



2012 ГОД

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В 2012 г. на рынке складской недвижимости сохранялся дефицит площадей в готовых объектах. Объем нового строительства остался на невысоком уровне, а спрос был сопоставим с максимальным за всю историю рынка (1,28 млн м<sup>2</sup> в 2007 г.). В этой ситуации арендаторы и покупатели складов зачастую заключали сделки по объектам незавершенного строительства.
- Общий объем нового строительства составил около 640 тыс. м<sup>2</sup>, что на 70% выше, чем в 2011 г., когда этот показатель был самым низким за всю историю рынка (366 тыс. м<sup>2</sup>). В 2012 г. наблюдалась довольно высокая активность девелоперов, вследствие чего в 2013 г. мы ожидаем увеличения объемов нового предложения до 955 тыс. м<sup>2</sup> (согласно заявлениям девелоперов).
- Рекордно высокий объем поглощения качественных складских площадей зафиксирован по итогам 2012 г. как на рынке московского региона, так и по России в целом, где показатель достиг значения 1,5 млн м<sup>2</sup>. При этом надо отметить, что из них около 1,2 млн м<sup>2</sup> приходится на московский регион.
- Ставки аренды за прошедший год выросли на 5–6% и составили 135–140 \$/м<sup>2</sup>/год для объектов класса А и 115–117 \$/м<sup>2</sup>/год в год для объектов класса В (triple net).
- На рынке был зафиксирован максимальный за всю историю объем сделок по приобретению (в том числе в формате строительства «под ключ») складской недвижимости конечными потребителями: около 300 тыс. м<sup>2</sup> в Московской области, что составило рекордные 20% от общего объема сделок с качественными складскими площадями.

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«Прошедший 2012 год был рекордным для рынка по многим показателям: такого объема поглощения не было последние пять лет. Очень успешным год был и для команды Департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank. Нам удалось реализовать почти 420 тыс. м<sup>2</sup> – это каждый четвертый квадратный метр из всех арендованных и купленных в 2012 г. на российском рынке качественных складов. На мой взгляд, одной из составляющих нашего успеха – а мы занимаем лидирующую позицию уже восемь лет подряд – является тот факт, что наши ключевые специалисты работают командно более 6 лет, и именно опыт совместной работы способствует росту их профессионализма».

## Ключевые события

- С 1 июня 2012 г. территория в юго-западной части Московской области, расположенная между Варшавским и Минским шоссе, официально вошла в состав Москвы. Пока ситуация с планами по застройке этой территории остается неопределенной. Здесь расположены как существующие складские объекты (около 700 тыс. м<sup>2</sup>), так и планируемые (около 300 тыс. м<sup>2</sup>). Помимо мероприятий по расширению границ города, московские власти выдвинули ряд других инициатив по изменению городской среды и улучшению транспортной ситуации. В частности, уже с 1 марта 2013 г. планируется запретить транзитным грузовикам с максимальной разрешенной массой более 12 т въезд в пределы МКАД и движение по нему с 6:00 до 22:00. Также разработана программа создания парковок на 20–30

## Основные показатели. Динамика\*

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*
Общий объем предложения (классы А, В, С), тыс. м <sup>2</sup>	11 595,2		
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	5 245,2	1 923	▲
Прирост предложения в 2012 г., тыс. м <sup>2</sup>	635,2	10	
Проекты, планируемые к вводу в 2013 г., тыс. м <sup>2</sup>	955		▲
Объем сделок аренды и купли-продажи в 2012 г., тыс. м <sup>2</sup>	1 215,4		▲
Средний уровень вакантных площадей, %	0,8	2,0	▲
Заявляемые арендные ставки, \$/м <sup>2</sup> /год**	135–140	115–117	▲
Операционные расходы, \$/м <sup>2</sup> /год	35–50	25–50	▲

\* по сравнению с предыдущим годом  
\*\* без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей  
Источник: Knight Frank Research, 2013

грузовиков у автозаправочных комплексов на МКАД. Ожидается, что эта мера будет эффективнее, чем строительство гигантских перехватывающих парковок\*.

