

МОСКВА

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

I полугодие 2016



Accelerating success.

Обзор рынка складской недвижимости Московского региона

Предложение

По итогам I полугодия 2016 г. общий объем складских площадей в Московском регионе составляет 12,2 млн м²: из них класс А – 9,8 млн м², класс В – 2,4 млн м².

В I полугодии 2016 г. на рынок было введено 147 000 м² складских площадей класса А, что значительно меньше показателя I полугодия 2015 г., когда было построено почти 400 000 м². Прежде всего это связано с тем, что в условиях низкого спроса девелоперы реализуют уже существующие вакантные складские площади, не приступая к новому строительству.

Наибольшее предложение формируют север и юг Московского региона. Ряд девелоперов еще в 2014 г. построили на данных направления крупные логистические парки, существенно увеличив тем самым объем качественных складских площадей класса А. Примером являются такие объекты как: логистический парк «ПЛТ-Северное Шереметьево» на севере Московского региона, логистический парк «Дмитров» компании Ghelamco, логистический парк «Шерризон Норд» компании Griffin Partners и другие. По южному направлению следует отметить индустриальный парк «Южные Врата» компании Radius Group, в рамках которого девелопер на текущий момент достраивает склад для компании Leroy Merlin, логистический парк «Сынково», девелопером которого является холдинг «Строительный Альянс», логистический парк «ПЛТ Чехов 3» и т. д.

Наиболее значимые складские комплексы, введенные в I полугодии 2016

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М ²
Грузовая деревня «Фрейт Вилладж Ворсино»	Группа компаний «Фрейт Вилладж Ру»	35 600
ЛП «Сынково»	Холдинг «Строительный Альянс»	27 950

Основные индикаторы рынка

ПОКАЗАТЕЛЬ	I П 2015	I П 2016
Общий объем складских помещений, млн м ²	11,3	12,2
Класс А	8,64	9,82
Класс В	2,66	2,36
Объем ввода, тыс. м ²	391,6	147 ↓
Общий объем сделок, тыс. м ²	475,6	420,0 ↓
Уровень вакантных помещений, %	9,7	11,3 ↑
Средняя ставка аренды класса А, руб./м ² /год*	4 200	4 000 ↓
Средняя цена продажи, руб./м ² *	43 000	40 000 ↓

* Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, цена продажи не включает НДС

Источник: Colliers International

Объем ввода и объем сделок покупки и аренды



Источник: Colliers International

Спрос

В I полугодии 2016 г. наибольшую активность продемонстрировали российские ритейлеры: ведущие операторы продуктовых сетей (X5 Retail Group, «Магнит», «О'Кей», «Лента»), представители сегмента бытовой техники («Эльдорадо») и сегмента строительных материалов (Castorama). Представители этих сегментов чаще всего арендуют от 10 000 до 50 000 м² качественных складских площадей класса А. При этом российские компании-арендаторы в кризисный период проявляют большую гибкость и мобильность, чем западные игроки, которые зачастую в условиях турбулентности прекращают инвестировать в российские активы и ждут стабилизации рынка.

В прошедшем полугодии также наблюдался спрос на небольшие блоки площадью 2 500–3 000 м² в складах класса А. Это связано с тем, что девелоперы предлагают крайне выгодные потенциальным арендаторам коммерческие условия на качественные складские площади, что позволяет многим компаниям переехать в класс А из объектов более низкой классности.

Вакантные площади

В настоящее время на Московском рынке складской недвижимости существует большой объем свободных складских помещений в готовых зданиях, поскольку построенные в последние годы объекты заполняются медленно. Также определенная доля компаний сократила арендуемые площади, создав дополнительное предложение на рынке.

По итогам I полугодия 2016 г. в Московском регионе объем вакантных площадей класса А составляет 1,2 млн м². Доля вакантных помещений в целом по рынку по итогам I полугодия составляет 11,3%, что существенно выше аналогичного показателя за I полугодие 2015 г. – 9,7%. Ввиду сокращения объемов спекулятивного строительства к концу года мы ожидаем снижение уровня вакантных площадей.

Ставки аренды

На сегодняшний день ситуация по ставкам стабилизировалась: рынок полностью перешел в рублевую зону. Для одних собственников процесс перехода прошел достаточно быстро, однако на рынке присутствовали и компании, которые до последнего старались сохранять долларové ставки, поэтому процесс перехода в рублевую зону происходил продолжительное время. На текущем рынке новые контракты заключаются в рублях.

Рыночная стоимость объектов остается неизменной с конца 2015 г.: ставка аренды в классе А составляют 3 800–4 200 руб./м²/год за стандартный сухой склад, в классе В – 3 000–3 500 руб./м²/год. На рынке представлены отдельные объекты класса А, в которых в силу различных обстоятельств, собственники дают пониженную ставку 3 500 руб./м²/год, но это, скорее, исключение, чем правило.

