

Москва
2009

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ 1Q 2009г.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

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

Таблица №1. Показатели рынка складской недвижимости Московского региона

Совокупный объем предложения качественных складских площадей на конец 1Q 2009г.	4,6 млн. кв.м
Введено в эксплуатацию в 1Q 2009г.	-
Общая площадь объектов, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2009г. (данные на начало 2009г.)	800 тыс.кв.м
Прирост качественных площадей в 2009г.	-
Доля вакантных площадей	5-10%

По данным компании ASTERA

НОВОСТИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- ✓ 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.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общий объем складских помещений в Москве и Подмосковье на конец первого квартала 2009 года составляет около 7,5 млн. кв.м, при этом на долю качественных складских помещений класса «А» и «В» приходится около 4,6 млн. кв. м. За первые три месяца 2009 года ни один качественный складской объект не был введен в эксплуатацию. Общая площадь складских объектов, запланированных к вводу в 2009 году, с учетом объектов, перенесенных с 2008 года, составляет около 800 тыс.кв.м. Однако при существующих условиях рынка, данный объем площадей введен не будет. По мнению специалистов компании ASTERA, в 2009 году можно ожидать ввод в эксплуатацию только около 500 тыс.кв.м складских площадей.

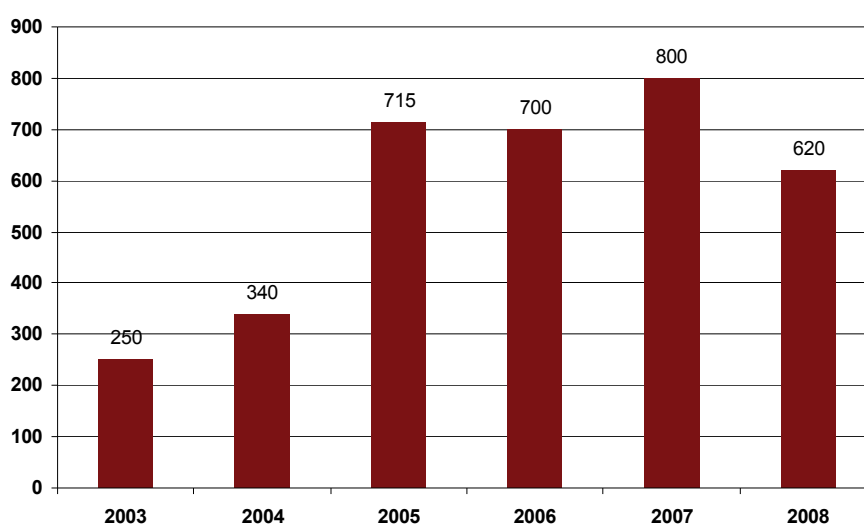
В 2009 году на первое место выходит тенденция, наметившаяся в конце 2007 – начале 2008 годов, по предоставлению площадей в субаренду. На конец первого квартала 2009 года около 250 тыс.кв.м складских площадей предлагалось в субаренду.

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
2009 (заявлено)	800

По данным компании ASTERA

Динамика ввода складских площадей, 2003-2008, тыс.кв.м



По данным компании ASTERA

Таблица №3. Складские объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию во II-IV кв. 2009 года

Наименование объекта	Девелопер	Расположение	Общая площадь, кв.м
Логистический парк «Восточный», I фаза	ГК«Эспро»	Горьковское ш., 40 км от МКАД	220 000 I фаза - 115 000
PNK Чехов, I фаза	PNK group	Симферопольское ш., 50 км от МКАД	260 000 I фаза - 115 000
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
SLT – Южный логистический терминал, I фаза	Raven Russia, «Феликс»	Симферопольское ш., 20 км от МКАД	I фаза – 55 000
«Технопарк Купавна», класс В	«Еврофинанс»	Горьковское ш., 25 км от МКАД, промышленно-коммунальная зона г. Старая Купавна	34 000
Логопарк Истра, IV фаза	Raven Russia (владелец)/ «Эспро Девелопмент»	Новорижское ш., 40 км от МКАД	IV фаза – 26 000
ИТОГО:			800 тыс.

По данным компании ASTERA

Таблица №4. Складские объекты, о строительстве которых было заявлено в 2009 году

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 год
Холодильный комплекс оптовой торговли продовольствием	промзона Курьяново	3,13	15 600	2011

По данным компании ASTERA

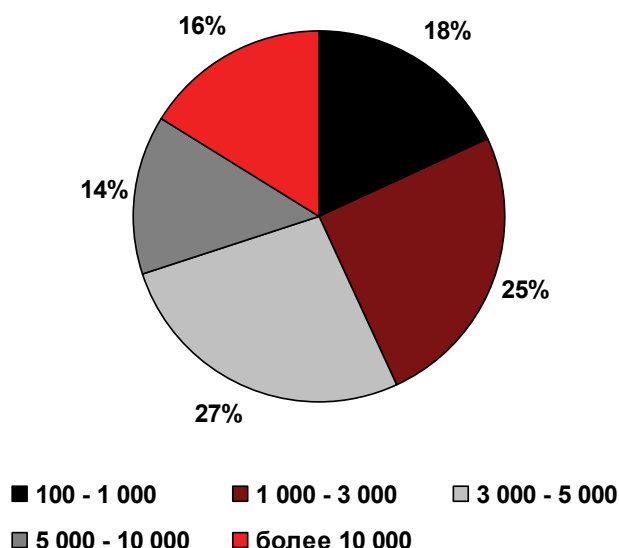
Таким образом, на лицо резкое уменьшение числа заявленных объектов, что является закономерным последствием развития финансового кризиса. В течение ближайших пару лет новых предложений на рынке складской недвижимости не предвидится.

