A photograph of a modern warehouse building with a grid of windows. In the foreground, several white semi-trailers are parked in a lot. The trailers are numbered 1, 3, and 4. The text is overlaid on the bottom half of the image.

# I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I квартале 2014 г. объем нового предложения составил около 200 тыс. м<sup>2</sup> – в 1,6 раз больше показателя аналогичного периода 2013 г.
- Объем сделок аренды и покупки складских площадей конечными пользователями сохраняется на высоком уровне. По итогам I квартала этот показатель достиг 203 тыс. м<sup>2</sup> – на 23% больше, чем в I квартале 2013 г.
- С конца 2013 г. доля вакантных площадей несколько увеличилась – до уровня 2,5% для объектов класса А в Московской области.
- Стремительный рост курса доллара по отношению к рублю, а также рост предложения на северном и юго-восточном направлениях Подмоскovie привел к снижению средних запрашиваемых ставок аренды до уровня 120–130 \$/м<sup>2</sup>/год для объектов класса А (triple net).

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«Если смотреть на рынок складской недвижимости через призму статистических показателей – снижение спроса, рост уровня вакантных площадей, снижение ставок аренды, – возникает ощущение, что рынок переживает не лучшие времена. Однако кризис 2008–2009 гг. преподал уроки, которые не были забыты, и уже сейчас многие девелоперы внедрили ряд мер, позволяющих сохранить заинтересованность потенциальных приобретателей в их объектах. Политические и экономические события, несомненно, оказывают влияние на все рынки коммерческой недвижимости: в складском сегменте рост курса доллара и евро привел к снижению валютных ставок, а общая нестабильность – к замедлению процесса переговоров по покупке и аренде площадей. Но в целом активность по отдельным проектам все еще зависит в большой степени от их локальных конкурентных преимуществ, и весь 2014 г. пройдет под лозунгом – «экономия и эффективность».

## Ключевые события

Интерес к региональным рынкам складской недвижимости со стороны как арендаторов, так и девелоперов продолжает расти. По заявлениям федеральных и локальных игроков, в ближайшие 2 года на рынок выйдут новые качественные спекулятивные объекты в Екатеринбурге, Челябинске, Уфе и Перми, Самаре, Тольятти, Краснодаре и Ростове-на-Дону, Новосибирске и Владивостоке.

- ♦ В Челябинске ведется строительство транспортно-логистического комплекса «Южноуральский», первая очередь которого составит 82 тыс. м<sup>2</sup>. Ввод в

## Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика*
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	8 134		▲
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	6 183 +3%	1 951 –	▲
Объем ввода в эксплуатацию в I квартале 2014 г., тыс. м <sup>2</sup>	201	–	
Ожидаемый прирост предложения до конца 2014 г. тыс. м <sup>2</sup>	900**		▲
Объем поглощения в I квартале 2014 г., тыс. м <sup>2</sup>	203		▲
Средний уровень вакантных площадей, %	2,5	2,0	▲
Заявляемые арендные ставки***, \$/м <sup>2</sup> /год	120–130	100–110	▼
Операционные расходы, \$/м <sup>2</sup> /год	35–45	25–40	▶
Ставка капитализации, %	11,0–11,5	11,0–12,0	▶

\* Изменение по сравнению с показателями конца 2013 г.

