



Склад
Менеджмент

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ за первое полугодие 2013 г.



г. Подольск • 2013 г.

Обзор рынка складской недвижимости за первое полугодие 2013 г.

Текущая ситуация на складском рынке

Состояние рынка складской недвижимости в Московском регионе характеризуется стабильностью основных показателей и трендов, наблюдаемых еще в 2012 году. В целом, средний уровень арендных ставок достаточно высок и превосходит докризисный.

В первую очередь, стоит отметить рекордно низкий уровень вакантных площадей на рынке, который колеблется в 0,5%-ом коридоре (1-1,5%) с конца предыдущего года. Подобная ситуация обусловлена превышением спроса над предложением в сегменте качественной складской недвижимости. Дефицит качественного предложения поддерживает стабильно высокие арендные ставки на складскую недвижимость, тем самым аккумулируя дополнительную прибыль для девелоперов и инвесторов. Поддержание рынка в состоянии дефицита выгодно, но не может долго продолжаться, поэтому в среднесрочной перспективе пока не произошло насыщения рынка.

Темпы ввода новых объектов будут зависеть от спроса на складские проекты, а так же от возможности поиска крупного арендатора или покупателя под конкретный реализуемый складской проект.

Девелоперы в большинстве случаев для крупных проектов предпочитают схему «built-to-suite». Это позволяет с одной стороны снизить риски, с другой - вывести такой объем нового предложения на рынок, который будет востребован рынком.

Основные тенденции складского рынка Московского региона:

- ♦ В сегменте складской недвижимости зафиксирован рекордно низкий уровень вакантных помещений - 1,2%.
- ♦ Преобладание спроса над новым предложением. Объем заключенных сделок в первой половине 2013 года составил около 500 тыс. кв. м, а введено новой качественной недвижимости всего 260 тыс. кв. м.
- ♦ Среди знаменательных для рынка транзакций за I полугодие 2013 года выделяются: аренда 72 тыс. кв. м в логистическом парке «Север» компанией IKEA, аренда 50 тыс. кв. м в логистическом парке «Быково» компанией Univeg Logistics, покупка 50 тыс. кв. м в «ПНК-Чехов» компанией RB Invest – инвестиционная сделка.

Общая ситуация на рынке представлена в Таблице 1.

Таблица 1. Основные показатели рынка складской недвижимости за I полугодие 2013 года

Основные показатели	
Показатель	Значение
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	6 360
Прирост предложения в I пол. 2013 г., тыс. м ²	260
Ожидаемый прирост предложения до конца 2013 г., тыс. м ²	550
Объем поглощения в I пол. 2013 г., тыс. м ²	500
Средний уровень вакантных площадей, %	1,2
Заявляемые арендные ставки, \$/м ² /год*	110-135
Операционные расходы, \$/м ² /год	25-40
Ставка капитализации, %	10

* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Склад-Менеджмент



Предложение

За I полугодие 2013 года было введено 260 тыс. м² качественной складской недвижимости, таким образом был осуществлен 4% прирост к текущему объему рынка. Совокупный объем складской недвижимости Московского региона с учетом нового предложения составил 6,36 млн. м².

Ввод новых объектов производился равномерно в течение двух кварталов: в 1-м и во 2-м кварталах было введено примерно по 130 тыс. м². Если учесть заявленные проекты на текущий 2013 год,

то за I полугодие было реализовано всего 32,1% из запланированного объема в размере 810 тыс. м².

Первая половина года чаще всего характеризуется низкими темпами ввода новых объектов. Основной годовой прирост предложения на рынке приходится на вторую половину года, поэтому существует высокая вероятность, что показатель ввода за 2013 будет выше, чем за 2012 год, который составил 590 тыс. м².

Общее предложение и новое строительство качественных складских площадей, млн. кв. м



В I полугодии текущего года на рынок вышел логистический парк «Логопарк Север», общая площадь которого составляет 110 тыс. м². Складской объект располагается в 7 км от МКАД по Ленинградскому шоссе на территории Солнечногорского района. Удобное местоположение и высокий класс объекта позволили привлечь крупнейшие российские и иностранные компании: IKEA, Global Logistic Projects, Эльдорадо и др. Стоит отметить, что на текущий момент практически весь логопарк сдан в аренду, хотя документы на ввод объекта в эксплуатацию будут получены не раньше августа месяца текущего года.

