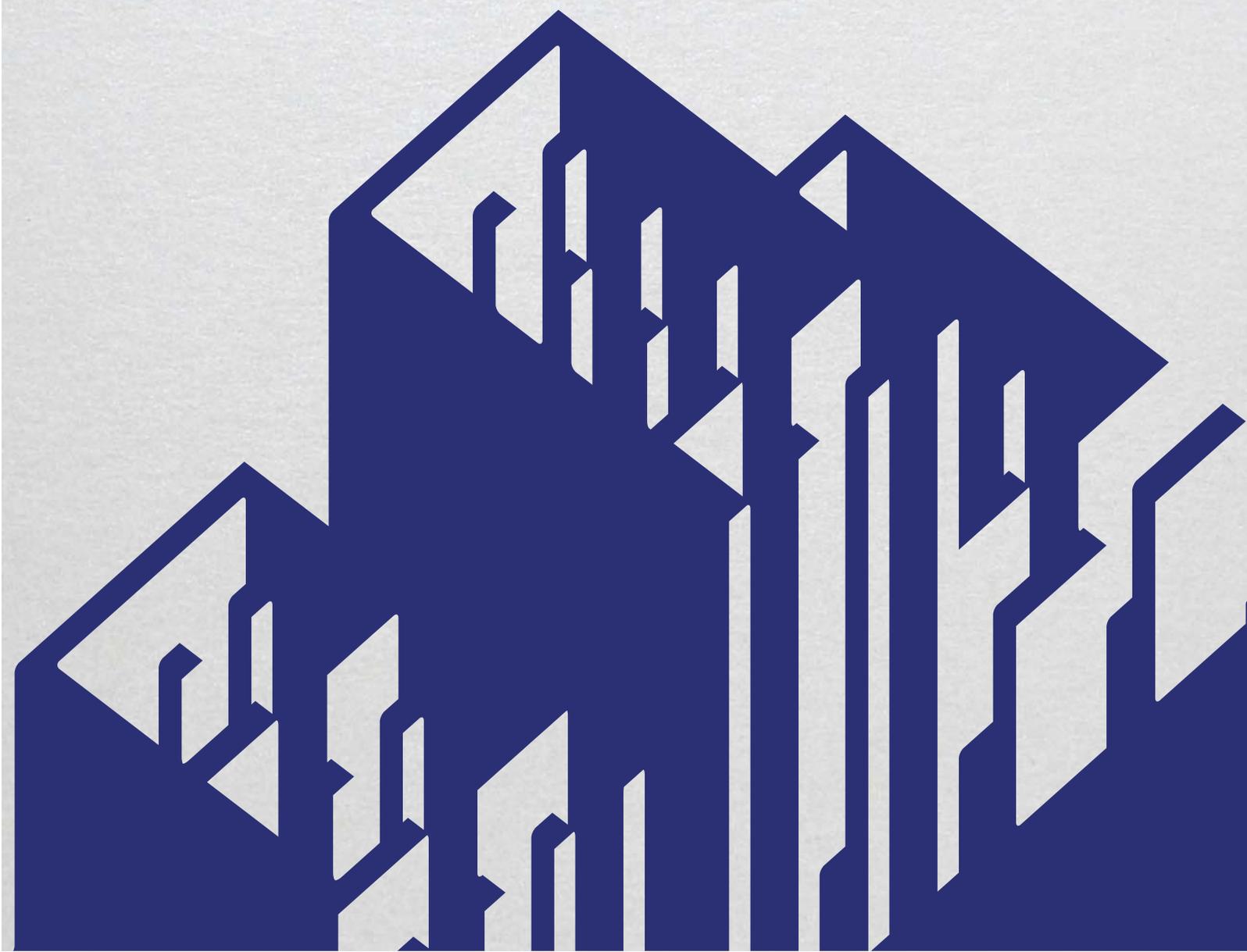




Итоги 1 квартала 2014 г.
Рынок складской недвижимости
Москвы и Московской обл.



Итоги 1 квартала 2014 года для рынка складской недвижимости

Начало 2014 года продемонстрировало некоторое замедление складского рынка московского региона, относительно прошлогодних позитивных трендов, связанных с высоким спросом и низким уровнем вакантности, но ситуация все же продолжает оставаться стабильной и нет пока оснований предполагать пессимистическое развитие событий.

