



**SWISS
APPRAISAL**

We Value Your Success

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

**РЫНОК АРЕНДЫ ПРОМЫШЛЕННОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ**

**Российская Федерация
Январь 2011**

АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СОДЕРЖАНИЕ

1. Что относится к объектам промышленной недвижимости?.....	2
2. Принятая градация направлений.....	4
3. Ценовое зонирование земельных участков.....	6
4. Арендные ставки (анализ данных за конец декабря 2010 г. – начало января 2011 г.).....	7
5. Ценообразующие факторы на рынке аренды индустриальной недвижимости.....	9
6. Общий вывод.....	18
Контакты.....	20
О компании Swiss Appraisal.....	21
Отказ от ответственности (Legal Disclaimer).....	22

1. ЧТО ОТНОСИТСЯ К ОБЪЕКТАМ ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ?

Анализ рынка промышленной (индустриальной) недвижимости, особенно московского региона, можно встретить крайне редко. В отличие от обзоров других рынков (офисов, ритейла, складов, гостиниц и т.д.), которые регулярно выпускаются аналитическими службами различных организаций, рынок промышленной недвижимости обойден вниманием. По нашему мнению это, в первую очередь, объясняется существующей до сих пор путаницей в определении и различии рынка складской и индустриальной недвижимости.

Как правило, аналитики, которые пишут о рынке индустриальной недвижимости, придерживаются следующих правил: к рынку складской недвижимости относят новые или сравнительно новые логистические комплексы, которые возводятся операторами рынка с целью дальнейшей продажи или последующей сдачи в аренду. Данный рынок стал развиваться в Московской области в начале этого века, и до кризиса произошло его становление и стабилизация. Для логистического рынка типичным является наличие оформленных прав долгосрочной аренды на землю, реже – прав собственности. Объекты с неоформленными правами на землю не встречаются (только, если закончился прежний договор аренды и новый находится в стадии оформления).

К рынку индустриальной недвижимости относятся имущественные комплексы «советской» постройки. Встречаются объекты более поздних сроков ввода, которые, практически полностью сохранили все функциональные недостатки объектов «советской» постройки. Такие имущественные комплексы состоят из зданий разного назначения – производственных, складских, административных (бывших заводоуправлений и бытовых помещений), зданий обслуживающего назначения (насосных, трансформаторных, котельных и т.д.). Объекты, которые были возведены по передовым западным технологиям, на рынок не попадают, как правило, они продолжают успешно использоваться в бизнесе, для которого были созданы.

Основное отличие индустриальной недвижимости от логистической заключается в том, что первая изначально строилась не на продажу, а для организации ведущей профильный доходный бизнес. Несмотря на разный состав входящих в нее объектов (производственных, складских, административных, пр.), данные объекты было бы некорректно относить к разным сегментам рынка (производственному, складскому, офисному). Данные объекты относятся именно к рынку индустриальной недвижимости и изначально не предназначались для последующей продажи или сдачи в аренду. Соответственно, при строительстве, они не рассматривались как активы, обладающие самостоятельным коммерческим потенциалом. Инвестор, вкладывающий средства в строительство индустриальной недвижимости, намерен получать прибыль от бизнеса, размещенного на построенном объекте, а не от имеющейся недвижимости. Поэтому прибыль предпринимателя для таких объектов отсутствует – предпринимателем является то же лицо, которое будет извлекать прибыль от бизнеса.

Перестройка и реорганизация всей экономики страны привела к отсутствию востребованности значительной части объектов индустриальной недвижимости. Как правило, помещения, более или менее пригодные для хранения, сдавались под склады, административные объекты – под офисы. Но это не те склады и офисы, которые характерны для специализированной логистической или офисной недвижимости. Склады, под которые использовались бывшие производственные цеха или складские объекты, уступали как в качественном исполнении, так и функционально современным комплексам, так же как и офисы. Большинство таких объектов расположены на земельных участках, права на которые до сих пор не оформлены.

Достоинством таких объектов является прозрачность прав на участки и на недвижимость, так как основная масса объектов перешла в частную собственность в результате приватизации. Следующим плюсом является обеспеченность инфраструктурой – как

правило, все объекты имеют достаточный объем электрической мощности, удобный подъезд, обустроенную территорию, все инженерные коммуникации.

Далее под объектами индустриальной недвижимости мы будем рассматривать именно такие объекты.

2. ПРИНЯТАЯ ГРАДАЦИЯ НАПРАВЛЕНИЙ

Прежде, чем проводить настоящий анализ, все предложения по аренде промнедвижимости были отсортированы в соответствии с принятой на рынке недвижимости Московской области группировкой объектов по направлениям от МКАД.

