SWISS APPRAISAL
We Value Your Success

Анализ рынка складской недвижимости класса С (В-) по итогам 2019 года

- Средние цены продажи 34 961 - 47 773 руб./кв. м
- Средние ставки аренды 4 875 - 5 735 руб./кв. м/год
- Ставка капитализации 11,5 %
- Уровень вакантности 4-5 %

Цели исследования

Аналитические данные для рынка складской недвижимости класса С (В-) в открытых источниках крайне ограничены. Целью настоящего обзора является раскрытие и анализ информации об индустриальной недвижимости класса С (В-) г. Москвы.

Сотрудники компании Swiss Appraisal подготовили анализ складов класса С (В-) по итогам 2019 г., в котором содержатся основные показатели рынка, описание текущих и прогнозных тенденций.

Обзор был проведен на основе анализа данных из закрытых риелторских баз (Realto, WinNER и др.), объем выборки составил более 20 000 предложений. При этом выборка была отчищена от статистических выбросов, а также от дублированных предложений.

На основании представленных данных, оценщики смогут рассчитывать и применять корректировки при расчете стоимости, а также арендной ставки складской недвижимости класса С (В-) в г. Москве.

Основные выводы и прогнозы

- Средние цены продажи варьируются от 34 961 до 47 773 руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от направления.
- Средние ставки аренды расположены в диапазоне от 4 875 до 5 735 руб./кв. м/год с учетом НДС, операционных расходов, но без учета коммунальных платежей.
- Ставка капитализации составляет 11,5%.
- Уровень вакантности составляет 4-5%.
- В целом рынок складской недвижимости класса С (В-) является стабильным, колебания цен носят сезонный характер, рост цен в 2019 году незначительный и составляет 2-3%.
- В 2020 году на рынке складской недвижимости класса С (В-) ожидается продолжение тенденции постепенного сокращения предложений в связи с реновацией. Однако к значительному росту цен это скорее всего не приведет ввиду ограничений со стороны спроса. Прогнозируется, что рост цен составит 3–5%.

Предложение

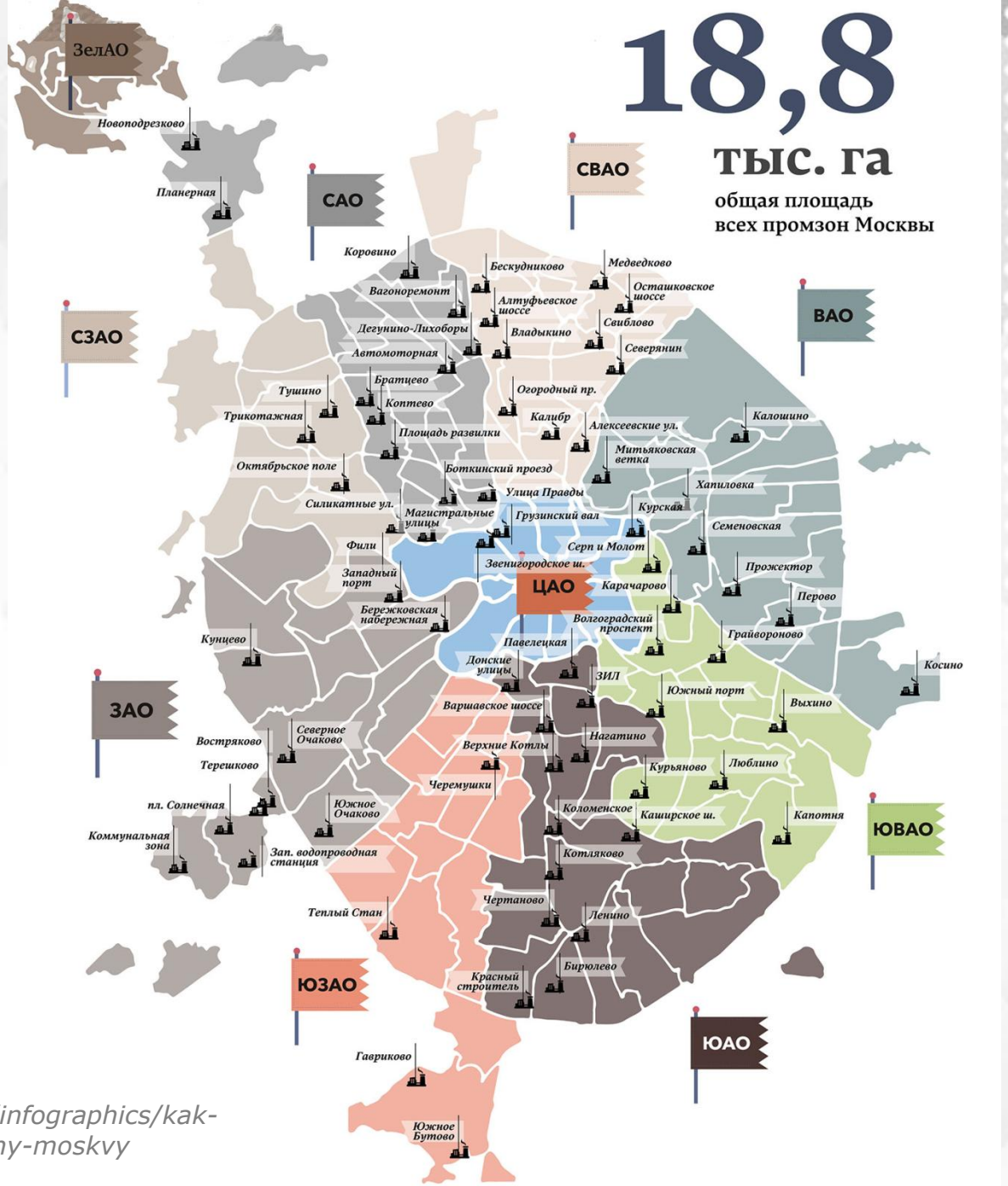
Класс С (В-) складской недвижимости Москвы представлен в основном объектами, расположенными в промышленных зонах на территориях как бывших, так и все ещё работающих предприятий. Промзоны занимают порядка 18,8 тыс. га, что составляет более 17% территории "старой" Москвы. *

