

# MARKETBEAT

## Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication

Q3 2013



# WAREHOUSE & INDUSTRIAL

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q3 2013

NEW SUPPLY 2013 | НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 2013

950,000 sq m

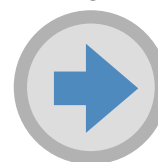
AVERAGE RENTAL RATE FOR CLASS A | АРЕНДНЫЕ СТАВКИ КЛАССА А

US\$ 135 / sq m

VACANCY RATE FOR CLASS A | ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАССА А

1%

KEY EXPECTATIONS



STABILITY

## SUMMARY

### Moscow

- In Q3, 2013 more than 235,000 sq m of quality warehouse space were put into operation.
- Rental rates remain stable at an average of \$135 per sq m per year in A Class, excluding VAT, operating expenses and utility.
- The price of sale is \$1,200 - \$1,300 per sq m in typical projects of class A.
- The vacancy rate in Class A warehouses for the half of the year remains unchanged at 1%.
- The volume of leased and purchased warehouse space in Q3 amounted to 350,000 sq m.

### Regions:

- The average rental rates in Class A have not changed for the quarter in most regions, except Novosibirsk and Nizhny Novgorod, where rates have increased by 4-6%.
- The volume of leased and purchased warehouse space in Q3 amounted to 85,000 sq m.

## ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

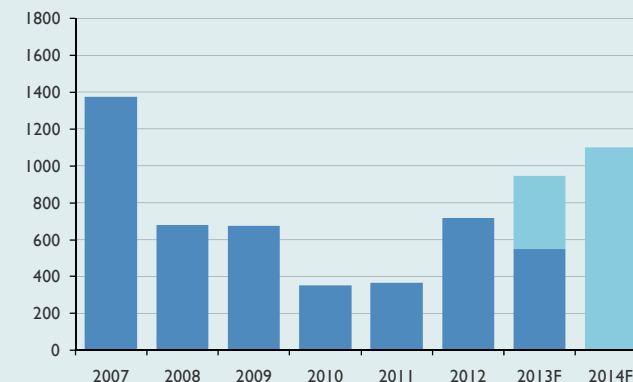
### Москва:

- За III квартал 2013 года в эксплуатацию было введено более 235 тыс. кв. м качественных складских площадей.
- Ставки аренды остаются стабильными и составляют в среднем \$135 за кв. м в год в классе А без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
- Цена продажи составляет \$1 200- \$1 300 за кв. м в типовых проектах класса А.
- Доля вакантных площадей в складах класса А за полугодие не изменилась и составляет 1%.
- Объем арендованных и купленных складских площадей в III составил более 350 тыс. кв. м.

### Регионы:

- В большинстве регионов средние ставки аренды в классе А за прошедший квартал не изменились, за исключением Новосибирска и Нижнего Новгорода, где ставки выросли на 4-6%.
- Объем арендованных и купленных складских площадей в III квартале составил более 85 тыс. кв. м.

NEW CONSTRUCTION IN MOSCOW REGION (1,000 SQ M)  
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО,  
ТЫС. КВ. М



Source: Cushman & Wakefield

AVERAGE CLASS A RENTAL RATE IN MOSCOW REGION  
СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ В МОСКОВСКОМ  
РЕГИОНЕ, КЛАСС А



Source: Cushman & Wakefield



## KEY TRENDS

The volume of new construction for Q1-Q3 2013 in the Moscow region amounted to 550,000 sq m, which corresponds to the same period of last year. The volume of leased and purchased land based on the results of Q1-Q3 was more than 830,000 sq m, which is approximately relative to the previous year figure.

The volume of new construction in the regions for the first three quarters amounted to 239,000 sq m, which is a three times less than last year indicator. 250,000 sq m were leased and sold, which is 20% more than last year figure.

## SUPPLY

In Q3, 2013 supply in Moscow region increased by 235,000 sq m.

