

Исследование рынка офисной 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 ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА В 2010 – 2016 гг.....	11
4.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА	14
5.	СЕГМЕНТ КРУПНОФОРМАТНЫХ ОФИСНЫХ ОБЪЕКТОВ (БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ) Г. САМАРА.....	16
6.	СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА.....	18
7.	СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА.....	22
8.	ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА	26
9.	АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА	28
2.	ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. САМАРА.....	29

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 Безьямки, 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.

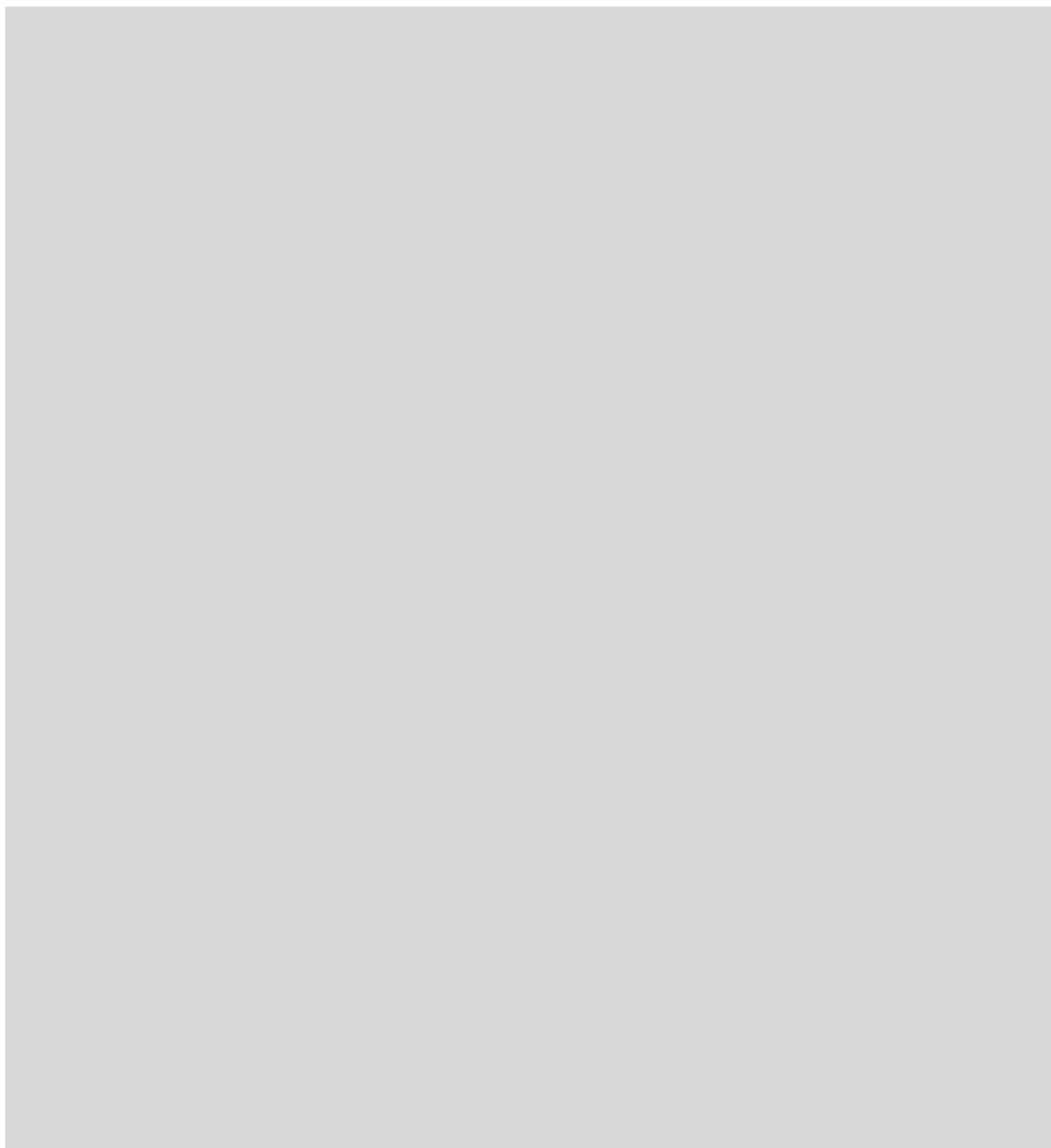
На территории района находятся ряд крупных промышленных предприятий: ОАО Самарский завод «Электроцит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

