



**Движение цен на рынке коммерческой
недвижимости Москвы.
Май 2020**

«Поднимать нельзя снижать»

Куда поставить запятую? Что происходит с ценами на рынках коммерческой недвижимости в Москве? Об этом мы расскажем в нашем обзоре.

- Почти 90% объявлений о продаже недвижимости с сайта www.cian.ru являются текущими, то есть датированы апрелем-маем 2020 г.
- Средний срок экспозиции объектов коммерческой недвижимости по «старым» объявлениям составляет около 280-300 дней.
- «Длительный» срок экспозиции не оказывает прямого влияния на ценовую стратегию продавцов, цены по 50% объектов не претерпели изменений в марте-мае 2020 года, снижение зафиксировано по трети объектов.
- Сумма цен анализируемого пула объектов за 5 месяцев 2020 года снизилась на 5%.
- Те продавцы, которые приняли решение снизить цены по своим объектам в марте-мае 2020 года, в среднем снижали их на 10-15%.
- По части объектов зафиксировано повышение цен предложений на 10-14%.



Движение цен

Весь мир уже 4-й месяц находится в режиме самоизоляции из-за пандемии Covid-19, что плохо влияет на экономику. В России негативный эффект от пандемии усилился еще по причине 2-х кратного снижения цен на нефть.

Успел ли «ветер перемен» оказать влияние на рынки недвижимости, в частности на рынок Москвы? Мы задали себе вопрос: «Как вели себя продавцы в апреле - мае 2020 г. и как менялись цены?». Ответы ниже.

В рамках данной работы мы проанализировали более 2-х тысяч предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости по состоянию на май 2020 года. В качестве источника данных была использована информация с сайта www.cian.ru.

В анализируемую выборку были включены предложения о продаже офисов класса В, помещений свободного назначения и объектов производственно-складской недвижимости. Площадь была ограничена ликвидным размером в диапазоне 100-500 кв. м.

Анализировались цены предложений объектов (динамика), выставленных на продажу не ранее февраля 2020 г.

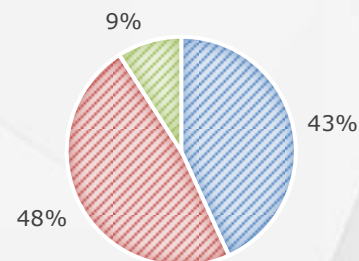
Средний срок экспозиции:

- Офисы – 291 день;
- ПСН – 282 дня;
- Склады – 316 дней.

Более чем в 50% предложений цены не претерпели изменений. По трети объектов продавцы снизили цены в среднем на 10-15%. По ряду объектов цены в апреле-мае были увеличены на 12-14%.

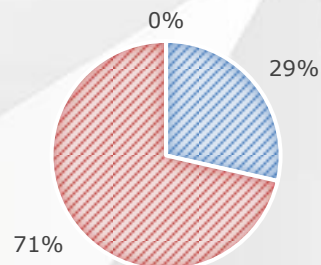
Общие результаты анализа представлены на диаграммах справа и на последующих слайдах.

ОФИСЫ



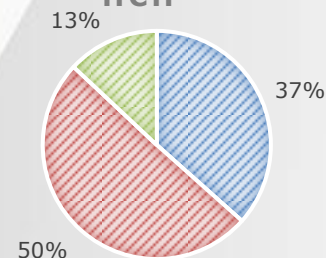
■ снижение цены ■ без изменение цены ■ увеличение цены

