

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ТОРГОВОЙ 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 ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА В 2011 - 2016 гг.....	13
4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА.....	17
5. СЕГМЕНТ КРУПНОФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ Г.САМАРА	19
6. СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА	22
7. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА.....	26
8. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА.....	29
9. АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА.....	30
8. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. САМАРА.....	31

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

является 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, Metallург, 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 получасе езды из центра г. 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.

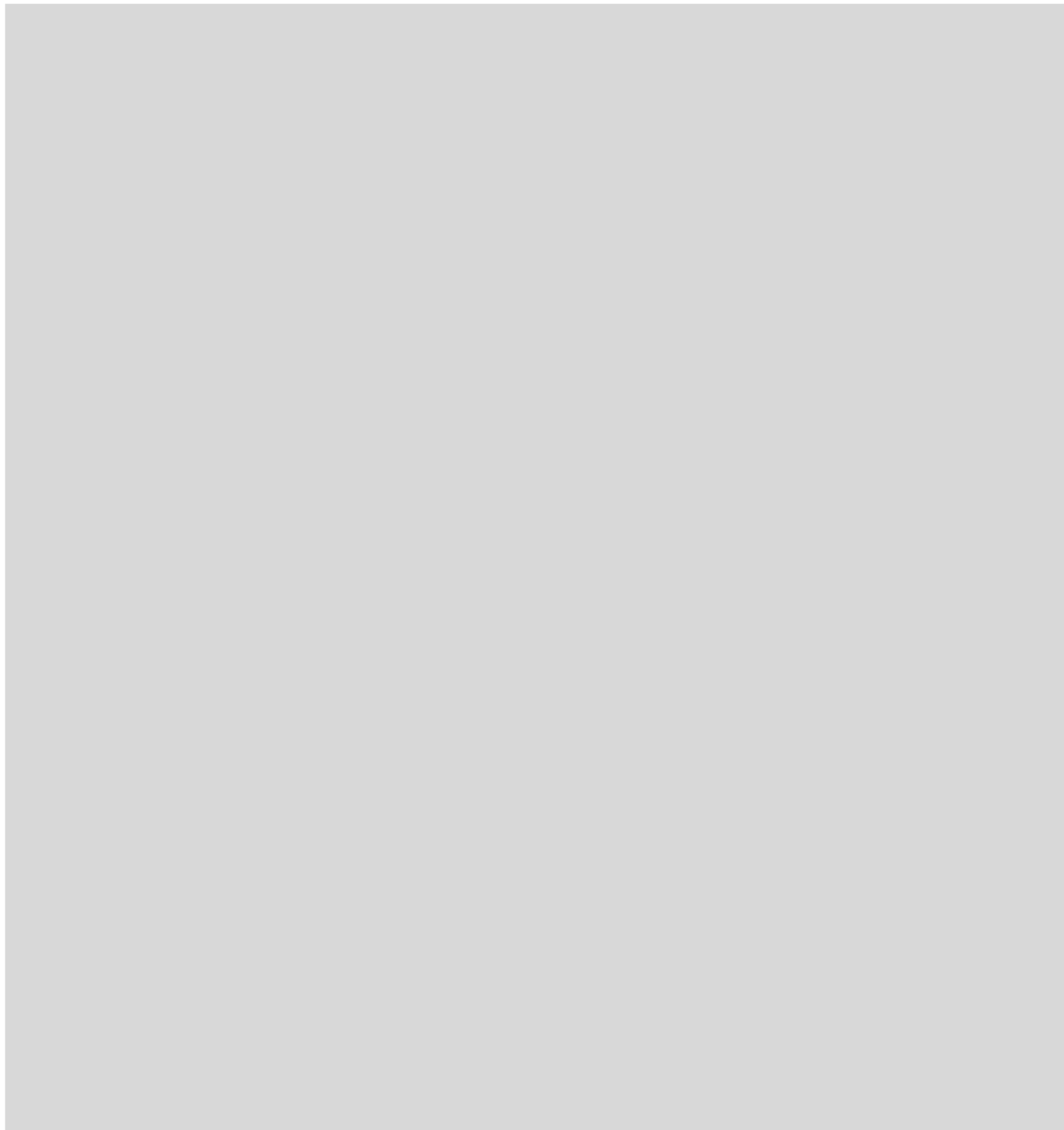
На территории района находятся ряд крупных промышленных предприятий: ОАО Самарский завод «Электрощит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

