



I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В первом полугодии 2013 г. было введено в эксплуатацию 260 тыс. м² складских площадей класса А, что на 4% ниже показателя аналогичного периода 2012 г. (270 тыс. м²). Но годовой показатель, согласно заявлениям девелоперов, превысит значение 2012 г. на 70% (1,1 млн м² против 650 тыс. м²).
- Объем поглощения сохраняется на высоком уровне: около 550 тыс. м² качественных складских площадей было арендовано и куплено в московском регионе за первые 6 месяцев 2013 г. Это больше, чем в аналогичном периоде прошлого года на 20%, когда было реализовано около 460 тыс. м². Существующие сейчас заявки на аренду и покупку качественных складов позволяют прогнозировать годовой объем поглощения на уровне 1 млн м².
- Доля вакантных площадей сохраняется на уровне 1% уже 2 года подряд, в целом можно говорить о превышении спроса над предложением в сегменте готовых складских объектов. Однако на рынке складской недвижимости московского региона распространена практика заключения предварительных договоров аренды и основная доля сделок по аренде и продаже приходится на объекты, находящиеся в стадии строительства.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Вячеслав Холопов,
Директор Департамента
индустриальной и склад-
ской недвижимости,
земли, Knight Frank

«Третий год подряд рынок складской недвижимости демонстрирует рекордно высокую активность. Вопреки ожиданиям некоторого спада в этом году по сравнению с рекордно высоким прошлым, результаты первого полугодия демонстрируют сохранение темпов роста рынка московского региона. Почти половина объектов, запланированных к вводу в эксплуатацию во втором полугодии 2013 г., уже нашла своих арендаторов и покупателей, а объем сделок в первые шесть месяцев оказался сопоставим с показателем 2012 г.

Девелоперы заявляют о планах строительства до 3 млн м² качественных складских площадей в ближайшие 2 года. Жизнь и конкуренция, несомненно, внесут свои коррективы в эти расчеты, так как многие объекты строятся только «под ключ», для конкретного арендатора. Однако строительство даже 1 млн м² в год говорит о высокой скорости развития сегмента. Напомним: рекордный годовой объем ввода был в докризисном 2007 г., когда девелоперы ввели в эксплуатацию около 1,2 млн м².

Запрашиваемые ставки аренды при этом не демонстрируют значительного роста, но произошла их дифференциация в зависимости от удаленности. Дефицит готовых объектов сохраняется, но сохраняется и борьба за качественного арендатора. Однако если спрос останется на текущем уровне, то с учетом реальной инфляции рост ставок с 2009 г. окажется довольно умеренным и составит около 3% в год».

Основные показатели. Динамика

Показатели	Класс А	Класс В	Динамика**
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	7441		▲
в том числе, тыс. м ²	5506	1923	▲
Прирост предложения в I полугодии 2013 г., тыс. м ²	260	-	▼
Прирост предложения до конца 2013 г., тыс. м ²	830		▲
Объем поглощения в I полугодии 2013 г., тыс. м ²	550		▲
Средний уровень вакантных площадей, %	1,0	2,0	=
Заявляемые арендные ставки, \$/м ² /год*	135-145	115-120	=
Операционные расходы, \$/м ² /год	35-45	25-40	=
Ставка капитализации, %	11-11,5	12-13	=

* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
** По сравнению с IV кварталом 2012 г.
Источник: Knight Frank Research, 2013

Предложение

По итогам первого полугодия 2013 г. общий объем качественных складских площадей на рынке московского региона достиг уровня 7429 тыс. м². Объем введенных в эксплуатацию площадей за рассматриваемый период составил 260 тыс. м², что на 4% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. По заявлениям девелоперов, объем ввода новых складских площадей за 2013 г. может превысить аналогичный прошлогодний показатель в 1,7 раз: 1,1 млн м² против 650 тыс. м².