ПРОИЗВОДСТВО / СКЛАДЫ



■ снижение цены ■ без изменение цены ■ увеличение цены

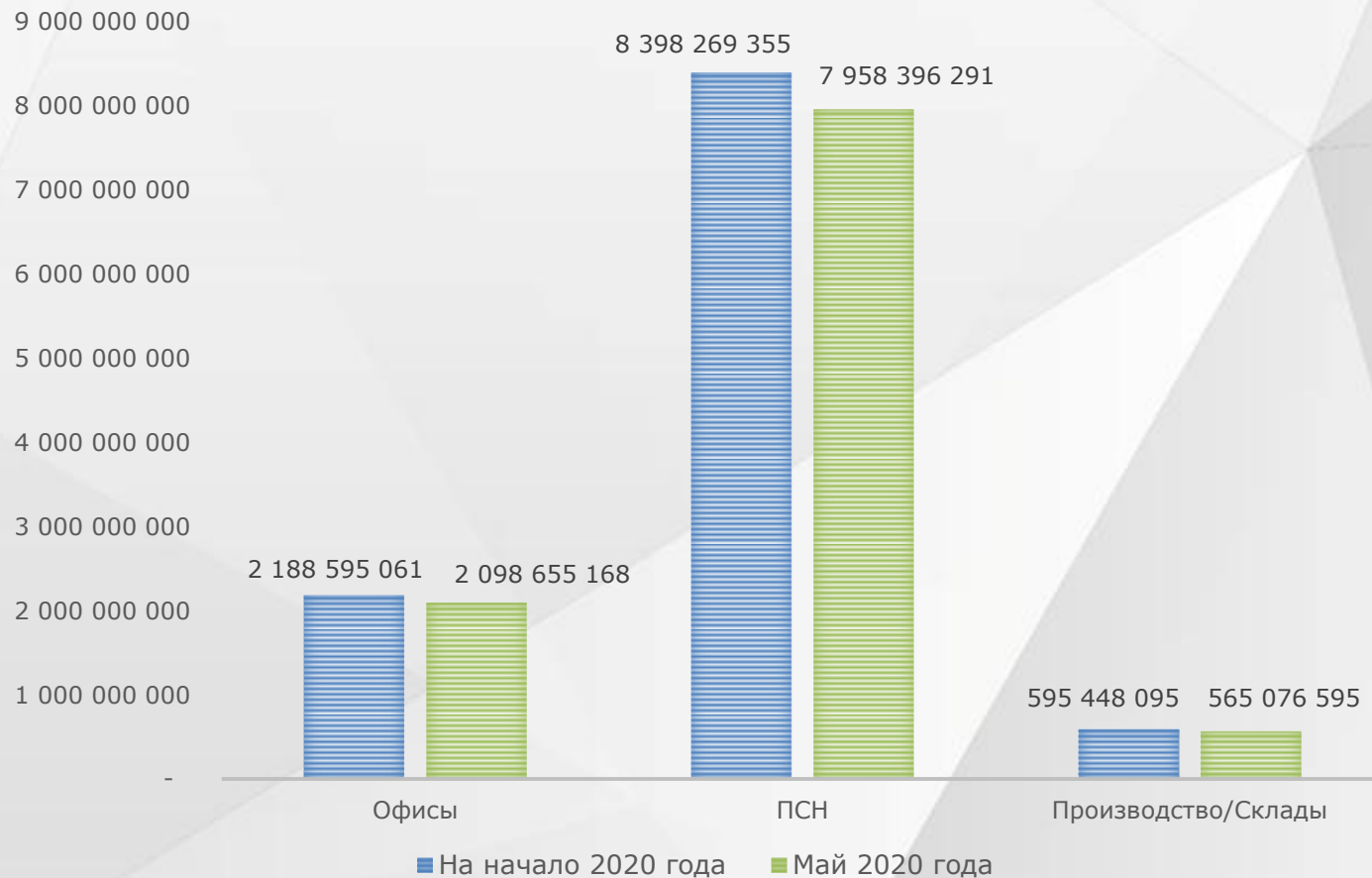
ПСН



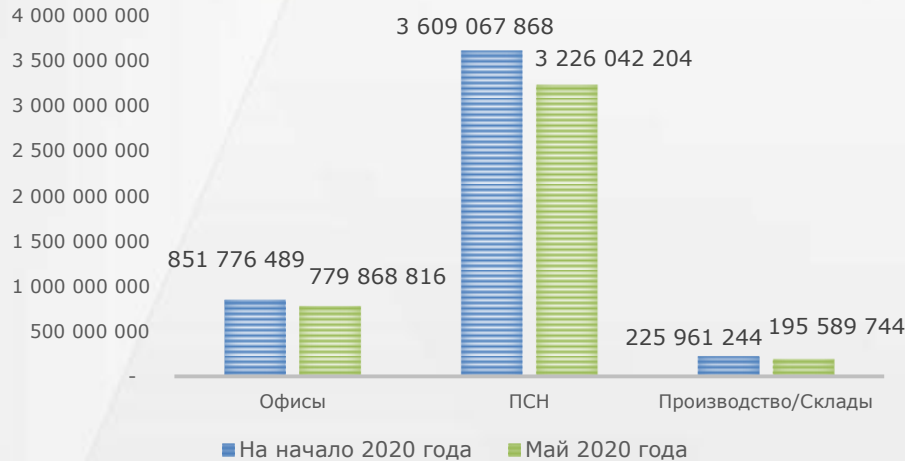
■ снижение цены ■ без изменение цены ■ увеличение цены

В абсолютных цифрах на май 2020 года цены предложений по всем анализируемым объектам суммарно равнялись 10,622 млрд рублей, что на 5% ниже, чем на начало года по тем же видам объектов. Сводные данные анализа представлены ниже.

