

## КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. МОСКВА

### СПРОС

В 2012 г. рынок складской недвижимости продолжил активное развитие. Несмотря на отсутствие стабильности в мировой экономике, в России наблюдается высокая активность компаний – арендаторов и покупателей складских площадей. По итогам 2012 г. общий объем поглощения складских площадей на рынке составил более 1,5 млн.кв.м, превысив тем самым показатель знакового 2007 г. (1,29 млн.кв.м). При этом средний объем сделки значительно вырос по сравнению с показателем 2008–2010 гг., достигнув в 2012 г. 13,8 тыс.кв.м.

Одной из наиболее ярких тенденций последних лет является увеличение доли приобретаемых складских площадей в общей структуре поглощения. По итогам 2012 г. было приобретено около 280 тыс. м2 складских площадей, т.е. 19% от общего объема поглощенных площадей. Многие российские компании сделали выбор в пользу приобретения площадей в собственность.

Наиболее активным по объему спроса в Московском регионе стал III квартал 2012 г., на него пришлось почти 40% общего объема сделок аренды и продажи за весь 2012 г. – около 575 тыс. кв.м.

По итогам 2012 г. доля сделок, заключенных в строящихся объектах, возросла с 20% (показатель конца 2011 года) до 35%.

Около 80% всего объема поглощения сосредоточено на рынке московского региона. Традиционно наибольшим спросом пользуются складские помещения, расположенные на расстоянии до 50 км от МКАД, с удобным подъездом к основным трассам, на северном и южном направлениях. Однако в условиях дефицита качественных складов и низкой доли вакантных площадей (которая за год увеличилась незначительно – с 0,5% до 0,8%) спрос формируется доступным для аренды предложением. Наибольший объем поглощения площадей (86%) приходится на южное направление.

### ЦЕНЫ

Объем сделок аренды и покупки складов конечными пользователями в 2012 г. превысил 1,5 млн. м2, что является рекордно высоким показателем за всю историю развития рынка складов Московского региона, из них 81% (1,22 млн.кв.м) пришлось на сделки аренды, и 19% (0,28 млн.кв.м) - на сделки купли-продажи.

В течение 2012 г. выраженного роста арендных ставок на качественные складские площади не зафиксировано.

В среднем арендная ставка для сухого склада класса А в Московском регионе держится на уровне \$135-\$140 за м2 в год (без НДС и операционных расходов). В отдельных комплексах, расположенных вдоль наиболее востребованных направлений, запрашиваемые арендные ставки во втором полугодии доходили до \$150 за м2 в год.

Ставки аренды и цены продаж в складских комплексах			
		класс А (\$)	класс В (\$)
Аренда	Москва	135 - 150 за кв.м в год	110 - 130 за кв.м в год
	за МКАД	110 - 130 за кв.м в год	90 - 110 за кв.м в год
Продажа	Москва	1 600 - 2 300 за кв.м	1 100 - 1 400 за кв.м
	за МКАД	1 300 - 1 900 за кв.м	900 - 1 200 за кв.м

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Прирост предложения качественных складов в 2012 г. составил более 525 тыс. м2, что на 42% выше, чем в 2011 г. (370 тыс. м2), и на 40% выше, чем в 2010 г. (375 м2).

Предложение качественных складов в Московском регионе по итогам 2012 г. составило более 7,1 млн.кв.м, из которых около 70% относятся к классу А, 30% - к классам В+ и В.

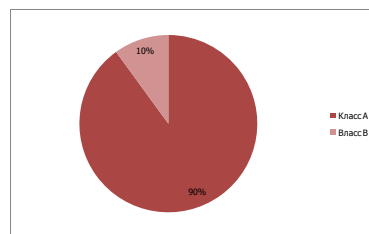
При соблюдении заявленных сроков строительства в 2013-2014 гг. объем предложения складов класса А может увеличиться более чем в полтора раза – с 5,0 млн.кв.м в конце 2012 г. до 8,3 млн.кв.м к концу 2014 г.

Среди крупнейших введенных в 2012 г. объектов можно назвать новые фазы следующих складских комплексов:

- PNK-Внуково (введено более 125 тыс.кв.м девелопер – PNK group);
- «МЛП-Подольск, II фаза» (80 тыс. кв.м, «МЛП»);
- «Тушино Пиво» (70 тыс.кв.м, «Внуково Логистик»);
- «Инфрастрой Быково» (более 135 тыс. кв.м, «Инфрастрой Быково»);
- «Промзона Люторецкая» ( 20 тыс.кв.м, «Стентон Трейд ЛТД»);

Основной объем введенных складских площадей в 2012 году пришелся на Южные направления: Юго-запад – 47%, Юго-восток – 26%, Юг – 22%.

По классам, преобладает строительство складских комплексов класса А.



### ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

Рынок складской недвижимости Московского региона представляет огромный потенциал для строительства складской недвижимости: существующий на рынке объем свободного предложения на сегодняшний день не удовлетворяет спрос который в 2,3 раза выше имеющегося предложения.

В ближайшие 2 года в Московской области будет успешно поглощаться 1,3-1,5 млн.кв.м складских площадей в год. При существующих и ожидаемых в 2013 г. темпах ввода новых проектов площади продолжают поглощаться на этапе строительства. Важно отметить, что предложение складов будет постепенно смещаться вглубь области, что связано с дефицитом земельных участков и высокой стоимостью земли в непосредственной близости к Москве.

#### Объекты, планируемые к вводу в 2013 году.

Объект	Шоссе, расстояние от МКАД, км	Площадь, тыс. кв.м	Девелопер
«Северное Домодедово», III фаза	Каширское, 12	300 000	ПЛК Северное Домодедово
Логистический парк «Домодедово»	Каширское, 30	297 157	PGP Development
«Южные Врата», III фаза	Каширское, 30	200 000	Radius Group
«Радумля»	Ленинградское ш., 30	154 431	ЗАО Инвестиционный траст
«ПНК-Чехов», II фаза	Симферопольское ш., 49	112 685	PNK Group
СЦ «Логопарк Север»	Ленинградское ш., 35	110 000	Каравелла
«Никольское»	Дмитровское ш., 35	106 000	National Energy