

ОБЗОР



20 лет на российском рынке

# 2015 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем введенных в эксплуатацию складских площадей сократился в 2 раза по сравнению с 2014 г. и составил 716,7 тыс. м<sup>2</sup>.

Уровень вакантных площадей по итогам года находится на отметке 9,4%, что в абсолютном выражении превышает 1,1 млн м<sup>2</sup>.

Объем сделок превысил 1,2 млн м<sup>2</sup>, что в 1,4 раза больше показателя 2014 г. При этом 30% сделок было закрыто с участием продуктовых операторов.

Заявляемые ставки аренды находятся в диапазоне 3 500–4 500 руб./м<sup>2</sup>/год на помещения класса А.



## Вячеслав Холопов

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

«Рынок складской недвижимости в 2015 г. удивил всех участников результатами: ожидаемое снижение объемов спроса обернулось одним из самых высоких показателей по объему сделок за всю историю рынка как для Московского региона, так и по России в целом. Был достигнут второй за историю рынка лучший результат по объему реализованных помещений.

В условиях непростой экономической ситуации, санкционного давления на страну и снижения покупательной способности населения «драйверами» развития складского рынка оказались крупнейшие игроки розничной торговли, в частности продуктовые сети. В текущей ситуации крупные компании занимают освобождающиеся ниши игроков малого и среднего бизнеса, а также расширяют имеющиеся мощности и готовы арендовать новые складские площади. В 2016 г. мы также ожидаем основной активности со стороны игроков крупного бизнеса, однако объем сделок, наиболее вероятно, не принесет «сюрпризов» 2015 г. и сократится на 30%.

Объемы нового строительства также уменьшаются. Реализация новых объектов становится прерогативой небольшого числа федеральных девелоперов, которые могут максимально эффективно работать с себестоимостью и качеством продукта и имеют собственные строительные и производственные мощности. А на фоне большого объема свободных площадей строительство склада по схеме built-to-suit является наиболее целесообразным решением для девелопера».

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

## Основные показатели. Динамика\*

	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	11 957	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	10 006	1 951
Прирост предложения в 2015 г., тыс. м <sup>2</sup>	716,7	
Объем сделок в 2015 г., тыс. м <sup>2</sup>	1 231	
Доля вакантных площадей, %	9,4 ▲	
Заявляемые арендные ставки**, руб./м <sup>2</sup> /год	3 500–4 500 ▼	–
Операционные расходы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 000–1 300 ►	–

\* Изменения по сравнению с IV кварталом 2014 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2016

## Предложение

В 2015 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 716,7 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, что в 2 раза меньше аналогичного показателя 2014 г. В настоящий момент совокупный объем введенных в эксплуатацию складских площадей классов А и В в Московском регионе составляет около 12 млн м<sup>2</sup>, из которых 10 млн м<sup>2</sup> относится к классу А. Стоит отме-

тить, что построенные в 2015 г. складские комплексы представляют собой преимущественно новые проекты, только 20% – это фазы ранее введенных в эксплуатацию комплексов.

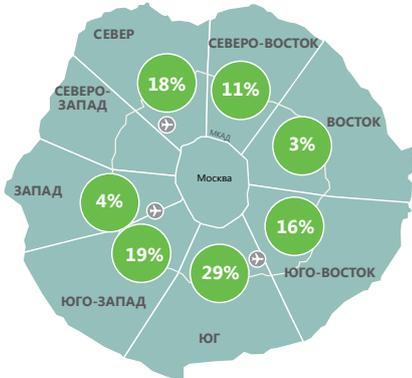
Наибольший объем ввода в эксплуатацию приходится на южное направление – 29%, а также на юго-западное и северное направления – 19% и 18% соответственно.

