

ОБЗОР

2014 ГОД

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем введенных в эксплуатацию в 2014 г. складских площадей в Московском регионе превысил показатель предыдущего года в 2 раза и составил более 1,6 млн м².

Доля вакантных площадей по итогам 2014 г. достигла уровня 9,2%, что в абсолютном выражении составляет порядка более 800 тыс. м².

По итогам 2014 г. общий объем поглощения качественных складских площадей на рынке России составил порядка 1,4 млн м², что на 20% меньше показателя 2013 г.

Средняя запрашиваемая ставка аренды, номинированная в российских рублях, находится на уровне 6 500 руб./м²/год (включая операционные расходы и НДС; коммунальные услуги оплачиваются отдельно).



Vyacheslav Holopov

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

«В текущих неблагоприятных экономических и geopolитических условиях рынок складской недвижимости быстрее других сегментов адаптировался к новым реалиям. Мы в течение последних 10 лет привыкали к понятым для международных инвесторов условиям – чистая арендная ставка, долгосрочные (в основном от 5 до 10 лет) контракты аренды и т. д., но за последние 4 месяца 2014 г. складской рынок почти полностью перешел на рублевые ставки по системе «все включено» на ближайшие 2–3 года. В 2015 г. мы увидим ряд интересных сделок, ведь текущие условия создают все возможности для оптимизации затрат на логистику для крупных операторов: достаточный выбор объектов, расторгаемые через 2–3 года контракты и рублевые ставки позволяют достичь существенной экономии и снизить риски для арендаторов. Да и покупателям есть смысл задуматься о вложении денег в склады: сейчас, пожалуй, наиболее выгодное время для приобретений».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	9 570 ▲	
в том числе, тыс. м ²	7 619 ▲	1 951 ▲
Объем ввода в эксплуатацию в 2014 г., тыс. м ²	1 637 ▲	
Объем поглощения в 2014 г., тыс. м ²	910,9 ▼	
Доля вакантных площадей, %	9,2% ▲	
Заявляемые арендные ставки, руб./м ² /год	3 500–6 500 ▲	
Операционные расходы, руб./м ² /год	900–1 200 ▶	
Ставки капитализации, %	11,5–12,5 ▲	12,0–14,0 ▲

* Изменение по сравнению с показателями конца 2013 г.

Источник: Knight Frank Research, 2015

Предложение

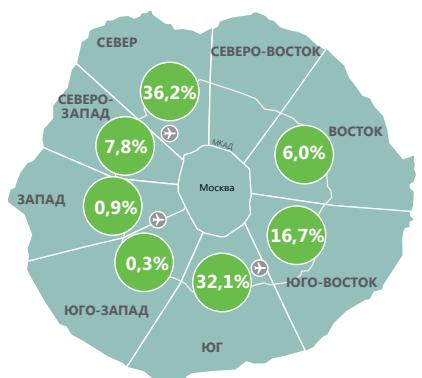
В 2014 г. на рынке качественной складской недвижимости Московского региона наблюдались высокие темпы строительства: объем нового предложения складских площадей составил около 1,6 млн м², что более чем в 2 раза превысило показатель 2013 г. Отметим, что большая часть предложения (около 40% или 680 тыс. м²) была введена в эксплуатацию в IV квартале 2014 г. В настоящий момент общий объем предложения складских объектов классов А и В превышает 9,5 млн м², из которых к классу А относится порядка 79%.

Основной объем нового строительства сосредоточен на севере, юго-востоке и юге Московского региона. По итогам года на эти направления пришлось порядка 85% от всего объема введенных в эксплуатацию качественных складских площадей.

Активное строительство складских помещений на севере Москвы (между Ленинградским и Дмитровским шоссе) обусловлено рядом причин. В первую очередь, северные направления позволяют осуществлять доставку товаров из ряда европейских и азиатских стран через порт Санкт-Петербурга в Москву. Также строительство дублера Ленинградского шоссе, открытие участка которого состоялось в конце 2014 г., существенно улучшает транспортную доступность района. Еще одним преимуществом данного направления является близость к крупнейшему аэропорту страны – Шереметьево.

