

РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МУН.КИШИНЕВА

Характеристики сегмента

ОБЪЕМНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОЛИЧЕСТВЕННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

ПРОДАЖА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

1 ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НА ОСНОВЕ МОНИТОРИНГА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МУН.КИШИНЕВА

	12 / 2016	03 / 2017
Количество безвозвратных предложений, шт.	237	288
Общая суммарная стоимость предложений, млн EUR	36,4	44,7
Общая суммарная площадь предложений, тыс. м ²	56,0	67,1
Средняя площадь предложений, тыс. м ²	270,5	256,6
Индекс средней цены предложений, EUR	709	678

ПРОДАЖА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

2 АКТИВНОСТЬ РЫНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МУН.КИШИНЕВА



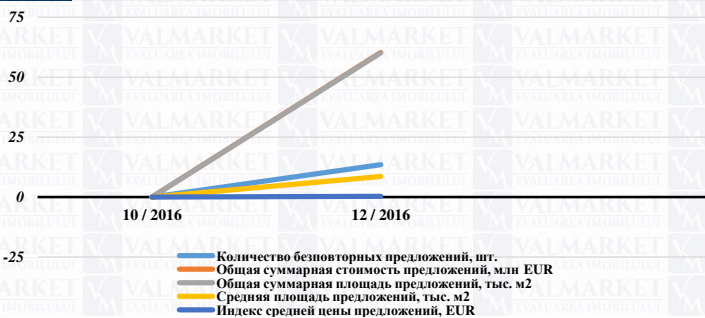
АРЕНДА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

3 ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НА ОСНОВЕ МОНИТОРИНГА ПРЕДЛОЖЕНИЙ АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МУН.КИШИНЕВА

	12 / 2016	03 / 2017
Количество безвозвратных предложений, шт.	474	548
Общая суммарная стоимость предложений, млн EUR	0,4	1,0
Общая суммарная площадь предложений, тыс. м ²	49,1	123,2
Средняя площадь предложений, тыс. м ²	205,5	224,7
Индекс средней цены предложений, EUR	7,70	7,73

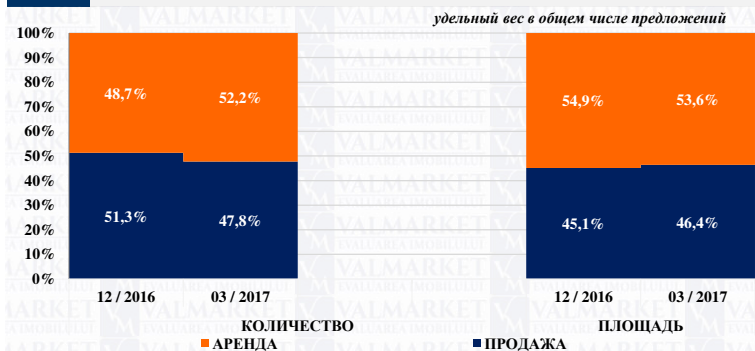
АРЕНДА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

4 АКТИВНОСТЬ РЫНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МУН.КИШИНЕВА



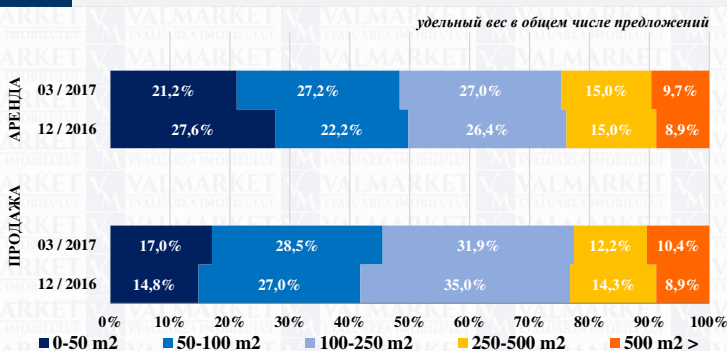
ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

5 СТРУКТУРНОЕ СООТНОШЕНИЕ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ



ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

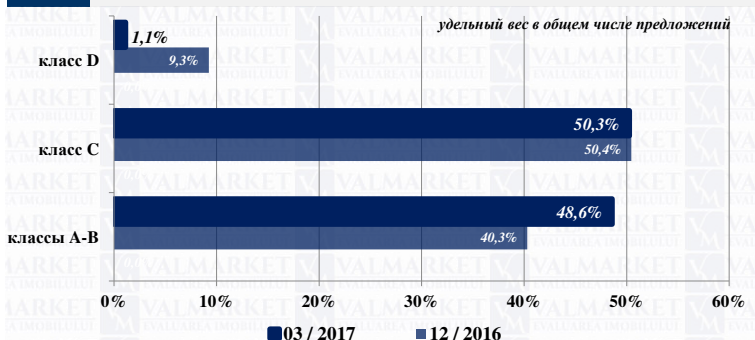
6 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ



КЛАССОВАЯ СТРУКТУРА

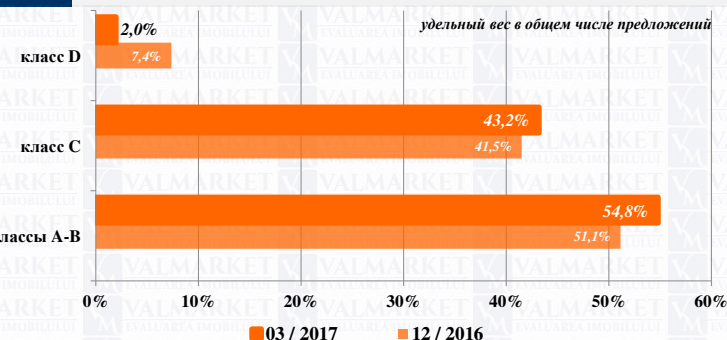
ПРОДАЖА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

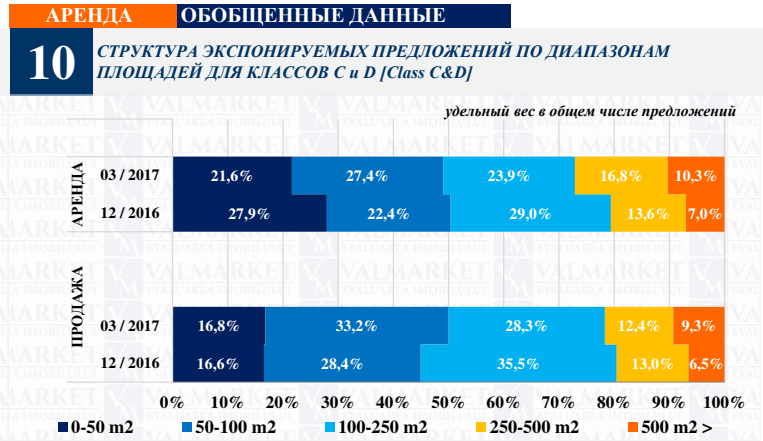
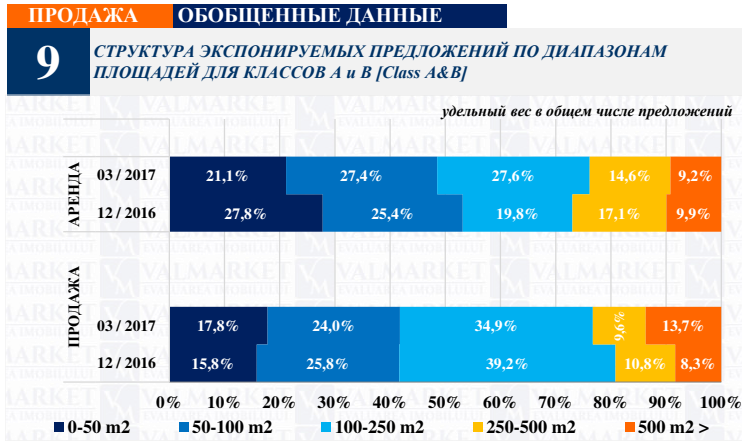
7 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО КЛАССАМ



