



2010 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В 2010 г. введено в эксплуатацию 405 тыс. м² качественных складских площадей, что почти на 50% меньше прироста предложения 2009 г.
- Объем сделок аренды и купли-продажи складских площадей, заключенных в 2010 г., достиг 800 тыс. тыс. м² – почти в 2 раза больше, чем прирост предложения за тот же период.
- При существующих темпах строительства и поглощения складских площадей доля вакантных помещений в складских комплексах к концу 2011 г. снизится до 3%.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА.



Вячеслав Холопов,
директор Департамента
индустриальной и складской
недвижимости и земли,
Knight Frank;

2010 г. не был простым для всех участников рынка складской недвижимости, но в целом можно с уверенностью назвать его годом начавшегося восстановления. «Излишки» площадей, образовавшиеся в 2008-2009 гг., на сегодня успешно поглощены активизировавшимися арендаторами. Во второй половине 2010 г. начался уверенный рост ставок, и теперь девелопмент складов выглядит гораздо более рентабельным бизнесом, чем год назад, так что в 2011-2012 гг. мы услышим о новых складских проектах. Важной тенденцией «пост-кризисного» периода становится стремление девелоперов выходить за рамки спекулятивного строительства складов и помогать клиенту решать его задачи, развивать новые схемы взаимодействия, наиболее актуальной из которых является строительство «под ключ».

Основные показатели

| | Класс А | | Класс В | |
|--|---------|---------|---------|---------|
| | Класс А | Класс В | Класс А | Класс В |
| Общий объем предложения (классы А, В, С), млн м ² | 10,54 | | | |
| Общий объем качественного предложения, млн м ² | 4,23 | 1,88 | | |
| Общий объем качественного предложения, млн м ² | 6,11 | | | |
| Прирост предложения в 2010 г., тыс. м ² | 340 | 65 | | |
| Проекты, планируемые к вводу в 2011 г., тыс. м ² | 350 | 30 | | |
| Объем сделок аренды и купли-продажи в 2010 г., тыс. м ² | 800 | | | |
| Средний уровень вакантных площадей, % | 5,0 | 11,5 | | |
| Заявляемые арендные ставки, \$/м ² /год* | 115-130 | 90-110 | | |
| Операционные расходы, \$/м ² /год | 30-45 | 25-40 | | |

* без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
Источник: Knight Frank Research, 2011

Ключевые события

- В 2010 г. на рынке складской недвижимости произошло несколько заметных сделок купли-продажи. В конце 2010 г. комплекс «Северное Домодедово» компании «Евразия Логистик» перешел к одной из структур группы БИН, сумма сделки могла составить \$450-500 млн. Это крупнейшая сделка на российском рынке складской недвижимости за все время его существования. Австрийский фонд Immofinanz продал Сбербанку свою долю (53 тыс. м²) в комплексе «ТЛК Томилино», сумма сделки – \$39 млн. Компания Raven Russia продала за \$42 млн принадлежавший ей логистический комплекс «Балтия» площадью 28 тыс. м², расположенный на Новорижском ш. в 7 км от МКАД, покупателем стала кипрская компания Casebre Holdings Limited.
- В 2010 г. отмечен рост объема грузоперевозок в России. Транспортный грузооборот по всем видам транспорта по итогам января-ноября 2010 г. возрос

на 7,6% по отношению к аналогичному показателю 2009 г. Для сравнения, в 2009 г. грузооборот снизился на 11,6% (Росстат).

- Оборот розничной торговли в России в 2010 г. также демонстрирует рост: по итогам года он составил 16435,8 млрд руб. – на 4,4% больше, чем в 2009 г. В 2009 г. этот показатель оказался на 4,9% ниже, чем в 2008 г. (Росстат).
- Смена столичной власти, произошедшая в 2010 г., стала катализатором ряда инициатив по улучшению транспортной ситуации в Москве, среди которых планы регулирования въезда в город и движения по МКАД большегрузных автомобилей и разработка логистической системы для строительства грузовых терминалов на подъездах к МКАД и Малому Московскому кольцу. Реализация этих и других мер намечена на 2011-2012 гг.
- В России создана Ассоциация индустриальных парков, объединяющая представителей индустриальных парков

и экспертов рынка. Сформированное сообщество призвано стимулировать развитие парков и привлекать в них инвесторов, в том числе на государственном уровне. Среди учредителей ассоциации – Общероссийская общественная организация «Деловая Россия», Корпорация развития Калужской области и др.