In the last quarter were put into operation:

- Logistics Park North (110,000 sq m), developer is Caravella;
- Two new phases in the logistics park Klimovsk (48,000 sq m), developer is Radius Group.

The volume of new construction complies with the previous year, but below the pace of construction announced by developers. The main problem is the delays in construction, mostly it concerns new developers. Experienced companies meet the announced deadlines. Therefore, there will be built up to one million sq m of warehouse space until the end of the year.

In Moscow there is a lack of ready-to-move storage space. All projects are sold or bought during the construction process.

Net average rental rates have not changed during the last quarter and amounted to \$135 per sq m, while the spread rate remains relatively high.

In 2014, developers expect to build nearly 1.5 mn sq m of warehouse space, however, according to our estimations the volume of construction will be 30% less due to the development process delays.

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

Объем нового строительства за I-III кв. 2013 года в Московском регионе составил 550 тыс. кв. м, что соответствует аналогичному показателю прошлого года. Объем арендованных и купленных площадей по итогам прошедших трех кварталов составил более 830 тыс. кв. м, что приблизительно соответствует показателю прошлого года.

В регионах объем нового строительства в регионах за первые три квартала составил 239 тыс. кв. м, что на треть меньше прошлогоднего. Арендовано куплено 250 тыс. кв. м, что больше прошлогоднего показателя на 20%.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В Московском регионе в III квартале 2013 года предложение увеличилось на 235 тыс. кв. м.

В минувшем квартале были построены:

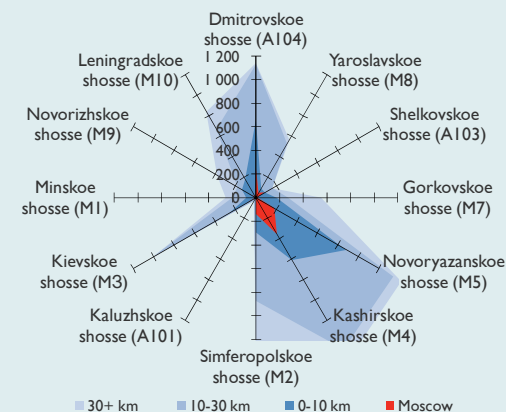
- Логопарк Север (110 тыс. кв. м), девелопер Каравелла;
- Два новых корпуса в логистическом парке Климовск (48 тыс. кв. м), девелопер Radius Group.

Объем нового строительства соответствует показателям предыдущего года, но темпы строительства ниже заявленных девелоперами. Основная проблема — задержки в строительстве. Больше всего это касается новых девелоперов, длительное время работающие на рынке компании укладываются в заявленные сроки. Поэтому до конца года будет построено до 1 млн. кв. м складских площадей.

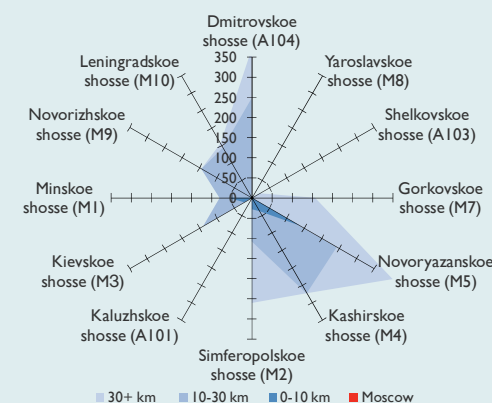
На рынке Москвы сохраняется дефицит готовых к въезду складских площадей. Все проекты сдаются или продаются на этапе строительства.

Чистые средние ставки аренды в течении прошедшего квартала не изменились и составляют \$135 за кв. м, при этом разброс ставок остается высоким.

В 2014 году девелоперы обещают построить около 1,5 млн кв. м складских площадей, однако, по нашим оценкам из-за задержек при строительстве построено будет на 30% меньше.