Ниже приведен перечень направлений с входящими в них шоссе:

Север

1. Дмитровское направление
 - Дмитровское шоссе
2. Ярославское направление
 - Ярославское шоссе
 - Осташковское шоссе
3. Санкт-Петербургское направление
 - Куркинское шоссе
 - Ленинградское шоссе
 - Рогачевское шоссе

Восток

4. Щелковское направление
 - Щелковское шоссе
5. Нижегородское направление
 - Горьковское шоссе
 - Носовихинское шоссе
6. Казанское направление
 - Егорьевское шоссе
 - Рязанское шоссе

Юг

7. Каширское направление

- Каширское шоссе
- 8. Симферопольское направление
 - Симферопольское шоссе
 - Варшавское шоссе
- 9. Киевское направление
 - Боровское шоссе
 - Калужское шоссе
 - Киевское шоссе

Запад

- 10. Минское направление
 - Минское шоссе
 - Можайское шоссе
 - Сколковское шоссе
- 11. Рублево-Успенское направление
 - Рублево-Успенское шоссе
- 12. Рижское направление
 - Ильинское шоссе
 - Волоколамское шоссе
 - Новорижское шоссе
 - Пятницкое шоссе

3. ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

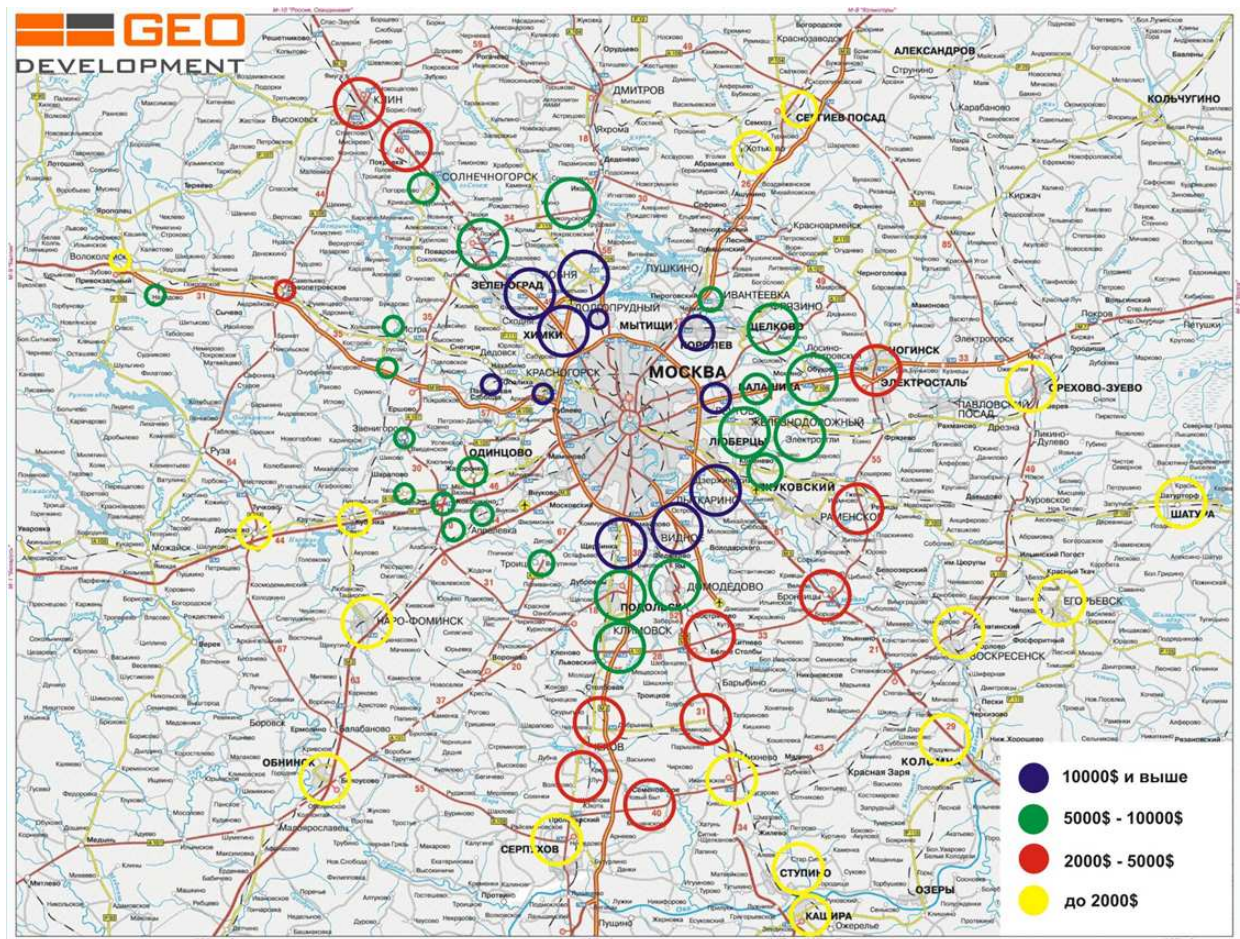


Рис. 1. Карта основных мест расположения земельных участков промышленного назначения с ценовыми характеристиками без учета коммуникаций

Источник: Гео-Девелопмент

Из данных, приведенных на карте видно, что земельные участки под промышленную застройку встречаются на всех направлениях от МКАД, их много на юге, юго-востоке и востоке Московской области. Так же наглядно видна дифференциация участков по стоимости за сотку – наиболее дорогие участки расположены вблизи МКАД, по мере удаленности от МКАД, удельная стоимость участков падает.

