

**ASTERA**

PROFESSIONAL  
REAL  
ESTATE  
SERVICES

Москва  
2010

**ОБЗОР РЫНКА  
СКЛАДСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
МОСКВЫ  
2009 год**

**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 2009 года представлены в результирующей таблице:

**Таблица №1. Показатели рынка складской недвижимости Московского региона**

Совокупный объем предложения качественных складских площадей на конец 2009 года	5,72 млн.кв.м
Введено в эксплуатацию в 2009 году	720 тыс.кв.м
Прирост качественных площадей в 2009 году	15%
Общая площадь объектов, запланированных к вводу в 2010 году	350 тыс.кв.м
Объем поглощения в 2009 году	580 тыс.кв.м
Доля вакантных площадей	11-12%

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.
- ✓ 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.
- ✓ Управляющая компания «ЛИТЕР» получила положительное заключение Роспотребнадзора на строительство портово-логистического комплекса «Дмитровский Порт». Начало реализации проекта запланировано на 2011 год, объект заявлен к вводу в эксплуатацию в 2012 году.
- ✓ Компания «Роснефть» приобрела помещения, расположенные на ул. Малая Калужская на территории завода «Красный пролетарий».
- ✓ 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–II кварталу 2010 года.
- ✓ В конце года стало известно, что компания Avalon Group, развивающая с Raven Russia сеть логпарков Megalogix, продала партнеру 50-процентные доли в девелоперской компании Megalogix и в совместном логистическом бизнесе Avalon Logistics.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общий объем складских помещений в Москве и Подмосковье на конец 2009 года составил около 8.59 млн. кв.м, при этом на долю качественных складских помещений класса А и В пришлось около 5.72 млн. кв. м.

В 2009 году было построено около 720 тыс.кв.м качественных складских помещений. Стоит отметить, что все объекты, введенные в эксплуатацию в 2009 году, относятся к классу А. Кроме того, около половины складских площадей, 345 тыс.кв.м, были введены в эксплуатацию во втором квартале 2009 года.

Динамика ввода складских объектов в 2009 году оказалась на уровне показателей прошлых лет. Более того, в 2009 году было введено в эксплуатацию на 100 тыс.кв.м больше складских площадей, чем в 2008. Подобные высокие показатели объясняются тем, что большинство проектов начали строиться еще в докризисный период. После 2009 года темпы ввода складских объектов значительно снизятся.

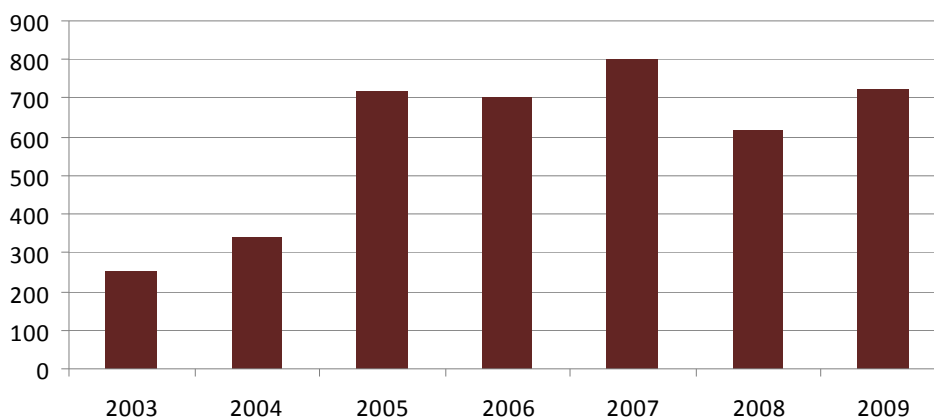
На протяжении всего года наблюдался рост предложения складских помещений, причем как на первичном, так и на вторичном рынке. В 2009 году активно предлагались площади в субаренду.

