

### Анализ рынка торговой и офисной недвижимости г. Пензы.

Необходимость подобного аналитического исследования обусловлена отсутствием объективного мнения как со стороны покупателей, так и со стороны продавцов недвижимого имущества, касательно определения рыночной стоимости коммерческой недвижимости. В подавляющем большинстве случаев участники рынка не имеют почти никакой информации о предложениях на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости, поэтому опираются в первую очередь на свое собственное, субъективное мнение.

За каждый рассматриваемый период собиралась информация о стоимости объектов преимущественно офисного и торгового назначения, а также свободного назначения. Источники информации – наиболее популярные сайты объявлений недвижимости в г. Пенза:

[www.bazarpnz.ru](http://www.bazarpnz.ru)

[www.avito.ru](http://www.avito.ru)

В выборку не попали объявления о продаже коммерческих объектов производственно-складского назначения. Также в состав объектов не попали предложения недвижимости, расположенной за пределами г. Пензы.

За период с января 2013 по январь 2015 гг. было собрано 1200 объектов недвижимости, представленных к продаже. На первый взгляд может показаться, что имеющаяся выборка мала по сравнению с кол-вом имеющихся объявлений, хотя бы на сайте [www.bazarpnz.ru](http://www.bazarpnz.ru). Но более детальный анализ рынка показал, что объявления одного и того же объекта, могут дублироваться 1,5,10 раз, а то и более. Причин такого большого количества одинаковых публикаций две:

1. Большое количество риэлтерских агентств, копирующих друг у друга информацию о представленных к продаже объектов.

2. Дублирование одного объявления одной риэлтерской компанией до 20 раз с целью привлечь внимание именно на объявление, выставленное данной фирмой.

Объем выборки по указанным выше сайтам является практически исчерпывающим.

Автор исследования допускает возможную погрешность расчета различных показателей указанных ниже, что связано в первую очередь с недостоверностью некоторых данных из представленной выборки, но учитывая отсутствие возможности проверки всех имеющихся объявлений на соответствие фактическим данным, было принято решение пренебречь данными погрешностями.

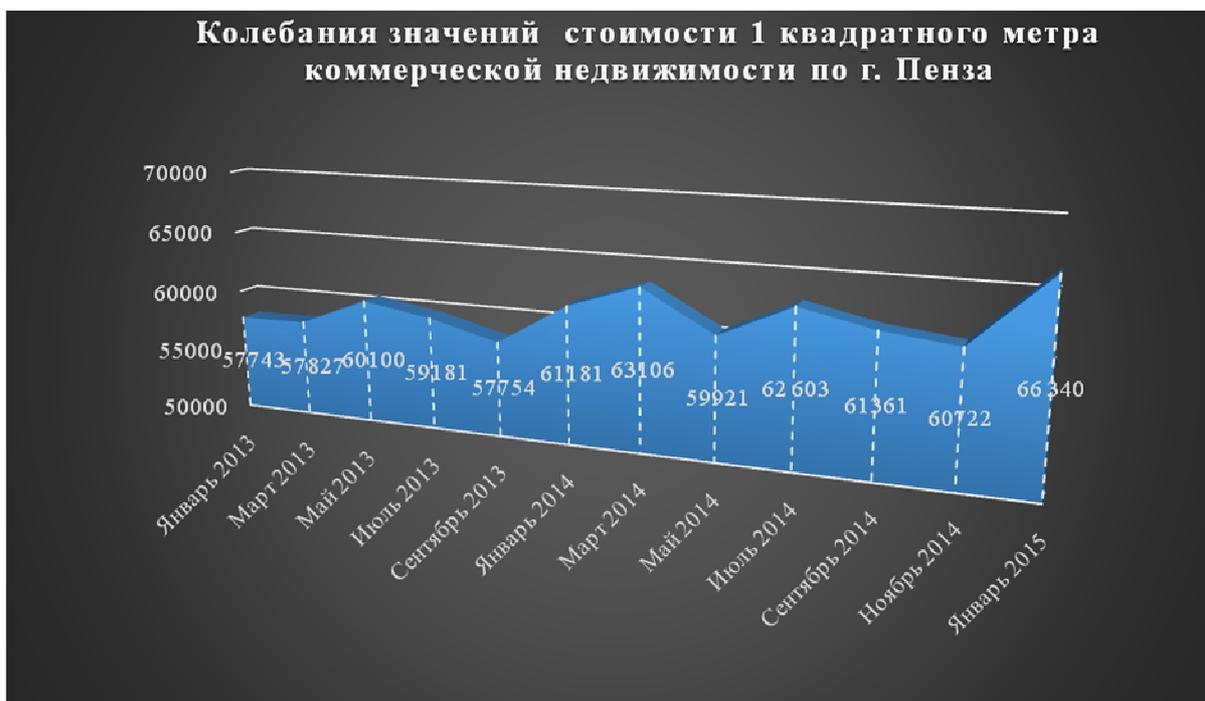
Опуская прочие вопросы, обсуждение которых может потянуть на написание отдельной книги, перейдем непосредственно к исследованию.

