

Обзор сегмента «Предпринимательство» рынка недвижимости (здания и помещения) в Самарской области в 3 квартале 2024 г. с использованием цен сделок

В соответствии с Приложением 2 Методических указаний¹ к сегменту рынка «Предпринимательство» могут относиться следующие объекты недвижимости (здания и помещения):

- из функциональной Группы 4. «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» (магазины, рынки, АЗС, автосалоны, автомойки, рестораны, кафе, прочие торговые объекты),

- из функциональной Группы 6. «Административные и бытовые объекты» (банки, бизнес-центры, административно-бытовые здания).

Классифицирующие признаки, позволяющие выделить соответствующий сегмент рынка

Существует общепринятая классификация объектов недвижимости, относящихся к сегменту «Предпринимательство», которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости. Согласно данной классификации все здания и помещения рынка коммерческой недвижимости делятся на следующие подсегменты рынка:

1. **Объекты офисного назначения.** Нежилая недвижимость, которая арендуется либо приобретается компаниями, оказывающими различные виды услуг на рынке или торгующих какими-либо товарами. Вместе с тем офисные помещения не предназначены для организации массовой торговли потребительскими товарами, для производства этих товаров или услуг, связанных с применением производственного оборудования.
2. **Объекты торгового назначения.** Разновидность коммерческой недвижимости, предназначенная для организации мест розничной и мелкооптовой продажи товаров и услуг. Стоимость покупки или аренды торговых залов зависит от многих факторов, например, хорошая транспортная развязка, первая линия, и другие. Чаще всего выгодные с точки зрения рентабельности торговые помещения арендуются и сдаются в аренду.
3. **Универсальные коммерческие объекты.** Объекты, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Цель такой универсальности – расширить возможности последующего использования данных объектов.

По всему сегменту Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период с 01.07.2024г. по 30.09.2024г. **1 296** объявлений о предложениях по продаже из открытых источников (www.avito.ru, <http://volgainfo.net> - содержат около 90% рыночной информации по рынку объектов недвижимости), в результате удаления некорректной и дублирующей информации верифицировано к анализу **1 207** предложений.
- По состоянию на 01.10.2024 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **1 742** предложения по продаже зданий и помещений (без анализа наличия дублей).
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **413** записях о сделках купли-продажи зданий и помещений коммерческой недвижимости, отраженных в ЕГРН в период с 01.07.2024г. по 30.09.2024г. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (58 записей) верифицировано к анализу **355** записей о сделках, в том числе зарегистрированных как объектов соответствующих подсегментов: объекты офисного назначения – 24 шт., объекты торгового назначения – 27 шт., универсальные коммерческие объекты – 304 шт.

Признаки, не позволяющие однозначно интерпретировать запись о сделке как корректный объект рынка:

- некорректная цена объекта, значительно выходящая за пределы диапазона рынка, или некорректная площадь (ошибка в данных ЕГРН);
- указание для ряда объектов, проданных как единый лот, единой цены сделки без разбивки цен по объектам в составе лота.

¹ Приказ от 04.08.2021 г. № П/0336 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"

Сегментация по уровню активности рынка

Уровень торговой активности сделок определяется как отношение количества сделок купли-продажи ОКС в анализируемом сегменте в каждом муниципальном районе или городском округе (далее по тексту - МР/ГО) к общему количеству зарегистрированных в ЕГРН на дату оценки объектов недвижимости, принадлежащих к этому же сегменту и в этом же МР/ГО.

Исходя из данного критерия все МР/ГО Самарской области отнесены к определенному типу рынка в зависимости от уровня его активности:

- МР/ГО с активным рынком коммерческой недвижимости - г.о. Самара, г.о. Тольятти, г.о. Кинель, г.о. Новокуйбышевск, г.о. Сызрань; Волжский, Красноярский и Ставропольский районы;
- МР/ГО с неактивным рынком коммерческой недвижимости – остальные МР/ГО.

Таблица 1. Сводные данные по количеству предложений и сделок сегмента «Предпринимательство» в разрезе муниципальных образований Самарской области

Наименование муниципального образования	За период: 3 квартал 2024г.		За период: 01.01.2023г. - 30.09.2024г.	
	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.
г.о. Самара	840	228	5609	1860
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	58	22	506	178
• г.о. Самара Кировский р-н	120	24	686	165
• г.о. Самара Красноглинский р-н	24	11	157	51
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	40	4	250	70
• г.о. Самара Ленинский р-н	110	34	680	237
• г.о. Самара Октябрьский р-н	204	68	1342	578
• г.о. Самара Промышленный р-н	87	22	618	231
• г.о. Самара Самарский р-н	125	18	809	149
• г.о. Самара Советский р-н	72	25	561	201
г.о. Жигулевск	13	4	93	26
г.о. Кинель	11	3	105	42
г.о. Новокуйбышевск	25	8	201	98
г.о. Октябрьск	2	3	38	13
г.о. Отрадный	7	1	40	16
г.о. Похвистнево	4	1	39	11
г.о. Сызрань	36	11	238	73
г.о. Тольятти	173	62	1376	653
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	97	43	783	414
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	16	5	124	38
• г.о. Тольятти, Центральный район	60	14	469	201
г.о. Чапаевск	11	3	66	30
р-н Алексеевский	3	2	11	6
р-н Безенчукский	4	5	35	21
р-н Богатовский	3		32	2
р-н Большеглушицкий	6	1	28	6
р-н Большечерниговский	2		15	5
р-н Борский			4	5
р-н Волжский	10	6	73	45
р-н Елховский		3		3
р-н Исаклинский			3	2
р-н Камышлинский		1		2
р-н Кинельский	5	1	25	8
р-н Кинель-Черкасский	5		37	11
р-н Клявлинский	2		15	5
р-н Кошкинский	1		4	2
р-н Красноармейский	1	1	10	2
р-н Красноярский	13	1	66	28
р-н Нефтегорский	3		21	9
р-н Пестравский	2	1	6	2
р-н Похвистневский	1		2	2