Обращает на себя незначительное количество предложений по Минскому, Киевскому и Рублево-Успенскому направлению. Не слишком насыщены Ярославское, Дмитровское и Рижское направления. На наш взгляд, это связано с функциональной ориентацией данных направлений. Обилие водоемов на севере области, престижность направлений на западе обеспечивают привлекательность участков под коттеджную застройку. Предложение промышленных земель в данных направлениях ограничено.

4. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ (АНАЛИЗ ДАННЫХ ЗА КОНЕЦ ДЕКАБРЯ 2010 Г. – НАЧАЛО ЯНВАРЯ 2011 Г.)

Для анализа арендных ставок за объекты индустриальной недвижимости была сформирована выборка из 188 объектов, предлагаемых в аренду в Московской области в разных направлениях и удаленности от МКАД. Источниками информации послужили сайты с объявлениями, размещенные в сети Интернет - <http://www.arendator.ru/>, <http://mo.promportal.su/>, <http://www.apex-realty.ru/> и др.

Укрупненное распределение предложений по аренде объектов промышленной недвижимости по направлениям показано на диаграмме.

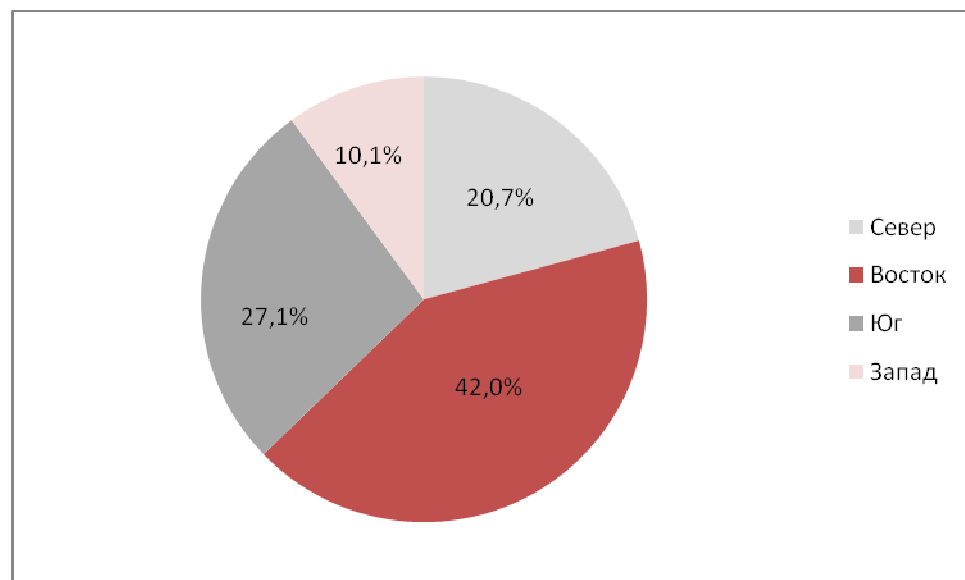


Рис. 2. Распределение предложений по аренде промышленной недвижимости

Источник: анализ Swiss Appraisal

Анализ данных на диаграмме приводит к выводу о том, что предложения на аренду объектов промышленной недвижимости сосредоточены в восточной части Московской области, что соответствует и тенденциям рынка промземель, но, в отличие от промземель, которых много предлагается на продажу на юге области, рынок аренды объектов в данном направлении менее насыщен, его объем лишь немного превышает объем рынка в северной части области. Малая активность рынка аренды в западном направлении полностью соответствует объемам рынка промышленных земель в соответствующем направлении.

В результате обработки исходной информации была составлена таблица, в которой предложения структурированы по направлениям от МКАД с указанием интервала значений (минимальной и максимальной ставки по данному направлению), средней ставки (рассчитанной не как среднее между минимальным и максимальным значением, а по формуле средней арифметической всех предложений на аренду в данном направлении), коэффициента вариации.

