

Обзор рынка торговой недвижимости Самары Сегмент встроенно-пристроенных помещений торгового назначения IV квартал 2017 года

Основные тенденции развития рынка:

- По состоянию на IV квартал 2017 г. максимальное число предложений на рынке купли-продажи зафиксировано в Промышленном (39 шт.) районе, меньше всего – в Куйбышевском (4 шт.) и Красноглинском (9 шт.). По сравнению с III кварталом 2017 г. произошло снижение количества предложений.
- Самые высокие цены на торговую недвижимость зафиксированы в Советском районе (79 959 руб./кв.м), самые низкие – в Куйбышевском районе (52 994 руб./кв.м). Здесь и далее цены предложений представлены с учетом НДС.
- Самые высокие удельные цены характерны для объектов площадью до 50 кв.м (97 902 руб./кв.м), самые низкие – для объектов площадью 500–1000 кв.м (48 643 р./кв.м).
- Средняя удельная цена торговой недвижимости по состоянию на IV квартал 2017 г. составила 68 863 руб./кв.м. По сравнению с III кварталом 2017 г. зафиксировано снижение значения удельного показателя на 1,1%. По отношению к IV кварталу 2016 г. снижение составило 3,2%.
- В сегменте аренды по объему предложения лидируют Промышленный и Кировский (по 66 шт.) районы, наименьшая доля экспозиции приходится на Куйбышевский и Красноглинский районы.

- Самые высокие ставки аренды на торговые помещения зафиксированы в Самарском и Ленинском районах. Самые низкие – в Кировском (657 руб./кв.м/мес.) и Железнодорожном районах (688 руб./кв.м/мес.). Здесь и далее ставки аренды представлены с учетом НДС.
- Средняя ставка аренды на торговую недвижимость в IV квартале 2017 г. составила 757 руб./кв. м/мес. По сравнению с III кварталом 2017 г. ставка выросла на 6,7%; относительно III квартала 2016 г. значение показателя увеличилось на 1,4%.
- Среднее значение скидки на торг на рынке продажи составляет 10%.
- Скидка на торг при аренде торговых помещений в IV квартале 2017 г. находится в диапазоне 5–10%, и в среднем составляет 8%.

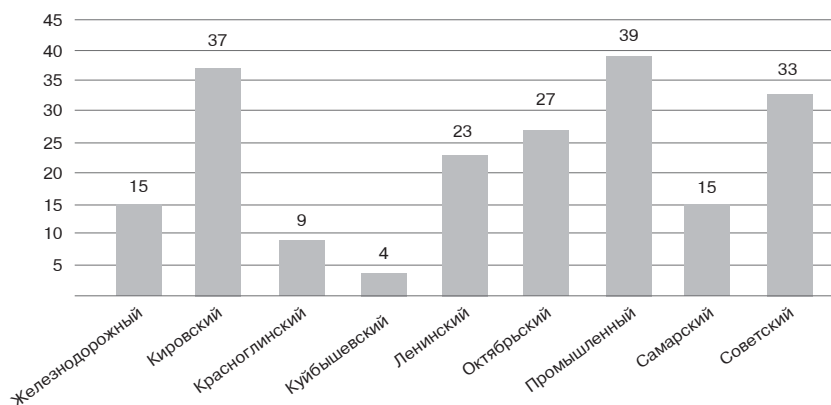
Рынок купли-продажи

Большая часть предложения торговых площадей в городе приходится на встроенно-пристроенные помещения, в том числе на формат street retail.

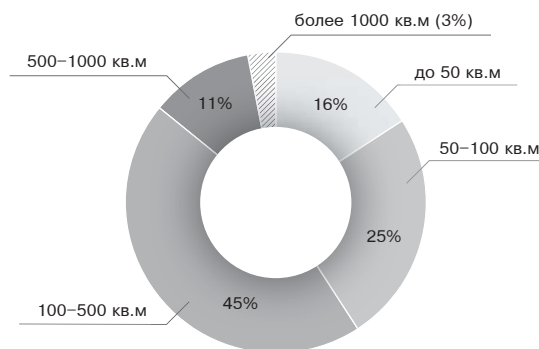
Наиболее проходимыми улицами, где расположено большое количество магазинов в Самаре являются: ул. Ленинградская, ул. Куйбышева (от площади Революции до Струковского парка), ул. Ново-Садовая (от ул. Полевой до КРЦ «Звезда»), ул. Победы, пр. Ленина, пр. Metallургов.

По состоянию на IV квартал 2017 г. максимальное число предложений по прода-

Распределение предложений по продаже торговых помещений по районам Самары.
IV кв. 2017 г., шт.



Структура предложения торговых помещений на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Самара. IV кв. 2017 г., % от общего числа



же торговой недвижимости зафиксировано в Промышленном (39 шт.) районе, меньше всего – в Куйбышевском (4 шт.) и Красноглинском (9 шт.). По сравнению с III кварталом 2017 г. произошло снижение количества предложений.

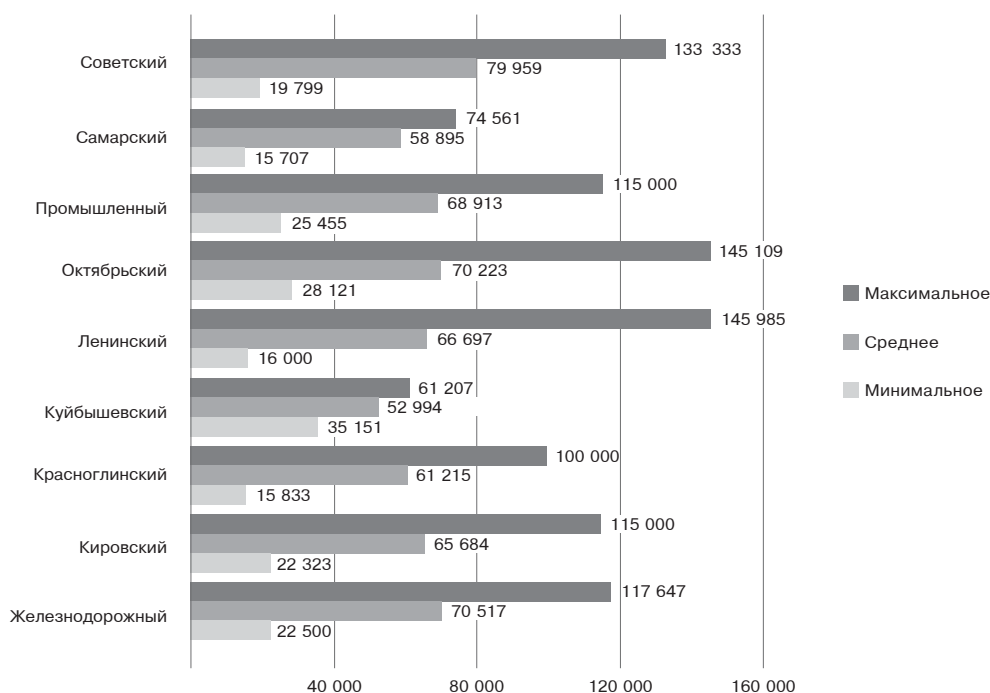
В разрезе площадей преобладают объекты площадью 100–500 кв.м. Наименьшая доля у объектов площадью более 1000 кв.м.

