

1 ПОЛУГОДИЕ | 2013

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

В I полугодии 2013 года рынок складской недвижимости Московского региона продемонстрировал устойчивый рост нового предложения, высокий спрос у арендаторов и стабильный уровень арендных ставок.

Можно выделить следующие текущие основные тренды рынка складского сегмента недвижимости:

Объем нового предложения за I полугодие 2013 г. на складском рынке недвижимости Московского региона составил 260 тыс. кв. м, а совокупный объем к концу периода составил – 5,61 млн. кв. м.

Планируемый объем ввода во II полугодии составляет 540 тыс. кв. м. Всего на 2013 год было запланировано более 800 тыс. кв. м складской недвижимости. Стоит отметить, что существует высокая вероятность переноса части заявленных проектов на следующий год.

За шесть месяцев было поглощено порядка 450 тыс. кв. м, спрос на складскую недвижимость достиг своего максимума во 2 квартале 2013 года.

Крупнейшая сделка на рынке аренды складской недвижимости была совершена в Логопарке Север компанией IKEA, арендовавшей 72 тыс. кв. м.

Состоялась покупка части складского комплекса «PNK Чехов» (50 тыс. кв. м) компанией RB Invest. Сделка оценивается в 60 млн. долларов США.

На данный момент текущий год прогнозируется аналитиками как потенциально рекордный по объемам прироста нового предложения. В дальнейшем устойчивость подобных темпов будет в первую очередь зависеть от спроса на складскую недвижимость, точнее от удержания сложившихся высоких темпов поглощения новых объектов. Девелоперы заинтересованы в снижении собственных рисков и опасаются перегрева рынка, поэтому предпочитают реализовывать проекты под конкретного клиента по схеме built-to-suite и по предварительным договорам аренды.

Стабильность высоких арендных ставок на складскую недвижимость и низкий уровень вакантных площадей подогревают интерес девелоперов и инвесторов. 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), а уровень вакантных площадей составил 1,1% по итогам 2 квартала года, снизившись с 1,2% в 1 квартале.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На рынок Московского региона за I полугодие 2013 года было выведено порядка 260 тыс. кв. м качественной складской недвижимости, что позволило увеличить объем общего предложения на 5%. Совокупный объем предложения качественной складской недвижимости Московского региона на текущий момент составляет более 5,61 млн. кв. м.

Новое предложение за I квартал 2013 года составило порядка 128 тыс. кв. м., а за II квартал – 131 тыс. кв. м.

Традиционно, первая половина года сопровождается низкой активностью девелоперов, поэтому показатели за второе полугодие обычно выше. За аналогичный период 2012 года было введено 263 тыс. кв. м – сопоставимый показатель с показателем за I половину 2013 года. Несмотря на не высокие показатели ввода в первой половине года, возможно, что текущий год будет характеризоваться достаточно высокими показателями ввода новой недвижимости.



Источник / Source: Praedium

В первом полугодии крупнейший проект, вышедший на рынок, - Логопарк Север (110 тыс. кв. м), расположен в Солнечногорском районе Московской области. Получение акта ввода объекта в эксплуатацию должно состояться только в 3 квартале 2013 г., но уже на сегодняшний день практически весь объект сдан в аренду на длительный срок – в среднем, договоры аренды заключались на 5 лет. Стоит отметить, что крупнейшая сделка первой половины 2013 года связана именно с этим проектом – компания IKEA арендовала около 72 тыс. кв. м.

Другим крупным проектом, введенным в эксплуатацию еще в 1 квартале, является «Инфрастрой Быково» - 61,5 тыс. кв. м. Местоположения проекта достаточно привлекательно для арендаторов - 19 км от МКАД по Рязанскому шоссе, рядом с городом Жуковский.

В рамках складского проекта PNK Внуково компания PNK Group завершила строительство складского здания, общей площадью 25 000 кв. м, для компании «Фортекс».

