Обзор рынка складской недвижимости

www.ilm.ru
Пресненская набережная, д. 6, стр. 2
+7 (495) 287 06 00

ILM
real estate intelligence

Москва
ИТОГИ 2015

Основные показатели рынка складской недвижимости на конец 2015 г.

12,1 млн. кв. м
Общий объем предложения на конец 2015 г.

839 тыс. кв. м
Объем складских площадей, введенных в эксплуатацию в 2015 г.

1,2 млн. кв. м
Объем сделок, заключенных в 2015 г.

3,2-4,0 тыс. руб.
Средние базовые запрашиваемые ставки аренды

9%
Уровень вакантных площадей

Предложение

По итогам 2015 года общий объем рынка качественных складских площадей класса А и Б в Московском регионе достиг 12,1 млн. кв. м.

В настоящий момент на территории всей страны существует более 17 млн. кв. м качественных складских площадей. При этом основная доля предложения, около 70% от всех складов, сконцентрирована в московском регионе - здесь рынок профессиональных складов начал развиваться раньше всего.

В течение 2015 года на рынок столичного региона было введено в эксплуатацию около 840 тыс. кв. м складских помещений, что в два раза ниже показателя прошлого года. Несмотря на то, что девелоперская активность в целом по стране существенно снизилась, в Московской области продолжают вводиться крупные логистические комплексы. Так в 2015 году на рынок вышли такие объекты как: логопарк «PNK Северное Шереметьево» (общей площадью 106 тыс. кв. м), первый корпус складского комплекса «PNK - Чехов 3» (102 тыс. кв. м), логистический комплекс «Киевское 22» (92 600 кв. м) и другие. Основной объем предложения складов класса А приходится на южное, юго-западное и северное направления. Эти складские комплексы расположены вдоль Симферопольского, Каширского, Варшавского шоссе, а так же Ленинградского, Киевского шоссе.

Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 2015 г.*

Название объекта	Шоссе, расстояние от МКАД	Девелопер	Общая площадь	Дата ввода
PNK - Северное Шереметьево	Рогачевское ш., 27 км	PNK Group	106 500	4 кв. 2015
PNK - Чехов 3, кор. 1	Симферопольское ш., 49 км	PNK Group	102 200	2 кв. 2015
Киевское 22	Киевское ш., 22 км	CPD Group	92 600	1 кв. 2015
PNK - Бекасово, кор. 1 и 3	Киевское ш., 50 км	PNK Group	91 600	2 кв. 2015
Холмогоры, ф. 1	Ярославское ш., 31 км	Atlant Capital Partners	91 500	2 кв. 2015
Софьино Логопарк	Новорязанское ш., 32 км	АТ Недвижимость	91 400	1 кв. 2015
Логопарк Север-2	Ленинградское ш., 27 км	Логопарк Девелопмент	49 000	1 кв. 2015
Griffin Шерризон-Норд, ф. 3	Ленинградское ш., 15 км	Griffin Partners	47 000	4 кв. 2015
Freight Village Vorsino	Киевское ш., 67 км	Freight Village	38 820	3 кв. 2015
PNK - Чехов 2, кор. 8	Симферопольское ш., 50 км	PNK Group	34 000	3 кв. 2015
Новоселки	Симферопольское ш., 50 км	Research&Consulting Services	28 200	4 кв. 2015

**Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 2015 г.*

Объем ввода в последующий год может стать ниже: по нашим ожиданиям в 2016 г. на рынок будет введено не более 750 тыс. кв. м. В условиях значительного объема вакантных площадей, а также ввиду ограничения доступности финансирования девелоперы по-прежнему будут осторожны в отношении строительства новых проектов.

Ранее большинство собственников рассматривали проекты по переоборудованию складов как нежелательные и были не готовы инвестировать. Сейчас в связи с избытком свободных площадей, многие девелоперы высказывают готовность переоборудовать сухие склады в склады-холодильники или сделать другие изменения в складе за свой счет.

Также мы ожидаем, что в ближайшее время собственники складов и девелоперы обратят внимание на строительство специализированных складов. Например на температурные или на те, в которых можно хранить опасные грузы. Сейчас такие проекты строят только по принципу built-to-suit, но в дальнейшем подобные проекты будут появляться и спекулятивно.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые в 2016 г.

