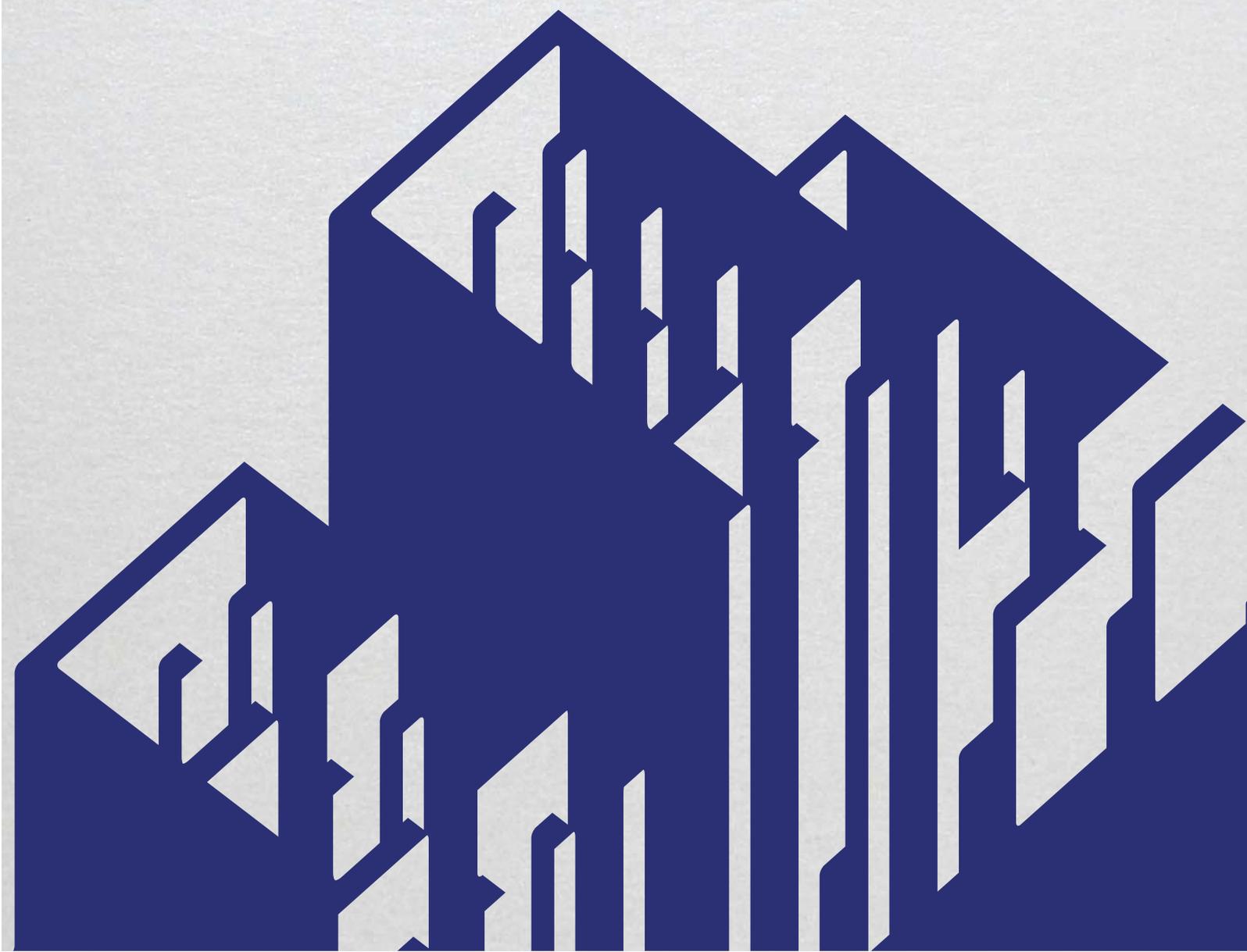




Итоги I полугодия 2014 г.
Рынок складской недвижимости
Москвы и Московской обл.



Итоги I полугодия 2014 года для рынка складской недвижимости

Первая половина 2014 года ознаменовалась замедлением спроса и повышением темпов ввода нового предложения на рынке складской и индустриальной недвижимости Московского региона. В целом, состояние данного сегмента достаточно стабильное и характеризуется высоким потенциалом, в отличие, например, от офисного сегмента.

Во II квартале 2014 года было введено рекордное количество складской недвижимости, что на фоне ослабевающего спроса привело к увеличению среднего уровня вакантности: с 2,1% до 2,9%.

Девелоперы продолжают удерживать стабильные арендные ставки после снижения на 8% в I квартале 2014 года, но если спрос, минимальный за последние два года, не скорректируется в сторону значительного увеличения, существует вероятность роста уровня вакантности до 6%.

Стабилизация российской экономики и укрепление национальной валюты способствуют нормализации складского сегмента Московского региона. Прогноз по годовому вводу новой складской недвижимости в 2014 году увеличен на 100 000 кв.м – до 800 000-900 000 кв.м. Объем поглощения складского рынка при благоприятных условиях составит до 800 000 кв.м, что означает ожидаемое оживление спроса на складскую недвижимость во II полугодии 2014 года.

