов		Изменение за период
	Начало 2010 года	Конец II квартала 2010 года	
Офисные	1 068	1 096	2,62%

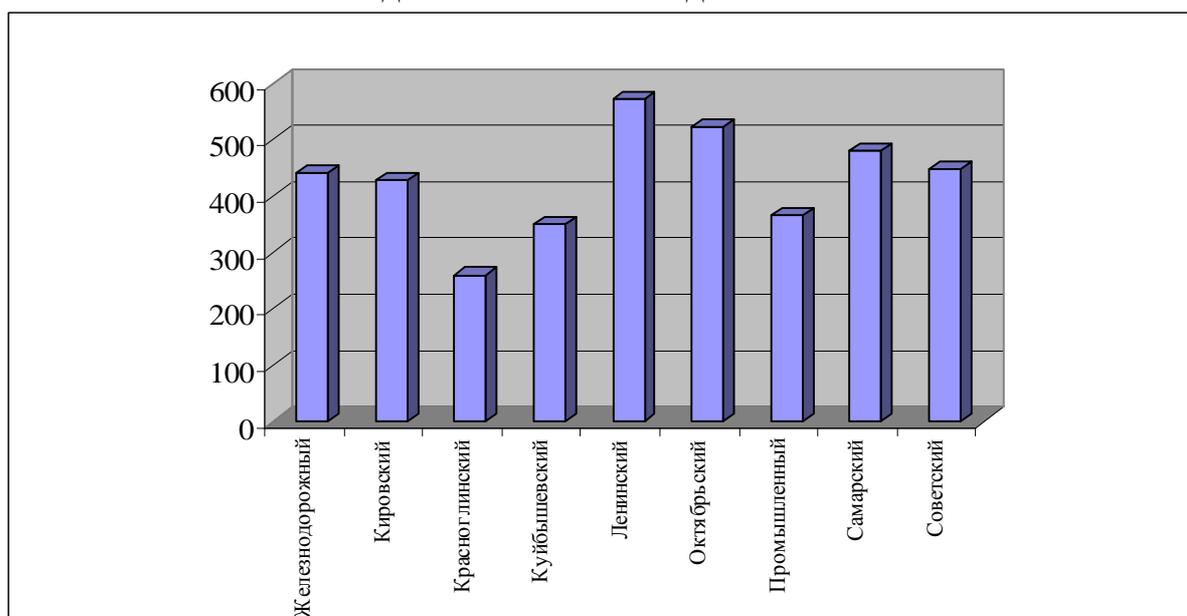
Рынок предложений аренды офисных помещений выглядит следующим образом:

АРЕНДА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средняя
Железнодорожный	95	11 099	4 897 127	100	1 334	441
Кировский	89	8 803	3 759 379	180	1 100	427
Красноглинский	4	640	166 240	120	400	260
Куйбышевский	7	423	147 920	120	700	350
Ленинский	214	29 158	16 631 526	100	2 000	570
Октябрьский	234	28 099	14 655 177	100	1 600	522
Промышленный	108	22 056	8 040 120	50	1 100	365
Самарский	139	20 928	10 029 642	120	1 200	479
Советский	137	15 388	6 883 575	200	1 100	447
Итого	1027	136 592	65 210 707	50	2 000	477

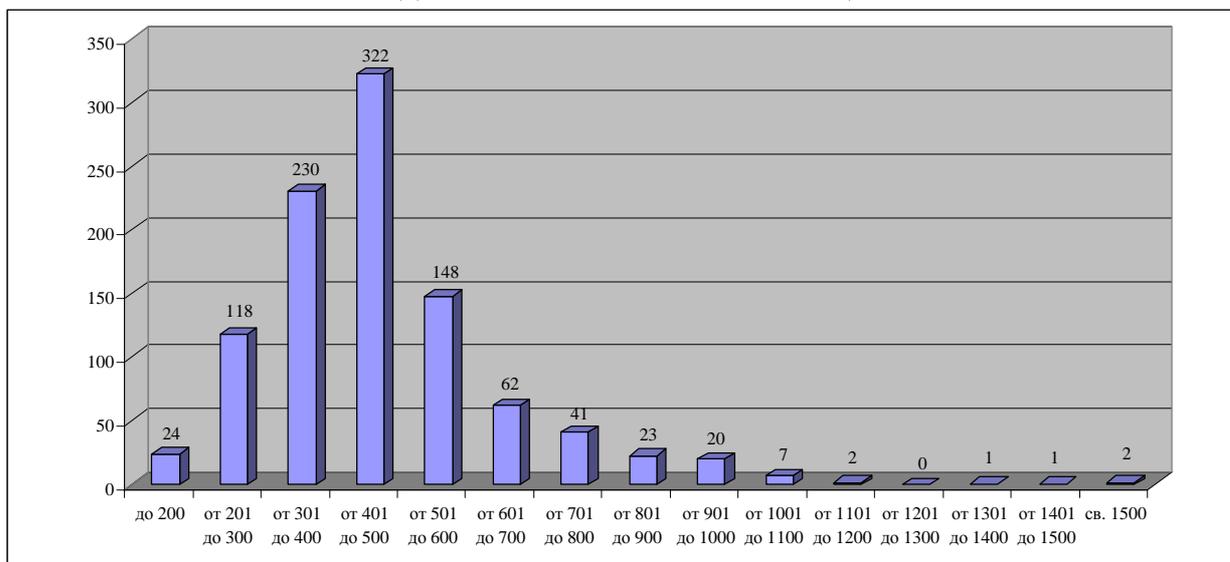
Диапазон стоимости предлагаемых арендных ставок офисных помещений составляет от 50 до 2000 руб./кв.м./мес. Средняя величина арендной ставки по городу составила 477 руб./кв.м./мес. Максимальная средняя арендная ставка в Ленинском районе - 570 руб./кв.м./мес. Минимальная арендная ставка - 50 руб./кв.м./мес. предлагается за бывшее административное здание на проспекте Кирова площадью 2100 кв.м., требующее ремонта, которое сдается целиком. Максимальная арендная ставка 2000 руб./кв.м./мес. запрашивается за универсальное помещение площадью 100 кв.м., расположенное на ул.Куйбышева однако собственник не исключает возможность торга.

