



Обзор рынка

складской недвижимости Москвы
за 1 полугодие 2009 г.



1. РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1.1. Основные показатели рынка складской недвижимости¹, 1 полугодие 2009 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В
Объем качественных складских площадей (классы А и В) по итогам 1 полугодия 2009 г., тыс. кв.м	4 621	
Введено в эксплуатацию в 1 полугодии 2009 г., тыс. кв.м	345,8	
Уровень вакантных площадей, %	3,8%	4,5%
Средние арендные ставки, \$ за кв.м (triple net)	110-120	90-110
Средние цены продажи, \$ за кв.м (без НДС)	900-1 300	600-900
Эксплуатационные расходы, \$/кв.м/год	40	30

Большинство девелоперов сосредоточилось на реализации проектов, готовность которых достигла 50% и более. Ситуацию усугубило положение в отраслях, традиционно формирующих наибольший объем спроса на качественные складские площади (логистические и торговые сети, производственные компании).

Многие складские комплексы проектировались с учетом планов по расширению торговых и логистических сетей, однако в настоящее время перспектива сдачи им площадей в аренду выглядит нереальной.

1.1. Предложение

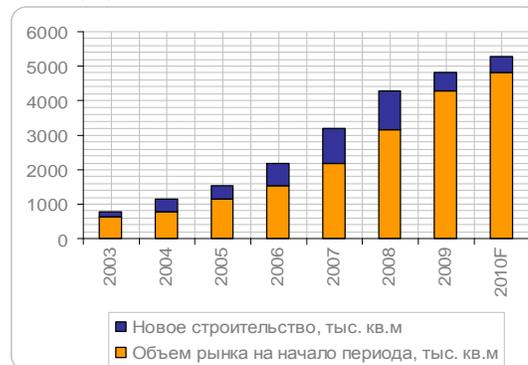
Совокупное предложение качественных складских площадей на рынке Москвы по итогам 1 полугодия 2009 г. выросло на 345,8 тыс. кв.м, и составило около 4 621 тыс. кв.м.

Крупнейшими проектами, которые были введены в 1 полугодии 2009 г. стали: индустриальный парк «Восточный» и 3-4 оч. Логистического парка «Истра», девелопер обоих проектов – ГК «Эспро». Логистический комплекс в Лобне (40 000 кв.м) - Brac Capital.

Тенденции:

Важными тенденциями, развивающимися с 3 кв. 2008 стали отставание сроков ввода в эксплуатацию по многим проектам.

Диаграмма 1.1. Объем качественного предложения, класс А, В, тыс. кв.м



Источник: исследование GVA Sawyer

Строительство новых складских комплексов практически не начинается, отсутствуют новые проекты. Компания «Евразия логистик» из-за кризиса приняла решение в 2009 г. не начинать строительство новых складских комплексов.

А вот компания Ghelamco напротив возобновила строительство логопарка «Дмитров» (223 тыс. кв.м) в Подмосковье.

¹ Московский рынок складской недвижимости включает в себя качественные складские объекты на территории Москвы, а также крупные объекты за ее границами в Московской области.

В 1 полугодии 2009 г. увеличился объем рынка субаренды, как со стороны компаний – арендаторов складской недвижимости, сокращающих свои расходы, так и со стороны некоторых логистических компаний, предоставляющих услуги ответственного хранения, которые готовы сдать часть своих площадей, в первую очередь, которые были арендованы, в расчете на расширение бизнеса.

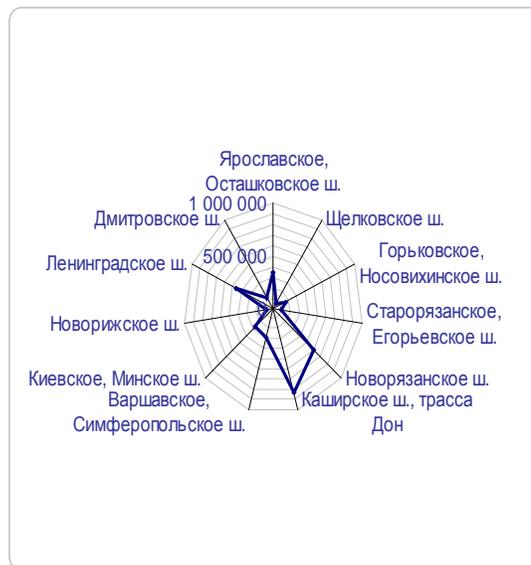
Уровень вакантных площадей составил 3,8% - класс А и 4,5% - класс В. Кроме того, предложение стало расти за счет выхода на рынок складских площадей, предлагаемых на условиях субаренды. Согласно прогнозам GVA Sawyer в краткосрочном периоде будет наблюдаться дальнейший рост вакантных площадей и к концу года составит 9-10%.

Игроки рынка:

В 1 полугодии 2009 г. произошло слияние компаний РЛС и STS Logistics, объединенная компания планирует стать одним из крупнейших 3pl-4pl провайдеров, имея логистические площади класса А (порядка 100 тыс. кв. м) и В, С классов (около 50 тыс. кв. м). Складские площади компании принадлежать не будут, поскольку в ее активе только арендуемые площади.

Бельгийская компания Immo Industry Group, занимающаяся девелопментом складской недвижимости, объявила о своем

Диаграмма 1.2. Распределение качественного предложения по направлениям, 1 полугодие 2009, кв.м



Источник: исследование GVA Sawyer

банкротстве. Строительство объектов пока не начиналось, но будет осуществляться компанией «Ростик Групп», которой принадлежат 14,75% акций компании.

Среди компаний, отказавшихся от развития в России, отметим Orco Property Group – одна из крупнейших девелоперских компаний Центральной и Восточной Европы, которая планировала инвестировать около \$500 млн. в московский рынок недвижимости.

