



Аналитическая и маркетинговая платформа в сфере коммерческой недвижимости

Компания «SM2» подготовила отчет для собственников складского комплекса «Ласточки», который позволит принять конкретные шаги для повышения заполняемости объекта, оптимизации операционного планирования и повышения финансовой стабильности проекта.

Данный отчет содержит в себе подробную информацию о складском комплексе «Ласточки», включая основные показатели складского комплекса, крупнейших арендаторов, свободные площади и истекающие договоры аренды.

Также отчет содержит:

- Анализ конкурентного окружения
- Список потенциальных клиентов
- Анализ предложения складских помещений и динамику ставок
- Анализ поисковых запросов и стоимости ключевых слов

По возникшим вопросам, можете связаться с нами по почте info@sm2.ai или по номеру +7 (495) 797-18-17

Команда SM2

ОБЪЕКТ

СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС «ЛАСТОЧКА»

КОМПАНИЯ

ЛАСТОЧКИНО ГНЕЗДО



Основные показатели

Класс здания	A
Год постройки	2014
GLA	150 000 кв. м
Средневзвешенные ставки	3 550 руб./кв. м/год
Эксплуатационные расходы	1 250 руб./кв. м/год
Объем вакантных помещений (сейчас)	25 100 кв. м
Доля вакантных помещений (сейчас)	16.7%
Объем вакантных помещений (6 мес.)	51 200 кв. м
Доля вакантных помещений (6 мес.)	34.1%

Текущий уровень вакантных помещений в складском комплексе «Ласточки» превышает средний уровень свободных помещений в 4 раза!

Крупнейшие арендаторы

КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ	СТАВКА АРЕНДЫ	НАЧАЛО АРЕНДЫ	КОНЕЦ АРЕНДЫ
Международная логистическая компания	30 500 м ²	3 500	21 декабря 2016	1 марта 2020
Медицинская компания	28 000 м ²	3 700	21 декабря 2016	10 августа 2020
Онлайн Ритейлер	18 000 м ²	3 250	25 января 2011	30 ноября 2020
Надежные автозапчасти	12 000 м ²	3 800	1 апреля 2018	1 апреля 2021
Fashion Now	10 300 м ²	3 900	21 декабря 2016	1 сентября 2021

Топ-5 арендаторов складского комплекса арендуют 65.8% всех площадей, что в сочетании с истечением сроков в течение 1.5 лет друг от друга, создает дополнительные риски финансовой устойчивости проекта.

Свободные площади

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ	СТАВКИ
12 000 м ²	4 500 руб./м ²
8 000 м ²	4 500 руб./м ²
5 100 м ²	4 500 руб./м ²
ВСЕГО: 25 100 м²	

Истекающие договоры аренды

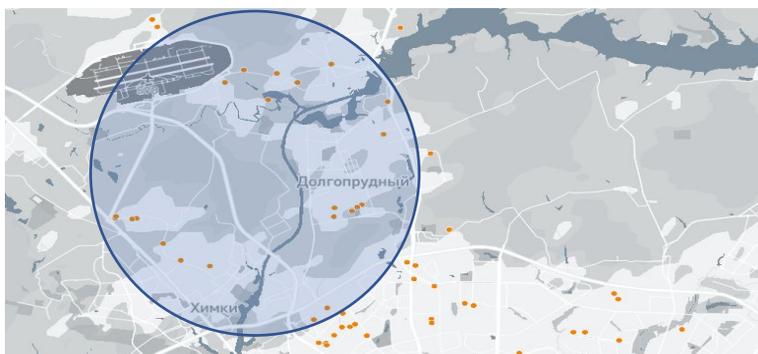
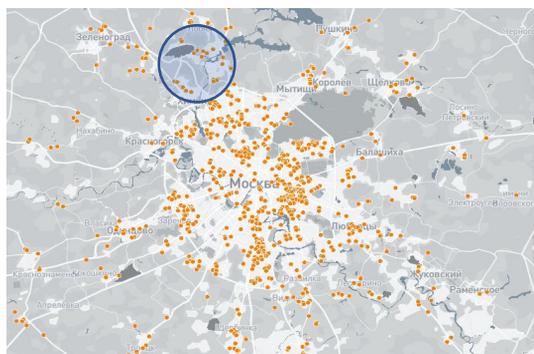
КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ	СТАВКА АРЕНДЫ	НАЧАЛО АРЕНДЫ	КОНЕЦ АРЕНДЫ
Сантехника 365	8 000 м ²	3 800	21 декабря 2016	1 сентября 2019
АкваБиоСанТех	3 800 м ²	4 300	21 декабря 2016	10 ноября 2019
ТрубСнабКомплект	14 300 м ²	2 900	25 января 2011	30 декабря 2019
	Всего: 26 100 м²			

В течение 6 месяцев объем вакантных помещений в складском комплексе «Ласточки» составит 51 200 кв. м, что при запрашиваемой ставке 3 550 руб./кв. м/год составит около 182 млн. руб. упущенной выгоды в год.