Сравнение общего объема предложения качественных складских площадей в крупных европейских столицах демонстрирует превышение показателя рынка московского региона по отношению к аналогичному для Лондона – порядка 7,4 млн м² против около 6,5 млн м². В то же время существующий объем предложения Москвы значительно уступает показателю в парижской агломерации (около 12 млн м²), где обеспеченность складскими площадями самая высокая в Европе. В отличие от крупнейших городов Европы рынок московского региона характеризуется низкой обеспеченностью каче-

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



Источник: Knight Frank Research, 2013

ственными складскими площадями: на одного жителя приходится примерно 0,6 м². В большинстве крупных европейских городов этот показатель находится на уровне 1,0 - 1,5 м² на жителя.

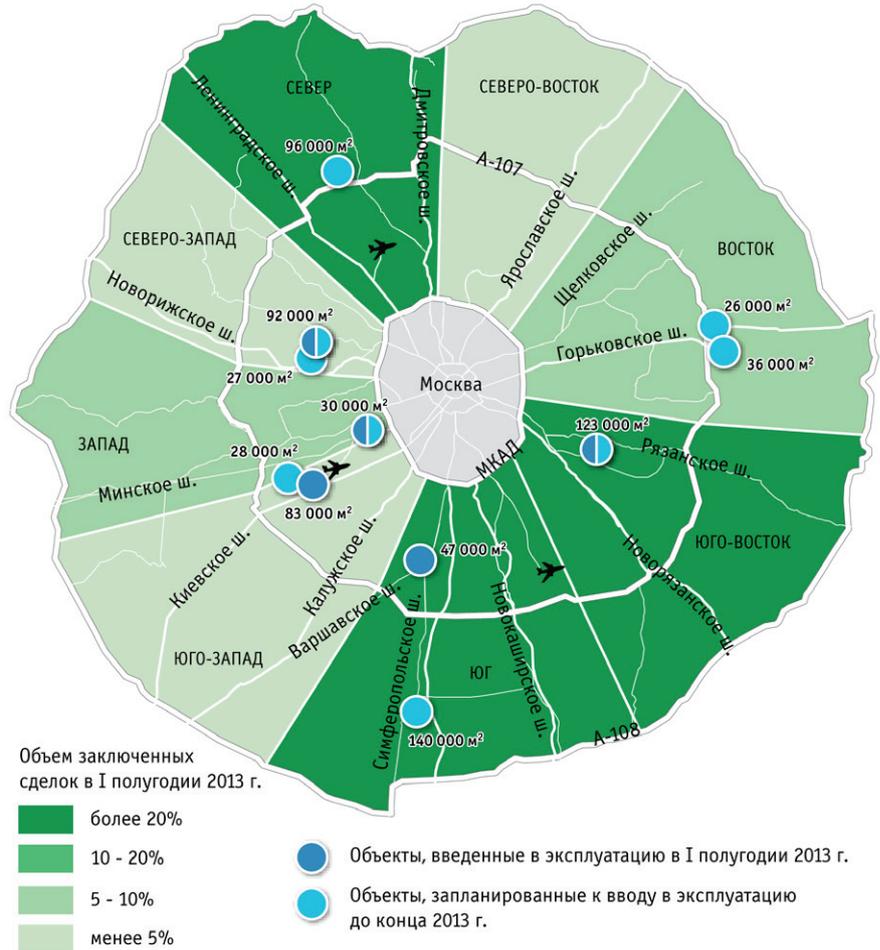
Спрос

По результатам первого полугодия 2013 г. общий объем поглощения на рынке складской недвижимости России составил около 765 тыс. м², из них порядка 72% (550 тыс. м²) пришлось на московский регион. Объем поглощения здесь за первые 6 месяцев 2013 г. на 20% больше, чем в аналогичном периоде предыдущего года, когда показатель достиг значения около 460 тыс. м².

