|  |
| --- |
| **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  **«Центр содействия развитию малых предприятий**  **«ИЛЕКТА»** |
| Россия, 355029, г. Ставрополь, ул. Мира 460/3, оф. 1/1 Тел./факс: (8652) 56-55-33, 94-59-67 *www.ilecta.ru, e-mail: ilecta1@yandex.ru*  ИНН/КПП 2635208566/263501001, ОКПО 10261523, ОГРН 1152651006034 |

**Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Ставрополь (в период с 01 января 2009 по 31 октября 2019 г.)[[1]](#footnote-1)\***

Данный анализ проведен с целью определения реальной ситуации на рынке коммерческой недвижимости. Он выполнен на основе данных предложений продажи и аренды в настоящий момент наиболее полных и достоверных источников информации о рынке коммерческой недвижимости.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

а) объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

б) физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);

в) факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

г) факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Коммерческая недвижимость по функциональному назначению может быть классифицирована на торговую, офисную и производственно-складскую (в соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости).

В стоимость 1 кв.м исследуемых объектов строительства включена стоимость права на земельный участок в тех случаях, когда к продаже предлагается отдельно стоящее здание (комплекс зданий).

На рынке недвижимости существует практика взимания арендной платы за всю общую площадь предлагаемых зданий и помещений. Так, большинство предлагаемых в аренду помещений до 50 кв.м представляют собой основные площади, не включающие вспомогательные площади (коридоры, с/у и пр.), а аналогичные объекты площадью более 50 кв.м уже включают в себя вспомогательные площади, т.е. фактически предлагаются общие площади, что коррелирует с данными ставропольских риэлтеров.[[2]](#footnote-2)\*\*

Предполагается, что выявленные предложения как продажи, так и аренды включают НДС (20%). Анализ сложившейся деловой практики показывает, что арендные ставки не включают величину коммунальных платежей, т.е. они оплачиваются арендатором отдельно. Следует также отметить, что типовым показателем является цена аренды 1 кв.м площади в интервал времени, равный месяцу.

Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – октябрь 2019 года

Совокупный рынок производственно-складской недвижимости может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды. Общая структура предложения коммерческой недвижимости представлена на рисунке 1.

*Рисунок 1 – Общая структура предложения*

**Продажа производственно-складской недвижимости**

Структура предложений продажи в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке 2.

*Рисунок 2 – Структура предложений продажи по функциональному назначению*

Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты недвижимости торгового назначения – 42%, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (23%).

В октябре 2019 года средняя[[3]](#footnote-3)\* цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила 14 879 руб./кв. м стандартная ошибка 7,6%, изменение к предыдущему месяцу 9%. Средняя цена предложений продажи 1 кв. м производственно-складской недвижимости колебалась в пределах от 6 471 руб. до 31 267 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения, руб.* | |
| Средняя | 27 939 303 |
| Максимальная | 146 000 000 |
| Минимальная | 580 000 |

|  |  |
| --- | --- |
| *Общая площадь предложения продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения, кв.м* | |
| Средняя | 1 959 |
| Максимальная | 8 800 |
| Минимальная | 50 |

Анализ динамики цен подразделен на две составляющие: **долгосрочная** (с интервалом 1 год) и **краткосрочная** (с интервалом 1 месяц) составляющие.

Долгосрочная динамика представлена на рисунках 3 и 4.

*Рисунок 3 – Долгосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м производственно-складской недвижимости в руб.*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2018 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м производственно-складской недвижимости увеличилась на 3 289 руб.

*Рисунок 4 – Долгосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м производственно-складской недвижимости в %*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2018 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м производственно-складской недвижимости увеличилась на 22%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи производственно-складской недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте коммерческой недвижимости. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2009 год (14 833 руб./кв.м). Результат представлен в таблице 1.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Месяц** | май 19 | июнь 19 | июль 19 | август 19 | сентябрь 19 | октябрь 19 | Диапазон цен |
| Средняя | **17 421** | **18 437** | **20 118** | **18 612** | **16 217** | **14 879** | 6471-31267 |
| Изменение | **117%** | **124%** | **136%** | **125%** | **109%** | **100%** | **-** |

*Таблица 1 – Краткосрочная динамика средних цен предложений продажи производственно-складской недвижимости, руб./кв.м*

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи производственно-складской недвижимости, выраженная в руб., в графическом виде представлена на рисунке 5

*Рисунок 5 – Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м производственно-складской недвижимости в руб.*

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи производственно-складской недвижимости, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке 6.

*Рисунок 6 – Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м производственно-складской недвижимости в %*

**Аренда производственно-складской недвижимости**

Структура предложений аренды в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке 7.

*Рисунок 7 – Структура предложений аренды по функциональному назначению*

Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наем являлись объекты недвижимости офисного назначения – 45%, а наименее выставляемыми объекты недвижимости торгового назначения – 27%.