СРЕДНЯЯ ВЕЛИЧИНА АРЕНДНОЙ СТАВКИ



Максимальное число предложений приходится на ценовой диапазон от 300 до 600 рублей за один квадратный метр в месяц. Такая арендная ставка предлагается за 69,9% всех предлагаемых в аренду объектов в том числе треть предложений – 32,2% – расположены в диапазоне от 400 до 500 руб./кв.м./мес.

АРЕНДНАЯ СТАВКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



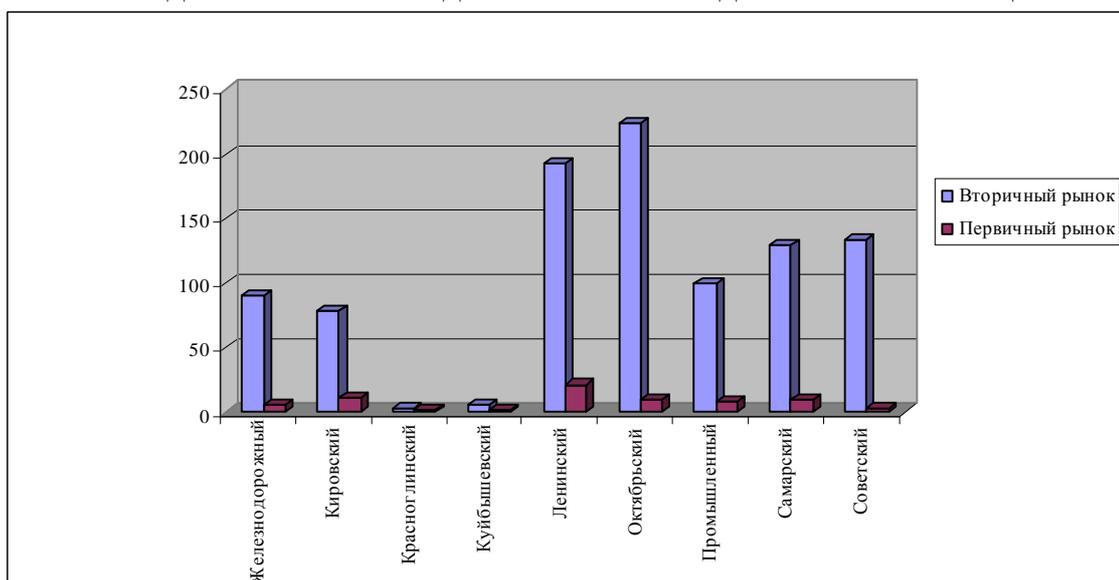
Средняя арендная ставка офисных помещений практически не изменилась с начала 2010 года. Данный факт объясняется тем, что в городе предлагается в аренду несколько крупных новых офисных центров, заполняемость которых на сегодняшний день достаточно низкая, поэтому говорить о повышении арендной ставки пока преждевременно.

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Объекты	Величина арендной ставки, руб./кв.м./мес.		Изменение за период
	Начало 2010 года	Конец II квартала 2010 года	
Офисные	481	479	-0,42%

Распределение числа предложений офисных помещений по районам города отражает степень деловой активности районов.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСЛА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



Лидерами по числу предложений в аренду офисных помещений являются Октябрьский и Ленинский районы города, 234 и 214 предложений соответственно. Минимальное число предложений представлено в Красноглинском районе - 4 предложения. Из всего числа предложений объекты первичного рынка занимают всего 6,72%, как правило, это объекты, законченные строительством, но имеющие черновую отделку. Вариантов сдачи в аренду таких помещений два - либо собственник делает ремонт под арендатора, либо арендатор самостоятельно делает ремонт в зачет стоимости аренды.

Средний размер предлагаемого в аренду офисного помещения составляет 133 кв.м., диапазон предложений от 7,3 метров – комната в офисном здании с кабинетной системой на ул.Скляренко по 350 руб./кв.м./мес., до 3500 кв.м. – офисы в Октябрьском районе в здании с кабинетной системой по ставке 180 руб./кв.м./мес., при этом предлагается выбор площадей по кабинетам и этажам.