



III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Объем нового строительства в I-III кварталах 2012 г. в московском регионе составил 523 тыс. м², что на 43% больше, чем было построено за весь прошлый год. В 2013 г. этот показатель увеличится еще на 80% (по отношению к 2012 г.) и почти сравняется с пиковым 2007 г. Доля вакантных площадей в классе А при этом по-прежнему не превышает 1-2%.
- В III квартале 2012 г. объем поглощения на рынке складской недвижимости московского региона стал рекордно высоким – около 500 тыс. м².
- Ставки аренды на складские помещения остаются стабильными в 2012 г. с тенденцией к росту. Средняя арендная ставка для складских объектов класса А находится на уровне 135 \$/м²/год.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«В настоящее время объемы спроса и предложения практически сравнимы с тем уровнем, который мы наблюдали в 2007 г. Мы также рады констатировать, что подтверждаются наши прошлогодние прогнозы о значительном объеме нового строительства и высоком уровне спроса со стороны российских и зарубежных компаний. И если последний фактор способствует возникновению некоторого дефицита качественных складских площадей, то благодаря первому пока не возникает серьезного давления на ставки аренды.

На рынке присутствует немало арендаторов, интересующихся блоками значительной площади (от 15 тыс. м²), увеличился и средний размер сделок: так, в текущем году доля сделок с площадями свыше 20 тыс. м² составила почти четверть от общего объема в количественном исчислении (при том, что еще в прошлом году их было всего 13%).»

Предложение

Общий объем качественного предложения на рынке складской недвижимости московского региона по итогам III квартала превысил отметку в 5 млн м² в классе А, в классе В он составляет около 2 млн м². За прошедшие месяцы с начала 2012 г. на рынок вышло 523 тыс. м² складских помещений класса А и В, а по итогам всего текущего года мы ожидаем прирост нового предложения на уровне 735 тыс. м², что вдвое выше, чем в 2011 г.

Сложившаяся в кризисные 2008-2009 гг. ситуация привела к сокращению количества девелоперов, занимающихся реализацией складских комплексов. Основная часть построенных в 2011 г. объектов (72% от общего объема площадей) приходилась на крупнейших игроков рынка. В 2012 г. ситуация меняется: на рынок выходит ряд девелоперов, ранее не занимав-

Основные показатели. Динамика*

Общий объем предложения (классы А, В, С), тыс. м ²	11 950
---	--------

	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	5135 ▲	1922 ▲
Прирост предложения в III квартале 2012 г., тыс. м ²	254 ▲	
Ожидаемый прирост предложения за 2012 г., тыс. м ²	735 ▲	
Объем сделок аренды и продажи в III квартале 2012 г., тыс. м ²	500 ▲	
Средний уровень вакантных площадей, %	0,6 ▼	3,7 ▼
Заявляемые арендные ставки, \$/м ² /год**	135-145 ▲	100-130 ▲
Операционные расходы, \$/м ² /год	35-45 ►	25-40 ►