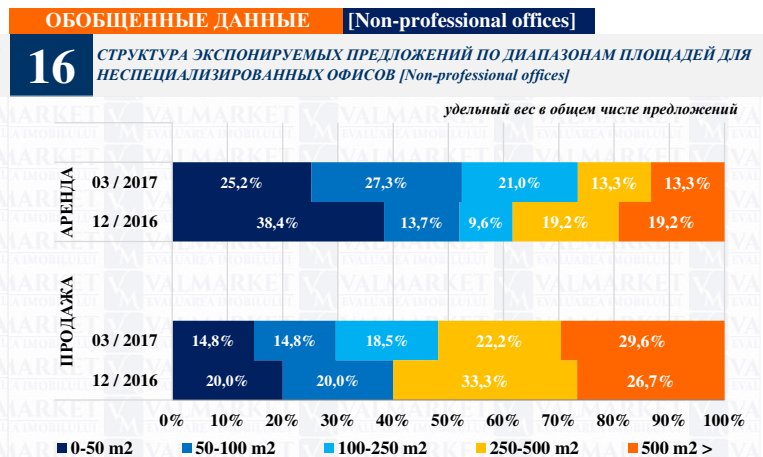
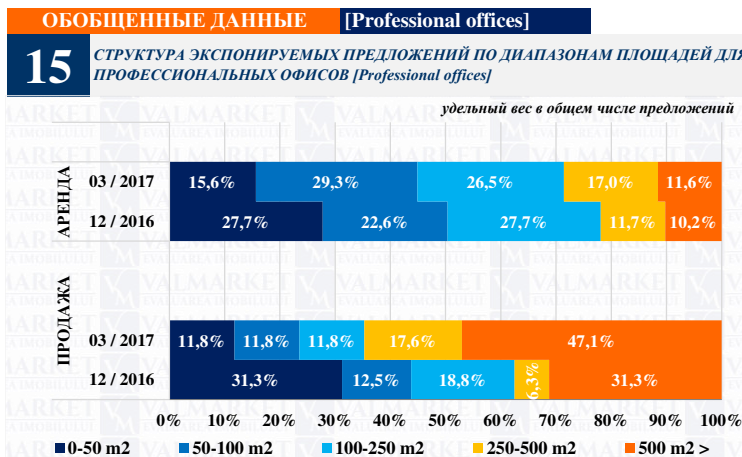
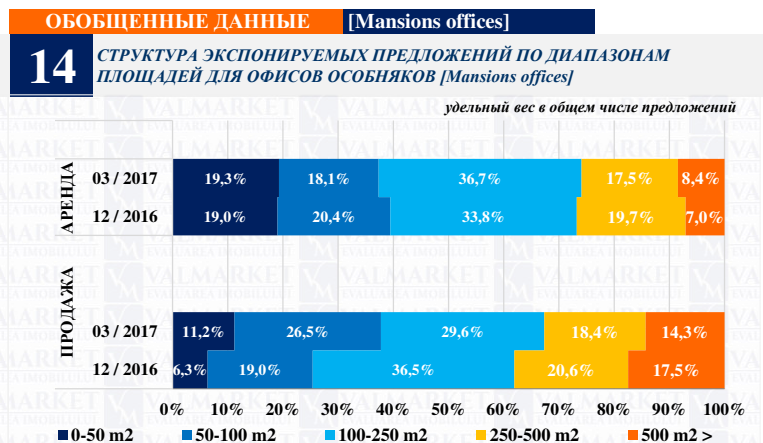
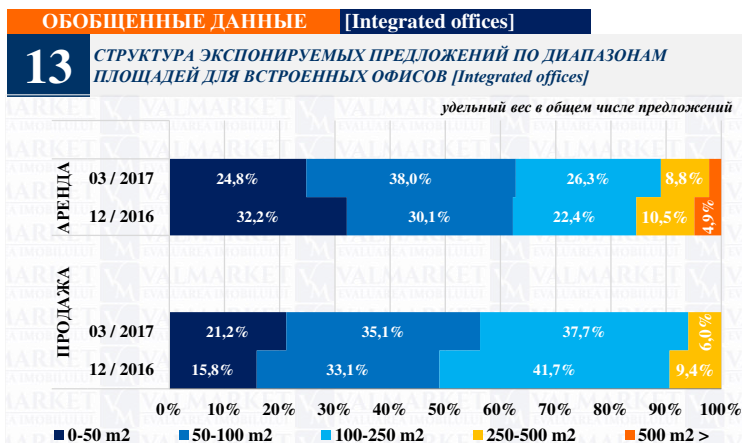
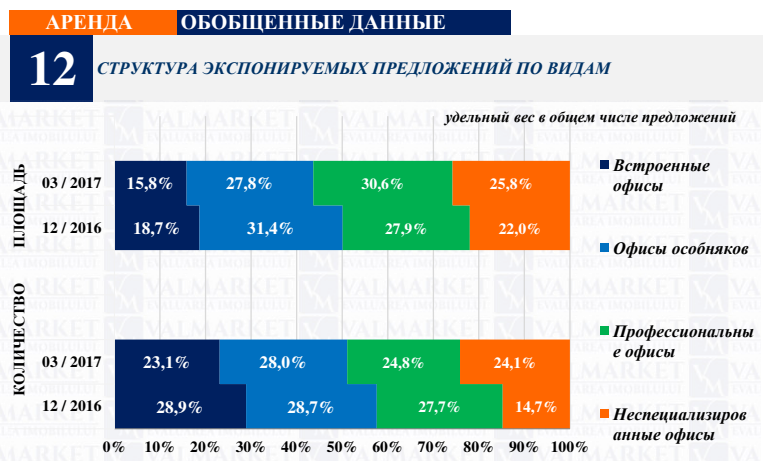
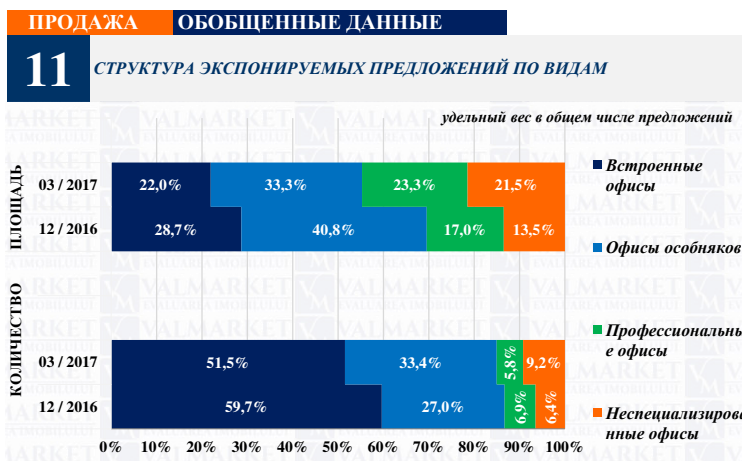
АРЕНДА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

8 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО КЛАССАМ





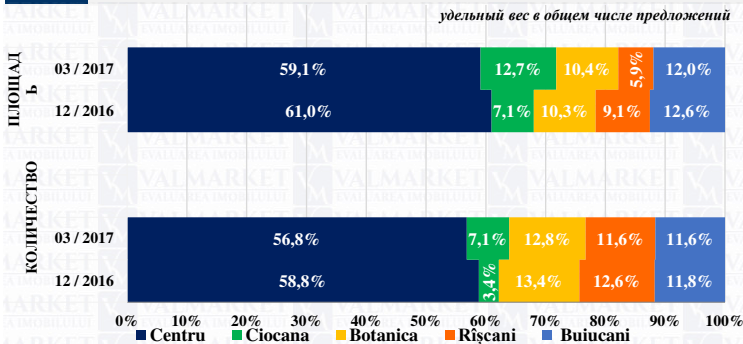
ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ СТРУКТУРА



ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

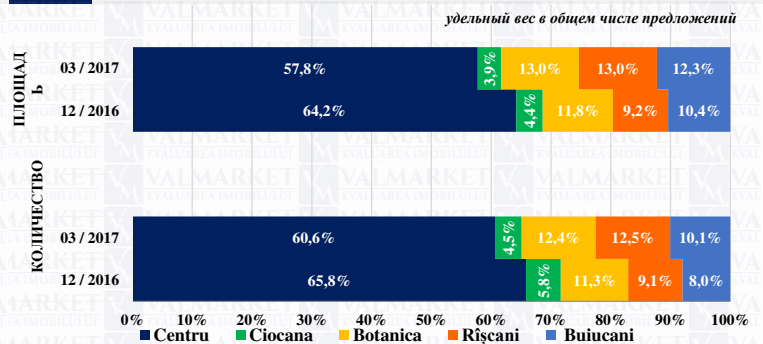
ПРОДАЖА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

17 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ



АРЕНДА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

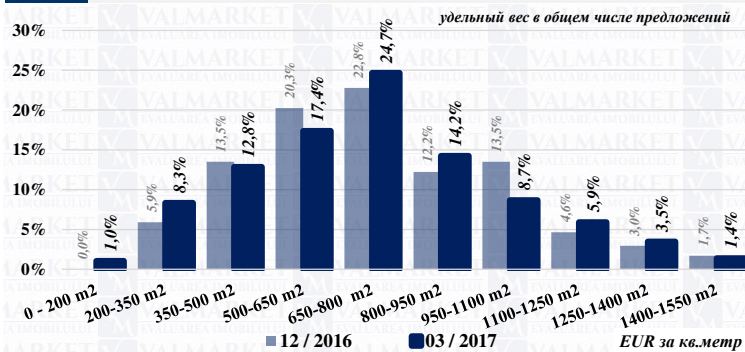
18 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ



ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

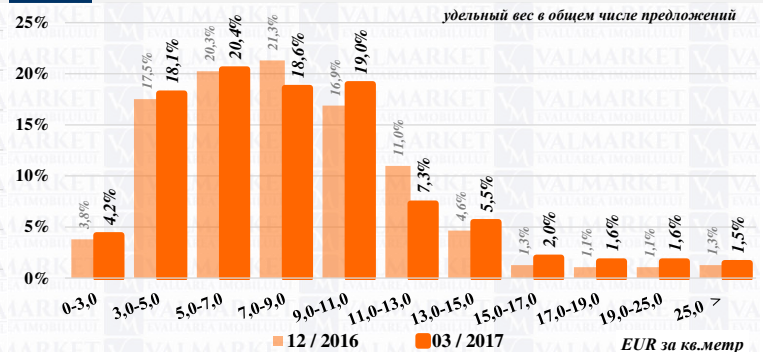
ПРОДАЖА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ [All class & view]

19 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН



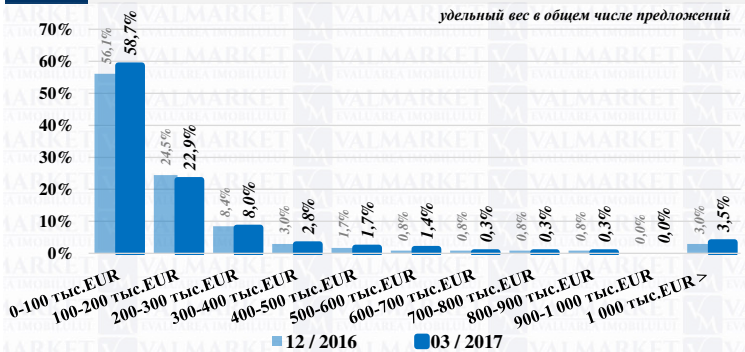
АРЕНДА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ [All class & view]

20 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН



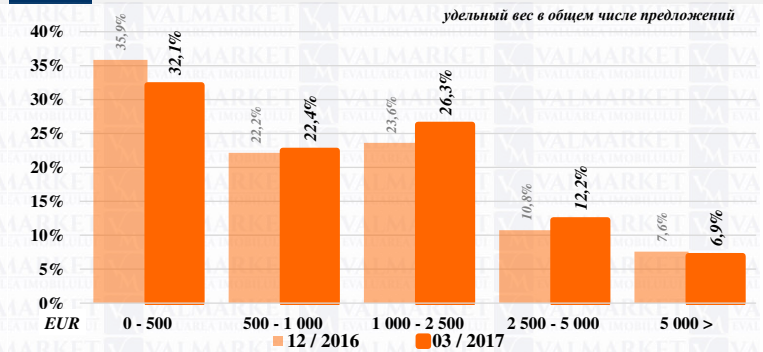
ПРОДАЖА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ [All class & view]