Самые высокие цены на торговую недвижимость зафиксированы в Советском районе (79 959 руб./кв.м), самые низкие – в Куйбышевском районе (52 994 руб./кв.м).

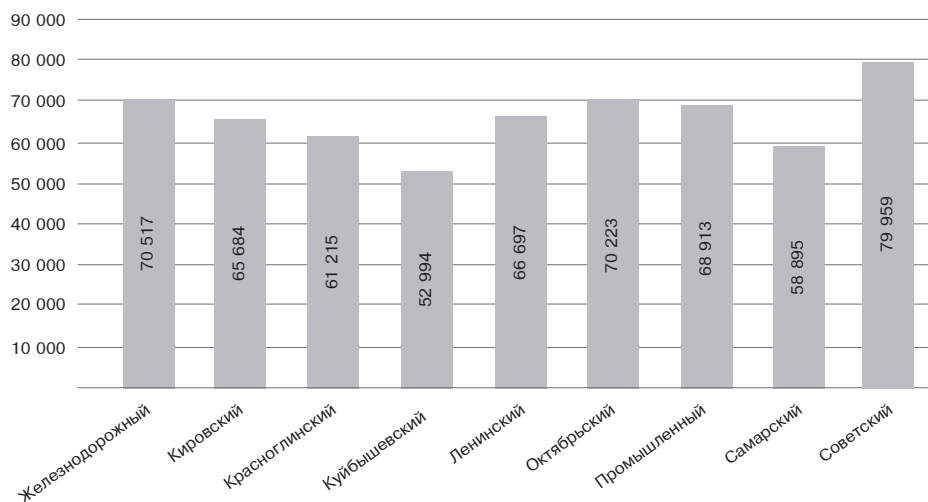
Самые высокие удельные цены предложений отмечены на торговые объекты площадью до 50 кв.м (97 902 руб./кв.м), самые низкие – на объекты площадью 500–1000 кв.м (48 643 руб./кв.м).

Средняя удельная цена торговых помещений по состоянию на IV квартал 2017 г. составила 68 863 руб./кв. м (с учетом НДС). По сравнению с III кварталом 2017 г. зафиксировано снижение удельной цены на 1,1%. По отношению к IV кварталу 2016 г. снижение составило 3,2%.

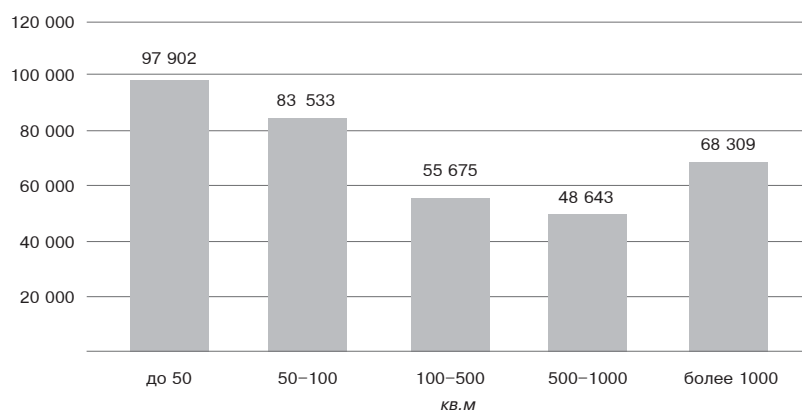
Минимальные, средние и максимальные цены предложений торговых помещений по районам Самары. IV кв. 2017 г., руб./кв.м



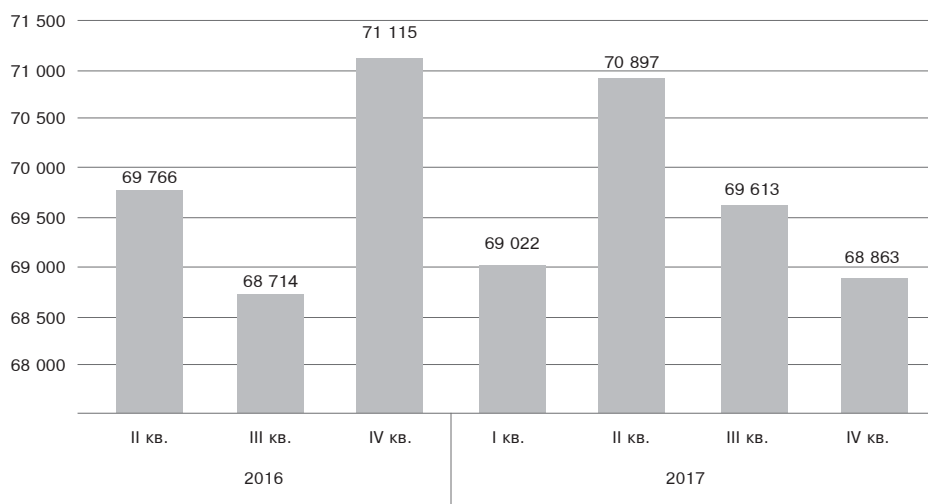
**Средние цены предложений торговых помещений по районам Самары.
IV кв. 2017 г., руб./кв.м (с НДС)**



**Средние цены предложений торговых помещений по диапазонам площадей.
Самара. IV кв. 2017 г., руб./кв.м (с НДС)**



**Динамика средних цен предложений торговых помещений в Самаре.
II кв. 2016 г. – IV кв. 2017 г., руб./кв.м (с НДС)**



Рынок аренды встроенно-пристроенных помещений торгового назначения Самары

На рынке аренды по объему предложения лидируют Промышленный и Кировский (по 66 шт.) районы, наименьшая доля экспозиции приходится на Куйбышевский и Красноглинский районы.

Большую часть экспозиции торговых помещений в аренду занимают помещения площадью от 100–500 кв.м (53% от общего числа), а меньшую – объекты площадью свыше 1000 кв.м (2% экспозиции).

