



III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Прирост предложения за первые три квартала 2013 г. составил 535 тыс. м² – это на 5% больше, чем за аналогичный период 2012 г. По итогам 2013 г. мы ожидаем около 925 тыс. м² новых качественных складских площадей.
- С января по сентябрь 2013 г. общий объем сделок аренды и покупки качественных складских площадей на рынке московского региона составил порядка 960 тыс. м². Мы ожидаем, что годовой показатель будет на уровне прошлого года – около 1,2 млн м².
- Средние запрашиваемые арендные ставки сохраняются на прежнем уровне: на конец III квартала 2013 г. они составили 135–140 \$/м²/год triple net (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей).

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«В первые три квартала рынок складской недвижимости московского региона демонстрировал высокую активность. Заметных изменений за последнее время не происходит: доля вакантных площадей класса А остается на низком уровне, несмотря на большой объем строительства новых складских комплексов. Мы ожидаем, что до конца года активный спрос сохранится, а ситуация изменится только в ближайшие 2–3 года. Кроме того, мы отмечаем повышение спроса на региональные складские объекты, что способствует активизации строительства складов в регионах.

Пользователи складских площадей арендуют и покупают все большие объемы: растет средний размер сделки, в московском регионе он составил около 15 тыс. м². Это в значительной степени отличается от сделок, которые мы закрывали 4–5 лет назад; тогда он составлял не более 10 тыс. м².

Растет доля сделок по продаже в общем объеме поглощения. По итогам трех кварталов было приобретено в собственность примерно на 12% больше складов, чем за весь прошлый год. Это говорит о том, что качество современных складов удовлетворяет пользователей объектов, в том числе западные компании».

Предложение

По итогам III квартала 2013 г. общий объем предложения на рынке качественной складской недвижимости московского региона достиг 7702 тыс. м², а прирост с начала года составил почти 9%, или порядка 535 тыс. м². За I–III кварталы 2013 г. введено в эксплуатацию на 17% больше складских площадей, чем в аналогичном периоде предыдущего года.



Основные показатели. Динамика

| Показатель | Класс А | Класс В | Динамика* |
|--|---------------|--------------|-----------|
| Общий объем качественного предложения, тыс. м ² | 7702 | | ▲ |
| в том числе, тыс. м ² | 5769 | 1933 | ▲ |
| Прирост предложения в I–III кварталах 2013 г., тыс. м ² | 525 +9,1%* | 10 +0,5%* | ▲ |
| Ожидаемый прирост предложения в IV квартале 2013 г., тыс. м ² | 390 | | ▲ |
| Объем поглощения в I–III кварталах 2013 г., тыс. м ² | 960 | | ▼ |
| Средний уровень вакантных площадей, % | 1,9 | 2,5 | ▲ |
| Заявляемые арендные ставки**, \$/ м ² /год | 135–145 | 115–120 | ► |
| Операционные расходы, \$/ м ² /год | 35–45 | 25–40 | ► |
| Ставка капитализации, % | 11,0–11,5 | 11,0–12,0 | ► |

* Изменение по сравнению с показателями IV квартала 2012 г.

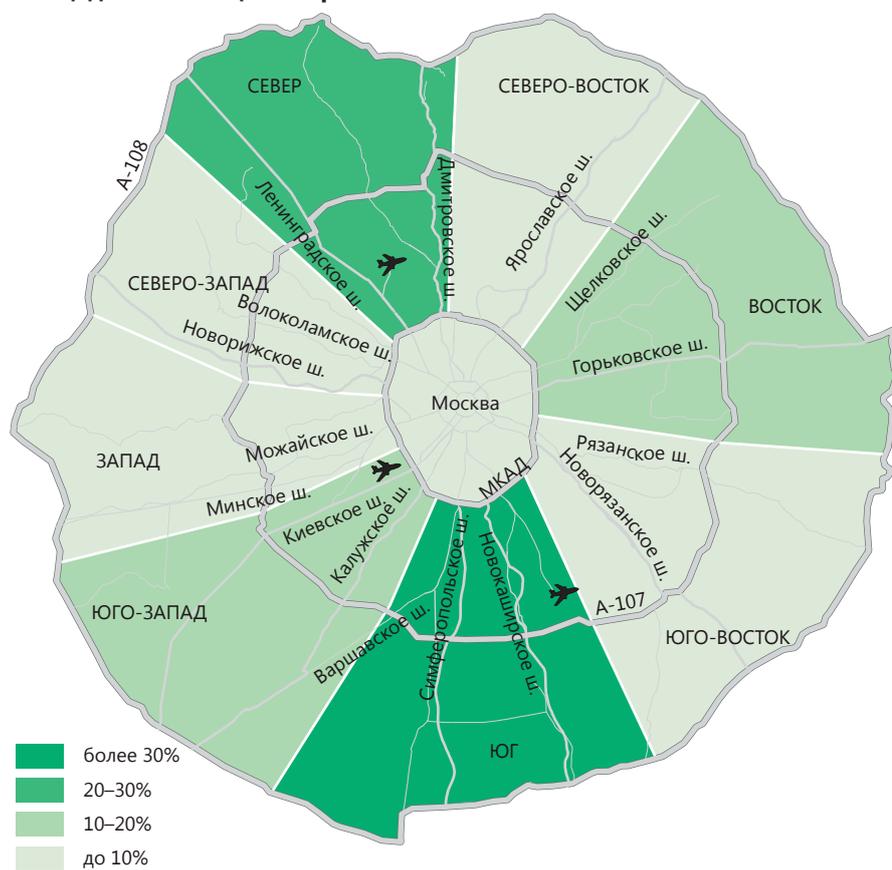
** Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2013

