

Какое событие 2011 года повлияло на сектор складской недвижимости в большей степени?

What is the most groundbreaking event of 2011 that influenced the industrial real estate sector?



Игорь Богородов,
глава филиала Raven Russia
Igor Bogorodov

– В 2011 году спрос на качественные помещения в Московском регионе сохранялся на высоком уровне, что позволило заполнить в короткие сроки уже построенные комплексы. Одновременно на рынке наблюдался дефицит нового предложения, в результате уровень вакантных площадей к концу года приблизился к отметке 0,6%. Таким образом, можно говорить о том, что год стал успешным для реализации многих складских проектов класса А в Московском регионе. Надо отметить, что объем транзакций также побил рекорды: около 1 млн кв. м было сдано в аренду конечным пользователям.

2011 год оказался для Raven Russia успешным по многим показателям. Была закрыта самая крупная на рынке сделка аренды с X5 Retail Group, которая сняла на длительный срок около 75 тыс. кв. м в логопарке «Восточный» в Ногинске. Выкупив доли нашего партнера, Raven Russia стала единственным собственником комплекса «Восточный», а также двух складских объектов в Санкт-Петербурге.

В 2011 году успешно продолжали заполняться арендаторами складские комплексы в Москве, Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону и Новосибирске. Всего по итогам года Raven Russia сдала в аренду около 244 тыс. кв. м в этих городах. В настоящий момент мы также рассматриваем возможности, связанные с приобретением как готовых складских объектов класса А, так и земельных участков для девелопмента в Московском регионе, а также строительство складов build-to-suit в ряде городов России. Данный сегмент обладает большим потенциалом и будет востребован в регионах в ближайшей перспективе. /

– In 2011 the warehouse real estate sector was influenced by two factors that predetermined the plans of many players on the Russian market. Demand for quality premises in the Moscow region remained

at a high level throughout the year and this was the pledge of high occupancy of the already completed complexes. At the same time the dearth of new supply caused the vacancy rate to drop to the 0.6-percent mark by the end of the year. Therefore the year 2011 became successful for the delivery of many Class A warehouse projects in the Moscow region. The amount of transactions in the outgoing year has also broken all possible records – about 1 million sq m were let out to end users.

The year 2011 proved positive and successful for Raven Russia on many counts. In spring the biggest on the market deal with X5 Retail Group was closed, whereby the Russian retail leader leased 75,000 sq m in Logopark Vostochny in Noginsk, Moscow region.

Having bought out the shares of our partner, Raven Russia became the sole owner of Vostochny as well as of two other storage facilities in Saint Petersburg.

Our warehouse complexes in Moscow, Saint Petersburg, Rostov-on-Don and Novosibirsk saw the influx of tenants in 2011. Overall Raven Russia let out about 244,000 sq m in those cities.

At the present moment we are also contemplating the acquisition of both ready-to-use A-class storage facilities and development plots in the Moscow region as well as the construction of build-to-suit logistics projects in a number of Russian cities. In the lack of speculative supply the given segment has high potential and will be in demand in the regions. ■



Олег Мамаев,
исполнительный директор
PNK Group
Oleg Mamaev

– Знаковыми для рынка событиями прошедшего года я бы назвал несколько сделок PNK Group. Во-первых, это build-to-suit для холдинга «Твое»: впервые на рынке было реализовано комплексное решение под ключ. Во-вторых, это сделка с компанией «Дикси», которая стала крупнейшей на рынке (2,6 млрд рублей). Не говоря уже о том, что таких сложных мультитемпературных комплексов никто до сих пор в России не строил. И, в-третьих, строительство завода «Литех»

для госкорпорации «Роснано». Построив супер-технологичный завод площадью 40 тыс. кв. м с нуля всего за семь месяцев, PNK Group задала новую планку скорости и качества строительства. Подчеркну, что вышеперечисленные сделки являются знаковыми не только для PNK Group, но и для рынка в целом.