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

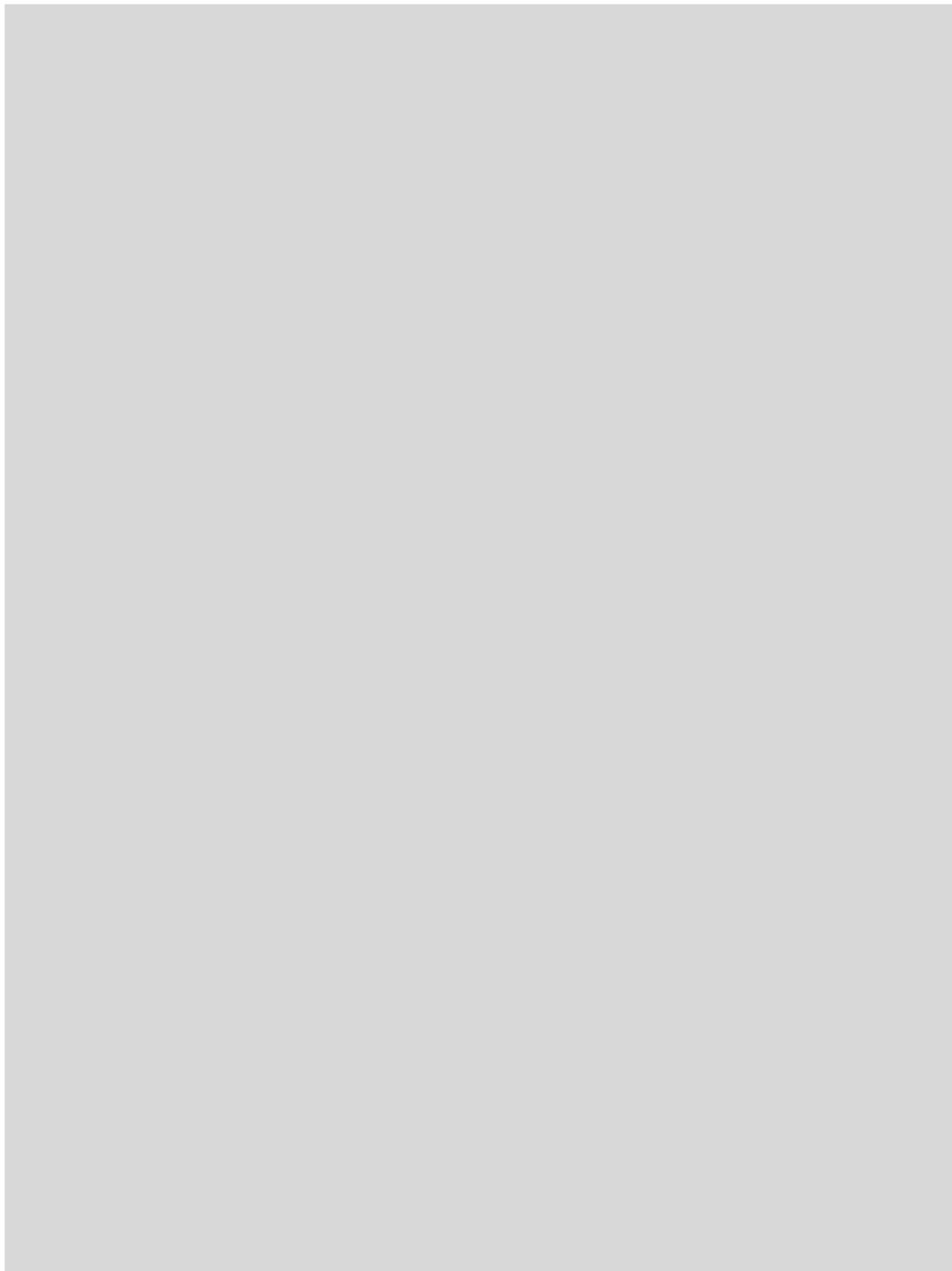


Таблица 2.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Март 2016 г.	Март 2016 г. в % к		Январь-март 2016 г.	Январь-март 2016 г. в % к январю-марту 2015 г.
		февралю 2016 г.	марту 2015 г.		
Оборот организаций, млн. рублей					
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 ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА В 2010 – 2016 ГГ.

