ОБЗОР

Knight Frank

2017 ГОД

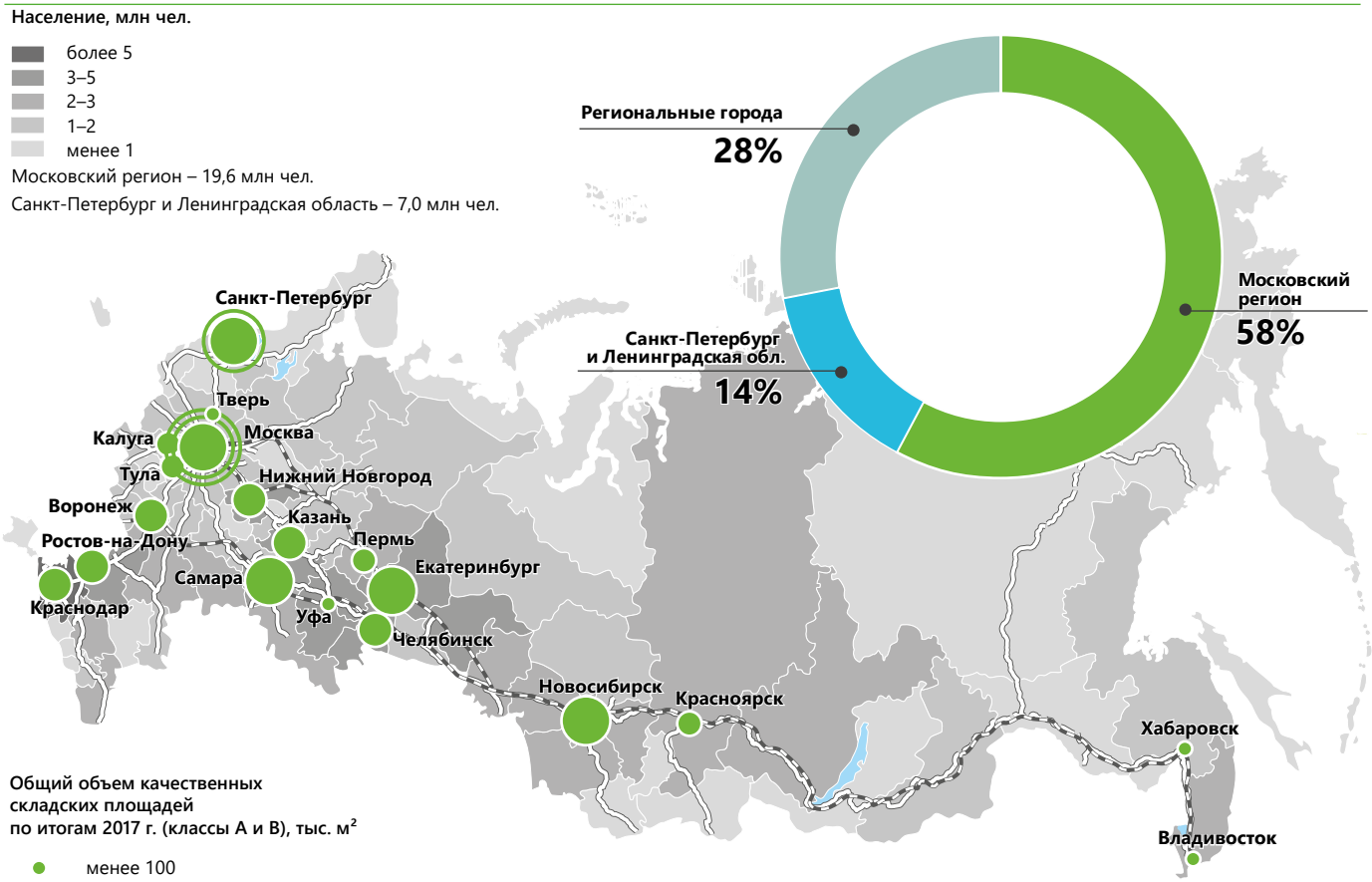
РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

По итогам 2017 г. общий объем предложения качественной складской недвижимости в России составил около 23 млн м², из которых 58%, или 13,4 млн м², расположены в Московском регионе, 14%, или 3,2 млн м², – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а 28%, или 6,4 млн м², – в регионах России.

