

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## 4-ЫЙ КВАРТАЛ И КРАТКИЕ ИТОГИ 2014 ГОДА

### ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- На протяжении 4-ого квартала 2014 года рынок практически полностью перешёл на ставки аренды и продаж деноминированные в рублях.
- Сроки заключения договоров аренды снижаются до 2-3 х лет.
- Увеличение выбора потенциальных предложений среди уже простроенных и реализуемых проектов позволяет удовлетворить самые разные пожелания конечных пользователей складов.

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Общий объём качественных складов в столичном регионе достиг уровня 10,1 млн м<sup>2</sup>, в целом по России 16,5 млн.м<sup>2</sup>.
- Большая часть предложения в Московском регионе (500 тыс.кв.м или 40%) была введена в эксплуатацию в 4-ом квартале 2014 года.
- На сегодняшний день, общий объём предложения качественных складских объектов класса А и класса В превышает 9 млн. м<sup>2</sup>, из которых к классу А относится 79 %.
- Основной объём нового предложения сосредоточен на юге, юго-востоке и севере столичного региона.
- Конец 2014 года характеризовался ростом уровня вакантных площадей, и поэтому показателю достиг новой рекордной отметки 9,2%.
- Объём свободных вакантных площадей в Москве и Московской области составляет порядка 600 тыс.м<sup>2</sup>.
- Основной запас ликвидных земельных участков с высокой транспортной доступностью приходится на южное и юго-восточное направление от Московского малого кольца.
- Компания КОАЛКО реализует два проекта промышленных парка ИП «Вельяминово» (239 га) и ИП «Кузьминское» (254 га), расположенные вдоль федеральной трассы М-4 Дон, Каширского шоссе и Павелецкой ветки МЖД.

### СПРОС

- На Московский регион пришлось около 55% общего объёма сделок от всего закрытого спроса.
- Год закрылся с показателем на 40% выше предыдущего.
- Средний размер сделки в Московском регионе уменьшился на 15% и составил порядка 12,8 тыс.м<sup>2</sup>.
- Увеличилось количество сделок по продаже качественных складских помещений. 2014-ый год закрылся на отметке 38% продаж против 28% продаж в 2013-ом.
- Растёт спрос на складские комплексы, расположенные вдоль международных транспортных коридоров (МТК), с преобладанием направления «Юг-Север» в общем количестве заявок (каждый третий запрос).
- Основные федеральные трассы на МТК «Юг-Север», на которые приходится основной интерес: М-2 Крым, Каширское шоссе, М-4 Дон.

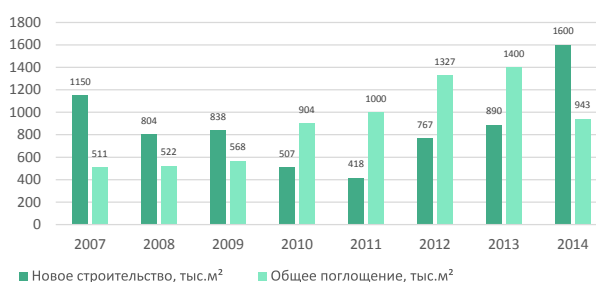
### КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ.

- Последний квартал 2014 года ознаменовался девальвацией рубля и, как следствие, переходом на рублёвые ставки.
- Уровень ставок на начало года составлял \$100-130/м<sup>2</sup>, а на конец 4-ого квартала 2014 года находился в диапазоне \$90-100/м<sup>2</sup>.
- Большой объём нового предложения давил на рынок, приводя к снижению среднерыночных ставок, по сравнению с предыдущим 2013-ым годом.
- Начиная с 3-го квартала 2014, девелоперы становятся более гибкими и начинают переходить на рублёвые ставки аренды.
- Средняя аренда в рублях составляет порядка 6 500 руб./м<sup>2</sup>/год (вкл. НДС и операционные расходы).
- Однако девелоперы ещё не готовы подписывать договора аренды в рублях на долгосрочный период и предлагают потенциальным клиентам пересмотр ставки или валюты платежа через 1-2 года после заключения контракта.
- Цена предложения по покупке качественных складских площадей на конец 2014-го составила 40000-45000 руб./м<sup>2</sup> (без НДС).