Самые высокие ставки аренды на торговые помещения зафиксированы в Самарском и Ленинском районах. Самые низкие – в Ки-

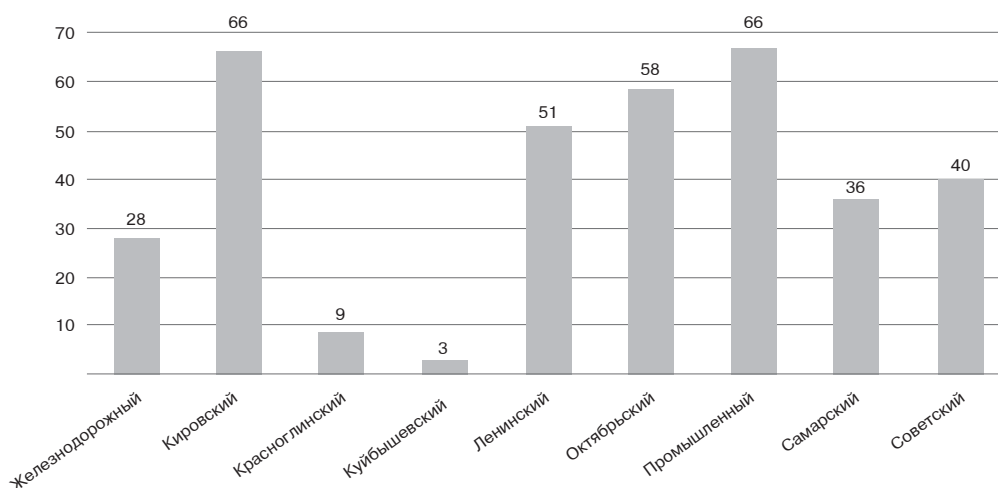
ровском (657 руб./кв.м/мес.) и Железнодорожном районах (688 руб./кв.м/мес.).

На объекты площадью до 50 кв.м арендная ставка наиболее высокая – 1088 руб./кв.м/мес. С увеличением площади объекта ставка снижается.

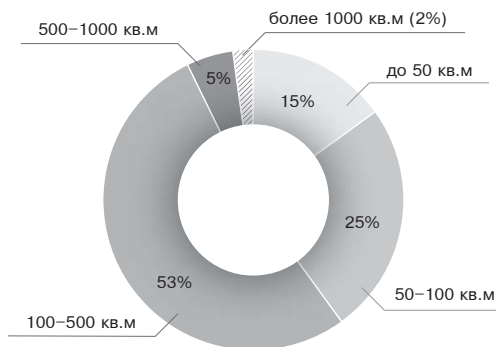
Средняя ставка аренды на торговые помещения в IV квартале 2017 г. составила 757 руб./кв.м/мес. По сравнению с III кварталом 2017 г. ставка выросла на 6,7%. По отношению к III кварталу 2016 г. ставка выросла на 1,4%.

Скидка на торг при аренде торговых помещений в IV квартале 2017 г. находится в диапазоне 5–10%, и в среднем составляет 8%.

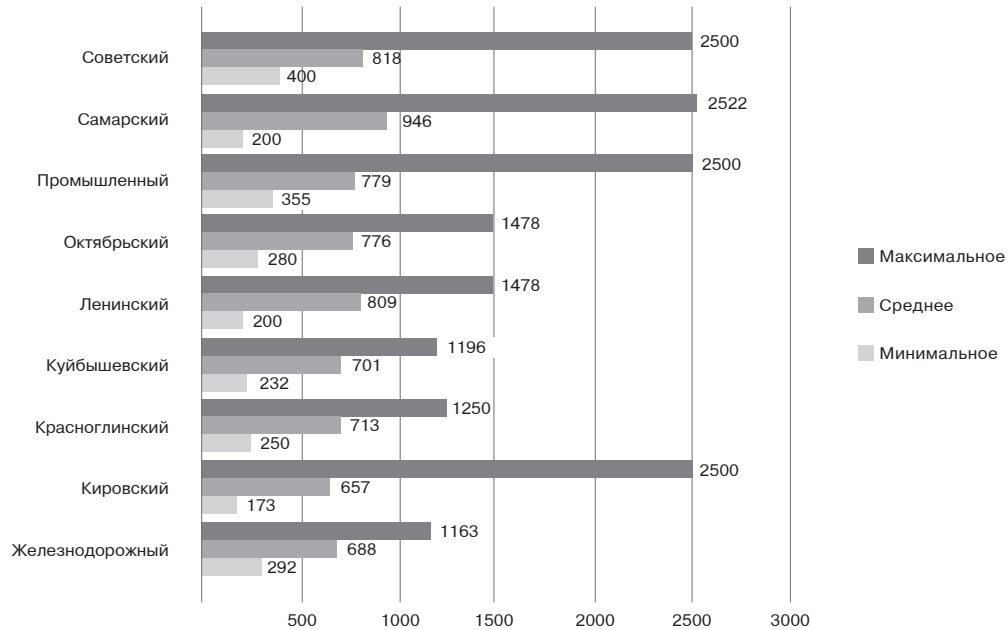
Распределение предложений торговых помещений на рынке аренды по административным районам Самары. IV кв. 2017 г., шт.



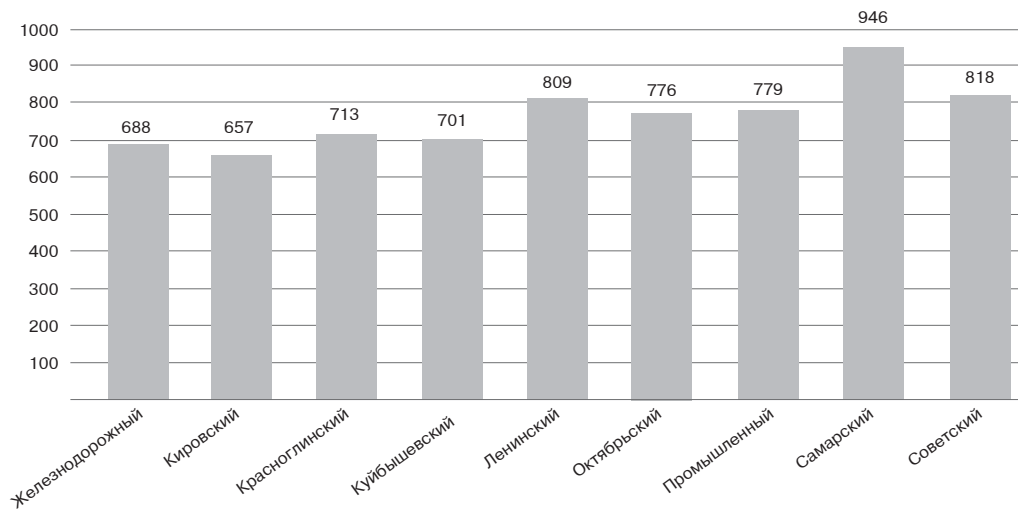
Структура предложения торговых помещений на рынке аренды по диапазонам площадей. Самара. IV кв. 2017 г., % от общего числа



