

# III КВАРТАЛ 2016 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем введенных в эксплуатацию складских площадей в I–III кварталах составил 525 тыс. м<sup>2</sup>, из которых более половины было введено в эксплуатацию за период июль–сентябрь 2016 г.

Объем сделок по аренде и покупке складских площадей на московском рынке сократился на 30% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года и составил 723 тыс. м<sup>2</sup>.

Операторы розничной торговли продолжают оставаться основными потребителями складских помещений, однако их доля в общем объеме сделок снизилась относительно аналогичного показателя прошлого года.

Средняя заявляемая ставка аренды демонстрирует снижение. С начала года показатель уменьшился на 9%.



## Максим Загоруйко

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

«Крупные торговые сети продолжают оставаться основным драйвером развития рынка складской недвижимости Москвы и всей России, формируя спрос на высококачественные комплексы большой площади. Однако того объема, который потенциально могут поглотить ведущие ритейлеры явно недостаточно для формирования устойчивого спроса на складские площади, поэтому конкуренция среди девелоперов по-прежнему сохраняется на высоком уровне, о чем свидетельствует высокий объем свободных площадей и снижающиеся ставки аренды.»

Отсутствие тренда на рост арендных ставок делает спекулятивное строительство новых складских проектов экономически нерентабельным, что доказывается минимальным количеством новых спекулятивных проектов на рынке в этом году. Таким образом, свободный объем формируется за счет объектов введенных в эксплуатацию в 2014–2015 гг., а также за счет высвобождения площадей на вторичном рынке.

Мы оцениваем перспективу восстановления рынка в 2017 г. как маловероятную, и, более того, в следующем году возможно дальнейшее снижение объема сделок, после крайне неплохих результатов 2015–2016 гг.»

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

## Основные показатели. Динамика\*

	Класс А	Класс В
Объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>		12 483
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	10 515	1 968
Введено в эксплуатацию в I–III кварталах 2016 г., тыс. м <sup>2</sup>		525,9
в том числе спекулятивные комплексы, тыс. м <sup>2</sup>		132,6
Объем сделок в I–III кварталах 2016 г., тыс. м <sup>2</sup>		723,1
Доля вакантных площадей, %		9,2 ▼
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

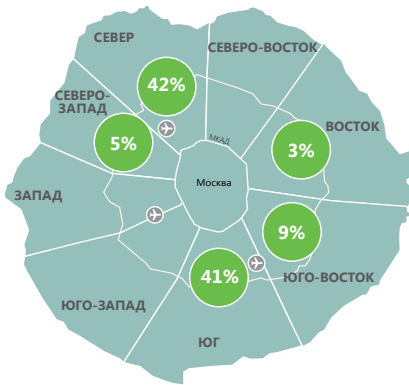
Источник: Knight Frank Research, 2016

## 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–III кварталах 2016 г. складских площадей в Московском регионе в зависимости от направления**



Источник: Knight Frank Research, 2016

**Предложение**

В I–III кварталах 2016 г. на рынке Московского региона было введено в эксплуатацию 525,9 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, что на 10% ниже аналогичного показателя прошлого года. При этом 280 тыс. м<sup>2</sup> (53%) было введено в эксплуатацию за период июль–сентябрь 2016 г. Столь большое значение данного показателя обусловлено вводом в эксплуатацию нескольких крупных складских объектов, реализация которых проходила по схеме built-to-suit. Совокупный объем складских площадей Московского региона по итогам III квартала составил 12,5 млн м<sup>2</sup>.

Основной объем введенных в эксплуатацию площадей в I–III кварталах пришелся на северное и южное направления – 42% и 41% соответственно. По итогам III квартала доля рассматриваемых направлений в объеме складских площадей Московского региона превысила 40%. Еще одним направлением с высокой концентрацией складских площадей является юго-восточное, однако начиная со второго квартала 2015 г. мы наблюдаем снижение его доли в объеме прироста новых складских площадей.

Наибольшая доля в объеме введенных в эксплуатацию в 2016 г. площадей пришлось на объекты, которые были построены по схеме built-to-suit (75%). В таком формате были реализованы преимущественно крупные (общей площадью более 30 тыс. м<sup>2</sup>) складские комплексы для компаний, оперирующих в сфере розничной торговли. В текущей ситуации игроки

именно этого сегмента рынка являются основными потребителями складских комплексов, в большинстве случаев предпочитая аренде готового склада строительство нового комплекса с необходимыми им параметрами.