Количество складов класса С (В-) постепенно сокращается. Часть объектов реконструируют и переводят в более высокий класс (В+) с современными системами оснащения. Часть промзон попадает под программу редевелопмента.

Реорганизовать предлагается почти 13 тыс. га земли, причем 4,7 тыс. га подлежат полной реорганизации, а 7,8 тыс. га - частичной. В основе обновления этих территорий лежит формирование комплексной городской застройки с жильем, социальными объектами и новыми рабочими местами.

Городские власти не просто планируют использовать промышленные площадки для градостроительного развития, но и готовы изменить функционал некоторых предприятий на административно-общественную с элементами жилой застройки. Однако промышленная функция ряда зон, например, "Бирюлёво", "Чертаново", "Калошино", "Коровино", "Вагоноремонт" и других, наоборот, будет интенсифицирована, поскольку здесь предполагается разместить новые производственные мощности.

** https://stroi.mos.ru/renovaciya-promzon?from=cl*

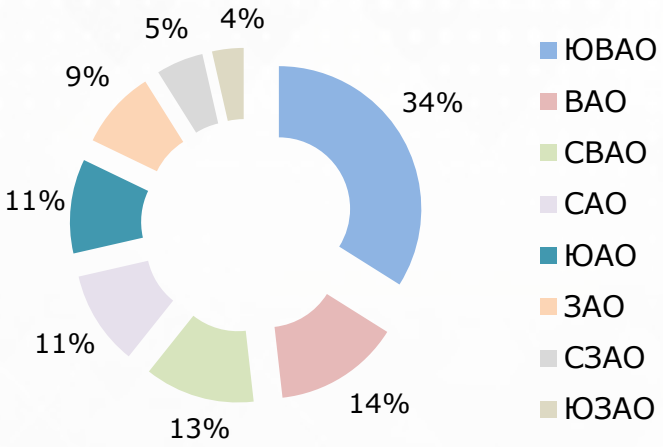


Источник: https://stroi.mos.ru/infographics/kak-izmieniatsia-promzony-moskvy

На рынке сохраняется центробежная тенденция, то есть смещение от центра к периферийным районам. Индустриальная недвижимость перебазируется в кластеры, возводимые за МКАД, это связано, как с дорогостоящей землей внутри, так и с определенными ограничениями по доставке грузов на автотранспорте с высокой тоннажностью. Самыми привлекательными складскими комплексами являются объекты непосредственно у МКАД, что удобно для крупных поставок товаров в Москву и ближнее Подмосковье.

