



# I ПОЛУГОДИЕ 2016 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем введенных в эксплуатацию складских площадей в I полугодии 2016 г. сократился более чем в 2 раза по сравнению с аналогичным показателем прошлого года и составил 245,9 тыс. м<sup>2</sup>.

Уровень вакантных площадей по итогам II квартала находится на отметке 8,6%, что в абсолютном значении составляет около 1,1 млн м<sup>2</sup>.

Объем сделок вдвое превысил аналогичный результат прошлого года и составил 549,3 тыс. м<sup>2</sup>. Около 50% объема сделок было закрыто с участием операторов розничной торговли.

Средняя заявляемая ставка аренды на помещения класса А за 12 месяцев снизилась на 7% и составила 4 000 руб./м<sup>2</sup>/год.



## Вячеслав Холопов

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

«Участники рынка во многом уже привыкли к ведению бизнеса в сложные времена. Низкие арендные ставки и высокий уровень свободных помещений существенно затормозили развитие складского сегмента в Московском регионе. Уровень ставок аренды достиг некомфортных для девелоперов значений, в связи с чем можно предположить, что новые объекты будут строиться преимущественно под клиента, а объем спекулятивного девелопмента будет стремиться к минимальному значению. При этом в ближайший год спрос будет сконцентрирован преимущественно на аренде зданий, а объемы продаж останутся небольшими. Есть перспективы регионального развития крупнейших федеральных сетей и увеличения доли сделок за пределами Московского региона, но и эти сделки будут непростыми».

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

## Основные показатели. Динамика\*

	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	12 203	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	10 235	1 968
Прирост предложения в I полугодии 2016 г., тыс. м <sup>2</sup>	245,9	
Объем сделок в I полугодии 2016 г., тыс. м <sup>2</sup>	549,3	
Доля вакантных площадей, %	8,6 ▼	
Заявляемые арендные ставки**, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000–4 500 ▼	2 000–3 500 ▼
Операционные расходы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 000–1 200 ▶	700–900 ▶

\* Изменения по сравнению с IV кварталом 2015 г.

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

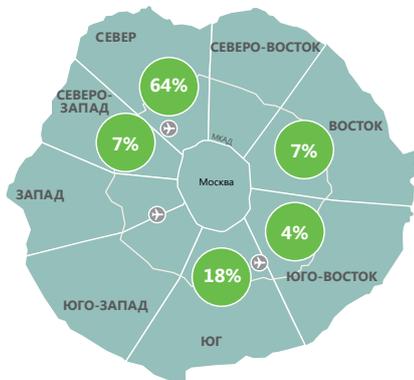
Источник: Knight Frank Research, 2016

## 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, 2016

Распределение введенных в эксплуатацию в I полугодии 2016 г. складских площадей в Московском регионе в зависимости от направления



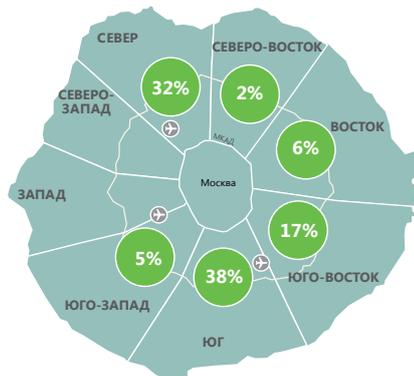
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение объема сделок в I полугодии 2016 г. в зависимости от региона



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение объема сделок в Московском регионе в I полугодии 2016 г. в зависимости от направления



Источник: Knight Frank Research, 2016

## Предложение

В I полугодии 2016 г. в эксплуатацию было введено 245,9 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей, что на 60% меньше аналогичного показателя прошлого года. Совокупный объем качественных складских площадей по итогам I полугодия в Московском регионе составил 12,2 млн м<sup>2</sup>. Основной объем введенных в эксплуатацию площадей пришелся на северное и южное направления – 64% и 18% соответственно. Кроме того, на эти направления приходится наибольший объем свободных площадей, а также здесь ведется основное строительство новых складских комплексов.

