



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ
УСЛУГИ
НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ

Москва
2010

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ 3 квартал 2010



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

An alliance member of BNP Paribas Real Estate

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели развития складского сегмента рынка коммерческой недвижимости Москвы и Московской области в третьем квартале 2010 года представлены в результирующей таблице:

Таблица №1. Показатели рынка складской недвижимости Московского региона

Совокупный объем предложения качественных складских площадей на конец третьего квартала 2010 года	5,88 млн.кв.м
Введено в эксплуатацию в третьем квартале 2010 года	40 тыс.кв.м
Прирост качественных площадей в третьем квартале 2010 года	0,68%
Общая площадь объектов, запланированных к вводу в 2010 году	390 тыс.кв.м
Объем поглощения в третьем квартале 2010 года	120 тыс.кв.м
Доля вакантных площадей	8%

По данным компании ASTERA

НОВОСТИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

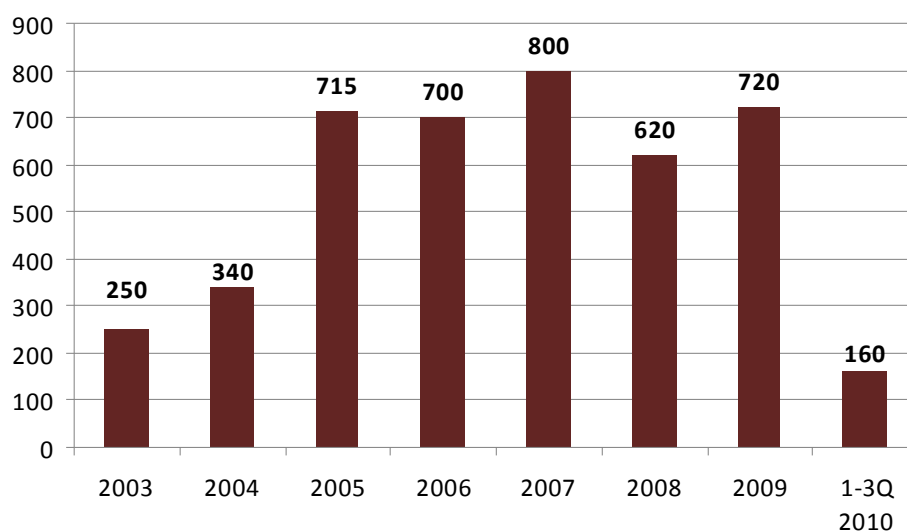
- ✓ «Jaguar Cars Ltd» открыл склад автозапчастей на юго-востоке Московской области, на 7 км от МКАД между Рязанским и Новорязанским шоссе, на территории Томилинского Логистического комплекса.
- ✓ До конца 2010 года планируется закрыть сделку по продаже СК «Балтия», принадлежавшего Raven Russia, компании Casebre Holdings Limited. Сумма сделки составит \$42 млн.
- ✓ В июле MR Group приступила к возведению индустриального парка «Шматово» в 70 км от МКАД на трассе М4 «Дон». Проект реализуется в составе малоэтажного города-спутника Новое Ступино.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общий объем складских помещений в Москве и Подмосковье на конец третьего квартала 2010 года составил около 8.75 млн. кв.м, при этом на долю качественных складских помещений класса А и В пришлось около 5.88 млн. кв. м.

В третьем квартале текущего года около 40 тыс.кв.м качественных складских площадей было введено в Московском регионе. При этом всего в 2010 году ожидается к вводу около 390 тыс.кв.м. складских объектов. Таким образом, в 2010 году по сравнению с предыдущими годами объемы строительства складских проектов уменьшатся. Достраиваются в основном объекты, начатые девелоперами до кризиса.