- В 2012 г. было осуществлено несколько инвестиционных транзакций на складском рынке. В частности, британская компания Raven Russia приобрела логистический парк «Пушкино» (общая площадь – 212 тыс. м<sup>2</sup>) за \$215 млн\*\* и складской комплекс в Шолохово (общая площадь – 45 тыс. м<sup>2</sup>) за \$49,8 млн\*\*. Структуры группы «Бин» рассматривают возможность приобретения в инвестиционных целях склада в Томилино (общая площадь – 89 тыс. м<sup>2</sup>).
- В сентябре 2012 г. было объявлено о планах по строительству транспортно-логистического комплекса «Южноуральский» в Челябинской области. В проекте предусмотрено возведение складских площадей класса А (общая площадь – 400 тыс. м<sup>2</sup>), пунктов таможенного оформления грузов и СВХ (21 тыс. м<sup>2</sup>), железнодорожного контейнерного терминала, производственных площадок. Фактически это первый подобный проект на российском рынке, призванный улучшить логистическую ситуацию,

сократив путь товаров, идущих по Транссибирской магистрали.

- В 2012 г. на российском рынке складских помещений девелоперы уделяли внимание применению технологий, обеспечивающих повышенную энергоэффективность и безопасность зданий. Впервые появились «зеленые» склады: складской комплекс «Южные Врата» (общая площадь – 550 тыс. м<sup>2</sup>) получил сертификаты соответствия международному экологическому стандарту BREEAM, планирует пройти сертификацию и логистический парк «Радумля». Для ряда компаний, например PNK Group, характерно строительство зданий с применением материалов и технологий в соответствии со стандартами FM Global. При этом важным остается именно факт применения систем повышения энергоэффективности и безопасности зданий: для привлечения арендаторов и покупателей девелоперы готовы нести дополнительные издержки, используя при строительстве объектов современные технологии и решения (негорючие стройматериалы, спринклерные системы пожаротушения с повышенной проливной способностью ESFR-25, усиленную теплоизоляцию периметра и крыши, светодиодные светильники на складе, датчики движения и т. д.).

\* Источник – газета «Ведомости» от 03.12.2012 г.

\*\* Данные RCA Analytics



## Предложение

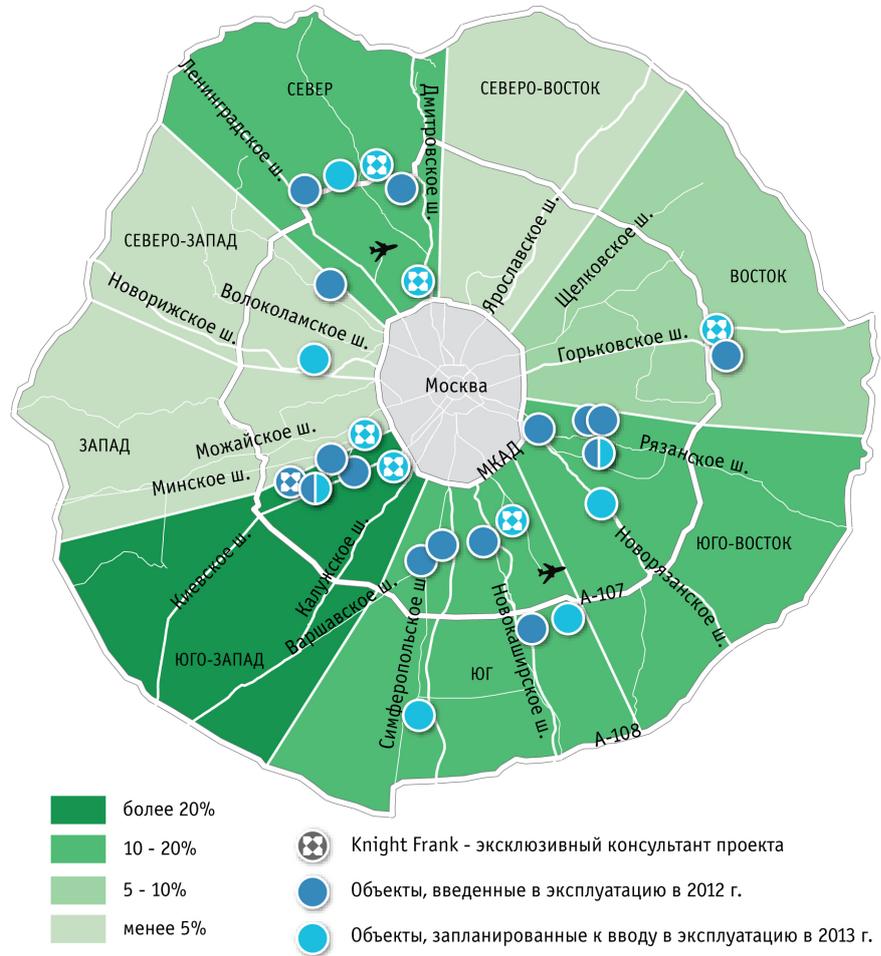
Общий объем качественных складских площадей на конец 2012 г. составил более 7 млн м<sup>2</sup>, класс А составляет примерно три четверти этого объема.