Объем спекулятивно построенных складских комплексов находится на низком уровне. Основной причиной этому является риск незаполняемости объекта ввиду большого объема доступного для аренды готового предложения. По предварительным данным объем спекулятивно построенных складских площадей по итогам года не превысит 200 м<sup>2</sup>, что станет самым низким показателем начиная с 2012 г.

Несмотря на снижение прироста спекулятивных складских площадей и сохраняющийся на высоком уровне объем сделок, значимого изменения уровня вакантных площадей не происходит. Данный факт обусловлен тем, что часть сделок совершается компаниями в целях оптимизации занимаемых площадей, как правило, осуществляемой путем переезда в другие комплексы, а также за счет строительства новых складов под собственные нужды. По итогам III квартала уровень вакантных площадей незначительно повысился и составил 9,2%, что в абсолютном выражении составляет около 1,2 млн м<sup>2</sup> складских площадей. Стоит отметить, что в структуре свободных площадей преобладают помещения вторичного рынка (более 60%). Свободные площади первичного рынка представлены преимущественно в объектах, введенных в эксплуатацию в 2014–2015 гг.

**Спрос**

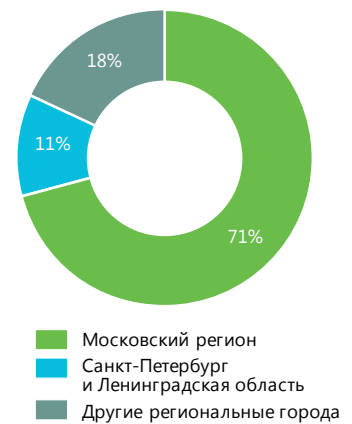
III квартал 2016 г. продемонстрировал снижение активности арендаторов и покупателей складских площадей: объем сделок в Московском регионе за июль–сентябрь составил около 200 тыс. м<sup>2</sup>. Совокупно в Московском регионе с начала года было куплено и арендовано 723 тыс. м<sup>2</sup>, что на 30% ниже аналогичного показателя прошлого года. Стоит отметить, что Московский регион продолжает оставаться центральным звеном логистического бизнеса России: его доля в объеме сделок, закрытых на российском рынке за рассматриваемый период, составила 71%.

Наибольшую активность в части аренды и покупки продолжают демонстрировать операторы розничной торговли. С начала года с их участием было закрыто 45% всего объема сделок, что на 20 п. п. ниже

показателя I–III квартала прошлого года. Стоит, однако, отметить, что в аналогичные периоды до 2015 г. доля операторов розничной торговли варьировалась в диапазоне 30–40%.

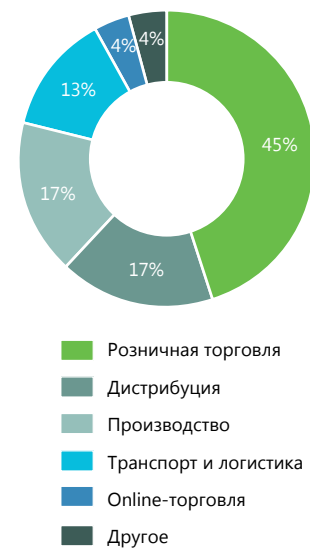
Средний размер сделки с начала года остается на высоком уровне – около 13 тыс. м<sup>2</sup>. Однако показатель демонстрирует ежеквартальное снижение с начала

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

**Распределение объема сделок I–III кварталов 2016 г. в зависимости от профиля арендаторов/покупателей складских помещений**



Источник: Knight Frank Research, 2016

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

года. Мы считаем это частичным подтверждением тезиса о том, что большинство крупных игроков рынка уже использовали текущую ситуацию для развития собственных логистических мощностей и часть сделок совершается небольшими игроками, переезжающими в более качественные помещения ввиду снизившихся ставок аренды и более коротких, чем раньше, заключаемых арендных контрактов. Кроме этого, на снижение среднего размера сделки повлияло уменьшение доли операторов розничной торговли, сделки с которыми в среднем по объему в 1,5 раза больше, чем на рынке в целом.

## Коммерческие условия

На данный момент средняя заявляемая ставка аренды на складские помещения класса А в Московском регионе составляет 3 900 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). С начала года снижение средних заявляемых ставок аренды составило 9%.