По итогам I квартала наблюдалось увеличение вакантности с 1,2% до 2,1% (выше прогнозного значения в 1,6%), сдержать рост уровня вакантности на фоне скачкообразного роста курса иностранных валют и ухудшения прогноза роста ВВП России в 2014 году (до 1%) удалось благодаря снижению среднего уровня арендных ставок на 8% в долларовом эквиваленте.

На 2014 год запланирован ввод рекордного объема нового предложения в Московском регионе, но по нашим прогнозам действительно реализовано может быть не более 700-800 тыс. кв. м.

Динамика спроса демонстрирует наличие инерции от благоприятных показателей прошлого года, когда было куплено и арендовано более 1 000 000 кв.м. Объем поглощения в I квартале текущего года составил 150 000 кв.м против 100 000 кв.м в аналогичный период прошлого года. Подобный относительно высокий объем поглощения в I квартале текущего года стал возможен из-за увеличения объема крупных сделок при сокращении их номинального количества. К тому же, переговоры по некоторым объектам велись еще в прошлом году, но фактически заключение сделки произошло в начале данного года.

Основные показатели рынка складского сегмента недвижимости в I квартале 2014 года:

- Объем нового предложения за анализируемый период составил около 165 000 кв.м.
- Показатель поглощения складской и индустриальной недвижимости в регионе – 150 000 кв.м. Фактически поквартальный спрос перестал преобладать над новым предложением, что было характерно в 2013 году.
- Средний уровень вакантности в качественных складских объектах Московского региона – 2,1%, что выше ожидаемого показателя в 1,6%.
- Средний уровень арендных ставок снизился на 8%. Арендная ставка на складскую недвижимость класса А составляет \$130/кв.м в год (triple net), а для класса В – \$115/кв.м в год (triple net).

Предложение

Начало года продемонстрировало оживление девелоперской активности на рынке складской недвижимости. За I квартал 2014 года на рынке индустриальной недвижимости Московского региона было реализовано около 165 000 кв.м. С учетом ввода нового предложения, объем качественного рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона возрос до 6 195 000 кв.м.

В начале 2014 года показатель прироста нового предложения в 1,3 раза выше, чем в аналогичном периоде 2013 года. Напомним, что объем ввода нового предложения в I квартале 2013 года составил примерно 128 000 кв.м. Таким образом, рекордно высокий спрос на складскую недвижимость, наблюдаемый в течение всего прошлого года – было поглощено около 1 000 000 кв.м, - продолжает оставаться драйвером для реализации новых складских проектов.

Таблица 1. Складские объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2014 года в Московском регионе

№	Объект	Расположение	Общая площадь, кв. м	Девелопер
1	Производственно-складской комплекс «Современные складские технологии»	Раменский район Московской области, вблизи д. Бритово.	80 000	ООО «Современные складские технологии»
2	Индустриальный парк «PNK-Север»	27 км от МКАД по Рогачевскому шоссе	55 300	PNK Group
3	Производственно-складской комплекс	28 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, на пересечении Симферопольского шоссе и ММК	17 000	Холдинг «Строительный Альянс»
4	Холодильно-складской комплекс MX-LOGISTIC	г. Москва, промзона Курьяново, Проектируемый проезд 4386, корпус 8	12 800	Компания MX LOGISTIC
ИТОГО			165 100	

Источник: Praedium

Крупнейшим проектом, реализованным с начала года, является производственно-складской комплекс «Современные складские технологии» общей площадью 80 000 кв.м, расположенный в Раменском районе Московской области вблизи деревни Бритово. Объект представляет собой складской комплекс класса А.

Компания PNK Group продолжает активно реализовывать свои проекты. В I квартале были введены очередные корпуса в индустриальном парке «PNK-Север» общей площадью в 55 300 кв.м.

На территории Москвы в промзоне Курьяново был введен в эксплуатацию холодильно-складской комплекс MX-LOGISTIC, насчитывающий 12 800 кв.м. Основное конкурентное преимущество данного объекта заключается в местоположении: ЮБАО Москвы и близость к Третьему Транспортному Кольцу. Реализацией проекта занималась одноименная компания MX LOGISTIC.

