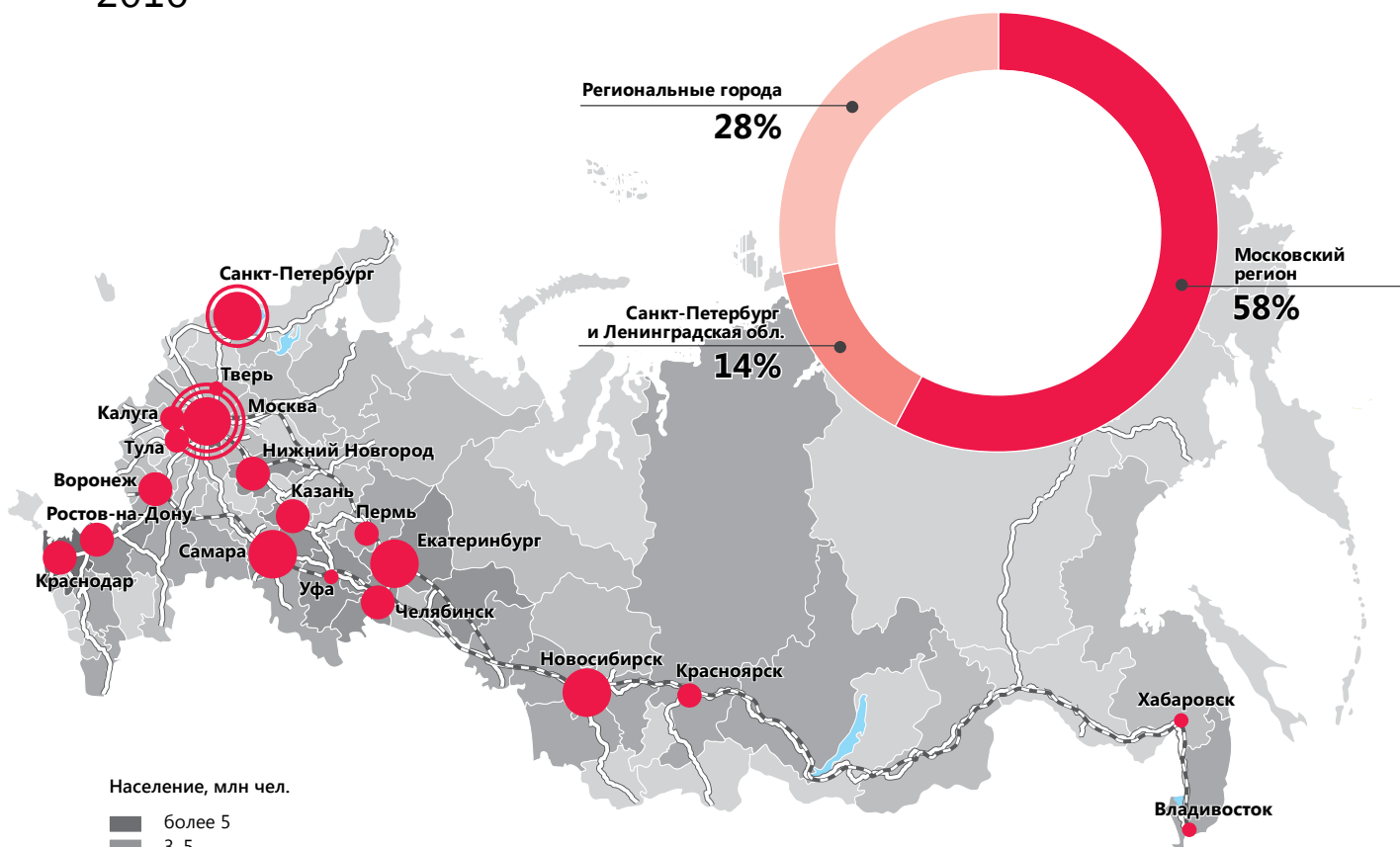




СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

2016

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ 2016

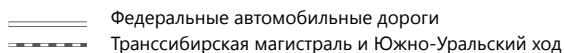


Население, млн чел.



Московский регион – 19,6 млн чел.

Санкт-Петербург и Ленинградская область – 7,0 млн чел.



Общий объем качественных складских площадей по итогам июня 2016 г. (классы А и В), тыс. м²



Предложение

Совокупный объем рынка качественных складских площадей в России составляет 20,9 млн м², из которых 12 млн м² находится в Московском регионе. Объем рынка качественных складских помещений, расположенных в регионах*, составляет около 6 млн м².

