

Исследование рынка производственно-складской недвижимости Самарской области

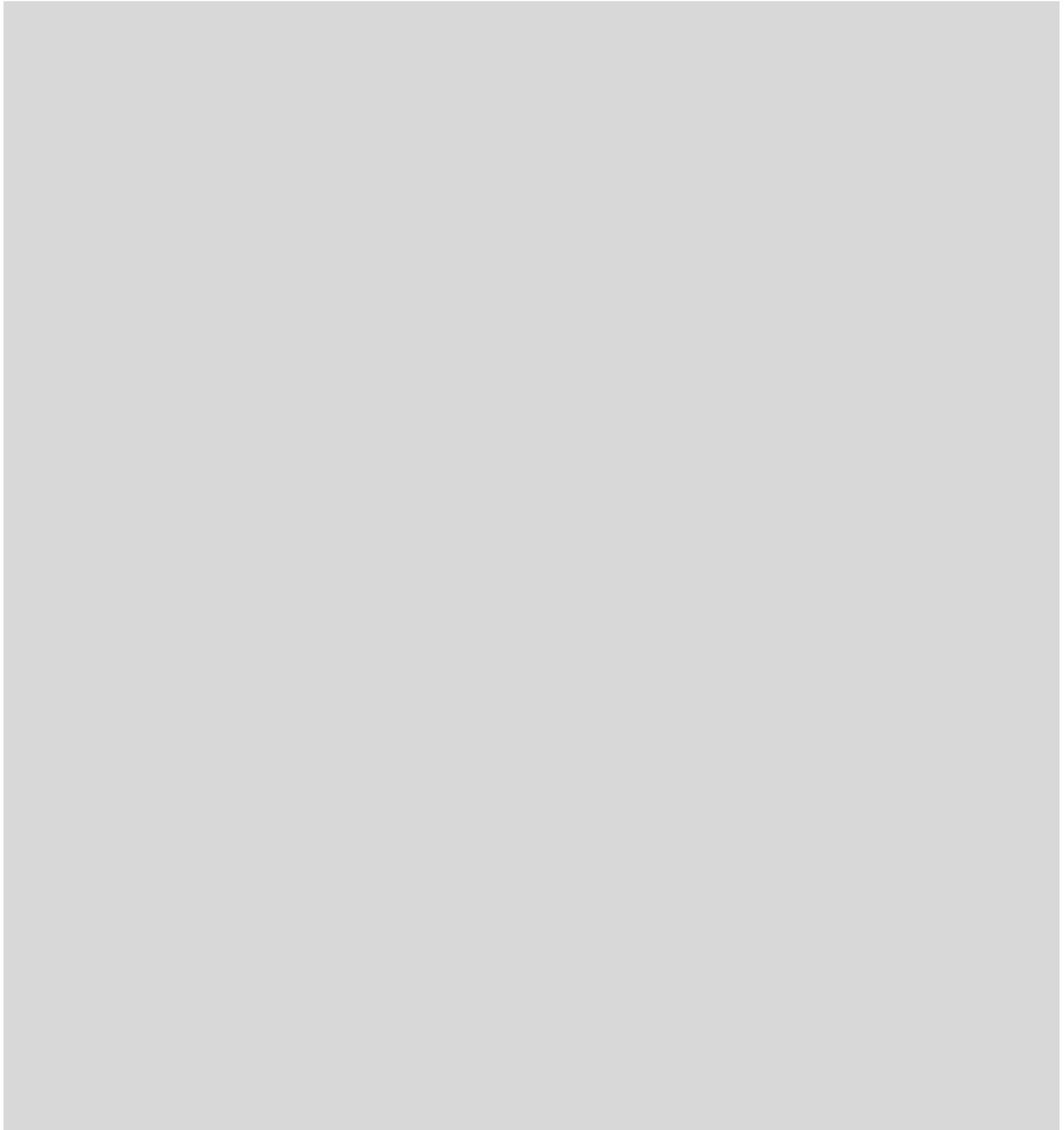
2 квартал 2016 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2015-2016 ГГ	2
2 СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ	5
3 СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСВЕННО-СКАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ	8
4 РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТОЛЬЯТТИ	11
5 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ	13