Таким образом, новое качественное предложение расположено преимущественно на южном и юго-восточном направлениях, на которых сосредоточено 60% (97 000 кв.м) от совокупно введенного объема. Северное направление пополнилось только на 55 300 (40%) кв.м за счет единственного проекта – индустриального парка «PNK-Север». Очевидно, что тенденция к концентрации нового предложения на южном и юго-восточном направлениях продолжает иметь место на рынке. Для справки, в 2013 году доля от нового предложения по южному направлению составила 38%, а по юго-восточному направлению – 12%, что в совокупности является половиной от всего годового объема ввода.

До конца 2014 года, во II-IV квартале года, запланирована реализация 1 200 000 кв.м качественной складской недвижимости. В совокупности с показателями ввода в I квартале текущего года, плановые показатели ввода нового предложения будут достигать около 1 400 000 кв.м. Напомним, что объем нового предложения в 2013 году составил порядка 720 000 кв.м. Вероятнее всего, по итогам 2014 года на рынок будет выведено всего 700 000-800 000 кв.м новой складской недвижимости.



Источник: Praedium

Во II квартале 2014 года ожидается выход на рынок около 400 000 кв.м в формате 6 качественных складских проектов. Крупнейшим проектом складского назначения, перенесенным с конца 2013 года на II квартал 2014 года, является складской комплекс «Никольское» площадью 106 000 кв.м. Девелопером объекта выступают компании Eastward Capital и National Consulting. В данном периоде также заявлена реализация 1-ой очереди, площадью 89 000 кв. м, крупного индустриального проекта «Логопарк Софьино». Общая площадь проекта может достигнуть 826 000 кв.м, девелопер проекта - компания «АТ Недвижимость», владельцем которой является г-н Черняев В.Г. Компания

ООО «Инфрастрой Быково», принадлежащая тому же самому лицу, планирует реализовать корпус Л в производственно-складском комплексе «Инфрастрой Быково» площадью 61 4000 кв.м.

Таблица 2. Складские проекты, заявленные к реализации в 2014 году

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Девелопер
II квартал				
Складской комплекс «Никольское»	Дмитровский район, 35 км от МКАД	A	106 000	Eastward Capital и National Consulting
Индустриально-складской комплекс «Логопарк Софьино» (1-ая очередь)	32 км от МКАД по трассе М-5 (Новорязанское шоссе) вблизи сельского поселения Софьино	A	89 000	Девелопер - Компания «АТ Недвижимость», застройщик и УК - ООО «Технопарк Софьино»
Производственно-складской комплекс «Инфрастрой Быково» (корпус Л)	Раменский район, пос. Быково	A	61 424	ООО «Инфрастрой Быково»
Михайловская Слобода, 2 очередь	Новорязанское шоссе, 22 км	A	57 000	Компания «Меридиан»
Индустриальный парк «ТЛК Томилино»	Люберецкий район, 6 км от МКАД по Новорязанскому шоссе	A	49 500	GHP Group
Складской терминал «Терминал Булатниково»	на внешней стороне МКАДа, между Варшавским и Каширским шоссе	A	35 000	н/д
III квартал				
Индустриальный Парк «Южные Врата» (3-ая очередь)	М-4 «Москва-Дон», 30 км	A	200 000	Radius Group

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Девелопер
Логистический парк «Дмитров», 2-ая очередь	Дмитровское шоссе, 30 км от МКАД	A	66 750	Ghelamco
Логистический парк «Новая Рига» (1-ая очередь)	в 25 километрах от МКАД по трассе Москва-Рига (М9), Истринский район.	A	67 000	Raven Russia
IV квартал				
Логистический парк «Радумля» (1-ая очередь – «фаза 1А»)	32 км от МКАД на трассе А-107, в 800 метрах от Ленинградского шоссе	A	155 000	TGC Group
Логистический парк «PNK-Чехов 2»	Симферопольское шоссе, 45 км от МКАД	A	143 000	PNK Group
Логистический Парк «Киевское-22»	22 км от МКАД по Киевскому шоссе (Новая Москва)	A	114 000	CPD Group
Индустриальный парк «Логопарк Север-2» (1 очередь)	5 км от Ленинградского шоссе, в 1,5 км от трассы Москва – Санкт-Петербург (М11)	A	100 000	Компания «Логопарк Девелопмент»

