|  |
| --- |
| **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 офисной недвижимости г. Ставрополь (в период с 01 января 2009 по 30 сентября 2019 г.)[[1]](#footnote-2)\***

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-3)\*\*

В рамках данного исследования, на территории г. Ставрополь выделяются следующие функциональные (географические) районы согласно общепринятому в населенном пункте районированию: Северо-Запад, Центр (вкл. Ботаника, Осетинка), Юго-Запад и Другие. Под «Другими» районами здесь и далее понимаются следующие районы: 204-й квартал, Мамайка, Ташла, Туапсинка, Чапаевка, а также районы, не выделенные по экономическому сегменту.

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 – сентябрь 2019 года

Совокупный рынок офисной 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 офисной 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 офисного назначения – 43%, а наименее выставляемыми объекты производственно-складского назначения (16%).

Анализ ситуации, сложившейся на рынке офисной недвижимости может быть выполнен с точки зрения местонахождения объекта офисной недвижимости. Структура предложений продажи, согласно принятому районированию г. Ставрополь, представлена на рисунке 3.

*Рисунок 3 – Структура предложений продажи по районам города*

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения офисной недвижимости на продажу, а именно 45% находится в Центре и Юго-западном районе, а наименьшим объемом представлены Другие районы – данные по предложениям отсутствуют.

В сентябре 2019 года средняя[[3]](#footnote-4)\* цена предложений продажи офисной недвижимости составила 40 894 руб./кв. м стандартная ошибка 5,6%, изменение к предыдущему месяцу 1,2%. Средняя цена предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости колебалась в пределах от 12 000 руб. до 107 042 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи единого объекта недвижимости офисного назначения, руб.* | |
| Средняя | 7 011 886 |
| Максимальная | 60 000 000 |
| Минимальная | 390 000 |
| *Общая площадь предложения продажи единого объекта недвижимости офисного назначения, кв.м* | |
| Средняя | 181 |
| Максимальная | 1500 |
| Минимальная | 11 |

Соотношение средних цен предложений продажи по районам города приведено на рисунке 4.

*Рисунок 4 – Средняя цена предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости по районам города, руб.*

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

Долгосрочная динамика представлена на рисунках 5 и 6.

*Рисунок 5 – Долгосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости в руб.*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2018 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости снизилась на 927 руб.

*Рисунок 6 – Долгосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости в %*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2018 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости снизилась на 2%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи офисной недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте коммерческой недвижимости. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2009 год (40 474 руб./кв.м). Результат представлен в таблице 1.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район** | апрель 19 | май 19 | июнь 19 | июль 19 | август 19 | сентябрь 19 | Диапазон цен |
| Юго-запад | 34 920 | 32 419 | 35 803 | 38 087 | 39 833 | 37 987 | 14948-80000 |
| Северо-запад | 44 133 | 41 030 | 27 488 | 28 867 | 36 099 | 24 915 | 12000-49763 |
| Центр | 40 040 | 43 802 | 44 481 | 46 130 | 44 499 | 47 130 | 24242-107042 |
| Другие | - | - | - | - | - | - | - |
| Средняя | **38 802** | **38 757** | **38 868** | **40 405** | **41 388** | **40 894** | 12000-107042 |
| Изменения | **96%** | **96%** | **96%** | **100%** | **102%** | **101%** | **-** |

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

Таблица 1 свидетельствует о том, что на рынке продажи офисной недвижимости наибольшие средние значения цен предложений продажи зафиксированы в Центре, а наименьшие – в Северо-западном районе города.

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи офисной недвижимости, выраженная в руб., в графическом виде представлена на рисунке 7.

*Рисунок 7 – Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости в руб.*

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи офисной недвижимости, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке 8.

*Рисунок 8 – Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м офисной недвижимости в %*

**Аренда офисной недвижимости**

Структура предложений аренды в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке 9.

*Рисунок 9 – Структура предложений аренды по функциональному назначению*

Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наем являлись объекты недвижимости офисного назначения – 48%, а наименее выставляемыми объекты недвижимости торгового назначения – 19%.

Анализ ситуации, сложившейся на рынке офисной недвижимости может быть выполнен с точки зрения местонахождения объекта офисной недвижимости. Структура предложений аренды, согласно принятому районированию г. Ставрополя, представлена на рисунке 10.

*Рисунок 10 – Структура предложений аренды по районам города*

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения офисной недвижимости в наем, а именно 48% находится в Юго-западном районе, а наименьшим объемом представлены Другие районы – 4%.

В сентябре 2019 года средняя цена предложений аренды офисной недвижимости составила 378 руб./кв. м/мес. стандартная ошибка 4,3%, изменение к предыдущему месяцу 7,7%. Средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. офисной недвижимости колебалась в пределах от 208 руб. до 650 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения аренды единого объекта недвижимости офисного назначения, руб./мес.* | |
| Средняя | 29 944 |
| Максимальная | 175 000 |
| Минимальная | 3 600 |

|  |  |
| --- | --- |
| *Общая площадь предложения аренды единого объекта недвижимости офисного назначения, кв.м* | |
| Средняя | 73 |
| Максимальная | 350 |
| Минимальная | 12 |

Соотношение средних цен предложений аренды по районам города приведено на рисунке 11.

*Рисунок 11 – Средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. офисной недвижимости по районам города, руб.*

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

Долгосрочная динамика представлена на рисунках 12 и 13.

*Рисунок 12 – Долгосрочная динамика средней цены предложений аренды 1 кв.м/мес. офисной недвижимости в руб.*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2018 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. офисной недвижимости снизилась на 36 руб.

*Рисунок 13 – Долгосрочная динамика средней цены предложений аренды 1 кв.м/мес. офисной недвижимости в %*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2018 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв. м/мес. офисной недвижимости снизилась на 8%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений аренды офисной недвижимости были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений аренды в данном сегменте коммерческой недвижимости. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2009 год (421 руб./кв.м/мес.). Результат представлен в таблице 2.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район** | апрель 19 | май 19 | июнь 19 | июль 19 | август 19 | сентябрь 19 | Диапазон цен |
| Юго-запад | 376 | 365 | 370 | 356 | 407 | 380 | 208-600 |
| Северо-запад | 285 | 324 | 306 | 352 | 281 | 303 | 217-465 |
| Центр | 440 | 482 | 461 | 491 | 456 | 467 | 231-650 |
| Другие | 258 | 293 | 303 | - | - | 320 | 250-390 |
| Средняя | **383** | **414** | **389** | **416** | **407** | **378** | 208-650 |
| Изменения | **91%** | **98%** | **92%** | **99%** | **97%** | **90%** | **-** |

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

Таблица 2 свидетельствует о том, что на рынке аренды офисной недвижимости наибольшие значения цен предложений аренды зафиксированы в Центре, а наименьшие – в Северо-западном районе города.

Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды офисной недвижимости, выраженная в руб., в графическом виде представлена на рисунке 14.

*Рисунок 14 – Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды 1 кв.м/мес. офисной недвижимости в руб.*

Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды офисной недвижимости, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке 15.

*Рисунок 15 – Краткосрочная динамика средней цены предложений аренды 1 кв.м/мес. офисной недвижимости в %*

Скидка на торг, согласно данным исследования «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости»[[4]](#footnote-5)\*, при сделках с офисно-торговой недвижимостью находится в диапазоне 5,3 – 27,2% при продаже и 4,5 – 23,7% при сдаче в аренду, что коррелирует с данными ставропольских риэлтеров[[5]](#footnote-6)\*\*, 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-2)
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-3)
3. \* *здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных* [↑](#footnote-ref-4)
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-5)
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-6)