В производственно-складском комплексе «Инфрастрой Быково» был введен корпус «Т» общей площадью 61,55 тыс. м², который стал вторым по величине новым объектом складской недвижимости I полугодия 2013 года. Объект расположен в 19 км от МКАД по Новорязанскому шоссе, в непосредственной близости от города Жуковского.

Девелопер PNK Group реализовала складской объект на территории PNK Внуково, общей площадью 25 тыс. м², по схеме «built-to-suite» для компании Фортекс.

**Таблица 2. Наиболее крупные складские объекты, введенные в эксплуатацию
в I пол. 2013 года в Московском регионе**

Объект	Расположение	Общая площадь, м²	Девелопер	Срок ввода
Логистический парк «Логопарк Север»	Солнечногорский район / Ленинградское шоссе, 7 км	110 000	Каравелла	2 Q 2013
Производственно- складской комплекс «Инфрастрой Быково» (корпус Т)	Раменский район, пос. Быково / Новорязанское шоссе, 19 км	61 550	ООО Инфрастрой Быково	1 Q 2013
PNK Внуково (склад для Фортекс)	Ступинский район / Киевское шоссе, 18 км	25 000	PNK Group	1 Q 2013
Михайловская Слобода, I очередь	Раменский район / Новорязанское шоссе, 21 км.	23 000	Компания Меридиан	1 Q 2013
Складской Комплекс «Южные Врата» (корпус)	пос. Белые Столбы / Каширское шоссе, 30 км.	20 900	Radius Group	2 Q 2013
Холодильно- складской комплекс Art Logistic	Домодедовский район / Каширское шоссе, 12 км.	18 146	ГК Стройпрогресс	2 Q 2013
Итого		258 596		

Источник: Склад-Менеджмент

Крупнейшим заявленным объектом складского назначения до конца 2013 года является проект складского комплекса «Никольское», который реализуется компанией National Energy (совместный проект Eastward Capital и National Consulting). Общая площадь данного складского комплекса составляет около 106 тыс. м².

Девелоперская компания Raven Russia получила кредит у Райффайзенбанк в размере \$47,5 млн. сроком на 10 лет для реализации второй очереди логопарка «Климовск». Вероятнее всего, это

позволит закончить проект в намеченный срок – 3 квартал 2013 года.

Во втором полугодии запланирован ввод порядка 550 тыс. м², а совокупный годовой объем может составить около 810 тыс. м². Возможно, что данная цифра будет корректироваться в сторону уменьшения в результате переноса сроков ввода объектов.

**Таблица 3. Наиболее крупные складские объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию
во II пол. 2013 года**

