



Складская недвижимость. Россия

Основные показатели рынка в I полугодии 2014 г.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем предложения, млн кв. м	16,4
Новое строительство, тыс. кв. м	850,0
Новое строительство на региональном рынке (не включая Москву и Санкт-Петербург), тыс. кв. м	127,3
Общее поглощение, тыс. кв. м	716,5
Поглощение на региональном рынке, тыс. кв. м	293,2
Уровень вакантных помещений, %	2,7%
Ставка аренды* (не включая Москву и Санкт-Петербург), класс А, \$/кв. м/год	97-126
Средняя цена продажи, \$/кв. м	1 230

Предложение

Первая половина 2014 г. охарактеризовалась увеличением объемов ввода новых площадей: всего за этот период было построено 850 000 кв. м складской недвижимости, что на 44% больше аналогичного показателя 2013 г.

Более 80% всего объема нового строительства составляют складские комплексы, расположенные в Московской и Ленинградской областях, тем не менее на долю региональных объектов приходится 15%, что составляет почти 130 000 кв. м. Наибольшая доля помещений, построенных в первом полугодии 2014 г. за пределами Московской и Ленинградской областей, находилась в Воронеже, Ростове-на-Дону и Челябинске.

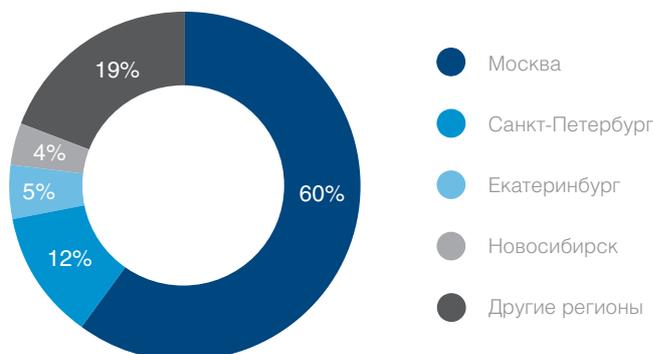
Таким образом, по итогам первого полугодия общее предложение складских помещений в России достигло почти 16,4 миллионов кв. м.

Новое строительство и общее предложение, тыс. кв. м



Источник: Colliers International

Распределение общего объема предложения, %



Источник: Colliers International

Спрос

Замедление темпов роста экономики отразилось в том числе и на уровне поглощения складских помещений в России. По итогам первого полугодия 2014 г. общий объем транзакций со складской и промышленной недвижимостью в России снизился на 5% по сравнению с этим показателем первого полугодия 2013 г. и составил 716,5 тыс. кв. м.

Снижение объемов поглощения было характерно для рынков Московской и Ленинградской областей, в то время как спрос на региональные склады вырос в 4,5 раза. Таким образом, по итогам первой половины 2014 г. доля региональных складов в общем объеме поглощения превысила 40%, в сравнении с 9% в первом полугодии 2013 г.

Основной спрос на складскую недвижимость на региональных рынках формируют торговые сети и дистрибьюторы, на их долю приходится почти 70% сделок. Еще 23% сделок закрывается с компаниями-производителями. Тем временем логистические операторы пока с осторожностью выходят на региональные рынки, их доля в общем поглощении составляет менее 10%.

Вакантные площади и ставки аренды

Рынок складской недвижимости России по-прежнему остается дефицитным, средний уровень свободных площадей составляет 2,7%. Тем не менее в отдельных регионах наблюдается большое отклонение от среднего по России показателя: диапазон доли свободных площадей составляет 0-18%.

Сразу в нескольких регионах — Екатеринбурге, Казани, Омске, Перми, Туле и Челябинске — по итогам первого полугодия 2014 г. свободных помещений не осталось, кроме того, в Нижнем Новгороде и Рязани доля вакантных площадей опустилась ниже 1%. В Москве, Новосибирске и Воронеже уровень свободных помещений близок к дефицитной отметке и составляет 3,1%, 2,2% и 2,8% соответственно. В то же время в Санкт-Петербурге и Ростове-на-Дону доля вакантных площадей составляет 4,2% и 4,6%, что соответствует сбалансированному состоянию рынка недвижимости. При этом в двух регионах — Самаре и Краснодаре — по-прежнему наблюдается высокий уровень свободных помещений: по итогам первого полугодия он составляет 7% в Самаре и 18% в Краснодаре.