DISTRIBUTION OF W&I SPACE  
IN THE MOSCOW REGION, ('000 SQ M)РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ  
В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ТЫС. КВ. М

Source: Cushman &amp; Wakefield

DISTRIBUTION OF QUALITY DEVELOPMENTS  
IN THE PIPELINE FOR 2013-2014 ('000 SQ M)РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ К ВВОДУ В 2013-2014 ГГ.  
СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ,  
ТЫС. КВ. М

Source: Cushman &amp; Wakefield

During the past quarter only 43,000 sq m of quality warehouse space was built in the regions, as against last year figure (117,000 sq m). All new premises were built near St. Petersburg.

Comparing to last year figure (410,000 sq m), more than 290,000 sq m is going to be built in the regions in 2014. In most regions, there is no lack of warehouse spaces observed. The exceptions are St. Petersburg, Yekaterinburg and Rostov-on-Don.

Net rental rates have not changed in the regions in Q3, except Novosibirsk and Nizhny Novgorod, where they rose slightly to \$120 and \$123 per sq m, respectively.

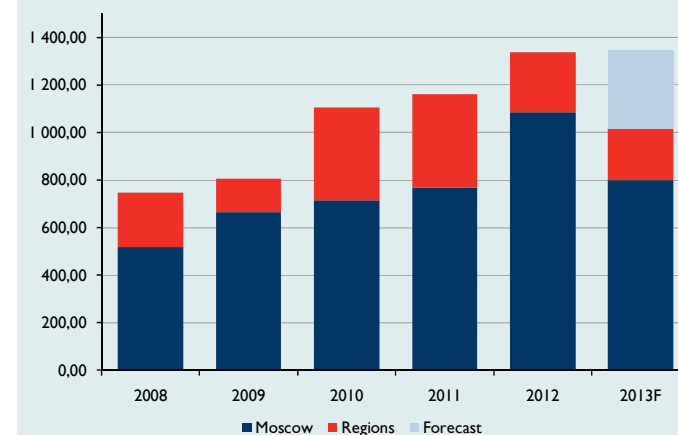
В регионах в минувшем квартале было построено только 43 тыс. кв. м качественных складских площадей, против 117 тыс. в прошлом. Все новые объекты построены рядом с Санкт-Петербургом.

Всего в 2014 году в регионах будет построено более 290 тыс. кв. м, против 410 тыс. кв. м в прошлом. В большинстве регионов дефицита складских площадей не наблюдается. Исключение составляет Санкт-Петербург, Екатеринбург и Ростов-на-Дону.

Чистые ставки аренды в регионах в III квартале 2013 года не изменились, за исключением Новосибирска и Нижнего Новгорода, где они немного выросли до \$120 и \$123 за кв. м соответственно.

## TAKE UP, '000 SQ M

ОБЪЕМ АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ТЫС. КВ. М



Source: Cushman &amp; Wakefield

## 2013 PIPELINE

ОБЪЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К СТРОИТЕЛЬСТВУ В 2013 Г.

PROJECT	DEVELOPER	GRADE	DIRECTION	HIGHWAY	DISTANCE FROM MKAD, KM	TOTAL AREA, '000 SQ M	EXPECTED DELIVERY
Infrastroy Bykovo	Infrastroy	A	E	Egor'evskoe	17	61,55	Q1
Infrastroy Bykovo	Infrastroy	A	E	Egor'evskoe	17	61,93	Q4
Klimovsk LP	Raven Russia	A	S	Simferopolskoye	23	47,72	Q3
Logopark Sever	Karavella	A	N	Rogachevskoye	30	110,23	Q3
PNK Chekhov II	PNK group	A	S	Simferopolskoye	50	104,24	Q2
PNK Chekhov II	PNK group	A	S	Simferopolskoye	50	55,31	Q4
PNK Vnukovo	PNK group	A	SW	Kievskoe	19	105,68	Q1
South Gate IP	Radius group	A	S	Kashirskoye	30	20,70	Q2
South Gate IP	Radius group	A	S	Kashirskoye	30	30,00	Q4