Таблица 1. Результаты обработки рыночной информации по арендным ставкам за объекты промышленной недвижимости

№ пп	Направление	Количество предложений	Арендная ставка, руб./кв.м./год			Стандартное отклонение	Коэффициент вариации
			Мин	Макс.	Средняя		
1	Санкт-Петербургское	16	2 400	6 000	3 594	1 101	30,6%
2	Дмитровское	7	2 500	4 200	3 386	756	22,3%
3	Ярославское	16	1 200	3 500	3 014	748	24,8%
4	Щелковское	7	1 800	4 200	3 154	895	28,4%
5	Нижегородское	23	1 440	6 000	3 264	1 044	32,0%
6	Казанское	49	1 400	5 900	3 077	960	31,2%
7	Каширское	7	2 200	5 000	3 471	1 061	30,6%
8	Симферопольское	18	1 680	4 200	2 971	676	22,8%
9	Киевское	26	1 400	5 400	3 251	999	30,7%
10	Минское	1			2 280		
11	Рублево-Успенское	1			3 000		
12	Рижское	17	2 100	7 200	3 816	1 207	31,6%
	Общие данные по всем направлениям:	188	1 812	5 160	3 265	982	30,1%

Источник: Swiss Appraisal

Справка:

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического и рассчитывается по формуле:

$$V = \sigma/a * 100\%$$

Где:

- V – коэффициент вариации;
- a - среднее арифметическое;
- σ – среднеквадратическое отклонение (СТАНДОТКЛОН).

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Примечание:

Для дальнейшего анализа значения арендных ставок за объекты, расположенных по Минскому и Рублево-Успенскому направлениям не учитывались, так как выборки не сформированы (представлены всего лишь одним объектом).

Из данных таблицы видно, что вариативность ставок по всем направлениям довольно существенна и лежит в интервале от 20 до 33%, что говорит о высокой изменчивости вариационного ряда, но, тем не менее, все наблюдения в выборке относятся к одной генеральной совокупности. Следовательно, несмотря на более чем 4-х кратное превышение максимальных арендных ставок над минимальными по объектам Казанского направления и более чем 3-х кратное их превышение по объектам Нижегородского, Киевского и Рижского направлений, все объекты, предлагаемые в аренду, относятся к одному сегменту рынка.

Наличие существенных расхождений между нижней и верхней границей ставок традиционно объясняется влиянием ценообразующих факторов

5. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки (стоимость) за объекты промышленной недвижимости.

Направление от МКАД

Для рынка Московской области к основным ценообразующим факторам принято относить направление и удаленность от МКАД. Это наглядно подтверждено на рис. 1, на карте ценового зонирования земельных участков. Но для рынка аренды промышленной недвижимости данное утверждение не столь очевидно. Из данных таблицы 1 мы видим, что среднеарифметическое значение выборок по всем направлениям составляет 3 014 – 3 816 руб./кв.м./год, а коэффициент вариации для общей выборки – 30,1% лишь не существенно (на 5%) отличается от среднего значения всех коэффициентов вариации (30,6%) и практически совпадает с медианным значением (30,6%). Поэтому проверим существенность этого предположения.

В таблице 2 мы рассчитали средние отношения ставок по всем направлениям к ставке за объекты, расположенные в Симферопольском направлении (направление с минимальной средней ставкой) и получили следующие показатели:

Таблица 2. Соотношения арендных ставок за объекты промышленной недвижимости

№ пп	Направление	Средняя арендная ставка, руб./кв.м./год	Соотношения ставок
1	Санкт-Петербургское	3 594	1,210
2	Дмитровское	3 386	1,140
3	Ярославское	3 014	1,014
4	Щелковское	3 154	1,061
5	Нижегородское	3 264	1,098
6	Казанское	3 077	1,036
7	Каширское	3 471	1,168
8	Симферопольское	2 971	1
9	Киевское	3 251	1,094
10	Минское	2 280	-
11	Рублево-Успенское	3 000	-
12	Рижское	3 816	1,285
	Среднее	3 265	1,099

Источник: Swiss Appraisal

Как видим, средние арендные ставки по Симферопольскому направлению имеют минимальное значение для Московской области, арендные ставки по всем остальным направлениям выше. Максимальное расхождение наблюдается со средней арендной ставкой для объектов Рижского направления – в 1,285 раза. Но по сравнению со средними ценами на земельные участки, которые, в зависимости от направления и удаленности от МКАД изменяются в разы, изменение средних арендных ставок не столь значительно. Тем не менее, влияние направления на ставку прослеживается, поэтому можно сделать вывод о том, что для рынка аренды индустриальной недвижимости фактор «Направление от МКАД» оказывает влияние на величину арендной ставки.

Удаленность от МКАД

При дальнейшем анализе выберем несколько направлений с максимальным интервалом арендных ставок и имеющих в выборке наибольшее количество объектов (Казанское – 48 объектов, Нижегородское – 23 объекта, Киевское – 26 объектов, Симферопольское – 18 объектов и Рижское – 17 объектов) и проанализируем, насколько влияет на арендную ставку фактор «Удаленность от МКАД».