Основные показатели рынка складского сегмента недвижимости в I полугодии 2014 года:

- Объем нового предложения за анализируемый период составил 505 000 кв.м (165 000 кв.м в I квартале и 340 000 кв.м во II квартале).
- Показатель поглощения складской и индустриальной недвижимости в регионе – 240 000 кв.м (150 000 кв.м в I квартале и 90 000 кв.м во II квартале). Преобладание поквартального предложения над спросом продолжает иметь место на рынке. В 2013 году ситуация была обратной.
- Средний уровень вакантности в качественных складских объектах Московского региона – 2,9% (прирост с начала года +1,2%). До конца 2014 года показатель может возрасти до 6%.
- После снижения среднего уровня арендных ставок в I квартале текущего года на 8%, во II квартале коррекции ставок не произошло. Средний уровень арендных ставок на складскую недвижимость класса А – \$130 за кв.м в год (triple net), класс В - \$115 за кв.м в год (triple net).

Предложение

Первая половина 2014 года отметилась рекордными показателями в области ввода нового предложения. За первые шесть месяцев текущего года на рынок складской недвижимости Московского региона вышло около 505 000 кв.м, причем в I квартале – 165 000 кв.м, а во II квартале – 340 000 кв.м. Для сравнения, по итогам 2013 года совокупный показатель ввода составил примерно 700 000 кв.м новых складских помещений, из которых на I полугодие 2013 года пришлось всего 260 000 кв.м.

Таким образом, в I полугодии 2014 года было введено в 1,9 раз больше складской недвижимости, чем за аналогичный период 2013 года. К текущему моменту, за 2014 год, уже реализовано 72% от годового объема нового предложения 2013 года. С учетом ввода нового предложения, объем качественного рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона находится на отметке в 6 535 000 кв.м.



Источник / Source: Praedium

В 2013 году скачок показателя ввода нового предложения был зафиксирован в III квартале, когда на рынок вышло 258 000 кв.м. Рекордно высокий спрос и наличие дефицита в данном сегменте в I полугодии 2013 года стимулировали девелоперов, рынок был настроен позитивно практически на каждый крупный проект. Данный эффект от распределения прошлогодних сил спроса и предложения продолжает иметь место до сих пор в форме ускоряющихся темпов ввода нового предложения.

В I квартале 2014 года было введено четыре складских объекта, а во II квартале данная цифра возросла до 10 объектов. Крупнейшим проектом первой половины 2014 года остался введенный еще в I квартале производственно-складской комплекс «Современные складские технологии», альтернативное название проекта – «Технопром Бритово», площадью 80 000 кв.м. Девелопером проекта выступает одноименная компания – ООО «Современные складские технологии». Объект расположен в 31 км от МКАД по Новорязанскому шоссе (юго-восточное направление).

Таблица 1. Складские объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2014 года в Московском регионе

№	Объект	Расположение	Общая площадь, кв. м	Девелопер
I квартал				
1	Производственно-складской комплекс «Современные складские технологии» («Технопром Бритово»)	Раменский район Московской области, вблизи д. Бритово.	80 000	ООО «Современные складские технологии»
2	Индустриальный парк «PNK-Север»	27 км от МКАД по Рогачевскому шоссе	55 300	PNK Group
3	Производственно-складской комплекс	28 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, на пересечении Симферопольского шоссе и ММК	17 000	Холдинг «Строительный Альянс»
4	Холодильно-складской комплекс MX-LOGISTIC	г. Москва, промзона Курьяново, Проектируемый проезд 4386, корпус 8	12 800	Компания MX LOGISTIC
II квартал				
1	Логистический парк «Дмитров» (здание В)	Дмитровское шоссе, 30 км от МКАД	75 500	Ghelamco
2	Производственно-складской комплекс «Инфрастрой Быково» (корпус Л)	Раменский район, пос. Быково	61 424	ООО «Инфрастрой Быково»
3	Складское здание «Томилино К-43»	6 км от МКАД, между Новорязанским и Старорязанским шоссе	49 500	GHP Group
4	Индустриальный парк «Орудьево»	Московская область, Дмитровский район, д. Ивашево	42 000	FM Logistic и ГК «Московский Ипотечный Центр — МИЦ»
5	Складской комплекс «Атлант-Металлопласт»	Ногинский район, гп. Обухово, Кудиновское ш., 4	39 000	Компания «Атлант-Металлопласт»
6	Логистический парк «PNK-Чехов 2»	вблизи г. Чехова, 49 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.	30 300	PNK Group

