

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ИТОГИ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2012 ГОДА



**АННА
КАРПОВА**
Praedium
Oncor
International,
отдел исследований
и аналитики,
старший
аналитик

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

На протяжении первого полугодия 2012 года складской рынок демонстрировал стабильность: арендные ставки плавно росли на фоне по-прежнему низкого уровня вакантных площадей, а темпы ввода новых объектов, увеличившиеся в I квартале, к лету снова снизились, но это не повлияло на остальные индикаторы рынка. У игроков рынка возрастает интерес к регионам, и девелоперы заявляют о планах по строительству складских объектов, а логистические компании и ритейлеры активно заключают складские сделки в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Казани и других городах.

В первой половине текущего года было озвучено множество планов о строительстве складских объектов. Так, в Московской области компания Бати-Лосино, являющаяся частью FM Logistic, приобрела участок под строительство индустриального парка, РЖД планирует построить терминально-логистические центры «Белый Раст» и «Ховрино», а группа компаний «Эспро» заявила об открытии в следующем году офисно-складского комплекса «Лешково». Кроме того, планируется построить многофункциональный комплекс со складскими помещениями в Мытищинском районе, а в августе ожидается ввод в эксплуатацию склада в Саларьево (запад Московской области) площадью 55 000 м².

Компании активно осваивают регионы, реализовывая запланированные складские комплексы и заявляя большое количество новых проектов. Стоит заметить, что все больше внимания привлекает к себе формат built-to-suit. Так, уже введены в эксплуатацию склады компаний Henkel в Перми и Bosch в Новосибирске, X5 Retail Group открыла очередной склад в Орловской области, а продуктовый ритейлер «Сладкая жизнь» построил свой склад в Дзержинске. Компанией «Манго» запланировано открытие склада в Воронеже, а один из крупнейших производителей кофе Strauss Group открывает склад во Владимирской области. Формат BTS развивается и в Московском регионе, где компании Karcher и «Лента» планируют построить собственные складские помещения. Стоит отметить, что одним из самых значимых событий в складском сегменте стало заключение крупнейшей сделки в этом формате: компания «ЦентрОбувь» приобрела распределительный центр площадью около 50 000 м² во Внуково у девелопера PNK-Group.

Таким образом, к концу первого полугодия 2012 года складской сегмент характеризуется высокой активностью девелоперов в регионах, сопровождающейся относительной стабильностью рыночных индикаторов.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За первое полугодие 2012 года было введено в эксплуатацию 264 000 м² качественных складских помещений, что состав-

ляет менее половины от объема, запланированного к вводу в течение года.

Таким образом, на конец июня общее предложение на складском рынке составляет 5095 млн м² качественных складских площадей.

По-прежнему наибольшей популярностью у девелоперов пользуются юго-восточное и юго-западное направления. Так, продолжается расширение комплекса «Инфрастрой Быково», новые корпуса Е и М которого составили чуть менее половины от всего объема новых складских помещений. Заметным объектом на юго-западе стал комплекс «Внуково Логистик» общей площадью 66 240 м², расположенный на Боровском шоссе. На Дмитровском шоссе суммарная площадь новых объектов составила всего 10,9% от общего объема нового строительства. Все новые складские объекты относятся к классу А и расположены недалеко от Москвы.

Стоит отметить, что девелоперы планируют и дальнейшее развитие направлений, уже ставших популярными в складском сегменте. Так, до конца 2012 года в Быково будут построены еще два корпуса, откроется склад в Томилино, а южнее, на Каширском шоссе, в конце года ожидается открытие крупнейшего из запланированных объектов — «М4 Логопарк» площадью 120 000 м². Кроме того, к северу от столицы, на Дмитровском шоссе, планируется открытие здания А логистического парка Дмитров площадью 54 000 м², а общая площадь комплекса составит более 220 000 м².

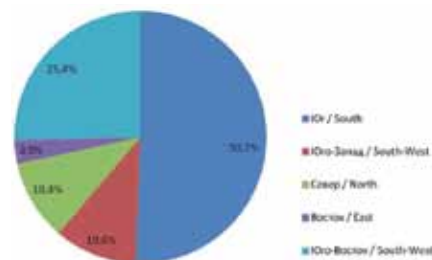
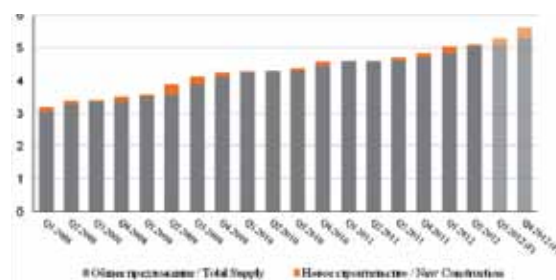


Рисунок 1
Структура складских объектов, запланированных к вводу в 2012 году, по местоположению

Источник/

Source: Praedium Oncor International.



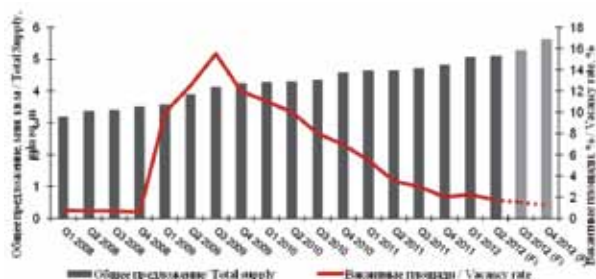


Рисунок 3
Динамика предложения и уровня вакантных площадей
в качественных складских объектах
Источник/Source: Praedium Oncor International.