1-ым исследуемым параметром является колебания значений стоимости объектов торгового и офисного назначения. Результаты представлены в таблице 1.

Таблица 1

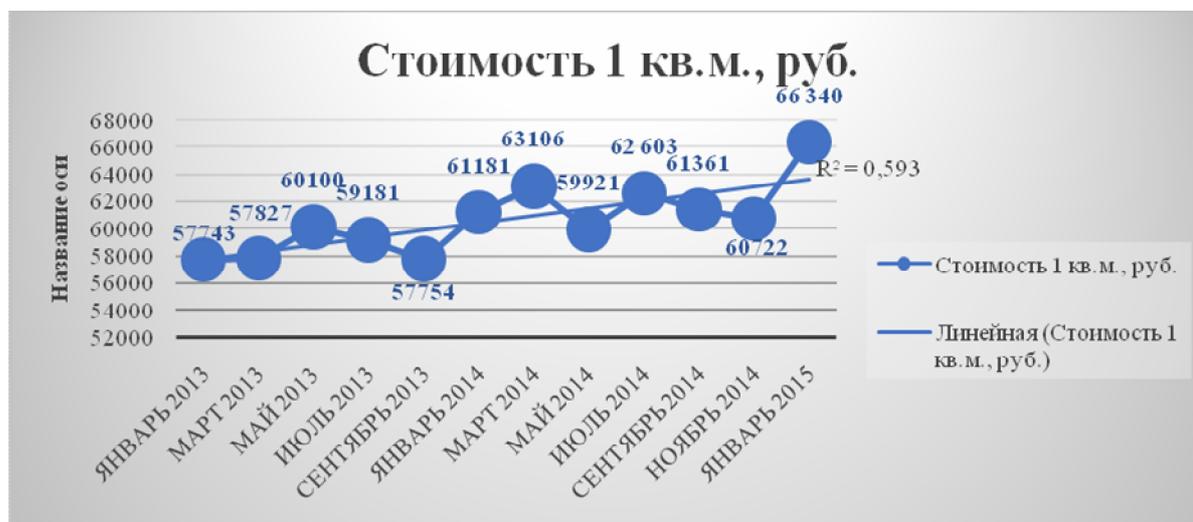
Дата	Стоимость 1 кв.м., руб.	Относительное изменение стоимости по сравнению с предыдущим периодом
Январь 2013	57743	
Март 2013	57827	0,15%
Май 2013	60100	3,78%
Июль 2013	59181	-1,55%
Сентябрь 2013	57754	-2,47%
Январь 2014	61181	5,60%
Март 2014	63106	3,05%
Май 2014	59921	-5,32%
Июль 2014	62 603	4,28%
Сентябрь 2014	61361	-2,02%
Ноябрь 2014	60722	-1,05%
Январь 2015	66 340	8,47%

Диаграмма 1



В относительном выражении средняя стоимость 1 кв.м. объектов коммерческого назначения, за 2 года, с января 2013 по январь 2015 изменилась почти на 15% (14,89%), в абсолютном на 8 597 руб. кв.м. Данное обстоятельство позволяет говорить о том, что стоимость коммерческой недвижимости незначительно изменяется с течением времени, но тем не менее наблюдается тенденция роста стоимости. Резкий скачок цен в январе 2015 года, по сравнению с ноябрем 2014-го, в первую очередь связан с обесцениванием национальной валюты, по отношению к доллару и евро, а также прочими политическими и экономическими событиями в стране и за ее пределами. Минимальное значение в выборке, в расчете на 1 кв.м., в основном были представлены объектами недвижимости, имеющими большую площадь, требующие проведения косметического, а в ряде случаев и капитального ремонта, расположенные в отдалении от основных транспортных магистралей города, представляющие собой перепрофилированную недвижимость различных заводов, фабрик, расположенных в г. Пенза. Максимальное значение стоимости 1 кв.м. м. относится к наиболее ликвидным объектам недвижимого имущества, расположенным в г. Пенза, которым присущи следующие характеристики: площадь до 300 кв.м., расположение на 1-ой линии основных транспортных магистралей города, отличное состояние как помещений, так и зданий, не требующее проведения ремонта (в ряде случаев собственный дизайн-проект), наличие всех необходимых коммуникаций, расположение на 1-ых этажах (в случае, если недвижимость представляет собой многоэтажное здание).