21 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН



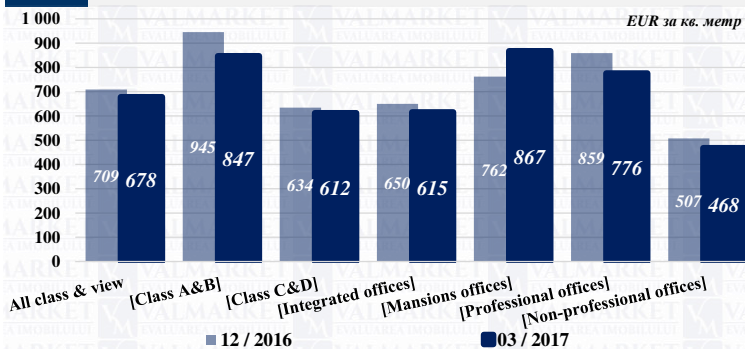
АРЕНДА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ [All class & view]

22 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН



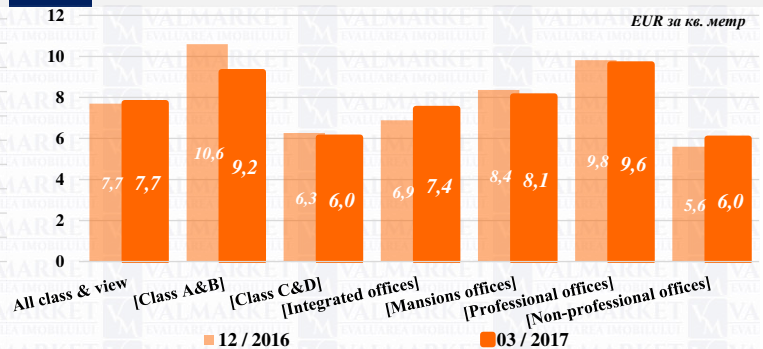
ПРОДАЖА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ [All class & view]

23 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВИДА И КЛАССОВОЙ ГРУППЫ

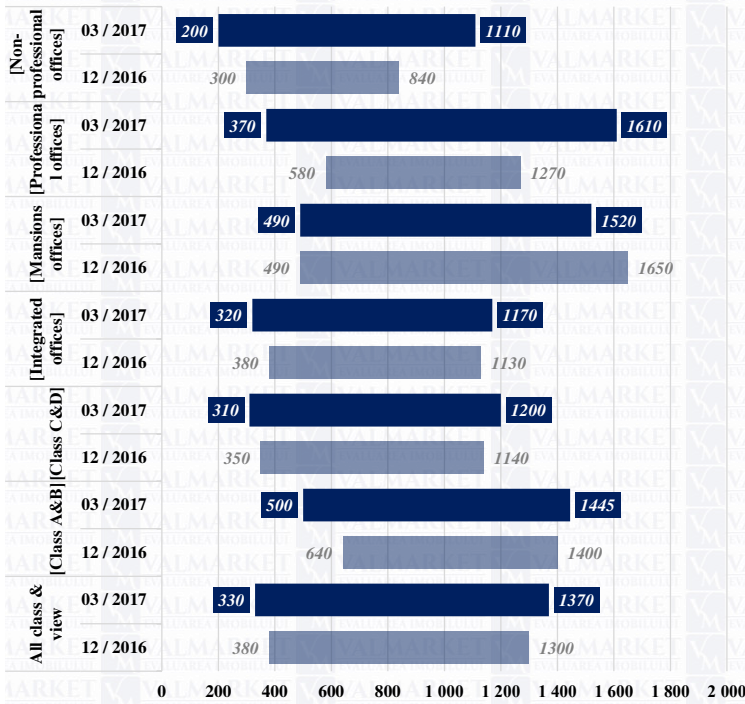


АРЕНДА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ [All class & view]

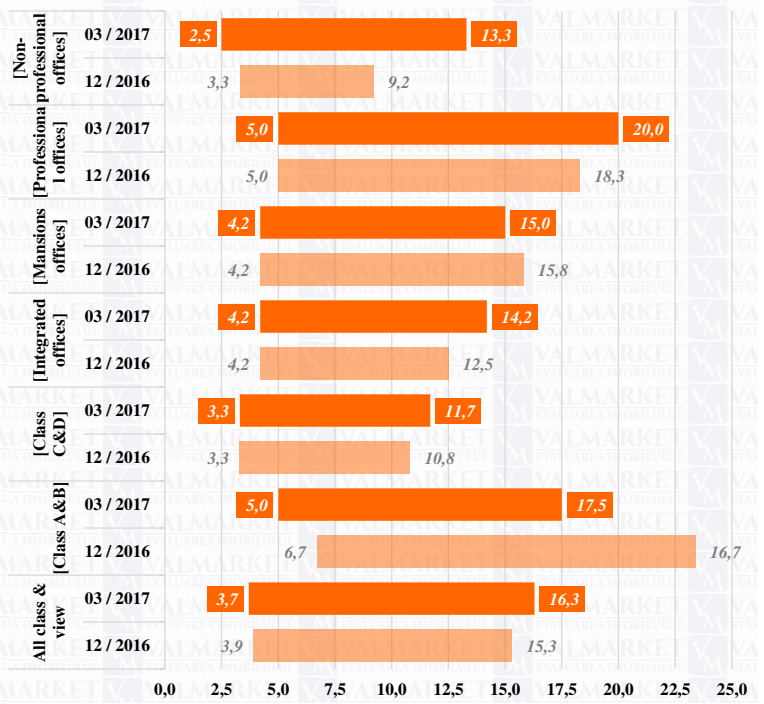
24 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВИДА И КЛАССОВОЙ ГРУППЫ



ПРОДАЖА **ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ [All class & view]**
25 СРЕДНИЙ ЦЕНОВОЙ ДИАПАЗОН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВИДА И КЛАССОВОЙ ГРУППЫ

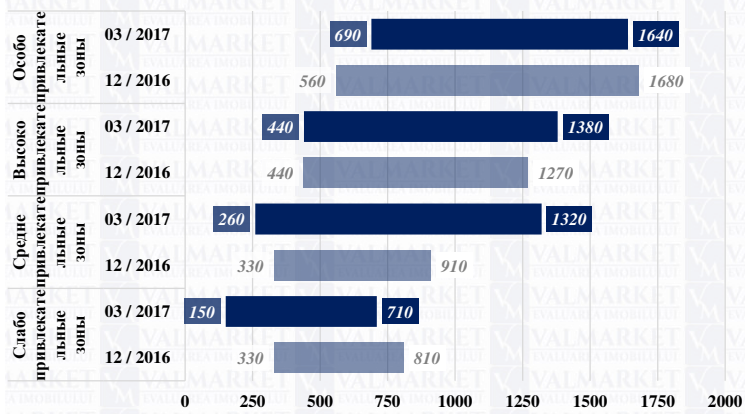


АРЕНДА **ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ [All class & view]**
26 СРЕДНИЙ ЦЕНОВОЙ ДИАПАЗОН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВИДА И КЛАССОВОЙ ГРУППЫ

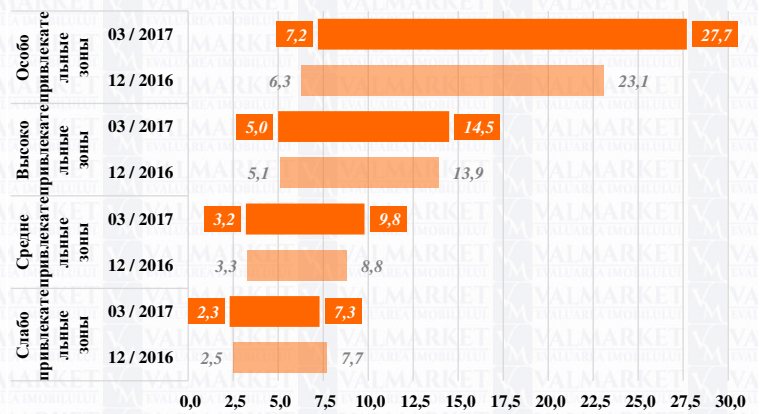


КАЧЕСТВО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОКРУЖЕНИЯ

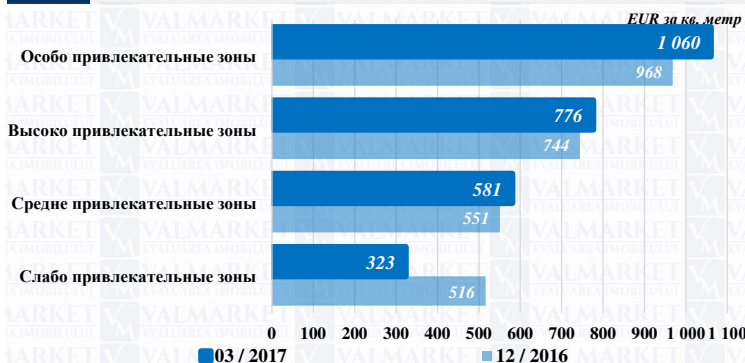
ПРОДАЖА **ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ [All class & view]**
27 СРЕДНИЙ ЦЕНОВОЙ ДИАПАЗОН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОКРУЖЕНИЯ



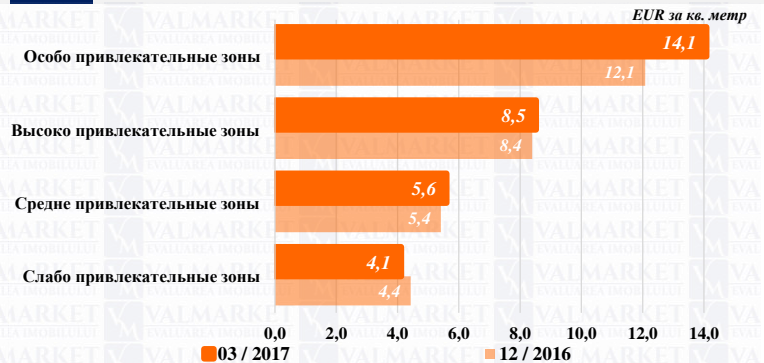
АРЕНДА **ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ [All class & view]**
28 СРЕДНИЙ ЦЕНОВОЙ ДИАПАЗОН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОКРУЖЕНИЯ



ПРОДАЖА **ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ [All class & view]**
29 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОКРУЖЕНИЯ



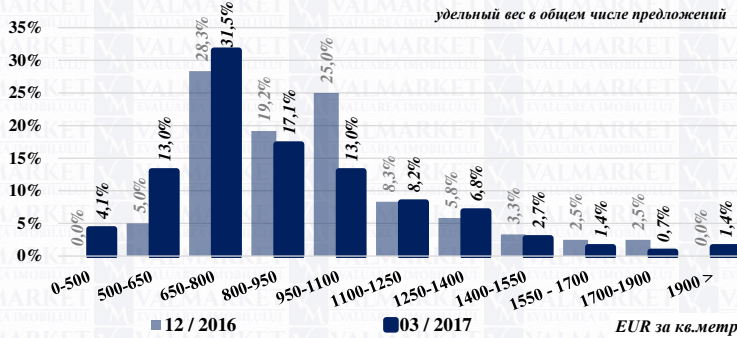
АРЕНДА **ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ [All class & view]**
30 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОКРУЖЕНИЯ



КЛАССОВАЯ СТРУКТУРА

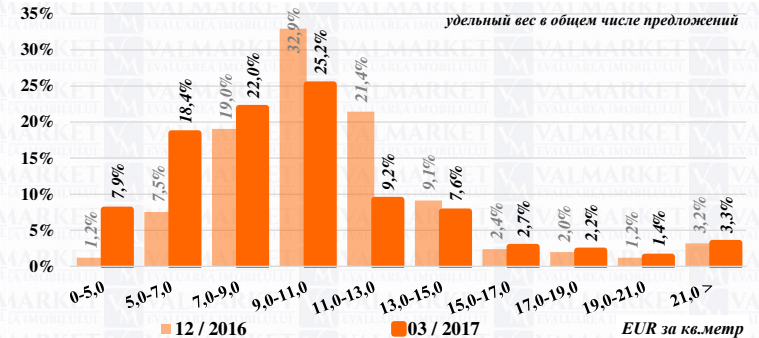
ПРОДАЖА [Class A&B]

31 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ КЛАССОВ А и В



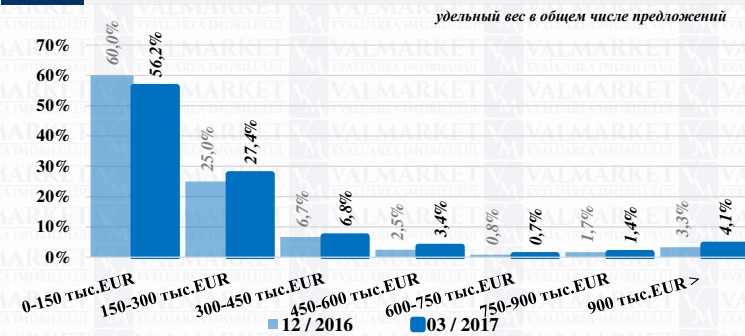
АРЕНДА [Class A&B]

32 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ КЛАССОВ А и В



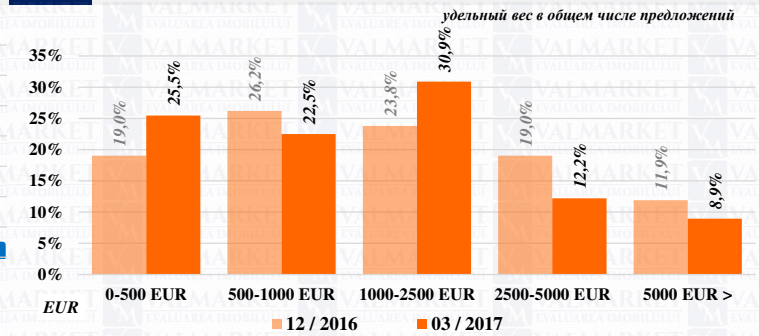
ПРОДАЖА [Class A&B]

33 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ КЛАССОВ А и В



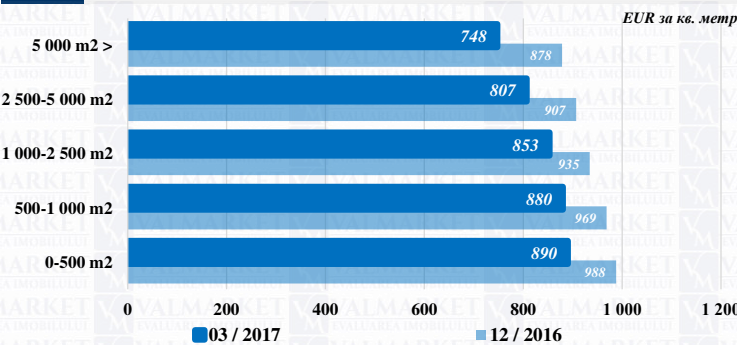
АРЕНДА [Class A&B]

34 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ КЛАССОВ А и В



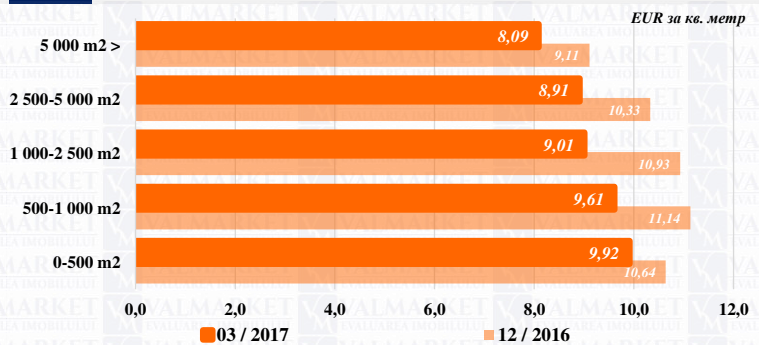
ПРОДАЖА [Class A&B]

35 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ КЛАССОВ А и В



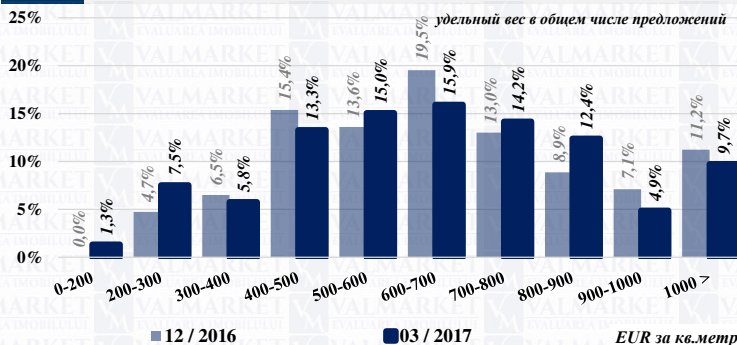
АРЕНДА [Class A&B]

36 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ КЛАССОВ А и В



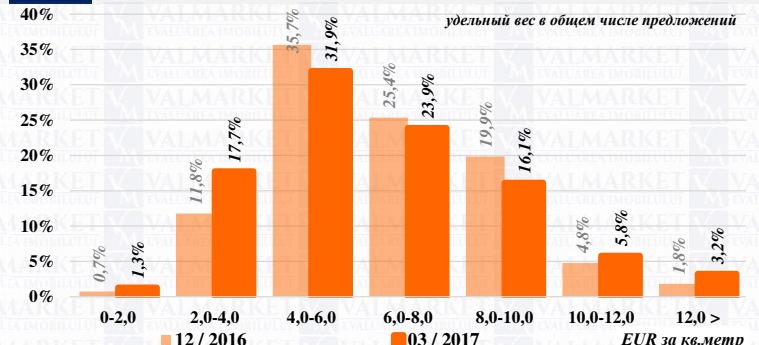
ПРОДАЖА [Class C&D]

37 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ КЛАССОВ С и D



АРЕНДА [Class C&D]

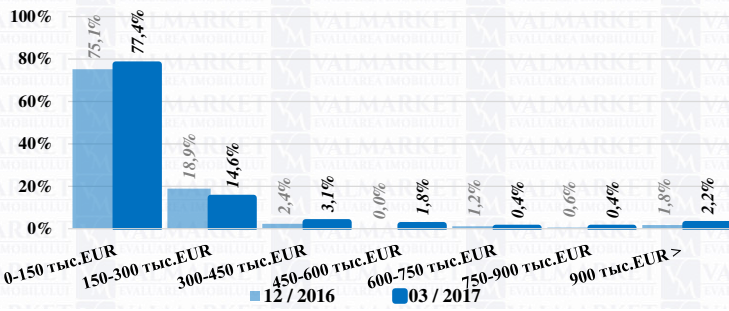
38 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ КЛАССОВ С и D



ПРОДАЖА [Class C&D]

39 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ КЛАССОВ C и D

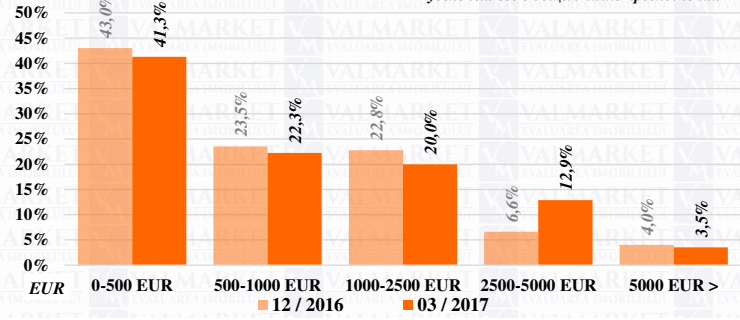
удельный вес в общем числе предложений



АРЕНДА [Class C&D]

