

ASTERa

PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

Москва
2009

**ОБЗОР РЫНКА
СКЛАДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКВЫ
1 Н 2009г.**

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 в первом полугодии 2009 года представлены в результирующей таблице:

Таблица №1. Показатели рынка складской недвижимости Московского региона

Совокупный объем предложения качественных складских площадей на конец I Н 2009г.	5 млн. кв.м
Введено в эксплуатацию в I Н 2009г.	330 тыс.кв.м
Общая площадь объектов, запланированных к вводу в эксплуатацию во втором полугодии 2009г.	500 тыс.кв.м
Прирост качественных площадей в I Н 2009г.	8%
Доля вакантных площадей	15%

По данным компании ASTERA

НОВОСТИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 квартал

- ✓ В марте 2009 года логистические операторы РЛС и STS Logistics объявили о своем объединении. Новая объединенная компания будет располагать 150 тыс. кв. м складской недвижимости, ее оборот достигнет \$300 млн.
- ✓ В феврале стало известно, что инвестиционная компания Raven Russia Limited, реализующая складские проекты в России и Украине, ведет переговоры с банком HSH Nordbank о рефинансировании проектного кредита на \$65 млн. для строительства логокомплекса в Ногинске.
- ✓ 26 января компания Coalco официально опровергла опубликованную ранее информацию о продаже своих проектов в России. 23 января интернет-портал arendator.ru со ссылкой на издание «РБК daily» сообщал, что Coalco предлагает к продаже землю в подмосковном Домодедове, где компания владеет около 20 тыс гектаров, из-за трудностей при реализации мегапроекта «Большое Домодедово». Кроме того, сообщалось о продаже проектов «Шаболовка» и «Искра».
- ✓ 18 марта 2009 года на территории ПЛК «Северное Домодедово» был открыт таможенный пост. Открытие состоялось в рамках стартовавшей недавно программы, предусматривающей вынос крупных терминалов за черту города.
- ✓ Компания «Герофарм», специализирующаяся на лекарственном производстве, намерена инвестировать около €15 млн. в возведение производственного комплекса на базе принадлежащего ей инсулинового завода в г.Оболенске, МО. Начало реализации проекта запланировано на конец 2009 года, завершение проекта – в 2010 году.
- ✓ Управляющая компания «ЛИТЕР» получила положительное заключение Роспотребнадзора на строительство портово-логистического комплекса «Дмитровский Порт». Земельный участок под строительство комплекса находится в Московской области, в районе Татищевского уширения канала им. Москвы. По сообщениям пресс-службы компании, портово-логистический комплекс позволит перенести часть грузоперевозок с автомобильных и железных дорог на внутренние водные пути и будет ориентирован на обслуживание судов типа река-море с возможностями мультимодальной перевалки и длительного хранения грузов любого формата. Общая складская площадь комплекса составит около 100 тыс. кв. м, включая сухой склад – 73 тыс. кв. м, кросс-докинг-терминал, средне- и низкотемпературные склады – 27 тыс.

кв. м. Начало реализации проекта запланировано на 2011 год, объект заявлен к вводу в эксплуатацию в 2012 году.

2 квартал

- ✓ Компания X5 Retail Group открыла первый федеральный распределительный центр, специализирующийся на обработке непродовольственных товаров. Компания арендовала около 23 тыс.кв.м площадей на территории складского комплекса «ПНК-Чехов». Центр находится в 50 км от Москвы в Чеховском районе (см.Таблицу №6).
- ✓ Компания «Роснефть» приобрела помещения, расположенные на ул. Малая Калужская на территории завода «Красный пролетарий».
- ✓ Внешэкономбанк в рамках санации банка «Глобэкс» стал обладателем около 1,7 тыс. га земельных владений в Подольском районе.
- ✓ Во втором квартале в Сходне был введен в эксплуатацию бетонный завод «Бетон 224» концерна «Крост». Производство разместилось на территории промышленного комплекса концерна.
- ✓ Во втором квартале началось строительство логистического парка «Дмитров» (девелопер «Геламко»). Объект расположится в 30 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Складская площадь объекта составит около 223 тыс.кв.м. Возведение объекта предполагается осуществлять в несколько очередей. Первую фазу планируется завершить к I кварталу 2010 года.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На конец первого полугодия 2009 года общий объем складских помещений в Москве и Подмоскowie составил около 7,83 млн. кв.м, при этом на долю качественных складских помещений класса «А» и «В» приходится около 5 млн. кв. м.

За первые шесть месяцев 2009 года около 330 тыс.кв.м складских площадей было введено в эксплуатацию, причем объекты вышли на рынок во втором квартале текущего года. За первый квартал ни один качественный складской объект не был введен в эксплуатацию.

