



III КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В III квартале было введено в эксплуатацию 91 тыс. м² высококачественных складских объектов. Сейчас в этих проектах только треть площадей еще не занята арендаторами, но на данном этапе это фактически все доступное предложение в классе А: доля вакантных площадей в этом сегменте составляет около 30 тыс. м² или 0,6% от общего объема качественных складских помещений в Московской области.
- Спрос на складские помещения в течение 2011 г. сохранялся на высоком уровне по сравнению с 2010 г. Объем заключенных сделок за период январь-сентябрь, по предварительным данным, составил около 730 тыс. м², что в два раза выше, чем за аналогичный период прошлого года. За весь 2011 г. ожидается поглощение около 1 млн м², что является рекордным показателем с 2007 г.
- В III квартале 2011 г. арендные ставки на современные склады не претерпели серьезных изменений и остались на уровне предложения в \$130-135/м²/год (triple net).

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Вячеслав Холопов

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

«Недостаток качественного предложения в складском сегменте Московской области и достаточно высокий спрос, в том числе на крупные помещения, в совокупности дают основания полагать, что и в 2012 г. логистические проекты не насытят рынок. Но и не исключено, что макроэкономическая ситуация может «спутать карты» девелоперам в части финансирования – и тогда объемы ввода в 2012-2013 гг. могут стать ниже прогнозируемых».



Складской комплекс Кулон-Пулково.
Санкт-Петербург

Ключевые события

- Британский инвестфонд Raven Russia получил контроль над деятельностью трех строительных компаний, став фактически единственным владельцем складских комплексов «Кулон-Пулково» (общ. пл. 36 тыс. м²) и «Пулково-Эстейт» (общ. пл. 60 тыс. м²) в Санкт-Петербурге и логистического парка «Ногинск-Восток» (общ. пл. 230 тыс. м²) в Московской области. Ранее Raven Russia владел этими проектами совместно с девелоперской компанией «Эспро».
- В III квартале 2011 г. было подписано соглашение о строительстве крупного

Основные показатели

Общий объем предложения (классы А, В, С), тыс м² 10 750

	Класс А	Класс В	Динамика*
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	4 402	1 912	↑
Прирост предложения в III кв. 2011 г., тыс. м ²	91,5	-	↓
Ожидаемый прирост предложения за 2011 г., тыс. м ²	312	71	↓
Объем сделок аренды и купли-продажи** в III кв. 2011 г., тыс. м ²	220		↓
Средний уровень вакантных площадей, %	0,6	4,5	↓
Заявляемые арендные ставки, \$/м ² /год***	130-135	100-120	↑
Операционные расходы, \$/м ² /год	35-50	25-40	→

* По сравнению с предыдущим кварталом

** Предварительные данные

*** без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2011

проекта по системе design&build. Компания PNK Group построит для группы компаний «Дикси» логистический центр общей площадью 44 тыс. м². В соответствии с техническими требованиями «Дикси» он будет разделен на несколько температурных зон. Эта сделка является одной из крупнейших для развивающегося сегмента строительства складов под заказчика.

- Компания Giffels Management Russia изменила свое название на Radius Group. Весной 2011 г. пул инвесторов, в состав которого вошли миноритарный акционер компании Крис Ван Риит

и инвестиционный фонд PPF, выкупил 100% акций компании. Активами в этой сделке выступили складской комплекс «Южные Врата» общей площадью 76,5 тыс. м² и земельный участок площадью около 80 га для дальнейшего развития проекта.

- Девелоперская компания MLP получила кредит на строительство второй очереди логистического комплекса MLP Подольск (общ. пл. 204 тыс. м²). Кредитная линия с лимитом в \$143,8 млн была открыта Среднерусским Банком Сбербанка России. Ввод объекта в эксплуатацию планируется уже в 2012 г.



Предложение

Общий объем качественного предложения на рынке складской недвижимости Московского региона составил 4,4 млн м² в классе А и около 2 млн м² в классе В. За прошедшие месяцы 2011 г. на рынок вышло 157 тыс. м² складских помещений класса А и В, а по итогам года прогнозируется ввод на уровне до 390 тыс. м². Это самый низкий показатель с 2003 г., что является следствием снижения девелоперской активности в 2008-2009 гг.