В результате обработки информации – сортировке данных выборок по каждому направлению по удаленности от МКАД, были получены следующие значения средних ставок:

Таблица 3. Средние арендные ставки в зависимости от удаленности от МКАД

Направление	Удаленность от МКАД, км			
	до 15	от 16 до 30	от 31 до 50	свыше 50
Нижегородское	3 716	3 472	2 373	1 630
Казанское	3 249	2 741	2 517	1 660
Симферопольское	3 340	2 918	2 550	-
Киевское	3 710	2 875	2 400	-
Рижское	4 200	3 333	2 880	-
Среднее	3 643	3 068	2 544	1 645
Отношение ставок к средней ставке при удаленности до 15 км	1	0,84	0,70	0,45

Источник: Swiss Appraisal

Из данных таблицы видно, что по мере удаленности от МКАД ставки аренды за объекты индустриальной недвижимости имеют тенденцию к снижению, причем, несмотря на различие в самих ставках, как показано дальше, их снижение для анализируемых направлений не имеет существенных различий. Далее приведена таблица, в которой рассчитано отношение ставок по каждому из анализируемых направлений. Среднее значение отношений в данной таблице рассчитано не как среднее из средних арендных ставок, а как среднее арифметическое относительных значений ставок. Так же, для анализа выборки рассчитаны коэффициент асимметрии и коэффициент эксцесса и их отношение к ошибке асимметрии и ошибке эксцесса соответственно.

Таблица 4. Отношение ставок по направлениям к средней ставке при разной удаленности от МКАД

Направление	Удаленность от МКАД, км			
	до 15	от 16 до 30	от 31 до 50	свыше 50
Нижегородское	1	0,934	0,639	0,439
Казанское	1	0,844	0,775	0,511
Симферопольское	1	0,874	0,763	-
Киевское	1	0,775	0,647	-
Рижское	1	0,794	0,686	-
Среднее	1	0,84	0,70	0,47
Среднеквадратичное отклонение	-	0,064	0,064	0,051
Коэффициент вариации, %	0,00%	7,57%	9,11%	10,76%
Коэффициент асимметрии (А)	-	0,23	0,15	-
Ошибка асимметрии	-	0,71	0,71	-
Отношение коэффициента асимметрии к ошибке	-	0,33	0,21	-
Коэффициент эксцесса (Е)	-	-1,84	-2,19	-
Ошибка эксцесса	-	0,75	0,75	-

Направление	Удаленность от МКАД, км			
	до 15	от 16 до 30	от 31 до 50	свыше 50
Отношение коэффициента эксцесса к ошибке	-	-2,46	-2,92	-

Источник: Swiss Appraisal

Справка:

1. Показатель асимметрии (А) и его ошибка (m_a) рассчитывается по следующим формулам:

$$A = \frac{\sum_{i=1}^n (a_i - a)^3}{n\sigma^3}$$

$$m_a = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$$

Где:

n – количество наблюдений (аналогов).

2. Показатель эксцесса (Е) и его ошибка (m_E) рассчитывается по следующим формулам:

$$E = \frac{\sum_{i=1}^n (a_i - a)^4}{n\sigma^4} - 3$$

$$m_E = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n-1)^2(n+3)(n+5)}}$$

Если коэффициент асимметрии $A < 0$, то преобладают данные с большими значениями, чем среднеарифметическое, а если $A > 0$, то больше данных с меньшими значениями. То есть, в значениях отношений ставок при расположении объектов на удаленности 16 – 30 км от МКАД и 31 – 50 км от МКАД преобладают данные с меньшими значениями.

Если коэффициент эксцесса $E < 0$, то данные более равномерно распределены по всей области значений, если $E > 0$, то данные сконцентрированы около среднеарифметического значения. То есть, в значениях отношений ставок при расположении объектов на удаленности 16 – 30 км от МКАД и 31 – 50 км от МКАД данные (отношения) сконцентрированы около среднеарифметического значения.

Из отношений коэффициентов асимметрии и эксцесса к их ошибкам можно сделать вывод о том, что анализируемая информация подчиняется закону нормального распределения. Соответственно, в целях практических расчетов мы можем использовать найденные в таблице 4 средние отношения в качестве значений ценообразующих факторов, а именно:

- объект промышленной недвижимости, удаленный от МКАД на расстояние 16 – 30 км сдается в аренду по ставке, составляющей 0,84 от ставки за сходный объект, расположенный на расстоянии до 15 км от МКАД
- объект промышленной недвижимости, удаленный от МКАД на расстояние 31 - 50 км сдается в аренду по ставке, составляющей 0,70 от ставки за сходный объект, расположенный на расстоянии до 15 км от МКАД
- объект промышленной недвижимости, удаленный от МКАД на расстояние свыше 50 км сдается в аренду по ставке, составляющей 0,45 – 0,47 от ставки за сходный объект, расположенный на расстоянии до 15 км от МКАД. Для данных объектов показатели эксцесса и асимметрии не рассчитывались, в связи с недостаточным количеством наблюдений. Но не существенность расхождений в отношениях ставок в таблицах 3 и 4 позволяют применять любое из рассчитанных значений, а также их среднее.