Наименование муниципального образования	За период: 3 квартал 2024г.		За период: 01.01.2023г. - 30.09.2024г.	
	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.
р-н Приволжский	1		7	8
р-н Сергиевский	2	1	17	3
р-н Ставропольский	10	2	60	22
р-н Сызранский	2		19	8
р-н Хворостянский	5	1	18	2
р-н Челно-Вершинский	1	3	9	5
р-н Шенталинский			1	4
р-н Шигонский	3	2	33	8
Общий итог	1207	355	8356	3048

Цены сделок в отношении помещений, как правило, содержат стоимость прав на земельный участок.

В цены сделок с участием зданий стоимость прав на земельный участок, как правило, не включена.

В рамках обзора рынка проводится анализ цен на единые объекты недвижимости. С целью приведения цен к единому показателю (цена на единый объект недвижимости) в рамках анализа динамики цен, к ценам сделок на здания добавляется расчетная доля стоимости земли, определенная для каждого сегмента на основании данных по сделкам. Доля земельного участка определяется следующим образом: выбирается сделка на одну и ту же дату, в которой участвует и здание, и земельный участок, на котором расположено здание, и далее определяется доля стоимости земли в составе единого объекта путем соотношения цены сделки по земле к сумме цен сделок на здание и земельный участок, составляющие единый объект недвижимости.

В связи с этим в анализе рынка все показатели цен сделок с участием зданий на диаграммах приведены с учетом доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Согласно проведенным Учреждением комплексным исследованиям информации о сделках, средняя доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости коммерческого назначения составляет 22,4%.

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г. Самара проанализировано и верифицировано 228 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 11 шт.,
- ✓ помещений – 217 шт.