Название объекта	Шоссе, расстояние от МКАД	Девелопер	Общая площадь, кв. м
Южные врата, ф. 4	Каширское шоссе, 30 км	Radius Group	136 300
PNK - Валищево	Симферопольское ш., 32 км	PNK Group	96 000
Атлант Парк, кор. Ж7	Горьковское ш., 27 км	Атлант Металлопласт	63 400
ССТ, ф. 3, блок 4	Новорязанское ш., 31 км	Современные складские технологии	50 000
Внуково-2, ф. 1	Киевское ш., 20 км	Logistics Partners	50 000
FM-Logistic, ф. 1	Горьковское ш., 52 км	NG Concept	50 000
Кожухово	Косинское ш., 5 км	Монарх Девелопмент	47 700
Дмитров, ф. 3	Дмитровское ш., 25 км	Ghelamco	46 400

Спрос

Объем сделок по аренде и продаже складских помещений, заключенных в 2015 году на рынке Московского региона, составил 1,2 млн. кв. м, что на 25% выше результатов 2014 года.

Торговые сети по-прежнему составляют значительную долю потребителей качественных складов. Увереннее всего себя чувствуют продуктовые сети нижнего ценового сегмента (дискаунтеры) и сети формата DIY. Они активно поглощают столичные и региональные склады.

Мы отмечаем наличие устойчивого спроса на температурные склады, который продиктован общим ростом сегмента Fresh в ритейле и стремлением повысить качество логистики в этом сегменте. Помимо торговых сетей, этот спрос формируют производители и дистрибьюторы. Также арендаторы и пользователи складов все больше обращают внимание на энергоэффективность здания, так как это влияет на конечную стоимость «владения» складом. Сейчас в тренде технологии снижения потребления энергоресурсов, в первую очередь электричества.

Среди наиболее значимых сделок 2015 года следует отметить две крупнейшие сделки купли-продажи. Французский DIY ритейлер Leroy Merlin договорился о строительстве склада под заказ общей площадью более 100 000 кв. м. Данные проект будет реализован в рамках Индустриального парка South Gate девелопером Radius. И если сеть Leroy Merlin купила склад для обеспечения логистических потребностей собственного бизнеса, то покупка группой БИН индустриального парка PNK-Чехов - это инвестиционная сделка. После того, как БИН купила 337 000 кв. м - почти весь индустриальный парк «PNK-Чехов» (общая площадь 397 тыс. кв., из которых 60 тыс. кв. м PNK уже продали другим покупателям), объем складской недвижимости в портфеле группы БИН превысил 2,2 млн. кв. м.

Также стоит заметить, что компании-пользователи все чаще стали отказываться от избыточных складских помещений. На фоне увеличившейся доли свободных площадей компании консолидируют свои склады или переезжают в складские комплексы классом выше. Часть компаний, которые ранее арендовали склад, стали близки к тому, что бы отдать складскую логистику на аутсорсинг. Платить аренду за пустующие площади, содержать

излишнюю технику и оборудование становиться накладно. Переход на услуги ответственного хранения позволяет компании разово получить существенную экономию и в дальнейшем более гибко реагировать на увеличение или уменьшение объема хранения и обработки.

Кроме этого, на текущем рынке увеличилась активность арендаторов по пересмотру условий аренды. В условиях экономической неопределенности компании продолжают оптимизировать свои расходы и стремятся пересмотреть условия аренды в соответствии с текущей ситуацией на рынке.

Ключевые сделки в 2015 г.*

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
Adidas	120 000	Продажа	PNK Чехов 2
Leroy Merlin	100 000	Продажа BTS	Южные врата
X5 Retail Group	65 700	Аренда	Логопарк Софьино
Дикси	55 100	Продажа	PNK Северное Шереметьево
Дикси	54 300	Аренда	Складской комплекс А-терминал
Дочки-сыночки	42 200	Аренда	Логопарк Быково
Globus Group	40 100	Аренда	Холмогоры
Nopeus Art	40 000	Аренда	Северное Домодедово
OBI	34 700	Аренда	Логопарк Север - 2
Пульс	31 700	Аренда	МЛП Черная Грязь

Вакантные площади

В течение 2011-2013 гг. доля вакантных складских площадей Московского региона практически всегда находилась на уровне 1-2,5%, что являлось показателем дефицита на рынке складов. Только в 2014 году из-за перепроизводства и негативной экономической ситуации объем свободных площадей составил 900 тыс. кв. м или 8% от общего предложения. Доля вакантных качественных помещений на конец 2015 года в складских комплексах Московской области достигла уровня 9%. Это связано с тем, что введенные в прошлом году 1,7 млн. кв. м складов добавились к площадям, введенным годом ранее, а рынок не успел их поглотить.

