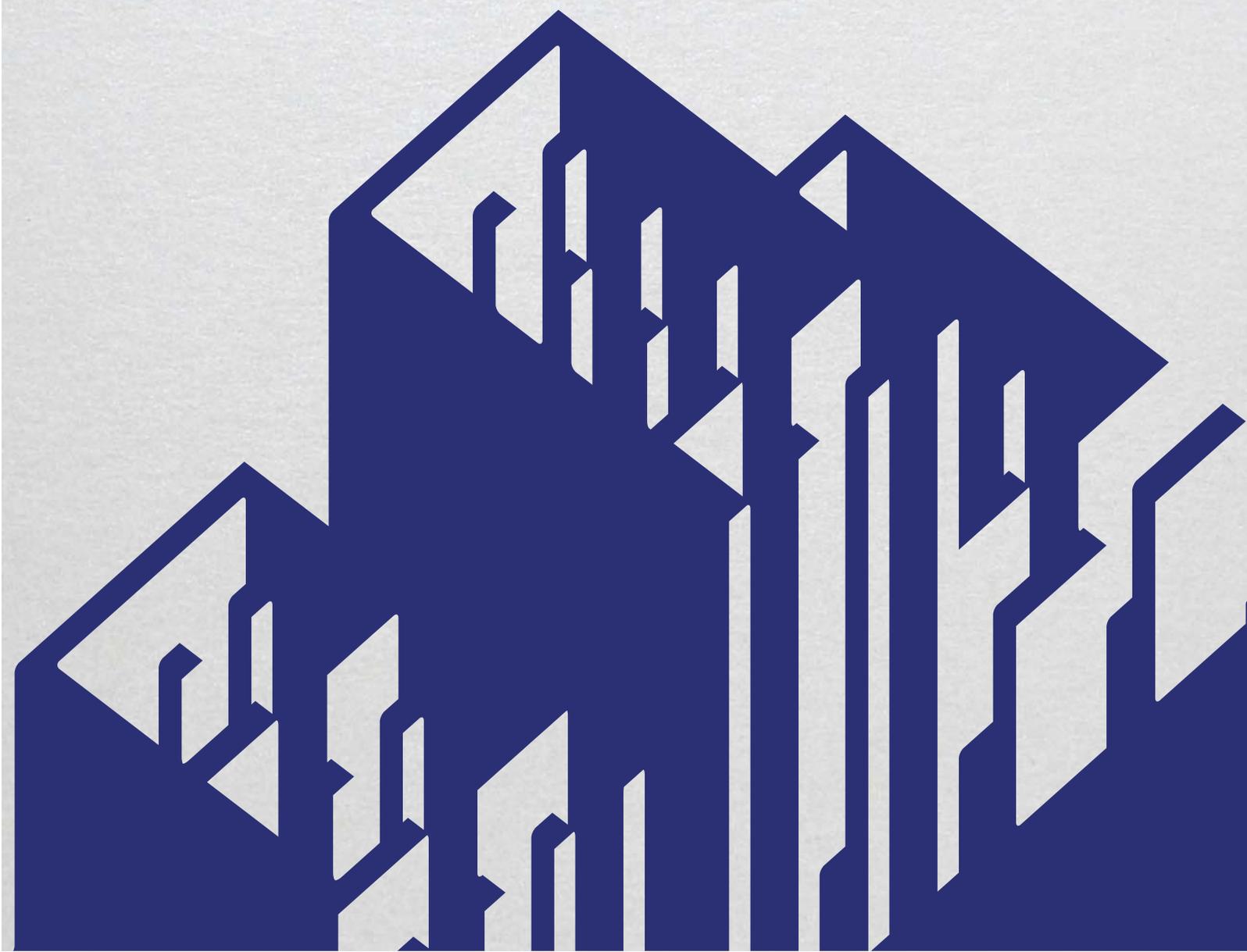




Итоги III квартала 2014 г.
Рынок складской недвижимости
Москвы и Московской обл.



Итоги III квартала 2014 года для рынка складской недвижимости

В III квартале 2014 года окончательно закрепилась тенденция к ускорению темпов ввода нового предложения на рынке складской и индустриальной недвижимости Московского региона. Текущие показатели объемов нового предложения за I-III кварталы 2014 года позволяют судить о наметившемся рекорде последних пяти лет. Совокупный показатель ввода за девять месяцев составил порядка 806 000 кв.м. Причиной появления большого количества складской недвижимости на рынке является высокий спрос на данную недвижимость в прошлом году и высокая доля сделок в формате build-to-suit. Иными словами, на рынок вышли в основном уже купленные и арендованные проекты. На IV квартал 2014 года и I квартал 2015 года прогнозируется замедление темпов ввода нового предложения, так как заявленные проекты не могут быть покрыты спросом, демонстрируемым участниками рынка в 2014 году.

Спрос является еще одним интересным аспектом на рынке складской недвижимости. Во II квартале наблюдался ощутимый спад спроса на складскую недвижимость, а в III квартале арендаторы проявили весьма высокую активность. Объем заключенных сделок в III квартале увеличился в 2,3 раза по сравнению с аналогичным показателем предыдущего квартала, более того, превзошел показатель I квартала текущего года. Очевидно наличие колебательных движений на рынке в связи с неопределенностью и попыткой подстроиться под изменяющуюся внешнеэкономическую среду.

Ослабление рубля негативно сказывается на среднем уровне арендных ставок. Стабилизация среднего уровня арендных ставок во II квартале сменилась легкой коррекцией в размере 2-3% в III квартале. Однако, это позволило оживить спрос и скорректировать завышенные ставки 2013 года, когда рынок складской недвижимости находился в состоянии дефицита и рынку были присущи рекордные показатели вакантности и арендных ставок. Стоит отметить, что средний уровень вакантности находится на уровне 3,9% (+1% по итогам квартала). Вывод на рынок 200 000-300 000 кв.м, в зависимости от спроса, может в IV квартале текущего года увеличить средний уровень вакантности до 6%. Прогноз ввода нового предложения на IV квартал составляет 150 000-250 000 кв.м.