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

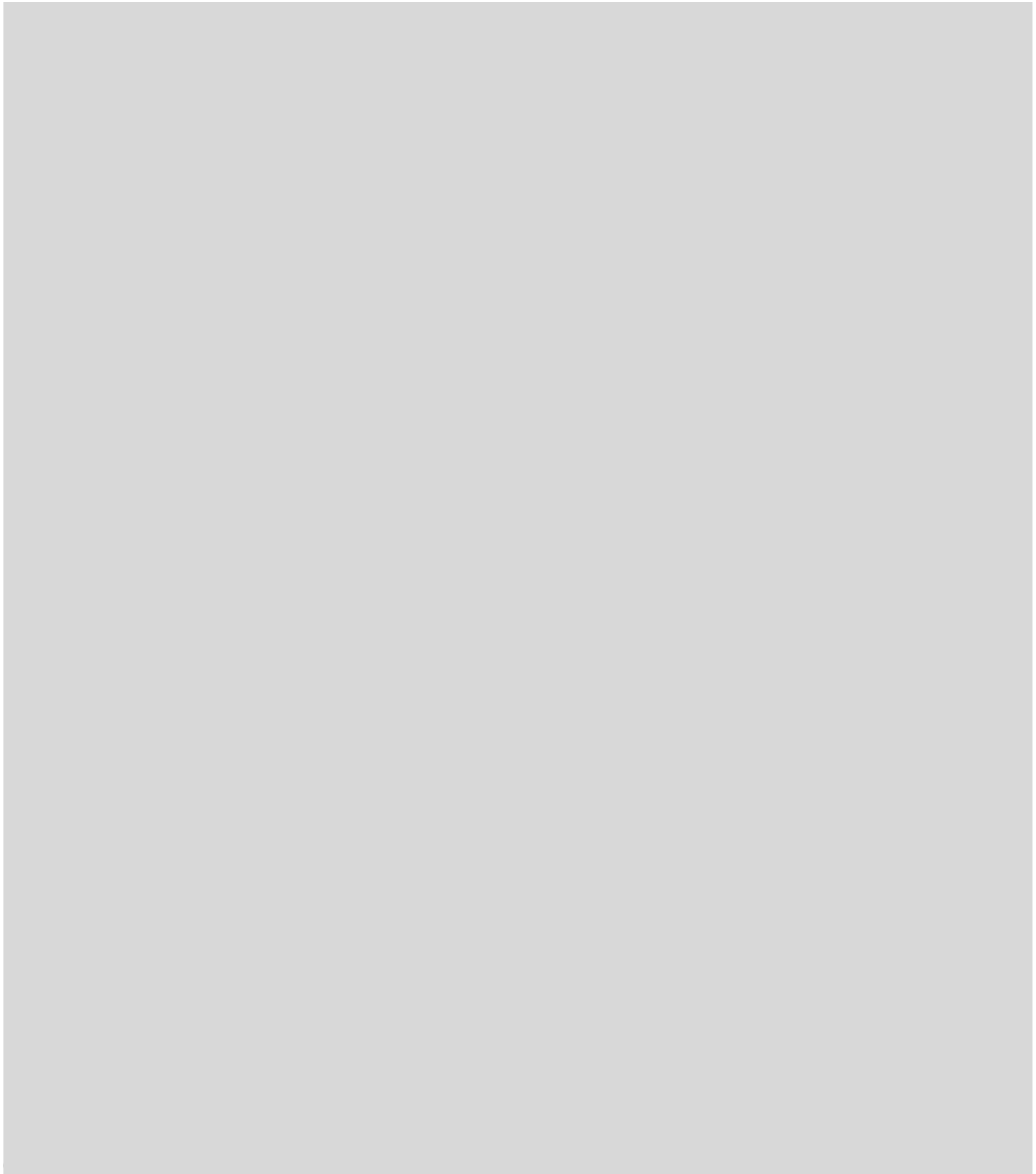


Таблица 2.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Июнь 2016 г.	Июнь 2016 г. в % к		Январь- июнь 2016 г.	Январь-июнь 2016 г. в % к январю- июню 2015 г.
		маю 2016 г.	июню 2015 г.		
Оборот организаций, млн. рублей					

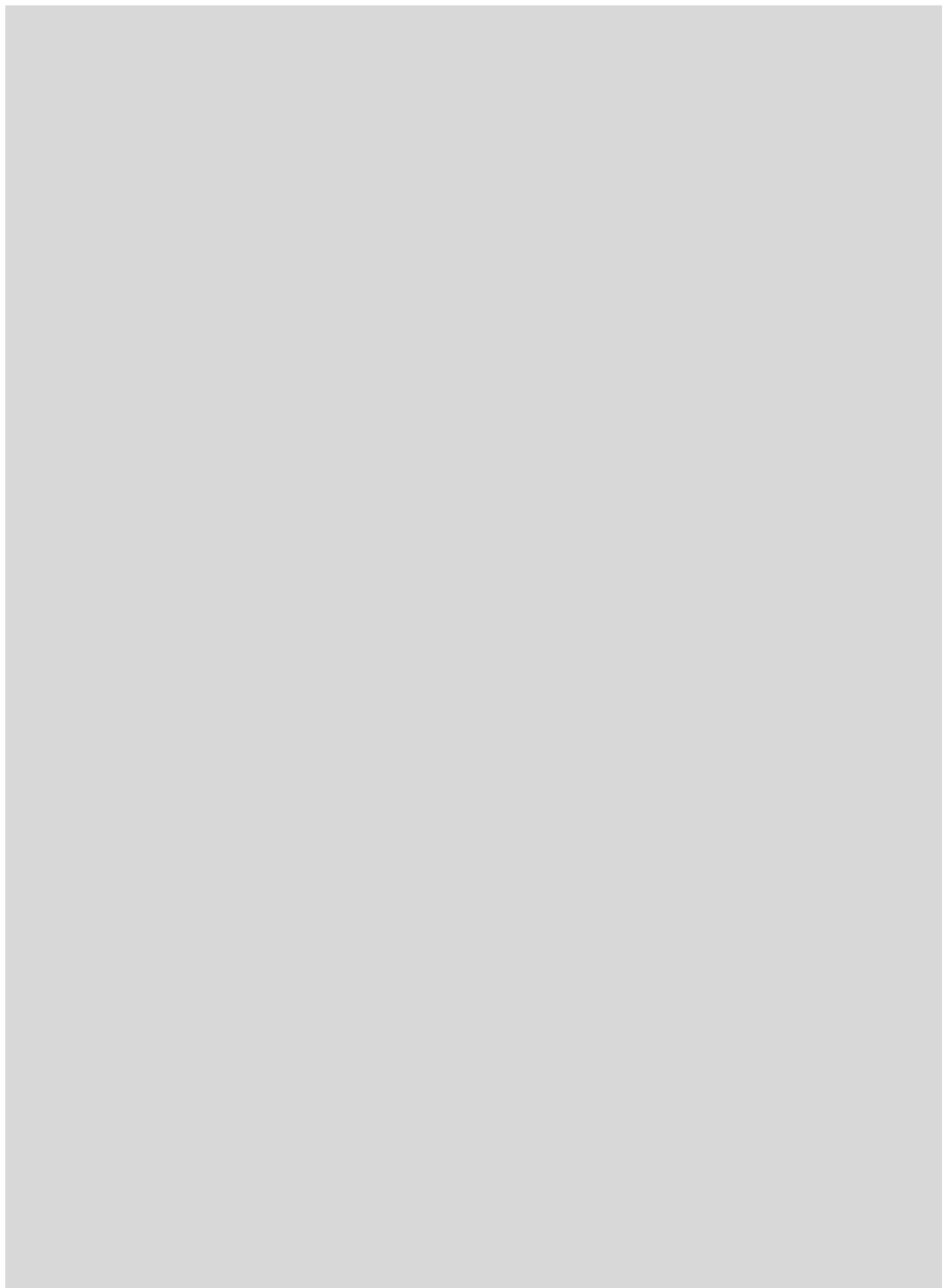
	Июнь 2016 г.	Июнь 2016 г. в % к		Январь- июнь 2016 г.	Январь- июнь 2016 г. в % к январю- июню 2015 г.
		маю 2016 г.	июню 2015 г.		
Индекс промышленного производства, %					
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности 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 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.

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 ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА В 2011 - 2016 ГГ.



