



ПИСЬМА ДЕДУШКЕ МОРОЗУ

Итоги года на рынке складской и индустриальной недвижимости
2013



**ДЕДУШКА
МОРОЗ, ХОЧУ
ПОБЛАГОДАРИТЬ
ТЕБЯ ЗА ТО, ЧТО
СТАВКИ АРЕНДЫ
В НАШЕМ ГОРОДЕ
ДОСТИГЛИ ОТМЕТКИ
130 \$/М²/ГОД. ПРОСЯ
ТЕБЯ ОБ ЭТОМ ГОД
НАЗАД, ПОЧТИ НА
ЭТО НЕ НАДЕЯЛСЯ.**

Девелопер складского комплекса
в г. Екатеринбурге

О развитии региональных рынков

Важным событием на рынке качественной складской недвижимости России в 2013 году стало увеличение активности в региональных городах. Наиболее привлекательные среди них – Екатеринбург, Новосибирск, а также Краснодар и Ростов-на-Дону. На эти четыре города в текущем году пришлось более 80% от всего объема поглощения в региональных городах (без учета московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области). В настоящее время активно запрашиваются складские комплексы в Самаре, однако складской рынок города характеризуется низкой долей вакантных площадей, и на данный момент ведется активное строительство только одного объекта класса А. Важно отметить начало развития рынка качественной складской недвижимости в дальневосточном регионе страны. Так, в 2014 г. к вводу в эксплуатацию запланировано около 50 тыс. м² в логпарке «М60». При этом наличие спроса на современные складские комплексы в этом регионе позволяет ожидать заполнения проектов арендаторами еще на этапе строительства.

Традиционно, основной спрос (около 70%) на региональные складские площади предъявляют торговые компании.

Рост спроса на складские помещения в городах с низкой долей вакантных площадей приводит к увеличению ставок аренды.

О географии складского рынка московского региона

Основными трассами, через которые идет грузопоток являются Симферопольское шоссе, а также трасса «Москва-Дон» на юге Московской области и Ленинградское шоссе на севере. При этом основной объем предложения всегда был сосредоточен на южных (юг, юго-запад и юго-восток) направлениях. Там располагается в 2 раза больше площадей, чем на севере

(север, северо-запад и северо-восток) области. При этом в настоящее время именно в северной части Подмоскovie ведется активное строительство качественных объектов, и на 2014 год к вводу заявлено порядка 930 тыс. м² – больше половины от общего объема предполагаемого годового ввода. Но даже несмотря на это в 2014 году географическая концентрация площадей все равно останется прежней.

О транспортной ситуации в московском регионе

Уходящий год наглядно показал, к каким изменениям на рынке складской недвижимости могут привести изменения в транспортном регулировании. Так, 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 дистрибуционного центра несколько городов, напротив, были заинтересованы в складах в районе Московского Малого кольца.

Ожидаемое строительство ЦКАД должно разгрузить многие направления и улучшить транспортную ситуацию, однако пока сложно предсказать сроки окончания реализации этого проекта.

По нашему мнению, строительство платных дорог в ближайшей перспективе практически не окажет влияния на рынок, поскольку в большинстве случаев компании-владельцы грузового транспорта будут использовать бесплатные трассы во избежание увеличения транспортных издержек. Исключение могут составить компании, для которых крайне важна скорость и регулярность поставки товаров.

Улучшение транспортной ситуации приводит к изменениям на рынке складской недвижимости с некоторым временным лагом – в 2–3 года. Однако уже сейчас выросли в цене участки, расположенные у шоссе, которые активно реконструируются. Наиболее востребованными направ-

**ЗДРАВСТВУЙ, ДЕДУШКА
МОРОЗ! ПИШЕТ
ТЕБЕ КОНСУЛЬТАНТ
ДЕПАРТАМЕНТА
СКЛАДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
КОМПАНИИ KNIGHT
FRANK. В ЭТОМ ГОДУ
МЫ ПРОДАЛИ И СДАЛИ
В АРЕНДУ БОЛЬШЕ
ПОЛУМИЛЛИОНА
ПЛОЩАДЕЙ. СДЕЛАЙ,
ПОЖАЛУЙСТА, ТАК,
ЧТОБЫ В СЛЕДУЮЩЕЙ
ГОДУ БЫЛО НЕ
МЕНЬШЕ!**



**ДОРОГОЙ ДЕДУШКА
МОРОЗ! ХОЧУ
ПОПРОСИТЬ ТЕБЯ
О ТОМ, ЧТОБЫ В
СЛЕДУЮЩЕМ ГОДУ
НАШЛИСЬ АРЕНДАТОРЫ
ИЛИ ПОКУПАТЕЛИ НА
ВСЕ ВОЗВОДЯЩИЕСЯ
ПЛОЩАДИ НА
«БЕТОНКЕ» НА СЕВЕРЕ
МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ. А ТО МНОГО
НАС ТУТ РЯДОМ...**

Девелопер складского
комплекса в северной части
Московской области

лениями со стороны арендаторов и покупателей складов являются Ленинградское шоссе, а также южные и юго-западные направления: Минское, Киевское, Симферопольское и трасса М4 «Москва-Дон».

О спросе на складские площади

Объем поглощения качественных площадей на рынке складской недвижимости московского региона достиг очередного исторического рекорда: в течение 2013 года было арендовано и куплено почти 1,5 млн м². Общий объем сделок по России составил порядка 1,9 млн м², при этом объем поглощения складских площадей в Санкт-Петербурге составил около 18% от общего объема сделок на российском рынке, а на региональные города страны пришлось около 12%.