Во многом увеличение объема поглощения обусловлено появлением еще в 2011 г. такого продукта, как качественные склады, предназначенные для приобретения в собственность. Сделки с такими объектами составили почти треть (27%) от общего объема поглощения в первом полугодии 2013 г. В прошлом году примерно 20% всех арендованных и купленных складских площадей за год были приобретены в собственность.

В условиях столь низкой доли вакантных площадей (1% в классе А) наибольший объем поглощения наблюдается на тех же направлениях, где строится наибольший объем новых складов. В первом полугодии 2013 г. наиболее высокий объем поглощения (порядка 60%) пришелся на южные направления (Киевское, Симферопольское, Каширское, Рязанское шоссе). Стоит отметить, что в результате увеличения строительной активности в северной части московского региона за первые 6 месяцев 2013 г. здесь было арендовано и куплено порядка 140 тыс. м² складских площадей – четверть общего объема заключенных сделок.

Географическое распределение строящихся складских объектов в московском регионе



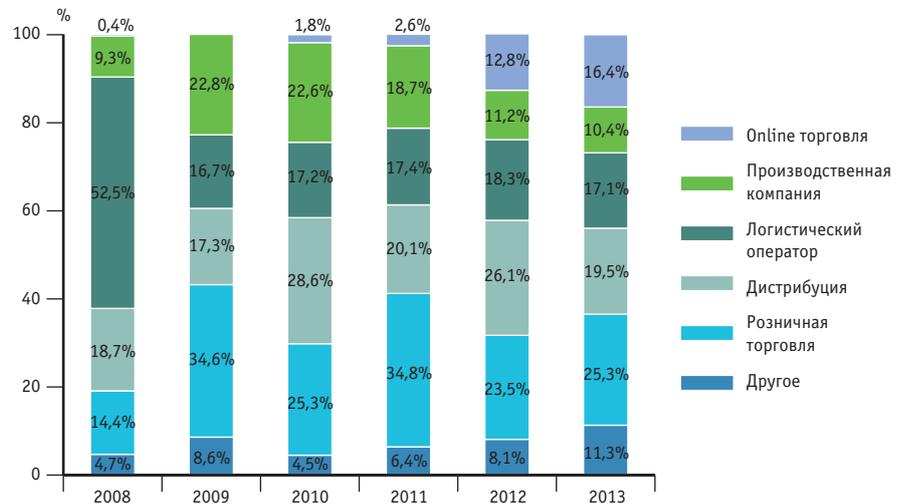
Источник: Knight Frank Research, 2013

Распределение общего объема сделок по регионам



Источник: Knight Frank Research, 2013

Распределение объема сделок по профилю бизнеса арендаторов и покупателей складов



Источник: Knight Frank Research, 2013

I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Распределение объема поглощения по профилю бизнеса арендаторов и покупателей складских площадей в первом полугодии 2013 г. сохранилось: около 60% занимают торговые компании (розничная торговля, дистрибуция и online торговля), около 17% – логистические операторы, 10% – производственные компании. Еще 11% приходится на другие сферы бизнеса: компании, организующие архивное хранение документов, транспортные и экспедиторские компании и другие.

Продолжает расти доля операторов online торговли в общем объеме поглощения складов: в первом полугодии 2013 г. почти 20% складских площадей московского региона были сданы в аренду компаниям, работающим в этой сфере. Впервые операторы online торговли продемонстрировали значительный объем поглощения складских площадей в прошлом году, когда их доля достигла 13% в общем объеме арендованных и купленных за этот период складов. До 2012 г. этот сегмент бизнеса занимал менее 3%. Однако мы не ожидаем, что по итогам года доля операторов online торговли в общем объеме поглощения составит более 10%.

Коммерческие условия

Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные складские площади за первое полугодие 2013 г. увеличились на 2 - 3%, составив 135 - 145 \$/м²/год для объектов класса А и 115 - 120 \$/м²/год для объектов класса В (triple net – без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС).

