Общество с Ограниченной Ответственностью
экспертно-консультационноая фирма

Отчет
о результатах анализа рынка аренды коммерческой недвижимости города Кирова за 12 месяцев 2012 года

«Статистический анализ рынка аренды коммерческой недвижимости города Кирова за 12 месяцев 2012 года»

ООО экспертно-консультационная фирма «Экскон»

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО экспертно-консультационной фирмы «Экскон»

Колобов В.Ю.

_____

«05» февраля 2013 года

Номер отчета в системе регистрации
ООО ЭКФ «Экскон»

№ АР-129

Отчет
о результатах исследовательской работы
«Статистический анализ рынка аренды коммерческой недвижимости г. Кирова за 12 месяцев 2012 года»

Исполнитель темы: _____ (подпись) О.В. Попова

Руководитель темы:
начальник информационно-аналитического отдела, оценщик _____ (подпись) А.С. Созинова

Киров 2013

РЕФЕРАТ

Тема исследования:

Настоящий отчет посвящен анализу ситуации, сложившейся на рынке аренды коммерческой недвижимости в г.Кирове.

Период исследования:

Исследование проведено за период с 1 января по 31 декабря 2012 года.

Цели исследования:

Целью настоящего исследования является статистическая обработка данных рынка аренды коммерческой недвижимости, сформированного объектами, предлагающимися в аренду на территории города Кирова.

Объект исследования:

Объектом исследования является рынок аренды коммерческой недвижимости г.Кирова как сложная саморегулируемая и управляемая социально-экономическая система.

Предмет исследования:

Предметом исследования является процесс выявления факторов, формирующих тенденции изменения цен на рынке коммерческой недвижимости, сформированном объектами, предлагающимися в аренду на территории города Кирова, на основе применения формализованных методов анализа и обработки информации.

Информационная база исследования:

Для решения задачи в рамках данной работы были проанализированы данные о коммерческой недвижимости, предлагающейся в аренду на территории г.Кирова. В исследовании была использована информация электронных изданий www.nppn.ru, www.dom43.ru, а также данные рекламно-информационного издания, газеты бесплатных объявлений «Народные страницы» за исследуемый период.

Результаты исследования:

Результатом исследования стал статистический анализ данных рынка аренды коммерческой недвижимости, сформированного объектами, предлагающимися в аренду на территории г.Кирова. Были выявлены факторы, оказывающие влияние на стоимость аренды объекта: местоположение, функциональное назначение, общая площадь и состояние объекта коммерческой недвижимости, условия назначения арендной ставки.

ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

В настоящем отчете о результатах исследований применяют следующие термины с соответствующими определениями:

Статистическая гипотеза – предположение об определенных эмпирических характеристиках распределения в данной совокупности.

Среднее значение – понятие математической статистики — один из основных параметров, характеризующих распределение, как выборки, так и генеральной совокупности. Средние величины широко используются для обобщенных характеристик всевозможных массовых процессов, в том числе и в экономике. С их помощью устраняются индивидуальные различия, выявляются общие условия и закономерности, осуществляются расчеты по прогнозированию и планированию, анализ экономических явлений.

Генеральная совокупность – вся изучаемая выборочным методом статистическая совокупность объектов, имеющих общие качественные признаки или количественные переменные.

Выборочная совокупность (выборка) – некоторая часть определенным образом отобранная из генеральной совокупности для изучения с тем, чтобы сделать заключение о генеральной совокупности

Сопоставимость – соответствие условий и методов расчета статистических показателей, обеспечивающих правильность получаемых при их сравнении выводов о различиях между изучаемыми явлениями.

Вариационный ряд – ряд модификационной изменчивости признака, слагающийся из отдельных значений видоизменений, расположенных в порядке увеличения или уменьшения количественного выражения признака.

Остальные термины, применяемые в настоящем отчете и не имеющие пояснения в тексте, являются общеупотребительными.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 6
1. МЕТОДЫ ОБРАБОТКИ И АНАЛИЗА ИНФОРМАЦИИ 8
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....9
3. АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КИРОВА 9
3.1. ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ АНАЛИЗА 9
3.2. АНАЛИЗ ОБЩЕГО МАССИВА ДАННЫХ.....10
3.3. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СЕГМЕНТАМ РЫНКА 19
3.3.1. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....19
3.3.2. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....24
3.3.3. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 27
3.3.4. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 29
3.3.5. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ АРЕНДЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....32
3.3.6. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРЕДНАЗАНЧЕННОЙ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ АВТОТРАНСПОРТА.....34
3.3.7. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ 36
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....42

ВВЕДЕНИЕ

В условиях рыночной экономики качество принимаемых управленческих решений во многом определяется качеством используемой информации о рынке. В условиях кризиса покупательский спрос снизился и для того, чтобы оставаться успешным продавцом (инвестором) необходимо ориентироваться на требования рынка, на то, как рынок оценивает те или иные особенности товара.

Понятие «рынок недвижимости» юридически не закреплено, поэтому приведенное ниже определение сформировано на основе изучения и развития взглядов и идей, принятых в мировой литературе и отечественной практике.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).[1]

Недвижимость, как товар, обладает рядом особенностей, которые обуславливают отличие рынка недвижимости от других товарных рынков.

Особенности рынка недвижимости[2]

- Узкий рынок – малое количество участников рынка.
- Локализованный рынок – привязан к местоположению объекта недвижимости.
- Дифференцированный рынок – обусловлен природными, экономическими и правовыми особенностями региона.
- Сегментированный рынок – каждый сегмент рынка обладает своими особенностями, обусловленными различными потребностями потребителей
- Персонализированный рынок – высокая доля иррациональных мотивов при принятии решения о совершении сделки на рынке недвижимости.
- Ограниченный рынок – в краткосрочном периоде предложение неэластично.
- Рынок ограниченной информации – труднодоступность и неполнота информации о сделках на рынке.

Для целей анализа рынка объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы (секторы). В зависимости от выделенных групп (секторов) производится сегментирование рынка недвижимости внутри этих секторов по функциональному назначению. В настоящее время на рынке недвижимости выделяют четыре основных сектора:

1. земельные участки (незастроенные земельные участки различного назначения: городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
2. жилые здания и помещения (многоквартирные и односемейные дома, квартиры и комнаты);
3. коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны);
4. недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Данное исследование посвящено рынку коммерческой недвижимости, поэтому рассмотрим данный сегмент более подробно.

Коммерческая недвижимость — это любые объекты недвижимости, используемые юридическими лицами для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли.

---

[1] Стерник Г.М. Рынок недвижимости России как сектор рыночной экономики. – М.2000, с.415-452
[2] Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов.- М.2009, с.55-56

В качестве базы для сравнения объектов была выбрана ставка арендной платы. Ставка арендной платы определяется как арендный доход, выраженный в денежных единицах за единицу времени и отнесенный к единице площади помещения.

Для определения ценообразующих факторов, используемых в настоящей работе, был проведен анализ коммерческих предложений к аренде нежилой недвижимости. Участники рынка указывают в объявлениях характеристики объекта недвижимости, по их мнению, оказывающие наиболее существенное влияние на ставку арендной платы, следовательно, в результате обобщения наиболее часто упоминаемых характеристик помещений можно получить ценообразующие факторы, наиболее важные с точки зрения участников рынка. Наиболее часто указываются следующие характеристики помещений: назначение, общая площадь и адрес помещения, его близость к транспортным и пешеходным потокам, этаж размещения помещения, наличие отдельно/общего входа, наличие инженерных коммуникаций, телефонных и Интернет линий, оборудования для бизнеса, состояние внутренней отделки помещений, наличие охранной сигнализации или службы охраны. Также немаловажным фактором, часто упоминаемым в предложениях к аренде, является включение в ставку арендной платы коммунальных и иных платежей, связанных с содержанием помещений.

Вопрос о факторах, оказывающих влияние на ставку арендной платы, также привлекал внимание исследователей. Е.С.Озеров выделил следующие факторы, оказывающие влияние на величину арендной ставки:[3]

- качество прав пользования и владения объектом, обеспеченное договором аренды;
- особые условия арендных отношений;
- местоположение объекта аренды;
- физические свойства объекта аренды;
- экономические характеристики объекта;
- сервисное обеспечение объекта.

На величину арендной ставки также оказывает влияние распределение обязанностей между арендодателем и арендатором по покрытию операционных расходов и финансированию улучшений. По составу затрат, включаемых в арендную плату или исключаемых из нее, различают:

- Полную аренду – с включением в арендную плату всех статей операционных расходов;
- Чистую аренду – с исключением из арендной платы всех операционных расходов;
- Распределенную аренду – с включением в арендную плату обусловленной договором аренды части операционных расходов, расчеты по которым с подрядчиками производит арендодатель».[4]

Таким образом, на основании сопоставления факторов, выделяемых участниками рынка, и факторов, описываемых в теории, для проведения настоящего анализа рынка были выделены следующие ценообразующие факторы:

- функциональное назначение объекта коммерческой недвижимости;
- местоположение объекта коммерческой недвижимости;
- условия назначения ставки арендной платы;
- общая площадь объекта коммерческой недвижимости;
- состояние внутренней отделки объекта коммерческой недвижимости;
- наличие отдельного/общего входа;
- этаж размещения помещения;
- обеспеченность инженерными коммуникациями.

[3] Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – С-Пб.:2003, стр.271
[4] Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – С-Пб.:2003, стр.268

1. МЕТОДЫ ОБРАБОТКИ И АНАЛИЗА ИНФОРМАЦИИ

В настоящее время в статистике имеется большое количество методов, способов и приёмов анализа статистических данных. При этом понятия «метод», «способ» и «приём» как инструментарий анализа не имеют чёткого разграничения. Поэтому ниже в основном будем пользоваться одним из этих терминов.

Состояние статистической совокупности и её основных элементов характеризуется с применением абсолютных, относительных и средних величин, статистических коэффициентов и др.

Необходимым условием правильности выводов, получаемых на основе сравнения статистических данных, является соблюдение требования сопоставимости этих данных.

Сопоставимыми статистическими показателями являются только такие показатели, различия которых отражают действительные особенности и соотношения сравниваемых явлений и не зависят существенно от различий в способах собирания и обработки сравниваемых статистических данных.

Большинство методов обработки экономической информации предполагают известным закон распределения экономических показателей. Достаточно часто таким законом является нормальный или логарифмически-нормальный. Однако часто приходится рассматривать данные, где имеются выбросы, которые существенно искажают как вид распределения, так и его параметры. Перед исследователем возникает вопрос о реальности этих выбросов. Ведь они могут быть просто грубыми ошибками.

Можно назвать 2 основные причины появления грубых ошибок:

- совокупность, из которой произведена выборка, неоднородна;
- совокупность, из которой произведена выборка, содержит грубые ошибки. Они могут появиться как при первоначальном сборе информации, так и в результате искажения в каналах передачи данных.

В 1-м случае необходимо: классифицировать элементы по однородным совокупностям; оценить параметры распределения по каждой из полученной после классификации однородной составляющей.

Во 2-м случае возможны 2 подхода: устранение из выборочной совокупности грубых ошибок и последующая оценка параметров по очищенным таким образом данным; выделение для каждой грубой ошибки истинного значения и собственно ошибки с последующей модификацией данных таким образом, чтобы искажающий элемент получил нормальное распределение с нулевым математическим ожиданием.

У исследователей, как правило, нет полных данных об изучаемой совокупности. Зачастую статистическое изучение того или иного явления базируется на данных выборочного наблюдения.

Поэтому любое статистическое исследование использует определенные предположения, допущения (статистические гипотезы). Однако не каждое такое предположение называется гипотезой. Статистическими гипотезами называются только те предположения, которые можно проверить, опираясь на имеющиеся данные наблюдения. В математической статистике одним из основных ее разделов является теория испытания (проверки) гипотез.

Смысл проверки статистической гипотезы состоит в том, чтобы по имеющимся статистическим данным принять или отклонить статистическую гипотезу с минимальным риском ошибки. Если вероятность ошибки невелика, то статистические показатели, исчисленные при изучении явления, могут быть использованы для практических целей при малом риске ошибки.

В рамках данной работы будет проведена проверка статистических гипотез о влиянии на арендную ставку на рынке коммерческой недвижимости следующих ценообразующих факторов:

- условия назначения арендной ставки;
- местоположение объекта коммерческой недвижимости;
- функциональное назначение объекта коммерческой недвижимости;

- физические характеристики объекта (этаж размещения, наличие отдельного/общего входа, состояние, площадь объекта коммерческой недвижимости):
- сервисное обеспечение объекта коммерческой недвижимости (обеспеченность коммунальными услугами).

Данное исследование состоит из 3 основных этапов, на каждом из которых используются свои методы статистического анализа информации:

1) сбор статистической информации
2) статистическая сводка и обработка первичной информации
3) обобщение и интерпретация статистической информации

На первом этапе применяется метод массового статистического наблюдения, обеспечивающий всеобщность, полноту и репрезентативность полученной первичной информации. На втором этапе информация подвергается обработке методом статистических группировок, совершается переход от характеристики единичных факторов к характеристике данных, объединенных в группы. На третьем этапе проводится анализ статистической информации на основе применения обобщающих статистических показателей: абсолютных, относительных и средних величин и др. Также в исследовании были применены табличный и графический методы.

