

I КВАРТАЛ 2015 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

2

1

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I квартале 2015 г. объем введенных в эксплуатацию качественных складских площадей составил около 270 тыс. м², что на 35% превышает аналогичный показатель прошлого года.

Доля вакантных площадей скорректировалась в пределах 1 п. п. и составила 9,8% по итогам I квартала 2015 г.

Объем поглощения качественных складских площадей в Московском регионе составил 162 тыс. м², что в 3 раза превышает общий объем сделок, заключенных в остальных регионах России, включая Санкт-Петербург.

Заявляемые ставки аренды для объектов класса А находятся на уровне 6 000–6 500 руб./м²/год, включая НДС и операционные расходы.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



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

«Несмотря на кризисные явления как в экономике страны, так и на рынке коммерческой недвижимости, текущие условия создают интересные возможности для потенциальных арендаторов и покупателей. В силу специфики рынка складской недвижимости, а именно возможности девелоперов быстро реагировать на внешние и внутренние изменения, вероятнее всего, в 2015 г. мы увидим коррекцию уровня вакантных площадей в сторону понижения, а ставки аренды не будут существенно меняться относительно текущих значений. Более того, увеличение стоимости строительства на фоне сокращения количества доступных предложений приведет к росту ценовых показателей».

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	9 700 ▲	
в том числе, тыс. м ²	7 749 ▲	1 951 ▲
Прирост предложения в I квартале 2015 г., тыс. м ²	270,7	
Объем поглощения в I квартале 2015 г., тыс. м ²	162 ▼	
Доля вакантных площадей, %	9,8 ▲	
Заявляемые арендные ставки**, руб./м ² /год	3 500–5 500 ▶	
Операционные расходы, руб./м ² /год	1 000–1 300 ▶	
Ставка капитализации, %	13,0–14,0 ▲	–

* Изменения по сравнению с IV кварталом 2014 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2015

Предложение

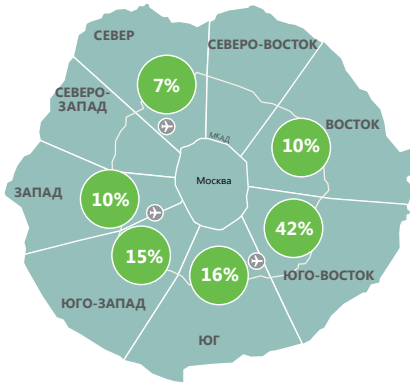
В I квартале 2015 г. в эксплуатацию было введено около 270 тыс. м² качественных складских площадей, что на 35% превышает аналогичный показатель прошлого года. Столь значительный объем обусловлен переносом сроков ввода в эксплуатацию ряда объектов, ранее планируемых к выходу в 2014 г. Таким образом, общий объем качественных складских объектов в Московском регионе сегодня составляет около 9,7 млн м².

Анализируя территориальное распределение новых объектов, стоит отметить, что почти 2/3 введенных в эксплуатацию в I квартале 2015 г. качественных складских площадей расположены на южных

направлениях (юг, юго-восток, юго-запад) Московского региона. Так, на юго-восток пришлось порядка 40%, на юг и юго-запад суммарно – чуть более 30%, в то время как в северном направлении в эксплуатацию был введен наименьший объем качественных складских площадей.

Доля вакантных площадей за 3 месяца 2015 г. достигла уровня 9,8%. Отметим, что в текущем периоде данный показатель сформирован преимущественно за счет площадей, высвободившихся после переезда арендаторов, в то время как некоторые введенные в эксплуатацию в I квартале 2015 г. складские объекты заполнены полностью или частично.

