



I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- До конца 2012 г. будет сдано в эксплуатацию не менее 480 тыс. м² новых складских площадей (помимо 280 тыс. м², вышедших на рынок за первые шесть месяцев). Таким образом, 2012 г. может стать рекордным за последние три года по объему сданных в эксплуатацию площадей.
- Рынок возвращается к докризисной практике, когда собственники складских комплексов заключают с консалтинговыми компаниями эксклюзивные договоры о сдаче в аренду или продаже своих площадей.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Вячеслав Холопов,
Директор, Россия и СНГ
Департамент индустриальной
и складской недвижимости, земли

«В первом полугодии 2012 г. с рынка складской недвижимости Московского региона продолжили уходить свободные площади, и к концу II квартала доля вакантных площадей составила примерно 1% в складах класса А. При этом на рынок стали вновь, как и в докризисный период, выходить новые спекулятивные проекты, реализуемые девелоперами, ранее не занимавшимися строительством складских объектов. Учитывая это, можно ожидать, что в ближайшие два-три года в случае сохранения стабильной макроэкономической ситуации рынок будет ежегодно пополняться 600–800 тыс. м² качественных складских площадей. Ввод в эксплуатацию новых помещений приведет к некоторому росту уровня вакантных площадей. По нашим прогнозам, к концу 2012 г. он составит около 3%. Более того, мы наблюдаем большое количество действительно крупных — от 30 тыс. м² — сделок, находящихся в процессе завершения. Таким образом, текущий год может оказаться более результативным, чем 2011 г., и продемонстрировать новые рекорды не только в объемах нового строительства, но и в объемах поглощенных складских площадей».

Ключевые события

- Британский инвестиционный фонд Raven Russia закрыл сделку по приобретению логистического парка «Пушкино» площадью 212 тыс. м² у компании PLP Holding. Согласно данным участников сделки, общая сумма сделки составила \$215 млн.
- «ПРВ Групп» купила склад класса А площадью 33 тыс. м² в индустриальном парке «ПНК-Внуково». «ПРВ Групп» является федеральным дистрибьютором алкоголя и продуктов питания. Консультант сделки — компания Knight Frank.
- Собственники компании MLP заявили о начале реализации новых складских объектов в рамках своего нового проекта PGP.

Основные показатели	Класс А	Класс В	Динамика
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	6 803		↑
в том числе, тыс. м ²	4 891	1 912	↑
Прирост предложения в I полугодии 2012 г., тыс. м ²	280,6	—	↑
Ожидаемый прирост предложения до конца 2012 г., тыс. м ²	530		↑
Общий объем заключенных сделок в I полугодии 2012 г., м ²	562		
Средний уровень вакантных площадей, %	1,2	2,0	→
Заявляемые арендные ставки, \$/ м ² /год*	130–140	110–120	→
Операционные расходы, \$/ м ² /год	35–45	25–45	→
Ставка капитализации, %	10–10,5	11–12,5	→

* - Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2012

Предложение

На конец II квартала 2012 г. общий объем качественных складских площадей Московского региона составил 6 803 тыс. м². В первом полугодии его прирост составил 4,3%, что соответствует 280,6 тыс. м² в абсолютном значении. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в 2012 г. складские комплексы соответствуют классу А.

Стоит отметить значительный рост активности девелоперов на рынке складской недвижимости по сравнению с 2010–2011 гг., когда темпы строительства объектов многократно замедлились: за первое полугодие 2012 г. было введено в 4,26 и в 3,5 раз больше качественных площадей, чем за аналогичный период 2011 г. и 2010 г. соответственно.

Как и в последние два года, в первом полугодии 2012 г. наибольший объем нового предложения сконцентрирован на южном и юго-западном направлениях. Однако значительная доля нового предложения также пришлась на северное направление Московского региона, где ощущается наибольший дефицит качественных складских площадей. К примеру, здесь введена в эксплуатацию первая фаза в «Дмитровском логистическом парке» (девелопер — Ghelamco).



Также в 2012 г. было заявлено о строительстве более 15 складских проектов. В основном новые площади строятся на северном и южном направлениях.