График 1



По графику 1 видно, что стоимость коммерческой недвижимости незначительно изменяется с течением времени, но тем не менее наблюдается тенденция роста стоимости. Подтверждением тому является приемлемая степень достоверности ( $R^2=0,593$ ). Линия тренда наглядно показывает увеличение стоимости 1 кв.м. недвижимости с течением времени.

Далее (таблица 2) следует информация о стоимости 1 кв.м. с разбивкой по форматам помещений, за период с января 2014 по январь 2015 года.

Для понимания используемой терминологии, вводим следующие определения:

- *Street-retail* - «Стрит-ритейл» буквально переводится с английского как «уличная торговля». Иначе говоря, под данным форматом подразумеваются известные всем небольшие магазины и офисные помещения, расположенные на первых этажах зданий.<sup>1</sup> (жилых домов).



*Помещения торгового назначения формата street-retail*

- Пристроики к жилым домам не требуют отдельного описания.
- Административные здания и помещения—данный вид недвижимости представляет собой объекты, расположенные в нежилых зданиях, различных по своему назначению: бывшие учреждения здравоохранения, образования, культуры и т.д. корпуса различных заводов и фабрик, перепрофилированные под торговую, либо офисную деятельность, а также здания свободного назначения. Ниже приведены примеры подобной недвижимости:



*Недвижимость административного назначения*

<sup>1</sup><http://www.luxury.net.ru/world-market/4971.html>



*Недвижимость административного назначения*

- Торговые центры, торговые дома, торгово-офисные центры, торговые ряды, торговые комплексы - группа предприятий торговли, управляемых как единое целое и находящихся в одном здании или комплексе зданий, соединённых крытым переходом<sup>2</sup>:



*Торговый центр*

- Магазины, бары, кафе и т.д. (отдельностоящие) Данный вид недвижимости был выделен в отдельную группу, т.к. представляет собой отдельный сегмент коммерческой недвижимости, заслуживающий отдельного внимания. Анализ рынка показывает, что стоимость баров и магазинов имеют схожие значения стоимости, в расчете на 1 кв.м.

Магазин - специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для розничной продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приёма, хранения товаров и подготовки их к продаже (складами).<sup>3</sup>

Бар - предприятие общественного питания, питьевое заведение, в котором продаются алкогольные напитки для их незамедлительного употребления; в некоторых барах с напитками подаётся еда.<sup>4</sup>

<sup>2</sup>[https://ru.wikipedia.org/wiki/Торговый\\_центр](https://ru.wikipedia.org/wiki/Торговый_центр)

<sup>3</sup><https://ru.wikipedia.org/wiki/Магазин>

<sup>4</sup>[https://ru.wikipedia.org/wiki/Бар\\_\(питьевое\\_заведение\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Бар_(питьевое_заведение))



*Магазин*



*Бар*

- Гостиница - коллективное средство размещения, состоящее из определенного количества номеров, имеющее единое руководство, предоставляющее набор услуг (минимум — заправка постелей, уборка номера и санузла) и сгруппированная в классы в соответствии с предоставляемыми услугами и оборудованием номеров.



Гостиница

Таблица 2. Средняя стоимость 1 кв.м. по форматам помещений.

Формат помещений	Стоимость за 1 кв.м., руб.
Street-retail (1-ый этаж)	70 439
Street-retail (цоколь)	43 655
Street-retail (2-ой этаж и выше)	65 839
Пристрой к жилому дому	59 046
Административные здания и помещения	54 918
ТЦ, ТД, ТОЦ, ТК, ТР, БЦ	72 939
Магазины, бары, кафе и т.д. (отдельностоящие)	77 281
Гостиницы	49 946

Диаграмма 2.



Согласно вышеприведенной информации видно, что среднюю минимальную стоимость в расчете за 1 кв.м. имеют цокольные помещения в многоэтажных жилых домах, максимальную – магазины и бары.

Далее, в таблице 3, представлено сегментирование имеющейся выборки за период с января 2014 по январь 2015 гг.

Таблица 3.

Сегментирование объектов недвижимости по назначению	Кол-во объектов
Street-retail (1-ый этаж)	254
Street-retail (цоколь)	73
Street-retail (2-ойэтажвыше)	19
Пристрой к жилому дому	37
Административные здания	229
ТЦ, ТД, ТОЦ, ТК, ТР, БЦ	55
Магазины, бары	25
Гостиницы	8

Диаграмма 3.



Из представленных данных видно, что подавляющее число объявлений продажи объектов торгового и офисного назначения приходится на недвижимость формата Street-retail, а также на нежилые здания и помещения административного назначения.

