



Вячеслав Холопов

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

«Несмотря на весьма значительные объемы сделок прошедшего квартала, ситуация на рынке складской недвижимости в целом далека от идеала: сохраняющиеся вакантные площади на качественных объектах, освоение помещений арендаторами, нивелирующее поглощение, снижение количества арендаторов готовых к переезду и т. д. При этом дефицит крупных блоков для аренды, схожий с тем, что мы наблюдали в 2009 г., вынудит арендаторов и покупателей вернуться к схеме строительства «под клиента».

Предложение

В I квартале 2016 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 129,1 тыс. м² качественных складских площадей, что вдвое меньше аналогичного показателя прошлого года. Общий объем качественного предложения на рынке складской недвижимости Московского региона по итогам I квартала составил 12,1 млн м². Стоит отметить, что в течение первых трех месяцев не было введено в эксплуатацию ни одного спекулятивного складского объекта. В текущих условиях строительство склада по схеме built-to-suit является наиболее целесообразным решением для девелопера.

Снижение объемов ввода в эксплуатацию спекулятивных складских площадей на фоне сохранения стабильного объема спроса скорректировало уровень вакантных площадей с 9,4% до 8,7%. Большая часть свободных помещений сосредоточена на южном и северном направлениях. Именно на них приходился основной объем ввода новых складских площадей начиная с 2013 г.

Стоит отметить, что с целью оптимизации расходов компании делают выбор в пользу переезда в складские комплексы, имеющие более выгодные условия, а также объединяют занимаемые площади в рамках одного комплекса для повышения эффективности логистических процессов. Как результат, снижение процентного показателя соответствует незначительному умень-

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	12 086	
в том числе, тыс. м ²	10 135	1 951
Прирост предложения в I квартале 2016 г., тыс. м ²	129,1	
Объем сделок в I квартале 2016 г., тыс. м ²	259,5	
Доля вакантных площадей, %	8,7 ▼	
Заявляемые арендные ставки**, руб./м ² /год	3 500–4 500 ▼	–
Операционные расходы, руб./м ² /год	1 000–1 300 ►	–

* Изменения по сравнению с IV кварталом 2015 г.

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

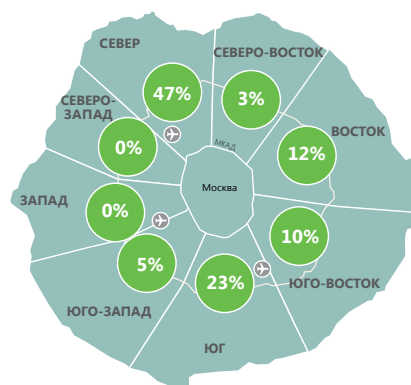
Источник: Knight Frank Research, 2016

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

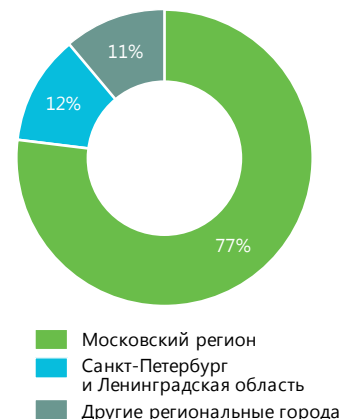
Распределение объема сделок в I квартале 2016 г. в зависимости от направления



Источник: Knight Frank Research, 2016

шению объема свободных помещений. Наряду с этим на рынке наблюдается дефицит низкотемпературных складских помещений, также на некоторых направлениях отсутствуют складские помещения крупного формата (от 20 тыс. м²)

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

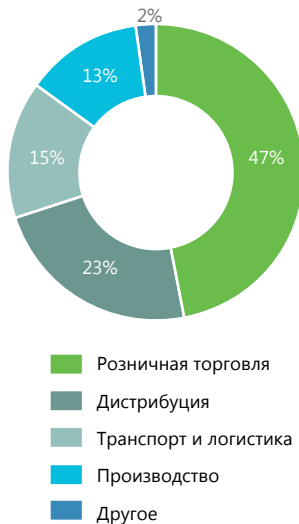


Источник: Knight Frank Research, 2016

Спрос

В I квартале 2016 г. в Московском регионе было куплено и арендовано около 260 тыс. м² качественных складских помещений, что в 1,6 раза превышает аналогичный показатель 2015 г. и является рекорд-

Распределение объема сделок в I квартале 2016 г. в зависимости от профиля арендаторов / покупателей складских помещений