На показатель вакантности влияют сразу несколько факторов: снижение активности девелоперов и как следствие уменьшение ввода новых площадей в этом году, а также скрытая вакансия, которая образовывается за счет площадей, которые сейчас юридически находятся под контрактами у арендаторов, но по факту остаются незанятыми уже продолжительное время. Такие свободные площади находятся как у логистических компаний, так и различных дистрибьюторов и производителей. Поэтому велика вероятность, что эти излишки будут выведены из-под договора и появятся на рынке. Вдобавок на показатель вакантности будет влиять рынок субаренды.

Сейчас крайне сложно делать оценку доли вакантных площадей на конец 2016 года, но в добавление к 9% официально незанятых складов, которые есть сейчас, могут добавится еще площади скрытой вакансии. С учетом ввода новых площадей и поглощения рынка, вакантность в складах класса А и В на конец 2016 года может составить 13-15%.

Ставки аренды

Кризисная ситуация значительно расширила диапазон ставок аренды на качественные склады, особенно в Москве. Так, в Московском регионе средние базовые ставки аренды составляют 3 200 - 4 000 руб. за кв. м в год. При этом, есть ряд проектов, которые имеют ставку вне этого диапазона, как выше, так и ниже.

Для складских помещений класса А средние базовые ставки аренды составляют 4 000-4 500 руб. за кв. м в год. Офисные помещения в складских комплексах сдаются по ставке 5 000 - 9 000 руб. за кв. м в год. Дополнительно оплачиваются операционные расходы: в среднем от 950 до 1 350 руб. за кв. м в год без НДС и коммунальные платежи.

Ставка аренды зависит от локации-направления и удаленности от МКАД, качества здания (строительства), конкуренции в данном конкретном районе. Чем ближе объект от МКАДа, тем выше ставка аренды. И тем более сильные позиции у собственников в борьбе за потенциальных арендаторов, которые стали более тщательно считать издержки, в том числе перепробеги своего транспорта при использовании более дальних от Москвы объектов. Наиболее высокие ставки наблюдаются в зоне 0-5 км от МКАД, а так же в ряде проектов в районе Ленинградского шоссе, в том числе рядом с аэропортом Шереметьево.

Стоит отметить, что с 2015 года ставки аренды за склад больше не номинируются в долларах, во всяком случае, для всех новых контрактов.

И если после кризиса 2008-2009 года на рублевые ставки перешли большинство региональных складов и часть собственников небольших и средних складов в Московской области, то в прошлом году ставки в рублях зафиксировали все остальные. И в ближайшие годы нет предпосылок к переходу обратно на валютные договоры. Доходная часть собственников складов теперь стала рублевой, а вот кредитные обязательства у большинства остались привязанными к доллару и евро. Таким образом, часть складов оказались не в состоянии обеспечивать полученные займы и частично перешли под управление к банковским структурам.

Переход ставок на рубли при заключении новых контрактов - это уже свершившийся факт, а вот за одним из последствий этого перехода - ставкой ежегодной индексации еще предстоит наблюдать. Сейчас нет единого стандарта по ежегодной корректировке ставок. Практически никто из арендаторов не хочет фиксировать в долгосрочный договор индексацию на уровне ИПЦ (Индекса потребительских цен), при этом можно говорить, что в большинстве совершаемых сделок индексация находится в пределах 7-12%. Это достаточно большой диапазон, и мы прогнозируем, что в течение 2016 года значение этого параметра при долгосрочных контрактах стабилизируется на уровне 8-10%. Стоит напомнить, что ранее те собственники складов, которые номинировали ставки в рублях до 2015 года, также применяли ежегодную индексацию в размере 10%.

real estate intelligence

ILM, 2016
Пресненская набережная д. 6, стр. 2
Башня "Империя", Москва-Сити
Тел.: + 7 (495) 287 06 00
E-mail: moscow@ilm.ru

Александр Перфильев
Партнер, директор
Департамент складской
и индустриальной недвижимости
perfilev@ilm.ru

Волкова Екатерина
Руководитель отдела исследований
и анализа рынка
volkova@ilm.ru

© ILM. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения ILM. Цитирование материалов данного отчета возможно только со ссылкой на компанию ILM.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на собственных исследованиях и предоставленных материалах, которые по мнению ILM являются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать отсутствие фактических ошибок. Мы будем признательны Вам, если Вы сообщите нам о таких ошибках, для того, чтобы мы могли сделать соответствующие изменения.

Целью настоящего отчета является предоставление информации об основных тенденциях рынка коммерческой недвижимости. Компания ILM не несет юридической ответственности за ущерб или убытки, причиненные в результате неточности или некорректности информации, содержащейся в настоящем отчете.