



# Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

## Вторичный рынок коммерческой недвижимости и объектов для хранения транспорта Саратовской области Купля-продажа – 2 квартал 2020 года

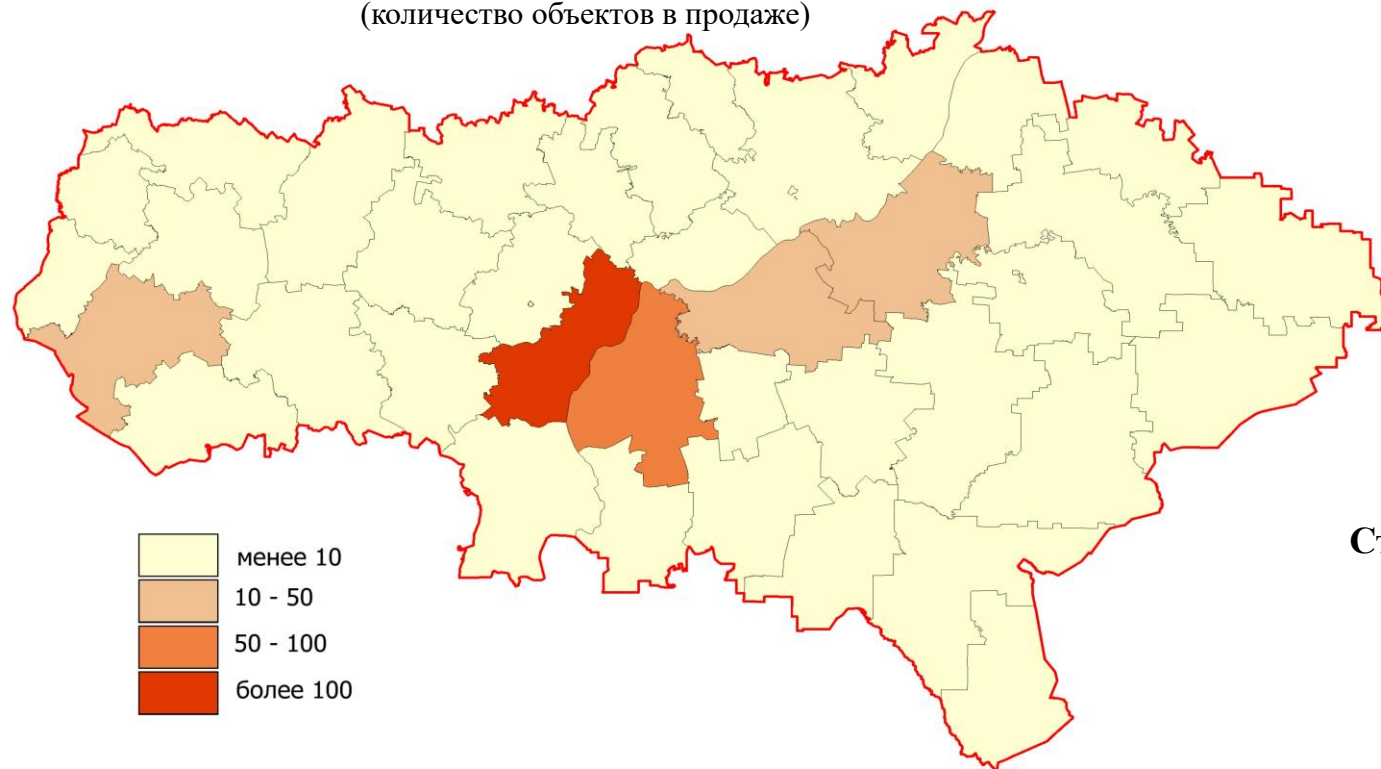
Рынок недвижимости Саратова и Саратовской области – как жилой, так и коммерческий сегмент – динамично развивается.

Данный анализ детально рассматривает рынок объектов, предназначенных для хранения транспорта, и объектов коммерческого назначения, так как эти объекты являются одними из важнейших элементов в инфраструктуре города. Используемые для анализа данные взяты из открытых источников: [www.avito.ru](http://www.avito.ru).