Сложившаяся в 2008-2009 гг. ситуация привела к сокращению количества девелоперов. Основная часть построенных в 2011 г. объектов (72% от общего объема площадей) приходится на крупнейших игроков рынка. К строительству по большей части планируются объекты от 50 тыс. м².

В III квартале было введено в эксплуатацию 91 тыс. м² высококачественных складских объектов. Сейчас в этих проектах только треть площадей еще не занята арендаторами, но на данном этапе это фактически все доступное предложение в классе А: доля вакантных площадей в этом сегменте составляет около 30 тыс. м² или 0,6% от общего объема качественных складских помещений в Московской области.

В связи с сокращением доступного для аренды предложения на рынок возвращается практика заключения предварительных договоров аренды на этапе строительства объекта. Это явление было широко распространено на рынке до 2008 г., когда уровень вакантных помещений в складах класса А редко превышал 1%. На рынке МО снова наблюдается нехватка крупных готовых и строящихся складских зданий: за весь 2011 г. будет введено лишь 10 зданий с площадью более 20 тыс. м².

В связи с дефицитом готового предложения, а также в силу наличия специфических требований к зданиям, ряд потенциальных арендаторов, имеющих возможность планировать развитие бизнеса на долгосрочный период, начинают рассматривать строительство складских помещений «под ключ». Примерами могут послужить заключенные в 2011 г. договоренности по реализации таких проектов. В частности, российская ритейл-компания подписала договор на строительство около 50 тыс. м² в проекте ПНК Внуково в Московской области (консультант сделки – Knight Frank). Кроме того, PNK Group планирует построить для компании «Дикси» распределительный центр. Несмотря на более долгий срок реализации таких проектов и дополнительные финансовые затраты, в силу отсутствия достаточного объема спекулятивного предложения данный сегмент обладает большим потенциалом.

Ключевые объекты, выходящие на рынок в 2011 г.

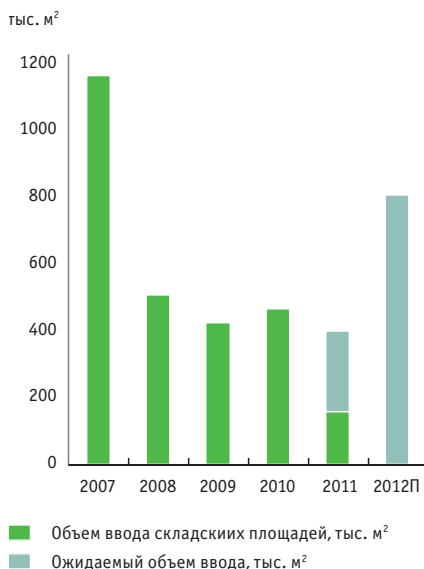
Название	Расположение	Площадь, м ²	Девелопер
ПНК-Внуково	Боровское ш., 20 км от МКАД	100 000	PNK Group
Raven Russia-Климовск	Симферопольское ш., 21 км от МКАД	55 000	Raven Russia
ПНК-Чехов	Симферопольское ш., 49 км от МКАД	39 500	PNK Group
Инфрастрой Быково	Новорязанское ш., 19 км от МКАД	34 000	Инфрастрой Быково
Белая Дача	Новорязанское ш., 4 км от МКАД	32 000	Hines International, Агрофирма Белая Дача
МСК-СУ9 фаза 3	Новорязанское ш., 1 км от МКАД	22 500	МСК СУ-9
Крекшино	между Минским и Киевским ш., 24 км от МКАД	20 000	РосЕвроДевелопмент
Карло Пазолини	Киевское ш., 3 км от МКАД	20 000	Карло Пазолини

Источник: Knight Frank Research, 2011

Спрос

Спрос на складские помещения в течение 2011 г. сохранялся на высоком уровне по сравнению с 2010 г. Объем заключенных сделок за период январь-сентябрь, по предварительным данным, составил около 730 тыс. м², что в два раза выше, чем за аналогичный период прошлого года.