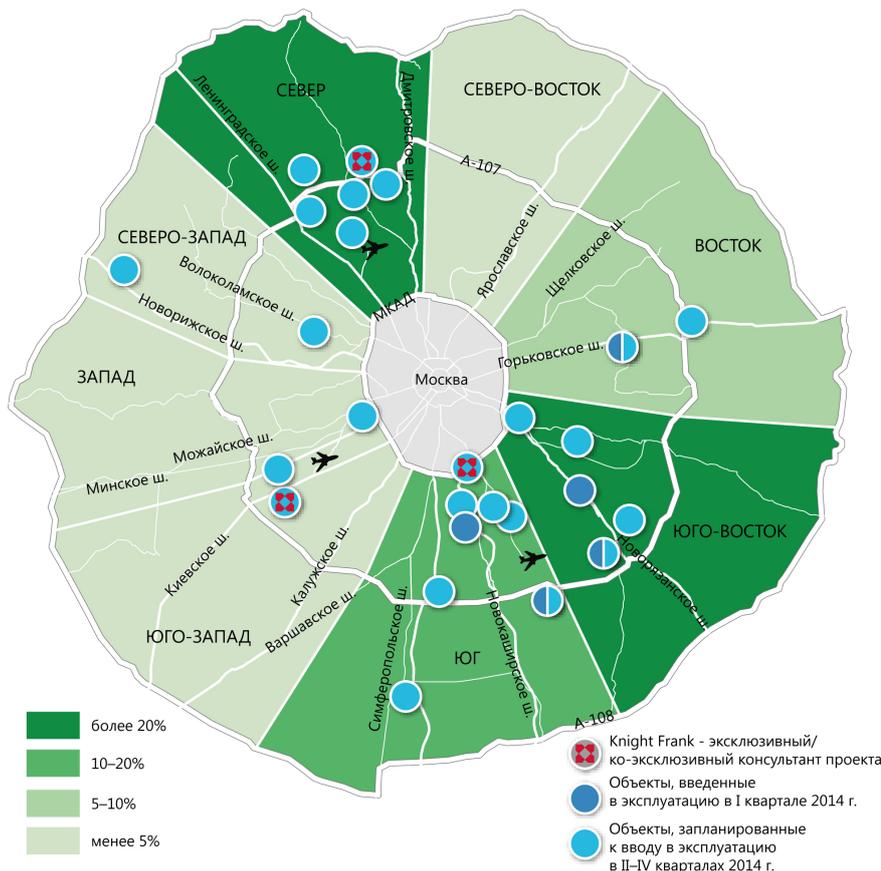
\*\* Заявленный объем ввода складских площадей в 2014 г. составляет 1,7 млн м<sup>2</sup>, однако, по нашим оценкам, он не превысит 900 тыс. м<sup>2</sup>

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

Источник: Knight Frank Research, 2014



**Географическое распределение общего объема поглощения качественных складских площадей в I квартале 2014 г.**



Источник: Knight Frank Research, 2014

эксплуатацию заявлен на 2015 г. Ожидается, что строительство комплекса повысит привлекательность города в качестве транспортно-логистического хаба и позволит привлечь дистрибьюторские и производственные компании в качестве арендаторов складских площадей.

- PNK Group заявила о начале строительства во второй половине 2014 г. складского комплекса в Екатеринбурге общей площадью 125 тыс. м<sup>2</sup>. Также объявлено о строительстве в городе комплекса площадью 118 тыс. м<sup>2</sup> компанией a2logistic.
- В Ростове-на-Дону была заключена крупная сделка аренды: компания X5 Retail Group занимает 30 тыс. м<sup>2</sup> в строящемся складском комплексе a2logistic Rostov-on-Don. Консультантом сделки выступила компания Knight Frank.
- Как и в московском регионе, в региональных городах страны основной

спрос на качественные склады формируют торговые операторы. Об активной экспансии заявили такие крупные розничные сети, как X5 Retail Group, MediaMarkt, METRO Cash & Carry.

**Предложение**

По итогам I квартала 2014 г. общий объем предложения качественных складских площадей в московском регионе превысил 8 млн м<sup>2</sup>. В первые три месяца было введено в эксплуатацию порядка 200 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей, что в 1,6 раз превышает показатель аналогичного периода 2013 г. Относительно высокий объем нового предложения во многом обусловлен переносом сроков сдачи в эксплуатацию ряда объектов с конца прошлого года.

В I квартале текущего года новые складские площади были возведены на юге, юго-востоке и востоке московского региона. Наибольшая доля (около 58%) объ-

ектов нового строительства пришлась на юго-восточное направление (Новорязанское шоссе): там ведется строительство сразу нескольких крупных комплексов. Еще 24% и 18% пришлись на юг и восток соответственно.