Площадь земельного участка под объектами аренды

Объекты промышленной недвижимости представляют собой имущественные комплексы, состоящие из земельного участка и нескольких зданий различного целевого назначения (производственного, складского, хозяйственно-административного). Все они значительно различаются по площади зданий и по площади земельного участка – или по масштабу. Ввиду высокой стоимости земельных участков в Московской области, при оценке таких комплексов сравнительным подходом, в обязательном порядке рассчитывается либо поправка на различие в площади участка оцениваемого объекта и аналога, либо поправка на плотность застройки.

В отличие от рынка продаж, на рынке аренды промышленной недвижимости ситуация совершенно иная – в объявлениях на сдачу объектов в аренду редко указывается площадь земельного участка. Попытка выявить зависимость ставки от площади участка (плотности застройки) на основе тех объявлений, в которых данный параметр имеется, не привела к результату.

Вывод: на рынке аренды отсутствует такой ценообразующий фактор – как площадь земельного участка под объектом аренды, или влияние плотности застройки на арендную ставку.

Расположение в черте населенного пункта/вне черты населенного пункта

Проведенный Swiss Appraisal анализ показал, что на рынке объектов промышленной недвижимости Московской области отсутствуют различия в ставках по фактору «Расположение объекта в черте населенного пункта» с функциональным использованием – под промышленную застройку, или «Расположение объекта на землях промышленности, транспорта, связи...».

По нашему мнению это объясняется тем, что вторичный рынок индустриальной недвижимости представлен объектами, бывшими в эксплуатации. Соответственно, все они обеспечены инфраструктурой, как те, что расположены в границах населенных пунктов и предназначенных под промышленную застройку¹. Зачастую участки, расположенные на землях промышленности примыкают к промзоне, расположенной в городской черте. В связи с этим ценообразование на вторичном рынке индустриальной недвижимости изначально формировалось безотносительно к категории земли, так как не требовало выделения новых земель для освоения, а включало в оборот уже построенные объекты.

Вывод:

Проведенный Swiss Appraisal анализ подтвердил отсутствие влияния категории земельного участка с разрешенным использованием – под производственную (производственно-административную/производственно-складскую застройку) на величину арендных ставок.

Коммуникации

Влияние фактора «обеспеченность коммуникациями» на величину арендной ставки рассчитано на основе анализа тех же выборок по направлениям, имеющих в составе наибольшее количество объектов (Казанское, Нижегородское, Киевское, Симферопольское и Рижское).

¹ Согласно Техническим рекомендациям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (утв. приказом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 29 июня 2007 г. N П/0152) Земельные участки, из категории земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок относятся к 9 виду разрешенного использования (9 ВРИ)

В результате обработки информации – сортировке данных выборок по каждому направлению по обеспеченности коммуникациями, были получены следующие значения средних ставок:

Таблица 5. Средние арендные ставки в зависимости от обеспеченности коммуникациями

	Обеспеченность коммуникациями		
	все	эл-во и отопление	эл-во
Нижегородское	3 551	3 300	2 500
Казанское	3 393	3 251	2 186
Симферопольское	3 312	3 020	2 563
Киевское	3 967	3 177	2 894
Рижское	5 700	3 818	2 490
Среднее	3 985	3 313	2 527
Отношение	1	0,832	0,634

Источник: Swiss Appraisal

В предложениях по сдаче в аренду объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество и отопление. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все» коммуникации. При этом подразумевается, что на каждом производственном объекте имеется вентиляция (в соответствии с требованиями СНиП). А обеспеченность телефонной связью в эпоху мобильной связи и интернета (3G и 4G-сетей) не является ценообразующим фактором.

Из данных таблицы видно, что наибольшие ставки запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций ставки снижаются. Далее приведена таблица, в которой рассчитано отношение ставок по каждому из анализируемых направлений. Среднее значение отношений в данной таблице рассчитано не как среднее из средних арендных ставок, а как среднее арифметическое относительных значений ставок. Так же, для анализа выборки рассчитаны коэффициент асимметрии и коэффициент эксцесса и их отношение к ошибке асимметрии и ошибке эксцесса соответственно.

Таблица 6. Отношение ставок по направлениям к средней ставке при разной обеспеченности коммуникациями

	Обеспеченность коммуникациями		
	все	эл-во и отопление	эл-во
Нижегородское	1	0,929	0,704
Казанское	1	0,958	0,644
Симферопольское	1	0,912	0,774

	Обеспеченность коммуникациями		
	все	эл-во и отопление	эл-во
Киевское	1	0,801	0,730
Рижское	1	0,670	0,437
Среднее	1	0,854	0,658
Среднеквадратичное отклонение	-	0,119	0,132
Коэффициент вариации, %	0,00%	13,93%	20,08%
Коэффициент асимметрии (А)	-	-0,55	-0,76
Ошибка асимметрии	-	0,71	0,71
Отношение коэффициента асимметрии к ошибке	-	-0,78	-1,07
Коэффициент эксцесса (Е)	-	-1,68	-1,30
Ошибка эксцесса	-	0,75	0,75
Отношение коэффициента эксцесса к ошибке	-	-2,24	-1,73

Источник: *Swiss Appraisal*

В значениях отношений ставок при снижении числа коммуникаций на объекте преобладают данные с меньшими значениями и данные (отношения) сконцентрированы около среднеарифметического значения.

