

ASTERA

PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

Москва
2009

**ОБЗОР РЫНКА
СКЛАДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКВЫ
III квартал 2009 года**

Atisreal

A BNP PARIBAS company

Alliance member of the Atisreal international real estate group

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели развития складского сегмента рынка коммерческой недвижимости Москвы и Московской области по итогам III квартала 2009 года представлены в результирующей таблице:

Таблица №1. Показатели рынка складской недвижимости Московского региона

Совокупный объем предложения качественных складских площадей на конец III квартала 2009 года	5 млн.кв.м
Введено в эксплуатацию в III квартале 2009 года	41 тыс.кв.м
Общая площадь объектов, запланированных к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2009 года	430 тыс.кв.м
Прирост качественных площадей в III квартале 2009 года	0,8%
Доля вакантных площадей	10-12%

По данным компании ASTERA

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На конец III квартала 2009 года общий объем складских помещений в Москве и Подмосковье составил около 7,87 млн. кв.м, при этом на долю качественных складских помещений класса «А» и «В» приходится около 5 млн. кв. м.

За первые девять месяцев 2009 года около 371 тыс.кв.м складских площадей было введено в эксплуатацию, причем практически все объекты вышли на рынок во II квартале текущего года.

Общая площадь складских проектов, запланированных к вводу в 2009 году, с учетом объектов, перенесенных с 2008 года, составляет около 800 тыс.кв.м. Таким образом, до конца года еще около 430 тыс.кв.м складских площадей запланировано к вводу в эксплуатацию. Однако, с учетом сложной экономической ситуации и традиционно характерной для рынка тенденцией переноса сроков ввода объектов, можно ожидать, что до конца года введется около 200 тыс.кв.м складских площадей.

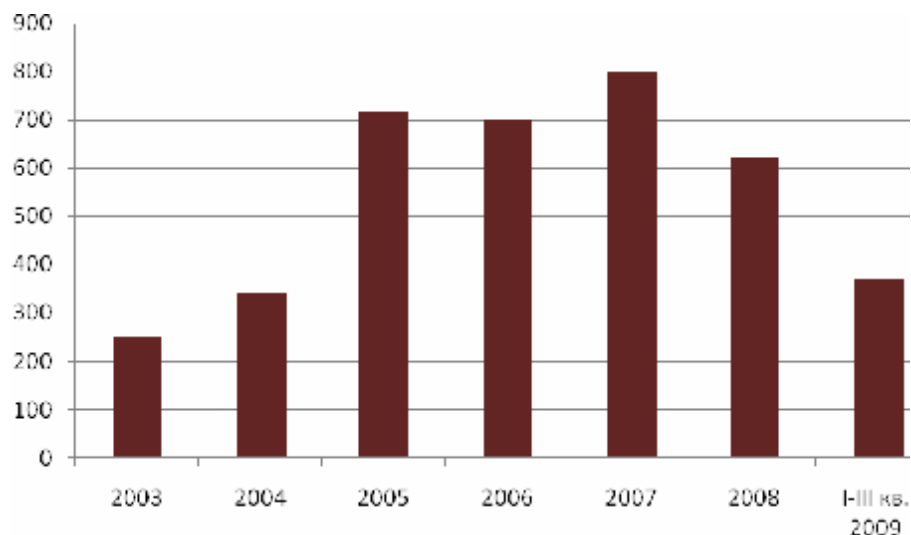
С начала года сохранялся рост предложения складских помещений, причем как на первичном, так и на вторичном рынке. На первое место выходит тенденция, наметившаяся в конце 2007 – начале 2008 годов, по предоставлению площадей в субаренду.