Основные показатели рынка складской недвижимости в III квартале 2014 года:

- Объем нового предложения за III квартал составил 301 000 кв. м (за период I-III квартал 2014 г. 806 000 кв.м: 165 000 кв.м в I квартале, 340 000 кв.м во II квартале и 301 000 кв.м в III квартале).
- Показатель поглощения складской и индустриальной недвижимости в регионе за III квартал – 205 000 кв.м (накопленный показатель спроса за прошедшие девять месяцев – 445 000 кв.м).
- Средний уровень вакантности в качественных складских объектах Московского региона – 3,9% (прирост с начала года +2,2%). До конца 2014 года показатель может увеличиться до 6%.
- Средний уровень арендных ставок на складскую недвижимость класса А – \$125/кв.м в год (triple net), класс В - \$115/кв.м в год (triple net). В течение анализируемого периода наблюдалось снижение среднего уровня ставок на 2-3%.

Предложение

За III квартал 2014 года на рынок складской и индустриальной недвижимости Москвы и Московской области вышло порядка 301 000 кв.м. Данный показатель ввода немногим ниже рекордного показателя предыдущего квартала (-11,4%), когда введено было 340 000 кв.м, а также наметилось сокращение количества складских проектов, в составе которых предлагаются новые площади. Во II квартале новые складские помещения были представлены в 10 проектах, а в III квартале их число сократилось до 7.

Совокупный показатель ввода за I-III кварталы 2014 года составляет 806 000 кв.м, что превосходит годовой объем ввода в 2014 году (700 000 кв м) почти на 15%. Наибольший вклад в подобный результат текущего года внесли II и III кварталы: за этот период на рынок вышли 340 000 кв.м и 301 000 кв.м соответственно или 79,5% от совокупного показателя. Очевидно, что 2014 год уже стал рекордным для последних пяти лет рынка складской недвижимости, а IV квартал только закрепит данный факт, согласно анонсируемым показателям ввода. Для сравнения, в предкризисном 2007 году совокупный показатель нового предложения зафиксировался на уровне 930 000 кв.м.

Главный вопрос, на который сейчас пытаются ответить многие аналитики – являются ли высокие темпы ввода симптомами предстоящего кризиса, как это было в 2007 году? С одной стороны, девелоперы действительно торопятся вывести новые проекты и начать получать арендные потоки для стабилизации своего финансового состояния и возврата взятых кредитов, реструктуризация которых может стать проблемой в текущих экономических условиях. С другой стороны, в предыдущем 2013 году был зафиксирован рекордный спрос на складскую недвижимость, при том, что большинство сделок (50-60%) было заключено в формате built-to-suite, и спустя год пришло время предоставить помещения арендаторам/покупателям. Вероятнее всего, на рост нового предложения действуют сразу оба вышеуказанных фактора. Наличие прошлогоднего высокого спроса и дефицита предложения заложили хороший запас для складского рынка, поэтому кризисные явления будут иметь в среднесрочной перспективе меньший эффект, чем в других сегментах коммерческой недвижимости.

Текущий объем качественного рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона находится на уровне 6 836 000 кв.м.



Источник / Source: Praedium

Крупнейший складской проект, вышедший на рынок в III квартале 2014 года – два корпуса в индустриальном парке «Южные Врата», общей площадью 81 300 кв.м. Всего III очередь парка, запланированная к вводу до конца года, насчитывает 200 000 кв.м, однако пока реализована только часть. Вероятнее всего, девелоперская компания Radius Group перенесет ввод оставшихся корпусов на следующий год, так как в текущем году есть опасения перенасытить складской рынок.

Девелоперская компания «Холдинг «Строительный Альянс» ввела в эксплуатацию два корпуса общей площадью 53 500 кв.м. Стоит отметить, что данные объекты были реализованы по схеме built-to-suit для двух компаний. Назван один из заказчиков – компания «ДЭФО», специализирующаяся на производстве корпусной и мягкой мебели.

В III квартале был реализован складской комплекс «Логопарк Север – 2», расположенный на северном направлении. Площадь первого складского корпуса насчитывает 49 300 кв.м. Девелопер проекта – компания «Логопарк Девелопмент», уже успешно реализовавшая одноименный проект.

Компания PNK Group на территории индустриального парка «PNK-Север» построила в формате built-to-suit и ввела в эксплуатацию мультитемпературный склад площадью 43 000 кв.м для компании «Верный». Договор между продуктовым ритейлером «Верный» и девелопером PNK Group был подписан в октябре 2013 года, ввод объекта в эксплуатацию намечался на август-сентябрь 2014 года.

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

№	Объект	Расположение	Общая площадь, кв. м	Девелопер
III квартал				
1	Индустриальный Парк «Южные Врата» (3 очередь: здание ЗСДЕ и 4СД)	М-4 «Москва-Дон», 30 км	81 300	Radius Group
2	Технопарк «Сынково» (корпус №3 - 30 031 кв. м., складской корпус №11 – 23 500 кв. м.)	28 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, на пересечении Симферопольского шоссе и ММК	53 530	Холдинг «Строительный Альянс»
3	«Логопарк Север – 2»	5 км от Ленинградского шоссе, в 1,5 км от трассы Москва – Санкт-Петербург (М11)	49 300	Компания «Логопарк Девелопмент»
4	Индустриальный парк «PNK-Север» (built-to-suit для компании «Верный»)	27 км от МКАД по Рогачевскому шоссе	43 000	PNK Group
5	Складской комплекс «Терминал Булатниково»	Москва, на внешней стороне МКАДа, между Варшавским и Каширским шоссе	35 000	ООО «Техпромальянс»