№	Объект	Расположение	Общая площадь, кв. м	Девелопер
7	Логистический парк «Покров»	Подольский район, Симферопольское шоссе, с/п Стрелковское, с. Покров	23 000	«Лого Групп»
8	Производственно-складской комплекс «Шереметьево»	Московская обл., г. Лобня (Ленинградское шоссе 16 км)	11 300	«Стройбизнесгрупп»
9	Терминал «Сити-Бокс»	г. Москва, Варшавское ш., 125 стр. 18.	4 800	Компания «Сити-Бокс»
10	Складской комплекс «Голицыно»	Московская обл., г. Голицыно (25 км по Минскому шоссе)	2 660	«ГЕМА Инвест»

Источник / Source: Praedium

Во II квартале крупнейший новый объект складского назначения был введен на территории логистического парка «Дмитров» - здание В, площадью 75 500 кв.м. Логистический парк характеризуется хорошим местоположением: на пересечении Дмитровского шоссе и трассы А-107. Таким образом, возможен подъезд как с Дмитровского, так и Ленинградского шоссе.

Из заявленных проектов напрямую или косвенно связанных с компанией «АТ Недвижимость» был реализован производственно-складской комплекс «Инфрастрой Быково» (корпус Л) площадью 61 400 кв.м. Реализацией данного проекта занимается ООО «Инфрастрой Быково», которая является структурой, учрежденной специально для данного проекта. Объект расположен в 17 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. У второго крупного проекта компании «АТ Недвижимость», «Логопарк Софьино», ввод 1-й очереди площадью 85 000 кв.м был перенесен на конец 2014 года. Совокупная площадь всего индустриального комплекса может достичь 826 000 кв.м к 2017 году.

Девелоперская компания GHP Group возвела на территории «Логистического парка ТЛК «Томилино» складское здание класса А «Томилино К-43» общей площадью 49 500 кв.м. Данный складской объект прошел сертификацию по новому стандарту оценки экологической эффективности зданий BREEAM International New Construction 2013, что сделало его первым «зеленым» складом на территории Московского региона.

При непосредственном участии логистической компании FM Logistic была реализована складская платформа «Дмитров» на территории индустриального парка «Орудьево». Площадь платформы класса А составила 42 000 кв.м. Девелопером индустриального парка «Орудьево», общая площадь которого по проекту должна составить 140 000 кв.м, выступает компания «Московский Ипотечный Центр — МИЦ».

Компания «Атлант-Металлопласт» ввела в эксплуатацию одноименный логистический комплекс в Ногинском районе Московской области, вблизи ж/д станции «Кашино». Площадь комплекса составляет 39 000 кв.м.

Компания PNK Group продолжает выводить на рынок следующие очереди проектов на южном и северном направлениях. В начале этого года девелопер реализовал 55 300 кв.м в индустриальном парке «PNK-Север», а во II квартале закончил строительство 30 300 кв.м складов класса А в логистическом парке «PNK-Чехов 2».

По итогам I полугодия территориальная структура нового предложения выглядит следующим образом:



Источник / Source: Praedium

Как отмечалось еще по итогам 2013 года, постепенно акцент с южного направления переходит на юго-восточное направление. За первую половину 2014 года на юго-восточное направление пришлось 38% от совокупного показателя ввода, а на южное всего 14%. В конце 2013 года картина распределения нового предложения была обратной – 38% по южному направлению и 12% по юго-восточному. Подобная ситуация сложилась из-за того, что ввод крупных проектов приходится именно на юго-восточное направление («Технопром Бритово», «Инфрастрой Быково» и «Логистический парк ТЛК «Томилино»).

На северном направлении в I полугодии текущего года сконцентрировалось 36% нового предложения в относительном значении или 184 000 кв.м в абсолютном. На данном направлении были реализованы такие проекты, как индустриальный парк «PNK-Север», логистический парк «Дмитров», индустриальный парк «Орудьево».

На восточном направлении было реализовано всего 8%, что является весьма низким показателем по сравнению с 2013 годом, когда ввод на данном направлении составил 21% от совокупного годового ввода. Еще примечателен тот факт, что на территории Москвы внутри МКАДа пришлось 3% от общего объема нового предложения, что больше введенного объема по западному направлению (1%) за тот же период.



Источник / Source: Praedium

Как отмечалось ранее, за первую половину 2014 года на рынок складской недвижимости Московского региона вышел значительный объем нового предложения, сопоставимый только с вводом во II квартале 2007 года, когда на рынок вышло более 810 000 кв.м новой складской недвижимости. Однако, согласно планам девелоперов, к концу этого года может быть побит очередной рекорд. Во II полугодии текущего года, помимо уже реализованных 505 000 кв.м складов в I полугодии, заявлено о планах участников рынка еще на 1 200 000 кв.м.

В III квартале ожидается прирост складского рынка на 570 000 кв.м за счет таких крупных проектов, как индустриальный парк «Южные Врата», 3-я очередь (200 000 кв.м), индустриальный парк «PNK-Север» (107 000 кв.м), складской комплекс «Никольское» (106 000 кв.м) и другие. Всего в III квартале заявлено шесть складских проектов.