## Динамика показателей ввода в эксплуатацию и объема вакантных площадей в Московском регионе



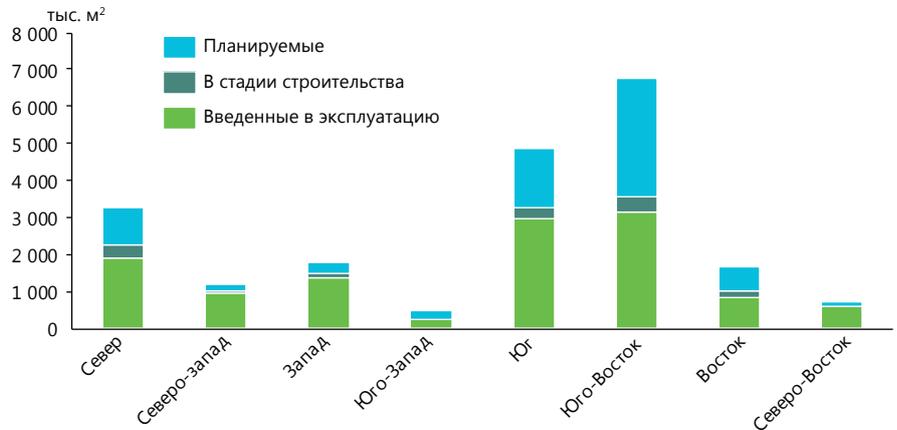
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение введенных в эксплуатацию в 2015 г. складских площадей в Московском регионе в зависимости от направления



Источник: Knight Frank Research, 2016

Географическое распределение общего объема складских площадей по состоянию на конец 2015 г.



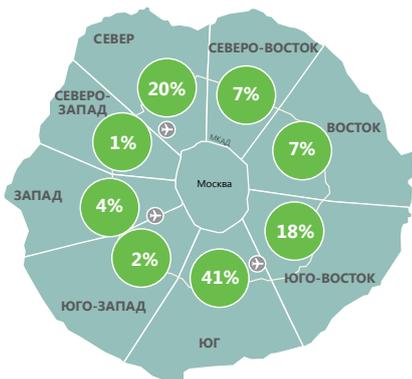
Источник: Knight Frank Research, 2016

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение общего объема сделок в зависимости от направления



Источник: Knight Frank Research, 2016

Географическое распределение введенных в эксплуатацию складских площадей в объектах классов А и В сохраняется на протяжении нескольких лет. Наибольший объем сосредоточен на юге, юго-востоке и севере Московского региона. Данные направления отличаются хорошей транспортной доступностью, здесь расположены два крупнейших аэропорта страны, а также имеется большой выбор земельных участков для строительства складов. Кроме этого, шоссе, расположенные на данных направлениях, имеют стратегическое значение: Симферопольское, Каширское и Новорязанское (южное и юго-восточное направления) обеспечивают связь большинства регионов России со столичным рынком, а Ленинградское и Дмитровское (северное направление) обеспечивают связь Московского региона с портом Санкт-Петербурга, в который осуществляется доставка товаров из ряда европейских и азиатских стран. Стоит отметить, что преимущественно на этих направлениях в данный момент ведется строительство новых складских объектов, а также расположены основные участки, где возможно строительство новых складов в будущем.

Уровень вакантных площадей в I полугодии 2015 г. на фоне низкого спроса и большого объема вводимых в эксплуатацию площадей демонстрировал рост, увеличившись к началу июля на 1,2 п. п. по сравнению с концом 2014 г. и составив 10,4%. Однако во II полугодии, когда ввод в эксплуатацию новых объектов был минимальным за всю историю рынка, а спрос, напротив, продемонстрировал рекордные показатели, уровень вакантных площадей снизился до 9,4%. Стоит отметить, что на протяжении

всего 2015 г. совокупный объем свободных площадей находился на рекордном уровне за всю историю наблюдений: на рынке Московского региона – ключевом рынке складской недвижимости нашей страны – сейчас свободно более 1 млн м² качественных складских площадей.

### Спрос

В 2015 г. на рынке Московского региона было арендовано и куплено 1 231 тыс. м² качественной складской недвижимости, что в 1,4 раза превышает результаты 2014 г. и сопоставимо с рекордными показателями 2012 и 2013 гг. Общий объем сделок по России составил около 1,8 млн м², это второй по величине результат за всю историю существования рынка качественной складской недвижимости. При этом на долю Московского региона пришлось 68% заключенных сделок, на долю Санкт-Петербурга и Ленинградской области – 15%, региональных городов – 17%, что говорит о продолжении централизации логистического бизнеса вокруг столичного рынка.

Если говорить о географическом распределении сделок в Московском регионе, то наибольший объем пришелся традиционно на южное направление – 41%, на северном и юго-восточном направлениях было куплено и арендовано 20% и 18% от общего объема сделок соответственно. Отметим, что именно на этих направлениях сосредоточено около 70% совокупного объема введенных в эксплуатацию объектов Московского региона.

## РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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

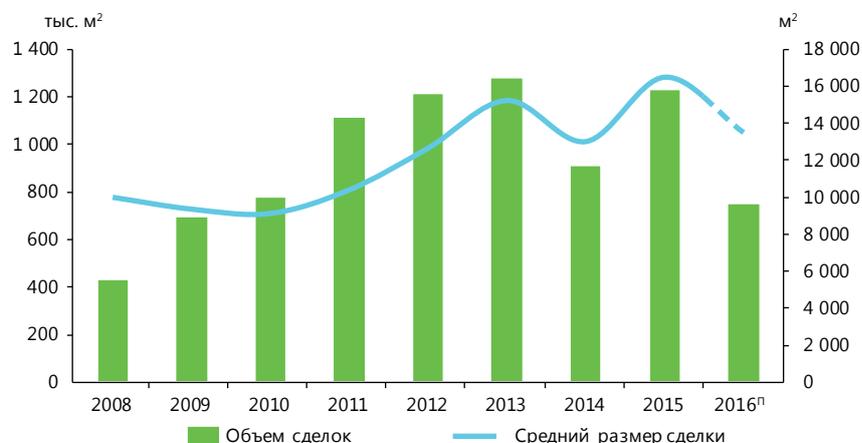


Источник: Knight Frank Research, 2016

Средний размер сделки в Московском регионе по итогам 2015 г. составил 16,5 тыс. м<sup>2</sup>, что в 1,3 раза выше аналогичного показателя 2014 г. Это подтверждает тезис о том, что в текущих условиях развиваются только крупнейшие игроки. И подавляющее большинство из них – торговые операторы: именно они формируют большую часть спроса на качественные объекты складской недвижимости. Стоит отметить, что 30% закрытых в Московском регионе сделок – это сделки с блоками площадью более 20 тыс. м<sup>2</sup>. Сейчас, в отличие от кризисного периода 2008–2009 гг., имеется достаточное количество крупных блоков (от 20 тыс. м<sup>2</sup>), поэтому многие компании используют появившуюся возможность и арендуют качественные складские площади на привлекательных условиях.

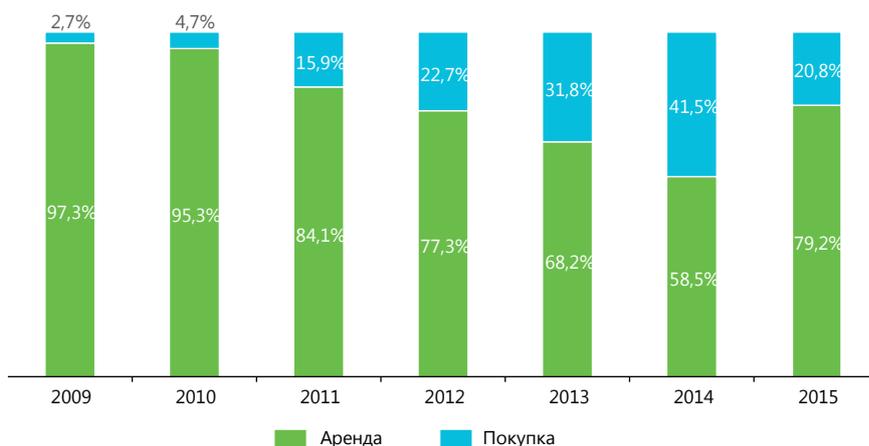
Доля сделок по покупке впервые, начиная с 2009 г., продемонстрировала снижение: 21% в общем объеме сделок против 41% по итогам 2014 г. Уменьшился не только общий объем сделок, но и их количество. На фоне высокой стоимости заемного финансирования покупку качественных складских площадей рассматривают преимущественно компании, имеющие собственные средства, или иностранные компании, имеющие возможность привлечения финансирования на выгодных условиях. Стоит отметить, что первые сделки по покупке качественных складских площадей в 2015 г. стали заключаться на московском рынке только во II полугодии.

Динамика показателей объема сделок и среднего размера сделки в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение сделок по аренде и покупке складских площадей в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2016

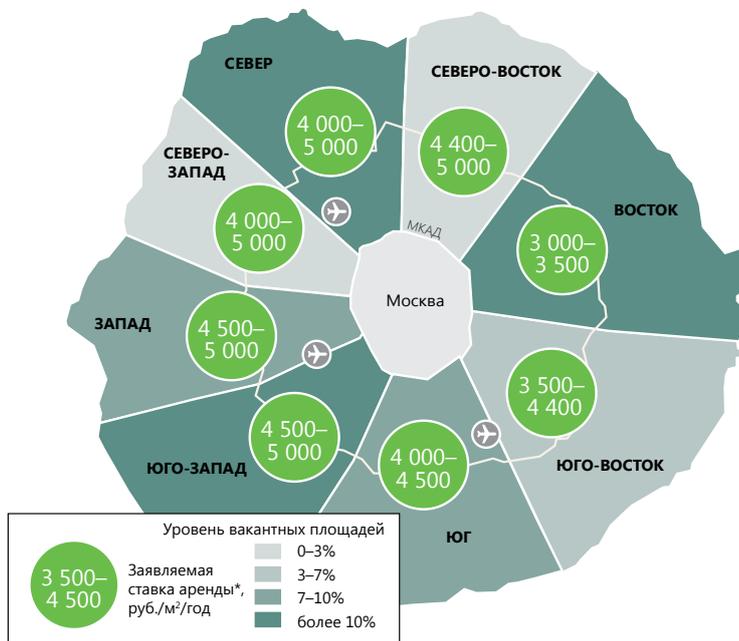
Крупнейшие сделки 2015 г.

Компания	Объект	Площадь, м <sup>2</sup>
<b>Сделки по аренде</b>		
X5 Retail Group*	Логистический парк «Софьино»	65 700
«Дикси»*	Складской комплекс «А-терминал»	54 300
«Дочки-сыночки»	Логистический парк «Быково»	42 200
<b>Сделки по покупке</b>		
Adidas	Индустриальный парк «PNK – Чехов 2»	120 000
«Дикси»	Индустриальный парк «PNK – Северное Шереметьево»	55 100

\* Компания Knight Frank – консультант сделки

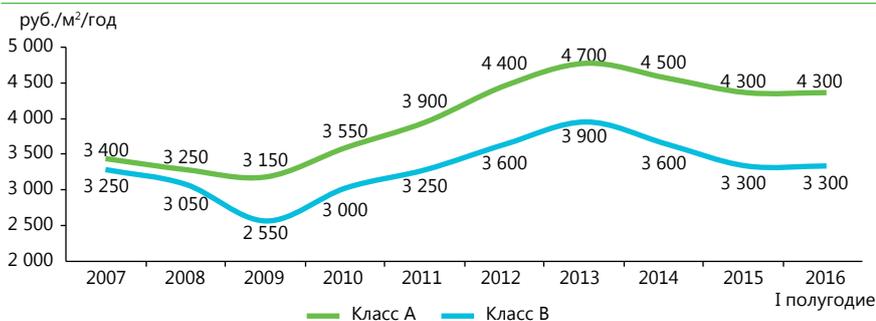
Источник: Knight Frank Research, 2016

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

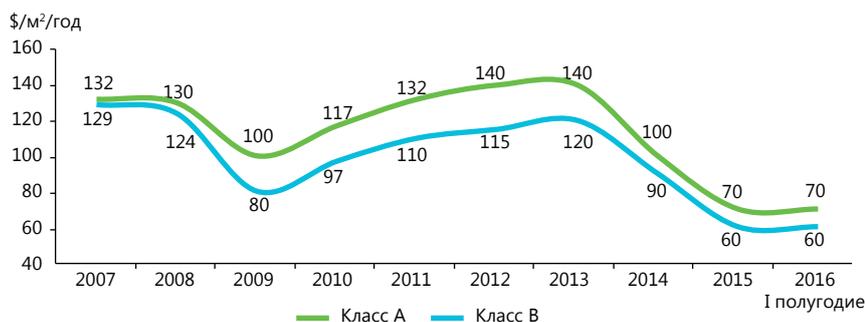


\* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей  
Источник: Knight Frank Research, 2016

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



## Динамика средних заявляемых ставок аренды\* на складские площади в Московском регионе в долларовом выражении



\* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей  
Источник: Knight Frank Research, 2016

Наибольшую активность в части аренды и покупки складских площадей демонстрировали операторы розничной торговли. По итогам года на их долю пришлось более половины всех арендованных и приобретенных складских помещений. При этом более 30% всего объема сделок приходится на продуктовые сети. Игроки этого сегмента рынка розничной торговли чувствуют себя наиболее уверенно в текущей ситуации и анонсируют планы по развитию в России. Доля логистических операторов и производственных компаний уменьшилась по сравнению с 2014 г. на 8,8 п. п. и 6,7 п. п. соответственно.

## Коммерческие условия

Отреагировав на значительные валютные колебания, рынок складской недвижимости быстро адаптировался к новым условиям. Наибольшее снижение ставок аренды происходило с октября 2014 г. по март 2015 г. На фоне высокой конкуренции и растущего объема свободных площадей собственники складов пересогласовывали условия аренды согласно новой рыночной ситуации, а также снижали заявляемые ставки аренды. Во II–IV кварталах 2015 г. арендные ставки не претерпели существенных изменений. По итогам 2015 г. средняя заявляемая арендная ставка на складские площади класса А в Московском регионе находится на отметке 4 300 руб./м²/год (triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). Договоры аренды заключаются преимущественно на короткий срок (около 3 лет) по ставкам, номинированным в российской валюте. Стоит отметить, что складской рынок – единственный сегмент рынка коммерческой недвижимости, где все свободные площади сдаются в аренду в национальной валюте.

Что касается покупки складских площадей, то цена предложения по состоянию на конец 2015 г. составляет в среднем 40–45 тыс. руб./м² (не включая НДС), практически не изменившись по сравнению с показателем 2014 г.

Кроме этого, в условиях меняющихся запросов арендаторов и покупателей в 2015 г. на складском рынке был представлен продукт нового формата: появились первые проекты класса А, в которых предлагается деление на блоки малой площади, преимущественно по 5 000 м², для продажи по частям, что позволяет снизить конечную цену такого предложения для потребителя.

## Прогноз

Объем ввода новых складских площадей по итогам 2016 г., наиболее вероятно, не превысит 600 тыс. м<sup>2</sup>. Девелоперы будут по-прежнему очень осторожны в части строительства новых спекулятивных комплексов. Причиной этому являются сложности доступа к заемному финансированию и его высокая стоимость, а также значительный объем доступных для аренды площадей. Большинство из планируемых к вводу в эксплуатацию объектов реализуется по схеме built-to-suit. Кроме этого, мы ожидаем дальнейшего «сужения» рынка: количество игроков существенно сократится, а реализацией новых объектов будут заниматься преимущественно крупные сетевые девелоперы.

Объем сделок может сократиться на 30% по сравнению с 2015 г. и составить по итогам 2016 г. около 750 тыс. м<sup>2</sup>. Это связано в первую очередь со значительным снижением потребительского спроса, а также с крайне высоким объемом сделок, который мы наблюдали в 2015 г. Многие компании, заинтересованные в складских площадях, уже арендовали (приобрели) необ-

ходимые площади по привлекательной стоимости, и их дальнейшее развитие будет зависеть от поведения потребительского спроса.

Основными «драйверами» спроса по-прежнему будут оставаться операторы розничной торговли, а именно – продуктовые сети. Кроме того, ожидается активность со стороны DIY-операторов и операторов профиля «детские товары», а также фармацевтических компаний. К сожалению, мы пока не можем отметить существенного роста доли помещений, арендуемых интернет-операторами, однако у данного формата есть хороший потенциал для развития в крупных городах ввиду возможности предоставления товаров по более низким ценам.

На фоне медленного прироста складских площадей и умеренного спроса уровень вакантных площадей к концу 2016 г. может скорректироваться до 8–8,5%. Однако абсолютные значения останутся по-прежнему высокими. Как следствие, можно предположить, что осторожная политика девелоперов в части нового спекулятивного строительства будет сохраняться и в 2017 г. В то же время складские комплексы, не успев-

шие своевременно найти арендаторов на свои площади и имеющие существенную кредитную нагрузку, могут сменить собственников.

Заявляемые ставки аренды при отсутствии серьезных макроэкономических показателей останутся на прежнем уровне. При этом мы не видим предпосылок для возврата к долларovým ставкам аренды в ближайшие пару лет.

Декларируемые программы по импортозамещению, особенно в период санкционных ограничений, могут стать одним из векторов развития рынка качественной складской и индустриальной недвижимости. Для размещения легкого производства партнерами по бизнесу готовы выступить не только активно развивающиеся на территории страны индустриальные парки, но и девелоперы современных складов, имеющие дополнительные инженерные мощности на своих земельных активах. Производственные компании могут обеспечить стабильную загрузку арендуемых помещений, хотя нужно отметить, что площади подобных помещений, вероятнее всего, будут небольшими.



### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Ольга Ясько**

Директор, Россия и СНГ  
olga.yasko@ru.knightfrank.com

### СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Вячеслав Холопов**

Партнер, Директор, Россия и СНГ  
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000



© Knight Frank LLP 2016 – 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.