В 2012 г. было введено в эксплуатацию около 640 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, что увеличило общий объем предложения почти на 10%. Стоит сказать, что в 2011 г. объем нового строительства был рекордно низким, а в прошедшем году он значительно вырос, превысив показатель 2011 г. на 70%. Интересно, что объекты класса В практически не строятся, за исключением тех, что возводятся для собственного использования, или производственных помещений, когда соответствие классу А не требуется. Это связано прежде всего с тем, что при спекулятивном девелопменте (то есть когда в момент возведения комплекса конечный потребитель склада может быть еще не определен) собственники стараются добиться максимальной ликвидности объекта как для конечного пользователя, так и для инвестора. При этом затраты на строительство комплексов класса В ниже не столь существенно, в среднем лишь на 5–10%, а спросом в основном пользуются объекты класса А.

Надо отметить, что для достижения максимальной экономии арендаторы до сих пор используют объекты класса С и реконструированные производственные площади, обильно присутствующие во всех регионах страны.

Увеличение объемов нового строительства связано отчасти с особенно высокой активностью арендаторов и покупателей в последние 2 года. В настоящее время к девелоперам, давно работающим со складскими площадями, добавилось значительное количество компаний, строящих свои первые объекты: так, если в 2011 г. эти компании возвели чуть больше

## Географическое распределение площадей, введенных в эксплуатацию в 2012 г.



Источник: Knight Frank Research, 2013

### Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2012 г.

Название	Расположение	Площадь, м <sup>2</sup>	Девелопер
PNK-Внуково	Боровское ш., 20 км от МКАД	140 800	PNK Group
МЛП Подольск, здания 5, 6	Симферопольское ш., 17 км от МКАД	76 500	MLP
Внуково Логистик	Боровское ш., 17 км от МКАД	62 000	ТП Логистик
Дмитров ЛП	Дмитровское ш., 33 км от МКАД	61 180	Ghelamco
Саларьево	Киевское ш., 2 км от МКАД	55 000	ДДТ Логистик
Инфрастрой Быково, корпуса М, П	Новорязанское ш., 19 км от МКАД	54 000	Инфрастрой Быково
South Gate, здание 2	М4 «Дон», 30 км от МКАД	51 000	Radius Group
Румянцево	Киевское ш., 3 км от МКАД	27 000	-
Родники фаза II	Новорязанское ш., 25 км от МКАД	17 000	-
Springs Park*	Егорьевское ш., 15 км от МКАД	16 240	Springs Group
Грюнштадт*	Ленинградское ш., 16 км от МКАД	15 180	Грюнштадт

\* была введена в эксплуатацию часть проекта  
 Источник: Knight Frank Research, 2013

# 2012 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

трети от всего объема нового строительства, то в 2012 г. их доля составила уже более 70%.

