

## Итоги 2014 года для рынка складской недвижимости

Прошедший 2014 год принес ощутимые изменения в экономику, политику и многие другие аспекты, происходящие как внутри Российской Федерации, так и в мире. Рынки коммерческой недвижимости также претерпели изменения. Для рынка складской недвижимости Московского региона 2014 год войдет в историю как год рекордных темпов ввода нового предложения, изменения ценовой политики основных игроков рынка и периода трансформации дефицитного рынка в рынок с умеренным выбором конкурентных предложений.

В 2014 года было введено в эксплуатацию более 1 170 000 кв.м новой качественной складской и индустриальной недвижимости. В предыдущем году было выведено на рынок на 21% меньше: всего около 930 000 кв.м. В IV квартале ввели 364 600 кв.м, что оказалось выше прогноза. Вероятнее всего, что разогретый рынок будет демонстрировать высокие темпы ввода и в начале 2015 года.

Спрос на складскую недвижимость находится на уровне ниже среднего. Падение спроса, наблюдаемое в I половине года, сменилось неуверенным восстановлением во II полугодии. Существует серьезная угроза дальнейшего сокращения спроса на фоне неблагоприятных внутриэкономических процессов. В IV квартале наблюдалось сокращение спроса после отскока в III квартале с 250 000 до 200 000 кв.м. За I половину 2014 года было куплено и арендовано 310 000 кв.м, а за II-ю – 450 000 кв.м. Совокупный показатель спроса в 2014 году составил 760 000 кв.м.

К концу 2014 года средний уровень вакантности находится на уровне 6%. За прошедший год показатель средней вакантности возрос с 1,2% до 6%. Подобная тенденция происходила на фоне высоких темпов ввода и низкого уровня спроса. Для развитых рынков вакантность в данном сегменте коммерческой недвижимости приемлема на уровне до 10%.

Основные показатели рынка складского сегмента недвижимости в III квартале 2014 года:

- **Объем нового предложения – 1 170 000 кв.м** (в т. ч. 364 600 кв.м в IV квартале).
- **Показатель поглощения** складской и индустриальной недвижимости в Московском регионе – **760 000 кв.м** (в т. ч. в IV квартале 200 000 кв.м).
- **Средний уровень вакантности** в качественных складских объектах Московского региона – **6%** (прирост с начала года +4,8%).
- В среднесрочной перспективе многие девелоперы и управляющие компании перешли на арендные ставки, номинированные в рублях. **Средний уровень арендных ставок** для класса А – 4 500 - 4 800 руб./кв.м/год (triple net), класс В – 3 800 – 4 500 руб./кв.м/год (triple net). (По курсу \$1=38,4 рублей соответствуют ставкам III квартала в \$125 и \$115/кв. м/год для классов А и В).

### Предложение

Прошедший 2014 год стал рекордным периодом для складской недвижимости Московского региона. За весь прошедший год было введено в эксплуатацию более 1 170 000 кв.м качественной складской недвижимости, что выше прогнозируемого уровня на 20%. Подобных результатов на рынке еще не было зафиксировано: в предкризисном 2007 году на рынок было выведено 930 000 кв.м (на 21% ниже показателей 2014 года).

Последний квартал года продемонстрировал высокую активность девелоперских организаций. За IV квартал 2014 года было введено около 364 600 кв.м качественной складской недвижимости, поквартальный прирост по сравнению с III кварталом (300 600 кв.м) составил 21,3%. Последний квартал 2014 года обладает долей в 31,2% от совокупного годового показателя ввода. В IV квартале 2013 года, для сравнения, было реализовано всего 158 000 кв.м – 17% от совокупного годового показателя данного года.

По итогам 2014 года, совокупный объем рынка качественной складской и индустриальной недвижимости Московского региона составил 7 200 000 кв.м.



Источник: Praedium



Источник: Praedium

Крупнейшим складским проектом, введенным в IV квартале 2014 года, стал складской комплекс «Никольское». Сроки реализации данного проекта переносились на протяжении всего года. Общая площадь проекта – 106 000 кв.м, девелоперами выступили Eastward Capital и National Consulting. Площадь участка, на котором строился склад, составляет порядка 18 Га. Одним из основных конкурентных преимуществ данного проекта является удачное местоположение между Дмитровским и Ленинградским шоссе в районе ММК (А-107).

**Таблица 1. Складские объекты, введенные в эксплуатацию в IV квартале 2014 года в Московском регионе**

№	Объект	Расположение	Общая площадь, кв. м	Девелопер
1	Складской комплекс «Никольское»	Дмитровский район, 35 км от МКАД	106 000	Eastward Capital и National Consulting
2	Распределительный центр ГК «Магнит»	Московская обл., г. Коломна (95 км по Новорязанскому ш.)	84 000	«Магнит»
3	Логистический парк «Новая Рига» (1-ая очередь)	в 25 километрах от МКАД по трассе Москва-Рига (М9), Истринский район.	67 400	Raven Russia

№	Объект	Расположение	Общая площадь, кв. м	Девелопер
4	Складской комплекс «Технопром Бритово» (здание №4)	Раменский район Московской области, вблизи д. Бритово.	47 100	ООО «Современные складские технологии»
5	Складской комплекс «Адмирал-Горки» («Ленинские Горки»)	Ленинский район, пос. Горки Ленинские, ул. Западная, владение 11, стр.1. (9 км от МКАД по Каширскому ш.)	26 600	«Адмирал-ТСВ»
6	Логистический парк «PNK-Чехов 2» (корпус 8)	вблизи г. Чехова, 49 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.	24 500	PNK Group
7	Индустриальный Парк «Южные Врата» (3 очередь: здание 2С)	М-4 «Москва-Дон», 30 км	9 000	Radius Group
<b>ИТОГО 4 квартал</b>			<b>364 600</b>	

Источник: Praedium

Группа компаний «Магнит» закончила строительство своего распределительного центра вблизи города Коломны (Московская область) общей площадью 84 000 кв.м. Основной ценностью строительства данного распределительного центра компания выделила повышение качества сервиса в Центральном районе и оптимальное перераспределение транспортных потоков Московской области. У «Магнита» по всей России рассредоточено 27 распределительных центров, общей площадью 909 000 кв.м.

Девелоперская компания Raven Russia завершила строительство 1-ой очереди нового логистической парка «Новая Рига», расположенного в Истринском районе в 25 километрах от МКАД по трассе Москва-Рига (М9). Он является единственным проектом, реализованным на северо-западном направлении в 2014 году. Общая концепция проекта предусматривает размещение четырех складских комплексов площадью 197 700 кв.м.