**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
<b>2009</b>	<b>720</b>

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 2009 году**

Наименование объекта	Девелопер	Класс	Расположение	Введенная площадь, кв.м	Дата ввода
СК, Лобня	BCRE	A	МО Ленинградское шоссе	40 000, 35 000 - склады	I Q
«PNK Чехов», 1 очередь	PNK Group	A	МО 50ый км Симферопольского шоссе	137 000	II Q
ЛП «Ногинск-Восточный», 1 очередь	ГК «Эспро»/ Raven Russia	A	МО г.Ногинск, 44 км от МКАД	116 350	II Q
Логопарк Истра, 4 очередь	Raven Russia (владелец)/ Эспро Девелопмент	A	МО Новорижское ш., 40 км от МКАД	30 000, 26 000 - склады	II Q
VVV Балашиха	VVV	A	МО, Балашиха, 1км от МКАД	25 000	II Q
СК SLT (Южный логистический терминал «Климовск»), 1 очередь	Raven Russia	A	МО Симферопольское / Варшавское ш., 21 км от МКАД	54 000 (18,5 тыс. – II Q; 17,5 – IIIQ; 18 тыс.- IV Q)	II – IV Q
Логистический центр компании Tikkurila	Tikkurila	-	МО г.Мытищи	10 тыс.кв.м, 5,4 тыс. склады	II Q
Логистический центр	«Белый Ветер Цифровой»	-	МО г.Пушкино	5 000	II Q
Trilogy Park Tomilino (I фаза)	ЗАО «Инвестиционный траст», соинвестор – международная финансовая группа PPF	A	МО Новорязанское шоссе, 7 км от МКАД	107 000	III – IV Q
ИП South Gate / «Южные ворота», I фаза	Giffels Management Russia	A	МО Каширское шоссе, 30 км от МКАД	76 550	III Q
«Агротерминал»	Accent Real Estate		Варшавское ш., 20 км от МКАД	55 000	III Q
ЛП «Лобня», 1 очередь	Raven Russia	A	трасса Хлебниково-Рогачево, 18 км от МКАД	52 930, 43 182 - склады	III – IV Q

По данным компании ASTERA

**Таблица №4. 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
Логистический парк «Дмитров»	«Геламко»	Дмитровское ш., 30км от МКАД	I фаза - 61 500
«Технопарк Купавна», класс В	«Еврофинанс»	Горьковское ш., 25 км от МКАД, промышленно-коммунальная зона г. Старая Купавна	34 000
СК SLT (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

По данным компании ASTERA

Финансовый кризис скорректировал планы девелоперов рынка складской недвижимости. В 2009 году ни одного крупного складского проекта анонсировано не было, резко сократилось и общее число заявленных проектов. Для сравнения, в 2008 году было объявлено о планах по строительству около десятка крупных складских проектов. В III квартале 2009 года было объявлено о планах строительства нескольких индустриальных объектов.

**Таблица №5. 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
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