Географическое распределение новых складских объектов мало изменилось за 2012 г.: по-прежнему наибольший прирост наблюдается на южном и юго-западном направлениях – в минувшем году здесь было введено почти 70% новых площадей. По сравнению 2011 г. выросло предложение в северной части московского региона (12% к 5%), при этом на данном направлении заявлен наибольший объем строительства на 2013–2014 гг. (в районе Московского малого кольца – «первой бетонки»).

## Спрос

В 2012 г. зафиксирован рекордный объем поглощения качественных складских площадей, который достиг уровня докризисного 2007 г., составив около 1220 тыс. м<sup>2</sup> в московском регионе и 1509 тыс. м<sup>2</sup> на российском рынке в целом. Мы по-прежнему наблюдаем централизацию, но не оптимизацию логистического рынка: около 80% всего объема поглощения сосредоточено на рынке московского региона.

Традиционно наибольшим спросом пользуются складские помещения, расположенные на расстоянии до 50 км от МКАД, с удобным подъездом к основным трассам, на северном и южном направлениях. Однако в условиях дефицита качественных складов и низкой доли вакантных площадей (которая за год увеличилась незначительно – с 0,5% до 0,8%) спрос формируется доступным для аренды предложением. Наибольший объем поглощения площадей (86%) приходится на южное направление.

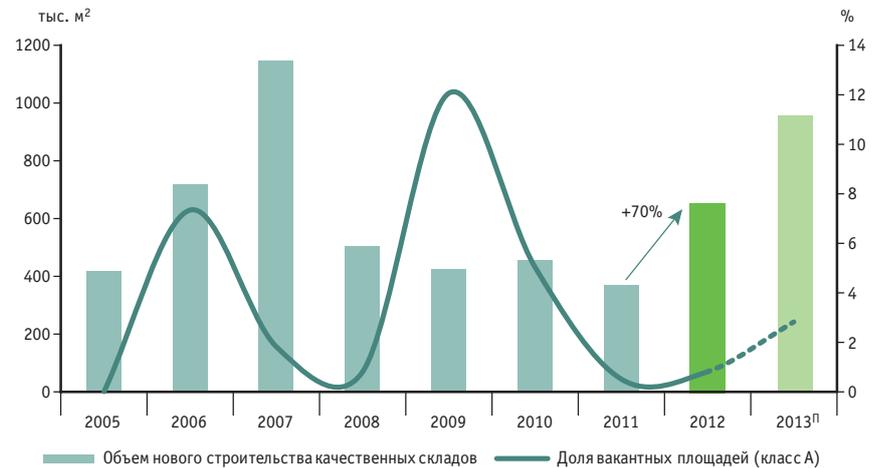
В истекшем 2012 г. среди арендаторов и покупателей качественных складов преобладали

## Почти 90% поглощения качественных складских помещений в 2012 г. пришлось на Москву и Санкт-Петербург



Источник: Knight Frank Research, 2013

## В 2012 г. объем ввода в эксплуатацию складских площадей вырос на 70% по сравнению с 2011 г., когда наблюдался минимальный за всю историю рынка показатель