### Диапазон предложений коммерческой недвижимости по районам Саратовской области (количество объектов в продаже)

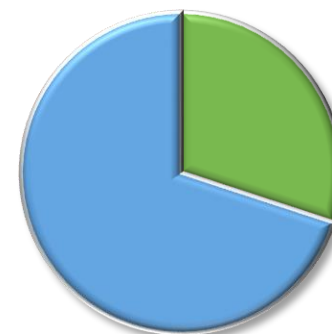


На карте представлено распределение собранной и проанализированной информации в разрезе местоположения объекта. Наибольшее количество объектов стабильно расположено в административном центре Саратовской области. Рынок объектов коммерческой недвижимости в большинстве регионов развит слабо, количество аналогов во многих регионах не превышает 10 единиц. Доля зданий в общем количестве объектов данного назначения составляет 70%, на помещения приходятся оставшиеся 30% объектов.

Под коммерческой недвижимостью в рамках настоящего анализа понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости в Саратове и Саратовской области в последние годы достаточно активно развивается. Бизнес поддерживает инвестициями гостиничную инфраструктуру, индустрию туризма, строительство развлекательных и спортивных комплексов. Крупные отельные проекты реализуются не только в Саратове, но и в Энгельсе, Балаково.

### Структура предложений коммерческой недвижимости по виду объекта недвижимости (% от общего количества коммерческой недвижимости)

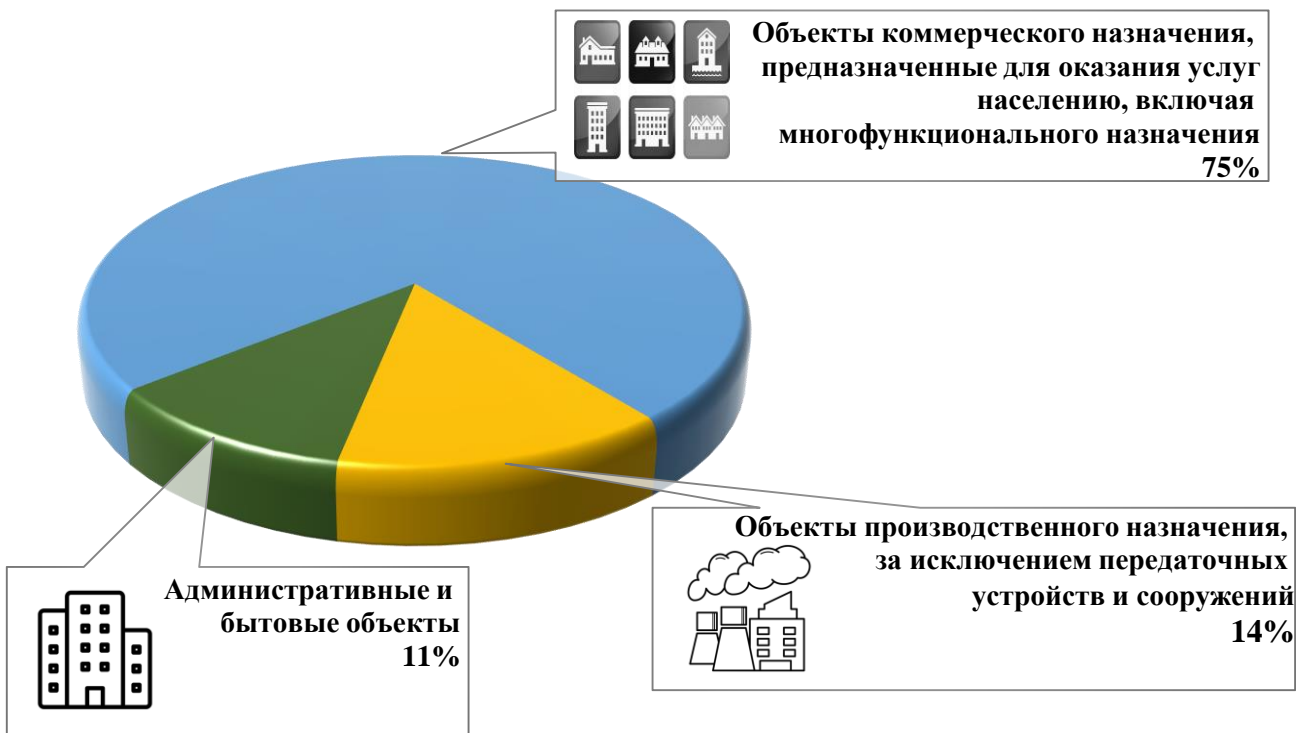


30%	Здания
70%	Помещения



### Структура предложений коммерческой недвижимости по назначению объекта недвижимости

(% от общего количества коммерческой недвижимости)



Положительную динамику показывает сегмент как офисной, так и торговой недвижимости Саратова. Действует большое количество крупных торговых объектов, в том числе международных – OBI, Metro AG и федеральных – «Магнит», «Лента», «Пятерочка», «Перекресток», «О’Кей».