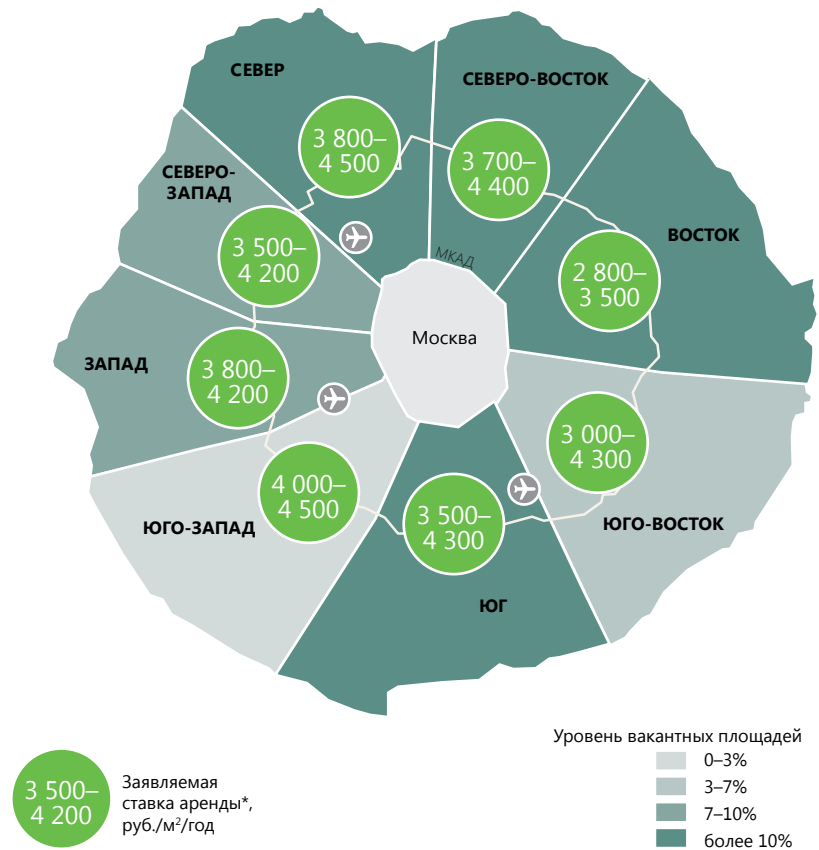
Договоры аренды заключаются преимущественно на срок 3–5 лет по ставкам аренды, номинированным в российской валюте. В целях сохранения имеющихся арендаторов, а также привлечения новых девелоперы демонстрируют гибкость в отношении коммерческих условий: применяются, например, увеличение арендных каникул или рассрочка платежей по договору.

## Прогноз

Мы ожидаем, что по итогам 2016 г. совокупный объем введенных в эксплуатацию складских площадей составит порядка 650 тыс. м<sup>2</sup>, что станет минимальным значением начиная с 2011 г. При этом на долю объектов, реализованных «под клиента», придется около 75% объема площадей (в 2015 г. доля подобных объектов не превышала 30%).

Объем сделок по аренде и покупке складских площадей, наиболее вероятно, составит около 1 млн м<sup>2</sup>, что на 20% ниже аналогичного показателя прошлого года. Основной объем сделок по итогам года придется на операторов розничной торговли. Однако стоит отметить, что ввиду большого объема арендованных и куплен-

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	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 <sup>п</sup>
Объем качественного предложения на конец IV квартала, тыс. м <sup>2</sup>	8 021	8 475	8 841	9 603	11 240	11 957	12 607
Введено в эксплуатацию в I-IV кварталах, тыс. м <sup>2</sup>	454	366	646	762	1 637	717	650
Объем сделок, тыс. м <sup>2</sup>	777	1 115	1 215	1 280	911	1 231	1 000
Доля вакантных площадей, %	7%	1%	1,2%	2,1%	9,2%	9,4%	8,9%
Средняя заявляемая ставка аренды на складские комплексы класса А, руб./м <sup>2</sup> /год	3 550*	3 900*	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

ных ими складских площадей наиболее вероятно, что в ближайшие один-два года рынку Московского региона придется адаптироваться к снижению спроса со стороны крупнейших розничных компаний в связи с полностью сформированным ими логистическим блоком в данном регионе.

В связи с уменьшением прироста спекулятивного предложения мы можем ожидать незначительного уменьшения уровня вакантных площадей, однако абсолютное значение показателя будет оставаться высоким.



Логистический парк «Никольское»,  
Дмитровское шоссе, 35 км от МКАД

**ИССЛЕДОВАНИЯ**

**Ольга Ясько**

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

**СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

**Максим Загоруйко**

Директор, Россия и СНГ  
maxim.zagoruiko@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.