ООО «Современные складские технологии» продолжают свою активную экспансию на складской рынок региона в IV квартале. Девелопер работает по схеме build-to-suit. В складском комплексе «Технопром Бритово» (Раменский район) получены документы о вводе складского здания №4, общей площадью 47 100 кв.м). В начале года были введены здания №1 и №2. В настоящий момент ведутся строительные работы в здании №3, ввод которого может произойти в начале 2015 года. Всего с начала года было выведено на рынок 127 100 кв.м складской недвижимости в рамках проекта «Технопром Бритово», что позволило данному проекту получить первое место по объему годового ввода (см. Таблицу 2).

Таблица 2. Крупнейшие складские объекты, введенные в эксплуатацию в 2014 году в Московском регионе

№	Объект	Расположение	Общая площадь, кв. м	Девелопер	Период ввода
1	Складской комплекс «Технопром Бритово»	Раменский район Московской области, вблизи д. Бритово.	127 100	ООО «Современные складские технологии»	Q1, Q4
2	Складской комплекс «Никольское»	Дмитровский район, 35 км от МКАД	106 000	Eastward Capital и National Consulting	Q4
3	Индустриальный парк «PNK-Север» («PNK-Северное Шереметьево»)	27 км от МКАД по Рогачевскому шоссе	98 300	PNK Group	Q1, Q3
4	Индустриальный Парк «Южные Врата»	М-4 «Москва-Дон», 30 км	90 300	Radius Group	Q3-Q4
5	Распределительный центр ГК «Магнит»	Московская обл., г. Коломна (95 км по Новорязанскому ш.)	84 000	«Магнит»	Q4
6	Логистический парк «Дмитров» (здание В)	Дмитровское шоссе, 30 км от МКАД	75 500	Ghelamco	Q2
7	Технопарк «Сынково»	28 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, на пересечении Симферопольского шоссе и ММК	70 530	Холдинг «Строительный Альянс»	Q1, Q3
8	Логистический парк «Новая Рига» (1-ая очередь)	в 25 километрах от МКАД по трассе Москва-Рига (М9), Истринский район.	67 400	Raven Russia	Q4
9	Производственно-складской комплекс «Инфрастрой Быково» (корпус Л)	Раменский район, пос. Быково	61 424	«Инфрастрой Быково»	Q2
	Логистический парк «PNK-Чехов 2»	вблизи г. Чехова, 49 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.	54 800	PNK Group	Q2, Q4
10	Складское здание «Томилино К-43»	6 км от МКАД, между Новорязанским и Старорязанским шоссе	49 500	GHP Group	Q2

№	Объект	Расположение	Общая площадь, кв. м	Девелопер	Период ввода
11	«Логопарк Север – 2»	5 км от Ленинградского шоссе, в 1,5 км от трассы Москва – Санкт-Петербург (М11)	49 300	Компания «Логопарк Девелопмент»	Q3
12	Индустриальный парк «Орудьево»	Московская область, Дмитровский район, д. Ивашево	42 000	FM Logistic и ГК «Московский Ипотечный Центр — МИЦ»	Q3
13	Складской комплекс «Атлант-Металлопласт»	Ногинский район, гп. Обухово, Кудиновское ш., 4	39 000	Компания «Атлант-Металлопласт»	Q3
14	Складской комплекс «Терминал Булатниково»	Москва, на внешней стороне МКАДа, между Варшавским и Каширским шоссе	35 000	ООО «Техпромальянс»	Q3
15	Логистический парк «PNK-Чехов 2»	вблизи г. Чехова, 49 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.	54 800	PNK Group	Q2, Q4
16	Складской комплекс «Адмирал-Горки» («Ленинские Горки»)	Ленинский район, пос. Горки Ленинские, ул. Западная, владение 11, стр.1. (9 км от МКАД по Каширскому ш.)	26 600	«Адмирал-ТСВ»	Q4
17	Михайловская Слобода, 2 очередь	Новорязанское шоссе, 22 км	23 265	Компания «Меридиан»	Q3
18	Логистический парк «Покров»	Подольский район, Симферопольское шоссе, с/п Стрелковское, с. Покров	23 000	«Лого Групп»	Q2