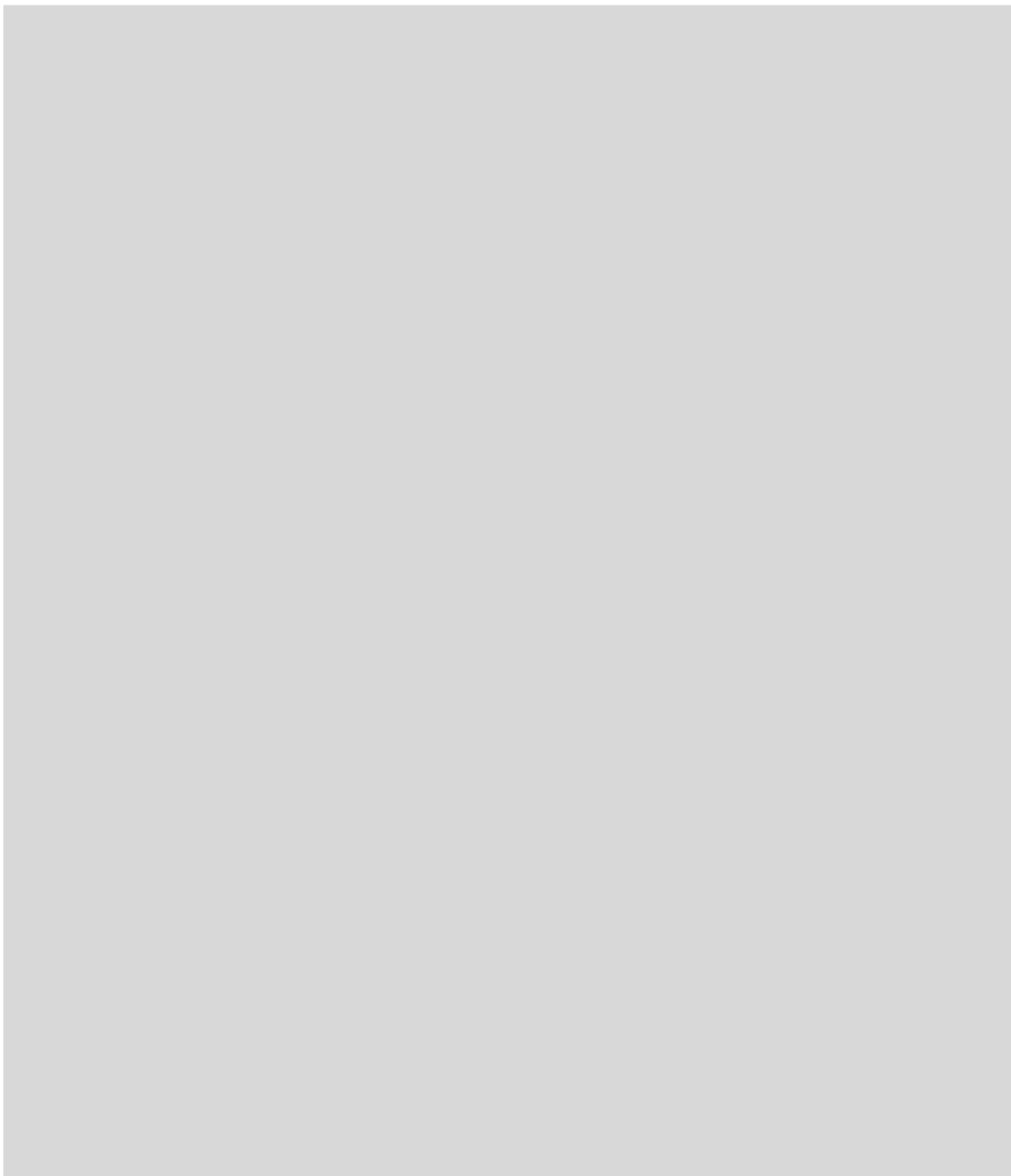


Таблица 3.1 Ввод в эксплуатацию/реконструкция/снос объектов офисной недвижимости в г. Самара за 2010-2019 гг.

Название объекта	Класс	Адрес расположения	Девелопер	Общая площадь объекта, кв.м	Этажность	Год ввода/реконструкции/сноса
Вертикаль	B+	Московское ш./ул. Пролетарская				
Галактика	B	ул. Ярмарочная, 55/ ул. Ульяновская, 52				
МФЦ	C+	Московское ш./ул. Луначарского				
Ирбис	B+	ул. Ново-Садовая, 160б				
ФинХаус	B	ул. Дачная, 24а				
Панорама	B+	ул. Скляренко, 26				
Газпромтрансгаз	B+	ул. Ново-садовая, 106а, к1				
Флагман	B+	ул. Партизанская, 82А				
Торгово-офисное здание	B	ул. Ново-Садовая, 307а				
Офисное здание	A	ул. Авроры, 155				
Millennium Tower	B+	ул. Мичурина, 78 лит. Н				
Бизнес-центр «Москва»	B+	Московское ш., 55				
Олимп	B	ул. Ново-Садовая, 311				
Самара-Сити	B	ул. Урицкого, 23				
Башня	A	пр. Карла Маркса, 201б				
Новые проекты						
Офисный центр в ТРК Good'Ok	A	Агибалова/Красноармейской/Урицкого/Мечникова				
ОЦ рядом с ФИАН		Ново-Садовая/2 Радиальная				
Офисный центр	A	Аврора/Съездовская				
Реконструкция						
Галант		ул. Песчаная, 1				
МФЦ «7 Авеню»	B	ул. Ново-Садовая, 3				

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

Таблица 3.3 Динамика объема предложений объектов офисной 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 офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.					
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м					

4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

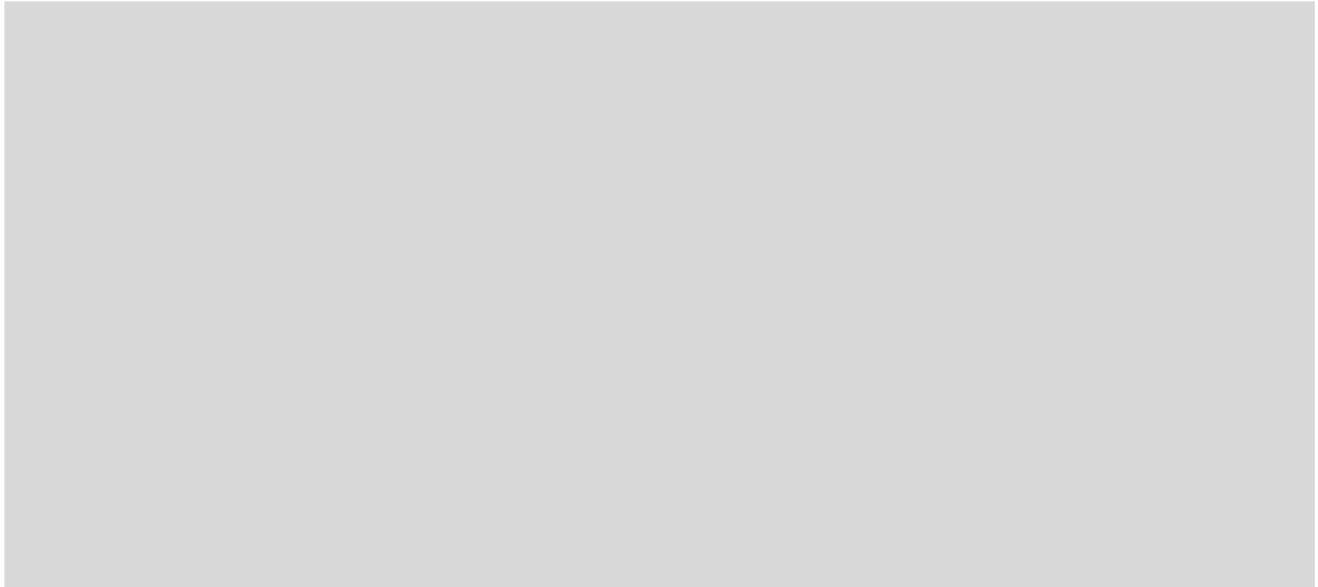


Таблица 4.1 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

Показатели	Сегмент рынка	
	Рынок аренды	Рынок продажи
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 2 квартал 2016 г., шт.		
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 2 квартал 2016 г., кв.м		
Средняя площадь объекта офисной 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 офисной недвижимости		
Преобладающий тип предложений по объектам офисной недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа		
Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 г.	•	
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Для офисных	Среднее	Расширенный интервал

Показатели объектов класса С и ниже)	Сегмент рынка	
	Рынок аренды	Рынок продажи

Таблица 4.2 Основные источники информации по рынку офисной 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/

5. СЕГМЕНТ КРУПНОФОРМАТНЫХ ОФИСНЫХ ОБЪЕКТОВ (БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ) Г. САМАРА¹

Распределение бизнес-центров в географии г. Самара отражено на карте:

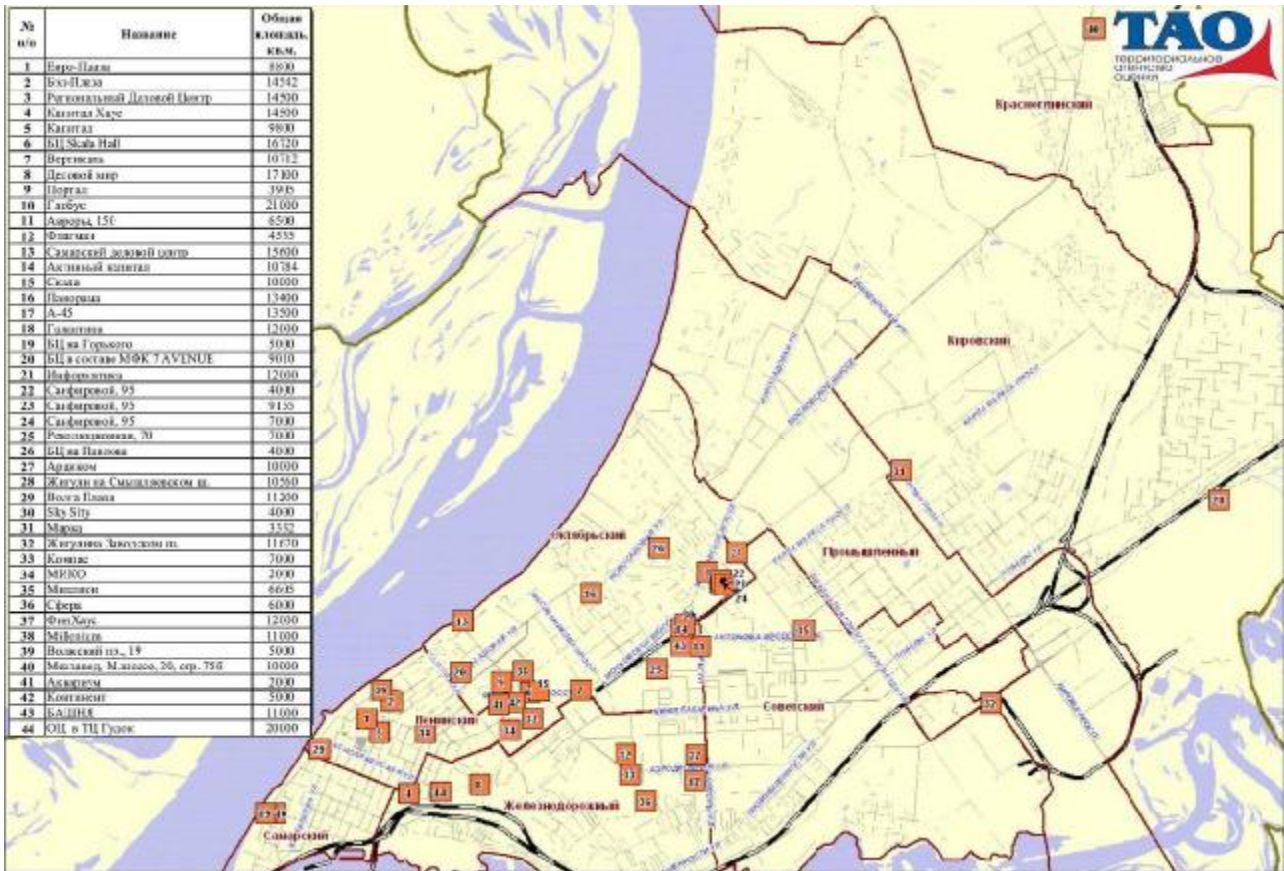


Рисунок 5.1 Распределение бизнес-центров г. Самара

Во 2 квартале 2016 года структуре качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса А и (по % и % соответственно). В экспозиции сегмента офисных центров класса А появились предложения в офисной части ТРК «Good'OK».

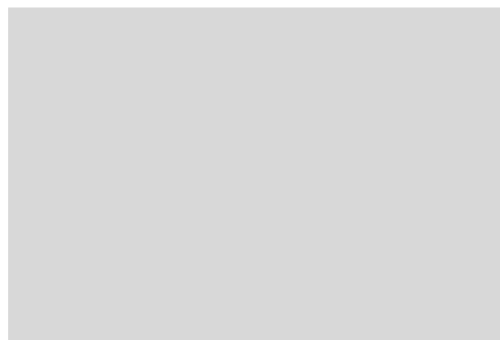


Рисунок 5.2 Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 2 квартал 2016 года, % от общей площади

В конце первого полугодия 2016 года средняя доля вакантных площадей по городу Самара относительно конца 2015 года и составила %.

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



Рисунок 5.3 Доля вакантных площадей (средние значения) в бизнес-центрах г. Самара, 2015-2016 гг., % к общей площади



Рисунок 5.4 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2015-2016 гг., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

В среднем во 2 квартале 2016 года в классифицируемых объектах Самары арендная ставка установилась на уровне 536 руб./кв.м/мес., что на 4% выше показателя на конец 2015 года.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, относятся:

-
-
-

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

По состоянию на 2 квартал 2016 года в сегменте аренды офисных помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города % экспозиции приходится на район.



Рисунок 6.1 Структура предложения объектов офисной 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 офисных площадей встроенно-пристроенного формата в аренду в конце 1 полугодия 2016 года составил около тыс. кв.м.