Наибольшее количество собранной информации относится к объектам коммерческого назначения, предназначенным для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения – 75%.

Оставшиеся объекты могут быть отнесены к группам административные и бытовые объекты и объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений, их доли соответственно равны – 11% и 14%.

Данный сектор недвижимости реагирует на конъюнктуру рынка одним из первых.

Рынок офисной, торговой, производственной и складской недвижимости - составная часть экономики района, поэтому он испытывает на себе влияние макроэкономической ситуации и сам, в свою очередь, влияет на эту ситуацию.



**Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая multifunctional назначения**

Площадь	Средний УПРЦ, руб./кв.м.	Количество, ед.	Доля
Менее 50 кв.м.	56 239,02	28	9%
50 - 100 кв.м.	46 122,73	91	30%
100 - 250 кв.м.	36 921,73	101	33%
250 - 500 кв.м.	29 838,34	46	15%
500 - 1000 кв.м.	28 499,12	26	8%
1000 - 1500 кв.м.	24 587,92	9	3%
Более 1500 кв.м.	20 953,53	6	2%
Всего		307	100%

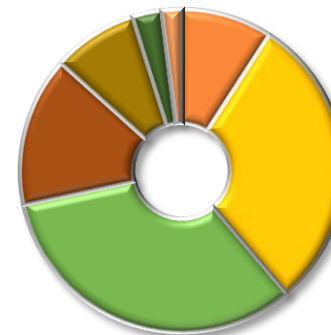
**Административные и бытовые объекты**

Площадь	Средний УПРЦ, руб./кв.м.	Количество, ед.	Доля
Менее 50 кв.м.	39 977,66	5	11%
50 - 100 кв.м.	41 479,69	10	21%
100 - 250 кв.м.	45 257,09	9	19%
250 - 500 кв.м.	22 668,78	8	17%
500 - 1000 кв.м.	18 134,90	5	11%
1000 - 1500 кв.м.	11 093,31	2	4%
Более 1500 кв.м.	23 672,50	8	17%
Всего		47	100%

**Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений**

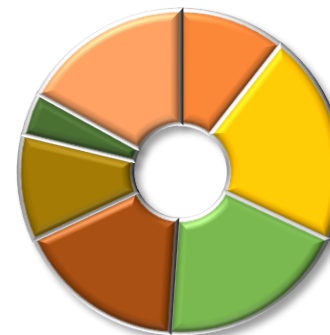
Площадь	Средний УПРЦ, руб./кв.м.	Количество, ед.	Доля
Менее 50 кв.м.	29 846,56	2	4%
50 - 100 кв.м.	12 944,71	8	14%
100 - 250 кв.м.	14 969,59	10	18%
250 - 500 кв.м.	9 384,78	15	26%
500 - 1000 кв.м.	13 937,14	8	14%
1000 - 1500 кв.м.	11 502,56	6	11%
Более 1500 кв.м.	4 447,42	8	14%
Всего		57	100%

**Структура предложений объектов коммерческого назначения в зависимости от площади**



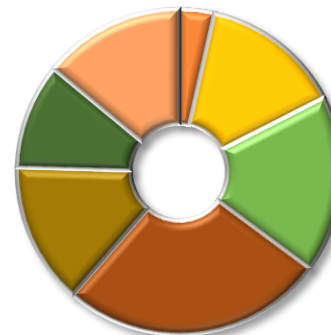
- (% от общего количества предложений)
- 9% Менее 50 кв.м.
  - 30% 50 - 100 кв.м.
  - 33% 100 - 250 кв.м.
  - 15% 250 - 500 кв.м.
  - 8% 500 - 1000 кв.м.
  - 3% 1000 - 1500 кв.м.
  - 2% Более 1500 кв.м.