Источник: Knight Frank Research, 2013

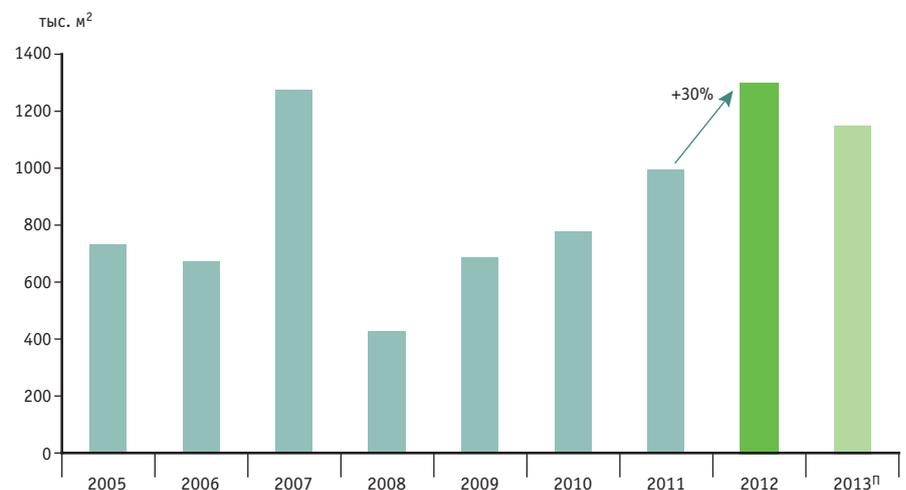
дали торговые компании – дистрибьюторы, операторы on-line и off-line торговли: на них пришлось около половины всего объема поглощения качественных складов в России. Значительно выросла доля on-line операторов – с 1–3% в предыдущие годы до 13%. Спрос со стороны логистических операторов довольно стабильный – уже 4 года он держится на уровне 15–17% от общего объема поглощения. При этом логисты по-прежнему не торопятся со спекулятивным развитием, арендуя площади «под клиента».

Мы отмечаем постепенное укрупнение запросов арендаторов: размер средней сделки вырос в 2012 г. на 16% по сравнению с предыдущим годом и составил 12,5 тыс. м<sup>2</sup>. При этом площадь, приобретаемая в собственность

конечными пользователями, традиционно несколько больше, чем арендуемая, потому средний размер сделки по покупке здания составил почти 24 тыс. м<sup>2</sup>. Растет и доля крупных (от 20 тыс. м<sup>2</sup>) сделок в структуре поглощения: с 11% в 2011 г. до 18% в 2012 г.

Также в 2012 г. значительно выросла доля приобретений в общем объеме сделок на рынке складской недвижимости. Было куплено около 300 тыс. м<sup>2</sup> современных качественных помещений – почти четвертая часть общего объема поглощения в московском регионе. Это рекордный показатель за всю историю рынка (речь идет о продажах зданий конечным потребителям, а не об инвестиционных продажах).

## Объем поглощения складских площадей в 2012 г. превысил результат 2011 г. на 30%



Источник: Knight Frank Research, 2013



### Ключевые сделки по аренде и продаже складских площадей в 2012 г.

Арендатор / Покупатель	Объект	Площадь, м <sup>2</sup>	Тип сделки
Аидас	PNK-Чехов	65 000	Аренда
Enter*	PNK-Чехов	61 250	Аренда
Национальная компьютерная корпорация*	PNK-Внуково	58 300	Покупка
Лента	PNK-Чехов	42 000	Покупка
Декатлон	Южные Врата	33 000	Покупка
Группа Компаний «ПРВ»*	PNK-Внуково	32 800	Покупка
NetLab	Бусиново	27 300	Аренда
Сантенс-Сервис	Склад в Лешково	27 000	Аренда
Фортекс	PNK-Внуково	25 200	Покупка
FM Logistic	Южные Врата	22 800	Аренда
Кораблик	PNK-Внуково	22 600	Покупка
Лабиринт*	Springs Park	22 000	Покупка