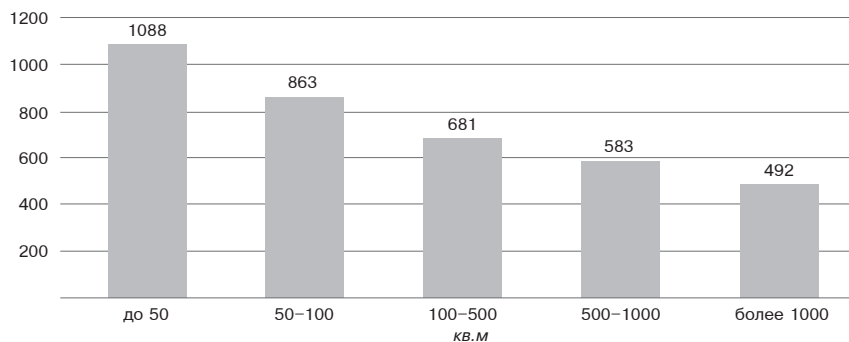
Минимальные, средние и максимальные ставки аренды на торговые помещения по административным районам Самары. IV кв. 2017 г., руб./кв.м/мес. (с НДС)



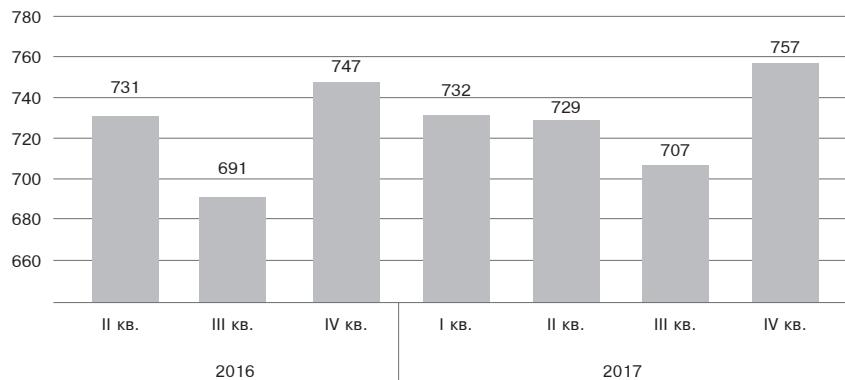
Средние ставки аренды по административным районам Самары. IV кв. 2017 г., руб./кв.м/мес. (с НДС)



Средние ставки аренды на торговые помещения по диапазонам площадей Самара. IV кв. 2017 г., руб./кв.м/мес. (с НДС)



**Динамика средних ставок аренды на торговые помещения.
Самара. IV кв. 2017 г., руб./кв.м/мес. (с НДС)**

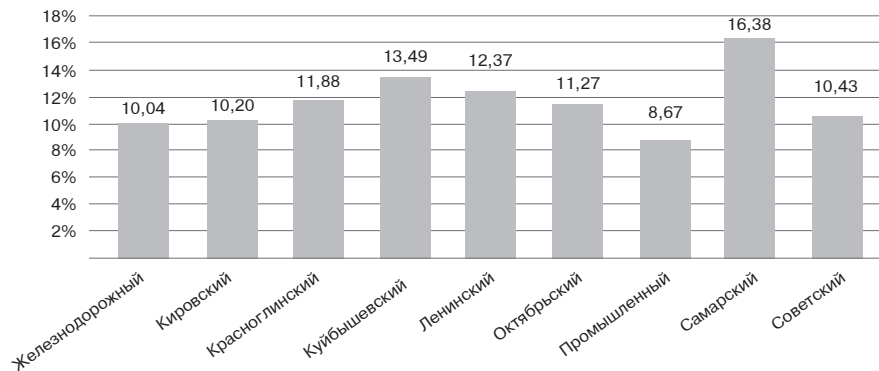


**Текущая доходность на рынке встроенно-пристроенных
торговых помещений Самары**

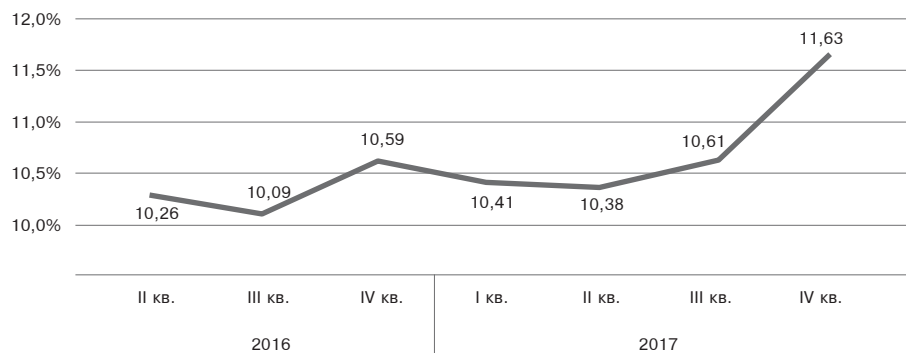
Среднее значение ставки капитализации составляет 11,63%, по районам находится в диапазоне от 8,67% в Промышленном районе до 16,38% в Самарском районе.

По состоянию на IV квартал 2017 г. наблюдается рост уровня текущей доходности объектов торговой недвижимости на 8,8% относительно III квартала 2017 г.

**Средние ставки капитализации для встроенно-пристроенных торговых помещений
по административным районам Самары. IV кв. 2017 г.**



Динамика средней текущей доходности объектов торговой недвижимости. Самара. IV кв. 2017 г.

