ОБЗОР РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ ФОРМАТА СТРИТ РИТЕЙЛ В ГОР. ВЛАДИМИР И ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ 3 кв. 2020 г.

СЛУЦКАЯ И.А.
член Научно-методического совета РОО

СЛУЦКИЙ А.А.
зам. председателя комитета Союза СОО по научно-методическим вопросам оценочной деятельности

Анализировались объявления о продаже объектов арендного бизнеса, расположенных в гор. Владимир и населённых пунктах Владимирской области, размещённые на интернет портале zdanie.info (https://zdanie.info/city/Владимир/арендный_бизнес) и сайте компании СП Консалт (https://spcons.ru/catalog/torgovye/prodazha-s-arendatorom/).

При продаже арендного бизнеса в объявлениях, помимо цены, запрашиваемой продавцом, указывается либо величины чистого (после уплаты операционных расходов и коммунальных платежей) годового арендного дохода, либо срок окупаемости, позволяющий таковой легко определить.

В подавляющем большинстве случаев долгосрочным арендатором, занимающим объекты арендного бизнеса, являются продовольственные сети федерального уровня.

Результаты исследования представлены ниже

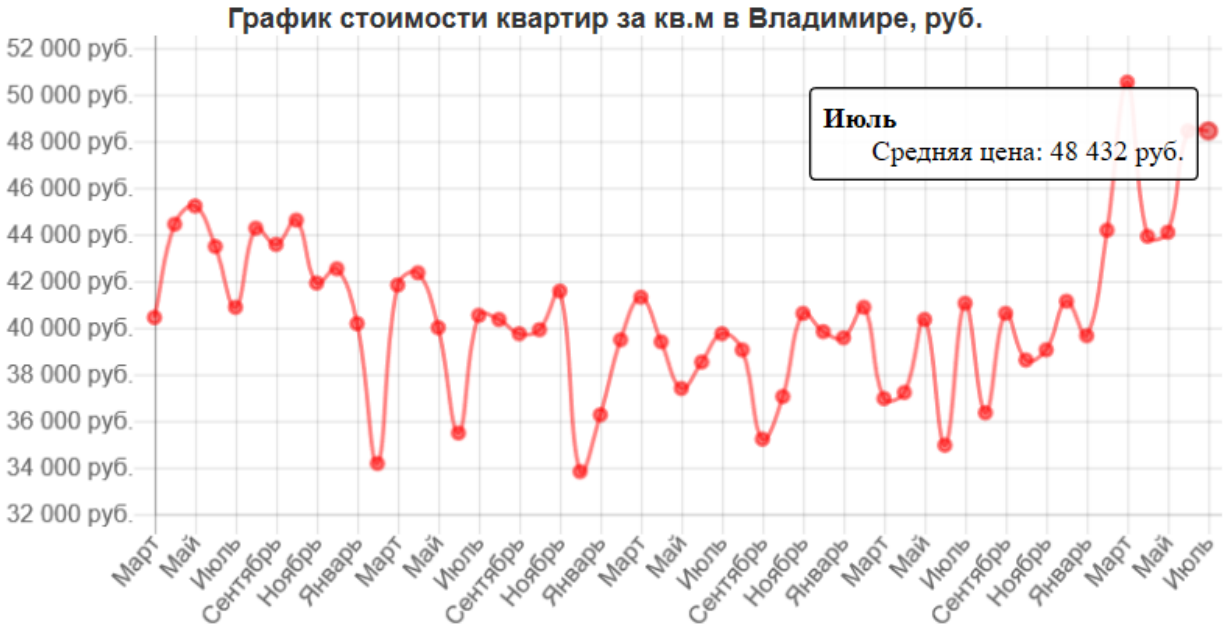
Владимир

Характеристики объектов арендного бизнеса, предлагаемых на продажу в гор. Владимир