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 500 тыс.кв.м складских площадей запланировано к вводу в эксплуатацию.

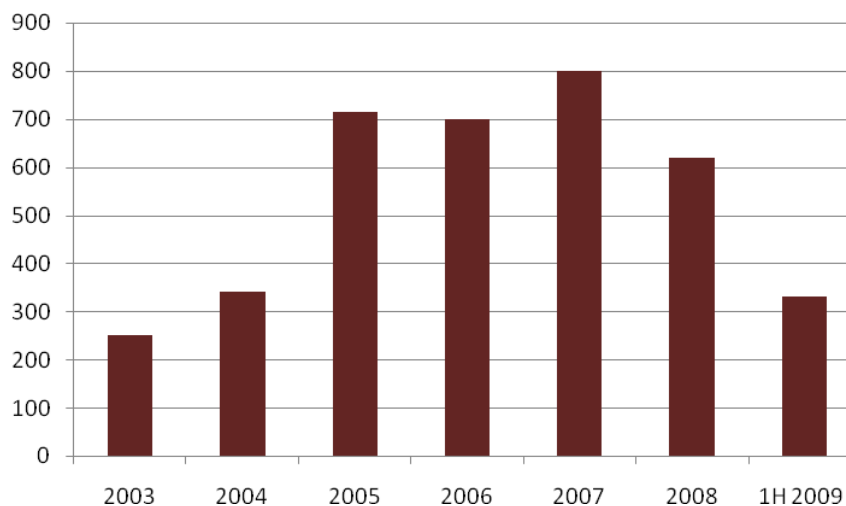
Растет объем предложения складских помещений, причем как на первичном, так и на вторичном рынке. На первое место выходит тенденция, наметившаяся в конце 2007 – начале 2008 годов, по предоставлению площадей в субаренду. По итогам первого полугодия текущего года около 350 тыс.кв.м складских площадей предлагалось 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
1Н 2009	330

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 I H 2009 года

Наименование объекта	Девелопер	Класс	Расположение	Введенная площадь, кв.м	Дата ввода
«PNK Чехов», 1 очередь	PNK Group	A	МО 50ый км Симферопольского шоссе	137 000	II Q 2008
ИП «Восточный», 1 очередь	ГК «Эспро»/ Raven Russia Limited	A	МО г.Ногинск, 44 км от МКАД	121 400	II Q 2008
Логопарк-Истра, 4 фаза	Raven Russia (владелец)/ Эспро Девелопмент	A	МО Новорижское ш., 40 км от МКАД	26 000	II Q 2008
СК SLT (South Logistics Terminal/ «Южный логистический терминал»), 1 фаза	Raven Russia	A	МО Симферопольское / Варшавское ш., 21 км от МКАД	18 124	II Q 2008
Логистический центр компании Tikkurila	Tikkurila	-	МО г.Мытищи	10 тыс.кв.м, 5,4 тыс. склады, остальное - офисы	II Q 2008
Логистический центр	«Белый Ветер Цифровой»	-	МО г.Пушкино	5 000	II Q 2008

По данным компании ASTERA

Таблица №4. Складские объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию во II Н 2009 года

Наименование объекта	Девелопер	Расположение	Общая площадь, кв.м
Trilogy Park Tomilino	Trilogy Group	Новорязанское ш., 7 км от МКАД	109 500
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.

Таблица №5. Складские объекты, о строительстве которых было заявлено в I Н 2009 года

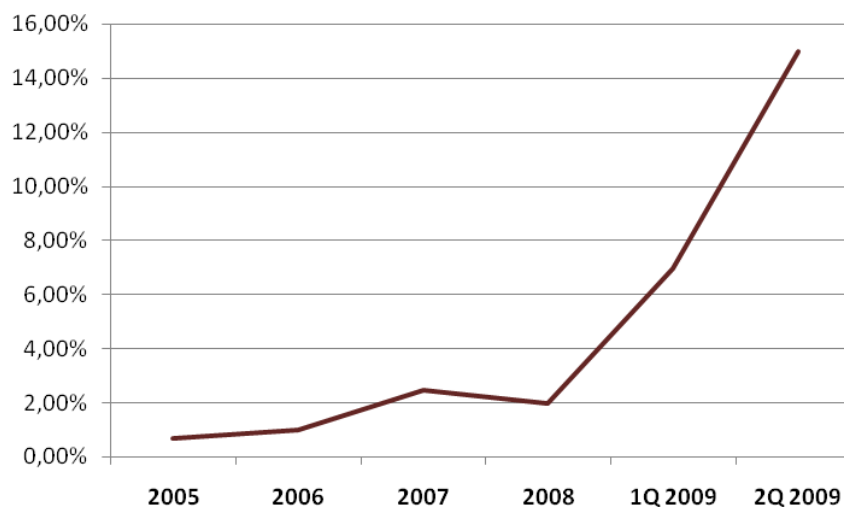
Наименование объекта	Расположение	Площадь участка, га	Общая площадь, кв.м	Срок ввода в эксплуатацию
Складской комплекс компании «Русское море»	МО г.Ногинск	н/д	15 000	н/д Начало строительства 2009
Холодильный комплекс оптовой торговли продовольствием	промзона Курьяново	3,13	15 600	2011
Логистический центр	промзона Бирюлево-28А, проектируемый проезд 5452	3,8952	н/д	н/д