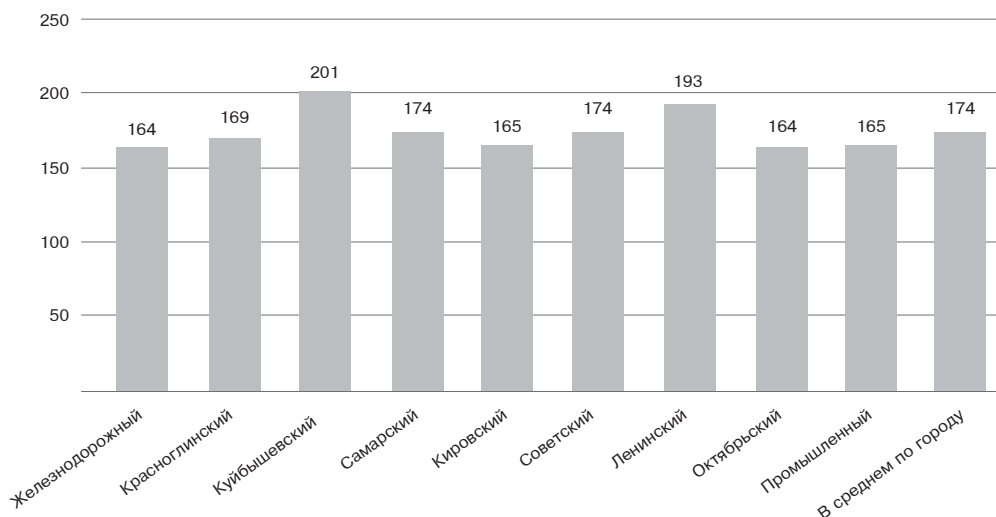


Анализ сроков экспозиции на рынке встроенно-пристроенных торговых помещений Самары

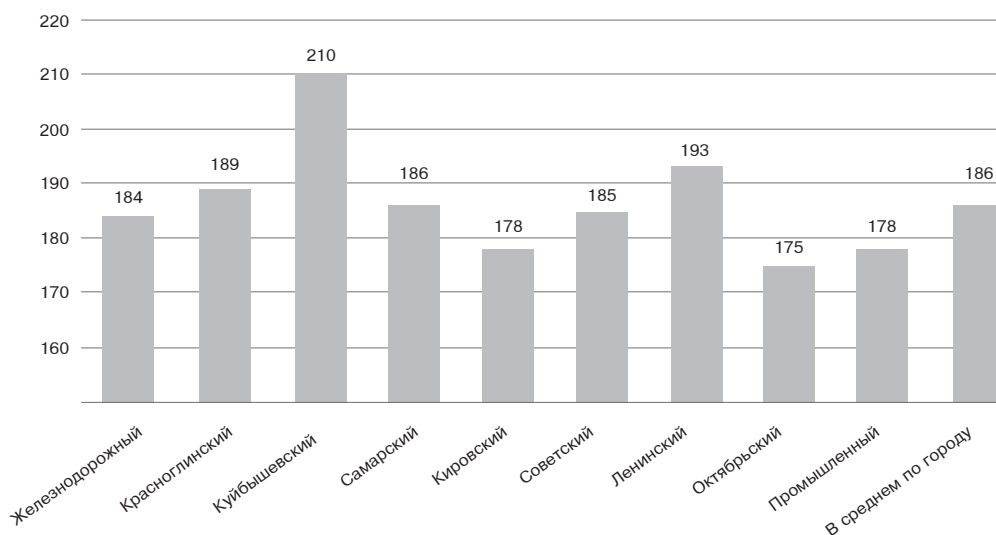
По состоянию на IV квартал 2017 г. установились высокие сроки экспозиции торговых объектов. Среднее значение составляет 174 сут.

На рынке купли-продажи торговых помещений средний срок экспозиции составил 186 сут.

Средние сроки экспозиции на рынке аренды торговых помещений Самары по административным районам. IV кв. 2017 г., сут.



Средние сроки экспозиции на рынке купли-продажи торговых помещений по административным районам Самары. IV кв. 2017 г., сут.



Обзор рынка торговой недвижимости Самары по состоянию на IV квартал 2017 г. предоставлен Центром оценки и аналитики «Визит».

Обзор рынка производственно-складской недвижимости Самары. IV квартал 2017 года

В Самаре сформировались следующие **крупные складские зоны:**

1. Советский административный район (Заводское шоссе).
2. Куйбышевский административный район (Кряж).
3. Железнодорожный административный район (ул. Урицкого, ул. Ново-Урицкого, ул. Верхне-Карьерная).

Основные тенденции развития рынка:

- Наивысшая средняя цена предложения зафиксирована в Октябрьском районе (33 825 руб./кв.м), а минимальная – в Куйбышевском районе (10 598 руб./кв. м).
- Средняя цена квадратного метра составила 17 266 р./кв.м. По отношению к III кварталу 2017 г. цены снизились на 3,3%. Относительно IV квартала 2016 г. снижение составило 17,8%.
- На рынке аренды по объему предложения лидируют Кировский и Советский

районы. Меньше всего предложений в исторических районах города.

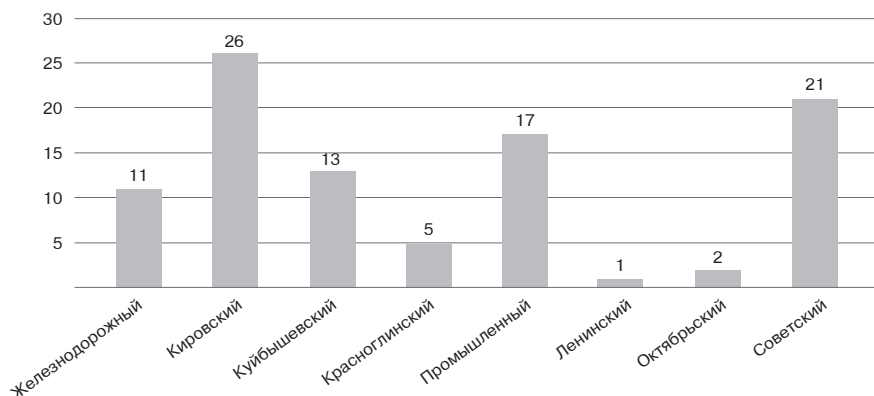
- Арендные ставки производственно-складских объектов варьируются в зависимости от района города. Минимальный средний удельный показатель арендной платы зафиксирован в Самарском районе (170 руб./кв.м/мес.), максимальный – в Ленинском районе (301 руб./кв.м/мес.).
- По итогам IV квартала 2017 г. среднее значение арендной ставки составило 215 руб./кв.м/мес. По отношению к III кварталу 2017 г. этот показатель вырос на 1,9%; к IV квартал 2016 г. – на 7%.
- Проведенный анализ показал, что все меньше предложений в экспозиции производственно-складской недвижимости приходится на центральные районы города. Основной фактор – низкая транспортная доступность объектов в этих локациях, особенно для крупнотоннажного транспорта.

