



I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- По итогам первого полугодия 2014 г. объем введенных в эксплуатацию качественных складских площадей на рынке Московского региона составил порядка 540 тыс. м². Это значение в 2 раза превышает показатель аналогичного периода 2013 г.
- Планы многих потенциальных арендаторов и покупателей складов в первом полугодии были скорректированы экономической неопределенностью: за первые 6 месяцев 2014 г. в Московском регионе объем поглощения составил порядка 323 тыс. м² – почти на 40% меньше, чем в первом полугодии 2013 г.
- К концу первого полугодия доля вакантных площадей увеличилась на 2 п. п., составив 3,9% против 1,9% в начале года. Во многом увеличение доли свободных площадей, готовых к въезду, обусловлено высоким объемом нового предложения на севере Московской области и на юго-востоке.
- Средние ставки предложения складских помещений класса А установились на уровне 120–130 \$/м²/год (triple net).

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Вячеслав Холопов,
Партнер, Директор
Департамента
индустриальной и
складской недви-
жимости, земли,
Knight Frank,
Россия и СНГ

«Сейчас рынок переживает не самый простой период, что связано прежде всего с внешними факторами – политическими и во многом следующими за ними экономическими. Однако развитие складского сегмента не остановилось: усиливается региональный девелопмент, идет оптимизация логистики в Московском регионе. Ставки аренды формируются под влиянием баланса спроса и предложения, а усиливающаяся борьба за клиента приводит к конкуренции в уровне качества. Сейчас трудно рассчитывать на привлечение зарубежного финансирования и активные действия на инвестиционном рынке со стороны крупных иностранных инвестфондов, и в ближайший год-два девелоперам предстоит ориентироваться на российские деньги. При этом из-за снижения спроса список компаний, занимающихся строительством логистических комплексов, может поредеть – в сегменте усилится специализация девелоперских организаций. Что касается спроса, то дистрибьюторские и торговые компании останутся локомотивом развития складского рынка в России, и мы уже сейчас можем прогнозировать укрупнение ряда компаний и оптимизацию их логистических потоков, что приведет к значительным по размеру сделкам на складском рынке».

Предложение

В первом полугодии 2014 г. на рынке качественной складской недвижимости Московского региона наблюдались высокие темпы строительства: за отчетный период было введено в эксплуатацию около 540 тыс. м², это в 2 раза больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Новое

Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	8 474		▲
в том числе, тыс. м ²	6 523	1 951	▲
Объем ввода в эксплуатацию в первом полугодии 2014 г., тыс. м ²	540 (+6,8%)	–	▲
Ожидаемый прирост предложения до конца 2014 г., тыс. м ²	500		▲
Объем поглощения в первом полугодии 2014 г., тыс. м ²	323		▼
Средний уровень вакантных площадей, %	3,9	2,0	▲
Заявляемые арендные ставки**, \$/м ² /год	120–130	100–110	▼
Операционные расходы, \$/м ² /год	35–37	25–40	▶
Ставка капитализации, %	11,25–11,5	11,0–12,0	▶

* По сравнению с первым полугодием 2013 г.

** Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2014

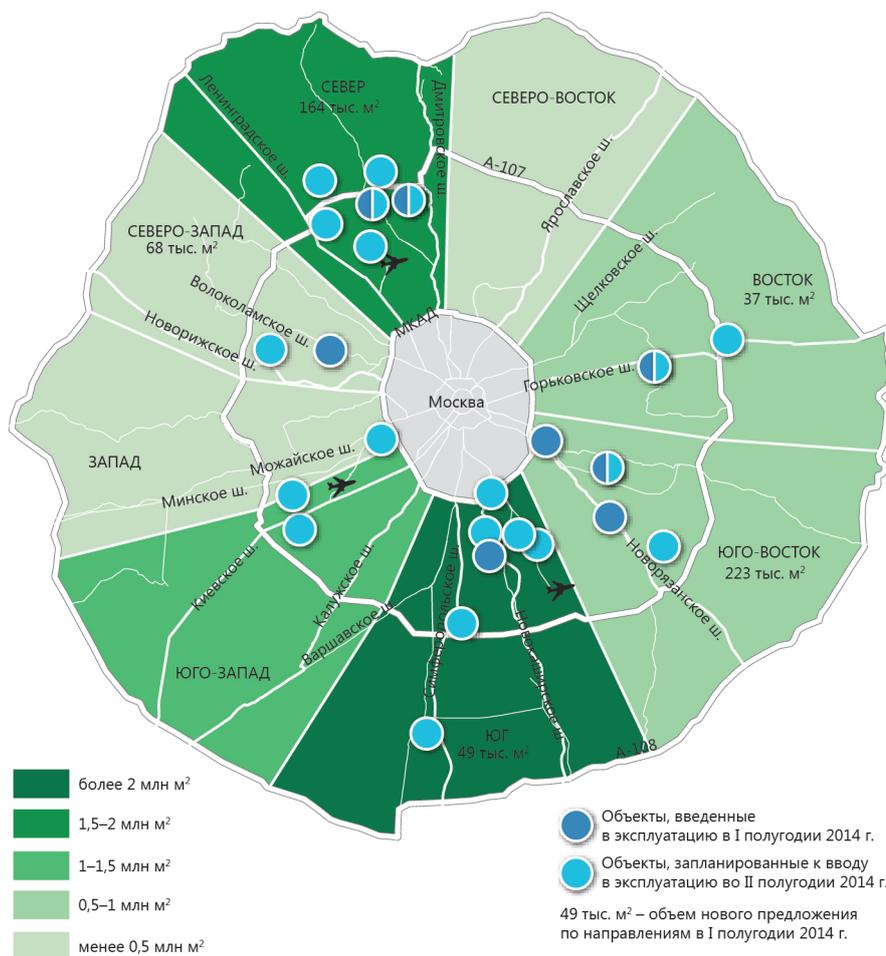


предложение на 62% сформировано новыми объектами и на 38% – очередными фазами существующих комплексов. Отметим, что в течение первых 6 месяцев текущего года на рынок вышло около половины от ожидаемого за весь 2014 г. объема ввода.

Основными направлениями активного строительства складских комплексов

в текущем году являются север (между Ленинградским и Дмитровским шоссе, в непосредственной близости от трассы А-107 «Бетонка») и юго-восток (Новорязанское шоссе) Московской области. По итогам полугодия на эти направления пришлось порядка 70% от всего объема ввода на рынке Московского региона. Остальные 30% суммарно пришлись на северозапад, восток и юг Подмоскovie.

Наибольший объем предложения свободных площадей, готовых к въезду, наблюдается на севере и юго-востоке Московского региона



Активное строительство складских комплексов в северной части области обусловлено рядом причин. Прежде всего, северное направление Московского региона – одна из ключевых транспортных артерий, по которой осуществляется доставка товаров из ряда европейских и азиатских стран через порт Санкт-Петербурга в Москву. Тем самым спрос на складские помещения в этом направлении был традиционно достаточно высок. Однако длительное время основной объем предложения здесь формировали небольшие и средних размеров складские объекты, а также помещения, построенные для собственных нужд, а единственным крупным качественным складским комплексом оставался МЛП Ленинградский Терминал (общая площадь комплекса – 197 тыс. м²).

Высокая строительная активность на юго-восточном направлении Московской области вызвана относительной (по сравнению со многими другими направлениями) дешевизной земельных участков. При этом ожидается, что масштабная реконструкция Новорязанского шоссе увеличит его пропускную способность, тем самым повысится привлекательность направления для развития складского девелопмента.

Что касается территорий Новой Москвы, то в настоящее время потенциал развития складской недвижимости здесь довольно низок, поскольку по-прежнему возникают трудности в получении разрешения на строительство и перевода категории земли. Напомним, что генеральный план развития Москвы с учетом присоединенных территорий, в котором должны быть решены вопросы зонирования земельных участков и определен тип застройки, по-прежнему в стадии разработки.

По итогам первого полугодия 2014 г. доля вакантных площадей в складских объектах класса А составила порядка 3,9%, увеличившись тем самым на 2 п. п. с начала текущего года. В абсолютных значениях объем свободных площадей в Московском регионе составляет около 257 тыс. м². Таким образом, предложение свободных помещений в течение первого полугодия возросло в 1,7 раза.

Отметим, что объем вакантных площадей на 57% сформирован новым предложением на севере и юго-востоке Московского региона и на 8% – на северо-западе и востоке. Остальные 35% от всего объема свободных складских площадей класса А – это освободившиеся помещения.

Источник: Knight Frank Research, 2014

Динамика нового предложения, объема поглощения и доли вакантных площадей на рынке качественной складской недвижимости Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2014

I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Объем сделок аренды и покупки качественных складских площадей в региональных городах России в первом полугодии 2014 г.



