

# ИТОГИ I КВАРТАЛА 2012 г. НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**ОЛЬГА  
ПАВЛИК**  
Praedium Oncor  
International,  
Руководитель  
отдела  
исследований  
и аналитики

## ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

В I квартале 2012 г. на рынке складской недвижимости сохранились прежние тенденции, отмеченные еще осенью 2011 г.: девелоперы увеличивают объемы новых складских площадей, потенциальные арендаторы проявляют интерес к региональному рынку, заметны качественные изменения в складском сегменте.

В начале 2012 г. было заявлено о строительстве сразу нескольких складских объектов как в Москве, так и в регионах. 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». В регионах девелоперы еще активнее. Так, планируется построить два логистических центра в Челябинске, а в марте началось возведение логистических центров в Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону, Ставрополе, Нижнем Новгороде, во Владимирской, Новгородской и Орловской областях и в других регионах. Кроме того, в Санкт-Петербурге открылась первая очередь транспортно-логистического комплекса «Созвездие», введена в эксплуатацию складская площадка в Севастополе, а в Ставропольском крае введен в эксплуатацию новый распределительный центр ритейлера «Магнит».

В складском сегменте постепенно развивается формат self-storage: девелопер KR Properties открыл в столице второй склад индивидуального хранения «Сити-Бокс», состоящий из 500 лотов.

Таким образом, в I квартале 2012 г. складской рынок находится на подъеме, причем развитие данного сегмента в регионах происходит активнее, чем в столице.



Рисунок 1  
Общее предложение и новое строительство качественных складских площадей, млн м<sup>2</sup>

Источник/Source: Praedium Oncor International.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На конец марта 2012 г. общее предложение качественных складских площадей составило 5,05 млн м<sup>2</sup>. За I квартал 2012 г. в эксплуатацию введено несколько новых складских объектов общей площадью почти 220 000 м<sup>2</sup>, что составляет более 30% от запланированного на 2012 г. объема и немногим меньше показателя за весь 2011 г.

Среди наиболее значимых объектов, введенных в эксплуатацию в I квартале 2012 г., стоит отметить очередные корпуса Е и М в складском комплексе «Быково» (суммарная площадь — 118 764 м<sup>2</sup>), первую очередь в складском комплексе «Внуково Логистик» (корпуса Е и F общей площадью 21 080 м<sup>2</sup>), склад в Хлебниково площадью 19 000 м<sup>2</sup> и складской комплекс на Дмитровском шоссе, площадь которого составляет 10 000 м<sup>2</sup>. Кроме того, в эксплуатацию введено 50 000 м<sup>2</sup> в проекте built-to-suit, который компания PNK Group реализует в Чехове.

В Московском регионе складские комплексы расположены так, чтобы, с одной стороны, обеспечить хорошую логистику основных грузовых потоков, идущих в разных направлениях в столицу и из нее, а с другой — учесть требования адекватного местоположения складского объекта. Так, большинство крупных складских комплексов расположены в южном направлении от Москвы: Северное Домодедово, PNK Чехов, Крекшино, MLP Подольск, ЛП Климовск, VVV Апаринки. Эти объекты расположены на Каширском, Симферопольском и Варшавском шоссе — удобных и относительно просторных трассах. Кроме того, большая доля качественных складских комплексов расположена и к юго-востоку/востоку от столицы. Наиболее заметные объекты в этом направлении — Белая Дача, техно-логистический комплекс Томилино, Trilogy Park Томилино и складской комплекс Инфрастрой Быково, расположенные на Новорязанском и Егорьевском шоссе, и ЛП Ногинск на Горьковском шоссе.

Рисунок 2  
Структура качественных складских объектов по местоположению

Источник/  
Source: Praedium Oncor  
International.



Предпочтения девелоперов остаются неизменными: наиболее заметные среди планируемых к вводу в 2012 г. объекты располагаются в южном направлении от столицы. Примерами могут служить складской комплекс M4 Logorark площадью 120 000 м<sup>2</sup>, 90 195 м<sup>2</sup> во второй очереди MLP Подольск, вторая фаза индустриального парка Giffels South Gate площадью 51 000 м<sup>2</sup>. Если все планы по вводу новых складских объектов реализуются к концу 2012 г., то объем нового строительства будет в три раза больше, чем в предыдущем году.

Несмотря на заметно увеличившийся объем предложения на рынке складской недвижимости, уровень вакантных площадей по-прежнему остается низким — 2—2,5%. Даже при условии, что все заявленные на 2012 г. объекты будут построены, на рынке будет ощущаться нехватка свободных площадей, и на протяжении всего года уровень вакантности будет варьировать в диапазоне 1—3%.

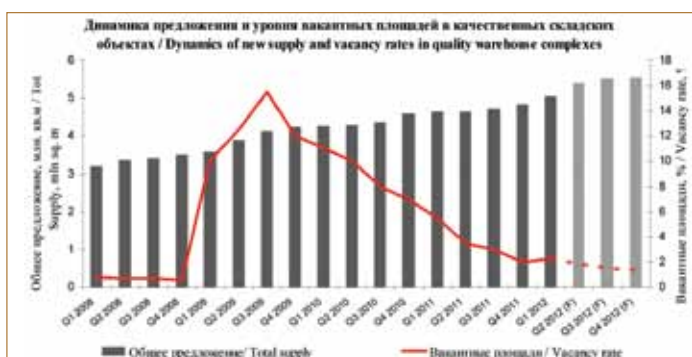


Рисунок 3  
Динамика предложения и уровня вакантных площадей  
в качественных складских объектах

Источник/Source: Praedium Oncor International.

