



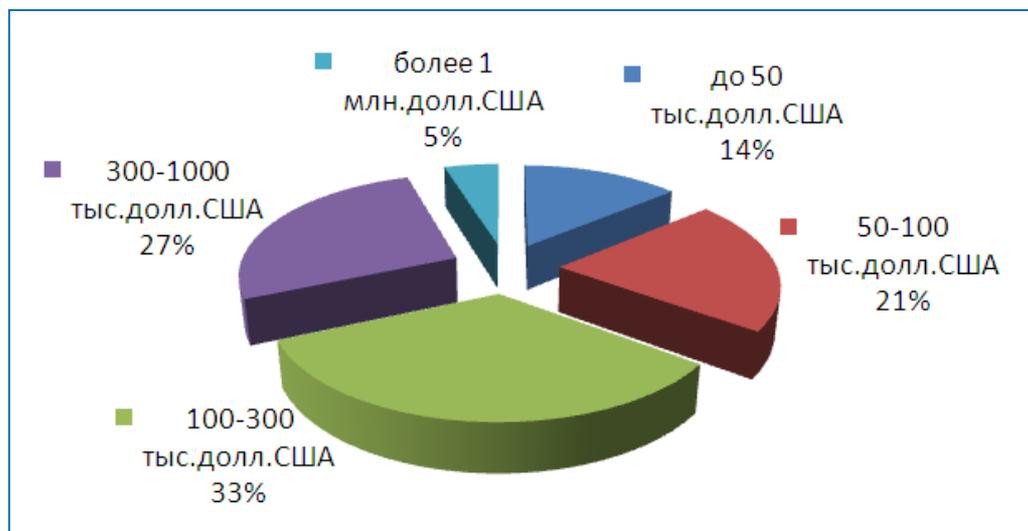
Анализ рынка производственно-складской недвижимости г.Харькова по итогам 3 квартала 2015 г.

Виктория Рыльцева

член Правления Харьковского отделения
Украинского общества оценщиков,

ведущий оценщик
ВОО «Союз оценщиков земли»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

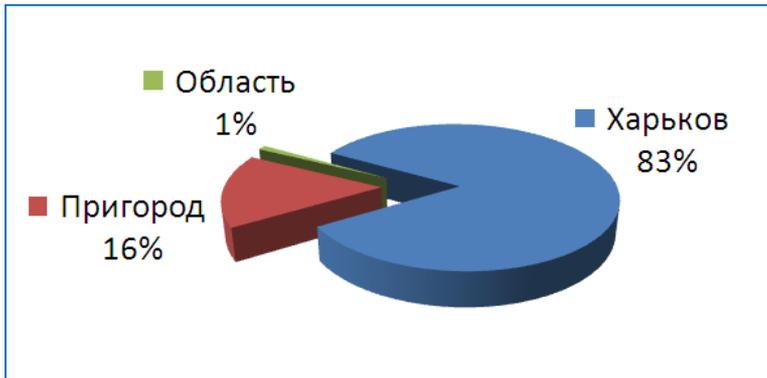


Совокупное предложение промышленных площадей Харькова составляет **1,46 млн. кв.м**