Source: Cushman &amp; Wakefield

## LEASE TERMS IN MOSCOW

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ В МОСКВЕ

		CLASS A	CLASS B	CLASS C
Net Rent Rates	\$/sq m/year	130 – 140	120–130**	170**
Operating Expenses	\$/sq m/year	35–45	20–30	–
Utility Charges	\$/sq m/year	10–15	10	–
Yearly rent indexation		CPI–3%/3,5%	8–10%	n/d
Minimum Lease Term	years	5–10	1–5	–
Contract security	months	3–6	1–3	–
Advance Payment	months	1–3	1–3	1
Contract currency		USD/EUR	RUB	RUB
Minimal lease area	sq m	5 000	500	–

Source: Cushman &amp; Wakefield

**DEMAND**

In the Moscow region in Q1-Q3, 2013 more than 850,000 sq m were rented and purchased, talking about quality warehouse space. The Q3 indicator is 235,000 sq m, which is the same to the last year's performance.

The largest deals in the last quarter:

- Car manufacturer group, Volkswagen bought 50,000 sq m in a warehouse complex PNK Chekhov 2, developer is PNK Group;
- The Verniy company bought 43,000 sq m in a warehouse complex PNK North, developer is PNK Group;
- Automobile car manufacturer, General Motors leased 40,000 sq m in the industrial complex South Gate.

It should be noted that a large number of quality warehouse space was leased and purchased in the Q3, 2013 by manufacturing companies, while logistics companies and distributors, on the contrary, have bought and rented a smaller amount of warehouse space.

It should be also mentioned the increasing sales in Q3 up to 42% comparing to 14% in the previous quarter for the both leased and bought premises.

At the regional markets for the last quarter it was rented and purchased more than 85,000 sq m. Since of the beginning of the year more than 250,000 sq m were rented and purchased, which is almost 20% higher than last year, and 5% higher than the average number for the last 5 years. This indicator is largely due to the largest deal in the history of the warehouse property market of St. Petersburg on the pre-sale of 43,000 sq m by PNK Group to the food supplier Verniy in the warehouse complex PNK KAD.

Such large deals allow developer to resume construction in the regions. However, between Q4, 2012 and Q3, 2013 it was only 4 deals amounted more than 25,000 sq m made. Most of the deals in the region are for warehouse space up to 10,000 sq m.

**СПРОС**

В Московском регионе за I-III кварталах 2013 г. было арендовано и куплено более 850 тыс. кв. м качественных складских площадей, из них 235 тыс. в III квартале, что соответствует прошлогодним показателям.

Наиболее крупные сделки в минувшем квартале:

- Автомобильный концерн Volkswagen купил 50 тыс. кв. м в складском комплексе PNK Чехов 2, девелопер PNK Group;
- Компания Верный купила 43 тыс. кв. м в складском комплексе PNK Север, девелопер PNK Group;
- Автомобильный концерн General Motors арендовала 40 тыс. кв. м в индустриальном комплексе Южные врата.

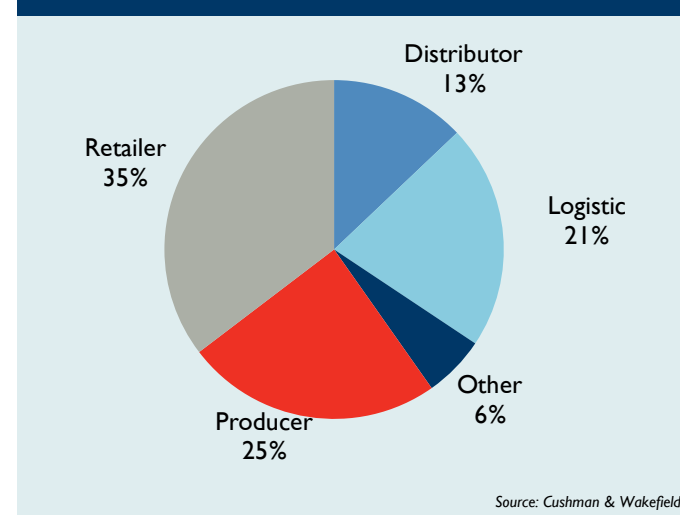
Следует отметить, что большое количество качественных складских площадей было арендовано и куплено в III квартале 2013 г. производственными компаниями, при этом логистические компании и дистрибьюторы, наоборот, купили и арендовали меньшее количество площадей.

