



# III КВАРТАЛ 2010 РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Темпы нового строительства существенно снизились: прирост предложения по итогам 2010 г. составит около 450 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, что на 40% меньше нового предложения 2009 г. В 2011 г. темпы ввода новых складских площадей существенно не изменятся.
- Объем поглощения по итогам 2010 г. может составить 700-750 тыс. м<sup>2</sup>, что сопоставимо с аналогичным показателем 2009 г.
- При существующих темпах строительства и поглощения складских площадей доля вакантных помещений в складских комплексах к концу 2011 г. снизится до 5,5-6%.

## РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем предложения (классы А, В, С), млн м <sup>2</sup>	10,29	
Общий объем качественного предложения, млн м <sup>2</sup>	5,94	
в том числе, млн м <sup>2</sup>	4,11	1,83
Ввод в эксплуатацию в III квартале 2010 г., тыс. м <sup>2</sup>	130	-
Проекты, планируемые к вводу в IV квартале 2010 г., тыс. м <sup>2</sup>	205	35
Поглощение в III квартале 2010 г., тыс. м <sup>2</sup>	110	
Средний уровень вакантных площадей, %	8,5	11
Заявляемые арендные ставки, \$/м <sup>2</sup> /год*	100-115	70-90
Операционные расходы, \$/м <sup>2</sup> /год	30-40	25-35

\* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей  
Источник: Knight Frank Research, 2010

### Предложение

По состоянию на конец III квартала 2010 г. общее предложение складских площадей классов А и В в Московском регионе составило 5,94 млн м<sup>2</sup>, из них к классу А относится почти 70% предложения (4,11 млн м<sup>2</sup>), к классу В – около 30% (1,83 млн м<sup>2</sup>).

В III квартале 2010 г. было введено в эксплуатацию около 130 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей, что на 60% больше, чем за все первое полугодие 2010 г. (около 80 тыс. м<sup>2</sup>). Практически все новое предложение представлено помещениями класса А. Среди наиболее заметных проектов необходимо отметить новые фазы «ПНК Чехов» (девелопер – «ПНК Групп»), логистического парка «Крекшино» («РосЕвроДевелопмент»), проект «Трилоджи Парк Томилино» («Инвестиционный траст») и др. В районе ст. м. «Южная» введен складской комплекс компании «Москапстрой» – один из немногих проектов класса А в черте города.

Новое предложение формируется в основном из очередных фаз существующих крупных комплексов, а также из сравнительно небольших проектов, возводимых, в том числе, непрофильными девелоперами.



#### Вячеслав Холопов

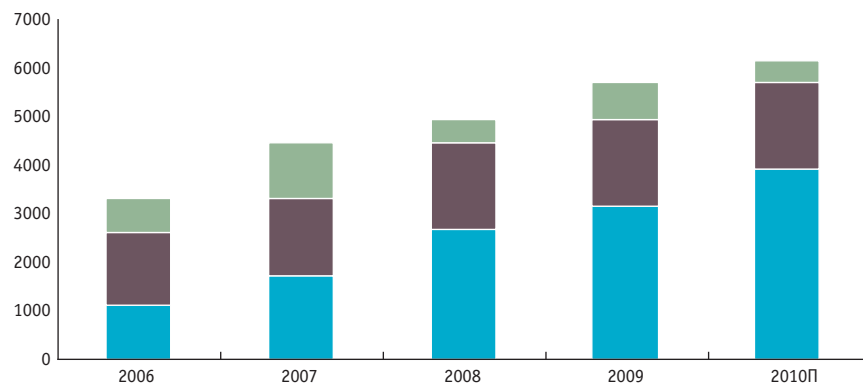
Директор департамента  
индустриальной и складской  
недвижимости, земли

«Судя по количеству входящих заявок, IV квартал будет наиболее результативным за весь 2010 г. по объему сделок аренды в Московском регионе. Полагаю, что осторожное развитие рынка продолжится и в 2011 году. Мы ожидаем в следующем году увеличения количества сделок по строительству объектов «под ключ» вследствие недостаточности объемов спекулятивного строительства, а также благодаря инвестициям в нестандартные складские и индустриальные объекты».

