



I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Объем нового строительства качественных складских площадей продолжает увеличиваться. В I квартале 2013 г. было введено в эксплуатацию порядка 137 тыс. м² – на 30% больше, чем за аналогичный период 2012 г.
- Спрос сохраняется на высоком уровне и по-прежнему превышает предложение. За первые 3 месяца на рынке московского региона было арендовано и куплено около 200 тыс. м² складских площадей.
- На рынке сохраняется дефицит готовых площадей (доля вакантных площадей сохраняется на уровне 1,5–2%), который отчасти компенсируется предложением помещений в строящихся объектах.
- Почти половина новых качественных складских площадей, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2013 г., уже арендовано по предварительным договорам или приобретено конечными пользователями.
- Дисбаланс между спросом и предложением оказывает давление на ставки аренды, однако средний диапазон сохраняется на уровне 135–140 \$/м²/год.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Вячеслав Холопов,
Директор Департамента
индустриальной и склад-
ской недвижимости и
земли, Россия и СНГ
Knight Frank

«Первые месяцы 2013 г. были традиционно спокойными для рынка складской недвижимости в части заключения сделок по аренде и покупке складских площадей. Однако объем поглощения по итогам I квартала оказался выше прошлогоднего показателя, что позволяет говорить о сохранении высокой активности на рынке.

Растет объем нового строительства, что несколько уменьшает острый дефицит готовых складских площадей, возникший около года назад.

Наблюдается также рост арендных ставок в московском регионе, при этом впервые за посткризисный период мы отмечаем неравномерное изменение показателя в зависимости от удаления от города. В районе первой бетонной дороги (А107) девелоперы предлагают помещения по ставкам, находящимся в диапазоне 135–140 \$/м²/год, в то время как на площади в проектах, расположенных на удалении 5–10 км от МКАД, ставки достигают 150 \$/м²/год, – и эти склады также успешно находят своего арендатора».

Предложение

На конец I квартала 2013 г. общий объем предложения качественных складских площадей составил порядка 7316 тыс. м². За первые 3 месяца предложение пополнилось 137 тыс. м² складских площадей класса А. Это почти на 30% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. На рынке московского региона сохраняется тенденция строительства складских площадей на южном направлении. Так, на юго-запад и юго-восток московского региона в I квартале 2013 г. пришлось более 70% от общего объема ввода.

Основные показатели. Динамика*

Показатель	Класс А	Класс В	
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	7316		▲
в том числе, тыс. м ²	5393	1913	
Прирост предложения в I квартале 2013 г., тыс. м ²	137	–	
Ожидаемый прирост предложения до конца 2013 г., тыс. м ²	908		▲
Объем поглощения в I квартале 2013 г., тыс. м ²	200		▲
Средний уровень вакантных площадей, %	1,5	2,0	▲
Заявляемые арендные ставки, \$/м ² /год**	135–140	115–117	▶
Операционные расходы, \$/м ² /год	35–45	25–50	▶
Ставка капитализации, %	10–10,5	11–12	▶

* По сравнению с IV кварталом 2012 г.
** Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
Источник: Knight Frank Research, 2013

Предвидя возможную будущую конкуренцию в борьбе за арендатора, собственники объектов, находящихся в настоящее время на стадии строительства и проектирования, вне-

дряют новые технологические решения для обеспечения дополнительной эффективности (например, энергоэффективность) и безопасности зданий. Объекты класса В практически

Ключевые объекты, вышедшие на рынок в I квартале 2013 г. и запланированные к вводу до конца года*

Название	Направление	Площадь, м ²
Логопарк «Север»	Ленинградское	96 000
Слобода	Новорязанское	90 000
ТП Логистик, здания 2, 3	Новорижское	67 000
Инфрастрой Быково, корпуса Т**, Л	Новорязанское	62 000, 50 000
ПНК-Внуково, здания 3, 9**	Боровское	58 000, 25 000
Логопарк «Климовск», здания 7, 8	Симферопольское	42 000
Логопарк «Ногинск», здание 2	Горьковское	36 000
Матвеевское, фаза 1, 2**	Минское	30 000
ПСК «Лесной Городок»	Минское	28 000
Лешково	Новорижское	27 000
ПСК «Ногинск»	Горьковское	26 000
Логопарк «Горки»	Новокаширское	22 000
АСК «Ворсино», фаза 1	Киевское	21 100

* Складские объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию

** Объекты, введенные в I квартале 2013 г.

ПСК - производственно-складской комплекс; АСК - административно-складской комплекс

Источник: Knight Frank Research, 2013



Объем качественных складских площадей и уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2013

не строятся, кроме тех, что предназначены для собственного использования, или производственных помещений, когда соответствие классу А не требуется.

