

Исследование рынка производственно-складской недвижимости г. Самара 2 квартал 2016г.

Оглавление

1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА	2
2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА, ЗА 2015-2016 ГГ	7
3. ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.САМАРА В 2014 - 2016 гг.....	13
4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.САМАРА	15
5. СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.САМАРА	18
6. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.САМАРА	22
7. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.САМАРА.....	24
8. АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.САМАРА	26
9. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.САМАРА	27

1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА

Самара — город в Среднем Поволжье России, административный центр Самарской области, образует муниципальное образование «городской округ Самара». С 1935 по 1991 год носил имя Куйбышев.

Население — 1 170 910 чел. (2015г.), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом возвышенном берегу Волги напротив Самарской Луки, при впадении в неё реки Самары.

Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Основные отрасли промышленности: машиностроение, нефтепереработка и пищевая промышленность.



Рисунок 1.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

Самара входит в состав Приволжского федерального округа.

Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Город связан со столицей РФ регулярным железнодорожным и авиационным сообщением. Аэропорт г. Самара «Курумоч» связывает город регулярными авиарейсами с 16 российскими и 11 зарубежными городами. С 2010 года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует «московскому» времени. С 26 октября 2014 года региону возвращено самарское время (MSK+1)

Самара относится к центральной зоне области и географически находится в самом её центре, что усиливает роль города как столицы мощного региона и обеспечивает ему равный доступ ко всем муниципальным образованиям, входящим в областные границы. Центральная зона, расположенная на пересечении Волги с железнодорожными магистралями, идущими из европейской части в Сибирь и Среднюю Азию, занимая 47% территории области, концентрирует более 88% всего населения, в том числе городского – 98%, а также объединяет 9 из 10 городов. Практически, Самара находится на пересечении двух мощных транспортных потоков:

- «вертикальный», направления север-юг, образованный водным транспортом р. Волга и автомагистралью федерального значения М-5
- «горизонтальный», направления запад-восток, образованный размещением жд трассы КБЖД на участке Кинель-Сызрань.



Рисунок 1.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

Самара - один из ведущих центров деловой активности РФ. В городе находятся крупные предприятия аэрокосмической, подшипниковой и химической промышленности, офисы региональных нефтяных и газовых компаний, региональные представительства наиболее крупных российских банков. В городском округе сосредоточена основная часть финансово-кредитных учреждений, страховых компаний и прочих субъектов рыночной инфраструктуры. Здесь сконцентрированы практически все академические, отраслевые институты, подавляющая часть научно-исследовательских, проектных, опытно-конструкторских организаций и высших учебных заведений.

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

- центр торговли - транзитная торговля - первая экономическая функция города, появившаяся благодаря его выгодному географическому положению, через город проходят основные транспортные коридоры, связывающие Москву с Уралом и Сибирью.
- промышленный центр - данная функция формируется во второй половине XIX века и активно развивается в годы Великой Отечественной Войны как военно-промышленный комплекс, а в послевоенные годы как центр космической промышленности и развитие нефтехимического направления в результате разработки месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию.
- центр сельского хозяйства – г. Самара - центр бывшего региона-лидера в области поставок хлеба.

Возможные направления развития:

- центр туризма - богатая история города и региона, архитектурное наследие, природные заповедники, хороший климат.
- центр науки и образования - возможно развитие на базе авиа- и космической промышленности; г. Самара входит в топ-5 инновационно-развитых регионов России, наравне с Москвой и Санкт-Петербургом.

В настоящее время основным направлением экономики г. Самара по-прежнему является промышленность, преимущественно:

- военно-промышленный и космический комплекс.
- топливно-энергетический комплекс.
- машиностроение и металлообработка.

В то же время, в г. Самара активно проявляются общие тенденции постиндустриального развития, основными чертами которого являются:

- усиление экономической роли сферы торговли и услуг.
- дальнейшая дифференциация экономической базы.
- рост удельной доли малых предприятий.

Город Самара является основной территорией городского округа Самара, в который также входят посёлок Козелки и село Ясная поляна.

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 1.3 Административное деление г. Самара

1. Куйбышевский район (87,5 тыс. чел.)

Расположен в южной части города на левом берегу реки Самара. Район был создан 10 августа 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР за счёт разукрупнения Дзержинского района, на месте бывшего пристанционного поселка «Кряж», поселка «Засамарская слобода» и прилегающих к ним земель в связи с необходимостью строительства здесь нефтеперерабатывающего завода.

Территория района составляет 7800 га и поделена на 5 микрорайонов. Состоит из нескольких поселков: 116 км, 113 км, Кряж, Рубежный, Кирзавод, Военный городок, Сухая Самарка, Совхоз «Кряж», Совхоз «Волгарь».

2. Самарский район (30,9 тыс. чел.)

Расположен в юго-западной части Самары. Район был создан 7 августа 1956 года Указом Президиума Верховного Совета СССР после упразднения Дзержинского, Фрунзенского и Пролетарского районов.

Территория района составляет 4500 га (без острова Поджабный). На территории района расположена пешеходная улица Ленинградская, прозванная самарским Арбатом, Площадь Революции с памятником В.И. Ленину и Хлебная площадь, названная так из-за проводившихся здесь хлебных торгов.

3. Ленинский район (63,7 тыс. чел.)

Район является одним из старейших районов города, по сути, выполняя роль центра деловой, культурной и административной жизни.

Площадь района составляет 5,4 кв.км. В настоящих границах существует с 20 сентября 1979 года. Границы определены решением Куйбышевского городского Совета народных депутатов от 20.09.1979 г. № 635 «Об утверждении границ районов города Куйбышева».

На территории района расположена Площадь Куйбышева, образованная улицами Чапаевской, Вилоновской, Галактионовской и Красноармейской, занимает в сумме 17,4 га (вместе со скверами по бокам площади) и по этому показателю считающаяся самой большой в Европе.

4. Железнодорожный район (95,5 тыс. чел.)

Район был создан 11 декабря 1970 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР № 1118 «Об образовании Железнодорожного района в городе Куйбышеве Куйбышевской области». Площадь района 1960 га. На его территории расположен железнодорожный вокзал, 13 крупных промышленных предприятий.

На территории района расположены: Парк имени Щорса, МП «Спецкомбинат ритуальных услуг», МП «Самарский метрополитен», государственное учреждение культуры Самарской области «Самарский театр юного зрителя «СамАрт», кинотеатр «Россия», Самарский физкультурно-спортивный клуб Локомотив (структурное подразделение физкультурно-спортивного центра структурного подразделения дирекции социальной сферы структурного подразделения Куйбышевской железной дороги филиала ОАО «РЖД»), специализированная детская юношеская спортивно-техническая школа по военно-прикладному многоборью «РОСТО (ДОСААФ)».

В состав район входят посёлки Шмидта и Толевый.

5. Октябрьский район (122,9 тыс. чел.)

Октябрьский район занимает центральное положение в городской застройке. Район занимает площадь 1610 га.

В районе 72 учебных заведения, 52 учреждения здравоохранения, 14 учреждений культуры: библиотеки областного и районного масштаба, музеи, детские музыкальные школы. Зарегистрировано более 5000 юридических лиц. На средних и крупных промышленных предприятиях района работают 13672 человека

На территории района расположены: Загородный парк, Ботанический сад, Площадь героев (21 армии), культурно-развлекательные центры «Звезда», и «КИНАП».

6. Советский район (175,4 тыс. чел.)

Район был создан 25 августа 1939 года путем выделения из Пролетарского района и изначально именовался «Молотовский». 10 августа 1957 года по Указу Президиума Верховного Совета РСФСР Молотовский район был переименован в Советский район.

Район расположен в северо-восточной части города. Площадь района – 48,5 кв.км. До 1939 года район был местом земельных угодий и дач.