В IV квартале также ожидается выход шести складских проектов общей площадью 620 000 кв.м. Среди этих проектов присутствуют абсолютно новые складские комплексы, у которых будут вводиться первые очереди. К концу 2014 года новичками рынка могут стать:

- Логистический парк «Радумля», реализуемый компанией TGC, может стать одним из крупнейших складских проектов северо-западного направления. Объект расположен вблизи города Зеленоград, добраться до парка можно будет по Ленинградскому шоссе, которое сейчас активно реконструируют. Общая площадь комплекса может составить 750 000 кв.м. 1-я очередь логистического комплекса составит 155 000 кв.м.
- Логистический парк «Киевское-22», расположенный в 22 км от МКАД по

Киевскому шоссе на территории Новой Москвы, введет компания CPD Group. Площадь проекта - 114 000 кв.м, что сделает его крупнейшим качественным складом, введенным на территории Новой Москвы.

- Индустриально-складской комплекс «Логопарк Софьино» расположен в Раменском районе на участке в 137 га. Девелопер проекта - Компания «АТ Недвижимость». Совокупная площадь проекта может достичь 840 000 кв.м, а 1-ая очередь составит 85 000 кв.м. Основное преимущество проекта - удобное местоположение: комплекс находится на Новорязанском шоссе, в непосредственной близости Международного аэропорта «Домодедово».
- Индустриальный парк «Орудьево» находится в Дмитровском районе Московской области, вблизи Дмитровского шоссе. Возможен подъезд автомобильного транспорта и по Рогачевскому шоссе. Площадь парка составляет 12,7 га. Первая очередь, площадь которой составит 31 000 кв.м, ожидается в конце 2014 года. Девелопером проекта выступает ГК «Московский Ипотечный Центр - МИЦ».

Таблица 2. Складские проекты, заявленные к реализации до конца 2014 года

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Девелопер
III квартал				
Индустриальный Парк «Южные Врата» (3-я очередь)	М-4 «Москва-Дон», 30 км	A	200 000	Radius Group
Индустриальный парк «PNK-Север»	27 км от МКАД по Рогачевскому шоссе	A	107 450	PNK Group
Складской комплекс «Никольское»	Дмитровский район, 35 км от МКАД	A	106 000	Eastward Capital и National Energy
Логистический парк «Новая Рига» (1-я очередь)	в 25 километрах от МКАД по трассе Москва-Рига (М9), Истринский район.	A	67 000	Raven Russia
СК «Михайловская Слобода» (2-я очередь)	Новорязанское шоссе, 22 км	A	57 000	Компания «Меридиан»
Складской терминал «Терминал Булатниково»	на внешней стороне МКАДа, между Варшавским и Каширским шоссе	A	35 000	н/д
IV квартал				

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Девелопер
Логистический парк «Радумля» (1-ая очередь – «фаза 1А»)	32 км от МКАД на трассе А-107, в 800 метрах от Ленинградского шоссе	А	155 000	TGC
Логистический парк «PNK-Чехов 2»	Симферопольское шоссе, 45 км от МКАД	А	143 000	PNK Group
Логистический Парк «Киевское-22»	22 км от МКАД по Киевскому шоссе (Новая Москва)	А	114 000	CPD Group
Индустриальный парк «Логопарк Север-2» (1-ая очередь)	5 км от Ленинградского шоссе, в 1,5 км от трассы Москва – Санкт-Петербург (М11)	А	100 000	Компания «Логопарк Девелопмент»
Индустриально-складской комплекс «Логопарк Софьино» (1-ая очередь)	32 км от МКАД по трассе М-5 (Новорязанское шоссе) вблизи сельского поселения Софьино	А	85 000	Девелопер - Компания «АТ Недвижимость», застройщик и УК - ООО «Технопарк Софьино».
Индустриальный парк «Орудьево»	Московская область, Дмитровский район, д. Ивашево	А	31 000	ГК «Московский Ипотечный Центр — МИЦ»

Источник / Source: Praedium

Распределение потенциального предложения во II полугодии 2014 года соответствует основным тенденциям географии складского рынка Московского региона. Основная доля запланирована на южное направление (31% или 378 000 кв.м) и на северное направление (29% или 345 000 кв.м). Северо-западное направление может пополниться только 13% от планируемого объема ввода, а юго-восточное – 12%.

На юго-западном и западном направлениях прирост новой складской недвижимости традиционно наиболее низкий и может составить по 9% и 6% соответственно.



Источник / Source: Praedium

Вероятнее всего, увеличения складского рынка на 1 700 000 кв.м в этом году не произойдет, так как для этого нет макроэкономических условий внутри страны, формирующих устойчиво высокий спрос на складскую недвижимость и обеспечивающих доступ к кредитным ресурсам для строительства, а также есть серьезные риски разбалансировать складской рынок.