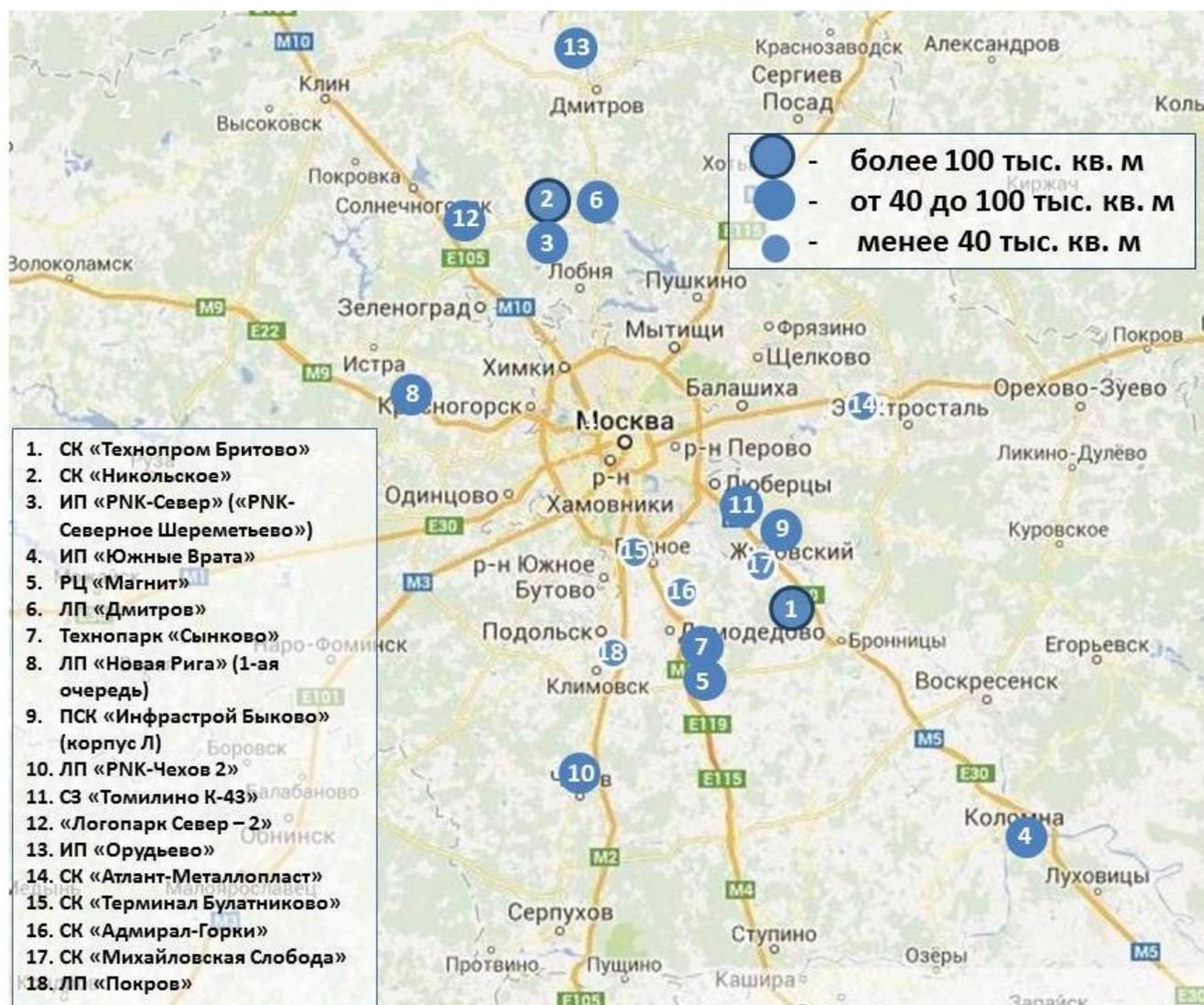
Источник: Praedium

В IV квартале 2014 года в индустриальном парке «Южные Врата» был введен в эксплуатацию склад площадью 9 000 кв.м, что с учетом ранее построенных зданий ЗСДЕ и 4СД площадью 83 100 кв.м, позволило проекту «Южные Врата» попасть на третье место по объему годового ввода (90 300 кв.м). Стоит отметить, что девелоперская компания Radius Group заявляла о вводе 200 000 кв.м в составе 3-ей очереди в 2014 году, однако план выполнен только наполовину. Остальные складские площади перенесены на следующий год.

Логистический парк «Дмитров» получил свое продолжение в II квартале 2014 года - здание В, второе по счету, было достроено и введено в эксплуатацию. Общая площадь введенного здания составила 75 500 кв.м. Девелоперская компания Ghelamco заявила о расширении проекта и приступила к строительству здания С, которое вероятнее всего будет введено в эксплуатацию в конце 2015 года.

Помимо «Технопрома Бритово» в 2014 году начался еще один новый амбициозный складской проект – технопарк «Сынково». Девелопером данного проекта выступает холдинг «Строительный Альянс». Площадь участка, на котором реализуется проект, составляет порядка 39 Га. Планируется разместить 10 складских корпусов общей площадью 180 000 кв.м; стоит отметить, что возможно расширение проекта. По итогам 2014 года в рамках данного проекта было введено в эксплуатацию около 70 000 кв.м.

### Карта ввода крупнейших объектов складского назначения в Московском регионе, 2014 год.



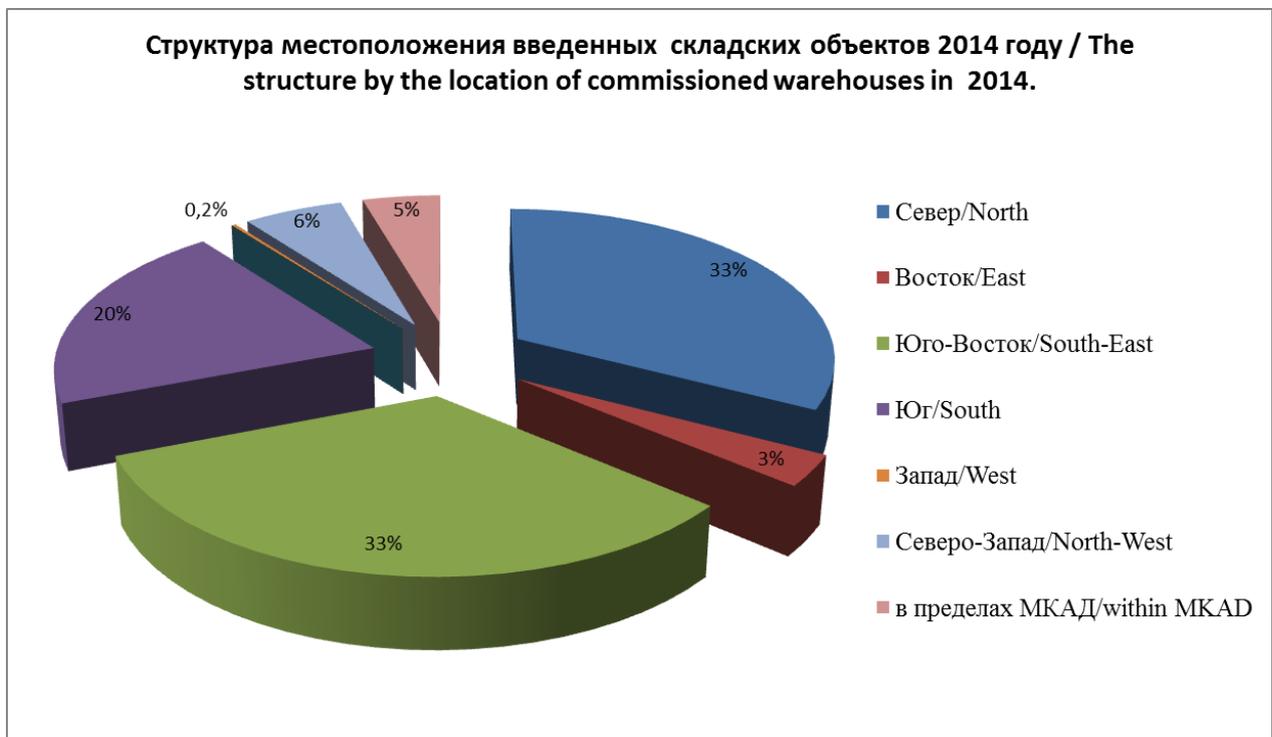
Распределение нового предложения 2014 года происходило достаточно предсказуемо и отмечалось ранее в предыдущих отчетах. Основными направлениями развития складского рынка стало северное и юго-восточное направления. Традиционно, юг и север являются стратегическими направлениями роста складского рынка региона, именуемые «северными» и «южными воротами». Еще в начале 2014 года, по заявленным проектам стало очевидно смещение ввода новой складской недвижимости с южного на юго-восточное направление.