Географическое распределение площадей в объектах классов А и В на рынке московского региона сохраняется на протяжении нескольких лет. Наибольший объем сконцентрирован на южных (юг, юго-запад и юго-восток) направлениях. Там сосредоточено в 2 раза больше площадей, чем на северных (север, северо-запад и северо-восток) направлениях. При этом, в настоящее время именно на северных

направлениях ведется активное строительство: около 40% новых складов, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2014 г., располагается вдоль Ленинградского и Дмитровского шоссе. Ко вводу в эксплуатацию запланированы такие объекты, как «ПНК-Север» (общая площадь 300 тыс. м²), «Логопарк Никольское» (общая площадь 100 тыс. м²), «Логопарк Дмитров» (площадь планируемой к постройке фазы –

Географическое распределение общего объема предложения складских площадей на конец III квартала 2013 г.



Источник: Knight Frank Research, 2013

Объекты, введенные в эксплуатацию в I–III кварталах 2013 г. и заявленные ко вводу в IV квартале 2013 г.

| Название | Шоссе | Площадь, м ² | Ввод в эксплуатацию, квартал |
|--------------------|-----------------|-------------------------|------------------------------|
| ПНК-Чехов 2* | Симферопольское | 180 000 | III, IV |
| Инфрастрой Быково* | Новорязанское | 122 000 | I, IV |
| ЛП «Климовск» | Симферопольское | 47 000 | II |
| ЛП «Север» | Ленинградское | 96 000 | IV |
| ПНК-Внуково* | Боровское | 83 000 | I, II |
| Ногинск-Восточный | Горьковское | 36 000 | III |
| Матвеевское* | Минское | 30 000 | I, III |
| Лесной городок | Минское | 28 000 | IV |
| СК в Лешково | Новорижское | 27 000 | III |
| СК в Ногинске | Горьковское | 26 194 | IV |

* Указана площадь нескольких строений
 Источник: Knight Frank Research, 2013

70 тыс. м²). Однако даже после ввода указанных объектов существующее географическое распределение складских площадей сохранится.

Доля площадей, введенных в эксплуатацию компаниями, которые реализуют свои первые проекты складских комплексов, несколько увеличилась – до 38% (на 4 п. п. по сравнению с 2012 г.).

Спрос

По итогам I–III кварталов 2013 г. объем сделок по аренде и продаже качественных складских площадей составил 960 тыс. м² – почти столько же, сколько за аналогичный период прошлого года.

Общий объем поглощения качественных складских площадей на рынке складской недвижимости России по итогам трех кварталов 2013 г. составил порядка 1,25 млн м². Традиционно наибольшим спросом пользуются складские объекты московского региона, на который пришлось порядка 80% всех сделок по аренде и покупке площадей. Доля сделок по аренде и покупке складов в Санкт-Петербурге (с учетом Ленинградской области) в общем объеме поглощения составила 14%, остальная часть (8%) пришла на крупнейшие города России. Мы наблюдаем увеличение спроса на складские площади в региональных городах, чему способствует экспансия торговых операторов в регионы и развитие рынка качественной складской недвижимости.

Распределение общего объема сделок по аренде и покупке складской недвижимости в регионах



Источник: Knight Frank Research, 2013

III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Спрос в I–III кварталах 2013 г. на рынке складской недвижимости московского региона сохранялся высоким, оставаясь на уровне прошлого года. Мы ожидаем, что годовой показатель составит около 1,2 млн м².