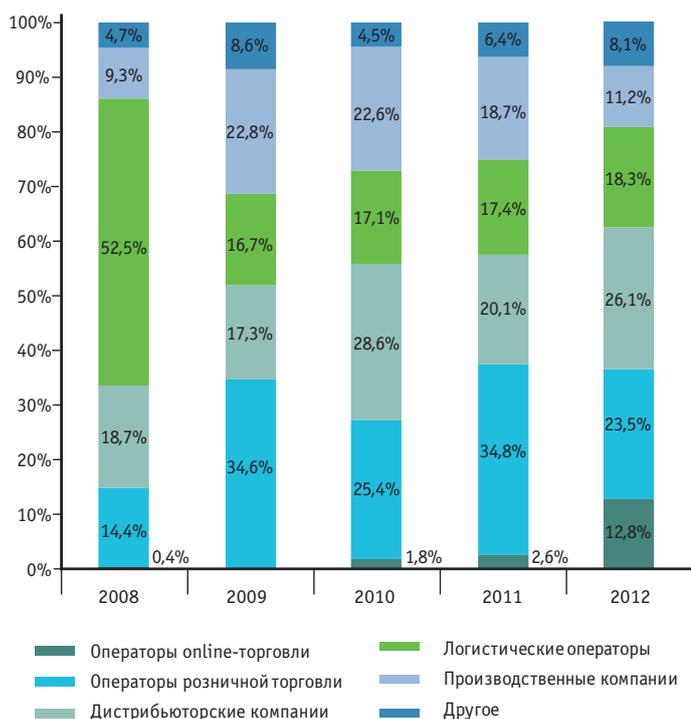
\*Knight Frank – консультант сделки  
Источник: Knight Frank Research, 2013

И хотя острый дефицит качественных площадей немного снизился по сравнению с 2011 г., по-прежнему сохраняется интерес к формату строительства «под ключ» (built-to-suit). В качестве примера можно привести компании «Национальная компьютерная корпорация»

(58 тыс. м<sup>2</sup> в PNK-Внуково), «Лабиринт» (22 тыс. м<sup>2</sup> в складском комплексе Springs Park), «Лента» (42 тыс. м<sup>2</sup> в PNK-Чехов), которые заключили сделки такого рода в 2012 г. При этом ряд компаний ведут переговоры по строительству объектов «под ключ» и на

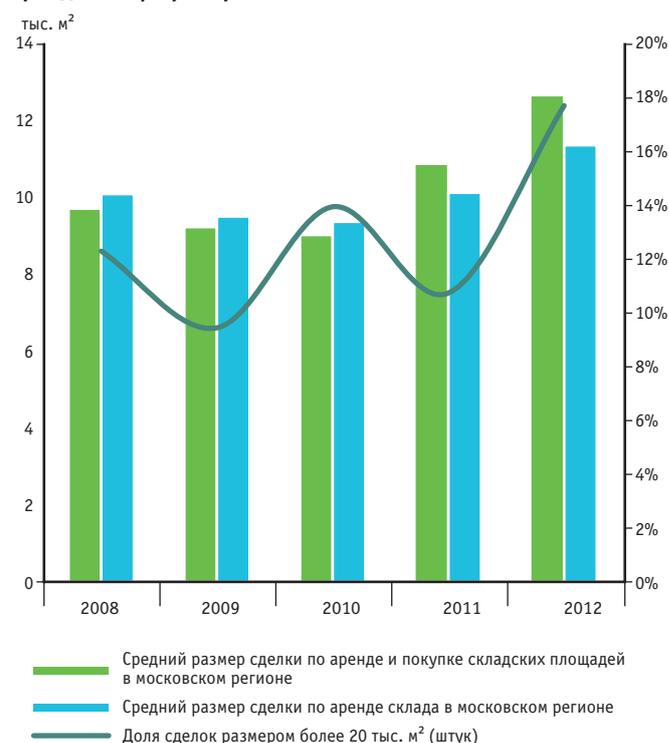
2013–2014 гг. Также отметим, что в некоторых случаях девелоперы не спешат строить объекты спекулятивно, предпочитая сначала заключить договор с будущим арендатором или приобретателем.