Еще один знаковый, хотя и отрицательный для рынка показатель – никто кроме PNK Group в 2011 году не открыл ни одного индустриального проекта. В лучшем случае достраивают старые. / – I'd mention several deals stricken by PNK Group as groundbreaking events. The first was a build-to-suit project for the TVOE holding company. For the first time in the history of the Russian market an integrated "turnkey" solution was implemented. Secondly, this was the biggest on the market deal with DIXY (2.6 billion rubles), not to mention the fact that nobody has ever built such sophisticated multi-temperature complexes in Russia. And thirdly, this was construction of the Liotech plant for the ROSNANO state corporation. Having built a super-technological 40,000-sqm factory from scratch for only seven months, PNK Group created a new reference point in terms of construction speed and quality on this market. I'd emphasize that the said deals are groundbreaking not only for PNK Group, but also for the market at large.

There is one more landmark, albeit negative market indicator: nobody, save for PNK Group, opened a single industrial project in 2011. Other companies are completing their old projects at best. ■



Кристофер Ван Рит,
управляющий директор
«Радиус Групп»
Christopher Van Riet

– Самым знаковым событием, повлиявшим на сектор складской недвижимости, стало практически полное отсутствие свободных площадей. В результате годовые арендные ставки повысились до уровня свыше \$130/кв. м в год, что стало поворотным событием с 2010 года, когда годовые арендные ставки были ниже \$100/кв. м в год, а свободные площади составляли более 15%.

Финансирование оставалось ограниченным, и только высококлассные объекты недвижимости имели высокие ставки капитализации (примерно 11%). Финансирование было доступно лишь девелоперам, занимающим сильные позиции. / – An almost complete lack of vacant space was number one factor that affected the logistics space market. This pushed up the rental rates to the level of more than \$130 per sqm per year and marked a turning point since 2010 when the rent rates had been below \$100 per sqm per year while vacant space exceeded 15%. With limited financing, only upmarket facilities had high cap rates (11%). ■



Алла Соловьева,
исполнительный директор
MLP
Alla Soloviova

– С позитивной точки зрения самые знаковые события года – это индикаторы роста рынка: аренда ритейлерами помещений от 30–70 тыс. кв. м; готовность международных логистов арендовать от 50 тыс. кв. м, в том числе с резервом на спекулятивный рост; переговоры и сделки по продаже складских проектов. Все это говорит о том, что рынок ритейла и складской недвижимости растет, есть интерес со стороны капитала. Этот рост также знаковый своей осторожностью принимаемых решений.

С негативной точки зрения знаковым стал крупный пожар на складе в Томилино: по иронии он сыграл на руку остальным арендодателям, показав на конкретном примере, что требования пожарной безопасности не есть простая прихоть со стороны владельца склада. / – On the positive side the groundbreaking events were the market growth indices: retailers leased big blocks from 30,000 to 70,000 sq m; international logisticians were ready to lease 50,000 sq m and more to have a reserve for speculative growth; intensive negotiations and sales took place. These are clear evidence of the industrial real estate market growth and interest on the part of big capital. Carefully weighed decisions were another trend.

On the negative side a big fire at the warehouse in Tomilino was a startling event that demonstrated that fire safety requirements were not just a whim of the warehouse owners. ■



Иван Потехин,
генеральный директор
ГК «Эспро»
Ivan Potekhin

– Наибольшее влияние на рынки в этом году, в том числе на рынок складской недвижимости, оказывала ситуация с европейским долговым кризисом. Проблемы государственного долга серьезно отразились на всех рынках, включая

фондовые и финансовые. В частности, из-за проблем у банков стоимость кредитов выросла, а из-за неясности решения этих проблем активность инвесторов и девелоперов остается на относительно низком уровне. /

– The debt crisis in Europe has mostly affected the markets in this year, including the warehouse market. The problems of public debt negatively impacted all markets, including capital and stock markets. In particular because of the problems faced by banks, money has become more expensive while the activity of investors and developers remains at a relatively low level because it's not clear how the financial problems can be solved. ■



Николай Девятилов,
коммерческий директор
(индустриальная
и офисная недвижимость)
«РосЕвроДевелопмент»
Nikolay Devyatilov