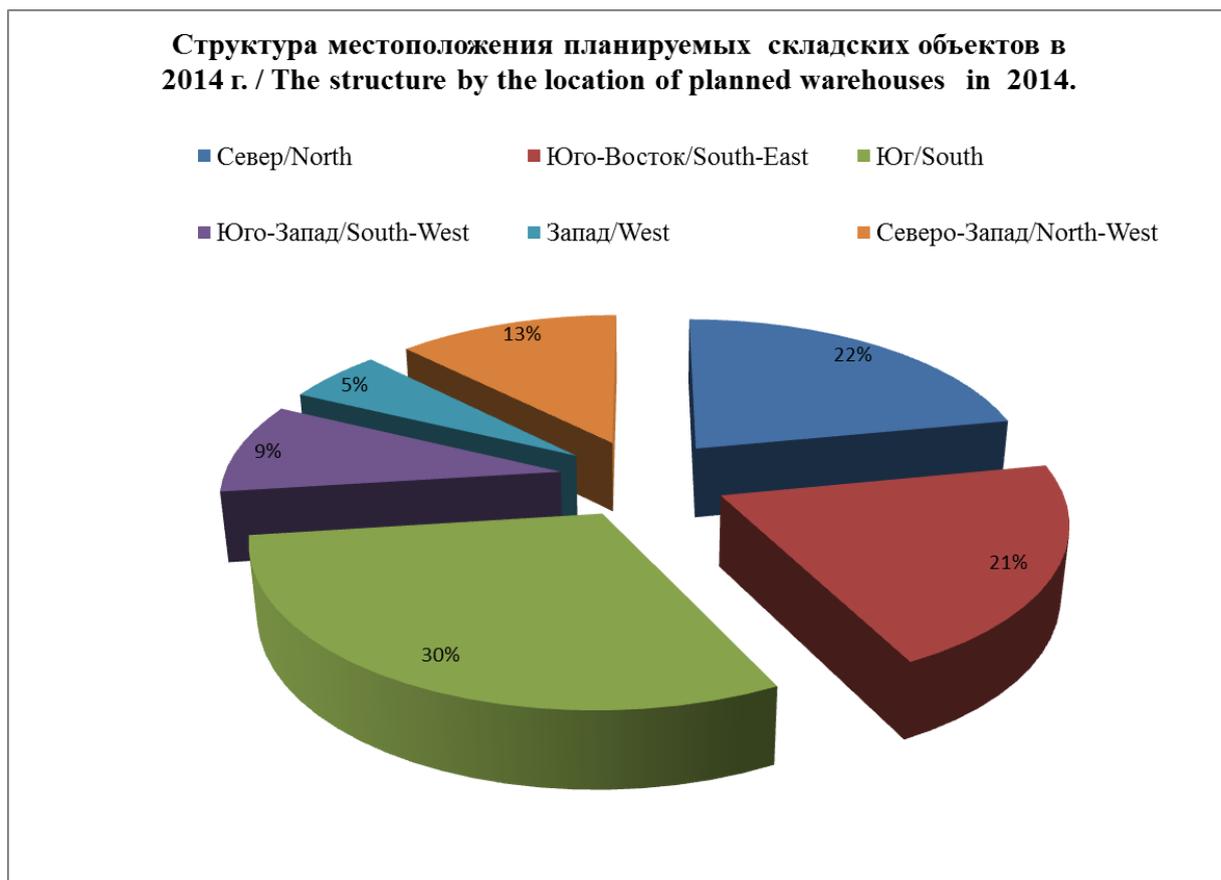
Источник: Praedium

Наиболее крупным проектом, ожидаемым до конца 2014 года, является 3-я очередь индустриального парка «Южные Врата», ее общая арендуемая площадь составит около 200 000 кв. м. Девелопером проекта выступает компания Radius Group, занимающаяся реализацией крупных складских проектов в Москве, Казани и Киеве.