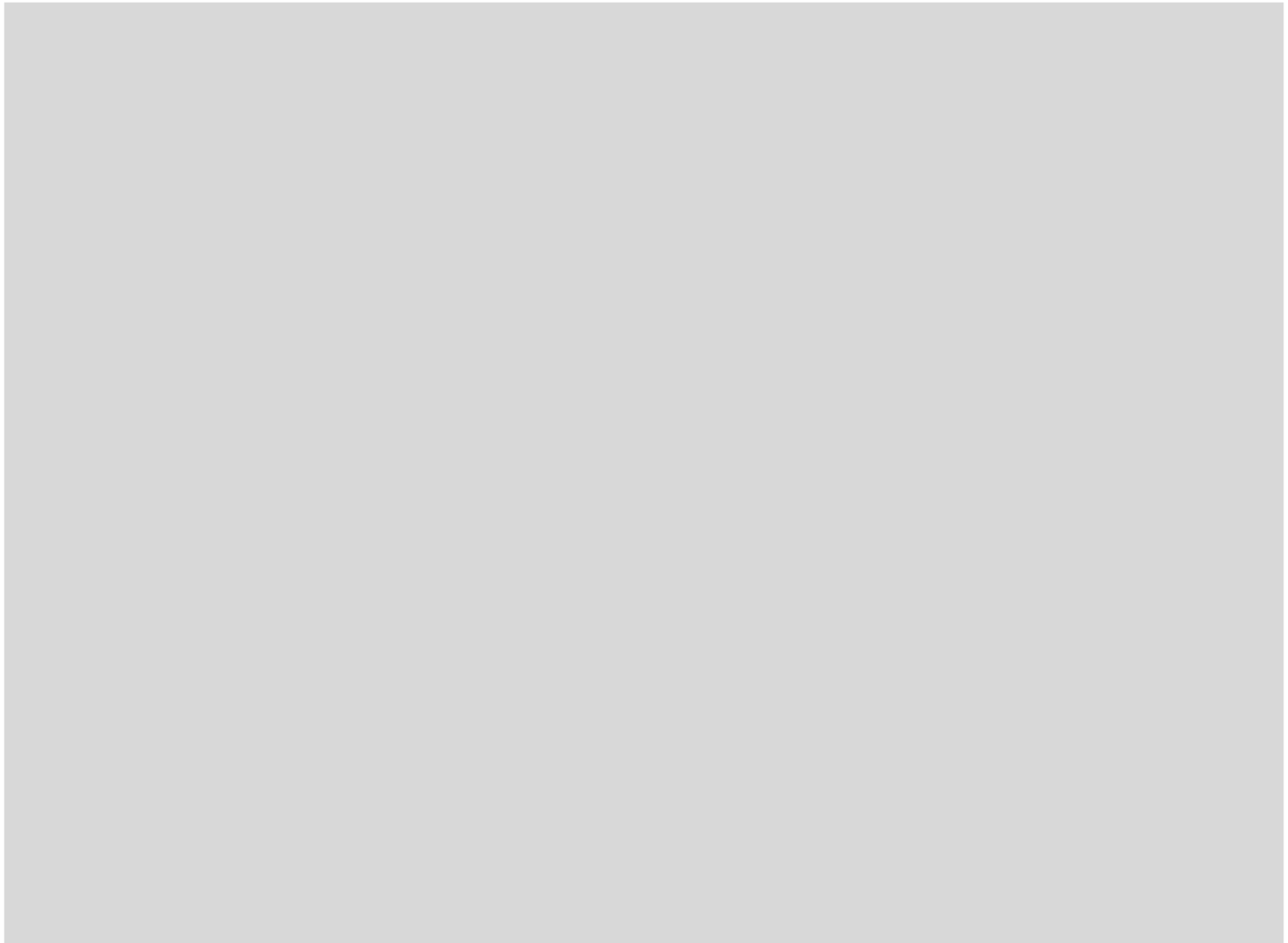


Таблица 3.1 Ввод в эксплуатацию/реконструкция/снос объектов торговой недвижимости в г. Самара

Название объекта	Тип объекта	Девелопер	Адрес	Описание/якорные арендаторы	Общая площадь, кв.м	Год ввода/последней реконструкции
ТОЦ Вертикаль	Окружной					
ТЦ Самолет	Окружной					
ТРЦ МЕГА-ИКЕА	Суперокрыжной					
ТОЦ НОТА	Районный					
II очередь ТРК Мега Сити	Окружной					
МЕТРО Кэш энд Керри	«Cash & Carry»					
Дисконт-Центр Ди Порт	Районный					
Торговая галерея Охотный ряд	Окружной					

Название объекта	Тип объекта	Девелопер	Адрес	Описание/якорные арендаторы	Общая площадь, кв.м	Год ввода/ последней реконструкции
ТРЦ Южный (Амбар)	Суперокружной					
ТОЦ Октябрьский	Окружной					
ТЦ Аврора 3-я очередь	Суперокружной					
Новые проекты						
ТРЦ Good'Ok	Суперокружной					
Ритейл-парк Ипподром (Магнит, Спортмастер)	Суперокружной					
ТРК Самара-Центр	Суперокружной					
ТРЦ «Бристоль»	Окружной					
ТЦ Декатлон	Районный					
ТЦ Управа-Ф	Районный					
ТЦ «Тройка»	Районный					
ТЦ Бумеранг	Суперокружной					
ТЦ на месте ТЦ Колизей	Суперокружной					
ТРК Крепость	Суперокружной					
ТЦ на Поляне Фрунзе	Районный					
ТЦ Витязь	Окружной					
ТЦ на месте рынка Шапито	Районный					
Реконструкция/снос						
ТЦ Юность	Окружной					
ТД Захар	Окружной					
ТРК Космопорт	Суперокружной					

Название объекта	Тип объекта	Девелопер	Адрес	Описание/якорные арендаторы	Общая площадь, кв.м	Год ввода/последней реконструкции
ТРК Московский	Суперокрыжной					
ТЦ Колизей	Районный					
ТЦ Сила Спорта	Окрыжной					

Таблица 3.2 Динамика объема предложений объектов торговой 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 торговой недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.					
Общая площадь торговой недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м					

Таблица 3.3 Динамика объема предложений объектов торговой недвижимости в г. Самара, выставленной на продажу

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

4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА



Таблица 4.1 Общие сведения о рынке торговой недвижимости г. Самара

Показатели	Сегмент рынка	
	Рынок аренды	Рынок продажи
Количество торговой недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 2 квартал 2016 г., шт.		
Общая площадь торговой недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 2 квартал 2016 г., кв.м		
Средняя площадь объекта торговой недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, по состоянию на 2 квартал 2016 г., кв.м		
Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов торговой недвижимости		
Преобладающий тип предложений по объектам торговой недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа		

<p>Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов торговой недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 года</p>	<p>•</p>		
<p>Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Для торговых объектов класса С и ниже)</p>	<p>Среднее</p>	<p>Расширенный интервал</p>	

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

N 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. СЕГМЕНТ КРУПНОФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ Г.САМАРА¹

Совокупная площадь всех крупноформатных торговых объектов г. Самара ТЦ по данным на 2 квартал 2016 года составляет около млн. кв.м (НЕ включая ТЦ во встроено-пристроенных площадях и объекты менее 4 тыс. кв.м. и рынки).

