



I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ТЕНДЕНЦИИ

- Первое полугодие 2011 г. было отмечено рядом крупных сделок аренды и продажи на рынке складской недвижимости Московского региона.
- За первые 6 месяцев текущего года было введено в эксплуатацию чуть более 65 тыс. м², при этом общая площадь сделок аренды и купли-продажи составила 520 тыс. м² – в 8 раз больше, чем объем нового предложения.
- Возобновляется активное строительство складских комплексов, но сформировавшийся дефицит площадей будет удовлетворен не раньше 2012 г.

I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Вячеслав Холопов
директор Департамента
индустриальной и складской
недвижимости и земли, Knight
Frank

«В первом полугодии 2011 года были заключены несколько очень крупных сделок аренды и продажи складских помещений, по своему масштабу – от 40 тыс. м² до 75 тыс. м² – близких к сделкам докризисного периода. Мы ожидаем, что конкуренция между потенциальными арендаторами за качественные помещения до конца года только усилится, и лишь введение в эксплуатацию новых проектов в 2012 году поможет снять ажиотажный спрос».

Ключевые события

- В первом полугодии 2011 г. на рынке складской недвижимости Московского региона были заключены две инвестиционные сделки:
Фонд Hines Global REIT приобрел у AIG European Real Estate Partners складской комплекс площадью 75 тыс. м² в г. Химки. Это первая покупка фонда в России, сумма сделки могла составить \$80 млн.
Пул инвесторов, представленный инвестиционным фондом PPF и гендиректором Giffels Management Russia Крисом ван Ритом с партнерами, приобрел индустриальный парк «Южные ворота» у Grove International Partners (контролирует девелопера объекта Giffels Management Russia). Сумма этой сделки составила около \$90 млн.
- Во II квартале консультанты Knight Frank закрыли крупнейшую на рынке сделку в формате built-to-suit: было продано около 50 тыс. м² в новом проекте PNK Group - логопарке «ПНК-Внуково». Ранее холдинг «ТВОЕ» приобрел у того же девелопера здание площадью более 24 тыс. м² в составе логистического парка «ПНК-Чехов».

| Основные показатели | Динамика* | | |
|---|-----------|---------|---|
| Общий объем предложения (классы А, В, С), млн м ² | 10,65 | | |
| | Класс А | Класс В | |
| Общий объем качественного предложения, млн м ² | 4,31 | 1,91 | |
| Общий объем качественного предложения, млн м ² | 6,22 | | |
| Прирост предложения в первом полугодии 2011 г., тыс. м ² | 28,5 | 37,3 | |
| Ожидаемый прирост предложения во втором полугодии 2011 г., тыс. м ² | 280 | 0 | |
| Объем сделок аренды и купли-продажи в первом полугодии 2011 г., тыс. м ² | 520 | | ↑ |
| Средний уровень вакантных площадей, % | 3 | 6 | ↓ |
| Заявляемые арендные ставки, \$/м ² /год** | 125-135 | 95-115 | ↑ |
| Операционные расходы, \$/м ² /год | 35-50 | 25-40 | = |
| * по сравнению с аналогичным периодом прошлого года | | | |
| ** без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей | | | |
| Источник: Knight Frank Research, 2011 | | | |



Складской комплекс класса А «ПНК-Чехов», Симферопольское ш., 50 км.

- В апреле было объявлено о заключении крупнейшей для пост-кризисного рынка сделке аренды складских площадей: торговая сеть X5 Retail Group арендовала более 75 тыс. м² в логистическом парке «Raven Russia – Ногинск».
- Еще один рекорд принадлежит рынку ЗРЛ-услуг: компания «Алиди» арендовала около 40 тыс. м² в «ПНК-Чехов». Это стало крупнейшей сделкой аренды склада логистическим оператором с начала кризиса. Консультант сделки – компания Knight Frank.



Предложение

Рынок складской недвижимости Московского региона испытывает последствия приостановки строительства объектов во время острой фазы кризиса. По итогам текущего года объем нового строительства составит около 350 тыс. м² – самый низкий показатель для Московского региона с 2003 г.

В первом полугодии 2011 г. было введено в эксплуатацию 65,8 тыс. м² складских площадей, из них 28,5 тыс. м² относится к классу А, 37,3 тыс. м² – к классу В. Прирост предложения по-прежнему отстает от темпов поглощения, что способствует возвращению на рынок практики по заключению предварительных договоров аренды в строящихся проектах.

На второе полугодие намечен ввод в эксплуатацию около 280 тыс. м² современных складов. В случае реализации всех заявленных складских проектов, в следующем году объем нового предложения превысит 750 тыс. м². Проекты, анонсируемые девелоперами с середины 2010 г., начнут выходить на рынок не ранее 2012 г. Среди заявленных на 2012 г. проектов – ПНК Внуково (до 300 тыс. м², Киевское ш., 20 км от МКАД), МЛП Подольск, здания 4, 5 (81 тыс. м², Симферопольское ш., 17 км от МКАД), Giffels Южные Врата, здание 2 (51 тыс. м², трасса Дон, 30 км от МКАД), проект Ghelamco (62 тыс. м², Дмитровское ш., 33 км от МКАД) и др. В ряде проектов предусмотрено строительство корпусов «под ключ», в том числе на продажу.

