



III КВАРТАЛ | 2013

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

Сложившуюся ситуацию на рынке складской недвижимости Московского региона можно охарактеризовать как стабильную. Реализация большинства складских проектов идет согласно планам девелоперов, благодаря чему происходит постепенный рост объема рынка. Спрос на складскую недвижимость находится на стабильно высоком уровне, что позволяет продолжительно удерживать, с одной стороны, рекордно низкий уровень вакантности – 1,1-1,2%, с другой стороны, высокие арендные ставки, которые не претерпели изменения с начала текущего года.

В 3 квартале 2013 года эксперты рынка коммерческой недвижимости пересмотрели не только классификацию офисной недвижимости, но и складской. Большинство уточнений и дополнений в классификации складской недвижимости затронули склады класса А+. Таким образом, была сделана попытка детализировать требования к конструктивным параметрам, техническому оснащению, а так же инфраструктуре складского объекта класса А+.

Основные показатели рынка складского сегмента недвижимости в 3 квартале 2013:

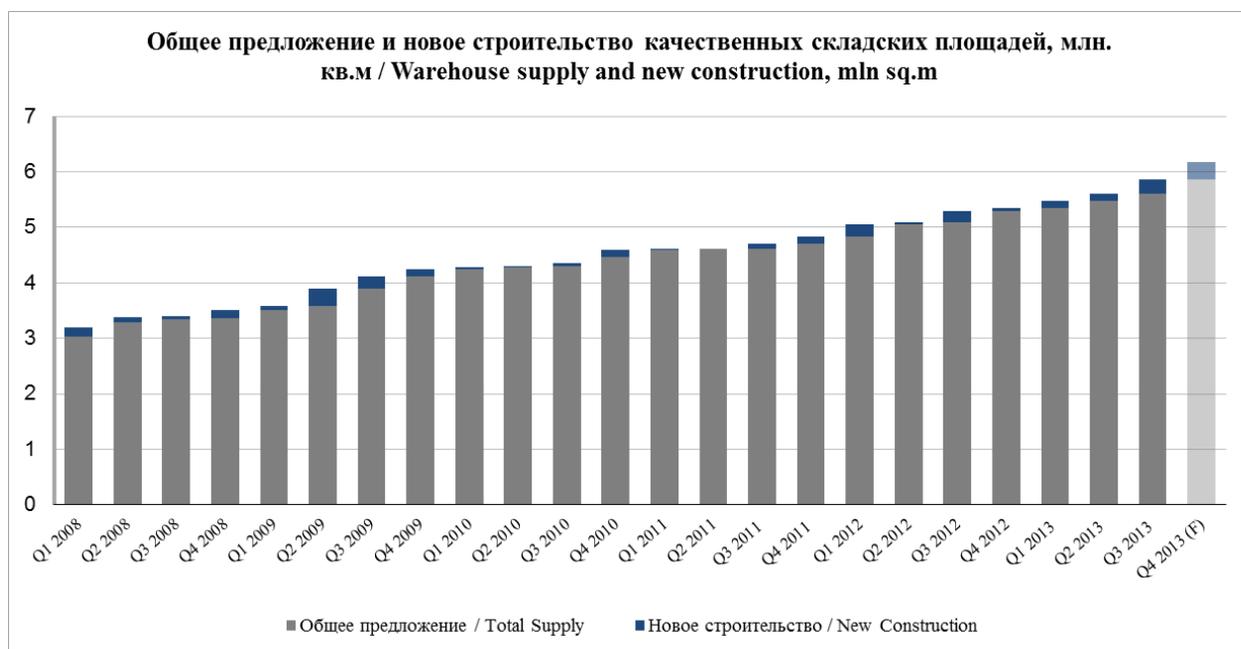
- В 3 квартале было введено 270 тыс. кв. м складской недвижимости, а за девять месяцев текущего года прирост нового предложения составил 510 тыс. кв. м. Совокупный объем складского рынка Московского региона составляет 5,88 млн. кв. м.
- За 1-3 кварталы 2013 года совокупный объем поглощения составил 790 тыс. кв. м, а в 3 квартале – 340 тыс. кв. м. Спрос на складскую недвижимость достиг своего пика во 2 квартале с показателем поглощения в 350 тыс. кв. м.
- Крупнейшая сделка 3 квартал совершена компанией «Почта России» в складском комплексе «Внуково Логистик», принадлежащем одноименной компании. Объем сделки купли-продажи недвижимости составил 55 тыс. кв. м.
- Более 60% сделок на рынке складской недвижимости в 3 квартале совершилось по схеме «built-to-suite». Подобная тенденция влияет на сокращение будущего потенциально нового предложения, которое способствует сохранению дефицита на рынке складской недвижимости.
- Наблюдается сохранение высоких арендных ставок на складскую недвижимость и низкий уровень вакантных площадей. Среднерыночная 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). Уровень вакантности по итогам квартала составил 1,1%. Таким образом, с начала года данный показатель колеблется в диапазоне 1,1-1,2%.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 3 квартале 2013 года на рынке индустриальной недвижимости Московского региона было введено около 270 тыс. кв. м, таким образом, совокупный объем складского рынка на текущий момент составляет 5,88 млн. кв. м. За девять месяцев общий объем нового предложения на рынке составил более 500 тыс. кв. м