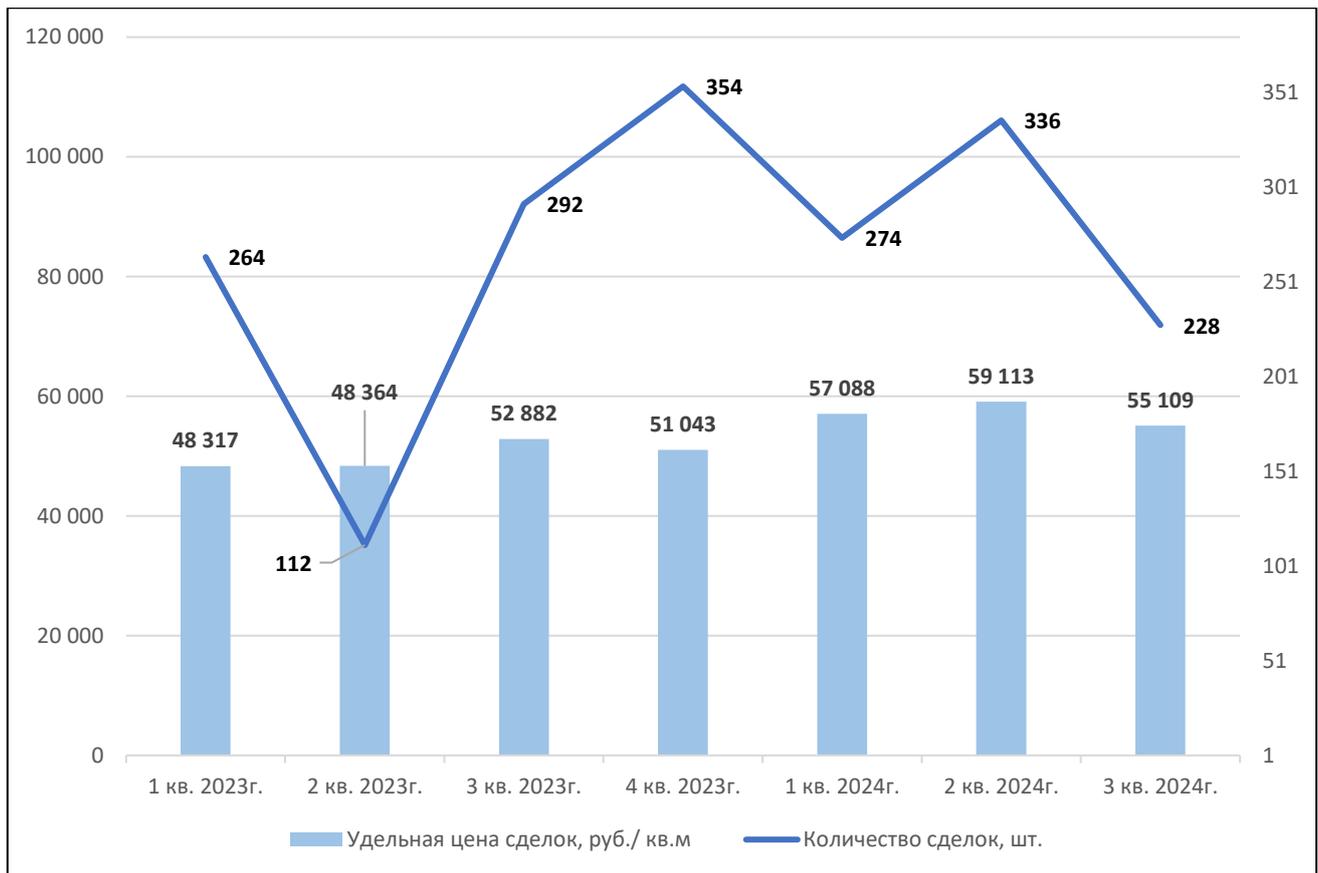


Рис. 1. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов коммерческой недвижимости в г. Самара в период 01.01.2023-30.09.2024гг.

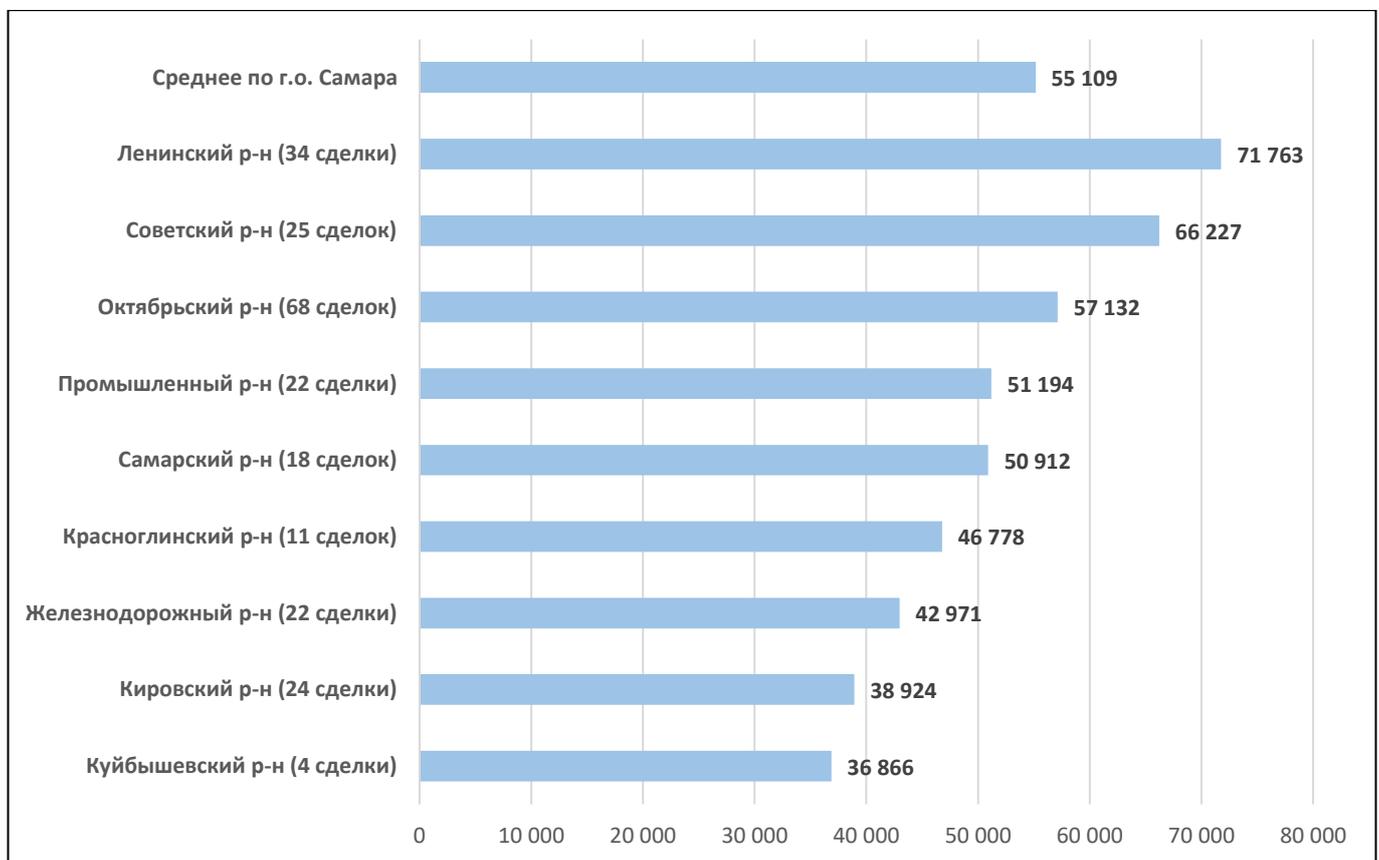


Рис. 2. Средние удельные цены сделок объектов коммерческой недвижимости в зависимости от района г. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2024 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г. Тольятти проанализировано и верифицировано 62 сделки купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 8 шт.,
- ✓ помещений – 54 шт.