Так же следует отметить увеличение доли продаж в III квартале до 42% против 14% во II квартале в структуре поглощения.

На региональных рынках за минувший квартал было арендовано и куплено более 85 тыс. кв. м, всего с начала года более 250 тыс. кв. м, что почти на 20% выше аналогичного показателя прошлого года, и на 5% среднего значения за последние 5 лет. Этот показатель во многом обусловлен самой крупной сделкой за всю историю рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга по предварительной продаже 43 тыс. кв. м компанией PNK Group продуктовой сети «Верный» в складском комплексе PNK КАД.

Сделки на такие большие площади позволяют девелоперу возобновить строительство в регионах, но за период с IV кв. 2012 по III квартал 2013 г. Было заключено только 4 сделки более 25 тыс. кв. м. Большинство сделок в регионах заключается на складские площади до 10 тыс. кв. м.

STRUCTURE OF DEMAND, MOSCOW  
СТРУКТУРА СПРОСА, МОСКВА



## TRENDS

Since the beginning of the last year the warehouse market has remained stable. Annual demand in the Moscow region is about one mn sq m per year, average rental rates for Class A is \$135 per sq m per year, excluding VAT, operating expenses and utility costs, the vacancy rate remains at 1%. Construction of the majority of new storage facilities will start only after the preliminary lease or sale contract signing up.

In the nearest future the situation would remain the same. It is the huge risk to start the new speculative construction in a low-growth economic situation, as it is the threaten to repeat the 2008 year crisis, the supply will adapt to the demand.

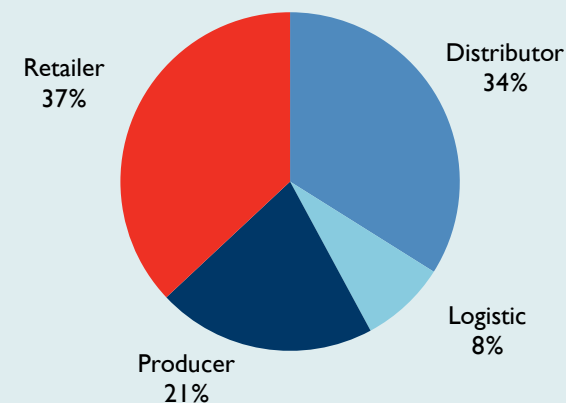
The trend of growing deficit of ready-to-move warehouse spaces continues at the regional markets. In spite of the high demand for storage facilities in the regions, for developers it is still complicated to form a sufficient portfolio of preliminary agreements for the start of construction. Exceptions are St. Petersburg, Sverdlovsk region and south Russia where the demand or market conditions provided developers with the opportunity to form such a portfolio. We predict that by the end of the year in the regions will be sold over 300,000 sq m of warehouse space.

## ТЕНДЕНЦИИ

С начала прошлого года на рынок складской недвижимости остается стабильным. Ежегодный спрос в Московском регионе составляет около 1 млн. кв. м в год. Средние ставки аренды в классе А составляют \$135 за кв. м в год без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей, доля вакантных площадей сохраняется на уровне 1%. Строительство большинства новых складских объектов будет начинаться только после заключения предварительных договоров аренды и продажи.

