

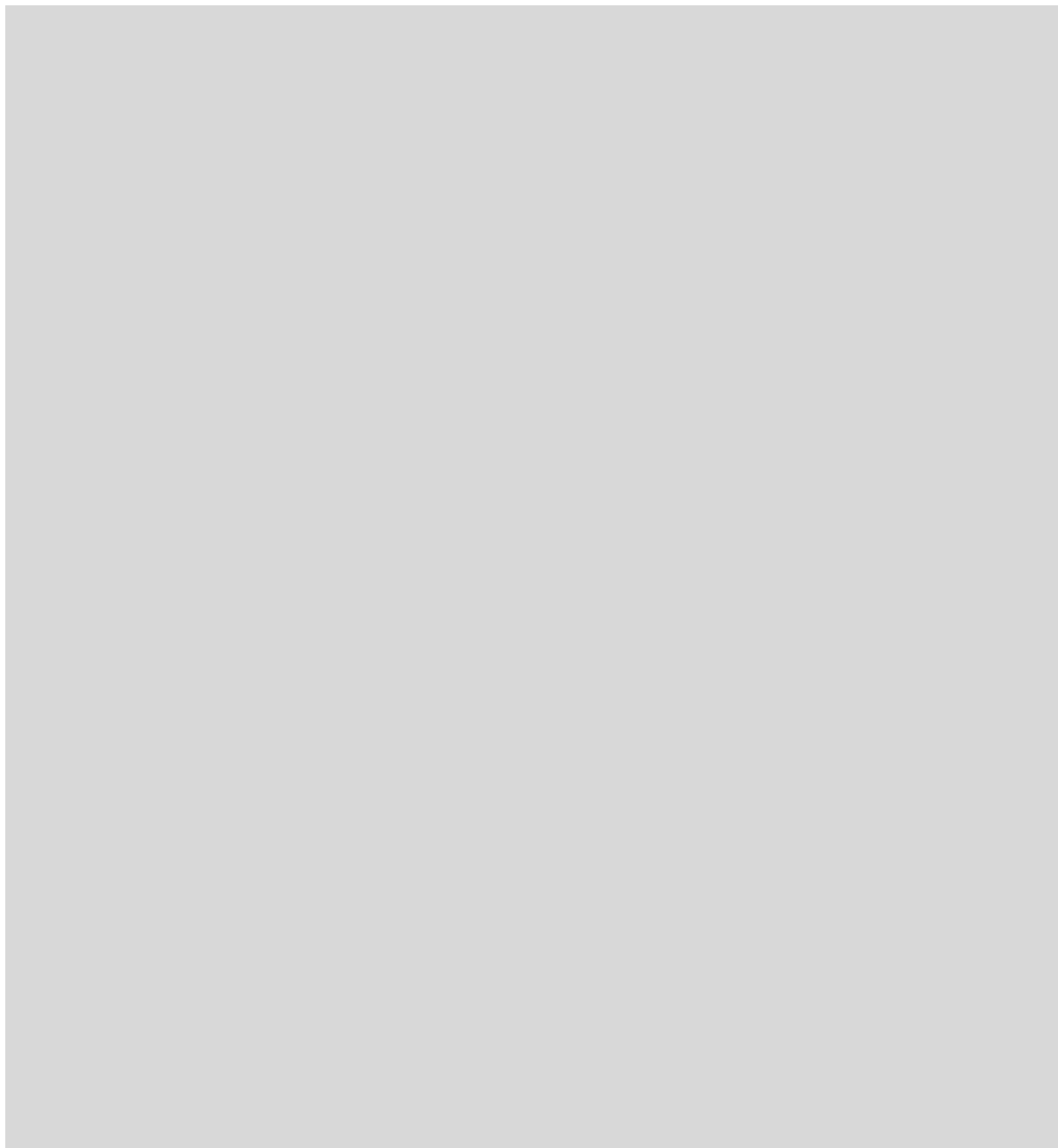
Исследование рынка торгово-офисной недвижимости Самарской области 2 квартал 2016 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2015-2016 ГГ	2
2. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ Г. ТОЛЬЯТТИ.....	5
3. СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ Г. ТОЛЬЯТТИ.....	7
4. РЫНОК ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. ТОЛЬЯТТИ.....	10
5. РЫНОК ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. НОВОКУЙБЫШЕВСК.....	12
6. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ (ТОРГОВО-ОФИСНОЙ) НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ	13

1. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2015-2016 ГГ

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

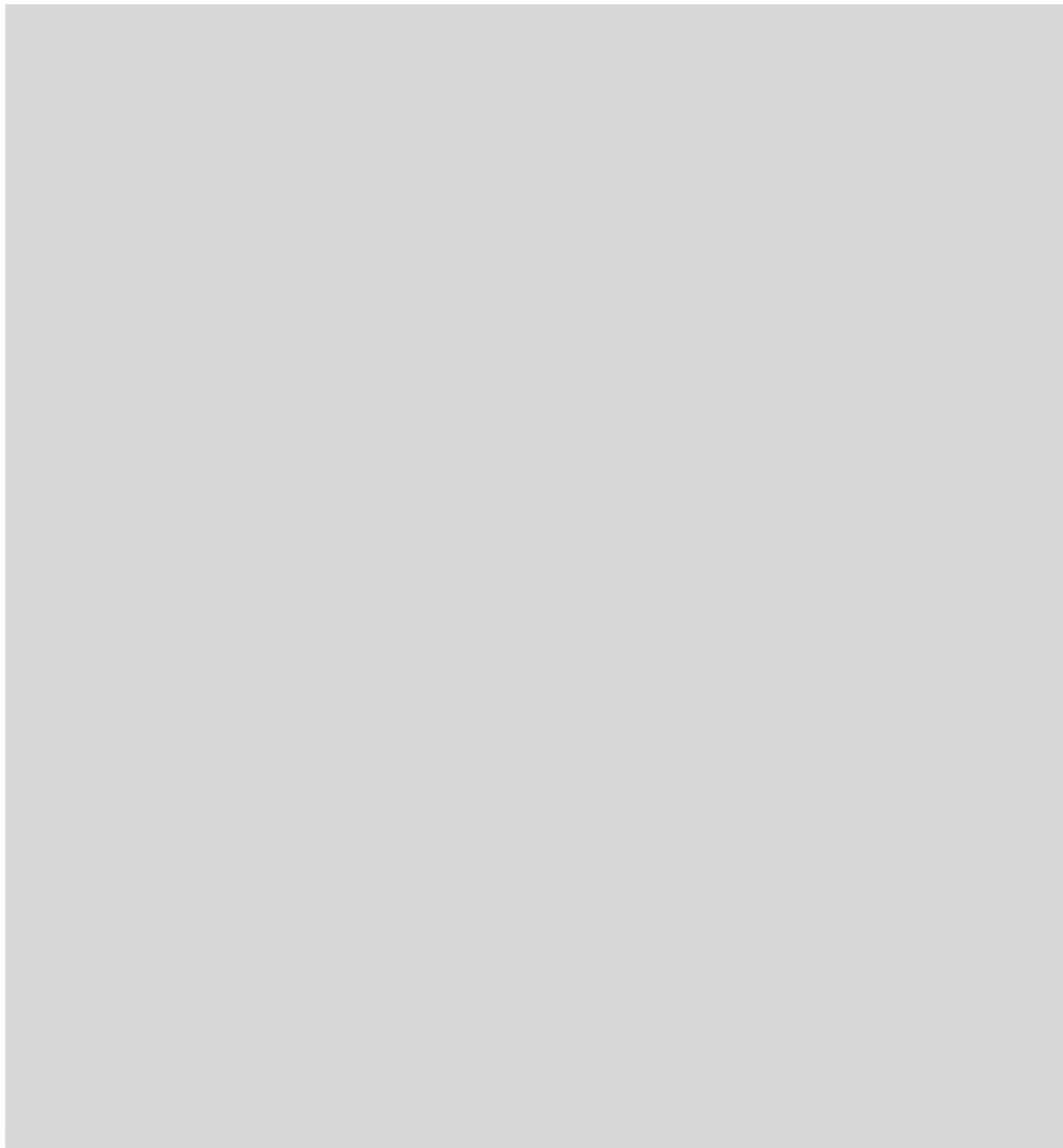


Таблица 1.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	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					

	Июнь 2016 г.	Июнь 2016 г. в % к		Январь-июнь 2016 г.	Январь-июнь 2016 г. в % к январю-июню 2015 г.
		маю 2016 г.	июню 2015 г.		
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 товаров, %					
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.					
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.					
Реальные денежные доходы населения, %					
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей					
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %					

1) Оперативные данные.