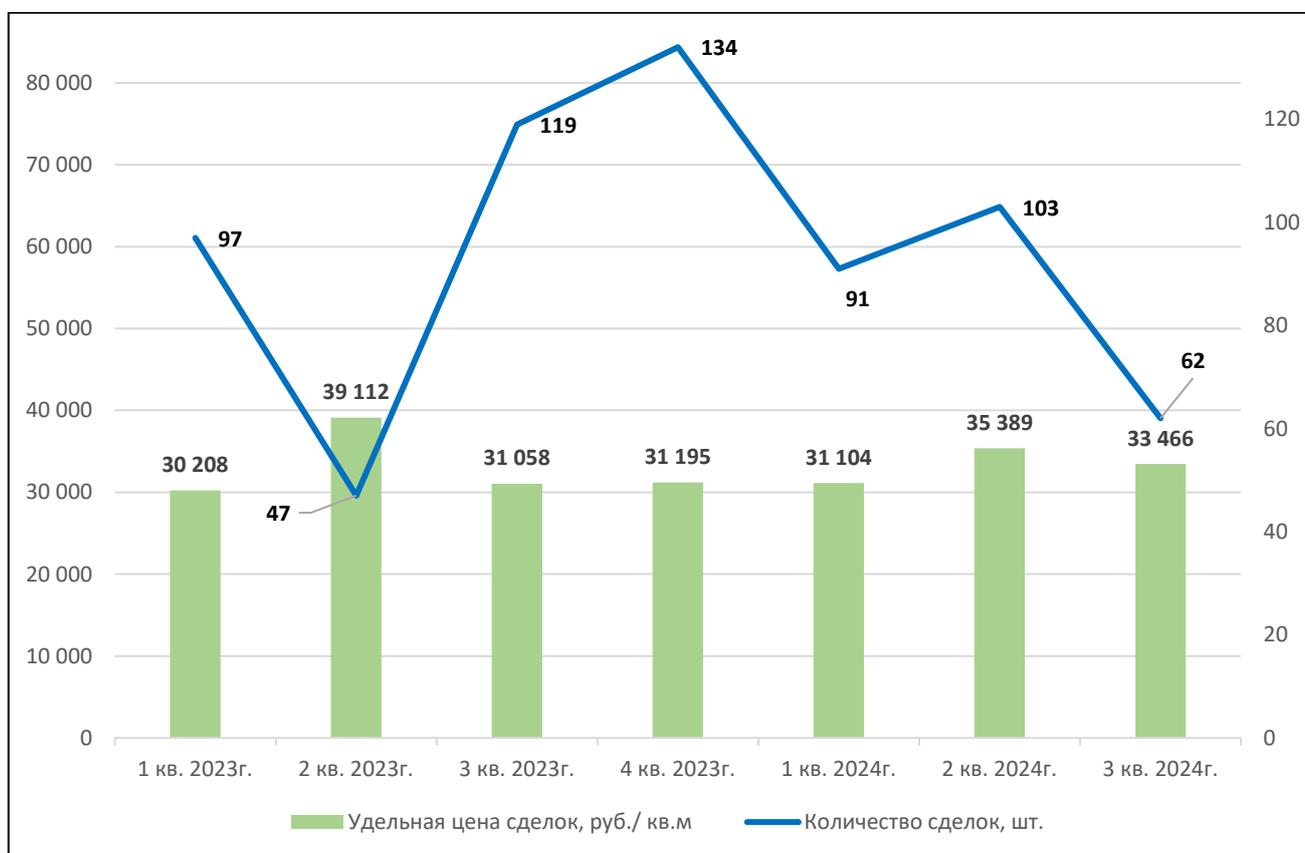


Рис. 3. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов коммерческой недвижимости в г. Тольятти в период 01.01.2023-30.09.2024гг.