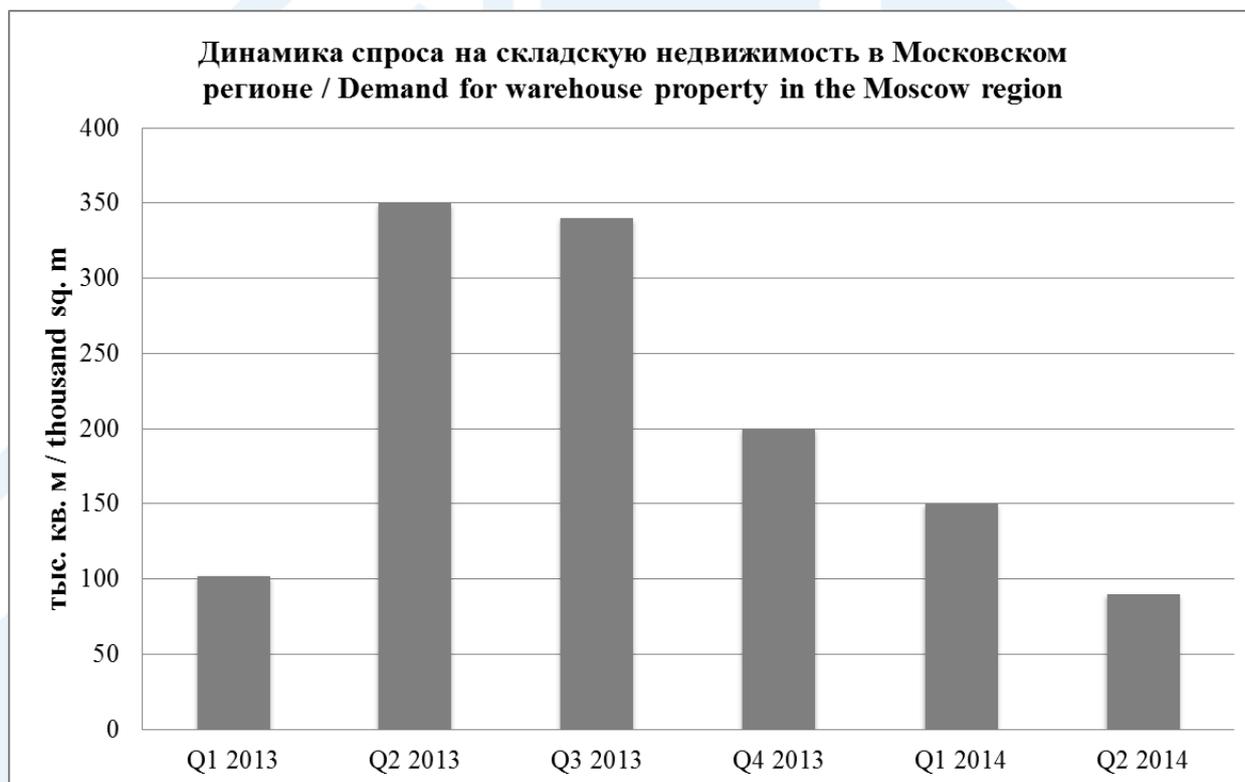
Значительного пересмотра прогноза нашей компанией по вводу нового предложения в сегменте складской и промышленной недвижимости на 2014 год для Московского региона осуществлено не будет. Активный девелопмент складских проектов в I полугодии позволяет предположить, что совокупный прирост рынка по итогам года составит 800 000-900 000 кв.м (+100 000 кв.м относительно прогноза начала 2014 года). Мы ожидаем, что в связи с потенциально возможными барьерами в сфере кредитования крупных проектов, некоторые девелоперы, скорее всего, перенесут сроки ввода на следующий год. Одной из проблем на рынке складской недвижимости могут также стать риски, связанные с ослаблением спроса и повышением конкуренции.

Спрос

Несмотря на постепенное замедление, наблюдаемое с начала года, сегмент складской и индустриальной недвижимости Московского региона находится в более выгодном положении, чем офисный или торговый сегменты. После рекордно высокого спроса в середине 2013 года в конце 2013 – начале 2014 года наметилась тенденция снижения интереса игроков рынка к индустриальной недвижимости, а во II квартале продолжилось сокращение объема сделок.

Одной из основных причин замедления спроса на рынке является неопределенность. Участники рынка, потенциальные арендаторы, пытаются переосмыслить стратегии развития компаний и подобрать тактически наиболее выгодное время заключения сделки с учетом сложившихся внешних факторов, довлеющих над бизнесом. Вероятнее всего, часть потенциальных арендаторов, для которых аренда недвижимости складского назначения не является насущной, предпочли переждать беспокойное время, и, таким образом, проявят себя позднее в форме «отложенного спроса».

Во II квартале 2014 года объем сделок в сегменте складской недвижимости региона составил порядка 90 000 кв.м (-60% относительно предыдущего квартала), что меньше показателя I квартала 2013 года в 100 000 кв.м, когда рынок только разогревался под давлением дефицита предложения. В аналогичный период 2013 года показатель спроса достигал рекордных 350 000 кв.м. Совокупный объем заключенных сделок в сегменте складской недвижимости региона в I полугодии 2014 года составил 240 000 кв.м; для сравнения, за аналогичный период 2013 года было совершено сделок на 450 000 кв.м недвижимости. Таким образом, очевиден постепенный спад текущего платежеспособного спроса, но говорить о снижении общего спроса в данном регионе пока нет оснований.



