



Основные индикаторы рынка

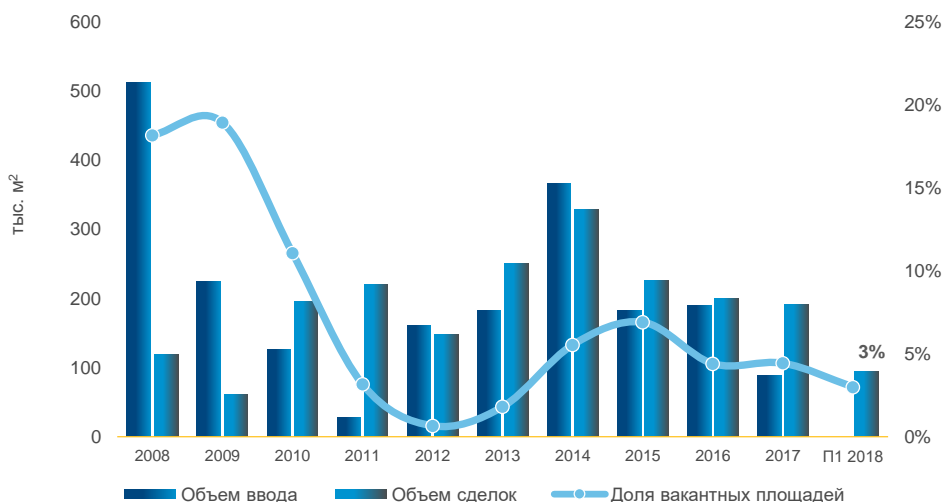
	П1 2016	П1 2017	П1 2018
Общий объем предложения, млн м ² *	2,74	2,81	2,88
Объем ввода, тыс. м ²	133	25	0
Общий объем сделок, тыс. м ²	49,0	106	95
Уровень вакантных помещений, %	5,9	5,8	3,0
Средняя ставка аренды, руб./м ² /год**	4 100	3 900	3 600
Ставка аренды по классам на конец периода, руб./м ² /год**			Класс А – 3 960 Класс В – 3 360

*Только качественные склады классов А и В

**Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС.

На фоне нулевого пополнения рынка качественной складской недвижимости в этом году, декларируемая вакансия в складах классов А и В стремится к самому низкому значению с 2013 г.

Заявленный до конца текущего года спекулятивный ввод не превысит 50 000 м². Можно констатировать, что рынок переживает дефицит качественного предложения, однако в этом году по-прежнему был анонсирован ряд проектов, которые могут пополнить индустриальный рынок в ближайшие несколько лет, среди них – амбициозный проект индустриального парка «Европарк», появление которого активно обсуждается в кругу девелоперов.



Динамика объемов ввода, сделок и вакантных площадей на рынке качественных складов

Источник: Colliers International



Проекты в области индустриальной и складской недвижимости, которые были анонсированы в начале года

Источник: Colliers International

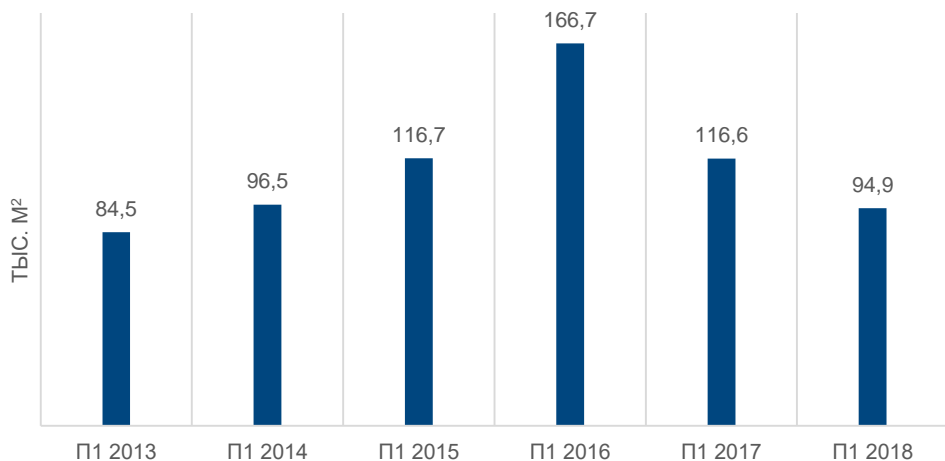
ПРОЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, М ² /ГА
Складской комплекс «РАУМ Бугры»	RAUM Group	15 500 м ²
Логистический комплекс Ahlers	Ahlers Russia	20 000 м ²
Складской комплекс в составе логопарка «Осиновая роща»	Осиновая роща	38 000 м ²