Помимо того, что о дальнейших планах развития заявляют крупнейшие девелоперы, такие как «ПНК-групп», Raven Russia, PGP, в настоящий момент анонсировали проекты по строительству логистических комплексов и компании, которые ранее не занимались складским девелопментом. Другой немаловажной тенденцией является возвращение рынка к докризисной практике, когда собственники складских комплексов заключают эксклюзивные договоры с консалтинговыми компаниями о сдаче в аренду или продаже своих площадей.* Такая практика существовала в 2006-2007 гг., однако из-за кризиса не получила широкого распространения. В свете значительно возросшей строительной активности на рынке

складской недвижимости мы ожидаем в будущем дальнейшего развития данного тренда.

За прошедшие шесть месяцев 2012 г. на рынке складской недвижимости была закрыта только одна крупная инвестиционная сделка: британский инвестиционный фонд Raven Russia приобрел логистический парк «Пушкино» (согласно данным участников сделки, сумма сделки составила \$215 млн). Это вызвано в первую очередь тем, что международные инвесторы сейчас занимают выжидательную позицию в связи с макроэкономической нестабильностью. Однако стоит отметить, что в настоящий момент возможность инвестирования в складские проекты рассматривается рядом инвестиционных фондов, причем не только в столичных городах, но и в других регионах России. При этом наиболее интересными остаются по-прежнему Москва и Санкт-Петербург.

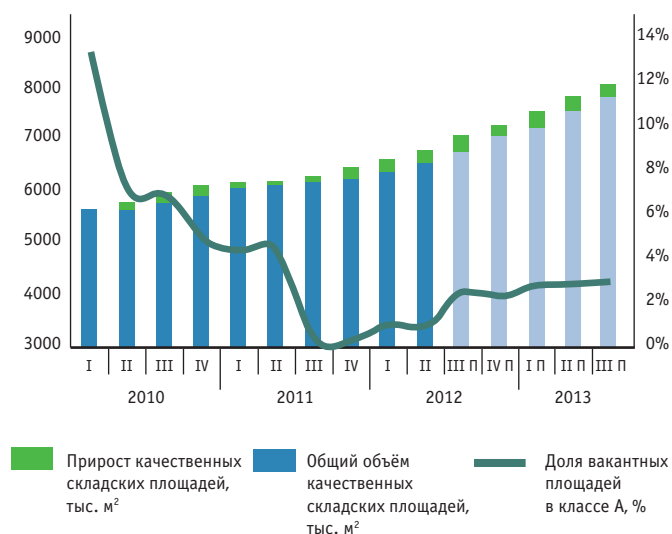
Основные складские проекты, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2012 г.

Название проекта	Класс	Девелопер	Площадь, м²	Адрес
Внуково Логистик, корпуса 2, 3, 4, 5, 6	A	Тушино Пиво	49 950	Боровское ш., 17 км от МКАД
ПНК Внуково, здание 5	A	ПНК-Групп	32 800	Боровское ш., 20 км от МКАД
МЛП Подольск, здания 5,6	A	MLP	81 400	Симферопольское ш., 17 км от МКАД
Грюнштадт, фаза II	A	Грюнштадт	15 200	Ленинградское ш., 16 км от МКАД
Дмитровский логистический парк, здание 1	A	Ghelamco	61 000	Дмитровское ш., 30 км от МКАД
Север Авто	A	Север Авто	14 000	Носовихинское ш., 25 км от МКАД
Быково Инфрастрой. Корпус М	A	Инфрастрой Быково	20 500	Новорязанское ш., 19 км от МКАД

Источник: Knight Frank Research, 2012

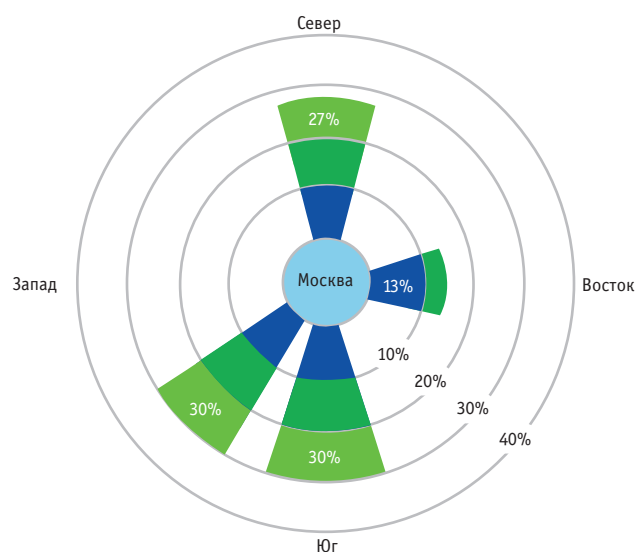
Объем, прирост качественных складских площадей и уровень вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона

тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2012

Географическое распределение нового предложения, введенного в эксплуатацию в первом полугодии 2012 г.



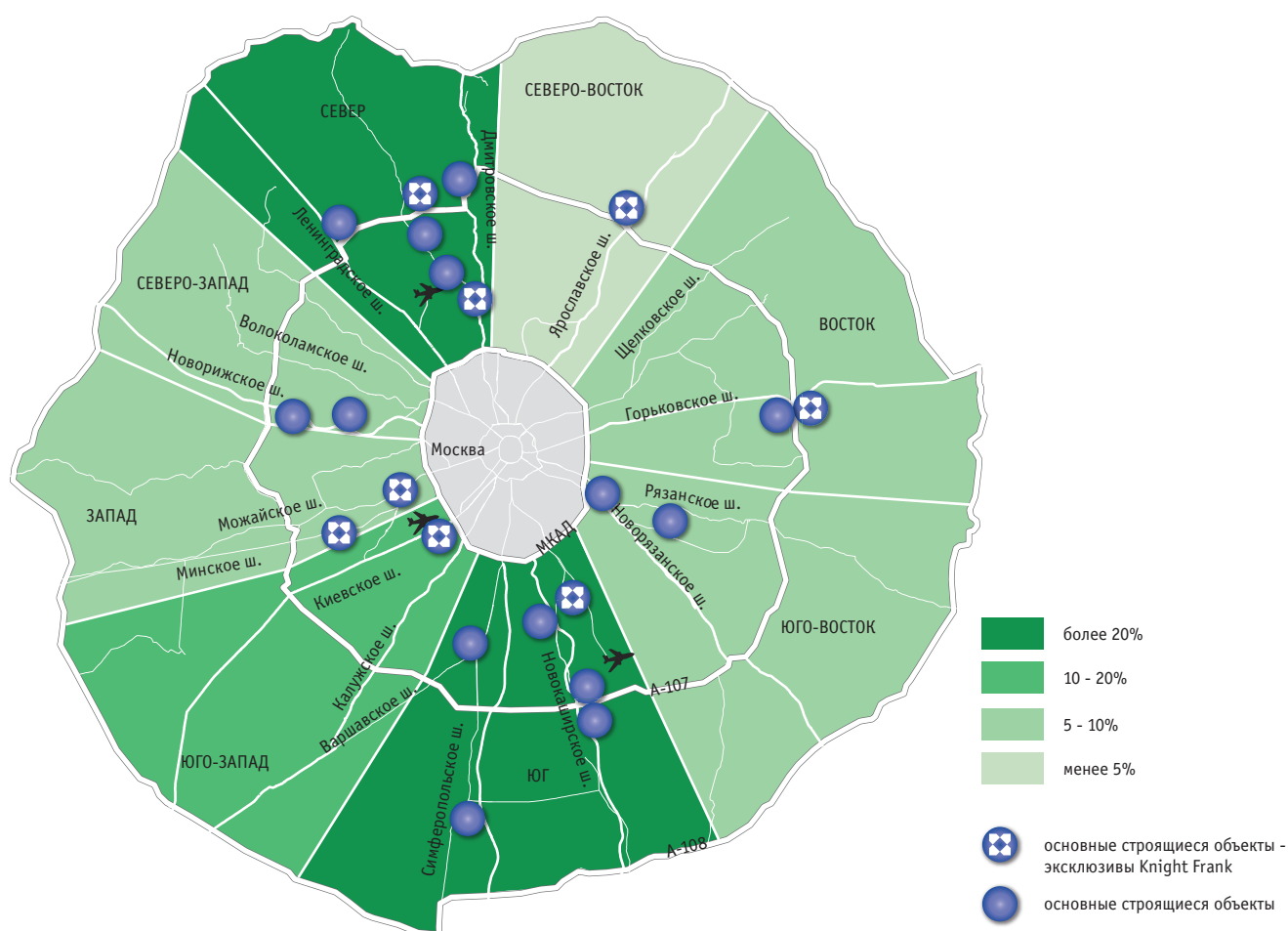
Источник: Knight Frank Research, 2012

* Компания Knight Frank является эксклюзивным брокером 8 складских комплексов, общая площадь которых превышает 390 тыс. м²