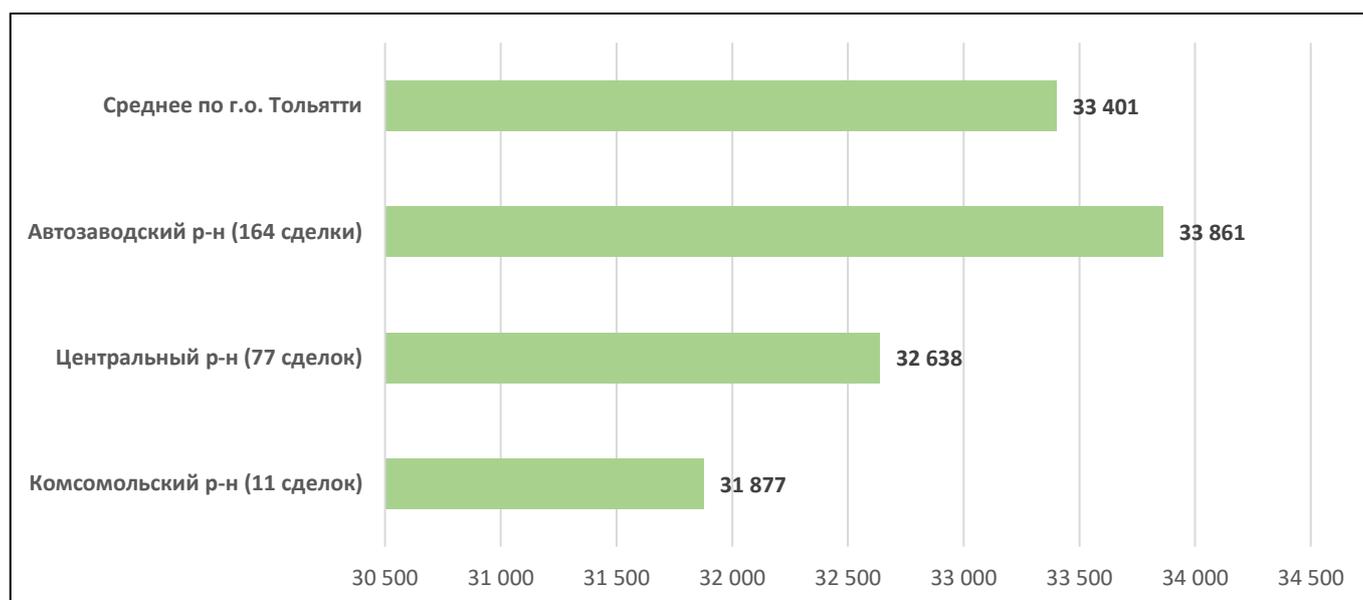


Рис. 4. Средние удельные цены сделок объектов коммерческой недвижимости в зависимости от района г. Тольятти по состоянию на конец 3 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с активным рынком коммерческой недвижимости (г.о. Кинель, г.о. Новокуйбышевск, г.о. Сызрань; Волжский, Красноярский и Ставропольский районы)

За рассматриваемый период по МР/ГО с активным рынком (без учета г. Самара и г. Тольятти) проанализировано и верифицировано 31 сделка купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 13 шт.,
- ✓ помещений – 18 шт.

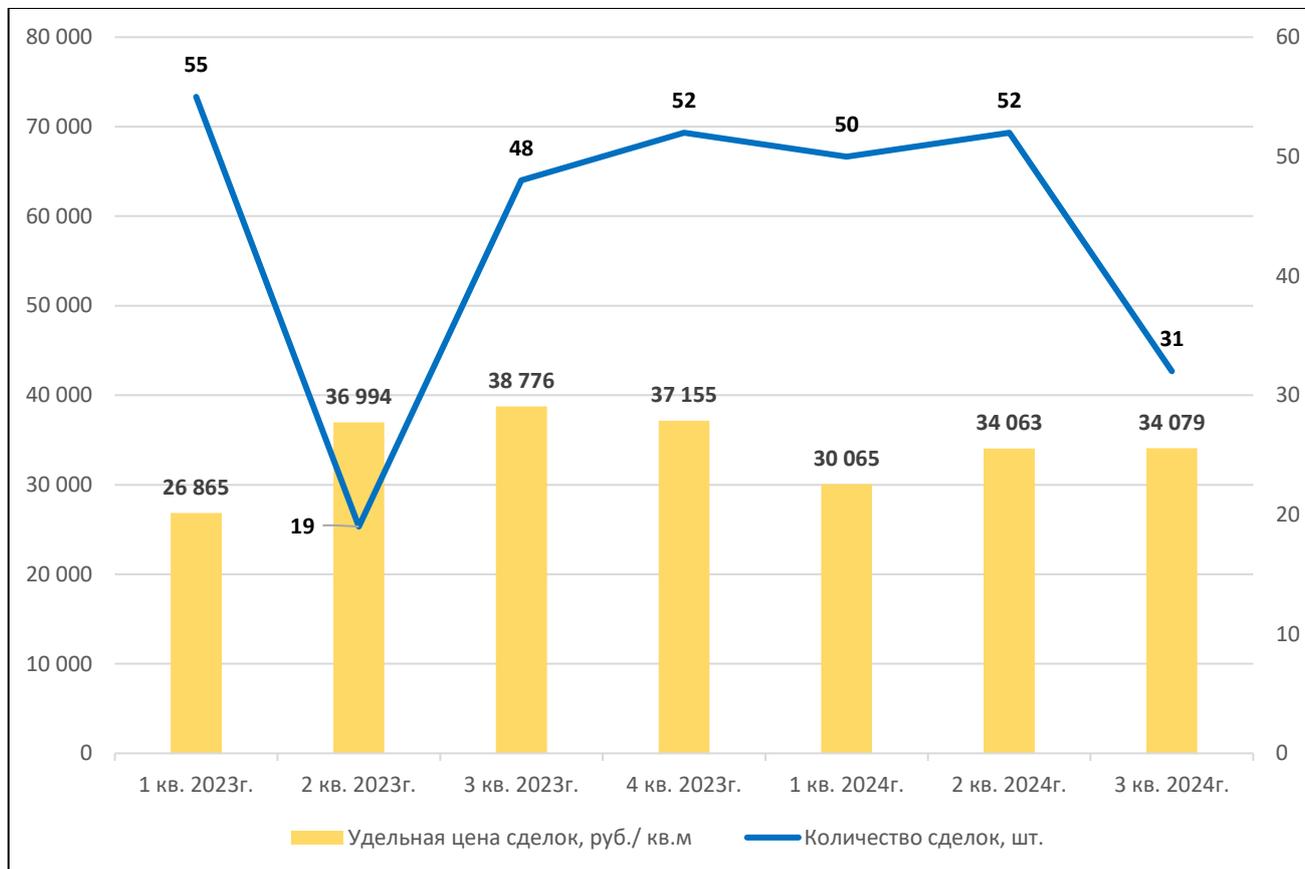


Рис. 5. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов коммерческой недвижимости в МР/ГО с активным рынком в период 01.01.2023-30.09.2024 гг.