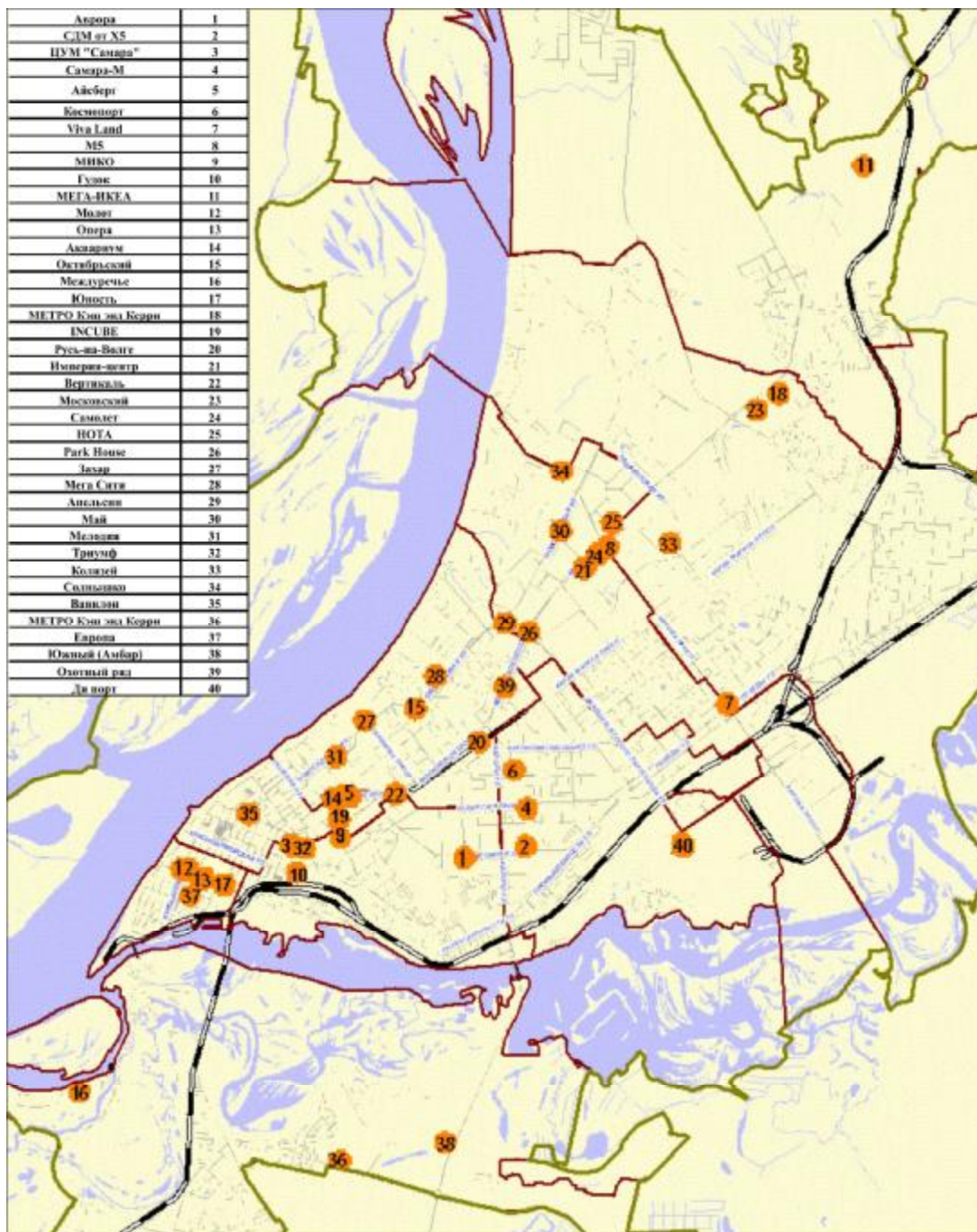


Рисунок 5.1 Карта распределения основных торговых центров г. Самара

Из всей массы торговых центров Самары около % – это старые объекты, срок реконструкции которых или срок ввода составляет более 10 лет назад, они не имеют концепта и/или должного уровня заповняемости/формата «крытый рынок с операторами попаме типа ИП».

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

Около % площадей – это специализированные отдельные ТЦ, преимущественно мебельные, отделочные, и универмаги DIY местных сетей.

Порядка % - это ТЦ, которые уже введены в эксплуатацию и/или вышли на брокеридж, но пока не открыты для посетителей.

И всего % - это объекты, которые принято называть концептуальными торговыми центрами (мультиформатными неспециализированными), обладающих стандартным набором ритейл-операторов: продуктовый якорь, универмаг электроники, товаров для дома, fashion-галерея, фудкорт и развлекательный якорь.

В структуре крупноформатных ТЦ преобладающую долю (%) площадей занимают суперкрупные ТРЦ, («Московский», «Вивалэнд», «Космопорт», «ПаркХаус», «Русь-на-Волге», «Мега-Сити», «Мега», «Аврора», «Амбар» и «Good'OK») площадью свыше 45 тыс. кв.м. (доля площадей в кв.м от общей площади всех ТЦ города), % - окружные (общая площадь 10- 45 тыс. кв.м), и % - районные (общая площадь до 10 тыс. кв.м).

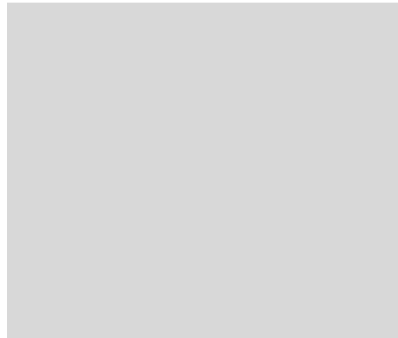


Рисунок 5.2 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара, по состоянию на 2 квартал 2016 года, % от общей площади в кв.м

Компанией, имеющее подавляющее большинство торговых площадей в управлении в г. Самара является «Виктор и Ко». С вводом нового ТРЦ «Good'OK» по объему общей площади (ГВА) они будут занимать % рынка, остальные участники рынка управляют 1-2 объектом, поэтому их доля не превышает % (по самым крупным объектам).