На территории района находится множество образовательных учреждений города: Самарский государственный экономический университет, Самарский государственный университет путей сообщения, корпуса Авиационного и Машиностроительного техникумов, корпус Поволжской государственной социально-гуманитарной академии.

7. Промышленный район (279,1 тыс. чел.)

Район образован в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета от 5 апреля 1978 года «Об образовании Промышленного района в г. Куйбышеве Куйбышевской области».

Район расположен в северо-восточной части города. Промышленный район имеет протяжённость 12,3 км с северо-запада на юго-восток и ширину (в среднем) 2,4 км. Площадь района составляет 4,86 тыс. га.

Промышленный район – один из крупнейших районов города с численностью населения 276,2 тыс. человек. По количеству постоянно проживающего населения Промышленный район занимает 2 место по Самарской области и 1 среди районов города.

На территории района расположено 18 крупных и средних промышленных предприятий, среди которых такие как «Кузнецов», Завод имени Тарасова, а также крупные торговые центры и моллы.

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (225,8 тыс. чел.)

Район был образован 13 марта 1942 года в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР за счёт разукрупнения Молотовского городского района. В его состав вошли территория Зубчаниновского сельского Совета Молотовского сельского района Куйбышевской области.

Район занимает северо-восточную часть территории городского округа Самара и граничит с Промышленным и Красноглинским районами городского округа и Волжским сельским районом Самарской области. Район явля-

ется одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 кв.км), с мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями.

В состав района входит значительная часть массива Безымянки, Аэропорт-2, 15-й микрорайон, Металлург, посёлок Зубчаниновка.

На территории района расположены объекты культурно-спортивного, социального торгового и мемориального значения: культурно-досуговые центры на площади им. Кирова и П. П. Мочалова, кинотеатр «Луч», Дом ветеранов Великой отечественной войны, учебно-спортивный центр «Грация», торгово-развлекательный центр «Вива Лэнд», Вечный огонь неизвестному солдату в парке 50-летия Октября и памятник самолету-штурмовику «ИЛ-2».

9. Красноглинский район (89.6 тыс. чел.)

Район занимает 147 кв.км и находится в полчасе езды из центраг. Самара, является зелёной зоной в черте крупнейшего индустриального центра. Район обладает природными ресурсами общенациональной значимости. Сокольи горы, леса первой категории, луговые просторы, непосредственная близость к рекам Волга и Сок определяют его экологические достоинства.

Район состоит из пяти посёлков: пгт Берёза, пгт Управленческий, п. Мехзавод, п. Красная Глинка, п. Крутые Ключи, п. Прибрежный.

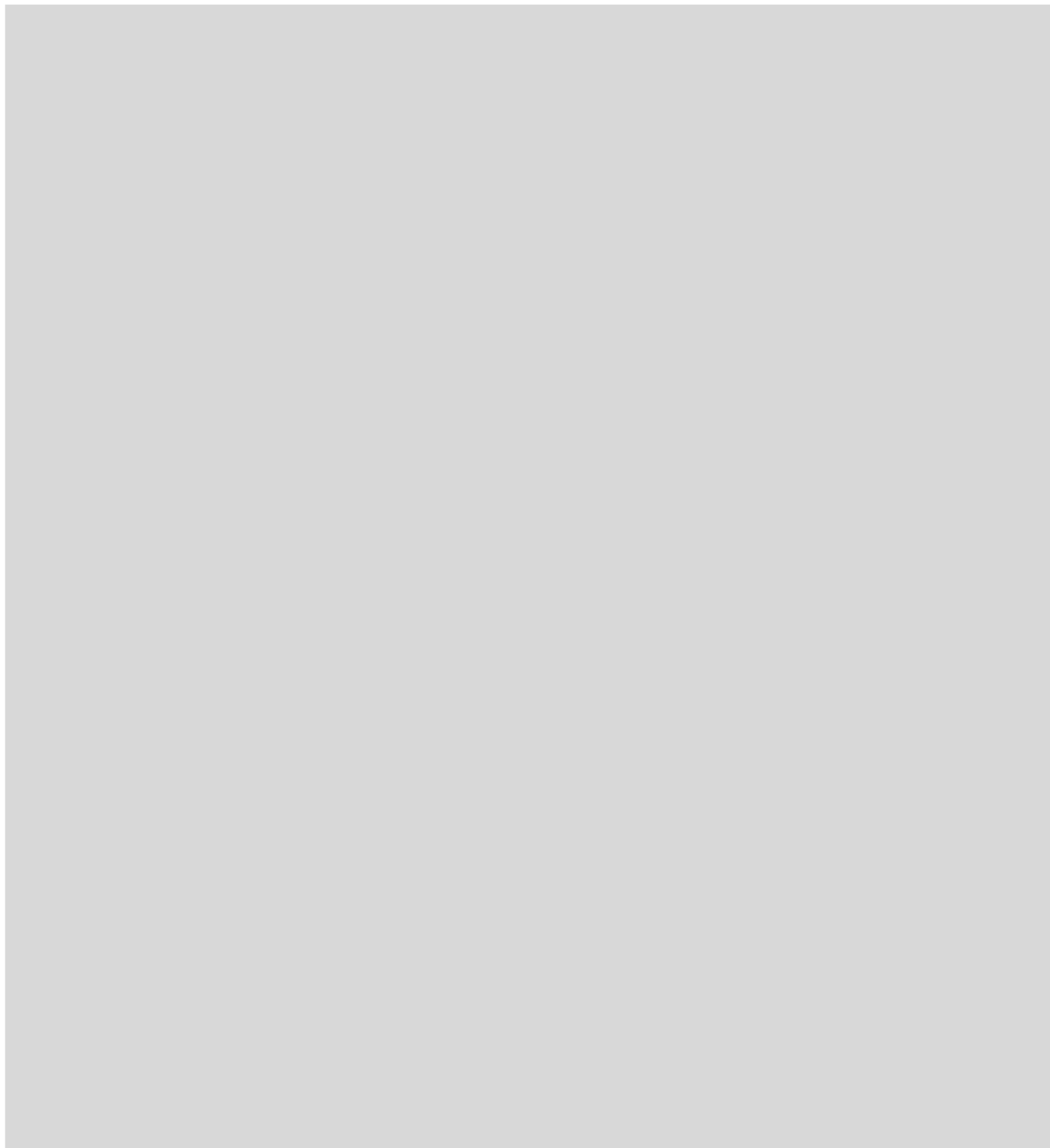
На территории района находятся ряд крупных промышленных предприятий: ОАО Самарский завод «Электроцит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

При написании раздела использовались следующие источники:

1. Сайт администрации г.о Самара <http://city.samara.ru>
2. Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2014 года. – М.: Федеральная служба государственной статистики Росстат, 2014. – 491 с. (Табл. 33. Численность населения городских округов, муниципальных районов, городских и сельских поселений, городских населенных пунктов, сельских населенных пунктов).
3. https://ru.wikipedia.org/wiki/%D1%E0%EC%E0%F0%E0#cite_note-2014CQ-2