Наибольшая доля в общем объеме введенных в эксплуатацию площадей пришлось на объекты, которые были построены под конкретного клиента (79%). Объекты были реализованы преимущественно для крупнейших розничных сетей и имели среднюю площадь 32,5 тыс. м<sup>2</sup>. Наряду с этим стоит отметить, что в количественном соотношении доля объектов built-to-suit составляет только 60%. С целью минимизации риска незаполняемости объекта, складские комплексы, которые строятся для спекулятивных целей, имеют небольшую площадь, в связи с чем их доля в общем объеме введенных в эксплуатацию площадей незначительна.

Новые складские комплексы относятся преимущественно к классу А, на объекты класса В пришлось 7% от общего объема введенных в эксплуатацию площадей за рассматриваемый период. При этом стоит отметить, что объекты, находящиеся в стадии строительства, а также заявленные проекты складских комплексов относятся к классу А. Это связано прежде всего с

более высокой ликвидностью объектов класса А, в то время как стоимость строительства складов более высокого качества отличается несущественно.

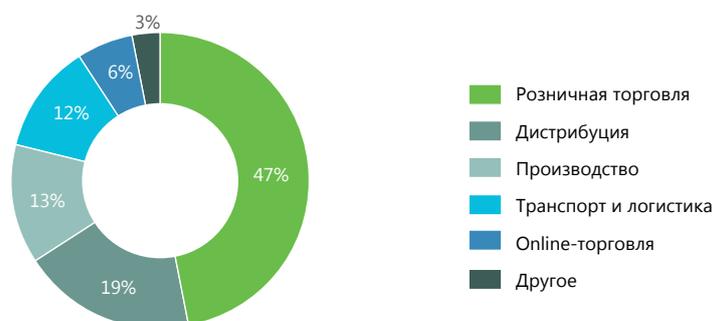
Уровень вакантных площадей во II квартале 2016 г. не претерпел существенных изменений и установился на отметке 8,6%, что в абсолютном выражении составляет около 1,1 млн м<sup>2</sup>. Несмотря на большой объем закрытых в течение последних трех месяцев сделок, снижения уровня вакантных площадей не происходит, ввиду того, что многие сделки совершаются компаниями в целях оптимизации текущего арендного контракта, а также в связи с переездом из одного комплекса в другой на более выгодных условиях, в том числе и со снижением объема занимаемых площадей.

## Спрос

По итогам I полугодия на российском рынке было куплено и арендовано 745,5 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей. На долю Московского региона пришлось 74% от совокупного объема сделок, что в абсолютном выражении составляет 549,3 тыс. м<sup>2</sup>. Данный показатель более чем в два раза превосходит аналогичный результат прошлого года и сопоставим с рекордным за всю историю рынка показателем I полугодия 2012 г. (562 тыс. м<sup>2</sup>).

Столь большой объем сделок в I полугодии был обусловлен активностью со стороны операторов розничной торговли, которые используют текущую возможность и арендуют блоки большой площади. За 6 месяцев текущего года с их участием было

Распределение объема сделок в I полугодии 2016 г. в Московском регионе по профилю арендатора



Источник: Knight Frank Research, 2016

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

закрыто около 50% всего объема сделок. Однако, стоит отметить, что с начала 2015 г. операторы розничной торговли арендовали (приобрели) на московском рынке около 1 млн м<sup>2</sup> складских площадей, в связи с чем можно предположить, что в ближайшие один-два года рынку Московского региона придется адаптироваться к снижению спроса со стороны крупных розничных компаний ввиду полностью сформированного ими логистического блока в регионе.

Средний размер сделки в I полугодии в Московском регионе составил 14,8 тыс. м<sup>2</sup>, что в 1,6 раза больше аналогичного показателя прошлого года и также является рекордным значением для I полугодия за всю историю рынка.