Строительство значительного объема складской недвижимости на юге и юго-востоке Москвы связано с относительно низкой стоимостью земельных участков

Распределение введенных в эксплуатацию складских площадей в зависимости от направления



Источник: Knight Frank Research, 2015

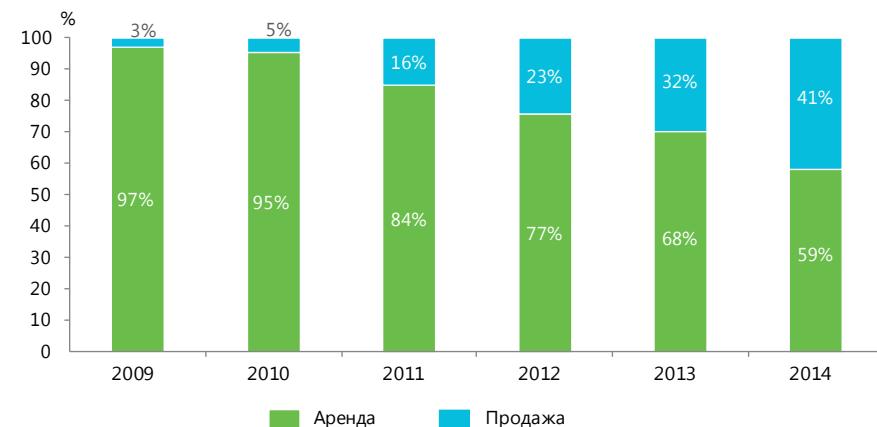
по сравнению с остальными направлениями. Данные направления имеют стратегическое значение, осуществляя движение товаров в южные и юго-восточные регионы России – именно здесь компании, активно работающие на региональных рынках, размещают свои объекты. Кроме этого на данный момент проводится масштабная реконструкция Новорязанского шоссе, завершение которой многократно увеличит пропускную способность трассы. Как следствие, повысится привлекательность направления для развития складского девелопмента.

На протяжении 2014 г. уровень вакантных площадей демонстрировал рост: увеличившись на 7 п. п. показатель достиг рекордного с 2009 г. уровня – 9,2%. Помимо значительного увеличения в 2014 г. введенных в эксплуатацию складских площадей, рост уровня вакантных площадей вызван снижением объемов спроса. В абсолютном выражении объем свободных площадей в складских объектах в Московском регионе составляет около 800 тыс. м². Таким образом, предложение свободных помещений в течение 2014 г. возросло более чем в 4 раза по сравнению с показателем 2013 г. Отметим, что объем вакантных площадей почти на 80% сформирован новым предложением.

Спрос

По итогам 2014 г. общий объем поглощения качественных складских площадей на рынке России составил порядка 1,4 млн м², что на 22% меньше рекордного показателя 2013 г. В Московском регионе было приобретено и арендовано порядка 910 тыс. м²

Распределение сделок по аренде и покупке складских помещений



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение объема сделок по профилю бизнеса арендаторов и покупателей складов

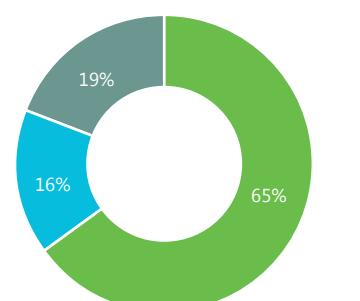


Источник: Knight Frank Research, 2015

(около 65% всего объема сделок): по сравнению с 2013 г. данный показатель демонстрирует снижение на 30%. Стоит отметить, что доля сделок на московском рынке сокращается на протяжении последних трех лет, в то время как на региональных рынках и рынке Санкт-Петербурга объем сделок увеличивается (35% против 27% в 2013 г.).

Средний размер сделки в Московском регионе уменьшился на 15% и составил 13 тыс. м². Только 17% совершенных сделок – это сделки с блоками площадью порядка 20 тыс. м² и более. Стоит отметить, что в 2013 г. доля подобных сделок составляла около 60%. По итогам 2014 г. также увеличилось количество сделок по продаже складских объектов: 41% в общей структуре сделок против 32% в 2013 г.

Распределение общего объема сделок в зависимости от региона

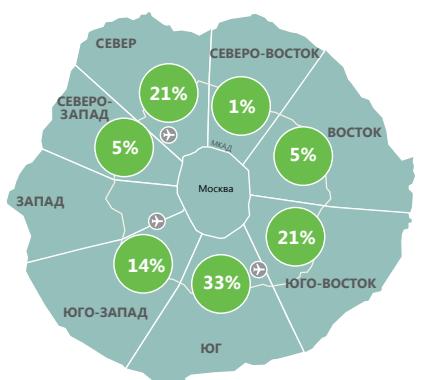


Московский регион
Санкт-Петербург и Ленинградская область
Другие региональные города

Источник: Knight Frank Research, 2015

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Распределение общего объема сделок в зависимости от направления