	Площадь помещения, кв.м	Цена предложения на продажу, руб	Фактический годовой арендный поток, руб./год	Удельная цена предложения на продажу, руб./кв.м.	Фактическая ставка аренды, руб./кв.м./год
1	40	5 649 000	540 057	141 225	13 501
2	43	4 300 000	430 000	100 000	10 000
3	47	6 850 000	622 727	145 745	13 250
4	48	7 500 000	839 866	156 250	17 497
5	67	3 700 000	359 922	55 224	5 372
6	74	7 800 000	713 632	105 405	9 644
7	75	8 300 000	719 861	110 667	9 598
8	86	8 200 000	815 920	95 349	9 487
9	90	9 590 000	832 465	106 556	9 250
10	93	4 800 000	719 640	51 613	7 738

11	98	5 000 000	555 556	51 020	5 669
12	104	10 000 000	1 079 914	96 154	10 384
13	104	4 500 000	450 000	43 269	4 327
14	110	7 000 000	840 336	63 636	7 639
15	141	15 500 000	1 722 222	109 929	12 214
16	150	13 500 000	1 500 000	90 000	10 000
17	153	4 900 000	602 706	32 026	3 939
18	155	7 150 000	840 188	46 129	5 421
19	180	13 000 000	1 189 387	72 222	6 608
20	195	12 700 000	1 320 166	65 128	6 770
21	195	6 800 000	779 817	34 872	3 999
22	314	25 500 000	3 035 714	81 210	9 668
23	342	9 000 000	1 200 000	26 316	3 509
24	317	18 500 000	1 804 878	58 360	5 694
25	375	9 999 999	1 798 561	26 667	4 796
26	400	15 500 000	2 279 412	38 750	5 699
27	425	32 000 000	3 298 969	75 294	7 762
28	430	26 000 000	2 605 210	60 465	6 059
29	480	37 000 000	3 961 456	77 083	8 253
30	497	35 000 000	2 999 143	70 423	6 034
31	500	55 000 000	5 997 819	110 000	11 996
32	520	55 000 000	5 997 819	105 769	11 534
33	520	28 000 000	3 500 000	53 846	6 731
34	550	77 000 000	8 396 947	140 000	15 267
35	620	33 000 000	4 198 473	53 226	6 772
36	643	31 000 000	3 875 000	48 212	6 026
37	650	55 000 000	5 397 448	84 615	8 304
38	798	41 000 000	4 921 969	51 378	6 168
39	803	39 000 000	5 571 429	48 568	6 938
40	943	68 000 000	8 651 399	72 110	9 174
41	1 000	35 000 000	4 375 000	35 000	4 375
Минимум				**26 316**	**3 509**
Среднее				**74 191**	**8 014**
Медиана				**70 423**	**7 639**
По методу наименьших квадратов				**63 411**	**7 410**
Максимум				**156 250**	**17 497**

Определённую выше среднюю цену объектов арендного бизнеса в гор. Владимир можно сопоставить с показанными ниже средними ценами на квартиры в гор. Владимир по данным интернет сайта НайдиДом.Ру (https://vladimir.naydidom.com/tseny/adtype-kupit).



Такое сопоставление даёт, что в среднем объекты арендного бизнеса стоят дороже квартир в 1,31 раза.

Владимирская область

Характеристики объектов арендного бизнеса, предлагаемых на продажу во Владимирской области

	Населённый пункт	Площадь, кв.м.	Цена предложения на продажу, руб.	Фактический годовой арендный поток	Удельная цена предложения на продажу, руб./кв.м.	Фактическая ставка аренды, руб./кв.м./год
1	Лакинск	114	7 000 000	840 336	61 404	7 371
2	Гусь Хрустальный	183	3 350 000	419 799	18 306	2 294
3	Ковров	260	11 500 000	1 619 718	44 231	6 230
4	Ковров	295	10 500 000	1 320 755	35 593	4 477
5	Курлово	390	19 500 000	2 700 000	50 000	6 923
6	Ковров	463	18 000 000	2 281 369	38 877	4 927
7	Кольчугино	474	25 500 000	3 240 152	53 797	6 836
8	Вязники	477	32 000 000	4 800 000	67 086	10 063
9	Киржач	480	18 500 000	2 399 481	38 542	4 999
10	Киржач	500	28 000 000	4 197 901	56 000	8 396
11	Александров	509	21 000 000	2 759 527	41 257	5 421
12	Киржач	513	25 000 000	2 913 753	48 733	5 680
13	Петушки	530	29 900 000	4 271 429	56 415	8 059
14	Юрлово	540	13 000 000	1 683 938	24 074	3 118
15	Вязники	612	25 000 000	3 001 200	40 850	4 904