По итогам 2014 года территориальная структура нового предложения получилась следующая:

- На юго-восточное направление пришлось около 33% от совокупного показателя

ввода или 387 400 кв.м в абсолютном выражении. Крупнейшие проекты направления: складской комплекс «Технопром Бритово» (127 100 кв.м), производственно-складской комплекс «Инфрастрой Быково» (корпус Л – 61 400 кв.м), складское здание «Томилино К-43» (49 500 кв.м).

- Северное направление почти не уступило юго-восточному, и также располагает приблизительно 33% или 382 400 кв.м в абсолютном выражении. Крупнейшие проекты северного направления: логистический парк «Дмитров» (75 500 кв.м), индустриальный парк «PNK-Север» (55 300 кв.м), «Логопарк Север – 2» (49 300 кв.м), индустриальный парк «Орудьево» (42 000 кв.м) и другие.
- Оживление северного направления в складском девелопменте произошло после заметного снижения активности в прошлом году. В 2013 году на севере было введено в эксплуатацию всего 19% (125 000 кв.м), против 33% (382 400 кв.м) в 2014 году.



Источник: Praedium

- Северное направление пополняется преимущественно крупными объемами в составе таких проектов как индустриальный парк «PNK-Север» («PNK-Северное Шереметьево»), складской комплекс «Никольское», логистический парк «Дмитров», а южное и юго-восточное направление – не столько крупными проектами, как индустриальный парк «Южные Врата», сколько малыми и средними новыми складскими объектами. Структура ввода южного направления представляет собой сбалансированную совокупность объектов, демонстрирующую скорое насыщение субрынка складской недвижимости региона.
- На северо-западное направление пришлось всего 6% (67 000 кв.м) за счет ввода 1-й очереди логистического парка «Новая Рига», который является единственным проектом по данному направлению.
- В границах МКАД было реализовано 5% (52 600 кв.м) от совокупного объема нового предложения. Предложение качественной складской недвижимости в

столице (в пределах МКАДа) крайне ограничено. Недвижимость складского назначения в данной зоне чаще всего имеет узкую специализацию, как, например, холодильно-складской комплекс МХ-LOGISTIC (12 800 кв.м) или терминал «Сити-Бокс» (формат self storage; 4 800 кв.м).

- Доля новой складской недвижимости в пределах МКАД возросла до 5%. В первую очередь, за счет ввода в III квартале 2014 года складского комплекса «Терминал Булатниково» и холодильно-складского комплекса МХ-LOGISTIC в начале года.

Масштабы увеличения рынка качественной складкой и индустриальной недвижимости в регионе за прошедший 2014 год можно охарактеризовать как рекордные – подобного на рынке Московского региона еще не было зафиксировано. Прогноз компании на 2014 год относительно объемов ввода нового предложения до 1 000 000 кв.м был основан на принципе сохранения равновесия рынка, а если точнее, то сохранения рынка продавца (девелопера). Заполнение рынка новыми складами высокими темпами в действительности служит тревожным сигналом для участников складского сегмента. Девелоперские компании спешат завершить свои старые проекты, а также ввести первые очереди абсолютно новых проектов. Иными словами, сложившаяся экономическая ситуация в стране вынуждает девелоперов ускорять финансовую отдачу от возможных проектов, несмотря на угрозу сокращения доходности из-за насыщения рынка, снижения спроса и повышения вакантности.

Некоторые проекты складского назначения из-за ухудшения макроэкономической обстановки в стране и недостаточного финансирования были заморожены или переориентированы под угрозой высокой конкуренции. В середине 2014 года первым замороженным проектом стал логистический парк «Радумля», расположенный на севере. К концу года должен был состояться ввод первой очереди – 150 000 кв.м из запланированных 750 000 кв.м. Причиной заморозки проекта стало снижение спроса на склады и приостановка финансирования со стороны одного из инвесторов – «Промсвязькапитала». Было решено переориентировать склад в крупный агрокомплекс Московского региона. Реализация подобного проекта происходит на юго-западе Москвы («Новая Москва»). Крупный торговый комплекс «Лотос-Сити» (нынешнее название FOOD City) готовится выйти в формате оптовой площадки для агроторговли, инвесторами выступают Г. Нисанов и З. Илиев. Агрокомплексы намерены заменить устаревшие оптовые склады и овощебазы.

В 2015 году будут выходить складские проекты как перенесенные с 2014 года, так и абсолютно новые. Индустриальный парк «PNK – Северное Шереметьево» от компании PNK Group, логистический парк «Сынково» (холдинг «Строительный Альянс») и индустриальный парк «Южные Врата» (оставшиеся здания из 3-ей очереди) получают свое дальнейшее развитие на рынке.

На 2015 год был перенесен логистический парк «Киевское-22» (1-ая очередь площадью 42 000 кв.м), расположенный в 22 км от МКАД по Киевскому шоссе на территории Новой Москвы. С учетом низкого ввода на юго-западном направлении и ограниченного предложения в данном районе, проект может иметь успех и пользоваться высоким спросом. Общая площадь логопарка в соответствии с концепцией может составить 114 000 кв.м. Девелопером проекта выступает компания CPD Group.

На некоторой отдаленности от логопарка «Киевское-22» компанией PNK Group также запланирована реализация индустриального парка «PNK-Бекасово» в 2015 году. Первая очередь проекта будет насчитывать порядка 100 000 кв.м. Строительство было начато в

2014 году, окончание запланировано на 2016 год. Площади реализуются преимущественно в формате build-to-suit, что минимизирует риски девелоперской компании. Наличие крупных сделок по данному объекту (DMD-Cargo - 22 000 кв.м и «Детский Мир» - 70 000 кв.м) свидетельствует о том, что проект будет сдан в срок с высокой вероятностью.

На 2015 году перенесен ввод оставшихся зданий 3-ей очереди в индустриальном парке «Южные Врата». В составе здания 4АВ и блока №2 запланировано вывести на рынок еще 94 000 кв.м, помимо введенных в III квартале двух складских корпусов общей площадью 81 300 кв.м.