2) Темп роста в действующих ценах.

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>

2. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ Г. ТОЛЬЯТТИ

Среди городов областного подчинения (без г. Тольятти) основная масса предложений на продажу торгово-офисной недвижимости во 2 квартале 2016 года приходится на г. - %.



Рисунок 2.1 Структура экспозиции торгово-офисной недвижимости на продажу в городах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения (без Самары и Тольятти), % от кол-ва в шт., 2 квартал 2016 г.

По итогам 2 квартала 2016 г. торговые площади в области предлагаются в среднем по тыс. руб./кв.м, офисные - по тыс. руб./кв.м. В среднем, коммерческая недвижимость в области предлагается к продаже по тыс. руб./кв.м.

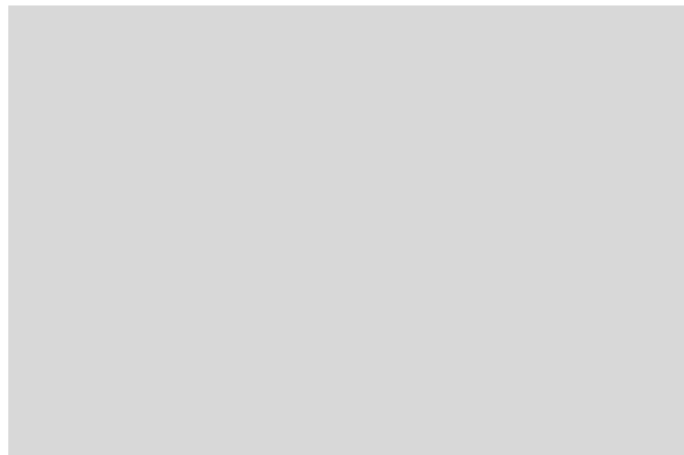


Рисунок 2.2 Динамика средней стоимости коммерческих площадей в Самарской области (без Тольятти), 2015–2016 г., руб./кв.м

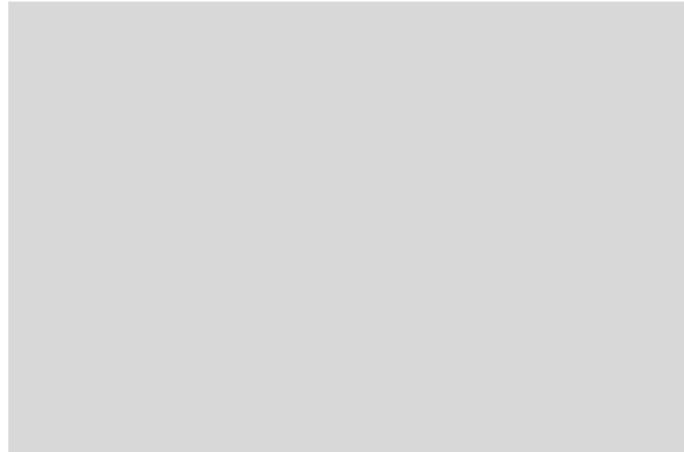


Рисунок 2.3 Средние цены на коммерческую недвижимость в городах областного подчинения (без г. Тольятти) по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м

Уровень цен существенно зависит от местоположения объектов. В частности, в сельских населенных пунктах области средняя цена на торгово-офисные площади более чем в 2 раза ниже, чем в городах областного подчинения и ПГТ.

С точки зрения распределения по городам и районным центрам области (за исключением Тольятти) наиболее дорогие торгово-офисные предложения на продажу расположены в г. _____ (средняя цена здесь во 2 квартале 2016 года составила _____ тыс. руб./кв.м).

3. СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ Г. ТОЛЬЯТТИ

Среди городов областного подчинения основная масса предложений в аренду торгово-офисной недвижимости во 2 квартале 2016 года приходится на г. (%).