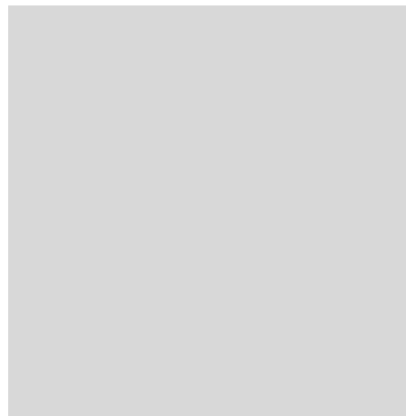


Рисунок 5.3 Структура крупнейших девелоперов ТЦ г. Самара по количеству площадей находящихся в управлении, % от общей площади ТЦ по состоянию на 2 квартал 2016 г.

Показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам 2 квартала 2016 года относительно 2015 года и составил в среднем %.



Рисунок 5.4 Динамика уровня вакантных площадей (VR) в крупноформатных ТЦ г. Самара, % от общей площади, 2015-2016 гг.

Средняя арендная ставка во 2 квартале 2016 года в ТЦ г. Самара в зависимости от типа варьируется в диапазоне от руб.кв.м/мес. до тыс. руб.кв.м/мес. за типовую торговую секцию.



Рисунок 5.5 Средние арендные ставки в ТЦ Самары за типовую торговую секцию, 2 квартал 2016 г, руб.кв.м/мес.

Сделки по продаже торговых помещений в крупноформатных торговых центрах и торгово-развлекательных центрах или по продаже крупноформатных ТЦ/ТРЦ целиком единичны, носят закрытый характер.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки торговых помещений в ТЦ/ТРЦ г. Самара, относятся:

-
-
-

6. СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА²

По состоянию на конец 1 полугодия 2016 года в сегменте аренды торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города % экспозиции приходится на район.

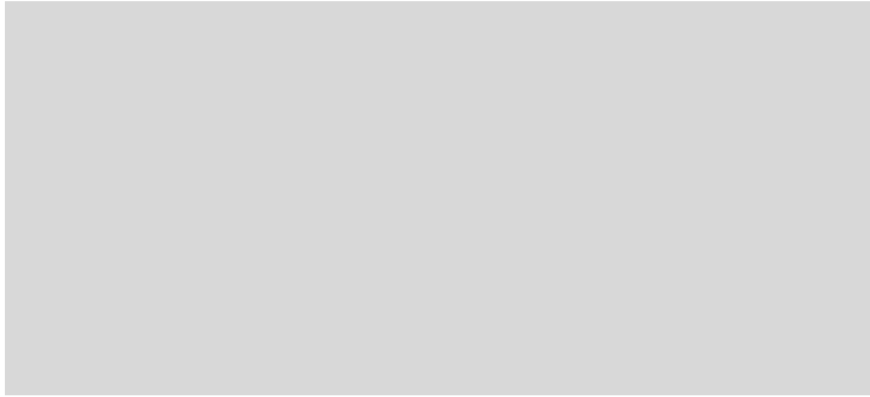


Рисунок 6.1 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения торговых площадей встроенно-пристроенного формата в аренду по состоянию на 2 квартал 2016 года составил около тыс.кв.м.

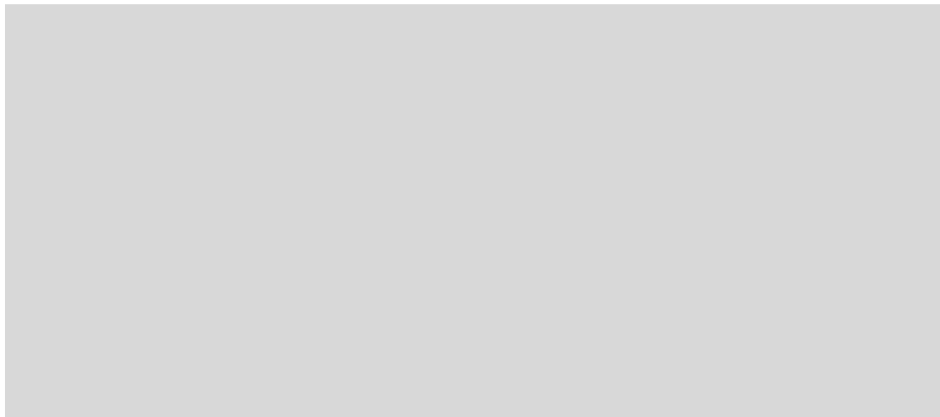


Рисунок 6.2 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общей площади в кв.м

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

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений во 2 квартале 2016 года преобладают объекты небольших площадей до кв.м и составляют % от общего количества в штуках.

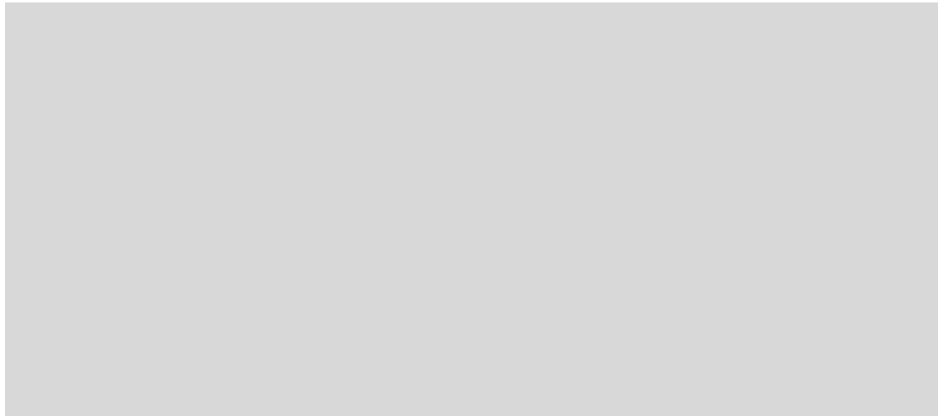


Рисунок 6.3 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общего количества в шт.

Средняя арендная ставка на торговые площади встроенно-пристроенного формата по состоянию на конец 1 полугодия 2016 года составила руб./кв.м/мес., что на %, чем на начало 2016 года.