40 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ КЛАССОВ C и D

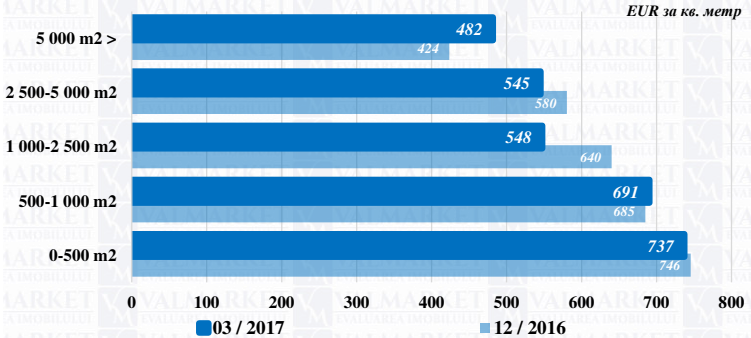
удельный вес в общем числе предложений



ПРОДАЖА [Class C&D]

41 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ КЛАССОВ C и D

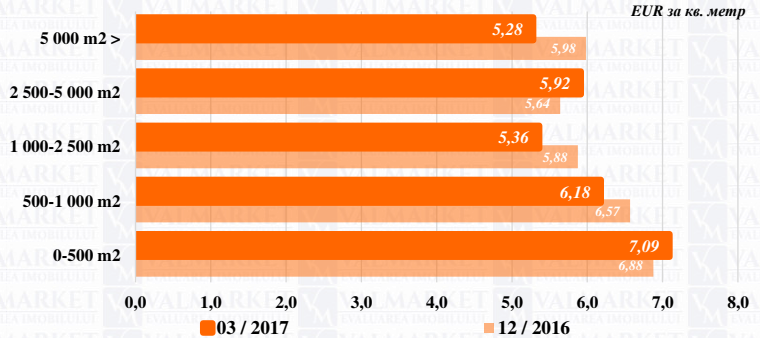
EUR за кв. метр



АРЕНДА [Class C&D]

42 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ КЛАССОВ C и D

EUR за кв. метр

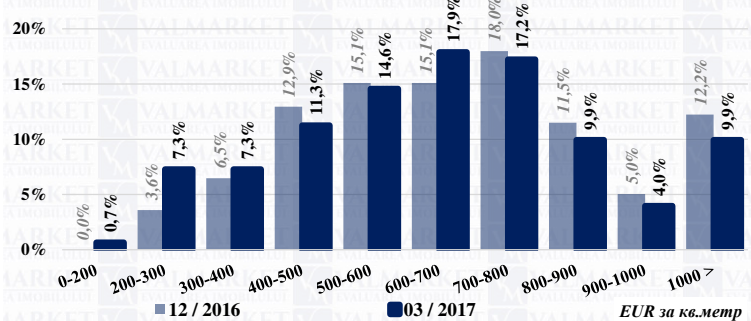


ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ СТРУКТУРА

ПРОДАЖА [Integrated offices]

43 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ ВСТРОЕННЫХ ОФИСОВ

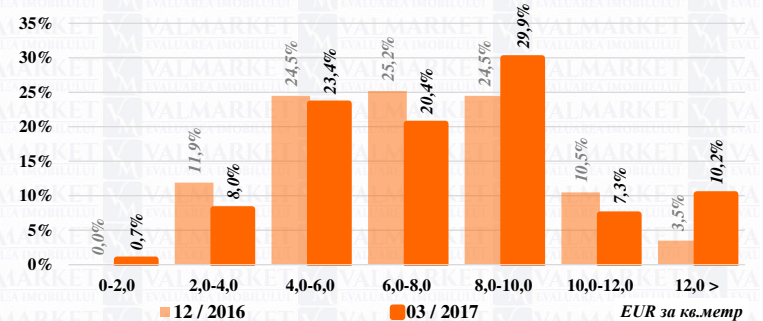
удельный вес в общем числе предложений



АРЕНДА [Integrated offices]

44 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ ВСТРОЕННЫХ ОФИСОВ

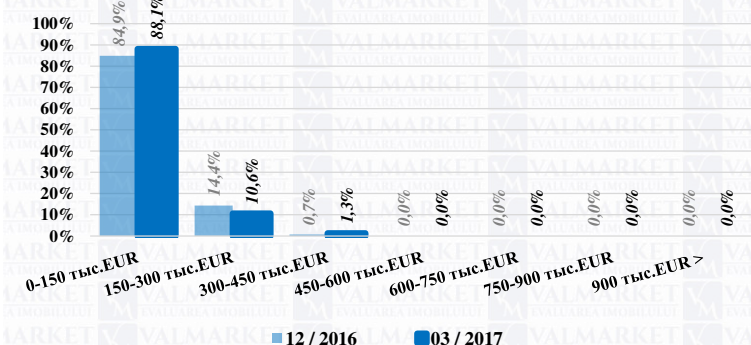
удельный вес в общем числе предложений



ПРОДАЖА [Integrated offices]

45 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ ВСТРОЕННЫХ ОФИСОВ

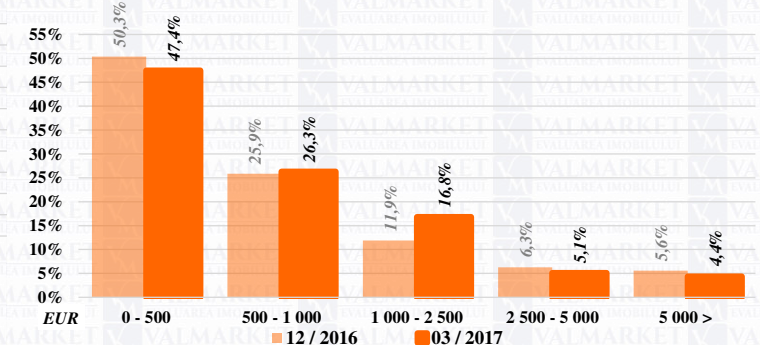
удельный вес в общем числе предложений



АРЕНДА [Integrated offices]

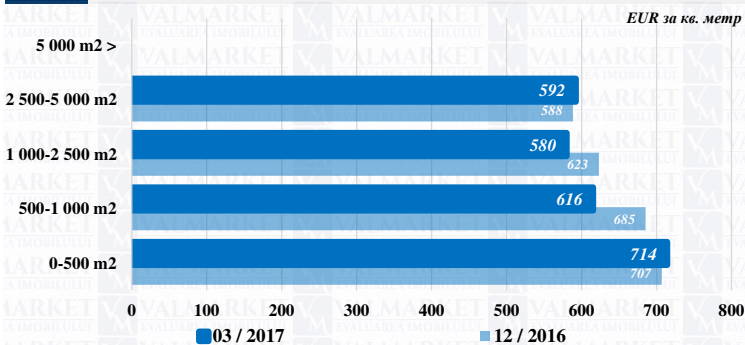
46 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ ВСТРОЕННЫХ ОФИСОВ

удельный вес в общем числе предложений



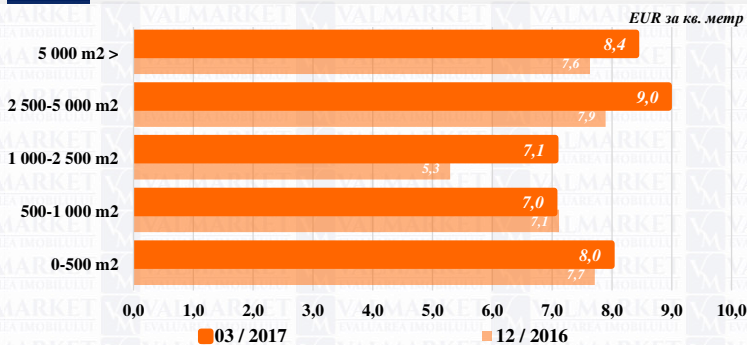
ПРОДАЖА [Integrated offices]

47 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ВСТРОЕННЫХ ОФИСОВ



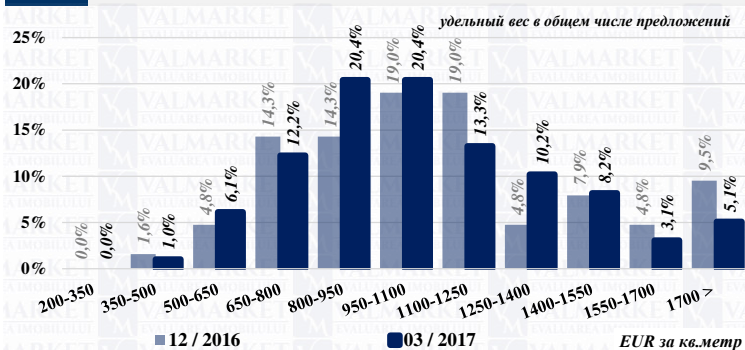
АРЕНДА [Integrated offices]

48 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ВСТРОЕННЫХ ОФИСОВ



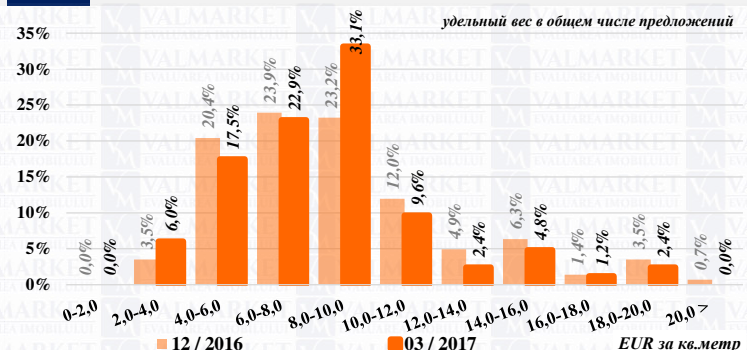
ПРОДАЖА [Mansions offices]