Таблица №2. Динамика ввода складских площадей в Московском регионе (класс «А» и «В»)

Год	Общая площадь, тыс. кв.м
2003	250
2004	340
2005	715
2006	700
2007	800
2008	620
I-III кв. 2009	371

По данным компании ASTERA

Динамика ввода складских площадей, 2003-2009, тыс.кв.м



По данным компании ASTERA

Таблица №3. Складские объекты, сданные в эксплуатацию в III квартале 2009 года

Наименование объекта	Девелопер	Класс	Расположение	Общая площадь, кв.м
Trilogy Park Tomilino (I фаза)	ЗАО «Инвестиционный траст», соинвестор – международная финансовая группа PPF	A	Новорязанское шоссе, 7 км от МКАД	41 106

По данным компании ASTERA

Таблица №4. Складские объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2009 года

Наименование объекта	Девелопер	Расположение	Общая площадь, кв.м
Trilogy Park Tomilino (II фаза)	ЗАО «Инвестиционный траст», соинвестор – международная финансовая группа PPF	Новорязанское шоссе, 7 км от МКАД	65 394
MLP «Подольск», II фаза	MLP	Симферопольское шоссе, 14 км от МКАД	II фаза - 80 000
ИП South Gate / «Южные ворота», I фаза	Giffels	Трасса Москва-Дон, 30 км от МКАД	557 000 I фаза - 70 350
Логистический парк «Дмитров»	«Геламко»	Дмитровское ш., 30км от МКАД	I фаза - 61 500
Логистический парк «Крекшино», III фаза	«РосЕвроДевелопмент»	Киевское/Минское ш., 24 км от МКАД	III фаза - 57 000
Логистический комплекс EG Logistics	Raven Russia/ EGL Holdings	Дмитровское ш., 20км от МКАД	55 000
«Агротерминал»	Accent RE	Варшавское ш., 20 км от МКАД	55 000
«Технопарк Купавна», класс В	«Еврофинанс»	Горьковское ш., 25 км от МКАД, промышленно-коммунальная зона г. Старая Купавна	34 000
СК SLT (South Logistics Terminal/ «Южный логистический терминал»)	Raven Russia	Симферопольское / Варшавское ш., 21 км от МКАД	90 000

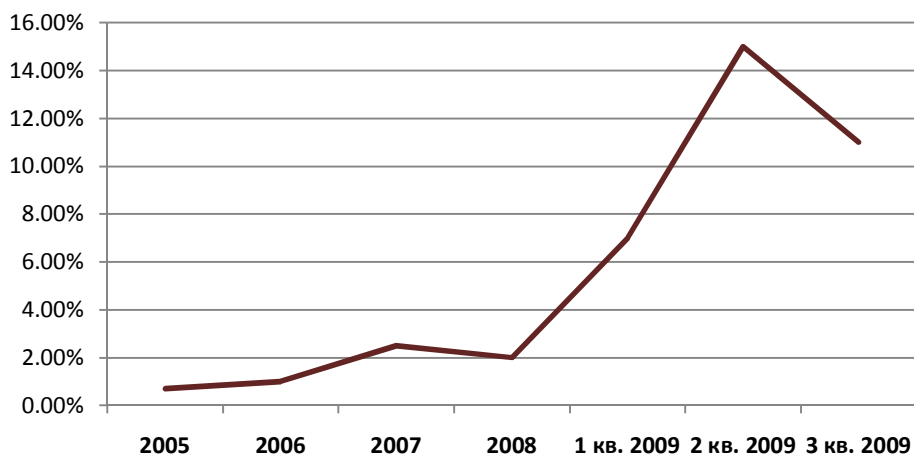
По данным компании ASTERA

В первой половине 2009 года ни одного крупного складского проекта анонсировано не было, резко сократилось и общее число заявленных проектов. Для сравнения, в первой половине 2008 года было объявлено о планах по строительству около десятка крупных складских проектов. В III квартале 2009 года было объявлено о планах строительства нескольких промышленных объектов. Ожидать же начала строительства новых складских проектов можно не раньше II половины 2010 года.