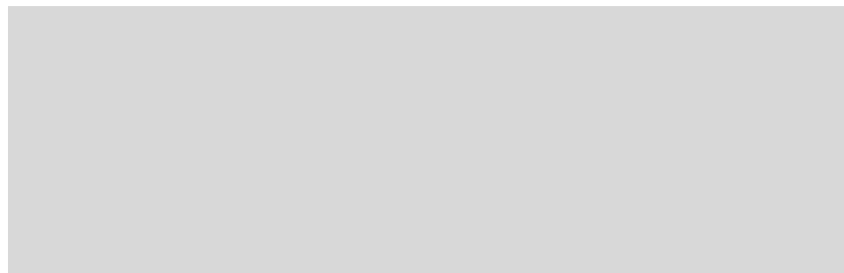


Рисунок 6.4 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2015-2016 гг., руб./кв.м/мес.

По данным на 2 квартал 2016 года минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости г. Самара составляет руб./кв.м/мес. в районе (сдается торговое помещение площадью).

Самые дорогие торговые помещения в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение – руб./кв.м/мес. в районе (торговое помещение на 1 линии). Также высокой популярностью среди ретейл-арендаторов пользуется и другие трафикообразующие перекрестки города, далеко не всегда расположенные в центре Самара: район железнодорожного вокзала, ул. Гагарина – ул. Революционная, ул. Победы, ул. 22 Партсъезда, пр. Масленникова – ул. Мичурина.

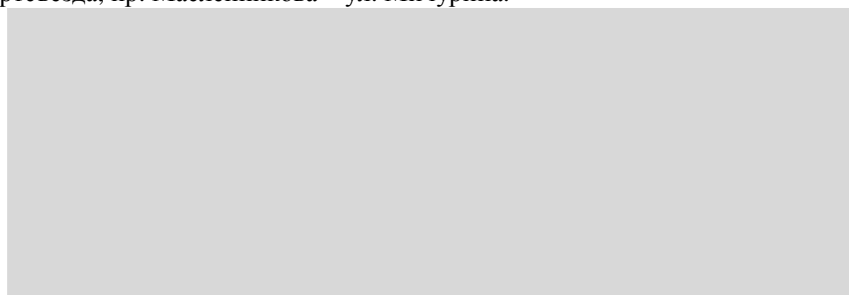


Рисунок 6.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м/мес.

С точки зрения разбивки по площадям по состоянию на 2 квартал 2016 года арендная ставка по-прежнему различается. Наиболее высокая арендная ставка в торговых помещениях встроенно-пристроенного формата представлена в размере площади кв.м и составила в среднем руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных торговых помещениях на первых этажах жилых домов – в среднем руб./кв.м/мес.

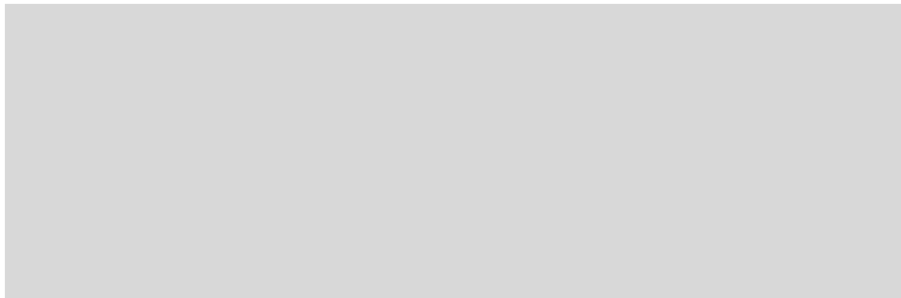


Рисунок 6.6 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2015-2016 гг., руб./кв.м/мес.

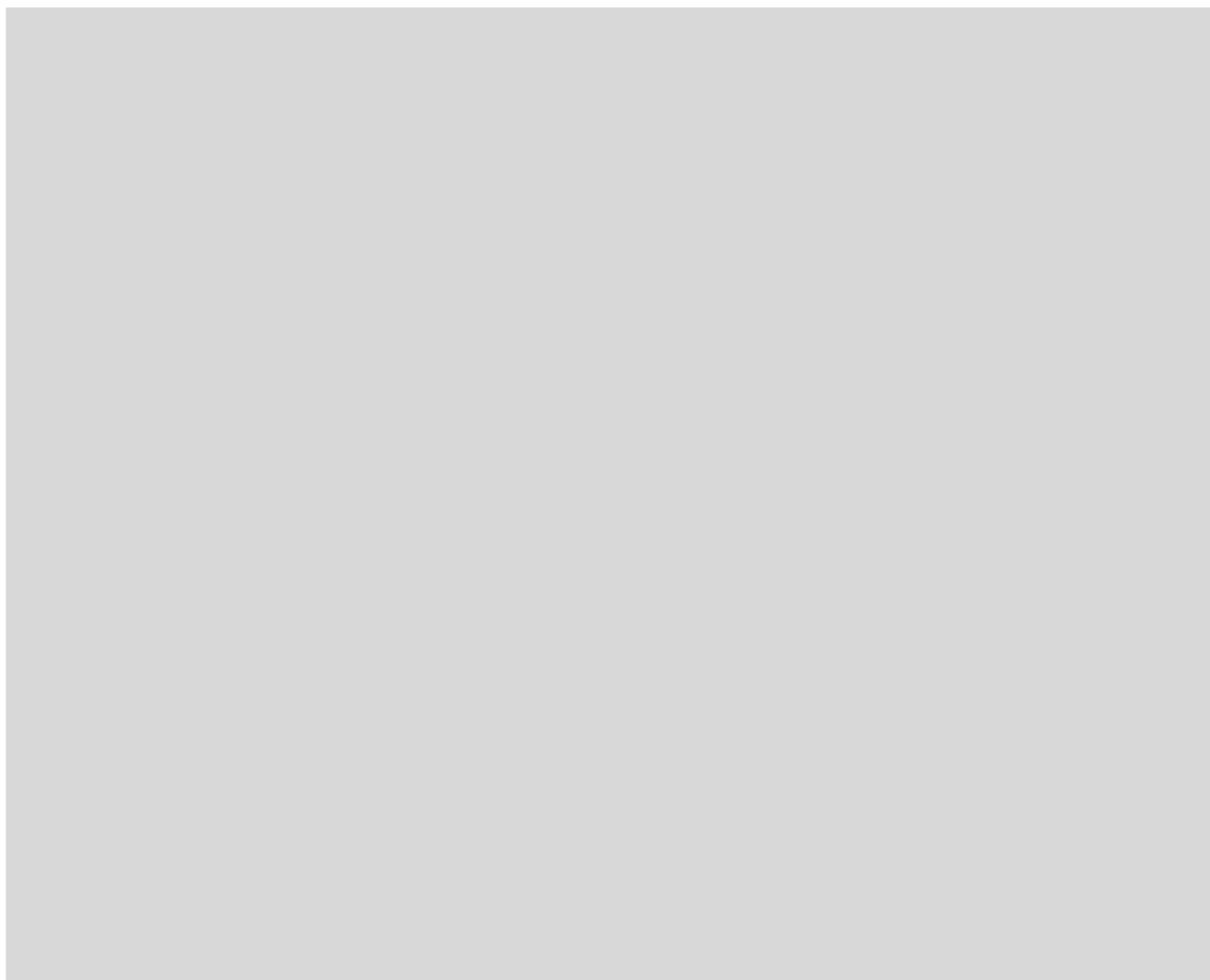


Рисунок 6.7 Ценовая карта по средним ценам предложения арендных ставок объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м/мес.