Доля вакантных площадей в классе А уже в течение 1,5 лет (с середины 2011 г.) сохраняется на крайне низком уровне. По итогам I квартала она составила примерно 1,5%. В ближайшее время, вероятнее всего, произойдет изменение этого показателя ввиду наличия существенного количества возводимых объектов. Однако значительного увеличения мы не ожидаем: около половины площадей, планируе-

мых к вводу в эксплуатацию в II–IV кварталах 2013 г., уже сняты с рынка.

Спрос

Общий объем сделок по итогам I квартала 2013 г. составил порядка 280 тыс. м². Из них около 200 тыс. м² пришлось на московский регион, что на 35% больше этого показателя за аналогичный период 2012 г.

Что касается географического распределения, то наибольший объем поглощения пришелся на южное и юго-восточное направления – порядка 70%. На севере московского региона доля заключенных сделок составила около трети. В условиях дефицитного рынка, когда доля вакантных площадей не превышает 2%, спрос сле-

дует за доступным предложением и основной объем сделок сосредоточен в тех же направлениях, где ведется активное строительство.

Средний размер сделки продолжил увеличиваться. В I квартале 2013 г. он достиг уровня 12,7 тыс. м² в московском регионе – почти на 18% больше, чем в I квартале 2012 г.

В I квартале 2013 г. среди покупателей и арендаторов качественных складских площадей преобладали торговые операторы и дистрибьюторы: на их долю пришлось порядка половины объема поглощения качественных складских площадей по России. По сравнению с I кварталом 2012 г. значительно вырос спрос со стороны производственных компаний: 13% против 4% за аналогичный период предыдущего года. За 3 месяца 2013 г. логистическими операторами было заключено несколько сделок по аренде складских помещений общей площадью порядка 25 тыс. м² – это около 9% от общего объема поглощения. Операторы 3PL-услуг по-прежнему не торопятся со спекулятивным развитием.

Коммерческие условия

К концу I квартала 2013 г. запрашиваемые арендные ставки на рынке качественной складской недвижимости московского региона сохранились на прежнем уровне и составили 135–140 \$/м²/год для объектов класса А и 115–117 \$/м²/год в год для объектов класса В (triple net).

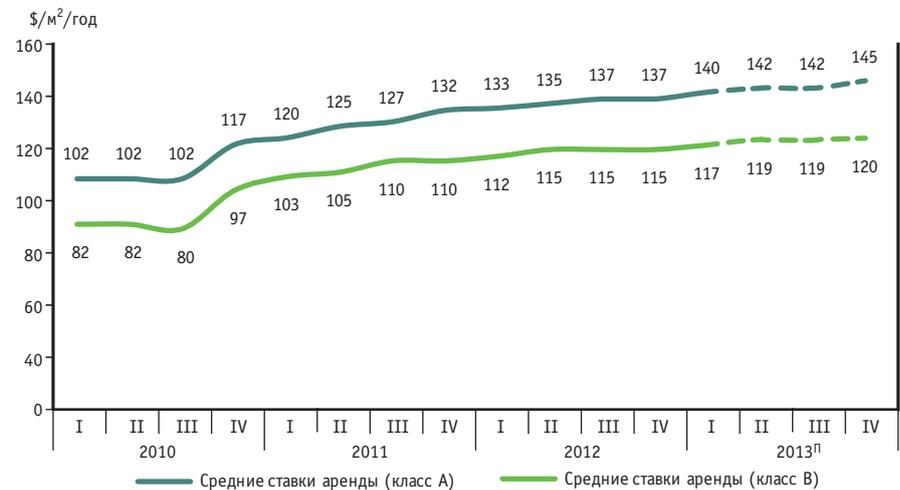
Мы отмечаем дифференциацию ставок аренды в зависимости от удаленности от МКАД: площади в складских комплексах, расположенных в 10-километровом радиусе, предлагаются по ставкам 140–150 \$/м²/год, а аренда склада класса А на большем удалении от МКАД обойдется уже дешевле – 135–140 \$/м²/год. Стоит