Динамика ввода складских площадей, Московский регион, 2003-2010, тыс.кв.м



По данным компании ASTERA

Таблица №2. Складские объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2010 году

Наименование объекта	Девелопер	Расположение	Общая площадь, кв.м
«PNK Чехов», 2 очередь	PNK Group	Симферопольское шоссе, 50км от МКАД	130 000
ЛП «Дмитров»	«Геламко»	Дмитровское ш., 30км от МКАД	I фаза - 61 500
«Технопарк Купавна»	«Еврофинанс»	Горьковское ш., 25 км от МКАД, промышленно-коммунальная зона г. Старая Купавна	34 000
Южный логистический терминал «Климовск», 2 очередь	Raven Russia	Симферопольское / Варшавское ш., 21 км от МКАД	54 000
Логопарк Истра, 5 очередь	Raven Russia	Новорижское ш., 40 км от МКАД	19 300
VVV Апаринки	VVV	Каширском шоссе в 3 км от МКАД	80 000
Специализированный многотемпературный складской комплекс класса А (built-to-suit)	PNK Group и Uhrenholt Logistics	в рамках проекта «ПНК-Чехов» в Подмосковье	12 960

По данным компании ASTERA

СПРОС

В третьем квартале рынок аренды складских объектов Московского региона характеризовался достаточно высокой активностью. Объем поглощения складских площадей в третьем квартале 2010 года составил около 120 тыс.кв.м, что несколько ниже показателей первых кварталов текущего года. Всего за 2010 год общий объем купленных и арендованных складских помещений составил около 400 тыс.кв.м.

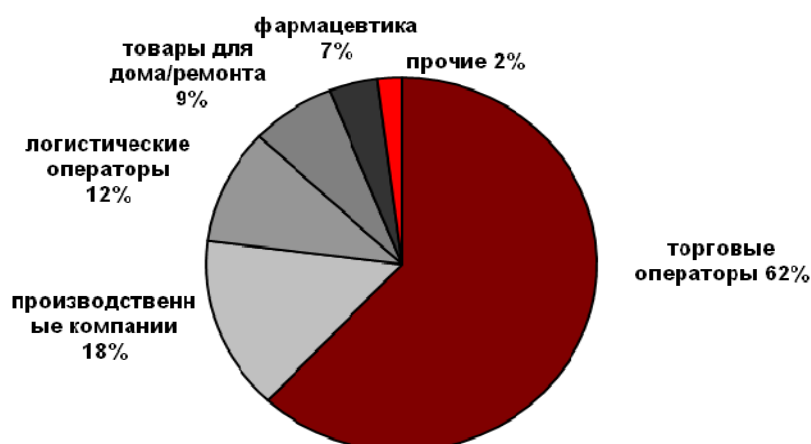
Таблица №3. Крупные сделки по аренде складских помещений в третьем квартале 2010 года

Наименование объекта	Арендатор	Площадь, кв.м
MLP Подольск	JFC	4 800
Складской комплекс Троице-Лыково, класс А	TNT Express	10 038

По данным компании ASTERA

На протяжении прошедших трех кварталов 2010 года среди арендаторов складских помещений лидируют торговые операторы. В текущем году их доля в структуре спроса увеличилась, достигнув 62% от общей арендованной площади. Что касается структуры спроса в зависимости от требуемой площади, то по-прежнему наибольшее число заявок поступает на блоки до 5000 кв.м.

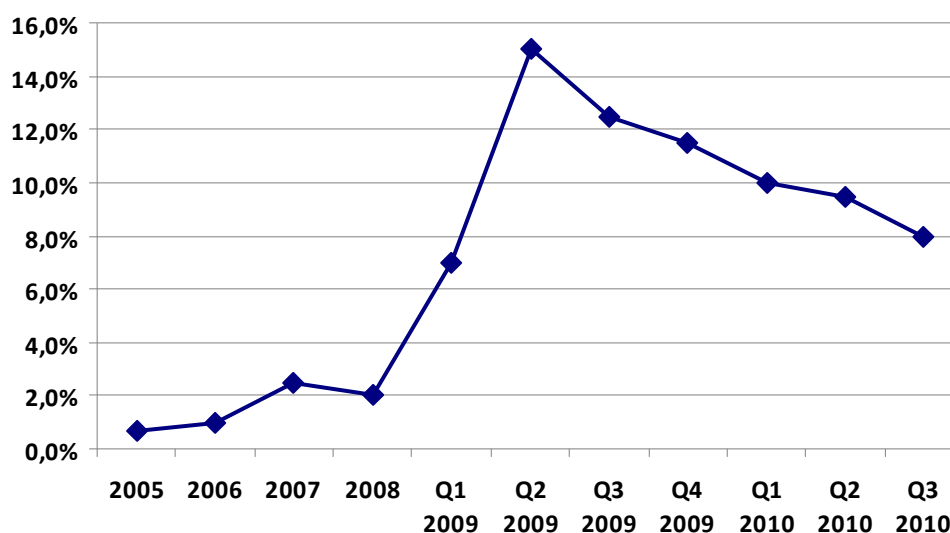
Профиль компаний арендаторов, первый-третий квартал 2010 года