Следующим пунктом, в таблице 4 представлено сегментирование представленных к продаже объектов по общей площади с января 2014 по январь 2015 гг.

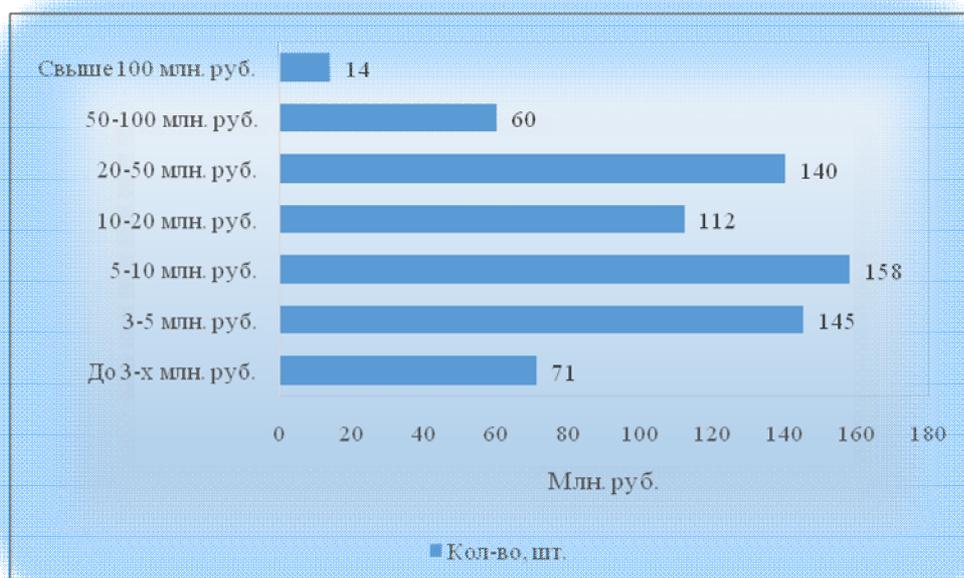
Таблица 4

	До 100 кв.м.	100-300 кв.м.	300-500 кв.м.	500-1000 кв.м.	1000-3000 кв.м.	Свыше 3000 кв.м.
Кол-во представленных объявлений, шт.	246	224	66	101	53	10
Процент от общего числа	35,14%	32,00%	9,43%	14,43%	7,57%	1,43%

Подавляющее большинство представленной к продаже недвижимости находится в диапазоне 1-300 кв.м., что объясняется наибольшим спросом и предложением подобных объектов.

На диаграмме 4 представлены данные об общей стоимости представленных к продаже объектов торгового и офисного назначения с января 2014 по январь 2015 гг.

Диаграмма 4



По вышеуказанной информации видно, что наиболее часто встречающиеся объекты, находятся в интервале от 3 до 50 млн. руб.

Общий объем предложения в январе 2015 года составил 2 241 869 134 рубля, против 1 850 116 034 рублей в январе 2014-го и 1 736 754 300 рублей в январе 2013-го годов.

В таблице 5 собраны статистические данные, связанные непосредственно с объектами торгового и офисного назначения, с января 2014 по январь 2015 гг.:

Таблица 5

Общая статистическая информация	
Минимум стоимости 1 кв.м., руб.	11 364
Максимум стоимости 1 кв.м., руб.	200 000
Минимум стоимости целого объекта, руб.	300 000
Максимум стоимости целого объекта, руб.	190 000 000
% Отдельностоящих зданий (с выделенным земельным участком)	15%
% Помещений	85%
Средняя стоимость (центр), руб.	70 210
Средняя стоимость (весь город), руб.	62 086