Рисунок 3.1 Структура экспозиции торгово-офисной недвижимости в аренду в городах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения (без Тольятти), % от кол-ва в шт., 2 квартал 2016 г.

Средние цены за аренду торгово-офисных помещений Самарской области во 2 квартале 2016 года имеют отрицательную динамику относительно 2015 года. В среднем, коммерческая недвижимость в области предлагается в аренду по руб./кв.м/мес. По итогам 2 квартала 2016 г. торговые площади в области предлагаются в среднем по тыс. руб./кв.м/мес., офисные - руб./кв.м/мес.

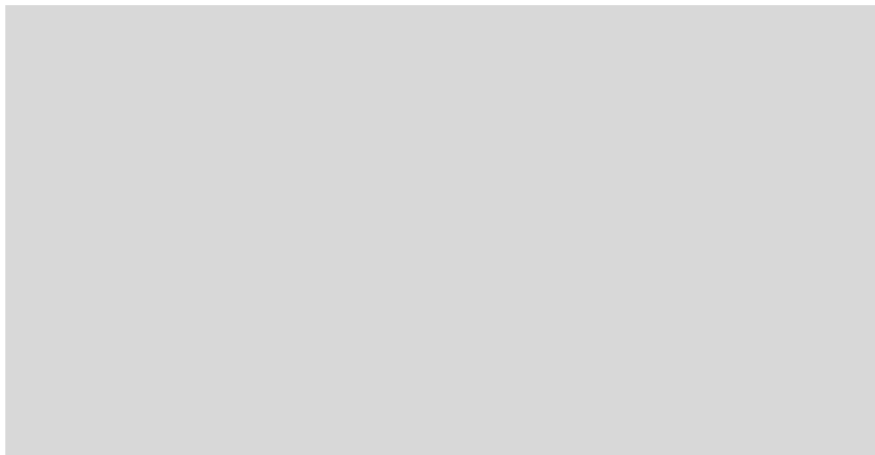


Рисунок 3.2 Динамика средней арендной ставки коммерческих площадей в Самарской области (без Тольятти), 2015-2016 гг., руб./кв.м/мес.

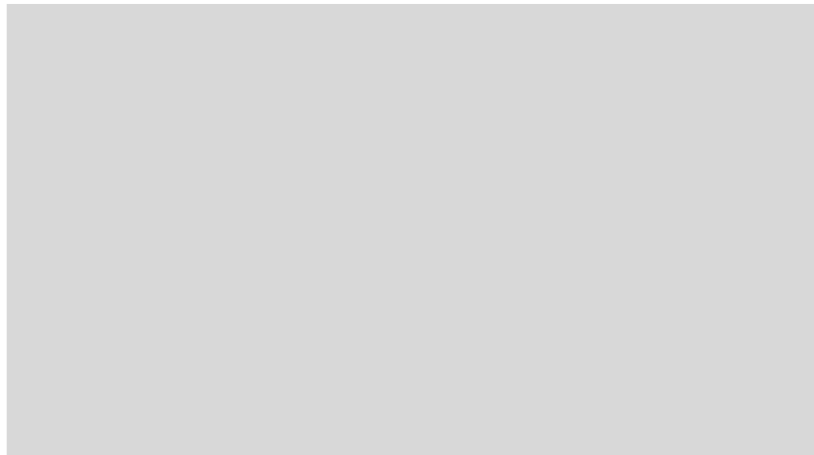


Рисунок 3.3 Динамика средней арендной ставки коммерческой недвижимости в аренду в городах областного подчинения Самарской области, 2 квартал 2016г., руб./кв.м/мес.

С точки зрения распределения по городам и районным центрам области (за исключением Тольятти) наиболее дорогие торгово-офисные предложения в аренду расположены в г. (средняя цена здесь во 2 квартале 2016 года составила руб./кв.м/мес.).

Таблица 3.1 Сводные данные по стоимости торгово-офисной недвижимости в Самарской области по состоянию на 2 квартал 2016 года.