Распределение введенных в эксплуатацию складских площадей в Московском регионе в зависимости от направления



Источник: Knight Frank Research, 2015

Стоит отметить, что текущие экономические условия, а также состояние рынка складской недвижимости в значительной степени повлияют на структуру и объем предложения: ограничение доступа к проектному финансированию на фоне снижения объемов спроса вынуждает девелоперов пересматривать планы как по началу строительства объектов, так и продолжению реализации текущих. Также в условиях изменения конъюнктуры рынка ряд девелоперов переориентирует спекулятивные проекты, строительство которых еще не началось, в объекты, которые будут построены под конкретного клиента. По нашим прогнозам, снижение объема введенных в эксплуатацию качественных складских площадей может составить порядка 40% от ранее заявленного на 2015 г.

Спрос

Общий объем сделок на российском рынке по итогам I квартала 2015 г. составил порядка 210 тыс. м², что на 35 % ниже показателя за аналогичный период 2014 г. Основная доля сделок (около 77%) по-прежнему приходится на Московский регион, что в абсолютном значении составляет 162 тыс. м². Стоит отметить, что в текущем периоде доля Московского региона заметно выросла в структуре географического распределения сделок по России.

I квартал 2015 г. показал заметное снижение объемов поглощения. При этом активность текущих арендаторов складских площадей была очень высокой. И это связано, прежде всего, с их желанием получить для себя более выгодные по сравнению с имеющимися условия аренды. Они рас-

Динамика нового предложения, объема поглощения и уровня вакантных площадей в Московском регионе



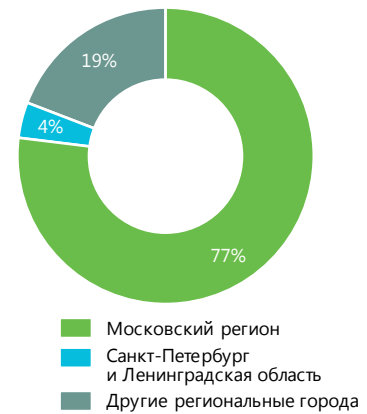
Источник: Knight Frank Research, 2015

считают как возможность пересмотра коммерческих условий по имеющимся договорам аренды, так и переезд. Текущий объем свободных площадей в Московском регионе дает арендаторам возможность выбора помещений по разным направлениям области. При этом стоит отметить, что уровень вакантных площадей в среднесрочной перспективе будет корректироваться в сторону уменьшения за счет пересмотра сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов.

Анализ сделок I квартала 2015 г. показывает, что среди арендаторов качественных складских помещений преобладали транспортные и логистические компании, на чью долю пришлось почти половина объема поглощения. Наблюдавшееся на рынке увеличение спроса на услуги логистических операторов сегодня, в условиях нестабильного рынка, связано с желанием компаний минимизировать собственные риски и издержки (расходы на персонал, оборудование склада и WMS-системы) путем заключения договоров на обслуживание логистическими компаниями. Кроме этого, по сравнению с I кварталом 2014 г. в общем объеме сделок увеличилась доля дистрибьюторов (22% против 15% в I квартале 2014 г.) и уменьшилась доля розничных операторов (21% против 44% в I квартале 2014 г.).

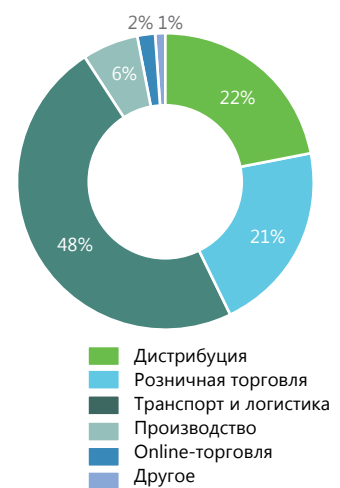
Что касается географического распределения спроса, то порядка 70% общего объема площадей арендовано на южных направлениях (юг, юго-восток и юго-запад). Стоит отметить, что в истекшем периоде именно на этих направлениях было введено наибольшее количество новых площадей.