2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА, ЗА 2015-2016 ГГ

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

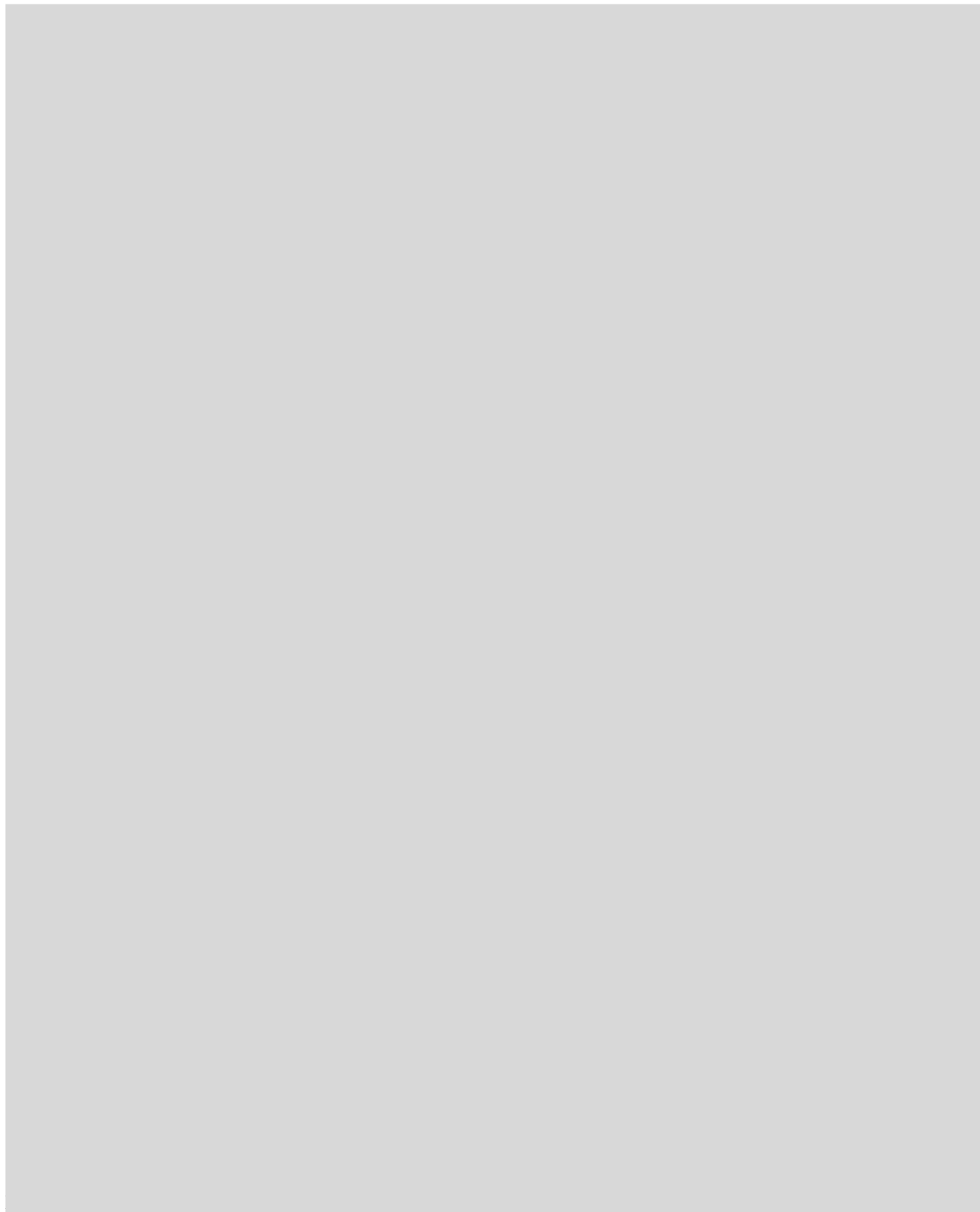


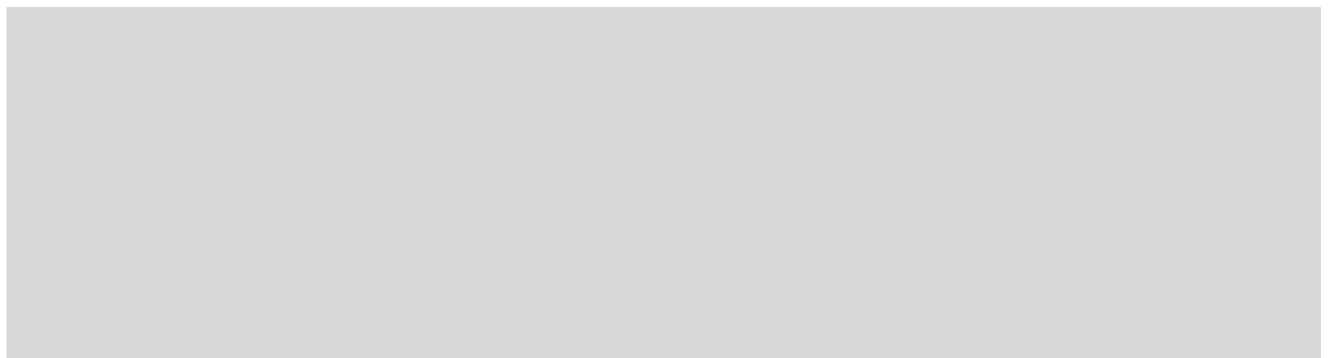
Таблица 2.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Июнь 2016 г.	Июнь 2016 г. в % к		Январь- июнь 2016 г.	Январь- июнь 2016 г. в % к январю- ию- ню 2015 г.
		маю 2016 г.	июню 2015 г.		
Оборот организаций, млн. рублей					
Индекс промышленного производства, %					
Объем отгруженных товаров собственного произ- водства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятель- ности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых					
обрабатывающие производства					
производство и распределение электроэнергии, газа и воды					
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей					
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади					
в т.ч. индивидуальными застройщиками					
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей ¹⁾					
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾					
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾					
Оборот розничной торговли, млн. рублей					
Оборот общественного питания, млн. рублей					
Оборот оптовой торговли, млн. рублей					
Объем платных услуг населению, млн. рублей					
Объем бытовых услуг, млн. рублей					
Индекс потребительских цен, %					
Индекс цен производителей промышленных това- ров, %					
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.					
Среднесписочная численность работников органи- заций, тыс. чел.					
Реальные денежные доходы населения, %					
Номинальная начисленная средняя заработная пла- та одного работника, рублей					
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %					

1) Оперативные данные.

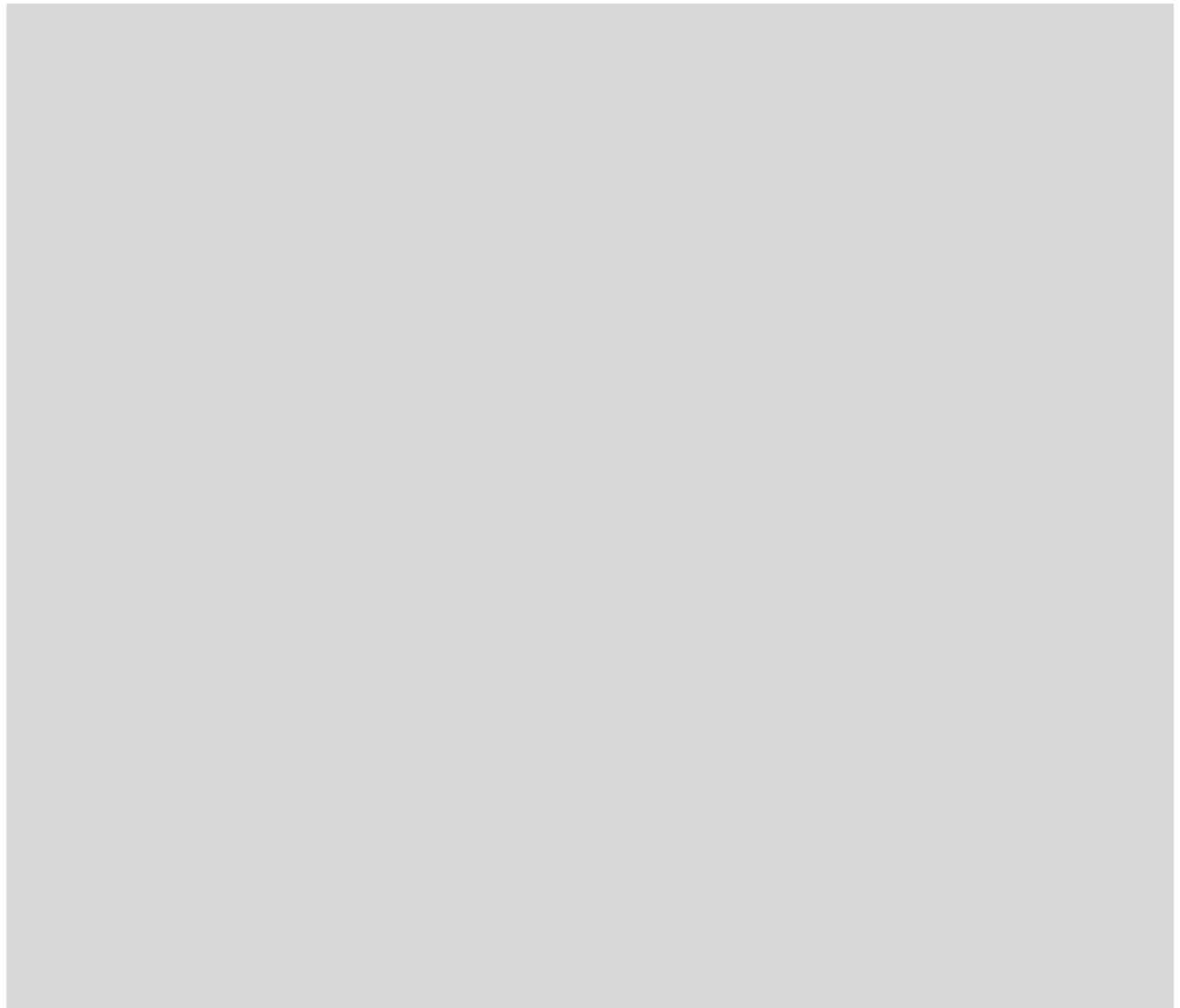
2) Темп роста в действующих ценах.