По-прежнему более половины сделок по аренде и покупке складов совершаются на этапе, когда объект еще не введен в эксплуатацию. Предложение готовых объектов остается невысоким, доля вакантных площадей уже более 2-х лет сохраняется на уровне 1–2%.

Порядка 46%* всех заключенных договоров аренды и покупки качественных помещений приходится на крупные (более 20 тыс. м²) блоки – это на 18 п. п. больше, чем в прошлом году.

Средний размер сделки по московскому региону в I–III кварталах 2013 г. составил порядка 15 тыс. м², что на 12% выше, чем в среднем по рынку России. Структура спроса по профилю бизнеса арендаторов и покупателей сохраняется. По-прежнему преобладают торговые компании (операторы розничной торговли (online и offline), дистрибьюторы), которые заняли почти 60% всех поглощенных площадей по московскому региону. Доля логистических операторов в структуре поглощения по итогам I–III кварталов 2013 г. составляет порядка 12%.

Коммерческие условия

С начала 2013 г. средние запрашиваемые ставки аренды на качественные складские площади не претерпели существенных изменений и на конец III квартала 2013 г. составили 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).

При этом стоит отметить, что удаленность комплекса от МКАД оказывает влияние на ставку аренды. Так, для объектов, расположенных не далее 10 км от города, покупатель на 7–10% выше среднего по рынку: 140–150 \$/м²/год. Кроме того, влияет на величину ставки и направление, на котором находится склад.

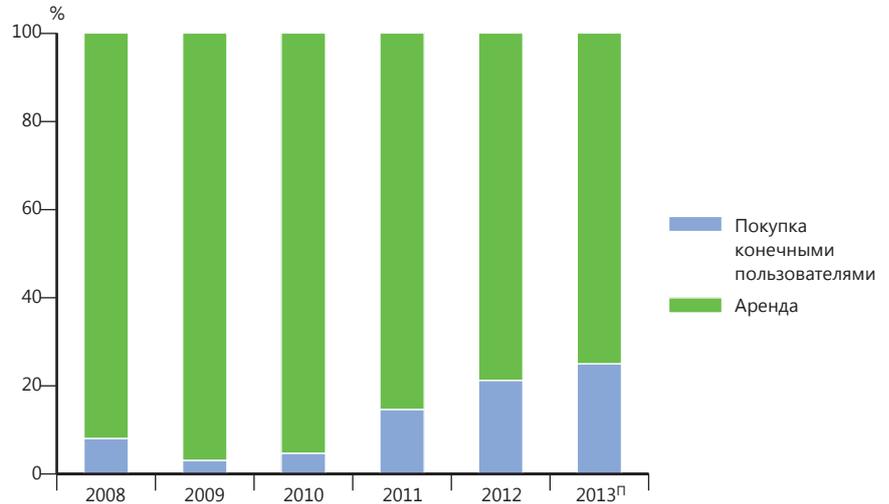
Цена продажи сохраняется на прежнем уровне: для объектов класса А средняя цена предложения варьируется в пределах от \$1200 до \$1400 за м², для класса В – от \$900 до \$1300 за м² (без НДС).

Ставки капитализации также остались на уровне начала 2013 г., для лучших объектов на рынке этот показатель составляет

* Здесь и далее сделки считаются по объемам в м²

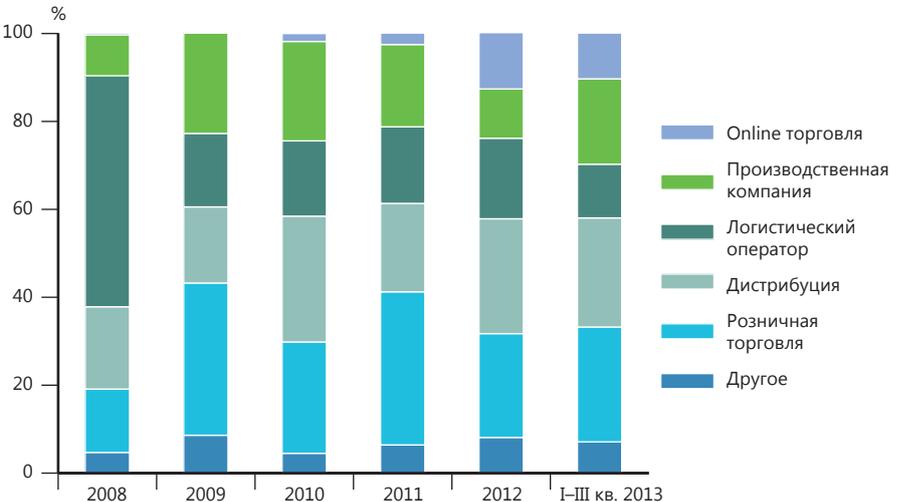


Доля сделок по покупке в общем объеме сделок с качественными складскими площадями продолжает увеличиваться



Источник: Knight Frank Research, 2013

Распределение объема сделок по профилю бизнеса арендаторов и покупателей складов



Источник: Knight Frank Research, 2013

порядка 11,5%. Однако несмотря на рост интереса инвесторов к сегменту складской и индустриальной недвижимости, инвестиционных сделок на рынке немного и данный показатель скорее экспертный.