Источник: Knight Frank Research, 2016

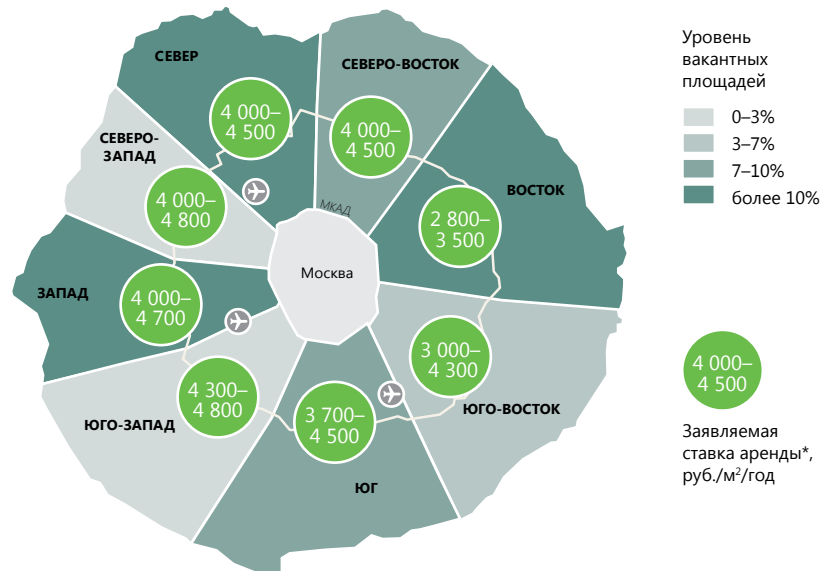
ным за всю историю рынка качественной складской недвижимости для рассматриваемого периода. Совокупный объем сделок по России составил около 340 тыс. м². Основная доля сделок – 77% – пришлась на Московский регион, доля Санкт-Петербурга и Ленинградской области составила 12%, других региональных городов – 11%, что подтверждает тенденцию продолжения централизации логистического бизнеса вокруг столичного рынка.

Анализируя географическое распределение спроса в Московском регионе, стоит отметить, что наибольшее количество складских помещений было арендовано и куплено на северном и южном направлениях – 47% и 23% соответственно. На оставшиеся направления приходится совокупно 30% от общего объема сделок.

Средний размер сделки в Московском регионе по итогам I квартала 2016 г. составил 16,2 тыс. м², что сопоставимо со среднегодовым показателем 2015 г. Однако стоит отметить, что в сравнении с I кварталом 2015 г. показатель вырос в 2 раза и также является рекордным за всю историю рынка для I квартала года: как правило, сделки с крупными блоками (от 20 тыс. м²) в начале года отсутствуют. Столь значительный показатель среднего размера сделки обусловлен заключением ряда крупных сделок, переговоры по которым были начаты еще в 2015 г.

Доля сделок по покупке складских площадей в Московском регионе за январь–март текущего года составила 4% в общем объ-

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

еме сделок. Сложности в получении заемного финансирования, а также его высокая стоимость в совокупности с большим объемом доступных для аренды складских помещений, привели к уменьшению количества сделок по приобретению складов. Так, за прошедший период была зарегистрирована только одна сделка. Стоит при этом отметить, что в I квартале 2015 г. сделки по покупке складских площадей отсутствовали.

Наибольшую активность в Московском регионе в части аренды и покупки складских площадей продемонстрировали операторы розничной торговли и дистрибуторы. На их долю совокупно приходится 70% объема сделок I квартала. Высокая доля сделок, приходящаяся на торговых операторов, обусловлена активностью продуктовых сетей и DIY-операторов. Стоит отметить также, что именно торговые операторы на протяжении последних 7 лет являются основными потребителями складских помещений.

Коммерческие условия

За I квартал 2016 г. заявляемые ставки аренды на рынке складской недвижимости не изменились. В среднем для объектов класса А показатель находится на уровне 4 300 руб./м²/год (triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). Договоры аренды заключаются преимущественно на срок 3–5 лет по ставкам, номинированным в российской валюте. Стоит отметить, что складской рынок – единственный сегмент рынка ком-

мерческой недвижимости, где все свободные площади предлагаются в аренду по рублевым ставкам.

Прогноз

Мы ожидаем, что совокупный объем введенных в эксплуатацию складских площадей по итогам года составит не более 600 тыс. м², при этом порядка 60% из них будут построены «под клиента». Основной объем складских комплексов, находящихся в стадии строительства, расположен на юге и севере Московского региона. По итогам 2016 г. на долю этих направлений придется около 2/3 введенных в эксплуатацию складских объектов. Кроме этого, мы ожидаем уменьшения количества активных игроков на рынке: реализацией новых проектов будут заниматься преимущественно крупные сетевые девелоперы.

Объем сделок по итогам года составит порядка 800–900 тыс. м², что на 25% ниже показателя 2015 г. Основной объем сделок по-прежнему будет приходиться на торговых операторов.

Арендные ставки на качественные складские объекты, наиболее вероятно, останутся на прежнем уровне и будут номинироваться в российской валюте.

На фоне сокращения объемов ввода в эксплуатацию новых складских площадей и сохранения активности арендаторов на текущем уровне к концу года мы можем наблюдать уменьшение доли вакантных площадей до 8–8,5%.