16	Суздаль	618	29 900 000	5 173 010	48 382	8 371
17	Вязники	640	21 000 000	3 312 303	32 813	5 175
18	Лакинск	661	28 000 000	3 478 261	42 360	5 262
19	Вязники	670	12 500 000	2 039 152	18 657	3 044
20	Гусь Хрустальный	725	23 000 000	3 216 783	31 724	4 437
21	Вязники	739	60 000 000	7 802 341	81 191	10 558
22	Собинка	792	21 000 000	2 521 008	26 515	3 183
23	Кольчугино	887	42 000 000	6 851 550	47 351	7 724
24	Вязники	950	55 000 000	7 801 418	57 895	8 212
Минимум					**18 306**	**2 294**
Среднее					**44 252**	**6 069**
Медиана					**43 295**	**5 551**
По методу наименьших квадратов					**44 985**	**6 303**
Максимум					**81 191**	**10 558**

Цены предложения на продажу

Диаграммы рассеяния цен предложения на продажу для объектов, расположенных в гор. Владимир и Владимирской области представлены ниже.

Коэффициент при площади в уравнении линейного аппроксимирующего тренда представляет собой усреднённую удельную цену предложения на продажу, определённую по методу наименьших квадратов.

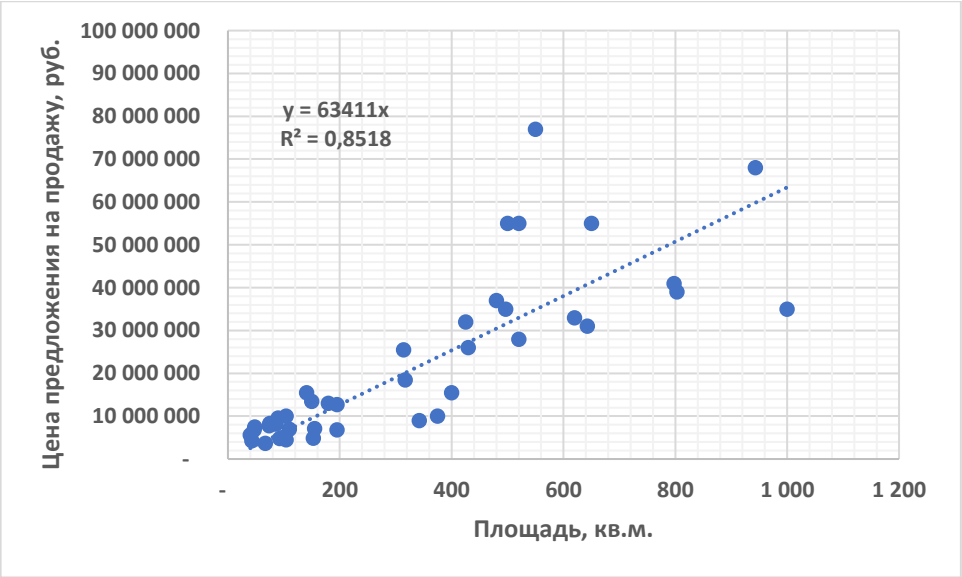


Диаграмма рассеяния цен предложения на продажу, объектов, расположенных в гор. Владимир