Распределение общего объема сделок по профилю арендаторов и покупателей складов



Источник: Knight Frank Research, 2013

Арендные ставки продолжают умеренный рост

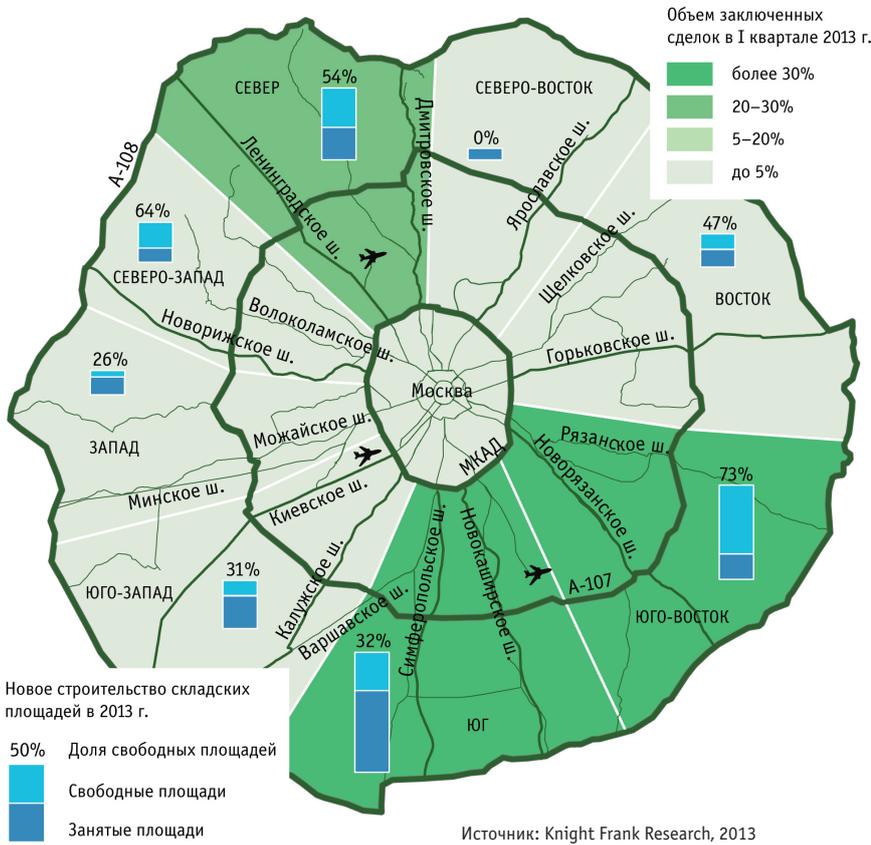


Источник: Knight Frank Research, 2013

I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Распределение складских площадей, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2013 г.



сказать о том, что в ряде случаев арендаторы готовы снимать склады по более высоким ставкам, если те расположены близко к границам города, однако не на всех направлениях: кроме удаленности оценивается пропускная способность трассы. Таким образом, начал появляться «А-Прайм» класс помещений, причем именно по уровню ставок аренды: функционально данные комплексы могут уступать в техническом оснащении современным объектам, строящимся крупнейшими девелоперами на большем удалении от МКАД (где для повышения эффективности и надежности складов используются технологические решения, соответствующие требованиям мировых стандартов, таких как FM Global, Bream, Leed и пр.).

Запрашиваемая цена продажи складских площадей с конца 2012 г. не изменилась и в среднем для объектов класса А составляет 1200–1500 \$/м². Ставка капитализации сохранилась прежней – в среднем 11%, а количество инвестиционных сделок остается на низком уровне (за I квартал 2013 г. не было совершено ни одной такой сделки).

Прогноз

Мы ожидаем, что до конца текущего года ввод в эксплуатацию составит порядка 900 тыс. м² качественных складских площадей, что 1,5 раза превышает показатель 2012 г. Таким образом, на конец 2013 г. общий объем предложения может составить более 8 млн м².

По предварительным данным, наибольшая доля объектов нового строительства придется на южные направления – почти 60%, тогда как новое предложение на северном направлении будет в 2 раза меньше – около 30%. Необходимо еще раз отметить, что часть площадей в строящихся объектах уже сдана в аренду по предварительным договорам, и ввод в эксплуатацию объектов, расположенных на указанных выше направлениях в данных пропорциях, не будет означать, например, большей доступности проектов на юге, чем на севере области.

В 2013 г. мы ожидаем сохранения высокого уровня спроса на качественные складские площади на рынке московского региона – порядка 950 тыс. м², однако на данном этапе сложно прогнозировать вероятность соотношения с рекордным уровнем 2012 г.

В течение года возможен небольшой рост среднего для рынка уровня запрашиваемых арендных ставок примерно на 2–3% – до 137–143 \$/м²/год на помещения класса А в московском регионе.

Восстановление объемов нового строительства несколько снизит дефицит качественных площадей на рынке складской недвижимости Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2013

© Knight Frank 2013



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. Валуевая, д. 26
БЦ Lighthouse

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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
191025,
ул. Маяковского, д. 35
БЦ Alia Tempora

Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223