СПРОС

На рынке недвижимости Москвы и Московской области в первом квартале 2009 года в результате развития экономического кризиса значительно сократился спрос на складские помещения. Если в докризисный период уровень свободных площадей составлял в среднем 0,5-3%, то по данным на конец первого квартала текущего года – достиг значения в 5-10%. При этом, уровень вакантных площадей в зависимости от конкретного проекта может сильно отличаться. Кроме того, следует отметить тот факт, что за первый квартал 2009 года на рынке складской недвижимости не было заключено ни одной крупной сделки.

Что касается структуры спроса в зависимости от запрашиваемой площади, то наблюдается продолжение тенденций, наметившихся во второй половине 2008 года, по сокращению числа заявок на помещения большой площади. В первом квартале 2009 года спрос на площади, превышающие 10 000 кв.м, снизился на 2%, до 16% от общего количества запрашиваемых площадей. Также спрос на складские площади от 5 до 10 тыс.кв.м снизился на 5% и составил 14%. Увеличилось число запросов на малые площади – до 1 тыс.кв.м – до 18% от общего количества запрашиваемых площадей.

Структура спроса в зависимости от площади помещения¹, кв.м, IQ 2009г.



По данным компании ASTERA

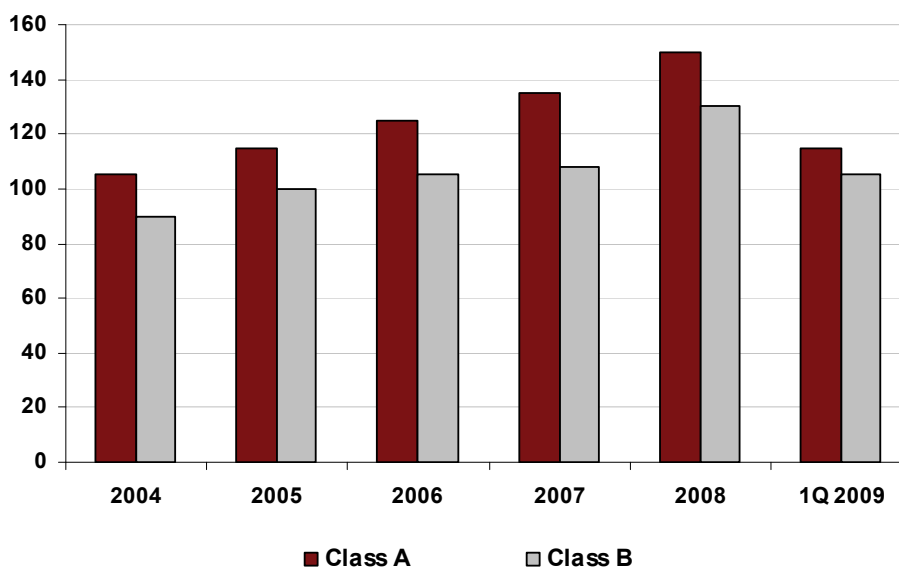
¹ процент от общего объема запрашиваемых площадей

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

В первом квартале 2009 года средняя арендная ставка на качественные складские площади в Московском регионе снизилась и составила 100-120 долл./кв.м/год. Падение ставок, наблюдавшееся на протяжении текущего года, было неоднородным и сильно зависело от конкретного проекта. В целом по рынку арендные ставки снизились на 15-20%. Что касается складских помещений класса С, по ряду объектов собственники были готовы снизить арендную ставку на 40-50%.

Кроме того, в первом квартале 2009 года некоторые собственники пошли навстречу арендаторам по предоставлению более льготных условий аренды, таких как перевод ставок в рубли на льготный период, фиксирование ставок операционных расходов в рублях, появляются предложения по аренде складских помещений на один-два года, 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

ТЕНДЕНЦИИ:

- ✓ Спрос на складскую недвижимость на протяжении первого квартала продолжал падать, в том числе и со стороны логистических операторов. За квартал на рынке складской недвижимости не было заключено ни одной крупной сделки;
- ✓ За первый квартал арендные ставки на складские помещения снизились на 15-20%;
- ✓ В целях удержания арендаторов собственники складских объектов идут на различные уступки: уменьшение сроков аренды, возвращение депозитов, гибкая система арендных ставок, кроме того арендодатели готовы предоставлять дополнительные услуги, например, услуги по ответственному хранению, отделка помещений;
- ✓ Наблюдается продолжение тенденций, наметившихся во второй половине 2008 года, по сокращению числа заявок на помещения большой площади. Спрос на площади более 5 тыс.кв.м за первый квартал текущего года снизился на 7%;
- ✓ Продолжает увеличиваться рынок субаренды. На конец первого квартала 2009 года около 250 тыс.кв.м складских площадей предлагалось в субаренду, при этом ставка все больше приближается к ставке аренды;
- ✓ Внимание арендаторов сконцентрировалось на комплексах с прогнозируемым уровнем доходов и лояльными условиями аренды, кроме того, арендаторы предпочитают рассматривать уже построенные складские объекты;
- ✓ 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;
- ✓ На конец первого квартала текущего года уровень вакантных площадей достиг значения в 5-10%, вакантные площади появляются даже в самых удачных объектах;
- ✓ Возможность деления при продаже крупных участков на небольшие доли в рамках строительства одного комплекса, которые к концу 2008 года вышли на открытый рынок;
- ✓ На рынок стали выходить предложения по продаже участков земли промышленного назначения, с разрешениями на строительство и проведенными коммуникациями, недостроенных складских объектов с дисконтом от 20% до 50%;
- ✓ Крупные девелоперы объявляют только о переносе сроков строительства складских объектов, планов по заморозке проектов объявлено не было.