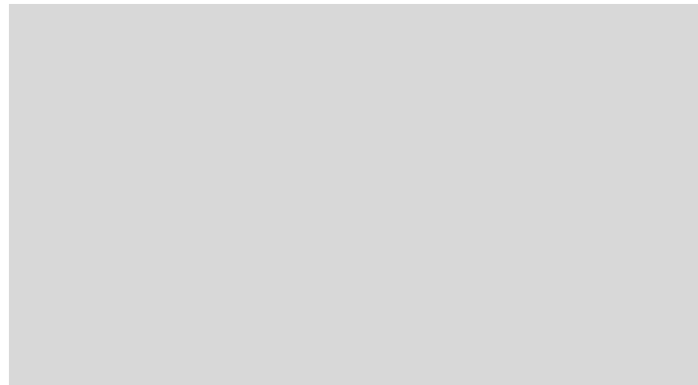


Рисунок 6.2 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общей площади в кв.м

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

В структуре предложений офисных помещений г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – кв. м (%).

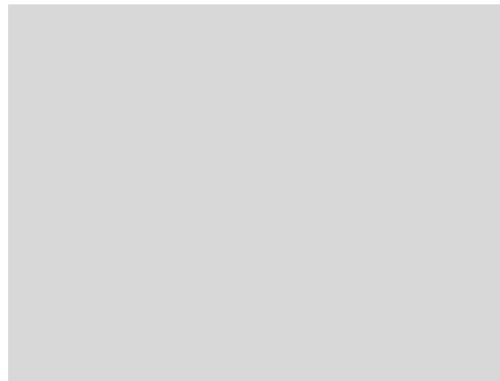


Рисунок 6.3 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общего количества в шт.

Средняя арендная ставка на офисные площади по состоянию на 2 квартал 2016 года составила руб./кв.м/мес., что на % , чем на начало 2016 года.

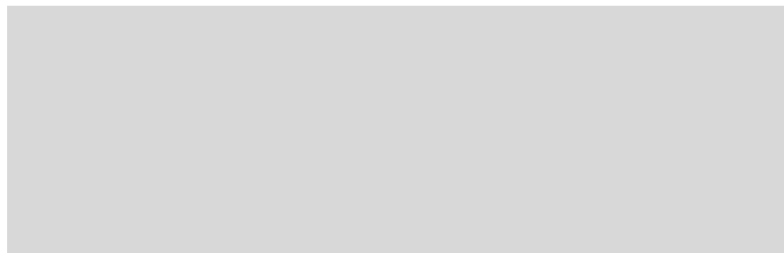


Рисунок 6.4 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2015-2016 гг., руб./кв.м/мес.

Минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости г. Самара составляет руб./кв.м/мес. в районе (предлагается офисное помещение площадью). Самые дорогие офисные помещения в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высокими автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение – руб./кв.м/мес. в районе (предлагается офисное помещение).

В целом же центральные районы города протяжении последних лет держат лидирующие позиции по уровню арендной ставки.

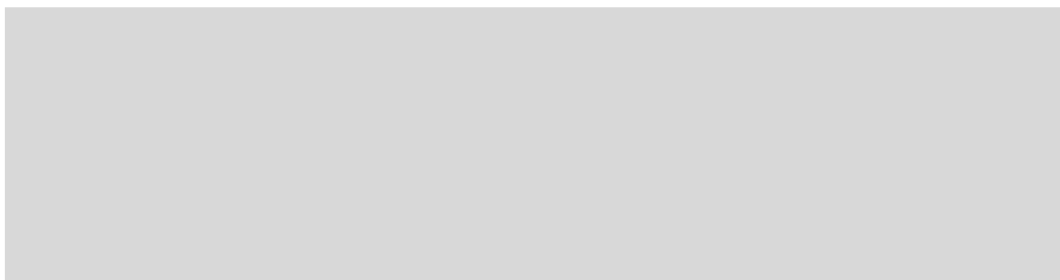


Рисунок 6.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м/мес.

Во 2 квартале 2016 года средняя арендная ставка в офисных помещениях площадью кв.м - руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных офисных помещениях на первых этажах жилых домов – в среднем руб./кв.м/мес.

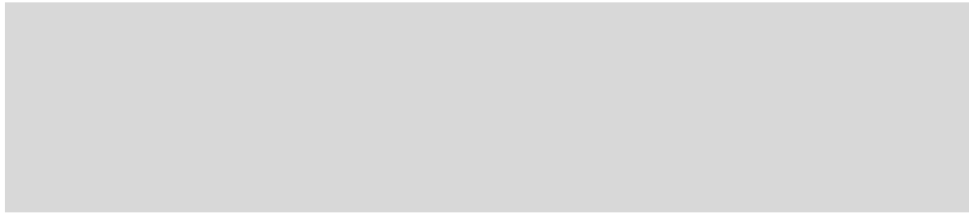


Рисунок 6.6 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2015-2016 гг., руб./кв.м/мес.