Анализ структуры запланированной складской недвижимости в 2014 году демонстрирует, что значительная доля потенциально нового предложения приходится на южное направление – около 30% (460 000 кв.м) от совокупного объема. Северное направление не теряет своей актуальности в сегменте складской недвижимости: на данное направление запланирован выход 22% от общего объема или 330 000 кв.м. Юго-восточное направление занимает третье место в территориальной структуре нового предложения, незначительно уступая северному направлению с долей в 21% (337 000 кв.м).

По итогам 2013 года на южном и юго-восточном направлениях было реализовано 50% нового предложения, что в абсолютном значении приблизительно равно 360 000 кв.м.

Тенденция к тяготению значительной части новой складской недвижимости по данным двум направлениям может продолжиться и в 2014 году.



Источник: Praedium

Динамика реализации заявленного объема демонстрирует, что в IV квартале запланирован ввод 500 000 кв.м нового предложения. Данный показатель будет являться абсолютным рекордом квартальных показателей ввода за последние 5 лет. Значительные объемы ввода нового предложения заявлены во II квартале – около 400 000 кв.м складской недвижимости.



Источник: Praedium

Прогноз нашей компании по вводу нового предложения в сегменте складской и индустриальной недвижимости в 2014 году для Московского региона составляет 700 000-800 000 кв.м. С учетом макроэкономических факторов и значительных валютных колебаний, наблюдаемых в начале текущего года, реализация столь высокого объема новой складской недвижимости (1,4 млн. кв. м) может быть негативно воспринята участниками рынка – девелоперами и арендаторами. В связи с этим некоторые девелоперы, скорее всего, перенесут сроки ввода в целях минимизации собственных рисков, связанных с ослаблением спроса и повышением конкуренции.

Спрос

Анализ сложившейся ситуации на рынке складской недвижимости и прогнозирование спроса в краткосрочной перспективе задача достаточно сложная. Рынок демонстрирует некоторое замедление и сокращение количества сделок. Иными словами, арендаторы находятся в состоянии снижения деловой активности и пытаются переосмыслить стратегии развития собственных компаний с учетом возникших политических и макроэкономических рисков, а так же валютных колебаний.

Одна из основных проблем участников складского рынка заключается в привязке арендных ставок к курсу валюты. Наблюдаемое в начале года повышение курса валюты, к которой привязаны большинство арендных ставок на качественном складском рынке, повлекло за собой автоматическое повышение арендной платы в рублевом выражении. Такая ситуация привела к вынужденному предложению со стороны некоторых девелоперов о возможности заключения договоров аренды в рублевых ставках, если ситуация с ростом курса валют не изменится. Подобный шаг направлен на удержание текущих арендаторов и эффективному привлечению новых, с учетом сложившейся экономической обстановкой. Для девелоперских компаний, привлекавших в качестве основного источника финансирования кредиты в иностранной валюте, подобная тенденция негативно влияет на прибыльность инвестиционных проектов складского назначения и увеличивает срок их окупаемости.

С начала текущего года наблюдается плавное снижение спроса на складскую недвижимость. За I квартал 2014 года было куплено и арендовано порядка 150 000 кв.м недвижимости, что с одной стороны выше аналогичного показателя поглощения в предыдущем году (100 000 кв.м в I квартале 2013 года), но ниже предыдущего периода – IV квартала 2013 года (более 190 000 кв.м).

В 2013 году наблюдался рекордно высокий спрос на складскую и индустриальную недвижимость: показатель поглощения в регионе за данный период превысил 1 000 000 кв.м, хотя начало года было достаточно скромным – в I квартале было поглощено 100 000 кв.м, пик спроса пришелся на II-III кварталы. Небывало высокий спрос в данном периоде составил более 700 000 кв.м, и на рынке наблюдались фундаментальные поддерживающие силы в виде рекордно низкого уровня вакантности, колеблющегося у отметки 1-1,2% и относительно благоприятной макроэкономической ситуации внутри страны, в том числе стабильного курса национальной валюты.



Источник: Praedium

Начало текущего года отчетливо демонстрирует ослабление фундаментальных факторов прошлого года, обеспечивших рекордный спрос на складскую и промышленную недвижимость. По итогам I квартала 2014 года средний уровень вакантности составил около 2,1%, что выше ожидаемого показателя в 1,6%. Скорость роста данного показателя заметно увеличилась, дальнейшая динамика будет зависеть от двух основных факторов. Первый фактор – это состояние потребительского сектора экономики и наличие платежеспособного спроса на товары и услуги арендаторов складской недвижимости. Второй фактор – арендная политика управляющих компаний, направленная на адекватную и взаимовыгодную минимизацию косвенного (валютного) роста арендных ставок.

