

The background of the page is a complex, abstract architectural wireframe. It consists of numerous overlapping, semi-transparent rectangular and cubic shapes that create a sense of depth and three-dimensional structure. The lines are thin and dark, set against a light, almost white background. The overall effect is that of a modern, multi-story building's structural framework, viewed from a low angle looking up.

1 КВАРТАЛ | 2013

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

Для 1 квартала 2013 года остаются характерны особенности, выявленные в предыдущем периоде:

Спрос на качественную складскую недвижимость превышает предложение.

Большинство складских проектов реализуется до момента ввода в эксплуатацию или располагают только половиной свободной площади, так как большинство договоров подписываются на этапе строительства.

Ставки аренды остаются стабильно высокими. Для класса А – 130-140 \$/кв. м/год, для класса В – 115-125 \$/кв. м/год.

Объем ввода в 1 квартале 2013 года составил 128 тыс. кв. м. Планируемый к вводу объем во 2 квартале составляет около 400 тыс. кв. м. Поэтому данный квартал следует считать предварительным к началу активной деятельности по вводу.

Совокупный объем заявленных проектов в 2013 году составляет более 950 тыс. кв. м. Если девелоперы достигнут планируемых результатов, то 2013 год может стать рекордным за последние 4 года.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем предложения качественных складов Московского региона за 1 квартал 2013 года увеличился на 2,4% (128 тыс. кв. м) по сравнению с 4 кварталом 2012 года, составив 5,51 млн. кв. м. При сравнении темпов ввода новых площадей за 1 кварталы 2012 и 2013 года, было выявлено снижение показателя на 44%. За аналогичный период в 2012 году было введено порядка 220 тыс. кв. м.

Стоит отметить, что такое положение дел связано с откладыванием срока ввода проектов, что является частой практикой. В целом, текущий год обещает стать одним из самых активных периодов реализации складских объектов, во 2 квартале анонсирован ввод 398 тыс. кв. м, рост в 2,5 раза по сравнению с 1 кварталом.

Планируемый объем ввода новых складских площадей в 2013 году может составить более 950 тыс. кв. м. Для сравнения, за 2012 год было введено 780 тыс. кв. м. В планах девелоперов обозначается тренд к повышению активности, поэтому делать вывод о тенденциях рынка в 2013 году на основании результатов 1 квартала пока не следует.



Источник / Source: Praedium

Крупнейшим введенным в эксплуатацию складским объектом в 1 квартале является «Инфрастрой Быково» - 61,5 тыс. кв. м, расположенный в 19 км от МКАД по Рязанскому шоссе, рядом с городом Жуковским. PNK Group завершила строительство складского здания, общей площадью 25 000 кв.м. для компании «Фортекс» на территории проекта ПНК Внуково.

Наиболее крупные складские объекты, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2013 года в Московском регионе

Объект	Расположение	Общая площадь, кв. м	Девелопер
Инфрастрой Быково	Раменский район, пос. Быково	61 550	Инфрастрой Быково
ПНК Внуково (склад для Фортекс)	Боровское ш., 20 км от МКАД	25 000	PNK Group
Михайловская Слобода, I очередь	Новорязанское шоссе, 22 км	23 000	Компания Меридиан
Арт-логистик	М-4 «Москва-Дон», 32 км	18 146	ГК Стройпрогресс
Итого за I кв. 2013 года:		127 696	

Источник / Source: Praedium

Среди крупнейших проектов, запланированных на 2013 года следует отметить РНК-Чехов (2-я очередь), «Южные Врата», «М4 Logopark», Логопарк «Север». Наибольший прирост складских площадей ожидается на южном и юго-восточном направлениях московского региона, традиционных направлениях реализации складских проектов, а так же на северном направлении – Логопарк «ПНК – Рогачевское», СК «Никольское», Логопарк «Дмитров». По Ленинградскому и Дмитровскому направлениям прирост может составить 300 тыс. кв. м складской недвижимости.

Совокупный объем, планируемый к вводу до конца 2013 года, составляет порядка 860 тыс. кв. м, а годовой показатель может составить чуть больше 1 млн. кв. м, но более вероятная цифра 850-950 тыс. кв. м, с учетом переноса сроков.