Прогноз

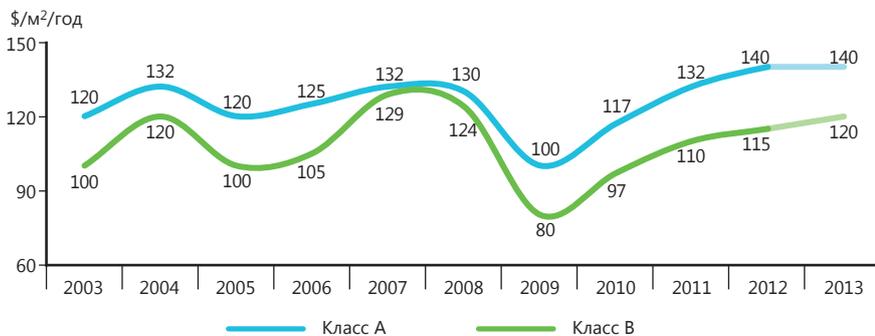
В текущем году общий объем нового предложения качественных складских площадей на рынке московского региона может превысить показатель 2012 г. в 1,4 раза, составив порядка 925 тыс. м². По предварительным данным, 2014 г. может стать рекордным (с 2007 г.) по выходу на рынок новых качественных складских объектов: к вводу в эксплуатацию заявлено 1,25 млн м², что в 1,4 раза больше, чем в 2013 г. Однако на часть этих площадей уже сейчас заключены предварительные договоры аренды, либо объекты строятся под конкретного клиента, а планы по вводу в эксплуатацию ряда проектов могут быть скорректированы с учетом будущего спроса. По нашим прогнозам, на рынок выйдет около 70% от заявленного объема.



Согласно нашему прогнозу, общий объем сделок по аренде и покупке качественных складских площадей в московском регионе составит около 1,2 млн м², что соответствует уровню 2012 г. В абсолютных

величинах объемы сделок останутся высокими, но темпы роста спроса замедляются. На данный момент мы можем говорить об объеме открытых заявок на 2014 г. на аренду и покупку складов общей площадью 400–500 тыс. м².

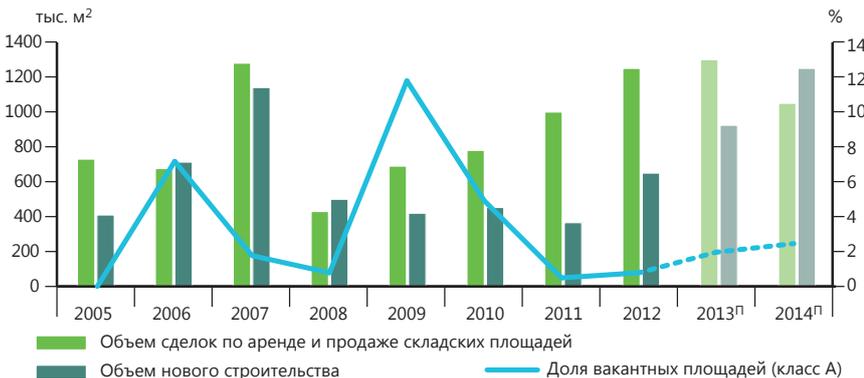
Динамика средних запрашиваемых ставок аренды на складские площади в московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2013

По нашему мнению, предпосылок к сокращению объемов спроса пока нет. Однако возможно, что с развитием региональных рынков спрос на склады в регионах будет увеличиваться и в течение 3–5 лет объем товаров, попадающих в московский регион для дальнейшего распределения по территории России, несколько сократится. Ставки аренды останутся стабильными и в ближайший год существенно не изменятся. При условии отсутствия макроэкономических шоков рыночная ситуация в целом останется стабильной и коррекция ставок аренды составит около 3% в год в сторону увеличения. Данное изменение в большей степени будет связано с индексацией существующих договоров, чем с реальным ростом эффективной ставки аренды.

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**Константин Лосюков**

Директор
konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость**Вячеслав Холопов**

Партнер, 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.zakrewsky@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