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

Объект	Расположение	Общая площадь, кв. м	Девелопер
Инфрастрой Быково	Раменский район, пос. Быково	61 550	Инфрастрой Быково
PNK 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 (ключевые объекты):		127 696	
Логопарк Север*	Солнечногорский район, трасса А-107	110 000	Каравелла
Складской Комплекс «Южные Врата» (корпус)	М-4 «Москва-Дон», 30 км	20 900	Radius Group
Итого за I кв. 2013 года (ключевые объекты):		130 900	
Итого за I полугодие 2013		258 596	

*- объект полностью построен, ведется активная сдача объекта в эксплуатацию. Документы о вводе объекта в эксплуатацию ожидаются в июле-августе 2013

Источник / Source: Praedium

Среди крупнейших проектов, запланированных на 2013 года, заявлены М4 Logopark (120 тыс. кв. м) – проект девелоперской компании МДК Групп и Логистический комплекс «Никольское» (106 тыс. кв. м), который реализуется компанией National Energy, основанной Eastward Capital и National Consulting для строительства данного складского проекта класса А.

Для реализации 2 очереди логистического парка «Климовск» Райффайзенбанк предоставил кредит величиной в 47,5 млн. долларов США, срок кредитования — 10 лет. Ввод очереди логистического парка в эксплуатацию ожидается в 3 квартале 2013 года, но вероятнее всего, что сроки будут перенесены.

Совокупный объем, планируемый к вводу до конца 2013 года, составляет порядка 540 тыс. кв. м, а годовой показатель может составить более 820 тыс. кв. м, но более вероятная цифра 700-800 тыс. кв. м, с учетом переноса сроков.

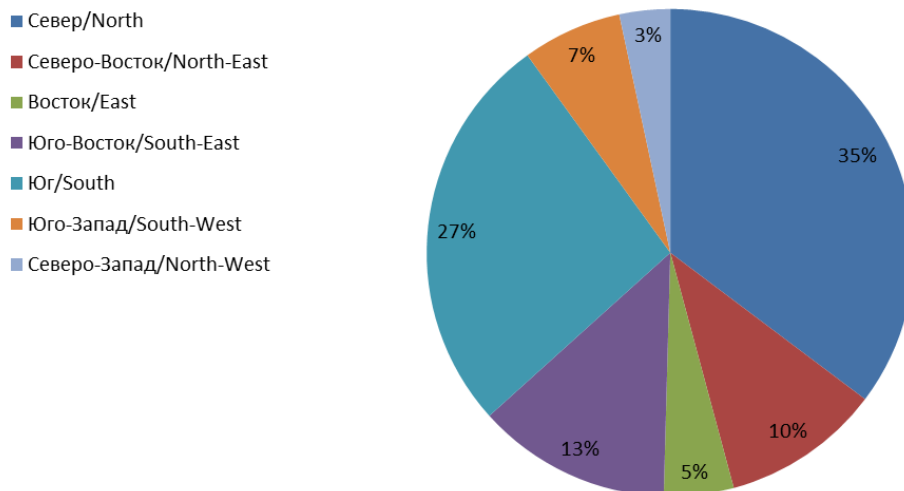
Наиболее крупные складские объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию во II пол. 2013 года

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Девелопер	Ориентировочная дата ввода
M4 Logopark	Каширское шоссе, 8 км от МКАД	A	120 000	МДК Групп	3 кв. 2013 г.
Логистический комплекс «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	4 кв. 2013 г.
Логистический парк «Климовск», 2 очередь	Подольский район, 21 км от МКАД	A	55 000	Raven Russia	3 кв. 2013 г.
ТЛК Томилино	Люберецкий район, пос. Томилино	A	46 400	Томилино Девелопмент	4 кв. 2013 г.
Логистический парк «Ногинск», 2 очередь	Ногинский район, 44 км от МКАД	A	37 100	Raven Russia	3 кв. 2013 г.
ДДТ-Логистик Саларьево	Киевское шоссе, 3 км	A	28 000	ДДТ Логистик	4 кв. 2013 г.
«Лешково» (built-to-suit)	Истринский район	A	27 000	«Эспро»	3 кв. 2013 г.
Итого:			543 250		