**ТАБЛИЦА №1. НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 3 КВ. 2014 ГОДА**

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М <sup>2</sup>	КЛАСС СКЛАДА
ИП СЕВЕРНОЕ ШЕРЕМЕТЬЕВО, КОРП.8	РНК	43 372	А
ИП ЮЖНЫЕ ВРАТА	RADIUS GROUP	81 000	А
ЛОГОПАРК СЕВЕР – 2 ФАЗА	ЛОГОПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ	49 600	А
ИП СТУПИНО – 1 ФАЗА	ООО СТУПИНО ПРО	85 000	А

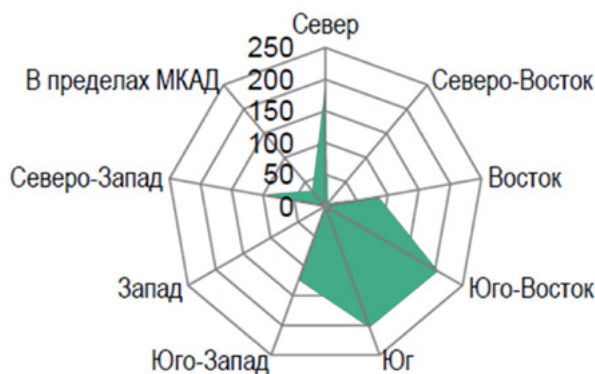
**ТАБЛИЦА №2. НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И ПОГЛОЩЕНИЕ 2007-2015 ГГ., ТЫС.М<sup>2</sup>**



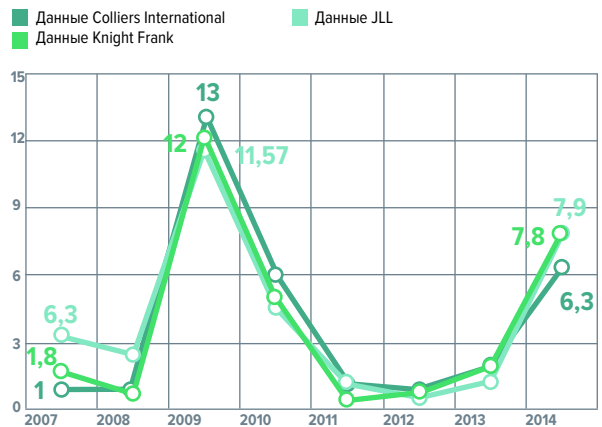
# ПРОГНОЗ

- При 1.0 млн.м<sup>2</sup> площадей заявленных к вводу в 2015, наиболее вероятным является ввод 600-700 тыс.м<sup>2</sup> новых складов.
- Многие девелоперы, проанализировав итоги 2014 года пересмотрят свои планы по развитию новых проектов — только наиболее гибкие в плане себестоимости строительства и обеспеченные финансовым ресурсом застройщики смогут позволить себе развитие новых площадок в 2015.
- В общей структуре поглощения — ритейлеры, дистрибьюторы товаров в премиальных сегментах будут снижать своё присутствие, и наоборот, эконом-сегмент должен показать наиболее динамичный рост в поглощении новых складских площадей.
- Уровень поглощения новых складов в 2015 году существенно снизится до 400-500 тыс.м<sup>2</sup>.
- Прогноз ценового диапазона ставок аренды на уровне 6500 руб./м<sup>2</sup> для класса А (или \$110/м<sup>2</sup>) и на уровне 5500 руб./м<sup>2</sup> (или \$100/м<sup>2</sup>) для класса В, с сохранением тренда на рублёвое ценообразование.

**ГРАФИК №1. ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ СТРУКТУРА СДЕЛОК В 2014Г. ПОДТВЕРЖДАЕТ УСТОЙЧИВЫЙ СПРОС НА ЮЖНОМ, ЮГО-ВОСТОЧНОМ НАПРАВЛЕНИЯХ ОТ МКАД, В СВЯЗИ СО СПЕЦИФИКОЙ ЛОГИСТИКИ ТОВАРОБОРОТА МОСКВЫ (В ТЫС.М<sup>2</sup>)**

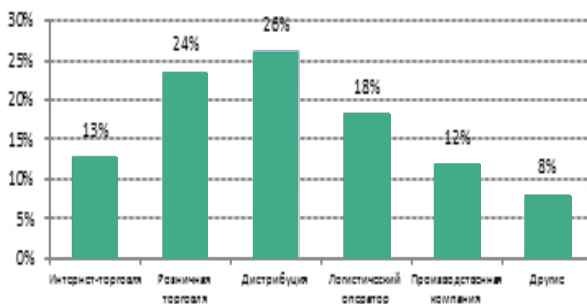


**ДИАГРАММА №1. ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА СКЛАДАХ В МОСКВЕ И ПОДМОСКОВЬЕ, %**

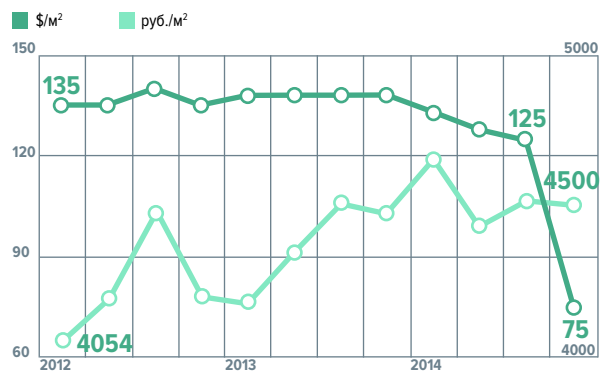


Данные отличаются в связи с рекламными методами подсчета сделок, а также разницей объема анализирующей базы.

