



2013 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В течение 2013 г. прирост качественных складских площадей в московском регионе составил порядка 10%: было введено в эксплуатацию около 730 тыс. м², общий объем предложения составил 7,93 млн м².
- Объем поглощения качественных площадей на рынке складской недвижимости России достиг очередного исторического рекорда: в течение 2013 г. было арендовано и куплено почти 1,8 млн м². Около 72% пришлось на московский регион (1,3 млн м²).
- Доля вакантных площадей в классе А составила по итогам 2013 г. примерно 1,9%. Стоит отметить, что она не превышает 2% в течение последних 2,5 лет.
- Запрашиваемые ставки аренды оставались стабильными в течение года – на уровне 135–140 \$/м²/год. Рост курса доллара по отношению к рублю может привести к сокращению арендных ставок, номинированных в долларах, до 130–135 \$/м²/год.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«Вопреки аккуратным прогнозам, результаты 2013 г. оказались лучшими за всю историю существования не только для российского складского рынка, но и для Департамента складской и индустриальной недвижимости компании Knight Frank. Приятно, что в этом году мы смогли побить свои же собственные рекорды: ранее ни одной консалтинговой компании не удавалось преодолеть цифру в полмиллиона квадратных метров. И я рад, что наша команда сумела сделать невозможное – рекорд в 560 тысяч м² установлен! Такие результаты были бы невозможны без доверия наших клиентов, и я хочу сказать всем нашим партнерам искренние слова благодарности. Мы хотим и в будущем находить новые и неожиданные решения в реализации самых нестандартных задач».



Предложение

В 2013 г. объем нового предложения качественных складских площадей московского региона составил около 762 тыс. м², а общий объем предложения достиг 7,93 млн м². В течение 2013 г. введено на 15% больше складских площадей, чем в 2012 г.

Основной грузопоток в московский регион идет через Симферопольское шоссе и трассу «Москва-Дон» на юге Московской области и Ленинградское шоссе на севере. При этом основной объем предложения всегда был сосредоточен на южных (юг, юго-запад и юго-восток) направлениях. Там располагается в 2 раза больше площадей, чем на севере (север, северо-запад и северо-восток) области. При этом в настоящее время именно в северной части Подмосквья ведется активное строительство качественных объектов, и на 2014 г. к вво-

Основные показатели. Динамика

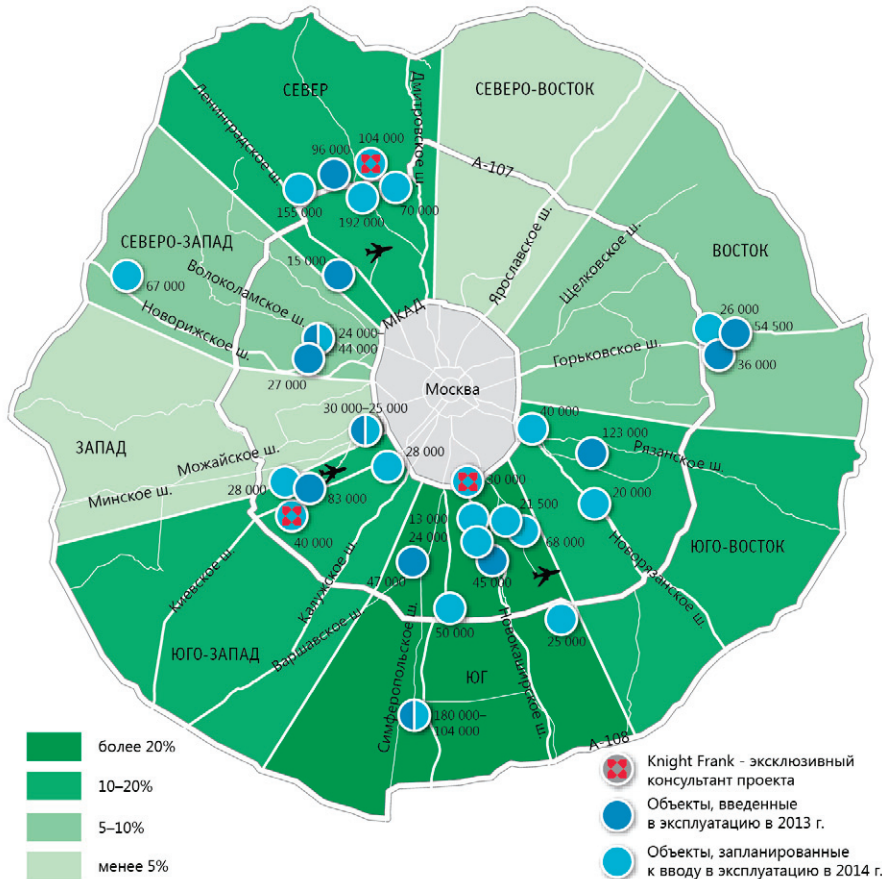
Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	7 933		▲
в том числе, тыс. м ²	5 982 +14%*	1 951 +1,5%*	▲
Объем ввода в эксплуатацию в 2013 г., тыс. м ²	762		
в том числе, тыс. м ²	734	28	▲
Объем поглощения в 2013 г., тыс. м ²	1 280		▲
Средний уровень вакантных площадей, %	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 конца 2012 г.

** Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2014

Географическое распределение общего объема предложения складских площадей (по состоянию на IV квартал 2013 г.).



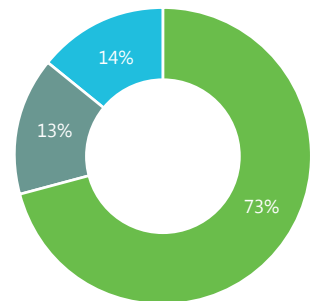
ду заявлено порядка 930 тыс. м² – больше половины от общего объема предполагаемого годового ввода. Но даже несмотря на это, по результатам 2014 г. географическая концентрация площадей все равно останется прежней.

Спрос

Объем поглощения качественных площадей на рынке складской недвижимости московского региона достиг очередного исторического рекорда: в течение 2013 г. было арендовано и куплено почти 1,3 млн м². Общий объем сделок по России составил порядка 1,8 млн м², при этом объем поглощения складских площадей в Санкт-Петербурге составил около 13% от общего объема сделок на российском рынке, а на другие региональные города страны пришлось около 14%.

Почти 36% совершенных в московском регионе сделок – это сделки с блоками площадью порядка 40 тыс. м² и больше. Средний размер сделки в московском регионе вырос до 15 тыс. м² против 11 тыс. м² в 2011 г. и 13 тыс. м² в 2012 г. Объем сделок по покупке качественных площадей конечными пользователями почти в 1,8 раз больше, чем в предыдущем году, и составляет почти 500 тыс. м² по всей России (около 350 тыс. м² из них – в московском регионе). Стоит отметить, что такое увеличение произошло за счет большого размера сделок, а их количество при этом практически не изменилось по сравнению с 2012 г.

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



- Московский регион
- Санкт-Петербург и Ленинградская область
- Другие региональные города

Источник: Knight Frank Research, 2014

Источник: Knight Frank Research, 2014

О транспортной ситуации в московском регионе

2013 г. наглядно показал, как могут повлиять на рынок складской недвижимости изменения в транспортном регулировании. Так, ограничение движения грузового транспорта внутри МКАД привело к тому, что компании, оперирующие в Москве, стали рассматривать склады в непосредственной близости от автодороги, а те арендаторы, которые обслуживают со своего дистрибуционного центра несколько городов, напротив, были заинтересованы в складах в районе Московского Малого кольца.

Ожидаемое строительство ЦКАД должно разгрузить многие направления и улучшить транспортную ситуацию, однако пока сложно предсказать сроки окончания реализации этого проекта.

По нашему мнению, строительство платных дорог в ближайшей перспек-

тиве практически не окажет влияния на рынок, поскольку в большинстве случаев компании-владельцы грузового транспорта будут использовать бесплатные трассы во избежание увеличения транспортных издержек. Исключение могут составить компании, для которых крайне важна скорость и регулярность поставки товаров. Улучшение транспортной ситуации приводит к изменениям на рынке складской недвижимости с некоторым временным лагом – в 2–3 года. Однако уже сейчас выросли в цене участки, расположенные у шоссе, которые активно реконструируются. Наиболее востребованными со стороны арендаторов и покупателей складов являются Ленинградское шоссе, а также южные и юго-западные направления – Минское, Киевское, Симферопольское и трасса М4 «Москва-Дон».