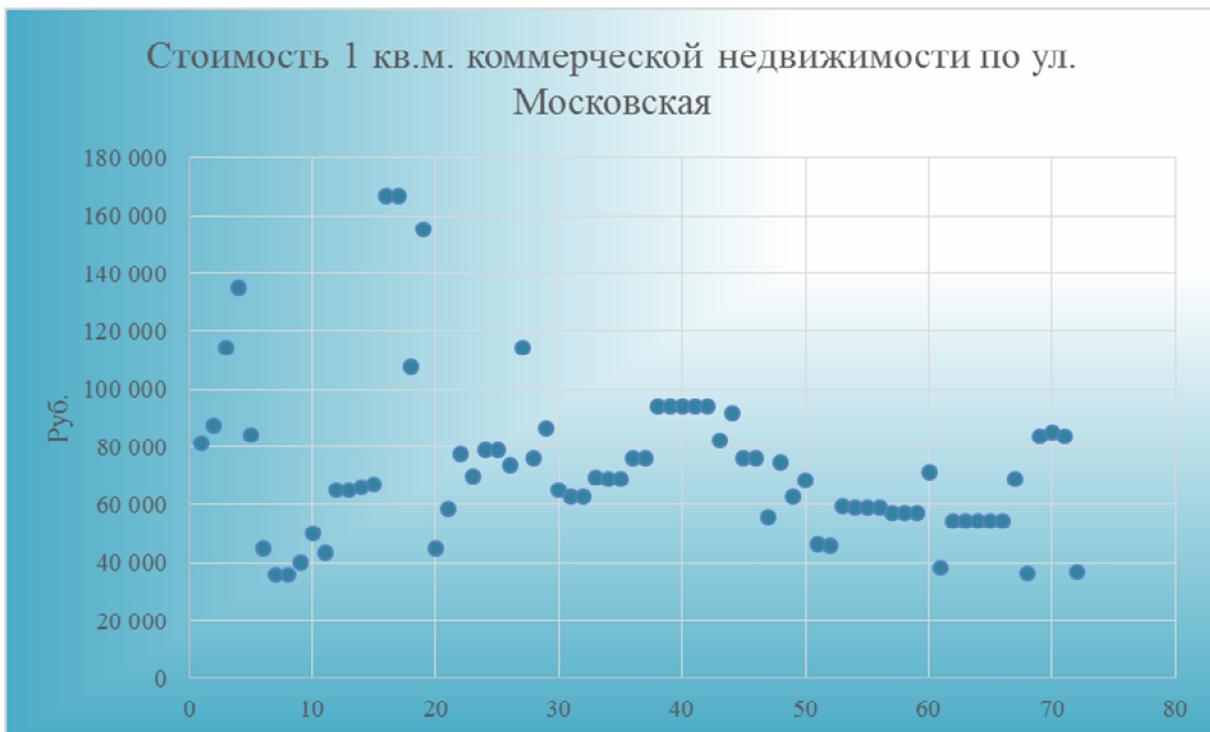
В центр города попали следующие улицы – Московская, Володарского, Бакунина, Суворова, Урицкого, Славы, Кирова, Карла Маркса, Пушкина.

Хотелось отметить, что зависимость стоимости 1 кв.м. по местоположению удалось проследить только между центром города и прочими районами. В остальных частях и микрорайонах города (Арбеково, Терновка, ГПЗ, Шуист, Южная поляна и т.д.) четкая зависимость по фактору местоположения отсутствует, т.к. ценообразование происходит не только за счет местоположения относительно общественно-делового центра, но и локального местоположения, что также может серьезным образом влиять на стоимость недвижимости, поэтому разделение может быть очень условным и откровенно говоря не несущим никакой полезной информации.

Далее приведена информация о стоимости недвижимости на центральной ул. города – ул. Московская, где пешеходный трафик максимален. Данные приведены исключительно в справочных целях, для ответа на очень часто задаваемый вопрос, касающийся стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости. Судя по графику, расположенному ниже видно, что нормального ответа на данный вопрос дать нельзя, без уточнения характеристик объекта, т.к. и в центре города ценообразующих факторов множество (площадь, состояние отделки, состояние здания,

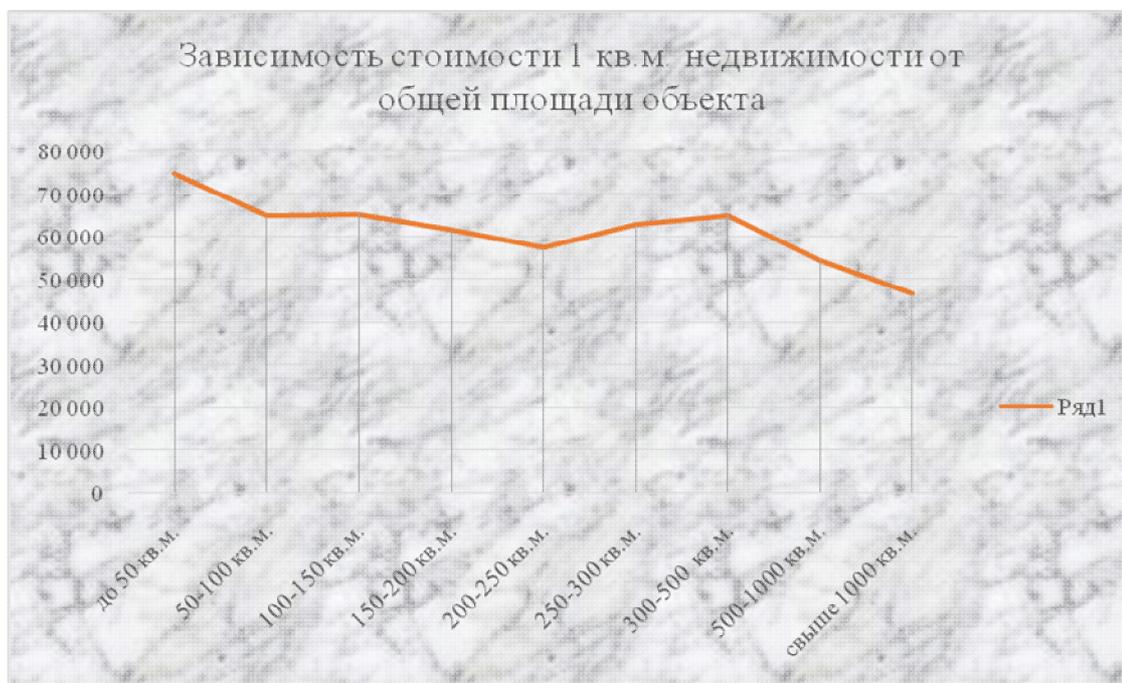
торговое/офисное, этаж, выход на 1 линию и т.д.). Минимальное значение составляет 36 000, максимальное 166 806.