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

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ



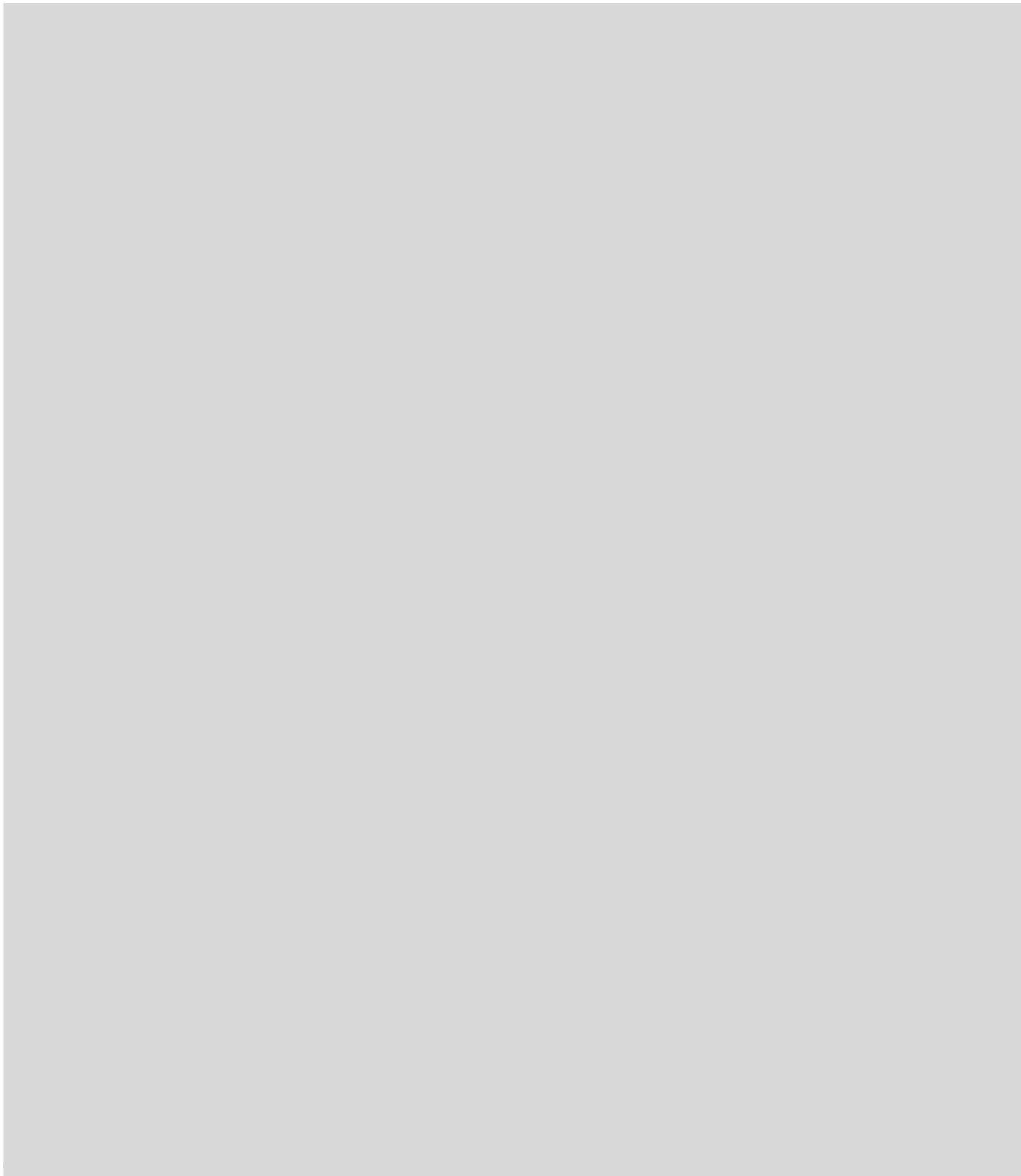


Таблица 1.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Июнь 2016 г.	Июнь 2016 г. в % к		Январь- июнь 2016 г.	Январь- июнь 2016 г. в % к январю- июню 2015 г.
		маю 2016 г.	июню 2015 г.		
Оборот организаций, млн. рублей					
Индекс промышленного производства, %					
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг					

	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.		
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.