* по сравнению с предыдущим кварталом

** без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2012

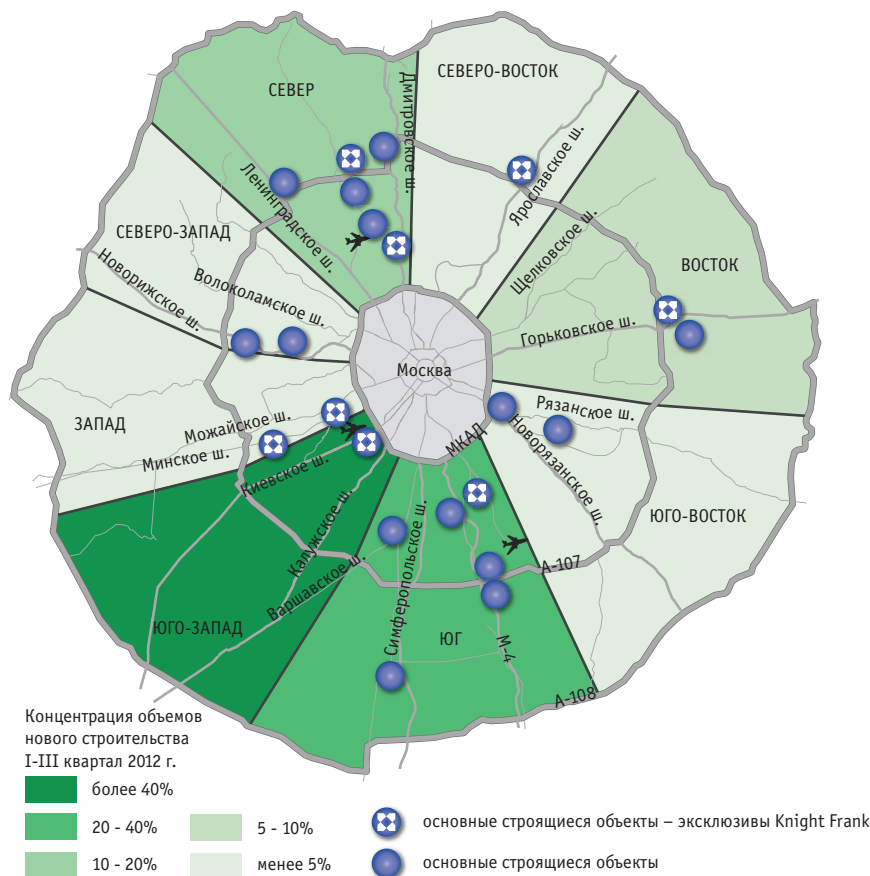
Ввод в эксплуатацию объектов складской недвижимости, доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2012



Географическое распределение строящихся складских проектов в московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2012

шихся развитием складских комплексов, на долю которых приходится около 35% годового объема нового строительства складов класса А и В. Данное изменение особенно заметно в абсолютных значениях: 100 тыс. м² в 2011 г. против 250 тыс. м² в 2012 г.

Основной объем нового строительства сосредоточен на юге и юго-западе Московской области: 70% новых складов, введенных в эксплуатацию за прошедшие 9 месяцев 2012 г., были построены именно там. На северное направление пришлось 15% ввода, наименьший объем наблюдался на западе, северо-западе и северо-востоке Московской области.

В прошлом году мы отмечали появление проектов формата built-to-suit, что было связано с возникшим на рынке дефицитом качественных складских площадей. За первые три квартала текущего года мы также видим значительное количество таких проектов. В частности, «Национальная компьютерная корпорация» приняла решение о реализации проекта формата built-to-suit (общая площадь – более 58 тыс. м², консультант сделки – Knight Frank).

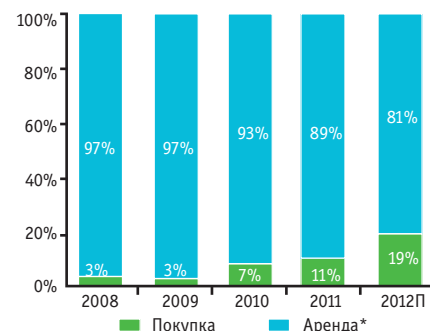
Стоит отметить, что на рынке появляется соответствующее такому спросу предложение:

ряд девелоперов готовы начинать строительство объектов, соответствующих индивидуальным требованиям клиента, после заключения договора с арендатором или покупателем. Кроме того на российском рынке складской недвижимости появился принципиально новый продукт – складские объекты, построенные для последующей продажи. Единичное предложение присутствовало на рынке и ранее, а в 2012 г. компанией PNK-Group была начата реализация первого в России проекта спекулятивного складского комплекса, предназначенного полностью для продажи конечным пользователям – «ПНК-Внуково».