Источник: Knight Frank Research, 2015

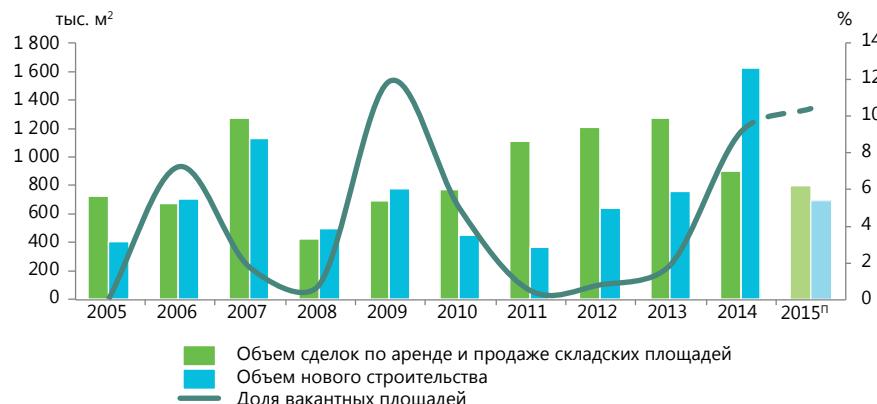
Наибольшую активность в части аренды и приобретения складских площадей в 2014 г. демонстрировали операторы различной торговли и компании-дистрибуторы. Именно торговые операторы являются основным потребителем складских площадей на протяжении последних 6 лет. Доля представителей on-line торговли в общем объеме сделок по аренде и покупке складских площадей сократилась до 1%.

Если говорить о географическом распределении спроса в Московском регионе, то, стоит отметить, что порядка 70% общего объема поглощения арендовано и куплено на южных направлениях (юг, юго-восток, юго-запад). На северном направлении, где ведется активное строительство, было арендовано и приобретено конечными пользователями порядка 21% от общего объема поглощения.

Коммерческие условия

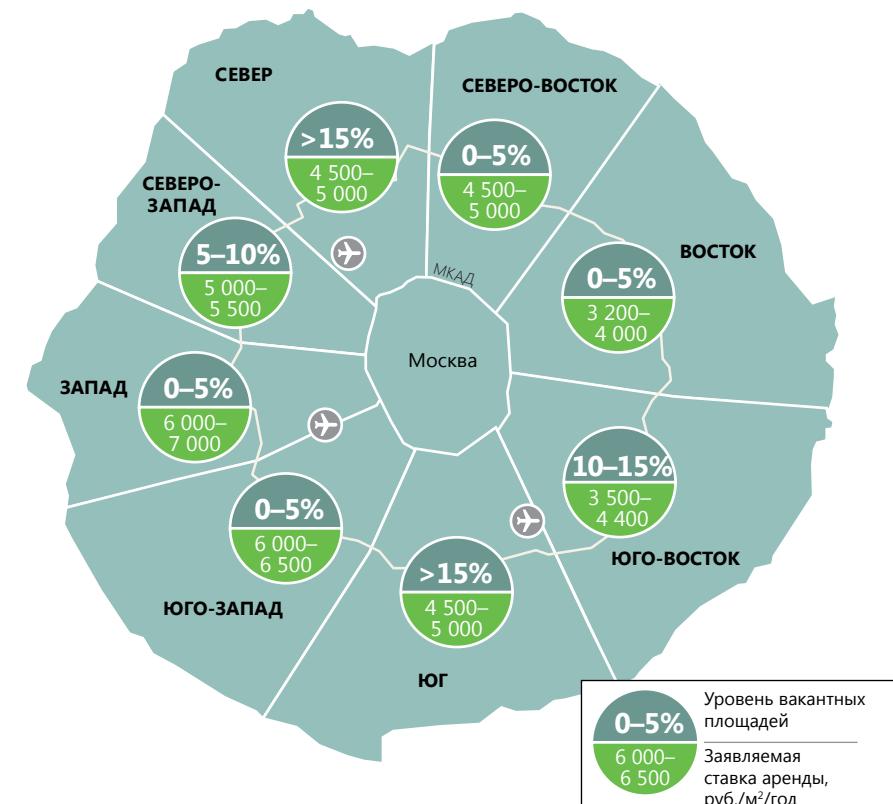
На протяжении первых трех кварталов 2014 г. запрашиваемые ставки аренды демонстрировали стабильность и находились в диапазоне 100–135 \$/м²/год (triple net) в зависимости от качества объекта, уровня его заполняемости, а также местоположения. В IV квартале 2014 г. на фоне значительных валютных колебаний и сокращения объема спроса, собственники объектов пересматривали коммерческие условия в сторону понижения, а также переходили на рублевые ставки аренды, и по итогам 2014 г. средняя запрашиваемая ставка аренды, номинированная

Динамика поглощения, ввода в эксплуатацию и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2015

Дифференциация запрашиваемых ставок аренды на складские площади в Москве в зависимости от направления



Источник: Knight Frank Research, 2015

в долларах США, находится в диапазоне 90–100 \$/м²/год. При этом количество предложений, ставки по которым номинированы в долларах, значительно сократилось. На дифференциацию арендных ставок в 2014 г. существенное влияние оказывал объем строящихся складских площадей. Так, наибольшее снижение по сравнению с прошлым годом было отме-

чено в объектах, расположенных на севере, юге и юго-востоке Москвы.

