

ОБЗОР



I ПОЛУГОДИЕ 2015 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем введенных в эксплуатацию качественных складских площадей составил рекордные 570 тыс. м².

Объем сделок по аренде и продаже складских площадей на московском рынке составил около 260 тыс. м², что на 20% меньше, чем в I полугодии 2014 г.

Заявляемые ставки аренды в течение I полугодия 2015 г. изменились незначительно и находятся в диапазоне 3 800–4 600 руб./м²/год на помещения класса А.



Вячеслав Холопов

Партнер, Директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости, земли
Knight Frank, Россия и СНГ

«Несмотря на сложное общее положение в экономике, активность на рынке складской недвижимости сохраняется: компании стараются использовать текущую рыночную ситуацию, чтобы арендовать площади на максимально привлекательных условиях. Однако уже в 2016 г. мы можем ожидать снижения доли вакантных площадей, а следовательно, и корректировку арендных ставок.

В настоящее время состояние экономики приводит к тому, что складской девелопмент становится низкорентабельным бизнесом для большинства существующих игроков рынка, в связи с чем дальнейшее развитие сегмента в 2015–2016 гг. будет осуществляться небольшой группой специализирующихся на складском сегменте компаний. Не думаю, что снижение возможностей выбора позитивно скажется на арендаторах в будущем: цена предложения увеличится, а количество опций для аренды и покупки снизится. В то же время для компаний, имеющих возможность запланировать развитие логистического направления за год до необходимости осуществить переезд, решение уже создано – большинство площадок и в будущем будут предлагать опцию строительства под ключ».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	9999, 4	
в том числе, тыс. м ²	8 048,4	1 951
Прирост предложения в I полугодии 2015 г., тыс. м ²	570,1	
Объем сделок по аренде и продаже складских площадей в I полугодии 2015 г., тыс. м ²	260,5	
Доля вакантных площадей, %	10,4 ▲	
Заявляемые арендные ставки**, руб./м ² /год	3 000–5 200 ▼	
Операционные расходы, руб./м ² /год	1 000–1 300 ►	

* Изменения по сравнению с IV кварталом 2014 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2015

Предложение

В I полугодии 2015 г. было введено в эксплуатацию 570,1 тыс. м² качественных складских площадей. Данный показатель является рекордным для рассматриваемого периода за всю историю существования рынка качественной складской недвижимости. Высокий объем введенных в эксплуатацию площадей за анализируемый период обусловлен переносом сроков ввода в эксплуатацию ряда объектов, запланированных на 2014 г.

Стоит отметить, что в послекризисный период (с 2011 по 2013 гг.) на складском рынке наблюдался крайне низкий уровень вакантных площадей (0,5%–1,9%), что стимулировало активное строительство новых объектов, многие из которых были введены в эксплуатацию только к концу 2014 г. – началу 2015 г. Совокупный объем складских площадей в Московском регионе по итогам I полугодия составил 9,9 млн м².

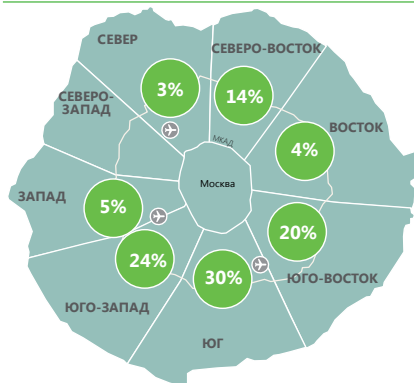
Динамика прироста качественных складских площадей, объема сделок по аренде и продаже складских площадей и уровня вакантных площадей в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2015

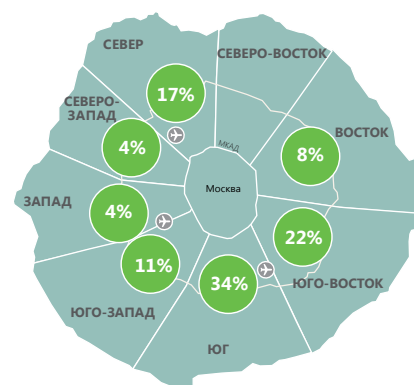
РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Распределение введенных в эксплуатацию в I полугодии 2015 г. складских площадей в зависимости от направления



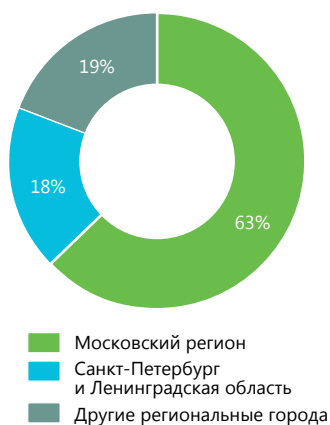
Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение общего объема сделок по аренде и продаже складских площадей в Московском регионе в зависимости от направления в I полугодии 2015 г.



