



Наталья Киреева,
к.э.н., доцент кафедры предпринимательства и
логистики ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова»



Владислав Мысик,
студент IV курса факультета маркетинга,
направление «Логистика»



Федор Чистяков,
студент IV курса факультета маркетинга,
направление «Логистика»

АНАЛИЗ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССОВ С И D МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Когда говорят о рынке складской недвижимости, то имеют в виду только качественную складскую недвижимость – склады классов А и В, но на самом деле существует и огромный сегмент менее качественных складов, который согласно некоторым оценкам может достигать до 70% от общего количества квадратных метров складских площадей.

Почему эти склады остаются за рамками различных отчетов? Сколько таких складов в открытой продаже? Кафедра предпринимательства и логистики ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова» решила в этом разобраться.

Аннотация. В статье определено количество предложений о продаже складов классов С и D в разрезе округов г. Москвы и расстояния от МКАД, приводится стоимость квадратного метра и описаны факторы, оказывающие влияние на ее формирование; объекты сгруппированы по площади и выявлено их место в структуре общего предложения.

Ключевые слова. Рынок складской недвижимости, склады класса С и D, предпринимательство, стоимость квадратного метра.

ANNOTATION. In article identified the number of proposals for the sale of warehouses of class C and D in the context of districts of Moscow and distance from MKAD, the cost per square meter and the factors influencing its formation, the objects are grouped by area, and their place is identified in the structure of total supply.

KEY WORDS. The market of warehouse real estate, warehouses C and D class, entrepreneurship, cost per square meter.

Классы помещений

В своем исследовании мы при определении категории складов опирались на классификацию складских помещений по версии KnightFrank.

К складам С в первую очередь относят капитальные производственные помещения или утепленные ангары, где высота потолков составляет от 4 м, полы асфальтовые либо покрыты бетонной плиткой или просто бетоном. Такие параметры, как система вентиляции, отопления, наличие офисных помещений и телекоммуни-

каций при складе, пожарная сигнализация и система пожаротушения желательны, но не обязательны.

Склады класса D часто располагаются в помещениях, которые изначально для этого не предназначались: подвалы, бывшие объекты гражданской обороны, ангары, гаражи, производственные цеха и др. Требования к таким складским помещениям минимальны – наличие освещения и ворот для операций погрузки и выгрузки. Данные склады используются в основном для непродолжительного хранения партий различных грузов и могут располагаться как в го-

родской черте и промышленных зонах, так и на достаточном удалении от основных транспортных путей.

Источники информации о предложениях по продаже складов

Недвижимость всегда была прерогативой и высокомаржинальной сферой коммерческой деятельности, поэтому сейчас существует множество компаний, занимающихся продажей складских помещений. Среди них посреднические доски объявлений, агентства недвижимости и консалтин-

говые компании, при этом последние более популярны, чем доски объявлений, так как при выборе нужного объекта покупатель может получить профессиональную консультацию.

Приведем некоторые характеристики источников информации о предложениях по продаже складов.

Доски объявлений. Самым посещаемым сайтом в России, размещающим бесплатные объявления, является www.avito.ru¹. Более того, он входит в восьмерку самых посещаемых сайтов в России, опережая «Facebook» и даже мирового онлайн-рейтинга «Aliexpress». Ежемесячно сайт www.avito.ru посещают более 45 млн уникальных пользователей, что весьма привлекательно для коммерческих организаций, размещающих объявления.

Еще одним крупным игроком на рынке онлайн-досок бесплатных объявлений является сайт <http://irg.ru> под названием «Из рук в руки». Функционал сайта и рабочий интерфейс очень похожи на «Avito», хотя охват аудитории заметно ниже – 21 млн уникальных посетителей в месяц².

