

## Складская недвижимость

### Основные показатели рынка, I кв. 2013

Общий объем предложения	8,47 млн кв. м
Поглощение	240 000 кв. м
Уровень вакантных помещений	0,95%
Ставка аренды, класс А	135-140 \$/кв. м/год

### ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, КЛАССЫ А И В

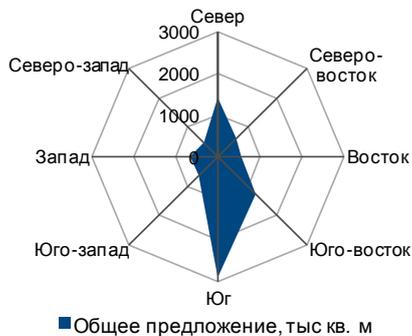


Источник: Colliers International

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- В I квартале 2013 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 160 000 кв. м складской недвижимости, что на 32% меньше, чем в I квартале 2012 г. Тем не менее, если сравнить данный результат с показателями прошлых лет, можно увидеть, что он соответствует традиционным для I квартала объемам ввода новых помещений.
- Основная часть введенных в эксплуатацию площадей в Подмоскowie прихлась на новые очереди в уже существующих комплексах: «Инфрастрой Быково» и «Springs Park» на юго-востоке, «ПНК-Внуково» на юго-западе. В других направлениях Московского региона прирост складской недвижимости оказался незначительным. Весь объем нового строительства сфокусировался в радиусе 10-25 км от МКАД.
- Таким образом, к концу I квартала 2013 г. общая площадь качественных складских помещений в Московском Регионе составила 8,47 млн кв. м.
- Почти половина существующего складского предложения сосредоточена на юге и юго-востоке Московской области с преобладающей долей юга. Также в структуре предложения выделяется север Подмоскowie, где находится 16,5% складских помещений.
- Более 85% качественных складских площадей сосредоточено в радиусе 30 км от МКАД. При этом основная их часть расположена за 7,6 км от Московской кольцевой автодороги. Складские помещения на этой удаленности от МКАД, с одной стороны, позволяют арендаторам находиться недалеко от Москвы, с другой стороны, обеспечивают коммерческую привлекательность проектам благодаря более доступным ценам на землю по сравнению с прилегающими к МКАД участками.

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ПОДМОСКОВЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2013 Г.



Источник: Colliers International

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ПОДМОСКОВЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2013 Г.



Источник: Colliers International

### НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В I КВАРТАЛЕ 2013 Г.

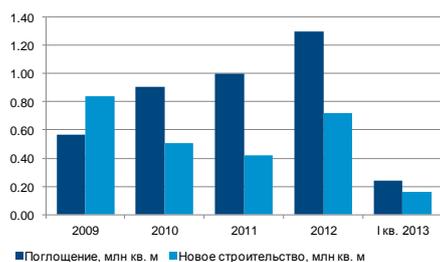
Объект	Девелопер	Площадь, кв. м
«Инфрастрой Быково», корпус Т	«Инфрастрой Быково»	61 550
«ПНК-Внуково»	PNK Group	47 896
Springs Park, фаза 3	«Племзавод Родники»	16 000
«Вентура», 3-я очередь	«Вентура»	10 727

Источник: Colliers International

### СПРОС

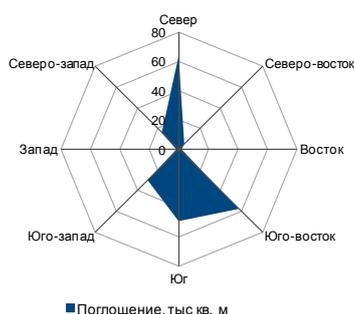
- В течение I квартала 2013 г. было сдано в аренду и продано примерно 240 000 кв. м качественных складских помещений, что почти в 1,5 раза больше аналогичного показателя 2012 г. Доля проданных помещений в I квартале снизилась почти в 3 раза по сравнению с аналогичным периодом 2012 г. и оказалась менее 10%.
- Спрос на складские помещения в I квартале 2013 г. на 81% был сформирован торговыми операторами, дистрибьюторами и логистическими операторами. Эта ситуация полностью отвечает тенденциям 2012 г. Активное развитие торговых сетей обеспечивает высокий спрос на складскую недвижимость.
- В условиях острого дефицита качественных складских помещений арендаторы старались занимать большие площади. Эту особенность демонстрирует структура поглощения складской недвижимости в I квартале 2013 г.: 63% сделок в общем объеме реализованных помещений пришлось на блоки площадью от 10 000 кв. м. Похожая ситуация наблюдалась и в I квартале 2012 г.
- Основной объем поглощения в I квартале 2013 г. распределился между северным, юго-восточным и южным направлениями Московского региона. Суммарно здесь было реализовано 76% складских площадей.

### ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ПОГЛОЩЕНИЯ И НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



Источник: Colliers International

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПОГЛОЩЕНИЯ ПО НАПРАВЛЯНИЯМ ПОДМОСКОВЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2013 Г.



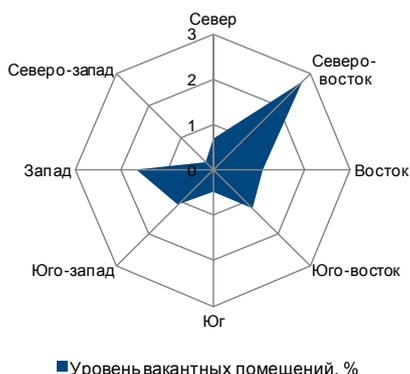
Источник: Colliers International

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



Источник: Colliers International

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ УРОВНЯ ВАКАНТНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО НАПРАВЛЯНИЯМ ПОДМОСКОВЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2013 Г.



Источник: Colliers International

- Наибольшим спросом традиционно пользовались складские помещения в радиусе 30 км от МКАД – 70% поглощения пришлось именно на эту зону. При этом 37% складских помещений было арендовано и куплено в радиусе 15,1-30 км от МКАД.

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

Арендатор/покупатель	Объект	Местоположение	Арендуемая площадь, кв. м
Конфиденциальный арендатор	«Инфрастрой Быково»	Новорязанское ш., 19 км от МКАД	41 878
GlobalLogisticProjects	«Логопарк Север»	Ленинградское ш., 35 км от МКАД	18 300
Торговый оператор	«ПНК-Чехов»	Симферопольское ш., 49 км от МКАД	13 000*
Кафе быстрого обслуживания	«Массив»	Ленинградское ш., 5 км от МКАД	10 144*

\* Сделка купли/продажи

Источник: Colliers International

### ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ

- В I квартале 2013 г. доля свободных помещений в складских комплексах Московского региона оставалась на низком уровне. В классе А она составила 0,6%, а в классе В – менее 2%.
- Уровень вакантных площадей в разных направлениях Подмосковья не превышал 3%. Наиболее остро нехватка складских помещений ощущалась на северо-западе (0,2%), юге (0,5%) и севере (0,7%) Московской области. Для этих направлений характерны следующие особенности: основная масса проектов реализуется по принципу built-to-suit, большая часть складских площадей арендуется на стадии строительства, помещения, освобождающиеся после переезда предыдущего арендатора, как правило, заполняются очень быстро.
- По итогам I квартала наблюдалось примерно равномерное распределение свободных помещений по удаленности от МКАД. В зависимости от расстояния уровень вакантных площадей варьировался в диапазоне 0-3%. Наименьшая вакантность наблюдалась в сегментах «30,1-45 км от МКАД» (0%), «до 7,5 км от МКАД» (0,2%) и «15,1-30 км от МКАД» (0,9%).
- Наибольшая вакантность – 3,1% – наблюдалась на удалении более 60 км от МКАД. Тем не менее, стоит отметить, что на протяжении нескольких кварталов она постепенно снижается.

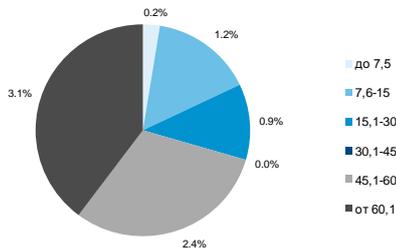
### СТАВКИ АРЕНДЫ

- Средние ставки аренды для класса А в I квартале находились на уровне \$135-140/кв. м/год, не включая НДС и эксплуатационные расходы. При этом арендные ставки на помещения, расположенные непосредственно на МКАД, могли достигать до \$200/кв. м/год. Складские помещения класса В предлагались по ставкам \$120-125/кв. м/год.

### СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ

- До конца 2013 г. к вводу в эксплуатацию ожидается еще примерно 670 000 кв. м качественных складских помещений. Подавляющее большинство строящихся объектов относится к классу А, и только 3% – к классу В. Основная доля складских помещений заявлена к вводу в эксплуатацию в III квартале 2013 г. Однако наиболее вероятно, что планируемые сроки скорректируются, и завершение строительства некоторых комплексов перенесется на конец 2013 – начало 2014 гг.

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



Источник: Colliers International

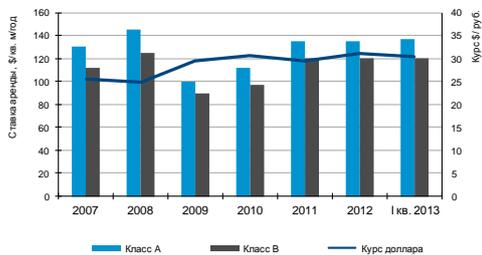
**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТРОЯЩИХСЯ ПОМЕЩЕНИЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ПОДМОСКОВЬЯ**



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

Источник: Colliers International

**ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ**



\* Без учета эксплуатационных платежей и НДС

Источник: Colliers International

- Основная часть складских площадей – 65% – возводится на юге и севере Московского региона. Строящиеся помещения на юге Подмосковья – это, как правило, новые фазы в уже существующих комплексах. Примечательно, что в I квартале по большинству из них были подписаны предварительные договора аренды или купли-продажи. В северном направлении, напротив, 84% строящихся площадей приходится на новые проекты, которые начали развиваться без предварительных договоренностей с потенциальными потребителями.
- Наибольшая доля складских помещений возводится в радиусе 15,1-30 км от МКАД, где спрос на качественные площади традиционно высокий. Кроме того, значительная доля складских помещений строится на удалении 45,1-60 км от МКАД и в радиусе до 7,5 км. Доля площадей, планируемых к вводу в эксплуатацию в радиусе 7,6-15 км от МКАД одна из самых низких и составляет 10%.
- Таким образом, к концу 2013 г. складской рынок Московского региона может увеличиться на 830 000 кв. м качественных помещений. Это меньше, чем ожидалось в конце 2012 г., почти на 30%.

**ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ**

- Перенос сроков ввода существенной доли складских помещений на 2014 г. на фоне стабильно высокого спроса позволил ряду собственников немного поднять арендные ставки, т.к. стало очевидно, что прогнозируемый рост предложения не будет реализован в том объеме, как это ожидалось в конце 2012 г. По мнению специалистов Colliers International, в условиях стабильной экономической ситуации запрашиваемые ставки аренды на складские помещения класса А к концу года могут достигнуть отметки в \$140-145/кв. м/год.
- Вступивший в силу в I квартале 2013 г. законопроект об ограничении движения большегрузного транспорта по МКАД в дневное время суток может способствовать смещению спроса в сторону складских комплексов, расположенных недалеко от Московского Малого Кольца (трасса А107) и более динамичному росту ставок в этом сегменте по сравнению с другими географическими зонами Подмосковья.
- В настоящее время на рынке складской недвижимости Московского региона сильнее всего развиты северное, южное и юго-восточное направления. Именно здесь находятся основные объекты качественной складской недвижимости, реализуется значительная доля новых проектов и фокусируется основной спрос на складские помещения. Это обусловлено несколькими причинами. Во-первых, расположением Москвы на пересечении двух транспортных мультимодальных коридоров, один из которых протянулся с севера на юг (Хельсинки – Александрополис). Во-вторых, наличием двух крупнейших аэропортов в северном и южном направлениях от столицы (Шереметьево и Домодедово). В-третьих, размещением на юге и юго-востоке Москвы большого количества промышленных предприятий. Данные факторы способствуют более динамичному развитию складского сегмента в этих трех направлениях.
- По мнению специалистов Colliers International, в ближайшие годы существенных изменений в географическом распределении складской недвижимости Московского региона не произойдет. Мы ожидаем дальнейшего укрепления позиций северного направления и продолжения активного развития юго-восточного и южного направлений. Этому способствует строительство дублера Ленинградского шоссе, реконструкция Новорязанского шоссе, а также удобное транспортное сообщение на юге Подмосковья благодаря наличию трех автомагистралей (Симферопольское шоссе, Каширское шоссе, трасса М4 «Дон»).