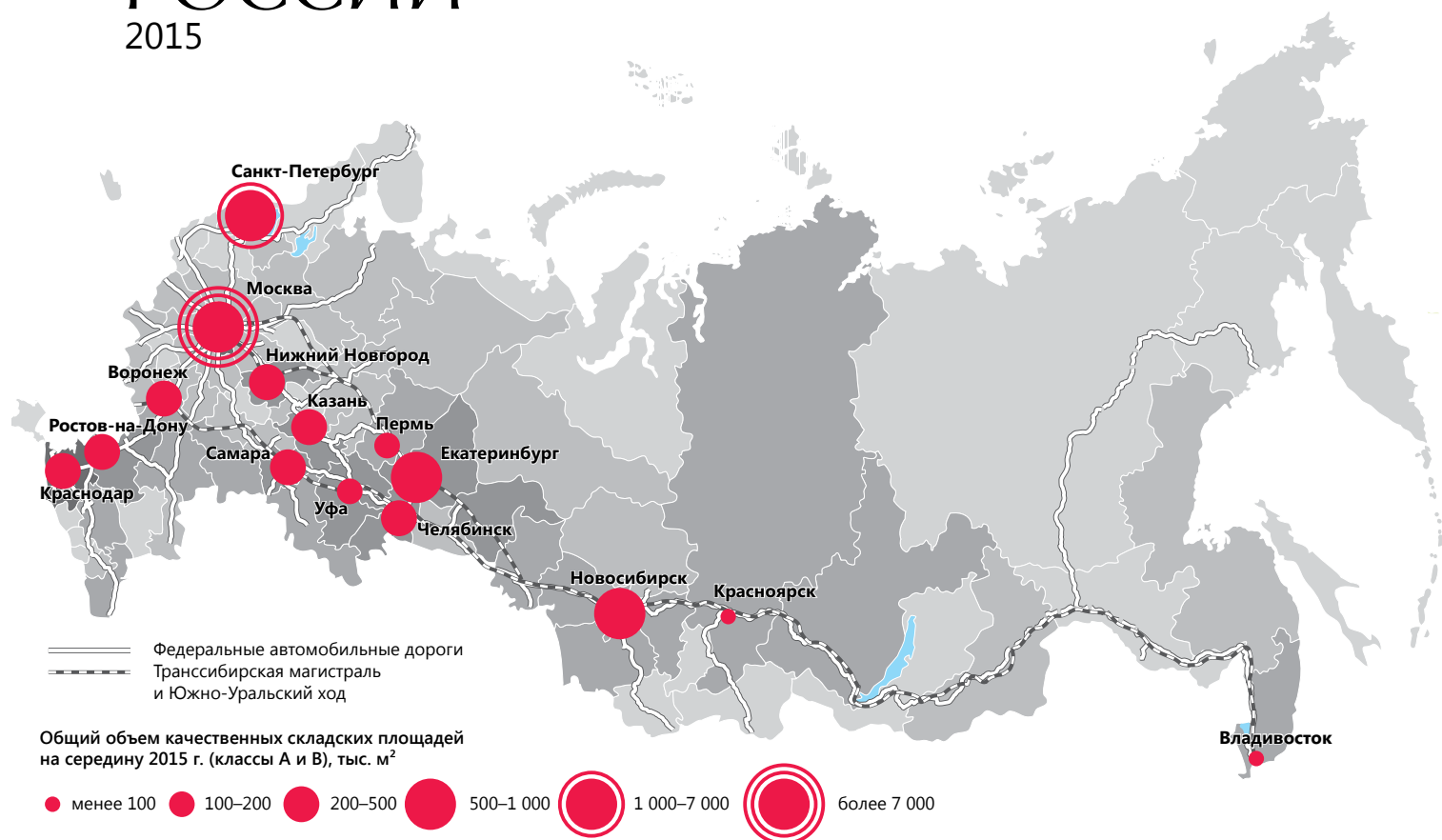


РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ 2015



Сегмент складской недвижимости России, начавший свое развитие около 10 лет назад, традиционно концентрировался в Московском регионе и Санкт-Петербурге. Однако по мере насыщения рынка, развития торговой инфраструктуры и увеличения объемов потребления в регионах, а также развития дорожной сети на карте складской недвижимости России начали формироваться новые транспортно-логистические хабы. Сегодня объем качественных складских площадей сконцентрирован вблизи городов, которые являются не только дистрибуционными, но и крупными

потребительскими центрами. При этом логичным является расположение логистических узлов на расстоянии от 600 км друг от друга («транспортное плечо»).