По сравнению с предыдущим кварталом темпы ввода увеличились в 2 раза, так как во 2 квартале было введено 130 тыс. кв. м. Увеличение темпов ввода нового предложения в текущем квартале было ожидаемо, так как сложившаяся ситуация на рынке складской недвижимости региона стимулирует девелопер реализовывать большинство складских проектов в срок.

Как ранее и предполагалось, вторая половина года имеет высокие шансы превзойти показатели ввода первого полугодия, с учетом планового ввода около 360 тыс. кв. м в 4 квартале. Вероятнее всего, что в 2013 году будет зафиксирован прирост среднегодового показателя ввода нового предложения, по сравнению с 2012 годом. За 1-3 квартал 2013 года объем нового предложения превзошел аналогичный период 2012 года на 7%, что с учетом низких показателей ввода в 4 квартале 2012 позволяет рассчитывать на положительную динамику среднегодовых показателей ввода.



Источник / Source: Praedium

Крупнейшим объектом складской недвижимости, введенным в 3 квартале текущего года, является индустриальный парк «PNK-Чехов 2» (1-я очередь), который насчитывает около 133 тыс. кв. м.

Девелоперская компания Raven Russia отметилась на складском рынке тем, что ввела в эксплуатацию следующие очереди своих складских проектов: 3 очередь логистического парка «Климовск» (55 тыс. кв. м), 2 очередь логистического парка «Ногинск» (37,1 тыс. кв. м). Группа компаний «Эспро» также ввела в эксплуатацию складской комплекс «Лешково», но данный проект реализовывался по схеме built-to-suit, поэтому ориентирован не на текущий спрос.

Наиболее крупные складские объекты, введенные в эксплуатацию в 3 кв. 2013 года в Московском регионе

Объект	Расположение	Общая площадь, кв. м	Девелопер
«PNK-Чехов 2», 1-я очередь	Симферопольское шоссе, 45 км от МКАД	133 000	PNK Group
Логистический парк «Климовск», 3 очередь	Подольский район, 21 км от МКАД	55 000	Raven Russia
Логистический парк «Ногинск», 2 очередь	Ногинский район, 44 км от МКАД	37 100	Raven Russia
Складской комплекс «Лешково» (built-to-suit)	Московская обл., Истринский район	28 500	ГК «Эспро»
Терминал «Магистральный»	Москва, Магистральный переулок, д. 1	4 000	«Сити-Бокс»
Итого за 3 квартал		257 600	

Источник / Source: Praedium

В 4 квартале запланирована реализация ряда крупных проектов. Запланирован логистический комплекс «Никольское» (106 тыс. кв. м), девелопер - компания National Energy, представляющая собой объединение Eastward Capital и National Consulting, а так же логистический парк «Дмитров» (2 очередь площадью 66,8 тыс. кв. м), девелопер – Ghelamco. Компания «Инфрастрой Быково», занимающаяся реализацией производственно-складского комплекса «Инфрастрой Быково» анонсировала намерения ввести в 4 квартале корпус Л общей площадью 61,4 тыс. кв. м.

Наиболее крупные складские объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в 4-м квартале 2013 года

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Девелопер
Логистический комплекс «Никольское»	Дмитровский район, 35 км от МКАД	A	106 000	Eastward Capital и National Consulting
Логистический парк «Дмитров», 2 очередь	Дмитровское шоссе, 30 км от МКАД	A	66 750	Ghelamco
Производственно-складской комплекс «Инфрастрой Быково» (корпус Л)*	Раменский район, пос. Быково	A	61 424	«Инфрастрой Быково»
Складской комплекс «Михайловская Слобода», 2 очередь	Новорязанское шоссе, 22 км	A	57 000	Компания «Меридиан»
ТЛК «Томилино»	Люберецкий район, пос. Томилино	A	46 400	«Томилино Девелопмент»
«ДДТ-Логистик Саларьево»	Киевское шоссе, 3 км	A	28 000	«ДДТ Логистик»
Итого:			365 574	