Наиболее крупные складские объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2013 году

Объект	Расположение	Клас с	Общая площадь, кв. м	Девелопер	Ориентиро в-ная дата ввода
РНК-Чехов, 2-я очередь	Симферопольское шоссе, 45 км от МКАД	A	213 000	PNK Group	2-3 кв. 2013 г.
М4 Logopark	Каширское шоссе, 8 км от МКАД	A	120 000	МДК Групп	2 кв. 2013 г.
Логопарк Север	Солнечногорский район, трасса А-107	A	110 000	Каравелла	2 кв. 2013 г.
Никольское	Дмитровский район, 35 км от МКАД	A	106 000	Eastward Capital и National Consulting	4 кв. 2013 г.
Логистический парк «Дмитров», 2 очередь	Дмитровское шоссе, 30 км от МКАД	A	66 750	Ghelamco	4 кв. 2013 г.
Михайловская Слобода, 2 очередь	Новорязанское шоссе, 22 км	A	57 000	Компания Меридиан	2 кв. 2013 г.
Логистический парк «Климовск», 3 очередь	Подольский район, 21 км от МКАД	A	47 000	Raven Russia	2 кв. 2013 г.
ТЛК Томилино	Люберецкий район, пос. Томилино	A	46 400	Томилино Девелопмент	4 кв. 2013 г.

Продолжение таблицы

Объект	Расположение	Клас с	Общая площадь, кв. м	Девелопер	Ориентиро вочная дата ввода
Логистический парк «Ногинск», 2 очередь	Ногинский район, 44 км от МКАД	A	37 100	Raven Russia	2 кв. 2013 г.
ДДТ-Логистик Саларьево	Киевское шоссе, 3 км	A	28 000	ДДТ Логистик	4-й кв. 2013 г.
«Лешково» (built-to-suit)	Истринский район	A	27 000	«Эспро»	2 кв. 2013 г.
Итого:			858 250		

Источник / Source: Praedium

Крупнейшим проектом среди заявленных к реализации до конца 2014 года является 3 фаза ПЛК Северное Домодедово, составляющая порядка 300 тыс. кв. м. Совокупный объем четырех крупнейших проектов составит 917 тыс. кв. м.

Крупнейшие складские проекты, заявленные к реализации в 2013-2014 годах.

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Девелопер
ПЛК Северное Домодедово, III фаза	Каширское ш., 12 км от МКАД	A	300 000	ПЛК Северное Домодедово
ЛП "Домодедово"	Каширское ш., 30 км от МКАД	A	297 157	PGP Development
Южные Врата, III фаза	Каширское ш., 30 км от МКАД	A	200 000	Radius Group
M4 Logopark	Каширское шоссе, 8 км от МКАД	A	120 000	МДК групп
Итого крупнейшие проекты 2013-2014 гг.:			917 157	

Источник / Source: Praedium

СПРОС

Уровень вакантных помещений практически остался без изменений. Показатель 4 квартала 2012 года составлял 1,5%, а в 1 квартале 2013 года – 1,2%. Незначительное снижение уровня вакантных складских площадей произошло на фоне устойчивого спроса, а так же недостаточного предложения.

Введение большого объема складских площадей во 2 квартале скорректирует данный показатель, вероятнее всего, в сторону увеличения. Стоит ожидать, что процент свободных складских метров может составить до 2%.



Источник / Source: Praedium

Спрос на качественные складские объекты стабильно высок и пока нет предпосылок для его снижения. Во-первых, складские объекты выводятся достаточно дозированно на рынок и в попытке снизить свои риски девелоперы предпочитают строить под конкретного клиента по принципу «built-to-suit». Во-вторых, развитие торгового сегмента, сетевых магазинов оптовой и розничной торговли, а так же интернет-магазинов формирует спрос на складскую недвижимость. Также рынок складской недвижимости не достиг своего насыщения, поэтому в среднесрочной перспективе будет оставаться превышение спроса над предложением.

Большинство вводимых качественных складских проектов куплены или арендованы на этапе проектирования и строительства. Для заполнения складского объекта полностью в среднем уходит 1-2 квартала. Учитывая, что в качественных объектах класса А в среднем заключаются долгосрочные договора аренды, то становятся очевидными причины текущего состояния рынка.