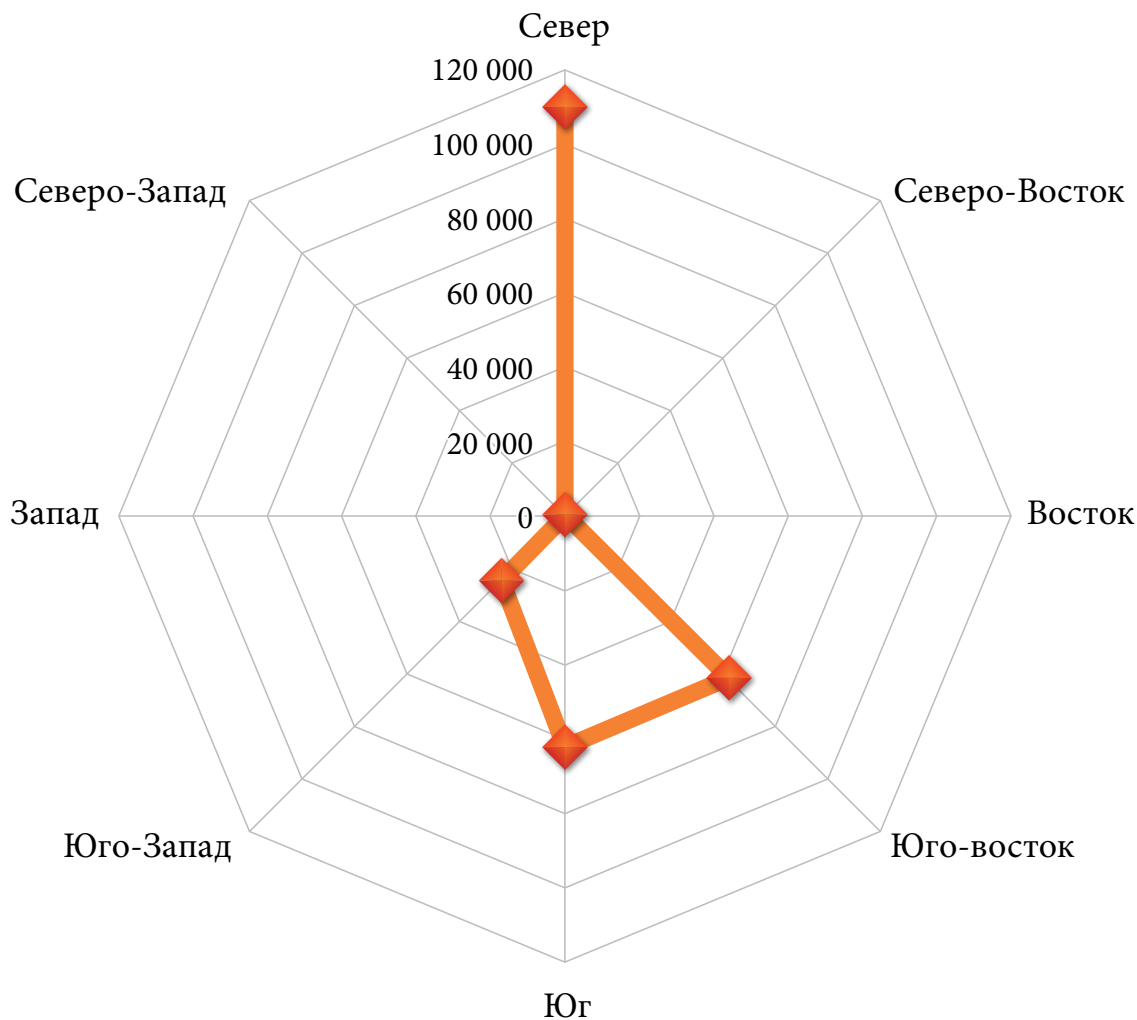
Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, м ²	Девелопер
3 Q 2013				
Логистический парк «Климовск», 2 очередь	Подольский район / симферопольское шоссе, 21 км.	A	55 000	Raven Russia
Логистический парк «Ногинск», 2 очередь	Ногинский район / Горьковское шоссе, 40 км.	A	37 100	Raven Russia
Складской комплекс «Лешково»	Истринский район / Новорижское шоссе, 20 км.	A	27 000	Эспро
Складской комплекс «Софьино», 1 очередь	Бронницы, пос. Софьино / Киевское шоссе, 32 км.	A	8 000	Конфиденциально
4 Q 2013				
Складской комплекс «Никольское»	Дмитровский район / Дмитровское шоссе, 35 км.	A	106 000	Eastward Capital и National Consulting
Логистический парк «Дмитров», 2 очередь	Дмитровский район / Дмитровское шоссе, 30 км.	A	66 750	Ghelamco
Производственно-складской комплекс «Инфрастрой Быково» (корпус Л)	Раменский район, пос. Быково / Новорязанское шоссе, 19 км	A	61 424	Инфрастрой Быково
Складской комплекс «Михайловская Слобода» (2 очередь)	пос. Чулково / Новорязанское шоссе, 20 км	A	57 000	Компания Меридиан
ТЛК «Томилино»	Люберецкий район, пос. Томилино / Новорязанское шоссе, 6 км.	A	46 400	Томилино Девелопмент
ДДТ-Логистик Саларьево	Наро-Фоминский район, д. Саларьево / Киевское шоссе, 3 км	A	28 000	ДДТ Логистик
Производственно-складской комплекс «Активленд»	Одинцовский район, д. Зайцево / Минское шоссе, 18 км.	A	22 000	ООО «Активленд»
Итого			506 674	




Наибольший объем нового предложения в сегменте складской недвижимости был введен на северном направлении – 110 тыс. м² («Логопарк Север»), второе направление по объему ввода – юго-восток и юг, что можно в целом считать южным направлением. На южном направлении введено

148 тыс. м², новое предложение распределено достаточно равномерно по юго-западу, югу и юго-востоку, в отличие от севера, где все новое предложение сконцентрировано исключительно в северной части региона.

Направления ввода новой складской недвижимости в Московском регионе в I пол. 2013 г.