Спрос

На рынке аренды складских площадей, несмотря на сокращение доступного предложения, наблюдается высокая активность. Во II квартале 2011 г. в Московском регионе зафиксирован максимальный с 2007 г. квартальный объем поглощения качественных складских площадей: по итогам квартала было арендовано и куплено около 360 тыс. м². Из них к классу А относится более 300 тыс. м², к классу В – почти 60 тыс. м².

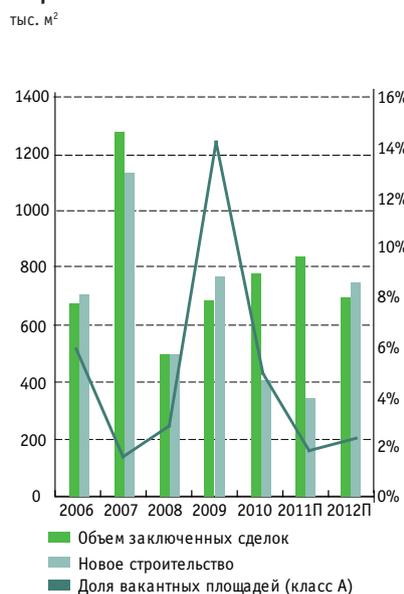
В целом, 2011 г. обещает стать рекордным по объему сделок с начала кризиса. Совокупная площадь реализованных складских площадей по итогам первого полугодия достигла 520 тыс. м² (показатель аналогичного периода 2010 г. – 380 тыс. м²). Всего в 2011 г. может быть арендовано и куплено для собственных нужд более 850 тыс. м² (в 2010 г. – 780 тыс. м²).

Примеры складских проектов, ожидаемых к вводу во втором полугодии 2011 г.

| Наименование | Расположение | Площадь, м ² | Девелопер |
|------------------------------|--|-------------------------|--|
| ПНК-Чехов, зд. 8 | Симферопольское ш., 49 км от МКАД | 39500 | PNK Group |
| Белая Дача, зд. 5 | Новорязанское ш., 4 км от МКАД | 32000 | Hines International, «Агрофирма Белая Дача». |
| Крекшино, зд. 4 | между Минским и Киевским ш., 24 км от МКАД | 20000 | РосЕвроДевелопмент |
| Инфрастрой Быково, зд.С | Новорязанское ш., 19 км от МКАД | 34000 | Инфрастрой Быково |
| Raven Russia-Климовск, зд. 4 | Симферопольское ш., 21 км от МКАД | 19000 | Raven Russia |

Источник: Knight Frank Research, 2011

Разрыв между объемом поглощения и приростом предложения складов в Московском регионе сократится не ранее 2012 г.



Источник: Knight Frank Research, 2011

Столь высокий объем сделок в первом полугодии является результатом возобновления планов развития торговых операторов и дистрибьюторов, и, как следствие 3pl-операторов. Во втором полугодии активность арендаторов сохранится, однако дефицит нового предложения, а также возросшие ставки аренды, будут являться сдерживающими факторами для дальнейшего роста темпов поглощения складских площадей.

Максимальная доля в структуре спроса на качественные складские площади в Московском регионе принадлежит торговым операторам



Источник: Knight Frank Research, 2011

Уровень вакантных площадей к концу первого полугодия 2011 г. приблизился к 3% для складских комплексов класса А и к 7% для класса В.

Среди арендаторов современных складов преобладают российские компании – их доля в общем объеме арендуемых складских площадей классов А и В возросла с 60% в 2008 г. до 74% в 2010 и в 2011 гг.

I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Торговые операторы преобладают в общей структуре спроса на складские площади – по итогам первого полугодия 2011 г. на них пришлось 32% арендованных и купленных складских площадей. Планы динамичного развития, принятые рядом ритейлеров в конце 2010 г., позволяют рассчитывать на дальнейшее увеличение спроса со стороны этой группы арендаторов.

Среди других арендаторов складов – производители и дистрибьюторы быстрооборотимых товаров, товаров народного потребления и b2b продукции, а также 3pl-операторы.

Активность логистических операторов является важным показателем состояния рынка. В кризис их доля в структуре спроса сократилась с 44% в 2007 г. до 10-12% в 2009 и 2010 г. Однако в первом полугодии 2011 г. логистическими компаниями было заключено несколько крупных сделок аренды, в результате их доля в структуре спроса превысила 20%. При этом логистические компании по-прежнему проявляют осмотрительность, арендуя склады преимущественно под конкретного клиента.

Коммерческие условия

Дефицит складских площадей на рынке Московского региона является движущим фактором для роста запрашиваемых собственниками арендных ставок. К концу первого полугодия 2011 г. максимальная арендная ставка предложения площадей класса А достигла \$135/м²/год (базовая ставка аренды для сухого склада). При этом завершенных сделок по такой ставке пока немного: большинство сделок заключается по ставке \$125 - 130/м²/год, сделки по ставке \$135 начали заключаться лишь в конце II квартала. Для помещений класса В стоимость аренды варьируется в диапазоне \$95-115/м²/год.