ПОКАЗАТЕЛИ Г.О. САМАРА









При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации <http://economy.gov.ru/>
- Сайт Министерства экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области <http://economy.samregion.ru>
- Сайт администрации г.о Самара <http://city.samara.ru>
- Сайт Думы городского округа Самара <http://www.gorduma.samara.ru/>
- Стратегия Социально-Экономического развития Самарской области до 2020г.
- Стратегия развития г.о. Самара до 2025г.
- <http://best.kp.ru/samara/itogi2015/>
- <http://volga.news/article/400786.html>
- <http://rs63.ru/>
- <http://trud.samregion.ru/>

3. ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.САМАРА В 2014 - 2016 ГГ.

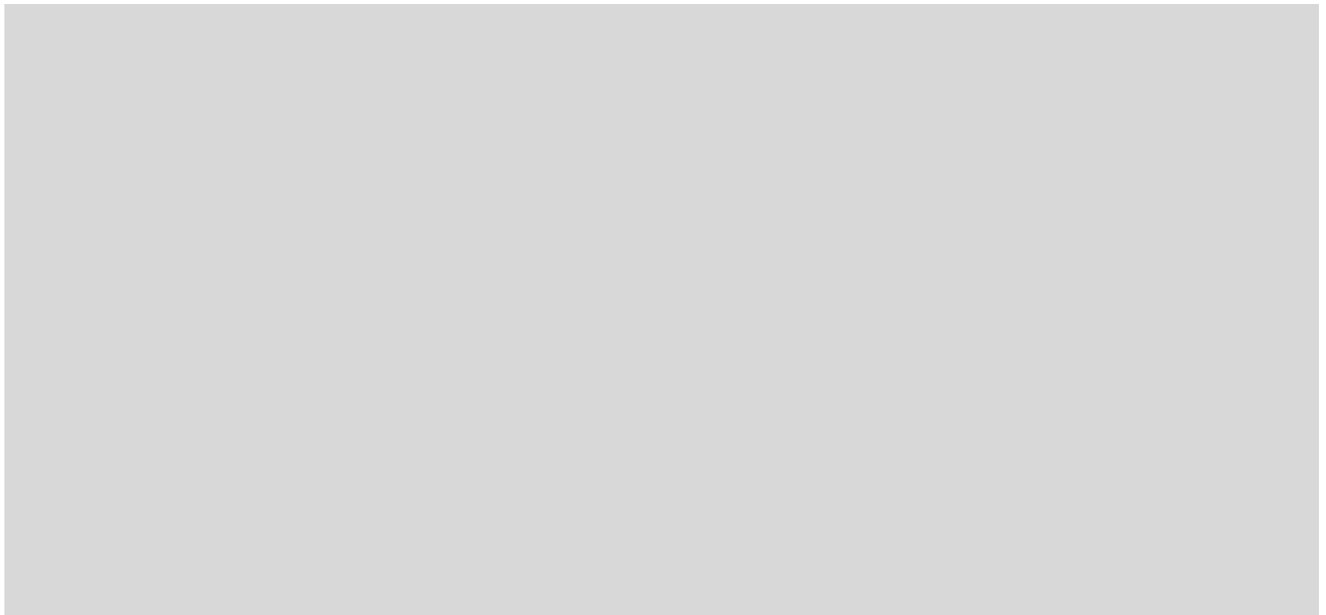


Таблица 3.1 Современные логистические терминалы г. Самара

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, кв.м	Основные арендаторы/собственники здания/описание	Дата ввода в эксплуатацию
Теплый склад	Юнгородок, ул. Земеца, 37				
Склад в многопрофильном комплексе	Смышляевское ш.				
Склад с услугами ответственного хранения	Железнодорожный р-н				
Склад	Заводское ш.				
Складские помещения	ул. Дзержинского, 48				
Склад	Железнодорожный р-н промзона				
Склад	Зводское ш./пр. Кирова				
Логистический центр	Московское ш /Ракивовское ш				
Логистический центр	ул. Верхне-Карьерная/ ул. Луганская				
Склад	ул. Черемшанская, 199				
Склад	22 Партъезда/ Заводское ш.				
Склад	ул. Верхне-Карьерная, 3а				
Склад с услугами ответственного хранения	Заводское ш, 14А				
Склад	Ракивовское ш/ ул. Олимпийская				

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, кв.м	Основные арендаторы/собственники здания/описание	Дата ввода в эксплуатацию
Склад	ул. Товарная 8				
Офисно-складской терминал	ул. Мальцева, 4				
Складские терминалы	Заводское ш, 14а, к 3				
Логистический склад	Кировский р-н				
ПРОЕКТЫ					
Логистический центр	ул. Механиков				
Логистический центр	Красноглинский район, мкр. Красный Пахарь				
Завода по производству трансформаторов	Заводское ш/ ул. Кабельная				

Таблица 3.2 Динамика объема предложений объектов производственно-складской недвижимости г. Самара, выставленной в аренду

Год/квартал	2 квартал 2015 год	3 квартал 2015 год	4 квартал 2015 год	1 квартал 2016 год	2 квартал 2016 год
Количество производственно-складской недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.					
Общая площадь производственно-складской недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м					

Таблица 3.3 Динамика объема предложений объектов производственно-складской недвижимости в г. Самара, выставленной на продажу

Год/квартал	2 квартал 2015 год	3 квартал 2015 год	4 квартал 2015 год	1 квартал 2016 год	2 квартал 2016 год
Количество производственно-складской недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.					
Общая площадь производственно-складской недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м					