По данным компании ASTERA

СПРОС

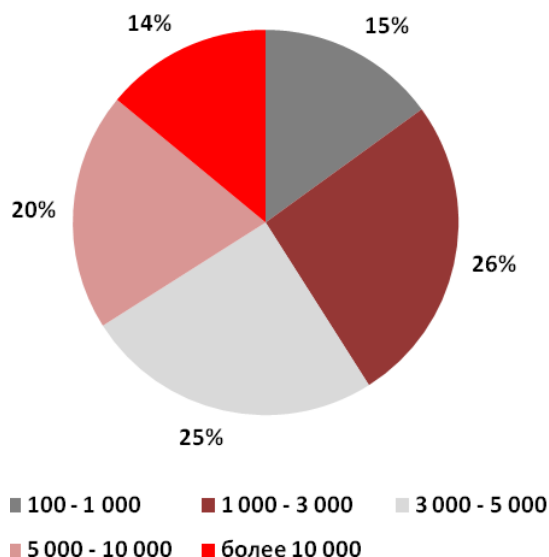
На протяжении всего 2009 года наблюдается стагнация как рынка коммерческой недвижимости в целом, так и складского сегмента. Спрос на складские помещения Москвы и Московской области значительно сократился. В результате в 2009 году по сравнению с показателями первого полугодия 2008 года резко возрос уровень 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. Стоит отметить, что уровень вакантных площадей в зависимости от конкретного проекта варьируется.

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



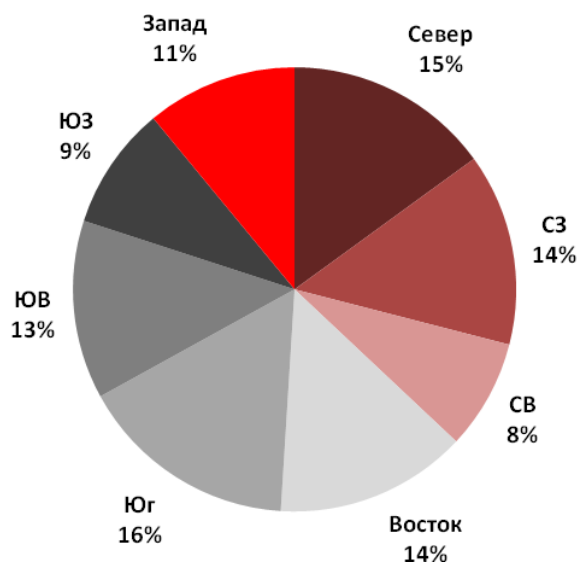
По данным компании ASTERA

В первом полугодии 2009 года спрос на складскую недвижимость сместился в сторону помещений меньшей площади. По сравнению с первой половиной 2008 года спрос на площади, превышающие 10 000 кв.м, снизился на 10%, до 14% от общего количества поступивших заявок. На складские помещения малой и средней площади спрос, наоборот, увеличился. 41% поступивших в компанию заявок пришелся на помещения площадью менее 3 тыс.кв.м. Наибольшим спросом пользуются складские помещения площадью от 1 до 3 тыс.кв.м (26%) и площадью от 3 до 5 тыс.кв.м (25%).

Структура спроса в зависимости от площади помещения¹, кв.м, I Н 2009 года


По данным компании ASTERA

В структуре спроса на складские площади наиболее востребованным является южное направление (16% от общего объема запрашиваемых площадей), северное (15%), северо-западное (14%) и восточное (14%) направления МО.

Структура спроса на качественные складские площади в зависимости от направления², I Н 2009 года


По данным компании ASTERA

¹ процент от поступивших в компанию заявок

² процент от общего объема запрашиваемых площадей

Что касается сделок по аренде складских помещений, их количество по сравнению с первым полугодием 2008 года значительно снизилось.

