Расчёт площади и дней простоя

Разделите площадь, количество блоков, предложение и дни простоя перед выводом о заполненности объекта.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

Определение и база

Все здания, площади и даты в примере учебные. Это арифметическая карта, не оценка стоимости и не прогноз сдачи.

Поле	Учебное правило
Объект А	1 000 м² рассматриваемой арендной площади
Единицы	10 блоков
Срез	1 сентября
Физически пустует	Фактическое использование не началось
Предлагается	Есть предложение на выбранную дату
День заселения	Считается занятым

Мой показатель	Определение / дата	База / источник

Два блока и 250 метров

Учебный показатель	Расчёт	Результат
По площади	(200 +50) ÷ 1 000 ×100	25%
По количеству	2 ÷10 ×100	20%

Подписывайте единицу
Блоки и метры отвечают на разные вопросы. Общие зоны не добавляются в знаменатель молча.

Блок	Площадь / источник	Статус на дату

Предложение пересекается с вакантностью

На 1 сентября	Площадь	Статусы
Пустует и предлагается	200 м²	Оба признака
Пустует, договор уже подписан	50 м²	Пока не используется, не предлагается
Занято, предлагается на будущее	100 м²	Только предложение
Остальное занято	650 м²	Ни один из двух

Физически пустует 250 м² = 25%. Предлагается 300 м² = 30%. Складывать проценты нельзя: 200 м² учитываются в обоих признаках.

Блок	Используется / предлагается	Договор / даты

Как объединить два здания

Учебный объект	База	Пустует	Доля
А	1 000 м²	250 м²	25%
Б	4 000 м²	200 м²	5%
Вместе	5 000 м²	450 м²	9%

450 ÷5 000 ×100 = 9%. Простое среднее процентов (25 +5) ÷2 = 15% является другим показателем и не описывает долю общей площади.

Объект	База / пустует	Методика совпадает?

Календарь сентября

Учебный блок	Пустует	Правило
200 м²	1 по 10 сентября, 10 дней	С 11 сентября используется
50 м²	Все 30 дней	Использование не началось

Показатель	Расчёт
На конец месяца	50 ÷1 000 ×100 = 5%
Пустующие метры-дни	200 ×10 +50 ×30 = 3 500
Полная база периода	1 000 ×30 = 30 000
Среднее по времени	3 500 ÷30 000 ×100 ≈ 11,7%

Один календарный принцип
В примере день начала использования уже занят. При изменении базы нужен отдельный пересчёт.

Физический статус и деньги

Признак	Чего не доказывает
Пустует	Отсутствие обязательства платить
Используется	Фактическое поступление оплаты
Есть договор	Фактическое использование
Есть объявление	Готовность к немедленному въезду
Средняя ставка	Доказанную потерю по всем блокам

Для денежных последствий нужны условия конкретных договоров, даты, платежи и явно выбранная модель.

Вопрос о деньгах	Нужный документ	Кто проверяет

Сравнение с рыночным отчётом

Параметр	Что сопоставить
Дата	Период и срез
География	Район / город
Тип и класс	Состав объектов
Готовность	Какие стадии включены
Субаренда	Учитывается ли
Определение	Vacancy или предложение
База	Что стоит в знаменателе

Без громкого вывода по разным базам
Различные методики показывайте с пояснением. Низкая вакантность сама по себе не означает высокую доходность.

Источник	Отличие методики	Допустимый вывод

Короткая карточка расчёта

Учебная сводка	Значение
Физическая вакантность 1 сентября	25% площади
Свободные блоки 1 сентября	20% количества
Предложение 1 сентября	30% площади
Физическая вакантность 30 сентября	5% площади
Средняя физическая за сентябрь	Около 11,7%

В каждой строке сохраняйте формулу, источник площади, даты и исключения. Переходите от показателя к конкретным задачам подготовки и сдачи блоков.

Открытый вопрос	Владелец ответа	Документ / дата

Источники и проверка

CBRE Puget Sound Q1 2024: определения Vacancy и Availability

CoStar Glossary: Vacant Space и Available Space