Распределение общего объема предложения качественных складов класса А и В в России, 2017



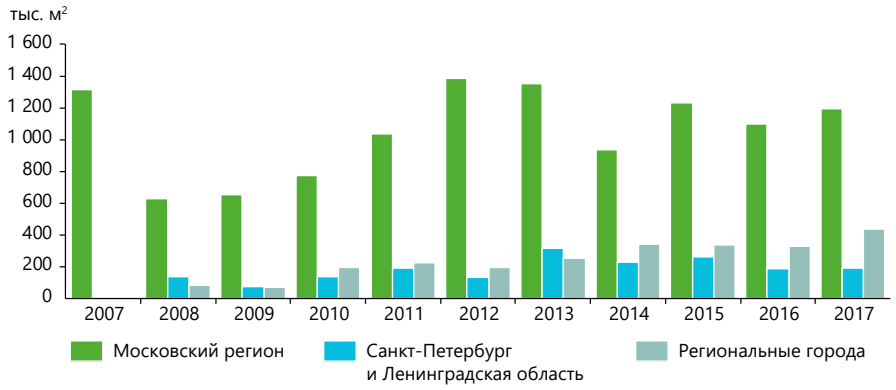
Общий объем качественных складских площадей по итогам 2017 г. (классы А и В), тыс. м²

- менее 100
- 100–200
- 200–500
- 500–1 000
- 1 000–7 000
- более 7 000

Федеральные автомобильные дороги

Транссибирская магистраль и Южно-Уральский ход

Динамика распределения сделок аренды / покупки качественной складской недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2018

Владислав Рябов
Региональный директор департамента индустриальной, складской недвижимости, земли, Knight Frank, Россия и СНГ

«2017 г. был более динамичным с точки зрения ввода новых объектов в регионах России, чем 2016 г. Однако, несмотря на увеличение объемов строительства, в структуре предложения в регионах России по-прежнему доминируют старые объекты времен советской постройки. Новые объекты в большинстве случаев строятся для конечного использования, и полагаю, данный вектор развития будет преобладать на региональном рынке складской недвижимости. Как и в предыдущие годы, в 2017 г. лидирующую позицию в структуре спроса занимают продуктовые ритейлеры, которые являются основными заказчиками built-to-suit проектов с мультитемпературными камерами, а также развиваются не только в городах-миллионниках, но и в небольших городах. По нашим оценкам в 2018 г. объем ввода и сделок регионального складского рынка превысит показатели 2017 г., в структуре спроса все останется без изменений».

Предложение

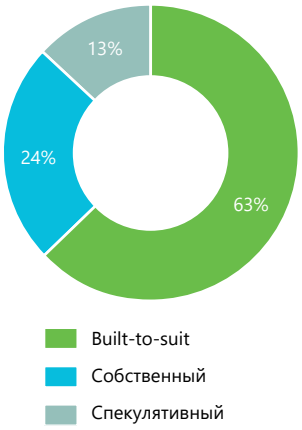
За 2017 г. в регионах России (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) было введено в эксплуатацию около 350 тыс. м² качественных складских площадей, что на 27,7% превышает показатель ввода за 2016 г. Наибольший объем складских площадей был введен в Екатеринбурге – около 61 тыс. м² и во Владивостоке – около 50 тыс. м². 87% (304 тыс. м²) от общего объема введенных в 2017 г. объектов было построено для конечного использования как в формате built-to-suit, так и с привлечением генерального подрядчика, остальные 13% (46 тыс. м²) были построены спекулятивно. Крупнейшими спекулятивными проектами, введенными в эксплуатацию в 2017 г., стали фаза 2 складского комплекса Dockland в Туле площадью около 21 тыс. м² и очередь 4 в производственно-логистическом комплексе «Авиаполис Янковский» во Владивостоке площадью около 25 тыс. м². Одними из крупнейших объектов, построенных для конечного пользователя в 2017 г., стали распределительные центры федеральных розничных сетей X5 Retail Group в Екатеринбурге и «Ашан» в Самаре площадью около 35 тыс. м² каждый, распределительные центры федеральной розничной сети «Магнит» в Мурманске и в Кирове площадью около 33 тыс. м² каждый.