Таблица 1

**Примеры складских объектов,
введенных в эксплуатацию
в первом полугодии 2012 года**

Объект	Расположение	Класс	Общ. площадь, м ²
Инфрастрой Быково, 2-я очередь, корпуса Е и М	Раменский район, поселок Быково	A	118 764
PNK Внуково BTS	Запад Московской области, Боровское шоссе, 20 км от МКАД	A	50 000
Внуково Логистик, корпуса А-Ф	Боровское шоссе, 25 км от МКАД, вблизи дер. Шарипово	A	66 240
Хлебниково	Дмитровское шоссе, 12 км, г. Долгопрудный	A	19 000
Складской комплекс на Дмитровском шоссе	Дмитровское шоссе, 7 км	A	10 000

Источник/Source: Praedium Oncor International.

Таблица 2

**Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу
в эксплуатацию до конца 2012 года**

№	Объект	Расположение	Класс	Общ. площадь, м ²
1	M4 Logopark, складской комплекс	Каширское шоссе, 8 км от МКАД	A	120 000
2	MLP Подольск 2-я очередь, здания 1 и 2	Симферопольское шоссе, 17 км	A	90 195
3	Инфрастрой Быково, корпуса Р, Т	Раменский р-н, пос. Быково	A	90 000
4	ДДТ-Логистик Саларьево	Киевское шоссе, 3 км	A	55 000
5	Дмитров, Логистический парк, здание А	Дмитровское шоссе, 30 км от МКАД	A	54 000
6	Giffels South Gate Индустриальный парк, 2-я фаза	Юг Московской области, пересечение трасс М4 и А-107	A	53 100
7	Михайловская Слобода, 1-я очередь	Новорязанское шоссе, 22 км	A	22 000
8	Атлант Металлопласт, 3-я фаза	Ногинский район, 27 км Кудиновского шоссе	A	15 500
9	Томилино Девелопмент	Люберецкий район, пос. Томилино	A	14 000
10	Springs Park, 3-я фаза, морозильный склад	Раменский район, поселок Родники, 15 км от МКАД	A	6 000

Источник/Source: Praedium Oncor International.

СПРОС

На протяжении первого полугодия 2012 года наблюдался повышенный интерес потенциальных арендаторов к складам, расположенным в регионах. Так, транспортно-логистическая компания Major в рамках расширения арендовала 30 000 м² в Санкт-Петербургском терминальном комплексе, а транспортная компания MAN Truck&Bus AG взяла в аренду 20 700 м² в производственно-складском комплексе «Юнипарк». Кроме того, компания Марвел-Дистрибуция, занимающаяся компьютерной техникой, арендовала 14 000 м² складских и офисных помещений в логистическом парке «Шушары». Во II квартале интерес игроков рынка к регионам не убавился: например, в Казани ритейлер Fix Price арендовал 12 070 м² в складском комплексе класса А «Биек Тау», а в Екатеринбурге ГК «Домус-Тевади» взяла в аренду 7 000 м² в комплексе «Новоколыцовский».

Одним из наиболее значимых событий начала 2012 года в складском сегменте является приобретение компанией «Центр-Обувь» распределительного центра площадью около 50 000 м² во Внуково у девелопера PNK-Group. Данная сделка стала крупнейшей в формате built-to-suit за всю историю существования российского рынка складской недвижимости. Более того, в этом же складском комплексе дистрибьютор «ПРВ Групп» приобрел помещение площадью 33 000 м², и еще 13 200 м² были проданы ритейлинговой компании. Кроме того, свой склад в Московской области открыла компания Panalpina, а производитель продуктов питания «Пармалат» заявил о строительстве собственного складского помещения. Стоит отметить, что в регионах формат BTS набирает еще большую популярность.

СТАВКИ АРЕНДЫ

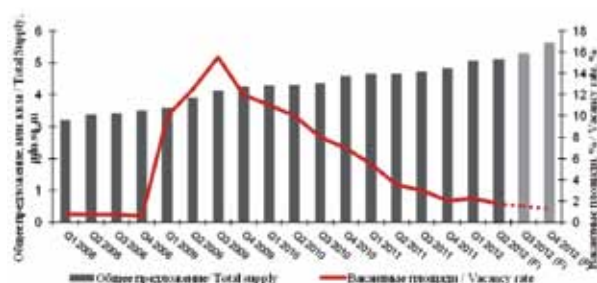
В начале 2012 года ставки аренды на качественные складские помещения продемонстрировали небольшое увеличение, а ближе к середине года рост ставок не наблюдалось. Таким образом, в среднем за первое полугодие 2012 года арендные ставки возросли на 3,7% для складов класса А и на 2,4% для складских помещений класса В. На конец июня средние арендные ставки в сегменте составляют:

- для складов класса А — \$135–145/м² в год;
- для складов класса В — \$125–130/м² в год.

Следует отметить, что за год, считая с июля 2011 года, арендные ставки для качественных складских помещений продемонстрировали существенный рост, увеличившись на 12% для объектов класса А и на 19,6% для объектов класса В. Это обусловлено резким ростом ставок в III квартале 2011 года, вызванного заметным сокращением вакантных площадей на рынке. На данный момент рынок находится в стабильном положении, и заметного роста ставок до конца года не прогнозируется.

Средняя стоимость продажи качественных складских помещений на конец I квартала 2012 года составляет \$1000–1500/м² в зависимости от месторасположения и технических характеристик конкретного объекта.

Рисунок 4



Динамика ставок аренды на качественные складские помещения
Источник/Source: Praedium Oncor International.