Таблица №6. Сделки по аренде складских помещений в I Н 2009 года

Наименование объекта	Арендатор	Площадь (кв.м)	Срок аренды
СК «ПНК-Чехов»	X5 Retail Group	23 000	н/д
«Ленинградский терминал» (арендатор Mitsui сдала площади в субаренду)	ЗАО «Мерседес-Бенц РУС»	8 500	3 года

По данным компании ASTERA

Кроме того, компания ЗАО «Смарт лоджистик групп» объявила о заключении нескольких долгосрочных договоров аренды на складские и офисные помещения в ПЛК «Северное Домодедово» на более чем 15 тыс.кв.м. Среди новых арендаторов - такие компании, как «ЭНКА ТЦ», «РТК» МТС, NC Pharm, ЮНЭКТ.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

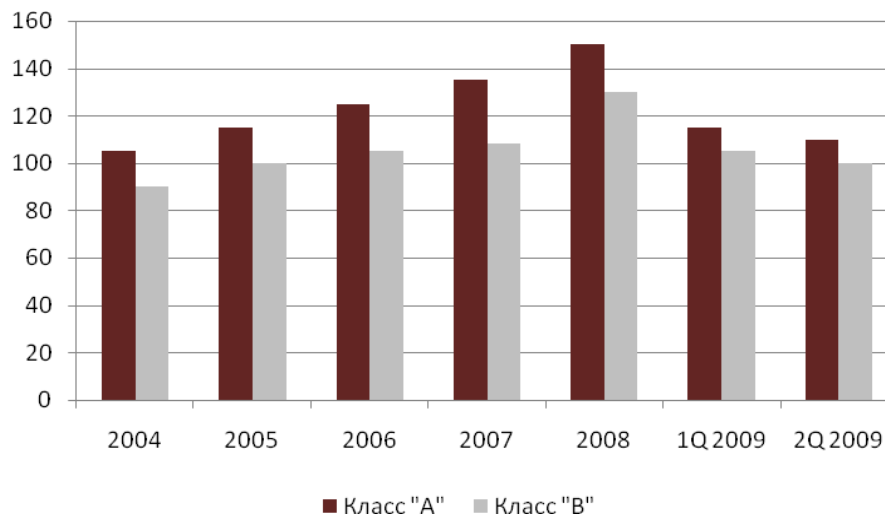
На протяжении первой половины 2009 года средняя арендная ставка на качественные складские площади в Московском регионе составляла 100-120\$/кв.м/год (без учета НДС и операционных расходов). По сравнению с докризисным уровнем за первые шесть месяцев 2009 года арендные ставки упали на 20-25%. Наибольшее снижение арендных ставок в складском сегменте произошло в первом квартале, темпы падения арендных ставок во втором квартале 2009 года замедлились.

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%.

В течение первой половины 2009 года наблюдалась 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 год назад, 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.

Что касается операционных расходов, их ставка вернулась к уровню начала 2008 года и составляет порядка 30-40 долларов за кв.м/год.

**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 ш.	2,5-5,5
Новорижское ш.	1,9-2,2
Киевское ш.	1-2,1
Дмитровское ш.	0,9-1,7
Ярославское ш.	0,9-2,1
Ленинградское ш.	0,7-1,4
Симферопольское ш.	0,8-0,9
Каширское ш.	0,7-1

По данным компании ASTERA

ТЕНДЕНЦИИ:

- ✓ На протяжении всей первой половины 2009 года спрос на складскую недвижимость продолжал падать, в том числе и со стороны логистических операторов - основных потребителей складских площадей.
- ✓ По сравнению с докризисным уровнем за первые шесть месяцев 2009 года арендные ставки упали на 20-25%. Кроме того, происходит пересмотр арендных ставок по уже заключенным договорам.
- ✓ Если в докризисный период уровень свободных площадей составлял в среднем 0,5-3%, то к концу первого полугодия он достиг значения в 15% в среднем по рынку. Большая доля вакантных площадей – в проектах, выходящих на рынок в 2009 году.
- ✓ Рынок субаренды продолжает свой рост. По итогам первого полугодия текущего года около 350 тыс.кв.м складских площадей предлагалось в субаренду.
- ✓ В первом полугодии 2009 года резко снизилось как число сделок, так и средняя площадь арендуемых помещений.
- ✓ 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, отделка помещений.
- ✓ Продолжается тенденция, наметившаяся во второй половине 2008 года, по сокращению числа заявок на помещения большой площади. По сравнению с первой половиной 2008 года спрос на площади, превышающие 10 000 кв.м, снизился на 10%. Наибольшее число заявок в первом полугодии 2009 года поступало на складские помещения площадью от 1 до 3 тыс.кв.м.
- ✓ 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.