

ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО БИЗНЕС - ЦЕНТРОВ В КОНЦЕ 2023 ГОДА (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ)



СЛУЦКАЯ И.А.

член Научно-методического совета РОО

СЛУЦКИЙ А.А.

зам. председателя комитета Союза СОО по научно-методическим вопросам оценочной деятельности

Публично доступные данные о затратах на строительство бизнес – центров на конец 2020 года были обобщены нами в ¹.

По данным, которые приводит инвестиционный директор Parus Asset Management Алексей Смердов ², в середине 2023 года строительство склада обходилось в 45 000 – 47 000 руб./кв. м, торгового центра — в 80 000 – 100 000 руб./кв. м, бизнес - центра класса А — в 120 000 – 150 000 руб./кв. м., включая НДС.

Данные по затратам на строительство складских объектов были, в целом, подтверждены нами в ³ на основе данных, приведённых компаниями данными компаниями Core.XP и IBC Real Estate, а также собственными исследованиями.

В данной статье обобщены данные по затратам строительства бизнес центров в России в 2023 году, находящиеся в свободном доступе.

Исследование публичных данных о затратах на строительство

В таблице ниже приведены данные о затратах на строительство двадцати трёх бизнес – центров и многофункциональных комплексов в интервале площадей от 400 до 100 000 кв.м., которые были опубликованы в открытых источниках информации (интернет – порталы Арендатор.Ру, Русдевелоперс.Ру и иных изданиях) в 2023 году и январе 2024 года.

Объекты разделены на три характерных кластера – объекты класса В (самые дешёвые, наименее качественные), объекты класса В+/А и объекты класса А+ (наиболее дорогие, наиболее амбициозные).

¹ Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2021), Затраты на строительство объектов коммерческой и производственной недвижимости. Часть 1, Теория, методология и практика оценки, 19.02.2021, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-zatraty-na-stroitelstvo-obektov-kommercheskoj-i-proizvodstvennoj-nedvizhimosti-chast-1/>

² Мерцалова А. (2023), Строй на своем. Себестоимость возведения коммерческой недвижимости снизилась, Газета «Коммерсантъ» №89 от 23.05.2023, <https://www.kommersant.ru/doc/5999933>

³ Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2024), Затраты на строительство производственно – складских объектов в конце 2023 года (Сравнительный подход к затратному подходу), Теория, методология и практика оценки, 07.02.2024, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-zatraty-na-stroitelstvo-proizvodstvenno-skladskix-obektov-v-konce-2023-goda-sravnitelnyj-podhod-k-zatratnomu-podxodu/>

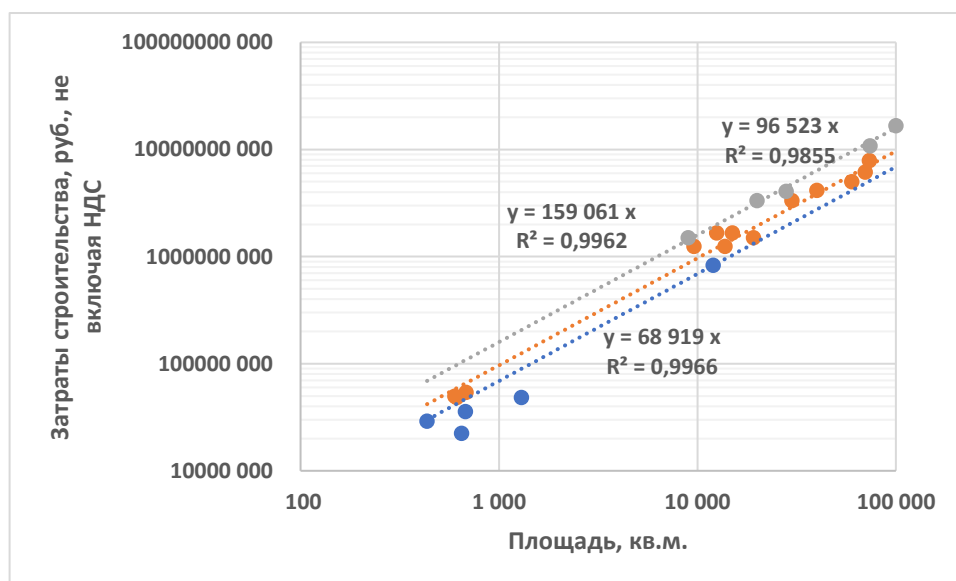
	Тип объекта	Расположение	Площадь, кв.м.	Затраты строительства, руб., включая НДС	Затраты строительства, руб., не включая НДС	Удельные затраты строительства, руб./кв.м., не включая НДС
Объекты класса В						
1	Бизнес - центр	Бронницы, Московская обл.	434	35 000 000	29 166 667	67 204
2	Бизнес - центр	Фрязино, Московская обл.	648	27 000 000	22 500 000	34 722
3	Многофункциональный комплекс	Кашира, Московская обл.	677	43 000 000	35 833 333	52 930
4	Многофункциональный комплекс	Дзержинский, Московская обл.	1 300	58 000 000	48 333 333	37 179
5	Бизнес - центр	Воронеж	12 000	1 000 000 000	833 333 333	69 444
Объекты класса В+ /А						
6	Торгово – офисный центр	Можайск, Московская обл.	600	60 000 000	50 000 000	83 333
7	Многофункциональный комплекс	Руза, Московская обл.	613	58 000 000	48 333 333	78 847
8	Бизнес - центр	Красногорск, Московская обл.	684	65 000 000	54 166 667	79 191
9	Бизнес - центр	Воронеж	9 600	1 500 000 000	1 250 000 000	130 208
10	Бизнес – центр класса А	Рязань	12 500	2 000 000 000	1 666 666 667	133 333
11	Бизнес - центр	Краснодар	13 775	1 500 000 000	1 250 000 000	90 744
12	Бизнес – центр класса А	о. Русский, Владивосток	15 000	2 000 000 000	1 666 666 667	111 111
13	Бизнес – центр класса В+	Санкт - Петербург	19 200	1 800 000 000	1 500 000 000	78 125
14	Торгово – офисный центр	Кунцево, Москва	30 000	4 000 000 000	3 333 333 333	111 111
15	Бизнес – центр класса В+	Санкт - Петербург В+	40 000	5 000 000 000	4 166 666 667	104 167
16	Многофункциональный комплекс	территория бывшего завода «Серп и Молот», Москва	60 000	6 000 000 000	5 000 000 000	83 333
17	Бизнес – центр	Хорошево – Мневники, Москва	70 000	7 400 000 000	6 166 666 667	88 095
18	Многофункциональный комплекс	Санкт - Петербург	73 700	9 500 000 000	7 916 666 667	107 417
Объекты класса А+						
19	Торгово – офисный центр	Сочи	9 000	1 800 000 000	1 500 000 000	166 667
20	Деловой квартал класса А+	Симферополь	20 000	4 000 000 000	3 333 333 333	166 667
21	Многофункциональный комплекс	Красногорск, Московская обл.	28 000	4 900 000 000	4 083 333 333	145 833
22	Бизнес – центр	ул. Вавилова, Москва	74 000	13 000 000 000	10 833 333 333	146 396
23	Многофункциональный комплекс	на юго-западе Москвы рядом с Воронцовским парком	100 000	20 000 000 000	16 666 666 667	166 667

