



I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I квартале 2012 г. было введено в эксплуатацию 105,7 тыс. м² качественных складских площадей, что в 8 раз превышает показатель за аналогичный период 2011 г. До конца года планируется ввод в эксплуатацию более 670 тыс. м² качественных складских площадей.
- Ставки аренды в качественных складских комплексах не изменились в течение I квартала 2012 г. и остались на уровне 130-135 \$/м²/год для класса А и 110-125 \$/м²/год для класса В (не включая НДС, операционные расходы и коммунальные платежи).
- До конца текущего года прогнозируется небольшой рост доли вакантных площадей до отметки в 2-2,5%.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«I квартал 2012 г. был достаточно спокойным для рынка складской недвижимости московского региона. Хочется отметить, что девелоперы сдали в эксплуатацию новые складские площади согласно заявленным ранее срокам, и это в некоторой степени ослабило острый дефицит качественных складских площадей. Более того, до конца года мы предполагаем, что объем нового строительства составит 670 тыс. м². Поэтому можно ожидать стабилизации арендных ставок после их значительного роста в 2011 г.».

Ключевые события

- Ряд компаний принял решение о строительстве в региональных городах складов для собственных нужд. В первую очередь, это крупные организации, занимающиеся розничной и оптовой торговлей, производители, а также логистические операторы. К примеру, концерн Bosch открыл собственный склад в Новосибирске, компания «Сладкая жизнь» открыла складской комплекс в Дзержинске, торговый оператор «Магнит» открыл распределительный центр в городе Лермонтов Ставропольского края. Во многом именно благодаря этим комплексам объемы нового строительства в регионах будут расти в ближайшие 2-3 года.
- Американский инвестиционный фонд Hines Global REIT отказался от приобретения логистического комплекса площадью 393 тыс. м² в городе Чехов Московской области.

Предложение

В I квартале 2012 г. было введено 105,7 тыс. м² складских площадей класса А. Этот показатель в 8 раз превышает значение за аналогичный период 2011 г.

Основные показатели	Класс А	Класс В	Динамика
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	6 628		↑
в том числе, тыс. м ²	4 716	1 912	↑
Прирост предложения в I квартале 2012 г., тыс. м ²	105,7	-	↑
Ожидаемый прирост предложения до конца 2012 г., тыс. м ²	670		↑
Общий объем поглощения в I квартале 2012 г., тыс. м ²	175,1		↓
Средний уровень вакантных площадей, %	1,2	2,0	↑
Запрашиваемые арендные ставки*, \$/ м ² /год	130-135	110-125	→
Операционные расходы, \$/ м ² /год	35-45	25-50	→
Ставка капитализации, %	10-10,5	11-12	→

* Не включая НДС, операционные расходы и коммунальные платежи
Источник: Knight Frank Research, 2012





Ключевые объекты, вышедшие на рынок в I квартале 2012 г.

Название	Расположение	Площадь, м ²	Девелопер
Внуково Логистик, корпуса 5, 6	Боровское ш., 17 км от МКАД	18 300	Тушино Пиво
МЛП Подольск, здания 5, 6	Симферопольское ш., 17 км от МКАД	81 400	MLP

Источник: Knight Frank Research, 2012

Спрос

В I квартале 2012 г. спрос на качественные складские площади снизился по сравнению со второй половиной 2011 г. Это связано, прежде всего, с сезонным колебанием спроса, и кроме того, с некоторой неопределенностью, созданной выборами президента Российской Федерации. Тем не менее, общий объем поглощения в московском регионе на 10% больше, чем он же за аналогичный период предыдущего года и составляет 175 тыс. м².

Если говорить о географическом распределении сделок, то стоит отметить, что, как и ранее, основная их доля (71%) сконцентрирована в московском регионе.

Доля вакантных площадей в классе А выросла до значения 1,2% с околонулевых отметок в конце 2011 г. Большая часть свободных помещений сосредоточена на объектах, расположенных на южном направлении, так как именно здесь наиболее интенсивен рост объема нового предложения.

