

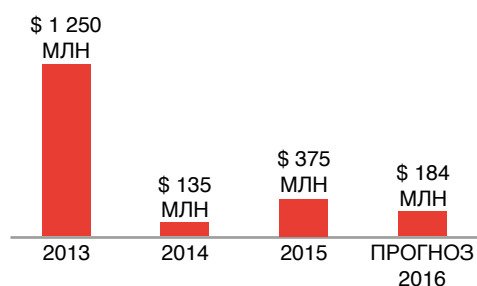
В 2016 г. предъявляемый спрос на площади производственного назначения остаётся довольно стабильным, при этом у клиентов повышаются требования к качеству объектов. Ставки аренды стабилизировались, практически не индексируются, в некоторых случаях даже снижаются.

Предложение

Участники рынка индустриальной недвижимости во многом уже привыкли к ведению бизнеса в сложные времена. Низкие арендные ставки и высокий уровень свободных помещений существенно затормозили развитие индустриального сегмента как в Московском регионе, так и в России в целом.

Инвестиционная активность на российском рынке индустриальной недвижимости продолжает снижаться. Компаний, готовых строить склады спекулятивно, без арендатора становится всё меньше.

ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ИНДУСТРИАЛЬНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ



ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK, 2016

Общий объем качественного предложения индустриальной недвижимости в Казани на сегодняшний день составляет порядка 450 тысяч кв. м. и представлен 12 объектами, а также многочисленным неспециализированным предложением и собственными распределительными центрами торговых операторов. По данным C&W, качественное предложение на рынке Казани составляет 24,5% от общего объема складов, 75,5% предложения по складам в Казани занимают склады класса C и D.

КАЧЕСТВЕННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КАЗАНИ

Класс объектов	Общая площадь, м ²	Кол-во проектов
Класс А	275 302	3
Класс В	179 278	9
Итого	454 580	12

ИСТОЧНИК: CUSHMAN & WAKEFIELD, 2016

Низкокачественные площади – наследие советских предприятий, – сосредоточены в нескольких крупных промышленных зонах. Это зона от речного порта до ул. Тихорецкой; район ул. Родина; ул. Журналистов и ул. Сибирский тракт; северная и северо-западные части Московского и значительная часть Авиастроительного районов.

Склады класса А находятся на трассе М-7 («Биек Тау»), въездах в город с М-7 (Горьковское шоссе, Мамадышский тракт). Особняком стоит логистический комплекс Q-park, расположенный в Лаишевском районе Республики Татарстан, в непосредственной близости от международного аэропорта «Казань».

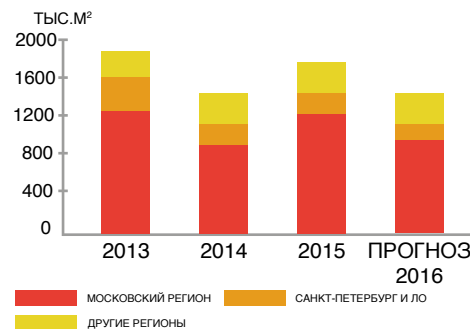
За редким исключением, складские комплексы расположены в черте города, но это малогабаритные склады, чаще всего не отвечающие классификации и построенные до 90-х годов.

В Казани активно развиваются индустриальные парки: один из ведущих в России brownfield-проектов – Технополис «Химград» и частный greenfield-парк для малого и среднего бизнеса – индустриальный парк «М7».

Спрос

Развитие индустриального сегмента недвижимости сильно замедлилось в последние годы. Общий объем спроса на объекты индустриальной недвижимости, по данным компании Knight Frank, существенно уменьшился во всех регионах России, даже в сравнении с 2015 годом, в целом оцениваемым как год с минимальной активностью на рынке складов и производственных помещений.

ДИНАМИКА СПРОСА НА ОБЪЕКТЫ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK, 2016

Что касается регионального рынка, то Казань сегодня теряет функцию распределительного центра по площадям класса А. Крупные сетевые операторы в связи с расширением своего присутствия и постоянным ростом количества магазинов в республике нуждаются в складских помещениях. Не найдя подходящего предложения на рынке, удовлетворяющего их требованиям, а главное – не найдя надежного глобального партнера, с которым можно выстраивать долгосрочные отношения, – операторы вынуждены строить склады для себя сами. Примером может стать распределительный центр компании «Магнит», расположенный в городе Зеленодольске, общей площадью 22 524 кв. м.

КАЧЕСТВЕННЫЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ Г. КАЗАНИ

В то же время нельзя сказать, что склады класса А не имеют перспектив. Сегодня успешно развивается логистический комплекс «Константиновский», строящийся по формату built-to-suit.

По производственным помещениям спрос остаётся достаточно стабильным. Аренда именно производственных помещений привлекательна по ряду причин: ставки стабилизировались и практически не индексируются; есть возможность реализовать открывающиеся рыночные возможности «здесь и сейчас», не тратя год-два на собственное строительство. К тому же производству всегда сложно переезжать в силу технологических особенностей и неизбежных перерывов в выпуске продукции. В целом сегодня клиенты предъявляют более высокие требования к качеству производственных помещений, выбирая площадки, комфортные для размещения, заточенные под развитие малого и среднего бизнеса, с прозрачным механизмом принятия решений.

Ставки аренды

Средний уровень ставок в классе А находится на отметке 390 руб./кв. м. в месяц, включая НДС; в классе В – 358 руб./кв. м. в месяц, включая НДС.

В классе А стоимость парковочного места для грузового автотранспорта составляет 6000 руб./место в месяц, включая НДС; для легкового – 2 700 руб./место в месяц, включая НДС.

В классе В стоимость парковки в отдельный платеж, как правило, не выделяется.

Сводная информация по условиям размещения в объектах индустриальной недвижимости Казани, составляющим качественное предложение, приведена в таблице.

№	Название	Адрес	Класс	Площадь, м ²	Ставка аренды руб/м ² /мес
1	Q-PARK	Лаишевский район	A	84 302	416, с НДС
2	БИЕК ТАУ	Высокогорский район	A	159 000	390, с НДС
3	ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС «КОНСТАНТИНОВСКИЙ»	В черте г. Казани, восточнее с. Константиновка	A	32 000	375, с НДС
4	СКЛАД	ул. Техническая, 9	B	14 000	220, без НДС
5	СКЛАД	ул. Техническая, 17	B	18 000	350, без НДС
6	СКЛАД	ул. Техническая, 23	B	35 800	290, с НДС
7	AVL	Лаишевский район	B	6 300	330, без НДС
8	ХИМГРАД	ул. Восстания, 100	B	65 000	320, с НДС
9	РИНГО	Казань, Пр. Амирхана, 50	B	5 346	360, с НДС
10	ПРОГРЕСС	Казань, Аделя Кутуя, 151	B	10 000	350, с НДС
11	АЙС БИЛДИНГ	Казань, Горьковское шоссе д.49 к.1	B	4 500	780 руб./паллето-место в месяц
12	ТРАНСИНВЕСТСТРОЙ	Лаишевский район	B	20 332	200, с НДС
		ВСЕГО:		454 580	

ИСТОЧНИК: CUSHMAN & WAKEFIELD, 2016

Прогнозы и тенденции

Сегодня мы наблюдаем общее снижение деловой активности, что серьёзно влияет на планы расширения ряда компаний. Соответственно, спроса на новые объекты – и торговой, и офисной, и промышленной недвижимости – не очень много.

Поэтому прогноз на 2017 г. по сегменту индустриальной недвижимости достаточно сдержанный: объём введённых помещений будет близок к нулю, арендные ставки будут расти незначительно.

Уровень ставок аренды достиг некомфортных для девелоперов значений, несмотря на весьма значительные объёмы сделок прошедшего квартала, ситуация на рынке индустриальной недвижимости в целом далека от идеала.

Мы не прогнозируем увеличения общего объёма рынка, но активность арендаторов может оказаться довольно высокой – приспособление

бизнеса к современным экономическим условиям может потребовать большого количества переездов в связи с расширением или сворачиванием объёма деятельности арендатора. По-прежнему, ожидается высокая ротация арендаторов. Развитие рынка индустриальной недвижимости в целом определяется ситуацией в промышленности и торговле.

Оживление инвестиционной активности может произойти по мере стабилизации общего состояния экономики и только после восстановления доступности кредитных ресурсов. Одним из главных драйверов могут стать индустриальные и логистические проекты, реализуемые при государственной поддержке: это и индустриальные парки, и промышленные площадки муниципального уровня, и Свияжский мультимодальный логистический центр и другие проекты, реализованные на принципах государственно-частного партнёрства.



Обзор рынка индустриальной недвижимости подготовлен по данным компании Cushman&Wakefield.
Елена Стрюкова,
Старший директор, Руководитель департамента Региональные проекты: Россия и СНГ Cushman & Wakefield