Источник / Source: Praedium

Наличие новых привлекательных складских проектов, вышедших в I полугодии текущего

года, а также постепенное укрепление российской валюты могут значительно повлиять на активизацию спроса во второй половине 2014 года. С учетом существовавшего дефицита на рынке складской недвижимости в 2013 году, а также сдержанного интереса потенциальных арендаторов в первой половине 2014 года, до конца текущего года есть значительный резерв спроса, который, вероятнее всего, проявится в тот момент, когда макроэкономическая обстановка стабилизируется, и участники рынков почувствуют уверенность. Произойти это может в перспективе 6-9 месяцев. Прогноз относительно годового показателя спроса в 2014 году – 800 000 кв.м, при условии сохранения укрепляющегося курса российской валюты и удержания положительных темпов роста экономики страны.

Ситуация с ослаблением спроса на складскую недвижимость и одновременные рекорды по вводу нового предложения в I полугодии 2014 года повлияла на рост среднего уровня вакантности, который составил 2,9% (+1,7% с конца прошлого года) по итогам данного периода. Напомним, что на протяжении всего 2013 года данный показатель колебался в диапазоне 1-1,2%, а тенденция к росту наметилась в IV квартале прошлого года, когда объем заключенных сделок начал постепенно снижаться.

Текущий уровень вакантности не является критичным, так как для рынка не является нормой находиться стабильно в состоянии дефицита. До конца текущего года средний уровень вакантности может составить 6%, но многое будет зависеть не только от состояния экономики и готовности потенциальных арендаторов занять складские площади, но также от тактики девелоперов, которые должны определить собственные оптимумы арендной ставки и допустимой вакантности в каждом конкретном объекте.



Источник / Source: Praedium

Во II квартале 2014 года крупнейшей сделкой стала аренда логистической компанией «Ай Ди Логистик» 20 000 кв.м в производственно-складском комплексе «Современные складские технологии» («Технопром Бритово»), расположенном в Раменском районе, в 31 км от МКАД по Новорязанскому шоссе.

Еще одна логистическая компания «ЛогЛаб», специализирующаяся на грузоперевозках и ответственном хранении, 3PL провайдер с широкой филиальной сетью на территории РФ,

арендовала 20 000 кв.м в логистическом парке «Дмитров», чем фактически увеличила свои складские площади в Московском регионе в 7,5 раз. Ранее складской филиал компании LogLab находился в п. Виноградово, его площадь составляла 2 700 кв.м.

Таблица 3. Примеры крупных сделок по аренде/продаже складской недвижимости в Московском регионе во II квартале 2014 г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Производственно-складской комплекс «Современные складские технологии» («Технопром Бритово»)	A	Компания «ID Logistic»	20 000	аренда
Логистический парк «Дмитров»	A	«ЛогЛаб»	20 000	аренда
Складской комплекс ООО «Простор СФ»	B+	Конфиденциально	12 700	аренда
Логистический парк «PNK - Внуково»	A	Компания «Фруктовая почта»	12 698	аренда
«PNK-Северное Шереметьево»	A	«ОСГ Рекордз Менеджмент»	11 420	аренда
Складской комплекс "Атлант Парк"	A	Компания «Хортица»	7 000	аренда
ОСК «Смак»	A	«Эльдорадо»	3 500	аренда
Техно-парк «Перово поле»	C	«Бавария Гевюрц»	1 000	аренда

Источник / Source: Praedium

В I полугодии крупнейшей сделкой в сегменте складской недвижимости региона осталась сделка, совершенная в I квартале 2014 года по аренде 30 000 кв.м в логопарке «Инфрастрой Быково» компанией Incity. Данная компания специализируется на продаже одежды, в том числе через интернет, и представляет собой сеть монобрендовых магазинов женской одежды.

В начале года также была осуществлена еще одна крупная сделка логистической компанией DMD-Cargo в логистическом парке «PNK-Бекасово», которая арендовала около 22 000 кв.м. Следует отметить, что эта сделка была совершена в строящемся логистическом парке, выход которого на рынок произойдет не ранее 2016 года.