- Ряд событий свидетельствует о восстановлении девелоперской активности на региональных рынках. Компания Mirland Development Corporation планирует построить в Саратовской области складской комплекс класса А площадью 150 тыс. м<sup>2</sup>. Немецкий инвестор и девелопер SIF&V заявил о намерении инвестировать более €1 млрд в проект индустриального логистического парка в Калужской области.

**Новое предложение 2010 г. составит 420-450 тыс. м<sup>2</sup>, что более чем на 40% меньше прироста предложения 2009 г.**

тыс. м<sup>2</sup>



■ Класс А на начало года  
■ Класс В на начало года  
■ Прирост предложения (А и В классы)  
Источник: Knight Frank Research, 2010

### Ключевые события

- Австрийский фонд Immofinanz продал Сбербанку свою долю (53 тыс. м<sup>2</sup>) в комплексе «ТЛК Томилино» за \$39 млн, что, по оценкам, значительно ниже рыночной стоимости актива. По сообщению Immofinanz, сделка прошла в рамках реструктуризации долгов компании.
- В конце лета 2010 г. стало известно о сделке по продаже фондом Raven Russia логистического комплекса «Балтия» площадью 28 тыс. м<sup>2</sup>, расположенного на Новорижском ш. в 7 км. от МКАД. Покупателем стала кипрская компания Casebre Holdings Limited, сумма сделки составила \$42 млн.



Складской комплекс «ПНК-Чехов», Симферопольское ш., 49 км от МКАД

## Спрос

В III квартале 2010 г. наблюдалось значительное снижение темпов поглощения складских площадей: объем сделок составил около 110 тыс. м<sup>2</sup> – почти в 2 раза меньше, чем во II квартале 2010 г. Причиной этого может быть фактор сезонности, усугубленный аномальной жарой прошедшего лета, которая не способствовала активности потенциальных арендаторов. В то же время, с начала осени наблюдается существенная активизация, и ряд компаний ведет переговоры об аренде, которые, по прогнозам, будут завершены до конца 2010 г. Это позволяет прогнозировать, что объем сделок на рынке складов в IV квартале 2010 г. достигнет максимальных показателей за год и превысит 250-300 тыс. м<sup>2</sup>. Таким образом, общий объем сделок по итогам 2010 г. может составить 700-750 тыс. м<sup>2</sup>, что сравнимо с аналогичным показателем 2009 г. (693 тыс. м<sup>2</sup>).

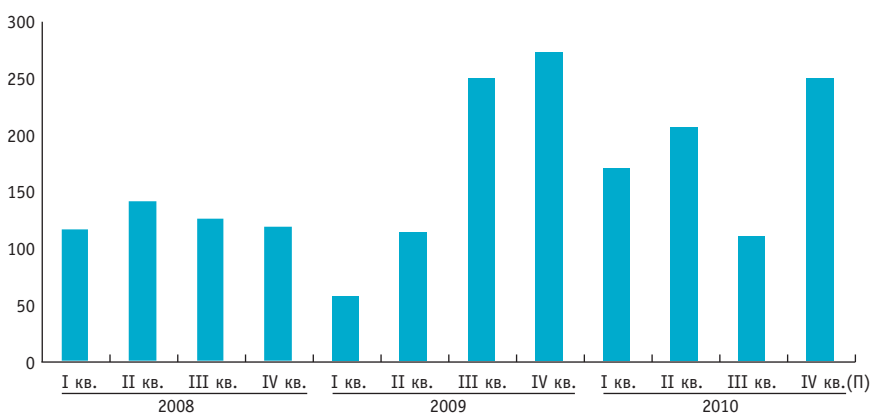
Наблюдается оживление региональных рынков качественной складской недвижимости (классы А и В): впервые с начала кризиса в III квартале 2010 г. отмечается преобладание доли региональных сделок аренды над объемом сделок в Московском регионе – 52% всех сделок рассматриваемого периода пришлось на Санкт-Петербург (11%) и региональные города (41%).

Анализ входящих в компанию запросов на операции со складскими площадями показал заметное снижение количества заявок от собственников, желающих продать свои складские площади. Эта тенденция наметилась еще во II квартале 2010 г.: количество заявок на продажу складов сократилось почти на треть по сравнению с показателем I квартала 2010 г., а в третьем квартале количество таких запросов снизилось еще на четверть. Уменьшение числа собственников, стремящихся продать свои складские активы, может являться признаком повышения уверенности владельцев складских площадей в будущем спросе со стороны арендаторов.

