



III КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В течение I–III кварталов 2014 г. объем нового предложения на рынке качественной складской недвижимости Московского региона составил порядка 857 тыс. м² – на 60% больше, чем в аналогичном периоде 2013 г.
- Продолжительная экономическая неопределенность скорректировала планы многих потенциальных арендаторов и покупателей: по итогам III квартала 2014 г. объем поглощения в Московском регионе достиг уровня 496 тыс. м², что в 1,7 раз меньше, чем в I–III кварталах 2013 г.
- К концу III квартала доля вакантных площадей увеличилась до 4,9% против 1,9% в начале года.
- В зависимости от объема будущего предложения и положения объекта на карте Московского региона наблюдается дифференциация ставок аренды, которые могут варьироваться в пределах от 100 \$/м²/год до 135 \$/м²/год.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«Впервые за десятилетнюю историю развития рынка складской недвижимости мы отмечаем существенное увеличение объема предлагаемых в аренду современных складов, ставки в которых заявляются в рублях. При этом если ранее это были лишь отдельные примеры качественных объектов, то в настоящий момент почти 50% всех свободных помещений класса А (в построенных и вводимых до конца года в эксплуатацию зданиях) предлагаются в аренду в национальной валюте. В ряде крупных проектов при подготовке коммерческих предложений также рассматривается российская валюта. Нужно отметить своеобразную географическую валютную сегментацию рынка Московской области: площади в строящихся объектах на западе и юго-западе до сих пор предлагаются в основном в долларах США».

Предложение

В течение I–III кварталов 2014 г. предложение на рынке качественной складской недвижимости Московского региона пополнилось почти 857 тыс. м². Этот показатель превышает значение аналогичного периода прошлого года на 60%. В настоящий момент общий объем предложения складских объектов классов А и В превышает 8,7 млн м², из которых к классу А относится порядка 78%. Объем нового предложения по итогам III квартала на 69% сформирован новыми объектами и на 31% – фазами ранее введенных в эксплуатацию комплексов.

В текущем году активно возводятся складские площади на севере (между Ленинградским и Дмитровским шоссе, в непосредственной близости от трассы А-107

Основные показатели. Динамика*

Показатель	Класс А	Класс В	Динамика
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	8 789		▲
в том числе, тыс. м ²	6 838	1 951	▲
Прирост предложения в I–III кварталах 2014 г., тыс. м ²	857 (+14%)	–	▲
Ожидаемый прирост предложения в IV квартале 2014 г., тыс. м ²	455		▲
Объем поглощения в I–III кварталах 2014 г., тыс. м ²	496		▼
Доля вакантных площадей, %	4,9	4	▲
Заявляемые арендные ставки**, \$/м ² /год	100–135	70–80	▼
Операционные расходы, \$/м ² /год	35–37	25–40	▶
Ставка капитализации, %	11,25–11,5	11,0–12,0	▶

* По сравнению с аналогичным периодом 2013 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2014



PNK-Северное Шереметьево
Московская область, Рогачевское шоссе, 25 км от МКАД



Объем сделок аренды и покупки в региональных городах России



Источник: Knight Frank Research, 2014

востоке (вдоль Новорязанского шоссе), на северное направление (между Ленинградским и Дмитровским шоссе) пришлось около 29%, на южное (вдоль Симферопольского и Каширского шоссе) – порядка 17%.

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



Источник: Knight Frank Research, 2014

«Бетонка»), юго-востоке (Новорязанское шоссе) и юге Московского региона. При этом если в течение первых 6 месяцев 2014 г. значительный объем складских помещений (порядка 387 тыс. м²) был введен в эксплуатацию на северном и юго-восточном направлениях, то в III квартале новое предложение на 67% было сформировано объектами, расположенными на южном направлении (вдоль Симферопольского и Каширского шоссе).

Всего по итогам I–III кварталов 2014 г. географическая структура объектов нового строительства распределилась следующим образом: на юго-восток пришлось 26% от всего объема введенных в эксплуатацию площадей, на юге объем нового предложения составил порядка 31%, на севере – 29%. Остальная часть пришлось на северо-западное, западное и восточное направления.

В III квартале 2014 г. на рынке качественной складской недвижимости Московского региона продолжился рост доли вакантных площадей. В комплексах класса А к концу отчетного периода показатель составил 4,9%. Таким образом, с конца 2013 г. доля свободных помещений увеличилась на 3 п. п. В абсолютных значениях объем вакантных помещений составляет почти 335 тыс. м² – в 3 раза больше, чем в начале текущего года.