К положительным характеристикам данных онлайн-площадок объявлений можно отнести:

- быстрый и удобный поиск информации;
- возможность посмотреть фото и видео объекта продажи;
- возможность отфильтровать объявления по интересующим критериям;
- наличие полной и мобильной версий сайтов, а также мобильных предложений для любых операционных систем;
- простота получения контактов продавца;
- сервис показывает объявления, которые могут быть интересны пользователю исходя из поискового запроса.

Однако есть и ряд негативных моментов:

- некоторые объявления не актуальны;
- объявления часто подаются посредниками, поэтому невозможно получить дополнительную информацию по интересующему объекту;

- указанные данные и условия продаж недостоверны;
- фото- и видеоматериалы не соответствуют действительности;
- невозможно получить профессиональную консультацию.

Таким образом, онлайн-доски объявлений о продаже складских помещений позволяют оценить рынок предложений и выбрать интересные объекты. Однако при покупке складов через данный сервис необходимо иметь профессиональных сотрудников или нанимать консультантов для сопровождения сделки.

Основным источником информации о продаже складов являются агентства недвижимости, выполняющие множество функций:

- сопровождение сделок при покупке и реализации недвижимости;
- подбор объектов недвижимости под запрос;
- проверка юридической чистоты объектов недвижимости;
- анализ и оценка интересующих объектов недвижимости;
- консультация специалистов о возможности переоснащения или перепланировке существующих объектов.

За оказанные услуги агентство получает вознаграждение в виде определенного процента от стоимости объекта недвижимости, хотя некоторые агентства имеют фиксированный прейскурант.

В отличие от онлайн-досок объявлений агентства недвижимости имеют офисы, где клиенты всегда могут ознакомиться с существующими предложениями, проконсультироваться и оставить заявки на подбор коммерческой недвижимости. Многие предприниматели и физические лица не обращаются в агентства, чтобы сэкономить на агентском вознаграждении, и в результате часто сталкиваются с множеством проблем при оформлении сделки купли-продажи.

«ИНКОМ-недвижимость», «Миэль» и «Циан» – крупнейшие агентства недвижимости на территории Москвы и Московской области³. «Циан» в отличие от своих ближайших конкурентов не имеет сети офисов и осуществляет деятельность только с помощью сайта.

Еще один важный источник предложений о продаже складских поме-

щений – консалтинговые компании, чья основная деятельность заключается в предоставлении комплекса услуг, связанных с приобретением или арендой недвижимости.

Одной из самых крупнейших консультационных компаний в России является «KnightFrank», которая разработала уникальную систему классификации складских помещений. Компания имеет большой штат профессионалов в сфере недвижимости и оказывает целый спектр услуг. Кроме того, она проводит исследования рынка недвижимости различных регионов страны.

«S.A.Ricci» – ведущая консалтинговая компания, оказывающая агентские и консалтинговые услуги при аренде и продаже помещений, занимающаяся продвижением, маркетингом и оценкой объектов недвижимости. «S.A.Ricci» входит в тройку лучших консалтинговых компаний в сфере обслуживания офисных и складских помещений⁴.

Следующим этапом исследования стало проведение комплексной оценки и классификации предложений о продаже складских помещений классов С и D.

Анализ предложений о продаже складских помещений классов С и D

4 декабря 2016 г. на интернет-сайтах рассмотренных источников информации было найдено 90 объявлений о продаже складов классов С и D.

При этом только на сайте онлайн-доски объявлений «Avito» была предусмотрена фильтрация объявления по классам складов, остальные предложения о продаже обрабатывались вручную. Некоторые объявления дублировались на разных сайтах источников информации о продаже складских зданий. Консалтинговые агентства «KnightFrank» и «S.A.Ricci» не предоставляют информацию об имеющихся объектах продажи, но предлагают оформить онлайн-заявку на подбор интересующего объекта недвижимости.

Следующим этапом исследования стала обработка и группировка объявлений о продаже складских помещений классов С и D по различным признакам.

¹ <http://www.rbc.ru/magazine/2015/12/56ba1b829a79477d693621f5>.