4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.САМАРА

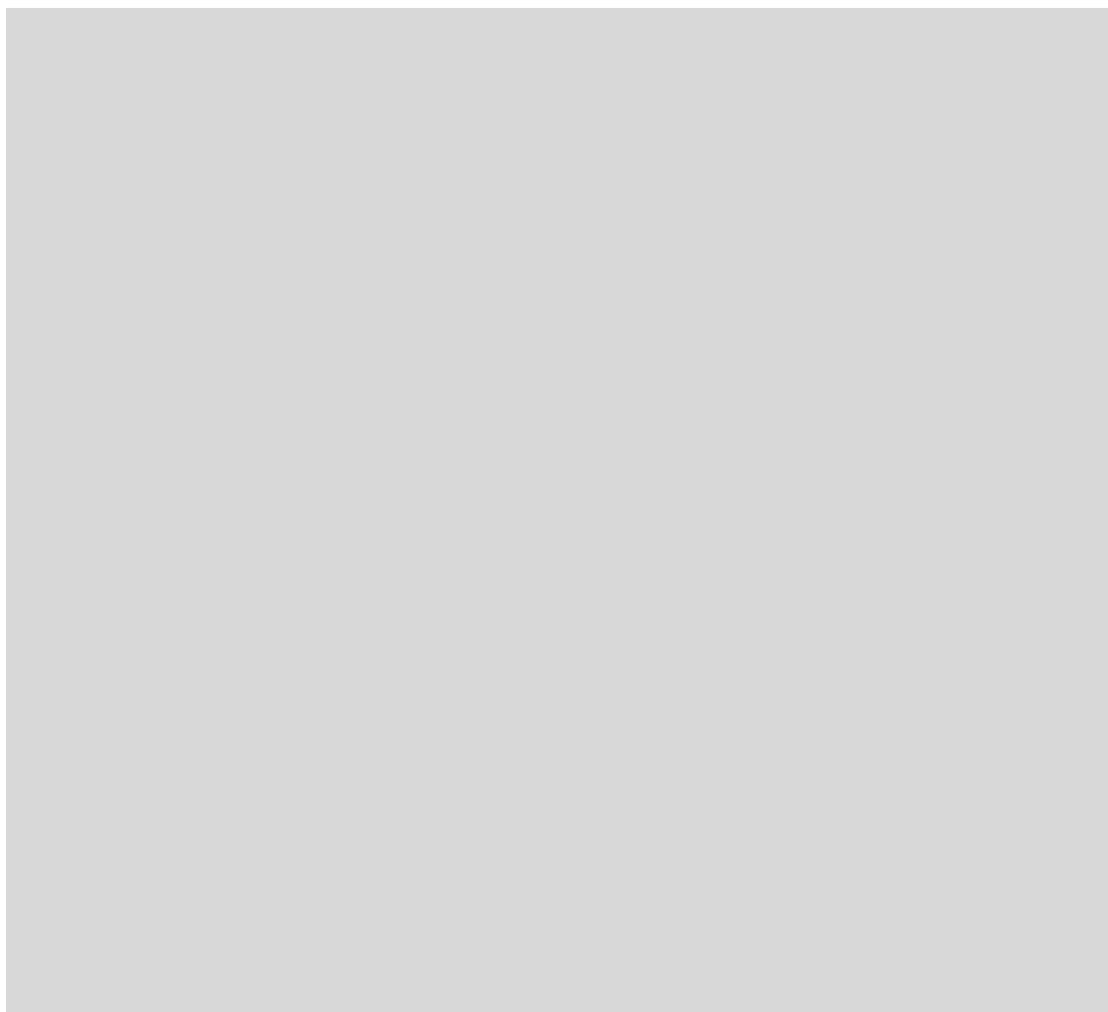


Рисунок 4.1 Основные зоны расположения производственно-складской недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 г.

Источник: «Карта 2ГИС»

Таблица 4.1 Общие сведения о рынке производственно-складской недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 г.

Показатели	Сегмент рынка	
	Рынок аренды	Рынок продажи
Количество производственно-складской недвижимости г. Самара, выставленной на рынке		
Общая площадь производственно-складской недвижимости г. Самара, выставленной на рынке		
Средняя площадь выставленного на рынке объекта производственно-складской недвижимости г. Самара		
Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов производственно-складской недвижимости		
Преобладающий тип предложений по объектам производственно-складской недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа		
Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов производственно-складской недвижимости г. Самара	•	
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Для складских объектов класса С и ниже)	Среднее	Расширенный интервал

Таблица 4.2 Основные источники информации по рынку производственно-складской недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 г.

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	Сайт Dom63.ru	http://dom.63.ru/
2	Информационная система «Центр»	http://www.iscentre-samara.ru/
3	Журнал «Зеленая площадь»	Приложение к обозрению «Новости рынка недвижимости»
4	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/

К основным типам производственно-складской недвижимости г. Самара относятся:

-
-
-
-
-
-
-

5. СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.САМАРА¹

Структура экспозиции неклассифицируемых производственно-складских площадей в г. Самара в конце 1 полугодия 2016г. является стабильной. Максимальное количество объектов предлагается в – районе (%). В центральных районах предложения представляют собой либо складские площади при магазинах, либо подвальные помещения. Объектов данного типа на рынке Самары традиционно очень мало.

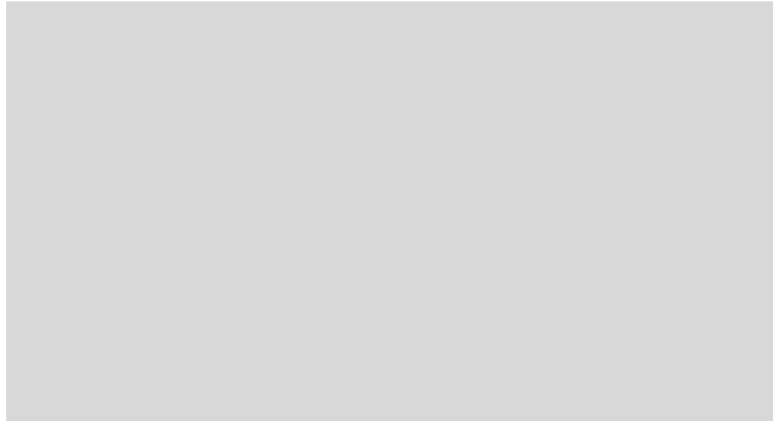


Рисунок 5.1 Структура предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложений производственно-складской недвижимости в аренду во 2 квартале 2016 года составил около тыс. кв.м.

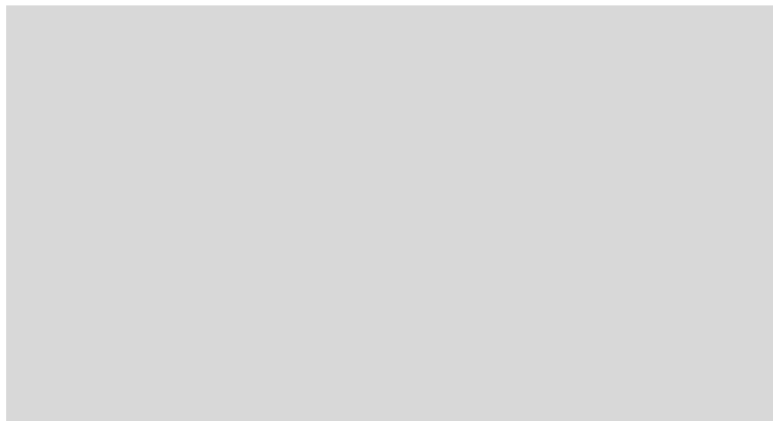


Рисунок 5.2 Структура предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общей площади в кв.м

В структуре аренды производственно-складских объектов % занимают объекты площадью кв.м. – наиболее востребованная площадь для этого сегмента, % - объекты кв.м. – в основном это мастерские и склады, кв.м. – (%) предложений – крупные производственные и складские комплексы.