- В 2010 г. начал активно развиваться формат self storage. О развитии формата в Москве и в регионах России заявили компании «Рэд Бокс» и KR Properties (бренд «Сити-Бокс»), а также предприниматель Андрей Коркунов (проект «Мобиус»). В настоящее время объемы складов индивидуального хранения невелики: в Москве в совокупности функционирует около 40 тыс. м² (менее 0,004 м²/чел.). Для сравнения, в США на жителя приходится около 0,65 м² складской площади для индивидуального хранения, рынок США растет в среднем на 10% в год (данные Self Storage Association).



Примеры крупных складских проектов, введенных в эксплуатацию в 2010 г.

| Название | Расположение | Площадь, м ² | Девелопер |
|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|
| «ПНК-Чехов», здания 3-5 | Симферопольское ш., 49 км от МКАД | 161 800 | PNK Group |
| «Крекшино», здание 2В | Киевское ш., 24 км от МКАД | 45 800 | «РосЕвроДевелопмент» |
| «Москапстрой» | Москва, Дорожная улица, д. 1 | 25 300 | «Москапстрой» |
| логопарк «Истра», 5-я очередь | Новорижское ш., 42 км от МКАД | 18 800 | Raven Russia |

Источник: Knight Frank Research, 2011

Предложение

Строительство складских комплексов в Московском регионе за время кризиса значительно замедлилось: снижение ставок в результате сокращения спроса на складские площади привело к увеличению сроков окупаемости складских проектов – с 7-9 лет до 10-12. Снижение доходности и неопределенность спроса сделали складской девелопмент малопривлекательным для инвесторов и кредиторов.

В 2010 г. рынок столкнулся с последствиями сокращения строительной активности: прирост предложения оказался даже меньше прогнозируемого, составив чуть больше 400 тыс. м² – самый

низкий показатель с 2003 г. Для сравнения, в 2009 г., когда на рынок выходили достраиваемые «докризисные» площади, объем качественных складских площадей пополнился 770 тыс. м².

По итогам 2010 г. общее предложение качественных складских площадей классов А и В в Московском регионе превысило рубеж в 6 млн м². К классу А относится 4,23 млн м² (почти 70% общего предложения), к классу В – 1,88 млн м².

Во II полугодии 2010 г. девелоперы в ответ на возросший спрос начали заявлять о строительстве складов, но пока речь в основном идет о небольших проектах и о новых фазах существующих комплексов.

На 2011 г. заявлено начало строительства порядка 600 тыс. м² складских помещений класса А (в том числе проекты, реализуемые под конкретного клиента).

Мы ожидаем, что окончание строительства части проектов будет перенесено на 2012 г., и фактический ввод складских площадей в 2011 г. не превысит 380 тыс. м². Среди ожидаемых к вводу в 2011 г. крупных складских комплексов можно отметить следующие:

- «ПНК-Чехов», здания 6-8 (49 км от МКАД по Симферопольскому ш., класс А, 86,7 тыс. м²);
- Проект VVV Company в Ленинском р-не МО (Каширское ш., 3 км от МКАД, класс А, 85 тыс. м²).

Темпы прироста предложения складов в Московском регионе в 2010-2011 г. значительно снизились

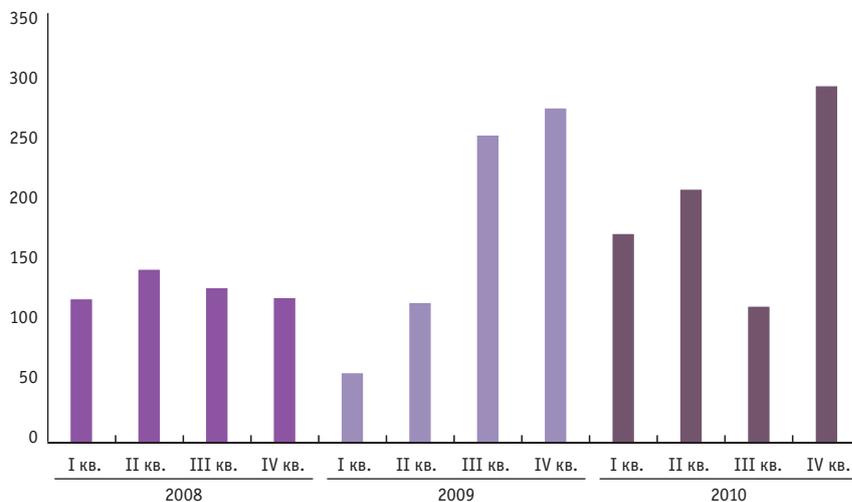
млн м²



Источник: Knight Frank Research, 2011

VI квартал 2010 г. оказался рекордным по объему заключенных сделок аренды и купли-продажи складских площадей

тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2011

2010 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



Складской комплекс класса А «Москапстрой» в черте Москвы (Дорожная улица, д. 1)

Спрос

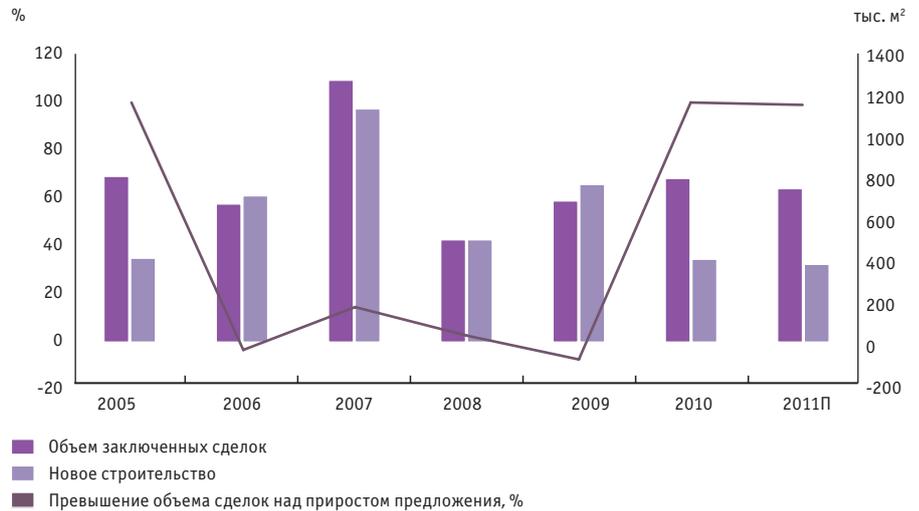
К факторам, позитивно влияющим на спрос на качественные складские площади, можно отнести следующие:

- Возвращение на рынок отложенного спроса (компании, отказавшиеся от запланированного переезда в результате кризиса, снова готовы рассматривать возможность переезда или расширения складских мощностей);
- Возобновление ритейлерами планов развития, в т.ч. и в региональных городах;
- Активность на рынке слияний и поглощений, в результате которой ритейлеры и производители консолидируют логистику и формируют новые распределительные центры;
- Расширение логистами занимаемых складских площадей под выигранные тендеры.

Объем заключенных сделок аренды и покупки складских площадей в Московском регионе в 2010 г. достиг рекордного значения за весь «кризисный» период, составив около 800 тыс. м². Наиболее продуктивным оказался IV квартал 2010 г., когда было поглощено почти 300 тыс. м². (около 37% всего годового объема).

Объем заключенных сделок по итогам 2010 г. почти в 2 раза превысил суммарную площадь нового предложения складов (405 тыс. м²) – ранее такое превышение спроса над новым предложением наблюдалось в 2005 г., когда объем заключенных сделок также достиг 800 тыс. м², а площадь введенных объектов составила 410 тыс. м².

Уже с конца 2009 г. появились первые признаки повышения активности арендаторов, а с начала 2010 г. на рынке укрепилась тенденция к росту спроса