Объем вакантных площадей на 57% сформирован новым предложением на севере, юге и юго-востоке Московского региона и

на 3% – на северо-западе. Остальная часть объема свободных складских площадей – это высвободившиеся помещения.

Спрос

На конец III квартала 2014 г. объем поглощения качественных складских площадей на российском рынке составил порядка 845 тыс. м², что почти на четверть меньше, чем в аналогичном периоде 2013 г. Около 59% всех сделок аренды и покупки пришлось на Московский регион. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области было арендовано и приобретено конечными пользователями около 14%. Остальные 27% – сделки на региональных складских рынках России.

Интерес к складской недвижимости в региональных городах продолжает увеличиваться: по сравнению с I–III кварталами 2013 г. в аналогичном периоде 2014 г. доля региональных сделок увеличилась на 19 п. п. При этом в абсолютном выражении объем поглощения в региональных городах в 2,5 раза больше, чем этот показатель за аналогичный период прошлого года. Более половины всех сделок в регионах страны пришлось на Новосибирск, Ростов-на-Дону и Екатеринбург.

Наибольший объем поглощения в I–III кварталах 2014 г. пришелся на те направления, где ведется активное строительство складских комплексов. Порядка 34% арендовано и приобретено на юго-

III КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

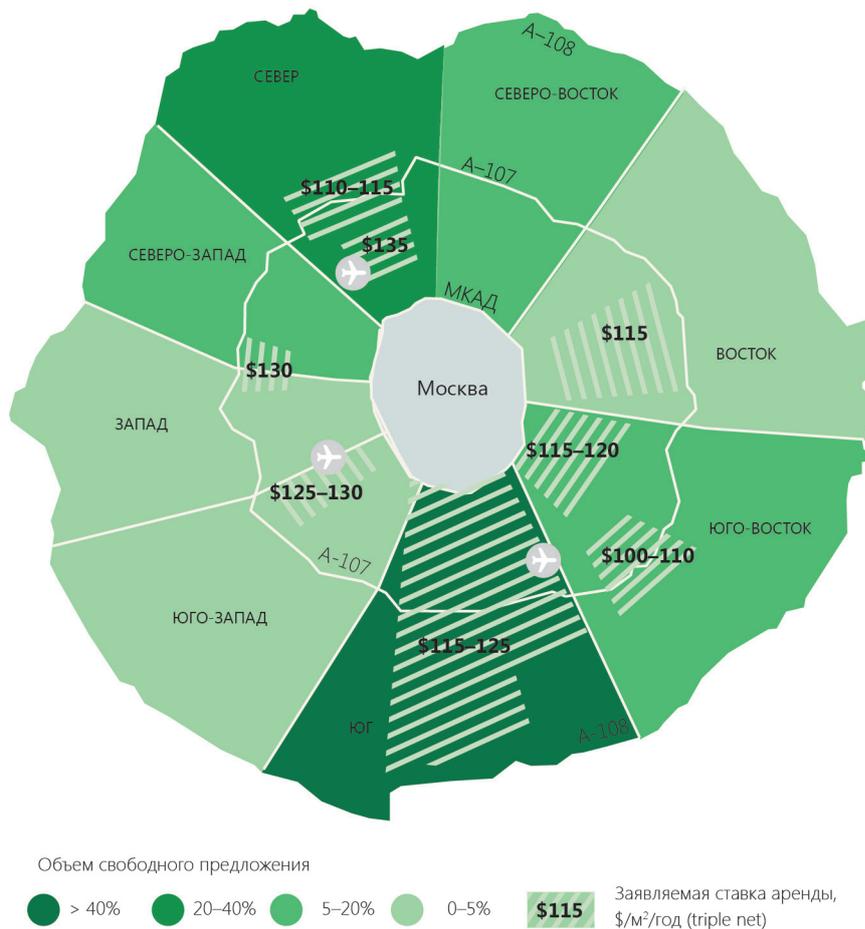
В условиях нестабильного рынка основными потребителями складских помещений остаются крупные торговые сети и дистрибьюторы, которые в ряде случаев расширяются за счет вытеснения малого и среднего бизнеса. По сравнению с небольшими игроками крупные потребители складских помещений имеют доступ к более дешевому 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.

В I–III кварталах 2014 г. торговые компании (розничная торговля и дистрибьюторы) арендовали и приобрели менее половины (около 42%) от всего объема сделок на рынке Московского региона, что на 5 п. п. ниже, чем в аналогичном периоде 2013 г. На долю транспортных и логистических компаний пришлось около 32% всего объема поглощения – на 13 п. п. выше, чем в I–III кварталах 2013 г. Доля поглощения качественных площадей производственными компаниями составила 15% против 20% в аналогичном периоде прошлого года. Операторы online торговли проявляют в 2014 г. меньшую активность, чем в 2013 г.: их доля по итогам III квартала составила 3%, что на 7 п. п. меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года и сопоставимо с показателем 2010 г.