I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Географическое распределение строящихся складских проектов в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2012

Спрос

Общий объем поглощения на рынке складской недвижимости Московского региона по итогам первого полугодия 2012 г. достиг уровня 562 тыс. м², что на 8% больше, чем за аналогичный период 2011 г., когда общий объем сделок по аренде и покупке складских площадей составил 520 тыс. м². По итогам всего года, при сохранении стабильной макроэкономической ситуации, объем поглощения может значительно превзойти значения 2008-2011 гг. и превысить 1 100 тыс. м².

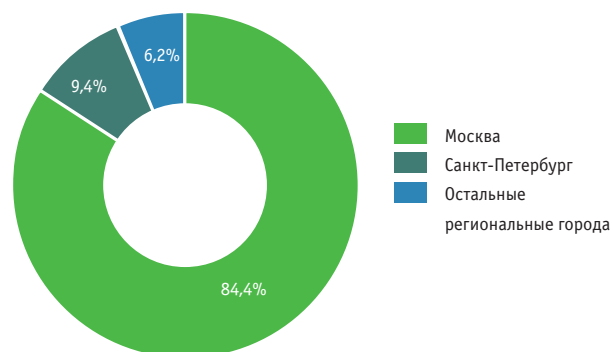
Таким образом, мы наблюдаем стабильный рост объема заключенных сделок с 2008 г. Это обусловлено, в первую очередь, значительным ростом активности логистических операторов. Доля сделок с их уча-

стием в первом полугодии 2012 г. составила 26,8% от общего объема заключенных сделок (по сравнению с 17,3% в 2011 г., и 12,0% в 2010 г.). Кроме того, активно развиваются компании, занимающиеся интернет-торговлей. Доля таких компаний в общем объеме сделок составила 12%. Учитывая темпы развития данного вида услуг в крупнейших городах России, стоит ожидать усиления активности с их стороны на рынке складской недвижимости в ближайшие годы.

Также продолжается рост доли сделок по покупке складских площадей – 24,4% в первом полугодии 2012 г. по сравнению с 15,5% и 4,9% в 2011 г. и 2010 г. соответственно. Средний размер сделки по покупке складских помещений составляет 25 400 м², и, стоит отметить, что заключаются они преимущественно в Москве и Санкт-Петербурге.