Изменение ситуации в ближайшей перспективе ожидать не стоит. В условиях низкого роста экономики страны начинать спекулятивное строительство большой риск, повторения ситуации 2008 года, поэтому, предложение будет подстраиваться под спрос.

На региональных рынках продолжится тенденция увеличения дефицита готовых к въезду складских площадей. Не смотря на высокой спрос на складские объекты в регионах, девелоперам не удастся сформировать достаточных портфель предварительных договоров аренды для начала строительства. Исключение составляет Санкт-Петербург, Свердловская область, юг России, где спрос или условия рынка обеспечили девелоперам формирование такого портфеля. Мы прогнозируем, что до конца года в регионах будет реализовано более 300 тыс. кв. м складских площадей.

STRUCTURE OF DEMAND, REGIONS  
СТРУКТУРА СПРОСА, РЕГИОНЫ

Source: Cushman &amp; Wakefield

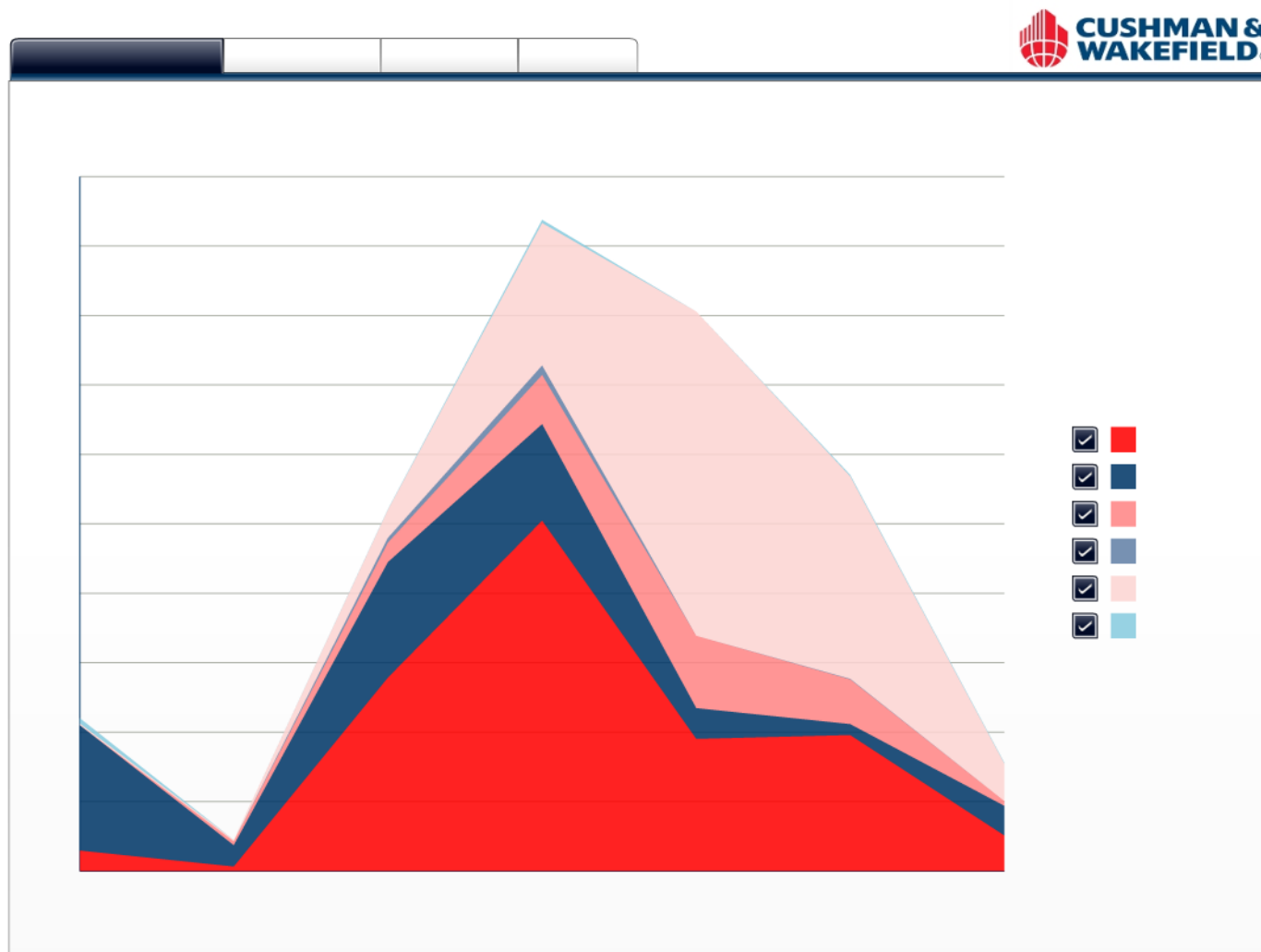
RENTAL RATES IN LARGE RUSSIAN CITIES  
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