В условиях продолжительной нестабильной экономической ситуации компании, которые готовы либо впервые арендовать, либо расширить уже имеющиеся складские мощности, более избирательны в выборе помещений, запрашивая при этом специальные коммерческие условия (например такие, как рассрочка платежей). Помимо увеличения сроков ведения переговоров, потенциальные арендаторы стали чаще рассматривать те предложения, где ставки аренды номинированы в рублях. В основном такие предложения встречаются в объектах, девелоперы которых впервые реализуют свои проекты на рынке складской недвижимости.

Стоит отметить, что почти 40% всего объема сделок, заключенных на рынке качественных складских площадей Московского региона, пришлось на шесть сделок аренды и покупки крупных блоков размером от 20 тыс. м². В аналогичном периоде прошлого года было заключено пятнадцать таких сделок, а их доля в общем объеме поглощения составила 54%.

Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2014

По итогам I–III кварталов 2014 г. доля сделок покупки в общем объеме поглощения составила порядка 28% против 20% в аналогичном периоде 2013 г. Однако в абсолютном значении объем площадей, приобретенных конечными пользователями, в 1,3 раза меньше.

В то время как в 2011–2013 гг. мы наблюдали рост интереса инвесторов к складской недвижимости, в 2014 г. объем инвестиций в качественные складские объекты может стать минимальным с 2009 г., когда их доля составила менее 1% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость. Объем инвестиционных сделок сохраняется на довольно низком уровне: девелоперы не готовы идти на значительные уступки и снижать цену продажи качественных объектов, предпочитая занимать выжидательную позицию.

Коммерческие условия

В течение первых трех кварталов 2014 г. цена предложения 1 м² в складских комплексах класса А сохранялась на уровне конца 2013 г. Заявляемая цена по-прежнему варьируется в пределах \$1 200–1 400 (без учета НДС), при этом единственным послаблением является готовность ряда девелоперов зафиксировать курс валюты на момент заключения сделки. Продолжающаяся девальвация рубля увеличивает стоимость строительства за счет роста стоимости импортируемых материалов, таким образом, снижения цены в классе А не ожидается. Напомним, что полное замещение импорта при строительстве качественных комплексов невозможно, так как приведет к снижению качества будущего здания.



Производственно-логистический комплекс «Северное Домодедово»
Московская область, Каширское шоссе, 11 км от МКАД

В течение I–III кварталов 2014 г. средняя заявляемая ставка аренды оставалась на уровне 120 \$/м²/год в классе А (triple net – без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС). Важно отметить, что в зависимости от направления и удаленности от города наблюдается дифференциация ставок, которые могут варьироваться в пределах от 100 \$/м²/год до 135 \$/м²/год. Это обусловлено как разными объемами будущего предложения в рассматриваемой географической зоне и ее положением на карте региона, так и степенью готовности объекта.

Прогноз

До конца 2014 г. в Московском регионе к вводу в эксплуатацию заявлено порядка 650 тыс. м² качественных складских площадей, однако, по нашим прогнозам, будет введено в эксплуатацию порядка 70% от планируемого объема. Таким образом, по итогам 2014 г. общий объем нового предложения может составить порядка 1,3 млн м² качественных площадей, что превысит рекордное значение 2007 г.

Анализ текущей активности позволяет утверждать, что в IV квартале 2014 г. на российском рынке качественной складской недвижимости будет арендовано и приобретено конечными пользователями порядка 300–400 тыс. м². При этом на рынок Московского региона придется не менее половины от ожидаемого объема погло-

щения. Вместе с тем общий объем поглощения качественных складских площадей может превысить показатель 2010 г., однако будет несколько ниже (до 25%), чем в 2011 и 2012 гг.

Растущий дисбаланс между спросом и предложением в совокупности с увеличением сроков заключения договоров аренды и продажи могут привести к увеличению доли вакантных площадей до 8–9%.

Однако до конца 2014 г. мы не ожидаем дальнейшего снижения заявляемых ставок аренды. Коррекция в сторону понижения возможна только в рамках переговорного процесса. Так, заявляемые арендные ставки сохранятся на уровне 100–135 \$/м²/год (triple net), при этом можно ожидать увеличения количества предложений по аренде помещений в российских рублях и снижения сроков договоров аренды.

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. 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