² <http://pesoa.ru/servisy-i-uslugi/samyeposeshhaemye-besplatnye-doski-obyavlenijv-internete.html>.

³ <http://domgo.ru/prodavtsy-nedvizhimosti>.

⁴ <http://www.ricci.ru/ru/about>.

Первым признаком группировки стало месторасположение: территория Москвы была разделена по округам, и отдельно выделены складские помещения, размещенные за пределами МКАД.

Результаты группировки по месторасположению объектов продажи представлены на рис. 1.

Стоит отметить, что 35% всех предложений содержит информацию о продаже складских помещений в Юго-Восточном административном округе Москвы. В Восточном административном округе и на расстоянии до 20 км от МКАД расположено более 18% продаваемых складских объектов классов С и D.

В Западном и Северо-Западном административных округах и на расстоянии от 80 до 100 км от МКАД имеется наименьшее количество продаваемых складских помещений исследуемых классов, остальные расположены равномерно на территории Москвы и Московской области.

Далее все предложения о продаже складских помещений классов С и D были сгруппированы по цене за квадратный метр. Первым этапом группировки стал расчет средней цены за квадратный метр складской недвижимости классов С и D. Средняя цена была рассчитана с помощью формулы средней арифметической:

$$\text{Средняя цена за квадратный метр} = \frac{\sum_{i=1}^n P}{n},$$

где $\sum_{i=1}^n P$ – сумма значений цены за квадратный метр; n – количество объектов недвижимости, выставленных на продажу.

Таким образом, средняя цена за один квадратный метр складского здания класса С в Москве и Московской области составляет 49 211,39 руб., а средняя цена за квадратный метр складского здания класса D – 46 922,45 руб. Выяснилось, что на цену влияет множество факторов: инфраструктура, высота потолков, напольное покрытие, но основным является месторасположение. Так, стоимость квадратного метра подвального помещения в Центральном административном округе Москвы в несколько раз превышает стоимость квадратного метра класса С с хорошей инфраструктурой в Юго-Восточном административном округе.

Группировка предложений по цене за квадратный метр площади склад-

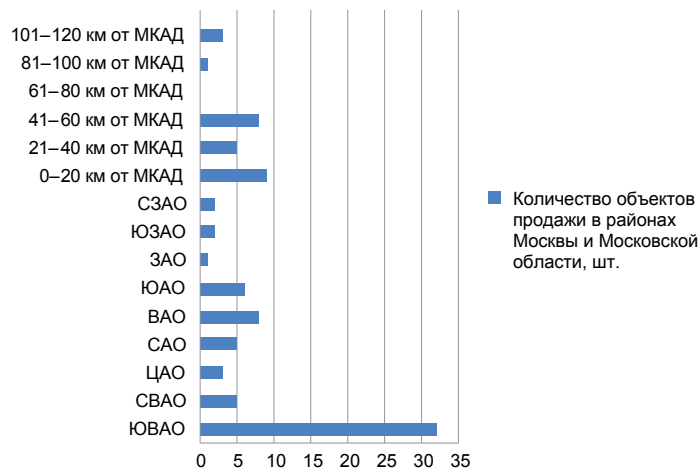


Рисунок 1. Количество предложений о продаже складов классов С и D в разных районах Москвы и Московской области

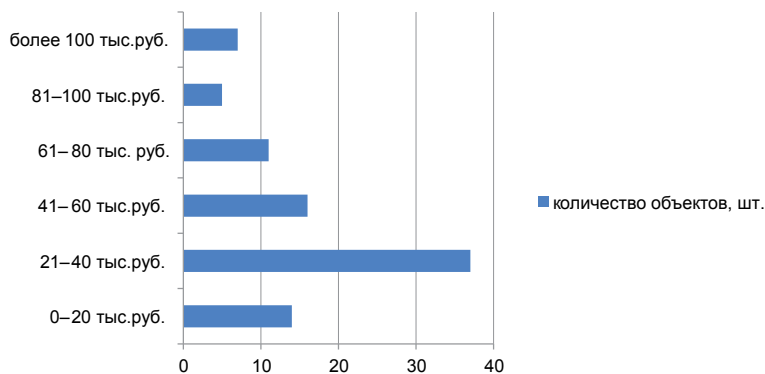


Рисунок 2. Стоимость квадратного метра складской площади классов С и D в Москве и Московской области

ских зданий классов С и D представлена на рис. 2.