### Распределение общего объема сделок по профилю арендаторов и покупателей складов



Источник: Knight Frank Research, 2013

### В 2012 г. пользователи складских площадей в среднем арендовали / приобретали 11–12,5 тыс. м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2013

# 2012 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



## Коммерческие условия

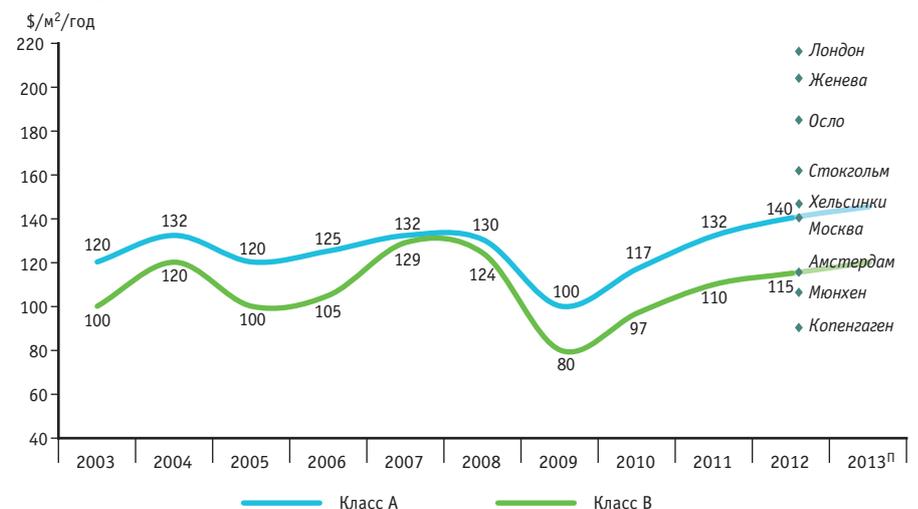
Средние значения арендных ставок не претерпели значительных изменений: за год они выросли на 5–6% и составили 135–140 \$/м<sup>2</sup>/год для класса А\* и 115–117 \$/м<sup>2</sup>/год для класса В\*. Операционные расходы составляют 35–45 \$/м<sup>2</sup>/год, коммунальные платежи – 8–12 \$/м<sup>2</sup>/год.

Однако стоит отметить, что если в конце 2011 г. сделки, как правило, заключались еще с некоторым дисконтом относительно среднего значения запрашиваемых арендных ставок, то в 2012 г. в условиях высокого спроса девелоперы неохотно шли на снижение ставок во время переговоров. В связи с нехваткой помещений на рынке определяющими факторами для заключения договора зачастую становились местоположение объекта и срок его ввода в эксплуатацию / дата занятия помещения. В связи с этим отдельные сделки по складским площадям класса А в 2012 г. имели более высокие ставки – до 150 \$/м<sup>2</sup>/год.

Цены продажи складских площадей по сравнению с 2011 г. не изменились, в среднем м<sup>2</sup> склада класса А стоит от \$1200 до \$1400,

\* triple net – без учета операционных расходов и НДС

## Динамика арендных ставок на складские площади в московском регионе и значения премиальных ставок аренды (класс А) в основных европейских городах на конец 2012 г.



Источник: Knight Frank Research, 2013

класса В – от \$900 до \$1300. Ставки капитализации также остались на уровне середины 2012 г., в среднем этот показатель составля-

ет 11%. Как правило, это максимальное значение ставки капитализации для объектов класса А и минимальное – для класса В.