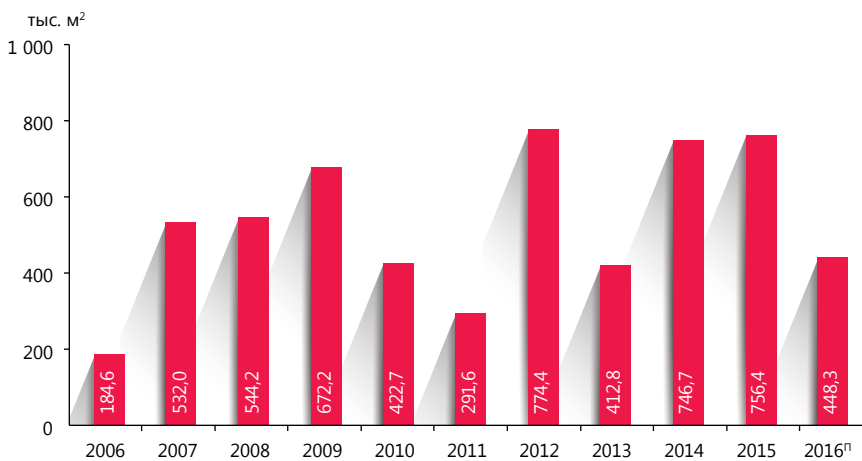
В 2015 г. в региональных городах было введено в эксплуатацию 756,4 тыс. м² складских площадей классов А и В, что сос-

тавляет 46% общего объема введенных в эксплуатацию в России площадей за указанный период. С января по июнь 2016 г. ввод в эксплуатацию качественных складских помещений составил 168 тыс. м². При этом совокупно с начала 2015 г. более 60% складских площадей было построено «под клиента». Стоит отметить, что строительство складских объектов формата built-to-suit в текущих экономических реалиях является наиболее целесообразной стратегией развития. Федеральные деве-

лоперы не спешат со спекулятивным строительством, а местные игроки, у которых, как правило, нет потребности в большом складском помещении, могут использовать текущее свободное предложение в регионе или построить небольшой объект для собственного использования.

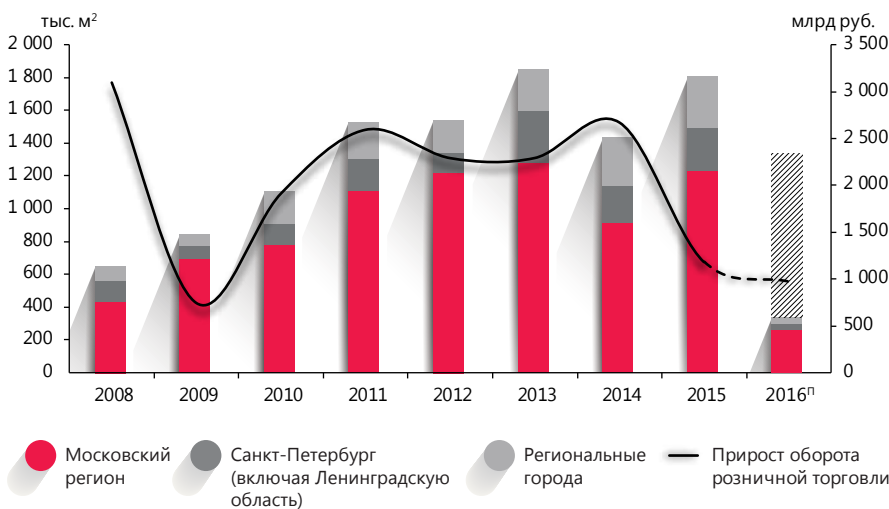
Наибольший объем ввода в эксплуатацию с января 2015 г. по июнь 2016 г. пришелся на Екатеринбург и Челябинск. Стоит отметить, что одной из тенденций текущего времени является расширение географии складского рынка. Качественные складские комплексы появляются в городах, не являющихся крупными логистическими центрами или городами с высокой численностью населения (к примеру Смоленск, Тюмень, Ульяновск и т. д.) и представляют собой преимущественно распределительные центры крупных торговых сетей. Мы наблюдаем процесс сокращения «транспортного плеча», ранее в среднем составлявшего около 600 км, необходимого для обслуживания населения в ряде регионов, что в целом способствует оптимизации логистических процессов.