Московский регион и Санкт-Петербург по-прежнему остаются основными рынками спроса на качественные склады, однако региональные города уже на протяжении 3 лет демонстрируют увеличение объемов поглощения складских площадей, привлекая местных, а также федеральных и иностранных арендаторов и покупателей.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКОВ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ГОРОДОВ

Дефицит качественного спекулятивного предложения

Объем предложения складских площадей в регионах в значительной степени формируется за счет низкокачественных складских объектов, представленных бывшими промышленными объектами, зачастую расположенными в черте города. Подобные объекты востребованы у местных компаний, нуждающихся в блоках малой площади и не готовых к более высоким ставкам аренды.

Спрос со стороны операторов розничной торговли

Несмотря на снижение объемов поглощения качественных складских площадей как в Московском регионе, так и на рынках региональных городов, структура спроса изменилась незначительно. Основной спрос предъявляют операторы розничной торговли, которые на фоне увеличения объемов розничного товарооборота осуществляют активную экспансию в регионы.

Ставки аренды в регионах на уровне показателей рынка Московского региона

На фоне увеличения доли вакантных площадей и снижения объема спроса на рынке складской недвижимости Московского региона запрашиваемые ставки аренды демонстрируют снижение. В свою очередь, в региональных городах зачастую отмечается нехватка качественного предложения, что способствует стабильному уровню арендных ставок. В некоторых городах может наблюдаться снижение ставок аренды на фоне увеличения объемов планируемых к вводу в эксплуатацию объектов, однако разнонаправленная динамика ценовых показателей Московского региона и рынков большинства региональных городов привела к тому, что запрашиваемые ставки аренды находятся на сопоставимом уровне.

В отличие от рынка складской недвижимости Московского региона, где коммерческие условия традиционно номинировались в иностранной валюте, а в связи с валютными колебаниями декабря 2014 г. – января 2015 г. произошел массовый переход на российскую национальную валюту, рынки региональных городов, включая Санкт-Петербург, в большей части всегда функционировали в рублях.

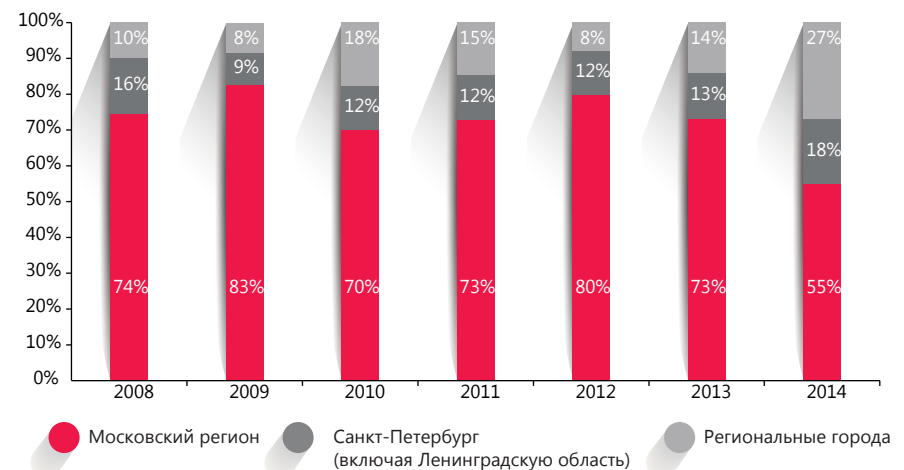
Строительство складских объектов формата built-to-suit

Компании, выходящие на рынок региональных городов, сталкиваются с отсутствием подходящих складских площадей, в результате чего вынуждены прибегать к строительству склада формата built-to-suit. В свою очередь, девелоперы, у которых есть планы по строительству складских объектов, в большинстве случаев приостановили или пересмотрели планы: одни переориентировались на строительство под конкретного клиента, другие отказались от реализации проекта.

Логистика в промышленных парках

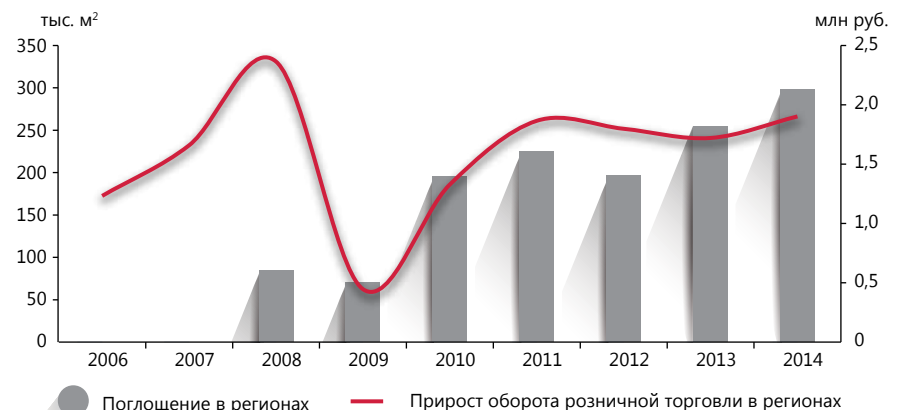
Индустриальные парки, создавая условия для эффективного размещения производства, одновременно являются одним из векторов развития складского рынка. Компании-резиденты индустриальных парков часто используют земельные участки для размещения складских объектов как для собственных нужд, так для сдачи площадей в аренду. Так, сегодня за пределами Московского региона и Санкт-Петербурга (включая Ленинградскую область) функционирует 33 индустриальных парка.