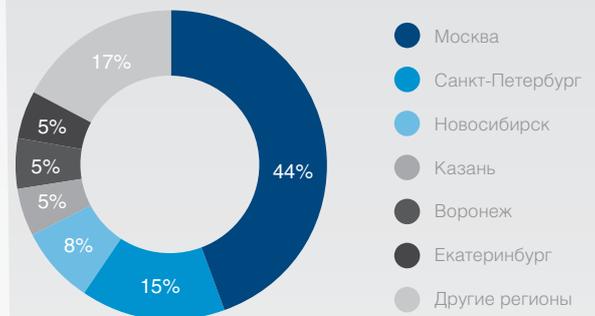
Средние запрашиваемые ставки аренды в наиболее развитых региональных центрах находятся в диапазоне \$97-126/кв. м/год.

* Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

Наиболее значимые сделки аренды на рынке складской недвижимости России в I полугодии 2014 г.

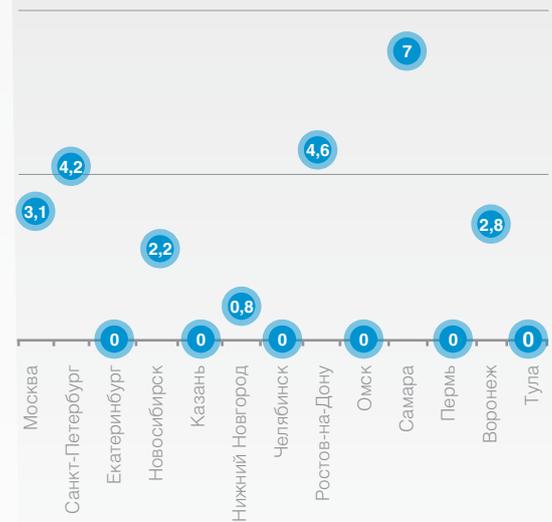
КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТ	ОБЪЕКТ
Holiday Classic	50 000	«PNK-Толмачево»	Новосибирск
X5 Retail Group	33 500	«ВЛК»	Воронеж
X5 Retail Group	30 200	A2 Logistic	Ростов-на-Дону
Confidential	30 000	ЛП «Быково», корп. Л	Москва
Bubble Gum	24 000	«Томилино»	Москва
ED Logistic	20 000	«ССТ-Бритово»	Москва
«Дикси»	16 700	«Логоцентр»	Челябинск

Распределение поглощения, %



Источник: Colliers International

Динамика доли свободных площадей, %



Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

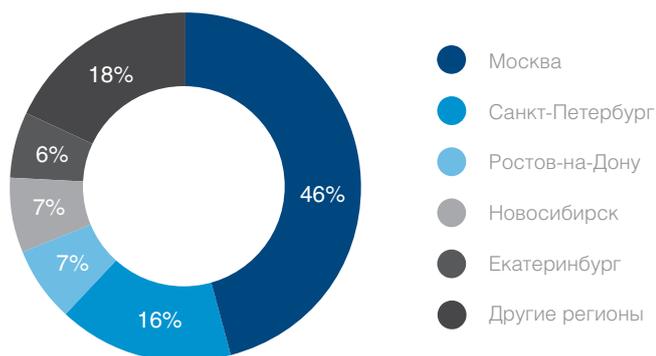
Во второй половине 2014 г. к вводу в эксплуатацию ожидается еще примерно 1,7 миллиона кв. м качественных складских площадей.

В географическом распределении строящихся помещений лидирует Подмосковье: здесь возводится 46% всех заявленных к вводу площадей. Еще 16% строится в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Остальные 38% заявленных помещений распределены между другими регионами страны. При этом наибольший ввод складской и индустриальной недвижимости ожидается в Новосибирске (104 800 кв. м) и Екатеринбурге (90 000 кв. м).