49 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ ОФИСОВ ОСОБНЯКОВ



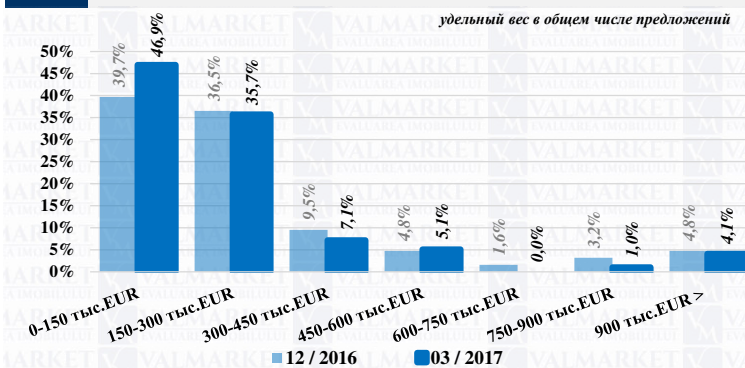
АРЕНДА [Mansions offices]

50 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ ОФИСОВ ОСОБНЯКОВ



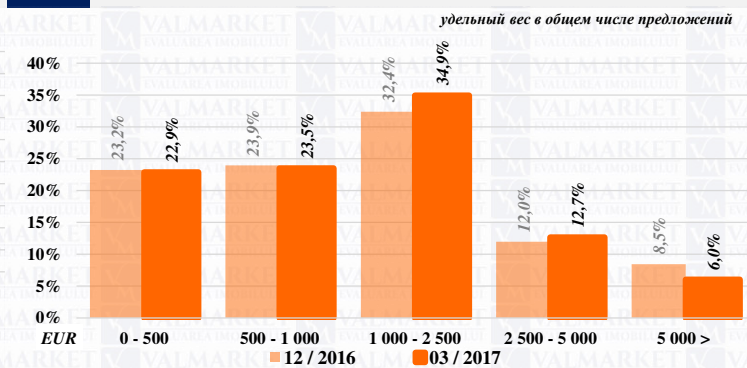
ПРОДАЖА [Mansions offices]

51 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ ОФИСОВ ОСОБНЯКОВ



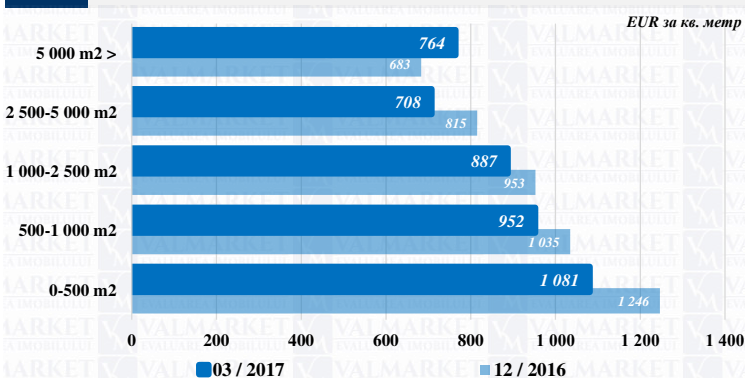
АРЕНДА [Mansions offices]

52 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ ОФИСОВ ОСОБНЯКОВ



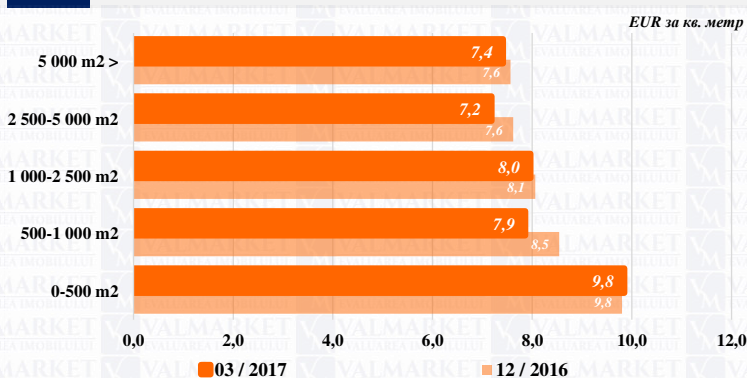
ПРОДАЖА [Mansions offices]

53 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ОФИСОВ ОСОБНЯКОВ



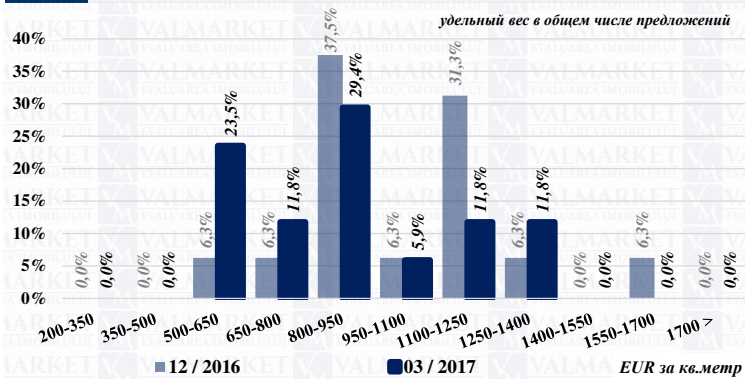
АРЕНДА [Mansions offices]

54 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ОФИСОВ ОСОБНЯКОВ



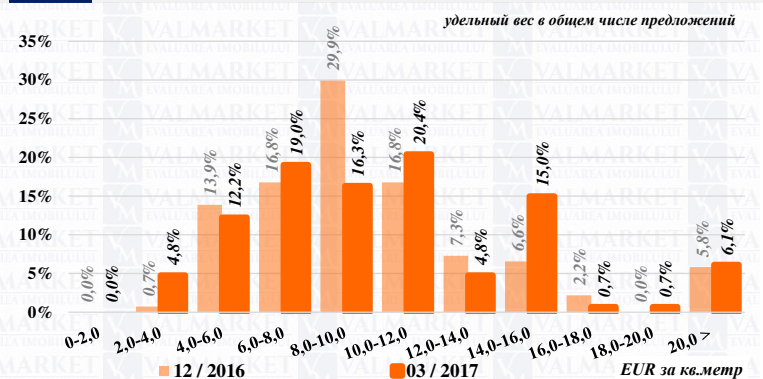
ПРОДАЖА [Professional offices]

55 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОФИСОВ



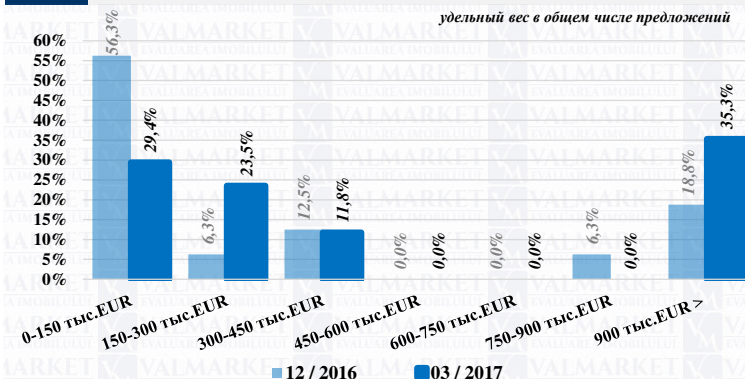
АРЕНДА [Professional offices]

56 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОФИСОВ



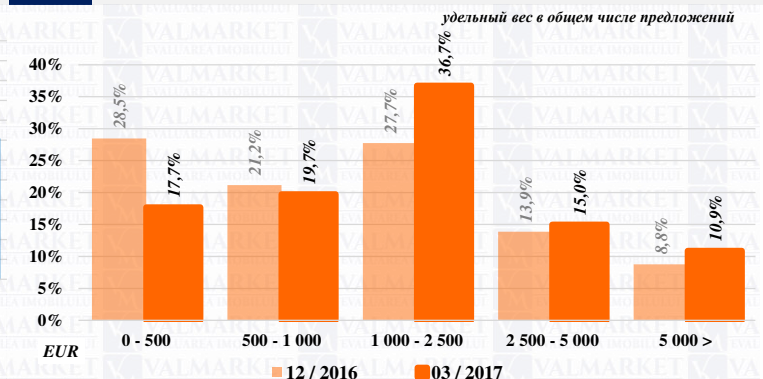
ПРОДАЖА [Professional offices]

57 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОФИСОВ



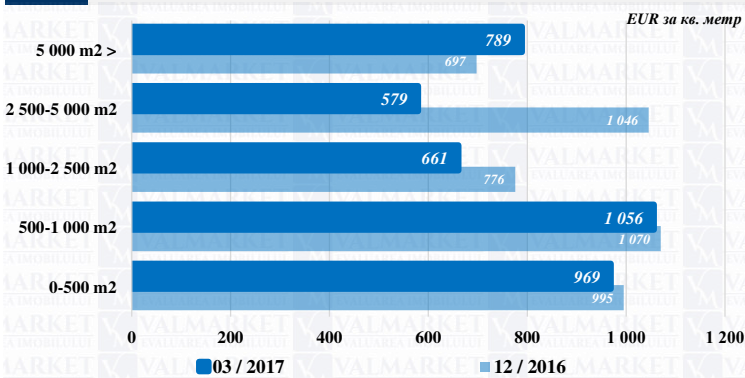
АРЕНДА [Professional offices]

58 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОФИСОВ



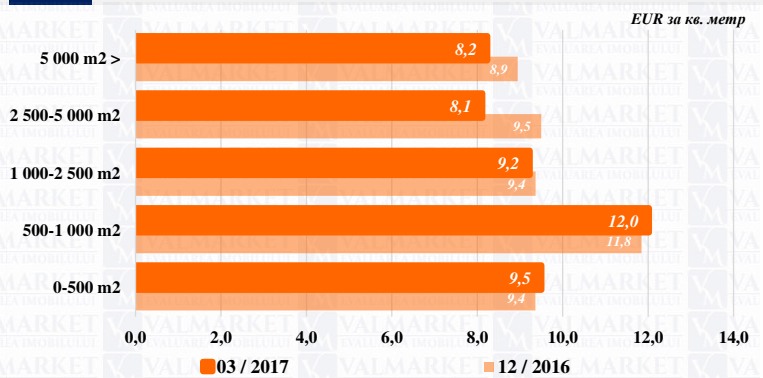
ПРОДАЖА [Professional offices]

