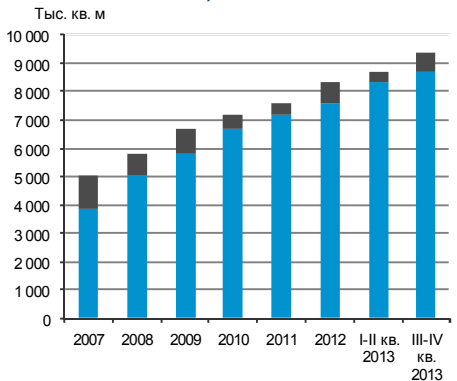


Складская недвижимость

Основные показатели рынка, II кв. 2013

Общий объем предложения	8,71 млн кв. м
Поглощение	600 000 кв. м
Уровень вакантных помещений	0,32%
Ставка аренды, класс А	135-140 \$/кв. м/год

ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, КЛАССЫ А И В



■ Общее предложение (начало отчетного периода)
 ■ Новое строительство
 Источник: Colliers International

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

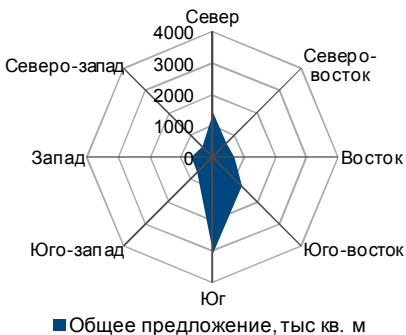
- Во II квартале 2013 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 230 000 кв. м складской недвижимости. Таким образом, общий объем складских помещений, построенных за первую половину 2013 г., на 16% превысил аналогичный показатель 2012 г. и составил 390 000 кв. м.
- Большая часть новых комплексов была введена в эксплуатацию на юго-западе, где закончилось строительство трех новых зданий в составе комплекса «ПНК-Внуково», на юго-востоке, где были возведены новые корпуса в логпарке «Быково» и комплексе Springs Park, а также на юге, где добавились новые очереди в «Южном Логистическом Терминале» и «Южных Вратах».

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В I ПОЛУГОДИИ 2013 г.

Объект	Девелопер	Площадь, кв. м
«ПНК-Внуково», корп. 3, 8, 9	PNK Group	101 014
ЛП «Быково», корпус Т	«Инфрастрой Быково»	61 550
«Южный Логистический Терминал», 3-я очередь	Raven Russia	47 720
Индустриальный Парк «Восточный», здание 4	Raven Russia	36 240
«Ногинск»	«Виарона»	26 832
«Лесной Городок»	«Виарона»	26 600
«Южные Врата», 3-я очередь	Radius Group	20 389

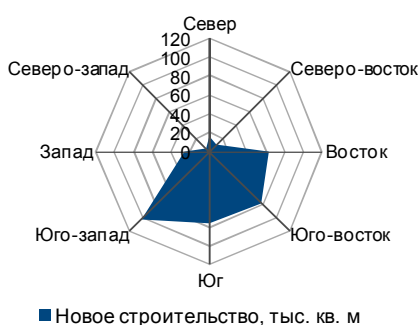
Источник: Colliers International

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ПОДМОСКОВЬЯ В I ПОЛУГОДИИ 2013 г.



Источник: Colliers International

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ПОДМОСКОВЬЯ В I ПОЛУГОДИИ 2013 г.



Источник: Colliers International

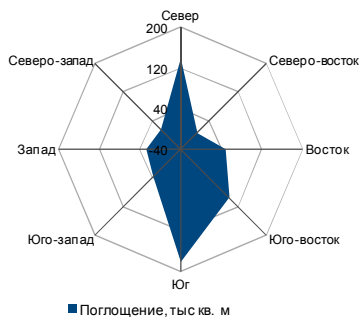
СПРОС

- I полугодие 2013 г. также характеризовалось увеличением спроса на складскую недвижимость. За этот период было сдано в аренду и продано на 12% больше складских помещений, чем в первой половине 2012 г., или примерно 600 000 кв. м.
- В условиях острого дефицита готовых складских помещений арендаторы все чаще рассматривают строящиеся и «built-to-suit» проекты. Общий объем таких сделок вырос в 2,5 раза по сравнению с I полугодием 2012 г.
- Треть складских помещений, реализованных в Московской области, пришлось на южное направление. Еще четверть была сдана в аренду и продана на севере Подмосковья. На третьем месте находился юго-восток Московского региона, доля которого составила 17% в общем объеме поглощения. Существенная часть реализованных площадей – 87% – находилась в радиусе 7,5-45 км от МКАД.
- Традиционно значительная часть поглощения пришлось на компании секторов торговли и производства товаров повседневного спроса, суммарная доля которых составила 65%. Большой спрос наблюдался и со стороны логистических операторов – 26% в общем объеме поглощения.