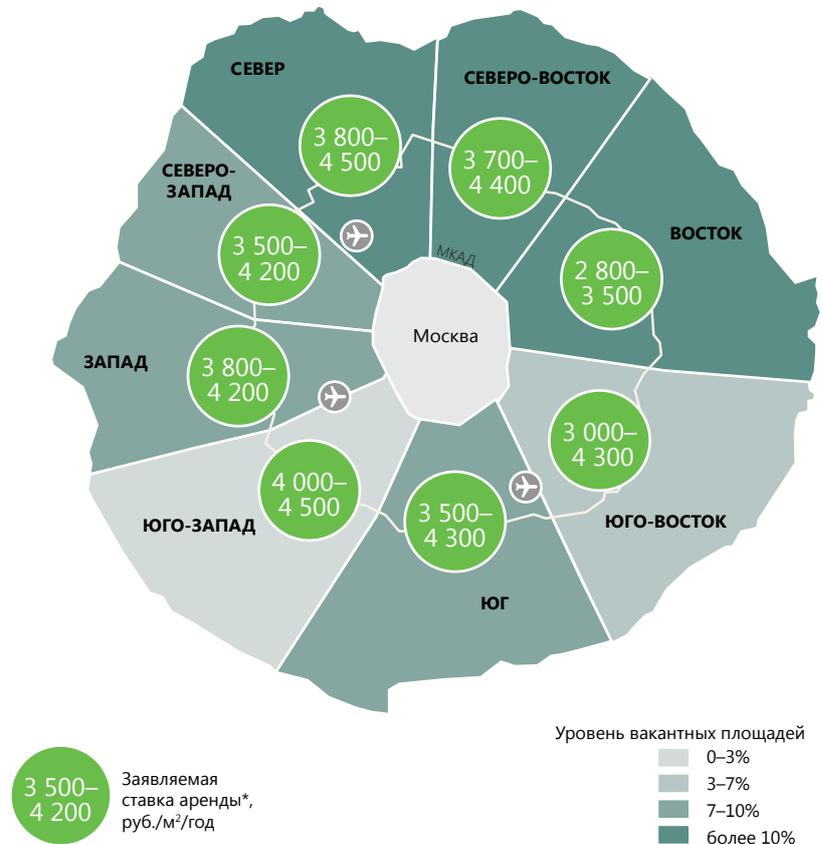
Наибольший объем сделок по-прежнему приходится на три направления: Юг (38%), Север (32%) и Юго-Восток (17%), что обусловлено развитой транспортной инфраструктурой на указанных направлениях, а также большим по сравнению с другими направлениями объемом предложения.

Доля сделок по покупке складских объектов конечными пользователями продолжает оставаться на низком уровне: по итогам I полугодия показатель составил 2,5% в общем объеме сделок. Стоит отметить, что в аналогичном периоде прошлого года подобные сделки отсутствовали полностью. Текущий объем свободных площадей на рынке, выгодные коммерческие условия аренды в совокупности с высокой стоимостью заемного финансирования привели к уменьшению количества сделок по приобретению складских объектов.