Таблица 4. Примеры крупных сделок по аренде/продаже складской недвижимости в Московском регионе за I полугодие 2014 г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Логистический парк «Быково»	A	Incity	30 000	аренда
Логистический парк «PNK-Бекасово» (build-to-suit)	A+	DMD-Cargo	22 000	аренда
Производственно-складской комплекс «Современные складские технологии» («Технопром Бритово»)	A	Компания «Ай Ди Логистик»	20 000	аренда
Логистический парк «Дмитров»	A	«ЛогЛаб»	20 000	аренда
Складской комплекс «Терминал Булатниково»	A	«Америа Русс»	15 000	аренда
Индустриальный парк «PNK-Север»	A+	Корпорация Hilti	13 200	аренда
Складской комплекс ООО «Простор СФ»	B+	Конфиденциально	12 700	аренда
Логистический парк «PNK - Внуково»	A	Компания «Фруктовая почта»	12 698	аренда
Логистический парк «PNK-Север»	A	OSG	11 500	аренда

Источник / Source: Praedium

В I полугодии, помимо сокращения объема сделок, произошло и снижение средней величины крупных сделок с 18 000 кв.м, по итогам 2013 года, до 13 000 кв.м за исследуемое полугодие. Подобное сокращение среднего значения крупных сделок в первую очередь связано с отсутствием масштабных сделок, наблюдаемых в I половине предыдущего года, а не с сокращением количества сделок от 10 000 кв.м. Например, во II квартале 2013 года компания IKEA арендовала 72 000 кв.м в «Логопарке Север». В прошедшем полугодии, объем самой крупной сделки составил «всего» 30 000 кв.м.

Если обратить внимание на крупнейшие сделки, приведенные выше, то становится очевидна тенденция наращивания площадей логистическими операторами региона. На

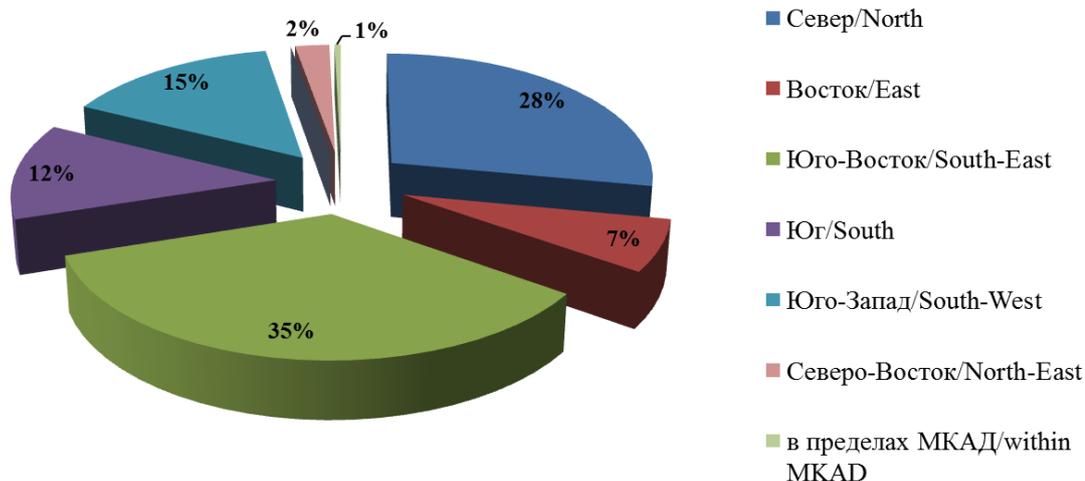
долю компаний, связанных с оказанием логистических услуг, пришлось почти половина от совокупного спроса – 49%. На втором месте, по продемонстрированному спросу за период, оказались компании потребительского рынка и сферы услуг, на которых пришлось 19% спроса региона. Всего 12% от совокупного спроса у продуктовых ритейлеров, которые демонстрировали достаточно сдержанный интерес к расширению складской компоненты бизнеса. На предприятия, занимающиеся дистрибуцией алкогольной продукции, осталась доля в 3% от арендованной и купленной складской недвижимости.



Источник / Source: Praedium

Высокие темпы ввода нового предложения на юго-восточном направлении основываются на значительном спросе арендаторов на складскую недвижимость именно этого направления. На юго-восточное направление в I полугодии пришлось более трети от всего совокупного спроса – 35%. Северное направление немногим уступает, на нем зафиксировано 28%. Популярностью пользуется и юго-западное направление (15%), так как активное развитие инфраструктуры на присоединенных территориях ведет не только к увеличению новостроек, но и к притяжению бизнеса, обслуживающего потребительский сектор. На юг пришлось всего 12% от совокупного спроса, а на восток – 7%. Самая минимальная доля у северо-восточного направления – 2%. Стоит отметить, что спрос на складские площади внутри МКАД весьма ограничен и составил около 1%.

Структура спроса на склады по местоположению в I полугодии 2014 г., %.
The structure of the demand on warehouses by the location in H1 2014, %.



Источник / Source: Praedium

Прогноз спроса на 2014 год остается прежний: объем сделок в сегменте складской и индустриальной недвижимости при сохранении благоприятных макроэкономических факторов может составить до 800 000 кв.м, а при ухудшении экономической и политической обстановки – 600 000-700 000 кв.м.