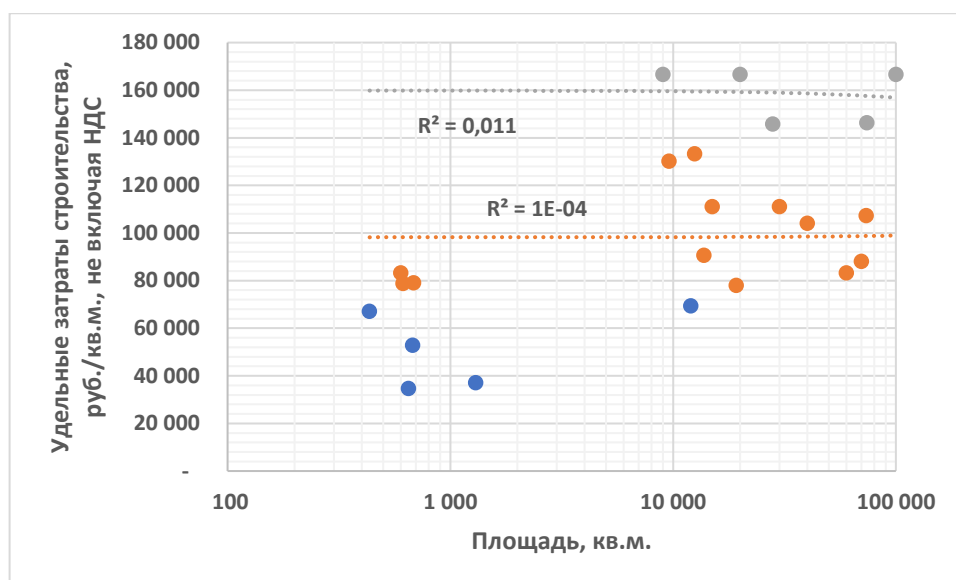
Ссылки на источники информации

1. <https://www.arendator.ru/news/183372-zdanie-dlya-biznesa-postroyat-v-bronnicah/>
2. <https://www.arendator.ru/news/183328-ooo-plastika-okon-postroit-ofisnoe-zdanie-vo-fryazino/>
3. <https://www.arendator.ru/news/183124-torgovo-dosugovyy-centr-postroili-v-kashire/>
4. <https://www.arendator.ru/news/182417-kompleks-s-magazinami-i-ofisami-otkroetsya-v-dzerzhinskom/>
5. https://abireg.ru/n_99684.html
6. <https://www.arendator.ru/news/183486-zdanie-s-ofisami-dlya-arendy-postroili-v-mozhajske/>
7. <https://www.arendator.ru/news/182722-v-ruze-postroili-zdanie-obcshestvennogo-centra/>
8. <https://www.arendator.ru/news/182748-stroitel'naya-kompaniya-saturn-postroila-svoj-ofis-v-krasnogorske/>
9. <https://www.kommersant.ru/doc/5759449>
10. <https://realty.ria.ru/20230717/ryazan-1884689112.html>
11. <https://krasnodarmedia.su/news/1614508/?from=76>
12. <https://ria.ru/20230913/primore-1896018748.html>
13. <https://www.arendator.ru/news/182020-biznes-centr-na-polyustrovskom-prospekte-v-peterburge-budet-gotov-etim-letom/>
14. <https://www.arendator.ru/news/182113-v-sostave-tpu-kuncevskaya-nachnetsya-stroitelstvo-novogo-torgovo-ofisnogo-centra/>
15. <https://rusdevelopers.ru/lenta-novostej/novyi-stroyashiisya-biznes-centr-ot-kompanii-orimi>
16. <https://www.arendator.ru/news/183271-glorax-reorganizuet-promzonu-serp-i-molot/>
17. <https://www.arendator.ru/news/182022-gk-fsk-nachala-stroit-biznes-centr-na-severo-zapade-moskvy/>
18. <https://www.rbc.ru/spb/sz/20/12/2023/658298279a79471931985404>
19. <https://expertsouth.ru/news/v-sochi-postroyat-monofunktsionalnyy-delovoy-tsentr-i-dva-trts-za-51-mlrd-rublej/>
20. <https://iz.ru/1529168/2023-06-15/v-simferopole-postroiat-pervyi-v-krymu-delovoi-tsentr-klassa>
21. <https://www.arendator.ru/news/182991mnogofunktsionalnoe-servisnoe-zdanie-postroyat-v-krasnogorske/>
22. <https://www.arendator.ru/news/183368-v-akademicheskom-rajone-stanet-bolshe-biznes-centrov/>
23. <https://www.arendator.ru/news/183922-na-yugo-zapade-moskvy-poyavitsya-mfk-za-20-mlrd-rublej/>

Корреляционно – кластерный анализ данных о затратах

На двух графиках ниже показаны диаграммы рассеяния затрат на строительство и удельных затрат на строительство по площадям объектов для трёх кластеров.