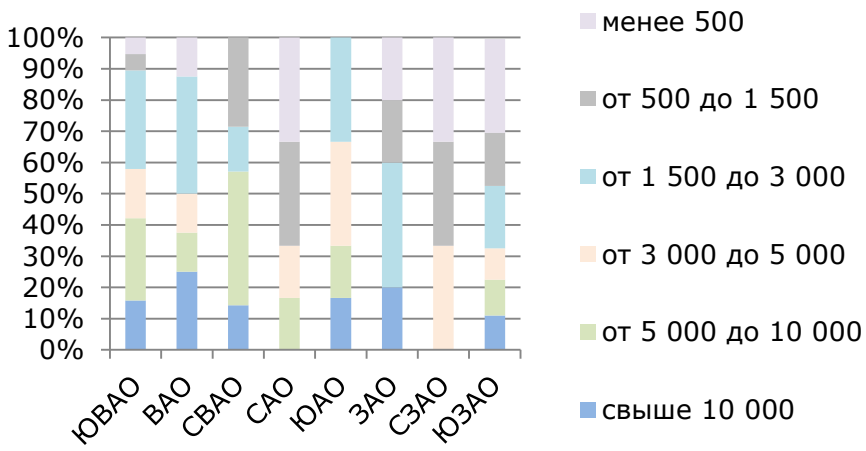
В зоне до 25 км от МКАД наибольшее количество предложений складов класса С (В-) наблюдается на юго-восточном и восточном направлениях, ориентированных на грузопотоки по территории России. Арендаторов здесь интересуют наиболее удобные и современные трассы, такие как, например, скоростная трасса Дон.

Рисунок 1. Распределение количества предложений по округам



Несмотря на постоянно растущие объемы строительства, предложение складских площадей не поспевает за нарастающим спросом на высококлассные складские объекты, уровень вакантности которых в 2019 году достиг рекордного минимума за последние 6 лет. Спрос на качественные складские объекты возрастает, в то время как на рынке складской недвижимости класса С (В-) остаются компании, которые арендуют помещения как вспомогательные, или рассматривают покупку объекта для дальнейшего редевелопмента. Для эксплуатации складов класса С (В-), как правило, необходимы значительные вложения, так как построенные в 1950-1990 г. здания значительно износились. Нередко также объекты класса С (В-) эксплуатируются с минимальным набором сервисных услуг (охрана, парковка, организация питания и пр.).

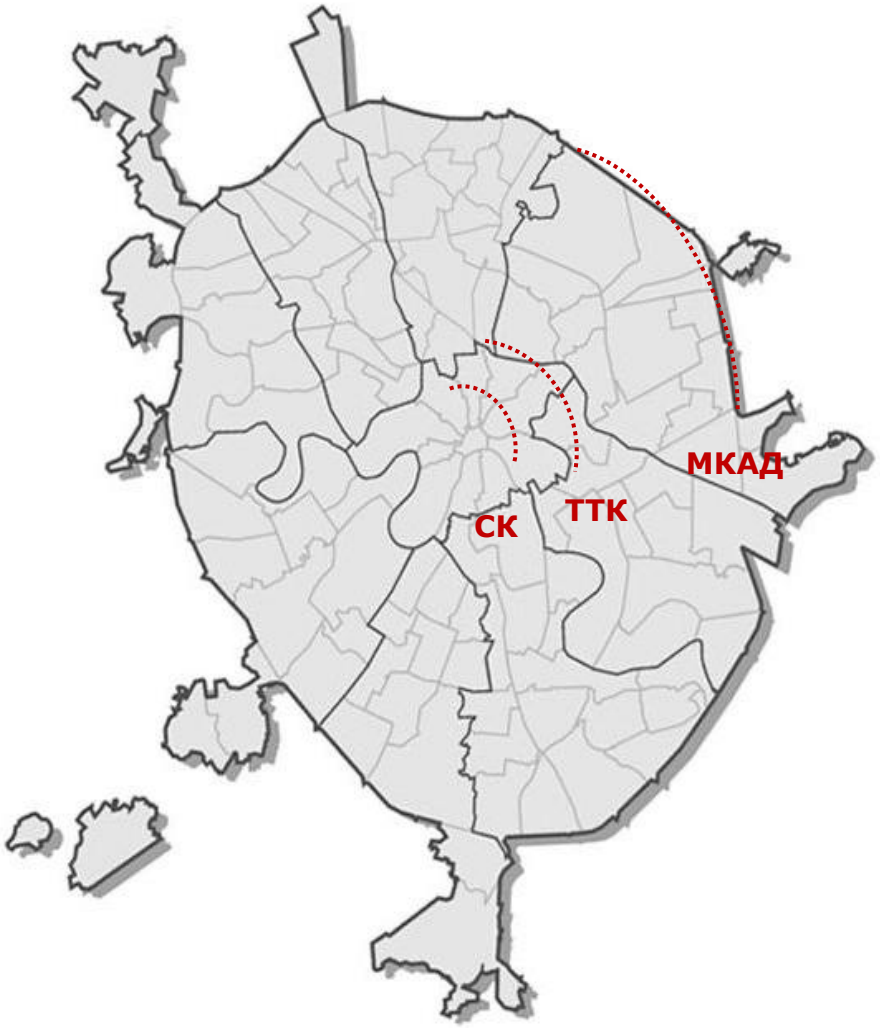
Рисунок 2. Распределение количества предложений по диапазонам площади