Диаграмма 5



Что касается мнения, о том, что стоимость 1 кв.м. с увеличением площади объекта уменьшается, стоит отметить, что в рамках данной работы была выявлена некоторая зависимость, представленная ниже

График 2



На основе имеющейся информации следует вывод о том, что стоимость 1 кв.м. объектов в промежутке от 1 до 250 кв.м. постепенно уменьшается, после чего следует некоторый подъем от 250 до 500 кв.м., после чего происходит резко уменьшение стоимости 1 кв.м.

### *Рынок аренды коммерческой недвижимости.*

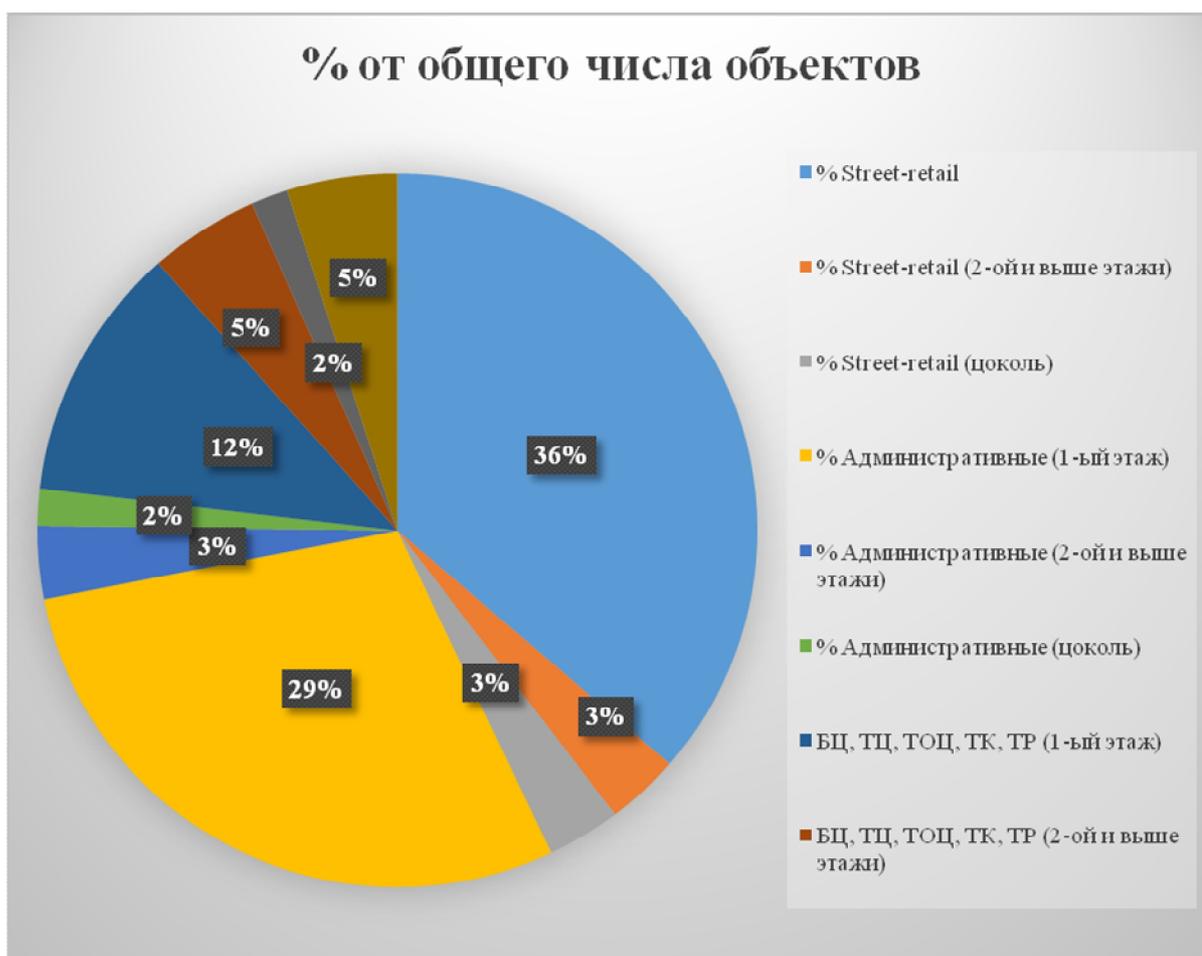
Далее приведен анализ рынка аренды коммерческой недвижимости по состоянию на январь 2015 года. Всего в выборку попал 121 объект.