**Структура предложений административных и бытовых объектов в зависимости от площади**



- (% от общего количества предложений)
- 11% Менее 50 кв.м.
  - 21% 50 - 100 кв.м.
  - 19% 100 - 250 кв.м.
  - 17% 250 - 500 кв.м.
  - 11% 500 - 1000 кв.м.
  - 4% 1000 - 1500 кв.м.
  - 17% Более 1500 кв.м.

**Структура предложений объектов производственного назначения в зависимости от площади**

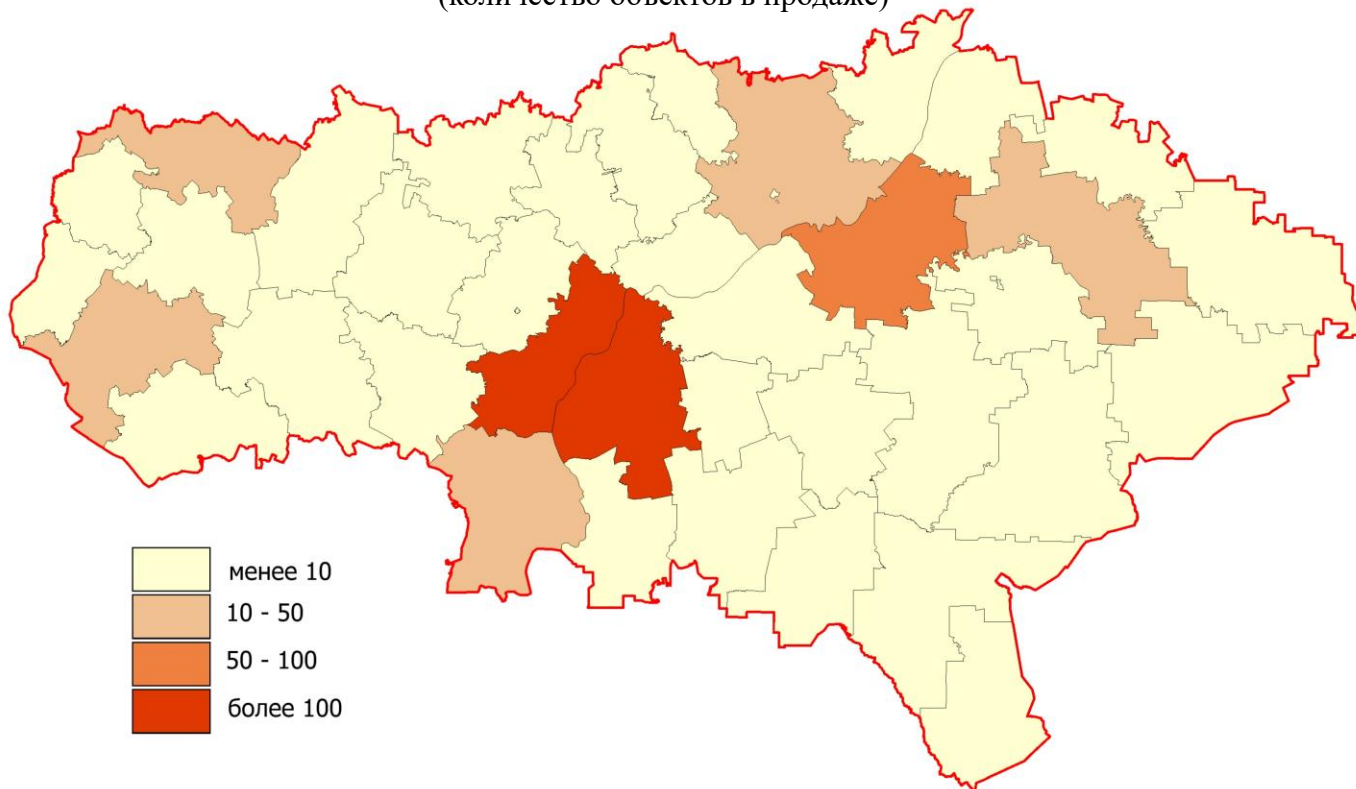


- (% от общего количества предложений)
- 4% Менее 50 кв.м.
  - 14% 50 - 100 кв.м.
  - 18% 100 - 250 кв.м.
  - 26% 250 - 500 кв.м.
  - 14% 500 - 1000 кв.м.
  - 11% 1000 - 1500 кв.м.
  - 14% Более 1500 кв.м.



