

I ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА
РЫНОК СКЛАДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем введенных в эксплуатацию складских площадей в I полугодии сократился почти в 2 раза по сравнению аналогичным показателем прошлого года и составил 135,5 тыс. м².

Уровень вакантных площадей по итогам II квартала 2017 г. находится на отметке 11,7%, что в абсолютном значении составляет около 1,5 млн м².

Объем сделок превысил аналогичный результат прошлого года на 10% и составил 608,3 тыс. м². Около 40% было закрыто с участием операторов розничной торговли.

Средняя заявляемая ставка аренды на помещения класса А составила 3 700 руб./м²/год, снизившись за 12 месяцев на 7,5%.



Максим Загоруйко

Директор департамента
индустриальной, складской
недвижимости, земли
Knight Frank, Россия и СНГ

«Рынок складской недвижимости демонстрирует робкие признаки восстановления спроса на качественные складские площади. Стагнация экономики в России воспринимается, скорее, положительно и побуждает многих игроков рынка действовать активнее для реализации своих складских потребностей, что приводит к медленному сокращению доли вакантных площадей. Если тенденция сохранится, то к концу года могут незначительно увеличиться ставки аренды в ликвидных складских комплексах, имеющих наиболее выгодное местоположение недалеко от МКАД. Кроме того, индикативной тенденцией для рынка является возросшее количество сделок по приобретению складских площадей конечными пользователями. В целом количество запросов на аренду и приобретение значительно превосходит показатели аналогичного периода прошлого года и, по нашим прогнозам, в 2017 г. рынок останется на уровне прошлых лет по объему сделок – 1 млн м². Многие девелоперы, видя возросшую активность со стороны потенциальных потребителей, начали активно размораживать свои проекты. К примеру, «Логистикс Партнерс», «ПНК Групп», «Логопарк Девелпмент» и «Инфрастрой Быково» начали строительство спекулятивных объектов».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Объем качественного предложения, тыс. м ²	12 801	
в том числе, тыс. м ²	10 850	1 951
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2017 г., тыс. м ²	135,5	
в том числе спекулятивные комплексы, тыс. м ²	56	
Объем сделок в I полугодии 2017 г., тыс. м ²	608,3	
Доля вакантных площадей, %	11,7 ▲	
Заявляемые арендные ставки**, руб./м ² /год	3 000–4 500 ▼	2 000–3 500 ▼
Операционные расходы, руб./м ² /год	1 000–1 200 ►	700–900 ►

* Изменения по сравнению с IV кварталом 2016 г.

** Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика показателей прироста качественных складских площадей, объема сделок по аренде и покупке складских площадей и уровня вакантных площадей в Московском регионе



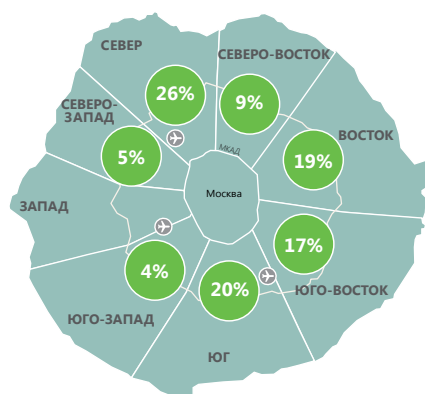
Источник: Knight Frank Research, 2017

Предложение

В I полугодии 2017 г. сохранилась тенденция к снижению объемов нового строительства в Московском регионе, которая началась в 2015 г. За первые шесть месяцев текущего года введено в эксплуатацию 135,5 тыс. м², что почти в 2 раза

меньше объемов нового ввода по итогам I полугодия 2016 г. (245 тыс. м²). Совокупный объем предложения качественных складских площадей по итогам I полугодия в Московском регионе составил 12,8 млн м².

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей по направлениям Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2017

Общий объем ввода в эксплуатацию новых качественных складских объектов в Московском регионе по итогам года ожидается на уровне 400–450 тыс. м².

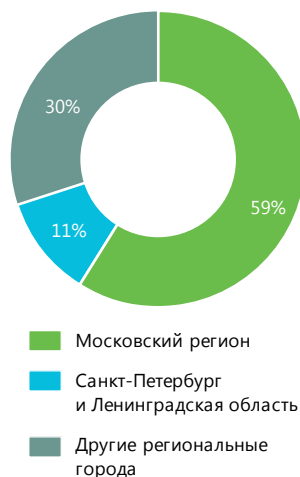
Основной объем (около 60%) качественных складских площадей, введенных в эксплуатацию за 6 месяцев, располагается на севере Московского региона. Остальные объекты находятся на востоке и юго-западе Московского региона.

При сложившейся в стране общеэкономической ситуации, а также с учетом текущей конъюнктуры складского рынка девелоперы не рискуют строить спекулятивные объекты. Поэтому за I полугодие 2017 г. был введен только один такой. Остальные складские площади были построены по схеме built-to-suit.

Объекты класса А продолжают быть наиболее ликвидными на рынке, поэтому все введенные за первые шесть месяцев 2017 г. относятся к складским комплексам класса А.

