



Вячеслав Холопов,
партнер, директор по офисной и складской
недвижимости, Knight Frank Россия и СНГ

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2016 г.

Предложение

Совокупный объем рынка качественных складских площадей в России составляет 20,9 млн м², из них 12 млн м² находится в Московском регионе (рис. 1). Объем рынка качественных складских помещений (рис. 2), расположенных в регионах¹, составляет около 6 млн м². В 2015 г. в региональных городах было введено в эксплуатацию 756,4 тыс. м² складских площадей классов А и В, что составляет 46% общего объема введенных в эксплуатацию в России площадей за указанный период. С января

¹ Все показатели в отчете (если не указано иное) приводятся по региональным городам, исключая Московский регион, Санкт-Петербург и Ленинградскую область.

по июнь 2016 г. ввод в эксплуатацию качественных складских помещений составил 168 тыс. м². При этом совокупно с начала 2015 г. более 60% складских площадей было построено под клиента. Стоит отметить, что строительство складских объектов формата «built-to-suit» в текущих экономических реалиях является наиболее целесообразной стратегией развития. Федеральные девелоперы не спешат со спекулятивным строительством, а местные игроки, у которых, как правило, нет потребности в большом складском помещении, могут использовать текущее свободное предложение в регионе или построить небольшой объект для собственного использования.

Наибольший объем ввода в эксплуатацию с января 2015 г. по июнь

2016 г. пришелся на Екатеринбург и Челябинск. Стоит отметить, что одной из тенденций текущего времени является расширение географии складского рынка. Качественные складские комплексы появляются в городах, не являющихся крупными логистическими центрами или городами с высокой численностью населения, например Смоленск, Тюмень, Ульяновск, и представляют собой преимущественно распределительные центры крупных торговых сетей. Мы наблюдаем процесс сокращения транспортного плеча, ранее в среднем составлявшего около 600 км, необходимого для обслуживания населения в ряде регионов, что в целом способствует оптимизации логистических процессов.

Спрос

За 2015 г. – I квартал 2016 г. на российском рынке было куплено и арендовано около 2,1 млн м² складских площадей. Основная доля сделок – 70% – по-прежнему приходится на Московский регион (рис. 3). Совокупная доля сделок на региональных рынках составляет 17,3%, что в абсолютном выражении превышает 360 тыс. м² (рис. 4).

Наибольшую активность в части аренды и покупки складских площадей продемонстрировали операторы розничной торговли – продуктовые сети (рис. 5). С участием последних были закрыты три крупнейшие за рассматриваемый период сделки на рынках региональных городов – в Краснодаре, Перми и Калуге