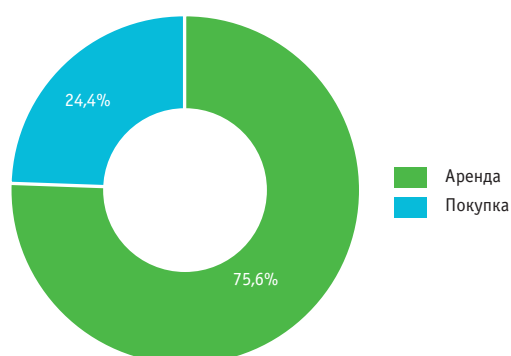


Распределение общего объема сделок по регионам



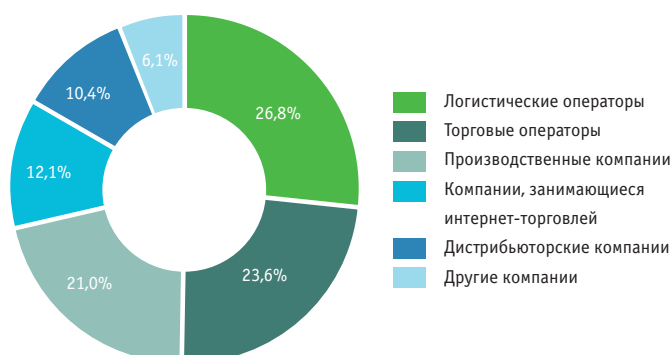
Источник: Knight Frank Research, 2012

Распределение общего объема сделок по типу сделки



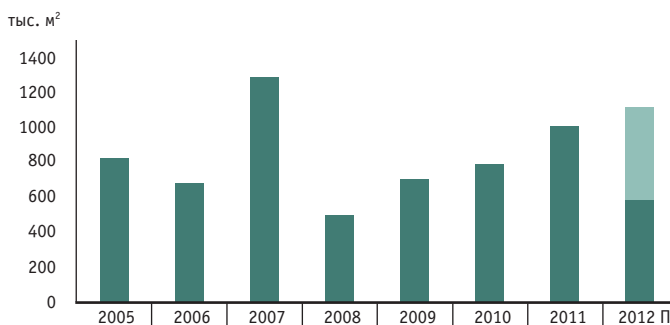
Источник: Knight Frank Research, 2012

Распределение общего объема сделок по профилю арендаторов или покупателей



Источник: Knight Frank Research, 2012

Динамика общего объема сделок в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2012

Одной из крупнейших сделок первого полугодия 2012 г. стала покупка складского блока компанией PRV Logistics в логистическом комплексе «ПНК-Внуково». Общая площадь — 32,8 тыс. м².*

Общий объем заключенных сделок на территории Российской Федерации составил 665,8 тыс. м². Основная доля сделок традиционно сконцентрирована в московском регионе, и она растет: если в 2011 г. показатель был равен 71%, то в первом полугодии 2012 г. в Москве и Московской области было заключено более 84% от общего объема сделок рынка складской недвижимости России.

Коммерческие условия

Арендные ставки на рынке складской недвижимости Московского региона во II квартале также, как и в первые месяцы года, оставались стабильными. По состоянию на конец июня 2012 г. запрашиваемые ставки аренды в складских комплексах класса А варьируются в диапазоне 130-140 \$/м²/год (не включая НДС, операционные расходы и коммунальные платежи). Однако на рынке присутствуют уникальные проекты, расположенные вблизи МКАД, в тех направлениях, где дефицит качественных складских площадей ощущается наиболее остро. Запрашиваемые ставки аренды в таких проектах могут достигать 150 \$/м²/год (как, например, в складском комплексе «Саларьево» общей площадью 55 тыс. м², располагающемся в 2 км от МКАД по Киевскому шоссе)**.

Ставки аренды в объектах класса В варьируются в диапазоне от 110 до 120 \$/м²/год (triple net). Во многих случаях ставки на складские площади класса В номинируются в рублях и уже включают в себя операционные расходы и НДС, а в некоторых случаях и коммунальные платежи. В таких случаях они могут достигать 5 000-5 500 руб./м²/год.

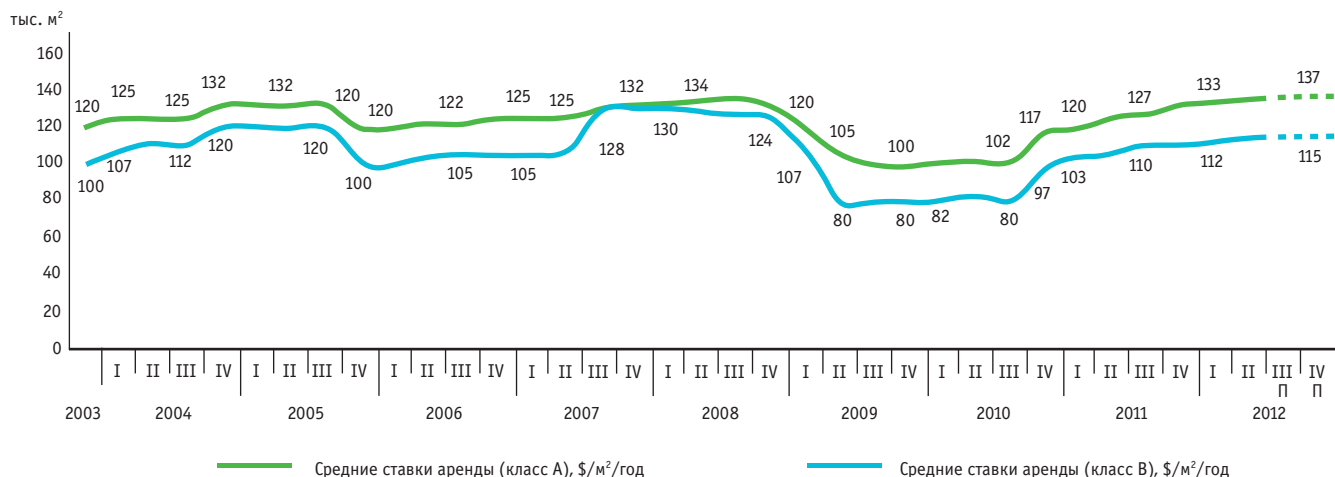
* Консультант сделки — компания Knight Frank