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ

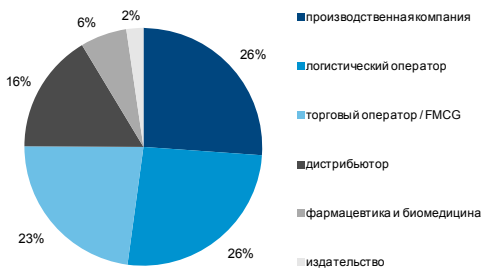
- Дефицит складских помещений в Московском регионе усилился: к середине 2013 г. уровень вакантных помещений в целом по сегменту составил 0,32%. Доля свободных площадей класса А составила 0,27%, класса В – 0,45%.
- Нехватка готовых качественных складских помещений ощущалась во всех географических сегментах Московской области. Доля свободных площадей на разных направлениях Подмосковья не превышала 1%. Даже на юго-западе, юго-востоке и юге, где было введено больше всего новых складских помещений, уровень вакантных площадей составил 0,3%, 0,1% и 0,5% соответственно. Аналогичная ситуация наблюдалась и на разном расстоянии от Москвы: доля свободных площадей в зависимости от удаленности от МКАД не превышала 0,5%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПОГЛОЩЕНИЯ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ПОДМОСКОВЬЯ В I ПОЛУГОДИИ 2013 Г.



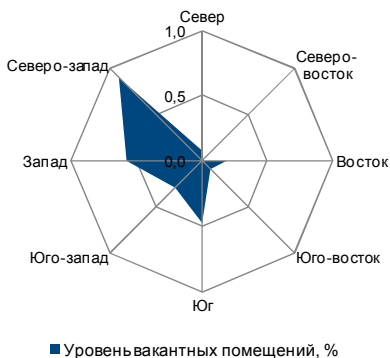
Источник: Colliers International

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПРОФИЛЯМ АРЕНДАТОРОВ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ В I ПОЛУГОДИИ 2013 Г.



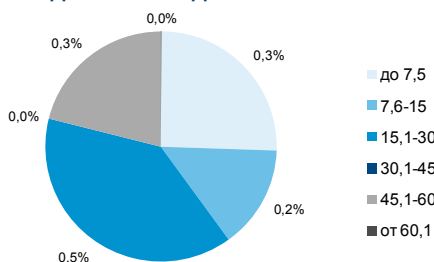
Источник: Colliers International

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ УРОВНЯ ВАКАНТНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ПОДМОСКОВЬЯ В I ПОЛУГОДИИ 2013 Г.



Источник: Colliers International

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ УРОВНЯ ВАКАНТНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО УДАЛЕННОСТИ ОТ МКАД В I ПОЛУГОДИИ 2013 Г.



Источник: Colliers International

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ И ПОКУПКИ В I ПОЛУГОДИИ 2013 Г. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Арендатор/покупатель	Объект	Местоположение	Арендуемая площадь, кв. м
«ИКЕА»	«Север» Логопарк	Ленинградское ш., 35 км от МКАД	71 800
«ТВИН»	ЛП «Быково»	Новорязанское ш., 19 км от МКАД	41 878
«Ориола»	«Южные Врата»	Каширское ш., 30 км от МКАД	30 086
«В7 Склад»	«Лесной Городок»	Минское ш., 19 км от МКАД	27 300
«Юлмарт»	«Северное Домодедово»	Каширское ш., 11 км от МКАД	22 600
Univeg Logistics	ЛП «Быково»	Новорязанское ш., 19 км от МКАД	20 981
«Эльдорадо»	«Север» Логопарк	Ленинградское ш., 35 км от МКАД	19 696
Торговый оператор	«ПНК-Чехов»	Симферопольское ш., 49 км от МКАД	13 000*
ID Logistics	«Ногинск Восточный» Логопарк	Горьковское ш., 40 км от МКАД	12 372
«Холодильник.ру»	«Михайловская Слобода»	Новорязанское ш., 20 км от МКАД	12 000
Кафе быстрого обслуживания	«Массив»	Ленинградское ш., 5 км от МКАД	10 144*