В результате того, что объемы ввода и поглощения на рынке в III квартале были сопоставимы, уровень вакантных площадей Московского региона практически не изменился. При этом в первом полугодии 2010 г., когда объем поглощения значительно превысил показатель прироста складов, уровень вакантных площадей снизился на 5%. В настоящее время доля пустующих помещений составляет около 8,5% в комплексах класса А, и 11-12% в классе В.

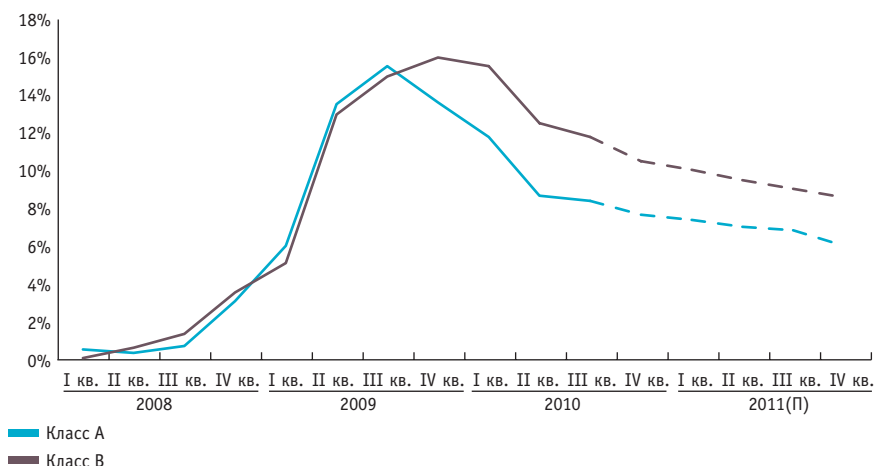
**Несмотря на снижение объема поглощения в III квартале, общий объем сделок по итогам 2010 г. может составить 700-750 тыс. м<sup>2</sup>**

тыс. м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2010

**В III квартале 2010 г. доля свободных помещений в складских комплексах Московского региона изменилась незначительно**



Источник: Knight Frank Research, 2010

# III КВАРТАЛ 2010 РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

## Коммерческие условия

Средние ставки аренды в качественных складских комплексах в Московском регионе стабилизировались в IV квартале 2009 г., и с тех пор не претерпели значительных изменений. Ряд девелоперов повысили заявляемую стоимость аренды с \$110 до \$115 за м<sup>2</sup> в год для проектов класса А (не включая НДС и операционные расходы). При этом стоит отметить, что в случае аренды сравнительно небольших помещений (до 2 тыс. м<sup>2</sup>) ставки аренды могут превышать \$130 за м<sup>2</sup> в год.

## Прогнозы

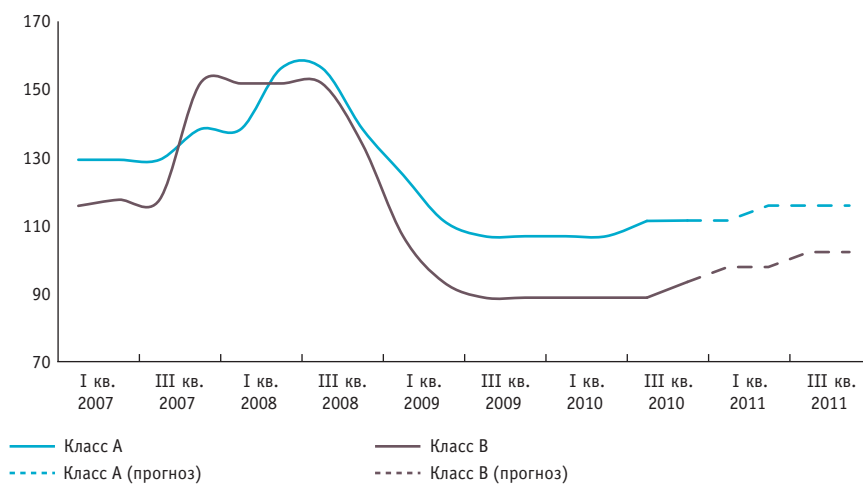
На IV квартал 2010 г. намечен ввод в эксплуатацию около 240 тыс. м<sup>2</sup> качественных складов, из которых к классу В относится не более 15%. Таким образом, прирост предложения за весь 2010 г. составит около 450 тыс. м<sup>2</sup>, что сравнимо с показателем 2008 г., когда было введено около 500 тыс. м<sup>2</sup>, но на 40% меньше, чем новое предложение 2009 г. (770 тыс. м<sup>2</sup>). Общее предложение качественных складов (классы А и В) в Московском регионе к концу 2010 г. превысит 6 млн м<sup>2</sup>.