СПРОС

На протяжении всего 2009 года наблюдается стагнация как рынка коммерческой недвижимости в целом, так и складского сегмента. Спрос на складские помещения Москвы и Московской области значительно сократился. В результате в 2009 году по сравнению с показателями первого полугодия 2008 года резко возрос уровень вакантных площадей. Если в докризисный период уровень свободных площадей составлял в среднем 0,5-3%, то к концу первого квартала текущего года этот показатель достиг значения в 5-10%. Во втором квартале доля вакантных площадей продолжала увеличиваться и к концу первого полугодия стала равной 15% в среднем по рынку. В III квартале 2009 года в связи с увеличившейся активностью арендаторов и небольшим количеством введенных площадей доля вакантных площадей снизилась до 10-12%. Стоит отметить, что уровень вакантных площадей в зависимости от конкретного проекта варьируется.

Динамика изменения среднего уровня вакантных площадей в складском сегменте, 2005-2009



По данным компании ASTERA

На протяжении 2009 года спрос на складскую недвижимость смещался в сторону помещений меньшей площади. Наибольшим спросом пользуются складские помещения площадью до 5 000 тыс. кв.м (более 50% от общего количества поступивших заявок), в то время как в I полугодии 2008 года более 50% заявок приходилось на площади более 5 000 кв.м.

Что касается сделок по аренде складских помещений, их количество по сравнению с докризисным периодом значительно снизилось. Изменилась и структура спроса – в докризисное время значительная доля запросов приходилась на логистических операторов, а в настоящий момент основной спрос формируют торговые операторы и производственные компании.

Таблица №6. Крупные сделки по аренде складских помещений в III квартале 2009 года

Наименование объекта	Арендатор	Площадь (кв.м)
ИП «Южные Врата» (I фаза)	Deere & Company	45 000
«Южный логистический терминал»	«Градиент»	18 000
ПЛК «Северное Домодедово»	«Лигgett-Дукат»	12 500
ПЛК «Северное Домодедово»	ГК «Технопарк»	6 600 (+ 620 офисные площади)
ПЛК «Северное Домодедово»	«Милкум»	6 500 (+ 500 офисные площади)
ПЛК «Северное Домодедово»	«Новая компания»	6 000

По данным компании ASTERA

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

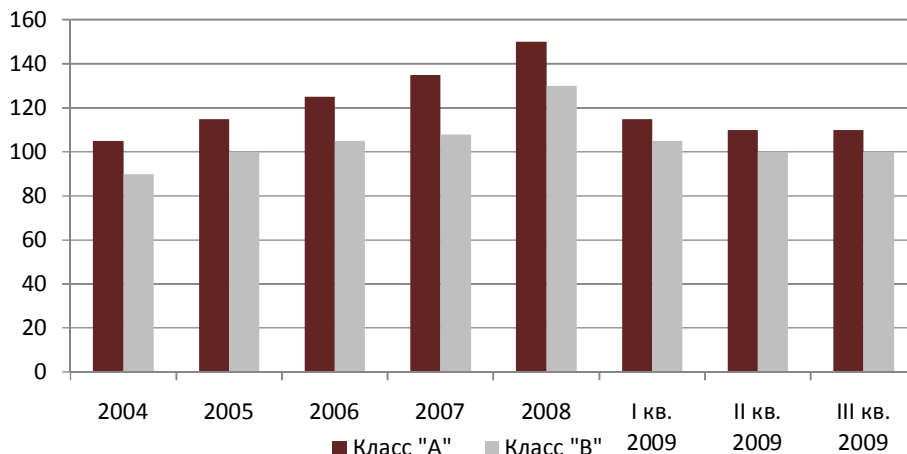
Начало 2009 характеризовалось падением арендных ставок на качественные складские помещения. По сравнению с докризисным уровнем за первые шесть месяцев 2009 года арендные ставки упали на 20-25% и составили 100-120\$/кв.м/год (без учета НДС и операционных расходов). Наблюдавшееся снижение ставок было неоднородным и сильно зависело от конкретного проекта. В классе «В» во втором квартале текущего года арендные ставки могли быть снижены до 80 - 90\$/кв.м/год (без учета НДС и операционных расходов). По ряду объектов класса «С» собственники были готовы снизить арендную ставку на 40-50%.