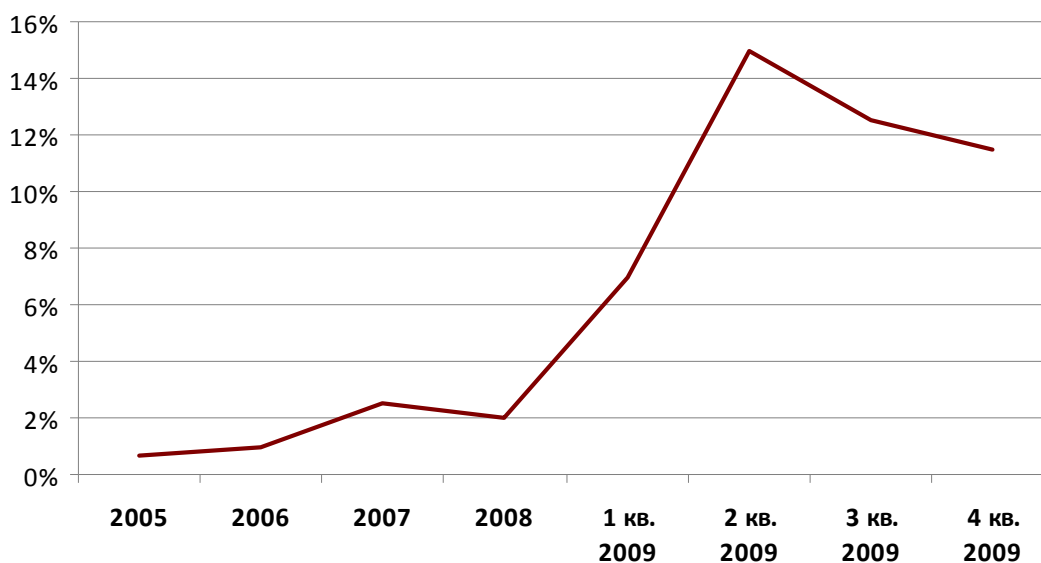
По данным компании ASTERA

## СПРОС

На протяжении всего 2009 года спрос на складские помещения Москвы и Московской области оставался на низком уровне. Наибольшее падение спроса произошло в первой половине 2009 года. Тем не менее, в третьем квартале было отмечено оживление рынка складской недвижимости.

В первой половине 2009 года наблюдался резкий рост среднего уровня вакантных площадей в складских объектах. Если в докризисный период уровень свободных площадей составлял в среднем 0,5-3%, то к концу первого квартала 2009 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-IV кварталах 2009 года в связи с увеличившейся активностью арендаторов доля вакантных площадей снизилась до 11-12%. Стоит отметить, что уровень вакантных площадей в зависимости от конкретного проекта мог значительно варьироваться. Самый высокий объем свободных площадей – в проектах, вышедших на рынок в 2009 году.

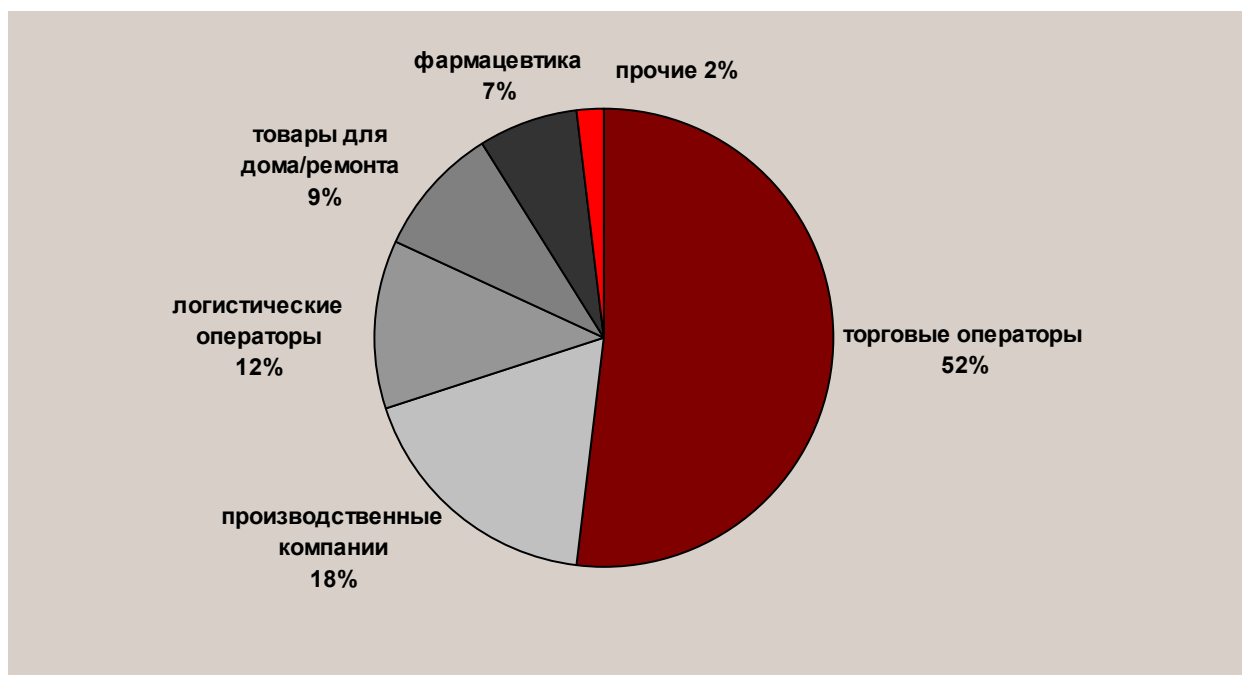
**Динамика изменения среднего уровня вакантных площадей  
в складском сегменте, 2005-2009**



По данным компании ASTERA

На протяжении 2009 года спрос на складскую недвижимость смещался в сторону помещений меньшей площади. Наибольшим спросом пользовались складские помещения площадью до 5 тыс. кв.м (более 50% от общего количества поступивших заявок). Изменилась и структура спроса – в 2008 году около трети (32%) от общей арендованной площади приходилась на логистических операторов, а в 2009 году основной спрос формировали торговые операторы (52%) и производственные компании (18%). Доля же логистических операторов снизилась более чем в два раза, до 12%.