2013 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

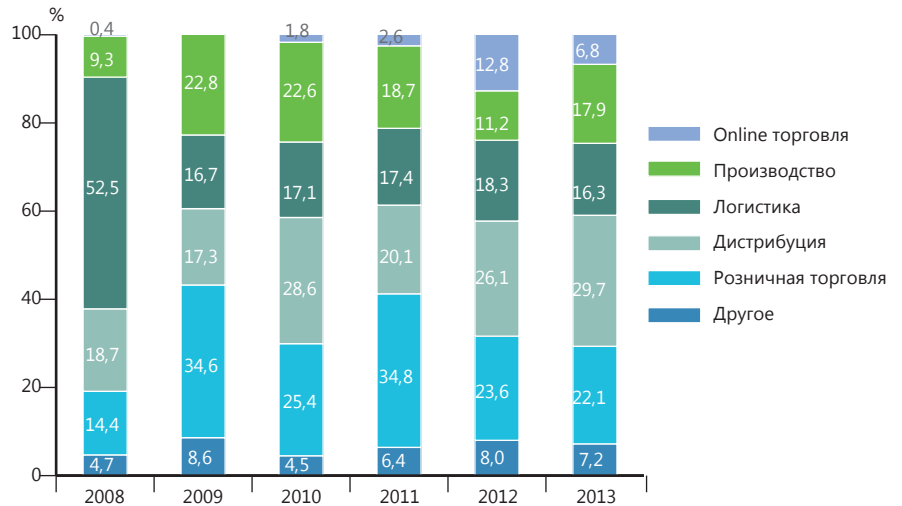
Москва

Активность в части аренды и приобретения складских площадей в основном демонстрировали крупные торговые компании (операторы online и offline торговли, дистрибьюторы), в меньшей степени – производители. Пользователи складов становятся более избирательными: у большинства арендаторов есть строгий набор предъявляемых требований, удовлетворение которых позволяет им лучше оперировать на складе и снижать собственные издержки. С большей тщательностью арендаторы подходят к составлению договоров. Формат build-to-suit остается востребованным теперь не столько по причине дефицита спекулятивного предложения, сколько ввиду удобства для пользователя. Доля таких сделок в 2013 г. составила более 20%.

На протяжении последних 2-х лет доля вакантных складских площадей в московском регионе не поднималась выше 2%. Сейчас рынок находится в сбалансированном состоянии: арендаторы и покупатели имеют возможность выбора складов в высокой стадии готовности, однако он все еще довольно ограничен, и собственники пока не идут на значительные уступки по ставкам аренды и ценам покупки.

Важным событием на рынке качественной складской недвижимости России в 2013 г. стало увеличение активности в региональных городах. Наиболее привлекательные среди них – Екатеринбург, Новосибирск, а также Краснодар и Ростов-на-Дону. На эти четыре города в текущем году пришлось порядка 76% всего объема поглощения в региональных городах (без учета московского региона и Ленинградской области). Значительно выросло количество запросов на складские комплексы в Самаре, однако складской рынок города характеризуется низкой долей вакантных площадей, и на данный момент ведется активное строительство только одного объекта класса А. Важно отметить

Распределение объема сделок по профилю бизнеса арендаторов и покупателей складов



Источник: Knight Frank Research, 2014

начало развития рынка качественной складской недвижимости в дальневосточном регионе страны. Так, в 2014 г. к вводу в эксплуатацию запланировано около 50 тыс. м² в логпарке «М60». При этом наличие спроса на современные складские комплексы регионе позволяет ожидать заполнения проектов арендаторами еще на этапе строительства.

Сохраняется интерес российских владельцев крупнейшего частного капитала к инвестициям в складскую недвижимость. Объем инвестиций за прошедший год вырос почти в два раза – до уровня \$1,2 млрд. Рекордно высокие объемы поглощения, дефицит готовых к въезду объектов, повышение качества строительства, а также стабильный рост ставок аренды делают складские объекты все более при-

влекательным инвестиционным продуктом. В 2013 г. было осуществлено несколько крупных инвестиционных транзакций: приобретение группой «БИН» складского объекта в Томилино и портфеля компании MLP, покупка завода Tinkoff компанией «А+ Девелопмент», покупка компанией «Аквирон» здания в складском комплексе «ПНК-Внуково», а также приобретение компанией RB Invest здания в складском комплексе «ПНК-Чехов – все это почти 15% от общего объема инвестиционных сделок в сегменте коммерческой недвижимости.