Сохранение текущего уровня спроса, вывод на рынок складской недвижимости региона 700 000 кв.м нового предложения, а также сохранение низких темпов роста ВВП страны может увеличить показатель среднего уровня вакантности до 3,7-4% к концу 2014 года.

Крупнейшей сделкой в сегменте складской и промышленной недвижимости региона в I квартале 2014 года является аренда 30 000 кв.м в логопарке «Инфрастрой Быково» компанией Incity, которая является крупной сетью монобрендовых магазинов женской одежды. Данная компания эффективно осуществляет продажи, в том числе через собственный интернет-магазин.

В сделках начала года также отметилась известная логистическая компания DMD-Cargo, арендовавшая порядка 22 000 кв.м в логистическом парке «PNK-Бекасово». Данная сделка была совершена в формате build-to-suit, так как проект логистического парка находится на начальном этапе строительства, а выход проекта на рынок ожидается только к 2016 году.

Таблица 3. Примеры крупных сделок по аренде/продаже складской недвижимости в Московском регионе в I квартале 2014 г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Логистический парк «Быково»	A	Incity	30 000	аренда
Логистический парк «PNK-Бекасово» (build-to-suit)	A+	DMD-Cargo	22 000	аренда
Производственно-складской комплекс «Современные складские технологии»	A	Логистическая компания	20 000	аренда
Складской комплекс «Терминал Булатниково»	A	«Америа Русс»	15 000	аренда
Логистический парк «Сынково»	A	Фонд Stone Hedge	14 000	инвест.покупка
Индустриальный парк «PNK-Север»	A+	Корпорация Hilti	13 200	аренда
Индустриальный парк «PNK-Север»	A+	OSG	11 500	аренда
Складской комплекс «Атлант-Парк»	A	ГК «Севертранс»	8 650	аренда
Технопарк «Щелково»	A	Компания «DNS»	5 500	аренда

Источник: Praedium

Еще одна логистическая компания, название которой держится в секрете, стала резидентом производственно-складского комплекса «Современные складские технологии», арендовав 20 000 кв.м. Комплекс располагается на юго-восточном направлении Московского региона.

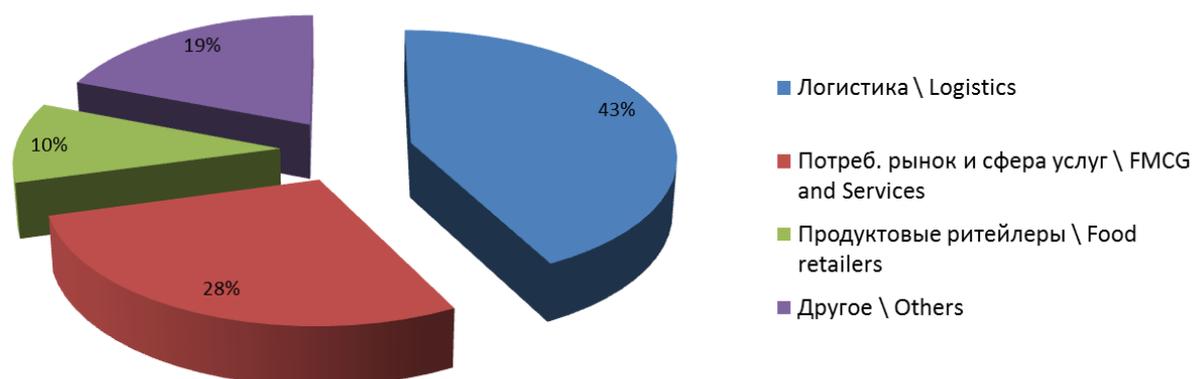
Наличие сделок аренды и продажи крупных складских блоков от 15 000 кв.м является положительным фактом для складского рынка. Для сравнения: в I квартале 2013 года было совершено всего три подобные сделки совокупной площадью 54 000 кв.м, а в I квартале 2014 года – четыре сделки площадью 87 000 кв.м в целом. Подобное положение вещей говорит о сохранении инерции спроса на складские объекты в начале 2014 года, оставшейся после однозначно успешного предыдущего года. Крупнейшая сделка в начале прошлого года насчитывала 18 300 кв.м - аренда компанией GlobalLogisticProjects в логотарке «Север», против аренды 30 000 кв.м в начале текущего

года.