### Профиль компаний арендаторов, 2009 год



По данным компании ASTERA

Что касается сделок по аренде складских помещений, в первой половине года их количество по сравнению с докризисным периодом значительно снизилось. Тем не менее, во второй половине года рынок оживился, было заключено значительное число арендных сделок. В итоге, общий объем купленных и арендованных складских помещений в 2009 году составил около 580 тыс.кв.м. Самой крупной сделкой стала аренда компанией «Эльдорадо» 67,2 тыс.кв.м в складском комплексе «ПНК-Чехов».

**Таблица №6. Крупные сделки по аренде складских помещений в 2009 году**

Наименование объекта	Арендатор	Площадь (кв.м)	Срок аренды
СК «ПНК-Чехов»	«Эльдорадо»	67 230	н/д
ИП «Южные Врата» (I фаза)	Deere & Company	45 000	н/д
СК «ПНК-Чехов»	«М-Видео»	45 000	н/д
MLP Подольск	«ПРВ Групп»	30 000	5 лет
ПЛК «Северное Домодедово»	«Новый Импульс» (сеть «Утконос»)	23 500	н/д
СК «ПНК-Чехов»	X5 Retail Group	23 000	н/д
«Южный логистический терминал»	«Градиент»	18 000	н/д
«Агротерминал», морозильные помещения	Partner Logistics	13 000	5 лет
ПЛК «Северное Домодедово»	ООО «ОСТ»	12 500	н/д
ПЛК «Северное Домодедово»	«Лиггетт-Дукат»	12 500	н/д
«Ленинградский терминал» (арендатор Mitsui сдала площади в субаренду)	ЗАО «Мерседес-Бенц РУС»	8 500	3 года
ПЛК «Северное Домодедово»	ГК «Технопарк»	6 600 (+ 620 офисные площади)	н/д
ПЛК «Северное Домодедово»	«Милкум»	6 500 (+ 500 офисные площади)	н/д
«Южный логистический терминал», I фаза	ООО «Гейтс СНГ» (Gates)	6 350	7 лет
ПЛК «Северное Домодедово»	«Новая компания»	6 000	н/д
ПЛК «Северное Домодедово»	Iron Mountain	5 860	10 лет

По данным компании ASTERA

## АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

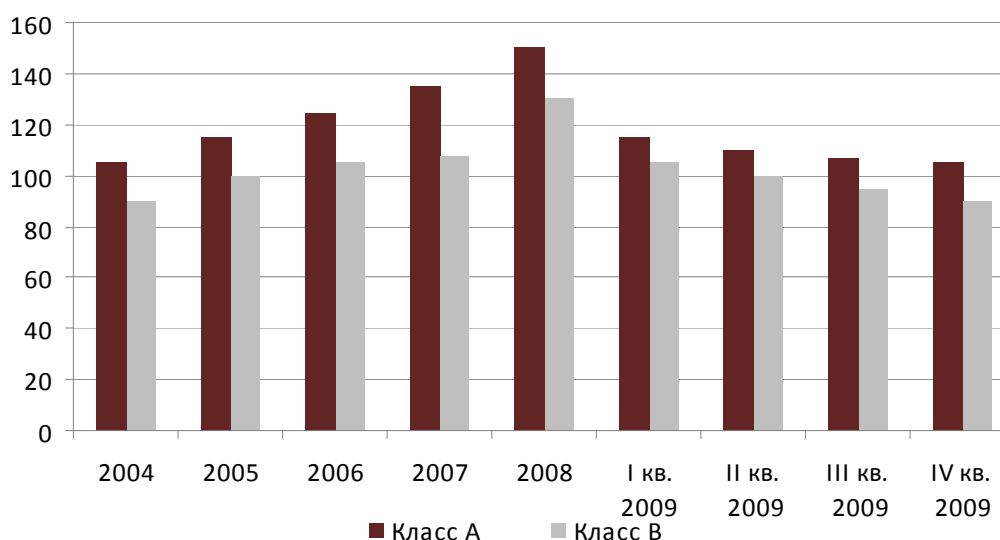
После постоянного роста арендных ставок на складские помещения, наблюдавшегося последние несколько лет, в 2009 году вслед за падением спроса снизились и арендные ставки. Начало года характеризовалось значительным падением ставок на все складские помещения. Наибольшее снижение арендных ставок в складском сегменте произошло в I квартале, темпы падения ставок во II квартале замедлились, а в III-IV кварталах наступила стабилизация ставок.