### Диапазон предложения объектов, предназначенных для хранения транспорта, по районам Саратовской области

(количество объектов в продаже)



Первичный рынок купли-продажи гаражей представлен проектами строительства паркингов и парковочными местами в строящихся домах. На вторичном рынке можно приобрести индивидуальные типовые гаражи и место в существующих паркингах.

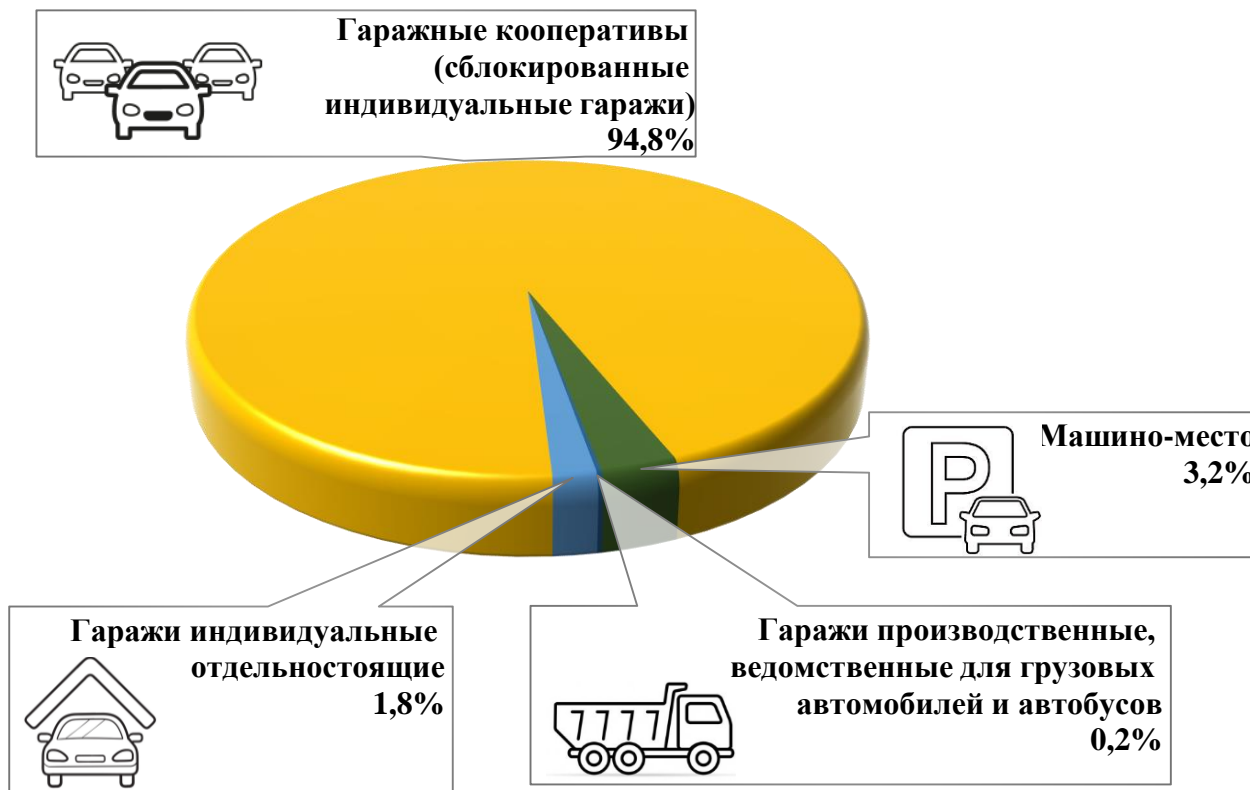
Объекты классифицируются по различным признакам (тип строения, материал, форма организации парковочного пространства, форма собственности, удаленность от жилых кварталов и т.д.). Каждый из названных признаков оказывает определенное влияние на стоимость машино-места.

Основным фактором, определяющим уровень ликвидности гаражей, является местоположение объекта.

Наибольшее количество предложений продажи объектов, предназначенных для хранения транспорта, сосредоточено в г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балаково.