Примеры крупных сделок по аренде/продаже складской недвижимости в 1 кв. 2013 г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Логопарк Север	A	GlobalLogisticProjects	18 300	Аренда
Логистический парк Дмитров	A	ООО «Статус-Групп»	18 000	Аренда
Логопарк Климовск	A	Burda и De Agostini	18 000	Аренда
ПНК Чехов-2	A	lady & gentleman CITY	13 000	Аренда
ПНК Чехов-2	A	Монекс Трейдинг	12 500	Аренда
ПСК Массив	B+	сеть кафе	10 144	Покупка
АСК Апекс Терминал	B	Компания "Шате-М плюс"	6 000	Покупка
МЛП Подольск	A	Компания «Дефо»	6 000	Субаренда

Источник / Source: Praedium

Объем поглощения складских площадей составил в 1 квартале 2013 года примерно 102 тыс. кв. м. Крупнейшая сделка 1 квартала 2013 года прошла в Логопарке Север и составила 18,3 тыс. кв. м. Арендатором выступила логистическая компания GlobalLogisticProjects. Аренда склада в ЛП Дмитров и Климовск составили по 18 тыс. кв. м. Стоит отметить, что две из трех указанных сделок, общий объем которых 36,3 тыс. кв. м, относятся к северному направлению московского региона.

СТАВКИ

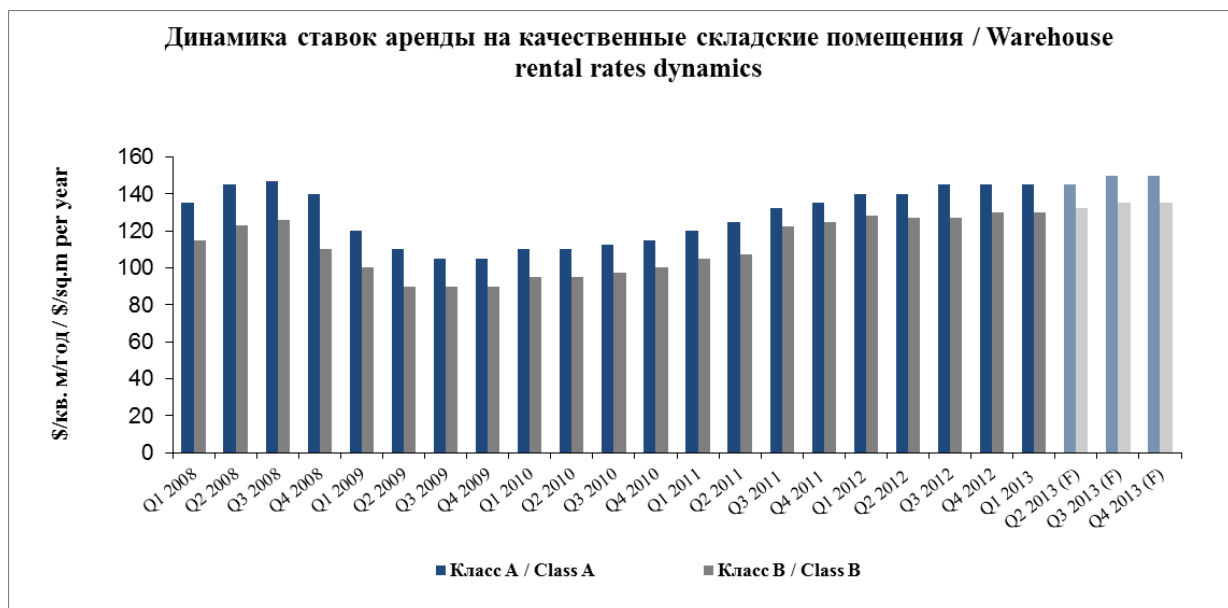
За текущий квартал арендные ставки остались на прежнем уровне. До конца года, вероятнее всего, будет повышение в пределах величины прогнозируемой инфляции – 7-8%. Как отмечалось ранее, рынок складской недвижимости московского региона характеризуется как дефицитный, поэтому арендные ставки в ближайшей перспективе не будут снижаться.

В 1 квартале 2013 года ставка для склада класса А составила, в среднем, \$130-140 за кв. м в год (triple net), а для класса В - \$ 115 – 125 за кв. м в год (triple net).

Стоит отметить, что арендные ставки варьируются в зависимости от местоположения и специфики складского объекта. На объектах в непосредственной

близости к МКАД ставки аренды могут достигать \$ 150 за кв. м в год (triple net).

Стоимость 1 кв. м на рынке купли-продажи складских объектов составляет в среднем 1000-1400 \$/кв. м.



Источник / Source: Praedium