Рынок купли-продажи производственно-складской недвижимости

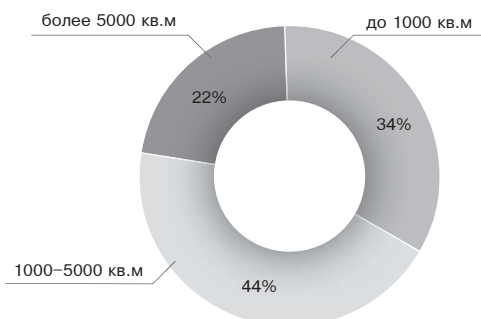
По состоянию на IV квартал 2017 г. в сегменте производственно-складской недвижимости на продажу выставлено 96 объектов. Наблюдалось неравномерное распределение объектов по административным районам Самары. Больше всего предложений по продаже производственно-складской недвижимости приходилось на Кировский и Советский районы. В предложении отсутствовали производственно-складские объекты в Самарском районе города.

Анализируя структуру предложения, выявлено, что наибольший удельный вес приходится на объекты площадью 1000–5000 кв.м – 44% от общего числа. Наименьшее количество в структуре предложения занимают объекты площадью свыше 5000 кв.м, которые получили название «терминалы», их удельный вес составил 22%.

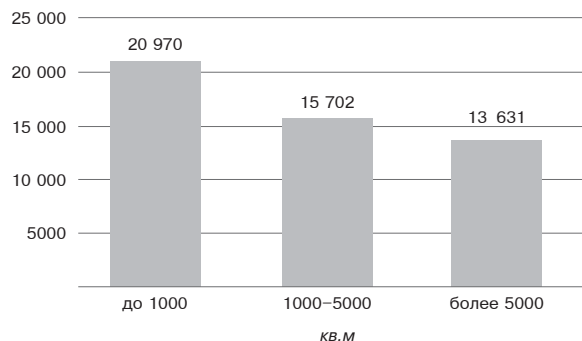
Распределение предложений объектов производственно-складской недвижимости на рынке купли-продажи по районам Самары. IV кв. 2017 г., шт.



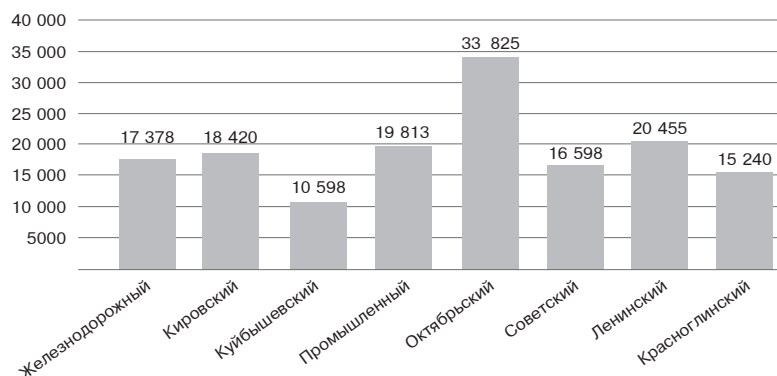
**Структура предложения на рынке
купли-продажи объектов
производственно-складской недвижимости
по диапазонам площадей. Самара. IV кв. 2017 г.,
% от общего числа предложений**



**Цены предложений объектов
производственно-складской недвижимости
в зависимости от площади. Самара. IV кв.
2017 г., руб./кв.м (с учетом НДС)**



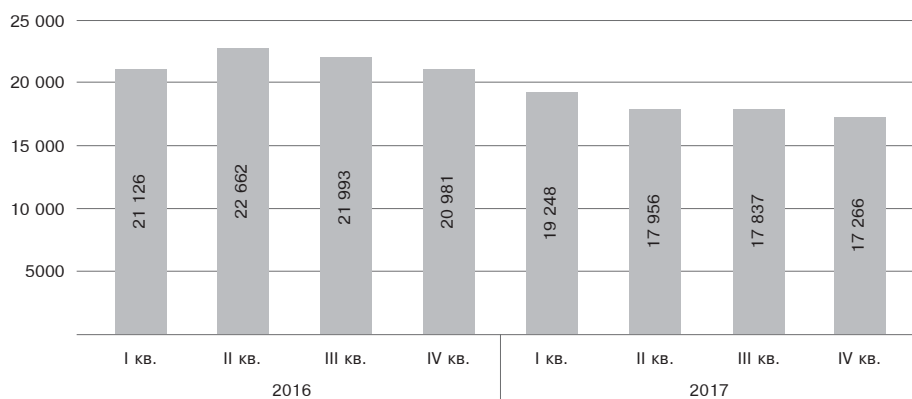
**Цены предложений производственно-складской недвижимости по административным районам
Самары. IV кв. 2017 г., руб./кв.м (с учетом НДС)**



При анализе цен производственно-складских помещений по административным районам Самары определено, что наивысшая средняя цена на рынке зафиксирована в Октябрьском районе (33 825 руб./кв.м), а минимальная – в Куйбышевском районе (10 598 руб./кв.м).

Самая высокая цена отмечена на объекты площадью до 1000 кв.м., самая низкая – для производственно-складских помещений площадью более 5000 кв.м.

**Динамика цен предложений на рынке производственно-складской недвижимости Самары.
I кв. 2016 г. – IV кв. 2017 г., руб./кв.м (с учетом НДС)**



Средняя цена квадратного метра составила 17 266 руб./кв.м. По отношению к III кварталу 2017 г. значение показателя снизилось на 3,3%; относительно IV квартала 2016 г. снижение составило 17,8%.

Корректировка (скидка) на торг

Для производственно-складских объектов, расположенных в Самаре и ближайших населенных пунктах, по-прежнему традиционно высокое значение скидки на торг – от 9 до 21%, для производственных помещений среднее значение – 15%; для складских – 4–12%

(в среднем 8%). Причиной такой разницы между заявленной ценой продавца и реальной ценой сделки является отсутствие общепринятых рыночных ориентиров в отношении производственно-складских площадей в Самаре в целом, а также тот факт, что спрос на крупные промышленные объекты в Самаре преимущественно формируют инорегиональные компании, которые ставят очень высокие планки по качеству потенциального объекта покупки. Самарский же рынок зачастую просто не в состоянии предложить хорошие объекты по адекватной для покупателя цене.

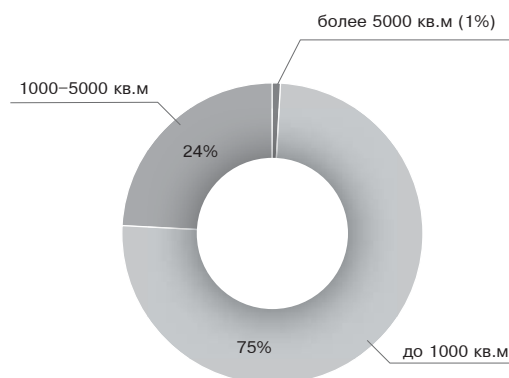
Рынок аренды производственно-складской недвижимости Самары

На рынке аренды в сегменте производственно-складской недвижимости по объему предложения в IV квартале 2017 г. лидировали Кировский и Советский районы. Меньше всего предложений в исторических районах города.