Наиболее значимые сделки аренды и купли/продажи на рынке складской недвижимости в I полугодии 2016

КОМПАНИЯ	ОБЪЕКТ	ПЛОЩАДЬ, М ²
«О'Кей»	ЛП «Север-2»	59 600
Castorama	«ПЛТ-Чехов 3»	42 500
Santens Service	ИП «Южные врата»	30 000
X5 Retail Group	Логопарк «Софьино»	22 870
Belligen	Springs Park	19 560
«Геба»	«Трилоджи Парк Томилино»	14 000

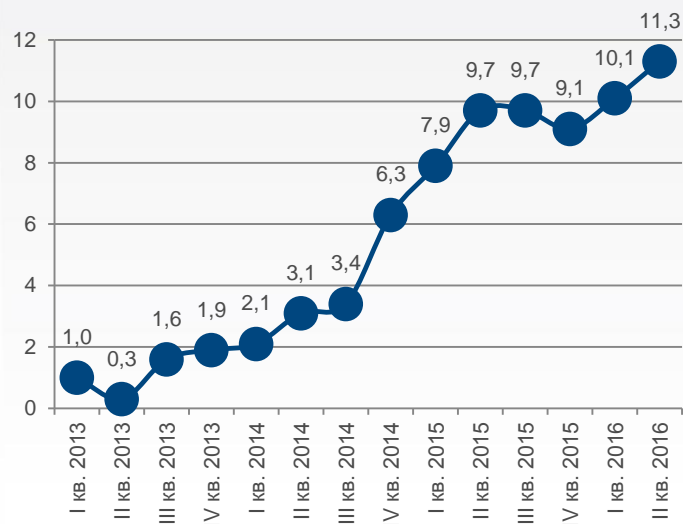
Источник: Colliers International

Динамика распределения арендаторов/покупателей по типу, %



Источник: Colliers International

Динамика доли свободных площадей, %



Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

На фоне снижения объемов спекулятивного строительства существующие вакантные площади будут постепенно сокращаться, что стабилизирует арендную ставку. Небольшой дисконт от средних значений ставки аренды будет наблюдаться в складских проектах, расположенных в наиболее высококонкурентных и обеспеченных складскими площадями направлениях - севере и юге Московского региона. Что касается валютных ставок, мы склоняемся к тому, что в ближайшие годы возвращения к долларovým контрактам не произойдет.

Также мы ожидаем, что в условиях наличия большого объема качественного складского предложения, присутствующего на рынке, будет продолжаться свое развитие формат адаптации готового объекта под нужды конкретной компании.

Крупнейшие складские проекты, запланированные к вводу до конца 2016 года

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М ²
Индустриальный парк «Южные Врата»	Radius Group	100 000
«ПНК Валицево»	PNK Group	117 900
Складской комплекс «Атлант», корп. 29	«Атлант-Металлопласт»	60 350
Логистический комплекс «Внуково II»	Logistic Partners	50 000
Складской комплекс «Бритово»	«Современные Складские Технологии»	49 000
Дмитровский логистический парк (блок С1)	Ghelamco	20 000

Динамика ставок аренды в пересчете по соответствующему дате курсу



● Ставка аренды в долларах

● Ставка аренды в рублях

Источник: Colliers International

554 офиса в 66 странах на 6 континентах

США: **153**

Канада: **34**

Латинская Америка: **24**

Тихоокеанский регион,

Азия: **231**

Европа, Ближний Восток,

Африка: **112**

\$2,5

млрд

годовой доход

185,8

млн м²

в управлении

16 000

профессионалов

Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Вольнский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



www.colliers.ru

новый сайт по жилой недвижимости

www.colliersdom.com

Николай Казанский
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин
Партнер
vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик
Партнер
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@colliers.com

Амель Джерруди
Региональный директор департамента управления проектами и контроля строительства
amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова
Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и
офисной недвижимости
vera.zimenkova@colliers.com

Андрей Косарев
Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге
andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Николаев
Региональный директор департамента стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов
Региональный директор департамента оценки
dmitry.romanov@colliers.com

Элеонора Богданова
Директор по развитию бизнеса складского и индустриального направления
eleonora.bogdanova@colliers.com

Кермен Мастиев
Директор отдела продаж офисной недвижимости
kermen.mastiev@colliers.com

Франсуа Нонненмашер
Директор департамента представления интересов арендаторов
francois.nonnenmacher@colliers.com

Екатерина Подлесных
Руководитель департамента street retail по России
ekaterina.podlesnykh@colliers.com

Екатерина Фонарева
Директор департамента жилой недвижимости
ekaterina.fonareva@colliers.com

Елизавета Конвей
Руководитель отдела. Департамент жилой недвижимости Санкт-Петербург
elizaveta.conway@colliers.com

Саян Цыренов
Директор департамента рынков капитала
sayan.tsyrenov@colliers.com

Ольга Козлитина
Региональный директор департамента маркетинга и PR
olga.kozlitina@colliers.com

Вероника Лежнева
Директор департамента исследований
veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIG) является мировым лидером в области коммерческой недвижимости. Компания насчитывает более чем 16 000 профессионалов, работающих в 554 офисах в 66 странах мира. Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных консалтинговых и агентских услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя брокеридж, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью и активами, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Colliers International уже 10 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира (The Global Outsourcing 100)» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP), что является уникальным случаем на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости.

Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году, на сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников. Компания является членом «Ассоциации менеджеров России», Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.

Copyright © 2016 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.



Accelerating success.