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). К концу 2009 года средние ставки на складские помещения класса А составили около 100-105\$/кв.м/год (без учета НДС и операционных расходов). В классе В 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%. Наблюдавшееся снижение ставок было неоднородным и сильно зависело от конкретного проекта.

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%. Для качественных складских помещений в черте г.Москва ставка аренды в конце 2009 года могла достигать 120-130\$/кв.м/год.

На протяжении 2009 года сохранялась 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 2007-2008 годах, отмечалась обратная тенденция по увеличению сроков аренды до 9-10 лет. По ряду сделок была снижена сумма депозита. Кроме того, ряд собственников в целях привлечения и удержания арендаторов шли на перевод ставок в рубли на льготный период и фиксирование ставок операционных расходов в рублях.

### Динамика изменения арендных ставок<sup>1</sup> на складские помещения класса А и В, \$/кв.м/год, Московский регион



По данным компании ASTERA

<sup>1</sup> данные ставки не включают НДС и операционные расходы

**ТЕНДЕНЦИИ:**

- ✓ Несмотря на ухудшившиеся показатели как макроэкономические, так и рыночные, в 2009 году было введено в эксплуатацию на 100 тыс.кв.м больше складских площадей, чем в 2008, около 720 тыс.кв.м. Подобные высокие показатели объясняются тем, что большинство проектов начали строиться еще в докризисный период. После 2009 года темпы ввода складских объектов значительно снизятся. Всего в 2010 году ожидается к вводу около 350-400 тыс.кв.м складских площадей.
- ✓ Строительство ряда крупных складских комплексов, первоначальными сроками ввода которых были 2010-2011 года, отложено. Возведение объектов и их следующих очередей будет продолжено после начала устойчивого роста на складские помещения и возобновления проектного финансирования на приемлемых условиях.
- ✓ 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.
- ✓ Если в первой половине года в складском сегменте было заключено небольшое число сделок по аренде, то во второй половине года активность арендаторов значительно выросла. Всего за 2009 год объем поглощения складских площадей составил около 580 тыс.кв.м.
- ✓ После резкого роста в первой половине 2009 года, к концу года уровень свободных площадей снизился и составил порядка 11-12%. В 2010 году, по прогнозам специалистов ASTERA, ожидается небольшое снижение данного показателя.
- ✓ Продолжается тенденция по предоставлению площадей в субаренду. В результате, в 2009 году у арендаторов появилась возможность занять освобождающиеся площадки, расположенные вблизи Москвы, по значительно сниженным арендным ставкам.
- ✓ По сравнению с докризисным уровнем в 2009 году арендные ставки упали на 25-30%. В III-IV кварталах наступила стабилизация ставок. Специалисты компании ASTERA прогнозируют, что арендные ставки на складские площади в Московском регионе в 2010 году будут сохраняться на прежнем уровне и составят 100-105\$/кв.м/год (без учета НДС и операционных расходов).
- ✓ В целях удержания арендаторов собственники складских объектов шли на различные уступки: уменьшение сроков аренды, возвращение депозитов, внедрение гибкой системы арендных ставок. Кроме того, арендодатели были готовы предоставить дополнительные услуги, например, услуги по ответственному хранению, отделке помещений.
- ✓ Продолжалась тенденция, наметившаяся во второй половине 2008 года, по сокращению числа заявок на помещения большой площади. Наибольшее число заявок в 2009 году поступало на складские помещения площадью до 5 тыс.кв.м.