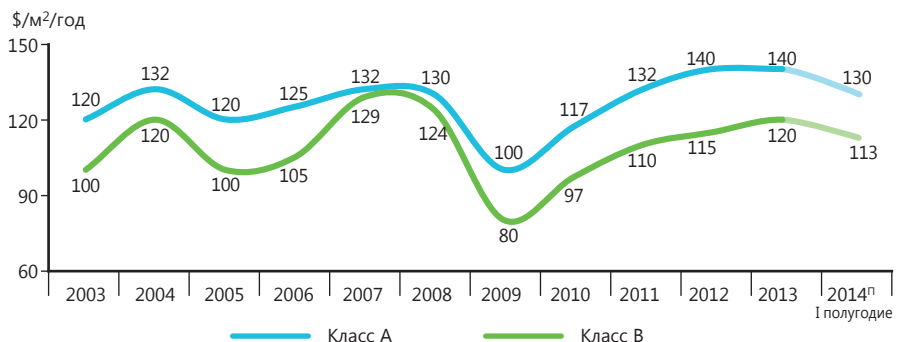
Коммерческие условия

Запрашиваемые ставки аренды оставались стабильными в течение года – на уровне 135–140 \$/м²/год. При росте курса доллара по отношению к рублю мы, веро-

О рынке логистических услуг

В этом году заполняемость площадей логистических операторов значительно выросла: у основных операторов практически не осталось свободных площадей, трудно найти объем более 2000 паллето-мест. Однако логистические операторы по-прежнему проявляют осторожность в части спекулятивной аренды площадей. Также рынок увидел несколько примеров, когда компании арендовали складские площади, а затем приглашали к сотрудничеству логистическую компанию.

За 2013 г. арендные ставки практически не изменились; в 2014 г. мы ожидаем связанной с динамикой курса валют коррекции в сторону понижения ставок в долларовом эквиваленте



Источник: Knight Frank Research, 2014



янее всего, увидим сокращение номинированных в долларах арендных ставок до уровня 130–135 \$/м²/год. При этом стоит отметить, что увеличивается количество договоров аренды, где ставка номинируется в рублях.

Стала заметнее дифференциация ставок в зависимости от местоположения объекта: в начале года мы наблюдали значительный рост ставок на склады в непосредственной близости от МКАД. Кроме того, в зависимости от направления ставки могут отличаться на 10–15%: транспортная ситуация на восточных трассах сложнее, чем на севере и юге. Однако строительство новых трасс и расширение существующих уже сейчас оказывают определенное влияние, и многие направления становятся более востребованными с улучшением транспортной ситуации (как например, Новорязанское направление).

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

Прогноз

В следующем году мы ожидаем сокращения спроса до уровня 900 тыс. м². При этом объем ввода в эксплуатацию будет находиться на рекордно высоких отметках: на 2014 г. заявлено к строительству около 1,7 млн м² качественных складских площадей, из которых, по нашим оценкам, будут построены и введены в эксплуатацию око-

ло 1 млн м². Однако, вероятнее всего, доля вакантных площадей составит не более 5% к концу 2014 г.: примерно пятая часть запланированных объектов уже арендована или приобретена в собственность конечными пользователями.

Вместе с тем возможно появление отдельных географических зон, где ситуация может отличаться от средней по рынку. Так, например, в северном направлении, где будет введено в эксплуатацию порядка 45% от всех строящихся складских помещений, возможен больший уровень вакантных площадей.

О Новой Москве

На рынке земельных участков, расположенных на территории Новой Москвы по-прежнему сохраняется неопределенность, хотя ситуация постепенно улучшается. Утверждение Генерального плана развития Москвы с учетом присоединенных территорий ожидается только в 2014 г., а градостроительная комиссия по согласованию строительства на присоединенных территориях пока не сформирована. Таким образом, строительство новых объектов затруднено, и достраиваются те, строительство которых было запланировано до расширения границ города.

Наличие серьезных сложностей с получением разрешений на строительство объектов на землях присоединенных территорий привело к откладыванию решений о приобретении там участков. Ряд игроков предпочел переориентироваться на участки, расположенные в Московской области.

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



Источник: Knight Frank Research, 2014

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 2014