Перенос сроков ввода затронул и «Логопарк Софьино». Ввод в эксплуатацию 1-ой очереди (91 000 кв.м) было решено перенести на I квартал 2015 года. Корпуса находятся в высокой степени готовности. Общая площадь проекта в 2018 году может составить 840 000 кв.м, проект возводится на участке в Раменском районе площадью 137 Га. Новый проект расположен вблизи аэропорта «Домодедово» и ориентирован на грузопотоки, идущие через данный транспортный узел.

**Таблица 3. Крупнейшие складские проекты, заявленные к реализации в 2015 году**

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Девелопер
Индустриальный парк «PNK – Северное Шереметьево»	27 км от МКАД по Рогачевскому шоссе	A+	150 000	PNK Group
Логистический парк «Сынково»	28 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, на пересечении Симферопольского шоссе и ММК	A	120 000	Холдинг «Строительный Альянс»
Логистический Парк «Киевское-22»	22 км от МКАД по Киевскому шоссе (Новая Москва)	A	114 000	CPD Group
Индустриальный парк «PNK – Бекасово» (1 очередь)	г. Бекасово, 50 км от МКАД по Киевскому шоссе	A+	100 000	PNK Group
Индустриальный Парк «Южные Врата» (3 очередь: здание 4АВ и блок 2)	М-4 «Москва-Дон», 30 км	A	94 000	Radius Group
Индустриально-складской комплекс «Логопарк Софьино» (1 очередь)	32 км от МКАД по трассе М-5 (Новорязанское шоссе) вблизи сельского поселения Софьино	A	91 000	Девелопер - Компания «АТ Недвижимость», застройщик и УК - ООО «Технопарк

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Девелопер
				Софьино.
Индустриальный Парк «Северное Домодедово» (3 очередь)	Каширское ш., 12 км от МКАД	A	70 000	«ПЛК Северное Домодедово»
Логистический Парк «Киевское-22» (1 фаза)	22 км от МКАД по Киевскому шоссе (Новая Москва)	A	41 200	CPD Group

Источник: Praedium

Весь 2014 год в истории складской недвижимости Московского региона отметился как год высоких темпов ввода в условиях значительного внешнего давления. Воздействие макроэкономической среды на девелоперский бизнес может иметь как позитивное воздействие в виде улучшения эффективности и качества работы, снижения операционных расходов, повышения активности привлечения новых арендаторов, увеличения доли арендаторов промышленного назначения, так и негативное: снижение доходности складских проектов, существенное повышение вакантности и снижение общего уровня арендных ставок. Выживать и развиваться в сложившихся условиях смогут опытные и успешные компании, умеющие грамотно диверсифицировать активы, привлекать новых клиентов.

Основной проблемой на пути реализации складских проектов может стать недостаток финансирования. Вероятнее всего, первыми пострадавшими станут крупнейшие логистические проекты, как в случае с «Радумлей». Девелоперы с середины 2015 года могут вернуться к значительному преобладанию формата built-to-suit над спекулятивным строительством, как в посткризисный период 2010-2012 годов, пока не начнет расти спрос и снижаться вакантность в доступных проектах.

В 2015 году вполне вероятно «охлаждение» рынка складской недвижимости после успехов 2014 года. На основе имеющихся данных объем ввода в новом году может составить до 700 000 кв.м при позитивных тенденциях в экономике страны, и не более 500 000 кв.м при сохранении негативных тенденций.

## Спрос

Спрос на складскую недвижимость Московского региона в IV квартале 2014 года оказался ниже, чем в предыдущем квартале. Таким образом, после кратковременного восстановления объема заключенных сделок в III квартале тенденция к понижению продолжила вести рынок вниз. В конце года было куплено и арендовано порядка 200 000 кв.м (в соответствии с прогнозом компании Praedium в III квартале 2014 года). Для сравнения, в III квартале показатель составил около 250 000 кв.м<sup>1</sup>. Таким образом, зафиксировано поквартальное снижение спроса на складскую недвижимость в размере 25%.

С точки зрения динамики спроса, после падения активности арендаторов в I полугодии, когда объем сделок составил 310 000 кв.м, II полугодие для рынка складской недвижимости прошло достаточно успешно: совокупный показатель спроса составил 450 000 кв.м за период. Совокупный объем спроса на складскую недвижимость в 2014 году зафиксировался на уровне 760 000 кв.м, что ниже рекордного показателя 2013 года, когда годовой объем сделок составил 1 000 000 кв.м, на 31,5%.

Самый низкий объем сделок в сегменте складской недвижимости наблюдался в I квартале 2014 года, когда показатель спроса составил всего 150 000 кв.м, однако, за аналогичный период в 2013 году было куплено и арендовано еще меньше – 102 000 кв.м недвижимости. Основной вклад в годовой показатель заключенных сделок в 2013 году внесли II-III кварталы (340 000 кв.м и 350 000 кв.м соответственно).

Снижение спроса на складскую недвижимость в первой половине 2014 года, после рекордного для рынка 2013 года, происходило из-за двух основных факторов: насыщение крупных арендаторов после сделок в периоды высокой активности середины 2013 года, а также снижение интереса в расширении бизнеса, под который требуется складская недвижимость, в условиях неблагоприятной внешнеэкономической среды. В период между II и III кварталами 2014 года был удачный момент, с точки зрения курсов валют, для совершения сделок, чем и воспользовались арендаторы. Спрос в IV квартале, вероятнее, всего шел по инерции после данного импульса.



Источник: Praedium

<sup>1</sup> С учетом сделки компании STS Logistics по аренде 39 000 кв.м в «Логопарк Север-2» в III квартале.

На спрос продолжают давить внешние факторы. Возможно, что негативная тенденция по сокращению спроса продолжит иметь свое место и в начале 2015 года. Среди неблагоприятных факторов стоит отметить слабый рубль и усложнение доступа к заемным ресурсам, необходимым как компаниям-арендаторам (особенно для промышленного производства), так и девелоперским компаниям, строящим склады.

В декабре 2014 года наблюдался обвал национальной валюты. 19 декабря произошло неконтролируемое падение рубля: курс евро на валютных торгах достигал 100 рублей, а доллар перешел за отметку 80 рублей. Действия ЦБ РФ накануне, связанные с повышением ключевой ставки с 10,5% до 17% (в начале 2014 года ставка составлял 5,5%), спровоцировали панику на валютном рынке. Основные причины активного снижения курса российской валюты на протяжении всего IV квартала следующие: снижение стоимости нефти на мировом рынке (цены упали к концу года ниже 60 долларов США за баррель), ослабление российской экономики на фоне санкционного давления, рост экономики США, оттягивающей на себя финансовые потоки из развивающихся стран, ажиотажная скупка иностранных валют населением.