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 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок производственно-складской недвижимости Самарской области характеризуется большим разбросом характеристик предложений и, соответственно, уровнем цен. Средняя стоимость производственно-складских объектов в области во 2 квартале 2016 года составила _____ тыс. руб./кв.м, что на _____ % ниже, чем на конец 2015 года.

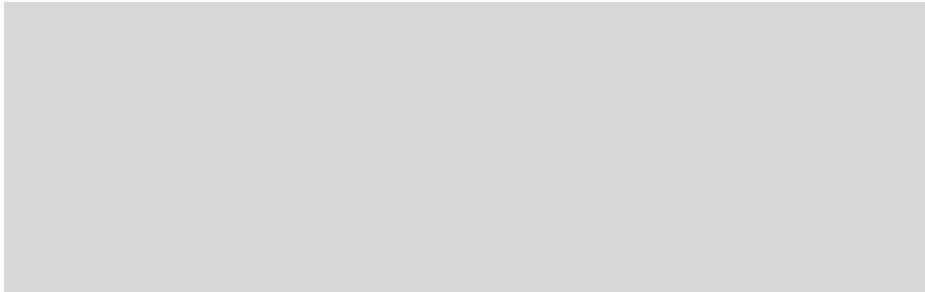
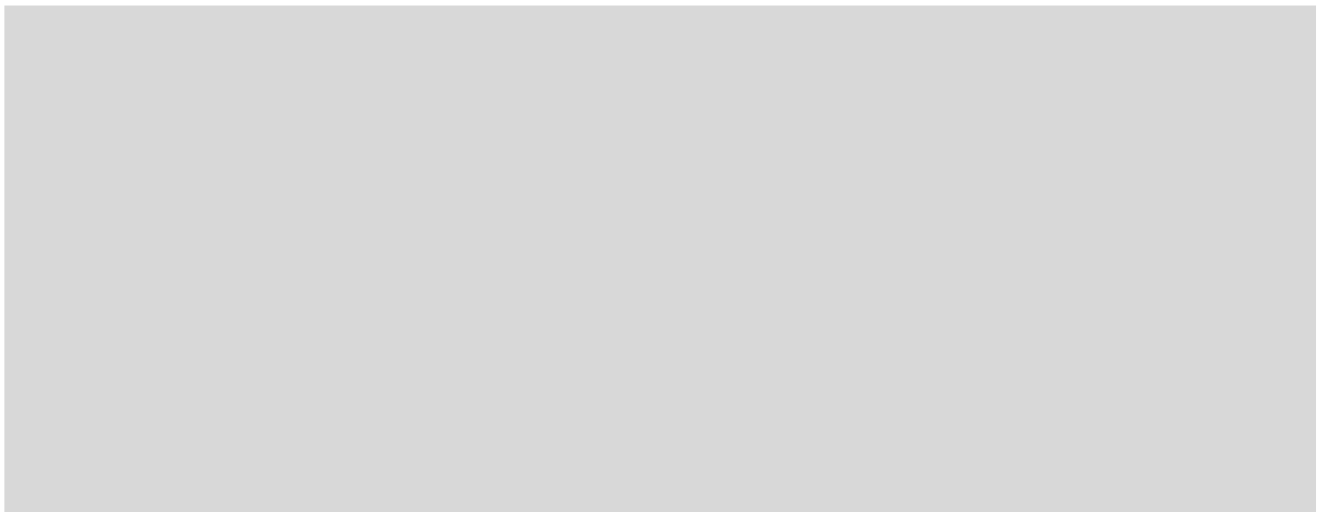


Рисунок 2.1 Динамика средней стоимости производственно-складской недвижимости в Самарской области в зависимости от местоположения, 2015 – 2016 гг., руб./кв.м