Из отношений коэффициентов асимметрии и эксцесса к их ошибкам можно сделать вывод о том, что анализируемая информация подчиняется закону нормального распределения. Соответственно, в целях практических расчетов, учитывая незначительные расхождения между результатами, рассчитанными в таблицах 5 и 6, мы можем использовать в качестве значений ценообразующих факторов средние значения, а именно:

- **объект промышленной недвижимости, обеспеченный только отоплением и электричеством, будет сдаваться в аренду по ставке, составляющей 0,84 от ставки за сходный объект, обеспеченный всеми коммуникациями**
- **объект промышленной недвижимости, обеспеченный только электричеством, будет сдаваться в аренду по ставке, составляющей 0,65 от ставки за сходный объект, обеспеченный всеми коммуникациями**

Материал наружных ограждающих конструкций

Объекты индустриальной недвижимости представлены на рынке как капитальными зданиями со стенами из кирпича, железобетонных и легкобетонных панелей и железобетонными покрытиями, так и быстромонтируемых зданий – ангаров со стенами из легких металлоконструкций с эффективным утеплителем и металлическими

покрытиями. Несмотря на наличие явных различий в технологиях строительства таких объектов и применяемых материалах, Swiss Appraisal не выявила видимых расхождений в арендных ставках. На практике это означает, что капитальное здание и ангар, не имеющие отопления, расположенные на одной площадке, будут сдаваться по одной ставке. Ставка будет различаться только в случае наличия у одного из объектов отопления (Напоминаем, что исследование Swiss Appraisal не затрагивает рынка современных складских комплексов).

Вывод:

Материал наружных ограждающих конструкций не является ценообразующим фактором при оценке арендных ставок

Наличие железнодорожной ветки

Анализ, проведенный Swiss Appraisal, выявил наличие зависимости ставки от обеспеченности железнодорожным подъездом. Усредненная степень влияния данного фактора на ставку оценивается в 20%, то есть, при наличии в объекте аренды железнодорожного подъезда арендная ставка на 20% выше, чем в случае его отсутствия.

Площадь объекта

Анализ, проведенный Swiss Appraisal, не выявил наличия влияния фактора масштаба сдаваемой в аренду площади на арендную ставку для объектов площадью до 16 тыс. кв.м.

Состояние объекта

Промышленное специализированное здание служит оболочкой от непогоды, для поддержания нормальной температуры, влажности, освещенности и пр. для работников, работающих на оборудовании в здании. Ясно, что ценность такой оболочки для продолжения бизнес-процессов с течением времени меняется не радикально (в отличие от коммерческой недвижимости) и мало зависит от состояния окраски, наличия выбитых окон, протечек и т.д.

Ценность такого здания зависит в первую очередь от ценности машин и оборудования, заключенных в здании, потоком приносящих ими (вместе с обслуживающим

персоналом) доходов. И что новое здание, что относительно старое здание выполняют свою функцию по защите оборудования в них практически одинаково успешно.

Именно поэтому мы не рассматривали фактор – «качество отделки», так как для промышленной недвижимости значимость влияния данного фактора на ставку не существенно. Здания, эксплуатация которых без проведения капитального ремонта не возможна, не попадают на рынок аренды, так как рынок насыщен предложениями объектов в рабочем состоянии. При этом мелкие косметические недостатки не рассматриваются как препятствия к аренде зданий.

Вывод:

Типичными объектами, сдаваемыми в аренду, являются объекты в рабочем состоянии, поэтому фактор состояние объекта не оказывает существенного влияния на ставку.

6. ОБЩИЙ ВЫВОД

Подводя итоги исследования можно сделать вывод о том, что на арендную ставку наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Направление от МКАД
2. Удаленность от МКАД
3. Обеспеченность коммуникациями
4. Наличие железнодорожной ветки

Таблица 7. Влияние на арендную ставку фактора «Направление от МКАД»

№ пп	Направление	Соотношение ставок (за 1 принята ставка по Симферопольскому направлению)
1	Санкт-Петербургское	1,210
2	Дмитровское	1,140
3	Ярославское	1,014
4	Щелковское	1,061
5	Нижегородское	1,098
6	Казанское	1,036
7	Каширское	1,168
8	Симферопольское	1
9	Киевское	1,094
10	Минское	-
11	Рублево-Успенское	-
12	Рижское	1,285

№ пп	Направление	Соотношение ставок (за 1 принята ставка по Симферопольскому направлению)
	Среднее	1,099

Источник: Swiss Appraisal

Таблица 8. Влияние на арендную ставку фактора «Удаленность от МКАД»