Источник: Knight Frank Research, 2014

В условиях нестабильного рынка основными потребителями складских помещений остаются крупные торговые сети и дистрибьюторы



Источник: Knight Frank Research, 2014

Спрос

По итогам первого полугодия 2014 г. общий объем поглощения качественных складских площадей на рынке России составил порядка 513 тыс. м². Это почти на 30% ниже, чем в первом полугодии рекордного за последние 6 лет 2013 г. В Московском регионе было арендовано и приобретено конечными пользователями порядка 63% всего объема сделок против 75% в аналогичном периоде прошлого года. На рынок Санкт-Петербурга пришлось около 8% общего объема поглощения, в то время как в других крупных городах страны доля сделок аренды и покупки составила порядка 29% от общего объема поглощения, или почти 150 тыс. м². Объем поглощения в региональных городах примерно в 2 раза превышает аналогичное значение в отчетном периоде 2013 г. Почти половина от всего объема сделок в регионах (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) пришлось на три города – Екатеринбург, Ростов-на-Дону и Тольятти. Таким образом, мы наблюдаем дальнейшее увеличение интереса к региональному рынку складской недвижимости.

В первом полугодии 2014 г. на рынке Московского региона больше всего сделок аренды и покупки было заключено в объектах, расположенных на тех же направлениях, где ведется активное строительство складских объектов. Наибольший объем поглощения (около 44%) пришелся на юго-восток (в основном вдоль Новорязанского шоссе), на северном направлении (между Ленинградским и Дмитровским шоссе) было арендовано порядка 27% всего объема сделок, заключенных в Московском регионе. На южных направлениях (юг и юго-запад) было арендовано и приобретено конечными пользователями порядка 50 тыс. м², или 16% от общего объема поглощения.

Интересно отметить, что по итогам первого полугодия на рынке Московского региона 67% от всего объема сделок составляют сделки аренды и покупки складских площадей компаниями, впервые вышедшими на московский рынок, либо компаниями, которые уже имеют складские площади, но желают увеличить свое присутствие на рынке. Четверть общего объема поглощения – это сделки компаний, которые решили переехать в другие складские комплексы, увеличив при этом занимаемую площадь. Остальные 8%

составляют сделки, заключенные компаниями, которые по разным причинам переехали на другие складские площади без увеличения их размера.

В условиях нестабильного рынка основными потребителями складских помещений остаются крупные торговые сети и дистрибьюторы, которые вытесняют малый и средний бизнес. По сравнению с небольшими игроками крупные игроки-потребители складских помещений имеют доступ к более дешевому и стабильному финансированию. Однако процесс принятия ими решений по аренде и покупке складов теперь длится дольше. Малый и средний бизнес зачастую вынужден замораживать планы по развитию и заниматься оптимизацией существующих логистических процессов.

По итогам первого полугодия 2014 г. в Московском регионе компании розничной торговли и дистрибьюторы приобрели и арендовали около половины всего объема заключенных на рынке сделок, что сравнимо с показателем первого полугодия 2013 г. Около 31% заняли логистические и транспортные компании, 7% – производственные компании, 10% – компании других сфер бизнеса, например оказывающие услуги архивного хранения документов. Отметим, что по сравнению с первым полугодием 2013 г., когда доля компаний online торговли составила порядка 15%, в первом полугодии 2014 г. она снизилась до уровня 3%.

Треть всего объема заключенных сделок на рынке качественной складской недвижимости Московского региона пришлось на четыре сделки аренды крупных блоков размером от 20 тыс. м². В аналогичном периоде прошлого года было заключено девять крупных сделок аренды и продажи, которые составили почти 57% от всего объема сделок.

Продолжительная экономическая неопределенность влияет на увеличение сроков заключения договоров покупки качественных складских площадей: за отчетный период конечными пользователями на рынке Московского региона было приобретено в 1,9 раз меньше площадей, чем в аналогичном периоде прошлого года. Однако анализ текущей активности покупателей позволяет прогнозировать годовой объем сделок покупки качественных складов в Московской области на уровне не менее 170 тыс. м², что сопоставимо с показателем 2011 г.

Коммерческие условия

Несмотря на колебания курса доллара по отношению к рублю, собственники складских помещений не готовы идти на значительные уступки и понижать цену продажи: так, в течение первого полугодия 2014 г. цена предложения 1 м² в качественном складском комплексе класса А сохранялась на уровне \$1 200–1 400 (без учета НДС). Это во многом обусловлено ростом стоимости импортируемых товаров, используемых при строительстве объектов. При этом полное замещение импорта невозможно, поскольку неизбежно приведет к снижению качества будущего здания.