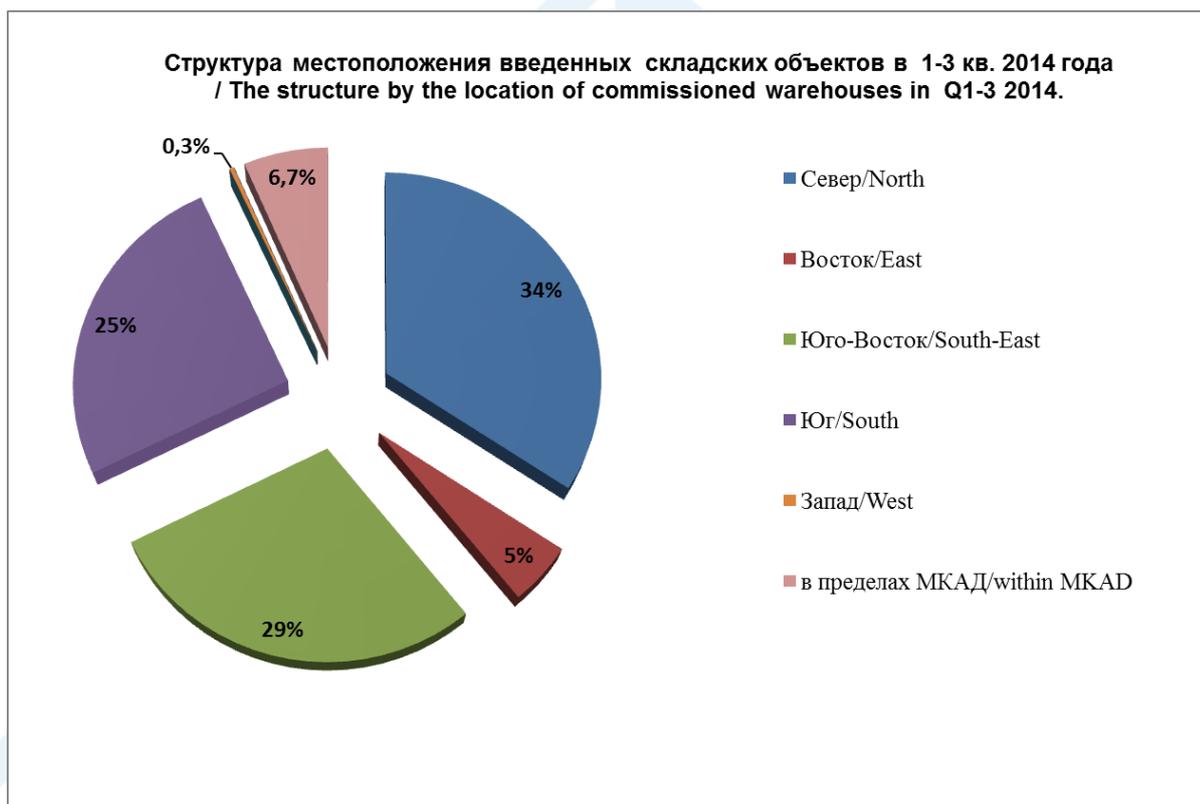
№	Объект	Расположение	Общая площадь, кв. м	Девелопер
6	Складской комплекс «Михайловская Слобода», 2 очередь	Новорязанское шоссе, 22 км	23 265	Компания Меридиан
7	Логоцентр «Кимберли Кларк»	Московская область, Ступинский район	15 600	«Кимберли Кларк»

Источник / Source: Praedium

В III квартале текущего года на рынок вышел крупный складской комплекс «Терминал Булатниково», расположенный в черте Москвы - на внешней стороне МКАДа, между Варшавским и Каширским шоссе. Площадь складского комплекса составляет порядка 35 000 кв.м. Девелопером проекта выступила компания ООО «Техпромальянс». Объем инвестиций в проект составил около \$35 000 000.

На территории складского комплекса «Михайловская Слобода» введен в эксплуатацию складской корпус общей площадью 23 300 кв.м. Девелопер проекта – компания «Меридиан».

По итогам первых девяти месяцев 2014 года территориальная структура нового предложения выглядит следующим образом:



Источник / Source: Praedium

В III квартале наблюдалось увеличение темпов ввода нового предложения на южном направлении, что в свою очередь оказала влияние на территориальную структуру. По сравнению с 1-м полугодием доля нового предложения на юге увеличилась с 14% до 25%, а доля юго-восточного направления, наоборот, сократилась с 38% до 29%. Подобное изменение структуры произошло из-за ввода в эксплуатацию таких крупных проектов

южного направления, как индустриальный парк «Южные Врата» и технопарк «Сынково».

Таким образом, юго-восточное направление потеряло лидерство в структуре новой складской недвижимости и закрепилось на втором месте. Стоит отметить, что южное и юго-восточное направления демонстрируют 54% от совокупного спроса (435 000 кв.м).

По итогам девяти месяцев, как и прогнозировалось в начале года, лидерство по объемам ввода новой складской недвижимости перешло к северному направлению с долей в 34% от совокупного ввода или 277 000 кв.м в абсолютном значении. Вклад в удержание позиций северного направления вложили такие проекты, как «Логопарк Север – 2» и индустриальный парк «PNK-Север».

Стоит отметить увеличение доли новых складских площадей в пределах МКАД с 3% до 6,7% за счет ввода в эксплуатацию складского комплекса «Терминал Булатниково». Доля нового предложения на восточном направлении сократилась с 8% (I полугодие 2014 года) до 5% (I-III кв. 2014 года). Единственным проектом складского назначения этого года по данному направлению остается складской комплекс «Атлант-Металлопласт», введенный во II квартале.