В общем и целом, по сравнению с 2013 и 2014 годами, среднее значение стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости практически не изменилось и составило:

- 617 руб. в 2013 г.
- 674 руб. в 2014 г.
- 634 руб. в 2015 г.

Далее приведены значения арендных ставок с разбивкой по формату помещений:

№	Наименование показателя	Значение, руб.
1	Среднее значение	634
2	Среднее значение (street-retail)	690
3	Среднее значение (street-retail 2-ой и выше этажи)	591
4	Среднее значение (street-retail цоколь)	358
5	Административное здание (1-ый этаж)	580
6	Административное здание (2-ой и выше этажи)	283
7	Административное здание (цоколь)	600
8	БЦ, ТЦ, ТОЦ, ТК, ТР (1-ый этаж)	881
9	БЦ, ТЦ, ТОЦ, ТК, ТР (2-ой и выше этажи)	650
10	БЦ, ТЦ, ТОЦ, ТК, ТР (цоколь)	600



#### *Количество объявлений по формату помещений*

По вышеприведенным данным можно сформировать следующие выводы:

- Наиболее насыщенный рынок аренды коммерческой недвижимости наблюдается в сегменте «Street-retail», а также «Административные», расположенные на 1-ых этажах. Т.о. наиболее достоверная информация, представленная ниже, будет относиться к помещениям данного формата.

- Меньше всего предложений относится к недвижимости, расположенной на цокольных этажах административных, а также торгово-офисных зданий.
- Максимальное среднее значение ставки арендной платы относится к современной недвижимости торгово-офисного назначения (торговые, бизнес, торгово-офисные центры, торговые ряды, торговый комплекс).
- Минимальное значение ставки арендной платы относится к помещениям, расположенным в административных зданиях на 2-ых и выше этажах.

Более подробно рассмотрим все объекты, предлагаемые в аренду, по состоянию на январь 2015 г.:

№	Наименование показателя	Значение, руб.
1	Среднее значение 1 кв.м. (торговые)	881
2	Минимальное значение (торговые)	350
3	Максимальное значение (торговые)	1 900
4	Среднее значение 1 кв.м. (офисы)	456
5	Минимальное значение (офисы)	200
6	Максимальное значение (офисы)	818
7	Среднее значение 1 кв.м. (торгово-офисные)	593
8	Минимальное значение (торгово-офисные)	250
9	Максимальное значение (торгово-офисные)	1 755

### ***Торговая недвижимость***

Касательно торговой недвижимости, расположенной в г. Пенза, стоит отметить, что диапазон арендных ставок очень широкий. Минимальные значения стоимости арендных ставок относятся к недвижимости, в первую очередь, расположенную на окраинах г. Пензы, как например торговый центр «Луна», расположенный на территории г. Спутника в Терновке, стоимость аренды составляет 400 руб. за 1 кв.м. Помимо местоположения большую роль играет назначение помещений. Например, помещение с арендной ставкой 350 руб., расположенное по ул. Чаадаева, д. 135 к3, представляющее собой часть здания складского назначения, по факту предлагается как помещение под оптово-розничную торговлю. Также немалое значение имеют: инфраструктура и сервис объекта, наличие парковки, управление зданием, отделка помещений и т.д.