ДИНАМИКА СУММАРНОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ



СНИЖЕНИЕ ЦЕН ПО СЕГМЕНТАМ



Далее мы проанализировали изменения цен отдельно по группам, где цены только понижались или только повышались.

Снижение цен по сегментам составило:

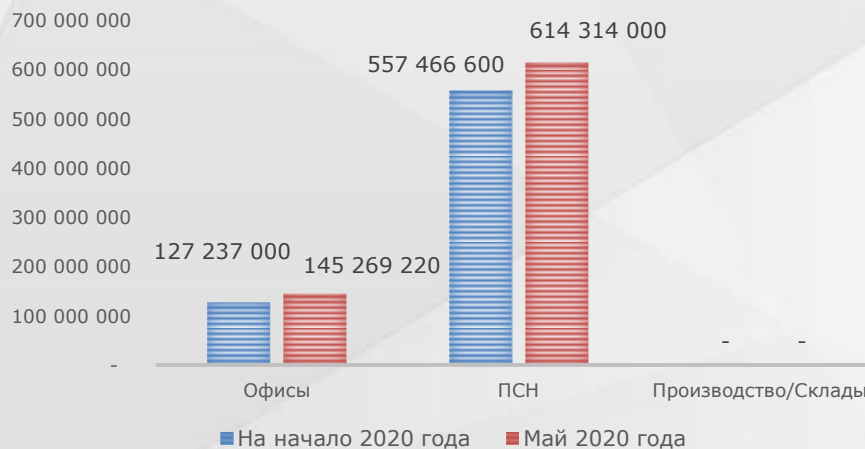
- Офисы -8%;
- ПСН -11%;
- Склады -13%.

Повышение цен по сегментам составило:

- Офисы +14%;
- ПСН +10%.

Анализ срока экспозиции объектов показал отсутствие явной зависимости между периодом продажи и ценовой стратегией продавцов.

ПОВЫШЕНИЕ ЦЕН ПО СЕГМЕНТАМ



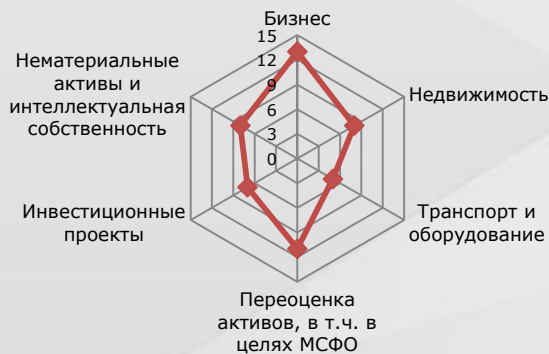
По ряду объектов, за исследуемый период, наблюдается разнонаправленная динамика изменения цен – повышение, потом понижение и опять повышение, что в первую очередь объясняется тактикой продаж.

О компании

Swiss Appraisal – одна из самых динамичных компаний на рынке профессиональных услуг стоимостного консалтинга в России и СНГ.

Компания оказывает полный комплекс услуг по оценке бизнеса, материальных и нематериальных активов в соответствии с российскими и международными стандартами для среднего и крупного бизнеса, а также государственного сектора

Рейтинг Swiss Appraisal по направлениям деятельности



Отчеты об оценке Swiss Appraisal соответствуют международным и российским стандартам :



Европейская группа ассоциаций оценщиков



Royal Institution of Chartered Surveyors



Саморегулируемая Международная Ассоциация Оценщиков



Российское общество оценщиков



5 место в рейтинге инвестиционных консультантов информационно-аналитического проекта по слиянию и поглощению в России



Swiss Appraisal работает в соответствии с требованиями качества:

- ISO 9001:2011
- SA TQM 2.3 - трехступенчатая система контроля качества Swiss Appraisal

TQM 2.3
Swiss Appraisal[®]



Swiss Appraisal – единственная консалтинговая компания в Российской Федерации, аккредитованная при Swiss Business Hub Russia/Switzerland Global Enterprise (Швейцарский Центр в России)

SWITZERLAND GLOBAL ENTERPRISE
enabling new business

Отказ от ответственности

Настоящий аналитический материал подготовлен аналитической группой офиса швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal в России и СНГ.

Мы будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данный материал через форму обратной связи на нашем сайте.

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 (495) 120-2962

Результаты настоящего аналитического материала Swiss Appraisal предназначены для публичного использования. Swiss Appraisal разрешает использование информации настоящего аналитического материала только с обязательной ссылкой на Swiss Appraisal.

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