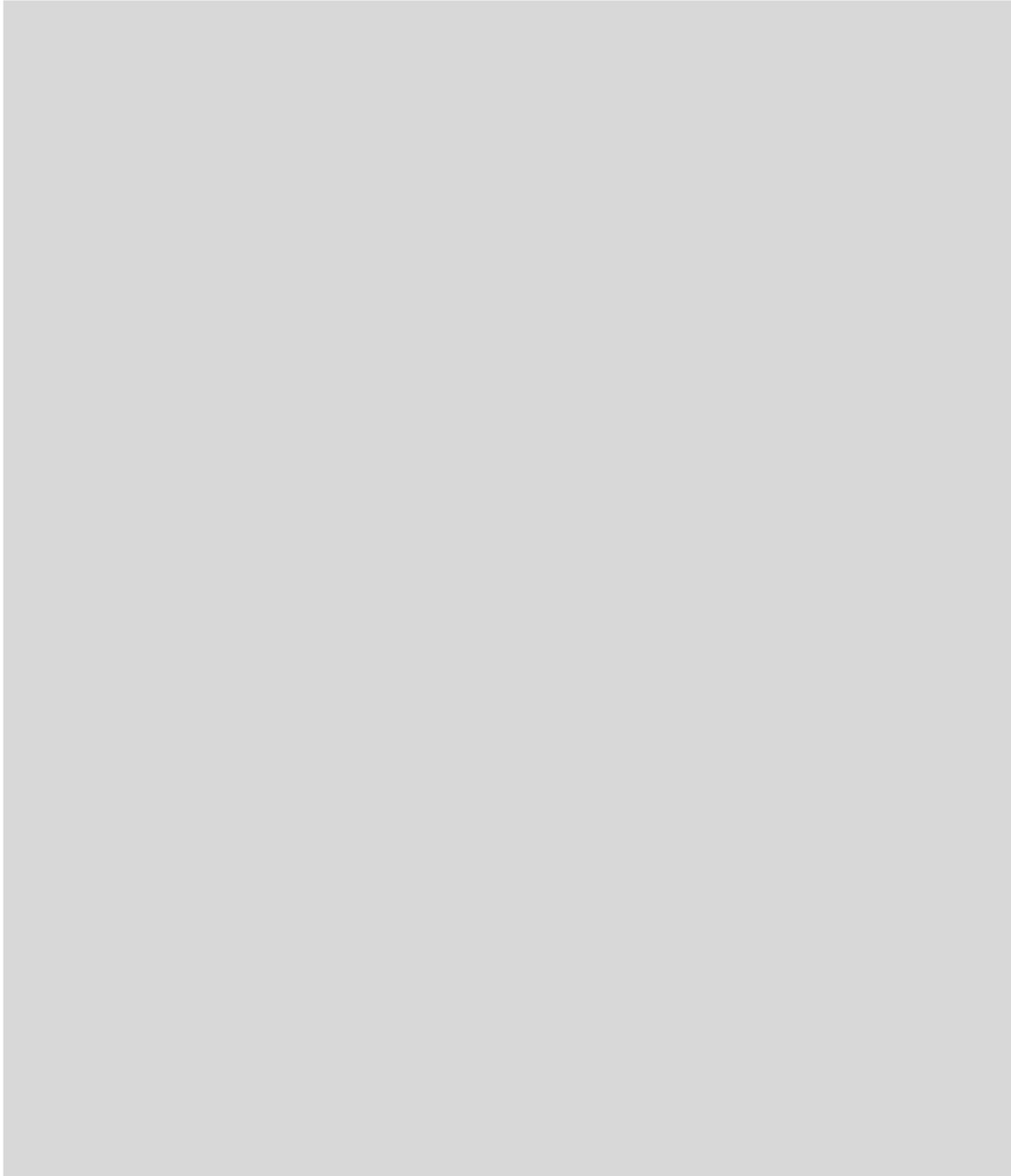


Рисунок 6.7 Ценовая карта по средним ценам предложения арендных ставок объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м/мес.

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

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

-
-
-
-
-
-
-
-

СЕКМЕНТ ПРОДАЖИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА³

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

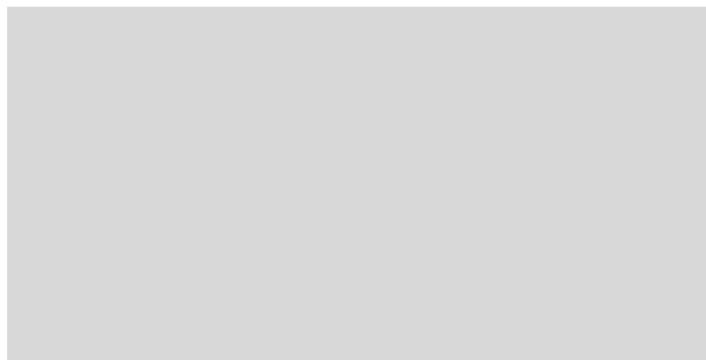


Рисунок 0.1 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей встроенно-пристроенного формата на продажу во 2 квартале 2016 года составил около тыс. кв.м.

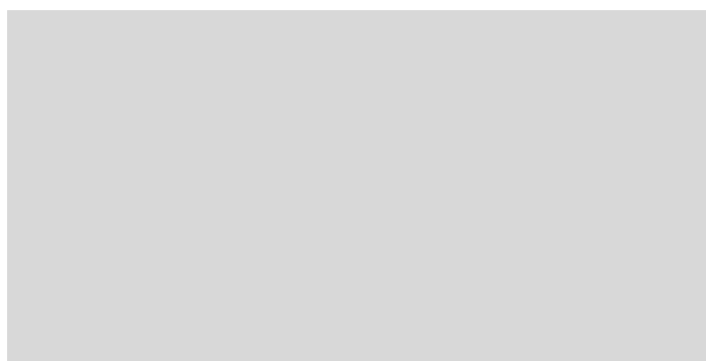


Рисунок 0.2 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общей площади в кв.м

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

В структуре предложений по размеру площади офисных объектов преобладают помещения (%).

кв м. (

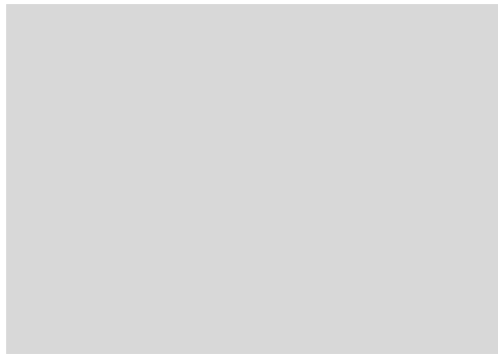


Рисунок 0.3 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2016 г., % от общего количества в шт.

Средний уровень цены продажи офисных площадей в формате «встроено-пристроенные объекты» на протяжении 2015 - 1 полугодие 2016 г. находился на одном уровне. И по данным на 2 квартал 2016 года составил тыс. руб./кв.м.