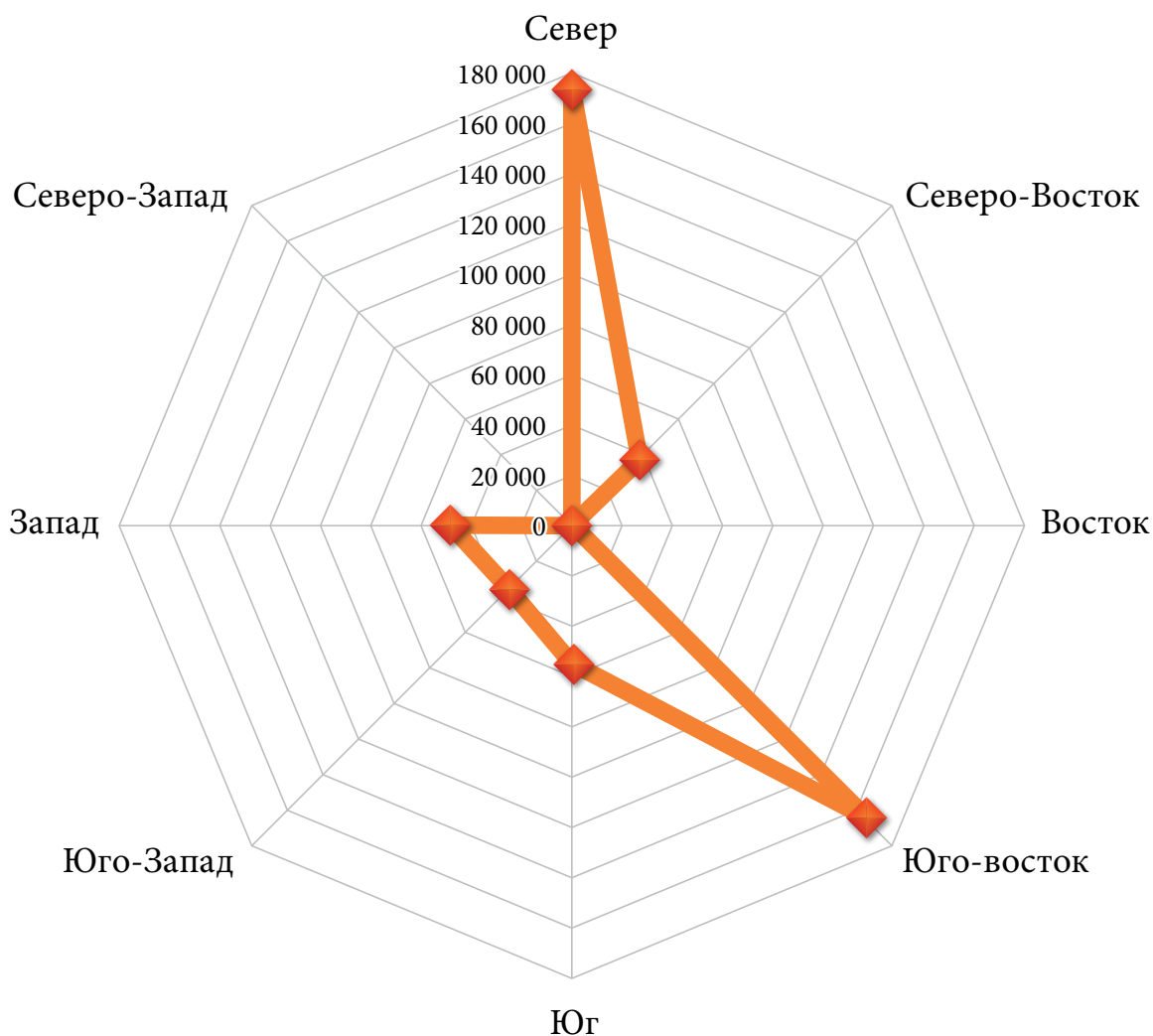
 Новое предложение


Источник: Склад-Менеджмент



Во II половине 2013 года запланирован ввод новых объектов по трем основным направлениям: северному, юго-восточному и южному.

Направления планируемого ввода новой складской недвижимости в Московском регионе во II пол. 2013 г.