– Рынок качественных складов вошел в фазу «строительство под заказчика». Введенные объемы стремительно вымываются, процент вакантных помещений пробил вниз докризисный уровень, предложение не поспевает за спросом, и заявки на готовые площади от крупных арендаторов остаются неудовлетворенными. Сделки от 50 тыс. кв. м подтверждают тренд – строительство под конкретного клиента: проект согласуется от а до я с арендатором/покупателем, что

ХРОНИКА СОБЫТИЙ 2011

ЯНВАРЬ

- Fleming Family & Partners продала складской комплекс в Шушарах «Интерторгу» (14,65 тыс. кв. м).

ФЕВРАЛЬ

- Raven Russia Limited подписала условный договор купли-продажи на приобретение компании Karta Realty Limited.

МАРТ

- John Deere и Giffels Management Russia подписали соглашение об аренде дополнительных 20 тыс. кв. м в индустриальном парке Гиффелс «Южные врата».
- Сеть «ТВОЕ» приобрела у PNK Group склад в «PNK-Чехов» (первая сделка build-to-suit).
- X5 Retail Group арендовала 75,7 тыс. кв. м в логпарке «Ногинск-Восточный».

АПРЕЛЬ

- Raven Russia получила два кредита (\$68 млн) на строительство в Климовске и Лобне.

МАЙ

- Hines Global REIT приобрел индустриальный парк FM Logistic у AIG European Real Estate Partners.

- «АЛИДИ» арендовала склад площадью около 40 тыс. кв. м в логпарке «PNK-Чехов».

ИЮНЬ

- Giffels Management Russia объявила о выкупе компании менеджментом.

ИЮЛЬ

- PNK Group продает около 393 тыс. кв. м складов в Чехове. Основной – фонд Hines Global REIT.

АВГУСТ

- ООО «Эстейт Менеджмент» продает участок для строительства логистического комплекса общей площадью 213 тыс. кв. м.

СЕНТЯБРЬ

- Giffels Management Russia переименована в Radius Group.

- ФАС дала согласие Raven Russia Holdings Limited на приобретение прав, позволяющих определять условия осуществления предпринимательской деятельности компаний «Кулон СПб», «Ногинск-Восток» и «Пулково Эстейт».

ОКТАБРЬ

- Компания – дистрибьютор продукции для детей арендовала площади в складском комплексе Ghelamco ЛП «Дмитров».

НОЯБРЬ

- «Эльдорадо» подписала долгосрочный договор об аренде 26,9 тыс. кв. м складских площадей в Q-Park в Казани.

ДЕКАБРЬ

- Открылся индустриальный парк в Щелково Московской области. Девелопер – ГК «Домостроитель».

отражается на оснащении и качестве. Сроки договоров – более пяти лет. /

– The market of quality warehouses has entered the “build-to-suit” phase. The volumes delivered to the market are rapidly absorbed, the vacancy rate is lower than prior to the crisis, supply falls behind demand and requests for large blocks from big tenants are not satisfied. Transactions from 50,000 sq m corroborate the main trend: tailor-made industrial development. ■



Глеб Белавин,
коммерческий директор ПЛК
«Северное Домодедово»
Gleb Belavin

– Самое знаковое событие 2011 года – это первые признаки преодоления кризиса. У нас вновь появилось кредитование, появился спрос на складские помещения. Но пока можно говорить лишь о финансовой реабилитации. Новая волна будет в любом случае, но менее сильная, поскольку рынок, наученный горьким опытом, настороженно относится к любым переменам. /

– Number one event of 2011 is the first signs of overcoming the crisis. Debt financing has reemerged as well as demand for warehouse premises. Nevertheless, we can talk only about financial rehabilitation. A new wave will come anyway, but not as severe as the first one, because the market is now

very cautious about any changes, having learned the bitter lessons in 2008. ■



Стивен Уилсон,
генеральный директор
GHELAMCO
Stephen Wilson

– 2011 год был важным годом для индустрии девелопмента недвижимости в России по разным причинам.