Ключевым событием на рынке складской недвижимости в 2014 г. стало увеличение количества предложений по аренде площадей, ставки аренды на которые номинированы в российских рублях. Большинство девелоперов, стараясь сократить объем

вакантных площадей, уже пересмотрели валюту договоров либо готовы обсуждать переход на рублевую ставку аренды в переговорах с потенциальным арендатором. Средняя запрашиваемая ставка аренды, номинированная в российских рублях, находится на уровне 6 500 руб./м²/год (включая операционные расходы и НДС; коммунальные услуги традиционно оплачиваются отдельно). Однако стоит отметить, что рублевая ставка аренды представляется при заключении краткосрочного договора аренды, либо в случае долгосрочной аренды, когда рублевый контракт предлагается сроком на 1–2 года с ежегодной индексацией по ИПЦ РФ и опцией разрыва договора аренды. По истечении данного срока предусматривается пересмотр коммерческих условий, а в ряде случаев – переход на долларовые ставки. Что касается покупки складских площадей, то цена предложения по состоянию на конец 2014 г. составляет 40–45 тыс. руб./м² (не включая НДС). Важно отметить, что себестоимость строительства качественных складских площадей примерно на четверть зависит от импортируемых из-за рубежа компонентов, что в текущей ситуации на фоне ослабления российского рубля может влиять на цену предложения.

Прогноз

Ситуация на рынке складской недвижимости в 2015 г. в значительной степени будет определяться динамикой макроэкономических показателей, а также геополитическим фоном, который сегодня оказывает влияние на всех участников рынка.

В 2015 г. к вводу в эксплуатацию заявлено более 1 млн м² складских площадей. На фоне снижающегося объема спроса и увеличивающейся доли свободных площадей, не все заявленные объекты будут введены в эксплуатацию: часть из них достраивается под конкретных клиентов, собственники ряда объектов будут пересматривать сроки ввода в эксплуатацию, чтобы сократить расходы на эксплуатацию незаполненных складских площадей. Наиболее вероятно, что по итогам 2015 г. в Московском регионе объем введенных в эксплуатацию качественных складских площадей не превысит 600–700 тыс. м².

Кроме этого, в ближайшее время развитием новых проектов будет заниматься ограниченное количество игроков, а количество новых складских проектов сократится. В текущей ситуации с целью минимизации рисков для девелоперов наиболее целесообразной стратегией выглядят реализация объектов формата built-to-suit.

В части спроса на складские площади в 2015 г. мы ожидаем сокращение объемов поглощения до уровня 700–800 тыс. м², а также изменения структуры поглощения. Прежде всего, торговые операторы и дистрибуторы, которые отмечают снижение оборотов бизнеса, сегодня пересматривают планы по развитию на российском рынке, что приведет к сокращению их доли в общем объеме сделок. Однако в текущей ситуации, в связи с девальвацией российского рубля и продовольственным эмбарго, мы ожидаем активного развития торговых сетей, ориентированных на эконом-сегмент, которые, занимая освободившиеся ниши, смогут стать одним из драйверов развития рынка.

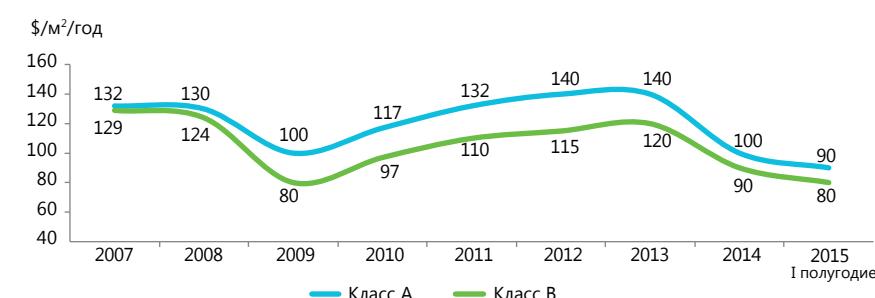
По нашим прогнозам, спрос на складские площади будет формироваться прежде всего за счет объектов, ставки аренды на которые номинированы в российских рублях, однако при согласовании условий долгосрочного договора аренды, собственники, имеющие валютное финансирование проектов, вероятнее всего, будут предусматривать пересогласование коммерческих условий через 1–2 года. Мы прогнозируем, что запрашиваемая ставка аренды в первой половине 2015 г. останется на прежнем уровне и будет находиться в диапазоне 6 300–6 800 руб./м²/год (включая операционные расходы и НДС).

Динамика запрашиваемых ставок аренды на складские площади в Москве в рублевом выражении



Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика запрашиваемых ставок аренды на складские площади в Москве в долларовом выражении



Источник: Knight Frank Research, 2015

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.