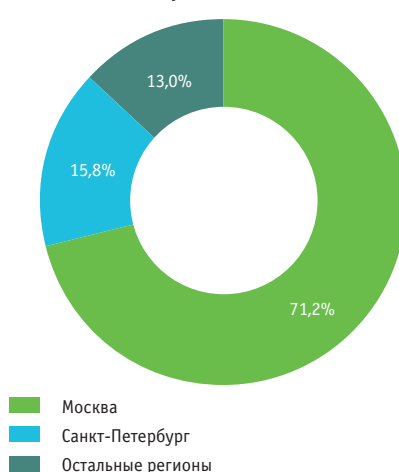
Минимальный размер предлагаемого в аренду блока в складах класса А в московском регионе варьируется в диапазоне от 4 до 6 тыс. м². Иная ситуация на региональных рынках, где арендодатели готовы сдавать в аренду блоки площадью менее 2 тыс. м² даже в качественных проектах.

Объем качественных складских площадей и уровень вакантных площадей



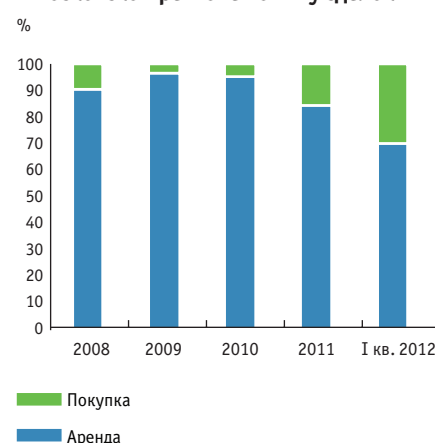
Источник: Knight Frank Research, 2012

Распределение общего объема поглощения по регионам России



Источник: Knight Frank Research, 2012

Распределение поглощения в московском регионе по типу сделок



Источник: Knight Frank Research, 2012

I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Доля иностранных компаний в общем объеме поглощения



Источник: Knight Frank Research, 2012

Доля сделок, заключенных на складском рынке Санкт-Петербурга, составила 15,8%.

Кроме того, в I квартале 2012 г. продолжился рост размера средней сделки в московском регионе, который составил 12,1 тыс. м². Это вызвано как собственно увеличением среднего размера заявки, так и значительным ростом доли сделок по купле-продаже складских площадей, которые в среднем больше по объему, чем сделки по аренде. Доля купленных площадей составила 30%, что на 15 п.п. больше, чем в 2011 г. Мы ожидаем, что этот показатель останется на том же уровне по итогам всего 2012 г.



Динамика средних арендных ставок для складских комплексов классов А и В

\$/м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2012

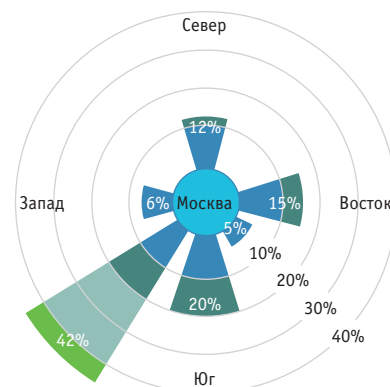
При этом стоит отметить, что покупателями складских площадей для собственного использования выступают пока только российские компании. Здесь важно понимать, что под иностранными компаниями понимаются не только те, которые зарегистрированы в другом государстве, но и компании, зарегистрированные на территории России, однако являющиеся представительствами международных организаций. Всего по итогам I квартала 2012 г. на российские компании пришлось 73,3% от общего объема поглощения, что примерно соответствует показателям 2011 г.

Коммерческие условия

За I квартал 2012 г. запрашиваемые ставки аренды на рынке складской недвижимости московского региона не изменились. В среднем для объектов класса А они находятся на уровне 130-135 \$/м²/год. При этом в некоторых складских комплексах,



Географическое распределение нового предложения, планируемого к вводу в 2012 г.