Отмечается дифференциация арендных ставок в зависимости от расположения склада: площади в складских комплексах, расположенных на расстоянии до 10 км от МКАД, предлагаются по ставкам, которые на 7 - 10% выше средних по рынку – 140 - 150 \$/м²/год.

По отношению к другим европейским столицам в рейтинге премиальных ставок аренды Москва переместилась на одну позицию вверх (с 7-го на 6-е место). За прошедший год в 8 крупных европейских городах – Амстердаме, Франкфурте, Женеве, Москве, Мюнхене, Осло, Париже, Стокгольме – ставки аренды показали рост. В среднем ставки увеличились на 2 - 4% в год. Исключением стали Амстердам и Женева, где ставки на премиальные складские объекты за год увеличились более чем на 20%. Снижение ставок было довольно неравномерным: наибольшее падение наблюдалось в Барселоне, Лиссабоне, Мадриде – более 10%, в Бухаресте, Эдинбурге и Лондоне снижение было небольшим – до 5%.

Средние цены продаж складских площадей класса А при дефиците готовых зданий на продажу практически не меняются, находясь в диапазоне 1250 - 1400 \$/м². Предлагаемые складские площади находятся в стадии строительства или доступны покупателю только в формате build-to-suit. Верхняя граница

ценового диапазона характерна для предложений складских площадей, находящихся в высокой стадии готовности, с удачным местоположением и в радиусе до 20 км от МКАД.

Прогноз

По заявлениям девелоперов, ожидается, что на конец 2013 г. прирост качественных складских площадей составит порядка 1,1 млн м². Это может превысить показатель 2012 г. в 1,7 раза. Таким образом, на начало 2014 г. общий объем предложения может составить более 8 млн м². Однако в случае изменения спроса, а также при отсутствии доступного финансирования эта цифра может быть скорректирована на 30 - 50%.

По предварительным данным, в следующем году показатель объема ввода новых складских комплексов продолжит рост: в 2014 г. планируется к вводу в 2,5 раза больше складов, чем в 2012 г. и на 50% больше, чем в текущем году. Такая динамика строительства наблюдается на складском рынке московского

региона впервые. Всего за 2013 - 2014 гг. ожидается к выходу на рынок около 2,6 млн м² качественных складских площадей, что увеличит общий объем предложения до 10 млн м².

Необходимо еще раз отметить, что часть площадей в строящихся объектах уже сдана в аренду по предварительным договорам, поэтому их ввод в эксплуатацию не повлечет за собой существенного роста доли вакантных площадей. По нашим прогнозам, во втором полугодии 2013 г. она сохранится на уровне 1 - 2%.

В первом полугодии 2013 г. спрос на высококачественные складские площади был очень высоким. А анализ текущей активности арендаторов и покупателей позволяет прогнозировать годовой объем поглощения на уровне 1 млн м².

До конца 2013 г. при сохранении текущего уровня спроса и учетом инфляционных процессов на рынке складской недвижимости московского региона возможен небольшой рост среднего уровня запрашиваемых арендных ставок, примерно на 3 - 5% – до 140 - 145 \$/м²/год на помещения класса А.

Динамика средних запрашиваемых ставок аренды на складские площади в московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2013

Спрос на рынке складской недвижимости московского региона превышает предложение площадей в построенных складских объектах



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

Элитная жилая недвижимость

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

Международные инвестиции

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

Инвестиции и продажи

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

Развитие бизнеса

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

Стратегический консалтинг

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

Оценка недвижимости

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

Управление недвижимостью

Дмитрий Атопшев
Партнер, Директор
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

Управление проектами

Андрей Закревский
Партнер
andrew.zakrevsky@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR

Мария Данилина
Директор, Россия и СНГ
maria.danilina@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

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 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 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

115054,
ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse
Тел.: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
БЦ Alia Tempora
Тел.: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

© Knight Frank 2013