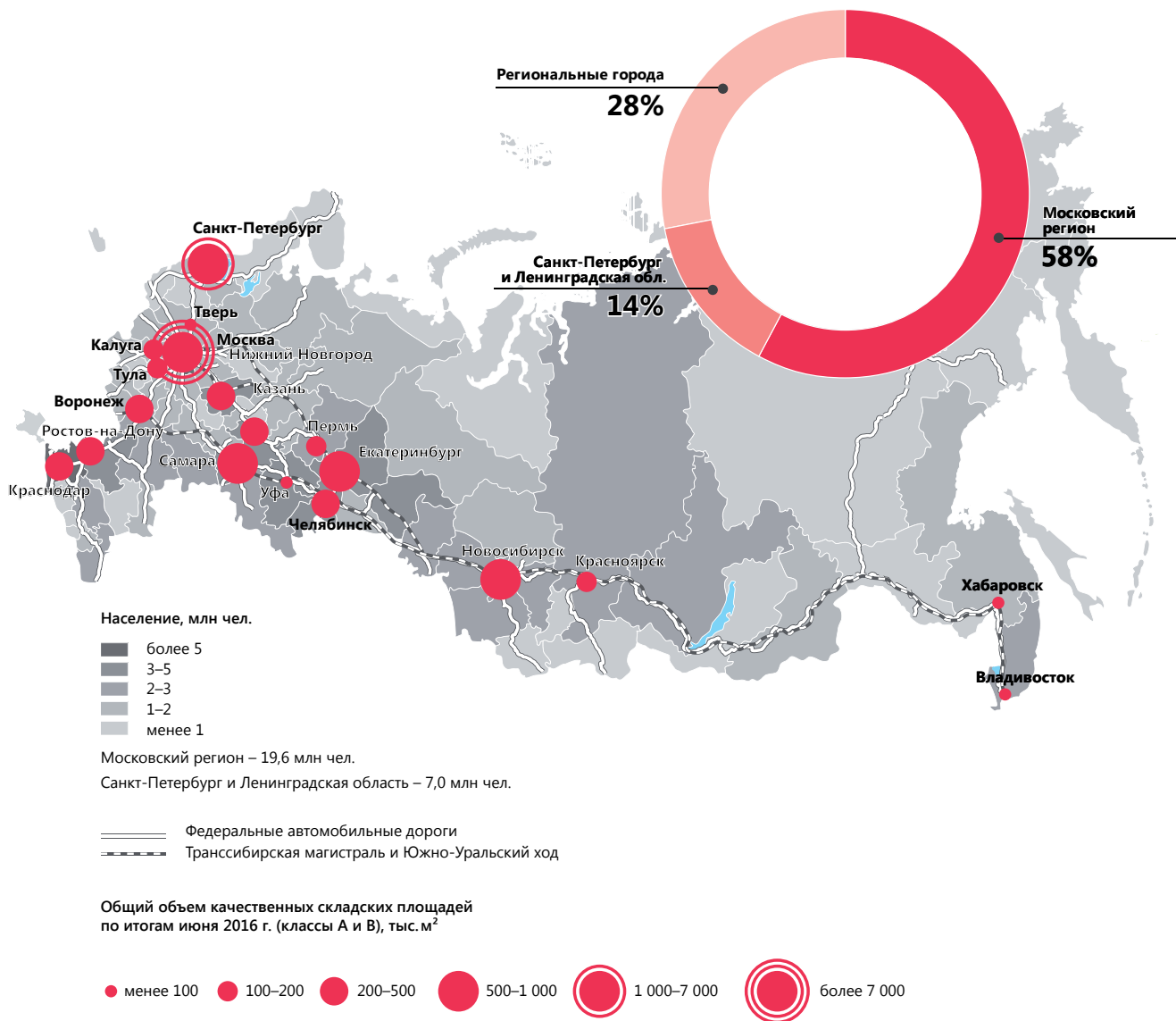


Рисунок 1. Рынок складской недвижимости России в 2016 г.

(табл. 1). В текущих условиях игроки именно этого сегмента рынка чувствуют себя наиболее уверенно и анонсируют планы по развитию в России. Средний размер сделки на региональных рынках составил 11,9 тыс. м², что на 30% ниже, чем в Московском регионе. Компании, арендующие (покупающие) складские помещения в регионах, как правило, работают на рынке, обслуживающем меньшее количество городов, в связи с чем у них отсутствует необходимость в складских помещениях большого размера.

Основной спрос сконцентрирован в крупных городах-миллионниках. Лидером по объему арендованных и купленных складских площадей является Екатеринбург. Стоит также отметить, что за рассматриваемый период



Рисунок 2. Динамика прироста качественных складских площадей на региональных рынках
Источник: Knight Frank Research, 2016.

несколько федеральных операторов вышли на складской рынок города, построив собственные распределительные центры.

Коммерческие условия

Ставки аренды на рынках региональных городов исторически номинируются в российской валюте. На данный момент заявляемая ставка на качественные складские помещения в регионах варьируется в диапазоне 300–500 руб./м²/месяц (с учетом НДС и операционных расходов). Договоры аренды заключаются на короткий срок (1–3 года). Широкий диапазон ставок аренды обусловлен сильной дифференциацией рынка и зависит от объема предлагаемых в аренду складских площадей, а также их качества. Стоит отметить, что в тех регионах, где наблюдается дефицит качественного предложения, ставка аренды может вдвое превышать среднюю для объектов аналогичного качества в городах со значительным объемом свободного предложения. Самые высокие заявляемые ставки аренды традиционно фиксируются в крупнейших логистических центрах – Новосибирске и Екатеринбурге (рис. 6). Ставки аренды по некоторым объектам в данных регионах сопоставимы со ставками аренды на московском рынке (табл. 2).