59 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОФИСОВ



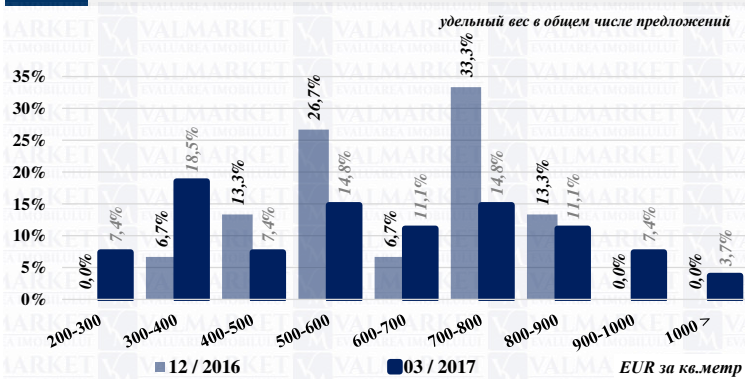
АРЕНДА [Professional offices]

60 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОФИСОВ



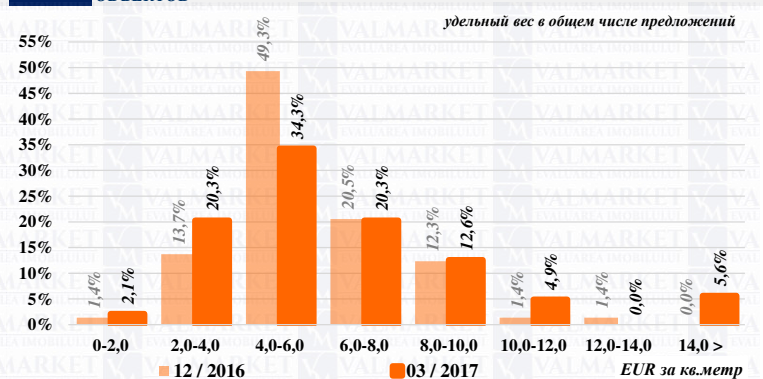
ПРОДАЖА [Non-professional offices]

61 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ НЕСПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ОФИСОВ



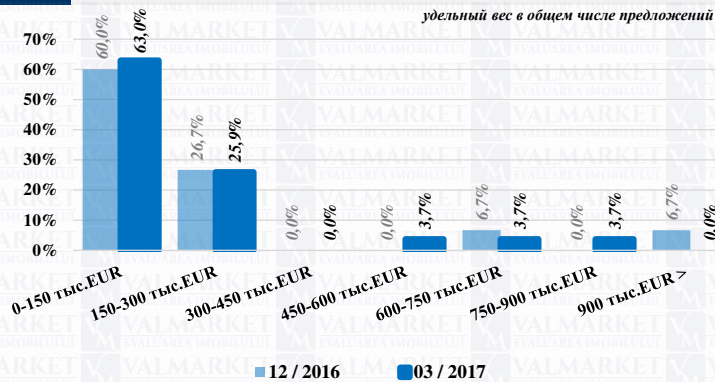
АРЕНДА [Non-professional offices]

62 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ ХОЛОДНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ



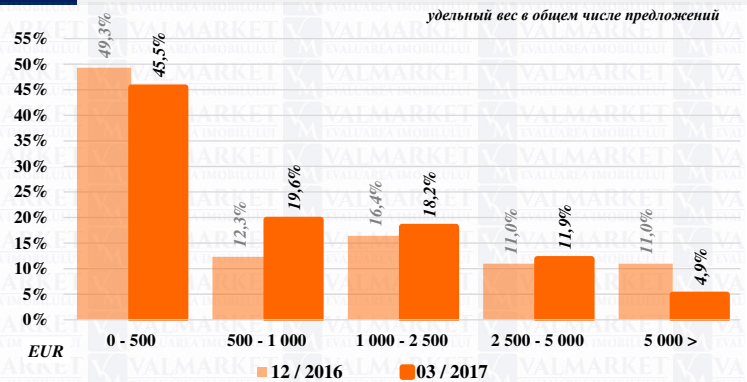
ПРОДАЖА [Non-professional offices]

63 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ НЕСПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ОФИСОВ



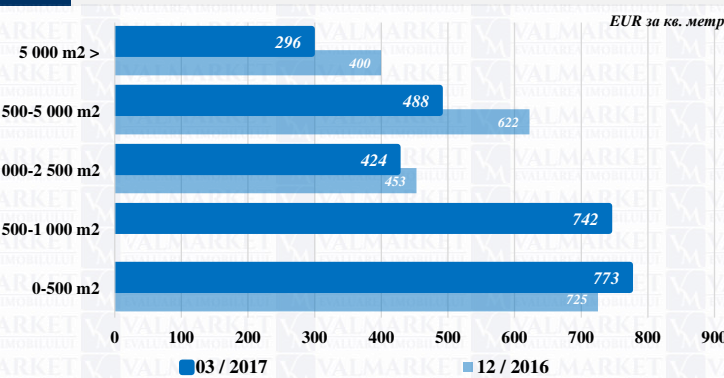
АРЕНДА [Non-professional offices]

64 СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ НЕСПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ОФИСОВ



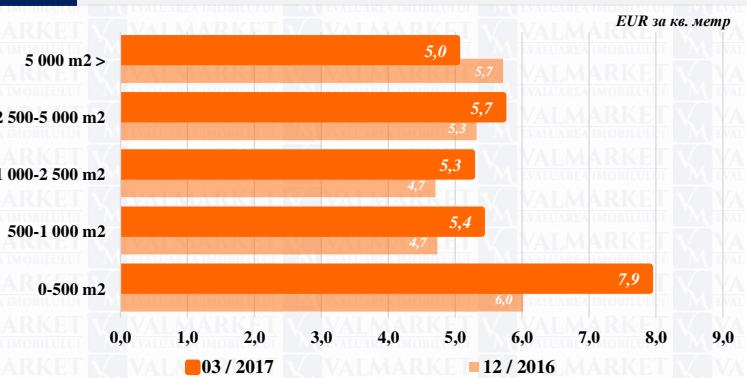
ПРОДАЖА [Non-professional offices]

65 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ НЕСПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ОФИСОВ



АРЕНДА [Non-professional offices]

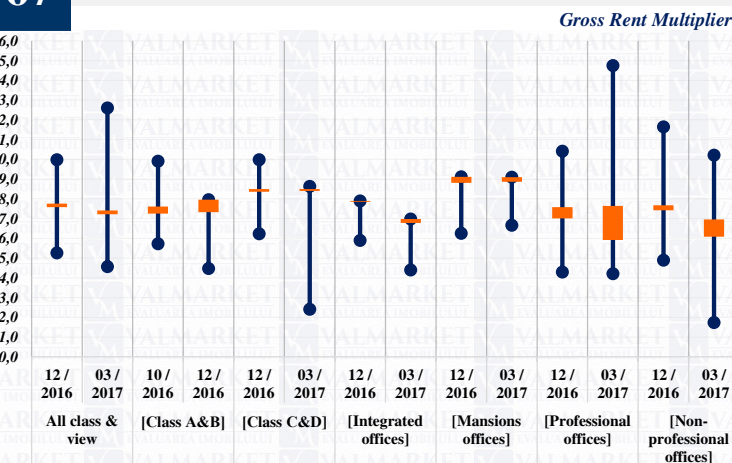
66 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ НЕСПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ОФИСОВ



ОСНОВНЫЕ ТЕКУЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ С ПОЗИЦИИ ДОХОДНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ. ДИНАМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

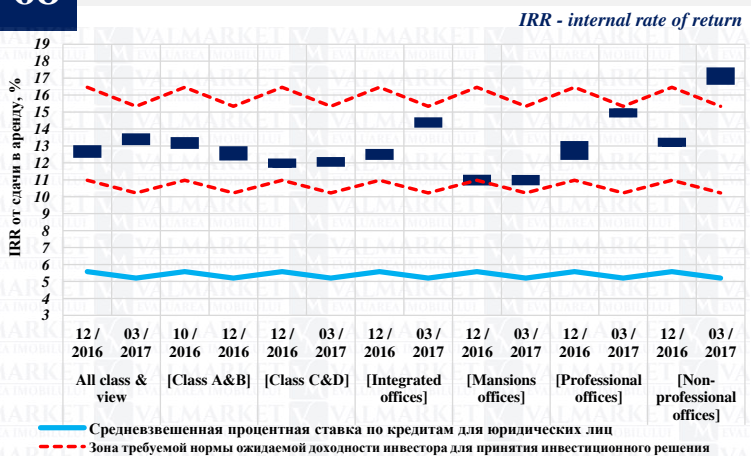
GRM

67 ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ*



IRR EUR

68 ВНУТРЕННЯЯ [ОЖИДАЕМАЯ] НОРМА ДОХОДНОСТИ ОТ ВЛОЖЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ*



www.vm.md

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Copyright © 2017 VALMARKET S.R.L. Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. Информация, содержащаяся в данном отчете предоставляется исключительно в информационных целях и не может быть использована какой-либо из сторон без предварительной независимой проверки. Классификация отдельных зданий регулярно пересматриваются, и подлежат изменению. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако несмотря на все предпринятые нами меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, VALMARKET S.R.L не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких неточностях для оперативного редактирования информации. VALMARKET S.R.L не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине возможных неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

* ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПОЯСНЕНИЯ

ИНДЕКС СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ [AVERAGE PRICE INDEX] - медианное значение цены: медианой случайной величины является такое число, что вероятность получить значение меньше данной величины равна вероятности получить значение больше данной величины в распределении случайных величин.

ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР [Gross Rent Multiplier] - это показатель отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используются как множитель к валовому доходу объекта недвижимости.