Показатель доли вакантных площадей во II квартале 2017 г. незначительно (на 0,3 п. п.) снизился по сравнению с I кварталом 2017 г. и достиг значения 11,7%. В силу значительного прироста свободных площадей на рынке качественной складской недвижимости Московского региона,

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей в зависимости от региона



Источник: Knight Frank Research, 2017

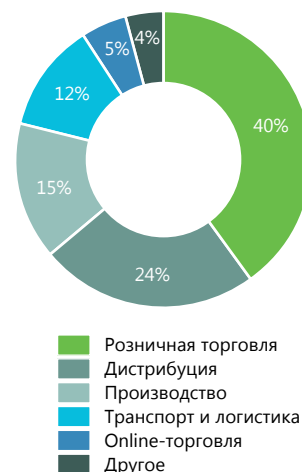
который произошел в начале 2017 г., доля вакантных площадей по итогам I полугодия 2017 г. на 2,4 п. п. выше аналогичного показателя по итогам 2016 г.

Спрос

По итогам I полугодия на российском рынке было куплено и арендовано 608,3 тыс. м² качественных складских площадей, что на 10% выше аналогичного показателя прошлого года. Доля Московского региона снизилась на 16 п. п. – до 59% от всего объема сделок по России, что в абсолютном значении составляет 356 тыс. м². Снижение доли Московского региона объясняется ростом объема сделок в других регионах России, который по итогам I полугодия составил 184 тыс. м² (30% от всего объема сделок).

В I полугодии 2017 г. продолжилась тенденция по снижению доли операторов розничной торговли в общем объеме сделок, и теперь она составляет 40%. При этом они продолжают удерживать лидирующие позиции среди арендаторов и покупателей складских площадей. Снижение доли операторов розничной торговли в общем объеме сделок произошло преимущественно за счет увели-

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей в Московском регионе по профилю арендатора



Источник: Knight Frank Research, 2017

чения доли компаний-дистрибьюторов и небольшого роста доли производственных компаний.

Средний размер сделки в I полугодии в Московском регионе составил 13,2 тыс. м², что на 1,5 тыс. м² меньше аналогичного значения 2016 г., которое было рекордным для I полугодия за всю историю рынка.

Традиционно наибольший объем сделок приходится на север и юг Московского региона, где по итогам I полугодия 2017 г. совокупно было заключено 46% всех сделок, что связано с большим объемом предложения на данных направлениях и развитой транспортной инфраструктурой. По сравнению с I полугодием 2016 г. с 6% до 19% выросла доля сделок на востоке региона. Этот рост обеспечили несколько крупных сделок, которые произошли здесь за отчетный период. Однако говорить о том, что спрос смещается на восток Московского региона нельзя.

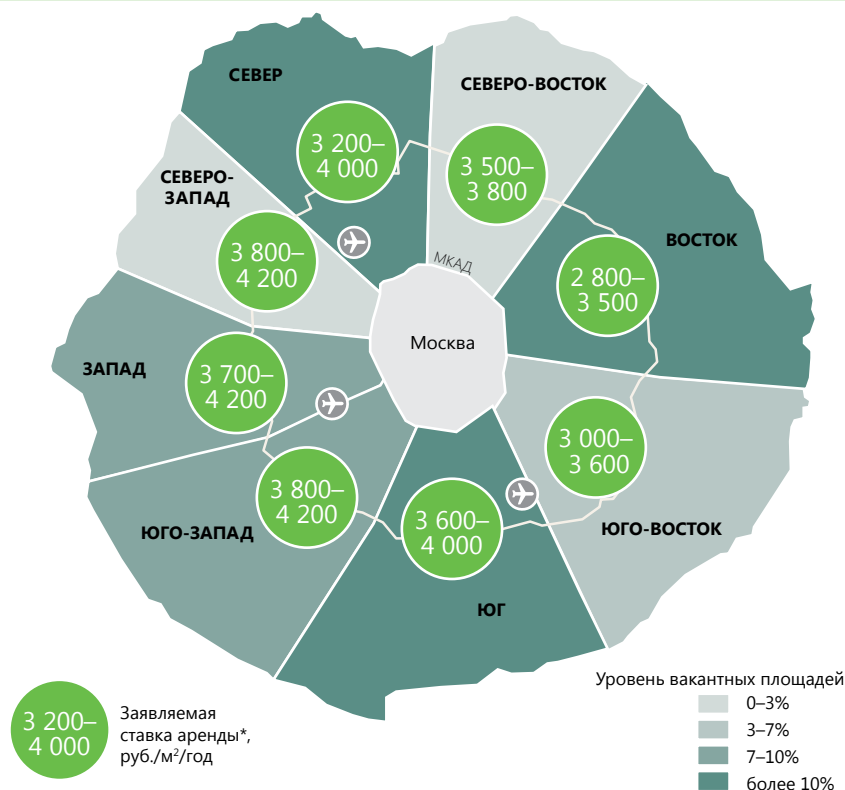
Доля сделок по покупке складских объектов конечными пользователями продолжает оставаться на низком уровне: по итогам I полугодия – около 7% в общем объеме сделок. Стоит отметить, что в аналогичном периоде прошлого года доля сделок по покупке составляла всего 2,5%.

