

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА III КВАРТАЛ 2011 ГОДА



ОЛЬГА ПАВЛИК,
Praedium Oncor International,
руководитель
отдела
исследований
и аналитики

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

После сезонного летнего затишья активность на рынке складской недвижимости ощутило повысилась к концу III квартала 2011 года. Был заключен ряд крупных сделок по аренде складских площадей в Московской области и крупных российских городах, однако общие объемы сделок в столичном регионе по итогам III квартала оказались существенно меньше результатов предыдущих периодов, поскольку темпы нового строительства остаются низкими.

На протяжении III квартала 2011 года складской рынок Московского региона характеризовался дефицитом качественных площадей и, как следствие, увеличением арендных ставок, которые продемонстрировали высокие темпы роста. Если данная тенденция сохранится и на протяжении IV квартала, то к концу 2011 года можно будет ожидать рекордный рост арендных ставок на российском складском рынке за всю историю его существования. Построенные в течение последних двух лет складские комплексы на сегодняшний день практически полностью сданы в аренду. Так, например, индустриальный парк «Восточный» площадью 230 000 кв. м на 100% заполнен арендаторами. А на основную часть складов, вводимых в эксплуатацию в текущем году, на момент завершения строительства уже подписаны предварительные договоры аренды.

Активность игроков регионального рынка качественных складов оставалась высокой в течение всего III квартала 2011 года. За этот период был заключен ряд крупных сделок, многие из которых связаны с выходом компаний в новые регионы и расширением их присутствия в крупных российских городах. Так, продуктовый ритейлер X5 Retail Group арендовал 16 000 кв. м в «Волжском индустриальном парке» в Нижнем Новгороде, компания «Тандер», управляющая сетью «Магнит», открыла распределительный центр площадью 24 000 кв. м в Ижевске и заявила о планируемом открытии распределительных центров в Дзержинске и Ставропольском крае. Компания Red Vox открыла свой первый склад формата self-storage за пределами Московского региона, а именно в Санкт-Петербурге.

Стоит отметить, что на протяжении всего III квартала 2011 года со стороны игроков складского рынка отмечался значительный интерес к Ленинградской области. Компания Immofinanz получила кредит на развитие логистического центра «Шушары», Trigon Capital объявила о намерении инвестировать 10 млн долл. в инфраструктуру парка «Тосно», а Raven Russia стала единственным владельцем комплекса «Пулково», выкупив 50%-ную долю у своих партнеров. Кроме того, в III квартале 2011 года было заявлено о строительстве новых логистических комплексов в Воронеже, Астрахани, Иркутске, Ставрополе, Буденновске и Барнауле.

На рынке складской недвижимости все большую популярность приобретают сделки формата build-to-suit. Так, в III квартале 2011 года была заключена крупнейшая в России сделка такого рода: ГК «Дикси» и девелоперская компания PNK Group подписали соглашение о строительстве складского комплекса площадью 44 000 кв. м.

На фоне стабилизирующейся ситуации на складском рынке постепенно активизируются девелоперы, которые, однако, пока действуют довольно осторожно. Ряд компаний объявили о вводе в эксплуатацию новых складских комплексов и о начале строительства следующих частей уже существующих объектов. Например, «Среднерусский банк» Сбербанка России и ООО «МЛП-Подольск» заключили договор об открытии кредитной линии с лимитом 143,8 млн долл. с целью направить часть средств на финансирование строительства второй очереди складского комплекса класса А «МЛП-Подольск».

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общее предложение качественных складских площадей на конец сентября 2011 года составило 4,71 млн кв. м. За III квартал 2011 года состоялся ввод в эксплуатацию 80 250 кв. м качественных складских площадей, что составляет 65% от запланированного объема и приблизительно в два раза меньше аналогичного показателя годичной давности.

Среди наиболее крупных объектов, введенных в эксплуатацию в III квартале 2011 года, можно назвать складской комплекс PNK Чехов (8 корпус) площадью 40 050 кв. м, 32 000 кв. м в складском комплексе Белая Дача (VI терминал) и 8 200 кв. м в складском комплексе «Ракитки».



При этом сроки окончания строительства ряда объектов, запланированных к вводу на август-сентябрь, были отложены на более позднее время. Так, например, перенесены сроки реализации новой очереди логистического парка «Крекшино» и складского комплекса Springs Park (2-я фаза). Аналогичная тенденция коснулась и регионального складского рынка. Например, в Новосибирске отложен срок ввода в эксплуатацию III фазы логистического парка «Толмачево» площадью 296 000 кв.м.

Всего с начала 2011 года было введено 128 250 кв. м качественных складских площадей, что составляет 35% от запланированного на 2011 год объема и в 1,7 раз меньше показателя за I—III кварталы 2010 года.



До конца 2011 года планируется ввод в эксплуатацию 130 000 кв. м качественных складских площадей, среди которых наиболее крупными являются PNK-Внуково (44 000 кв. м, проект build-to-suit), корпус «С» площадью 34 700 кв.м в складском комплексе Быково и 20 000 кв. м в логистическом парке «Крекшино». Таким образом, при условии, что все заявленные на IV квартал объекты будут введены в срок, суммарный объем строительства складских площадей по итогам 2011 года не превысит 256 000 кв. м и составит не более 85% от запланированного объема.