Распределение общего объема сделок в зависимости от региона



Источник: Knight Frank Research, 2015

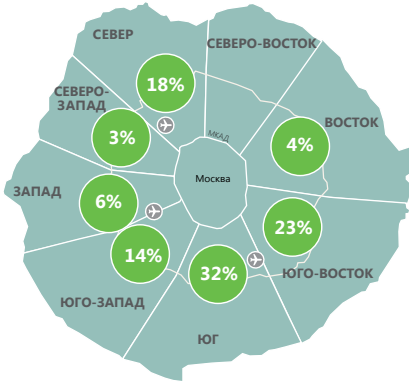
Распределение общего объема поглощения по профилю арендаторов



Источник: Knight Frank Research, 2015

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Распределение общего объема поглощения качественных складских площадей в зависимости от направления



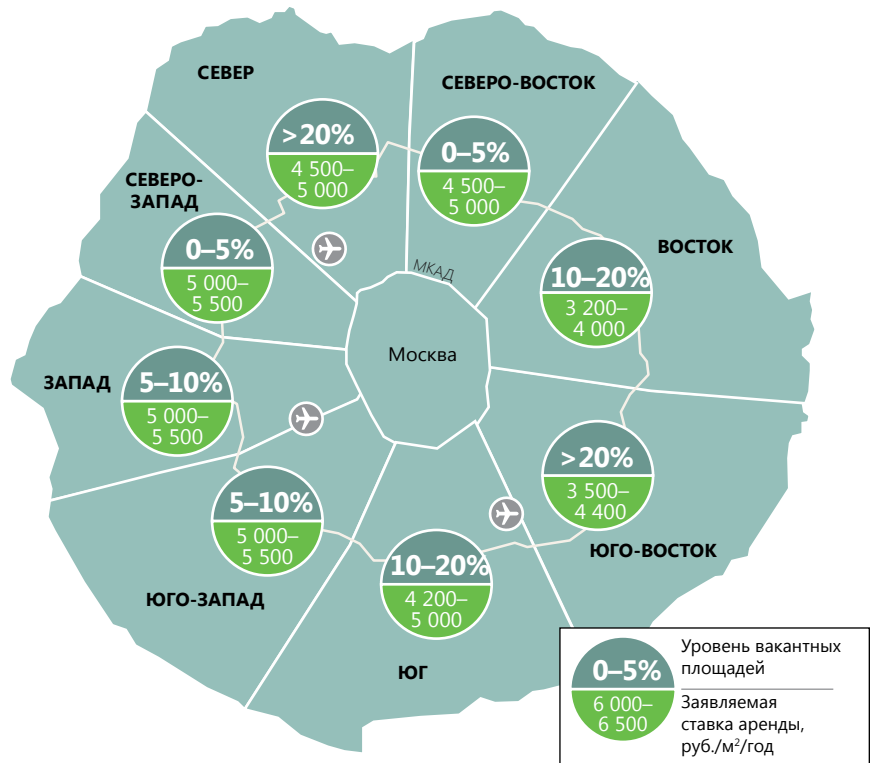
Источник: Knight Frank Research, 2015

Коммерческие условия

За I квартал 2015 г. заявляемые ставки аренды на рынке складской недвижимости не претерпели изменений. В среднем для объектов класса А арендные ставки находятся на уровне 6 000–6 500 руб./м²/год, включая НДС и операционные расходы. Отреагировав на значительные валютные колебания, рынок складской недвижимости быстро адаптировался к новым условиям. Так, сегодня практически все собственники готовы предложить ставки аренды, номинированные в рублях. При этом ряд девелоперов готов подписывать рублевые договоры на весь срок аренды, в то время как другие готовы предоставить ставку аренды, номинированную в национальной валюте, на срок не более двух лет. Для потенциальных арендаторов собственники предусматривают возможность выхода из договора и пересмотр условий аренды по истечении 1–2 лет. Основными барьерами для формирования полностью рублевого рынка являются высокая стоимость заемного рублевого финансирования, а также ухудшение экономических моделей, сформированных в иностранной валюте.