Следует отметить, что несмотря на увеличение спроса на качественную складскую недвижимость в регионах России, девелоперы не анонсируют выход на рынок крупных спекулятивных проектов, а подписывают договоры на строительство складов в формате built-to-suit или с привлечением генерального подрядчика.

В большинстве регионов России по итогам 2017 г. наблюдалось ограниченное предложение качественных складских блоков. Доля вакантных площадей (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) по итогам 2017 г. составляла 4,4%, что эквивалентно 280 тыс. м² в абсолютном выражении.

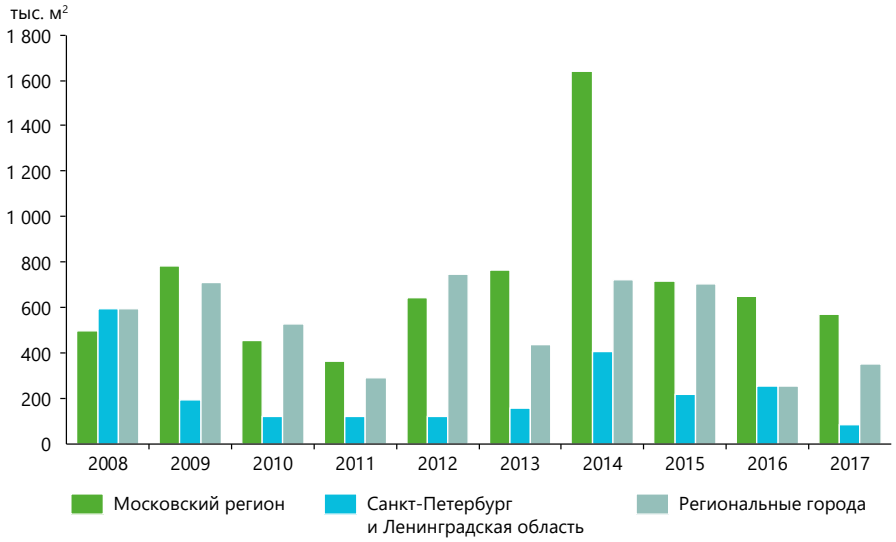
Наибольшая доля вакантных площадей по итогам 2017 г. наблюдалась в Калуге – 38,4%, в Туле – 11,4% и в Ростове-на-Дону – 8,8%. Однако, несмотря на высокий показатель в процентах, в абсолютном выражении объем вакантных складских площадей находился на низком уровне. Наименьшая доля вакантных складских площадей наблюдалась в Краснодаре – 0,5%, в Омске – 0,5% и во Владивостоке, где к концу 2017 г. не было зафиксировано вакантных площадей.

Распределение введенных в 2017 г. объектов в регионах России по типу (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области)