Таким образом, более 40% складской недвижимости классов С и D имеет стоимость от 21 до 40 тыс. руб. за квадратный метр, и только 8% – свыше 100 тыс. руб. Как было отмечено, фактором, оказывающим наибольшее влияние на стоимость недвижимости, является ее месторасположение.

Еще один ключевой показатель – площадь складских помещений. Все предложения о продаже складов классов С и D в Москве и Московской области были разделены на группы в соответствии с имеющейся площадью. Результаты деления предложений на группы представлены на рис. 3.

Большее половины рассмотренных объектов недвижимости имеет площадь до 1000 м², что объясняется типом зданий, выставленных на продажу. Склады классов С и D обычно располагаются в отдельных капитальных строениях небольшой площади или в ангарах, гаражах и подвалах.

Данные типы зданий изначально проектируют с небольшими площадями застройки. Однако в настоящее время строят складские комплексы класса С площадью свыше 10 000 м². Такие застройки покрывают спрос на складские помещения класса С с развитой инфраструктурой и хорошим техническим оснащением. Доля подобных складских комплексов среди предложений о продаже составляет 5,5%.

Техническое оснащение и инфраструктура складских помещений исследуемых классов в большинстве случаев не отвечают современным потребностям предпринимателей. Отсутствие центральных коммуникаций, стоянки для большегрузных автомобилей и технического оснащения складов характерны для складов классов С и D, выставленных на продажу в исследуемом регионе Российской Федерации.

К сожалению, множество объявлений о продаже складских помещений не содержит дополнительной информации об объектах продажи, что

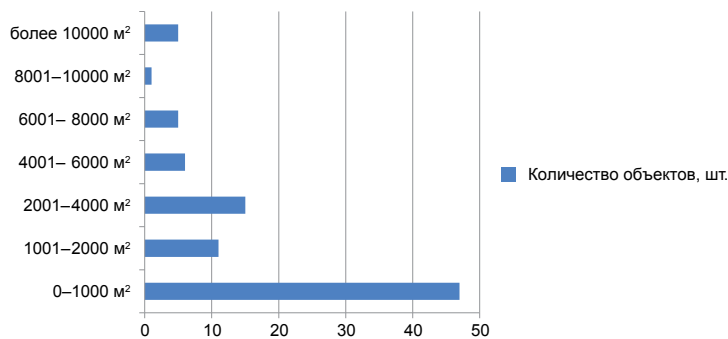


Рисунок 3. Группировка складских объектов, выставленных на продажу в Москве и Московской области

не позволяет провести группировку предложений по уровню предлагаемого сервиса.

Таким образом, была проведена группировка складских помещений классов С и D по трем ключевым критериям: цена за квадратный метр, площадь и месторасположение. Полученные данные позволяют оценить долю складских помещений классов С и D в общей структуре предложений о продаже складских зданий в Москве и Московской области, а также описать значение складов исследуемого типа в логистике.

Место складов С и D в структуре общего предложения

Доля предложений о продаже складов классов С и D в структуре предложений о продаже всех складских помещений в Москве и Московской области может быть определена с помощью использования статистического исследования консалтинговой компании «S.A.Ricci» «Обзор рынка складской и промышленной недвижимости за III квартал 2016 г. в Московском регионе»⁵. В отчете о данном исследовании содержится информация об основных тенденциях на рынке складской недвижимости в Московском регионе, а также об объеме сделок по продаже и аренде складских помещений складских помещений классов А и В.