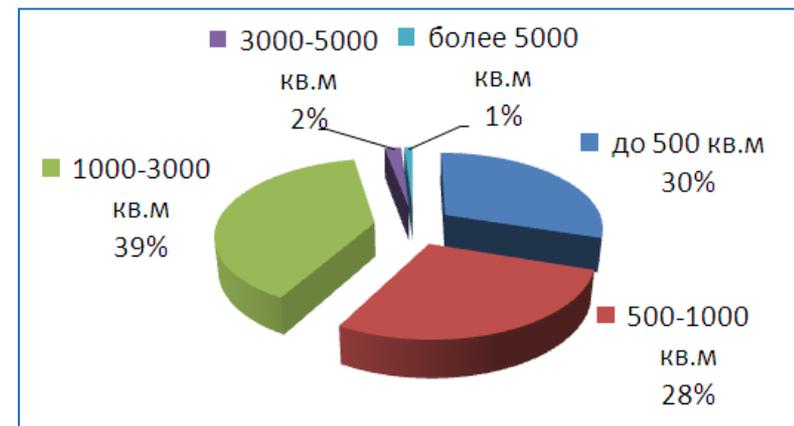
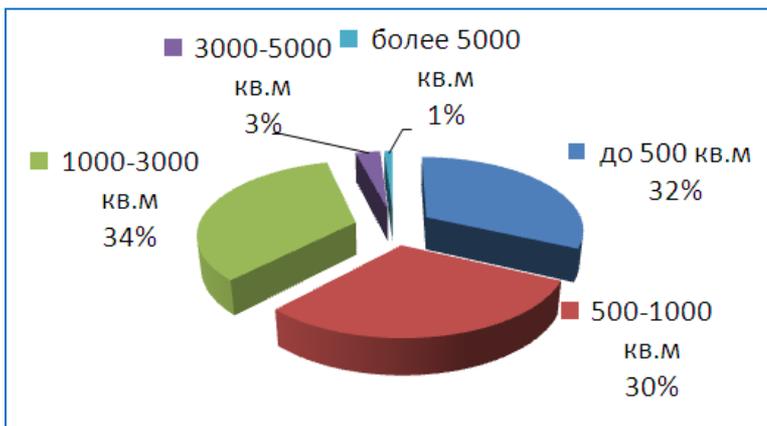
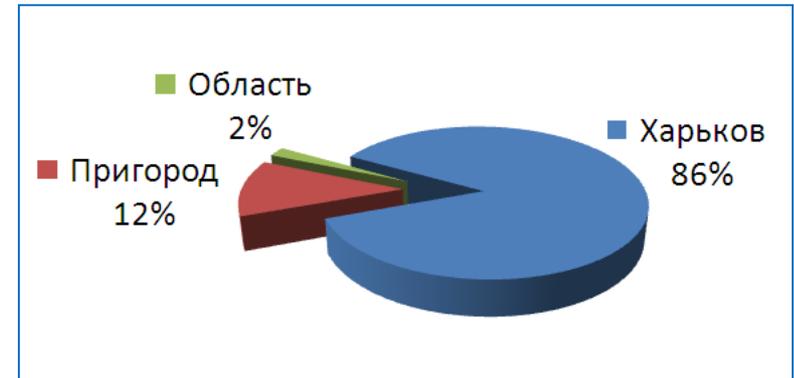
Совокупное предложение складских помещений Харькова и пригорода составляет **976,1 тыс. кв.м**

СПРОС

Аренда



Продажа



СПРОС.

Аренда производственно-складских помещений

Характеристика спроса в зависимости от профиля деятельности