Таблица 1  
Примеры складских объектов, введенных  
в эксплуатацию в I квартале 2012 г.

№	Объект	Расположение	Класс	Общ. площадь, м <sup>2</sup>
1	Быково, вторая очередь, корпуса Е и М	Раменский район, поселок Быково	A	118 764
2	PNK Внуково BTS	Запад Московской области, Боровское шоссе, 20 км от МКАД	A	50 000
3	Внуково Логистик, корпуса Е, F	Боровское шоссе, 25 км от МКАД, вблизи дер. Шарاپово	A	21 080
4	Хлебниково	Дмитровское шоссе, 12 км, г. Долгопрудный	A	19 000
5	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 г.

№	Объект	Расположение	Класс	Общ. площадь, м <sup>2</sup>
1	M4 Logorark, складской комплекс	Каширское шоссе, 8 км от МКАД	A	120 000
2	MLP Подольск, вторая очередь, здания 1 и 2	Симферопольское шоссе, 17 км	A	90 195
3	Внуково Логистик, корпуса А, В, С, D	Боровское шоссе, 25 км от МКАД, вблизи дер. Шарاپово	A	44 200
4	Дмитров, Логистический парк, здание А	Дмитровское шоссе, 30 км от МКАД	A	54 000
5	Giffels South Gate Индустриальный парк, вторая фаза	Юг Московской области, пересечение трасс М4 и А-107	A	51 000
6	Санна-Литер Внуково	Запад Московской области, г. Внуково, 13 км от МКАД	A	48 000
7	Белая Дача, Терминал V	Новорязанское шоссе, 3 км	A	32 000
8	Springs Park, третья фаза	Раменский район, поселок Родники, 15 км от МКАД	A	16 000
9	Атлант Металлопласт, третья фаза	Ногинский район, 27 км Кудиновского шоссе	A	15 500

Источник/Source: Praedium Oncor International.

## СПРОС

В течение I квартала 2012 г. наблюдался повышенный интерес арендаторов к складам, расположенным в регионах. Так, транспортно-логистическая компания Major в рамках расширения арендовала 30 000 м<sup>2</sup> в Санкт-Петербургском терминальном комплексе, а транспортная компания MAN Truck&Bus AG взяла в аренду 20 700 м<sup>2</sup> в производственно-складском комплексе «Юнипарк». Кроме того, компания «Марвел-Дистрибуция», занимающаяся компьютерной техникой, арендовала 14 000 м<sup>2</sup> складских и офисных помещений в логистическом парке «Шушары».

Одним из наиболее значимых событий начала 2012 г. в складском сегменте является приобретение компанией «ЦентрОбувь» распределительного центра площадью около 50 000 м<sup>2</sup> во Внуково у девелопера PNK-Group. Данная сделка стала крупнейшей в формате built-to-suit за всю историю существования российского рынка складской недвижимости. Формат BTS набирает популярность и в регионах: компания Henkel планирует построить логистический комплекс на территории своего завода в Перми, ритейлер «Сладкая жизнь» открыла складской центр класса А в Дзержинске, а девелоперская компания FM Logistic построила склад для Bosch в Новосибирске.

## СТАВКИ АРЕНДЫ

В I квартале 2012 г. продолжился плавный рост ставок аренды на качественные складские помещения. На конец марта средние арендные ставки в сегменте составляют:

- для складов класса А: \$135—145/м<sup>2</sup> в год,
- для складов класса В: \$125—130/м<sup>2</sup> в год.

За минувшие три месяца ставки аренды для складов класса А возросли в среднем на 3,7%, для объектов класса В — на 2,4%. За аналогичный период 2011 г. рост составил 4,35 и 5% соответственно.

Стоит отметить, что за год, с конца I квартала 2010 г., рост арендных ставок для качественных складских помещений в среднем составил 19,3%, а за полугодие, с конца III квартала 2011 г., — 5,1%. Таким образом, темпы прироста показателя заметно сократились. Это свидетельствует о том, что после резкого скачка ставок в августе-сентябре 2011 г. складской рынок стабилизируется за счет увеличения объема ввода новых площадей.

До конца 2012 г. резких изменений арендных ставок не прогнозируется.

Средняя стоимость продажи качественных складских помещений на конец I квартала 2012 г. составляет \$1000—1500/м<sup>2</sup> в зависимости от месторасположения и технических характеристик конкретного объекта.

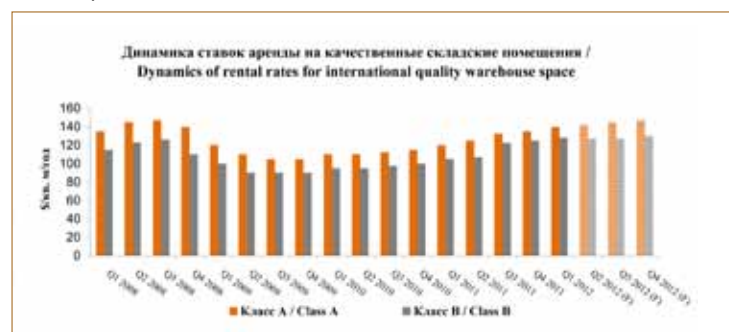


Рисунок 4  
Динамика ставок аренды на качественные складские помещения

Источник/Source: Praedium Oncor International.