 Новое предложение

Источник: Склад-Менеджмент

Подобная структура ввода новых складских объектов достаточно сбалансирована и позволит удовлетворить спрос на основных направлениях – северном и юго-восточном. Для запланированных проектов до конца 2013 года характерно тяготение к юго-восточному направлению, в отличие от тра-

диционной строгой южной локации. Ввод новых объектов на юго-востоке позволит разнообразить предложение и охватить юго-восточную транспортную инфраструктуру.

Спрос

За I полугодие 2013 года было поглощено около 500 тыс. м² качественной складской недвижимости, спрос достиг своего максимума во втором квартале, когда были заключены крупнейшие сделки (см. Таблицу 4)

Уровень вакантных площадей в настоящий момент составляет 1,2%, причем в конце прошлого года значение показателя составляло 1,5%. Некоторое снижение уровня вакантных помещений происходит из-за стабильно высокого спроса на фоне низких темпов ввода нового качественного предложения.

Прогнозировать дальнейшее поведение уровня вакантных площадей достаточно сложно, так как данный параметр зависит одновременно от двух вероятностных переменных. Во-первых, запланированный объем ввода до конца 2013 года будет играть на некоторое повышение показателя вакантности, возможно, будет наблюдаться его рост до 2%.

Во-вторых, высокий неудовлетворенный платежеспособный спрос со стороны торговых операторов, ритейлеров и компаний, работающих в сфере онлайн продаж, если не позволит удержать текущий уровень вакантности, то скорректирует на уровне на 1,5-1,8%.

Динамика предложения и уровня вакантных площадей в качественных складских объектах



Помимо посткризисного тренда на реализацию проектов «built-to-suite», на рынке сформировалась тенденция к активной покупке или сдаче объекта в аренду на этапе проектирования и строительства. С учетом низкого уровня вакантных площадей скорость заполнения арендаторами нового объекта достаточно высокая, а так же зависит от стандартных характеристик объекта складской недвижимости. По мнению экспертов компании, скорость поглощения проекта может занимать, в среднем, 1-3 месяца в зависимости от масштаба проекта.

Успешным складским проектом является «Логопар Север», так как данный объект уже практически полностью сдан в аренду крупным российским и иностранным компаниям. Во втором

квартале была совершена крупнейшая сделка на аренды рынке – компания Ikea арендовала 72 тыс. м² в «Логопарке Север».

Первое полугодие было отмечено инвестиционной сделкой в крупном складском проекте, реализованным компанией PNK-Group, – «ПНК Чехов». Девелоперская компания изначально планировала продажу объекта целиком, однако, ввиду значительного масштаба проекта (общая площадь составляет 398 тыс. м²) PNK-Group решила продавать его по частям. Так, компания RB Invest приобрела 50 тыс. м² в данном складском комплексе за \$ 60 млн. Возможно, во II полугодии стоит ожидать новых инвестиционных сделок, связанных с данным проектом.

Таблица 4. Примеры крупных сделок по аренде/продаже складской недвижимости в I полугодии 2013 г.

Объект	Класс	Площадь, м ²	Арендатор / Покупатель	Тип сделки
Класс А				
«Логопарк Север»	А	72 000	ИКЕА	Аренда
		19 700	Эльдорадо	Аренда
		18 300	GlobalLogisticProjects	Аренда
ПНК-Чехов	А	50 000	RB Invest	Покупка
Логистический парк «Быково»	А	50 000	Univeg Logistics	Аренда
		41 890	Компания «Твин»	Аренда
Логистический комплекс «Южные Врата»	А	31 000	Oriola	Аренда
		9 000	FM Logistic	Аренда
Складской комплекс «Лесной городок»	А	27 100	«В7 Склад»	Аренда
Логистический парк «Дмитров»	А	18 000	ООО «Статус-Групп»	Аренда
Логопарк «Климовск»	А	18 000	Burda и De Agostini	Аренда
ПНК Чехов-2	А	13 000	lady & gentleman CITY	Аренда
		12 500	«Монекс Трейдинг»	Аренда
Производственно-складской комплекс «Родники»*	А	6 400	Fresh Logic	Аренда
МЛП «Подольск»*	А	6 200	ЛогистикМ	Субаренда
МЛП «Подольск»	А	6 000	Компания «Дефо»	Субаренда
Северное Домодедово	А	5 000	NC Pharm	Аренда
Класс В+/В				
ПСК «Массив»	В+	10 144	сеть кафе	Покупка
Складской комплекс «Атеми»*	В+	7 000	ООО «Торговый Дом «ЛАНИТ 99»	Субаренда
АСК «Апекс Терминал»*	В	6 000	Компания "Шате-М плюс"	Покупка
Складской Комплекс (г. Бронницы)*	В	3 400	ГК Фабрикант	Покупка