Данные из отчета компании «S.A.Ricci» свидетельствуют о том, что в настоящее время преобладает строительство и ввод в эксплуатацию высококачественных помещений класса А, а также имеется повышенный интерес предпринимателей к

складским помещениям, расположенным не далее 20 км от МКАД.

В III квартале 2016 г. общий объем сделок по продаже и аренде складских помещений классов А и В составил 237 000 м². Доля сделок по продаже складских помещений – 7%. Таким образом, общий объем проданных складских помещений классов А и В составил 16 980 м². Низкий процент сделок по продаже объясняется неблагоприятной экономической и политической ситуацией в Российской Федерации, а также нежеланием инвесторов вкладывать финансовые средства в долгосрочные инвестиционные проекты.

Стоит отметить, что 237 000 м² складских площадей классов А и В в Московском регионе было доступно как для аренды, так и для покупки.

Общий объем предложений о продаже складских помещений классов С и D на 4 декабря 2016 г. в Московском регионе составил 219 276 м². Следовательно, доля предложений о продаже складских помещений классов С и D в общем объеме предложений о продаже складских помещений в Московской области составляет 48%.

Доля складов исследуемых классов достаточно высока – на них приходится почти половина всех складских площадей, выставленных на продажу, что говорит о низком уровне развития складской логистики и логистического сервиса в России.

В своем отчете консалтинговая компания «S.A.Ricci» отмечает тенденцию строительства и ввода в эксплуатацию преимущественно складов классов А и В, что означает снижение доли складов классов С и D в ближайшее время.

Однако полностью отказаться от складов исследуемых классов невозможно, потому что каждый из них выполняет определенные функции

и задачи, а также удовлетворяет специфические потребности клиентов.

Представители малого бизнеса выбирают склады классов С и D по ценовому критерию и уровню оказываемых услуг. Такие склады могут располагаться в пределах МКАД, что также играет важную роль при осуществлении предпринимательской деятельности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 полугодие 2016. Московский регион Обзор рынка складской и промышленной недвижимости «S.A.Ricci». Электронный ресурс: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analyticsfiles/s.a._ricci_industrial_market_report_1h_2016_rus.pdf.
- III квартал 2016. Московский регион обзор рынка складской и промышленной недвижимости «S.A.Ricci». Электронный ресурс: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analyticsfiles/s.a._ricci_industrial_market_report_3q_2016_rus.pdf.
- Агентство недвижимости «ИНКОМ». Электронный ресурс: <http://www.incom.ru>.
- Агентство недвижимости «ЦИАН». Электронный ресурс: <http://www.cian.ru>.
- Иванов Г.Г., Киреева Н.С. Складская логистика: учебник. – М.: ИД «Форум», 2016. – 192 с.
- Классификация складских помещений «KnightFrank». Электронный ресурс: <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/ind.pdf>.
- Консалтинговая компания «S.A.Ricci». Электронный ресурс: <http://www.ricci.ru/ru/about>.
- Онлайн-доска объявлений «Avito». Электронный ресурс: www.avito.ru.
- Онлайн-доска объявлений «ИЗ рук в руки». Электронный ресурс: <http://www.irr.ru>.
- Рейтинг самых посещаемых досок объявлений. Электронный ресурс: <http://pesoa.ru/servisy-i-uslugi/samye-poseshhaemye-besplatnyedoski-obyavlenij-v-internete.html>.
- Сухаревская А.В. Avito: бесплатная доска объявлений за \$2,7 млрд // РБК. – 2015. – №12.
- Топ-10 агентств недвижимости. Электронный ресурс: <http://domgo.ru/prodavtsy-nedvizhimosti>.

⁵ http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a._ricci_industrial_market_report_3q_2016_rus.pdf.