

КАК ФОРМИРУЕТСЯ ЦЕНА НА СКЛАД В МОСКВЕ?



Компания Skladman USG проанализировала 45 складских объектов внутри МКАД. Стоимость квадратного метра на склады в городской черте складывается из различных факторов.

За 15 лет активного развития рынка складской недвижимости бум строительства новых современных складов обошел Москву стороной. За это время встречались единичные проекты, либо пользователи строили для себя. Текущее предложение складских помещений может встречаться в различных вариантах: производственные комплексы, бизнес-парки, отдельно стоящие здания.

Схема ценообразования и структура арендных платежей

Система ценообразования для качественной и некачественной складской недвижимости имеет некоторые различия.

В качественных объектах складского назначения (в т.ч. офисно-складские комплексы) классов А и В арендные ставки принято очищать от эксплуатационных расходов, НДС и коммунальных платежей. Подобные ставки называют triple net.

Средняя величина базовой арендной ставки складской недвижимости составляет 5 200 руб./м² в год (triple net) в классе А и 5 100 руб./м² – в классе В.

В классе А оплата НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные услуги рассчитываются отдельно. В классе В

большинство объектов сдается в аренду по принципу «все включено».

В низкокачественных объектах складского назначения класса С частой практикой является введение ставки «все включено», но оплата электроэнергии при этом чаще всего не входит в структуру ставки.

Средняя величина арендной ставки складской недвижимости составляет 3 900 руб./м² в год (triple net). Все проанализированные объекты класса С сдаются по принципу «все включено». Итоговая средняя стоимость аренды для пользователей составляет 5 000–6 000 руб./м² в год.

Средний диапазон аренды офисных помещений в проанализированных комплексах примерно одинаков для всех классов и составляет 10 000–14 000 руб./м² в год («все включено»).

Сравнимый уровень ставок на склады классов А и В связан с тем, что средний размер блоков в классе В значительно меньше, чем в классе А. В классе В большое количество блоков площадью 200–1 000 м².

Для анализа уровня арендных платежей в классе С была произведена оценка ставок по принципу triple net: в таких объектах почти во всех случаях ставки указываются в формате «все включено», а это уже во многих объектах составляет 5 000–6 000 руб./м² в год, что сравнимо со ставками «все включено» в классе В.

Низкокачественные объекты часто характеризуются более выгодным местоположением – ближе к центру города, а также с точки зрения логистики и складской инфраструктуры они обладают большим потенциалом. Стоит отметить, что низкокачественные склады часто сдаются маленькими блоками, поэтому арендаторы предпочитают в какой-то степени игнорировать фактор качества складского объекта.

На рис. 1 указан диапазон по большинству предложений. Однако это нетипичное предложение, все зависит от объекта и стратегии его реализации.

Некоторые выводы

Количество складских объектов недвижимости класса С в границах Москвы превышает количество объектов классов А и В.

Арендаторы зачастую игнорируют фактор качества складского объекта, отдавая предпочтение более выгодному расположению.

В классе А оплата НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные услуги рассчитываются отдельно, в то время как в классах В и С чаще действует принцип «все включено».

Как считает Ярослав Дарусенков, руководитель отдела консалтинга компании Skladman USG, качественные складские объекты внутри МКАД характеризуются высоким уровнем стоимости аренды. В отдельных случаях уровень ставки на качественные складские помещения в Москве может достигать и 10 000 – 11 000 руб./м² в год («все включено»), что сравнимо со ставками на офисную недвижимость класса В/В- за пределами Третьего транспортного кольца. «Это связано не только с дорогой городской землей, но и наличием стабильного спроса: складской сегмент внутри Москвы даже в кризисные периоды пользуется спросом со стороны потенциальных пользователей. Подобная картина наблюдается и в других мегаполисах мира. Например, в Лондоне было зафиксировано, что за последние 10 лет городская складская недвижимость была подвержена меньшей волатильности по сравнению с другими сегментами коммерческой недвижимости», – считает Ярослав Дарусенков.

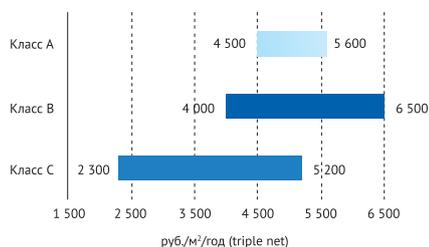


Рисунок 1. Диапазон арендных ставок на складские помещения в зависимости от класса
Источник: Skladman USG