Свободные площади

По состоянию на июнь 2016 г. на региональном рынке свободно около 800 тыс. м² складских площадей классов А и В, что сопоставимо с аналогичным показателем в Московском регионе. Наибольший объем вакантных площадей сконцентрирован в Ростове-на-Дону – 30,5% объема рынка региона, а также в Краснодаре и Челябинске – 31,5 и 42,1% соответственно. Строительство спекулятивных складских объектов на данный момент практически не ведется, дальнейший рост вакантных площадей возможен за счет высвободившихся блоков в уже построенных складских комплексах. В текущей ситуации некоторые арендаторы в целях оптимизации могут сокращать занимаемые площади, а также переезжать в складские объекты более низкого качества.

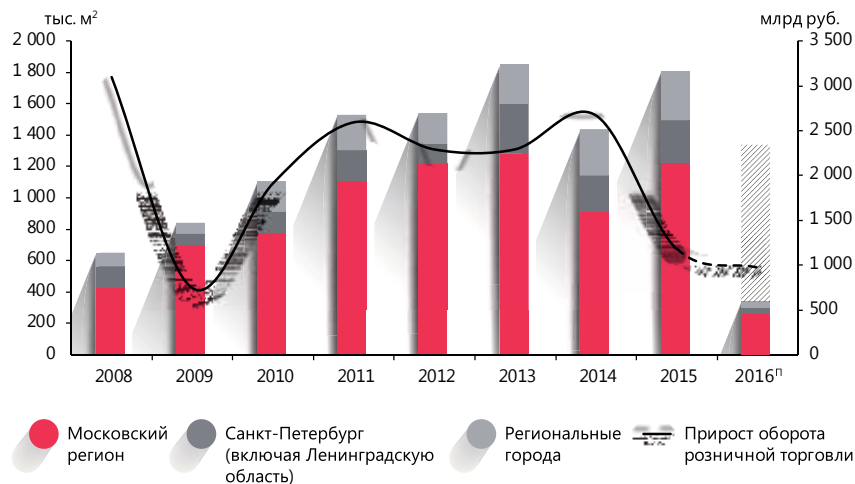


Рисунок 3. Динамика объема сделок по аренде и покупке качественных складских площадей и прироста оборота розничной торговли в России
Источник: Knight Frank Research, 2016.

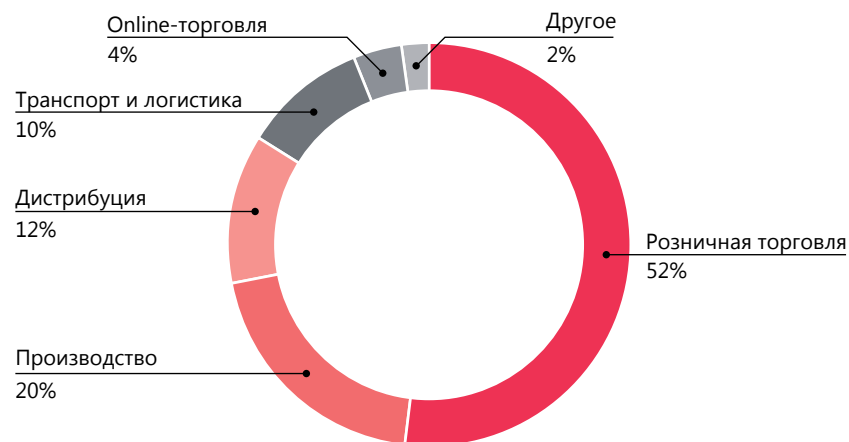


Рисунок 4. Распределение объема сделок по аренде и покупке качественных складских площадей в зависимости от региона (2015 г., I квартал 2016 г.)
Источник: Knight Frank Research, 2016.



Рисунок 5. Распределение объема сделок на рынке региональных городов по профилю бизнеса арендаторов и покупателей (2015 г., I квартал 2016 г.)
Источник: Knight Frank Research, 2016.