В соответствии с рекомендациями портала *Global Property Guide*:

- Если валовой рентный мультипликатор для конкретной страны находится в диапазоне 14 - 17, то рынок недвижимости данной страны в целом характеризуется <справедливым> уровнем цен;

- Если валовой рентный мультипликатор составляет 25 - 50 и более, то рынок недвижимости этой страны переоценен, что сигнализирует о рисках для инвестора;

- Если валовой рентный мультипликатор составляет 10 и менее, то рынок недвижимости этой страны недооценен, что сигнализирует для инвестора о возможностях.

VALUATION YARDSTICKS FOR THE REALTY MARKET		
Gross Rent Multiplier	Gross Rental Yield	Pricing
5.0	0.20	Very undervalued
6.7	0.15	Very undervalued
8.3	0.12	Undervalued
10.0	0.10	Undervalued
12.5	0.08	Borderline undervalued
14.2	0.07	Fairly priced
16.7	0.06	Fairly priced
20.0	0.05	Borderline overvalued
25.0	0.04	Overvalued
33.3	0.03	Overvalued
40.0	0.025	Very overvalued
50.0	0.02	Very overvalued

globalpropertyguide.com

ВНУТРЕННЯЯ [ОЖИДАЕМАЯ] НОРМА ДОХОДНОСТИ ДЛЯ ВЛОЖЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ - показатель внутренней нормы (ставки) доходности (рентабельности, окупаемости) от сдачи в аренду [IRR, internal rate of return] - это индикатор доходности на инвестиции в течение периода владения объектом недвижимости. IRR - это ставка безразличия, порожденная самим объектом и не связанная ни с какими иными инвестициями, а так же процентная ставка, при которой приведённая стоимость (дисконтированный доход — PV) равна 0. (Формула инструмента: покупка - сдача в аренду - продажа. Период расчета в нашем исследовании: три года арендных платежей плюс продажа в конце периода. Расчет основан на сохранении текущих условий на рынке и учитывает инфляционную составляющую). Собственно IRR, это ставка безразличия - т.е. расчетная ставка, при которой доход от вложений дает ту же сумму, что и начальные инвестиции. Инструмент для первичного экспресс-анализа - например, если IRR вложений в недвижимость ниже, чем вложения например в долгосрочный депозит при известной ставке, то депозит предпочтительнее.

Использование показателя IRR:

- Независимо от того, с каким показателем в принципе сравнивается IRR, его большие значения считаются предпочтительнее.

- Значение IRR может трактоваться как нижний гарантированный уровень прибыльности вложений. Поэтому, если IRR превышает среднюю доходность по альтернативным инвестициям (например, ставку по долгосрочным банковским депозитам, вложениям в валюту, в драгметаллы, облигации и т.п.) с учетом инвестиционного риска, то вложения можно считать экономически привлекательным.

- IRR так же используется для определения критического уровня стоимости авансированного капитала или цены источника средств, тем самым определяет максимальную ставку платы за привлекаемые источники финансирования для вложений, позволяющих вложениям оставаться безубыточными.

- Внутреннюю норму доходности при определенных условиях можно рассматривать как предельный уровень доходности инвестиций, который может быть использован в качестве критерия целесообразности дополнительных вложений в объект.

Условия оценки на основе зависимости IRR, рассчитанного для вложений в недвижимость и уровнем доходности выбранного альтернативного источника:

- если IRR > порогового значения, то планируемые инвестиции в недвижимость экономически целесообразны;
- если IRR < порогового значения, то планируемые инвестиции в недвижимость экономически нецелесообразны;
- если IRR = пороговому значению, то планируемые инвестиции в недвижимость не являются ни прибыльными, ни убыточными по сравнению с альтернативными вложениями.

Условия оценки на основе зависимости IRR, рассчитанного для вложений в недвижимость и CC ("цена" авансированного капитала или цена источника средств для данного проекта):

- IRR > CC - вложения экономически целесообразны;
- IRR < CC - вложения экономически нецелесообразны;
- IRR = CC - вложения являются ни прибыльными ни убыточными (равновесными).

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам и кредитам на строительство для юридических лиц со сроком погашения от 2 - 5 лет (источник: bpt.md). Именно эти ставки выбраны для сравнения с полученными показателями.

Требуемая норма доходности (прибыли) инвестора для принятия инвестиционного решения - это валовая норма прибыли за вычетом расходов по привлеченным средствам ("цена" авансированного капитала), но не учитывающая никаких иных расходов инвестора, связанных с реализацией проекта. В современной практике инвестирования за значение валовой прибыли чаще всего принято принимать удвоенное-утроенное значение рыночной ставки кредитования. При этом предполагается, что 1/3 этого значения составят расходы на уплату процентов по привлеченному банковскому кредиту, до 1/3 составит компенсация расходов, связанных с реализацией инвестиционного проекта по приобретению, эксплуатации и последующей реализацией актива, а 1/3 составит прибыль инвестора.

КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Виды офисных объектов [View], функциональное назначение, потребительская ценность

Код	Тип объекта	Описание
V1	встроенные офисы	офисы/офисные помещения, располагаемые в зданиях, имеющих смешанное использование и не имеющих ярко выраженных характеристик профессиональных офисов; офисы в составе торговых/жилых комплексов
V2	офисы особняков	офисы отдельно стоящих или обособленных зданий, площади которых изначально не были приспособлены под данное назначение, в большинстве случаев, рассчитаны на одного или двух пользователей, которые зачастую являются их собственниками; возможна мотивация собственников на сдачу в аренду офисов, в этом случае обязательно наличие у особняков признаков профессиональных офисов
V3	профессиональные офисы	собственники подобных офисов имеют мотивацию на сдачу их в аренду и рассматривают такой доход как один из основных; по своим характеристикам (местоположение, конструктивные особенности и прочие), подобные офисы предрасположены для сдачи в аренду и предполагают потенциальную возможность профессионального управления; как правило, офисы данной категории расположены в офисных зданиях, рассчитанных на большое количество пользователей
V4	неспециализированные офисы	офисы, расположенные в местах, не предрасположенных по своим характеристикам для офисного использования; зачастую, офисы данного вида находятся в бывших административно-бытовых корпусах старой постройки, на территории промышленных предприятий, производственно-складских комплексов, в глубине жилых массивов и т.д.

Офисные объекты/помещения [Класс качества объектов мониторинга]

№ п/п	Характеристика	Классы							
		A	B	C	D				
		баллы	баллы	баллы	баллы				
1	Качество местоположения и окружения	Особо привлекательные зоны - Центр деловой активности города [Центр города и ближайшее окружение главной улицы города/площади], престижное окружение (престижность расположения в ближайшем окружении организаций), хорошая узнаваемость, повышенные цены и ставки аренды, высокая развитость транспортной инфраструктуры окружения, удобство подъездных путей, высокая доступность общественного транспорта, близость узлов пешеходной активности, повышенный трафик, способность местоположения к генерации людских потоков	5	Высоко привлекательные зоны - Приближенные к центру районы/локальные торговые зоны; зоны с повышенными ценами в отличие от средних цен в окружении; расположены на основных районных магистралях и площадях, являющиеся основной транспортной развязкой, соединяющей территорию с различными районами или территориями города [транзитный коридор], характеризуются обязательным наличием пешеходного и автомобильного трафика с интенсивностью средней и выше средней, удобством подъездных путей, доступностью общественного транспорта, способностью местоположения к генерации людских потоков	4	Средне привлекательные зоны - районы средней удаленности; улицы, не относящиеся к основным и локальным коридорам, расположенные на некоторой удаленности от транспортных артерий / транзитных коридоров, средняя доступность общественного транспорта	3	Слабо привлекательные зоны - удаленные районы; окраина, в глубине жилых массивов - внутриквартальные зоны, в глубине территории промышленного назначения, на территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий, производственно - складских комплексов, низкая доступность общественного транспорта	2
2	Состояние / отделка	Высококачественная отделка – в отличном состоянии, высококачественная отделка помещений общественного пользования	5	Качественная отделка – в отличном или хорошем состоянии	4	Стандартный ремонт, отделка – в отличном или хорошем состоянии	3	Отделка любого качества в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	Здания многофункционального назначения - чаще всего торговельной; строительство по новым проектам; вспомогательная площадь не более 10 процентов; срок эксплуатации до 10 лет	5	Здания многофункционального назначения; реконструированные; современная планировка - помещения без перегородок (open space) / вспомогательная площадь не более 30 процентов; срок эксплуатации не более 20 лет	4	Устаревшие офисные или реконструированные здания административного или иного назначения; кабинетно-коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания; срок эксплуатации более 20 лет	3	Изначально помещения иного назначения; размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	Организованная парковка с достаточным количеством мест, достаточное количество парковочных мест в окружении	4	Неорганизованная парковка с недостаточным количеством мест, недостаточное количество парковочных мест в окружении	3	Отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения; контроль доступа, лобби, наличие развитых систем телекоммуникаций, наличие конференц-залов, объектов бытового обслуживания, питания и отдыха	5	Недостаточная инфраструктура здания обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	Недостаточная инфраструктура здания обслуживания бизнеса и отдыха при отсутствии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	3	Слаборазвитость или отсутствие инфраструктуры	2
Интервал баллов класса		21-25	17-21	13-17	10-13				

Определение классности объектов [Пример]		
№ п/п	Фактор	Рассматриваемый объект
1	Качество местоположения и окружения	4
2	Состояние / отделка	3
3	Конструктивно-планировочные решения	5
4	Парковка	2
5	Инфраструктура	2
Итого баллов		16
Интервал баллов класса A		21-25
Интервал баллов класса B		17-21
Интервал баллов класса C		14-17
Интервал баллов класса D		10-14
Класс объекта		C

www.vm.md

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Copyright © 2017 VALMARKET S.R.L. Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. Информация, содержащаяся в данном отчете предоставляется исключительно в информационных целях и не может быть использована какой-либо из сторон без предварительной независимой проверки. Классификации отдельных зданий регулярно пересматриваются, и подлежат изменению. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако несмотря на все предпринятые нами меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, VALMARKET S.R.L не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких неточностях для оперативного редактирования информации. VALMARKET S.R.L не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине возможных неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.