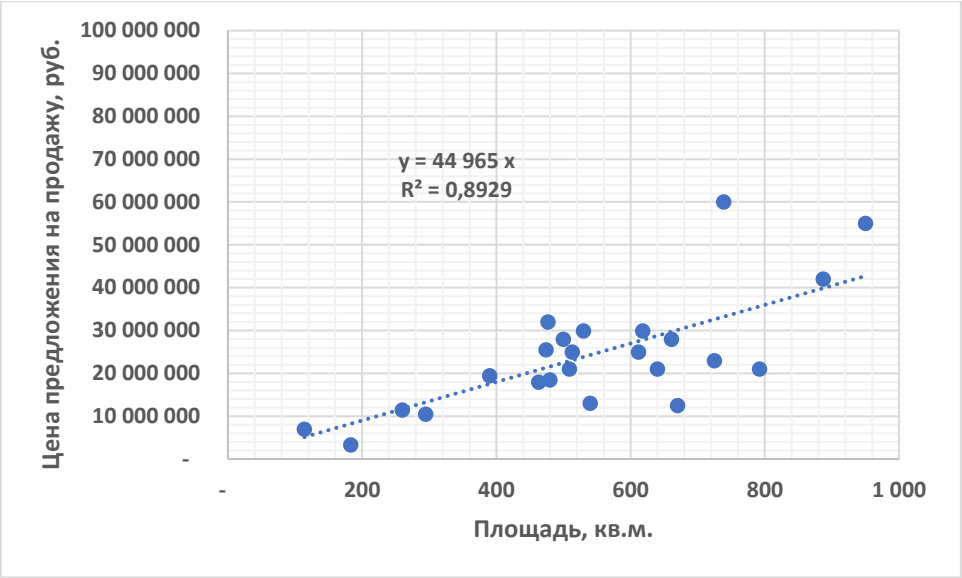


Диаграмма рассеяния цен предложения на продажу, объектов, расположенных во Владимирской области

Визуальный анализ диаграмм показывает неоднородность выборки по критерию цены предложения на продажу.

Годовые арендные потоки

Диаграммы рассеяния годовых арендных потоков для объектов, расположенных в гор. Владимир и Владимирской области представлены ниже.

Коэффициент при площади в уравнении линейного аппроксимирующего тренда представляет собой усреднённую ставку аренды, определённую по методу наименьших квадратов.

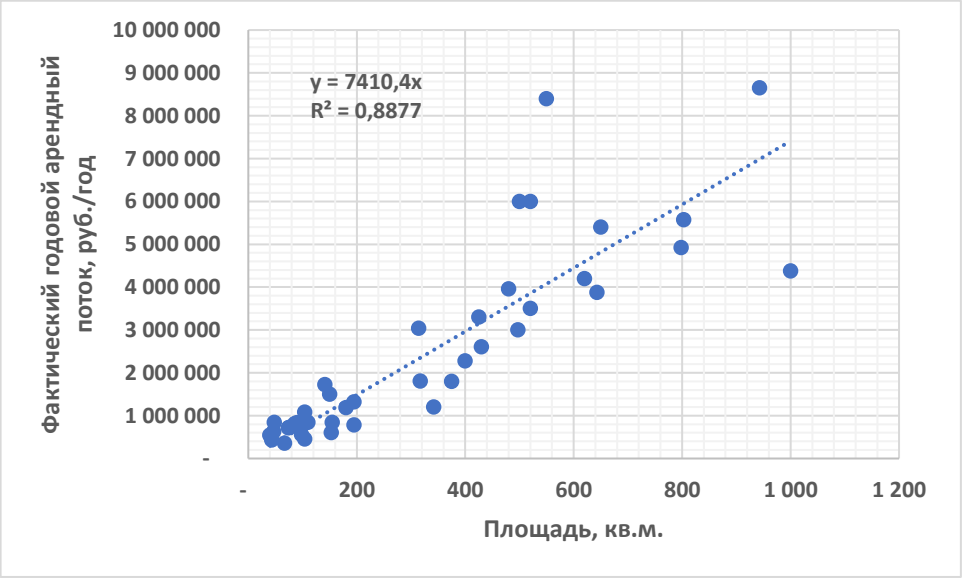


Диаграмма рассеяния годовых арендных потоков, объектов, расположенных в гор. Владимир