CITY	Avg base rental rates, USD / annum	Avg leased area, sq m
Moscow	130-140	10,000-15,000
St. Petersburg	125-135	2,000-10,000
Ekaterinburg	120-125	5,000-10,000
Nizhnyi Novgorod	120-125	3,000-5,000
Samara	110-115	3,000-5,000
Kazan	90-100	3,000-5,000
Rostov-On-Don	120-125	3,000-5,000
Krasnodar	115-120	3,000-5,000
Novosibirsk	115-125	2,000-5,000
Ufa	90-100	3,000-5,000

Source: Cushman &amp; Wakefield

## INTERACTIVE CHARTS / ИНТЕРАКТИВНЫЕ ГРАФИКИ

W&I MARKET IN RUSSIA / РЫНОК СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ В РОССИИ



## RESEARCH DEPARTMENT

## ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ



**DENIS SOKOLOV**  
PARTNER  
RESEARCH DIRECTOR

[Denis.Sokolov@eur.cushwake.com](mailto:Denis.Sokolov@eur.cushwake.com)



**LADA BELAYCHUK**  
ASSOCIATE DIRECTOR  
DEPUTY RESEARCH DIRECTOR

[Lada.Belaychuk@eur.cushwake.com](mailto:Lada.Belaychuk@eur.cushwake.com)



**TATYANA DIVINA**  
SENIOR ANALYST

[Tatyana.Divina@eur.cushwake.com](mailto:Tatyana.Divina@eur.cushwake.com)



**ALEXANDER KUNTSEVICH**  
ANALYST  
W&I, PROJECT MANAGEMENT

[Alexaner.Kuntsevich@eur.cushwake.com](mailto:Alexaner.Kuntsevich@eur.cushwake.com)



**MAXIM ILYIN**  
CONSULTANT  
CAPITAL MARKETS

[Maxim.ilyin@eur.cushwake.com](mailto:Maxim.ilyin@eur.cushwake.com)

MORE INFORMATION AND CONTACTS ARE AVAILABLE ON [WWW.MARKETBEAT.RU](http://WWW.MARKETBEAT.RU)

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТДЕЛЕ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПУБЛИКАЦИИ ДОСТУПНЫ НА [WWW.MARKETBEAT.RU](http://WWW.MARKETBEAT.RU)

Further information and copies of this report are available from **Ellina Krylova**

[Ellina.Krylova@eur.cushwake.com](mailto:Ellina.Krylova@eur.cushwake.com)

The information provided in this report is intended for informational purposes only and should not be relied on by any party without further independent verification. Classifications of individual buildings are reviewed on a continuing basis and are subject to change. The standards used in this process are consistent with those used by Moscow Research Forum and in the United States by the Society of Industrial and Office Realtors (SIOR) and BOMA International. Reproduction of this report in whole or part is permitted only with written consent of Cushman & Wakefield. Data from this report may be cited with proper acknowledgment given.

© 2013 Cushman & Wakefield. All rights reserved.