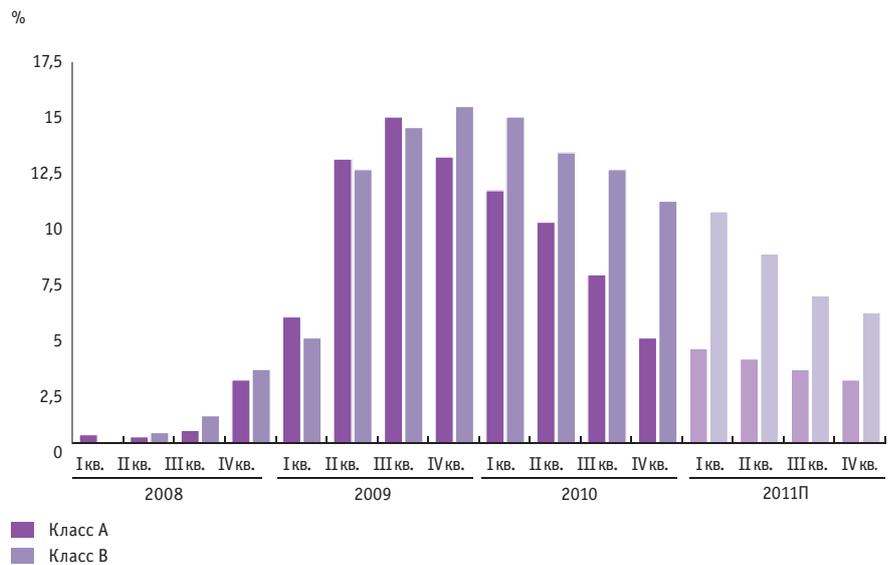
Источник: Knight Frank Research, 2011

Столь активное поглощение складских площадей привело к значительному снижению уровня вакантных помещений в складских комплексах. Доля незанятых складских площадей класса А снизилась с 12-13% в конце 2009 г. до 5% в конце 2010 г.

Значительная доля поглощенных в 2010 г. складских площадей (40%) пришлось на южное направление – здесь «лидером продаж» выступил расположенный

на Симферопольском ш. комплекс «ПНК-Чехов». 20% арендованных и купленных площадей сосредоточено на юго-восточном направлении, основные поставщики складов здесь – проекты ТЛК «Томилино» и «Трилоджи Парк Томилино», расположенные по Новорязанскому ш. На северном направлении (16% поглощенных площадей) основная доля сделок пришлось на складские комплексы «Шерленд», «Brack Capital Лобня», «МЛП Ленинградский Терминал».

К концу 2011 г. уровень вакантных площадей в качественных проектах снизится до 3%

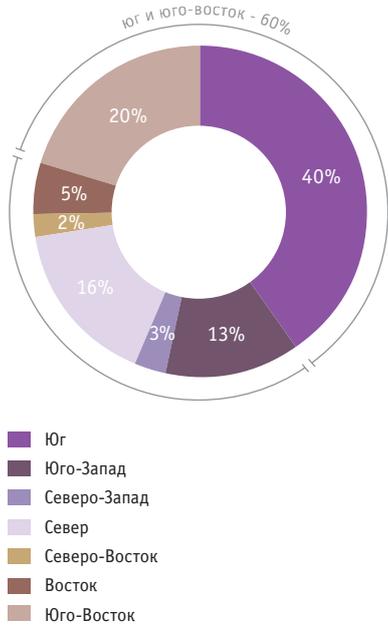


Источник: Knight Frank Research, 2011



Важно отметить, что предпочтения арендаторов диктуются существующим предложением складов, как и в 2006-2008 гг. В результате недостаточного количества свободных площадей на восточном, северо-восточном, северо-западном и западном направлениях, на них в совокупности пришлось всего 10% поглощенных в 2010 г. площадей, при этом анализ запросов показывает, что на эти направления приходится около 30% спроса (по количеству заявок).

Более половины купленных и арендованных в 2010 г. площадей приходится на южное и юго-восточное направления



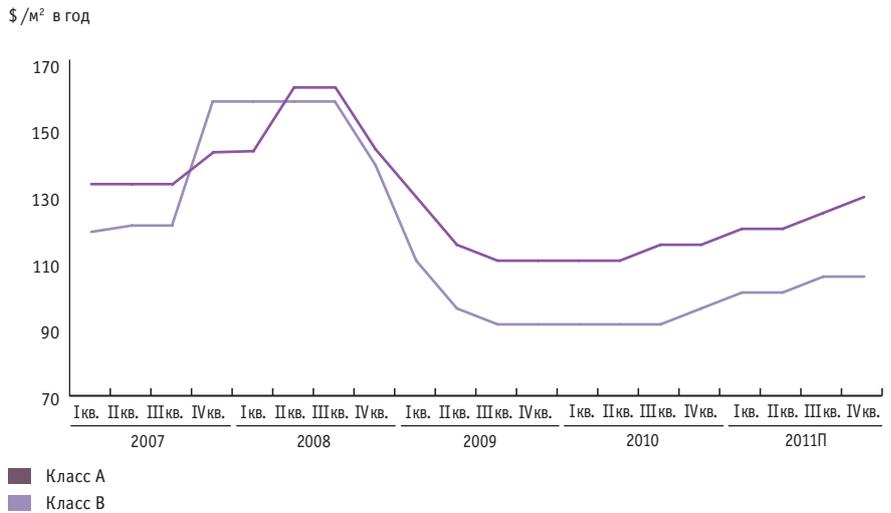
Источник: Knight Frank Research, 2011

Коммерческие условия

Отмеченный в 2010 г. рост спроса на фоне ограниченного нового предложения складских площадей позволил собственникам складских объектов пересмотреть коммерческие условия предложения площадей. Арендные ставки на качественные складские площади, почти год сохранявшие стабильность, во II полугодии 2010 г. продемонстрировали уверенный рост. Если на начало года средняя стоимость аренды складского помещения класса А составляла \$100-110/м²/год, то к концу года ставка в \$110-115 стала возможна лишь для крупных «качественных» арендаторов – международных или крупных российских



В 2010 г. арендные ставки на качественные складские площади продемонстрировали рост, который продолжится и в 2011 г.