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

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

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

7. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА³

По состоянию на конец 1 полугодия 2016 года в сегменте продажи торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города приходится на район (% от общего количества в штуках).



Рисунок 7.1 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения продажи торговых площадей встроенно-пристроенного формата во 2 квартале 2016 года составил около тыс. кв.м.

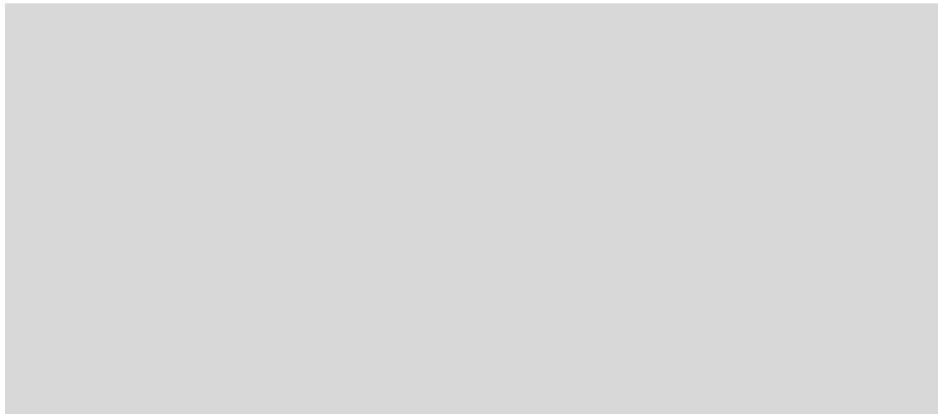


Рисунок 7.2 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общей площади в кв.м

³ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

В структуре предложений по размеру площади торговых объектов на продажу по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – кв. м (% от общего количества в штуках).

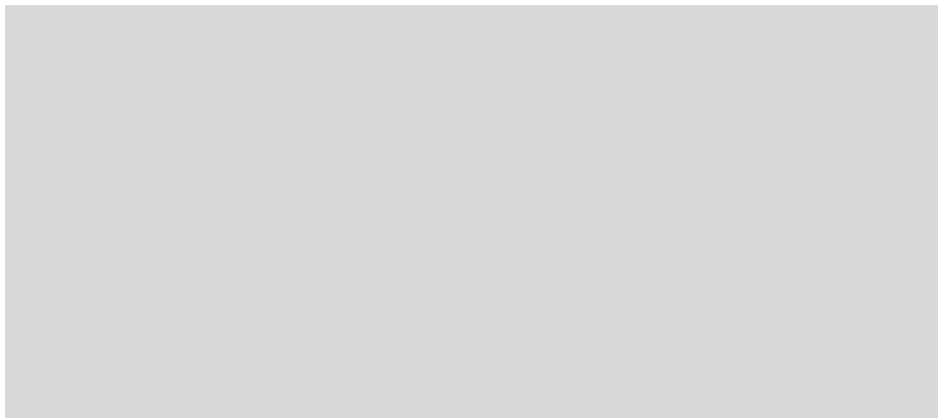


Рисунок 7.3 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2016г., % от общего количества в шт.

По данным на 2 квартал 2016 года средняя цена предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара относительно конца 2015 года и составила тыс. руб./кв.м.

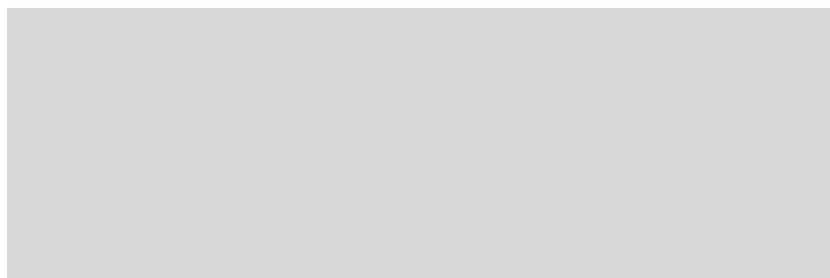


Рисунок 7.4 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2015-2016 гг., руб./кв.м

Наиболее дорогие предложения торговых помещений во 2 квартале 2016 года сосредоточены в районе, где средняя цена составляет тыс. руб./кв.м. Наиболее дешевые площади предлагаются в районах – в среднем по тыс. руб./кв.м и тыс. руб./кв.м соответственно.

Минимальное значение цены предложения объектов торговой недвижимости составляет тыс. руб./кв.м в районе (торговое помещение площадью). Максимальное значение – тыс. руб./кв.м в районе (помещение под торговую деятельность на 1 линии улицы).

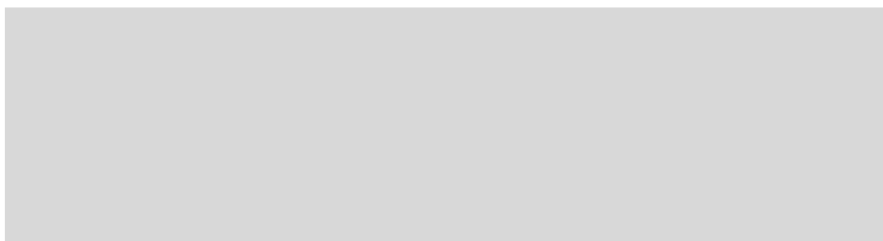


Рисунок 7.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м

По данным на 2 квартал 2016 года в сегменте продажи с позиции размера общей площади торговой недвижимости крупные предложения (кв.м) дешевле объектов площадью до кв.м и составляют тыс. и тыс. руб./кв.м соответственно.

