



# III КВАРТАЛ 2015 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам I–III кварталов 2015 г. объем введенных в эксплуатацию качественных складских площадей составил 590 тыс. м<sup>2</sup>, что на 30% меньше аналогичного показателя прошлого года.

В III квартале 2015 г. на московском рынке были закрыты сделки совокупной площадью 767,6 тыс. м<sup>2</sup>, что является рекордным квартальным показателем для всего периода существования рынка качественной складской недвижимости.

Объем сделок по итогам I–III кварталов 2015 г. составил 1 028 тыс. м<sup>2</sup>, что более чем в 2 раза выше аналогичного показателя прошлого года.

Заявляемые ставки аренды находятся на уровне 3 500–5 000 руб./м<sup>2</sup>/год для складских помещений класса А.



**Вячеслав Холопов**

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

«Третий квартал текущего года был непривычно активным: низкие относительно предыдущих лет рублевые ставки аренды способствовали заключению большого числа сделок. При этом наиболее активны крупные игроки, которые продолжают развитие бизнеса и готовы арендовать для этого новые помещения. Вместе с тем компании среднего размера действуют гораздо более осторожно и не спешат с освоением новых складских площадок. Сделок по продаже помещений конечным потребителям немного, стоимость заемного финансирования по-прежнему останавливает многие компании от вложений в складскую недвижимость».

## РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### Основные показатели. Динамика\*

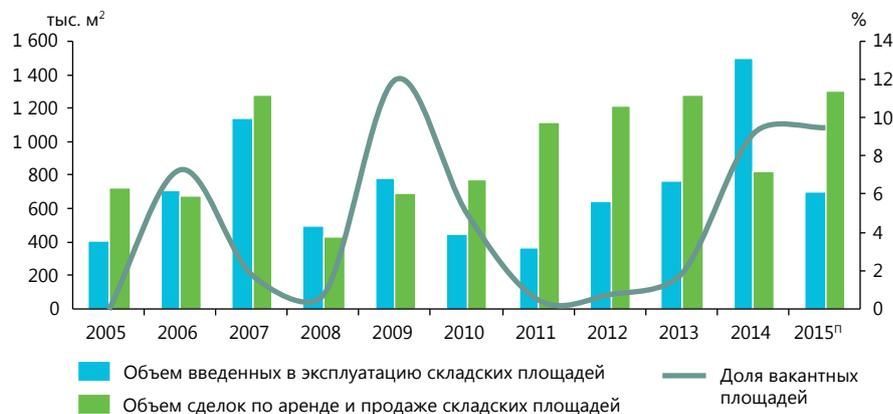
	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	10 019, 4	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	8 068,4	1 951
Прирост предложения в I–III кварталах 2015 г., тыс. м <sup>2</sup>	590,1	
Объем сделок по аренде и продаже складских площадей в I–III кварталах 2015 г., тыс. м <sup>2</sup>	1 028	
Доля вакантных площадей, %	9,7 ▲	
Заявляемые арендные ставки**, руб./м <sup>2</sup> /год	3 500–5 000 ▼	–
Операционные расходы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 000–1 300 ▶	–

\* Изменение по сравнению с IV кварталом 2014 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2015

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



Источник: Knight Frank Research, 2015

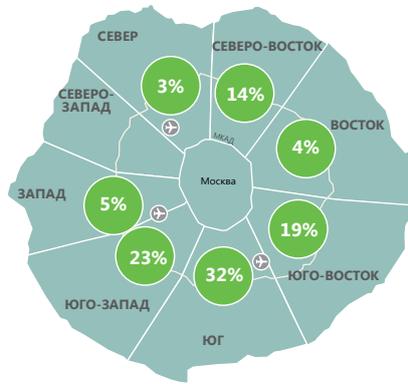
## Предложение

По состоянию на конец III квартала 2015 г. общее предложение складских площадей классов А и В в Московском регионе превысило 10 млн м<sup>2</sup>. С начала года было введено в эксплуатацию около 590 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей. При этом прирост в III квартале составил всего 20 тыс. м<sup>2</sup>. На данный момент наблюдается снижение девелоперской активности: большинство застройщиков готовы достраивать комплексы только «под клиента». Мы ожидаем, что в 2016 г. объем ввода в эксплуатацию новых объектов будет на 40% ниже, чем в 2015 г.

Географическая структура объектов нового строительства по итогам I-III кварталов 2015 г. распределилась следующим образом: на южные направления (юго-запад, юг, юго-восток) пришлось 74% от всего объема введенных в эксплуатацию площадей, на северо-восток – 14% новых площадей. Остальная часть – 12% – пришла на северное, западное и восточное направления. Стоит отметить, что с января по сентябрь в эксплуатацию были введены преимущественно крупные комплексы (более 25 тыс. м<sup>2</sup>), развиваемые сетевыми девелоперами. Мы ожидаем дальнейшего «сужения» рынка, строительство новых складских объектов будет также приходиться на крупнейших игроков.

Снижение темпов прироста нового предложения и большой объем сделок скорректировали уровень вакантных площадей в сторону понижения. Так, за июль-сентябрь 2015 г. показатель снизился на 0,7 п. п. и составил 9,7%. Стоит отметить, что на протяжении всего 2015 г. совокупный объем вакантных площадей находится на рекордном уровне: на рынке Московского региона свободно около 1 млн м<sup>2</sup> качественных складских площадей.

Распределение введенных в эксплуатацию в I-III кварталах 2015 г. складских площадей по направлениям



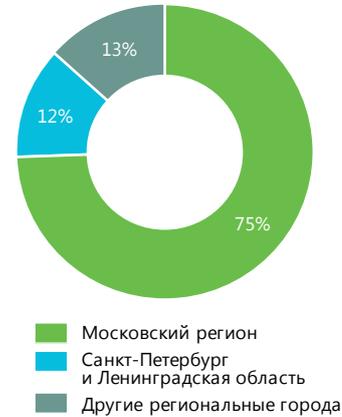
Источник: Knight Frank Research, 2015

## Спрос

III квартал 2015 г. продемонстрировал высокую активность арендаторов и покупателей складских площадей: совокупный объем сделок по покупке и аренде качественных складов Московского региона составил 767,6 тыс. м<sup>2</sup>, что более чем в 2,5 раза превысило аналогичный показатель всего I полугодия 2015 г. Совокупный объем сделок с начала текущего года составил около 1 028 тыс. м<sup>2</sup>. Стоит отметить, что указанный объем преимущественно сформирован крупными сделками с площадями более 30 тыс. м<sup>2</sup>.

Общий объем сделок на рынке складской недвижимости России по итогам I-III кварталов 2015 г. составил 1 360 тыс. м<sup>2</sup>, что в 1,6 раза превышает аналогичный показатель прошлого года. Если говорить о географическом распределении сделок, то их основная доля

Распределение сделок по аренде и покупке качественных складских площадей по регионам в I-III кварталах 2015 г.



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение общего объема сделок по аренде и покупке качественных складских площадей по профилю арендатора в I-III кварталах 2015 г.



Источник: Knight Frank Research, 2015

## Крупнейшие сделки в I-III кварталах 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 продаже</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, 2015

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

пришлась на Московский регион (75%). В Санкт-Петербурге было заключено 12% всех сделок, 13% составила доля всех остальных городов России.

В течение 9 месяцев текущего года наиболее активными были операторы розничной торговли (на их долю пришлось порядка 2/3 объема заключенных сделок). При этом более 30% всего объема сделок приходится на продуктовые сети. Кроме того, в III квартале 2015 г. были закрыты первые в текущем году сделки по покупке складских площадей, одной из сторон которых выступали также операторы розничной торговли. К сожалению, подобные сделки до сих пор являются единичными ввиду сложностей с получением заемного финансирования и наличием на рынке относительно дешевых предложений по аренде помещений.

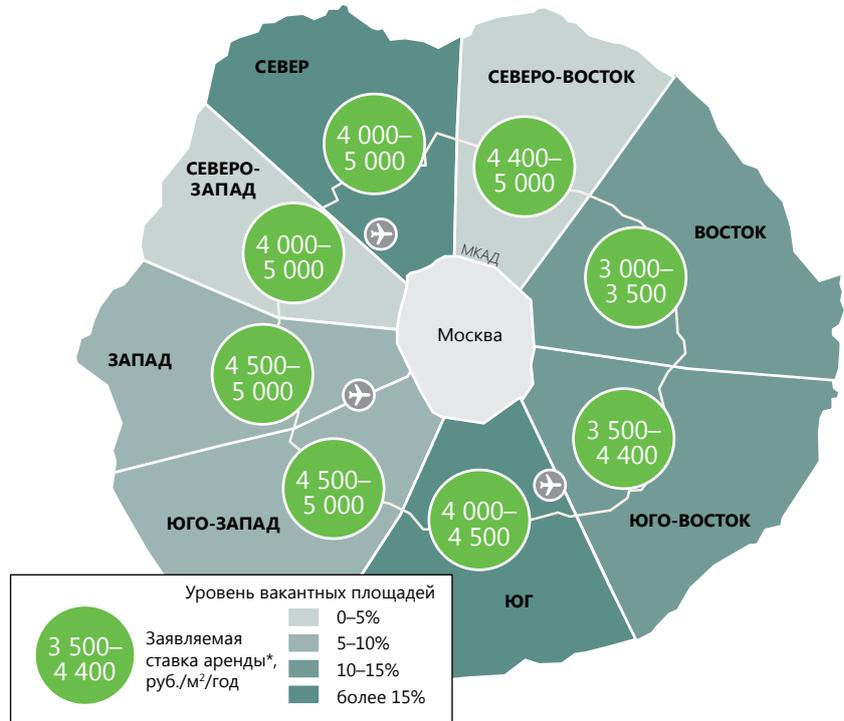
Средний размер сделки увеличился в 1,7 раза – с 10,8 тыс. м<sup>2</sup> в I–III кварталах 2014 г. до 18,1 тыс. м<sup>2</sup> в аналогичном периоде текущего года. В отличие от кризиса 2008–2009 гг. сегодня на рынке имеется достаточное количество крупных блоков, поэтому многие компании используют появившуюся возможность и арендуют качественные складские площади на привлекательных условиях.

## Коммерческие условия

С начала года наибольшее снижение заявляемых ставок аренды наблюдалось в I квартале 2015 г., когда в условиях высокой степени неопределенности и увеличения объемов вакантных площадей на рынке собственники активно пересматривали коммерческие условия. Во II–III кварталах коммерческие условия не претерпели существенных изменений. Так, на данный момент заявляемые арендные ставки в Московском регионе находятся в диапазоне 3 500–5 000 руб./м<sup>2</sup>/год для складских помещений класса А (triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). Договоры аренды заключаются преимущественно на короткий срок (3–5 лет) по ставкам аренды, номинированным в российских рублях.

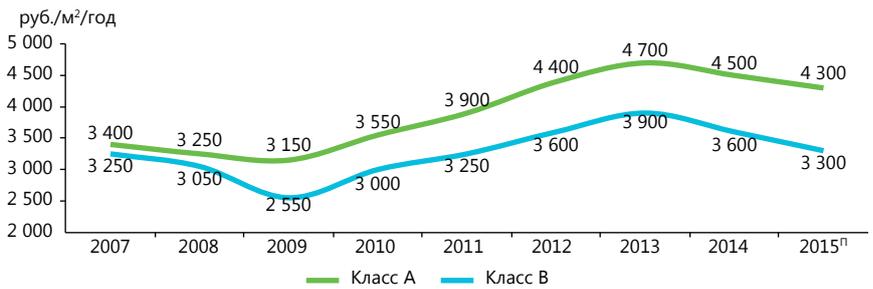
Стоит отметить, что диапазон заявляемых рублевых арендных ставок сейчас очень значителен, чего рынок не видел уже несколько лет: разница между минимальной и максимальной заявляемой арендной ставкой на складском рынке Московского региона составляет более 2 000 руб./м<sup>2</sup>/год

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

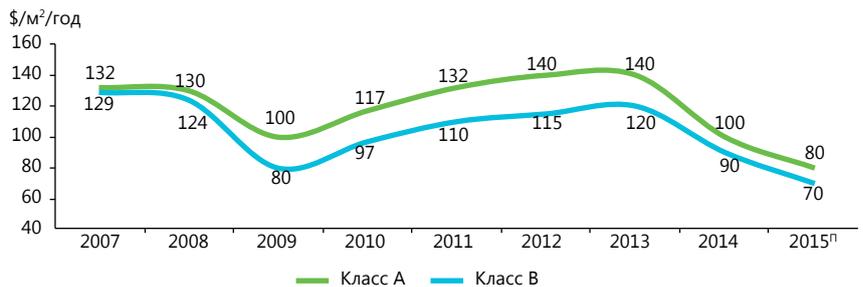


\* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей  
Источник: Knight Frank Research, 2015

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



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 «Софьино», Московская область, Новорязанское шоссе, 32 км от МКАД

## Прогноз

Большинство складских объектов, окончание строительства которых намечено до конца 2015 г., с высокой долей вероятности не будет введено в эксплуатацию в срок. В связи с этим мы ожидаем, что объем нового предложения по итогам года не превысит 700 тыс. м<sup>2</sup>, и это полностью совпадает с прогнозами, сделанными годом ранее в отношении 2015 г.

Высокий уровень активности, наблюдавшийся в III квартале 2015 г., наиболее вероятно, сохранится до конца года. Таким образом, объем сделок по аренде и продаже складских площадей в Московском регионе по итогам 2015 г. составит около 1,3 млн м<sup>2</sup>, что в 1,5 раза превысит аналогичный показатель прошлого года и будет сопоставим с рекордным объемом сделок, закрытых в 2013 г.

Арендные ставки в случае отсутствия серьезных колебаний макроэкономических показателей останутся на текущем уровне. Кроме этого, мы ожидаем сужения диапазона ставок аренды за счет ухода с рынка наиболее дешевых предложений. По нашим прогнозам, в ближайшие 1–2 года ставки аренды будут преимущественно номинироваться в российской валюте.

В связи с низким объемом планируемого к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2015 г. нового предложения складских объектов и текущего уровня спроса мы ожидаем снижения уровня вакантных площадей до 9–9,5%

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Ольга Ясько**

Директор, Россия и СНГ  
[olga.yasko@ru.knightfrank.com](mailto:olga.yasko@ru.knightfrank.com)

### СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Вячеслав Холопов**

Партнер, Директор, Россия и СНГ  
[viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com](mailto: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.