По данным компании ASTERA

В третьем квартале 2010 года уровень вакантных площадей в складских комплексах Московского региона продолжил свое снижение. В сентябре этот показатель опустился до 8%. При этом, уровень вакантных площадей в зависимости от конкретного проекта варьируется. Самый высокий объем свободных площадей был зафиксирован в объектах, вышедших на рынок в 2009 году.

Динамика изменения среднего уровня вакантных площадей, 2005-2010гг.



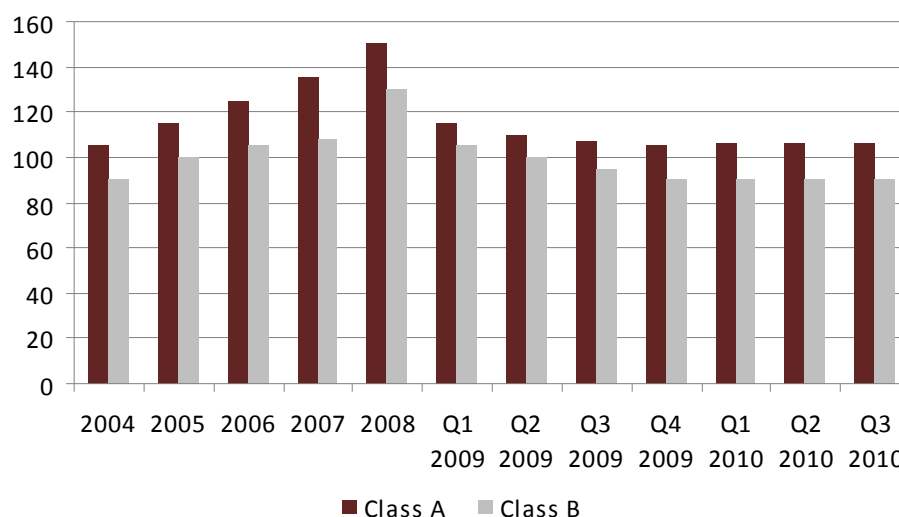
По данным компании ASTERA

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

В третьем квартале текущего года изменений в арендных ставках на складские помещения Московском регионе не произошло. На начало четвертого квартала 2010 года средние ставки на складские помещения класса А составили около 100-105\$/кв.м/год (без учета НДС и операционных расходов). В классе В - 80 - 90\$/кв.м/год (без учета НДС и операционных расходов). На складские помещения, расположенные в пределах Москвы, арендные ставки выше, чем в Московской области. Ставки аренды складских помещений, близких к классу А, в пределах Москвы в среднем на 15-20% выше, чем в Московской области, класса В – на 10-12%.

Арендные ставки на складские помещения Московского региона остаются практически неизменными, начиная со второго квартала 2009 года. Тем не менее, некоторые собственники складских помещений в третьем квартале повысили заявленные ставки аренды на свои объекты.

Динамика изменения арендных ставок¹ на складские помещения класса А и В, \$/кв.м/год, Московский регион



По данным компании ASTERA

¹ данные ставки не включают НДС и операционные расходы

ТЕНДЕНЦИИ:

- ✓ Последствия мирового финансового кризиса по-прежнему сдерживают развитие как рынка коммерческой недвижимости в целом, так и складского сегмента в частности. Строительство спекулятивных складских проектов ограничено проблемами с привлечением проектного финансирования и отсутствием положительной динамики в изменении арендных ставок.
- ✓ По-прежнему сокращается число заявок на помещения большой площади. Наибольшее число заявок поступает на складские помещения площадью до 5 тыс. кв. м.
- ✓ Доля вакантных площадей в складских комплексах Московского региона постепенно снижается.
- ✓ Девелоперы не заявляют о планах по строительству новых складских объектах.