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

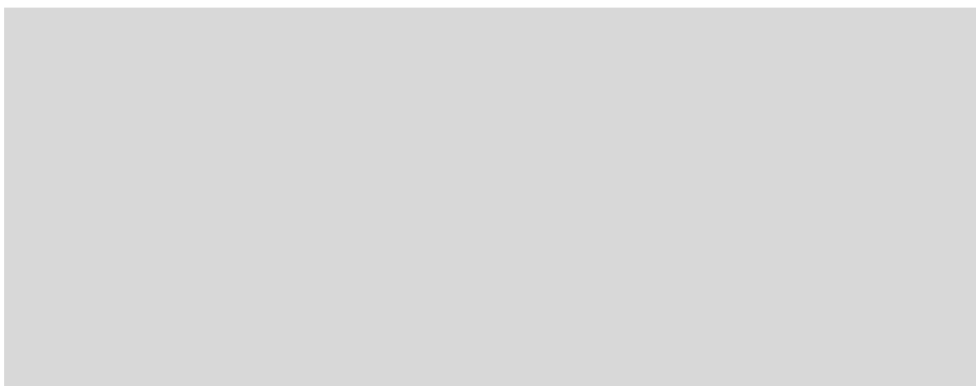


Рисунок 2.2 Структура предложения производственно-складских объектов на рынке Самарской области в зависимости от общей площади, 2 квартал 2016г., % от количества в штуках предложения

Таблица 2.1 Средняя стоимость производственно-складских объектов в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средняя стоимость производственно-складских объектов без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2015г.	Средняя стоимость производственно-складских объектов без торга, руб./кв.м, 4 квартал 2015г.	Средняя стоимость производственно-складских объектов без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2016г.	Минимальная стоимость производственно-складских объектов, 2 квартал 2016г., руб./кв.м.	Максимальная стоимость производственно-складских объектов, 2 квартал 2016г руб./кв.м.	Количество предложений производственно-складских объектов, шт, 2 квартал 2016г. (продажа)
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти						
	Новокуйбышевск						
	Отрадный						
	Жигулевск						
	Кинель						
	Сызрань						
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Нефтегорск						
	Похвистнево						
	Октябрьск						
Районные центры районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Чапаевск						
	Красный Яр						
	Исаклы						
	Безенчук						
	Сергиевск						
	Красноармейское						
	Кинель-Черкассы						
	Кошки						
Богатое							
Поселки районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Пестровка						
	Красноярский*						
	Ставропольский						
	Кинельский						
	Исаклинский						
	Безенчукский						
	Нефтегорский						
	Сергиевский						
	Красноармейский						
	Кинель-Черкасский						
	Волжский*						
	Кошкинский						
	Богатовский						
	Пестравский						
Сызранский							
Похвистневский							
Районные центры районов субъекта РФ с	Хворостянка						
	Клявлино						
	Елховка						
	Алексеевка						

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средняя стоимость производственно-складских объектов без торгового назначения, руб./кв.м, 2 квартал 2015г.	Средняя стоимость производственно-складских объектов без торгового назначения, руб./кв.м, 4 квартал 2015г.	Средняя стоимость производственно-складских объектов без торгового назначения, руб./кв.м, 2 квартал 2016г.	Минимальная стоимость производственно-складских объектов, 2 квартал 2016г., руб./кв.м.	Максимальная стоимость производственно-складских объектов, 2 квартал 2016г., руб./кв.м.	Количество предложений производственно-складских объектов, шт, 2 квартал 2016г. (продажа)
низким потенциалом инвестиционного развития	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					

*Кроме пгт Новосемейкино в Красноярском районе и пгт Стройкерамика, Смышляевка в Волжском районе.

Сроки экспозиции производственно-складских объектов в области очень значительные и составляют от .
В среднем срок экспозиции по продаже составляет около .

Таблица 2.2 Основные источники информации по рынку производственно-складской 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/

3 СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСВЕННО-СКАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

На рынке аренды производственно-складских площадей, также как и в сегменте продажи, наблюдается большой разброс характеристик и цен объектов. Во 2 квартале 2016 года среднее значение арендной ставки установилось на уровне руб./кв.м/мес., что на % показателя на конец 2015 года.

Больше половины областных предложений относятся к Тольятти, где среднее значение арендной ставки в конце 2 квартала 2016 года составляет руб./кв.м/мес.

С точки зрения уровня цен на производственно-складские помещения в зависимости от местоположения, здесь о средних ставках можно говорить весьма условно (при определении средней цены по такой сегментации большое влияние оказывают сравнительно дорогие объекты в Тольятти). Кроме того, в связи с ограниченностью выборки здесь гораздо большее влияние оказывает тип и качество помещения, нежели его

А именно, средняя ставка на теплые склады в области во 2 квартале 2016 г. составляет руб./кв.м/мес. на холодные – руб./кв.м/мес.