Источник: Knight Frank Research, 2015

Объем сделок по аренде и продаже складских площадей в городах России в I полугодии 2015 г.



Источник: Knight Frank Research, 2015

В 2015 г. мы наблюдаем снижение строительной активности: в условиях дефицита заемного финансирования и снижения спроса застройщики пересмотрели планы по девелопменту спекулятивных объектов, преимущественно переориентировавшись на строительство объектов формата built-to-suit. По нашим оценкам, за первые 6 месяцев текущего года было введено в эксплуатацию порядка 70% от всего объема новых складских площадей 2015 г.

На рынке Московского региона сохраняется тенденция строительства новых складских помещений на южных направлениях. Так, на юг, юго-восток, юго-запад пришлось в совокупности более 70% введенных в эксплуатацию за рассматриваемый период складских площадей. Стоит отметить, что почти все объекты представляют собой новые фазы уже существующих складских комплексов.

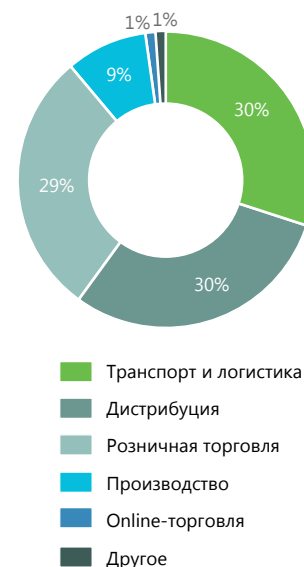
На фоне высокого объема нового предложения и снижения спроса уровень вакантных площадей за первые 2 квартала 2015 г. вырос на 1,2 п. п. и составил 10,4%. Данный показатель сформирован как помещениями в новых объектах, так и высвободившимися площадями. Кроме этого, некоторые компании, оптимизируя затраты, выставляяют незанятые площади в субаренду.

Спрос

Общий объем сделок аренды и покупки качественной складской недвижимости на российском рынке в I полугодии 2015 г. составил порядка 410 тыс. м², что на 20% ниже объема сделок в I полугодии 2014 г. и почти в 2 раза меньше рекордных показателей I полугодия 2013 г. Стоит отметить, что, несмотря на снижение объема сделок за первые 6 месяцев текущего года, активность арендаторов, интересующихся складскими площадями на московском рынке, в течение полугодия была стабильной. Однако в связи с увеличением сроков ведения переговоров в завершённые сделки данный спрос может перерасти только в III–IV кварталах. Отметим также, что на протяжении I полугодия 2015 г. на московском рынке не было заключено ни одной сделки по покупке складских площадей: ряд сделок находится в процессе согласования и будет заключен в 2015 г. При этом объем продаж в текущем году будет далек от показателей 2013 или 2014 гг.

В текущих условиях характер запросов арендаторов в I полугодии 2015 г. значительно изменился. Одним из основных параметров при выборе складского помещения стала стоимость аренды, в то время

Распределение общего объема сделок по аренде и продаже качественных складских площадей по профилю арендатора в I полугодии 2015 г.



Источник: Knight Frank Research, 2015

как расположение и класс объекта отошли на второй план. Кроме того, в условиях спада производства, снижения уровня потребления и грузоперевозок площади арендуются и за счет перехода арендаторов из одних комплексов в другие на более выгодных коммерческих условиях, в том числе с сокращением занимаемого объема площадей.

Рассматривая географию сделок, можно отметить, что на Московский регион пришлось порядка 63% всего объема сделок по стране, на рынки Санкт-Петербурга и региональных городов – 18% и 19%, соответственно. Стоит заметить, что впервые с 2012 г. наблюдается снижение доли региональных городов в совокупном объеме сделок по аренде и продаже складских площадей.

С учетом географии ввода в эксплуатацию новых площадей, а также их общего территориального распределения на карте Московской области закономерным выглядит распределение совокупного объема сделок по аренде и продаже: около 70% пришлось на южные направления области.

Средний размер сделки в Московском регионе изменился незначительно: 9,5 тыс. м² в I полугодии 2015 г. против 9,9 тыс. м² за аналогичный период 2014 г. Порядка 65% от общего количества сделок приходится на блоки площадью менее

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

10 тыс. м², что также сопоставимо с показателями I полугодия 2014 г.