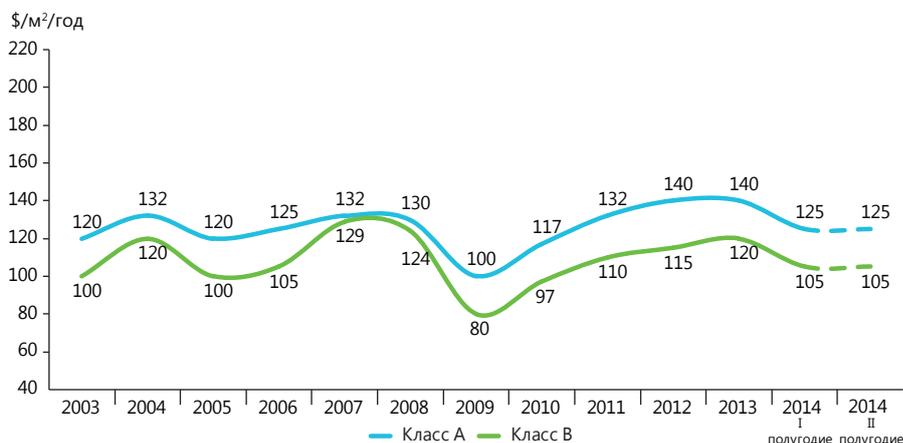
По итогам первого полугодия 2014 г. средняя ставка предложения в складских объектах класса А установилась на уровне 120–130 \$/м²/год в классе А (triple net – без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС).

Мы отмечаем некоторую дифференциацию ставок аренды в зависимости от направления. На севере Московского региона (между Ленинградским и Дмитровским шоссе, в непосредственной близости от трассы А-107 «Бетонка») ввиду высокого объема строительства складских площадей (в первом полугодии введено в эксплуатацию порядка 30% от всего объема нового предложения и до конца года ожидается еще порядка 300 тыс. м²) ставка предложения может составить 120–125 \$/м²/год (triple net). При этом на западном и южном направлениях коррекции ставок аренды практически не наблюдается. Это связано с уменьшением объема площадей, свободных для аренды на этих направлениях Московской области, а также небольшими (по сравнению с северным и юго-восточным направлениями) объемами новых складских помещений в текущем году. Количество договоров аренды, где ставка номинирована в рублях, не возрастает в связи с тем, что складские комплексы, как и раньше, преимущественно закредитованы в валюте. При этом переходу на рублевые кредиты мешает в том числе и неготовность арендаторов соглашаться на рублевую ставку индексации, равную российской инфляции.

Прогноз

Во втором полугодии 2014 г. в Московском регионе ожидается выход на рынок около 500 тыс. м² качественных складских площадей. С учетом планируемого ввода текущий год станет рекордным по объему нового предложения с 2008 г., а общий

Динамика средних заявляемых ставок аренды на складские площади в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2014

объем рынка качественных современных складов в Московском регионе достигнет значения 9 млн м².

В условиях ожиданий очередной волны экономической и политической нестабильности потенциальные арендаторы и покупатели качественных складских площадей могут корректировать планы развития, откладывая их на более поздний срок до момента стабилизации на рынке. С учетом этого мы ожидаем, что во втором полугодии объем поглощения на российском рынке составит около 700–800 тыс. м². В этом случае общий объем поглощения качественных складских площадей на рынке России по итогам те-

кущего года может превысить показатель 2010 г., однако будет несколько ниже (до 20%), чем по итогам 2011 и 2012 гг.

Ввиду высокого объема строительства складских помещений, а также увеличения сроков заключения договоров аренды и продажи к концу 2014 г. уровень вакантных площадей на рынке Московского региона, вероятнее всего, увеличится до значения 7–8%.

К концу года средние ставки предложения в складских объектах класса А, по нашему мнению, сохранятся на уровне 120–130 \$/м²/год (triple net).

Динамика объема поглощения, нового предложения и ставок аренды на рынке качественной складской недвижимости Московского региона



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

Элитная жилая недвижимость

Андрей Соловьев
Директор
andrey.solovyev@ru.knightfrank.com

Международные инвестиции

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

Инвестиции и продажи

Алан Балоев
Директор
alan.baloev@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

Изабелла Атоян
Директор, Россия и СНГ
izabella.atoyan@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. Вальная, 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