**Структура предложения объектов, предназначенных для хранения транспорта, по назначению объекта недвижимости в Саратовской области**  
(% от общего количества коммерческой недвижимости)



Уровень стоимости, по которой определяются цены на гаражи или автостоянки города, во многом зависит от принадлежности к той или иной выделенной группе объектов, их местонахождения, удаленности и др. На сегодняшний день существует довольно большая разница в цене организованных парковочных мест и гаражей, что в большей степени зависит от качества объектов, имеющейся инфраструктуры и уровня спроса, который существует на эти объекты.

В зависимости от вида объекта собранные во 2 квартале 2020 года объявления могут быть распределены по подгруппам:

- гаражи индивидуальные отдельностоящие;
- гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи);
- машино-места;
- гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов.

По доле предложений продажи объектов, предназначенных для хранения транспорта, наибольший объем имеют гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи) – 94,8%. Доля машино-мест составляет 3,2%. Гаражи индивидуальные отдельностоящие составляют 1,8% от общего числа объявлений на рынке. Доля гаражей производственных ведомственных для грузовых автомобилей и автобусов - 0,2%.



Гаражи индивидуальные отдельностоящие			
Площадь	Средний УПРЦ*, руб./кв.м.	Количество, ед.	Доля
Менее 50 кв.м.	16 729,45	8	66,7%
50 - 100 кв.м.	8 057,00	4	33,3%
Всего		12	100%

Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)			
Площадь	Средний УПРЦ, руб./кв.м.	Количество, ед.	Доля
Менее 50 кв.м.	10 380,58	600	95,2%
50 - 100 кв.м.	7 967,87	27	4,3%
Более 100 кв.м.	6 773,89	3	0,5%
Всего		630	100%

Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов			
Площадь	Средний УПРЦ, руб./кв.м.	Количество, ед.	Доля
Более 100 кв.м.	15740,74	1	100%
Всего		1	100%

Машино-места			
Площадь	Средний УПРЦ, руб./кв.м.	Количество, ед.	Доля
Менее 50 кв.м.	41 663,50	20	95,2%
50 - 100 кв.м.	30 419,35	1	4,8%
Всего		21	100%

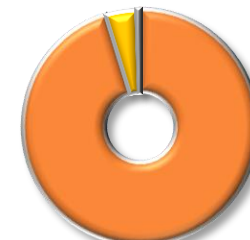
Структура предложений гаражи индивидуальные отдельностоящие в зависимости от площади



(% от общего количества предложений)

- 66,7% Менее 50 кв.м.
- 33,3% 50 - 100 кв.м.

Структура предложений гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи) в зависимости от площади



(% от общего количества предложений)

- 95,2% Менее 50 кв.м.
- 4,3% 50 - 100 кв.м.
- 0,5% Более 100 кв.м.

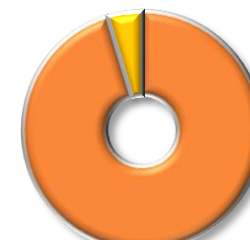
Структура предложений гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов в зависимости от площади



(% от общего количества предложений)

- 100% Более 100 кв.м.

Структура предложений машино-мест в зависимости от площади



(% от общего количества предложений)

- 95,2% Менее 50 кв.м.
- 4,8% 50 - 100 кв.м.

\*УПРЦ – удельный показатель рыночной цены



Диапазон удельных показателей рыночных цен предложений коммерческой недвижимости и объектов, предназначенных для хранения транспорта, на вторичном рынке по назначению, руб./кв.м

Объекты коммерческого назначения

Min 1 610,89  
Med 38 962,57  
Max 163 888,89



Гаражи индивидуальные

Min 3 703,70  
Med 13 838,63  
Max 35 238,10



Административные и бытовые объекты

Min 1 196,17  
Med 32 033,84  
Max 94 972,07



Гаражные кооперативы

Min 1 208,33  
Med 10 260,01  
Max 45 833,33



Объекты производственного назначения

Min 500,00  
Med 11 751,05  
Max 41 860,47



Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов

Min 15 740,74  
Med 15 740,74  
Max 15 740,74



Машино-места

Min 15 000,00  
Med 41 128,06  
Max 78 947,37