Почти 44% совершенных сделок в московском регионе – это сделки с блоками площадью более 40 тыс. м². Средний размер сделки в московском регионе вырос до 18 тыс. м² против 11 тыс. м² в 2011 году и 13 тыс. м² в 2012 году. Объем сделок по покупке качественных площадей конечными пользователями почти в 2 раза больше, чем в предыдущем году, и составляет почти 600 тыс. м² по всей России (около 400 тыс. м² из них – в московском регионе). Стоит отметить, что такое увеличение произошло за счет большого размера сделок, их количество при этом практически не изменилось по сравнению с 2012 годом.

Активность в части аренды и приобретения складских площадей в основном демонстрировали крупные торговые компании (операторы online и offline торговли, дистрибьюторы), в меньшей степени – производители. Пользователи складов становятся более избирательными: у большинства арендаторов есть строгий набор предъявляемых к складу требований, удовлетворение которых позволяет им лучше оперировать на складе и снижать собственные издержки. С большей тщательностью арендаторы подходят к

составлению договоров. Формат build-to-suit остается востребованным теперь не столько по причине дефицита спекулятивного предложения, сколько ввиду удобства для пользователя. Доля таких сделок в 2013 году составила около 20%.

О балансе рынка складской недвижимости

На протяжении последних 2-х лет доля вакантных складских площадей в московском регионе не поднималась выше 2%. Сейчас рынок находится в сбалансированном состоянии: арендаторы и покупатели имеют возможность выбора складов в высокой стадии готовности, однако выбор все еще довольно ограничен, и собственники пока не идут на значительные уступки по ставкам аренды и ценам покупки. В следующем году мы ожидаем сокращения спроса до уровня 1 млн м². При этом объем ввода в эксплуатацию будет находиться на рекордно высоких отметках: на 2014 год заявлено к строительству около 1,7 млн м² качественных складских объектов, из которых, по нашим оценкам, будут построены и введены в эксплуатацию порядка 950 тыс. м². Однако вероятнее всего доля вакантных площадей вырастет не выше 5%, поскольку примерно пятая часть запланированных объектов уже арендована или приобретена в собственность конечными пользователями.

Вместе с тем возможно появление отдельных географических зон, где ситуация может отличаться от средней по рынку. Как, например, в северном направлении, где будет введено в эксплуатацию порядка 45% от всех строящихся складских помещений.

О коммерческих условиях

Запрашиваемые ставки аренды оставались стабильными в течение года – на уровне 135–140 \$/м²/год. При росте курса доллара по отношению к рублю мы, вероятнее всего, увидим сокращение номинированных в долларах арендных ставок до



**УВАЖАЕМЫЙ ДЕД
МОРОЗ! ХОЧУ
ПОПРОСИТЬ ТЕБЯ
ПОСПОСОБСТВОВАТЬ
ТОМУ, ЧТОБЫ В
НАСТУПАЮЩЕМ
2014 ГОДУ
МНЕ УДАЛОСЬ
РЕАЛИЗОВАТЬ ПРОЕКТ
СТРОИТЕЛЬСТВА
СКЛАДСКОГО
КОМПЛЕКСА. К
СОЖАЛЕНИЮ, МОЙ
УЧАСТОК ОКАЗАЛСЯ НА
ПРИСОЕДИНЕННОЙ К
МОСКВЕ ТЕРРИТОРИИ
МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ...**

Заранее благодарен,
Владелец участка

уровня 130–135 \$/м²/год. При этом стоит отметить, что становится больше рублевых договоров аренды.

Стала заметна дифференциация ставок в зависимости от местоположения объекта: в начале года мы наблюдали значительный рост ставок на склады в непосредственной близости от МКАД. Кроме того, в зависимости от направления ставки могут отличаться на 10–15%: транспортная ситуация на восточных трассах сложнее, чем на севере и юге. Однако строительство новых трасс и расширение существующих уже сейчас оказывает определенное влияние, и многие направления, становятся более востребованными с улучшением транспортной ситуации (как Новорязанское направление, например).

Об инвестициях в складскую недвижимость

Растет интерес российских владельцев крупнейшего частного капитала к инвестициям в складскую недвижимость. Объем инвестиций за прошедший год вырос почти в два раза – до уровня \$1,2 млрд. Рекордно высокие объемы поглощения, дефицит готовых к въезду объектов, повышение качества строительства, а также стабильный рост ставок аренды делают складские объекты все более привлекательным инвестиционным продуктом. В 2013 году 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.

О рынке логистических услуг

В этом году заполняемость площадей логистических операторов значительно выросла: у основных операторов практически не осталось свободных площадей, трудно найти объем более 2000 паллетомест. Однако логистические операторы по-прежнему проявляют осторожность в части спекулятивной аренды площадей. Также рынок увидел несколько примеров, когда компании арендовали складские площади, а затем приглашали к сотрудничеству логистическую компанию.

О «Новой Москве»

На рынке земельных участков, расположенных на территории «новой Москвы» по-прежнему сохраняется неопределенность, хотя ситуация постепенно улучшается. Утверждение Генерального плана развития Москвы с учетом присоединенных территорий ожидается только в 2014 году, а градостроительная комиссия по согласованию строительства на присоединенных территориях пока не сформирована. Таким образом, строительство новых объектов затруднено, и достраиваются те, строительство которых было запланировано до расширения границ города.

Наличие серьезных сложностей с получением разрешений на строительство объектов на землях присоединенных территорий привело к откладыванию решений о приобретении там участков. Ряд игроков предпочитали переориентироваться на участки, расположенные в Московской области.