Ближайшее конкурентное окружение

ЗДАНИЯ	КЛАСС	GLA	ПЛОЩАДЬ	СТАВКА АРЕНДЫ
Новый складской парк	A	300 000	29 925 м ²	3 800
Индустриально-складской комплекс	A	250 000	23 437 м ²	3 700
Северный складской комплекс	A	200 000	12 689 м ²	3 900
СК Синички	A	170 000	12 422 м ²	4 000
Подмосковный складской парк	A	130 000	10 137 м ²	3 500
Москва 362	A	120 000	6 500 м ²	3 400
Москва М-11	A	80 000	6 180 м ²	3 600
			Всего: 101 290 м²	

Карта конкурентного окружения (выделен радиус 15 км)



В зоне 15 км от находится 7 складских комплексов – прямых конкурентов, в которых в аренду предлагается 101 290 кв. м складских помещений, в ценовом диапазоне 3 400-4 000 руб./кв. м/год. В условиях однородного предложения неценовые аспекты будут играть главную роль в привлечении арендаторов.

Потенциальные клиенты

КОМПАНИЯ	ЗДАНИЕ	ПЛОЩАДЬ	НАЧАЛО АРЕНДЫ	КОНЕЦ АРЕНДЫ
Игрушки-Погремушки	Москва 362	4 925 м ²	27 октября 2015	15 августа 2019
Окна и двери	Москва М-11	6 819 м ²	4 декабря 2013	31 августа 2019
Трубы и насосы	СК Синички	10 675 м ²	18 октября 2017	14 сентября 2019
Супермаркет Сетевой	Северный складской комплекс	15 782 м ²	1 марта 2013	15 сентября 2019
Логистическая компания	Индустриально-складской комплекс	10 027 м ²	20 ноября 2017	16 сентября 2019
Глобальные перевозки	Новый склад-ой парк	12 550 м ²	1 октября 2014	19 октября 2019
Дистрибьюция Север	Северный складской комплекс	3 930 м ²	29 апреля 2014	29 октября 2019
Дистрибьюция Запад	Новый склад-ой парк	7 557 м ²	21 ноября 2016	20 ноября 2019
Матрасы Блю	Москва 362	3 233 м ²	15 декабря 2016	3 декабря 2019
Кровати и перины	Новый склад-ой парк	20 317 м ²	7 мая 2015	18 декабря 2019
ООО Ромашка	Северный складской комплекс	5 864 м ²	25 июля 2017	18 декабря 2019
Спецтехника СЗ	Новый склад-ой парк	21 820 м ²	29 декабря 2014	29 декабря 2019
Супермаркет Сетевой	Москва 362	4 228 м ²	2 мая 2017	31 декабря 2019
Логистическая компания	Новый склад-ой парк	18 000 м ²	2 января 2015	1 января 2020
		ВСЕГО: 145 727 м²		

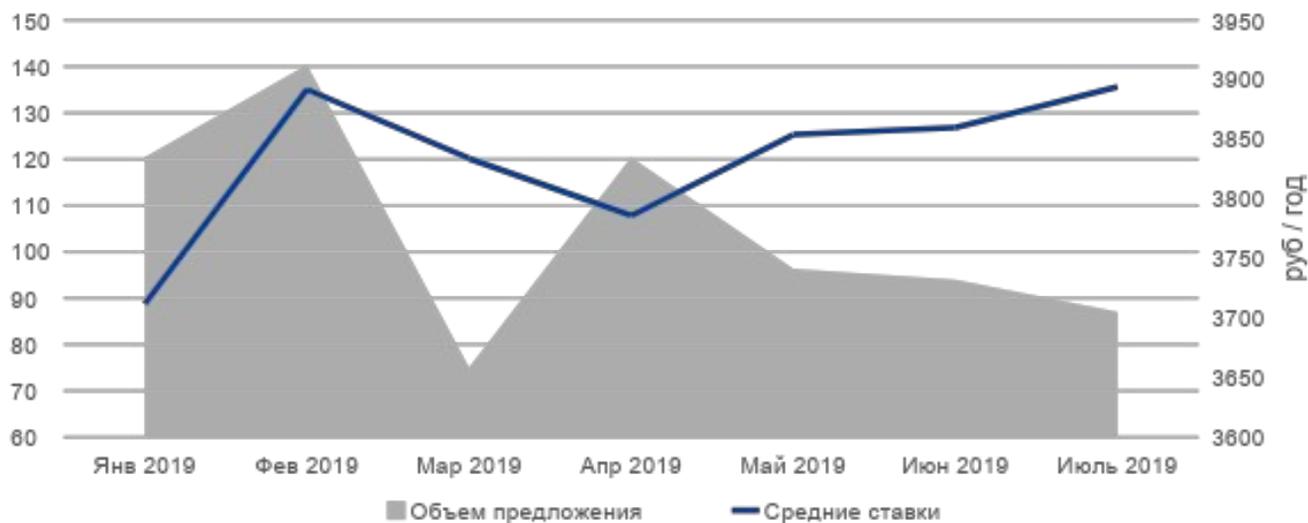
В ближайшем окружении минимум у 145 727 кв. м договоров аренды истекли сроки до конца год. В текущих условиях рынка большинство из этих арендаторов будут искать возможности улучшить качество помещений и снизить ставку аренды.