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средняя стоимость торгово-офисных объектов без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2016г. (продажа)	Количество предложений торгово-офисных объектов, шт. (продажа)	Средняя стоимость торгово-офисных объектов без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2016г. (аренда)	Количество предложений торгово-офисных объектов, шт. (аренда)
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти				
	Новокуйбышевск				
	Отрадный				
	Жигулевск				
	Кинель				
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Сызрань				
	Похвистнево				
	Октябрьск				
Районные центры районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Чапаевск				
	Нефтегорск				
	Красный Яр				
	Исаклы				
	Безенчук				
	Сергиевск				
	Красноармейское				
	Кинель-Черкассы				
	Кошки				
	Богатое				
Пестровка					
Поселки районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский				
	Ставропольский				
	Кинельский				
	Исаклинский				
	Безенчукский				

	Нефтегорский				
	Сергиевский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский				
	Кошкинский				
	Богатовский				
	Пестравский				
	Сызранский				
	Похвистневский				
Районные центры районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянка				
	Клявлино				
	Елховка				
	Алексеевка				
	Шентала				
	Большая Глушица				
	Челно-Вершины				
	Борское				
	Большая Черниговка				
	Приволжье				
	Шигоны				
Камышла					
Поселки районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский				
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				

Таблица 3.2 Основные источники информации по рынку коммерческой недвижимости Самарской области 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/
5	Информационная система «Волга-Инфо»	www.volga-info.ru/

4. РЫНОК ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. ТОЛЬЯТТИ

По состоянию на 2 квартал 2016 года в сегменте продажи торгово-офисных помещений г. Тольятти при распределения предложений по административным районам города приходится % на район.

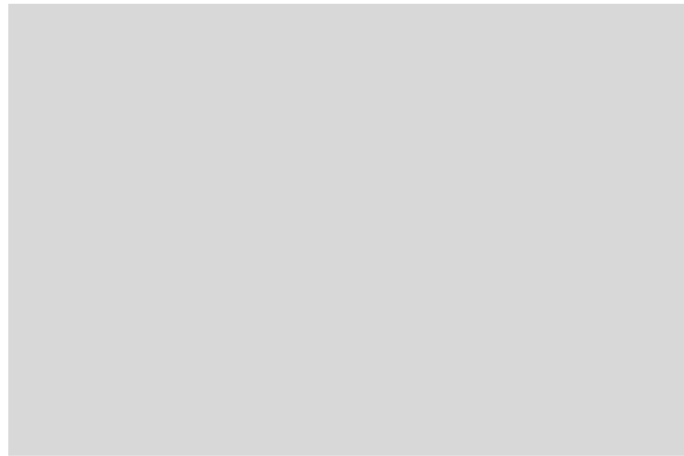


Рисунок 4.1 Структура предложения объектов торгово-офисной недвижимости г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общего количества в шт.

Средние цены на коммерческую недвижимость г. Тольятти во 2 квартале 2016 года составляют тыс. руб./кв.м; средняя цена офисных предложений – тыс. руб./кв.м, торговых – тыс. руб./кв.м. По сравнению с началом 2015 года средние цены на коммерческую недвижимость г. Тольятти на %.

По состоянию на 2 квартал 2016 года в сегменте продажи в Автозаводском районе средние цены на офисы и торговые помещения составляют тыс. руб./кв.м и тыс.руб./кв.м соответственно. В Комсомольском районе средние цены продажи офисных и торговых помещений – тыс. руб./кв.м и тыс. руб./кв.м соответственно. В Центральном районе средние цены продажи офисных и торговых помещений – тыс. руб./кв.м и тыс. руб./кв.м соответственно.