Важно отметить, что ставки аренды в Московском регионе достигли такого уровня, при котором, с одной стороны, строительство складов снова становится привлекательным для девелоперов, а с другой – аренда склада класса А становится экономически не выгодной для ряда потенциальных арендаторов. Первый фактор подтверждается появлением на рынке новых проектов складских комплексов. При этом второй фактор может оказать негативное влияние на спрос, что, в свою очередь, будет препятствовать дальнейшему росту ставок аренды.

Наиболее распространенный срок договора аренды для крупных арендаторов – 5-10 лет. Величина операционных расходов сохраняется в диапазоне \$35-45/м²/год

для помещений класса А, \$25-40/м²/год для складов класса В. Ежегодная индексация, в большинстве случаев предусматриваемая договором аренды, составляет от 3% до 8-9% (официальный уровень инфляции в РФ).

Прогноз

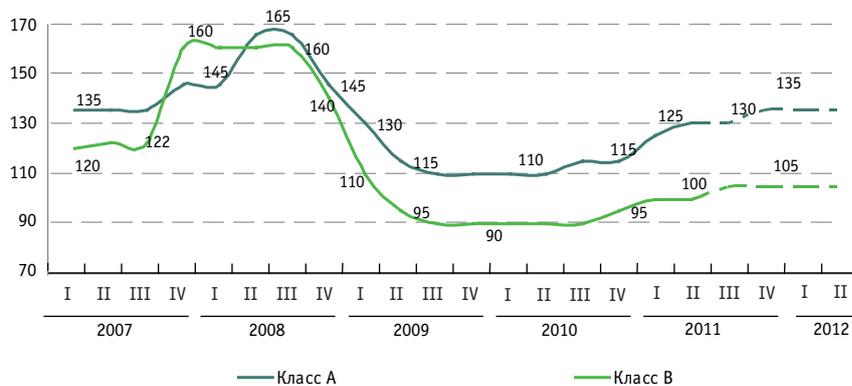
Дальнейший рост темпов поглощения складских площадей будет ограничен дефицитом доступного предложения. Кроме того, ожидается традиционное летнее снижение активности арендаторов в III квартале 2011 г. В связи с этим, по нашим прогнозам, объем сделок на рынке Московского региона во второй половине 2011 г. не превысит показателя первого полугодия, составив около 350-370 тыс. м².

Объем нового строительства составит не более 280 тыс. м², общий прирост предложения в 2011 г. не превысит 350 тыс.м². В 2012 году на рынок начнут выходить новые проекты, в том числе новые фазы существующих складских комплексов, в результате чего рынок может пополниться 700-750 тыс. м² качественных складских площадей.

Рост арендных ставок будет сдерживаться платежеспособностью арендаторов, однако к концу 2011 г. максимальная заявляемая арендная ставка для складов класса А в радиусе до 25 км от МКАД, по нашим прогнозам, может достичь \$140/м²/год (не включая НДС и операционные платежи). В 2012 г. ожидается стабилизация ставок аренды в связи с выходом на рынок значительного объема новых складских проектов.

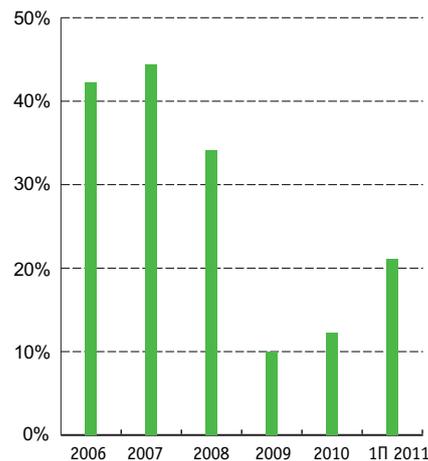
Во II квартале 2011 г. средняя ставка аренды для складов класса А составила \$125-130 м²/год, во втором полугодии ожидается рост числа сделок по ставке \$135 м²/год (не включая НДС, коммунальные и операционные расходы)

\$/м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2011

Доля логистических операторов в общем объеме сделок на рынке складов выросла с 12% в 2010 г. до 21% в первом полугодии 2011 г.



Источник: Knight Frank Research, 2011

Дефицит доступных для немедленной аренды качественных складских помещений будет побуждать компании к долгосрочному планированию потребности в складских мощностях. Сохраняющийся на высоком уровне спрос компании будут удовлетворять путем заключения предварительных договоров аренды в строящихся проектах, а также с помощью сотрудничества с девелопером в формате built-to-suit.

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

Станислав Тихонов

Партнер
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов

Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш

Партнер
Sergey.Gipsh@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов

Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева

Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи

Евгений Семенов

Директор
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова

Руководитель отдела оценки
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург

Николай Пашков

Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



Киев

Михаил Ермоленко

Генеральный директор
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка

Мария Котова

Исполнительный директор
maria.kotova@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 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 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
© Knight Frank 2011

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

КИЕВ

04071,
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +380 (44) 545 6122

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.



Knight Frank
Newmark
Global