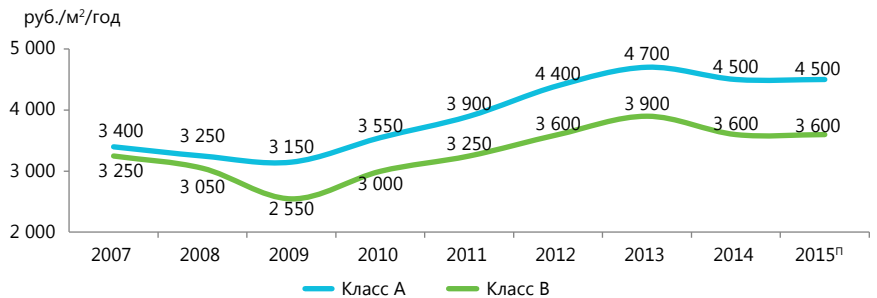
Анализируя текущие коммерческие условия, стоит отметить, что на фоне укрепления российского рубля заявляемые ставки аренды в долларовом эквиваленте снизились по сравнению с долларовыми показателями 2013–2014 гг. на 35–45%.

Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2015

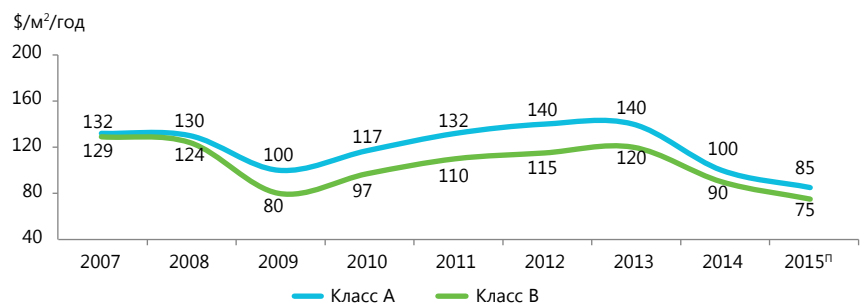
Динамика заявляемых ставок аренды* на складские площади в Москве в рублевом выражении