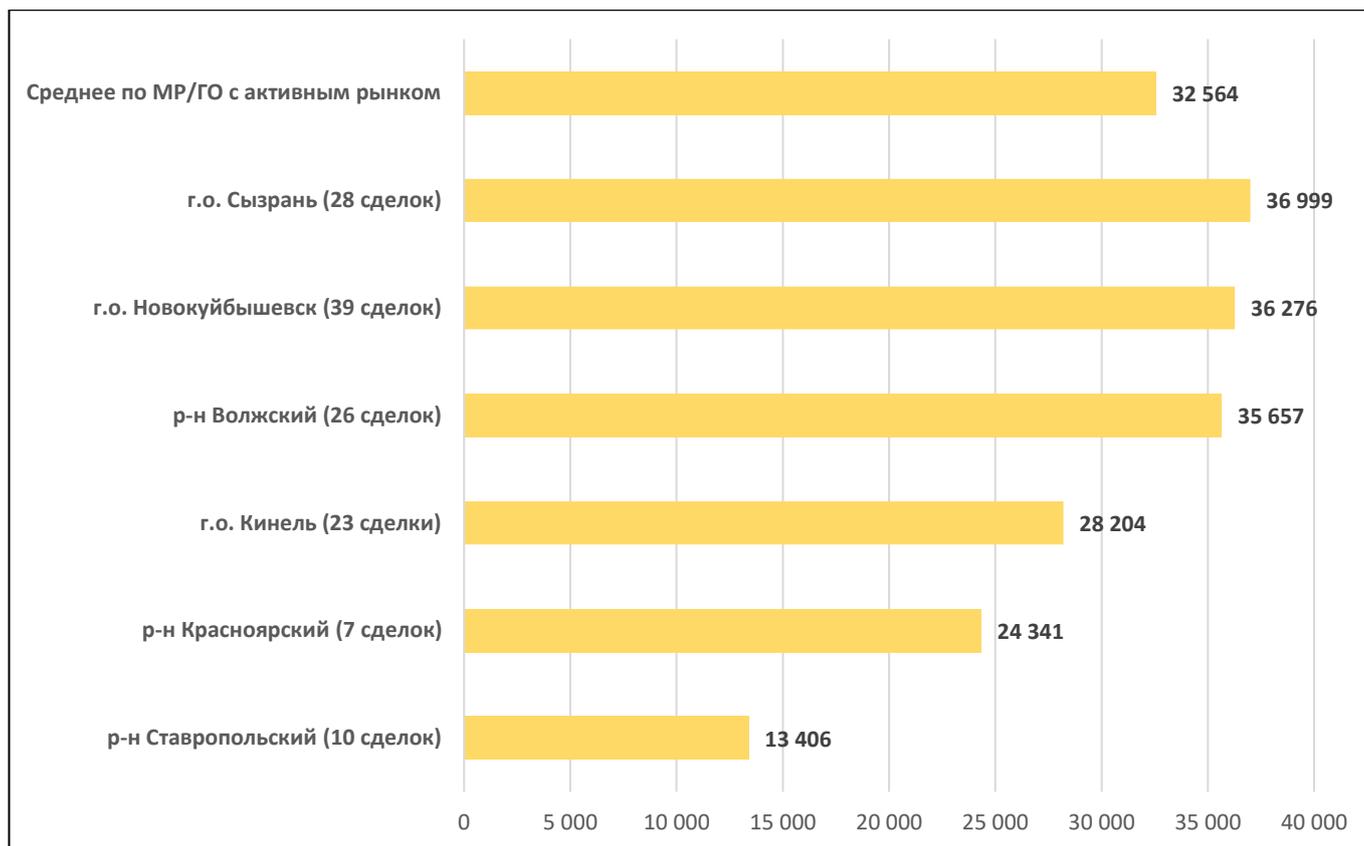


Рис. 6. Средние удельные цены сделок объектов коммерческой недвижимости в МР/ГО с активным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком коммерческой недвижимости

За рассматриваемый период по МР/ГО с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 34 сделки купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 20 шт.,
- ✓ помещений – 14 шт.