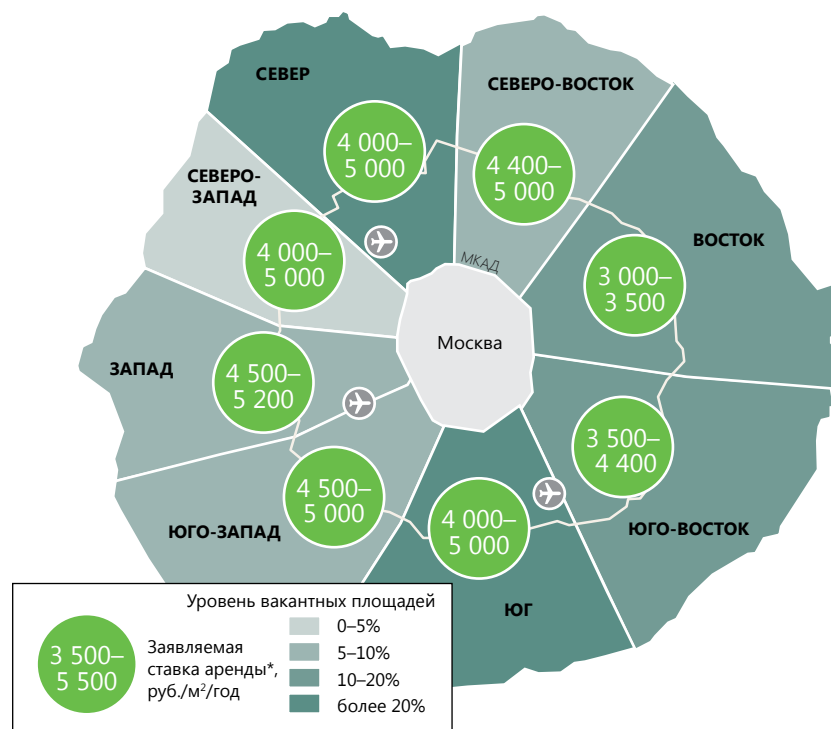
По итогам первых 6 месяцев 2015 г. компании розничной торговли и дистрибьюторы заключили порядка 60% всего объема заключенных на рынке сделок аренды. Около 30% площадей пришлось на транспортные и логистические компании: объем сделок с ними вырос по сравнению с 2013 и 2014 гг., но не достиг 50%, как было в I квартале 2015 г. Доля производственных компаний и операторов online-торговли сократилась до 9% и 1% соответственно. Стоит отметить, что высокая доля сделок, приходящихся на розничных операторов, обусловлена активностью со стороны DIY-операторов и продуктовых сетей. Именно данные сегменты рынка розничной торговли чувствуют себя наиболее уверенно в текущей ситуации и анонсируют планы по развитию в России.

Коммерческие условия

За последние 12 месяцев снижение заявляемых рублевых арендных ставок составило около 10–15%. На текущий момент заявляемые ставки аренды на помещения класса А варьируются в диапазоне 3 800–4 600 руб./м²/год, на помещения класса В – 2 800–3 500 руб./м²/год (triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). Наибольшее снижение ставок аренды на качественные складские площади было отмечено в период с октября 2014 г. по март 2015 г., когда в условиях высокой степени неопределенности и увеличения объемов вакантных площадей на рынке собственники активно пересматривали коммерческие условия. Кроме того, к концу I полугодия 2015 г. на рынке появилось несколько предложений аренды по ставкам заметно ниже среднерыночных, что свидетельствует о высокой ценовой конкуренции и готовности некоторых девелоперов пойти на серьезные уступки арендаторам во избежание простаивания площадей.

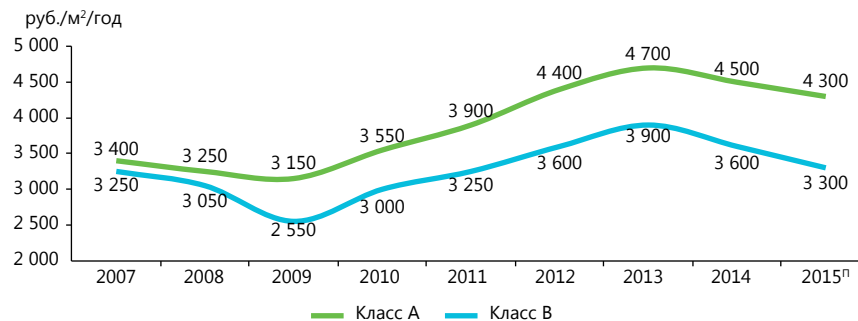
Договоры аренды заключаются преимущественно на короткий срок (3–5 лет) по ставкам аренды, номинированным в рублях. Однако по-прежнему на рынке есть ряд предложений в иностранной валюте. По нашему мнению, в ближайшие 1–2 года ставки аренды будут преимущественно оставаться номинированными в российской валюте.

Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей по направлениям



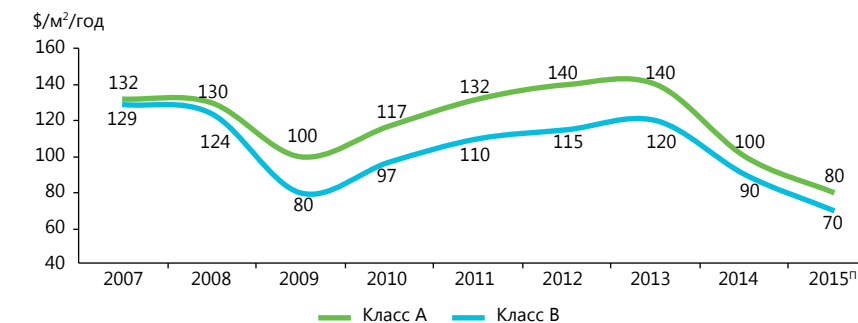
Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика заявляемых ставок аренды* на качественные складские площади в Московском регионе в рублевом выражении



Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика заявляемых ставок аренды* на качественные складские площади в Московском регионе в долларовом выражении



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

Источник: Knight Frank Research, 2015

Рынок земли

Общий спад на рынке коммерческой недвижимости не мог не отразиться и на рынке земли. Значительная доля компаний пересмотрела планы по приобретению участков, другие приостановили процесс согласования сделок. Однако ряд участников рынка по-прежнему изучает текущее предложение. Наибольший интерес у потенциальных покупателей вызывают южные и северные направления Московского региона. Востребовано западное направление (Минское, Можайское и Новорижское шоссе), однако количество предложений в данной локации весьма ограничено. В последнее время увеличилось количество запросов на приобретение земельных участков на востоке: преимущественно для складского девелопмента и развития индустриальной недвижимости.

Если говорить о расстоянии от МКАД, то традиционно наиболее привлекательны участки на удалении 10–15 км. Однако мы отмечаем увеличение интереса и к более удаленным от города предложениям.

В сегменте покупки земли под реализацию объектов жилой недвижимости значительно сократилось количество участников рынка: малые и средние компании на фоне ограничения доступа к заемному финансированию приостановили развитие. Основной спрос формируется за счет 10–15 крупных застройщиков.

Исторически оперирующий в иностранной валюте, рынок земли ввиду значительных валютных колебаний и высокой степени

неопределенности частично перешел на коммерческие условия, номинируемые в российских рублях. Сегодняшний рынок характеризуется большой неоднородностью: некоторые его участники, как правило, владеющие одним-двумя активами, предлагают земельные участки по завышенным ценам, в то же время появляются привлекательные предложения как для коммерческой, так и для жилой застройки с дисконтом.

Прогноз

Мы ожидаем, что совокупный объем введенных в эксплуатацию качественных складских площадей по итогам 2015 г. составит не более 800 тыс. м², что в два раза меньше рекордного показателя прошлого года.

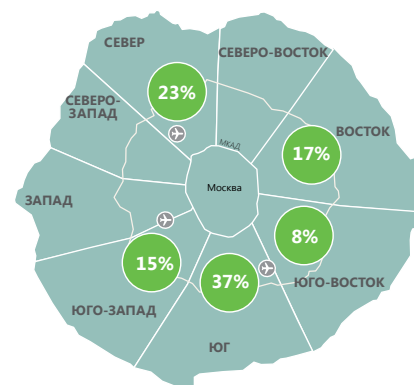
Анализ текущей активности позволяет утверждать, что объем сделок по аренде и продаже складских площадей на московском рынке до конца года может составить порядка 700–800 тыс. м², что сравнимо с прошлогодними показателями. Выгодные предложения на рынке приведут к большему объему переездов в случае окончания срока существующего контракта. Основная доля сделок по-прежнему будет приходиться на компании, оперирующие в сфере розничной торговли – преимущественно продуктовые сети и DIY-операторы.

На фоне сокращения объемов ввода новых складских площадей и сохранения активности арендаторов на текущем уровне к концу года мы можем наблюдать умень-

шение уровня вакантных площадей до 9%. Арендные ставки, по нашему мнению, останутся на прежнем уровне.

В 2016 г. возможное улучшение экономической ситуации и отмена санкций могут привести к увеличению спроса на качественные складские помещения, что в совокупности с низким объемом нового спекулятивного предложения может существенно снизить уровень вакантных площадей и скорректировать арендные ставки в сторону увеличения. Стоит отметить, что похожая ситуация наблюдалась после кризиса 2008–2009 гг., когда уровень вакантных помещений упал на 11 п. п. и составлял менее 1%.

Распределение строящихся складских площадей, ввод в эксплуатацию которых запланирован до конца 2015 г., в зависимости от направления



Источник: Knight Frank Research, 2015



PNK-Северное Шереметьево, Московская область, Рогачевское ш., 27 км от МКАД

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Ясько

Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@ru.knightfrank.com

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Вячеслав Холопов

Партнер, Директор, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000



© Knight Frank LLP 2015 – 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.