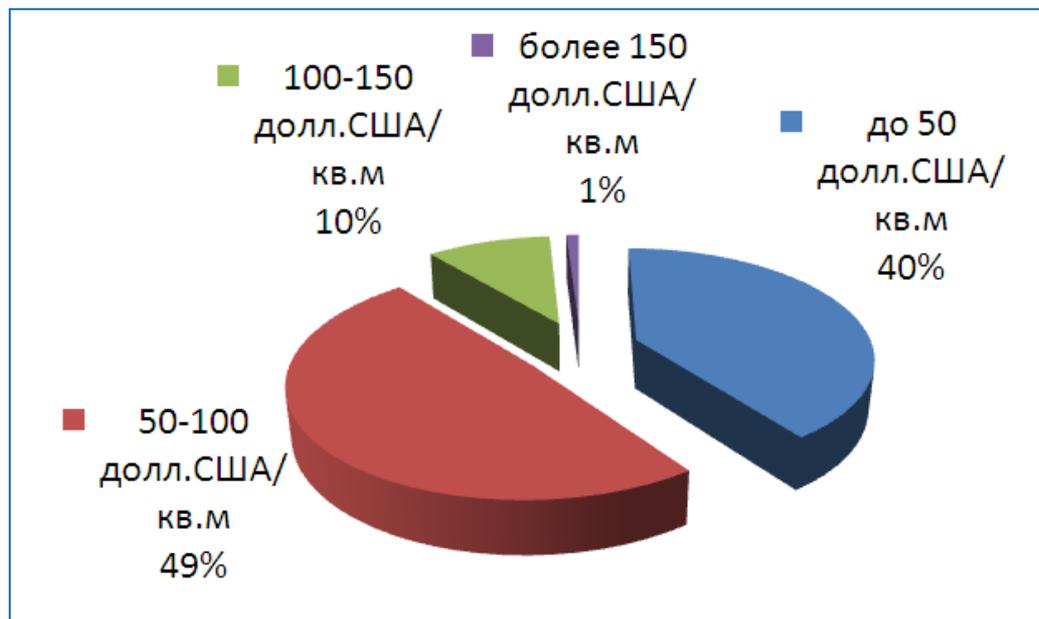
Профиль деятельности	Приемлемое значение арендной ставки, грн./кв.м	Предпочтения по площади, кв.м
Склад	10-20	100-1500
Пищевое и легкое производство	20-40	100-1000
Тяжелая промышленность	10-20	500-1500
Техсервис	20-40	50-300
Многопрофильное производство	15-25	300-1000