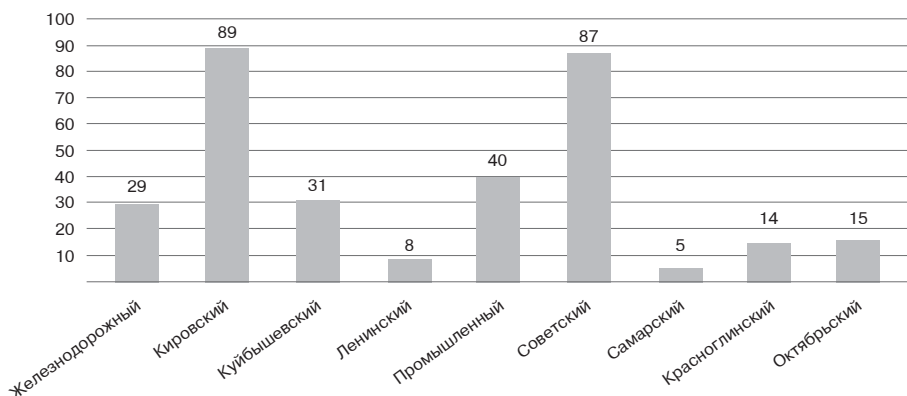
На рынке аренды производственно-складской недвижимости большую часть экспозиции занимают объекты площадью до 1000 кв.м – 75% от общего числа. Наименьшее количество в структуре предложения занимают объекты площадью свыше 5000 кв.м, которые получили название «терминалы», их удельный вес составил 1%.

Арендные ставки производственно-складских объектов варьируются в зависимости от района города. Минимальный средний показатель арендной платы зафиксирован в Самарском районе (170 руб./кв.м/мес.), максимальный – в Ленинском районе (301 руб./кв.м/мес.).

Структура предложения на рынке аренды объектов производственно-складской недвижимости по диапазонам площадей. Самара. IV кв. 2017 г.,
% от общего числа предложений

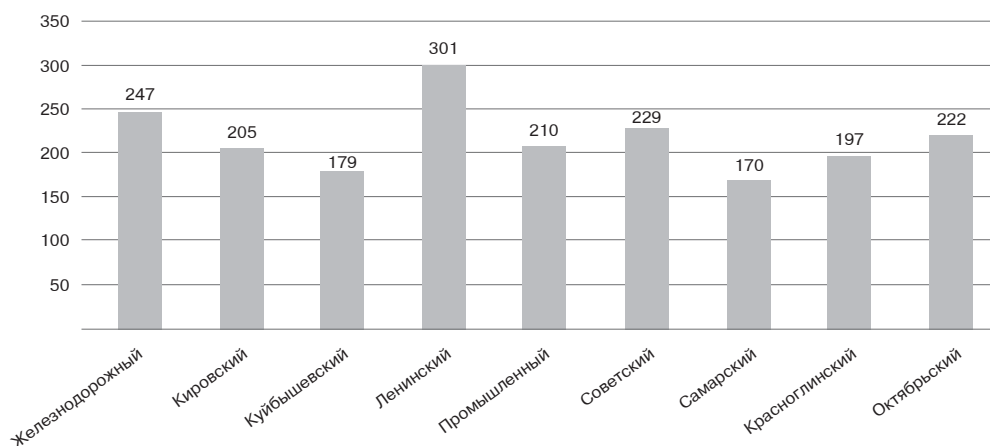


Распределение предложений производственно-складской недвижимости на рынке аренды по административным районам Самары. IV кв. 2017 г., шт.

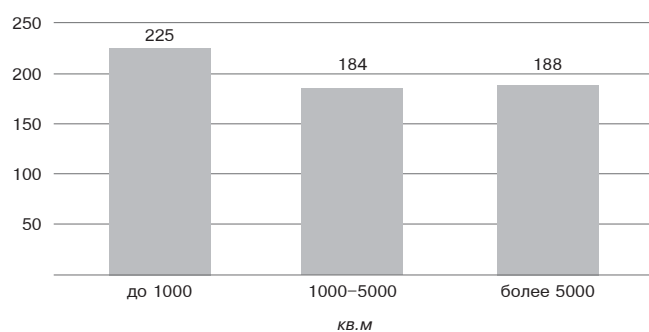


По итогам IV квартала 2017 г. среднее значение ставки аренды составило 215 руб./кв.м/мес. По отношению к III кварталу 2017 г. значение показателя выросло на 1,9%. По отношению к IV кварталу 2016 г. прирост составил 7%.

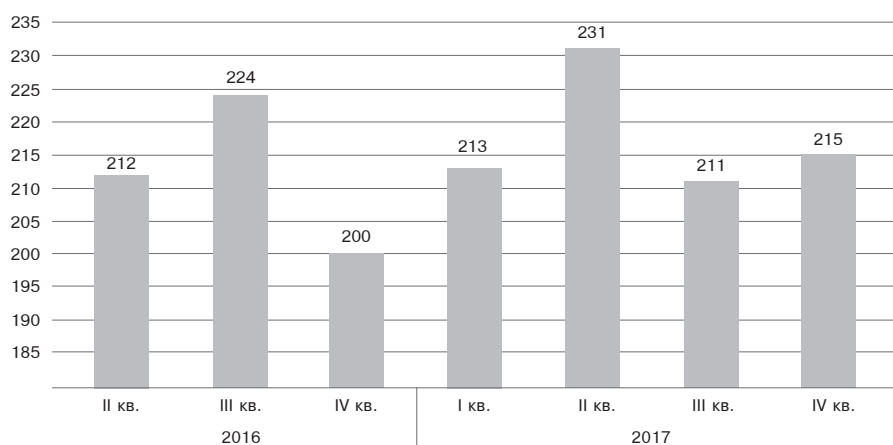
Средние ставки аренды на производственно-складские помещения по административным районам Самары. IV кв. 2017 г., руб./кв.м./мес. (с учетом НДС)



Ставки аренды на производственно-складские помещения в зависимости от площади. Самара. IV кв. 2017 г., руб./кв.м./мес. (с учетом НДС)



Динамика средней ставки аренды в сегменте производственно-складской недвижимости. Самара. IV кв. 2017 г., руб./кв.м./мес. (с учетом НДС)