Наибольшее снижение арендных ставок в складском сегменте произошло в I квартале, темпы падения ставок во II квартале 2009 года замедлились, а в III квартале наступила стабилизация ставок на уровне 100-110 \$/кв.м/год (без учета НДС и операционных расходов).

Специалисты компании ASTERA прогнозируют, что арендные ставки на складские площади в Московском регионе в 2010 году будут сохраняться на прежнем уровне и составят 100-115 \$/кв.м/год (без учета НДС и операционных расходов).

В III квартале 2009 года сохранилась тенденция по предоставлению арендаторам более льготных условий аренды складских помещений. На рынок вышли предложения по аренде складов на один-два года, в то время, как в I полугодии 2008 года, отмечалась обратная тенденция по увеличению сроков аренды до 9-10 лет. Кроме того, ряд собственников в целях привлечения и удержания арендаторов идут на перевод ставок в рубли на льготный период и фиксирование ставок операционных расходов в рублях. Также возможно снижение суммы депозита.

**Динамика изменения арендных ставок на складские помещения класса «А» и «В»,
\$/кв.м/год, Московский регион**



- данные ставки не включают НДС и операционные расходы

По данным компании ASTERA

Кроме того, в Московском регионе значительно снизилась стоимость земельных участков промышленного назначения. По сравнению с докризисным уровнем, цены упали в среднем на 20-25%, на ряд неликвидных земельных участков скидки доходили до 70-80%. Также появилась возможность деления при продаже крупных участков на небольшие доли в рамках строительства одного комплекса.

Таблица №7. Диапазон цен на земли промышленного назначения, расположенные в пределах 20 км от МКАД

Расположение	Цена, млн.\$/га
Рублево-Успенское шоссе	2,5-5,5
Новорижское шоссе	1,9-2,2
Киевское шоссе	1-2,1
Дмитровское шоссе	0,9-1,7
Ярославское шоссе	0,9-2,1
Ленинградское шоссе	0,7-1,4
Симферопольское шоссе	0,8-0,9
Каширское шоссе	0,7-1

По данным компании ASTERA

ТЕНДЕНЦИИ:

- ü Практически все игроки рынка сосредотачивают свои усилия на реализации проектов в московском регионе, поскольку данный район обладает наибольшим потенциалом и восстановится после кризиса одним из первых.
- ü На протяжении первых девяти месяцев 2009 года спрос на складскую недвижимость продолжал падать, в том числе и со стороны логистических операторов - основных потребителей складских площадей.
- ü По сравнению с докризисным уровнем за первые шесть месяцев 2009 года арендные ставки упали на 20-25%. В III квартале 2009 года наступила стабилизация ставок на уровне 100-110 \$/кв.м/год (без учета НДС и операционных расходов).
- ü Если в докризисный период уровень свободных площадей составлял в среднем 0,5-3%, то к концу III квартала он достиг значения в 10-12% в среднем по рынку. Большая доля вакантных площадей – в проектах, выходящих на рынок в 2009 году.
- ü В целях удержания арендаторов собственники складских объектов идут на различные уступки: уменьшение сроков аренды, возвращение депозитов, гибкая система арендных ставок. Кроме того, арендодатели готовы предоставить дополнительные услуги, например, услуги по ответственному хранению, отделке помещений.
- ü Продолжается тенденция, наметившаяся во второй половине 2008 года, по сокращению числа заявок на помещения большой площади. Наибольшее число заявок в III квартале 2009 года поступало на складские помещения площадью до 5 000 тыс.кв.м.
- ü Если в 2008 году арендаторы искали складские комплексы в пределах 50-90 км от МКАД в связи с дефицитом предложения, то в 2009 году у арендаторов появилась возможность занять освобождающиеся площадки, расположенные в 15-20 км от Москвы по значительно сниженным арендным ставкам.