Площадь большинства помещений, выставленных на продажу: 1 500–3 000 кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 5 000-10 000 кв. м.

Внутри МКАД, чем ближе к ТТК, тем большим спросом пользуются "перевалочные" склады – площадью менее 500 кв. м, что минимизирует расходы и улучшает логистику с учетом минимального набора необходимых разрешений на транспорт.

Экономические зоны



Рынок складской недвижимости класса С (В-) Москвы можно поделить на экономические зоны исходя из административных округов и основных транспортных магистралей, таких как Садовое кольцо, третье транспортное кольцо, МКАД.

В центральной части Москвы предложение складов ограничено. Так, внутри Садового кольца практически отсутствуют предложения. В основном встречаются предложения помещений в подвалах жилых домов и административных зданий.

Наибольшее количество объектов к продаже зафиксировано между ТТК и МКАД. На втором месте по количеству – объекты за МКАДом, количество предложений в этой экономической зоне незначительно в связи с преобладанием складов классов А и В+.

Спрос

Рынок продажи

При покупке складской недвижимости класса С (В-) в г. Москве наибольшим спросом пользуются производственные и складские здания, расположенные в промышленных зонах вблизи крупных автомагистралей.

На спрос также влияет состояние здания и возможность реконструкции. При этом возможность реконструкции с учетом изменения профиля здания может являться основной целью сделки.

Также спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки и площадок для маневрирования транспорта.

Рынок аренды

Спрос на аренду складских объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам.

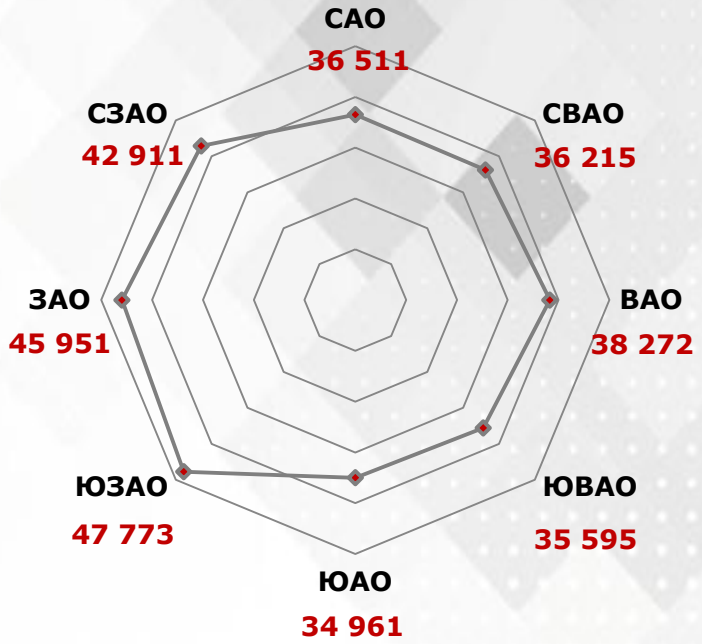
Среди арендаторов складских объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 40% объема поглощения.