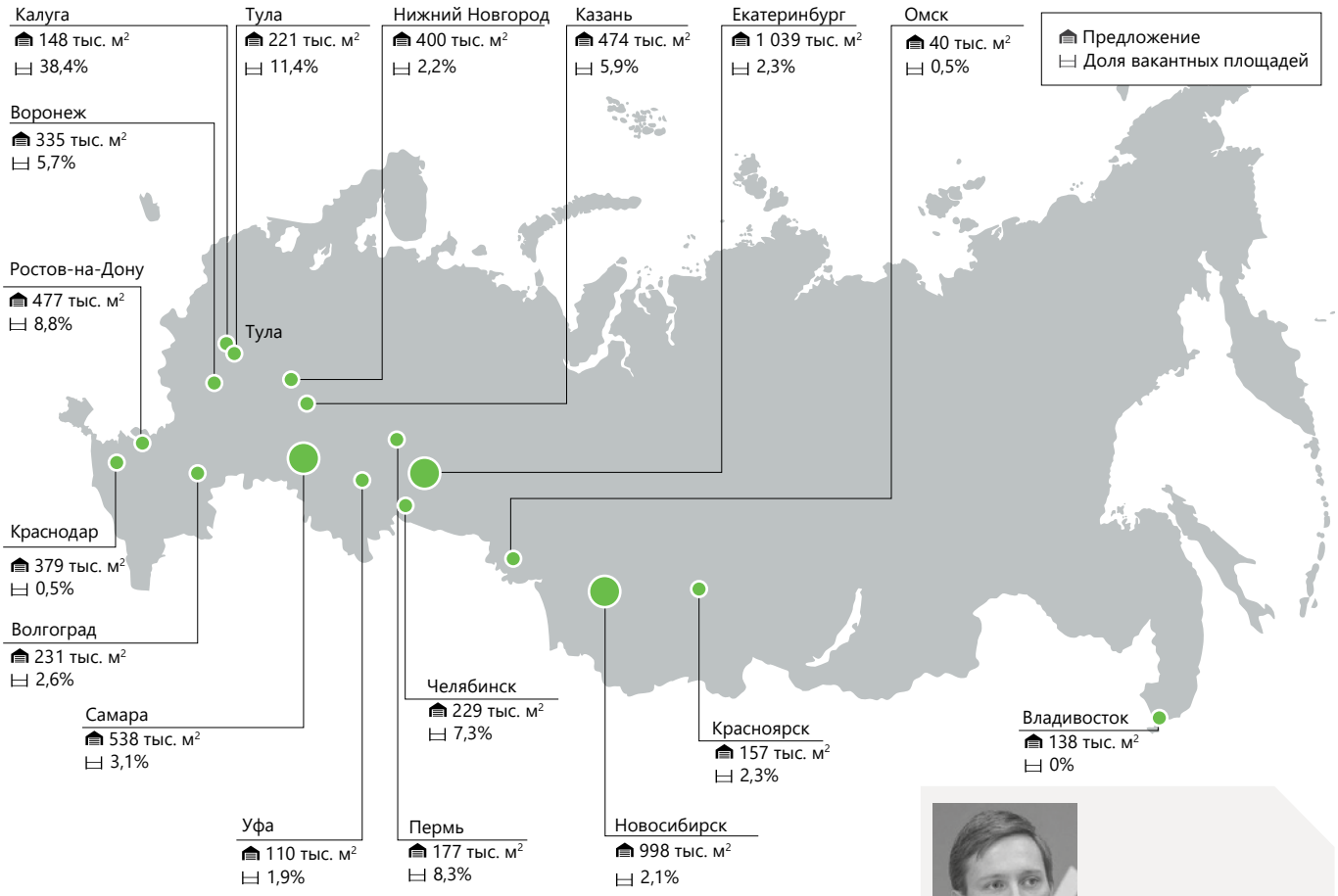
Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика прироста качественных складских площадей



Источник: Knight Frank Research, 2018

Предложение и доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2018

Крупнейшие складские комплексы, введенные в эксплуатацию в регионах России в 2017 г.

Город	Название объекта	Общая площадь, м²
Екатеринбург	Распределительный центр "Екатеринбург" (X5 Retail Group)	38 000
Самара	Логистический комплекс "Придорожный", корпус 6 ("АШАН")	33 800
Мурманск	Распределительный центр "Магнит"	33 000
Киров	Распределительный центр "Магнит"	32 680
Тюмень	Распределительный центр X5 Retail Group	26 000
Владивосток	ПЛК "Авиаполис Янковский", очередь 4	25 700
Уфа	Логистический комплекс "Сигма" (здание X5 Retail Group)	25 000
Владивосток	ПЛК "Авиаполис Янковский", очередь 5	24 200
Пермь	Распределительный центр «Пятерочка»	23 800
Тула	Складской комплекс Dockland, очередь 2	21 000
Новосибирск	Распределительный центр X5 Retail Group	17 000
Екатеринбург	Распределительный центр "Косулино" (X5 Retail Group)	13 690

Источник: Knight Frank Research, 2018

Виктор Воробьев,
акционер компании
ООО «Доклэнд»

KF: Влияет ли дизайн склада на его технические характеристики?

В. В.: *В индустриальной недвижимости такой инструмент как дизайн профессионально используют редко и это даёт значительное конкурентное преимущество тем компаниям, которые инвестируют в него. Важно понимать, что дизайн – это не только то, как выглядит объект, но и то, как он функционирует. Когда клиент, сотрудник или бизнес-партнёр впервые сталкиваются с вашим комплексом, то первым делом неосознанно оценивают его эстетическую привлекательность и концептуальность застройки, параллельно принимая решения, хотят ли они арендовать этот объект или работать в этом пространстве.*

Мы в Dockland уделяем много внимания дизайну, и я уверен, что профессиональный подход к дизайну окупается многократно.