Динамика распределения сделок по аренде и покупке складских площадей в России



Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика прироста оборота розничной торговли и поглощения складских площадей в регионах



Источник: Росстат, Knight Frank Research, 2015

Ключевые показатели рынков складской недвижимости России*

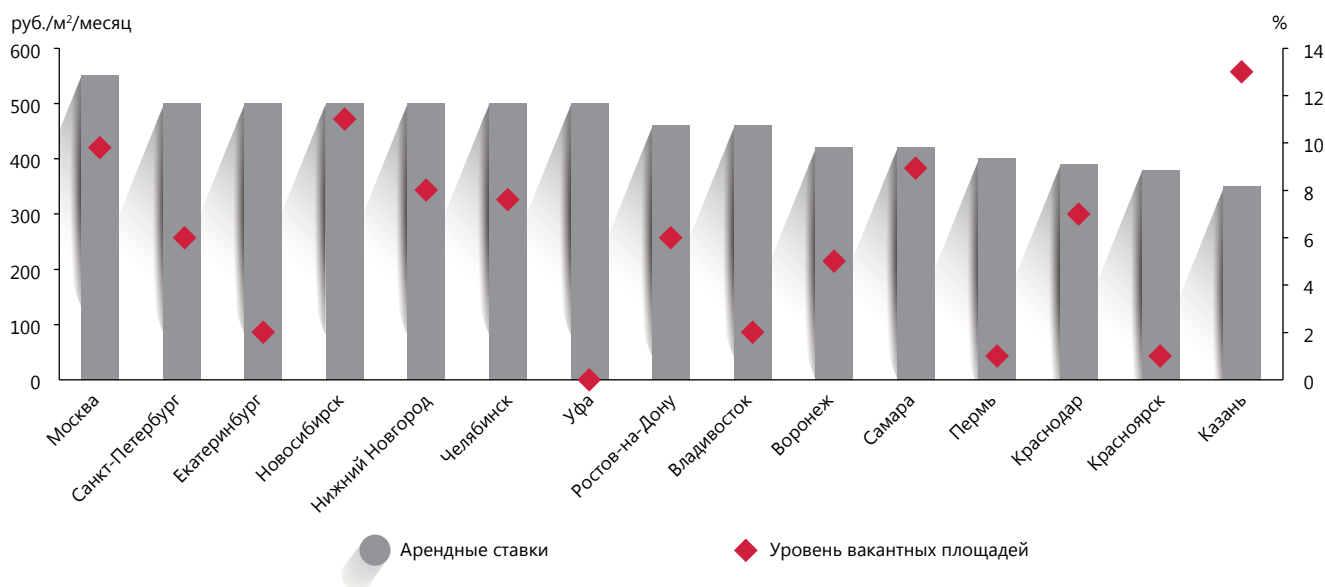
Административный центр субъекта РФ	Общий объем качественных складских площадей на май 2015 г. (классы А и В), тыс. м ²	Численность населения на 1 января 2015 г., тыс. чел.	Оборот розничной торговли в 2014 г., млрд руб.	Арендные ставки, руб./м ² /месяц**	Уровень вакантных площадей, %
Москва	9 700	19 420,6	4 436,9	450–650	9,8
Санкт-Петербург	2 647	6 971,1	1 001,2	400–600	6
Екатеринбург	795	4 327,6	998,6	450–550	2
Новосибирск	743	2 746,7	462,6	450–550	11
Казань	459	3 855,3	781,0	330–380	13
Воронеж	412	2 331,5	422,9	400–450	5
Ростов-на-Дону	377	4 242,3	754,1	420–500	6
Самара	328	3 211,6	622,9	380–450	9
Нижний Новгород	360	3 270,6	623,1	450–550	8
Краснодар	220	5 453,9	1 064,0	360–420	7
Челябинск	201	3 496,3	538,8	490–520	8
Пермь	120	2 637,7	487,4	390–420	1
Уфа	100	4 071,6	781,3	500	0,5
Красноярск	89	2 859,8	490,8	350–400	1
Владивосток	61	1 933,4	279,5	420–500	2

* 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, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Росстат, Knight Frank Research, 2015

Средние ставки аренды* качественных складских площадей в различных городах России



* С учетом НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2015

© Knight Frank 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.

МОСКВА
115054,
ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse

Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011