¹ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

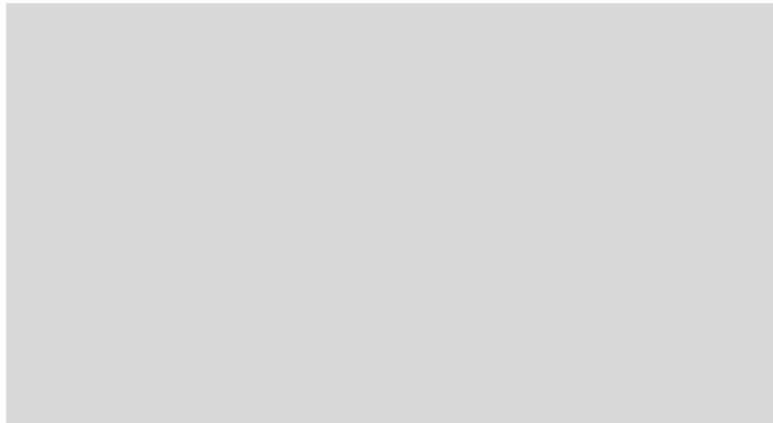


Рисунок 5.3 Структура предложения производственно-складских объектов в аренду на рынке г. Самара в зависимости от площади, 2 квартал 2016г., % от количества в штуках предложения

Во 2 квартале 2016 года среднее значение арендной ставки составило _____ руб./кв.м/мес., что на _____ % , чем в 1 квартале 2016 года.

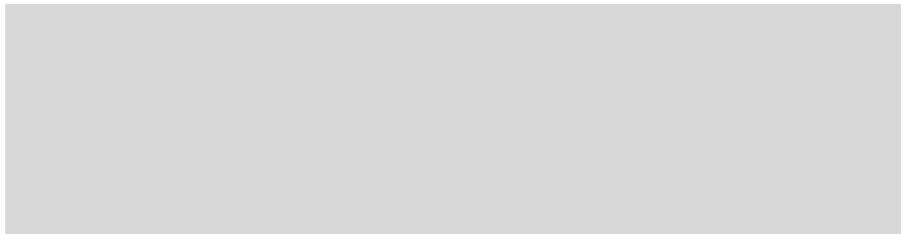


Рисунок 5.4 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости г. Самара за 2015-2016 гг., руб./кв.м/мес.

Минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости г. Самара составляет _____ руб./кв.м/мес. в _____ и _____ районах (сдаются склады площадью _____). Максимальное значение – _____ руб./кв.м/мес. в _____ районе (продается производственное помещение площадью _____).



Рисунок 5.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м/мес.

Во 2 квартале 2016 года средняя арендная ставка в производственно-складских помещениях площадью кв.м – _____ руб./кв.м/мес. Наименьшая арендная ставка в крупных производственных и складские комплексах площадью _____ кв.м – _____ руб./кв.м/мес.

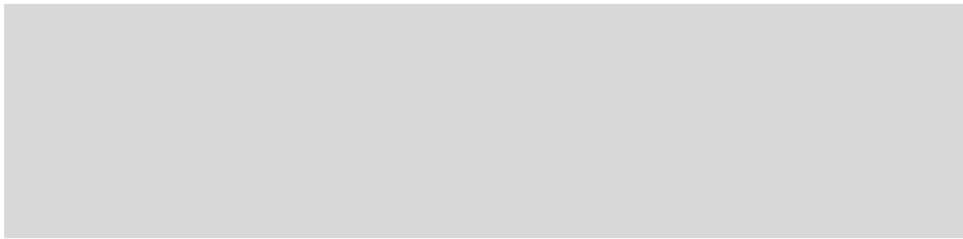


Рисунок 5.6 Динамика средней цены предложения арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости г. Самара в зависимости от площади по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м/мес.

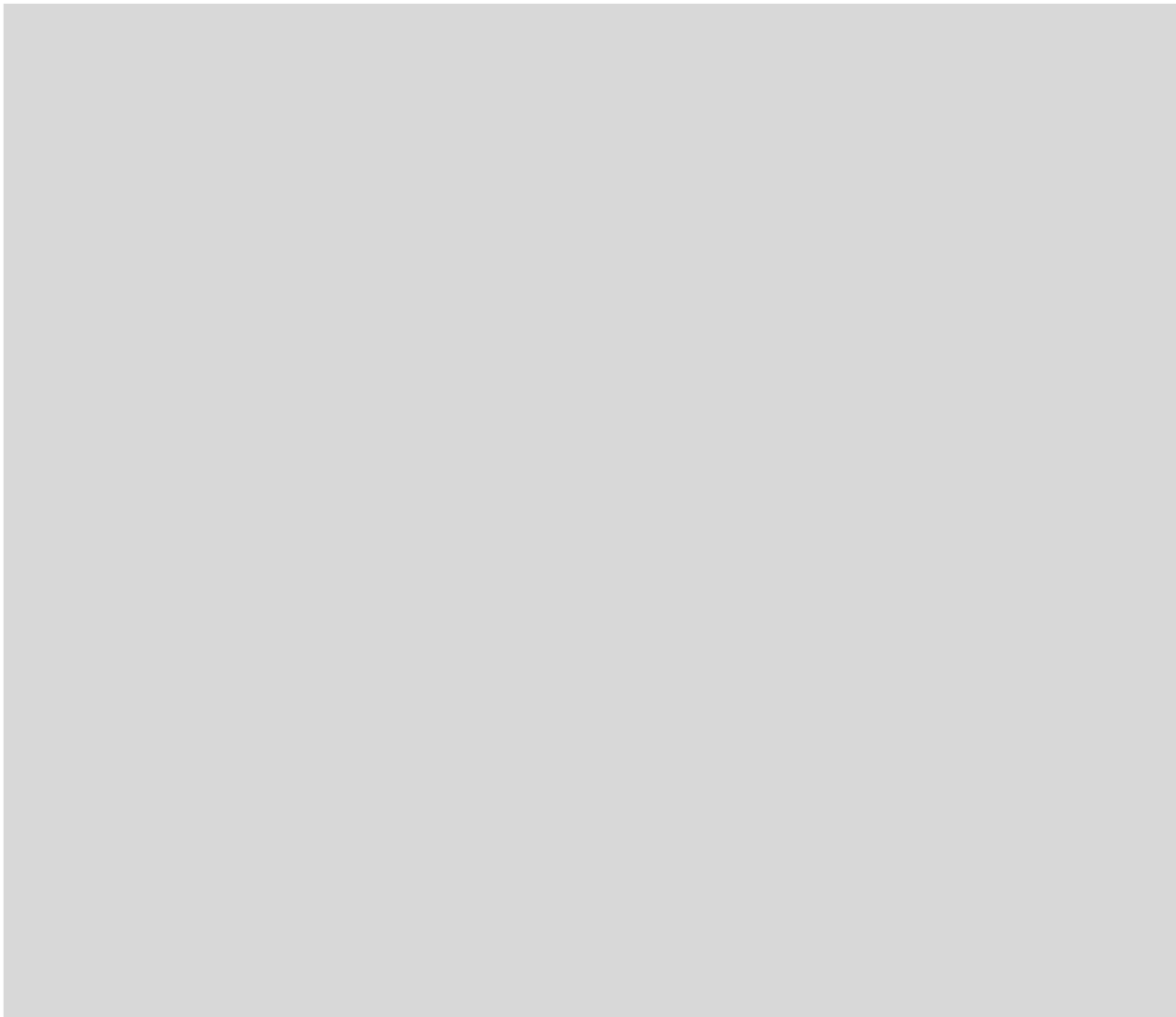


Рисунок 5.7 Ценовая карта по средним ценам предложения арендных ставок объектов производственно-складской недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 г.

Величина скидки на торг по аренде производственно-складских объектов г. Самара находится в диапазоне %- % и в среднем составляет %.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки производственно-складской недвижимости г. Самара, относятся:

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

6. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.САМАРА²

Общий объем экспозиции производственно-складских объектов на продажу по количеству объектов в г. Самара традиционно примерно в 2 раза меньше объема экспозиции в аренду. С позиции распределения по административным районам максимальное количество предложений на продажу производственно-складских объектов в конце 1 полугодия 2016 года приходится на _____ район города (_____ %).

