

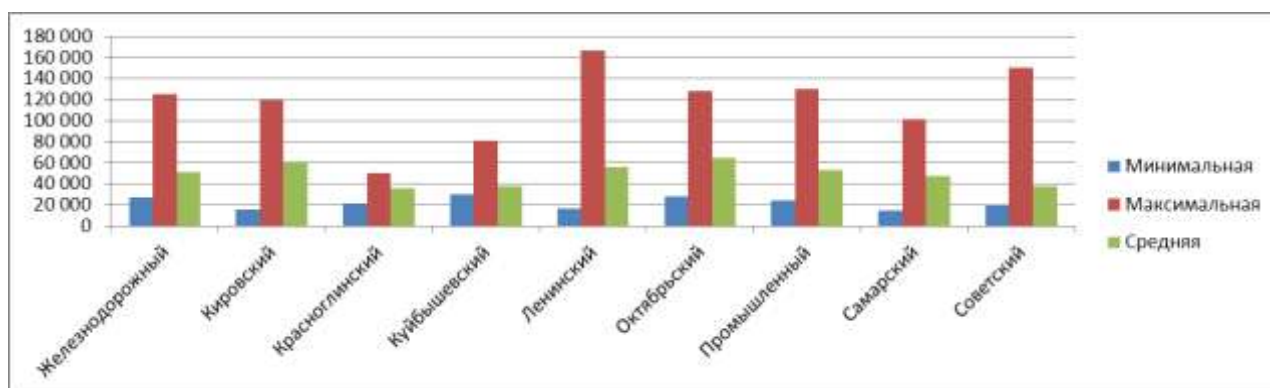
## АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок предложений в сегменте торговой недвижимости г. Самары в июль 2013 года выглядит следующим образом: к продаже представлено 155 объектов, в аренду предложено 191 объектов.

### ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средняя
Железнодорожный	10	5 759	297 353 700	27 000	125 000	51 632
Кировский	27	3 713	222 070 000	15 333	119 667	59 804
Красноглинский	3	244	8 650 000	21 552	50 000	35 451
Куйбышевский	3	632	23 650 000	29 787	81 111	37 421
Ленинский	21	7 156	398 940 000	16 722	166 667	55 751
Октябрьский	22	6 960	450 048 000	28 436	128 492	64 664
Промышленный	20	9 661	517 462 000	24 444	130 435	53 564
Самарский	17	3 250	154 096 000	14 599	100 893	47 416
Советский	32	9 472	354 665 000	19 780	150 000	37 442
<b>Итого</b>	<b>155</b>	<b>46 847</b>	<b>2 426 934 700</b>	<b>14 599</b>	<b>166 667</b>	<b>51 806</b>