Спрос

III квартал 2012 г. демонстрирует рекордно высокий уровень спроса: около 500 тыс. м² качественных складских площадей было сдано и продано в Московской области. Для сравнения – это почти 50% от общего объема поглощения прошлого года. За первые три квартала 2012 г. объем поглощения составил почти 900 тыс. м², что на 12% выше аналогичного показателя прошлого года.

В 2012 г. значительно выросла доля приобретений в общем объеме сделок на рынке складской недвижимости

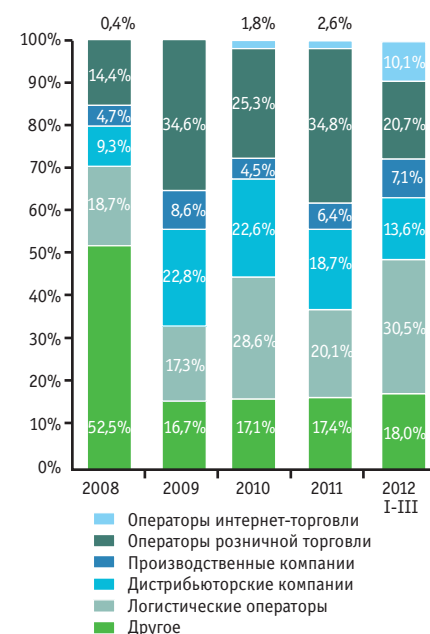


*с учетом субаренды

Источник: Knight Frank Research, 2012

Как и в 2011 г., рост объемов поглощения отчасти сдерживается ограниченным объемом доступного предложения. Доля вакантных площадей в классе А сохраняется на низком уровне (1-2%) уже в течение года. По итогам III квартала 2012 г. она составила менее 1%, несмотря на высокий объем ввода нового предложения. Это связано с тем, что значительная часть площадей в объектах, которые вводятся в эксплуатацию в этом году, арендована по предварительным договорам. В 2013 г. заявлен рекордный объем нового строительства – около 1,3 млн м², и почти пятая часть этих площадей уже сейчас сдана в аренду или

Операторы интернет-торговли увеличивают свою долю в объеме поглощения



Источник: Knight Frank Research, 2012

III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

продана конечным пользователям.

Стоит отметить, что в 2012 г. в общем объеме поглощения значительно выросла доля сделок по приобретению складских площадей для собственного использования. Можно говорить о возврате на рынок отложенного спроса, который активизировался с появлением нового качественного предложения в этом сегменте и установившимся более спокойным отношением российского бизнеса к экономической нестабильности в мире. С января по сентябрь 2012 г. в Московской области были заключены сделки по покупке около 200 тыс. м² современных качественных помещений (учитывались сделки площадью от 5 тыс. м²), что составило почти пятую часть общего объема поглощения (аренда и продажа) за указанный период.

Продолжается рост среднего размера сделки в Московской области: в I-III кварталах 2012 г. он составил около 16 тыс. м², что на 50% выше, чем в прошлом году, и на 80% выше, чем в 2010 г.

Среди арендаторов и покупателей складских площадей пока преобладают российские компании (62%), однако иностранные компании расширяют свое присутствие на российском рынке: с 2010 г. их доля увеличивается на 3-5 п.п. в год.

В 2012 г. впервые значительную долю (10%) в общем объеме поглощения заняли компании, оперирующие в сфере интернет-торговли. При этом доля компаний, занятых в розничной торговле, и компаний-дистрибьютеров сократилась.

Доля логистов в структуре поглощения

немного увеличилась, но в целом сохраняется на уровне прошлых лет – 17-18%.

Если говорить о географии рынка складской недвижимости России, то стоит отметить, что основной спрос по-прежнему сосредоточен в Московской области. Что касается Санкт-Петербурга, то по итогам первых девяти месяцев 2012 г. доля сделок, заключенных по площадям в складских комплексах города (с учетом Ленинградской области), сократилась с 13% до 7,3%, что связано с низким объемом доступного предложения в городе.