Рисунок 0.4 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2015-2016 гг., руб./кв.м

Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 2 квартал 2016 года сосредоточены в районе (в среднем тыс. руб./кв.м). Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в районе (в среднем тыс. руб./кв.м).

Минимальное значение цены предложения объектов офисной недвижимости составляет тыс. руб./кв.м в районе (офисное помещение площадью). Максимальное значение – тыс. руб./кв.м в районе (офисное помещение на пересечение улиц).



Рисунок 0.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей в сегменте продажи офисной «встройки» крупные предложения более 1000 кв.м дешевле объектов площадью менее 100 кв.м (в среднем тыс. руб./кв.м и тыс. руб./кв.м соответственно).

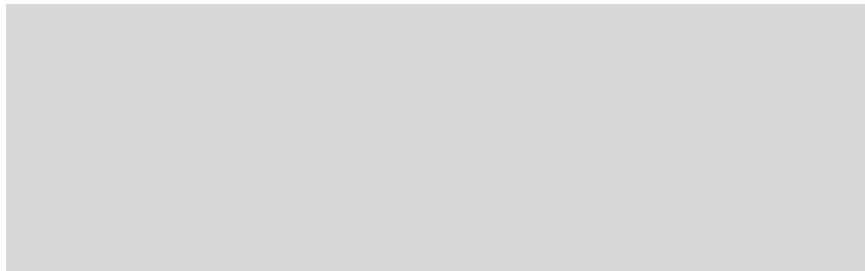


Рисунок 0.6 Динамика среднего значения цены предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2015-2016 гг., руб./кв.м

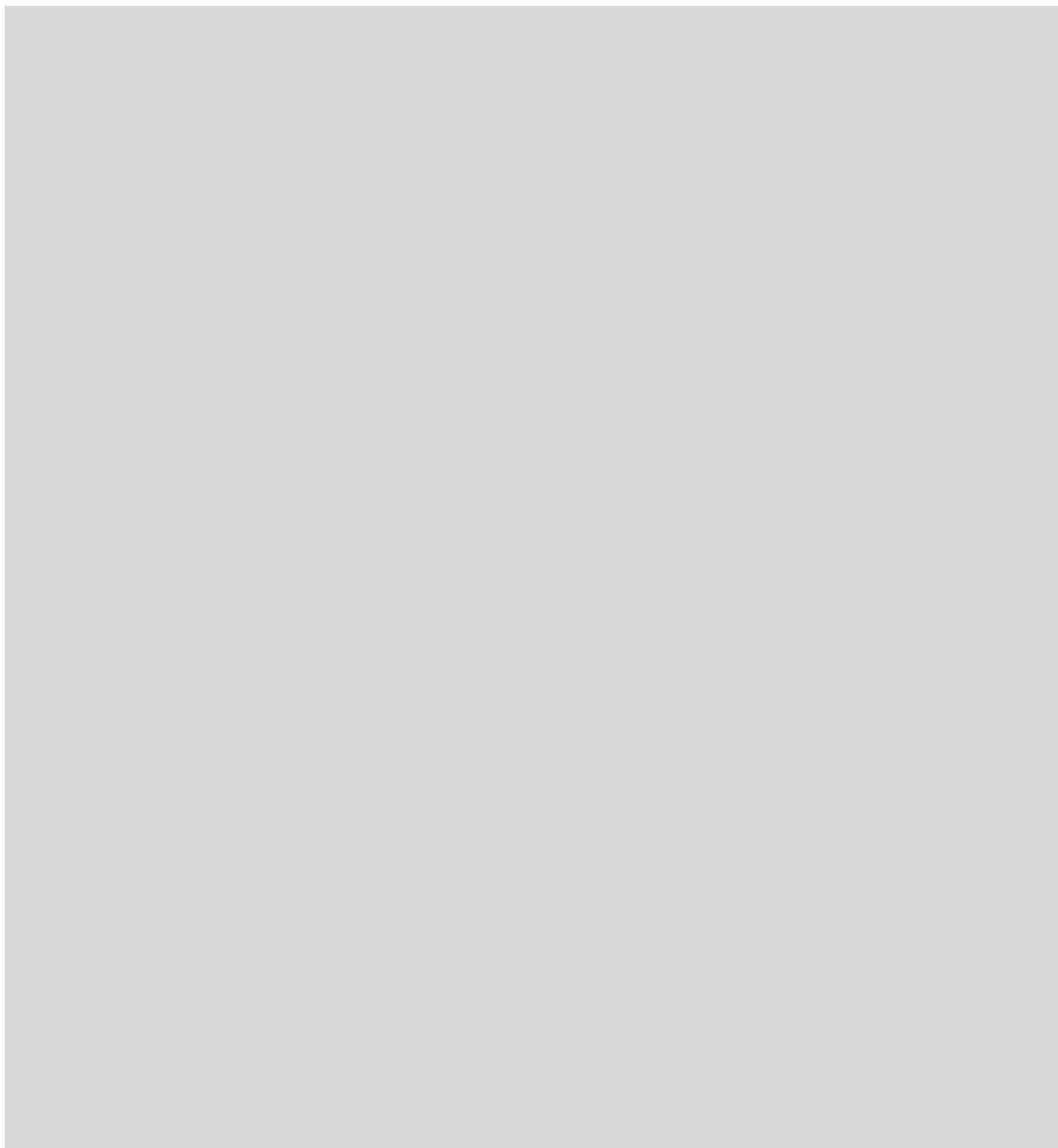


Рисунок 0.7 Ценовая карта по средним ценам предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 г.