В данном классе основной спрос приходится на небольшие складские помещения площадью до 1 500 кв. м.

Рисунок 3. Факторы спроса

Коммерческие условия. Продажа

Рисунок 4. Средняя цена предложения по округам, руб./кв. м*



* Цены указаны с учетом НДС

Юго-Западное и Западное направления традиционно остаются самыми дорогими, средняя цена предложения составляет 47 773 и 45 951 руб./кв. м соответственно.

Несколько уступает по стоимости складская недвижимость Северо-Западного округа – 42 911 руб./кв. м.

Самые бюджетные же предложения располагались в Южном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых составляла 34 961 и 35 595 руб./кв. м соответственно.

По мере удаления от центра цена продажи объектов складской недвижимости уменьшается.

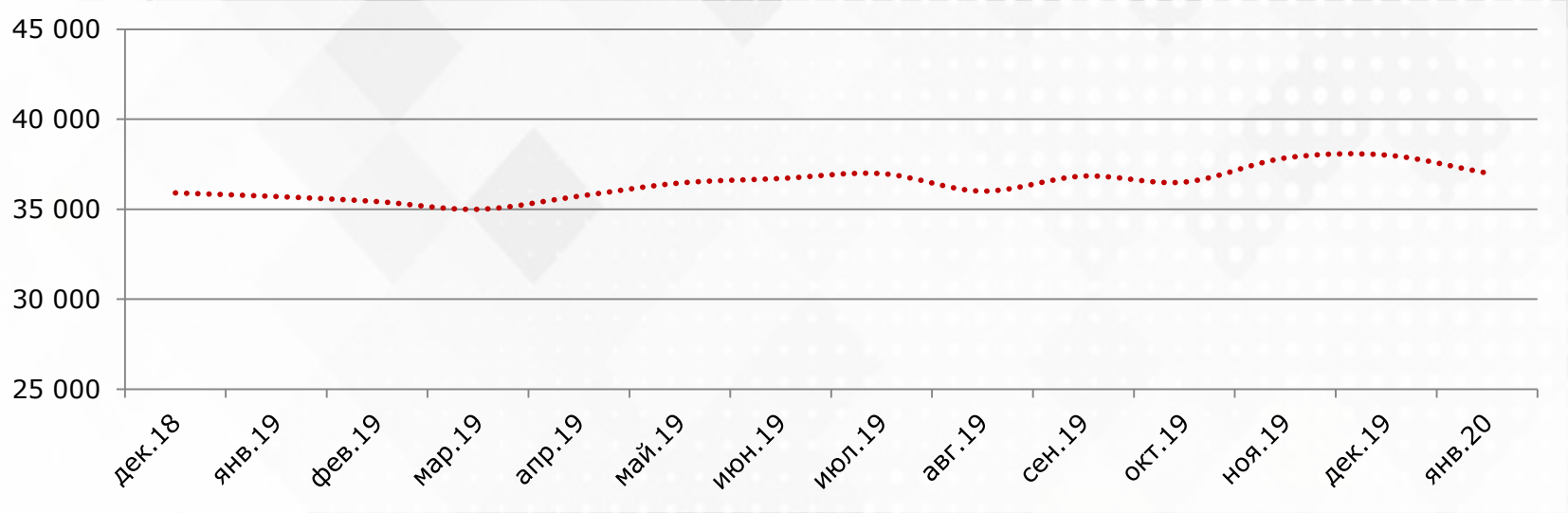
Стоимость объектов между Садовым кольцом и ТТК выше также ввиду предложения объектов меньшей площади, нежели в остальных экономических зонах.

Рисунок 5. Средняя цена предложения по экономическим зонам, руб./кв. м*

Экономическая зона	Средняя цена по экономическим зонам, руб./кв. м
Между Садовым кольцом и ТТК	**42 532**
Между ТТК и МКАД	**38 605**
За МКАД	**35 231**

* Цены указаны с учетом НДС

Рисунок 6. Динамика цен предложения, руб./кв. м*



* Цены указаны с учетом НДС

Колебания цен носят сезонный характер и связаны с изменением деловой активности: в январе спрос и предложение типично ниже, в феврале на рынок выходит большее число предложений и показатели увеличиваются. Снижение наблюдается в марте по причине насыщения рынка, а далее идет рост и стабилизация цен.