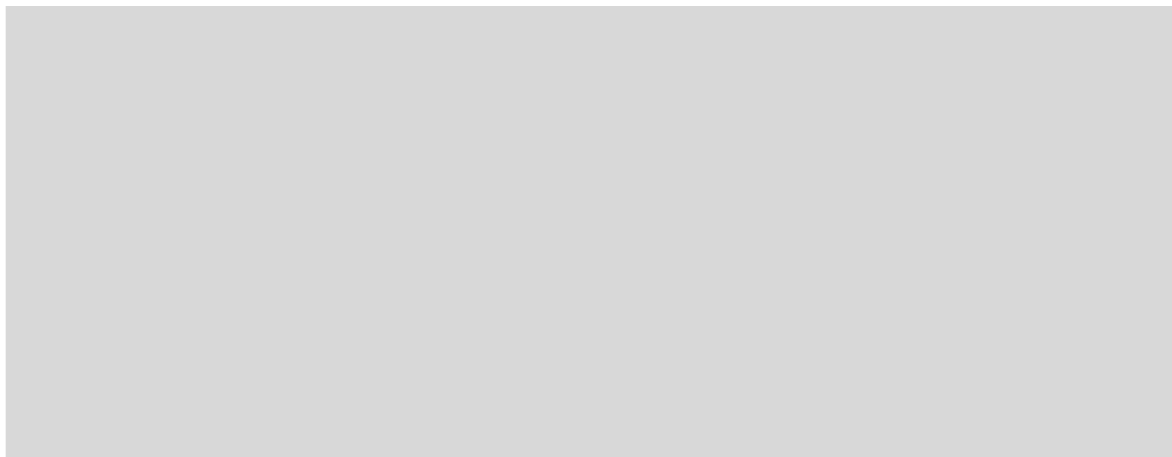


Рисунок 4.2 Динамика среднего значения цены предложения коммерческих площадей в продажу в Тольятти по административным районам, 2015 -2016гг., руб./кв.м

По состоянию на 2 квартал 2016 года в сегменте аренды торгово-офисных помещений г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится % на Автозаводской район.

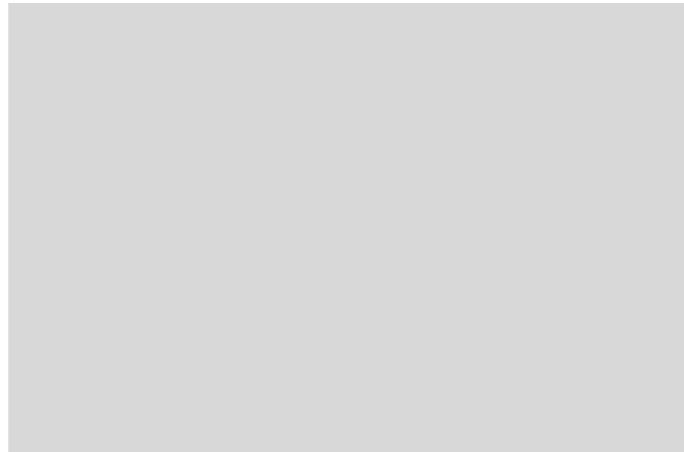


Рисунок 4.3 Структура предложения объектов торгово-офисной недвижимости г. Тольятти в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общего количества в шт.

В среднем по г. Тольятти по данным на 2 квартал 2016 года офисная недвижимость предлагается в аренду по руб./кв.м/мес., торговая в среднем по руб./кв.м/мес.

Во 2 квартале в 2016 году в сегменте аренды в г. Тольятти коммерческая недвижимость предлагается в зависимости от района: в Комсомольском районе офисные помещения в среднем по руб./кв.м/мес., торговые – руб./кв.м/мес., в Центральном районе офисы предлагают в аренду по руб./кв.м/мес., торговые помещения в среднем по руб./кв.м/мес., в Автозаводском районе: офисы – руб./кв.м/мес., торговые помещения – руб./кв.м/мес.