** Компания Knight Frank является эксклюзивным брокером складского комплекса «Саларьево».

I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Средние запрашиваемые арендные ставки в складских комплексах Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2012

Операционные расходы находятся в диапазоне 25-45 \$/м²/год. Коммунальные платежи в большинстве качественных складских комплексов выплачиваются арендаторами по факту. Среднее значение составляет 7-12 \$/м²/год.

Ставки капитализации оставались без изменения в течение первого полугодия 2012 г.; для качественных складских объектов средний показатель составляет 11%: в классе А – 10,5-11%, в классе В – 11-12,5%. Цена продажи складских площадей класса А варьируется в диапазоне от 1 200 до 1 400 \$/м², в классе В – от 900 до 1 300 \$/м².

Прогноз

Во второй половине 2012 г. мы ожидаем небольшой рост доли вакантных площадей до 2-3 % в связи с выходом на рынок большого количества новых проектов: только в III квартале 2012 г. ожидается ввод в эксплуатацию около 300 тыс. м² качественных складских площадей. Всего же до конца 2012 г., согласно нашим оценкам, предложение увеличится не менее чем на 480 тыс. м². Таким образом, 2012 г. станет рекордным за последние три года по объему сданных в эксплуатацию площадей.

При сохранении текущей макроэкономической ситуации темпы строительства также будут оставаться высокими в 2013-2014 гг. Уже сейчас строится или проектируется более 2 млн м² качественных складских площадей.

Спрос будет сохраняться на достаточно высоком уровне – по итогам 2012 г. общий объем сделок может превысить 1 100 тыс. м². Также прогнозируется, что доля сделок по покупке складских блоков будет продолжать расти и составит более 30% по итогам всего 2012 г.

До конца 2012 г. мы не ожидаем изменений в части коммерческих условий аренды: ставки аренды на склады класса А будут находиться на уровне

135-140 \$/м²/год. Возможна небольшая коррекция с учетом инфляции. Стоимость покупки будет оставаться на уровне 1 200-1 500 \$/м².

Рынок 3PL-услуг

Как уже говорилось выше, доля 3PL-операторов в общем объеме заключенных сделок в первом полугодии 2012 г. значительно выросла по сравнению с 2009-2010 гг. и составила 24,4%, что говорит о росте спроса на логистические услуги со стороны потребителей.

Несмотря на это, стоимость услуг ответственного хранения в течение первого полугодия 2012 г. оставались практически без изменений после значительного их роста в 2010-2011 гг., что вызвано, в первую очередь, стабилизацией ставок аренды в качественных складских комплексах.

Во втором полугодии 2012 г. и в 2013 г. ожидается слабый рост стоимости услуг логистических операторов, обусловленный, в первую очередь, индексацией арендных ставок в складских комплексах и инфляцией – 2-5% в год.

Динамика цен на услуги 3PL-операторов



Источник: Knight Frank Research, 2012



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

Никола Обайдин
Директор
Nikola.Obajdin@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Вячеслав Холопов
Директор, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Директор, Россия и СНГ, Партнер
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор, Россия и СНГ
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com

Иностранные инвестиции

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com

Инвестиции и продажи

Евгений Семенов
Директор, Партнер
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com

Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

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

Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

Санкт-Петербург

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

Киев

Ярослава Чапко
Директор по развитию бизнеса
yaroslava.chapko@ua.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,
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 2012

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.