В целом на рынке складской недвижимости класса С (В-) наблюдается стагнация, рост цен незначительный и составляет 2-3% за 2019 год. Количество предложений сокращается ввиду продолжающейся программы реновации промышленных зон Москвы. Новые площади более высокого класса являются более предпочтительными для покупателя.

Коммерческие условия. Аренда

Рисунок 7. Средняя ставка аренды по экономическим зонам, руб./кв. м*

Экономическая зона	Средняя ставка аренды, руб./кв. м*
Между Садовым кольцом и ТТК	**5 857**
Между ТТК и МКАД	**5 102**
За МКАД	**4 351**

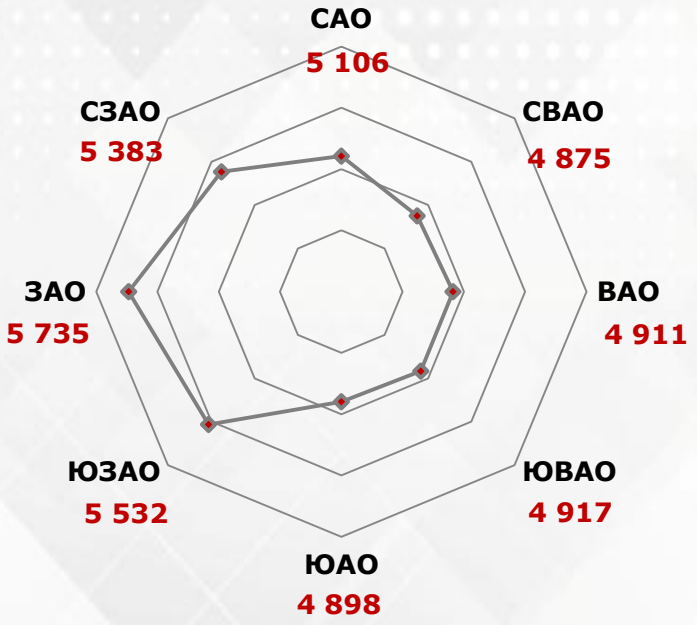
* Арендные ставки указаны с учетом НДС, операционных расходов, но без учета коммунальных платежей

Аналогично ситуации на рынке продажи ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра.

Самыми дорогими направлениями остались Северо-Западный, Юго-Западный и Западный округа, восточное направление оказалось относительно дешевым.

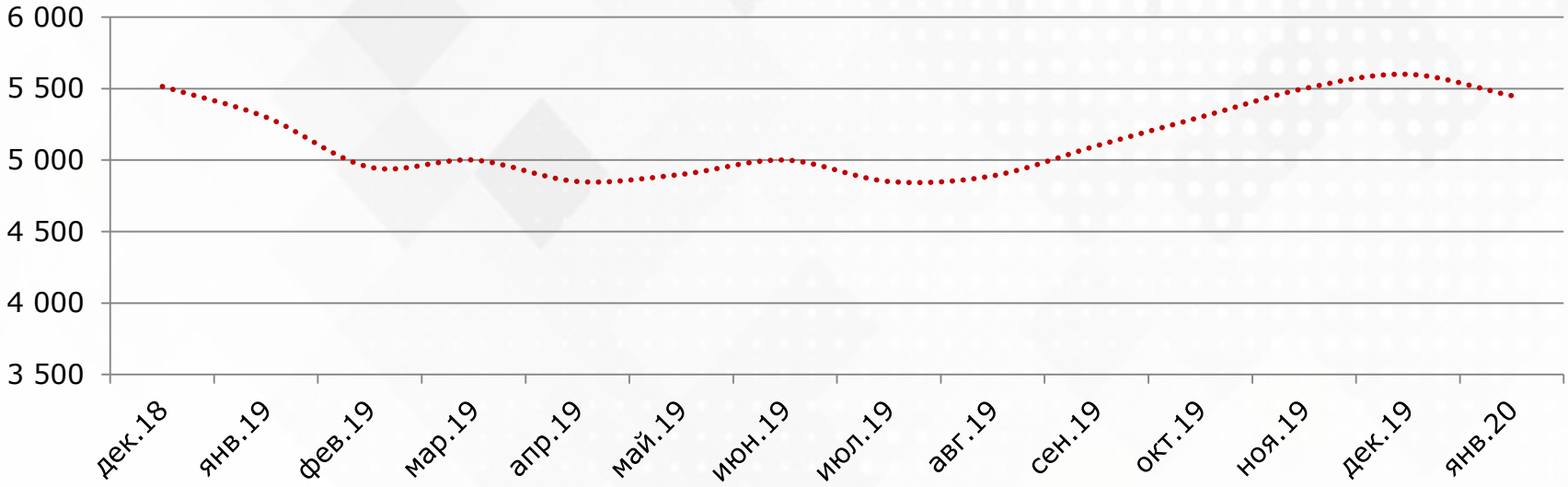
Повышенным спросом пользуются наименее загруженные транспортные направления. Популярными у арендаторов являются складские комплексы на западе и юго-западе. Здесь проходят крупнейшие современные автомагистрали — Новорижское, Минское, Можайское, Волоколамское шоссе, а также расширенные и реконструированные Киевское и Калужское шоссе. Востребованность направления также обусловлена ростом значения аэропорта Внуково.