Источник: Knight Frank Research, 2011

компаний с именем и со стабильным положением на рынке, чье присутствие в складском комплексе повышает его инвестиционную стоимость.

В целом можно говорить о росте средней стоимости аренды на 5-10%: распространенным предложением к концу 2010 г. (ноябрь-декабрь) стала ставка аренды \$115-120/м²/год (без НДС и эксплуатационных расходов). В ряде проектов появились предложения помещений в аренду по \$130/м²/год, однако случаи заключения сделок по такой ставке пока единичны.

Для помещений класса В разброс ставок довольно широк, что связано, в том числе,

и с многообразием форматов, включаемых в сегмент складов класса В. В целом также можно говорить о росте средней ставки на 10% – до \$80-100/м²/год, не включая НДС и операционные расходы.

Ставки операционных расходов в 2010 г. также возросли: верхняя граница диапазона OPEX в складских проектах поднялись примерно на 10% – для складов класса А с \$40 до \$45/м²/год.

Наиболее распространенные сроки договоров аренды среди заключенных в 2010 г. – 3-5 лет. Несколько сделок предусматривают продолжительность аренды в 7 лет, а также единичные примеры соглашений на 10 лет.

2010 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



Логопарк «Истра»
Новорижское ш., 42 км от МКАД

Прогнозы

В наступившем году продолжится поступательное возвращение от рынка арендатора к рынку собственника. Этому будет способствовать возросший спрос на качественные складские площади.

В 2011 г. ожидается к вводу около 380 тыс. м² складских помещений класса А.

По нашим прогнозам, в наступившем году спрос сохранится на уровне 2010 г., и на рынке московского региона будет арендовано и куплено 750-800 тыс. м². Таким образом, объем поглощения может вновь почти на 100% превысить объем нового предложения, как это произошло в 2010 г.

В связи с этим продолжится снижение уровня вакантных площадей в качественных складских комплексах Московского региона. С учетом складов, освобождаемых переезжающими на новые площади арендаторами, к концу 2011 г. уровень вакантных площадей для складских комплексов класса А снизится до 3%, т.е. на рынке останется менее 130 тыс. м² свободных складов класса А. Наиболее дефицитными станут складские помещения площадью более 20 тыс. м², а также площади в проектах, расположенных не дальше 20 км от МКАД.

В 2011 г. продолжится рост арендных ставок, к его концу средняя стоимость аренды для складов класса А может вырасти на 7-10%, достигнув \$125-130/м²/год.

Наблюдаемый и прогнозируемый рост арендных ставок будет способствовать активизации девелоперов складских площадей, воодушевленных возрастающей доходностью складских проектов. Результат этой активизации будет заметен в 2012 г., когда объемы выходящих на рынок новых складских площадей увеличатся, по нашим прогнозам, на 50-70% по сравнению с показателями 2010-2011 гг.

Рынок 3PL-услуг

В наступившем году ожидается рост спроса на услуги логистических операторов, что выразится в увеличении количества сделок аренды складских площадей 3PL-операторами под конкретного клиента. Кроме того, продолжится тенденция привлечения компаниями поставщиков логистических услуг на свои складские площади. Аренда логоператорами новых площадей будет осуществляться преимущественно под контракты.

Стоимость логистических услуг в 2011 г. вырастет в среднем на 5-10%.

Рынок земли

Оживление коснулось и такого инертного рынка, как земельный. Возобновившие планы развития крупные ритейлеры снова готовы приобретать площадки под строительство магазинов – как в Москве и Московской области, так и в региональных городах. Кроме того, поступают заявки на покупку земли от компаний-производителей и девелоперов. Ценовые ожидания собственников участков и потенциальных покупателей по-прежнему различаются, однако возросший спрос не позволяет ожидать существенной коррекции цен. По нашим прогнозам, на земельном рынке в 2011 г. количество сделок заметно возрастет.



Америка
США
Карибский регион

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

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



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



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



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



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



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



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



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



Санкт-Петербург
Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



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



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

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 115 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

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 2011

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.