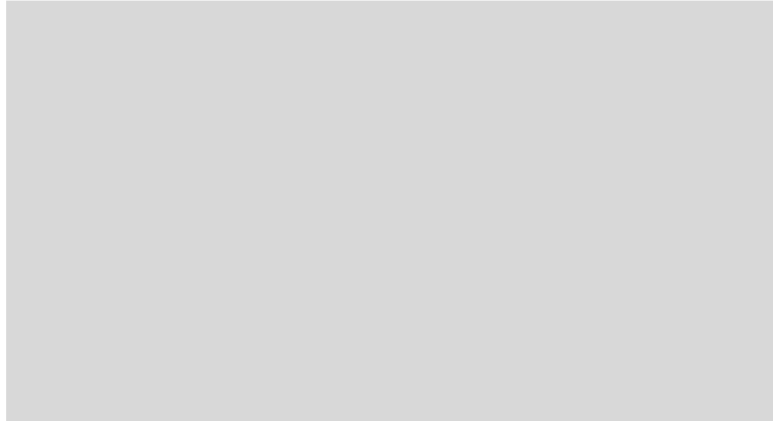


Рисунок 6.1 Структура предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложений производственно-складской недвижимости на продажу во 2 квартале 2016 года составил около _____ тыс. кв.м.

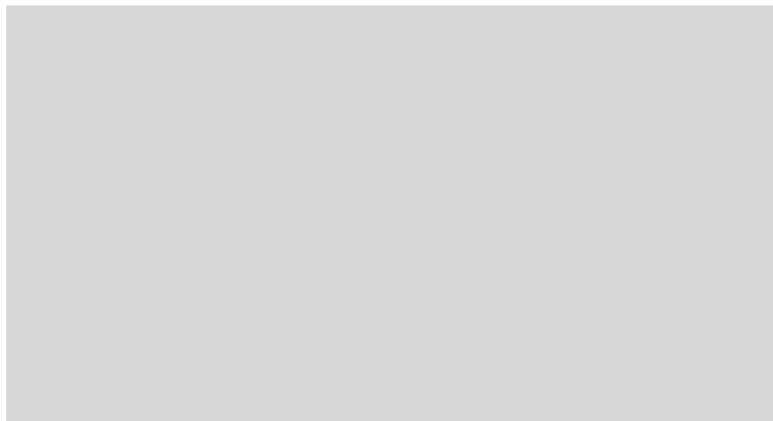


Рисунок 6.2 Структура предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений продажи производственно-складских объектов г. Самара во 2 квартале 2016 года больше предложений объектов площадью _____ кв.м (_____ %).

² Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

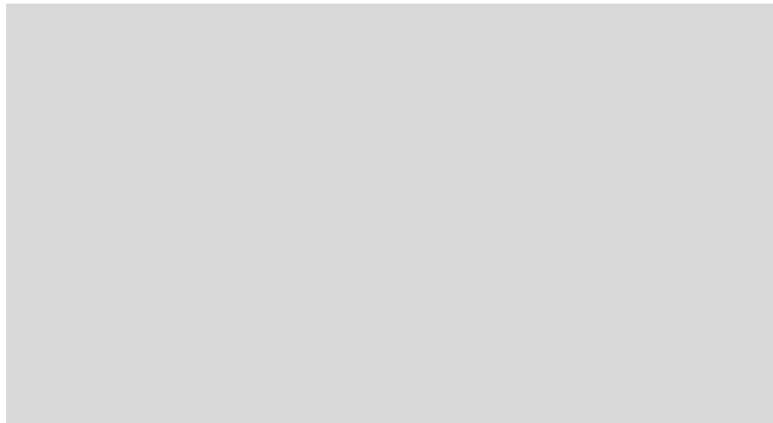


Рисунок 6.3 Структура предложения производственно-складских объектов на рынке г. Самара в зависимости от площади, 2 квартал 2016 г., % от количества в штуках предложения

Средняя цена продажи производственно-складских помещений г. Самара во 2 квартале 2016 года установилась на уровне тыс. руб./кв.м, что на % ниже, чем на начало 2015 года.



Рисунок 6.4 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Самара за 2015-2016 гг., руб./кв.м

Минимальное значение цены предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Самара составляет тыс. руб./кв.м в районе (производственно-складское помещение площадью). Максимальное значение – тыс. руб./кв.м в районе (производственная база общей площадью).



Рисунок 6.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м

Во 2 квартале 2016 года средняя цена продажи в производственно-складских помещениях площадью менее кв.м – тыс. руб./кв.м. Наименьшая цена продажи в крупных производственных и складские комплексах площадью кв.м – тыс. руб./кв.м.

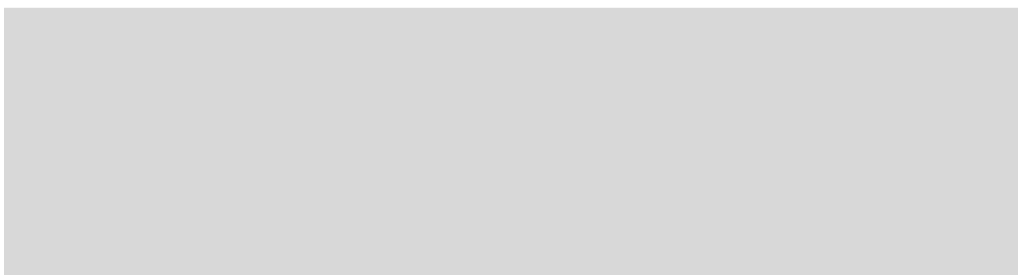


Рисунок 6.6 Динамика среднего значения цены предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Самара в зависимости от площади по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м/мес.