Рекордные темпы ввода нового предложения на рынок региона вывели складской сегмент из состояния дефицита, наблюдаемого в 2013 году. За IV квартал 2014 года вакантность увеличилась на 2,1% за квартал: с 3,9% в 3 квартале до 6% к концу года. Напомним, что в начале года средний уровень вакантности на рынке находился на рекордно низком уровне – 1,2%. Вакантность росла в начале года на фоне высоких темпов ввода, а также низкого спроса на складскую недвижимость.



Источник: Praedium

Компания Mercedes-Benz приобрела у компании PNK Group 52 000 кв.м в индустриальном парке «PNK-Северное Шереметьево». Девелопер приступил к строительству склада по схеме built-to-suit.

Транспортная компания «Деловые Линии», специализирующаяся на перевозке и хранении грузов, заключила договор аренды 21 200 кв.м в офисно-складском комплексе «На Пражской». Объект расположен на юге Москвы в пределах МКАД.

Компания, специализирующаяся на продаже детских игрушек арендовала 20 000 кв.м в складской комплекс «Родники», расположенным в Раменском районе Московской области вблизи пос. Родники.

Недавно введенный складской комплекс «Горки Ленинские» был арендован компанией Hoff, которая занимается продажей мягкой и корпусной мебели, товаров для дома. Новый арендатор займет порядка 20 000 кв.м. Данный складской проект южного направления заинтересовал компанию, занимающуюся оказанием широкого спектра услуг в сфере недвижимости и логистики. Компания Liger Group приобрела в «Горках Ленинских» порядка 19 500 кв.м по схеме built-to-suit.

**Таблица 4. Примеры крупных сделок по аренде/продаже складской недвижимости в Московском регионе в IV квартале 2014 г.**

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Индустриальный Парк «PNK-Северное Шереметьево» (Корпус 8)	A+	Mercedes-Benz	52 000	покупка
ОСК «На Пражской»	B+	«Деловые Линии»	21 200	аренда
Складской комплекс «Родники»	A	«РуТойз»	20 000	аренда
Складской комплекс «Горки Ленинские»	A	Компания HOFF	20 000	аренда
Складской комплекс «Горки Ленинские»	A	Liger Group	19 500	покупка
«Веста СФ» (Дзержинское)	B+	«Конвент-Центр»	17 130	аренда
Складской комплекс «Ермолино»	B+	Компания «Интерьерная Лавка»	13 000	аренда
Технопарк «Сынково» (Корпус 3)	A	NaturFoods	10 000	аренда
Складской комплекс «Шеринвест»	A	«Сейлз»	9 700	аренда
«PNK-Северное Шереметьево»	A+	Компания «220 Вольт»	8 200	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Индустриальный Парк «Южные Врата»	A	DHL Global	6 000	аренда

Источник: Praedium

В IV квартале количество сделок было низким, но наблюдались крупные сделки, которые в своей основе и составили спрос. За первые девять месяцев средний размер сделки составил 13 500 кв.м, а для IV квартала данный показатель находится на уровне 17 000 кв.м. Напомним, что в 2014 году средний размер сделки преимущественно сокращался. По итогам 2014 года средний размер сделки составил 15 600 кв.м, а в 2013 году – 18 000 кв.м.

Крупнейшая сделка года была совершена компанией «Детский мир», которая приобрела в индустриальном парке «PNK-Бекасово» около 70 000 кв.м. Девелопер PNK Group будет реализовывать данный заказ в форме строительства под конкретного заказчика (built-to-suit). Стоит отметить, что на юго-западном направлении предложение складской недвижимости ограничено, в отличие от севера и юга. В данном проекте в 2014 году было приобретено еще 22 000 кв.м по аналогичной схеме логистической компанией DMD-Cargo.

Другой проект этой же девелоперской организации PNK Group, специализирующейся на складской недвижимости класса A+, индустриальный парк «PNK-Северное Шереметьево», расположенный на севере региона, привлек крупного игрока автомобильного рынка. Компания Mercedes-Benz подписала договор строительства 52 000 кв.м складов класса A+, которые станут собственностью автомобильной корпорации.

**Таблица 5. Примеры крупных сделок по аренде/продаже складской недвижимости в Московском регионе за 2014 г.**

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
ИП «PNK-Бекасово» (built-to-suit)	A+	«Детский мир»	70 000	покупка
Индустриальный Парк «PNK-Северное Шереметьево» (Корпус 8)	A+	Mercedes-Benz	52 000	покупка
Логистический парк «Логопарк Север-2»	A	STS Logistics	39 000	аренда
Логистический парк «Быково»	A	Incity	30 000	аренда
«Томилино К-43»	A	«Бубль-Гум»	24 000	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Логистический парк «PNK-Бекасово» (build-to-suit)	A+	DMD-Cargo	22 000	аренда
ОСК «На Пражской»	B+	«Деловые Линии»	21 200	аренда
Производственно-складской комплекс «Современные складские технологии»	A	«Логистическая компания»	20 000	аренда
ПСК «Бритово»	A	Компания «ЕД Логистик»	20 000	аренда
Логистический парк «Дмитров»	A	«ЛогЛаб»	20 000	аренда
Склад «Орифлэйм»	A	Конфиденциально	20 000	покупка
Складской комплекс «Родники»	A	«Мир мягкой игрушки»	20 000	аренда
Складской комплекс ООО «Общество защиты бездомных животных»	A	«Гулливер»	20 000	аренда
«Технопром Бритово», 1-ая очередь	A	Компания Kari	20 000	аренда
Складской комплекс «Родники»	A	«РуТойз»	20 000	аренда
Складской комплекс «Горки Ленинские»	A	Компания HOFF	20 000	аренда
Складской комплекс «Горки Ленинские»	A	Liger Group	19 500	покупка
Административно-складской комплекс «Химки»	B+	«Пульс»	18 500	аренда

