



КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. МОСКВА

СПРОС

В 2013 г. объем поглощения качественных площадей на рынке складской недвижимости московского региона достиг очередного рекорда. Было арендовано и куплено почти 1,5 млн. м² площадей.

Почти 44% совершенных сделок в московском регионе – это сделки с блоками площадью более 40 тыс. м². Средний размер сделки вырос до 18 тыс. м². В предыдущем году, данный показатель составлял 13 тыс. м².

Объем сделок по покупке качественных площадей превысил показатель прошлого года, и составил порядка 400 м².

Активность как в части аренды, так и в части покупки в основном демонстрировали крупные торговые компании (операторы online и offline торговли), в меньшей степени – производители. У большинства арендаторов есть строгий набор предъявляемых к складу требований, удовлетворение которых позволяет им лучше оперировать на складе и снижать собственные издержки.

2013 год показал, к каким изменениям на рынке складской недвижимости могут привести изменения в транспортном регулировании. Ограничение движения грузового транспорта внутри МКАД привело к тому, что компании, оперирующие в Москве, стали рассматривать склады в непосредственной близости от автодороги, а те арендаторы, которые обслуживают со своего центра несколько городов, напротив, были заинтересованы в складах в районе Московского Малого кольца.

Уже сейчас выросли в цене участки, расположенные у шоссе, которые реконструируются. Наиболее востребованными направлениями со стороны арендаторов и покупателей складов являются Ленинградское шоссе, а также южные и юго-западные направления: Минское, Киевское, Симферопольское и трасса М4 «Москва-Дон».

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2013 года совокупный объем складских площадей класса А составил 7,2 млн. кв. м. Соответственно за год общее предложение прибавило 930 тыс. кв. м. Это рекордно большой показатель за истекшие 6 лет, но с другой стороны, прирост составляет всего 13% от общего объема и является нормальным для растущего рынка.

В целом за 2013 год максимальное количество площадей было введено на юге, а именно 39% от общего количества новых проектов за год. Уровень вакантных площадей по-прежнему минимален, и составляет в конце года 1,32%.

Среди крупнейших введенных в 2013 г. объектов можно назвать следующие складских комплексы:

Название	Шоссе	Площадь, м ²	Квартал
ЛП "Климовск"	Симферопольское	47 000	2 кв. 2013 г.
ЛП "Север"	Ленинградское	96 000	4 кв. 2013 г.
ПНК - Внуково	Боровское	83 000	1 и 2 кв. 2013 г.
Ногинск - Восточный	Горьковское	36 000	3 кв. 2013 г.
Лесной городок	Минское	28 000	4 кв. 2013 г.
СК в Лешково	Новорижское	27 000	3 кв. 2013 г.
СК в Ногинске	Горьковское	26 200	4 кв. 2013 г.

По классам, по-прежнему преобладает строительство складских комплексов класса А.

ЦЕНЫ

Объем инвестиций за прошедший год вырос почти в два раза и составил \$1,2 млрд. Было осуществлено несколько крупных инвестиционных транзакций: приобретение группой БИН складского объекта в Томилино и портфеля компании MLP, покупка завода Tinkoff компанией «А+ Девелопмент», покупка компанией «Аквион» здания в складском комплексе «ПНК-Внуково», а также приобретение компанией RB Invest здания в складском комплексе «ПНК-Чехов – это почти 15% от общего объема инвестиционных сделок в сегменте коммерческой недвижимости.

Выраженного роста арендных ставок на качественные складские площади не зафиксировано. Цены сохранились на уровне 2012 года.

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	Продажа	Аренда	Продажа
Москва	за МКАД	135 - 150 за кв.м в год	110 - 130 за кв.м в год	110 - 130 за кв.м в год	90 - 110 за кв.м в год
	за МКАД	1 600 - 2 300 за кв.м	1 100 - 1 400 за кв.м	1 300 - 1 900 за кв.м	900 - 1 200 за кв.м

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

Рынок складской недвижимости Московского региона представляет огромный потенциал для строительства: существующий на рынке объем свободного предложения на сегодняшний день не удовлетворяет спрос который по-прежнему выше имеющегося предложения.

В ближайшие год в Московской области будет успешно поглощаться 1,3-1,5 млн.кв.м складских площадей в год.

Наступающий 2014 г. может стать рекордным (с 2007 г.) по выводу на рынок новых качественных складских объектов: к вводу в эксплуатацию заявлено 1,25 млн м², что в 1,4 раза больше, чем в 2013 г. Однако на часть этих площадей уже сейчас заключены предварительные договоры аренды, либо объекты строятся под конкретного клиента. При этом планы по вводу в эксплуатацию ряда проектов могут быть скорректированы с учетом будущего спроса.

Объекты, планируемые к вводу в 2014 году.

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, м ²	Девелопер
Северное Домодедово, 3 фаза	Каширское шоссе, 12 км. от МКАД	А	300 000	ПЛК Северное Домодедово
ЛП "Домодедово"	Каширское шоссе, 30 км. от МКАД	А	297 157	PGP Development
Южные Врата, 3 фаза	Каширское шоссе, 30 км. от МКАД	А	179 100	Radius Group
М4 Logopark	Каширское шоссе, 8 км. от МКАД	А	120 000	МДК групп
ПНК - Чехов 2, 1-я очередь	Симферопольское шоссе, 45 км. от МКАД	А	104 000	Каравелла