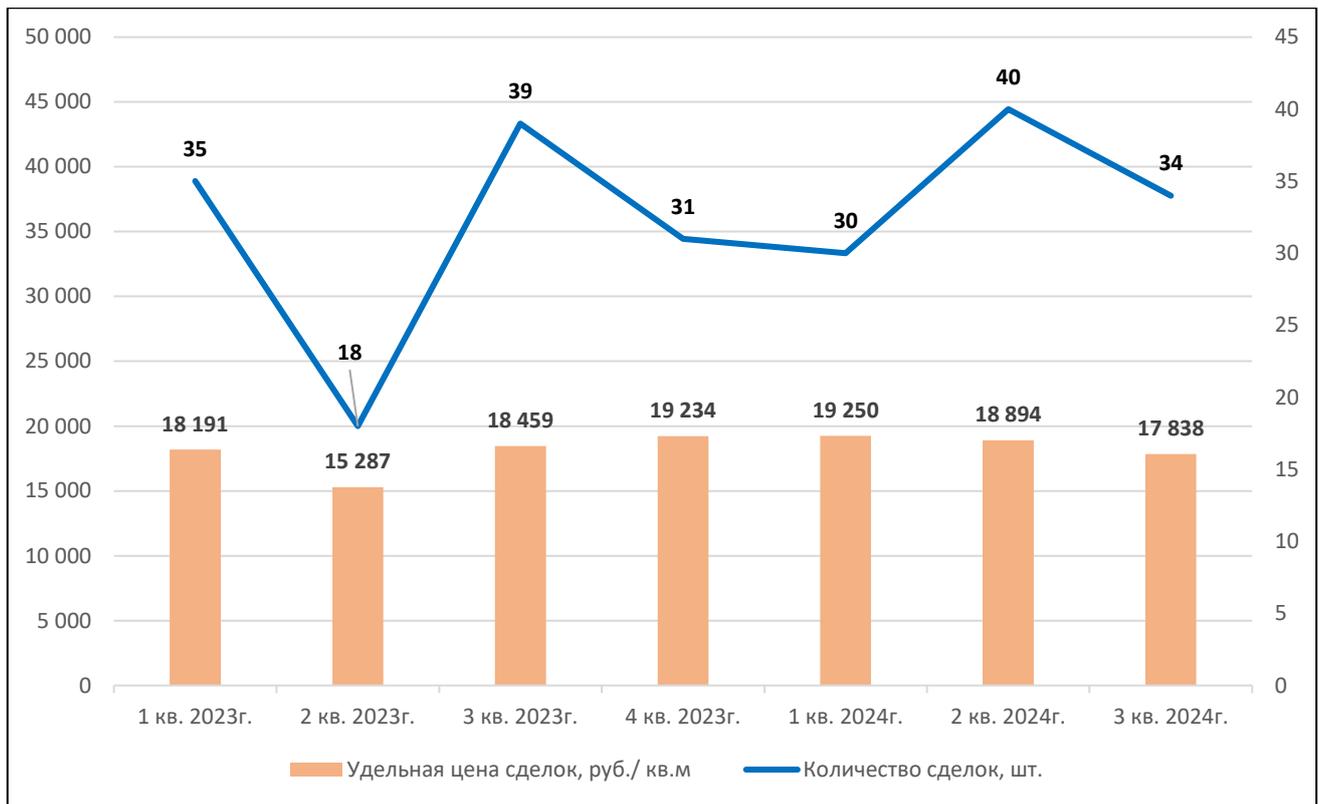


Рис. 7. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов коммерческой недвижимости в МР/ГО с неактивным рынком в период 01.01.2023-30.09.2024 гг.