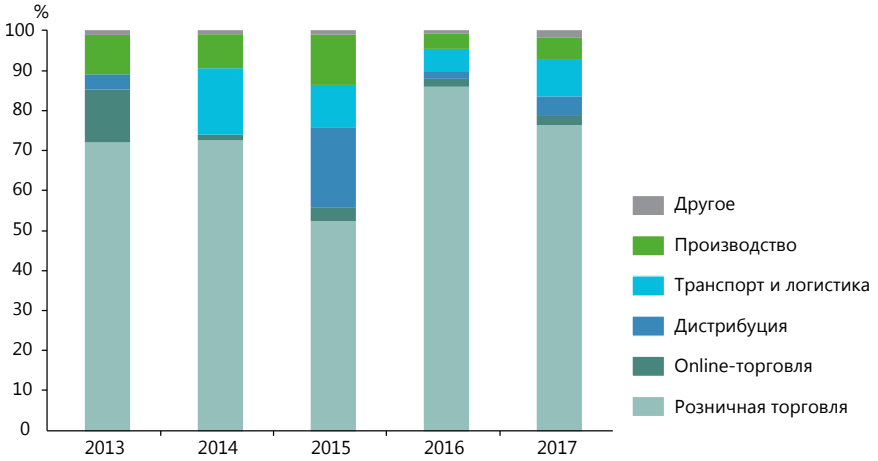
Спрос

По итогам 2017 г. в регионах России (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) было арендовано и куплено около 440 тыс. м² складских площадей, что почти на 25% выше аналогичного показателя за 2016 г. Наибольший объем сделок был заключен в Екатеринбурге – около 125 тыс. м² и в Новосибирске – около 51 тыс. м².

Около 67% (или 296 тыс. м²) от общего объема региональных сделок по аренде и покупке в 2017 г. было заключено в готовых объектах, что на 37,5% выше аналогичного показателя за 2016 г. Средний объем сделки составлял 6 тыс. м², что эквивалентно среднему объему сделки по итогам 2016 г. Количество сделок по новой аренде в готовых объектах в 2017 г. на 30% превысило показатель 2016 г. Остальные 33% от общего объема региональных сделок в 2017 г, или 144 тыс. м², были заключены на реализацию проектов в формате built-to-suit или с привлечением ген. подрядчика.

По итогам 2017 г., доля ритейлеров, которые исторически формируют наибольший спрос в регионах России, в структуре спроса составила более 76%. Крупнейшей сделкой в данном сегменте, стала аренда компанией «Детский Мир» около 46 тыс. м² в складском комплексе «Южноуральский» в Челябинске. Объект общей площадью около 82 тыс. м² был введен в эксплуатацию в 2015 г. Крупнейшими сделками по реализации проектов в формате built-to-suit в 2017 г. в сегменте розничной торговли по итогам 2017 г. стало подписание федеральной розничной сетью «Ашан» договоров на строительство объектов площадью около 35 тыс. м² в рамках складской комплекса «Пригородный» в Самаре и 30 тыс. м² в рамках «PNK Парка Косулино» в Екатеринбурге. Также две крупные сделки по строительству собственных объектов с привлечением генерального подрядчика были заключены компанией «А Плюс Девелопмент», которая построит распределительные центры для федеральной розничной сети «Монетка» в Екатеринбурге и в Нефтеюганске площадью около 34 тыс. м² и 25 тыс. м² соответственно. Ввод данных объектов запланирован на 2018 г.

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей в регионах России (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области)



Источник: Knight Frank Research, 2018

Вячеслав Зелепуга,
коммерческий директор «А Плюс Девелопмент»

KF: Расскажите о конструктивных особенностях объектов, построенных/строящихся для конечных пользователей?

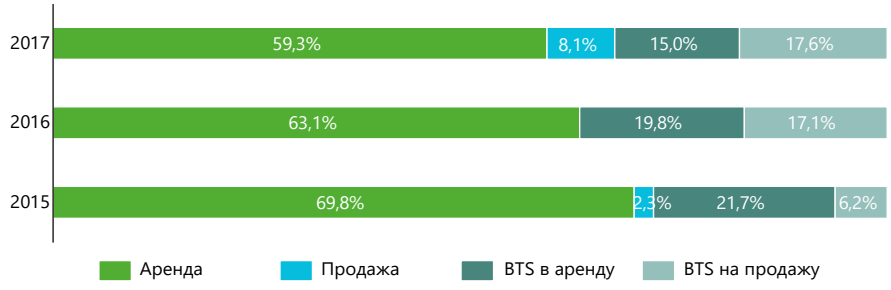
В. З.: *Сегодня подавляющее большинство проектов по строительству складских комплексов во всех регионах России реализуется в формате built-to-suit. Поэтому все складские объекты отличаются, каждый строится под технологию конкретного заказчика и является в какой-то части уникальным. Это отражается в планировочных решениях, рабочей высоте объекта, нагрузке пола, шаге колонн и т д.*