[1] Арендная ставка с НДС, коммунальные и эксплуатационные затраты не включает

СПРОС.

Покупка производственно-складских помещений

Характеристика спроса в зависимости от стоимости



Максимальная сумма сделки, приемлемая для потенциальных покупателей, не превышает 30-150 тыс. долл.США

ЦЕНЫ

Диапазоны типовых цен предложения

Характеристики	Базовые арендные ставки, грн./кв.м	Стоимость предложения, долл.США/кв.м
Месторасположение		
г.Харьков	18-50	75-370
пригород	15-25	55-190
область	10-25	30-110
Наличие отопления		
С отоплением / утепленные помещения	20-50	80-370
Без отопления	12-40	30-210
Оборудованность		
С рампой и/или оборудованием	15-50	90-370
Без рампы, без оборудования	12-40	30-190

ДИНАМИКА ЦЕН

Изменение средних
ценовых показателей:

Цена:

От пика 2008 г.: **-72,5%**

С декабря 2013 г.: **-28,7%**

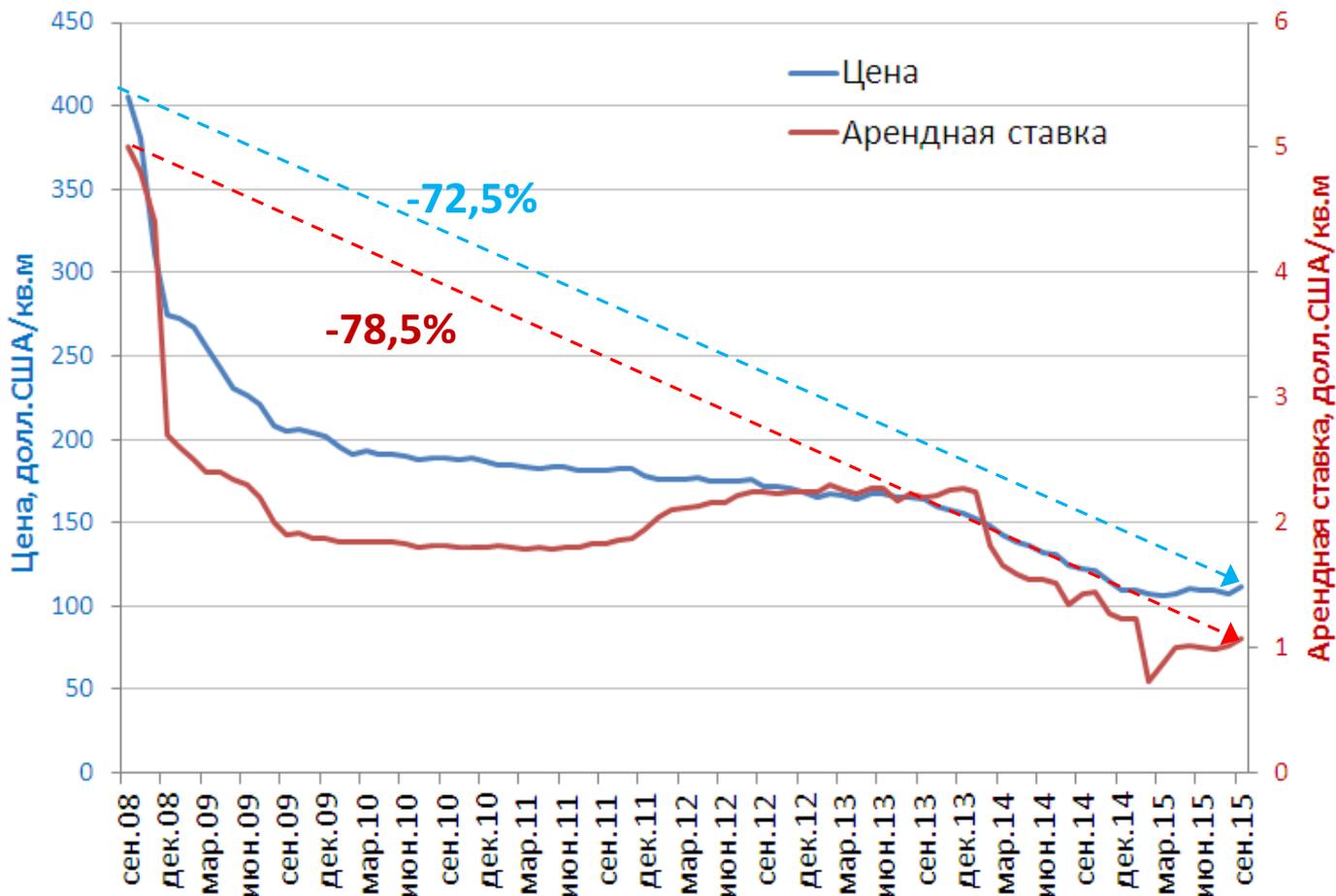
С начала 2015 г.: **+1,2%**

Арендная ставка:

От пика 2008 г.: **-78,5%**

С декабря 2013 г.: **-52,6%**

С начала 2015 г.: **-13,1%**



ДИНАМИКА ЦЕН

Арендная ставка

Изменение средних
арендных ставок:

В гривнах:

От пика 2008 г.: **-0,9%**

С декабря 2013 г.: **+32,7%**

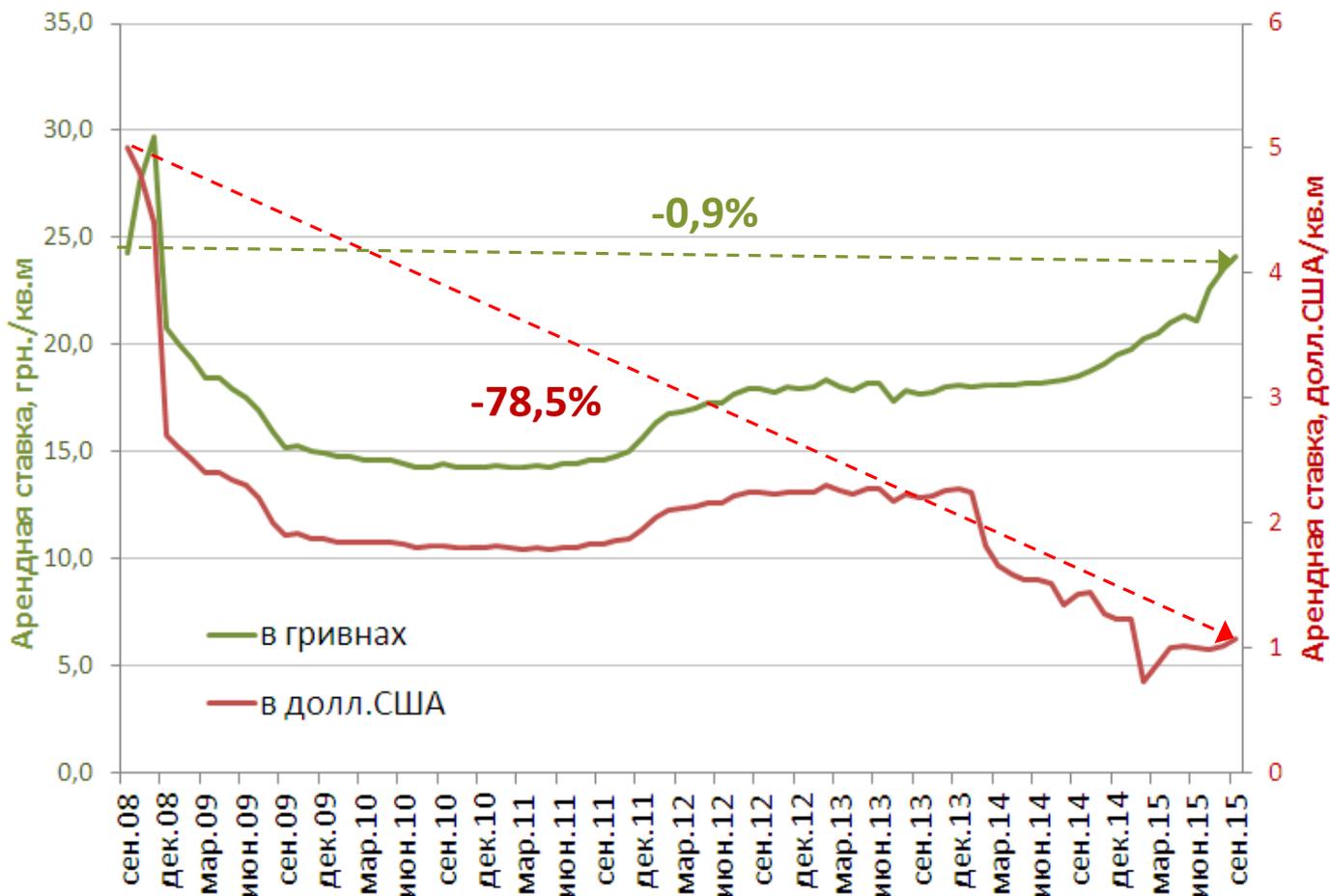
С начала 2015 г.: **+23,5%**

В долл.США:

От пика 2008 г.: **-78,5%**

С декабря 2013 г.: **-52,6%**

С начала 2015 г.: **-13,1%**



СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Показатели инвестиционной привлекательности
производственно-складской недвижимости

Класс объекта	Коэффициент текущей доходности, %	Срок окупаемости (лет)
Класс «А»	12-17%	6-9
Класс «В»	10-14%	7-10
Класс «С»	9-15%	7-11
Класс «D» и «E»	8-16%	6-13