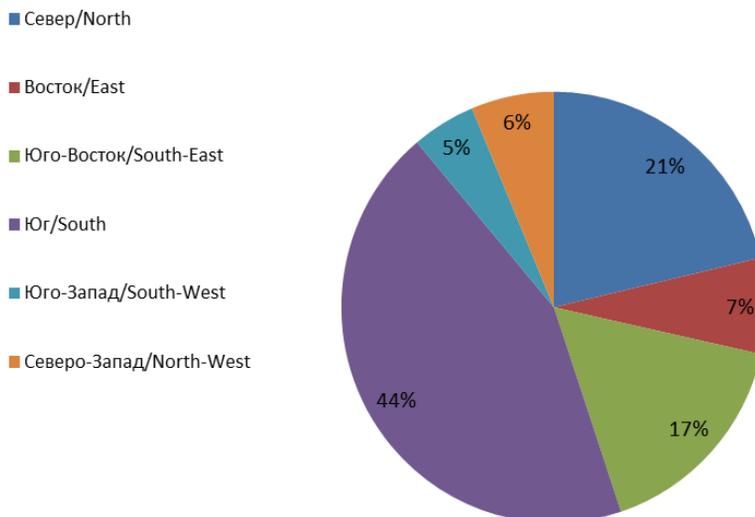
*В 1 квартале 2013 года был введен в эксплуатацию корпус Т общей площадью 61 550 кв. м.

Источник / Source: Praedium

Ожидаемый объем нового предложения до конца года составляет 365,6 тыс. кв. м, но рассчитывать на реализацию всех проектов в срок не стоит. Вероятнее всего, произойдет корректировка показателей ввода в сторону уменьшения, и величина нового предложения в 4 квартале 2013 года составит около 250-300 тыс. кв. м.

Большинство введенной складской недвижимости в 2013 году располагается на южном направлении. За три квартала на данном направлении было введено около 230 тыс. кв. м – 44% от совокупной величины нового предложения данного периода. Второе место по объему ввода принадлежит северному направлению – 110 тыс. кв. м или 21% от совокупного объема.

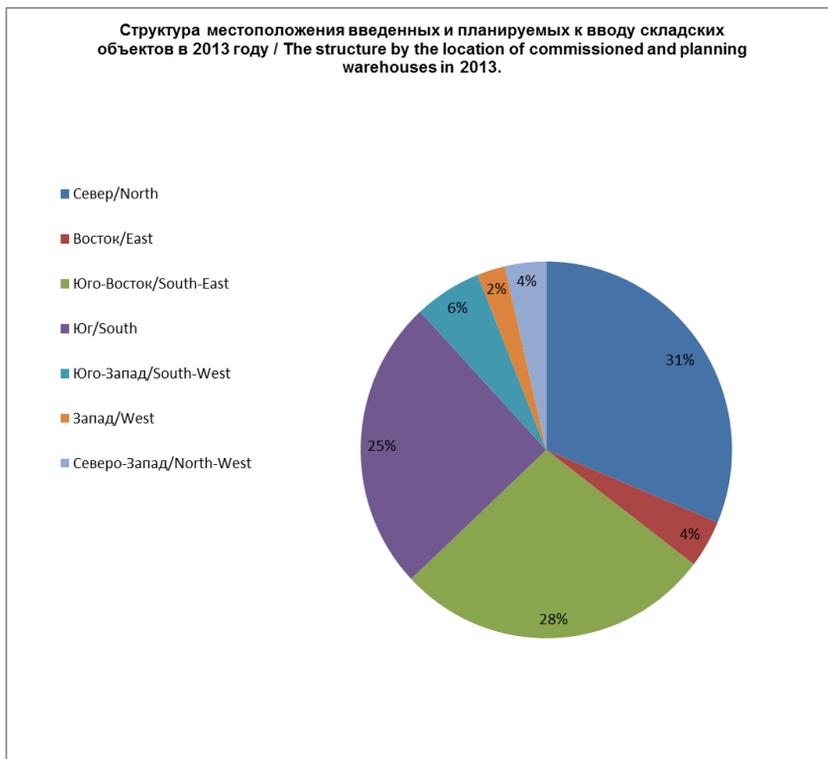
Структура местоположения введенных складских объектов в 1-3 кв. 2013 года / The structure by the location of commissioned warehouses in 1-3Q 2013.



