

МЕТОД РЫНОЧНО ОБОСНОВАННЫХ КОРРЕКТИРОВОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТАВОК КАПИТАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

*СЛУЦКИЙ А. А.,
к.т.н., зам. председателя комитета Союза СОО
по научно-методическим вопросам оценочной деятельности*

При оценке на относительно малоактивных рынках, каковыми могут являться рынки городов – миллионников, очень распространённой является ситуация, когда метод рыночной экстракции удаётся реализовать не во всех сегментах рынка. Как правило, наиболее часто рыночная экстракция реализуема только для объектов стрит – ритейла, а также для офисных объектов. Ситуация ещё более усугубляется при оценке вне пределов региональных центров.

В этих условиях можно корректировать известную ставку капитализации с использованием данных, полученных для рынка московского региона с применением следующей формулы:

$$\text{СКмрок} = \text{Скис} \times \text{Кмежс} \times \text{Крцр}$$

где

СКмрок – ставка капитализации, определённая методом рыночных корректировок;

Скис – ставка капитализации в региональном центре в некотором сегменте рынка (как правило, стрит – ритейл и/или офисы), определённая методами рыночной экстракции;

Кмежс – межсегментная корректировка;

Крцр – корректировка региональный центр – регион при нахождении объекта оценки не в региональном центре, а в регионе.

Межсегментная корректировка определяется, например, на основании данных Knight Frank Research ¹. На Рис. 1 и 2 ниже показаны корреляции между ставками капитализации офисных объектов, а так же торговых центров и складов.

¹ Knight Frank Research (2020), Рынок инвестиций. Россия. 1 полугодие 2019 г., <https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-i-polugodie-2019-6618.pdf>

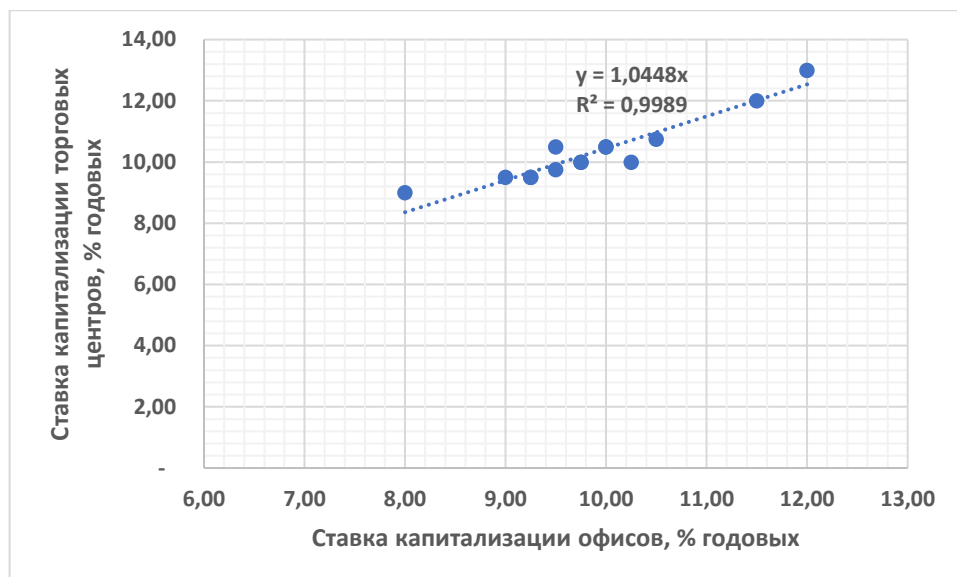


Рисунок 1. Корреляция между ставка капитализации высококачественных офисов и торговых центров в Москве за 2006 – 2019 г.г.

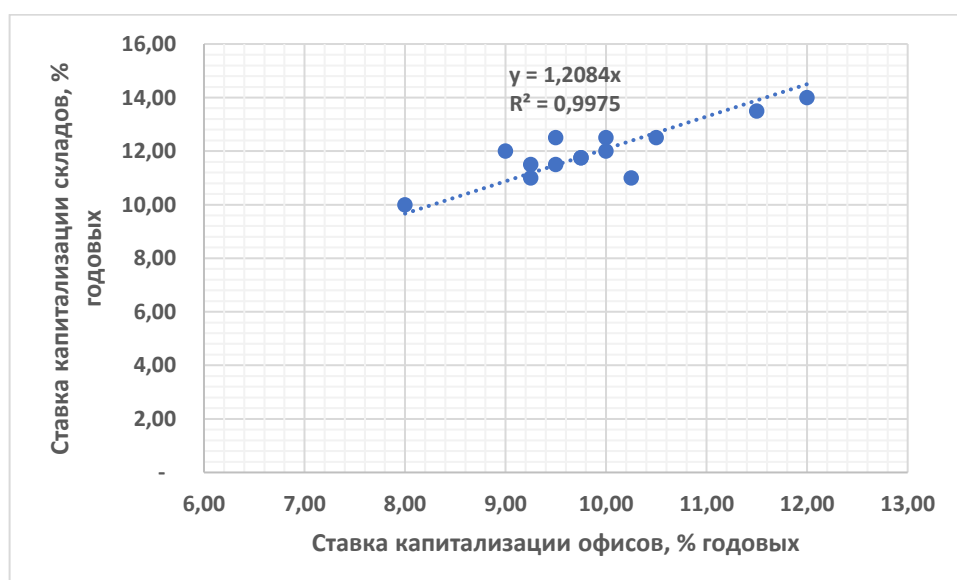


Рисунок 2. Корреляция между ставка капитализации высококачественных офисов и складов в Москве за 2006 – 2019 г.г.

Как следует из Рис. 1 и 2 между ставками капитализации в разных сегментах рынка коммерческой недвижимости имеет место очень высокая долгосрочная (т.е. устойчивая) корреляция, позволяющая из уравнений аппроксимирующих трендов определить межсегментные корректировки.

Кроме того, на основании многолетних наблюдений ставок капитализации объектов стрит – ритейла в Москве ² можно утверждать, что они примерно равны ставкам капитализации складских объектов.

² Слущкий А.А., Слущкая И.А. (2020), Ставки капитализации объектов формата стрит-ритейл в московском регионе на начало II квартала 2020 года (метод аналитико-статистической экстракции), Бюллетень рынка недвижимости, 21.04.2020, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-stavki-kapitalizacii-obektov-strit-ritejl-v-moskovskom-regione-v-nachale-2-go-kvartala-2020-g/>

Это позволяет составить рыночно – обоснованную таблицу межсегментных корректировок, показанную ниже (см. Табл. 1).

Таблица 1. Межсегментные корректировки ставок капитализации

		требуется			
		офисы	торговые центры	склады	стрит - ритейл
имеется	офисы	1,000	1,045	1,208	1,208
	торговые центры	0,957	1,000	1,156	1,156
	склады	0,828	0,865	1,000	1,000
	стрит - ритейл	0,828	0,865	1,000	1,000

Помимо этого, на основании многолетних наблюдений ставок капитализации объектов стрит – ритейла установлено, что ставки капитализации в Московской области на 25 – 35% выше, чем в Москве ³.

Соответственно, при необходимости следует применять корректировку региональный центр – область, равную, в среднем 1,30 отн. ед.

³ Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2020), Ставки капитализации объектов формата стрит-ритейл в московском регионе на начало II квартала 2020 года (метод аналитико-статистической экстракции), Бюллетень рынка недвижимости, 21.04.2020, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-stavki-kapitalizacii-obektov-strit-ritejl-v-moskovskom-regione-v-nachale-2-go-kvartala-2020-g/>