На протяжении всего I квартала наблюдался высокий спрос на складскую недвижимость со стороны логистических компаний. Почти половина поглощения складской и индустриальной недвижимости прошедшего квартала пришлась на компании данной сферы, которыми было куплено и арендовано около 43% от совокупного показателя за квартал. Стоит особо отметить компанию DMD-Cargo, арендовавшую 22 000 кв.м в логопарке «PNK-Бекасово», компанию OSG, взявшую в аренду 11 500 кв.м в индустриальном парке «PNK-Север», группу компаний «Севертранс», арендовавшую 8 600 кв.м в складском комплексе «Атлант-Парк».

Арендаторы потребительского сектора и сферы услуг получили долю в 28% от совокупного показателя поглощения. В первую очередь, благодаря сделке компании Incity, аренде 6 000 кв.м в складском комплексе «Шерилэнд» компанией DeLonghi и аренде 5 500 кв.м в технопарке «Щелково» владивостокской компанией DNS.

Структура спроса на склады по типу деятельности арендатора в 1 кв. 2014 г., %. \ The structure of the demand on warehouses by the tenant's specialization in Q1 2014, %.



Источник: Praedium

Спрос со стороны продуктовых ритейлеров достиг всего 10%, а компании из категории «Другое», обладающие 19% долей от совокупного спроса, представлены разнонаправленными компаниями. Среди них – инвестиционные фонды, инвестирующие в складской сегмент (сделка фонда Stone Hedge), производственные компании (сферы строительного оборудования и комплектующих) - корпорация Hilti, а так же другие.

Вероятнее всего, что спрос на складскую недвижимость в 2014 году не превзойдет показатели 2013 года. Объем сделок в сегменте складской и индустриальной недвижимости по итогам года может достичь 800 000 кв.м при благоприятном развитии макроэкономической и политической ситуации в стране или 600 000-700 000 кв.м в

случае ухудшения состояния экономики страны.

Ставки

На протяжении I квартала текущего года наблюдалось снижение среднего уровня арендных ставок на складскую недвижимость всех классов – по сравнению с концом 2013 года снижение среднего уровня арендных ставок на складские объекты класса А и В+ составило примерно 8%. По итогам I квартала текущего года средняя величина арендных ставок на складскую недвижимость класса А находится на уровне \$130/кв.м в год (triple net), а на складскую недвижимость класса В - \$115/кв.м в год (triple net). Снижение арендных ставок на качественные объекты вблизи МКАД произошло с \$150 до \$140 за кв. м в год (triple net).

В 2013 году уровень арендных ставок практически не менялся и находился на рекордно высоком уровне с кризиса 2008 года. Подобный уровень обеспечивался сложившимся дефицитом качественного предложения в сегменте складской недвижимости: низким уровнем вакантности и высоким спросом на складские объекты.

В период с 1 января до 1 апреля 2014 года курс доллара вырос на 9% - с 32,6587 до 35,6053 рублей за доллар США, а курс евро вырос на 8,7% - с 45,0559 до 48,968 рублей за евро (по данным ЦБ РФ). Таким образом, динамика снижения среднего уровня арендных ставок соизмерима с динамикой роста иностранных валют, входящих в бивалютную корзину.



Источник: Praedium

Дальнейшая динамика уровня арендных ставок будет зависеть не только от факторов, влияющих на арендные ставки с минимальным временным лагом, - например, валютных колебаний, - но и от фундаментальных причин, которые могут проявиться на рынке с значительным временным лагом (I-III квартала). К отдаленным по времени рискам, влияющим на средний уровень арендных ставок, можно отнести доступность кредитных ресурсов для достраивания текущих проектов, индекс потребительской активности, деловой климат и уровень предпринимательской уверенности.

Среднерыночная стоимость 1 кв.м складской недвижимости Московского региона колеблется в диапазоне 850-1300\$/кв.м, ставка капитализации – 11-12%.