Объем сделок во II квартале 2018 г. значительно вырос, увеличив показатель первого полугодия и практически сравняв его с объемами спроса в 2014 г., когда рынок складской недвижимости демонстрировал внушительный рост спекулятивного строительства.



Динамика объема сделок в первом полугодии в качественных складах

Источник: Colliers International

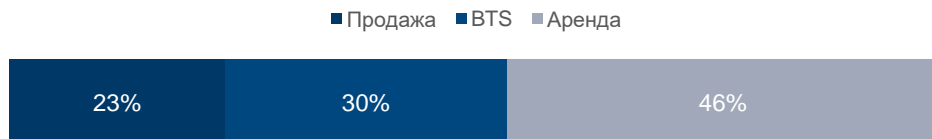


Стоит отметить возвращение на рынок сделок формата built-to-suit, в текущем году они сформировали 30% спроса. Профиль компаний, заключивших подобные сделки, – производство и логистика. Если говорить о классических сделках аренды, то здесь также впервые за последние несколько лет преобладают производственные компании как по количеству заключенных сделок в первом полугодии, так и по занятым площадям. Подобный тренд в сделках built-to-suit связан с очевидной нехваткой больших качественных площадей на рынке, которые производственные компании начинают строить под себя. Если анализировать лидерство производственных компаний в классических сделках аренды в первом полугодии, то называть такую ситуацию сложившимся трендом пока рано.



Типы сделок в качественных складах в первом полугодии 2018

Источник: Colliers International



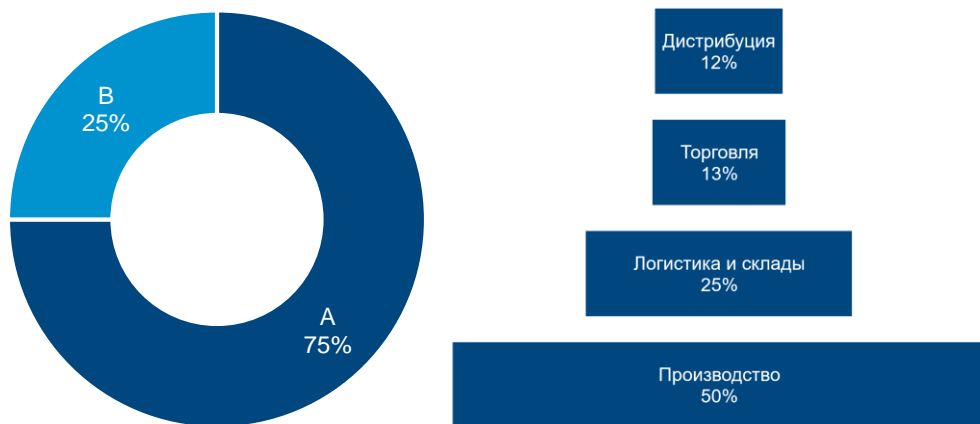
На втором месте в структуре спроса идут логисты и компании, предоставляющие услуги складского хранения.

Стоит отметить, что в первом полугодии основная часть сделок заключалась в складских комплексах класса А, где можно найти наибольший объем вакантных площадей.



Структура сделок по профилю арендатора и классу занятого помещения

Источник: Colliers International



Коммерческие условия в качественных складских комплексах во II квартале показывали разнонаправленное движение: в классе А ставки выросли на 5%, в складах класса В, наоборот, равнозначно опустились.