Предложение складских помещений

РАЗМЕР ПОМЕЩЕНИЯ	СРЕДНЯЯ СТАВКА	ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ
>10 000	3 500	20 510 м ²	148
5 000 - 10 000	3 500	34 636 м ²	130
3 000 - 5 000	3 700	10 189 м ²	110
1 000 – 3 000	4 000	14 925 м ²	79
< 1 000	4 700	6 819 м ²	83

Активнее всего сдаются в аренду складские помещения площадью до 3 000 кв. м. Более крупные помещения потребуют в среднем 4-5 месяцев активного маркетинга, чтобы сдать помещение в аренду.

Динамика объема предложения и ставок



Всплеск предложения в январе-феврале вызван вводом в эксплуатацию складского комплекса «Синички-2» площадью 100 000 кв. м. Пик предложения в апреле отражает освобождение помещений арендаторами в связи с переездом. До конца года в данной локации не ожидаются новые проекты к вводу в эксплуатацию. Таким образом, уровень вакантных помещений в данной локации будет продолжать снижаться, что окажет давление на уровень запрашиваемых ставок. Мы ожидаем стабилизацию ставок к концу года в диапазоне 3 900 - 4 100 руб/кв. м/год.

Поисковые запросы и стоимость ключевых слов

ЗДАНИЯ	КОЛИЧЕСТВО ЗАПРОСОВ	КОЛ-ВО ЗАПРОСОВ К ПРОШЛОМУ МЕСЯЦУ	СТОИМОСТЬ СЛОВ	СТОИМОСТЬ СЛОВ К ПРОШЛОМУ МЕСЯЦУ
Аренда склада Шереметьево	29 925	+3%	904	+19.1%
Аренда склада Ленинградское шоссе	23 437	+4.7%	867	+12.1%
Аренда склада Шереметьево 5 000 кв м	12 689	+1.2%	354	+3.7%
Аренда склада класса А	12 422	+7.4%	1203	+4.5%
Аренда склада Зеленоград	10 137	+2.8%	854	-1.2%

Позитивная динамика частоты запросов по ключевым словам показывает увеличивающийся интерес к складским комплексам в рассматриваемой локации. Одновременно с этим увеличивается стоимость ключевых слов, что свидетельствует об активизации SEO оптимизации собственников и брокеров складских помещений.

SM2

АНАЛИТИЧЕСКАЯ И МАРКЕТИНГОВАЯ ПЛАТФОРМА В СФЕРЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КТО МЫ



Самая большая база коммерческой недвижимости в Москве



Создана и поддерживается с помощью аналитической работы и цифровых технологий



Набор сервисов и аналитики для всех игроков рынка

КАКИЕ ПРОБЛЕМЫ РЕШАЕМ



Долгий срок закрытия сделок



Неэффективный маркетинг



Большое количество посредников



Низкое качество информации



Поиск собственников и арендаторов

50 000+

Сделок по аренде и продаже

>2 000

Объектов с широким кругом параметров

35 000

Текущих объявлений



Лидогенерация

Высоко-таргетируемый поиск потенциальных клиентов по средствам цифрового маркетинга



Маркетинг

Продвижение объекта в интернете с помощью анализа данных и интеллектуального поиска



Аналитика

Предоставление аналитических отчетов под индивидуальные запросы



Умный поиск

Поисковая система, позволяющая проводить комплексную оценку рынка



Мэтчинг

Представление потенциальных арендаторов и покупателей собственникам и брокерам

+7 (495) 797-18-17; +7 (916) 912-48-80

info@sm2.ai

www.sm2.ai