Источник / Source: Praedium

В расположении новых складских объектов четко прослеживается тяготение к двум традиционно индустриальным направлениям – югу и северу. Стоит отметить, что на южном направлении намечается некоторое «расползание» географии проектов, т.е. происходит переориентирование складской недвижимости на юго-восточное, а так же восточное направления. На юго-восточном направлении за 1-3 квартал было реализовано около 85 тыс. кв. м индустриальной недвижимости или 16% от всего объема ввода.

Если девелоперам удастся реализовать складские проекты до конца года, согласно планам, то распределение нового предложения по направлениям будет иметь вид, отображенный на диаграмме расположенной ниже.



Источник / Source: Praedium

Активность девелопер может сместиться на юго-восточное и северное направления, так как все заявленные проекты южного направления уже введены в эксплуатацию. Распределение нового предложения с учетом заявленных проектов, скорее всего, будет следующим:

- Северное направление – 283 тыс. кв. м (31%).
- Юго-восточное направление – 250 тыс. кв. м (28%).
- Южное направление – 230 тыс. кв. м (25%).

На северном направлении до конца года запланирован ввод таких складских проектов как логистический комплекс «Никольское» и логистический парк «Дмитров» (2 очередь). На юго-восточном направлении – ПСК «Инфрастрой Быково», складской комплекс «Михайловская Слобода» (2 очередь), ТЛК «Томилино».

В 2014 году девелоперы намерены выпустить на рынок несколько крупных проектов, совокупный объем которых может достичь почти 900 тыс. кв. м. Крупнейшим проектом 2014 года может стать 3 фаза ПЛК «Северное Домодедово», насчитывающая 300 тыс. кв. м. Девелопером проекта является одноименная компания «ПЛК «Северное Домодедово».

Логистический парк «Домодедово» (297 тыс. кв. м) незначительно уступает по своему масштабу, реализацией проекта занимается компания PGP Development. Реализация проекта логистического парка М4 Logopark (120 тыс. кв. м) ожидалась еще в 3 квартале текущего года, но проект был перенесен девелопером «МДК групп» на более поздний срок – 2014 год.

Крупнейшие складские проекты, заявленные к реализации в 2014 году.

Объект	Расположение	Клас с	Общая площадь, кв. м	Девелопер
ПЛК «Северное Домодедово», 3 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
Индустриальный парк «Южные Врата», 3 фаза	Каширское ш., 30 км от МКАД	A	179 100	Radius Group
Логистический парк М4 Logopark	Каширское шоссе, 8 км от МКАД	A	120 000	«МДК групп»
Итого крупнейшие проекты 2014 гг.:			896 257	

Источник / Source: Praedium

СПРОС

Стабильно высокий спрос на складскую недвижимость удерживает уровень вакантности помещений на предельно низком уровне. В 3 квартале 2013 года вакантность помещений составила приблизительно 1,2%, по сравнению со 2 кварталом произошел рост всего на 0,1%, в связи с активным вводом нового предложения. Напомним, что с начала текущего года данный показатель колеблется в диапазоне 1,1-1,2%.

Значительное преобладание спроса над предложением создает необходимое условие для обеспечения рекордно низкого уровня вакантности на данном рынке. За девять месяцев текущего года было введено чуть менее 500 тыс. кв. м, а поглощение рынка за тот же период составило около 790 тыс. кв. м.

В 1 квартале текущего года объем поглощения складской недвижимости составил 102 тыс. кв. м, во 2 квартале – 350 тыс. кв. м, а в 3 квартале – около 340 тыс. кв. м. Незначительное снижение спроса в текущем квартале не следует рассматривать как однозначную отрицательную динамику. Наиболее вероятно, что неудовлетворенный спрос все еще имеет место на данном рынке, а основная причина заключается в активном сокращении доступного предложения.

Спрос на складскую недвижимость достиг своего пикового значения во 2 квартале и продолжает демонстрировать высокие показатели. Если подобная ситуация на рынке складской недвижимости продолжится, то, скорее всего, уровень вакантности будет сохраняться на низком уровне и не превысит 1,4-1,5%, а при сохранении позитивных тенденций 1,2-1,3%



Источник / Source: Praedium

Сохранение высокого спроса на складскую недвижимость имеет свои объективные причины. Во-первых, спрос и предложение не сбалансированы, так как наблюдается значительное преобладание показателей поглощения над показателями ввода новой складской недвижимости. Во-вторых, на рынок оказывают влияние девелоперы, которые предпочитают реализовывать проекты по схеме «built-to-suit», снижая свои риски, освобождаясь, таким образом, от необходимости привлекать потенциальных клиентов. В третьих, выход новых ритейлеров на российский рынок, а так же расширение рынка онлайн торговли стимулирует конкуренцию среди арендаторов, что подогревает рынок и повышает спрос.

В 3 квартале объем заключенных сделок в сегменте складской недвижимости составил около 340 тыс. кв. м. Стоит отметить, что более 60% поглощения пришлось на реализацию площадей по схеме built-to-suite, что еще раз подтверждает дефицит качественного предложения на данном рынке. Крупнейшая сделка в текущем квартале была совершена «Почтой России», которая приобрела 55 тыс. кв. м в складском комплексе «Внуково Логистик». Перед «Почтой России» поставлена задача бесперебойного обслуживания международных посылок, идущих через аэропорт «Внуково», поэтому приобретение должно выполнять функцию терминала по переработке почтовых отправлений.

Примеры крупных сделок по аренде/продаже складской недвижимости в 3-м квартале 2013 г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Складской Комплекс «Внуково Логистик»	A	«Почта России»	55 000	Покупка
Складской комплекс компании «Фольксваген Груп Рус» (built-to-suite)	A	«Фольксваген Груп Рус»	50 000	Покупка
Индустриальный парк «PNK-Север» (built-to-suite)	A	Компания «Верный»	43 000	Покупка
Индустриальный парк «Южные Врата» (built-to-suite)	A	General Motors	40 000	Аренда
Логистический парк «Сынково» (built-to-suite)	A	Конфиденциально	30 000	Покупка
Логистический парк «Сынково» (built-to-suite)	A	Холдинг «Дэфо»	23 500	Покупка
Логопарк «Северное Домодедово»	A	Компания «Юлмарт»	23 000	Аренда
Логистический комплекс «Климовск»	A	«Марвел-Дистрибуция»	18 000	Аренда
Складской комплекс «Михайловская слобода»	A	«Холодильник.ру»	12 000	Аренда
Складской комплекс «Грюнштадт»	A	Esky.ru	7 000	Аренда
Складской комплекс «Ям»	A	Unident	3 700	Аренда

Источник / Source: Praedium

На рынке складской недвижимости в текущем квартале заметно повышение активности арендаторов, имеющих отношение к автомобильному бизнесу. Международные автомобильные корпорации, представленные в России – «Фольксваген Груп Рус» и General Motors купили и арендовали 90 тыс. кв. м по схеме «built-to-suite». Компания PNK Group построит и передаст в собственность компании «Фольксваген Груп Рус» 50 тыс. кв. м складской недвижимости. Компания General Motors арендовала в индустриальном парке «Южные Врата» 40 тыс. кв. м – девелопер проекта Radius Group построит складской корпус на территории данного проекта.

Девелоперская компания PNK Group также подписала контракт с компанией «Верный», для которой обязалась возвести склад площадью 43 тыс. кв. м в рамках проекта индустриального парка «PNK-Север».

СТАВКИ

Стабильность складского рынка и сохранение основных тенденций на протяжении всего 2013 года позволяет удерживаться арендным ставкам, примерно, на одном уровне. Текущий уровень ставок можно охарактеризовать как достаточно высокий, что, в первую очередь, связано с дефицитом предложения на данном рынке. По мнению аналитиков нашей компании, к концу года возможно незначительное ежегодное инфляционное повышение арендных ставок на 3-5%.

Диапазон арендных ставок в 3 квартале, как обычно, зависел от качества складского объекта и его местоположения. Для складской недвижимости класса А арендные ставки колеблются в диапазоне \$130-140 за кв. м в год (triple net), а для складов класса В уровень арендных ставок, примерно, находится на уровне \$115-125 за кв. м в год (triple net).

Местоположение оказывает серьезное влияние на арендные ставки, которые могут составлять более \$150 за кв. м в год (triple net) на складских объектах расположенных вблизи МКАД. Запрет на въезд и ограничение передвижения большегрузного транспорта в Москве, вступивший в силу еще 1 мая 2013 года, стимулирует рост арендных ставок на складские объекты, расположенные в непосредственной близости от МКАД.

Ставки капитализации на качественную складскую недвижимость находятся на уровне 11-13% в зависимости от специфики складского проекта, а также местоположения. Диапазон стоимости 1 кв. м складской недвижимости находится в пределах 900-1400 \$/кв. м, в зависимости от класса и локации объекта.



Источник / Source: Praedium