В октябре 2019 года средняя цена предложений аренды производственно-складской недвижимости составила 169 руб./кв. м/мес. стандартная ошибка 8,4%, изменение к предыдущему месяцу 9%. Средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. производственно-складской недвижимости колебалась в пределах от 76 руб. до 383 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения, руб./мес.* | |
| Средняя | 164 103 |
| Максимальная | 1 852 900 |
| Минимальная | 3 000 |

|  |  |
| --- | --- |
| *Общая площадь предложения аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения, кв.м* | |
| Средняя | 737 |
| Максимальная | 5 294 |
| Минимальная | 13 |

Анализ динамики цен подразделен на две составляющие: **долгосрочная** (с интервалом 1 год) и **краткосрочная** (с интервалом 1 месяц) составляющие.

Долгосрочная динамика представлена на рисунках 8 и 9.

*Рисунок 8 – Долгосрочная динамика средней цены предложений аренды 1 кв.м/мес. производственно-складской недвижимости в руб.*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2018 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. производственно-складской недвижимости выросла на 37 руб.

*Рисунок 9– Долгосрочная динамика средней цены предложений аренды 1 кв.м/мес. производственно-складской недвижимости в %*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2018 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. производственно-складской недвижимости выросла на 30%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений аренды производственно-складской недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений аренды в данном сегменте коммерческой недвижимости. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2009 год (124 руб./кв.м/мес.). Результат представлен в таблице 2.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Месяц** | май 19 | июнь 19 | июль 19 | август 19 | сентябрь 19 | октябрь 19 | Диапазон цен |
| Средняя | **168** | **156** | **173** | **154** | **155** | **169** | 76-383 |
| Изменение | **136%** | **126%** | **140%** | **124%** | **125%** | **136%** | **-** |

*Таблица 2 – Краткосрочная динамика средних цен предложений аренды производственно-складской недвижимости, руб./кв.м*

Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды производственно-складской недвижимости, выраженная в руб., в графическом виде представлена на рисунке 10.

*Рисунок 10 – Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды 1 кв.м/мес. производственно-складской недвижимости в руб.*

Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды производственно-складской недвижимости, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке 11.

*Рисунок 11 – Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды 1 кв.м/мес. производственно-складской недвижимости в %*

Скидка на торг, согласно данным исследования «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости»[[4]](#footnote-4)\*, при сделках с производственно-складской недвижимостью находится в диапазоне 5 – 30% при продаже и 3 – 28% при сдаче в аренду, что коррелирует с данными ставропольских риэлтеров[[5]](#footnote-5)\*\*, которые говорят о скидке на торг при совершении сделки с нежилой недвижимостью в пределах 5 – 30%.

*Источники данных:*

*- Еженедельная газета «Все для вас», www.vdv-kavkaz.ru*

*- Городской сайт недвижимости www.1777.ru*

|  |  |
| --- | --- |
| *Исполнитель:* | *Валиуллин Айрат* |

*По интересующим вопросам обращаться по тел.: (8652) 56-55-33; 8-962-442-33-65*

1. \* в*ыполнено в соответствии с методологией РГР (Стерник, Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов» / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. - М. : ЗАО «Издательство «Экономика», 2009 - 606 с.)* [↑](#footnote-ref-1)
2. *\*\* ИП Исаков А. К. «Бюро доходной недвижимости ПРАКТИК» (practic-realty@yandex.ru, www.practicrealty.narod.ru, тел. 37-13-29, сот. 21-75-59); ИП Балакирева В. М. центр Эксклюзивной недвижимости «Viptoria» (vip-tori@mail.ru тел. 91-80-47); ООО «СтавБизнесКонсалтинг» (г. Ставрополь, ул. Дзержинского, 2а, тел. 41-11-41); ООО «Консалт-бюро» (г. Ставрополь, ул. Мира, 264а оф.: 29, тел. (8652) 29-69-45, 37-30-36)* [↑](#footnote-ref-2)
3. \* *здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных* [↑](#footnote-ref-3)
4. *\* Лейфер, Л. А. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Издание четвертое / Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. - г. Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016* [↑](#footnote-ref-4)
5. *\*\* ИП Исаков А. К. «Бюро доходной недвижимости ПРАКТИК» (practic-realty@yandex.ru, www.practicrealty.narod.ru, тел. 37-13-29, сот. 21-75-59); ИП Балакирева В. М. центр Эксклюзивной недвижимости «Viptoria» (vip-tori@mail.ru тел. 91-80-47); ООО «СтавБизнесКонсалтинг» (г. Ставрополь, ул. Дзержинского, 2а, тел. 41-11-41); ООО «Консалт-бюро» (г. Ставрополь, ул. Мира, 264а оф.: 29, тел. (8652) 29-69-45, 37-30-36)* [↑](#footnote-ref-5)