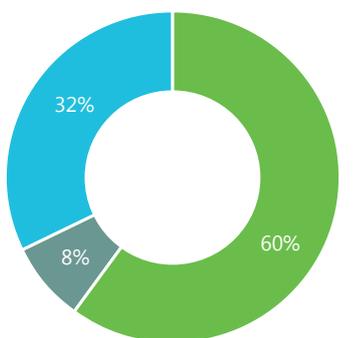
В настоящее время активно возводятся объекты на севере области (вдоль трассы А-107, между Ленинградским и Дмитровским шоссе), где на 2014 г. заявлено к вводу в эксплуатацию порядка 735 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей класса А. По нашим оценкам, не все указанные площади будут возведены фактически: мы ожидаем ввода в эксплуатацию порядка 500 тыс. м<sup>2</sup>.

Вместе с тем даже появление половины всего заявленного объема на столь небольшой территории определенно приведет к росту уровня вакантных площадей. Мы ожидаем, что показатель вырастет до 7–8% к концу текущего года. По итогам I квартала доля вакантных площадей в объектах класса А несколько выросла –

# I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

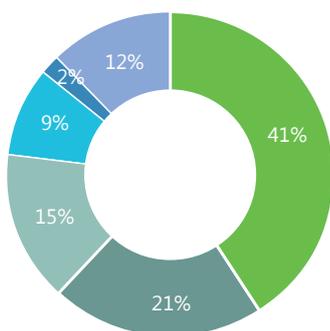
**Стремительный рост объема поглощения в региональных городах в I квартале вызван не только увеличением интереса к ним, но и во многом тем, что именно в этот период были подписаны договоры аренды, переговоры по которым начались еще в 2013 г.**



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

Источник: Knight Frank Research, 2014

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



- Розничная торговля
- Логистика
- Дистрибуция
- Производство
- Online торговля
- Другое

Источник: Knight Frank Research, 2014

до значения 2,5% по сравнению с 1,9% в конце 2013 г.

Столь активное развитие складского девелопмента создает конкуренцию в борьбе за арендатора. Это приводит к тому, что для повышения привлекательности своих объектов собственники внедряют новые технологические решения, обеспечивающие дополнительную эффективность и безопасность эксплуатации здания, а также рассматривают возможные способы повышения экономической привлекательности своих площадей.

## Спрос

Общий объем сделок аренды и покупки на российском рынке качественной складской недвижимости в I квартале 2014 г. составил порядка 338 тыс. м<sup>2</sup>, что является максимальным значением показателя за аналогичный период на протяжении последних 6 лет и превышает показатель I квартала 2013 г. на 35%. Основная доля сделок аренды и покупки складов – около 60% – по-прежнему приходится на московский регион. Однако по итогам I квартала 2014 г. это значение несколько ниже – примерно на 9 п. п., чем среднее значение аналогичных периодов последних 3-х лет. Это подтверждает тенденцию роста спроса на складские помещения в региональных городах России. Так, впервые на российском рынке качественной складской недвижимости доля сделок в регионах (без учета московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) в I квартале достигла уровня 32%. При этом в абсолютных значениях по итогам первых 3-х месяцев объем сделок в 2 раза превысил аналогичный показатель I квартала прошлого года. Остальные рекордно низкие 8% общего объема поглощения пришлось на рынок Санкт-Петербурга и Ленинградской области, что в большей степени связано не с объемом спроса, а с недостатком доступного предложения.

По итогам I квартала доля сделок покупки в общем объеме поглощения качественных складских площадей в московском регионе составила порядка 17%, или почти 34 тыс. м<sup>2</sup>. Этот показатель на 16% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Во II квартале текущего года мы ожидаем некоторого снижения активности в части сделок по покупке складских площадей, вызванного неготовностью собственников идти на уступки, корректируя цену в сторону понижения в долларовом эквиваленте. Стоит отметить, что стоимость импортируемых стройматериалов растет, при этом обеспечить полное замещение

импорта пока невозможно без снижения качества используемых материалов; снижение себестоимости строительства, как следствие, возможно прежде всего за счет снижения прибыльности проекта для девелопера или снижения качества будущего здания. Потенциальные покупатели корректируют планы по покупке складских площадей в ожидании стабилизации политической и экономической ситуации, но в ряде случаев складская недвижимость продолжает рассматриваться как надежный актив для вложений.