**ГРАФИК №2. БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО БИЗНЕСОВ-ПОТРЕБИТЕЛЕЙ СКЛАДОВ ДЕЛАЕТ ДАННЫЙ СЕГМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ УСТОЙЧИВЫМ К КРИЗИСНЫМ КОЛЕБАНИЯМ**



**ДИАГРАММА №2. СТАВКИ АРЕНДЫ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ В МОСКВЕ И ПОДМОСКОВЬЕ, \$/М<sup>2</sup> И РУБ./М<sup>2</sup>**



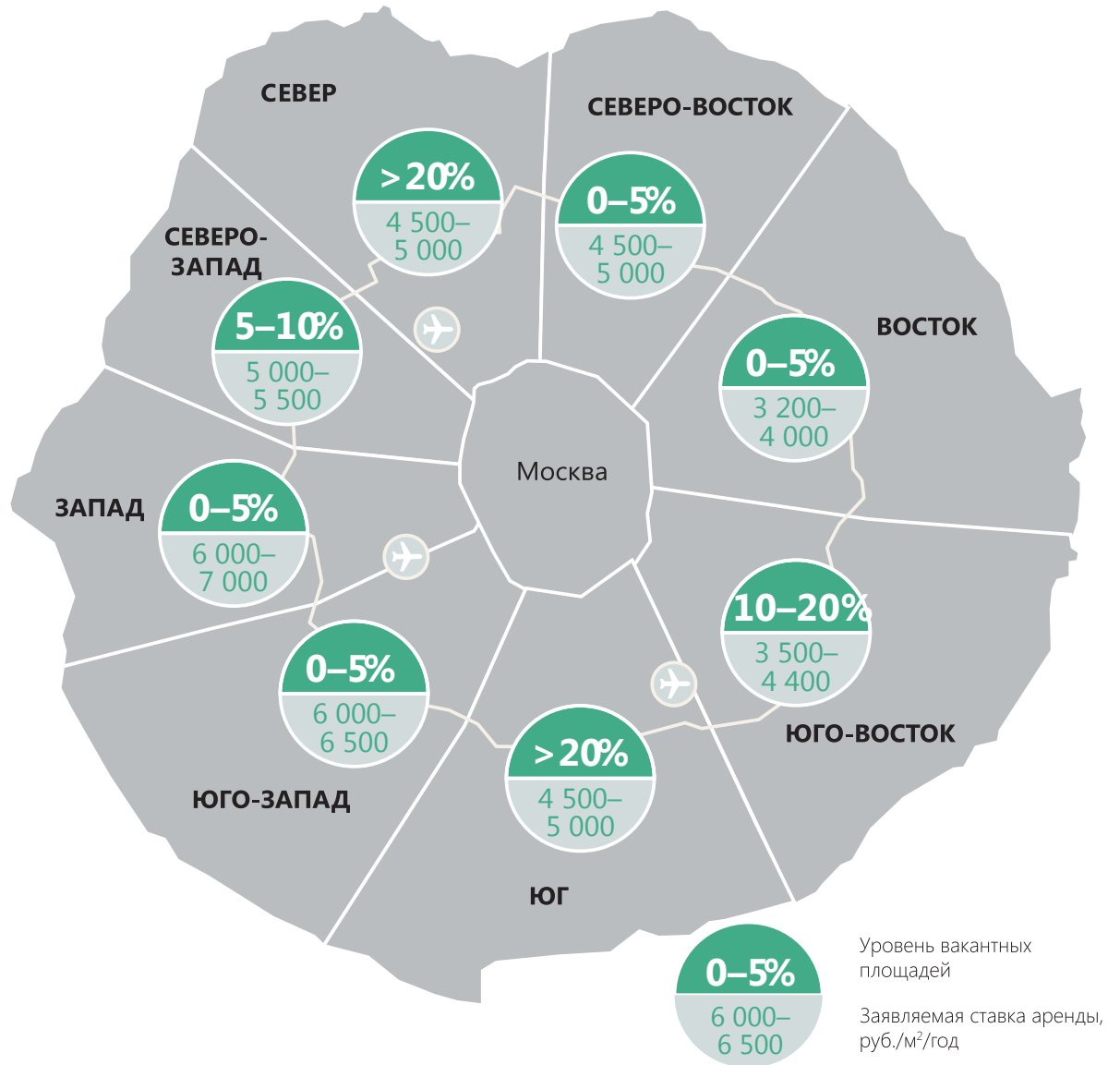
Стоимость аренды в рублях пересчитана по соответствующему дате курсу доллара



2014

# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

ДИАГРАММА №3. СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ И УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ.



По вопросам предоставления информации по складским проектам КОАЛКО в городском округе Домодедово, обращайтесь по телефону: Юрий Кизиллов, тел.: (495) 981 87 58 (доб. 4190) или по e-мейлу [ykizilov@coalco.ru](mailto:ykizilov@coalco.ru)