[1] Рассчитан как отношение годового арендного дохода к стоимости 1 кв.м

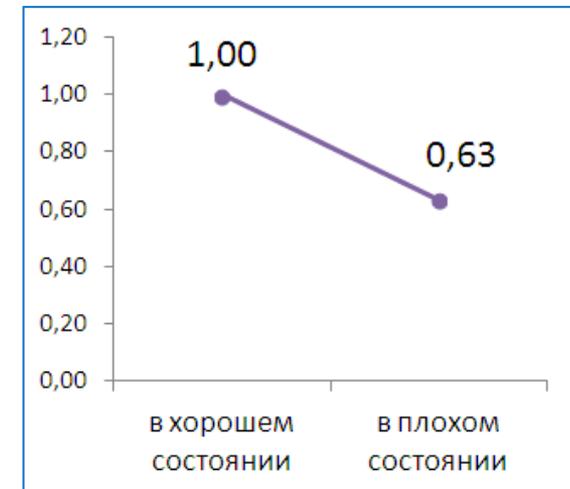
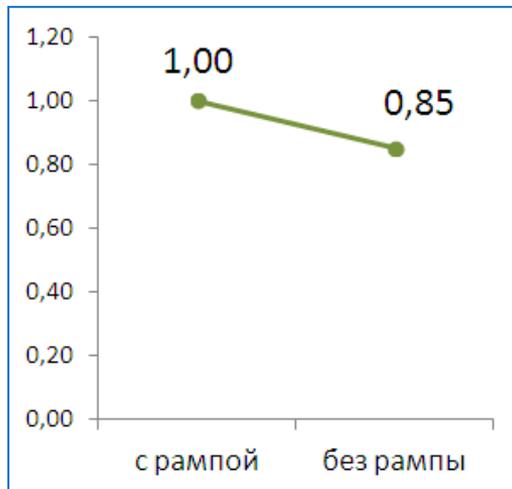
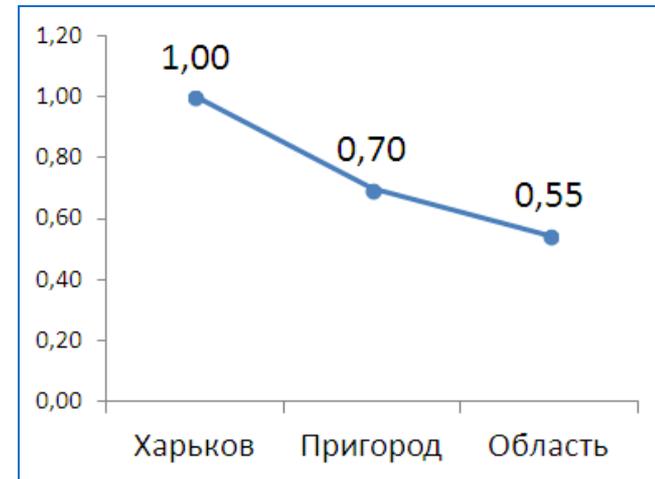
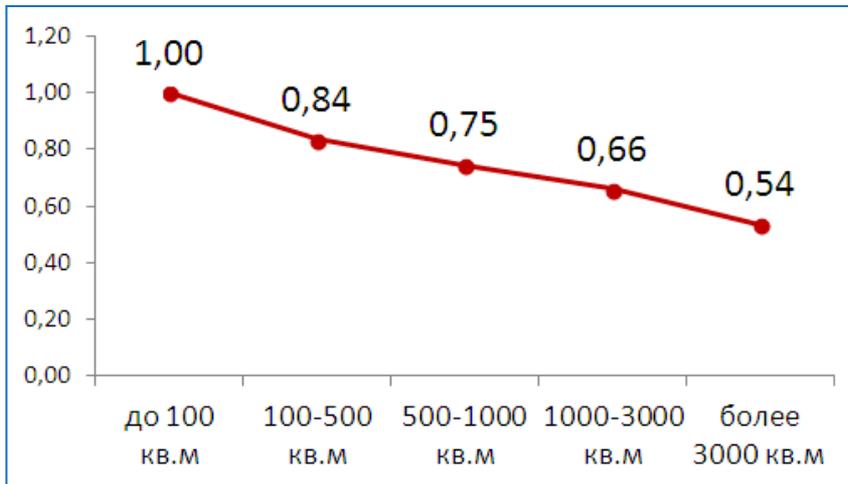
СКИДКА НА ТОРГ

На сегменте продажи
при срочной продаже
объекта с длительным
сроком экспозиции
размер торга может
достигать **до 50%**
первоначальной цены
предложения