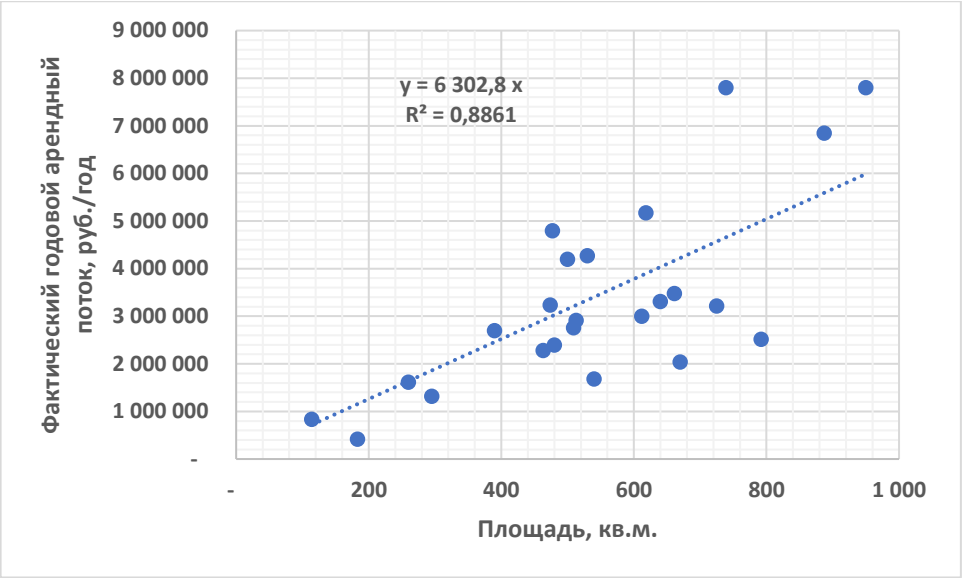


Диаграмма рассеяния годовых арендных потоков, объектов, расположенных во Владимирской области

Визуальный анализ диаграмм показывает неоднородность выборки по критерию годового арендного потока.

Удельные цены предложения на продажу и фактические ставки аренды

Диаграммы рассеяния удельных цен предложения на продажу и фактических ставок аренды для объектов, расположенных в гор. Владимир и Владимирской области представлены ниже

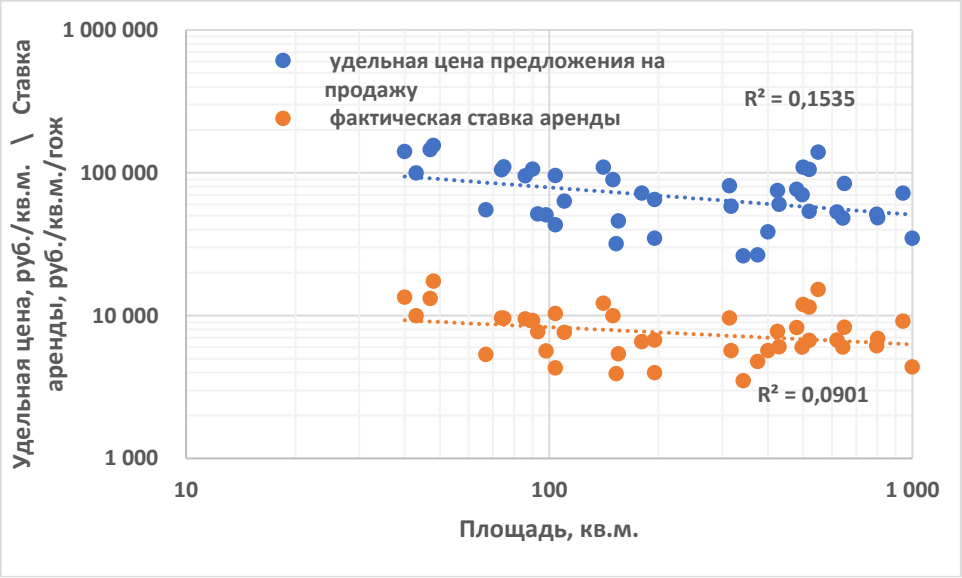


Диаграмма рассеяния удельных цен предложения на продажу и фактических ставок аренды для объектов, расположенных в гор. Владимир

На диаграмме имеется намёк на то, что и удельные цены, и ставки аренды снижаются с ростом площади. Однако, этот эффект очень слаб (до

пренебрежимости) и статистически не значим (коэффициенты детерминации аппроксимирующих трендов очень малы).