Рисунок 3.1 Динамика средней арендной ставки на производственно-складские площади в Самарской области, 2015-2016 гг., руб./кв.м/мес.

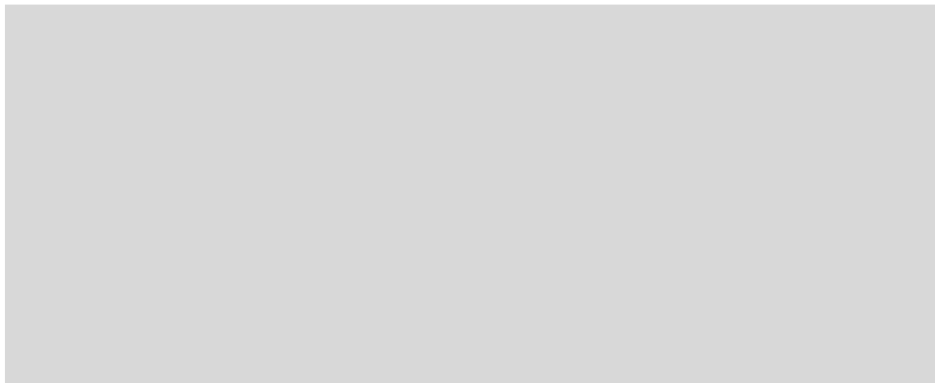


Рисунок 3.2 Структура предложения производственно-складских объектов в аренду на рынке Самарской области в зависимости от площади, 2 квартал 2016г., % от количества в штуках предложения

В районах Самарской области с высоким потенциалом инвестиционного развития предложение аренды представлены в основном

Таблица 3.1 Средняя стоимость производственно-складских объектов в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средняя арендная плата производственно-складских объектов, без торга, руб./кв.м/мес., 4 квартал 2015г.	Средняя арендная плата производственно-складских объектов, без торга, руб./кв.м/мес., 1 квартал 2016г.	Средняя арендная плата производственно-складских объектов, без торга, руб./кв.м/мес., 2 квартал 2016г.	Минимальная арендная плата производственно-складских объектов, руб./кв.м/мес., 2 квартал 2016г.	Максимальная арендная плата производственно-складских объектов, руб./кв.м/мес., 2 квартал 2016г.	Количество предложений производственно-складских объектов, шт, 2 квартал 2016г. (аренда)
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти						
	Новокуйбышевск						
	Отрадный						
	Жигулевск						
	Кинель						
	Сызрань						
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Нефтегорск						
	Похвистнево						
	Октябрьск						
Районные центры районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Чапаевск						
	Красный Яр						
	Исаклы						
	Безенчук						
	Сергиевск						
	Красноармейское						
	Кинель-Черкассы						
	Кошки						
Поселки районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Богатое						
	Пестровка						
	Красноярский						
	Ставропольский						
	Кинельский						
	Исаклинский						
	Безенчукский						
	Нефтегорский						
	Сергиевский						
	Красноармейский						
	Кинель-Черкасский						
	Волжский						
	Кошкинский						
	Богатовский						
Пестровский							
Районные центры районов субъекта РФ с	Сызранский						
	Похвистневский						
	Хворостянка						
	Клявлино						
	Елховка						
	Алексеевка						

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средняя арендная плата производственно-складских объектов, руб./кв.м/мес., 4 квартал 2015г.	Средняя арендная плата производственно-складских объектов, руб./кв.м/мес., 1 квартал 2016г.	Средняя арендная плата производственно-складских объектов, руб./кв.м/мес., 2 квартал 2016г.	Минимальная арендная плата производственно-складских объектов, руб./кв.м/мес., 2 квартал 2016г.	Максимальная арендная плата производственно-складских объектов, руб./кв.м/мес., 2 квартал 2016г.	Количество предложений производственно-складских объектов, шт, 2 квартал 2016г. (аренда)
Низким потенциалом инвестиционного развития	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					

Сроки экспозиции по аренде производственно-складских объектов в области составляют от до г и зависят от привлекательности объекта и разумности запрашиваемой арендной платы.

Таблица 3.2 Основные источники информации по рынку производственно-складской 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 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТОЛЬЯТТИ

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



Рисунок 4.1 Структура предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на конец 2 квартала 2016 г., % от общего количества в шт.