Ввод в эксплуатацию объектов складской недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2011

За весь 2011 г. ожидается поглощение около 1 млн м², что является рекордным показателем с 2007 г.

Рост объемов поглощения сдерживается сокращением доступного предложения, что приводит к увеличению доли сделок, заключенных на стадии строительства объектов.

Динамика нового предложения, объемов заключенных сделок и вакантных складских площадей в МО



Источник: Knight Frank Research, 2011

III КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Если в 2010 г. сделки по предварительным договорам аренды занимали около 20% в общем объеме поглощения, то по итогам прошедших 9 месяцев 2011 г. этот показатель увеличился до 30%. Учитывая снижение объемов вакантных площадей практически до нуля (0,6% в классе А по состоянию на конец сентября), можно прогнозировать, что по результатам 2011 г. доля предварительных контрактов в общем объеме сделок может вырасти до 40-45%. Данный вывод подтверждается результатами III квартала, когда больше половины арендаторов (53%) заключали договоры на этапе строительства объекта.

Важным показателем на рынке складской недвижимости является активность ЗРЛ-операторов*. Объем сделок с участием логистических операторов лишь за первые девять месяцев 2011 г. вырос более чем на 30% по сравнению с 2010 г. (примерно с 93 тыс. м² в 2010 г. до уровня 125 тыс. м² за первые девять месяцев 2011). При этом в данном расчете не учитываются объемы, арендуемые конечными потребителями логистических услуг, когда оператор приглашается для обслуживания: эта новая для 2011 г. тенденция на рынке ЗРЛ.

Наблюдается укрупнение запросов арендаторов и увеличение среднего размера сделки. В прошедшие 9 месяцев арендаторы в среднем запрашивали около 10 тыс. м², тогда как в 2010 г. – около 7 тыс. м². Средняя арендованная площадь увеличилась на 20% по сравнению с минимумом 2008 г.

Данные факторы, а также снижение объемов предложения и отсутствие на рынке крупных (более 20 тыс. м²) складских зданий ведет к качественному изменению спроса: потенциальные покупатели и арендаторы готовы рассматривать проекты строительства объектов под заказ (design&build) в соответствии с их требованиями.

Коммерческие условия

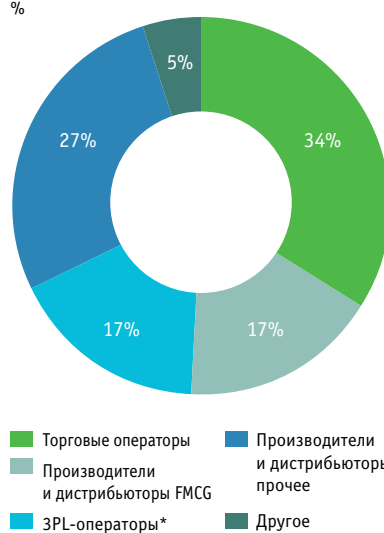
В III квартале 2011 г. арендные ставки на современные склады не претерпели серьезных изменений и остались на уровне предложения в \$130-135/м²/год (triple net**). Однако снижение объемов свободных помещений и оживление рынка, традиционно наблюдаемое после окончания летнего отпускного сезона, может оказать дополнительное давление на ставки на складском рынке Московской области.

В связи со сложившейся макроэкономической ситуацией ряд потенциальных арендаторов

* ЗРЛ – 3rd Party Logistics, – внешнее управление логистическими процессами, комплекс логистических услуг, осуществляемое третьей стороной (оператором). В функции ЗРЛ-оператора входят доставка груза, обработка и хранение, учет и управление товарными запасами, организация перевозок и т.д.

** Triple net – чистая арендная ставка, рассчитываемая за м² помещения в год без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС.