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

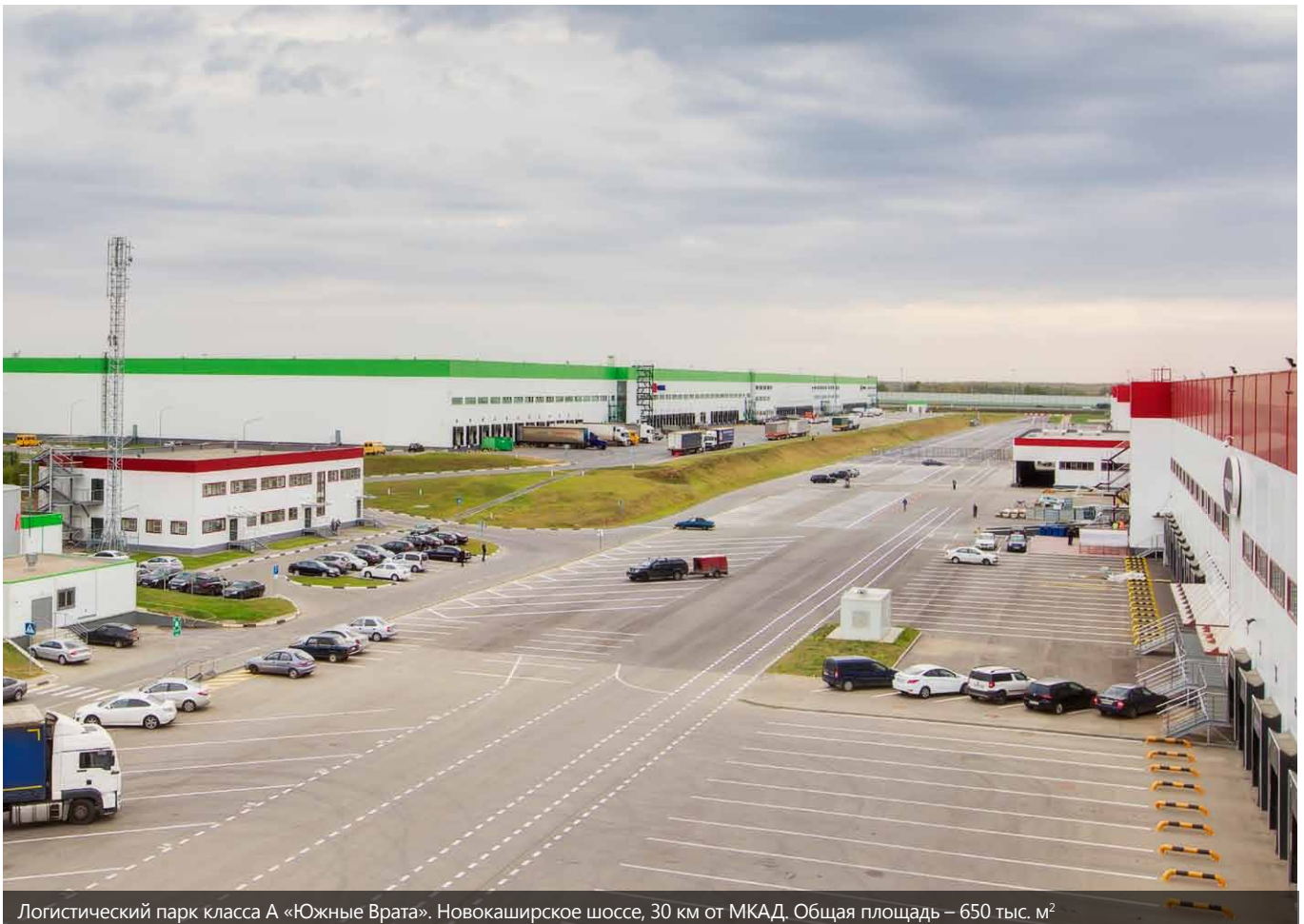
Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика заявляемых ставок аренды* на складские площади в Москве в долларовом выражении



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

Источник: Knight Frank Research, 2015



Логистический парк класса А «Южные Врата». Новокаширское шоссе, 30 км от МКАД. Общая площадь – 650 тыс. м²

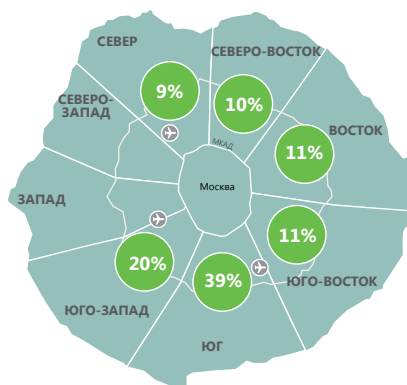
Прогноз

До конца текущего года мы прогнозируем ввод в эксплуатацию около 500 тыс. м² качественных складских площадей. Общий объем нового предложения по итогам года составит около 700–800 тыс. м², что на 45% ниже рекордного значения 2014 г. и сопоставимо с объемами ввода 2013 г. Стоит отметить, что около 70% из заявленных проектов строится на южных направлениях (юг, юго-запад, юго-восток).

В 2015 г. мы ожидаем дальнейшего снижения спроса на складские помещения. Так, общий объем поглощения к концу года может составить порядка 550–600 тыс. м², что на 20% ниже показателя 2014 г. Основной объем сделок по-прежнему будет приходиться на торговых операторов и компании, оперирующие в сфере логистических услуг.

По итогам 2015 г. при отсутствии серьезных макроэкономических изменений арендные ставки с высокой долей вероятности будут оставаться на текущем уровне, а собственники складских площадей по-прежнему будут предлагать рублевые ставки аренды.

Распределение строящихся складских площадей, ввод в эксплуатацию которых запланирован до конца 2015 г., в зависимости от направления



Источник: Knight Frank Research, 2015

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 2015 – 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.