Коммерческие условия

Предлагаемые арендные ставки в современных складских комплексах не претерпели серьезных изменений и остались на уровне 130-140 \$/м²/год (triple net*). Стоит отметить, что если год назад это было значение запрашиваемой ставки аренды и сделки могли заключаться с некоторым дисконтом, то сейчас это средний уровень ставки, по которой закрываются сделки. Таким образом, фактическая ставка выросла примерно на 3% по сравнению с 2011 г. В отдельных комплексах в случае удачного расположения, наличия удобных подъездных путей, высокого строительного качества объекта запрашиваемые ставки достигают сейчас уровня 150 \$/м²/год (triple net*), хотя большинство арендаторов не готовы к обсуждению таких ставок.

Цены продажи складских площадей по сравнению с прошлым годом не изменились, в среднем м² склада класса А стоит от \$1200 до \$1400, класса В – от \$900 до \$1300. Ставки капитализации также остались на уровне середины 2012 г., в среднем этот показатель составляет 11%. Как правило, это максимальное

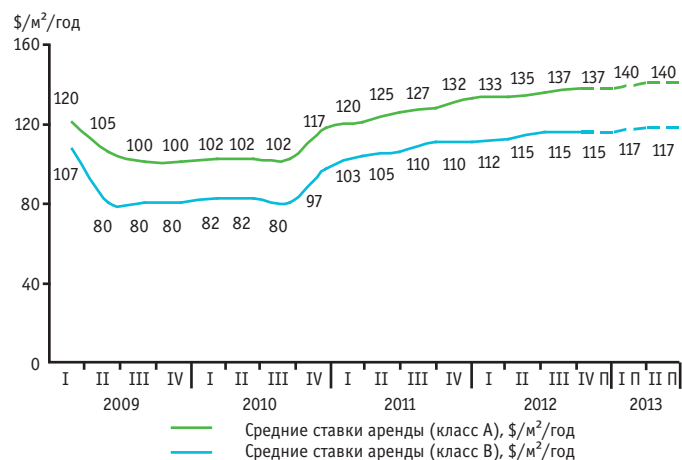
значение ставки капитализации для объектов класса А и минимальное – для класса В.

Прогноз

Заявленный объем нового строительства в 2013 г. обещает превзойти показатель 2007 г., что является позитивным сигналом: рекордный объем инвестиций в недвижимость прошлого года был направлен на развитие проектов, строительство которых будет завершено в 2012-2013 гг. Географическое распределение объектов нового строительства в 2013 г. изменится слабо: около 60% придется на южную часть Московской области (от Рязанского шоссе до Минского шоссе). Наименьшее количество проектов появится на востоке, где ввиду сложной транспортной ситуации наблюдается относительно низкий спрос. Мы ожидаем, что до конца текущего года объем поглощения на рынке складской недвижимости московского региона составит около 1,2 млн м², что на 20% выше показателя прошлого года. Таким образом, к концу 2012 г. этот показатель выйдет на уровень 2007 г., а при отсутствии серьезных макроэкономических шоков высокий уровень спроса сохранится и в 2013 г.

На рынке по-прежнему имеет место дефицит качественных складских площадей, поэтому наблюдается тенденция роста арендных ставок. Однако рост сдерживается платежеспособностью арендаторов, а также значительным объемом строящихся площадей, в том числе заявленных на следующий год. Таким образом, мы ожидаем роста ставок в пределах 5% в год.

Арендные ставки на качественные складские комплексы остаются стабильными с начала 2012 г.



Источник: Knight Frank Research, 2012

Динамика нового предложения, объемов заключенных сделок в московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2012

* Triple net - чистая арендная ставка, рассчитываемая за м² помещения в год без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС.

**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

Никола Обайдин
Директор
nikola.obajdin@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

Инвестиции и продажи

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

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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

Оценка недвижимости

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

Маркетинг и PR, исследования рынка, HR

Мария Котова
Исполнительный директор, Партнер
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

МОСКВА

115054,
ул. Воровская, д. 26
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

© Knight Frank 2012

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