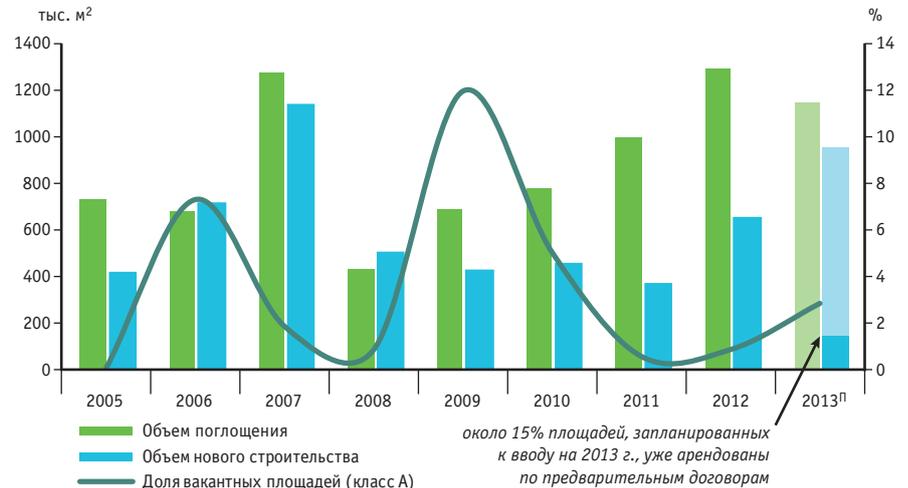
## Прогноз

В 2013 г. мы не ожидаем значительных изменений на рынке качественных складских площадей и основные тенденции – высокий спрос, увеличение объемов нового строительства, использование новых технологий в строительстве складов – сохранятся. В течение 2012 г. активность девелоперов была довольно высока и значительная часть заявленных в 2012 г. проектов будет построена в 2013–2014 гг. На этапе выхода на площадку и в стадии строительства находятся около 2,5 млн м<sup>2</sup> качественных складских площадей. В 2013 г. мы ожидаем незначительного роста уровня запрашиваемых арендных ставок – до 137–143 \$/м<sup>2</sup>/год на помещения класса А в московском регионе.

Что касается сохранения активности арендаторов и покупателей, то довольно сложно прогнозировать столь же высокий объем поглощения. И несмотря на то, что обеспеченность качественными складскими площадями даже в московском регионе еще далека от уровня крупных европейских городов и можно говорить об определенном потенциале роста рынка, вероятно небольшое снижение объемов по сравнению с рекордным 2012 г. Объем поглощения в 2013 г. будет зависеть от макроэкономической ситуации и развития наметившегося в прошлом году повышательного тренда в динамике спроса.

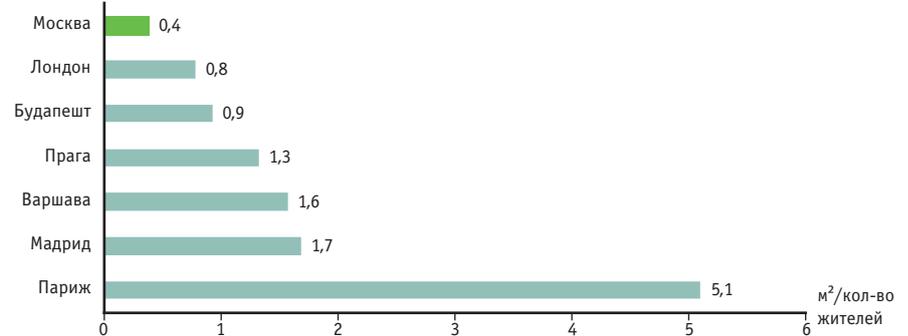
Москва занимает седьмую позицию в рейтинге премиальных ставок на складские площади в основных европейских городах и сохраняет некоторый потенциал роста ставки аренды. Вероятнее всего, к концу 2013 г. арендные ставки немного увеличатся; коррекция может составить до 10% и будет зависеть от внешних факторов, таких как инфляция, рост объемов потребления и состояния российской и мировой экономики в целом.

**В 2013 г. объем нового строительства почти в 1,5 раза превысит показатель 2012 г., и, хотя мы не ожидаем такого же значительного роста спроса, доля вакантных площадей останется на уровне до 3%**



Источник: Knight Frank Research, 2013

**Обеспеченность складскими площадями в Москве остается одной из самых низких среди европейских городов**



Источник: Knight Frank Research, 2013





## 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

## Развитие бизнеса

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

## Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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

## Оценка недвижимости

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

## Маркетинг и PR, HR

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

## Исследования рынка

Ольга Ясько  
Директор, Россия и СНГ  
olga.yasko@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](http://www.knightfrank.ru)

### МОСКВА

115054,  
ул. Валовая, д. 26  
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 2013

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.