Источник / Source: Praedium

Высокие темпы ввода нового предложения, очевидно, отметят 2014 год как рекордный год. За первые девять месяцев рынок складской недвижимости увеличился на 806 000 кв.м. Заявленный объем нового предложения на IV квартал текущего года составляет 675 000 кв.м, что теоретически способно увеличить показатель ввода в 2014 году до 1 480 000 кв.м. Подобных объемов ввода на складском рынке региона никогда не наблюдалось, а с учетом текущей политико-экономической обстановки, оказывающей давление на бизнес и снижающийся общий уровень спроса, удорожанием кредитных ресурсов,

необходимых на достройку складских проектов, то максимально возможный объем ввода до конца года в 3-4 раза ниже заявленного. Прогноз ввода на IV квартал составляет 150 000 - 250 000 кв.м, а годовой показатель ввода по прогнозу составит около 850 000 - 950 000 кв.м.

На IV квартал 2014 года запланирован ввод в эксплуатацию 1-й очереди логистического парка «Радумля» площадью 155 000 кв.м. Девелопер проекта - группа компаний TGC, заявила о высокой степени готовности проекта, однако вокруг проекта возникли непредвиденные осложнения. В конце III квартала реализация проекта «Радумля» была заморожена. Соинвестор, банк «Промсвязькапитал», приостановил финансирование проекта, так как, по мнению банка, на рынке наблюдается снижение спроса на складскую недвижимость. В настоящий момент девелоперская компания TGC занимается переориентацией логистического парка в агрокластер. В 2014 году ТРЦ «Лотос-Сити», расположенный на юго-западе (присоединенные территории), был перепрофилирован в подобный агрокластер, изменив название на FOOD City.

Девелоперская компания PNK Group намерена ввести в эксплуатацию два корпуса в логистическом парке «PNK-Чехов 2». Общая площадь запланированной складской недвижимости составляет 126 700 кв.м. Вероятнее всего, что более половины заявленных площадей логопарка будут введены в эксплуатацию в конце 2104 года или в начале 2015 года, так как девелопер заявил о начале строительных работ в проекте «PNK-Чехов 3».

В конце текущего года ожидается ввод 1-ой очереди (42 000 кв.м) в логистическом парке «Киевское-22», расположенном в 22 км от МКАД по Киевскому шоссе на территории Новой Москвы. Девелопер проекта - компания CPD Group. Площадь проекта - 114 000 кв.м, что может сделать данный проект крупнейшим качественным складом, введенным на территории Новой Москвы.

Складской комплекс «Никольское», общей площадью 106 000 кв.м, от компаний Eastward Capital и National Consulting находится в высокой степени готовности: на территории проекта ведутся работы по благоустройству территории и организации подъездных путей.

В индустриальном парке «Южные Врата» до конца года анонсирован ввод еще 94 000 кв.м в составе здания 4АВ и блока №2. В III квартале были введены в эксплуатацию два складских корпуса общей площадью 81 300 кв.м.

В индустриально-складском комплексе «Логопарк Софьино» ожидается выход 1-ой очереди проекта площадью в 85 000 кв.м. Всего же совокупная площадь проекта может достичь 840 000 кв.м к концу реализации всего комплекса. Логопарк расположен в Раменском районе на участке в 137 Га, девелопером проекта выступает компания «АТ Недвижимость». Главное конкурентное преимущество проекта заключается в выгодном местоположении на Новорязанском шоссе, в относительной близости от аэропорта «Домодедово».

Таблица 2. Складские проекты, заявленные к реализации до конца 2014 года

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Девелопер
IV квартал				
Логистический парк «Радумля» (1-я очередь - "фаза 1А")	32 км от МКАД на трассе А-107, в 800 метрах от Ленинградского шоссе	A	155 000	Группа компаний TGC
Логистический парк «PNK-Чехов 2» (Корпус 1 и 8)	Симферопольское шоссе, 45 км от МКАД	A	126 700	PNK Group
Складской комплекс «Никольское»	Дмитровский район, 35 км от МКАД	A	106 000	Eastward Capital и National Consulting
Индустриальный Парк «Южные Врата» (3-я очередь: здание 4АВ и блок 2)	М-4 "Москва-Дон", 30 км	A	94 000	Radius Group
Индустриально-складской комплекс «Логопарк Софьино» (1-я очередь)	32 км от МКАД по трассе М-5 (Новорязанское шоссе) вблизи сельского поселения Софьино	A	85 000	Девелопер - Компания «АТ Недвижимость», застройщик и УК - ООО «Технопарк Софьино».
Логистический парк «Новая Рига» (1 фаза)	в 25 километрах от МКАД по трассе Москва-Рига (М9), Истринский район.	A	67 000	Raven Russia
Логистический Парк «Киевское-22» (1 фаза)	22 км от МКАД по Киевскому шоссе (Новая Москва)	A	41 200	CPD Group