Коммерческие условия

Средняя заявляемая ставка аренды на складские помещения класса А по итогам I полугодия 2017 г. снизилась на 7,5% по сравнению с I полугодием 2016 г. и достигла значения 3 700 руб./м²/год (triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). В классе В средняя заявляемая ставка аренды за 12 прошедших месяцев не изменилась и составила 3 000 руб./м²/год.

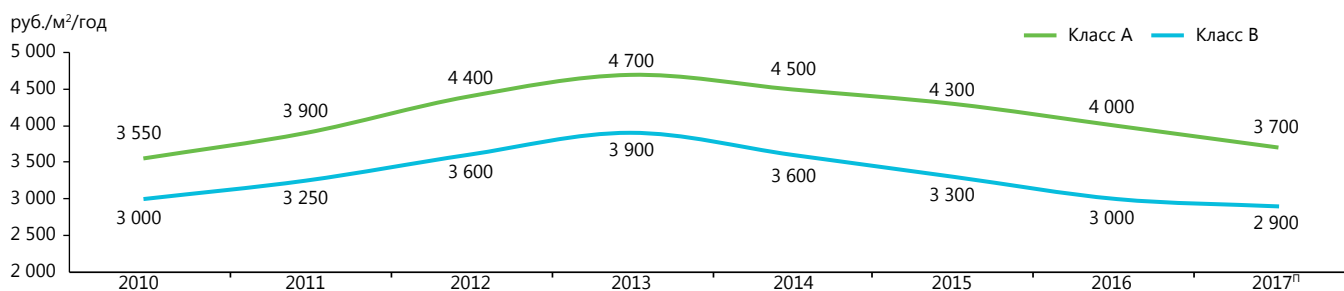
Существенное влияние на динамику ставок аренды оказывают 1,5 млн м² вакантных площадей, не позволяя ставкам расти. Для привлечения арендаторов собственники объектов вынуждены заключать договора аренды на 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения по истечении 3–4 лет. Помимо условий по досрочному расторжению договоров девелоперы проявляют гибкость и в отношении других коммерческих условий: это увеличение арендных каникул, рассрочка платежей по договору.

Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей класса А по направлениям Московского региона



* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
Источник: Knight Frank Research, 2017

Динамика средних заявляемых ставок аренды* на складские площади в Московском регионе в рублевом выражении



* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
Источник: Knight Frank Research, 2017





Складской терминал класса А «Борисовский»,
Московская обл., Симферопольское ш., 10 км от МКАД

Прогноз

Мы ожидаем, что совокупный объем введенных в эксплуатацию складских площадей на рынке Московского региона до конца года может составить порядка 400 тыс. м². Значительный объем вакантных площадей и низкие ставки аренды делают девелопмент экономически нецелесообразным, что приводит к откладыванию реализации новых проектов.

Объем сделок в Московском регионе по итогам 2017 г. составит около 1 млн м², что соответствует уровню 2016 г. Операторы розничной торговли, которые были локомотивом спроса в Московском регионе в 2014–2016 гг., завершили оптимизацию своих складских мощностей в Москве и сейчас активно развивают складские площади в регионах, однако при этом возросла активность компаний из других секторов (производство, дистрибуция),

что и позволяет поддерживать спрос на рынке на сопоставимом с прошлыми годами уровне.

По нашему мнению, низкий объем ввода новых объектов и сохраняющийся спрос на качественную складскую недвижимость в Московском регионе позволят доле вакантных площадей снизиться до 11% к концу 2017 г. Объекты, которые будут введены до конца 2017 г., не окажут значительного влияния на рост вакантных площадей, так как большая часть из них строится по схеме built-to-suit.

Несмотря на то, что запрашиваемые ставки аренды достигли минимальных значений, большой объем вакантных площадей по-прежнему оказывает сильное влияние на показатель, что, по нашим прогнозам может привести к небольшому, на 3–5%, их снижению до конца 2017 г.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Ясько

Директор, Россия и СНГ

olga.yasko@ru.knightfrank.com

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Максим Загоруйко

Директор, Россия и СНГ

maxim.zagoruiiko@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000

Ключевые показатели рынка складской недвижимости Московского региона

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017 ^п
Объем качественного предложения на конец периода, тыс. м ²	9 603	11 240	11 957	12 666	13 066
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	763	1 637	717	709	400
Объем сделок, тыс. м ²	1 280	911	1 231	1 099	1 000
Доля вакантных площадей, %	1,9%	9,2%	9,4%	9,3%	10%
Средняя заявляемая ставка аренды* на складские комплексы класса А, руб./м ² /год	4 700*	4 500	4 300	4 000	3 700

* Рублевые ставки аренды рассчитаны исходя из среднегодового курса доллара за рассматриваемый период

Источник: Knight Frank Research, 2017



© Knight Frank LLP 2017 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.