### СТОИМОСТЬ ПРОДАЖИ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО РАЙОНАМ



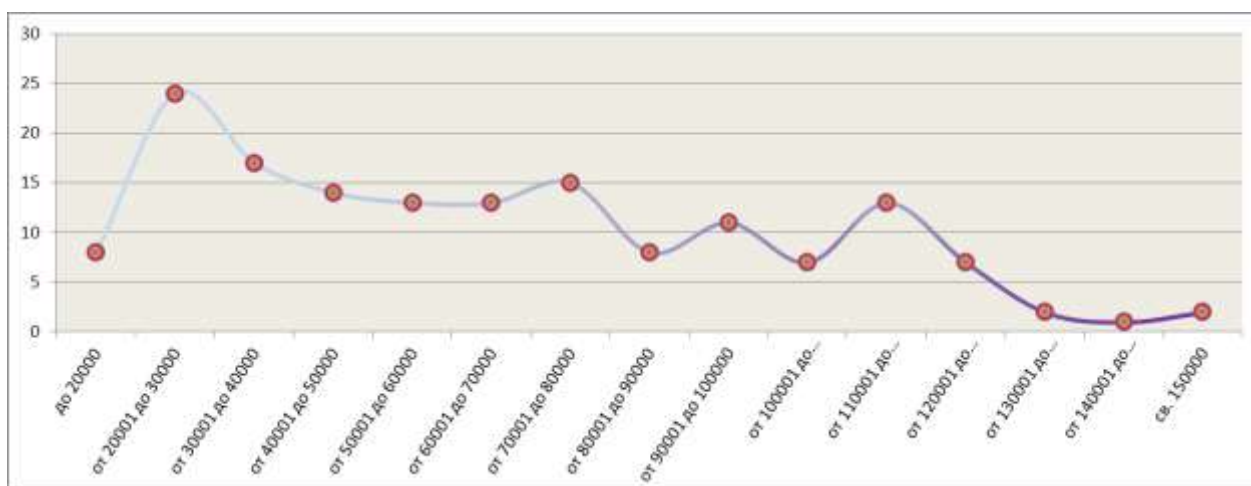
Диапазон стоимости предлагаемых к продаже торговых помещений лежит в пределах от 14 599 до 166 667 рублей за квадратный метр. Средняя стоимость по городу составила 51 806 рублей за квадратный метр. Анализ средних показателей определяет минимальный показатель в Красноглинском районе – 35 451 рублей за квадратный метр, максимальный в Октябрьском районе – 64 664 рублей за квадратный метр. Разброс средних значений по районам составляет по минимальному показателю (-) 31,6% и по максимальному показателю (+) 24,8% относительно средней стоимости квадратного метра по Самаре. Это говорит об отсутствии явного смещения средней стоимости по г. Самаре.

Широкий ценовой диапазон предлагаемых к продаже помещений объясняется большим разнообразием характеристик объектов. В нижнем ценовом диапазоне, как правило, предлагаются помещения территориально находящиеся в промышленных зонах города, в районе улиц Алма-Атинская, Карла Маркса, Товарная и т.д., являющимися подвальными помещениями или находящимися на цокольных этажах. В сегменте торговой недвижимости влияние факторов «цокольный этаж» и особенно «подвальное помещение» на стоимость оказывает существенное влияние.

К верхнему ценовому сегменту относятся помещения с дорогим высококачественным ремонтом, расположенные в местах с высоким пешеходным или

автомобильным трафиком, в районе улиц Ленинградская, Галактионовская, Ново-Садовая, Победы, Гагарина и т.п.

#### КОЛИЧЕСТВО ПРЕДЛАГАЕМЫХ К ПРОДАЖЕ ПОМЕЩЕНИЙ В РАЗЛИЧНЫХ ЦЕНОВЫХ ДИАПАЗОНАХ



67,1% от общего предложения помещений находится в ценовом диапазоне от 20000 до 80000 руб. за кв.м, и можно говорить о сложившемся ценовом равновесии «стоимость-качество» в среднем ценовом сегменте торговых площадей.

В нижнем ценовом сегменте до 20000 руб./кв.м находятся низкокачественные, приспособленные под торговлю помещения, которые можно найти в любом районе города. Однако цен ниже 14 599 руб./кв.м нет.

В верхнем ценовом диапазоне существует более сильная дифференциация цен торговых помещений, которая зависит, в основном, от местоположения и в редких случаях от качества помещения или ассортимента товаров (бутики). Наиболее сильное влияние местоположения сказывается на так называемых «точечных ценах», которые могут в несколько раз отличаться от цен на помещения на небольшом удалении от сложившегося привлекательного места.

## ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Период	Январь 2013	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль
Изменение относительно предыдущего периода	-1,7%	-3,1%	1,0%	-0,9%	1,5%	-2,3%	-3,9%
Изменение относительно начала года (накопленный итог)	-1,7%	-4,8%	-3,8%	-4,7%	-3,2%	-5%	-9%