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

В виду отсутствия достоверной информации о фактических ставках арендной платы в исследовании используется информация о ценах предложения, размещенной в открытом доступе (путем публичной оферты). Применение данного подхода является обоснованным, так как арендатор прежде, чем принять решение об аренде недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемого объекта недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок аренды, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, в исследовании были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (ст.435 и 437 ГК РФ). Следовательно, гипотетически предполагается, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

3. АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КИРОВА

3.1. ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ АНАЛИЗА

В рамках данной работы были собраны и проанализированы данные о предложении к аренде коммерческой недвижимости за период с 01.01.2012 по 31.12.2012 г.

Информационной базой исследования послужили данные предлагающихся в аренду объектах коммерческой недвижимости, размещенные в электронных изданиях www.nppn.ru, www.dom43.ru, а также данные рекламно-информационного издания, газеты бесплатных объявлений «Народные страницы».

Информация была приведена к сопоставимому (однородному) виду – все данные приведены к единому удельному показателю (руб./кв.м./мес.), очищена от повторов и ошибок ввода, а также крайних значений (статистических выбросов) с целью повышения точности и достоверности анализируемых данных.

Общий объем выборки составил 1056 объектов коммерческой недвижимости, предлагавшихся в аренду на территории города Кирова за период с 1 января по 31 декабря 2012 г.

Арендная плата (руб./кв.м./мес.) в настоящей работе является базой для сравнения, показателем, в отношении которого определяются максимальные, минимальные, средние значения в соответствии с выбранным видом группировки.

3.2. ОСНОВНЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Экономическими субъектами рынка недвижимости являются[5]:

- непрофессиональные участники рынка (арендаторы и арендодатели);
- профессиональные участники рынка:
  - институциональные (органы государственной власти, регулирующие градостроительное развитие, землепользование и землеустройство, учет и инвентаризацию, переход прав собственности);
  - неинституциональные (субъекты рынка, оказывающие услуги продавцам и покупателям рынка недвижимости, к которым относят застройщиков, риэлтеров, девелоперов, инвесторов, оценочные и страховые компании и пр.).

Участники рынка коммерческой недвижимости – это, как правило, юридические лица, предприятия и организации.

В качестве субъектов предложения выступают собственники объектов коммерческой недвижимости, в том числе и застройщики, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования в лице уполномоченных органов. В качестве арендодателя могут выступать и арендаторы коммерческой недвижимости, если договорными отношениями между ним и собственником предусмотрена возможность субаренды.

В качестве субъектов спроса выступают юридические лица и индивидуальные предприниматели, в зависимости от вида деятельности, предъявляющие спрос на различные типы коммерческой недвижимости: разнообразным коммерческим и не коммерческим организациям необходим офис, юридические лица и индивидуальные предприниматели, занимающиеся розничной торговлей испытывают потребность в торговых площадях, организациям, производящим что-либо, требуются производственные площади и т.д.

3.3. АНАЛИЗ ОБЩЕГО МАССИВА ДАННЫХ

Анализ динамики цен и структуры предложения коммерческой недвижимости

Рынок купли-продажи тесно связан с рынком аренды коммерческой недвижимости, так как продажа и аренда коммерческой недвижимости фактически служат удовлетворению одних и тех же потребностей. В зависимости от ситуации на рынке потребители могут предпочитать покупку коммерческой недвижимости ее аренде и наоборот.

Рассмотрим соотношение предложений к продаже и предложений к аренде коммерческой недвижимости. В качестве источника информации были взяты данные о предложении коммерческой недвижимости с сайта www.dom43.ru, являющегося наиболее обширным источником информации, объединяющем данные различных агентств недвижимости города.

Данные о ценах предложения коммерческой недвижимости приведены на основании результатов исследований, проводимых ежеквартально информационно-аналитическим отделом ООО ЭКФ «Экскон».

Таблица 1 – Информация о предложении объектов коммерческой недвижимости

	2009	2010	2011	2012
Количество объектов, предлагающихся к продаже	1156	1407	1576	1797
Количество объектов, предлагающихся к аренде	749	787	580	630
Итого	1906	2193	2157	2426

[5] Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов.- М.2009, с.48-50

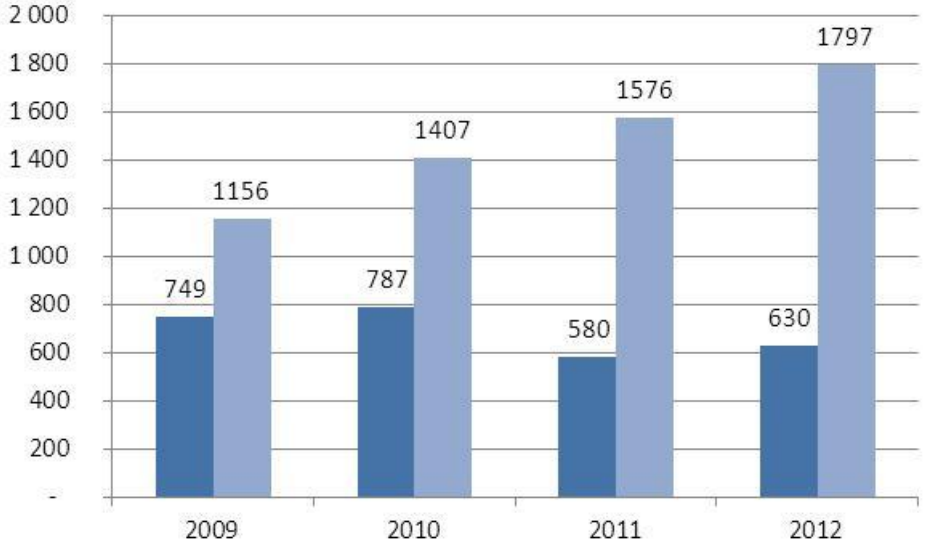

График 1 – Динамика предложения коммерческой недвижимости

Год от года количество объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, возрастает. Это может быть связано со строительством новых объектов, так и с восстановлением рынка недвижимости после кризиса и с возрастающей платёжеспособностью покупателей, предпочитающих покупать, а не брать в аренду. Снижение общего количества объектов, предлагаемых в аренду, может быть связано со снижением количества свободных площадей. Наивысшей доля аренды была в кризисный 2009 год.

Следует отметить, что существует вероятность ошибки из-за наличия в базе объектов, выставленных одновременно на продажу и в аренду.

Рассмотрим динамику изменений во времени средних арендных ставок предложения коммерческой недвижимости.

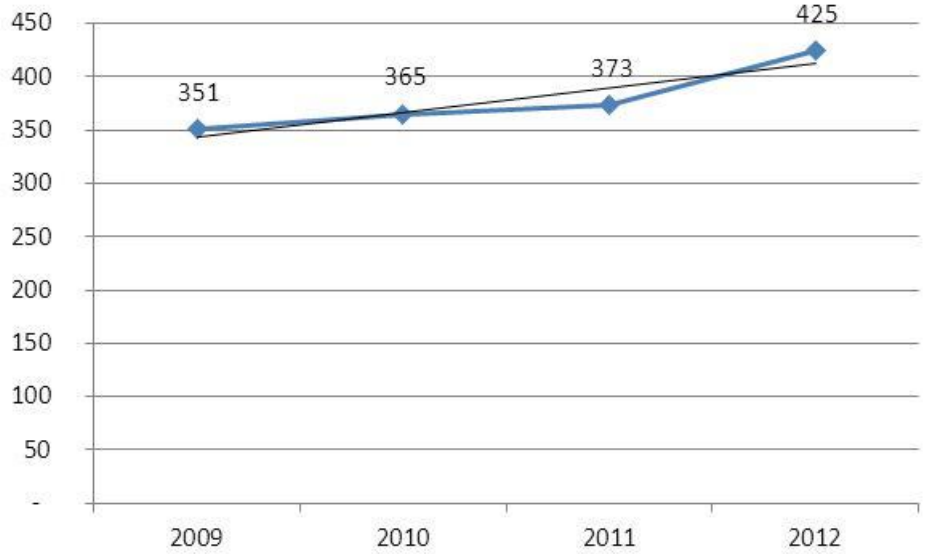

График 2 – Динамика ставок аренды коммерческой недвижимости

С 2009 года средняя ставка аренды коммерческой недвижимости постепенно возрастала. Итоговый рост по отношению к 2009 составил 21,08%. Рост арендных ставок на фоне снижения общего количества предложений в аренду объектов коммерческой недвижимости свидетельствует о достаточно высоком спросе и снижении процента свободных для аренды площадей.

Анализ предложений к аренде по ценообразующему фактору «Условия назначения арендной ставки»

«На величину арендной ставки оказывает влияние распределение обязанностей между арендодателем и арендатором по покрытию операционных расходов и финансированию улучшений. По составу затрат, включаемых в арендную плату или исключаемых из нее, различают:

- Полную аренду – с включением в арендную плату всех статей операционных расходов;
- Чистую аренду – с исключением из арендной платы всех операционных расходов;
- Распределенную аренду – с включением в арендную плату обусловленной договором аренды части операционных расходов, расчеты по которым с подрядчиками производит арендодатель».[6]

Таблица 2 – Информация о предложении объектов коммерческой недвижимости в аренду (группировка по ценообразующему фактору «Условия назначения арендной ставки»)

Условия назначения арендной ставки	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
полная	146	13,83%	125	516	1 786
распределенная	96	9,09%	97	469	1 250
чистая	814	77,08%	70	425	1 154
Общий итог	**1056**	**100,00%**	**70**	**429**	**1 786**

Средняя полная ставка арендной платы выше чистой на 91 руб./кв.м./мес. или на 21%. Распределенная ставка арендной платы включает в себя часть операционных расходов, однако, состав операционных расходов, входящих в состав арендной платы, может варьироваться в каждом конкретном случае. Состав платежей, включаемых в полную арендную ставку, также может варьироваться от включения в ставку аренды только коммунальных платежей до полной оплаты охраны, уборки помещения, платы за телефон, Интернет и др. Поэтому для обеспечения сопоставимости данных в дальнейшем при анализе будут использоваться только объекты с чистой ставкой арендной платы.

Анализ предложений к аренде по ценообразующему фактору «Функциональное назначение коммерческой недвижимости»

На рынке нежилой (коммерческой) недвижимости товаром является право собственности или право аренды объектов нежилого фонда – зданий и помещений с различным функциональным назначением:

1. **Офисная недвижимость** (офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-офисного назначения; офис продаж; представительство; конференц-зал; банк и т.д.);
2. **Торговая недвижимость** (торговая точка (киоск), магазин, супермаркет, гипермаркет, павильон и др.);
3. **Недвижимость общественного питания** (рестораны, кафе, бары, столовые и пр.);
4. **Недвижимость индустрии сервиса** (пункт быстрого обслуживания; салон красоты; обменный пункт; парикмахерская; фитнес-центр; Интернет-кафе и пр.);
5. **Производственная недвижимость** (заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; технопарки; автозаправки; гаражи, авторемонтное производство);
6. **Склады, складские помещения;**
7. **Нежилые помещения свободного** (неопределенного, многофункционального) назначения;

[6] Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – С-Пб.:2003, стр.268

8. **Недвижимость специального назначения** (недвижимость культурно-развлекательного назначения; недвижимость гостиничного назначения; недвижимость рекреационного назначения).

Наиболее развитыми в настоящее время являются сегменты офисной, торговой, производственной и складской недвижимости. Для разных сегментов рынка недвижимости существует ряд ценообразующих факторов, влияющих на ставку аренды. Необходимо отметить, что для каждого сегмента рынка коммерческой недвижимости факторы, оказывающее наиболее сильное влияние на величину арендной платы, различны.

Даже в развитых рыночных экономиках не все приведенные виды и подвиды объектов недвижимости вовлечены в розничный оборот. В современных российских условиях можно говорить о сравнительно развитом в больших городах (Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург и др.) рынке коммерческой, в первую очередь – офисной и торговой недвижимости и развивающемся рынке промышленной недвижимости.

Однако вследствие недостаточной развитости рынка коммерческой недвижимости города Кирова, предложение некоторых из указанных типов недвижимости на рынке ограничено или отсутствует, поэтому анализ будет проводиться по следующим основным назначениям:

- офисная недвижимость (офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-офисного назначения; офис продаж; представительство; конференц-зал; банк и т.д.);
- торговая недвижимость (торговая точка (киоск), магазин, супермаркет, гипермаркет, павильон и др.);
- нежилая многофункциональная недвижимость (под многофункциональными помещениями понимаются помещения, удовлетворяющие требованиям, предъявляемые к торговым и административным помещениям);
- недвижимость коммунально-бытового обслуживания (помещения, предназначенные для размещения объектов индустрии сервиса, таких как солярии, парикмахерские салоны красоты, ателье, прачечные и др.);
- недвижимость общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые и пр.);
- производственная недвижимость (заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; технопарки; автозаправки);
- складская недвижимость (склады, складские комплексы);
- недвижимость, предназначенная для хранения и обслуживания автотранспорта (гаражи).

Таблица 3 – Информация о предложении объектов коммерческой недвижимости в аренду (группировка по ценообразующему фактору «Функциональное назначение объекта коммерческой недвижимости»)

Функциональное назначение	Количество	Доля	Средний срок экспозиции, дней	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
бытовые услуги	20	2,46%	87	169	325	500
гаражный бокс	43	5,28%	55	80	157	292
многофункциональное	104	12,78%	70	100	463	1 000
общепит	19	2,33%	144	130	314	600
офис	293	36,00%	79	100	436	1 154
производство	70	8,60%	87	70	160	300
склад	73	8,97%	120	80	155	300
торговля	192	23,59%	81	300	668	1 114
Общий итог	**814**	**100,00%**	**83**	**70**	**425**	**1 154**

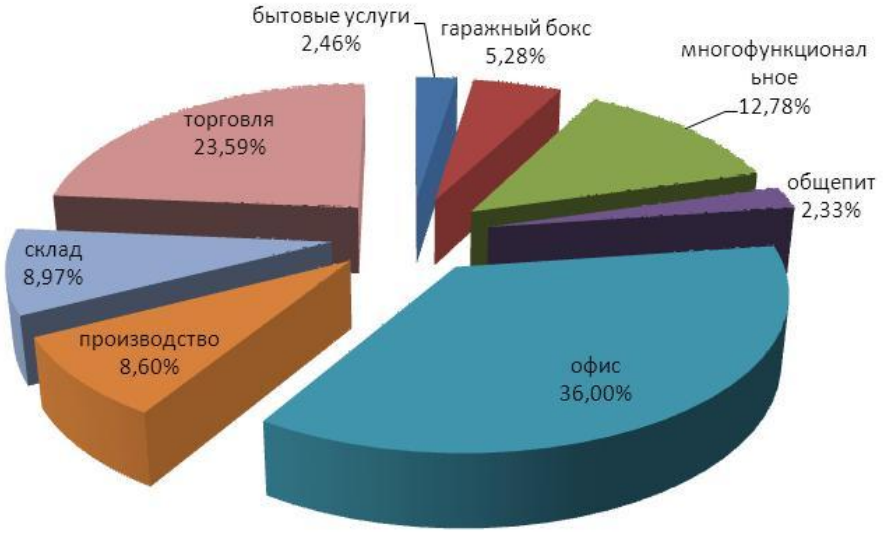

График 3 – Структура предложения коммерческой недвижимости по ценообразующему фактору «Функциональное назначение объекта коммерческой недвижимости»

В соответствии с назначением/видом использования объектов: большую часть предложения составляют офисные помещения – 293 объекта, 36,00% от общего объема предложения; далее следуют торговые помещения – 192 объекта, 23,59%; наименьшую часть предложения составляют объекты недвижимости общественного питания – 19 объектов, 2,33%.

Наивысшие средние ставки аренды наблюдались в группе «торговая недвижимость» - 668 руб./кв.м./мес., наиболее низкие – в группах «производственная недвижимость», «складская недвижимость», «гаражный бокс» - 160 руб./кв.м./мес., 155 руб./кв.м./мес., 157 руб./кв.м./мес.

Данная ситуация связана с потенциально более высокой доходностью объектов торговой недвижимости по сравнению с недвижимостью производственного и складского назначения.

Срок экспозиции объекта — срок, рассчитываемый с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Поскольку точная дата совершения сделки неизвестна, то в рамках данной работы в качестве даты окончания экспозиции будет принята дата последнего появления публичной оферты.

Средний срок экспозиции объектов коммерческой недвижимости составляет 92 дня, наиболее быстро находят арендатора гаражи – в среднем за 55 дней, наименее быстро – складская недвижимость и недвижимость общественного питания, средний срок экспозиции – 120 и 144 дня.

Анализ предложений к аренде по ценообразующему фактору «Местоположение объекта коммерческой недвижимости»

Территория муниципального образования город Киров подразделяется на 4 административных района: Первомайский, Ленинский, Октябрьский и Нововятский. «Реестр (список) улиц и иных элементов адресной привязки муниципального образования “Город Киров”», утвержденный постановлением Кировской городской думы №740-п от 13.03.2009, устанавливает следующие условные привязки местоположения для МО «город Киров»:

- центральная часть;
- северная часть;
- заречная (правобережная) часть;
- северо-западная часть;
- юго-западная часть;

- территория в южной части Первомайского административного района и северной части Ленинского административного района, примыкающие к пойме реки Хлыновки;
- территория бывшего поселка Новый;
- южная часть территории Ленинского административного района;
- территория между поймами рек Вятки и Хлыновки (бывшая слобода Вересники и территория лесобазы).

Однако, в связи с тем фактом, что официальное административно-территориальное деление города не отражает исторически сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, исследователем была принята группировка по условной привязке местоположения объекта, сформированная на базе исторически сложившихся предпочтений населения.

Условная привязка местоположения объекта – это характеристика местоположения объекта, отражающая его принадлежность к определенному, исторически сложившемуся району города.

В рамках исследования используются следующие условные привязки местоположения:

- Дружба (район, ограниченный ул.Воровского, Октябрьским проспектом и ж/д путями, включает район ул.Базовой);
- Заречье (правобережная часть города, включающая поселок Коминтерновский, Красный Химик, Дымково, Макарье и др.);
- Зональный (территория, ограниченная реками Хлыновка и Вятка, включает слободу Чижи и Вересники);
- Лепсе (от парка Победы по улице Ломоносова – по улице Металлистов на улицу Сормовскую – по улице Лепсе, охватывая прилегающие районы Северо-Садовой, Кирпичной и Народной до Октябрьского проспекта – далее поворот на улицу Добролюбова до ж/д путей);
- ГАИ (район ул.(Заводская, Семаковская, Северное кольцо)
- Нововятск (границы совпадают с административными границами Нововятского района);
- ОЦМ (территория, прилегающая к ОАО «ОЦМ», ограниченная Октябрьским проспектом (от путепровода до ул.Правды), ул.Правды, ж/д путями);
- Пригород (включает Лянгасово, Дороничи, Садаковский, Русское, Бахта, Костино);
- Филейка (территория, к северу от ул.Правды, включает район завода «Авитек» и район «Северной больницы»);
- Центр (территория, ограниченная набережной реки Вятка, ул.Профсоюзной, до ж/д путей, ж/д путями до ул. Воровского, далее ул.Воровского до Октябрьского проспекта, далее по Октябрьскому проспекту до ул.Комсомольской, рекой Хлыновка);
- Чистые Пруды (территория к югу от железнодорожного вокзала, включает поселок Новый, мкрн. Чистые Пруды, Учхоз);
- ЮЗР (территории, находящиеся в юго-западном направлении за мостами над ж/д путями по ул.Воровского и Московская).

Таблица 4 – Информация о коммерческой недвижимости, сдающейся в аренду (группировка по ценообразующему фактору «Местоположение объекта коммерческой недвижимости»)

Условная привязка	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
ГАИ	23	2,83%	80	209	466
Дружба	120	14,74%	100	335	1 000
Заречье	21	2,58%	85	196	588
Зональный	16	1,97%	80	346	545

Условная привязка	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
Лепсе	61	7,49%	70	326	1 000
Нововятск	11	1,35%	100	227	600
ОЦМ	15	1,84%	160	398	800
Пригород	4	0,49%	80	110	120
Филейка	31	3,81%	117	316	600
Центр	435	53,44%	80	519	1 154
Чистые пруды	21	2,58%	100	221	647
ЮЗР	56	6,88%	80	397	1 000
Общий итог	**814**	**100,00%**	**70**	**425**	**1 154**

По результатам анализа, приведенным выше в табличной форме, можно сделать следующие выводы.

Максимальное количество объектов недвижимости, сдаваемых в аренду, зафиксировано в центральной части города – 435 объектов, 53,44%, минимальное – по условной привязке «Пригород» – 4 объекта. Такие особенности распределения предложения объясняются, тем, что центральная часть города исторически наиболее развита и является не только географическим центром, но и центром деловой и культурной активности города. Пригороды г.Кирова характеризуются низкой плотностью населения, а также низкой престижностью расположенного там жилья, что и обусловливает невысокую потенциальную доходность коммерческой недвижимости в данном районе.

Наиболее дорогие объекты недвижимости располагаются в «Центре» - средняя ставка аренды составляет 519 руб./кв.м./мес., наиболее дешевые – по условным привязкам «Заречье» и «Пригород» – 196 и 110 руб./кв.м./мес. соответственно. Высокая ставка аренды коммерческой недвижимости в центре города вызвана высокой транспортной доступностью и интенсивностью пешеходных потоков, что делает центр привлекательным для размещения более дорогой офисной и торговой недвижимости. Низкие ставки аренды в заречной части города объясняются удаленностью от центра и низкой плотностью населения, что обусловливает менее высокую доходность коммерческой недвижимости.

Таким образом, каждая условная привязка местоположения характеризуется своими исторически сложившимися особенностями, а также законодательно установленными градостроительными нормами (градостроительное зонирование), что оказывает влияние на структуру предложения коммерческой недвижимости по её функциональному назначению. Следовательно, имеет смысл проанализировать предложения к аренде с точки зрения двух факторов местоположения и функционального назначения объекта коммерческой недвижимости.

Таблица 5 – Информация о коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду на территории г.Кирова (сводная таблица)

Названия строк	Количество	Доля[7]	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
ГАИ	**23**	**2,83%**	**80**	**209**	**466**
бытовые услуги	1	4,35%	-	250	-
гаражный бокс	1	4,35%	-	90	-
общепит	2	8,70%	300	329	357
офис	6	26,09%	100	321	466
производство	11	47,83%	80	152	217
склад	2	8,70%	100	110	120

[7] В графе доля представлены данные двух типов: доля предложений к аренде объектов коммерческой недвижимости по условной привязке в общем объеме предложений к аренде объектов коммерческой недвижимости по г.Кирову (для итоговых строк); и доля предложений к аренде коммерческой недвижимости по функциональному назначению в объеме предложений к аренде коммерческой недвижимости по условной привязке (для обычных строк).

Названия строк	Количество	Доля[7]	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
Дружба	**120**	**14,74%**	**100**	**335**	**1 000**
бытовые услуги	3	2,50%	190	260	341
гаражный бокс	11	9,17%	100	161	250
многофункциональное	9	7,50%	350	511	846
общепит	4	3,33%	250	350	450
офис	47	39,17%	200	391	800
производство	19	15,83%	110	190	300
склад	16	13,33%	100	153	200
торговля	11	9,17%	335	650	1 000
Заречье	**21**	**2,58%**	**85**	**196**	**588**
гаражный бокс	2	9,52%	150	150	150
общепит	3	14,29%	130	173	200
офис	1	4,76%	-	250	-
производство	8	38,10%	85	154	200
склад	4	19,04%	100	123	150
торговля	3	14,29%	348	445	588
Зональный	**16**	**1,97%**	**80**	**346**	**545**
гаражный бокс	1	6,25%	80	80	80
многофункциональное	6	37,50%	100	399	545
офис	4	25,00%	400	475	500
производство	2	12,50%	100	115	130
склад	1	6,25%	-	180	-
торговля	2	12,50%	300	375	450
Лепсе	**61**	**7,49%**	**70**	**326**	**1 000**
бытовые услуги	2	3,28%	169	235	300
гаражный бокс	3	4,92%	111	167	250
многофункциональное	5	8,20%	300	348	438
общепит	1	1,64%	-	350	-
офис	20	32,83%	150	301	500
производство	7	11,48%	70	150	250
склад	9	14,75%	110	184	280
торговля	14	22,95%	300	577	1 000
Нововятск	**11**	**1,35%**	**100**	**227**	**600**
гаражный бокс	3	27,27%	100	133	150
многофункциональное	2	18,18%	100	300	500
общепит	1	9,09%	-	150	-
офис	1	9,09%	-	208	-
производство	1	9,09%	-	140	-
склад	1	9,09%	-	100	-
торговля	2	18,18%	300	450	600
ОЦМ	**15**	**1,84%**	**160**	**398**	**800**
многофункциональное	2	13,33%	350	425	500
офис	7	46,67%	160	331	400
производство	1	6,67%	-	200	-
торговля	5	33,33%	350	520	800
Пригород	**4**	**0,49%**	**80**	**110**	**120**
производство	1	25,00%	-	120	-
склад	3	75,00%	80	107	120
Филейка	**31**	**3,81%**	**117**	**316**	**600**
бытовые услуги	3	9,68%	300	333	400
гаражный бокс	1	3,23%	-	117	-
многофункциональное	5	16,13%	250	378	469
офис	8	25,81%	174	351	600
производство	4	12,90%	170	205	250

Названия строк	Количество	Доля[7]	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
склад	5	16,13%	120	170	230
торговля	5	16,13%	400	460	500
Центр	**435**	**53,44%**	**80**	**519**	**1 154**
бытовые услуги	11	2,53%	200	364	500
гаражный бокс	16	3,68%	91	179	292
многофункциональное	64	14,71%	140	492	1 000
общепит	7	1,61%	250	371	600
офис	184	42,30%	200	477	1 154
производство	11	2,53%	80	138	200
склад	13	2,99%	80	169	300
торговля	129	29,66%	300	723	1 114
Чистые пруды	**21**	**2,58%**	**100**	**221**	**647**
гаражный бокс	2	9,52%	119	154	190
офис	5	23,81%	350	364	421
производство	2	9,52%	100	133	165
склад	11	52,38%	110	146	200
торговля	1	4,76%	-	647	-
ЮЗР	**56**	**6,88%**	**80**	**397**	**1 000**
гаражный бокс	3	5,37%	100	112	130
многофункциональное	11	19,64%	200	414	686
общепит	1	1,79%	-	300	-
офис	10	17,86%	278	423	555
производство	3	5,36%	100	113	140
склад	8	14,28%	80	160	250
торговля	20	35,71%	300	558	1 000
Общий итог	**814**	**100,00%**	**70**	**425**	**1 154**

- объекты с чистой ставкой арендной платы отсутствуют, справочно приведена полная/распределенная ставка арендной платы

По результатам анализа, представленным в табличной форме, можно сделать следующие выводы:

- наибольшее количество объектов коммерческой недвижимости предлагается по условной привязке «**Центр**» - 53,44% от общего количества объектов в выборке, при этом большую часть предложения составляют объекты офисной и торговой недвижимости, 42,30% и 29,66% соответственно. Центральная часть города является центром деловой и коммерческой активности, что обусловливает скопление значительного числа потенциальных потребителей услуг и привлекательность недвижимости, расположенной в данном районе для потенциальных арендаторов и, как следствие, высокие арендные ставки. Собственники объектов, расположенных по условной привязке «Центр» отдают предпочтение размещению в них административно-офисных помещений и предприятий торговли (объекты с потенциально более высокой доходностью по сравнению с объектами иного назначения).
- По условной привязке «**Дружба**» в предложении преобладают объекты офисной недвижимости (39,17% от предложения коммерческой недвижимости по данной привязке местоположения), наличие значительного предложения объектов производственно-складской недвижимости (29,17%) связано с тем, что на территории условной привязки «Дружба» расположена производственная зона (район улицы Базовой).
- Юго-Западный район является спальным районом г.Кирова, что обуславливает скопление потенциальных потребителей товаров повседневного спроса и высокий спрос на торговые помещения, которые составляют 35,71% от общего числа предложений по условной привязке «**ЮЗР**».

- В заречной части города преобладают промышленные зоны и зоны малоэтажной жилой застройки, зона расположена в непосредственной близости от транспортных потоков (Слободской тракт), поэтому по условной привязке «**Заречье**» в преобладает производственная и складская недвижимость.
- В районе **«Лепсе»** в предложениях к аренде преобладает офисная недвижимость, значительная доля недвижимости производственно-складского назначения объясняется тем, что по данной условной привязке расположена производственная зона (район ул.Кирпичной).
- **Нововятский район** территориально обособлен от остального города, что обусловливает незначительное количество предложений к аренде коммерческой недвижимости.
- Микрорайон **«Чистые пруды»** является новым, развивающимся районом города, предложение коммерческой недвижимости там незначительно.

3.4. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СЕГМЕНТАМ РЫНКА

Так как к недвижимость различного функционального назначения удовлетворяет различные потребности, то и требования, предъявляемые к характеристикам объектов коммерческой недвижимости будут различны, и, следовательно, ценообразующие факторы для каждого сегмента рынка будут различаться. В рамках данной работы для анализа рынка офисной, торговой и многофункциональной недвижимости будут использоваться следующие ценообразующие факторы:

- местоположение объекта коммерческой недвижимости (близость к центрам деловой активности, престижность района);
- этаж размещения объекта коммерческой недвижимости:
- состояние внутренней отделки помещения;
- площадь объекта коммерческой недвижимости (по следующим группам: менее 20 кв.м., от 20 до 100 кв.м., от 100 до 250 кв.м., от 250 до 500 кв.м., свыше 500 кв.м.).

Для анализа рынка производственной и складской недвижимости, недвижимости коммунально-бытового обслуживания, а также недвижимости, предназначенной для хранения и обслуживания автотранспорта, использованы следующие факторы:

- местоположение объекта коммерческой недвижимости (близость к транспортным потокам, удобство подъезда);
- площадь объекта коммерческой недвижимости (по следующим группам: менее 100 кв.м., от 100 до 500 кв.м., от 500 до 1000 кв.м., от 1000 до 5000 кв.м., свыше 5000 кв.м.);
- обеспеченность инженерными коммуникациями.

Следует отметить, что данное деление достаточно условно и незначительное изменение площади объекта (на 5-10 кв.м.) не может существенно повлиять на итоговую цену предложения объекта.

Для недвижимости общественного питания и коммунально-бытового обслуживания был также проведен анализ по состоянию объекта коммерческой недвижимости.

3.4.1. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок офисной недвижимости является наиболее развитым сегментом рынка коммерческой недвижимости г.Кирова. Однако предложение качественной офисной недвижимости практически отсутствует. Офисные помещения, предлагающиеся в аренду, можно разделить на несколько типов:

- Перепрофилированные корпуса институтов (ОАО «НИПИ «Биотин», ОАО «Территориальный институт «Кировпроект», ОАО «ПКТИ «Тяжмаш»);

- Офисные помещения, расположенные на верхних этажах торговых центров («Европейский», «Росинка» и др.);
- Офисные помещения, переведенные из жилого фонда, расположенные на первых этажа жилых зданий;
- Офисные помещения, расположенные в новых и реконструированных административных зданиях («Прогресс» Горького, 5, Октябрьский пр-т, 125, Московская, 4, Гостиный пер-к, 5/1, Калинина, 38, «Русь» Советская, 51, «Капитал», Ленина, 119а и др.).

В настоящее время в стадии проектирования и строительства находятся следующие объекты офисной недвижимости:

- Бизнес-центр на ул.Профсоюзная (9600 кв.м);
- Офисный центр «Циолковский», Октябрьский пр., 106 (13500 кв.м.);
- Бизнес-центр на Горбачева, 62 (4800 кв.м.);
- Бизнес-центр на Воровского, 79 (7000 кв.м.);
- Бизнес-центр на Горбачева, 92 (5800 кв.м.);
- Бизнес-центр на Пугачева, 10 (4100 кв.м.).

Для того чтобы убедиться в статистической однородности исходных данных необходимо провести проверку выборки на соответствие нормальному распределению.

Метод предельного коэффициента вариации ν заключается в его расчете по данным выборки и наложении ограничения не превышать 33%. Если расчетное значение превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения выборки не подтверждается.

$$\nu = \frac{s}{\bar{p}}$$

где:

s – среднеквадратическое (стандартное) отклонение выборки;

$\bar{p}$ $\bar{p}$ – среднее значение показателя.

Среднеквадратическое (стандартное) отклонение выборки рассчитывается по формуле:

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n} (p_i - \bar{p})^2}{n-1}}$$

Таблица 6 – Метод предельного коэффициента вариации

Параметр	Значение
Среднее значение по выборке, руб./кв.м.	436
Среднеквадратическое (стандартное) отклонение выборки, руб./кв.м.	144
Предельный коэффициент вариации	33,02%
Гипотеза о нормальности распределения выборки	**подтверждается**

Динамика предложения офисной недвижимости

Далее приведены данные о динамике объёма предложений к аренде и арендных ставок офисной недвижимости.

Таблица 7 – Информация о предложении офисной недвижимости на территории г.Кирова

	2009	2010	2011	2012
Количество предложений к аренде	318	309	207	215
Средняя ставка аренды, руб./кв.м./мес.	335	354	391	436

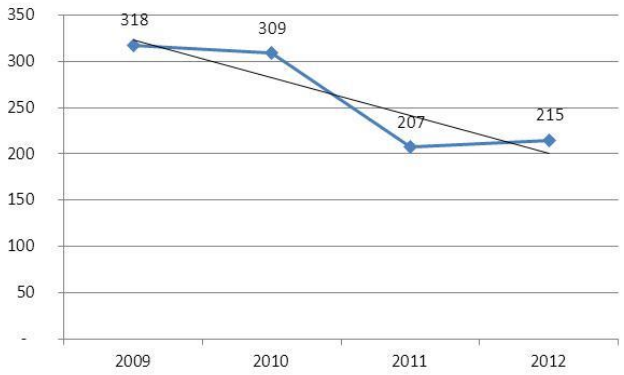

График 4 – Динамика предложения офисной недвижимости

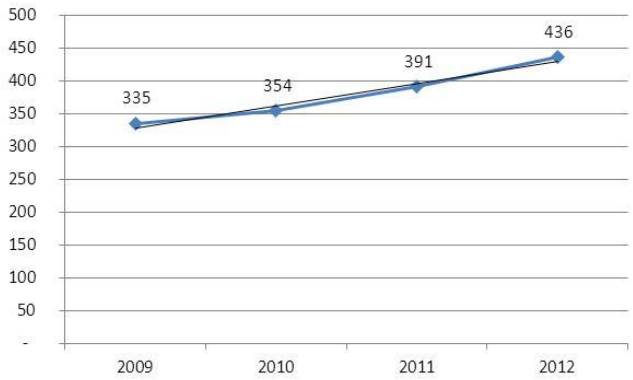

График 5 – Динамика арендных ставок предложения офисной недвижимости

С 2009 года средняя ставка аренды офисной недвижимости постепенно возрастала. Итоговый рост по отношению к 2009 составил 30,15%. Рост арендных ставок на фоне снижения общего количества предложений в аренду объектов офисной недвижимости свидетельствует о достаточно высоком спросе и снижении процента свободных для аренды площадей.

Анализ предложения офисной недвижимости по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Таблица 8 – Информация о предложении офисной недвижимости на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Условная привязка	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
ГАИ	6	2,05%	100	321	466
Дружба	47	16,04%	200	391	800
Заречье*	1	0,34%	-	250	-
Зональный	4	1,37%	400	475	500
Лепсе	20	6,83%	150	301	500
Нововятск*	1	0,34%	-	208	-
ОЦМ	7	2,39%	160	331	400
Филейка	8	2,73%	174	351	600
Центр	184	62,80%	200	477	1 154
Чистые пруды	5	1,71%	350	364	421
ЮЗР	10	3,41%	278	423	555
Общий итог	**293**	**100,00%**	**100**	**436**	**1 154**

* группы, состоящие из 1-2 объектов, испытывают сильное влияние признаков конкретного объекта на ставку аренды и не отражают статистических закономерностей

Наибольший объём предложения – 184 объекта, 62,80% от объема предложений офисной недвижимости, а также высокие средние арендные ставки – 477 руб./кв.м./мес. наблюдаются по условной привязке «Центр», данный факт объясняется более высокой потенциальной доходностью и престижностью местоположения объектов, расположенных в центральной части города. Более подробный анализ влияния ценообразующих факторов приведен в приложении к настоящему отчету.

Анализ предложения офисной недвижимости по ценообразующему фактору «Этаж размещения»

Таблица 9 – Информация о предложении офисной недвижимости на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Этаж размещения»

Этаж размещения	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
подвал	1	0,34%	-	300	-
цоколь	27	9,22%	160	370	500
1 общий вход	71	24,23%	174	438	1 154
1 отдельный вход	113	38,57%	150	448	909
2 этаж и выше	80	27,30%	100	440	700
отдельностоящее здание	1	0,34%	-	350	-
Общий итог	**293**	**100,00%**	**100**	**436**	**1 154**

Наиболее представлены на рынке офисные помещения с общим входом, расположенные на первых этажах зданий, они составляют 38,57% от общего объема предложения. Рынок высоко оценивает офисные помещения, расположенные на 2 этажах зданий и выше, это может быть связано с тем, что большинство объектов, расположенных на высоких этажах, предлагаются в аренду в новых торговых и офисных центрах, с хорошим уровнем внутренней отделки и престижным местоположением.

Наиболее дешевые помещения расположены в подвальном этаже, что объясняется тем, что подвальные помещения достаточно сложно привести в соответствие требованиям, предъявляемым СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» и в СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения.

Анализ предложения по ценообразующему фактору «Состояние объекта недвижимости»

По фактору «Состояние объекта недвижимости» весь массив данных был разделен на следующие группы:

- Евроотделка/евроремонт
- Не требует ремонта
- Требует ремонта (удовлетворительное, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта)
- Черновая отделка

Евроремонт/евроотделка – условное понятие, обозначающее ремонт/отделку, проведенную с использованием импортных материалов и технологий. Официально закрепленных стандартов евроремонта не существует. В г.Кирове, как правило, помещение, позиционирующееся как помещение с евроремонтом, имеет натяжные потолки, напольное покрытие – паркет или ламинат, отделка стен – обои под покраску или декоративные панели, окна – стеклопакет, двери филенчатые.

К помещениям, **не требующим ремонта**, в рамках данного исследования были отнесены помещения, состояние которых было охарактеризовано как «хорошее», «отличное», «чистовая отделка».

К помещениям, **требующим ремонта**, были отнесены объекты коммерческой недвижимости, охарактеризованные, как «требующие косметического ремонта», «требующие капитального ремонта», «удовлетворительное состояние».

Понятие «**черновой отделки**» также не является официально закрепленным. Участники рынка недвижимости под черновой отделкой, как правило, понимают: наличие оштукатуренных наружных стен, межкомнатных перегородок (без отделки), цементной стяжки в соответствии со строительными нормами, входной двери, застекленных наружных оконных конструкций, электрической разводки, электросчетчиков, счетчиков холодного и горячего водоснабжения, отопительной системы (по проекту), сантехнических стояков с запорной арматурой,

естественной вентиляции; и отсутствие межкомнатных дверей, концевых сантехнических приборов и оборудования, отделки потолков, настилки всех видов полов.

Таблица 10 – Информация о предложении офисной недвижимости на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Состояние объекта недвижимости»

Состояние	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
евроремонт	22	7,51%	100	503	1 154
не требует ремонта	263	89,76%	160	433	1 000
требует ремонта	1	0,34%	-	300	-
черновая отделка	7	2,39%	150	335	700
Общий итог	**293**	**100,00%**	**100**	**436**	**1 154**

По результатам анализа, приведенным выше в табличной форме, можно сделать вывод, что в период исследования на рынке наиболее представлены офисные помещения, не требующие дополнительных отделочных работ, они составляют 89,76% от всего объема предложения.

Наиболее дорогая недвижимость – в категории «Евроотделка», что объясняется как более высокой стоимостью материалов и работ по внутренней отделке помещения, так и тем, что помещения с евроремонтом позиционируются как высококлассные помещения. Наиболее низкие средние ставки арендной платы наблюдаются у офисных помещений требующих ремонта.

Достаточно высокие ставки аренды офисов в черновой отделке могут объясняться тем, что в ставку аренды включена отделка под конкретного арендатора.

Анализ предложения офисной недвижимости по ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости»

Все объекты офисной недвижимости были разделены на следующие группы по площади:

- Менее 20 кв.м.
- От 20 до 100 кв.м.
- От 100 до 250 кв.м.
- От 250 до 500 кв.м.
- Свыше 500 кв.м.

Данное деление обусловлено тем, что при переходе объекта из одной группы площади в другую изменяются возможности использования, что оказывает влияние на ставку аренды. Следует отметить, что данное деление достаточно условно и незначительное изменение площади объекта (на 5-10 кв.м.) не может существенно повлиять на итоговую ставку предложения объекта.

Таблица 11 – Информация о предложении офисной недвижимости, группировка по ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости»

Этаж размещения	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
менее 20	59	20,14%	200	461	1 154
от 20 до 100	165	56,31%	150	434	909
от 100 до 250	50	17,06%	160	414	800
от 250 до 500	13	4,44%	100	392	600
свыше 500	6	2,05%	200	432	800
Общий итог	**293**	**100,00%**	**100**	**436**	**1 154**

Наиболее представлены на рынке офисные помещения площадью от 20 до 100 кв.м., доля данных помещений в общем объёме предложения составляет 56,31%.

Наименее представлены на рынке аренды офисные помещения площадью свыше 500 кв.м. Довольно высокие ставки аренды для таких помещений могут объясняться тем, что такие

помещения занимают крупные организации с высокими требованиями к качеству отделки и сервисному обеспечению объекта (парковка, конференц-зал, кондиционеры и пр.).

3.4.2. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок торговой недвижимости г.Кирова характеризуется средним уровнем развития. На нем представлено недостаточно торговых площадей высокого качества.

Все торговые площади Кирова условно можно разделить на несколько групп: традиционные помещения под магазины в зданиях советской постройки, занимающие всю площадь (универмаги); приспособленные торговые помещения на первых, в подвальных и цокольных этажах жилых, производственных и административных зданий с проведенной реконструкцией; специализированные торговые помещения в зданиях, построенных в конце 90-х и до 2004 года, на 1-2 этажах или в пристройках, и современные торговые центры. К новым, качественным торговым центрам с продуманной концепцией относятся:

- гипермаркет «Глобус» (25000 кв.м.);
- ТРЦ «Фестиваль» (12000 кв.м.)
- ТРЦ «Jam Mall» (43500 кв.м.)

Рынок торговой недвижимости до 2009 года характеризовался закрытостью для иногородних девелоперов и сетей. В 2009 году в Кирове был открыт торговый центр «Metro C&C», расширила свое присутствие сеть «Магнит», а в 2010 году открылся гипермаркет «Карусель».

В настоящее время в Кирове действуют 10 крупных торговых центров: ЦУМ, «Росинка», «Европейский», «Глобус», «Фестиваль», «Максимум», «Metro Cash & Carry», «Jam Mall», «Time», «Зенит». Ниже приведена информация о действующих и строящихся торговых центрах Кирова.

В 2012 году были введены в эксплуатацию два крупных новых ТЦ «Лето» и «Сырный дом».

Для того чтобы убедиться в статистической однородности исходных данных необходимо провести проверку выборки на соответствие нормальному распределению.

Метод предельного коэффициента вариации v заключается в его расчете по данным выборки и наложении ограничения не превышать 33%. Если расчетное значение превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения выборки не подтверждается.

Таблица 12 – Метод предельного коэффициента вариации

Параметр	Значение
Среднее значение по выборке, руб./кв.м.	675
Среднеквадратическое (стандартное) отклонение выборки, руб./кв.м.	216
Предельный коэффициент вариации	32,00%
Гипотеза о нормальности распределения выборки	**подтверждается**

Динамика предложения торговой недвижимости

Далее приведены показатели динамики предложения и арендных ставок предложения торговой недвижимости г.Кирова.

Таблица 13 – Информация о предложении торговой недвижимости на территории г.Кирова

	2009	2010	2011	2012
Количество предложений к аренде	184	194	138	156
Средняя ставка аренды, руб./кв.м./мес.	573	547	582	668

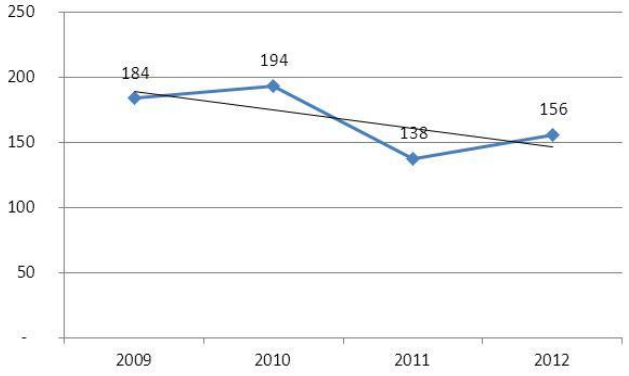

График 6 – Динамика предложения торговой недвижимости

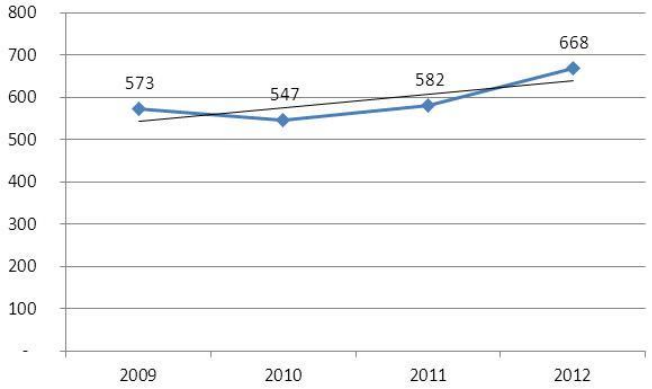

График 7 – Динамика арендных ставок предложения торговой недвижимости

С 2009 года средняя ставка аренды торговой недвижимости постепенно возрастала. Итоговый рост по отношению к 2009 составил 16,58%. Рост арендных ставок на фоне снижения общего количества предложений в аренду объектов торговой недвижимости свидетельствует о достаточно высоком спросе и снижении процента свободных для аренды площадей.

Анализ предложения торговой недвижимости по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Таблица 14 – Информация о предложении торговой недвижимости на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Условная привязка	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
Дружба	11	5,73%	335	650	1 000
Заречье*	3	1,56%	348	445	588
Зональный*	2	1,04%	300	375	450
Лепсе	14	7,29%	300	577	1 000
Нововятск	2	1,04%	300	450	600
ОЦМ*	5	2,60%	350	520	800
Филейка	5	2,60%	400	460	500
Центр	129	67,19%	300	723	1 114
Чистые пруды*	1	0,52%	647	647	647
ЮЗР	20	10,42%	300	558	1 000
Общий итог	**192**	**100,00%**	**300**	**668**	**1 114**

* группы, состоящие из 1-2 объектов, испытывают сильное влияние признаков конкретного объекта на ставку аренды и не отражают статистических закономерностей

Наибольший объём предложения – 129 объектов, 67,19% от объема предложений торговой недвижимости, а также высокие средние ставки арендной платы наблюдаются по условной привязке «Центр», данный факт объясняется более высокой потенциальной доходностью объектов, расположенных в центральной части города.

Низкие арендные ставки в районе Зонального института объясняются тем, что в данном районе ведется активное строительство и, возможно, предложение в аренду объектов превышает спрос на них.

Анализ предложения торговой недвижимости по ценообразующему фактору «Этаж размещения»

Таблица 15 – Информация о предложении торговой недвижимости на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Этаж размещения»

Этаж размещения	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
цоколь	5	2,60%	400	520	1 100
1 этаж общий вход	44	22,92%	333	610	1 100
1 этаж отдельный вход	124	64,58%	300	666	1 114
2 этаж и выше	17	8,85%	300	572	850
отдельностоящее здание	2	1,04%	450	525	600
Общий итог	**192**	**100,00%**	**300**	**668**	**1 114**

Наиболее распространены торговые помещения на 1 этаже, как с отдельным, так и с общим входом, они составляют 65,58% и 22,92% от общего объема предложения соответственно. Высокие ставки аренды помещений, расположенных на 1 этажах с общим входом, что данные объекты представляют собой торговые площади в магазинах и торговых центрах, где высокий поток покупателей обеспечивает большую доходность.

Анализ предложения торговой недвижимости по ценообразующему фактору «Состояние объекта недвижимости»

Таблица 16 – Информация о предложении торговой недвижимости на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Состояние объекта недвижимости»

Состояние	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
евроремонт	7	3,65%	450	717	1 100
не требует ремонта	184	95,83%	300	667	1 114
черновая отделка*	1	0,52%	-	500	-
Общий итог	**192**	**100,00%**	**300**	**668**	**1 114**

* группы, состоящие из 1-2 объектов, испытывают сильное влияние признаков конкретного объекта на ставку аренды и не отражают статистических закономерностей

По результатам анализа, приведенным выше в табличной форме, можно сделать вывод, что в период исследования на рынке наиболее распространены торговые помещения, не требующие дополнительных отделочных работ, они составляют 95,83% от всего объема предложения. Наиболее дорогая группа – помещения с евроотделкой.

Анализ предложения торговой недвижимости по ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости»

Таблица 17 – Информация о предложении торговой недвижимости, группировка по ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости»

Этаж размещения	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
менее 20	22	11,46%	333	679	1 100
от 20 до 100	94	48,96%	300	717	1 114
от 100 до 250	40	20,83%	300	594	1 100
от 250 до 500	25	13,02%	300	639	1 000
свыше 500	11	5,73%	300	592	900
Общий итог	**192**	**100,00%**	**300**	**668**	**1 114**

Наиболее представлены на рынке торговые помещения площадью от 20 до 100 квадратных метров, которые составляют 48,96% в общем объеме предложения торговых помещений. Наиболее высокие средние арендные ставки наблюдаются торговой недвижимости площадью от 20 до 100 кв.м.

Наиболее низкие ставки аренды зафиксированы в группе помещений с площадью от 100 до 250 кв.м.

3.4.3. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Для того чтобы убедиться в статистической однородности исходных данных необходимо провести проверку выборки на соответствие нормальному распределению.

Метод предельного коэффициента вариации v заключается в его расчете по данным выборки и наложении ограничения не превышать 33%. Если расчетное значение превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения выборки не подтверждается.

Таблица 18 – Метод предельного коэффициента вариации

Параметр	Значение
Среднее значение по выборке, руб./кв.м.	463
Среднеквадратическое (стандартное) отклонение выборки, руб./кв.м.	152
Предельный коэффициент вариации	33,00%
Гипотеза о нормальности распределения выборки	**подтверждается**

Динамика предложения многофункциональной недвижимости

В рамках данного исследования к многофункциональной недвижимости относится помещения, удовлетворяющие требованиям, предъявляемым к торговым и административным помещениям, а также помещения индустрии сервиса, такие как салоны красоты, парикмахерские и др.

Далее приведены данные, иллюстрирующие динамику предложения и цен предложения многофункциональной недвижимости г.Кирова.

Таблица 19 – Информация о предложении многофункциональной недвижимости на территории г.Кирова

	2009	2010	2011	2012
Количество предложений к аренде	122	165	137	156
Средняя ставка аренды, руб./кв.м./мес.	410	397	423	463

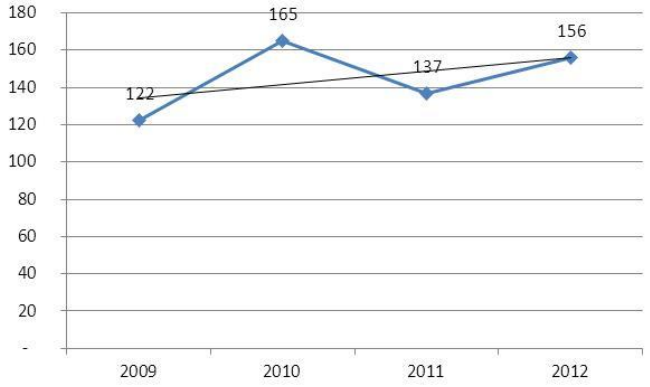

График 8 – Динамика предложения многофункциональной недвижимости

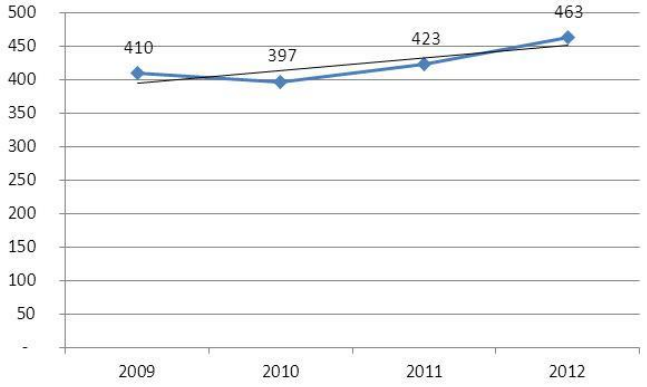

График 9 – Динамика арендных ставок предложения многофункциональной недвижимости

С 2009 года средняя ставка аренды многофункциональной недвижимости постепенно возрастала. Итоговый рост по отношению к 2009 составил 12,93%. Рост ставок арендной платы сопровождается повышением количества площадей, предлагаемых в аренду. Рост предложения может объясняться активной застройкой новых микрорайонов, которая велась в данный период времени.

Анализ предложения многофункциональной недвижимости по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Таблица 20 – Информация о предложении многофункциональной недвижимости на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Условная привязка	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
Дружба	9	8,65%	350	511	846
Зональный	6	5,77%	100	399	545
Лепсе	5	4,81%	300	348	438
Нововятск*	2	1,92%	100	300	500
ОЦМ*	2	1,92%	350	425	500
Филейка	5	4,81%	250	378	469
Центр	64	61,54%	140	492	1 000
ЮЗР	11	10,58%	200	414	686
Общий итог	**104**	**100,00%**	**100**	**463**	**1 000**

* группы, состоящие из 1-2 объектов, испытывают сильное влияние признаков конкретного объекта на ставку аренды и не отражают статистических закономерностей

Наибольший объём предложения – 64 объекта, 61,54% от объема предложений многофункциональной недвижимости, а также высокие средние ставки арендной платы наблюдаются по условной привязке «Центр», данный факт объясняется более высокой потенциальной доходностью объектов, расположенных в центральной части города.

Наиболее высокие ставки арендной платы наблюдаются по условной привязке «Дружба», что связано с наличием по данной условной привязке таких центров притяжения как железнодорожный и автовокзалы, что обусловливает высокое скопление потенциальных потребителей услуг.

Анализ предложения многофункциональной недвижимости по ценообразующему фактору «Этаж размещения»

Таблица 21 – Информация о предложении многофункциональной недвижимости на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Этаж размещения»

Этаж размещения	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
подвал	2	1,92%	200	250	300
цоколь	10	9,62%	300	388	500
1 этаж общий вход	13	12,50%	315	576	1 000
1 этаж отдельный вход	70	67,31%	100	461	1 000
2 этаж и выше	6	5,77%	342	507	700
отдельностоящее здание*	3	2,88%	270	307	350
Общий итог	**104**	**100,00%**	**100**	**463**	**1 000**

* группы, состоящие из 1-2 объектов, испытывают сильное влияние признаков конкретного объекта на ставку аренды и не отражают статистических закономерностей

Наиболее часто предлагаются многофункциональные помещения с отдельным входом, расположенные на первых этажах зданий, они составляют 67,31% от общего объема предложения.

Наиболее дешевые помещения расположены в подвальном этаже, что объясняется тем, что подвальные помещения достаточно сложно привести в соответствие требованиям, предъявляемым СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» и в СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения.

Анализ предложения по ценообразующему фактору «Состояние объекта недвижимости»

Таблица 22 – Информация о предложении многофункциональной недвижимости на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Состояние объекта недвижимости»

Состояние	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
евроремонт	4	3,85%	350	571	1 000
не требует ремонта	96	92,31%	100	465	1 000
черновая отделка	4	3,85%	250	300	350
Общий итог	**104**	**100,00%**	**100**	**463**	**1 000**

По результатам анализа, приведенным выше в табличной форме, можно сделать вывод, что в период исследования наибольшую долю предложения составляют многофункциональные помещения, не требующие дополнительных отделочных работ, 92,31% от всего объема предложения.

Наиболее дешевые – 300 руб./кв.м./мес. – помещения в черновой отделке, наиболее дорогие – 571 руб./кв.м./мес. – помещения с евроотделкой.

Анализ предложения многофункциональной недвижимости по ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости»

Таблица 23 – Информация о предложении многофункциональной недвижимости, группировка по ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости»

Этаж размещения	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
менее 20	7	6,73%	315	539	846
от 20 до 100	41	39,42%	250	536	1 000
от 100 до 250	40	38,46%	100	417	800
от 250 до 500	10	9,62%	100	370	1 000
свыше 500	6	5,77%	200	337	500
Общий итог	**104**	**100,00%**	**100**	**463**	**1 000**

Наиболее представлены на рынке многофункциональные помещения площадью от 20 до 100 квадратных метров, которые составляют 39,42% в общем объеме предложения многофункциональных помещений.

Наиболее дорогая группа – помещения, площадью менее 20 кв.м., наиболее дешевая – помещения, площадью свыше 500 кв.м.

3.4.4. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На сегодняшний момент Киров является крупным промышленным центром области. Ведущими отраслями промышленности являются: машиностроение и металлообработка, химическая и нефтехимическая, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, пищевая промышленность и электроэнергетика.

Рынок производственно-складской недвижимости представлен в Кирове достаточно скудно. Практически все существующие производственно-складские помещения – наследие

советского периода и представляют собой несовременные с большим физическим и моральным износом здания и сооружения. Районами расположения производственно-складской недвижимости являются: ул.Базовая, ул. Кирпичная, ул.Луганская, район Коминтерна, район Почвомаша, слобода Вересники, район железнодорожной станции «Киров-2».

Для того чтобы убедиться в статистической однородности исходных данных необходимо провести проверку выборки на соответствие нормальному распределению.

Метод предельного коэффициента вариации v заключается в его расчете по данным выборки и наложении ограничения не превышать 33%. Если расчетное значение превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения выборки не подтверждается.

Таблица 24 – Метод предельного коэффициента вариации

Параметр	Значение
Среднее значение по выборке, руб./кв.м.	160
Среднеквадратическое (стандартное) отклонение выборки, руб./кв.м.	50
Предельный коэффициент вариации	31,28%
Гипотеза о нормальности распределения выборки	**подтверждается**

Динамика предложения производственной недвижимости

Далее приведена информация о динамике предложения и цен предложения производственной недвижимости.

Таблица 25 – Информация о предложении производственной недвижимости на территории г.Кирова

	2009	2010	2011	2012
Количество предложений к аренде	50	56	50	48
Средняя ставка аренды, руб./кв.м./мес.	155	147	151	160

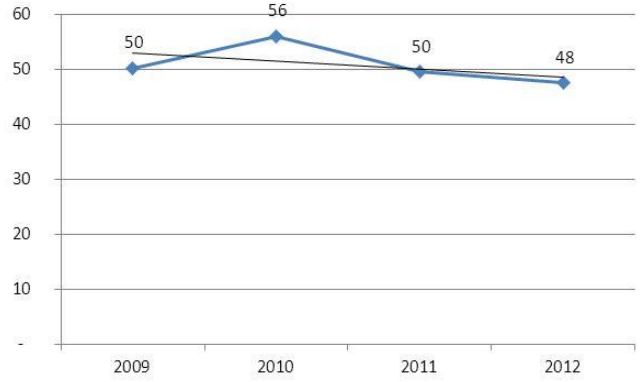

График 10 – Динамика предложения производственной недвижимости

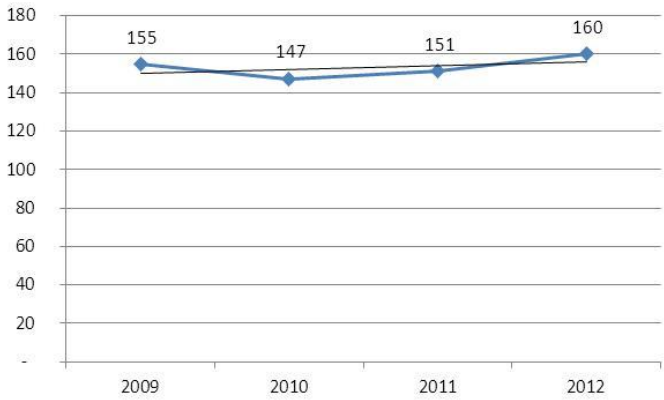

График 11 – Динамика арендных ставок предложения производственной недвижимости

С 2009 года средняя ставка аренды производственной недвижимости постепенно возрастала. Итоговый рост по отношению к 2009 составил 3,22%, таким образом, темпы роста ставок арендной платы производственной недвижимости существенно ниже, чем у торгово-офисной. Кроме того, в 2010-2011 гг. ставки предложения демонстрировали отрицательные темпы роста по отношению к 2009 году.

Анализ предложения производственной недвижимости по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Таблица 26 – Информация о предложении производственной недвижимости на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Условная привязка	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
ГАИ	11	15,71%	80	152	217
Дружба	19	27,14%	110	190	300
Заречье	8	11,43%	85	154	200
Зональный	2	2,86%	100	115	130
Лепсе	7	10,00%	70	150	250
Нововятск*	1	1,43%	-	140	-
ОЦМ*	1	1,43%	-	200	-
Пригород*	1	1,43%	-	120	-
Филейка	4	5,71%	170	190	250
Центр	11	15,71%	80	158	200
Чистые пруды*	2	2,86%	100	133	165
ЮЗР	3	4,29%	100	113	140
Общий итог	**70**	**100,00%**	**70**	**160**	**300**

* группы, состоящие из 1-2 объектов, испытывают сильное влияние признаков конкретного объекта на ставку аренды и не отражают статистических закономерностей

Наибольший объём предложения производственной недвижимости наблюдаются по условным привязкам «Дружба», «ГАИ», «Центр» – 27,14%, 15,71% и 15,71% соответственно в общем объеме предложения производственной недвижимости. Высокое предложение производственной недвижимости по условной привязке «ГАИ» связано с наличием по данным условным привязкам производственных зон в районе улицы Заводская, а по условной привязке «Дружба» - производственных зон в районе ул.Базовой. Значительный объем предложения, а также высокие средние арендные ставки в центре города объясняются тем фактом, что производственная недвижимость в центре предлагается под чистое производство, обслуживание населения.

Наиболее дорогая недвижимость производственного назначения располагается по условным привязке «ОЦМ» - 200 руб./кв.м./мес., наиболее дешевая – по условной привязке «ЮЗР» и «Зональный» – 113 и 115 руб./кв.м./мес. соответственно.

Анализ предложения производственной недвижимости по ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости»

По ценообразующему фактору «Площадь объекта коммерческой недвижимости» анализ по объектам с функциональным назначением «производство» и «склад» будет проведён по группам площади, отличным от групп площади, использовавшихся для анализа объектов недвижимости с функциональным назначением «торговля», «офис», «многофункциональное помещение», «общепит», так как у объектов с различным функциональным назначением изменение цены предложения с переходом из одной группы площади в другую оказывается различным.

Таблица 27 – Информация о предложении производственной недвижимости, группировка по ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости»

Группа площади	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
до 100	16	22,86%	104	160	250
от 100 до 500	28	40,00%	110	188	300
от 500 до 1000	18	25,71%	70	130	250

Группа площади	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
от 1000 до 5000	7	10,00%	80	132	170
свыше 5000	1	1,43%	-	125	-
Общий итог	**70**	**100,00%**	**70**	**160**	**300**

Наиболее представлены на рынке производственные помещения площадью от 100 до 500 квадратных метров, которые составляют 40,00% в общем объеме предложения объектов производственной недвижимости. Наиболее дорогая группа – помещения площадью от 100 кв.м. до 500 кв.м. – средняя ставка аренды – 188 руб./кв.м./мес.

Анализ предложений по ценообразующему фактору «Обеспеченность инженерными коммуникациями»

С целью анализа объекты были разделены на три группы:

- Электроснабжение (только электроснабжение)
- Отопление (только тепло- и электроснабжение)
- Все коммуникации (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение)

Таблица 28 – Информация о предложении производственной недвижимости на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Обеспеченность инженерными коммуникациями»

Обеспеченность инженерными коммуникациями	Количество объектов	Доля объектов	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
Все коммуникации	30	42,86%	70	183	300
Отопление	27	38,57%	80	152	250
Электроснабжение	13	18,57%	80	123	150
Общий итог	**70**	**100,00%**	**70**	**160**	**300**

По результатам анализа, приведенным выше в табличной форме, можно сделать вывод, что в период исследования все три группы объектов представлены примерно одинаково. Наиболее дорогими являются помещения, обеспеченные всеми инженерными коммуникациями.

3.4.5. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ АРЕНДЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок складской недвижимости в городе не развит, к аренде предлагаются в основном помещения низкого качества. Складская недвижимость в городе представлена старыми производственными помещениями, бывшими продовольственными базами, цехами заводов и т.д. Современных складских комплексов в городе на данный момент нет. Вследствие низкой доходности складской недвижимости строительство подобных комплексов не является привлекательным для инвесторов. В настоящее время не ведется проектирования и строительства крупных логистических центров.

Для того чтобы убедиться в статистической однородности исходных данных необходимо провести проверку выборки на соответствие нормальному распределению.

Таблица 29 – Метод предельного коэффициента вариации

Параметр	Значение
Среднее значение по выборке, руб./кв.м.	155
Среднеквадратическое (стандартное) отклонение выборки, руб./кв.м.	50
Предельный коэффициент вариации	32,60%
Гипотеза о нормальности распределения выборки	**подтверждается**

Динамика предложения складской недвижимости

Далее приведена информация о динамике предложения и цен предложения складской недвижимости.

Таблица 30 – Информация о предложении складской недвижимости на территории г.Кирова

	2009	2010	2011	2012
Количество предложений к аренде	60	52	35	34
Средняя ставка аренды, руб./кв.м./мес.	145	132	143	155

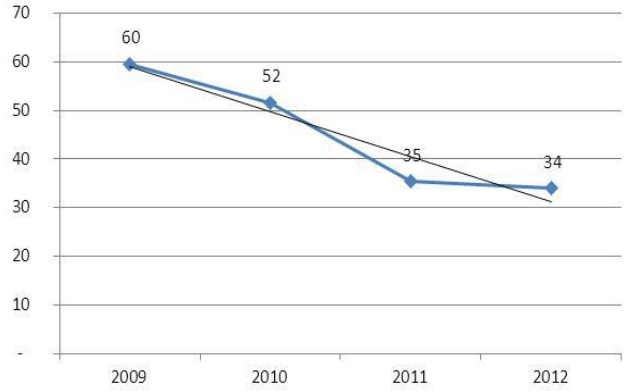

График 12 – Динамика предложения складской недвижимости

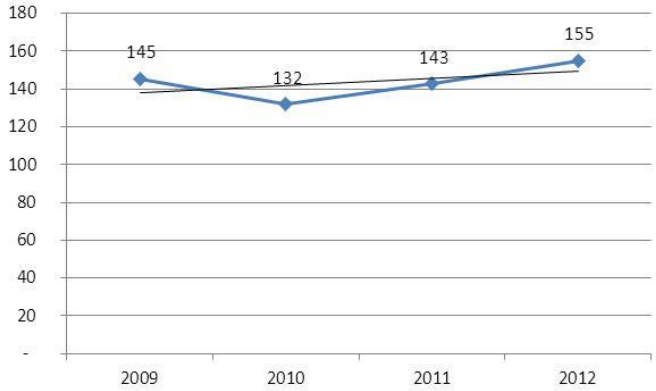

График 13 – Динамика арендных ставок предложения складской недвижимости

С 2009 года средняя ставка аренды складской недвижимости постепенно возрастала. Итоговый рост по отношению к 2009 составил 6,90%, таким образом, темпы роста ставок арендной платы складской недвижимости существенно ниже, чем у торгово-офисной. Наблюдается снижение предложения в аренду с 2009 года количество предложений снизилось на 43%.

Анализ предложения складской недвижимости по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Таблица 31 – Информация о предложении складской недвижимости на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Условная привязка	Количество	Доля	Минимальная ставка аренды, руб./кв.м./мес.	Средняя ставка аренды, руб./кв.м./мес.	Максимальная ставка аренды, руб./кв.м./мес.
ГАИ	2	2,74%	100	110	120
Дружба	16	21,92%	100	153	200
Заречье	4	5,48%	100	123	150
Зональный*	1	1,37%	-	180	-
Лепсе	9	12,33%	110	184	280
Нововятск*	1	1,37%	-	100	-
Пригород	3	4,11%	80	107	120
Филейка	5	6,85%	120	170	230
Центр	13	17,81%	80	199	300
Чистые пруды	11	15,07%	110	146	200
ЮЗР	8	10,96%	80	160	250
Общий итог	**73**	**100,00%**	**80**	**155**	**300**

* группы, состоящие из 1-2 объектов, испытывают сильное влияние признаков конкретного объекта на ставку аренды и не отражают статистических закономерностей

Тесной связью складского сегмента с торговым объясняется достаточно высокое предложение объектов складской недвижимости в центральной части города, а также высокие ставки аренды складской недвижимости в центральной части города. Высокое предложение

складской недвижимости по условным привязкам «Дружба» и «Лепсе» связано с наличием там производственно-складских зон ул.Базовая и Кирпичная.

Наиболее дорогие объекты складской недвижимости располагаются по условной привязке «Центр» – 199 руб./кв.м./мес., наиболее дешевые – в пригороде – 100 руб./кв.м./мес.

Анализ предложения складской недвижимости по ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости»

Таблица 32 – Информация о предложении складской недвижимости, группировка по ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости»

Группа площади	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
до 100	19	26,03%	80	162	280
от 100 до 500	44	60,27%	80	157	300
от 500 до 1000	6	8,22%	100	146	190
от 1000 до 5000	4	5,48%	100	123	170
Общий итог	**73**	**100,00%**	**80**	**155**	**300**

Наиболее представлены на рынке складские помещения площадью от 100 до 500 квадратных метров, которые составляют 60,27% в общем объеме предложения складских помещений. Наиболее дорогая группа – помещения площадью менее 100 кв.м., наиболее дешевая – помещения с площадью от 1000 до 5000 кв.м.

Анализ предложений по ценообразующему фактору «Обеспеченность инженерными коммуникациями»

Таблица 33 – Информация о предложении складской недвижимости на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Обеспеченность инженерными коммуникациями»

Обеспеченность инженерными коммуникациями	Количество объектов	Доля объектов	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
Все коммуникации	8	10,96%	165	225	250
Отопление	30	41,10%	80	163	300
Электроснабжение	35	47,95%	80	133	200
Общий итог	**73**	**100,00%**	**80**	**155**	**300**

По результатам анализа, приведенным выше в табличной форме, можно сделать вывод, что в период исследования на рынке наименее представлены складские помещения, обеспеченные всеми инженерными коммуникациями – 10,96%.

Наиболее дорогими являются складские помещения, обеспеченные всеми инженерными коммуникациями, наименьшие арендные ставки наблюдаются среди объектов, наименее обеспеченных инженерными коммуникациями (только электроснабжение).

3.4.6. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРЕДНАЗАНЧЕННОЙ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ АВТОТРАНСПОРТА

Недвижимость, предназначенная для хранения и обслуживания автотранспорта, характеризуется рядом особенностей, обусловленных требованиями, предъявляемыми к ее размещению, объемно-планировочному решению СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», ВСН 01-89 «Предприятия по обслуживанию автомобилей».

Анализ предложения недвижимости, предназначенной для хранения и обслуживания автотранспорта, проведен по следующим ценообразующим факторам:

- местоположение объекта коммерческой недвижимости (близость к транспортным потокам, удобство подъезда);
- площадь объекта коммерческой недвижимости (по следующим группам: менее 25 кв.м., от 25 до 50 кв.м., свыше 50 кв.м.);
- обеспеченность инженерными коммуникациями.

Для того чтобы убедиться в статистической однородности исходных данных необходимо провести проверку выборки на соответствие нормальному распределению.

Метод предельного коэффициента вариации v заключается в его расчете по данным выборки и наложении ограничения не превышать 33%. Если расчетное значение превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения выборки не подтверждается.

Таблица 34 – Метод предельного коэффициента вариации

Параметр	Значение
Среднее значение по выборке, руб./кв.м.	157
Среднеквадратическое (стандартное) отклонение выборки, руб./кв.м.	51
Предельный коэффициент вариации	32,10%
Гипотеза о нормальности распределения выборки	**подтверждается**

Анализ предложения гаражей по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Таблица 35 – Информация о предложении гаражей на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Условная привязка	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
ГАИ*	1	2,33%	-	90	-
Дружба	11	25,58%	100	161	250
Заречье	2	4,65%	150	150	150
Зональный*	1	2,33%	-	80	-
Лепсе	3	6,98%	111	167	250
Нововятск	3	6,98%	100	133	150
Филейка	1	2,33%	-	117	-
Центр	16	37,21%	91	179	292
Чистые пруды	2	4,65%	119	154	190
ЮЗР	3	6,98%	100	112	130
Общий итог	**43**	**100,00%**	**80**	**157**	**292**

* группы, состоящие из 1-2 объектов, испытывают сильное влияние признаков конкретного объекта на ставку аренды и не отражают статистических закономерностей

Наибольший объём предложения недвижимости, предназначенной для хранения и обслуживания автотранспорта, наблюдаются по условным привязкам «Центр» и «Дружба» – 37,21% и 25,58% в общем объеме предложения.

Наиболее дорогие гаражи располагаются по условным привязкам «Дружба» и «Лепсе», «Центр», наиболее дешевые – по условным привязкам «Зональный» и «ГАИ».

Анализ предложения недвижимости по ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости»

По ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости» анализ будет проведен по следующим группам площади:

- до 25 кв.м. (гараж на 1 машиноместо);
- от 25 до 50 кв.м. (гараж на 2 машиноместа);

– свыше 50 кв.м. (гаражи, предназначенные размещения автосервисов и т.д.).

Таблица 36 – Информация о предложении гаражей, группировка по ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости»

Группа площади	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
до 25	9	20,93%	90	123	165
от 25 до 50	5	11,63%	91	167	292
более 50	29	67,44%	80	166	278
Общий итог	**43**	**100,00%**	**80**	**157**	**292**

Наиболее представлены на рынке помещения площадью более 50 квадратных метров, которые составляют 67,44% в общем объеме предложения. Наименее дорогие гаражи площадью менее 25 кв.м. – средняя ставка аренды – 123 руб./кв.м./мес. Данный факт связан с тем, что, как правило, гараж на 1 машиноместо используются населением для хранения автотранспорта и не предполагают извлечение прибыли, в то время как гаражи большей площади используются предприятиями и организациями и прямо или косвенно участвуют в формировании доходов.

Анализ предложений по ценообразующему фактору «Обеспеченность инженерными коммуникациями»

Таблица 37 – Информация о предложении гаражей на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Обеспеченность инженерными коммуникациями»

Обеспеченность инженерными коммуникациями	Количество объектов	Доля объектов	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
Все коммуникации	11	25,58%	133	191	278
Отопление	10	23,26%	80	160	200
Электроснабжение	22	51,16%	90	139	292
Общий итог	**43**	**100,00%**	**80**	**157**	**292**

По результатам анализа, приведенным выше в табличной форме, можно сделать вывод, что наиболее дорогими являются помещения, обеспеченные всеми инженерными коммуникациями, наименьшие арендные ставки наблюдаются среди объектов, наименее обеспеченных инженерными коммуникациями (только электроснабжение).

3.4.7. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ

Недвижимость общественного питания характеризуется рядом особенностей, обусловленных требованиями, предъявляемыми к размещению, объемно-планировочному решению, а также устройству инженерных коммуникаций СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения», СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения» и СанПиН 2.3.6.1079-01 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям общественного питания, изготовлению и оборотоспособности в них пищевых продуктов и продовольственного сырья».

Другой особенностью недвижимости общественного питания является тот факт, что объекты недвижимости общественного питания, как правило, сдаются в аренду как готовый бизнес с оборудованием, персоналом, клиентской базой.

Для того чтобы убедиться в статистической однородности исходных данных необходимо провести проверку выборки на соответствие нормальному распределению.

Метод предельного коэффициента вариации v заключается в его расчете по данным выборки и наложении ограничения не превышать 33%. Если расчетное значение превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения выборки не подтверждается.

Таблица 38 – Метод предельного коэффициента вариации

Параметр	Значение
Среднее значение по выборке, руб./кв.м.	314
Среднеквадратическое (стандартное) отклонение выборки, руб./кв.м.	103
Предельный коэффициент вариации	32,80%
Гипотеза о нормальности распределения выборки	**подтверждается**

Анализ предложения недвижимости общественного питания по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Таблица 39 – Информация о предложении недвижимости общественного питания на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Условная привязка	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
ГАИ	2	10,53%	300	329	357
Дружба	4	21,05%	250	350	450
Заречье	3	15,79%	130	173	200
Лепсе*	1	5,26%	-	350	-
Нововятск*	1	5,26%	-	150	-
Центр	7	36,84%	250	371	600
ЮЗР*	1	5,26%	-	300	-
Общий итог	**19**	**100,00%**	**130**	**314**	**600**

* группы, состоящие из 1-2 объектов, испытывают сильное влияние признаков конкретного объекта на ставку аренды и не отражают статистических закономерностей

Наиболее высокие ставки аренды наблюдаются в центральной части города, наиболее низкие в Нововятском районе, следует отметить, что объем выборки недостаточен для выявления статистических закономерностей.

Анализ предложения недвижимости общественного питания по ценообразующему фактору «Этаж размещения»

Таблица 40 – Информация о предложении недвижимости общественного питания на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Этаж размещения»

Группа площади	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
цоколь	3	15,79%	130	293	400
1 этаж общий вход	1	5,26%	-	350	-
1 этаж отдельный вход	13	68,42%	150	319	600
2 этаж и выше*	1	5,26%	-	300	-
отдельностоящее здание*	1	5,26%	-	300	-
Общий итог	**19**	**100,00%**	**130**	**314**	**600**

* группы, состоящие из 1-2 объектов, испытывают сильное влияние признаков конкретного объекта на ставку аренды и не отражают статистических закономерностей

Большинство объектов недвижимости общественного питания, предлагающиеся в аренду, располагается на 1 этажах зданий и имеет отдельный вход. Наиболее дорогие объекты предлагаются к аренде в цокольном этаже с отдельным входом. Однако следует отметить, что объем выборки недостаточен для выявления статистических закономерностей.

Анализ предложения по ценообразующему фактору «Состояние объекта недвижимости»

Таблица 41 – Информация о предложении недвижимости общественного питания на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Состояние»

Состояние	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
не требует ремонта	18	94,74%	130	323	600
требует ремонта	1	5,26%	-	150	-
Общий итог	**19**	**100,00%**	**130**	**314**	**600**

Большая часть объектов недвижимости общественного питания находится в состоянии, не требующем ремонтных воздействий перед началом эксплуатации. Средняя ставка арендной платы таких объектов выше, чем ставка аренды помещений, требующих ремонта.

Анализ предложения недвижимости общественного питания по ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости»

Требования к объемно-планировочному решению, в том числе и к площади помещений, во многом зависят от типа предприятия общественного питания, размещенного в нем. ГОСТ-Р 50762-2007 выделяет следующие виды предприятий общественного питания[8]:

- **ресторан** - предприятие общественного питания с широким ассортиментом блюд сложного изготовления, включая заказные и фирменные блюда и изделия; алкогольные, прохладительные, горячие и другие виды напитков, мучные кондитерские и булочные изделия, табачные изделия, покупные товары, с высоким уровнем обслуживания и, как правило, в сочетании с организацией отдыха и развлечений (минимальная площадь для зала на 100 мест – 580 кв.м.);
- **бар** - предприятие общественного питания, оборудованное барной стойкой и реализующее в зависимости от специализации алкогольные и (или) безалкогольные напитки, горячие и прохладительные напитки, коктейли, холодные и горячие закуски и блюда в ограниченном ассортименте, покупные товары (на 50 мест – 185 кв.м.);
- **кафе** - предприятие общественного питания по организации питания и (или без) отдыха потребителей с предоставлением ограниченного по сравнению с рестораном ассортимента продукции общественного питания, реализующее фирменные, заказные блюда, изделия и алкогольные и безалкогольные напитки на 50 мест – 205 кв.м.);
- **столовая** - предприятие общественного питания, общедоступное или обслуживающее определенный контингент потребителей, производящее и реализующее блюда и кулинарные изделия в соответствии с меню, различающимся по дням недели (на 50 мест – 250 кв.м.);
- **предприятие быстрого обслуживания** - предприятие общественного питания, реализующее узкий ассортимент блюд, изделий, напитков несложного изготовления, как правило, из полуфабрикатов высокой степени готовности, и обеспечивающее минимальные затраты времени на обслуживание потребителей;
- **буфет** - предприятие общественного питания, находящееся в жилых и общественных зданиях, реализующее с потреблением на месте ограниченный ассортимент продукции общественного питания из полуфабрикатов высокой степени готовности, в том числе холодные блюда, закуски, горячие, сладкие блюда несложного изготовления, мучные кулинарные, булочные и кондитерские изделия и покупные товары (до 8 мест – 31 кв.м.);
- **кафетерий** - предприятие общественного питания, оборудованное буфетной или барной стойкой, реализующее с потреблением на месте горячие напитки из кофе, чая,

[8] в скобках справочно приведены данные о минимальной нормативной площади согласно «Справочному пособию к СНиП. Проектирование предприятий общественного питания»

прохладительные напитки, ограниченный ассортимент продукции общественного питания из полуфабрикатов высокой степени готовности, в том числе бутерброды, мучные булочные и кондитерские изделия, горячие блюда несложного изготовления и покупные товары (до 8 мест – 26 кв.м.);

– **кофейня** - предприятие общественного питания, специализирующееся на изготовлении и реализации с потреблением на месте широкого ассортимента горячих напитков из кофе, какао и чая, мучных блюд и мучных булочных и кондитерских изделий, кулинарной продукции из полуфабрикатов высокой степени готовности в ограниченном ассортименте, а также алкогольных напитков и покупных товаров;

– **магазин кулинарии** - предприятие общественного питания, имеющее собственное кулинарное производство и реализующее потребителям кулинарные изделия, полуфабрикаты, мучные булочные и кондитерские изделия и покупные продовольственные товары. Допускается организация кафетерия в торговом зале магазина кулинарии.

Общая площадь каждого из типов предприятий общественного питания зависит от количества мест в зале предприятия общественного питания.

С учетом данных факторов были выделены следующие группы площади:

- менее 100 кв.м. (буфеты, кафетерии, предприятия быстрого обслуживания);
- от 100 до 300 кв.м. (кафе, столовые);
- свыше 300 кв.м. (крупные столовые при предприятиях, учебных заведениях, рестораны).

Следует отметить, что деление на группы является условным и изменения площади помещения на 5-10 кв.м. не ведет к существенному изменению арендных ставок.

Таблица 42 – Информация о предложении недвижимости общественного питания, группировка по ценообразующему фактору «Площадь объекта недвижимости»

Группа площади	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
до 100	3	15,79%	250	350	450
от 100 до 300	11	57,89%	150	341	600
более 300	5	26,32%	130	234	300
Общий итог	**19**	**100,00%**	**130**	**314**	**600**

Большинство предлагаемых в аренду объектов общественного питания, попадают в группу от 100 до 300 кв.м. С увеличением площади удельный показатель стоимости снижается.

3.4.8. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ НЕДВИЖИМОСТИ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Недвижимость коммунально-бытового обслуживания характеризуется рядом особенностей, обусловленных требованиями, предъявляемыми к размещению, объемно-планировочному решению, а также устройству инженерных коммуникаций СНиП IV-13-84 Сборник 3.1. «Предприятия бытового обслуживания», ГОСТ Р 52058-2003 «Услуги бытовые. Услуги прачечных. Общие технические условия», ГОСТ Р 51108-97 «Услуги бытовые. Общие технические условия».

Метод предельного коэффициента вариации v заключается в его расчете по данным выборки и наложении ограничения не превышать 33%. Если расчетное значение превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения выборки не подтверждается.

Таблица 43 – Метод предельного коэффициента вариации

Параметр	Значение
Среднее значение по выборке, руб./кв.м.	334
Среднеквадратическое (стандартное) отклонение выборки, руб./кв.м.	109
Предельный коэффициент вариации	32,57%
Гипотеза о нормальности распределения выборки	**подтверждается**

Анализ предложения недвижимости бытового обслуживания по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Таблица 44 – Информация о предложении недвижимости бытового обслуживания на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Местоположение объекта недвижимости»

Условная привязка	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
ГАИ*	1	5,00%	-	250	-
Дружба	3	15,00%	190	260	341
Лепсе*	2	10,00%	169	235	300
Филейка	3	15,00%	300	333	400
Центр	11	55,00%	200	364	500
Общий итог	**20**	**100,00%**	**169**	**325**	**500**

* группы, состоящие из 1-2 объектов, испытывают сильное влияние признаков конкретного объекта на ставку аренды и не отражают статистических закономерностей

Наиболее высокие ставки аренды наблюдаются в центральной части города, наиболее низкие по условной привязке «Лепсе», следует отметить, что объем выборки недостаточен для выявления статистических закономерностей.

Анализ предложения недвижимости бытового обслуживания по ценообразующему фактору «Этаж размещения»

Таблица 45 – Информация о предложении недвижимости бытового обслуживания на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Этаж размещения»

Группа площади	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
цоколь	3	15,00%	169	306	500
1 этаж общий вход	2	10,00%	212	325	438
1 этаж отдельный вход	12	60,00%	250	350	500
2 этаж и выше	3	15,00%	190	197	200
Общий итог	**20**	**100,00%**	**169**	**325**	**500**

* группы, состоящие из 1-2 объектов, испытывают сильное влияние признаков конкретного объекта на ставку аренды и не отражают статистических закономерностей

Большинство объектов недвижимости бытового обслуживания, предлагающиеся в аренду, располагается на 1 этажах зданий и имеет общий вход. Наиболее дорогие объекты предлагаются к аренде на 1 этаже с отдельным входом. Однако следует отметить, что объем выборки недостаточен для выявления статистических закономерностей.

Анализ предложения по ценообразующему фактору «Состояние объекта недвижимости»

Таблица 46 – Информация о предложении недвижимости бытового обслуживания на территории г.Кирова, группировка по ценообразующему фактору «Состояние»

Состояние	Количество	Доля	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
евроремонт*	2	10,00%	357	379	400
не требует ремонта	18	90,00%	169	319	500
Общий итог	**20**	**100,00%**	**169**	**325**	**500**

* группы, состоящие из 1-2 объектов, испытывают сильное влияние признаков конкретного объекта на ставку аренды и не отражают статистических закономерностей

Большая часть объектов недвижимости бытового обслуживания находится в состоянии, не требующем ремонтных воздействий перед началом эксплуатации. Средняя ставка арендной платы помещений с евроремонтом выше, чем ставка аренды помещений, не требующих ремонта.

Анализ предложения недвижимости бытового обслуживания по ценообразующему фактору «Наличие инженерных коммуникаций»

Таблица 47 – Информация о предложении недвижимости бытового обслуживания, группировка по ценообразующему фактору «Наличие инженерных коммуникаций»

Обеспеченность инженерными коммуникациями	Количество объектов	Доля объектов	Минимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.	Средняя арендная плата, руб./кв.м./мес.	Максимальная арендная плата, руб./кв.м./мес.
Все коммуникации	12	60,00%	190	353	500
Отопление	8	40,00%	169	284	450
Общий итог	**20**	**100,00%**	**169**	**325**	**500**

Большинство предлагаемых в аренду объектов, обеспечены всеми инженерными коммуникациями. Данная группа также характеризуется наиболее высокими ставками арендной платы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, в ходе исследования была систематизирована и проанализирована информация о предложении к сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости на территории г.Кирова за исследуемый период. Объём выборки составил 1056 объектов.

Год от года количество объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, возрастает. Это может быть связано со строительством новых объектов, так и с восстановлением рынка недвижимости после кризиса и с возрастающей платёжеспособностью покупателей, предпочитающих покупать, а не брать в аренду. Снижение общего количества объектов, предлагаемых в аренду, может быть связано со снижением количества свободных площадей. Наивысшей доля аренды была в кризисный 2009 год.

Следует отметить, что существует вероятность ошибки из-за наличия в базе объектов, выставленных одновременно на продажу и в аренду.

С 2009 года средняя ставка аренды коммерческой недвижимости постепенно возрастала. Итоговый рост по отношению к 2009 составил 21,08%. Рост арендных ставок на фоне снижения общего количества предложений в аренду объектов коммерческой недвижимости свидетельствует о достаточно высоком спросе и снижении процента свободных для аренды площадей.

Наиболее востребованной является недвижимость, расположенная по условной привязке «Центр». Центральная часть города является центром деловой активности, а высокая транспортная доступность повышают ее привлекательность для размещения торговых и офисных помещений. Наименее востребованы объекты коммерческой недвижимости по условным привязкам «Нововятск», «Пригород». «Нововятск» и «Пригород» территориально изолированы и удалены от остальной части города, что объясняет низкое предложение объектов коммерческой недвижимости.

По функциональному назначению наиболее дорогой является торговая недвижимость, наиболее дешевой – производственная и складская. Причина низких ставок аренды для производственной и складской недвижимости является их низкая потенциальная доходность по сравнению с торговой и офисной недвижимостью. Наибольшую долю предложения составляют объекты офисной недвижимости.

Анализ по качеству внутренней отделки был проведён только для офисных, торговых, многофункциональных помещений, а также недвижимости, предназначенной для размещения предприятий общественного питания коммунально-бытового обслуживания населения. Наиболее представлены помещения, готовые к эксплуатации без дополнительных отделочных работ. Такие помещения оцениваются рынком выше, нежели помещения, требующие дополнительных вложений перед началом эксплуатации. Высокие ставки арендной платы зафиксированы также у помещений в черновой отделке. Данный факт связан с тем, что в арендную плату, как правило, включаются затраты на отделку в соответствии с требованиями арендатора.

Для объектов производственно-складского назначения, а также для недвижимости, предназначенной для хранения и обслуживания автотранспорта и коммунально-бытового обслуживания населения, был проведен анализ по ценообразующему фактору «Обеспеченность инженерными коммуникациями», наиболее высокие ставки аренды были зафиксированы у помещений, обеспеченных всеми инженерными коммуникациями, наиболее низкие – среди помещений, обеспеченных только электроснабжением.