Таким образом, по итогам 2014 г. общий объем нового предложения в России может составить более 2,5 миллионов кв. м, что почти в 2 раза превышает показатели прошлого года. При этом общая площадь нового предложения за пределами Московской и Ленинградской областей увеличится в 2,5 раза. Данная тенденция поддерживается активным развитием торговых операторов в регионах. Вместе с тем крупные региональные сети зачастую сами строят помещения под размещение своих распределительных центров. К числу наиболее активных в этом сегменте сетей относится «Магнит», которая планирует построить еще более 150 000 кв. м складских помещений в разных регионах страны.

При развитии в регионах торговые сети предпочитают возводить многотемпературные склады, включающие склады-холодильники и склады-морозильники. В качестве примеров можно привести сети «Дикси», арендовавшую склад в Челябинске, и X5 Retail Group, арендовавшую помещения по системе built-to-suit в Воронеже и Ростове-на-Дону.

Планы по вводу складских площадей в России до конца 2014 г., %



Источник: Colliers International

Наиболее значимые складские комплексы в регионах России

ГОРОД	НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, КВ. М
Введенные в эксплуатацию в I полугодии 2014			
Воронеж	Распределительный центр	«Магнит»	40 000
Ростов-на-Дону	A2 Logistic, 1-я очередь	«A2»	30 600
Челябинск	«Логоцентр», 1-я очередь	«Логоцентр»	30 000
Ожидаемые к вводу в эксплуатацию до конца 2014			
Екатеринбург	«Логистический комплекс RED», 1-я очередь	RED	60 000
Ростов-на-Дону	Распределительный центр	«Магнит»	60 000
Рязань	«Универсальный складской комплекс»	«Рязанская Логистическая Компания»	50 000
Новосибирск	Распределительный центр	«Магнит»	40 000–60 000
Новосибирск	«PNK-Толмачево»	PNK Group	48 800
Уфа	«Логопарк Сигма», 2-я очередь	Accent Real Estate Investment Managers	45 000
Пермь	Распределительный центр	«Магнит»	44 600

485 офисов в 63 странах на 6 континентах

США: 146

Канада: 46

Латинская Америка: 25

Тихоокеанский регион,

Азия: 186

Европа, Ближний восток,

Африка: 84

\$2,1

млрд

годовой доход

135,8

млн кв. м

в управлении

15 800

профессионалов

Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10
«Башня на Набережной», блок С, 52-й этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Вольнский пер., д. 3

Тел. +7 812 718 36 18



colliers.com

Николай Казанский

Управляющий партнер

Nikolay.Kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин

Директор по развитию бизнеса

Vladimir.Sergunin@colliers.com

Владислав Рябов

Партнер, региональный директор департамента складской
и индустриальной недвижимости, земли

Vladislav.Ryabov@colliers.com

Анна Никандрова

Региональный директор департамента торговой недвижимости

Anna.Nikandrova@colliers.com

Станислав Бибик

Исполнительный директор департамента рынков капитала

Stanislav.Bibik@colliers.com

Саян Цыренов

Директор департамента рынков капитала

Sayan.Tsyrenov@colliers.com

Элеонора Богданова

Директор департамента офисной недвижимости

Eleonora.Bogdanova@colliers.com

Вера Зименкова

Директор департамента по работе с корпоративными клиентами

Vera.Zimenkova@colliers.com

Франсуа Нонненмашер

Директор отдела по представлению интересов арендаторов

Francois.Nonnenmacher@colliers.com

Марина Толстошеева

Региональный директор, руководитель департамента
управления недвижимостью

Marina.Tolstosheeva@colliers.com

Екатерина Подлесных

Руководитель отдела street retail

Ekaterina.Podlesnykh@colliers.com

Дмитрий Романов

Директор департамента оценки

Dmitry.Romanov@colliers.com

Юлия Горлова

Директор департамента консалтинга

Yulia.Gorlova@colliers.com

Ольга Козлитина

Директор департамента маркетинга и PR

Olga.Kozlitina@colliers.com

Владислав Николаев

Руководитель отдела консалтинга торговой недвижимости

Vladislav.Nikolaev@colliers.com

Диана Решетилова

Руководитель департамента аналитики

Diana.Reshetilova@colliers.com

Андрей Косарев

Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге

Andrey.Kosarev@colliers.com

Copyright © 2014 Colliers International.

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убыток, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

20 лет
в России



Accelerating success.