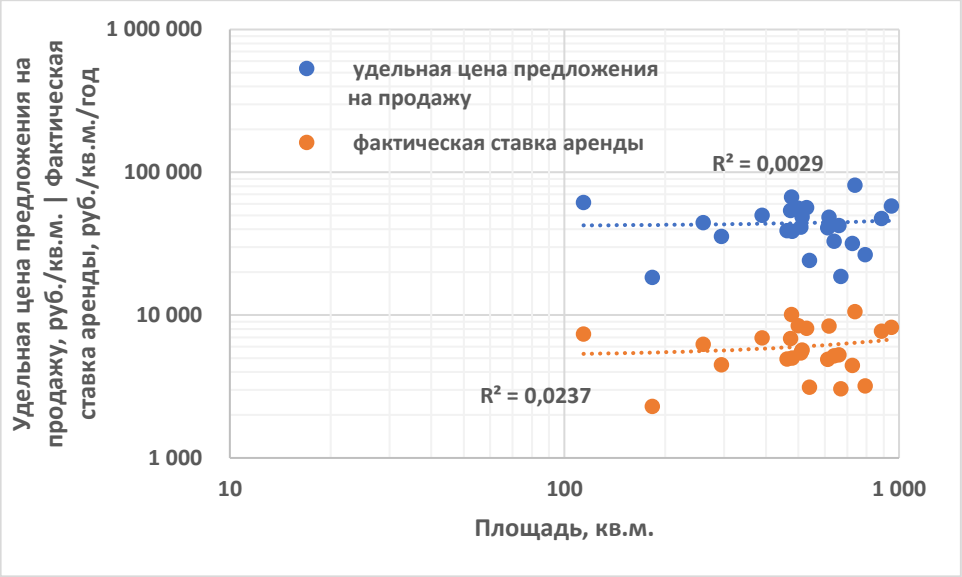


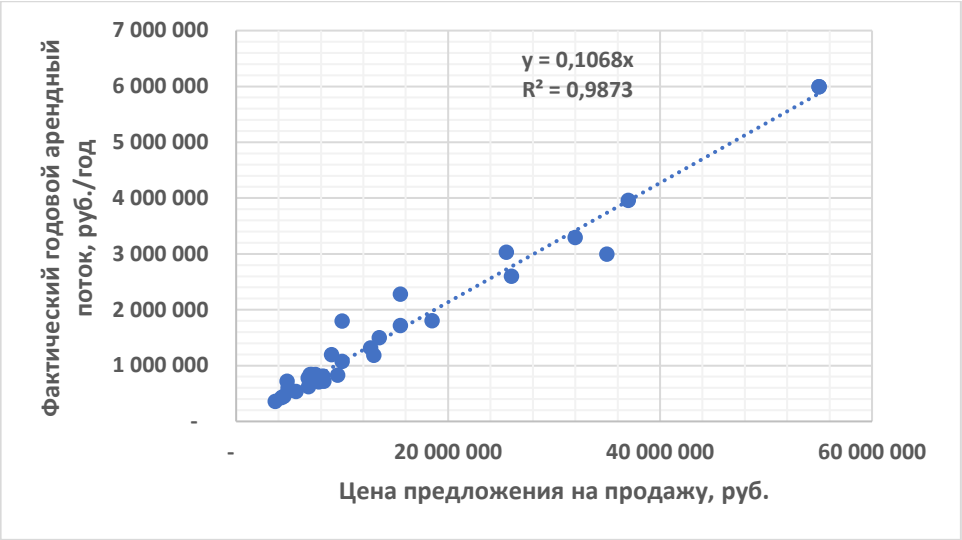
Диаграмма рассеяния удельных цен предложения на продажу и фактических ставок аренды для объектов, расположенных во Владимирской области

Из диаграммы следует, что и удельные цены, и ставки аренды от площади не зависят.