## Коммерческие условия

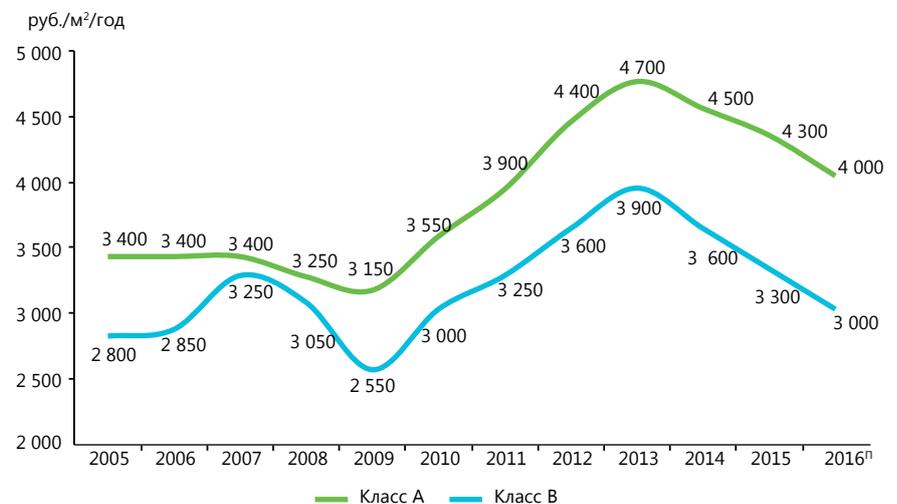
Средняя заявляемая ставка аренды на помещения класса А по итогам II квартала 2016 г. составила 4 000 руб./м<sup>2</sup>/год, на помещения класса В – 3 000 руб./м<sup>2</sup>/год. (triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). За 12 месяцев снижение средних заявляемых ставок аренды составило 7%. Объем вакантных площадей, который сохраняется на уровне 1 млн м<sup>2</sup> начиная с 2015 г., оказывает огромное влияние на рынок складской недвижимости. На текущий момент приоритетным условием при подборе помещений для арендаторов является стоимость аренды, и лишь затем принимаются во внимание такие важные параметры, как качество здания и его

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



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

## Ключевые показатели рынка складской недвижимости Московского региона

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016 <sup>п</sup>
Объем качественного предложения на конец IV квартала, тыс. м <sup>2</sup>	8 841	9 603	11 240	11 957	12 557
Введено в эксплуатацию в I–IV кварталах, тыс. м <sup>2</sup>	646	762	1 637	717	600
Объем сделок, тыс. м <sup>2</sup>	1 215	1 280	911	1 231	900
Доля вакантных площадей, %	1,2%	2,1%	9,2%	9,4%	8,5%
Средняя заявляемая ставка аренды на складские комплексы класса А, руб./м <sup>2</sup> /год	4 400*	4 700*	4 500	4 300	4 000

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

Источник: Knight Frank Research, 2016

местоположение.

Договоры аренды заключаются преимущественно на срок 3–5 лет по ставкам аренды, номинированным в российской валюте. Стоит отметить, что складской рынок продолжает оставаться единственным сегментом рынка коммерческой недвижимости, где все свободные площади предлагаются в аренду по рублевым ставкам.

## Прогноз

Мы ожидаем, что совокупный объем введенных в эксплуатацию складских площадей на рынке Московского региона может составить порядка 600 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 60% будут построены «под клиента». Основной объем складских объектов, находящихся в стадии строительства, расположен на северном и южном направлениях Московского региона. По итогам 2016 г. на долю этих направлений придет-

ся более 70% введенных в эксплуатацию складских площадей.

Объем сделок по итогам 2016 г. составит около 900 тыс. м<sup>2</sup>, что будет ниже, чем в 2015 г. на 25%. Основные сделки будут по-прежнему приходиться на торговых операторов, однако объем арендованных ими площадей будет снижаться. Многие компании, имеющие потребность в складских площадях, уже арендовали (приобрели) необходимые площади и дальнейшее увеличение их логистических мощностей будет определяться во многом динамикой потребительского спроса.

Ряд девелоперов готов предлагать деление качественных складских помещений на блоки площадью 3 000–5 000 м<sup>2</sup> для размещения компаний производственного профиля, помогая им переехать из менее качественных объектов в современные помещения, а также для компаний-представителей среднего бизнеса. Акцент на клиентах с запросами на небольшие площади может увеличить количество подоб-

ных сделок в 2016–2017 гг., однако, наиболее вероятно, существенно не повлияет на объем спроса на рынке качественных помещений.

Ввиду снижения девелоперской активности, мы можем ожидать коррекции уровня вакантных площадей до 8%, однако абсолютное значение показателя будет все еще составлять около 1 млн м<sup>2</sup>.

По нашему мнению, арендные ставки на качественные складские объекты до конца 2016 г., останутся на прежнем уровне и будут номинированы в российской валюте.

### 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.



Складской комплекс класса А «Борисовка», Московская область, Симферопольское шоссе, 10 км от МКАД