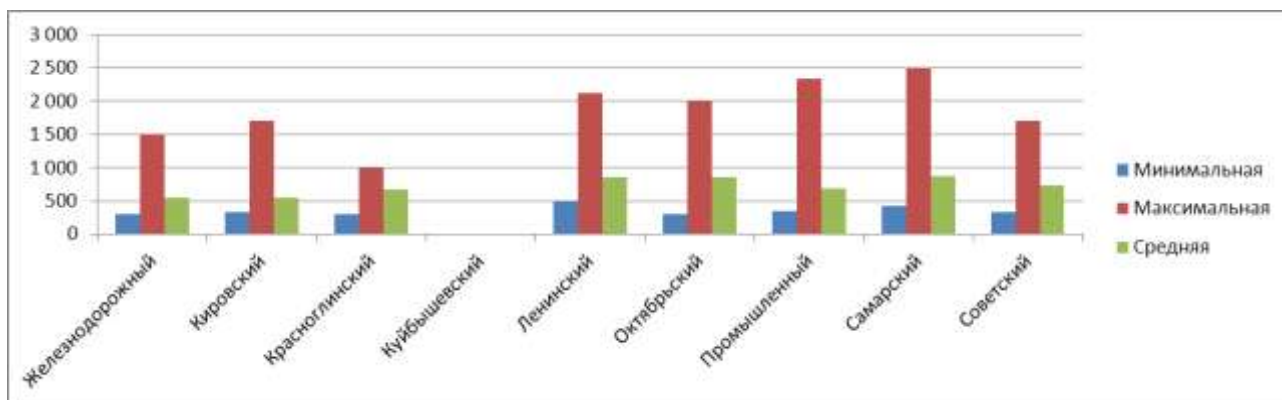
Примечание: Данные по январю 2013 г. приведены относительно декабря 2012 г.



## АРЕНДА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средняя
Железнодорожный	19	5 086	2 778 710	300	1 500	546
Кировский	32	5 736	3 182 630	336	1 700	555
Красноглинский	2	242	161 500	300	1 002	668
Куйбышевский						-
Ленинский	27	5 908	5 102 668	500	2 125	864
Октябрьский	28	4 111	3 501 650	300	2 000	852
Промышленный	34	8 490	5 905 895	350	2 333	696
Самарский	22	5 695	4 999 920	419	2 500	878
Советский	27	3 494	2 589 120	333	1 700	741
<b>Итого</b>	<b>191</b>	<b>38 761</b>	<b>28 222 093</b>	<b>300</b>	<b>2 500</b>	<b>728</b>

### ВЕЛИЧИНА АРЕНДНЫХ СТАВОК ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО РАЙОНАМ

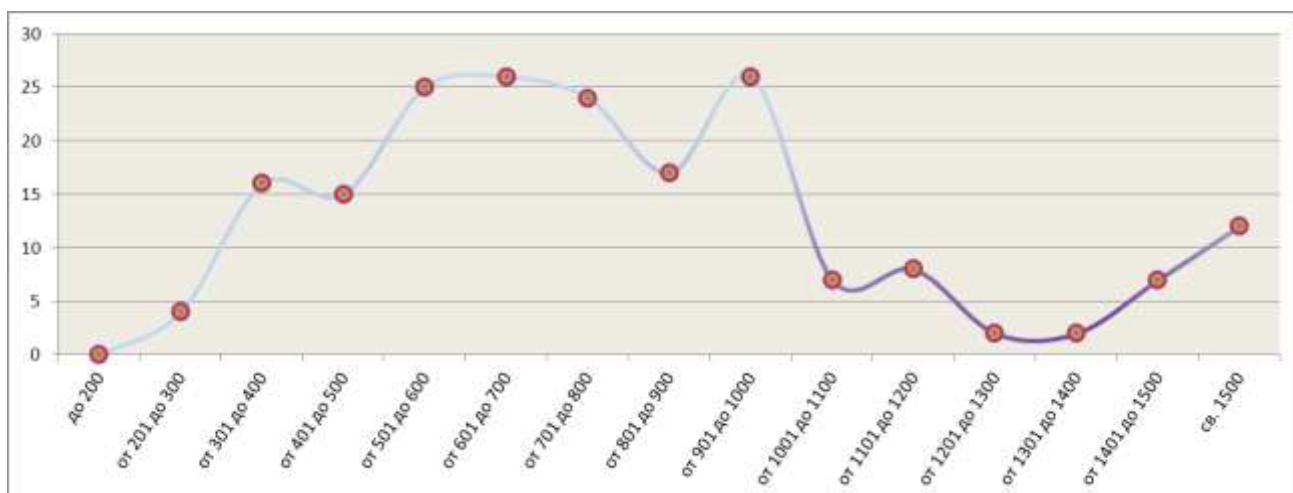


Широкий ценовой диапазон арендных ставок предлагаемых в аренду помещений (также как и продаваемых) объясняется большим разнообразием характеристик предлагаемых объектов.