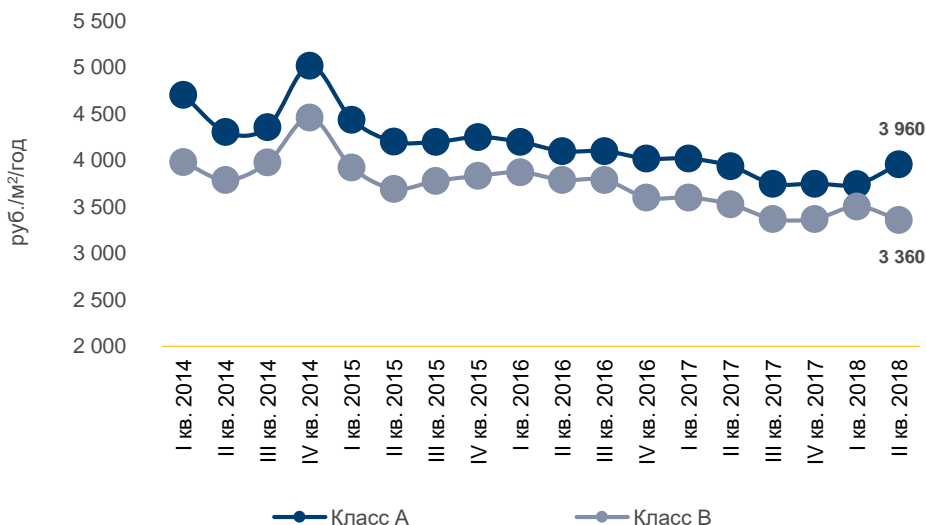
Это можно объяснить значительным сокращением доступных площадей в качественных складских объектах класса А, где высокий спрос на оставшиеся площади дает девелоперам возможность увеличивать арендный доход в условиях сильной конкуренции между арендаторами. В складах класса В, наоборот, сохраняются гибкие условия для арендаторов, как и пока еще доступная вакансия.

Это обусловлено в том числе высоким уровнем износа складских объектов в этом классе, которые перестают удовлетворять требованиям арендаторов.

Средняя ежемесячная запрашиваемая ставка аренды с НДС и эксплуатационными расходами в классе А на конец полугодия начинается от 480 руб./м². В оставшихся вакантных помещениях складов класса В запрашиваемая ставка с НДС и ОРЕХ опустилась до 400 руб./м², однако реальная ставка сделок может существенно отличаться в обоих классах в зависимости от качества объекта и условий размещения арендатора.



Динамика ставок аренды в классах А и В в год (без НДС и операционных расходов)



Источник: Colliers International

По нашей оценке, до конца текущего года будут заявлены еще несколько новых проектов в связи с тем, что спрос на качественные складские площади возрос и будет поддерживать положительную траекторию в течение года. Также стоит отметить, что введенные десять и более лет назад складские комплексы обоих классов уже имеют значительный износ.

Новые проекты спекулятивного девелопмента могут возникать с большой долей вероятности в существующих индустриальных парках и, в соответствии с некоторыми уже анонсированными планами девелоперов, могут строиться с площадью не менее 30 000 м². Также на рынке будут появляться излишки качественных площадей, предлагаемых в аренду собственниками складских комплексов, построенных по принципу built-to-suit.

Спрос на проекты built-to-suit сохранится ввиду сильной конкуренции на строительном рынке, низкой волатильности ставок по практически всем видам заемного финансирования, а также у определенного профиля арендаторов. Такие проекты являются экономически целесообразными в составе уже существующих парков и могут стартовать от 10 000 м². Их объем в ближайшие несколько лет также будет формировать картину спроса.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ДЕПАРТАМЕНТ СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Элеонора Богданова
Региональный директор
Eleonora.Bogdanova@colliers.com

Алексей Лазутин
Директор
Alexey.Lazutin@colliers.com

ДЕПАРТАМЕНТ ИССЛЕДОВАНИЙ

Вероника Лежнева
Директор по России
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Людмила Заиченко
Заместитель директора
Ludmila.Zaichenko@colliers.com

ДЕПАРТАМЕНТ МАРКЕТИНГА и PR

Ольга Бакулина
Региональный директор
Olga.Bakulina@colliers.com

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. 3 | БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
www.colliers.ru



Copyright © 2018 Colliers International

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