Динамика прироста качественных складских площадей на региональных рынках



Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика объема сделок по аренде и покупке качественных складских площадей и прироста оборота розничной торговли в России



Источник: Knight Frank Research, 2016

Спрос

За период 2015 г.–I квартал 2016 г. на российском рынке было куплено и арендовано около 2,1 млн м² складских площадей. Основная доля сделок – 70% – по-прежнему приходится на Московский

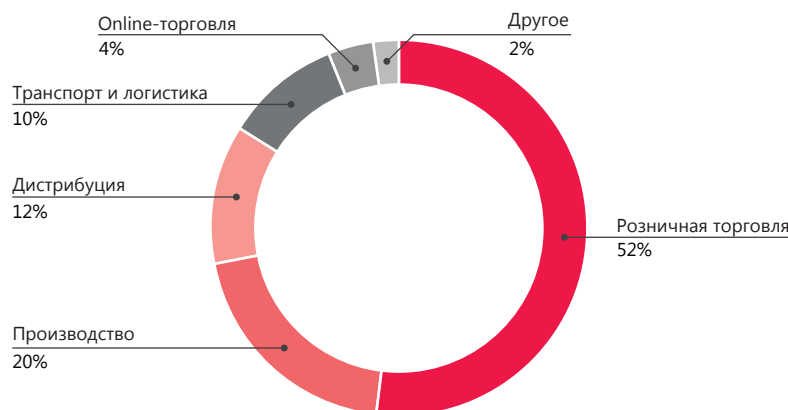
Распределение объема сделок по аренде и покупке качественных складских площадей в зависимости от региона (2015 г.–I квартал 2016 г.)



Источник: Knight Frank Research, 2016

* Все показатели в отчете (если не указано иное) приводятся по региональным городам, исключая Московский регион, Санкт-Петербург и Ленинградскую область

Распределение объема сделок на рынке региональных городов по профилю бизнеса арендаторов и покупателей (2015 г.–I квартал 2016 г.)



Источник: Knight Frank Research, 2016

регион. Совокупная доля сделок на региональных рынках составляет 17,3%, что в абсолютном выражении превышает 360 тыс. м².

Наибольшую активность в части аренды и покупки складских площадей продемонстрировали операторы розничной торговли, а именно продуктовые сети. С участием последних были закрыты три крупнейшие за рассматриваемый период сделки на рынках региональных городов – в Краснодаре, Перми и Калуге. В текущих условиях игроки именно этого сегмента рынка чувствуют себя наиболее уверенно и анонсируют планы по развитию в России.

Средний размер сделки на региональных рынках составил 11,9 тыс. м², что на 30% ниже, чем в Московском регионе. Компании, арендующие (покупающие) складские помещения в регионах, работают

как правило, на рынке, обслуживающем меньшее количество городов, в связи с чем у них отсутствует необходимость в складских помещениях большого размера.

Основной спрос сконцентрирован в крупных городах-миллионниках. Лидером по объему арендованных и купленных складских площадей является Екатеринбург. Стоит отметить также, что за рассматриваемый период несколько федеральных операторов вышли на складской рынок города, построив собственные распределительные центры.

Коммерческие условия

Ставки аренды на рынках региональных городов исторически номинируются в российской валюте. На данный момент заявляемая ставка на качественные складские помещения в регионах варьируется в

диапазоне 300–500 руб./м²/месяц (с учетом НДС и операционных расходов). Договоры аренды заключаются на короткий срок (1–3 года).

Широкий диапазон ставок аренды обусловлен сильной дифференциацией рынка и зависит от объема предлагаемых в аренду складских площадей, а также их качества. Стоит отметить, что в тех регионах, где наблюдается дефицит качественного предложения, ставка аренды может вдвое превышать среднюю для объектов аналогичного качества в городах со значительным объемом свободного предложения.

Самые высокие заявляемые ставки аренды традиционно фиксируются в крупнейших логистических центрах – Новосибирске и Екатеринбурге. Ставки аренды по некоторым объектам в данных регионах сопоставимы со ставками аренды на московском рынке.

Свободные площади

По состоянию на июнь 2016 г. на региональном рынке свободно около 800 тыс. м² складских площадей классов А и В, что сопоставимо с аналогичным показателем в Московском регионе. Наибольший объем вакантных площадей сконцентрирован в Ростове-на-Дону – 30,5% объема рынка региона, а также в Краснодаре и Челябинске – 31,5% и 42,1% соответственно.

Строительство спекулятивных складских объектов на данный момент практически не ведется, дальнейший рост вакантных площадей возможен за счет высвободившихся блоков в уже построенных складских комплексах. В текущей ситуации некоторые арендаторы в целях оптимизации могут сокращать занимаемые площади, а также переезжать в складские объекты более низкого качества.

Крупнейшие сделки на рынках региональных городов за период 2015 г.–I квартал 2016 г.