Весной российский рынок начал демонстрировать реальные признаки восстановления в логистическом секторе. Было очевидно, что из-за отсутствия инвестиций переизбыток площадей скоро будет поглощен, что приведет к росту арендных ставок. Увеличивающийся спрос на складские помещения больше не мог быть погашен существующими объектами, и рынок складской недвижимости быстро переориентировался со спекулятивной модели на строительство под заказчика или предварительную аренду. Все вроде бы благоприятствовало возобновлению девелоперской активности в начале лета, но оказалось, что эту точку зрения не разделяют банки, особенно западно-европейские. Получить кредит на строительство складской недвижимости в России было очень трудно даже в мае-июне. Позднее стало очевидно, что российские банки серьезно настроены

на финансирование девелоперских проектов и даже активно продвигают идею предоставления долгового финансирования иностранным заемщикам с целью диверсификации своих портфелей. Вместе с тем заимствование крупных сумм у любого банка остается крайне нелегким делом, так как банки требуют все большее гарантий. /

– 2011 was a most significant year in Russia for the property development industry. In spring the Russian real estate market started to show real signs of recovery, particularly in the logistics sector. Due to the lack of market investment in that sector during the crisis, it was clear that the previous oversupply would soon be absorbed and the market would potentially face a severe shortage of Class A warehousing and a rise in rental levels.

The growing demand for logistics space could no longer be serviced by existing developments and the warehouse market quickly evolved from the previous speculative model to pre-let or build to suit.

Although local commentators agreed that the market fundamentals were very good for profitable development, their view was not shared by banks. Obtaining debt finance for property development in Russia was still very difficult, but then Russian banks proved that they were not only serious about lending but were ready to finance foreign based borrowers for the sake of diversification. Borrowing large sums of money from any bank still remains a difficult process due to the ever growing number of guarantees and due diligence required. ■

CHRONOLOGY OF EVENTS IN 2011

JANUARY

- Fleming Family & Partners sold a 14,650-sqm A-class warehouse complex in Shushary to Intertorg.

FEBRUARY

- Raven Russia signed a purchase contract for acquisition of Karta Realty – owner of the South Gate complex.

MARCH

- John Deere and Giffels Management Russia signed an agreement on the lease of extra 20,000 sq m in the industrial park South Gate.
- The TVOE holding bought an automated warehouse in PNK-Chekhov from PNK Group.

- The X5 Retail Group retail chain signed a record contract with Raven Russia for 75,700 sq m in logopark Noginsk-Vostochny.

APRIL

- Raven Russia set to delivering the 2d phase of the Klimovsk logopark. The company drew two loans

totaling \$68 million for the construction of Class A logistics projects in Klimovsk and Lobnya.

MAY

- On May 5 it was announced that Hines Global REIT had acquired the industrial park FM Logistic from AIG European Real Estate Partners.
- The Russian logistics company ALIDI leased nearly 40,000 sq m in the logistics park PNK-Chekhov.

JUNE

- Giffels Management Russia announced the company's buyout by its management. The industrial park South Gate was the key asset in this transaction.
- GC Espro and Development Corporation of the Kaluga Region tackled the new joint project V-park.

JULY

- PNK Group is selling 393,000 sq m of warehouse space in the city of Chekhov, south of Moscow. The main claimant is the Hines Global REIT fund.

AUGUST

- Estate Management, a subsidiary of VTB Bank, is selling land on the Dmitrov route, 25 km past the MKAD, where a 213,000-sqm complex will be built.

SEPTEMBER

- Giffels Management Russia spearheaded by managing directors Christopher Van Riet and David Simons was renamed into Radius Group.

OCTOBER

- A children's goods distributor leased 21,000 sq m in the Ghelamco LP Dmitrov complex.

NOVEMBER

- Eldorado signed a long-term lease to 26,900 sq m of storage space in the Q-Park complex in Kazan.

DECEMBER

- An industrial park developed by the Domostroitel group of companies opened on December 1, 2011 in the city of Shchelkovo in the Moscow region.