Направление	Удаленность от МКАД, км			
	до 15	от 16 до 30	от 31 до 50	свыше 50
Соотношение ставок (за 1 принята ставка за объекты, расположенные в 15-ти километровой зоне удаленности от МКАД)	1	0,84	0,70	0,46

Источник: Swiss Appraisal

Таблица 9. Влияние на арендную ставку фактора «Обеспеченность коммуникациями»

	Обеспеченность коммуникациями		
	все	эл-во и отопление	эл-во
Соотношение ставок (за 1 принята ставка за объекты, обеспеченные всеми видами коммуникаций)	1	0,84	0,65

Источник: Swiss Appraisal

Наличие железнодорожного подъезда повышает ставку на 20%.

КОНТАКТЫ

Настоящий аналитический материал подготовлен Ведущим оценщиком Российского офиса Swiss Appraisal, преподавателем кафедры Экономики городского землепользования Московского государственного университета геодезии и картографии (МИИГАиК), членом Экспертного совета НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Любовью Бастригиной по заданию и под руководством Генерального директора российского офиса Романа Чибисова.

Swiss Appraisal разрешает использование информации настоящего аналитического материала с обязательной ссылкой на Swiss Appraisal.

Мы также будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данный материал по электронной почте pr_russia@swissap.com.

Мы будем искренне рады видеть Вас среди клиентов и партнеров Swiss Appraisal.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, Вы можете связаться с нашим региональным офисом в Российской Федерации или оставить информацию на сайте:

Телефон регионального офиса	+7 800 200 7444
Факс регионального офиса	+7 800 200 7444
Для звонков в России (звонок бесплатный)	8 800 200 7444

Адрес электронной почты	info_russia@swissap.com
Адрес электронной почты для СМИ	pr_russia@swissap.com
Адрес в сети Интернет	www.swissap.ru

О КОМПАНИИ SWISS APPRAISAL

Swiss Appraisal – одна из самых динамичных оценочных компаний на рынке профессиональных услуг оценки в России.

Swiss Appraisal входит в структуру швейцарского холдинга SRG Holding, SA (Geneva), обладающего многолетними традициями качества и надежности, работающего как единое целое во многих странах мира, оказывающего услуги самого высокого качества в соответствии с европейскими стандартами. SRG Holding, SA (Geneva) владеет различными активами по всему миру и объединяет компании, существующие с 1869 года.

До появления Swiss Appraisal в России услуги по профессиональной оценке могли позволить себе только крупные корпорации. Для решения небольших и средних задач приходилось обращаться в небольшие и не всегда профессиональные локальные компании.

Появление Swiss Appraisal в России в 2005 году стало возможным благодаря интеграции профессиональных знаний, международных стандартов и технологий.

Использование современных технологий и информационных систем, соответствие Отчетов об оценке Swiss Appraisal всем международным стандартам, самые низкие на рынке цены, высочайшая скорость и точность работы позволяют нам получать выдающиеся результаты.

Swiss Appraisal – единственная швейцарская оценочная компания, оказывающая профессиональные услуги по оценке любых объектов во всех крупнейших городах и регионах Российской Федерации.

Офисы Swiss Appraisal открыты в Швейцарии, Великобритании, Нидерландах, США, Китае и России.

Более подробно Вы можете ознакомиться с информацией о Swiss Appraisal на сайте компании в сети Интернет по адресу: www.swissap.ru

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Результаты настоящего аналитического материала Swiss Appraisal предназначены для публичного использования. Аналитический материал не предназначен для целей принятия окончательных или иных решений.

Swiss Appraisal, руководство компании, ее сотрудники или уполномоченные третьи лица не несут никакую ответственность за решения, принятые или не принятые на базе данных, содержащихся в настоящем аналитическом материале.

Несмотря на тот факт, что информация, использованная в настоящем аналитическом материале, может считаться достоверной, Swiss Appraisal снимает с себя всякую ответственность за точность или полноту данных.

Любая информация и любые суждения, приведенные в настоящем аналитическом материале, могут быть изменены без предупреждения. Swiss Appraisal не дает заверений и не заявляет, что упомянутые в данном материале данные могут быть классифицированы к качеству публичной оферты к заключению контракта.

Данный аналитический материал Swiss Appraisal и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер.

Swiss Appraisal может предоставить экспертное мнение или оказать иные услуги, связанные с оценкой объектов оценки, в форме письменных Отчетов об оценке. Отчеты об оценке Swiss Appraisal соответствуют всем российским и мировым стандартам, Отчеты могут быть выполнены на любом языке.

Под Swiss Appraisal понимаются все компании, входящие в SRG Holding, SA (Geneva) и работающие под товарным знаком Swiss Appraisal.

Полная информация о Swiss Appraisal может быть найдена на сайте Swiss Appraisal в сети Интернет по адресу: www.swissap.ru.