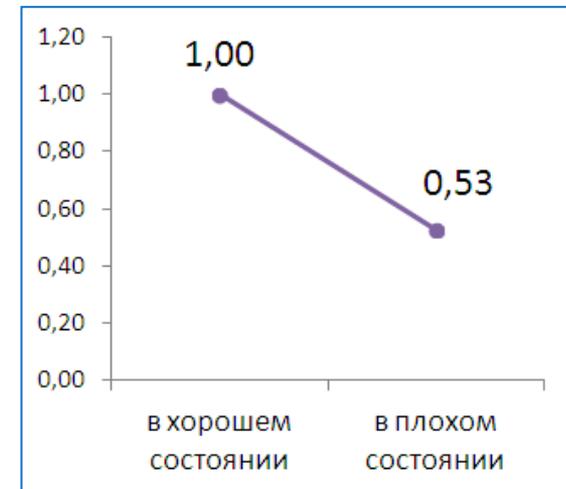
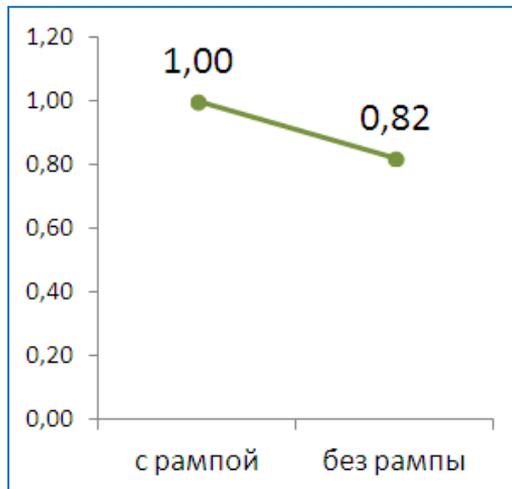
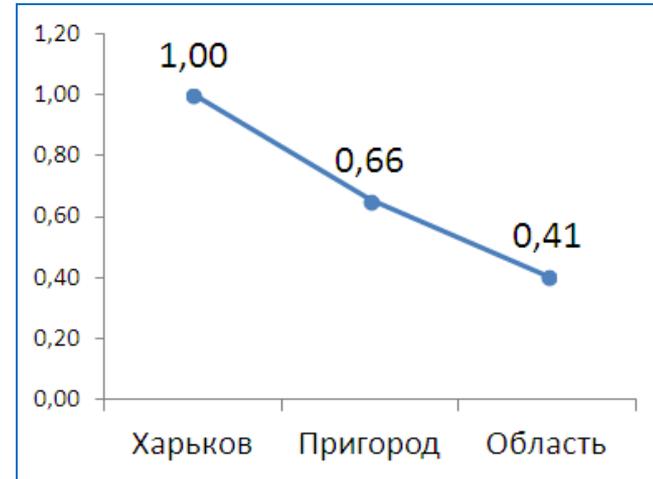
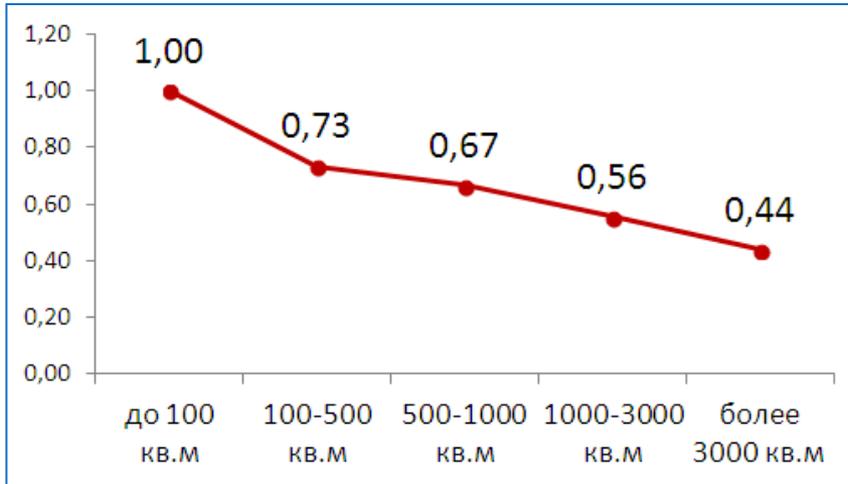
Мультипликаторы

Аренда



Мультипликаторы

Продажа



ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

Сделки

- сделок от совокупного предложения:
- - на сегменте аренды до 20-30%;
- - на сегменте продажи до 10-15%

Вакантность

- Небольшие качественные складские объекты – 0-5%
- В целом по рынку – 20-30%

Тренды

- На сегменте аренды активность рынка поддерживается во многом за счет ротации арендаторов
- Дефицит небольших профессиональных и специализированных складских помещений
- Спрос на открытые площадки, на производственно- складские здания площадью более 6000 кв.м на сегменте купли-продажи практически отсутствует

Контактная информация

Виктория Рыльцева

Генеральный директор
ООО «ПРОКОНСУЛ»

Конт. тел. +380 (57) 719-54-32, 715-75-31

Факс +380 (57) 757-46-07

E-mail: ryltceva@proconsul.com.ua

Спасибо за внимание!