

Обзор рынка

складской недвижимости Москвы за 3 кв. 2009



1. РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1.1. Основные показатели рынка складской недвижимости¹, 3 кв. 2009 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В
Объем качественных складских площадей (классы А и В) по итогам 3 кв. 2009 г., тыс. кв.м	4 856.5	
Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2009 г., тыс. кв.м	235.5	
Уровень вакантных площадей, %	7.5%	6%
Средние арендные ставки, \$ за кв.м (triple net)	100- 120	80- 100
Средние цены продажи, \$ за кв.м (без НДС)	800-1,200	600- 800
Эксплуатационные расходы, \$/кв.м/год	30-40	20-30

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



Источник: исследование GVA Sawyer

1.1. Предложение

Совокупное предложение качественных складских площадей на рынке Москвы по итогам 3 кв. 2009 г. выросло на 235,5 тыс. кв.м, и составило около 4 856 тыс. кв.м.

Среди ключевых событий 3 кв. 2009 г. отметим подписание соглашения о сотрудничестве компании «Цзинъюань» и Российско-китайского центра о создании международной сети торгово-логистических комплексов «Евразия», которая охватит порядка 10 городов - основой для проекта может стать сеть Greengate компании «Евразия Логистик». Сеть планируется создать на всем пути товаропотока из Китая в Европу, с опорными пунктами в Хабаровске, Владивостоке, Благовещенске, Екатеринбурге, Иркутске, Саратове, Самаре, Ростове-на-Дону и Москве.

Диаграмма 1.2. Распределение качественного предложения по направлениям, 3 кв. 2009, кв.м



Источник: исследование GVA Sawyer

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

Уровень вакантных площадей составил 7,5% - класс А и 6% - класс В. Кроме того, предложение стало расти за счет выхода на рынок складских площадей, предлагаемых на условиях субаренды. Согласно прогнозам

1.2. Финансовые условия

По итогам 3 кв. 2009 г. средневзвешенные арендные ставки в классе А составили \$100-120 за кв.м в год (здесь и далее не включая НДС и эксплуатационные расходы), в классе В \$80-100 за кв.м в год.

Влияние мирового финансового кризиса проявилось в коррекции и снижении арендных ставок, которое, по сравнению с прошлым годом составило 30-35%¹. В ближайшей перспективе (4 кв. 2009) ожидается стагнация арендных ставок.

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:

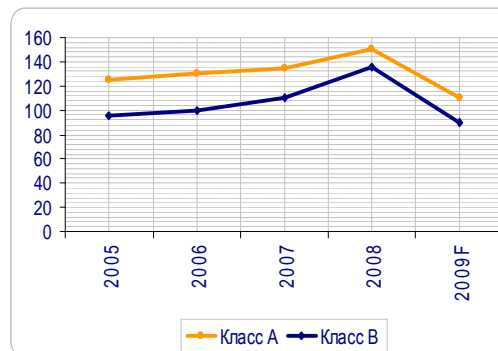
- предоставление скидок по транспортировке грузов;
- уменьшение объема депозита, который ранее составлял 3-6 мес.,
- теперь 1 мес.; предоставляют скидки на офисные площади в составе складских комплексов;
- уменьшились сроки договоров аренды (вместо 5 -7 лет, как было в докризисный период, все чаще заключают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

Размер операционных расходов для складов класса А в среднем составляет порядка \$30-40 за кв.м в год, в классе В - \$20-30 кв.м в год.

Цены продаж по сравнению с 3 кв. 2008 г. упали на 35-40% и по итогам 3 кв. 2009 г

GVA Sawyer в краткосрочном периоде будет наблюдаться дальнейший рост вакантных площадей и к концу года составит 9-10%.

Диаграмма 1.3. Средневзвешенные ставки аренды, не включая эксплуатационные расходы и НДС, \$/кв.м год¹



Источник: исследование GVA Sawyer

1.3. Спрос

По сравнению с прошлым годом спрос уменьшился на 35%. 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. Количество и объемы сделок значительно сократились. Однако, в 3 кв. 2009 объем поглощения начал увеличиваться.

Среди крупнейших сделок 3 кв. 2009 г. отметим аренду компанией Deere & Company (крупнейший в мире производитель колесных тракторов и комбайнов для сельского хозяйства) 45 тыс. кв.м в 1 фазе индустриального парка «Южные Врата».

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



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