Максимальное значение торговой недвижимости относится к наиболее престижным торговым центрам (ЦУМ, Пассаж и т.д.), расположенным на основных, центральных улицах г. Пензы, а также к недвижимости различного формата, расположенной по ул. Московская. В рамках данного обзора максимальное значение составляет 1 900 руб. за 1 кв.м. (ул. Московская, 32). Тем не менее данное значение не стоит рассматривать как максимальное, по той причине, что в выборку не попали предложения об аренде наиболее престижных и ликвидных площадей, сдаваемых в аренду в г. Пенза, т.к. по состоянию на январь в открытых источниках отсутствует рынок аренды подобных помещений. Имеющаяся архивная информация позволяет говорить о том, что наибольшая ставка арендной платы достигает 2 500 – 3 000 руб. за 1 кв.м.

Т.о. по имеющейся информации стоит сделать вывод о том, что в среднем диапазон стоимости аренды торговой недвижимости колеблется в интервале 600-1500 руб. за 1 кв.м.

### ***Офисная недвижимость***

Интервал значений стоимости 1 кв.м. офисных помещений гораздо уже, нежели чем для торговых помещений. Минимальные значения относятся к помещениям, расположенным в административных зданиях советских годов постройки, в главных корпусах различных заводов, фабрик и прочих аналогичных организаций. Также к нижнему пределу стоит отнести различные государственные и муниципальные бюджетные учреждения здравоохранения, культуры, образования и т.д., находящихся в удовлетворительном состоянии. Арендная ставка подобных помещений находится на уровне 200-300 руб. за 1 кв.м.

Максимальные значение относятся к офисным помещениям, расположенным в торгово-офисных центрах, бизнес-центрах, а также на 1-ых этажах жилых домов и административных зданий, имеющих выход на основные центральные улицы г. Пензы, имеющих всю необходимую инфраструктуру, присущую подобной недвижимости (более-менее свежий ремонт, наличие кондиционера, мебель и т.д.). Ставка аренды в таких помещениях варьируется в диапазоне 500-600 рублей за 1 кв.м.

Т.о. диапазон стоимости аренды офисной недвижимости варьируется в пределах от 200 до 600 рублей за 1 кв.м.

### ***Торгово-офисная недвижимость.***

К данному сегменту относится недвижимость, для которой возможно различное использование, без каких-либо существенных затрат на переустройство помещений, исходя из целей эксплуатации. В основном это относится к помещениям формата (street-retail), расположенных на 1-ых этажах жилых домов (более 70% от общего числа торгово-офисной недвижимости).

Ввиду неопределенности формата помещений, стоимость подобной недвижимости варьируется в широких пределах, начиная от 250-300 рублей, заканчивая 1 500-1700 руб. Более 65% всей имеющейся недвижимости торгово-офисной недвижимости имеют ставку арендной платы 400-800 рублей за 1 кв.м.

Минимальная площадь помещений, предлагаемых к аренде относится в первую очередь к движимому имуществу, в т.ч. терминалам оплаты услуг, банкоматам, вендинговому оборудованию. Нередко площадь, указанная в договоре аренды таких «помещений», колеблется в интервале 1-4 кв.м. Далее идут небольшие офисы и торговые площади в торговых центрах, в основном около входа, либо в местах максимального скопления людей данного ТЦ.

Максимальную площадь в основном предлагают торговые центры (для «якорных» арендаторов), административные здания (для организаций и предприятий различных форм деятельности, в т.ч. банки, сотовые компании, предприятия нефтяной и газовой промышленности, и т.д.), street-retail (для размещения крупных торговых организаций).

Подводя итоги, следует отметить, что рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в г. Пенза практически не развивается. Рынок купли-продажи объектов коммерческого назначения, в части информации, касающейся цен совершенных сделок, также, как и несколько лет назад носит закрытый характер. Подобная информация не публикуется в открытых источниках и является коммерческой тайной. Субъективно хочется отметить, что рост развития замедляется из-за агентств недвижимости, которые по состоянию на 2013-14 года, заполнили рынок абсолютно любой недвижимости в г. Пенза. Нередко в открытых источниках можно встретить предложения о продаже одного и того же недвижимого имущества, от разных агентств, с значительно отличающимися друг от друга цен предложений, естественно в сторону увеличения стоимости. Часто такие расхождения могут отличаться в несколько раз от реальной, первоначальной стоимости, предложенной собственником (например, один и тот же объект оценки можно встретить со стоимостью 5-7-9 млн. руб.). Так что помимо макроэкономических составляющих, рынок купли-продажи коммерческой недвижимости г. Пенза подвержен негативному влиянию «изнутри», что несомненно отражается в попытках создать адекватный рынок недвижимого имущества.

Все вопросы, пожелания, критику можно задать непосредственно автору данного исследования, практикующему оценщику, Ворфоломееву Сергею Владимировичу, по электронной почте – [wmw2@mail.ru](mailto:wmw2@mail.ru), либо по телефону 8(927)3722331.