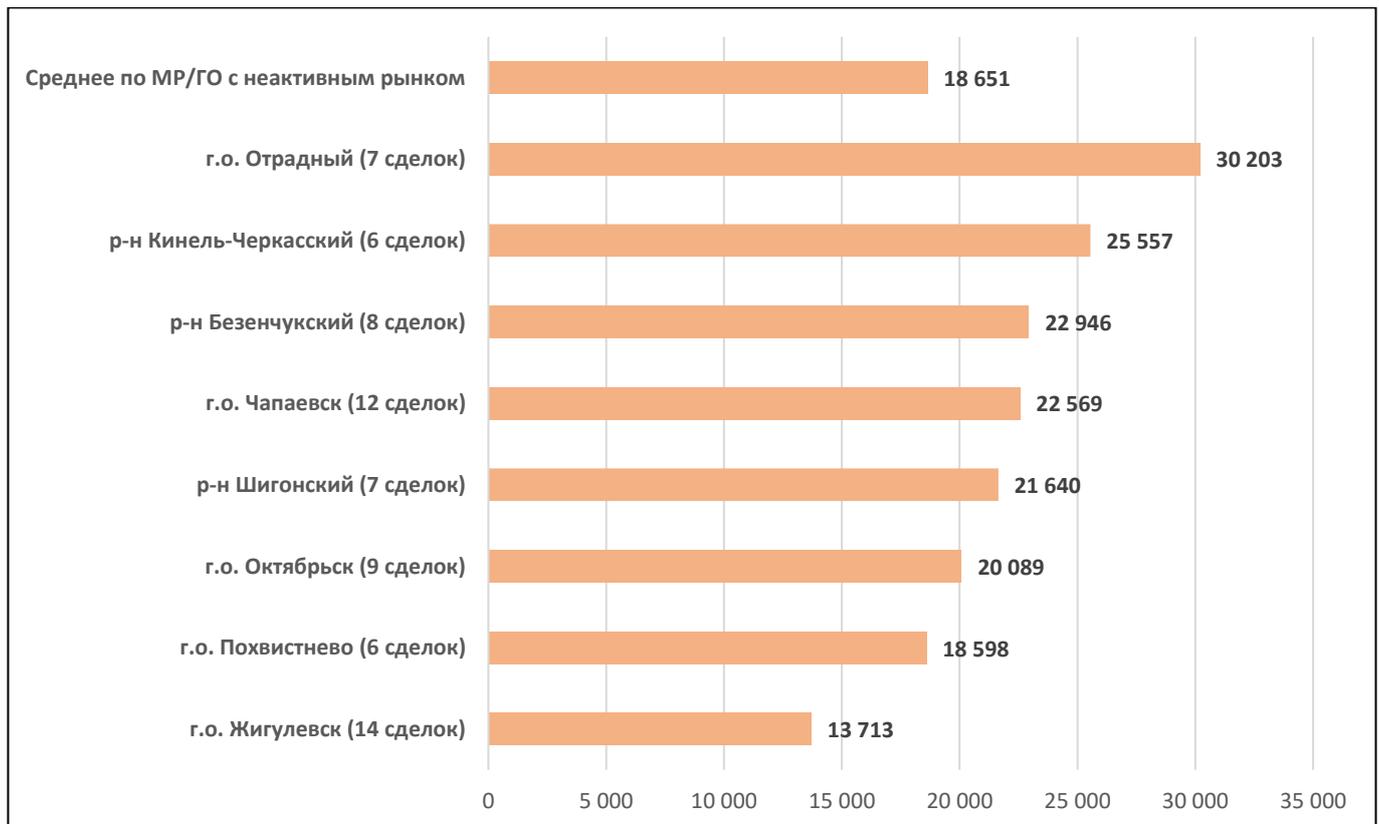


Рис. 8. Средние удельные цены сделок объектов коммерческой недвижимости в МР/ГО с неактивным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м. (для МР/ГО с количеством сделок более 5 шт.)

В остальных МР/ГО Самарской области в каждом муниципальном образовании количество сделок менее 5 шт., что не позволяет сделать корректные выводы о средней цене сделок в анализируемом периоде в этих муниципальных образованиях.

**Сводные данные по ценам сделок купли-продажи по сегменту «Предпринимательство»
(здания и помещения) в Самарской области за 3 квартал 2024 года**

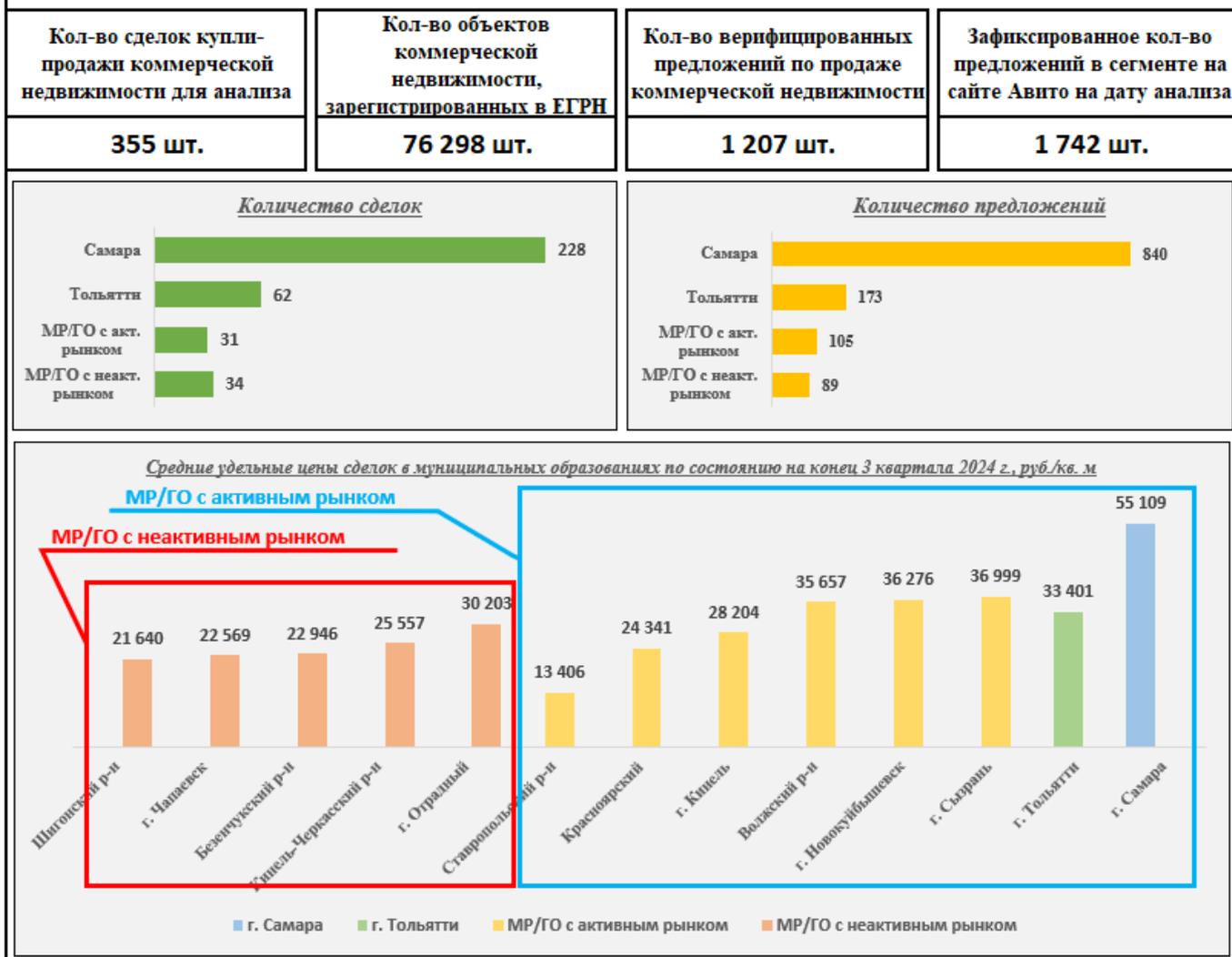


Рис. 9. Основные показатели рынка недвижимости (здания и помещения) Самарской области в сегменте «Предпринимательство» в 3 квартале 2024г.