На фоне низких темпов ввода новых качественных складских объектов и стабилизации спроса на рынке вновь начал ощущаться дефицит вакантных площадей, доля которых приблизилась к докризисным значениям и составила на конец III квартала 2011 года порядка 3%. Данная тенденция дает основной импульс к дальнейшему повышению арендных ставок на складские площади.

Примеры складских объектов, введенных в эксплуатацию в III квартале 2011 года

№	Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м
1	РНК Чехов, корпус 8	Симферопольское шоссе, 45 км	A	40 052
2	Белая дача, 6 терминал	Новорязанское шоссе, 3 км	A	32 000
3	Ракитки, складской комплекс	Калужское шоссе, 31 км	B	8 200

Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию до конца 2011 года

№	Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м
1	РНК Внуково, проект built-to-suit	Боровское ш., 20 км	A	44 000
2	Быково, 2 очередь, корпус С	Егорьевское ш., Рязанское ш., 19 км	A	34 700
3	Крекшино, логистический парк, новая очередь	Киевское ш., 24 км	A	20 000
4	Springs Park 2 фаза	Егорьевское ш., 15 км	A	16 240
5	Springs Park низко-температурный склад	Егорьевское ш., 15 км	A	7 000

СПРОС

В течение III квартала 2011 года наблюдался стабильный интерес потенциальных арендаторов и покупателей к качественным складским площадям. Это проявилось в заключении ряда сделок, как в Московской области, так и в регионах. Заметную активность проявили дистрибьюторские и торговые компании. Так, например, холдинг «Алвиса», крупнейший европейский производитель алкогольной продукции, арендовал 14 000 кв. м в складском комплексе «ГЕМА», а продуктовый ритейлер X5 Retail Group выкупил помещения ООО «Тера», среди которых 20 000 кв. м складских площадей. Фармацевтическая компания «Пульс» арендовала 6 150 кв. м складских площадей комплекса «Вашутино» класса В.

Следует заметить, что объем сделок, заключаемых на московском рынке складской недвижимости, составляет в среднем примерно 50% от общероссийского объема складских сделок. Среди регионов по данному показателю лидирует Санкт-Петербург: по прогнозам, к концу 2011 года на долю северной столицы будет приходиться примерно 12% объема сделок на рынке качественных складских помещений. Доля сделок, заключенных за весь год игроками складского рынка в остальных регионах, предположительно составит 33—35%.



Заметной тенденцией на рынке складской недвижимости становится увеличивающийся интерес к сделкам формата built-to-suit. Прогнозируется, что к концу 2011 года каждой пятой сделкой на московском складском рынке будет built-to-suit или продажа. Таким образом, за текущий год популярность таких сделок может возрасти в 4—5 раз.



СТАВКИ АРЕНДЫ. ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

В течение III квартала 2011 года продолжился рост ставок аренды для качественных складских помещений, причем темпы увеличения данного показателя повысились по сравнению с предыдущими периодами. Так, на конец сентября ставка аренды для складов класса А составила \$130—135/кв. м в год, увеличившись на 6% за три месяца. В то же время средняя ставка аренды для складов класса В продемонстрировала еще более резкий скачок: ее значение составило \$120—125/кв. м в год, что превышает итог предыдущего квартала на 14,5%. При этом по итогам I квартала 2011 года рост ставок аренды составил 4,3% для складов класса А и 5% для объектов В класса, а во II квартале 2011 года значение показателя увеличивалось на 4,1% и 1,9% соответственно.

С начала 2011 года арендные ставки на качественные складские помещения класса А возросли на 15,2%. Прирост арендных ставок для складов класса В за этот же период составил 22,5%. За прошедший год (с III квартала 2010) средние ставки аренды на складские площади возросли на 21,6%.

До конца 2011 прогнозируется дальнейшее увеличение арендных ставок на качественные складские помещения в размере 5—10%. Следовательно, по итогам 2011 года рост средних ставок аренды качественных складских площадей может составить 25,8%. До этого столь резкое увеличение арендных ставок за год наблюдалось в период с III квартала 2007 года по III квартал 2008 года и составило 21,25%. Таким образом, к концу текущего года можно ожидать рекордный рост арендных ставок на складском рынке. Несмотря на то, что ставки еще не достигли докризисных значений, их высокие темпы роста могут стать стимулом для повышения активности девелоперов.

Средняя стоимость продажи складских помещений на конец III квартала 2011 колеблется в диапазоне от \$1 000—1 500/кв. м в зависимости от расположения и технических характеристик конкретного объекта.



Praedium ONCOR International — международная консалтинговая компания, предоставляющая полный спектр услуг на рынке коммерческой недвижимости России: структурирование инвестиционных транзакций, привлечение финансирования, стратегический консалтинг и оценка, аналитика, брокеридж. Компания работает во всех сегментах качественной коммерческой недвижимости — офисной, торговой, складской, индустриальной и гостиничной.