Как следует из показанных графиков, удельные затраты на строительство не коррелируют с площадями объектов несмотря на то, что их площади изменяются на три порядка.

В таблице ниже показаны характеристики интервалов удельных затрат на строительство для указанных трёх кластеров, а также меры их центральных тенденций.

	Удельные затраты строительства, руб./кв.м., не включая НДС		
	Класс В	Класс В+ / А	Класс А+
минимум	34 722	78 125	145 833
среднее	52 296	98 386	158 446
наиболее вероятное по МНК	68 919	96 523	159 061
максимум	69 444	133 333	166 667

В итоге затраты строительства бизнес – центров можно оценить следующими интервалами

- класс В - 40 000 – 70 000 руб./кв.м., не включая НДС
- класс В+ - 80 000 – 100 000 руб./кв.м., не включая НДС
- класс А - 100 000 – 130 000 руб./кв.м., не включая НДС
- класс А+ - 140 000 – 170 000 руб./кв.м., не включая НДС

При этом данные, которые приводит инвестиционный директор Parus Asset Management Алексей Смердов (см. выше) для бизнес – центров класса А, очень хорошо согласуются с полученными нами.

Заключение

Если учесть, что по данным компании STONE ⁴ на конец III квартала 2023 г. в качественных столичных бизнес-центрах в границах МКАД, выставленных на продажу блоками и запланированным ко вводу в эксплуатацию до 2025 г. (5

⁴ STONE (2023), Бизнес-центры класса А со сроком ввода до 2025 года уже распроданы на 60%, Ведомости, 10.10.2023, https://www.vedomosti.ru/press_releases/2023/10/10/arendator-biznes-tsentr-klassa-a-so-srokom-vvoda-do-2025-goda-uzhe-rasprodani-na-60

проектов класса А общей офисной площадью 238 тыс. кв. м.), было реализовано более 60% площадей.

Средневзвешенная цена продажи в стартовавших проектах оценивается в 430 тыс. руб./кв. м., включая НДС, или 360 000 руб./кв. м., не включая НДС.

При этом с учетом текущих темпов спроса, несмотря на планомерный выход новых проектов на рынок, офисы на продажу продолжают оставаться дефицитным продуктом, что, в свою очередь, будет усиливать планомерный рост цен за период строительства в среднем до 40%.

Сопоставление средневзвешенной цены продажи помещений в новых бизнес – центрах класса А - 360 000 руб./кв. м., не включая НДС – с затратами на их строительство – 100 000 – 130 000 руб./кв.м., не включая НДС, позволяет сделать вывод о присутствии на рынке строительства бизнес центров значительной прибыли предпринимателя, не уступающей прибыли предпринимателя при строительстве массового жилья.