Что касается географического распределения спроса в московском регионе, то порядка 66% общего объема арендованы и куплены на южных направлениях (юго-восток, юг и юго-запад); на севере, где ведется активное строительство, – около 24%. Остальная часть пришлась на восточное направление (Горьковское шоссе).

Доля торговых операторов (online и offline, а также дистрибьюторов) в общем объеме сделок сохраняется на прежнем уровне: в I квартале она составила больше половины (почти 60%) общего объема поглощения складских площадей. Относительно I квартала 2013 г. заметно выросла доля логистических операторов – на 17 п. п. Однако несмотря на это, их доля в общем объеме сделок по итогам 2014 г. вряд ли превысит 20%.

## Коммерческие условия

В I квартале 2014 г. мы наблюдали коррекцию запрашиваемых ставок аренды до уровня 120–130 \$/м<sup>2</sup>/год для объектов класса А (triple net). Такая ситуация на рынке вызвана ростом курса доллара по отношению к рублю до уровня кризисного 2009 г. Интересно отметить, что в связи с большим объемом будущего предложения на севере московского региона, где к вводу в эксплуатацию заявлено порядка 43% общего объема ввода, в I квартале запрашиваемая ставка аренды в некоторых объектах этого направления составляла 115–120 \$/м<sup>2</sup>/год.

Количество договоров аренды, где ставка номинирована в рублях, не возрастает в связи с тем, что складские комплексы, как и раньше, преимущественно закрепитованы в валюте, при этом переходу на рублевые кредиты мешает в том числе и неготовность арендаторов соглашаться на рублевую ставку индексации, равную российской инфляции.

Несмотря на увеличение курса доллара, средняя цена предложения объектов на

**По итогам 2014 г. объем нового предложения ожидается на уровне не менее 900 тыс. м<sup>2</sup>, а объем сделок аренды и покупки – на уровне 800–900 тыс. м<sup>2</sup>**



Источник: Knight Frank Research, 2014

продажу сохранилась на уровне 2013 г., составив \$1 200–1 400 за м<sup>2</sup> (без НДС) для складских объектов класса А. Напомним, что это вызвано неготовностью собственников понижать цены в долларовом эквиваленте.

## Прогноз

До конца 2014 г. к вводу в эксплуатацию в московском регионе заявлено порядка

1,7 млн м<sup>2</sup> качественных складских площадей. При этом на северное и юго-восточное направления придется примерно 64% объема заявленного нового предложения. Однако с учетом возможных изменений будущего спроса в сторону уменьшения на фоне некоторых политических и экономических волнений вероятно коррекция планов по вводу в эксплуатацию ряда проектов: по нашим оценкам, в московском регионе будет введено около 900 тыс. м<sup>2</sup>, из которых около половины придется на

северное направление. Таким образом, на конец 2014 г. общий объем предложения складских площадей классов А и В в московском регионе может достигнуть уровня 9 млн м<sup>2</sup>.

Принимая во внимание тот факт, что наибольший объем спроса на качественные склады формируют торговые компании (online и offline торговля, дистрибьюторы) – в среднем в последние 3 года их доля составляла порядка 60%, – дальнейшее развитие российского рынка качественной складской недвижимости во многом будет зависеть от ситуации на рынке розничной торговли. С ростом стоимости импортных товаров на территории РФ (ввиду роста валютного курса) вероятно некоторое снижение объемов потребления населением либо переход в более низкий ценовой сегмент (что уже происходило в кризисные 2008–2009 гг.), что может вызвать снижение потребности в складских площадях со стороны торговых операторов, в том числе за счет сокращения количества хранимых товарных позиций. С учетом возможной понижающей динамики спроса по итогам 2014 г. объем поглощения ожидается на уровне 800–900 тыс. м<sup>2</sup>.

По итогам первого полугодия 2014 г. при условии отсутствия серьезных макроэкономических шоков с большой долей вероятности запрашиваемые ставки аренды на складские помещения класса А сохранятся на уровне 120–130 \$/м<sup>2</sup>/год.



**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](http://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