Средние цены на производственно-складскую недвижимость в г. Тольятти во 2 квартале 2016 года составляют тыс. руб./кв.м.

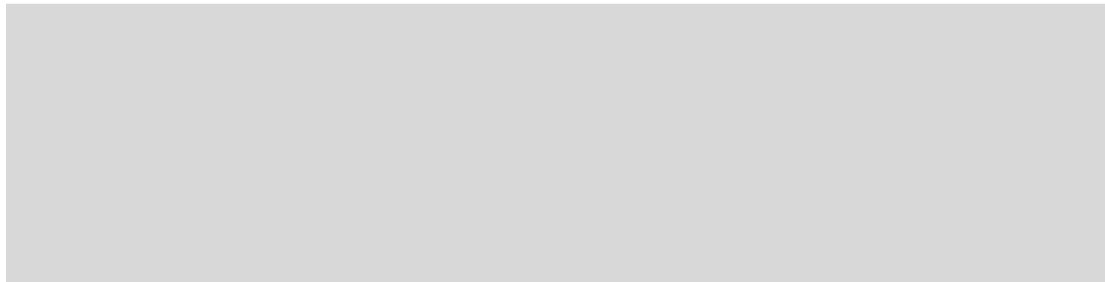


Рисунок 4.2 Динамика средней цены предложения производственно-складских помещений в продажу в Тольятти, 2015-2016 гг., руб./кв.м

В сегменте аренды производственно-складских помещений г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится % на район.



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

В структуре аренды производственно-складских объектов большинство объектов с площадью до кв.м (%).

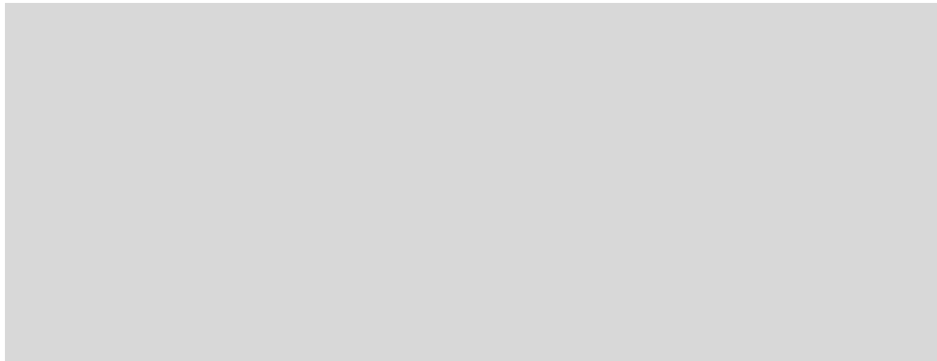


Рисунок 4.4 Структура предложения производственно-складских объектов в аренду на рынке Тольятти в зависимости от площади, 2 квартал 2016г., % от количества в штуках предложения

Во 2 квартале 2016 года в сегменте аренды в г. Тольятти производственно-складские площади предлагаются в среднем по руб./кв.м.

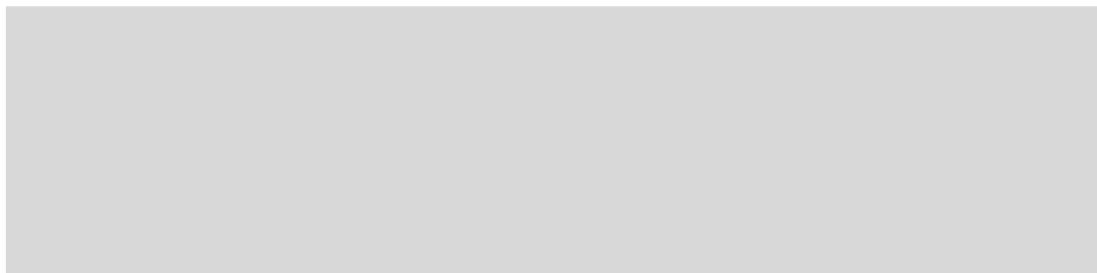


Рисунок 4.5 Средняя стоимость коммерческих площадей в аренду в Тольятти, 2015-2016 гг., руб./кв.м

5 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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