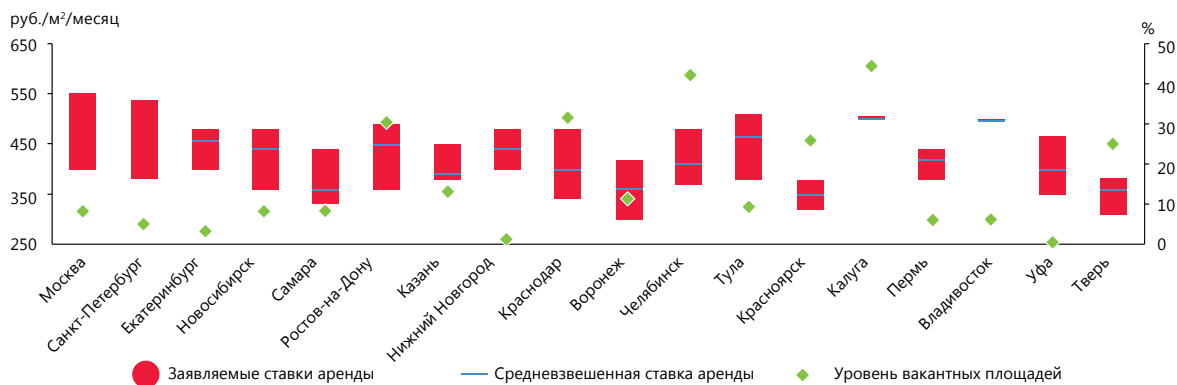


Рисунок 6. Средние заявляемые ставки аренды на качественные складские площади в различных городах России.

Арендные ставки с учетом НДС и операционных расходов

Источник: Knight Frank Research, 2016.

Таблица 1.

Крупнейшие сделки на рынках региональных городов за 2015 г. – I квартал 2016 г.

Регион	Компания	Складской комплекс	Площадь, м²	Тип сделки
Краснодар	X5 Retail Group	«Ромэкс-Кубань»	47 020	Аренда
Калуга	X5 Retail Group	«Фрейт Вилладж Ворсино»	38 670	Аренда
Пермь	X5 Retail Group	«А Плюс Парк Пермь»	26 370	Аренда
Екатеринбург	«Лента»	«PNK-Екатеринбург»	20 950	Аренда
Новосибирск	Mars	«PNK-Толмачево»	20 170	Аренда

Таблица 2.

Ключевые показатели рынков складской недвижимости России*

Регион	Общий объем качественных складских площадей по состоянию на июнь 2016 г. (классы А и В), тыс. м²	Численность населения на 1 января 2016 г., тыс. чел.	Оборот розничной торговли в 2015 г., млрд руб.	Объем качественных складских площадей на 1 млрд руб. оборота розничной торговли, тыс. м²/млрд руб.	Уровень вакантных площадей, %	Арендные ставки, руб./м²/месяц**
Москва	12 086	19 648,8	6 035,4	2,00	8,7	450–600***
Санкт-Петербург	2 860	7 004,5	1 455,9	1,93	5,4	400–600***
Екатеринбург	924,5	4 330,0	1 035,7	0,89	3,8	400–480
Новосибирск	859,1	2 762,2	444,4	1,93	8,4	360–480
Самара	504,5	3 205,9	622,9	0,80	9	350–420
Ростов-на-Дону	477,3	4 236,0	824,9	0,58	30,5	360–490
Казань	459,9	3 868,7	776,2	0,59	13,2	380–450
Нижний Новгород	407,7	3 260,3	625,1	0,65	1,5	400–480
Краснодар	321,2	5 513,8	1 160,6	0,29	31,5	340–480
Воронеж	306,2	2 333,5	463,7	0,66	11,4	300–420
Челябинск	228,6	3 500,7	513	0,45	42,1	370–480
Тула	199,8	1 506,4	253,4	0,79	9,4	380–510
Красноярск	156,9	2 866,5	473,4	0,33	25,7	320–380
Калуга	147,7	1 009,8	168,9	0,87	44,4	500
Пермь	144,6	2 634,4	478	0,30	6,2	380–430
Владивосток	87,9	1 928,9	341,7	0,26	6,3	495
Уфа	85,3	4 071,1	784,6	0,11	0,6	350–460
Тверь	39,8	1 304,7	211,1	0,19	25,1	310–380
Хабаровск	34,3	1 334,5	271,6	0,13	1,4	–

Источник: Росстат, Knight Frank Research, 2016.

*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 и операционных расходов. Если складские объекты являются мультитемпературными комплексами, ставка аренды будет выше на 20–35% в зависимости от объема температурных зон и стоимости выбранного оборудования.

***Широкий диапазон запрашиваемых ставок аренды объясняется сильной дифференциацией ставок в зависимости от направления и удаленности от МКАД (КАД).