* Сделка купли/продажи

Источник: Colliers International

СТАВКИ АРЕНДЫ

- Во II полугодии 2013 г. средние запрашиваемые ставки аренды в классе А находились на уровне \$135-140/кв. м/год, не включая НДС и эксплуатационные расходы. Складские помещения класса В предлагались по ставкам \$120-125/кв. м/год.
- Рост арендных ставок в первой половине 2013 г. оказался незначительным благодаря большому количеству сделок предварительной аренды/продажи складских помещений, а также снижению курса рубля по отношению к американскому доллару, которое составило 7,7% по сравнению с концом 2012 г.

СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ

- Во II полугодии к вводу в эксплуатацию заявлено примерно 600 000 кв. м качественных складских помещений. Таким образом, общий объем введенных в 2013 г. площадей может достигнуть 900 000 кв. м, превысив показатель 2012 г. в 1,4 раза и 2008 -2009 гг., когда предложение складских помещений пополнялось примерно на 800 000 кв. м в год.
- Основная часть складских площадей, планирующих к вводу в эксплуатацию в 2013 г., сосредоточена на юге (39%), севере (22%) и востоке (19%) Московского Региона. При этом 76% строящихся помещений сконцентрировано в радиусе 15-60 км от МКАД.
- Дефицит качественного предложения послужил стимулом для активизации застройщиков. В I полугодии 2013 г. было заявлено несколько складских комплексов от 10 000 до 50 000 кв. м со сроками ввода в эксплуатацию до конца года, а также прозвучали планы строительства крупных проектов свыше 50 000 кв. м со сроками ввода в эксплуатацию в 2014 г. и последующие годы.
- По оценкам специалистов Colliers International данная тенденция продолжится, и в течение II полугодия мы услышим о новых интересных проектах.

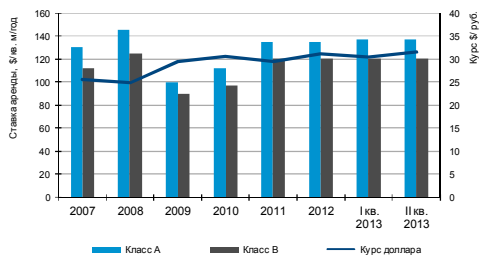
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТРОЯЩИХСЯ ПОМЕЩЕНИЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ПОДМОСКОВЬЯ



■ Объем нового строительства, III-IV кв. 2013, тыс. кв. м

Источник: Colliers International

ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ



* Без учета эксплуатационных платежей и НДС

Источник: Colliers International

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

- Увеличение объема нового строительства в 2013 г. до докризисного уровня не повлечет за собой ослабления дефицита предложения складской недвижимости, так как основная часть возводимых помещений уже сдана в аренду либо продана. К середине 2013 г. нереализованными оставались лишь 40% площадей в строящихся комплексах. Принимая во внимание высокий спрос на качественную складскую недвижимость, мы считаем, что эти 40% свободных помещений будут поглощены до ввода в эксплуатацию. В итоге существующий дефицит предложения на складском рынке Московской области сохранится и будет способствовать усилению позиций собственников и девелоперов складской недвижимости в переговорном процессе.
- Обострение дефицита предложения качественных складских помещений в Московской области будет стимулировать дальнейший рост запрашиваемых арендных ставок. Сдерживающим фактором может стать ослабление курса российского рубля по отношению к американскому доллару, если оно сохранится.

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ОЖИДАЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ВО II ПОЛУГОДИИ 2013 г.

Объект	Девелопер	Площадь, кв. м
«ПНК-Чехов»	PNK Group	169 000
«Север» Логопарк	«Каравелла»	110 225
«Вешки»	«Истра Логистик»	70 000
ЛП «Быково»	«Инфрастрой Быково»	61 550
«Обухово»	«Атлант»	61 100
«Томилино»	«ТЛК»	46 300
«Южные Врата»	Radius Group	30 000

Источник: Colliers International