Объем поглощения в IV квартале, по нашим прогнозам, может составить 250-300 тыс. м<sup>2</sup>, и по итогам 2010 г. этот показатель достигнет 700-750 тыс. м<sup>2</sup>, немного превысив объем сделок 2009 г.

Пока рано говорить о насыщении отложенного спроса, благодаря которому с середины 2009 г. наблюдается рост активности на рынке. Однако можно ожидать, что компании, в связи кризисом откладывавшие решение об аренде дополнительных помещений, в большинстве своем к концу 2010 г. расширят свои складские мощности до необходимого уровня. После этого рынок будет характеризоваться «естественным» спросом, объем которого будет зависеть от развития отраслей, представители которых формируют спрос на складские площади: розничная торговля, автомобилестроение, производство продуктов питания, товаров народного потребления и т.д.

**В 2010 г. наметилась тенденция к повышению заявляемых арендных ставок, однако сделки по аренде крупных помещений пока заключаются преимущественно по ставке, не превышающей \$110 за м<sup>2</sup> в год**

\$/м<sup>2</sup>/год



Источник: Knight Frank Research, 2010





**Америка**  
США  
Карибский регион



**Офисная недвижимость**  
**Валентин Стобецкий**  
Директор  
valentin.stobetsky@ru.knightfrank.com



**Инвестиции и продажи**  
**Евгений Семенов**  
Директор  
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

**Европа**  
Бельгия  
Чешская республика  
Франция  
Германия  
Венгрия  
Ирландия  
Италия  
Монако  
Польша  
Португалия  
Румыния  
Россия  
Испания  
Швейцария  
Нидерланды  
Великобритания  
Украина



**Складская недвижимость, регионы**  
**Вячеслав Холопов**  
Директор  
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



**Оценка недвижимости**  
**Ольга Кочетова**  
Руководитель отдела оценки  
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



**Торговая недвижимость**  
**Юлия Дальнова**  
Директор  
julia.dalnova@ru.knightfrank.com



**Санкт-Петербург**  
**Олег Барков**  
Генеральный директор  
oleg.barkov@ru.knightfrank.com



**Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью**  
**Константин Романов**  
Партнер  
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



**Киев**  
**Михаил Ермоленко**  
Генеральный директор  
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



**Элитная жилая недвижимость**  
**Елена Юргенева**  
Директор  
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



**Маркетинг, PR и исследования рынка**  
**Мария Котова**  
Исполнительный директор  
maria.kotova@ru.knightfrank.com

**Африка**  
Ботсвана  
Кения  
Малави  
Нигерия  
Танзания  
Уганда  
Зимбабве  
Замбия  
ЮАР

**Азия**  
Камбоджа  
Китай  
Гонконг  
Индия  
Индонезия  
Япония  
Малайзия  
Сингапур  
Южная Корея  
Тайланд  
Вьетнам

**Австралия и Новая Океания**  
Австралия  
Новая Зеландия

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 113 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 209 офисов в 47 странах мира и объединяет свыше 6840 специалистов.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 330 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)

## МОСКВА

119021,  
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2  
Телефон: +7 (495) 981 0000  
Факс: +7 (495) 981 0011

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,  
ул. Маяковского, д. 3Б  
Телефон: +7 (812) 363 2222  
Факс: +7 (812) 363 2223

## КИЕВ

04071,  
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80  
Телефон: +380 (44) 545 6122  
Факс: +380 (44) 545 6122

© Knight Frank 2010

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.