1.2. Финансовые условия

По итогам 1 полугодия 2009 г. средневзвешенные арендные ставки в классе А составили \$110-120 за кв.м в год (здесь и далее не включая НДС и эксплуатационные расходы), в классе В \$90-110 за кв.м в год.

Влияние мирового финансового кризиса проявилось в коррекции и снижении арендных ставок, которое, по сравнению с прошлым годом составило 25-30%¹.

Арендаторы все чаще стремятся пересмотреть текущие договора аренды в сторону понижения коммерческих условий. Собственники в свою очередь предоставляют дисконт в пределах 10-15% и более, особенно в только что построенных складских комплексах.

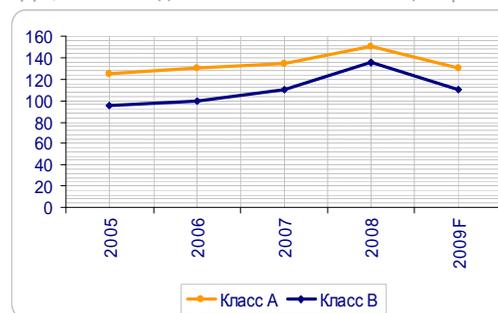
Среди скидок, предоставляемых арендаторам складских площадей, отметим:

- предоставление скидок по транспортировке грузов;
- уменьшение объема депозита, который ранее составлял 3-6 мес.;
- теперь 1 мес.; предоставляют скидки на офисные площади в составе складских комплексов;
- уменьшились сроки договоров аренды (вместо 5 -7 лет, как было в докризисный период, все чаще заключают на 3 года и менее).

В течение 2009 арендная ставка может продемонстрировать тенденцию к снижению до 7-11%.

Размер операционных расходов для складов класса А в среднем составляет порядка \$40 за кв.м в год, в классе В - \$30 кв.м в год.

Диаграмма 1.3. Средневзвешенные ставки аренды, не включая эксплуатационные расходы и НДС, \$/кв.м год^{2,3}. Оптимистический сценарий



Источник: исследование GVA Sawyer

Цены продаж по сравнению с 1 полугодием 2008 г. упали на 35-40% и по итогам 1 полугодия 2009 г составили \$900 – 1 300, (не включая НДС) - класс А, \$600-900– класс В. В ближайшие полгода цены могут снизиться ещё. После ожидается стабилизация цен продажи.

¹ Показатель анализировался в рублях, чтобы элиминировать в динамике влияние курсовой разницы

² Данные на конец периода

³ Курс доллара - 31,12 руб.

1.3. Спрос

По сравнению с прошлым годом спрос уменьшился на 25%. Однако спустя время, в зависимости от длительности и глубины кризиса, потребности в новых площадях возникнут снова. Аккумуляция потребности будет происходить постепенно, после спада основной волны кризиса.

Отсутствует спрос на складские площади в объектах на стадии строительства. Кризис оказывает негативное влияние на «поглощение» складских площадей. Сокращение компаниями занимаемой площади, «переезд» в помещения более низкого класса все-таки не является массовым. Естественно, спросом всегда будут пользоваться качественные комплексы, с удачным местоположением. Однако количество и объемы сделок значительно сократились.

Особенно активно спрос начал снижаться в сегменте торговых сетей. Уже стало известно об отмене планов многих российских сетей по расширению своей деятельности («Виктория», «Х5»). Работающие сети могут существенно сократить объемы закупок. Все это закономерно приведет к снижению объемов спроса на арендуемые площади.

Следующими по снижению объемов спроса скорее всего станут производители разных отраслей, среди них производство продуктов питания, офисной и бытовой техники, сократятся площади, арендуемый на складах автопроизводителями. Нельзя не отметить и тот факт, что рынок недвижимости

«подсечет» сам себя в том плане, что сокращение объемов продаж на рынке жилой недвижимости приведет к снижению спроса на строительные материалы и тем самым снизит спрос на складские площади.

Затруднения в торговой и промышленной сферах неизменно приведут к снижению спроса на складские площади у логистических сетей.

Снижение товарооборота компаний приводит к уменьшению спроса на офисные площади. Некоторые компании планируют сокращать расходы на логистику и переезжать в складские площади класса С и D.

В последнее время значительно увеличился объем рынка субаренды складской недвижимости и ответственного хранения. В Москве ставка субаренды как правило, либо выше ставки аренды, либо чуть приближается к ней. Так, для малого и среднего бизнеса качественные склады действительно станут доступнее, так как ранее им невозможно было снять площади менее 3-5 тыс. кв.м, а крупные площади малому бизнесу не нужны.

Все чаще заключаются сделки субаренды, к примеру, в 1 полугодии 2009 г. компания «Мерседес-Бенц РУС» арендовала у японской компании Mitsui 8500 кв.м под склад автозапчастей в складском комплексе класса А МЛП «Ленинградский терминал».



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

GVA Charles Dunn
GVA Kidder Mathews
GVA Advantis
GVA Smith Mack
GVA Chicago
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Detroit
GVA Bieri
GVA Marquette Advisors
GVA Oxford
GVA Cawley
GVA Kantor
GVA Grimley Ltd.
GVA City-Concept
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Nybolig Erhverv
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA TP Group
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA PCI
GVA Emirah
GVA Real-Consult
GVA Real-Consult Polska
GVA Curzon Partners
GVA Intercapitalis
GVA Project Control Group
GVA Worldwide



GVA Sawyer
Россия, 109240 Москва,
Николаянская улица 13, стр. 17
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400

GVA Sawyer
Russia 109240 Moscow
Nikoloyanskaya Ul. 13, Str. 17
Bemikovskaya Embankment House

tel.: +7 (495) 797-4401 fax: +7 (495) 797-4400