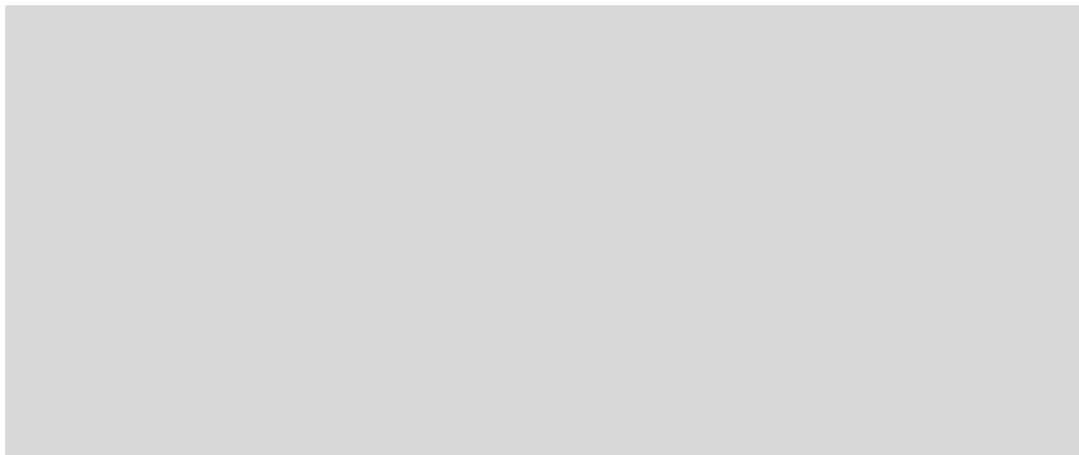


Рисунок 4.4 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки коммерческих площадей в Тольятти в аренду по административным районам, 2015-2016 гг., руб./кв.м/мес.

5. РЫНОК ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. НОВОКУЙБЫШЕВСК

Сегмент продажи коммерческой недвижимости г. Новокуйбышевск имеет положительную динамику на протяжении 2014-2015 гг. Средние цены на коммерческую недвижимость в г. Новокуйбышевск во 2 квартале 2016 года составляют тыс. руб./кв.м, средняя цена офисных предложений – тыс. руб./кв.м, торговых – тыс. руб./кв.м.

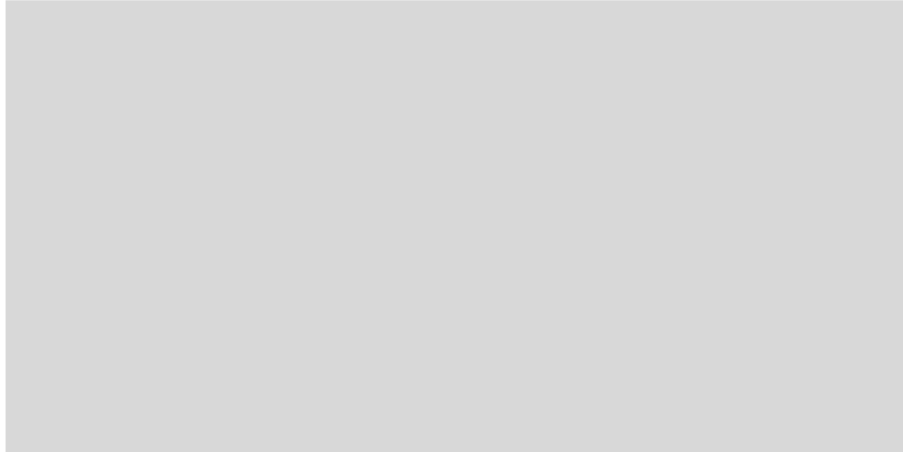


Рисунок 5.1 Динамика среднего значения цены предложения коммерческих площадей в продажу в г. Новокуйбышевск, 2015-2016гг., руб./кв.м

В сегменте аренды коммерческих площадей г. Новокуйбышевск по состоянию на 2 квартал 2016 года торговые помещения предлагаются по руб./кв.м/мес., офисные по руб./кв.м/мес. В среднем арендная ставка коммерческой недвижимости составила руб./кв.м/мес.

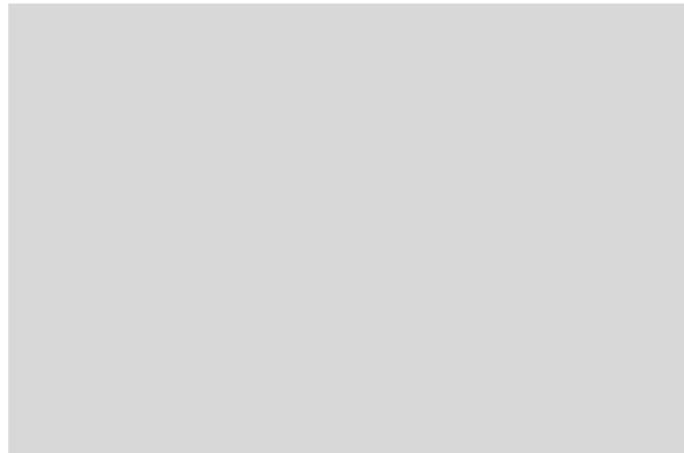


Рисунок 5.2 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки коммерческих площадей в аренду в Новокуйбышевске, 2015-2016гг., руб./кв.м