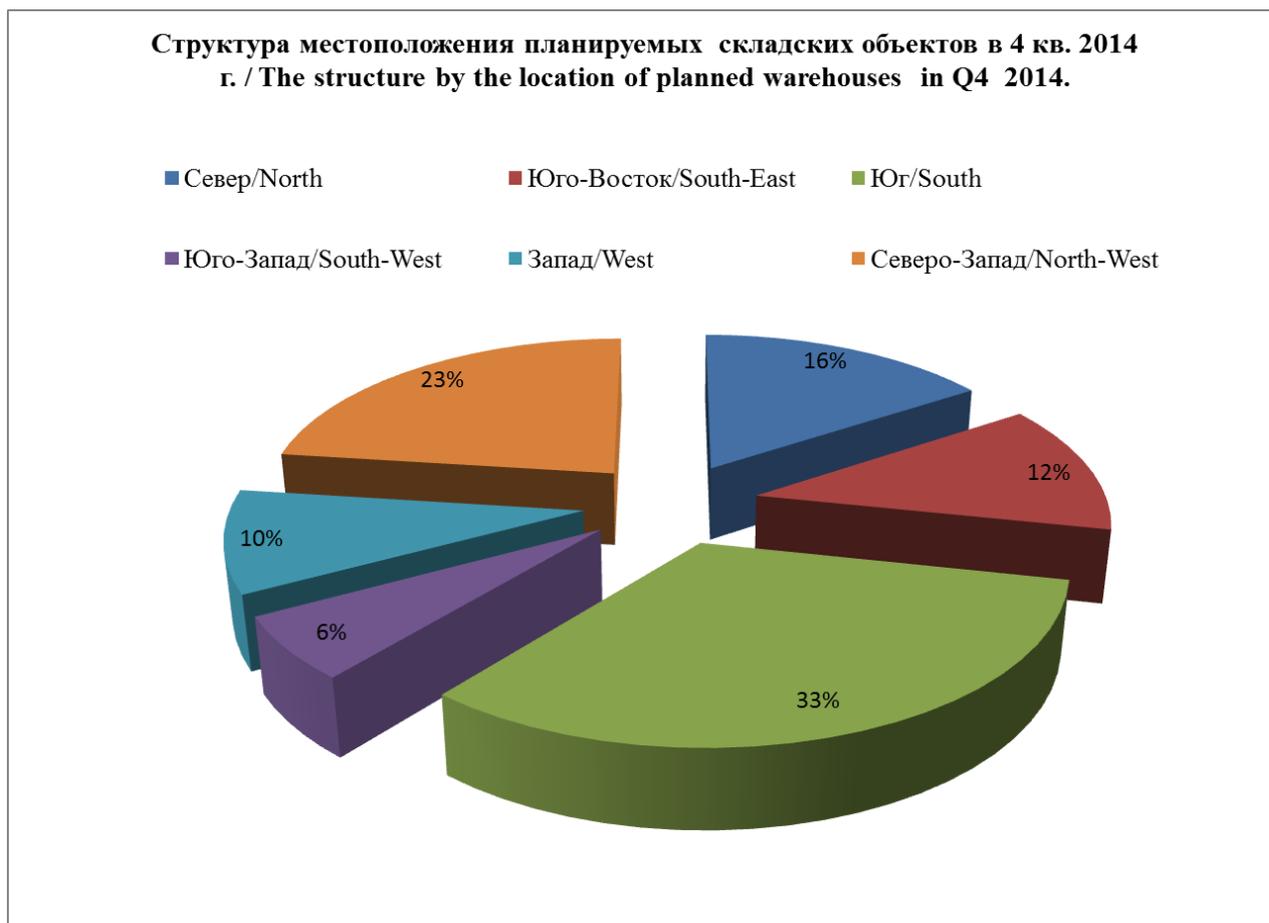
Источник / Source: Praedium

Территориальная структура запланированного ввода в IV квартале выглядит следующим образом:

- 33% от совокупного объема потенциального предложения располагается на юге. Наиболее вероятно, что увеличение ввода по южному направлению будет

продолжаться.

- 23% ввода может прийтись на северо-западное направление: в первую очередь за счет ввода в эксплуатацию логотарка «Радумля» (единственный проект).
- 16% за северное направление. Большинство проектов северного направления были введены в эксплуатацию за I-III кварталы текущего года. Хотя если объединить показатели по северо-западному и северному направлениям, то совокупно на севере может выйти 39%.
- На юго-западном и западном направлениях прирост новой складской недвижимости традиционно наиболее низкий и может составить по 6% и 10% соответственно.



Источник / Source: Praedium

Текущее положение экономики, ослабление национальной валюты, первые прецеденты замораживания складских проектов («Радумля») демонстрируют, что IV квартал, вероятнее всего, будет характеризоваться не столь высокими темпами ввода нового предложения. Прогноз на IV квартал – 150 000 – 200 000 кв.м, а годовой показатель ввода в 2014 году – 850 000 – 950 000 кв.м.

Спрос

Снижение активности арендаторов и покупателей складской недвижимости Московского региона, зафиксированное во II квартале 2014 года, сменилось заметным оживлением в III квартале. Объем сделок, заключенных в III квартале, составил 205 000 кв.м, что превосходит в 2,3 раза аналогичный показатель II квартала. Подобный спрос на складском рынке имел место в IV квартале 2013 года, когда было куплено и арендовано 200 000 кв.м. Всего за девять месяцев 2014 года объем поглощения на рынке складской и индустриальной недвижимости Московского региона составил 445 000 кв.м.

Тенденция к снижению спроса наблюдалась с середины прошлого года, вероятнее всего, потенциальные арендаторы и покупатели откладывали совершение сделок в условиях неблагоприятной внешнеэкономической среды. Относительная стабилизация курса национальной валюты во II квартале могла стать сигналом к действию, а постепенное ослабевание курса в III квартале стимулировать подписание договоров, в целях не упустить наиболее подходящее время для сделки.

Восстановление спроса прогнозировалось в перспективе шести месяцев, а в действительности произошло раньше – спустя всего три месяца. Возможно, что наблюдаемый отскок носит временный характер, так как основные неблагоприятные факторы – слабый рубль и наличие общей неопределенности на рынке, продолжают иметь место. Как отмечалось ранее, участники рынка, потенциальные арендаторы, пытаются переосмыслить стратегии развития компаний и подобрать тактически наиболее выгодное время заключения сделки в сложившихся внешних факторах, воздействующих на бизнес. В подобных условиях стоит ожидать возобновления поквартальных спадов, сменяющихся существенным ростом за счет «отложенного спроса».