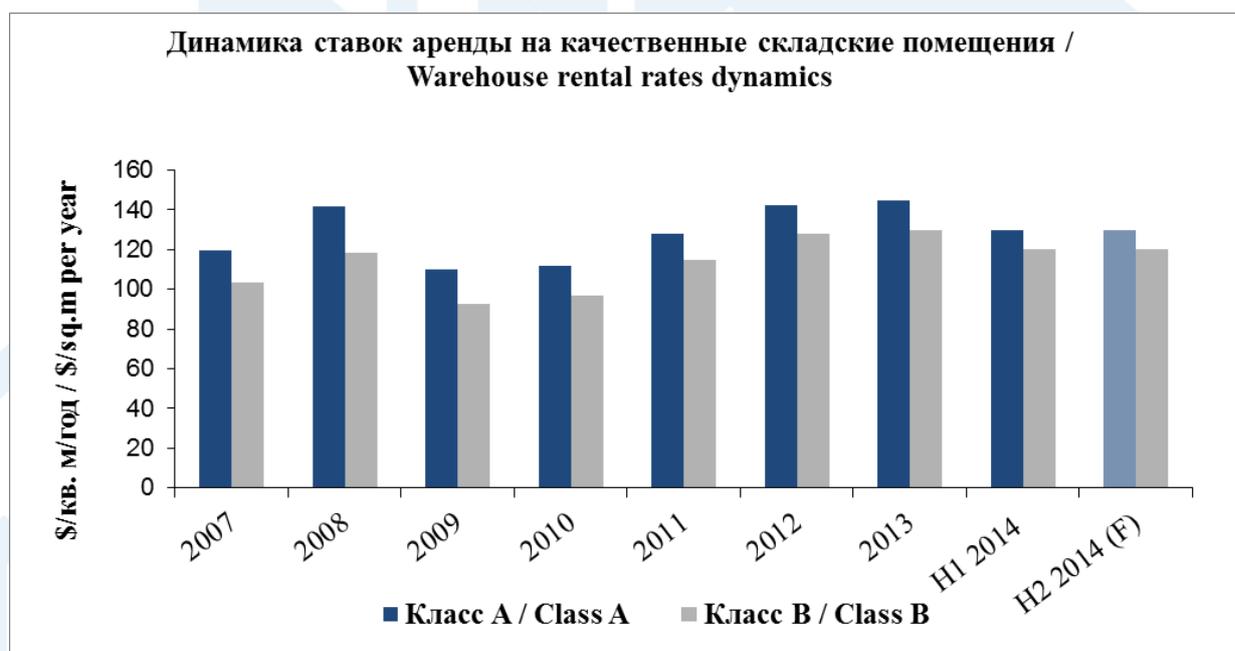
Ставки

Во II квартале текущего года наблюдалась стабилизация арендных ставок в сегменте складской недвижимости региона, после падения среднего уровня ставок в I квартале, примерно, на 8%. Напомним, что основной причиной, давящей на ставки в начале года, стал рост курса иностранных валют относительно рубля: за январь-апрель доллар США вырос на 9% с 32,6587 до 35,6053 рублей, а евро вырос на 8,7% - с 45,0559 до 48,968 рублей (по данным ЦБ РФ). Стабилизация курса иностранных валют (на 1 июля 2014 года, доллар США – 34,7352 рубля, евро – 47,2677 рублей) удержала рынок складской недвижимости от дальнейшей коррекции.

Идея заключения арендных договоров с использованием рублевых арендных ставок для девелоперов не выглядит привлекательной. Хотя скачкообразные колебания курса иностранных валют повышают реальную арендную ставку, что негативно сказывается на спросе, фактически, подавляя его, девелоперским компаниям в среднесрочной и долгосрочной стратегиях крайне невыгодно переходить на расчеты в рублях с арендаторами. Дело в том, что строительство складской недвижимости, во-первых, зачастую ведется за счет кредитов в иностранной валюте, во-вторых, существенная доля материалов, изделий, конструкций и инженерного оборудования, необходимых для строительства качественных складов, импортируется. Таким образом, переход к рублевым арендным ставкам может серьезно снизить доходность складского проекта.

Средняя арендная ставка на складскую недвижимость класса А зафиксировалась на уровне \$130 за кв.м в год (triple net), а на недвижимость класса В - \$115 за кв.м в год (triple net). Качественные складские объекты вблизи МКАД удерживают ставку на уровне \$140 за кв.м в год (triple net).

Напомним, что в 2013 году уровень арендных ставок находился на рекордно высоком уровне и был практически неизменен. Основной причиной удержания высоких ставок был дефицит качественной складской недвижимости и стабильно высокий спрос на данную недвижимость.



Источник / Source: Praedium

Прогнозировать дальнейшую динамику среднего уровня арендных ставок достаточно трудно, но мы предполагаем, что серьезных изменений среднего уровня арендных ставок не произойдет до конца текущего года. Основные факторы, формирующие поддержку

или, наоборот, ослабление для уровня арендных ставок, следующие: доступность кредитных ресурсов для достраивания текущих проектов, индекс потребительской активности, деловой климат и уровень предпринимательской уверенности. Стоит отметить, что данные факторы оказывают влияние на рынок с некоторым временным лагом примерно в 3 месяца.