

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ III КВАРТАЛ 2012 ГОДА



АЛЕКСАНДР ПЕРФИЛЬЕВ
Логопарк.РУ,
директор
по развитию

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

В III квартале 2012 года в Московском регионе было введено в эксплуатацию 250 000 м², что почти в два раза превысило аналогичный показатель 2011 года (129 тыс м²). Сенсационным стал объем поглощенных площадей — компании арендовали или купили 0,5 млн м². Планируется, что до конца этого года суммарная площадь по сделкам аренды и продажи складов превысит 1 100 000 м², что на 15% больше аналогичного показателя 2011 года.

Таблица 1
**Показатели рынка складской недвижимости
Московского региона, III квартал 2012 года**

Показатель	Класс А	Класс В
Введено в эксплуатацию, м ²	250 000	0
Объем сделок аренды и продажи, м ²	500 000	
Арендные ставки, \$/м ² /год (triple net)	140	115
Суммарный объем сделок в 2012 году, м ² , прогноз	1 100 000	
Доля вакантных площадей	<1%	1,5%

Источник: Logopark.RU.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За первые три квартала 2012 года в эксплуатацию введено свыше 400 тыс. м² складских площадей класса А. При этом общее предложение складов в сегменте класса А

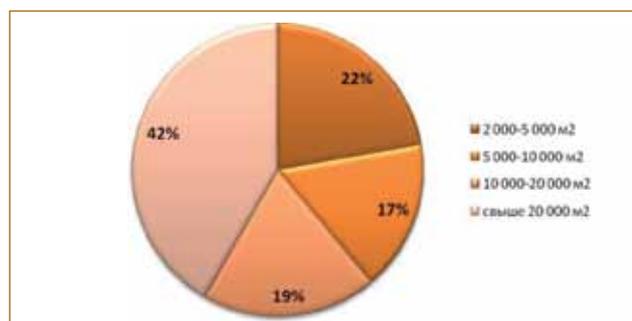


Рисунок 1
Распределение спроса по размеру запрашиваемых площадей, 2012 год

Источник: Logopark.RU.

составило 5,2 млн м², а в классе В — 1,5 млн м². Большинство объектов предлагается в аренду еще на этапе строительства, поэтому на значительную часть складов предварительные договоры аренды заключаются до ввода в эксплуатацию.

Также на рынке присутствует ряд объектов классов А и В, площадью от 8000 до 20 000 м², которые собственники выставляют на продажу. Среди этих складов есть как объекты незавершенного строительства, так и помещения, в которых уже велась операционная деятельность (вторичный рынок). Ставка продажи на такие помещения варьируется от \$1000 до 1400 за м².

Таблица 2
**Складские объекты, введенные в эксплуатацию
в III квартале 2012 года**

Проект	Направление (шоссе)	Площадь, м ²
Внуково Логистик	Боровское	60 000
ДДТ Логистик	Киевское	55 000
ЛП Дмитров	Дмитровское	61 000
South Gate, фаза II	Каширское	51 000

Источник: Logopark.RU.

Таблица 3
Складские объекты, заявленные к вводу в 2013 году

Проект	Направление (шоссе)	Площадь, м ²
ЛП Север	Ленинградское	110 000
ЛП Никольское	Дмитровское	106 000
ПНК-Чехов, фаза II	Симферопольское	100 000
Espro-Лешково	М9 Балтия	27 000
ПНК-Север	Ленинградское	100 000

Источник: Logopark.RU.

СПРОС

В III квартале 2012 года совокупная площадь сделок аренды и купли-продажи на складском рынке Московского региона составила 500 000 м². В общем объеме арендованных складов вот уже второй год подряд растет доля помещений, которые снимают логистические операторы. Это свидетельствует о том, что продолжает развиваться рынок логистических услуг, связанных с хранением грузов. По оценкам некоторых логистических компаний, объ-



Рисунок 2
Структура спроса, 2012 год

Источник: Logopark.RU.

ем хранения и обработки грузов вернулся на докризисный уровень, а ставки за услуги уже превысили уровень ставок 2007—2008 годов. Также высокую активность проявили торговые сети и компании, специализирующиеся на онлайн-торговле. Причем если до 2010 года интернет-магазины не арендовали значимых складских площадей, а в 2011 году случаи аренды были единичны, то в 2012 году доля последних в общем объеме поглощения достигла 10%. Стоит отметить, что растет и такой показатель, как размер средней арендованной площади: 42% сделок аренды и покупки были совершены со складскими помещениями площадью свыше 20 тыс. м². Еще 19% пришлось на долю сделок со складами от 10 до 20 тыс. м².

УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Доля вакантных площадей класса А в III квартале составила 1—1,5%, при этом впервые аналогичные показатели продемонстрировал и сегмент складов класса В. Эти показатели достигли пиковых 15—18% в кризис, в 2008 году, и далее ежегодно уменьшались. Уже в 2009 году уровень вакантных площадей упал до 6%, год спустя — до 5%, а в 2011 — до 2%. Доля вакантных площадей на уровне 1% параллельно с постоянно растущими объемами ввода новых складов говорит об остром дефиците качественных складских помещений в московском регионе. Учитывая практику заключения предварительных договоров и повышенный спрос, ожидать увеличения доли вакантных площадей до конца 2013 года не приходится. С высокой долей вероятности она останется на прежнем уровне — 1—1,5%.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

В III квартале 2012 года арендные ставки на складские помещения класса А находились в диапазоне \$135—150 за 1 м² в год без учета операционных расходов, платы за коммунальные услуги и НДС (triple net). При этом средняя ставка, по которым заключались договоры в этом квартале, составила \$140 за 1 м² в год. Таким образом, по сравнению с 2011 годом ставки выросли на 7%.

В сегменте складов класса В средняя ставка аренды составила \$115 за 1 м² в год.

СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ И ПРОДАЖЕ

К наиболее значимым сделкам можно отнести следующие.

Интернет-магазин одежды и обуви Wildberries.ru арендовал 23 000 м² в складском комплексе МЛП Подольск. На 15 лет подписала договор аренды с Radius Group ком-

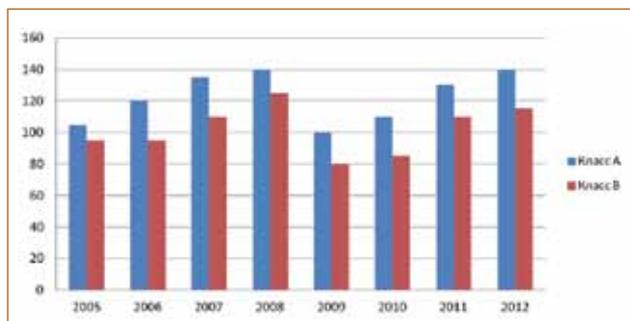


Рисунок 3
Средние арендные ставки \$/м²/год

Источник: Logopark.RU.

пания Paul Harmann AG, немецкий производитель средств гигиены и медикаментов. На арендованном в индустриальном парке South Gate пространстве будут размещены склад и производственные помещения общей площадью 20 000 м².

Из инвестиций в складскую недвижимость стоит отметить компанию «Фортекс», которая выкупила 25 000 м² в РНК-Внуково на Боровском шоссе. Кроме того, там же приобрел 22 000 м² склада один крупный российский ритейлер. Еще 58 000 м² купила компания «Национальная компьютерная корпорация». Эта сделка — одна из крупнейших в текущем году.

Финская логистическая компания Itella пролонгировала до 2019 года договоры аренды более 90 000 м² в «Логопарке Крекшино».

Очередную сделку по приобретению складского комплекса целиком провела компания Raven Russia: она купила ЛК «Шолохово», расположенный на Дмитровском шоссе. Более 45 000 м² складских площадей за \$49,75 млн продала британская Fleming Family and Partners.

Таблица 4
Наиболее значимые сделки за III квартал 2012 года

Компания	Проект	Площадь, м ²	Вид сделки
Национальная компьютерная корпорация	РНК-Внуково	58 000	покупка
Фортекс	РНК-Внуково	25 000	покупка
Кораблик	РНК-Внуково	22 500	покупка
Adidas	РНК-Чехов	60 000	аренда
Wildberries.ru	МЛП-Подольск	23 000	аренда
Paul Hartmann	South Gate	20 000	аренда

ПРОГНОЗЫ И ОЦЕНКА

Учитывая существующий дефицит складских площадей, в последнем квартале 2012 и в течение 2013 года уровень вакантных площадей останется низким. При этом в IV квартале 2012 года ставки аренды могут вырасти еще на 3—5%. Стоит отметить, что большинство проектов, заявленных к вводу в 2013 году, расположены более чем в 30 км от МКАД.

В III квартале отмечается высокая активность компаний, специализирующихся на интернет-торговле. Если в прошлом году большинство сделок этой группы арендаторов пришлось на online-подразделения крупных федеральных ритейлеров, то в 2012 году арендовали в основном сами интернет-магазины. В III квартале 2012 года на их долю пришлось более 10% от всех сделок.

Девелоперы по-прежнему игнорируют запросы крупной группы арендаторов, заинтересованной в большем количестве погрузочных доков.

Практика проектов Built-to-Suite (строительство под заказ) будет развиваться, что говорит не столько о дефиците, сколько о зрелости потребителей: они могут четко сформулировать свои запросы и готовы ждать 12—15 месяцев, чтобы получить склад, удовлетворяющий требованиям бизнеса.

Конечно, ситуация, когда склады расхватывают, как горячие пирожки, не располагает к тому, чтобы девелоперы задумывались об экономии для клиента. Однако уже сейчас, помимо ставки аренды, компании-арендаторы пристально оценивают затраты на операционное обслуживание и коммунальные услуги, поэтому арендодатели, которые внедряют более эффективные решения, в будущем получают дополнительные преимущества при маркетинге своего объекта.