Источник: Knight Frank Research, 2012

Прогноз

До конца текущего года мы прогнозируем ввод в эксплуатацию около 670 тыс. м² качественных складских площадей. Таким образом, общий объем нового качественного предложения, вышедшего на рынок в 2012 г., может составить около 800 тыс. м², что более чем в 2 раза превышает аналогичный показатель 2011 г. Подобный объем ввода складских комплексов сопоставим с докризисным уровнем.

Как и в 2011 г., наиболее активное строительство складских комплексов ведется на юго-западном и южном направлениях. На северном направлении, где дефицит складов ощущается наиболее остро, планируется ввод в эксплуатацию не более 110 тыс. м² складских площадей, однако уже в 2013 г. объем предложения на северном направлении может существенно вырасти. Стоит отметить, что арендаторы готовы подписывать предварительные договоры аренды на объекты, расположенные в этом направлении, более чем за полгода до сдачи объекта в эксплуатацию.

Сложившаяся ситуация приводит к тому, что ставки аренды в направлениях, где дефицит ощущается особенно остро (к примеру, на севере и западе МО), находятся на несколько более высоком уровне: 135-140 \$/м²/год.

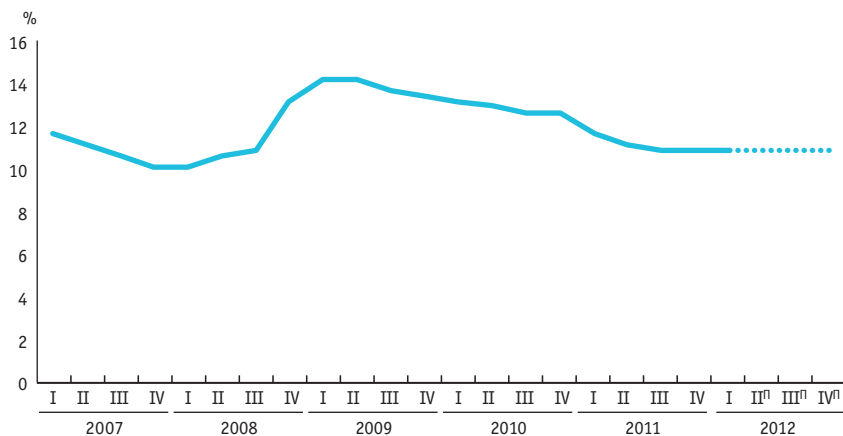
В среднем на территории всего московского региона в ближайшем квартале мы не ожидаем значительных изменений коммерческих условий аренды или продажи: к концу года предлагаемые ставки аренды на склады класса А составят 130-140 \$/м²/год (не включая НДС, операционные расходы и коммунальные платежи). Мы также не ожидаем изменений доходности складских объектов: ставки капитализации останутся на уровне показателей 2011 г.

например расположенных вблизи МКАД, запрашиваемые арендные ставки могут превышать 145 \$/м²/год. Операционные расходы в складах класса А также остались на прежнем уровне – 35-45 \$/м²/год.

Ставки аренды в объектах класса В варьируются в диапазоне от 110 до 125 \$/м²/год, операционные расходы – от 25 до 45 \$/м²/год.

В I квартале 2012 г. ставка капитализации также осталась без изменения по сравнению с концом 2011 г.: для качественных складских объектов средний показатель составляет 11%. При этом средняя стоимость предложения складских площадей класса А варьируется в диапазоне от 1250 до 1400 \$/м².

Динамика ставки капитализации для качественных складских комплексов



Источник: Knight Frank Research, 2012

**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**

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

**Торговая недвижимость**

Сергей Гипш
Директор, Россия и СНГ, Партнер
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

**Элитная жилая недвижимость**

Елена Юргенева
Директор, Россия и СНГ
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com

**Иностранные инвестиции**

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com

**Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью**

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

**Инвестиции и продажи**

Евгений Семенов
Директор, Партнер
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

**Оценка недвижимости**

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com

**Маркетинг, PR и исследования рынка, HR**

Мария Котова
Партнер, Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com

**Развитие бизнеса**

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

**Санкт-Петербург**

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

**Киев**

Ярослава Чапко
Директор по развитию бизнеса
yaroslava.chapko@ua.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 2012

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11,
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