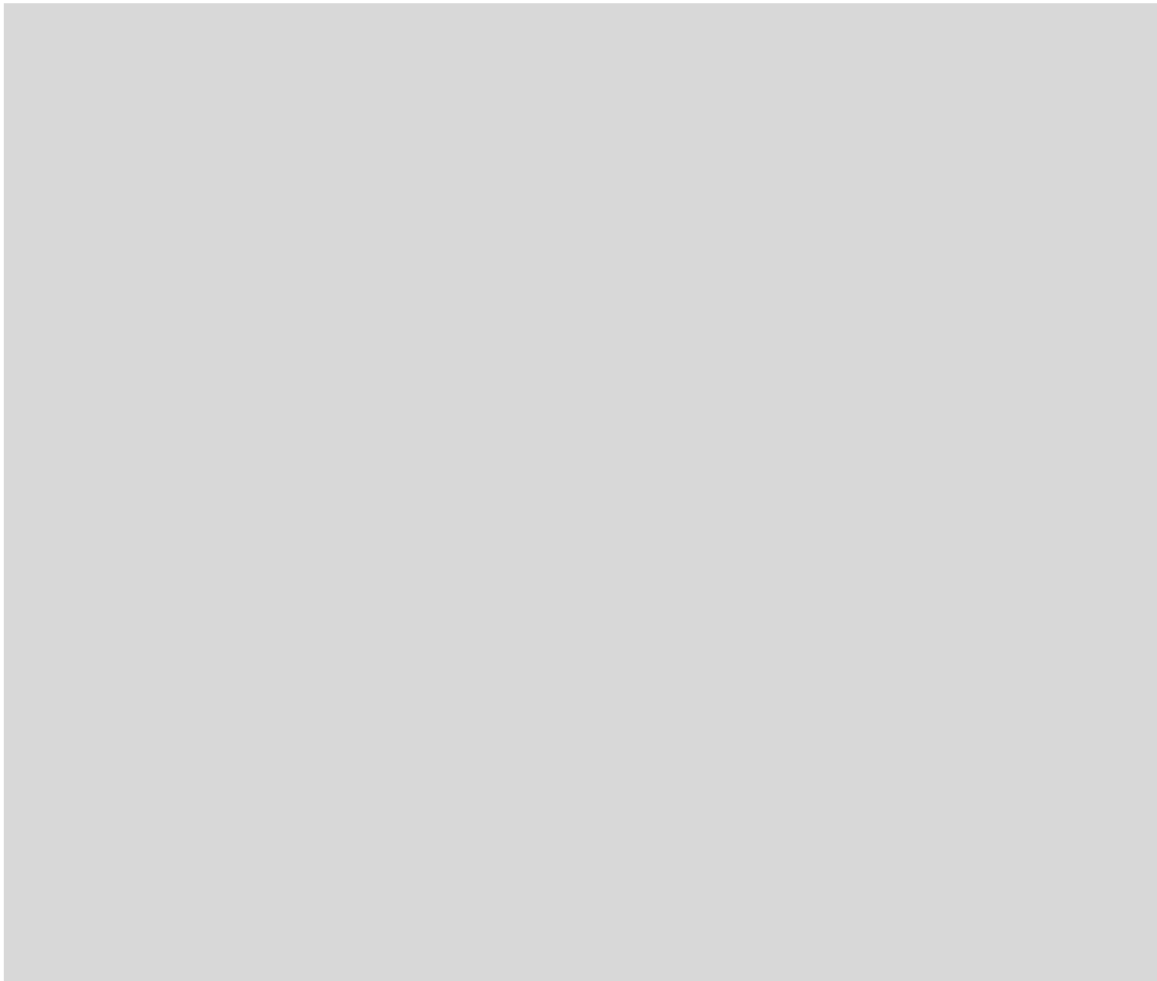


Рисунок 6.7 Ценовая карта по средним ценам предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 г.

Величина скидки на торг по продаже производственно-складских объектов г. Самара находится в диапазоне %- % и в среднем составляет %.

Причина разницы между заявленной ценой продавца и реальной ценой сделки заключается в том, что спрос на крупные индустриальные объекты в Самаре преимущественно формируют инорегиональные компании, которые ставят очень высокие планки по качеству потенциального объекта покупки. Самарский же рынок зачастую просто не в состоянии предложить хорошие объекты по адекватной для покупателя цене. Помимо этого, существенную долю ofert представляют немотивированные на продажу собственники: а) продавцы непрофильного актива по обменному варианту, которые пока не нашли на рынке потенциального объекта покупки, и при этом не желают находиться в зоне «наличных денег» на время после продажи своего актива; б) продавцы активов, которым не важен срок экспозиции, и которые готовы ждать своего покупателя, но по той цене, которые они устанавливают сами.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость производственно-складской недвижимости г. Самара, относятся:

-
-
-
-
-
-
-
-

7. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.САМАРА

Средняя величина ставки капитализации на производственно-складские объекты г. Самара во 2 квартале 2016 года составляет %.



Рисунок 7.1 Средние ставки капитализации объектов производственно-складской недвижимости г. Самара, 2015-2016 гг., %

По административным районам г. Самара средняя величина ставки капитализации на производственно-складские объекты по состоянию на 2 квартал 2016 года находится в диапазоне % - %.

Таблица 7.1 Ставка капитализации объектов производственно-складской недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г.

Административный район г. Самара	Средняя величина ставки капитализации, %
Железнодорожный	
Красноглинский	
Кировский	
Куйбышевский	
Октябрьский	
Промышленный	
Самарский	
Советский	
В целом по г. Самара	

8. АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.САМАРА

Средний срок экспозиции производственно-складских площадей г. Самара в аренду во 2 квартале 2016 года составляет в среднем _____ сут. Максимальные сроки экспозиции установились в _____ районе – _____ сут. Минимальные сроки экспозиции в _____ районе (_____ сут.).

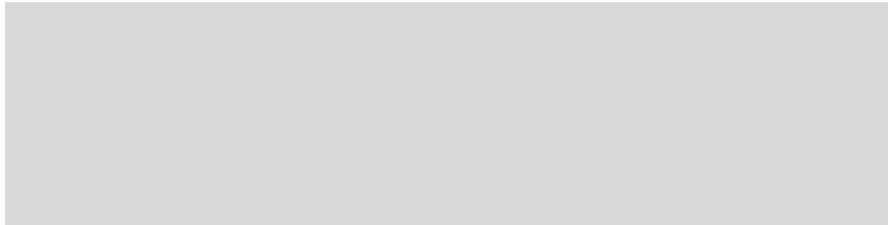


Рисунок 8.1 Средние сроки экспозиции по аренде объектов производственно-складской недвижимости г. Самара по административным районам за 2015-2016 гг., сут.

Наибольшим спросом пользуются небольшие помещения производственно-складского назначения. Средний срок экспозиции таких объектов во 2 квартале 2016 года составляет _____ сут. Наибольшая экспозиция у крупных объектов _____ кв.м – _____ сут.

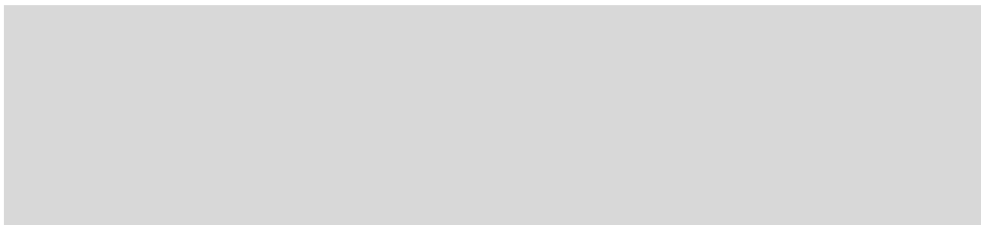


Рисунок 8.2 Средние сроки экспозиции по аренде объектов производственно-складской недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2015-2016 гг., сут.

Средний срок экспозиции производственно-складских площадей г. Самара на продажу во 2 квартале 2016 года составляет в среднем _____ сут.

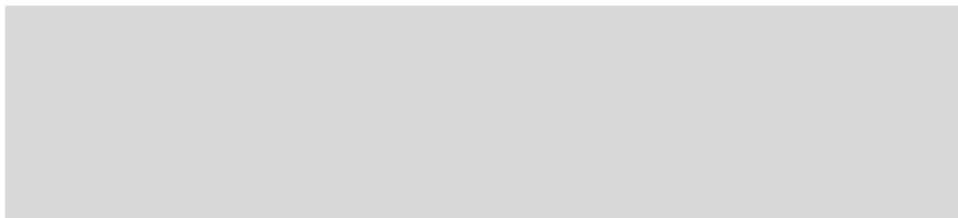


Рисунок 8.3 Средние сроки экспозиции по продаже объектов производственно-складской недвижимости г. Самара по административным районам за 2015-2016 гг., сут.

В сегменте продажи наибольшим спросом пользуются небольшие производственно-складские помещения до 200 кв.м. Их срок экспозиции в конце 2 квартала 2016 года составил _____ суток. Наибольший срок экспозиции у крупных объектов более _____ кв.м – _____ суток.

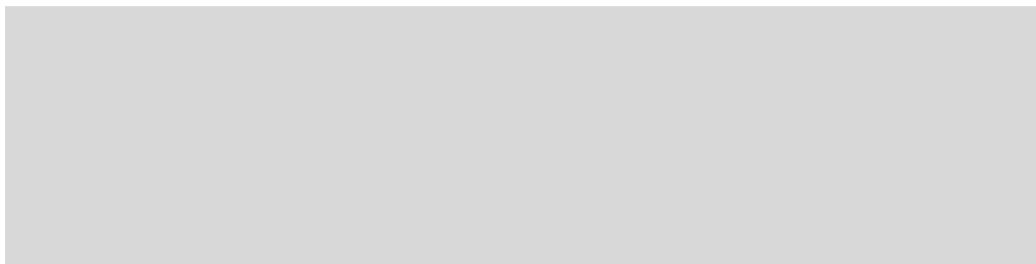


Рисунок 8.4 Средние сроки экспозиции по продаже объектов производственно-складской недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2015-2016 гг., сут.