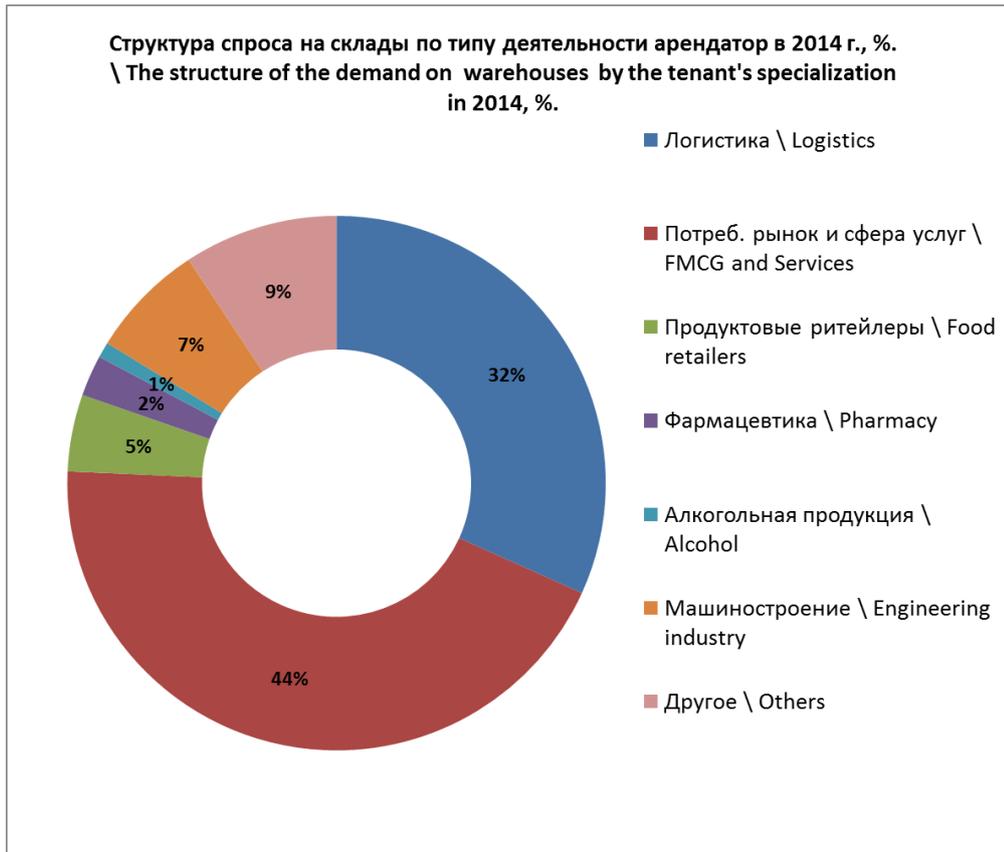
Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
Складской комплекс «Терминал Булатниково»	A	Pony Express	17 400	аренда
«Веста СФ» (Дзержинское)	B+	«Конвент-Центр»	17 130	аренда
Складской комплекс «Терминал Булатниково»	A	«Америа Русс»	15 000	аренда
МЛП Подольск	A	Wildberries.ru	15 000	аренда
Логистический парк «Сынково»	A	Один из московских инвестфондов (конфиденциально)	14 000	покупка
Индустриальный Парк «PNK-Северное Шереметьево»	A+	Корпорация Hilti	13200	аренда
Складской комплекс «Ермолино»	B+	Компания «Интерьерная Лавка»	13 000	аренда
Складской комплекс ООО «Простор СФ»	B+	Конфиденциально	12 700	аренда
Логистический парк «PNK - Внуково»	A	Компания «Фруктовая почта»	12 698	аренда
Индустриальный Парк «PNK-Северное Шереметьево»	A+	OSG	11 500	аренда
«Белая Дача Логопарк»	A	«Логистик Сервис»	10 000	аренда

Источник: Praedium

В пятерку крупнейших сделок вошла сделка аренды 39 000 кв.м в логистическом парке «Логопарк Север-2». В роли нового арендатора выступила компания сферы оказания логистических услуг STS Logistics.

Компания Incity, специализирующаяся на продаже одежды, в I квартале 2014 года арендовала 30 000 кв.м в логопарке «Инфрастрой Быково», расположенном в юго-восточном направлении Московской области.

Продавец игрушек и товаров для детей, компания «Бубль-Гум», арендовала 24 000 кв.м в СК «Томилино К-43». Сделка была заключена в III квартале 2014 года.



Источник: Praedium

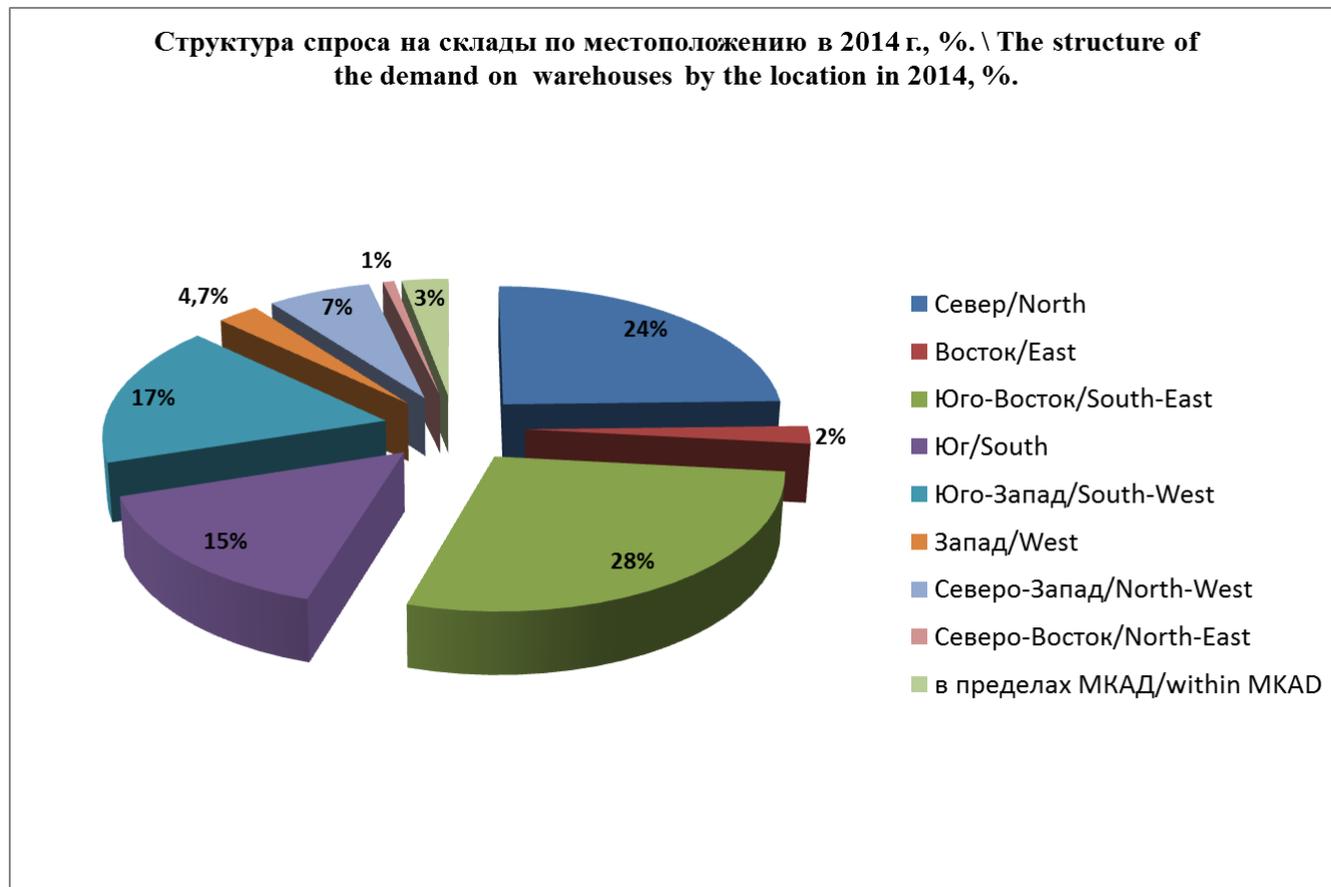
По итогам 2014 года структура спроса по специфике деятельности компаний-арендаторов была следующей:

- 44% от объема заключенных сделок пришлось на организации сегмента потребительских товаров и услуг (FMCG). Значительный вклад внесли компании по продаже игрушек и товаров для детей: «Бубль Гум», «Детский Мир», «Мир мягкой игрушки», «Гулливвер», «РуТойз» и другие.
- 32% куплено и арендовано логистическими и транспортными операторами. В 2014 отметились такие компании в сфере логистики, как STS Logistics, DMD-Cargo, компания «ЕД Логистик», Liger Group, Pony Express и другие.
- 9% пришлось на компании, других сфер деятельности. Фармацевтика («Пульс» -18 500 кв.м), инвестиционные фонды (один из столичных инвестфондов – покупка 14 000 кв.м в логопарке «Сынково»), а также сделки конфиденциального характера.
- 7% – доля спроса машиностроительных компаний. В первую очередь, нужно отметить Mercedes-Benz (52 000 кв.м) и производитель строительной техники и инструментов Hilti («PNK-Северное Шереметьево» 13 200 кв.м).
- 5% пришлось на компании продуктового сегмента, которые к концу года заморозили свою активность на рынке складской недвижимости Московского региона. В IV квартале не было совершено ни одной сделки с участием данных компаний. В первой половине года активность проявили «Америа Русс» (15 000 кв.м), компания «Фруктовая почта» (12 700 кв.м) и «Фуджет» (7 000 кв.м).

Структура спроса на складскую недвижимость в 2013 году была в определенном роде схожа со структурой в 2014 году, но в то же время более сбалансирована. Для справки, по итогам 2013 года наибольший спрос пришелся на сферу товаров потребительской

направленности и услуг: 31% (+13% за 2014 год), логистические компании – 21% (+11% за 2014 год), продуктовые ритейлеры – 9% (-4% за год).

Таким образом, в 2014 году наметилось значительное превосходство потребительского сектора и сферы оказания логистических услуг на складском рынке. За год компании данной направленности увеличили свою совокупную долю с 52% до 76%.



Источник: Praedium

Распределение спроса по местоположению в 2014 году в достаточной степени совпадает с структурой ввода нового предложения за исследуемый период. Лидерами являются юго-восточное, северное и юго-западное направления. В 2014 году наибольшая доля сделок в сегменте складской недвижимости региона пришлось на юго-восток – 28% в относительном выражении или 210 000 кв.м в абсолютном. Второе по популярности у арендаторов – северное направление с долей в 24% (190 000 кв.м).

Юго-западное направление привлекло около 17% годового спроса, что составляет приблизительно 130 000 кв.м. Стоит отметить, что спрос по данному направлению носит отложенный формат (значительный вклад внес индустриальный парк «PNK-Бекасово» в формате built-to-suit).

Южное направление в некоторой степени отстает от первых трех, и располагает долей в 15% от совокупного объема заключенных сделок (120 000 кв.м). Как отмечалось ранее, с начала 2014 года спрос переместился с юга на юго-восток.

Прогнозировать спрос на 2015 год в текущих условиях макроэкономической нестабильности и высокой скорости изменения внешней среды достаточно трудно. Можно предположить два сценария вероятного развития российской экономики в 2015

году: базовый и негативный. В соответствии с базовым сценарием, средневзвешенный курс доллара будет находиться в пределах 50-60 рублей, введение новых санкций не будет осуществлено, ключевая ставка будет снижена до 12-14% в краткосрочной перспективе. В соответствии с негативным сценарием, санкционное давление продолжится, курс доллара будет колебаться в диапазоне 80-90 рублей, ключевая ставка в размере 15% будет держаться больше четырех месяцев. В базовом сценарии спрос на складскую недвижимость может составить порядка 600 000-700 000 кв.м, а в негативном менее 500 000 кв.м.

## Ставки

Девальвация российской валюты, наблюдаемая с сентября, и рекордные уровни стоимости иностранных валют 19 декабря 2014 года способствовали к переходу сделок, номинированных в долларах и евро, на российские рубли. Подобная схема носит временный характер и направлена на достижение девелоперами стратегических целей, а также снижение рисков высокой вакантности. В конце 2014 – начале 2015 года арендодатели не только заключали новые договоры аренды в рублях, но и пересматривали старые для того, чтобы избежать массового ухода арендаторов с объекта.

Арендные ставки на складскую недвижимость в настоящий момент для класса А находятся на уровне 4 500 – 4 800 руб./кв.м/год (triple net), а складская недвижимость класса В+ - 3 800 – 4 500 руб./кв.м/год (triple net). Арендные ставки зависят от местоположения, качества объекта складской недвижимости и других индивидуальных особенностей конкретных объектов недвижимости.

Арендная ставка в размере 4 800 руб./кв.м/год (triple net) соответствует \$125/кв.м/год (triple net) по курсу 38,4 рубля за \$1. То есть, фундаментально ставки остались примерно на том же уровне, что и в середине III квартала.



Источник: Praedium