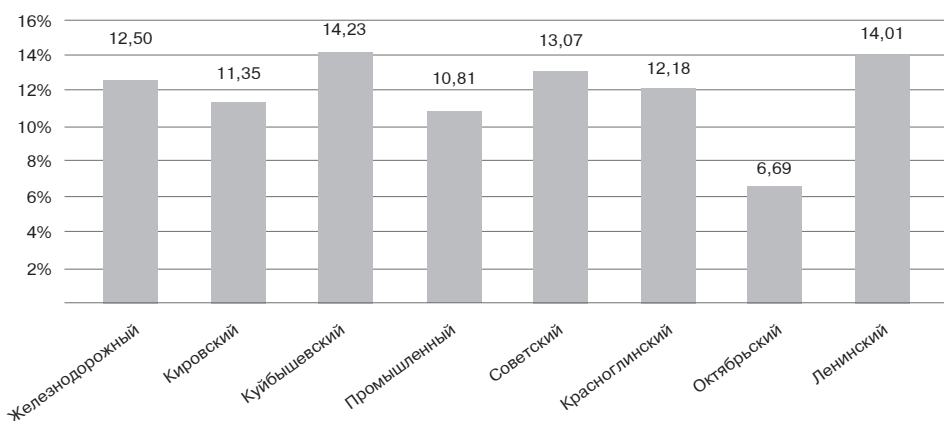


Текущая доходность на рынке производственно-складской недвижимости Самары

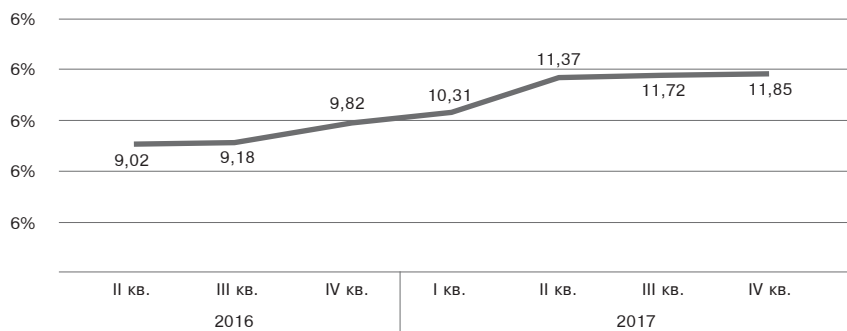
Значения ставки капитализации производственно-складской недвижимости по состоянию на IV квартал 2017 г. по административным районам г. Самары находятся в диапазоне от 6,69% (Октябрьский район) до 14,23% (Куйбышевский район).

По состоянию на IV квартал 2017 г. средний уровень доходности производственно-складской недвижимости составил 11,85%, что на 1,1% выше, чем в III квартале 2017 г.

Средние ставки капитализации производственно-складской недвижимости по административным районам Самары в IV кв. 2017 г.



Динамика средней текущей доходности объектов производственно-складской недвижимости Самары. II кв. 2016 г. – IV кв. 2017 г.

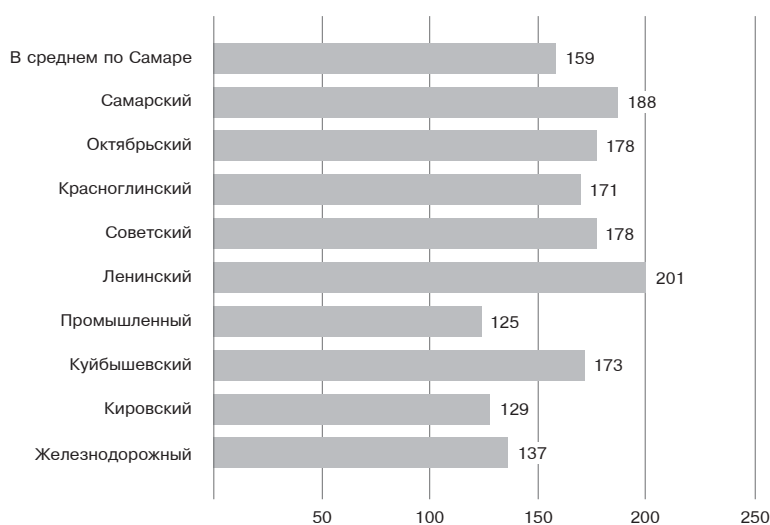


Анализ сроков экспозиции на рынке производственно-складской недвижимости Самары

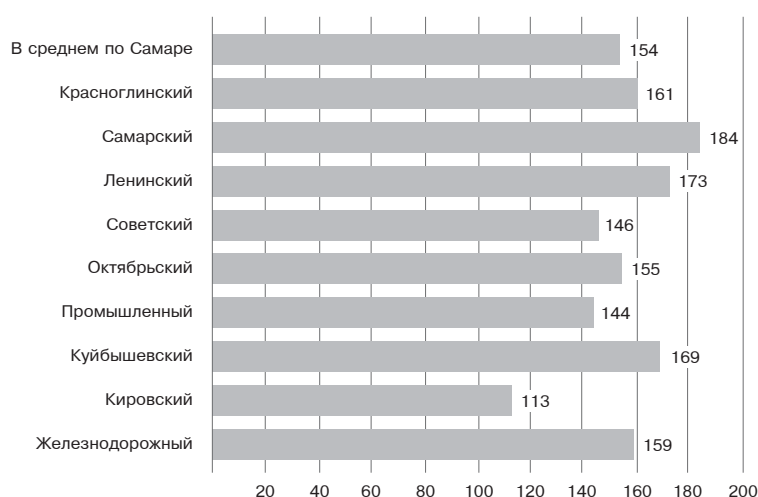
По состоянию на IV квартал 2017 г. средний срок экспозиции на рынке аренды производственно-складской недвижимости Самары – 159 сут. Максимальное среднее значение срока экспозиции установилось на уровне – 201 сут. в Ленинском районе. Быстрее всего сдаются в аренду объекты в Промышленном районе – 125 сут.

На рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости г. Самары сохраняются высокие сроки экспозиции во всех административных районах. Средний показатель по городу составил 156 сут. Максимальный срок экспозиции отмечен в Самарском районе – 184 сут., минимальный – в Кировском районе – 113 сут.

Средние сроки экспозиции на рынке аренды производственно-складской недвижимости Самары по административным районам. IV кв. 2017 г., сут.



Средние сроки экспозиции на рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости Самары по административным районам. IV кв. 2017 г., сут.



Обзор рынка производственно-складской недвижимости Самары по состоянию на IV квартал 2017 г. предоставлен Центром оценки и аналитики «Визит».