KF: С какими проблемами приходится сталкиваться при строительстве складов в регионах России?

В. З.: *Существует ряд факторов, накладывающих ограничения на строительство складских объектов в регионах, – сезон проведения строительных работ, а также удаленность объекта от крупных городов, откуда необходимо доставлять строительные материалы. Например, предельный (экономически целесообразный) радиус доставки железобетона составляет 300 км, металлоконструкций – 500 км. Превышение данных параметров приводит к существенному удорожанию проектов.*

Также в регионах есть сложности с привлечением за разумные деньги квалифицированной рабочей силы, особенно в части монтажа инженерных систем. На своих объектах мы выполняем монтаж инженерных систем практически полностью своими силами, отправляем собственных специалистов из Санкт-Петербурга и Москвы. С позиции качества и стоимости выполнения работ, даже с учетом перелетов, проживания и командировочных, это эффективнее, чем привлекать местных специалистов.

Распределение сделок по типу в регионах России (без учата Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области)

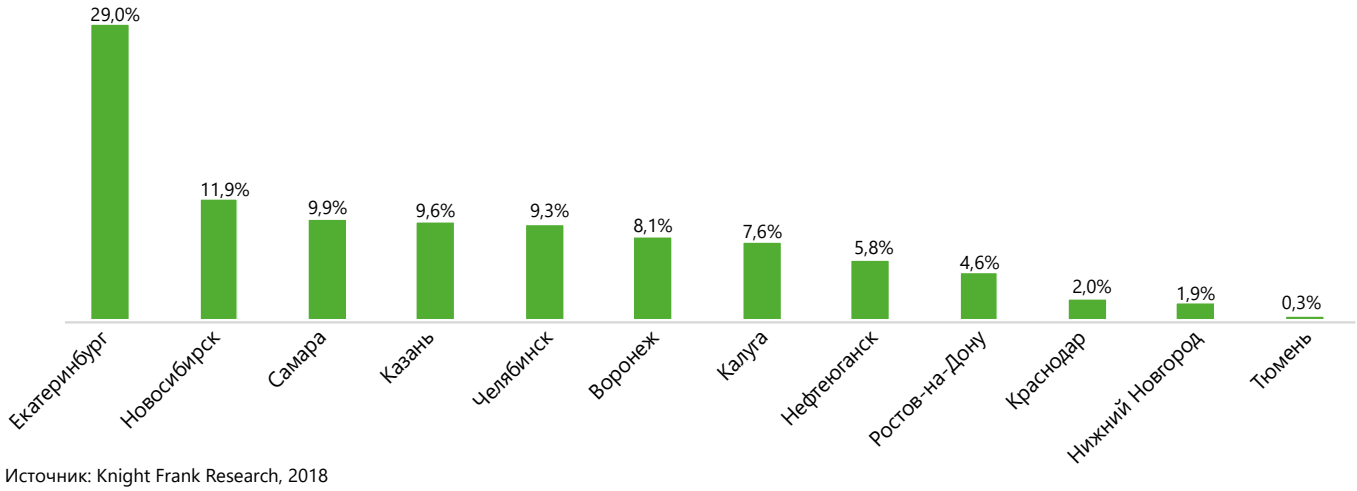


Источник: Knight Frank Research, 2018

Второе место в структуре спроса в регионах России в 2017 г. (около 9%) занял сегмент логистических операторов. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала покупка компанией Karl Schmidt Spedition около 36 тыс. м^2 в индустриальном парке Freight Village Калуга.

Доля производственных компаний в структуре спроса по итогам 2017 г. составила около 5,5%, что эквивалентно 23,8 тыс. м^2 в абсолютном выражении, а доля дистрибьюторов составила 4,6% или 20 тыс. м^2 в абсолютном выражении.

Распределение сделок в регионах России в 2017 г.



Источник: Knight Frank Research, 2018

Крупнейшие сделки в регионах России в 2017 г.

Год	Квар-тал	Город	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект / расположение	Класс	Общая площадь, м^2	Тип сделки
2017	Q3	Челябинск	«Детский Мир»	Розничная торговля	СК «Южноуральский»	A	46 060	Аренда
2017	Q2	Калуга	KSS	Транспорт и логистика	Freight Village Калуга	A	35 625	Покупка
2017	Q1	Самара	«АШАН»	Розничная торговля	СК «Придорожный»	A	35 310	BTS аренда
2017	Q2	Екатеринбург	«Монетка»	Розничная торговля	«А Плюс Девелопмент»	A	34 000	BTS продажа
2017	Q4	Екатеринбург	«АШАН»	Розничная торговля	PNK Парк «Косулино»	A	30 000	BTS аренда
2017	Q3	Нефтеюганск	«Монетка»	Розничная торговля	«А Плюс Девелопмент»	A	25 000	BTS продажа
2017	Q2	Новосибирск	Tarkett	Производство	PNK Парк «Толмачево»	A	7 500	Аренда
2017	Q3	Екатеринбург	Wildberries	Online-торговля	СК «Петровский 2»	A	5 790	Аренда
2017	Q1	Краснодар	OZON	Online-торговля	СК «А2 Краснодар»	A	5 030	Аренда

Источник: Knight Frank Research, 2018

Андрей Артамонов,
DNS Девелопмент «Авиаполис Янковский»

KF: Расскажите о спросе на высококачественную складскую недвижимость во Владивостоке – профиль арендаторов/покупателей, есть ли BTS сделки, какой размер блоков наиболее востребован?

А. А.: *Спрос на высококачественную складскую недвижимость есть, и подтверждением такой потребности может служить факт 100% заполняемости нашего комплекса.*

Конечно, остается вопрос стоимости аренды такой недвижимости, так как на нашем местном рынке строительство таких комплексов в новинку и арендаторам не с чем сравнивать арендные ставки.

Профиль деятельности арендаторов разнообразен, и сложно выделить преобладающие специализации в рядах наших клиентов. Арендаторы хранят алкоголь, продукты питания, бытовую технику, обувь и т. д. Одна из компаний организовала производство чая в одном из наших производственно-складских зданий (фабрика по фасовке).

KF: Есть ли у вас в планах строительство новых очередей, если да, то в формате built-to-suit или спекулятивно?

А. А.: *Средний размер арендуемой площади в нашем комплексе – 6 000 м². В 2017 г. был успешно построен наш пилотный проект в формате built-to-suit – складское здание класса А площадью 20 000 м². Именно такая схема сотрудничества между нами и арендатором будет приоритетной в дальнейшем развитии нашего комплекса.*

«Авиаполис Янковский»,
г. Артем, 5 км от Аэропорта «Владивосток»

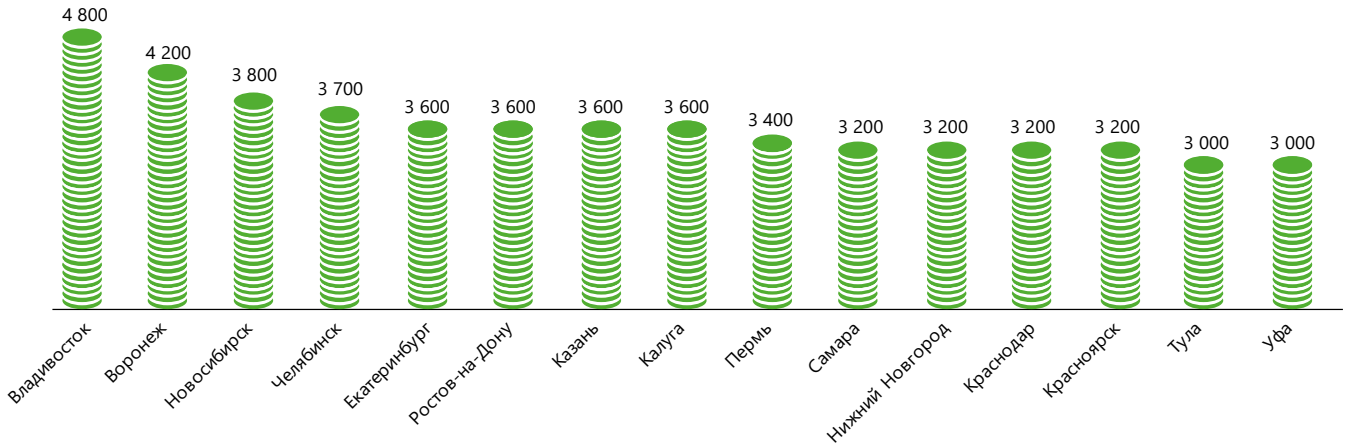
Коммерческие условия

По итогам 2017 г. средний уровень запрашиваемой ставки аренды на складские площади класса А в регионах России составлял 3 500 руб./м²/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Однако в регионах, где наблюдается дефицит качественного предложения, ставка арены превышает среднерыночный показатель. Наиболее высокий уровень запрашиваемой ставки аренды в 2017 г. зафиксирован во Владивостоке – 4 800 руб./м²/год, наиболее низкий – в Туле и в Уфе – 3 000 руб./м²/год.

Средний срок договора аренды на региональном рынке в 2017 г. составлял 3 года, размер операционных расходов находился на уровне 800–1 000 руб./м²/год.

Запрашиваемая цена продажи built-to-suit проекта от 10 000 м² в 2017 г. в регионах России находилась в диапазоне 35 000–40 000 руб./м² без учета НДС. Следует отметить, что стоимость строительства складского комплекса в регионах России превышает стоимость строительства складов в столичном регионе. Прежде всего это связано с увеличением затрат на транспортировку строительных материалов, необходимостью поиска квалифицированных строительных бригад и т. д.

Запрашиваемые ставки арены на качественную складскую недвижимость класса А в регионах России, руб./м²/год*



*Запрашиваемыя ставки аренды без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

Источник: Knight Frank Research, 2018

Прогноз

По прогнозам аналитиков Knight Frank объем нового строительства в регионах России (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) в 2018 г. превысит показатель 2017 г. и составит около 500 тыс. м². При этом основной объем введенных в 2018 г. в эксплуатацию складских площадей будет построен в формате built-to-suit или с привлечением генерального подрядчика на собственном земельном участке. Несмотря на увеличение объемов нового строительства и спроса на высококачественную складскую недвижимость, говорить о насыщенности регионального рынка складами класса А рано. Основную долю в структуре предложения складской недвижимости в регионах России по-прежнему занимают старые здания времен советской постройки, переоборудованные под склады.

В связи с тем, что большинство объектов в 2018 г. будут вводиться для конечного использования, доля вакантных площадей в 2018 г. сохранится на низком уровне.

Средний уровень запрашиваемой ставки аренды на качественные склады класса А в регионах России в 2018 г. будет находится на уровне 3 500 руб./м²/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей, и при заключении договора меняться в большую или меньшую сторону в зависимости от региона, объема арендуемых площадей, срока договора аренды и прочих коммерческих условий.

В структуре спроса существенных изменений в 2018 г. не произойдет, основная доля будет сформирована сегментом торговых компаний, которые продолжат наращивание своего присутствия как в городах-миллионниках, так и в городах с населением 250–500 тыс. человек.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в регионах России в 2018 г.

Город	Название объекта	Общая площадь, м²
Екатеринбург	Складской комплекс «Ролси», очередь 3	50 000
Екатеринбург	Распределительный центр «Монетка»	34 000
Новосибирск	Складской комплекс «Сибирский»	34 000
Екатеринбург	Распределительный центр «АШАН»	30 000
Нефтеюганск	Распределительный центр «Монетка»	25 000
Петрозаводск	Распределительный центр X5 Retail Group	25 000
Казань	Распределительный центр «ЭТМ»	22 000

Источник: Knight Frank Research, 2018

«PNK Парк Косулино»,
Свердловская область, 14 км от ЕКАД

ИССЛЕДОВАНИЯ
Ольга Широкова
Директор, Россия и СНГ
olga.shirokova@ru.knightfrank.com

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Владислав Рябов
Директор, Россия и СНГ
vlad.ryabov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000

Knight Frank

© Knight Frank LLP 2018 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.