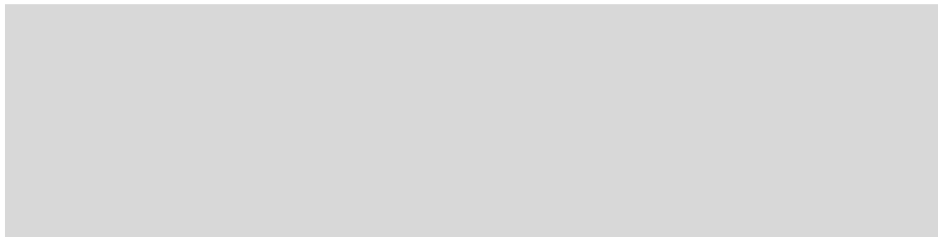


Рисунок 7.6 Динамика среднего значения цены предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2015-2016 гг., руб./кв.м



Рисунок 7.7 Ценовая карта по средним ценам предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 г.

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

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

-
-
-
-
-
-
-

8. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

В среднем для торговых площадей ставка капитализации по г. Самара на 2 квартал 2016 года установилась на уровне %.

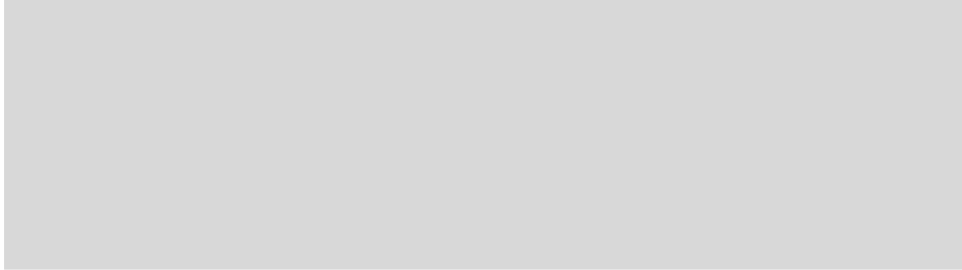


Рисунок 8.1 Средние ставки капитализации объектов торговой недвижимости г. Самара, 2015-2016 гг., %

По административным районам г. Самара средняя величина ставки капитализации торговых помещений по состоянию на 2 квартала 2016 года находится в диапазоне от до %.

Таблица 8.1 Ставка капитализации объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г.

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

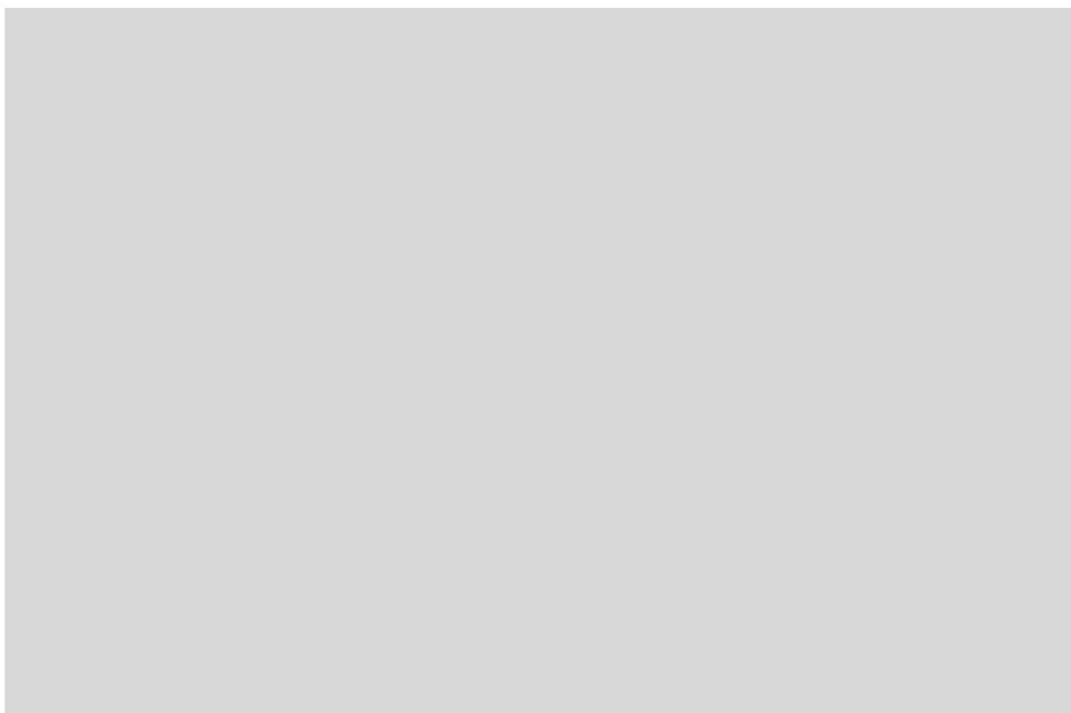


Рисунок 8.2 Карта ставок капитализации (средние значения) объектов торговой недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 г., %

9. АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара в аренду во 2 квартале 2016 составляет _____ сут.
Максимальный срок экспозиции по состоянию на 2 квартал 2016 года установились в _____ районе – _____ сут.
Минимальный срок экспозиции у торговых помещений в аренду в _____ районе (_____ сут.).

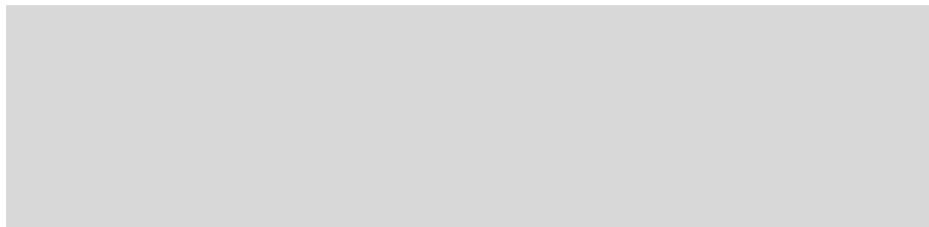


Рисунок 9.1 Средние сроки экспозиции по аренде объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам, 2015-2016 гг., сут.

Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара на продажу во 2 квартале 2016 года составляет _____ сут.
Максимальное значение срока экспозиции установилось в _____ районе (в среднем _____ сут.), а минимальное среднее значение – в _____ районе (_____ сут.).



Рисунок 9.2 Средние сроки экспозиции по продаже объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам, 2015-2016 гг., сут.

8. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. САМАРА

СЕГМЕНТ КУПНОФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

-
-
-

СЕГМЕНТ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-