Источник / Source: Praedium

Наибольший объем новой складской недвижимости 2013 года будет реализован на севере и юге Московского региона. Представленная структура местоположения введенных и планируемых к вводу складских объектов в текущем году наглядно демонстрирует, что более 60% нового предложения будет сосредоточено на севере (35%) и юге (27%). В абсолютных показателях – 283 и 214 тыс. кв. м соответственно.

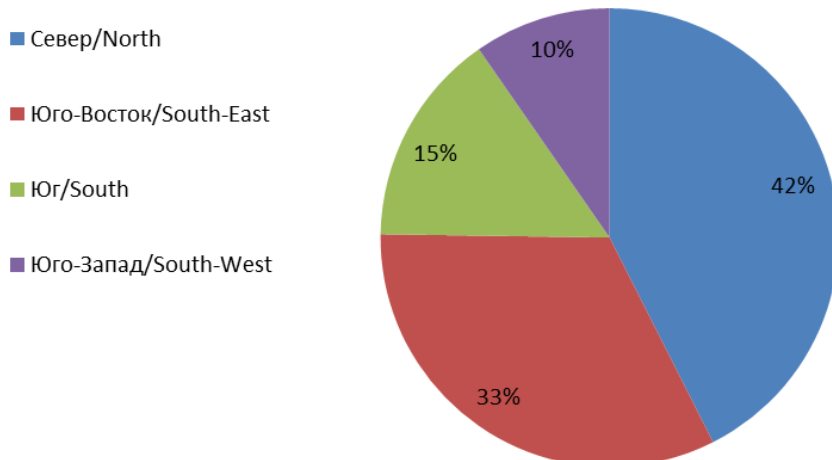
Структура местоположения введенных и планируемых к вводу складских объектов в 2013 году / The structure by the location of commissioned and planning warehouses in 2013.



Источник / Source: Praedium

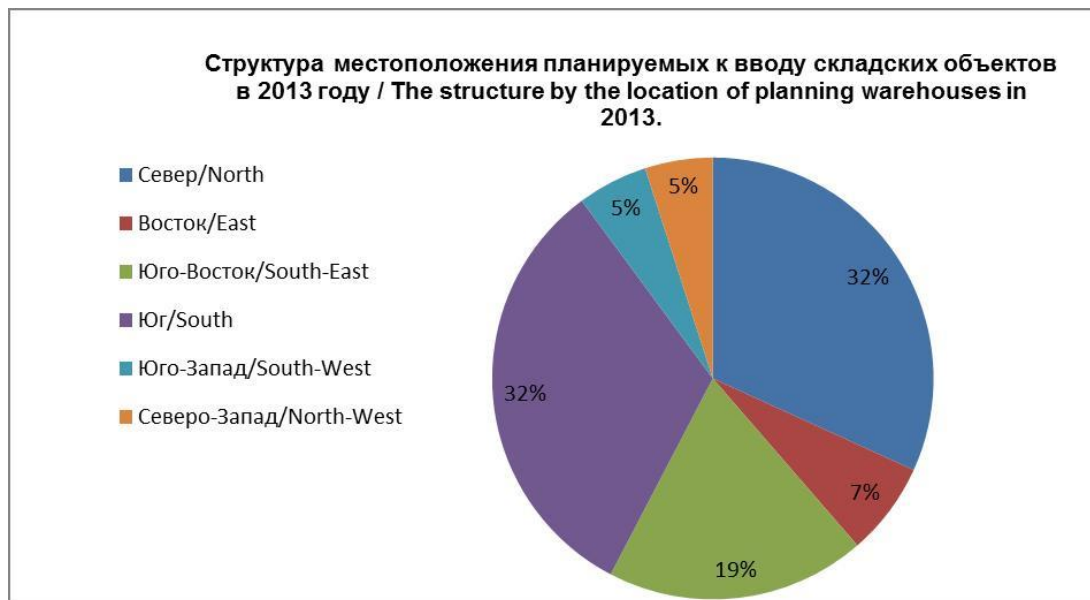
Ввод новых объектов на северном направлении за I полугодие текущего года происходило интенсивнее, чем на южном направлении. Около 42% (110 тыс. кв. м) нового предложения приходится на складской объект, расположенный на Ленинградском шоссе. На юго-восточное направление Московского региона пришлось 33% (85 тыс. кв. м) прироста предложения за период, а на южное всего 15% - всего 40 тыс. кв. м.

Структура местоположения введенных складских объектов в I пол. 2013 года / The structure by the location of commissioned warehouses in 1H 2013.



Источник / Source: Praedium

Тенденция доминирования двух основных направлений в структуре ввода качественных объектов складского назначения сохранится и во II полугодии 2013 года. Планируемый ввод на северном направлении составит 172 тыс. кв. м (32% от ожидаемого объема), а на южном – 175 тыс. кв. м (аналогично, 32% от ожидаемого объема).



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 пяти крупнейших проектов составит более 1 млн. кв. м.

Девелоперская компания PNK Group начала активную кампанию по продвижению проекта «PNK-Чехов 2», являющимся продолжением успешного проекта «PNK-Чехов». Планируется две очереди, первая – 104 тыс. кв. м уже предлагается в аренду, срок реализации – начало 2014 года. Есть вероятность, что данный проект может оттянуть часть текущего спроса в формате built-to-suite.

Крупнейшие складские проекты, заявленные к реализации в 2014 году.

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Девелопер
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	179 100	Radius Group

Продолжение таблицы

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Девелопер
M4 Logopark	Каширское шоссе, 8 км от МКАД	A	120 000	МДК групп
PNK-Чехов 2, 1-я очередь	Симферопольское шоссе, 45 км от МКАД	A	104 000	Каравелла
Итого крупнейшие проекты 2013-2014 гг.:			1 000 257	

Источник / Source: Praedium

СПРОС

Первая половина текущего года характеризуется низким уровнем вакантных помещений. За 1 квартал показатель составил 1,2%, а за второй – 1,1%. Стоит отметить, что данный показатель на конец предыдущего года составил 1,5%.

Удержание низкого значения вакантных площадей происходит благодаря высокому спросу в совокупности с низкими темпами ввода новых площадей. Например, за I полугодие было введено 260 тыс. кв. м (128 тыс. кв. м за 1 квартал и 131 тыс. кв. м за 2 квартал), а поглощено рынком за тот же период – более 450 тыс. кв. м (102 тыс. кв. м и 350 тыс. кв. м за 1 и 2 квартал соответственно).

Девелоперы складского сегмента утверждают, что спрос во 2 квартале на складскую недвижимость в Московском регионе достиг своего максимального значения. Вероятнее всего, что дальнейшее снижение уровня вакантных площадей происходить не будет, и скорость увеличения данного показателя будет зависеть от темпов ввода новых объектов на рынок. До конца 2013 года стоит ожидать возможный роста уровня вакантных площадей до 1,8%.



Источник / Source: Praedium

Высокий спрос, подтверждаемый объемом сделок за I полугодие, обуславливается рядом факторов. Во-первых, умеренные темпы ввода новых объектов складского назначения не могут насытить дефицитный рынок, и только поддерживают стабильно высокий спрос, откладывая насыщение рынка на более поздний срок. Во-вторых, часть девелоперов в попытке снизить свои риски предпочитают строить под конкретного клиента по схеме built-to-suit и по предварительным договорам аренды, получая, таким образом, поток арендных платежей с момента ввода объекта в эксплуатацию без необходимости поиска клиентов. В-третьих, активное развитие торговых сетей, предприятий оптовой и розничной торговли, а также онлайн ритейлеров формирует устойчивый спрос на складскую недвижимость.

В настоящий момент очевидно преобладание спроса над предложением – 450 тыс. кв. м поглощенной недвижимости против 260 тыс. кв. м введенной за I полугодие. В среднесрочной перспективе преобладание спроса над предложением сохранится.

Качественные складские объекты все чаще покупаются или арендуются еще на этапе проектирования и строительства. Подобным примером может стать Логопарк Север – объект практически полностью заполнен, а акт ввода в эксплуатацию еще не получен. Официальный ввод ожидается только в конце июля – начале августа.

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

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки	Дата
Логопарк Север	A	IKEA	72 000	Аренда	2 кв. 2013
PNK Чехов	A	RB Invest	50 000	Покупка	2 кв. 2013
Логистический парк Быково	A	Univeg Logistics	50 000	Аренда	2 кв. 2013
Логистический парк Быково	A	Компания «Твин»	41 890	Аренда	2 кв. 2013
Логистический комплекс Южные Врата	A	Oriola	31 000	Аренда	2 кв. 2013
Складской комплекс Лесной городок	A	B7 Склад	27 100	Аренда	2 кв. 2013
Логропарк Север	A	Эльдорадо	19 700	Аренда	2 кв. 2013
Логопарк Север	A	GlobalLogisticProjects	18 300	Аренда	1 кв. 2013

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки	Дата
Логистический парк Дмитров	A	ООО «Статус-Групп»	18 000	Аренда	1 кв. 2013
Логопарк Климовск	A	Burda и De Agostini	18 000	Аренда	1 кв. 2013
PNK Чехов-2	A	lady & gentleman CITY	13 000	Аренда	1 кв. 2013
PNK Чехов-2	A	Монекс Трейдинг	12 500	Аренда	1 кв. 2013
ПСК Массив	B+	сеть кафе	10 144	Покупка	1 кв. 2013
Логистический комплекс Южные Врата	A	FM Logistic	9 000	Аренда	2 кв. 2013
Складской комплекс «Атеми»	B+	ООО «Торговый Дом «ЛАНИТ 99»	7 000	Аренда	2 кв. 2013
АСК Апекс Терминал	B	Компания «Шате-М плюс»	6 000	Покупка	1 кв. 2013
МЛП Подольск	A	Компания «Дефо»	6 000	Субаренда	1 кв. 2013

Источник / Source: Praedium

Основной спрос сконцентрирован на еще строящихся или недавно вышедших на рынок складских объектах. Во 2 квартале объемы поглощения выросли в 3 раза (со 102 тыс. кв. м до 348 тыс. кв. м).

Крупнейшая сделка по аренде складской недвижимости была совершена компанией IKEA. В Логопарке Север был заключен договор на аренду 72 тыс. кв. м. Собственники «PNK Чехов» планировали продать объект целиком, но пока состоялась продажа только 50 тыс. кв. м. Компания RB Invest приобрела часть складского объекта приблизительно за 60 млн. долларов США.

Наибольшим спросом у арендаторов в текущем году пользуется Логистический парк Быково. Две крупные сделки - 50 тыс. кв. м и 42 тыс. кв. м, были осуществлены компаниями Univeg Logistics и Твин соответственно.

СТАВКИ

За первое полугодие 2013 года арендные ставки остались на прежнем уровне. До конца года, вероятнее всего, будет повышение в пределах величины прогнозируемой инфляции – 6-7%. Как отмечалось ранее, рынок складской недвижимости Московского региона характеризуется как дефицитный, поэтому арендные ставки, по меньшей мере, останутся на прежнем уровне.

На конец I полугодия 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