Источник / Source: Praedium

Наибольшей угрозой для рынка складской недвижимости, которая может спровоцировать снижение деловой активности в IV квартале, является ослабление рубля

на фоне значительного укрепления иностранных валют. С 1 августа по 1 октября курс доллара возрос с 35,4438 до 39,3836 руб. (+11,1%), а курс евро – с 47,4699 до 49,9817 руб. за евро (+5,3%). Существуют предпосылки для дальнейшего ослабления национальной валюты. С учетом данного фактора, прогноз спроса на IV квартал составляет не более 150 000 – 200 000 кв.м купленной и арендованной складской недвижимости, что позволит годовому показателю спроса в 2014 года обозначиться на уровне 600 000 – 650 000 кв.м. Предыдущий прогноз пересмотрен в сторону уменьшения на 150 000 кв.м.

На протяжении всего 2014 года наблюдается рост показателя среднего уровня вакантности. По итогам I полугодия, средний уровень вакантности составлял 2,9% (+1,7% с конца прошлого года), а за III квартал текущего года данный показатель увеличился еще на 1% и составил порядка 3,9%. В первую очередь, повлиял рекордный ввод нового предложения на фоне колеблющегося спроса. Активность девелоперских компаний уже фактически вывела складской рынок региона из состояния дефицита. Если подобные темпы сохранятся, то стоит ожидать не только увеличения вакантности до 6% (по итогам 2014 года), но и снижения среднего уровня арендных ставок и наличия готового предложения на рынке, которое повлечет значительное сокращение сделок в формате built-to-suit.

Стоит отметить, что на средний уровень вакантности также оказывает влияние состояние экономики, то есть. условий, формирующих стабильный спрос на складскую недвижимость, и политика девелоперских компаний, которая должна учитывать существующую конъюнктуру на рынке и, в соответствии с ней, детерминировать арендные ставки для каждого объекта складского назначения индивидуально.



Источник / Source: Praedium

Крупнейшей сделкой III квартала текущего года является аренда компанией «Бубль-Гум», специализирующейся на розничной продаже игрушек и товаров для детей, 24 000 кв.м в складском комплексе «Томилино К-43», общая площадь которого насчитывает 50 750 кв.м. Данный складской комплекс принадлежит инвестиционному фонду под управлением GHP Group.

В складском комплексе «Родники», расположенном на юго-востоке от Москвы, компания «Мир мягкой игрушки» арендовала 20 000 кв.м. Еще одна компания из сферы продаж

товаров для детей – компания «Гулливер», взяла в аренду складской блок аналогичной площади в складском комплексе «Общество защиты бездомных животных».

Компания Kari стала резидентом нового складского комплекса на юго-востоке от МКАД – «Технопром Бритово», арендовав 20 000 кв.м. Это первый арендованный актив складского назначения компании в московском регионе. Новый склад должен начать работу в октябре 2014 года. В составе площадей компании обозначен склад площадью 17 000 кв.м, складской мезонин 1 500 кв.м, а также 1 400 кв.м офисных помещений.

Фармацевтическая компания «Пульс» арендовала 18 500 кв.м в административно-складском комплексе «Химки» - складской объект класса В+, расположенный на Ленинградском шоссе, в районе Шереметьево.

Американская компания Pony Express, предоставляющая курьерские услуги, арендовала 17 400 кв.м в вновь введенном складском комплексе «Терминал Булатниково».

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

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
«Томилино К-43»	А	«Бубль-Гум»	24 000	аренда
Склад Орифлэйм	А	Конфиденциально	20 000	покупка
Складской комплекс «Родники»	А	«Мир мягкой игрушки»	20 000	аренда
Складской комплекс ООО «Общество защиты бездомных животных»	А	«Гулливер»	20 000	аренда
«Технопром Бритово», 1-ая очередь	А	Компания Kari	20 000	аренда
Административно-складской комплекс «Химки»	В+	«Пульс»	18 500	аренда
Складской комплекс «Терминал Булатниково»	А	Pony Express	17 400	аренда
МЛП Подольск	А	Wildberries.ru	15 000	аренда
«Белая Дача Логопарк»	А	Логистик Сервис	10 000	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Индустриальный Парк «Южные Врата» (3 очередь)	A	Next	9 100	аренда
Логистический Парк «Киевское-22» (1 фаза)	A	United Parcel Service	8 900	аренда
СК «Северное Домодедово»	A	Faberlic	8 000	аренда
Складской комплекс «К-41»	A	ГРАТ-ВЕСТ	7 500	аренда
«Логопарк Быково» (built-to-suit)	A	«Фруджет»	7 000	аренда

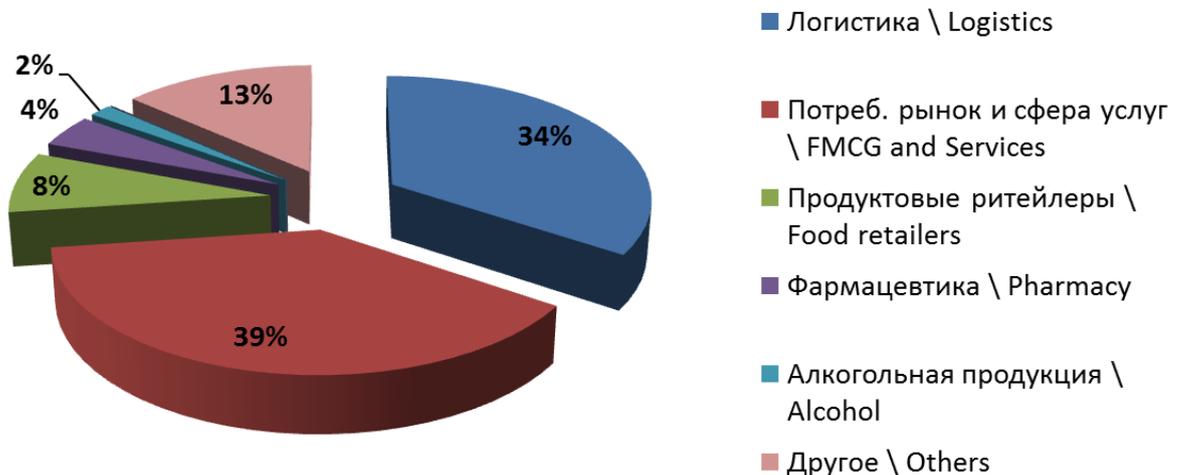
Источник / Source: Praedium

За первые девять месяцев 2014 года крупнейшей сделкой в сегменте складской недвижимости региона остается аренда 30 000 кв.м в логопарке «Инфрастрой Быково» компанией Incity. Данная сделка была заключена еще в I квартале текущего года, до сих пор не было заключено ни одной более масштабной сделки. Стоит отметить, что на протяжении всего 2014 года наблюдалось сокращение среднего размера сделки и увеличения доли аренды и продажи складских блоков до 5 000 кв.м. В 2013 году средний размер сделки составил 18 000 кв.м, а по итогам девяти месяцев 2014 года – 13 500 кв.м. В III квартале, за счет увеличения спроса на складскую недвижимость и роста основных показателей, средняя величина сделки составила 14 600 кв.м, что на 11000 тыс. кв. м больше среднего показателя за первые три квартала года.

Особенность спроса в III квартале текущего года заключается в смене ключевых арендаторов. Если во II квартале наибольшую активность демонстрировали компании, предоставляющие логистические услуги, на которые приходилось до 49% от совокупного спроса, то в III квартале активность компаний потребительского рынка и сферы услуг возросла до 39% (+20%) от совокупного спроса за 2014 года и потеснила логистов на второе место с результатом в 34%.

Из десяти крупнейших сделок квартала шесть приходятся на потребительский сектор. Крупные сделки с такими компаниями, как «Бубль-Гум», «Мир мягкой игрушки», «Гулливер», Каги и другие, позволили арендаторам категории «потребительские товары и услуги» нарастить долю спроса за I-III кварталы на 20%. Логистические компании, наоборот, демонстрировали сдержанность. В топ-10 сделок вошла единственная логистическая компания «Логистик Сервис», арендовавшая 10 000 кв.м в складском комплексе «Белая Дача Логопарк».

Структура спроса на склады по типу деятельности арендатора 1-3 кв. 2014 г., %. \ The structure of the demand on warehouses by the tenant's specialization in Q1-3 2014, %.



Источник / Source: Praedium

Продуктовые ритейлеры в ушедшем III квартале, подобно компаниям логистической направленности, выдержали паузу на рынке. С их участием была совершена единственная сделка. Компания «Фруджет» арендовала 7 000 кв.м в формате built-to-suit в «Логопарке Быково». Доля компаний, занимающихся продуктовым ритейлом, снизилась за III квартал с 12% до 8% от совокупного спроса за девять месяцев.

Дистрибьюторы и продавцы алкогольной продукции располагают долей в 2% (-1%) от совокупного спроса, а фармацевтические компании закрепились с показателем в 4%.

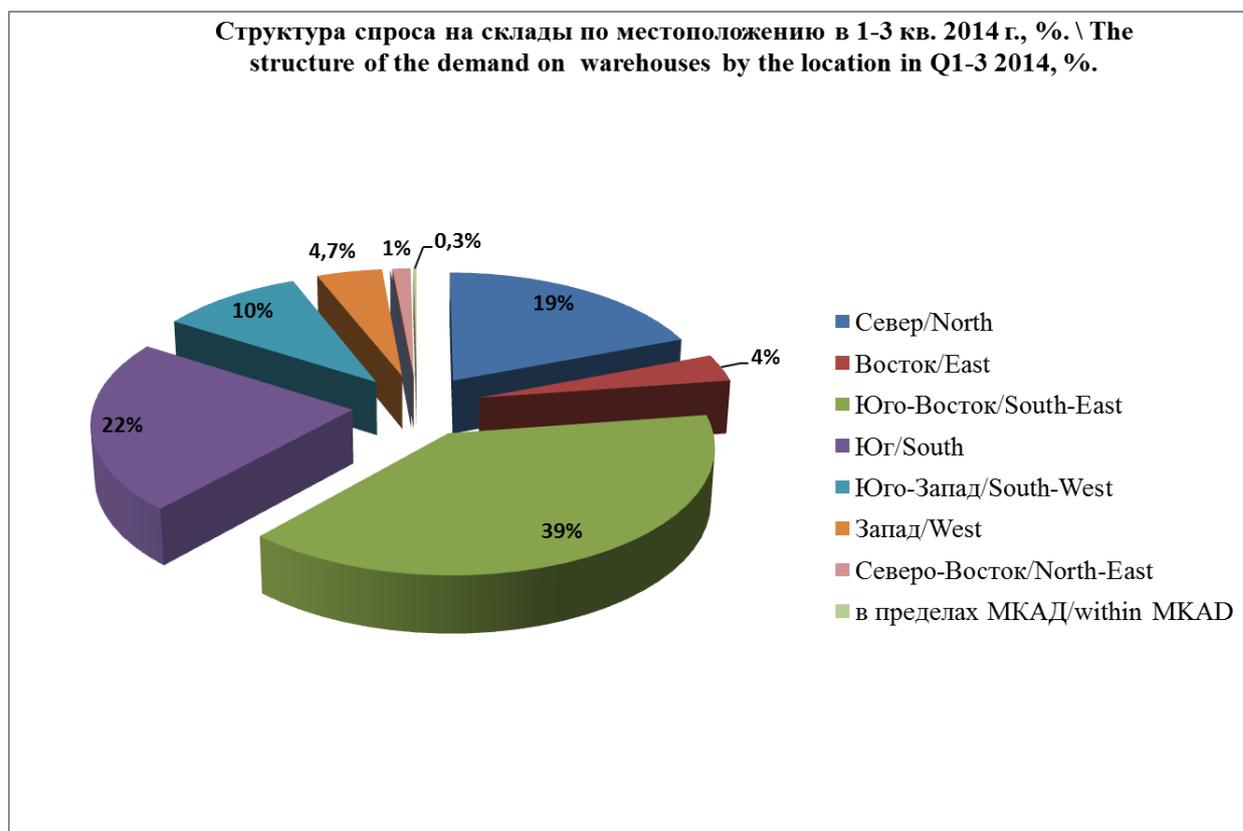
Территориальная структура ввода нового предложения за I полугодие текущего года продемонстрировала доминирование юго-восточного направления: доля от совокупного ввода достигла 38% в относительном или 195 000 кв.м в абсолютном значении. Активный девелопмент подкрепился реальным спросом со стороны арендаторов. По итогам первых трех кварталов 2014 года юго-восточное направление располагает 39% от совокупного спроса, что составляет 172 000 кв.м. Таким образом, с учетом прошлогодних договоренностей в формате built-to-suit, можно заявить о высокой скорости поглощения складских площадей на юго-восточном направлении.

Южное направление продолжает пользоваться популярностью у арендаторов. По итогам девяти месяцев, 22% (около 100 000 кв.м) арендованных и купленных площадей приходится именно на это направление. Стоит отметить, что предложение по южному направлению в течение I полугодия было достаточно ограничено. Увеличение доступных складских площадей наблюдалось в III квартале с вводом таких крупных проектов, как индустриальный парк «Южные Врата» (2 корпуса) и технопарк «Сынково» (2 корпуса). Фактически, спрос в начале года переместился с юга на юго-восток. Вероятнее всего, что с вводом крупных проектов на южном направлении, объем сделок по данному направлению до конца года может увеличиться.

По итогам I-III кварталов 2014 года на северное направление пришлось 19% от совокупного спроса. Активность арендаторов и покупателей на северном направлении несколько снизилась за прошедший квартал. По итогам I полугодия доля северного направления составляла 28%, то есть снижение составило 9% за квартал. Предложение на северном направлении ограничено, так как складской рынок севера развивался в последние пять лет медленнее, чем южный. Многие проекты северного направления были арендованы и куплены еще в 2013 году в формате built-to-suit, что позволило ускорить их выход на рынок в 2014 году.

На юго-западном направлении спрос составляет 10% (-5% за квартал) или 44 000 кв.м в абсолютном значении. Объем сделок по данному направлению существенно меньше, чем на юге, юго-востоке или севере, так как доступного предложения существенно меньше. Ожидается увеличение доли юго-восточного направления в структуре спроса за счет новых проектов: логистический парк «Киевское-22», логистический парк «РНК-Бекасово».

Доля спроса на складскую недвижимость, расположенную в пределах МКАД, составляет всего 0,3%.



Источник / Source: Praedium

В IV квартале 2014 года объем спроса, вероятнее всего, не превысит 150 000 – 200 000 кв.м. Таким образом, прогноз совокупного ввода на 2014 год составляет 600 000 – 700 000 кв.м. Данные показатели годового объема спроса указывались в аналитическом отчете за I полугодие 2014 года, актуального при условии сохранения действия неблагоприятных факторов (политическая нестабильность, слабая позиция рубля относительно иностранных валют).

Ставки

В III квартале наметилось плавное снижение среднего уровня арендных ставок на 2-3%. Напомним, что во II квартале наблюдалась стабилизация арендных ставок в сегменте складской недвижимости региона, после падения среднего уровня ставок в I квартале примерно на 8%. Тенденция к снижению арендных ставок вновь возникла на фоне увеличения курса доллара. С 1 августа по 1 октября доллар укрепился с 35,4438 до 39,3836 руб. за доллар США (+11,1%) а курс евро возрос за аналогичный период с 47,4699 до 49,9817 руб. за евро (+5,3%).

Удержать арендные ставки от коррекции мог бы переход на рублевые арендные ставки, но данная схема не выглядит привлекательной для девелоперов, осуществляющих строительство складской недвижимости за счет валютных кредитов. К тому же, использование иностранного оборудования для инженерной инфраструктуры складских объектов приобретается за доллары и евро, чаще с привлечением кредитных ресурсов. Очевидно, что текущие события повлекут снижение доходности складских проектов – либо через сокращение объема спроса, либо через снижение базовых арендных ставок.

Складская недвижимость класса А демонстрирует средний уровень арендных ставок в районе \$125/кв.м в год (triple net), а складская недвижимость класса В+ - \$115/кв.м в год (triple net). Недвижимость класса В+ демонстрирует большую устойчивость, так как предложение недвижимости данной категории ограничено и доля ее не велика в общей структуре. Качественные складские объекты вблизи МКАД удерживают ставку на уровне \$140/кв.м в год (triple net).

Важно отметить, что плавное снижение арендных ставок происходит из-за завышения их среднего уровня в 2013 году, когда на рынке фиксировался рекордно низкий уровень вакантности и складской рынок находился в состоянии дефицита. Высокие темпы ввода в текущем году и ослабление национальной валюты оказывают давление на арендные ставки. Вероятнее всего, дальнейшего снижения арендных ставок наблюдаться не будет, так как рынок уже просел на психологически приемлемый уровень с начала года. Основной прогноз на IV квартал – стабилизация ценообразования на складском рынке. Среднерыночная стоимость 1 кв.м складской недвижимости Московского региона в зависимости от характеристик складского объекта находится в диапазоне \$850-1300\$/кв.м, ставка капитализации остается на уровне 11-12%.



Источник / Source: Praedium