* Сделка совершена при участии компании «Склад-Менеджмент». Общий совокупный объем сделок, которые закрыла компания в первом полугодии 2013 г. составляет порядка 65 000 м²



Популярностью у арендаторов в I полугодии пользовался логистический парк «Быково». Совокупный объем сделок по аренде, связанный с данным объектом составил около 92 тыс. м², что составляет чуть меньше 20% всего поглощения за полугодие. Две крупнейшие сделки по данному объекту были совершены компанией «Твин» (41 890 м²) и логистическим оператором Univeg Logistics (50 000 м²).

Ценообразование

Средний уровень арендных ставок в течение I полугодия оставался стабильным при сравнении с концом 2012 года, прогнозируемое повышение до конца текущего года не будет превышать 5-6%.

Текущий уровень арендных ставок можно считать высоким и наличие дефицита на рынке качественной недвижимости является прямой причиной удержания подобного уровня. Не стоит ожидать снижения уровня ставок при условиях сохранения сложившихся тенденций на рынке: низкие темпы ввода нового предложения, высокий спрос и низкая вакантность в качественных объектах.

Средняя величина базовой арендной ставки в складской недвижимости класса А составляет \$ 125-135 м²/год, а для класса В – \$ 115-125 м²/год. Данные арендные ставки представляют собой

ставки triple net. К базовой арендной ставке, в качественных объектах – складах класса А, арендатор оплачивает НДС, затраты эксплуатирующей организации и коммунальные расходы. Средний уровень эксплуатационных платежей составляет \$ 25-40 м²/год, в зависимости от индивидуальных характеристик организации и уровня услуг.

Арендные ставки могут варьироваться в зависимости от местоположения, качества объекта недвижимости, уровня предоставляемых услуг и другого.

Ставка капитализации для качественной складской недвижимости составляет от 10 до 11% в зависимости от характеристик конкретного складского объекта. Стоимость продажи 1 м² варьируется в диапазоне \$ 1150-1400 за м².

Поправки в законодательстве

Начиная с 1 марта 2013 года в силу вступило Постановление правительства Москвы, принятое 22 августа 2011 года №379-ПП. Вместе с данным постановлением в силу вступило корректирующее постановление №833-ПП, принятое 26 декабря 2011 года.

Согласно данным правовым документам с 1 марта ограничено свободное передвижение транзитного большегрузного транспорта (более 12 т) по МКАД в период с 6 утра до 22 вечера.

С 1 мая запрет начинает распространяться не только на транзитные большегрузные автомобили, но и на все грузовые автомобили, в том числе с московскими номерами.

Данная поправка, по мнению аналитиков нашей компании, спровоцирует повышение арендных ставок на складскую недвижимость, расположенную в непосредственной близости от МКАД. В настоящий момент наблюдается уже некоторое повышение внутри зоны 10-км от МКАД.

Интересные события

25 июля компания «Склад-Менеджмент» приняла участие в IV Международном инвестиционном форуме «Индустриальные проекты в России - 2013».

Программа мероприятий получилась насыщенной и интересной. Согласно недавно проведенному исследованию, проведенному Ассоциацией индустриальных парков всего в настоящий момент насчитывается порядка 80 действующих и проектируемых индустриальных парков на территории России. Большая часть из них сконцентрирована на территории Центрального федерального округа.



К наиболее важной новости проведенного форума можно отнести разработанный Сбербанком кредитный продукт «Индустриальный парк», главной целью которого является стимулирование развития данной отрасли. Его особенностью является достаточно длинный срок кредитования – от 12 до 14 лет, а доля собственных средств должна составлять порядка 20-25% от общего объема инвестирования.

Также новым шагом развития сегмента индустриальных парков стало завершение работ по

сертификации индустриальных парков. Следующим шагом будет являться выработка системы критериев их качества, формирование специальных рейтингов, что говорит о постепенном «взрослении» данного сегмента.

Основным трендом на ближайшее должна стать кластеризация индустриальных парков – формирование специализированных площадок под конкретную отрасль. Данный тренд может иметь благоприятное воздействие на заполняемость развивающихся объектов.

О наиболее интересных моментах форума смотрите наш видеорепортаж по ссылке ниже: