

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. МОСКВА

СПРОС

С начала 2014 году было арендовано и куплено более 930 000 кв. м складских площадей – это на 20% меньше, чем было поглощено за весь 2013 год.

В целом на рынке наблюдается снижение активности спроса и преобладание пессимистических настроений. Среднеквартальный уровень поглощения в IV квартале 2014 году снизился относительно прошлого 2013 года с 305 000 кв. м до 235 000 кв. м.

При этом, увеличилась доля сделок продажи относительно конца прошлого года с 24% до 27%.

Однако абсолютный показатель все же ниже прошлогоднего: 260 000 кв. м в 2014 году, против 280 000 кв. м в 2013 году.

Структура реализованных площадей в 2014 году соответствует распределению вводимых в эксплуатацию складских площадей. По объему спроса доминируют Южное (140 000 кв. м), Юго-Восточное (130 000 кв. м) и Северное (около 130 000 кв. м) направления.

Сделки на рынке складских помещений в 2014 году

Клиент	Объект	Адрес	Класс	Площадь, тыс. кв. м	Тип сделки
Mercedes-Benz	PNK – Северное Шереметьево, Корпус 8	Рогачевское шоссе, 25	A	52 000	Покупка
Конвент – Центр	Веста СФ	Новорязанское	B+	17 130	Аренда
Южный двор	Никка/Leebo, СК	Новорязанское	A	15 000	Аренда
NaturFoods	Сыновко ЛК,	Симферопольское	A	10 000	Аренда
Сейлз	Шеринвест, СК	Ленинградское	A	9 700	Аренда
220 Вольт	PNK – Северное Шереметьево, Корпус 8	Рогачевское шоссе, 25	A	8 200	Аренда
DHL	Южные Врата ЛП	Каширское шоссе,	A	6 000	Аренда
Тракторс	Никка/Leebo, СК	Новорязанское	A	5 000	Аренда

ЦЕНЫ

Впервые с 2008 году в сегменте складской недвижимости наступил рынок арендатора - в середине 2014 года было зафиксировано снижение средневзвешенной запрашиваемой стоимости аренды, которое составило в среднем 20%.

Арендная ставка для сухого склада класса А снизилась с \$135 до \$115/кв. м/год (без НДС и операционных расходов), для класса В+ с \$130-120/кв. м/год до \$105-110/кв. м/год. Стоимость аренды складов класса С варьируется в пределах от \$45 – 50/кв. м/год (без НДС и операционных расходов).

Из-за девальвации национальной валюты запрашиваемая стоимость аренды в долларах возросла непропорционально, и собственники все чаще стали фиксировать ставки в рублях, как это было в кризисном периоде 2008-2009 года. Ожидается, что данная тактика переживания кризиса будет присутствовать на рынке и в 2015 году.

Ценовые показатели

Ставки аренды и цены продаж в складских комплексах						
		класс А (\$)		класс В (\$)		
		Аренда	Москва	110—115 за кв. м в год	100—110 за кв. м в год	за МКАД
Продажа	Москва	800—1 000 за кв. м	600—700 за кв. м			
	за МКАД	600—800 за кв. м	500—600 за кв. м			

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общее предложение складов класса А в Московском регионе составило в 2014 году 7 300 000 кв. м. В сегменте складов класса В, по оценкам, только с 2011 года на рынок ввелось 2 300 000 кв. м, а всего функционирует свыше 6 000 000 кв. м.

Дальнейшие темпы ввода складских площадей будут зависеть от складывающейся ситуации на рынке капиталов, так как в отсутствие дешевых кредитов девелоперы будут корректировать планы по строительству новых складских проектов.

В течение года по-прежнему оставалась привлекательной схема возведения складских объектов «built-to-suit» - т. е. строительство объекта для конкретного клиента, которое учитывает его требования и особенности бизнеса. О распространении данной схемы свидетельствует закрытие ряда крупных сделок: 30 000 кв. м в ПСК «Родники» для компании «Книжный лабиринт» (покупка), 18 600 кв. м в СК «Холдинг Строй» для «Глобус Групп» (аренда), а также 16 000 кв. м в СК «Тушино Пиво» для «Exist» (покупка).

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

Объект	Шоссе	км. от МКАД	Направление	Площадь, тыс. кв. м	Класс
Reven Падиково, 1-я очередь А	Новорижское	26	Северо-Запад	67	A
Технопром Бритово, II – очередь, блок 3	Новорязанское	30	Юго-Восток	45	A
Сыновко ЛК, Корпус 3	Симферопольское	30	Юг	25	A
Никка/Leedo СК	Новорязанское	8	Юго-Восток	22,5	A
М 4, ИП	Каширское	12	Юг	12	A
Южные ворота ЛП, III-очередь,	Каширское	30	Юг	9	A

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

Спрос на качественные склады с развитой инфраструктурой и логистикой будет оставаться на высоком уровне. В следующем году компании, смогут выбирать объекты с оптимальным местоположением и наилучшей инфраструктурой.

Стратегически расположенные складские комплексы окажутся в самом выигрышном положении. Будут востребованы и объекты с возможностью расширения площадей (с опцией built-to-suit). Уровень свободных площадей в 2015 году может колебаться в зависимости от соответствия логистическим стандартам в пределах 3,5%-30%.

В 2015 году к вводу в эксплуатацию заявлено порядка 1 млн. кв. м качественных складских площадей.

Планируется запуск таких объектов, как:

- "PNK Чехов 3",
- вторая фаза логопарка "Север 2",
- корпуса 1 и 3 в "PNK-Бекасово",
- вторая фаза в логопарке "Киевское 22",
- вторая фаза в логопарке "Новая Рига" и др.

С учетом экономической ситуации, темпов строительства, заморозки и возможного переноса сроков ввода некоторых логистических комплексов, фактический объем нового строительства не превысит 700 тыс. кв. м.