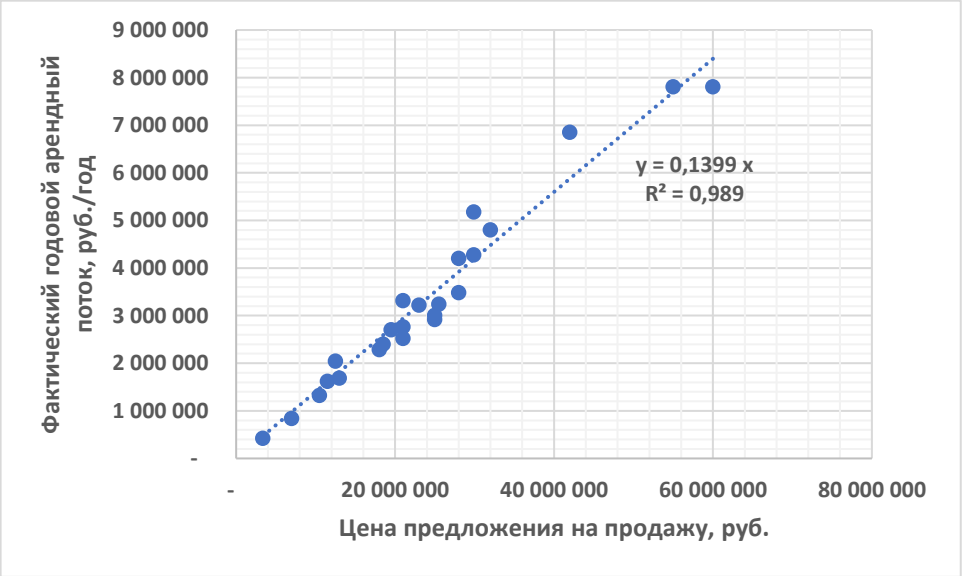
Ставки капитализации

Диаграммы рассеяния в координатах «цена предложения на продажу – годовой арендный поток» для объектов, расположенных в гор. Владимир и Владимирской области представлены ниже.

Коэффициент при цене предложения на продажу в уравнении линейного аппроксимирующего тренда представляет собой усреднённую ставку капитализации продавцов, определённую по методу наименьших квадратов. Для получения рыночной ставки капитализации её необходимо скорректировать в большую сторону на величину корректировки на торг для продажи.



Диаграммы рассеяния в координатах «цена предложения на продажу – годовой арендный поток» для объектов, расположенных в гор. Владимир



Диаграмм рассеяния в координатах «цена предложения на продажу – годовой арендный поток» для объектов, расположенных во Владимирской области

Как следует из представленных диаграмм, по критерию ставки капитализации продавцов выборки объектов являются однородными, что указывает на то, что ставка капитализации является основным параметром, характеризующим рынок в данном сегменте – и цены, и годовые арендные потоки таковыми не являются.

Обобщение результатов

Полученные результаты обобщены в ниже представленной таблице

Основные характеристики рынка помещений формата стрит – ритейл гор. Владимир и Владимирской области

	гор. Владимир			Владимирская обл.		
	минимум	**наиболее вероятное [1]**	**максимум**	**минимум**	**наиболее вероятное [2]**	**максимум**
Удельная цена предложения на продажу, руб./кв.м.	26 316	**63 411**	156 250	18 306	**44 965**	81 191
Фактическая ставка аренды, руб./кв.м./год	3 509	**7 410**	17 497	6 069	**6 303**	10 558
Ставка капитализации продавцов, отн. ед. в год	0,117	**0,114**	0,173	0,086	**0,140**	0,180

Обращает на себя внимание то обстоятельство, что ставка капитализации в области заметно (в данном случае - на 23%) выше ставки капитализации в областном центре.

Ранее такой эффект стабильно фиксировался нами для Москвы и Московской области.

[1] По методу наименьших квадратов
[2] По методу наименьших квадратов