Спрос в 2011 г. был довольно диверсифицирован, но наибольшую активность проявляли торговые операторы



Источник: Knight Frank Research, 2011

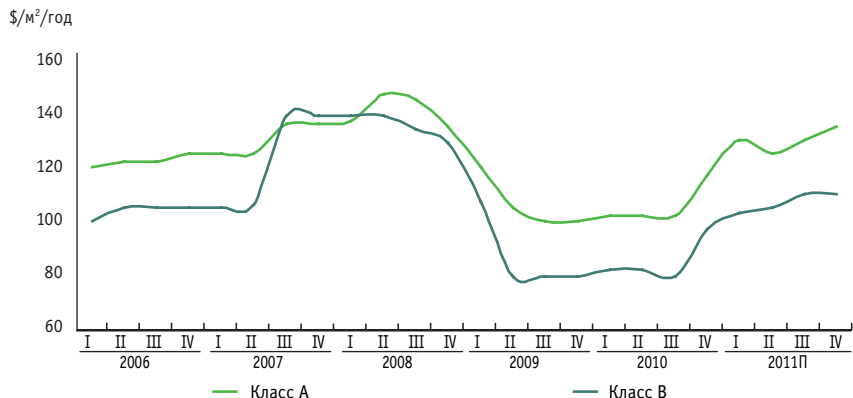
предлагают собственникам ввести договор валютный коридор. Однако на рынке пока нет прецедентов заключения арендных договоров с подобными условиями.

Прогноз

В 2011 г. ожидается, что суммарный ввод в эксплуатацию складских площадей составит до 390 тыс. м², однако относительно данных площадей уже ведутся переговоры и с большой долей вероятности до конца года будут заключены договоры аренды. Таким образом, в конце 2011 г. доля вакантных помещений составит не более 1,5%. В 2012 г. мы ожидаем увеличение объемов ввода новых складских проектов до уровня 790 тыс. м² (в классе А и В).

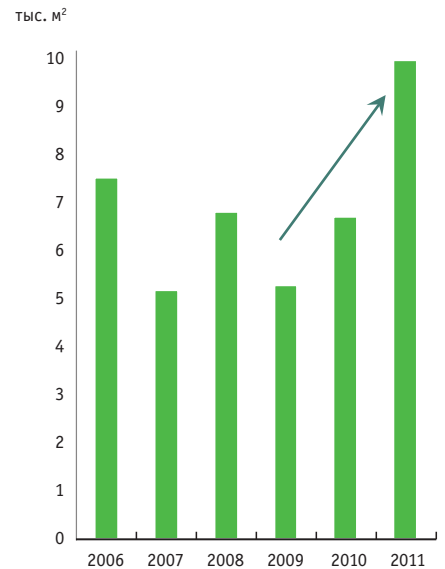
Однако ввиду превышения спроса над предложением, существенная часть этих

Арендные ставки демонстрируют стабильный рост



Источник: Knight Frank Research, 2011

Изменение размера среднего запроса на аренду складских площадей в МО



Источник: Knight Frank Research, 2011

площадей будет арендована еще на этапе строительства по предварительным договорам аренды, в том числе в 2011 г.

Дефицит складских объектов сдерживает рост объемов поглощения и ожидается, что в 2012 г. объем заключенных сделок не превысит 700 тыс. м², т.е. сократится на 20-25% по сравнению с 2011 г. При этом на складские объекты, находящиеся в стадии строительства, придется около половины спроса.

Рост арендных ставок будет сдерживаться платежеспособностью арендаторов, однако к концу 2011 г. заявляемая арендная ставка для складов класса А в радиусе до 25 км от МКАД, по нашим прогнозам, достигнет \$130-140/м²/год (triple net). В 2012 г. ожидается стабилизация стоимости аренды в связи с выходом на рынок значительного объема новых складских проектов.



Европа

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

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Ближний Восток

Бахрейн
ОАЭ

Азия и Тихоокеанский регион

Австралия
Вьетнам
Индия
Индонезия
Камбоджа
Китай
Малайзия
Новая Зеландия
Сингапур
Тайланд
Южная Корея

Америка и Канада

Бермудские острова
Канада
Карибские острова
США



Офисная недвижимость

Станислав Тихонов
Партнер
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Партнер
Sergey.Gipsh@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу

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
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
Партнер, Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад, компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, располагает сетью из более чем 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами 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.



Knight Frank
Newmark
Global