Регион	Компания	Складской комплекс	Площадь, м ²	Тип сделки
Краснодар	X5 Retail Group	«Ромэкс-Кубань»	47 020	Аренда
Калуга	X5 Retail Group	«Фрейт Вилладж Ворсино»	38 670	Аренда
Пермь	X5 Retail Group	«А Плюс Парк Пермь»	26 370	Аренда
Екатеринбург	«Лента»	«PNK-Екатеринбург»	20 950	Покупка
Новосибирск	Mars	«PNK-Толмачево»	20 170	Аренда

Источник: Knight Frank Research, 2016

Ключевые показатели рынков складской недвижимости России*

Регион	Общий объем качественных складских площадей по состоянию на июнь 2016 г. (классы А и В), тыс. м ²	Численность населения на 1 января 2016 г., тыс. чел.	Оборот розничной торговли в 2015 г., млрд руб.	Объем качественных складских площадей на 1 млрд руб. оборота розничной торговли, тыс. м ² /млрд руб.	Уровень вакантных площадей, %	Арендные ставки, руб./м ² /месяц**
Москва	12 086,0	19 648,8	6 035,4	2,00	8,7	400–550***
Санкт-Петербург	2 860,0	7 004,5	1 455,9	1,96	5,4	380–540***
Екатеринбург	924,5	4 330,0	1 035,7	0,89	3,8	400–480
Новосибирск	859,1	2 762,2	444,4	1,93	8,4	360–480
Самара	504,5	3 205,9	622,9	0,81	9,0	350–420
Ростов-на-Дону	477,3	4 236,0	824,9	0,58	30,5	360–490
Казань	459,9	3 868,7	776,2	0,59	13,2	380–450
Нижний Новгород	407,7	3 260,3	625,1	0,65	1,5	400–480
Краснодар	321,2	5 513,8	1 160,6	0,28	31,5	340–480
Воронеж	306,2	2 333,5	463,7	0,66	11,4	300–420
Челябинск	228,6	3 500,7	513,0	0,45	42,1	370–480
Тула	199,8	1 506,4	253,4	0,79	9,4	380–510
Красноярск	156,9	2 866,5	473,4	0,33	25,7	320–380
Калуга	147,7	1 009,8	168,9	0,87	44,4	500
Пермь	144,6	2 634,4	478,0	0,30	6,2	380–430
Владивосток	87,9	1 928,9	341,7	0,26	6,3	495
Уфа	85,3	4 071,1	784,6	0,11	0,6	350–460
Тверь	39,8	1 304,7	211,1	0,19	25,1	310–380
Хабаровск	34,3	1 334,5	271,6	0,13	1,4	-

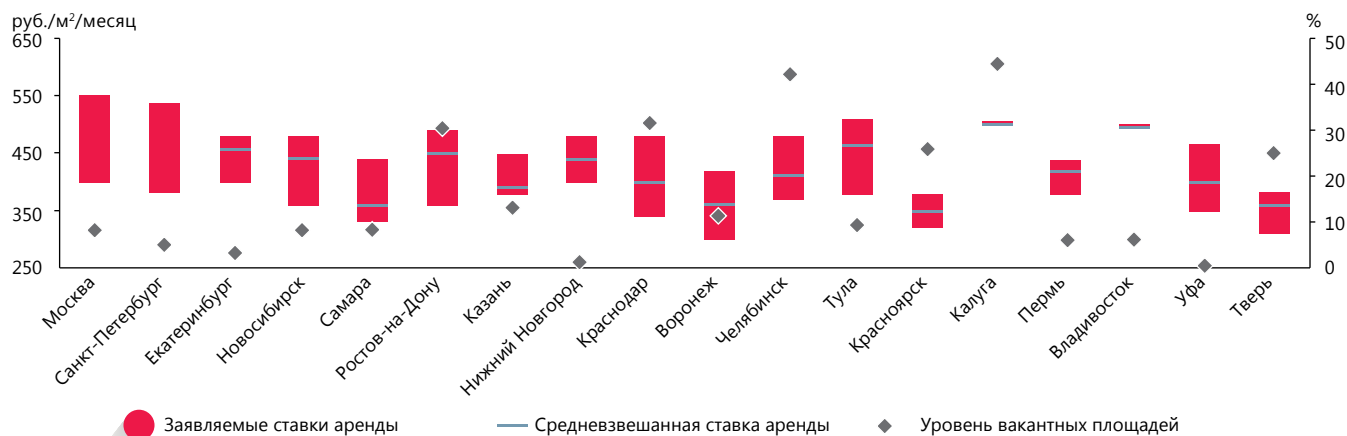
* Основные показатели приведены по субъектам РФ (кроме Москвы и Санкт-Петербурга, для которых указаны совокупные данные по городу и области)

** Арендные ставки с учетом НДС и операционных расходов. В случае, если складские объекты являются мультитемпературными комплексами, ставка аренды будет выше на 20–35% в зависимости от объема температурных зон и стоимости выбранного оборудования

*** Широкий диапазон заявляемых ставок аренды объясняется сильной дифференциацией ставок в зависимости от направления и удаленности от МКАД/КАД

Источник: Росстат, Knight Frank Research, 2016

Средние заявляемые ставки аренды* на качественные складские площади в различных городах России



* Арендные ставки с учетом НДС и операционных расходов.

Источник: Knight Frank Research, 2016