Рисунок 8. Средняя цена предложения по округам, руб./кв. м*



* Арендные ставки указаны с учетом НДС, операционных расходов, но без учета коммунальных платежей

Рисунок 9. Динамика ставок аренды, руб./кв. м*



* Арендные ставки указаны с учетом НДС, операционных расходов, но без учета коммунальных платежей

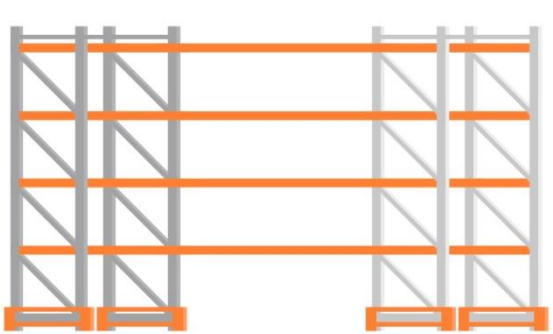
Как и рынок продажи, рынок арендных ставок в складском сегменте класса С (В-) в 2019 г. не претерпел значительных изменений. Стагнация связана с увеличившимися рисками для арендаторов в связи с реновацией. Арендаторы опасаются, что объект может попасть в программу реновации, и заключают договоры на короткий срок.

Ставка капитализации и вакансия

Аналитики компании Swiss Appraisal на основе рыночных данных рассчитали среднее значение ставки капитализации методом экстракции. Выборка основана более чем на 100 объектах складского назначения класса С (В-), одновременно выставленных на продажу и аренду.

Среднее значение ставки капитализации для складской недвижимости класса С (В-) по итогам 2019 г. составляет 11,5%.

Вакансия на рынке складской недвижимости класса С (В-) остается по-прежнему низкой и составляет 4-5%.



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

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

mergers.ru
СЛИЯНИЯ И ПОГЛОЩЕНИЯ В РОССИИ

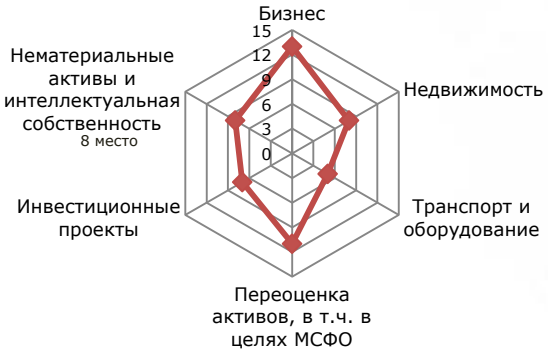
Swiss Appraisal работает в соответствии с требованиями качества:

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

TQM 2.3
Swiss Appraisal®

Рейтинг Swiss Appraisal по направлениям деятельности

RAEX ЭКСПЕРТ РА РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО
INTERNATIONAL GROUP OF RATING AGENCIES



Отчеты об оценке Swiss Appraisal соответствуют международным и российским стандартам :

TEGoVA — Европейская группа ассоциаций оценщиков

RICS — Royal Institution of Chartered Surveyors

СМАО — Саморегулируемая Международная Ассоциация Оценщиков

РОО — Российское общество оценщиков

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

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.