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

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость офисной недвижимости г. Самара, относятся:

-
-

-
-
-
-
-
-
-

7. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

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

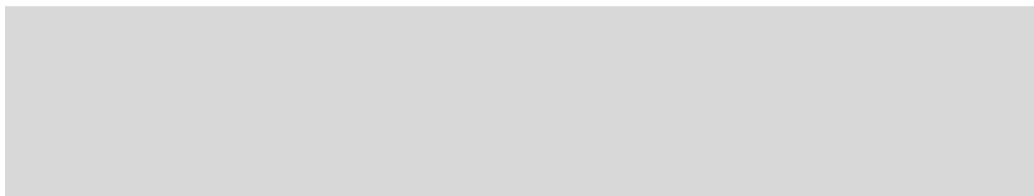


Рисунок 7.1 Средние ставки капитализации объектов офисной недвижимости г. Самара, 2015-2016 гг., %

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

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

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

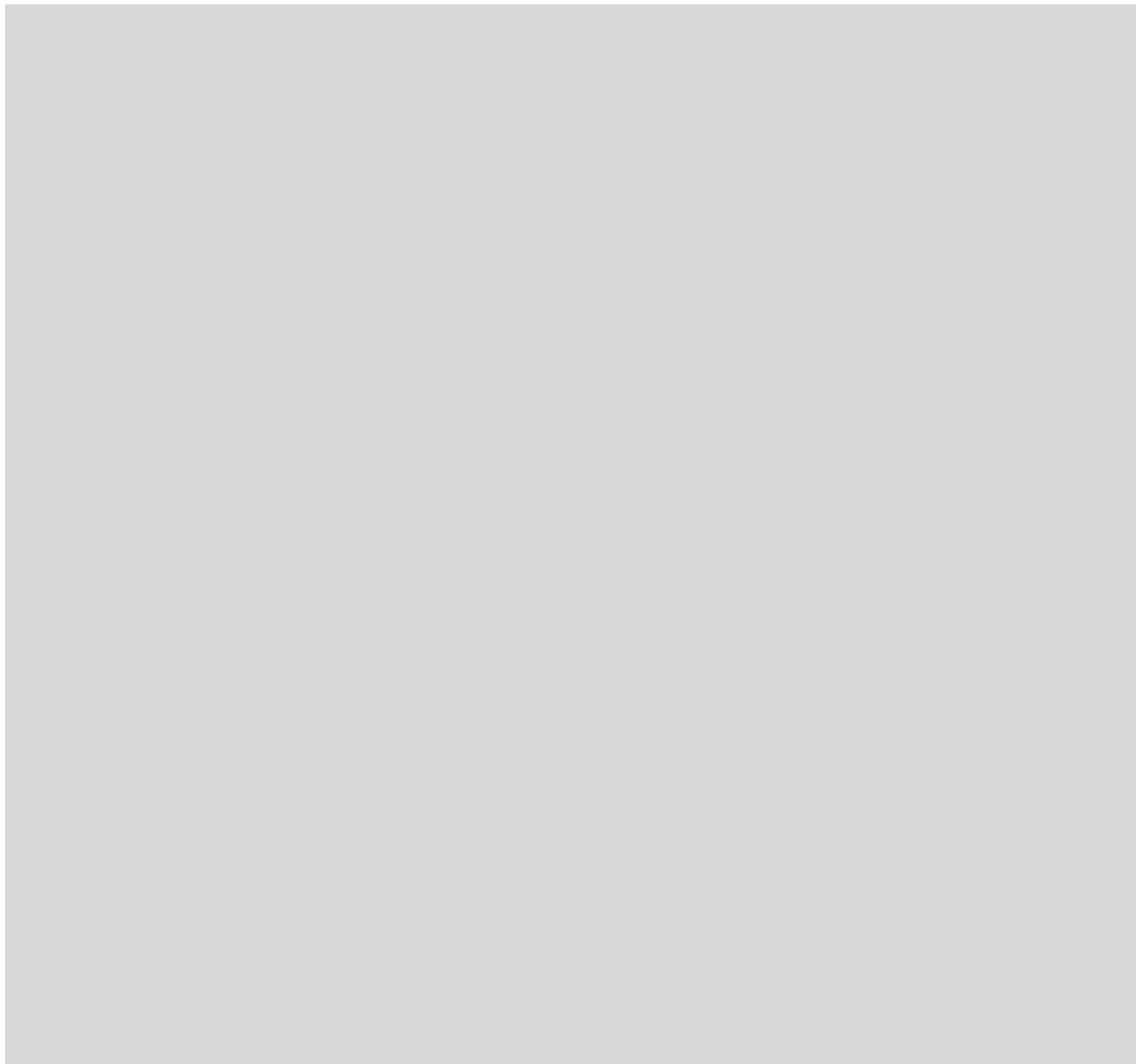


Рисунок 7.2 Карта ставок капитализации (средние значения) объектов офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 г., %

8. АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду во 2 квартале 2016 года составляет _____ сут.
Максимальный срок экспозиции в начале 2016 года установились в _____ районе – _____ сут. Минимальный
срок экспозиции у офисных помещений в аренду в _____ районе (_____ сут.).



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

Средний срок экспозиции офисных 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.).

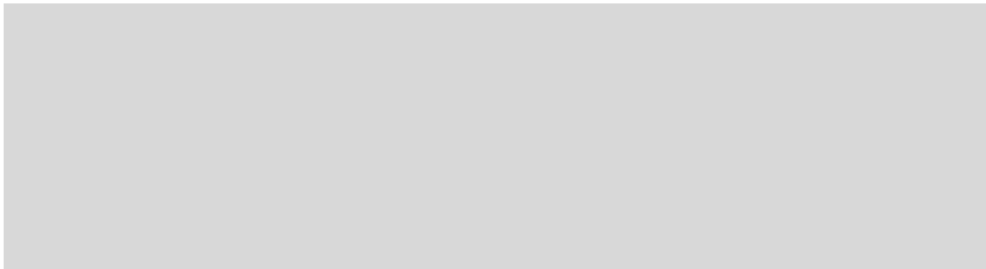


Рисунок 8.2 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2015-2016 гг., сут.

2. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. САМАРА

СЕКТОР ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

-
-

СЕКТОР ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-