Диапазон ставок предлагаемых к аренде торговых помещений составляет 300 – 2500 рублей за квадратный метр. Анализ средних показателей определяет минимальный показатель в Железнодорожном районе – 546 руб.кв.м, максимальный в Самарском – 878 руб./кв.м. При этом средняя ставка аренды по городу составила 728 руб.кв.м. (В анализе не участвуют сдаваемые в аренду небольшие площади в торговых центрах и крупных магазинах, ставка в которых может доходить до нескольких тысяч руб./кв.м).

Разброс средних значений по районам составляет по минимальному показателю (-) 25,5% и по максимальному показателю (+) 20,6% относительно средней ставки аренды по Самаре. Это может служить показателем рыночной зависимости между стоимостью помещений и их арендными ставками. (Обычно субъективность в назначении арендной ставки за объект возникает на неактивных рынках, на которых трудно найти ориентиры).

## КОЛИЧЕСТВО ПРЕДЛАГАЕМЫХ К АРЕНДЕ ПОМЕЩЕНИЙ В РАЗЛИЧНЫХ ЦЕНОВЫХ ДИАПАЗОНАХ



Максимальное число предложений приходится на ценовой диапазон от 300 до 800 рублей за один квадратный метр в месяц. Такая арендная ставка предлагается за 55,5% всех торговых помещений.

Нижний ценовой диапазон представлен незначительным количеством объектов, которые не влияют на общую картину торговых помещений в Самаре. Верхний ценовой диапазон (900 руб./кв.м и выше) определяется помещениями с высокими потребительскими характеристиками по местоположению и качеству отделки. Однако, здесь наблюдается некоторый субъективизм в назначении ставки аренды. (Это можно выявить, рассчитывая через валовой рентный мультипликатор рыночную стоимость такого помещения, которая оказывается выше типичной для помещений подобного качества).

### ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Период	Январь 2013	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль
<b>Изменение относительно предыдущего периода</b>	-6,1%	5,7%	-5,7%	-5,4%	1,5%	7,8%	0,7%
<b>Изменение относительно начала года (накопленный итог)</b>	-6,1%	-0,5%	-6,2%	-11,6%	-10%	-2%	-2%

Примечание: Данные по январю 2013 г. приведены относительно декабря 2012 г.



## ВАЛОВОЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР

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 **валовой рентный мультипликатор (ВРМ)** незначительно колеблется около определенной величины.

ВРМ - отношение потенциального годового валового дохода, приносимого данным объектом недвижимости, к его стоимости.

Потенциальный доход – это общий доход от недвижимости без вычета возможных затрат на содержание объекта (что отличает его от коэффициента капитализации дохода).

### ВАЛОВОЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР 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	51 632	546	6 556	12,70%
Кировский	59 804	555	6 659	11,13%
Красноглинский	35 451	668	8 018	22,62%
Куйбышевский	37 421	-	-	-
Ленинский	55 751	864	10 365	18,59%
Октябрьский	64 664	852	10 221	15,81%
Промышленный	53 564	696	8 348	15,58%
Самарский	47 416	878	10 536	22,22%
Советский	37 442	741	8 892	23,75%
<b>Средний по Самаре</b>	<b>51 806</b>	<b>728</b>	<b>8 736</b>	<b>16,86%</b>

Средний валовой рентный мультипликатор по районам находится в диапазонах от 11,13% (Кировский район) до 23,72% (Советский район); разброс средней величины ВРМ по району от средней по городу колеблется от -1,51 до +1,41, что говорит об отсутствии явного смещения средней величины по г.Самаре в какую либо ценовую зону, а значит и о достаточно развитом конкурентном рынке.

Величина ВРМ для Куйбышевского и Красноглинского районов не является показательной, так как в этом районе малый объем выборки.

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