

# Обзор рынка

складской недвижимости Москвы за 2009 г.



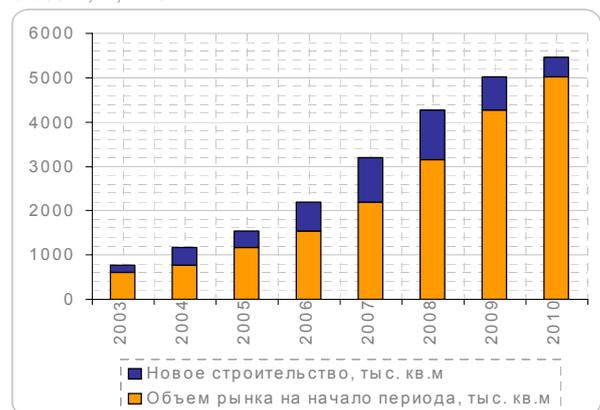
## 1. Рынок складской недвижимости

Таблица 1.1. Основные показатели рынка складской недвижимости<sup>1</sup>, 4 кв. 2009 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В
Объем качественных складских площадей (классы А и В) по итогам 2009 г., тыс. кв.м	5 021	
Введено в эксплуатацию в 2009 г., тыс. кв.м	745,7	
Уровень вакантных площадей, %	15%	
Средние арендные ставки, \$ за кв.м (triple net)	100	70- 90
Средние цены продажи, \$ за кв.м (без НДС)	800-1 100	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

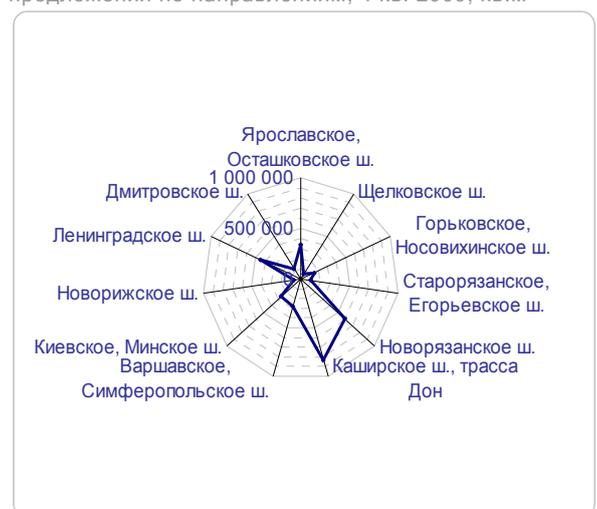
### 1.1. Предложение

Совокупное предложение качественных складских площадей на рынке Москвы по итогам 2009 г. составило около 5 021 тыс. кв.м. В 2009 г. было введено 745,7 тыс. кв.м складских площадей. В 2010 г. планируется к вводу 450 тыс. кв.м

Крупнейшими проектами, которые были введены в 2009 г. стали индустриальный парк «Восточный» в Ногинске (1 очередь – 121 400 кв.м, введена в эксплуатацию в мае 2009 г.), 3-4 оч. Логистического парка «Истра», девелопер обоих проектов – ГК «Эспро». Логистический комплекс в Лобне (40 000 кв.м) - Brack Capital, 1 фаза Trilogy Park Tomilino (41 тыс. кв.м), 5-температурный Агротерминал на Симферопольском ш., 1 фаза ПНК- Чехов (Симферопольского ш.) и другие.

Среди ключевых событий отметим замораживание большинства складских проектов.

Диаграмма 1.2. Распределение качественного предложения по направлениям, 4 кв. 2009, кв.м



Источник: исследование GVA Sawyer

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

Большинство девелоперов сосредоточилось на реализации проектов, готовность которых достигла 50% и более.

Практически отсутствуют проекты, ввод в эксплуатацию которых заявлен на 2010-2011 гг. Ситуацию усугубило положение в отраслях, традиционно формирующих наибольший объем спроса на качественные складские площади (логистические и торговые сети, производственные компании).

Уровень вакантных площадей на конец 2009 г. составил 15%. Кроме того, предложение стало расти за счет выхода на рынок складских площадей, предлагаемых на условиях субаренды, демонстрируя тенденцию роста на протяжении всего первого полугодия 2009 г. К концу 2010 г. GVA Sawyer прогнозирует снижение уровня вакантных площадей до 9-11%.

Игроки рынка.

Осенью 2009 г. Itella Logistics приобрела еще 10% доли в «Национальной логистической компании» (НЛК) за 22 млн. евро у «Росеврогрупп», тем самым, став 100% владельцем компании. Весной 2008 г. Itella приобрела 90% НЛК за 200 млн. евро.

## 1.2. Финансовые условия

По итогам 2009 г. средневзвешенные арендные ставки в классе А составили \$100 за кв.м в год (здесь и далее не включая НДС и эксплуатационные расходы), в классе В \$70-90 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%<sup>1</sup>. В ближайшей перспективе (1 кв. 2010) ожидается стагнация арендных ставок, небольшое увеличение уровня арендных ставок возможно во второй половине 2010 г.

<sup>1</sup> Показатель анализировался в рублях, чтобы элиминировать в динамике влияние курсовой разницы

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.

Бельгийская компания Immo Industry Group, занимающаяся девелопментом складской недвижимости, объявила о своем банкротстве. Строительство объектов пока не начиналось, но будет осуществляться компанией «Ростик Групп», которой принадлежат 14,75% акций компании.

В 3 кв. 2009 г. было подписано соглашение между компанией «Цзиньюань» и Российско-китайским центром о создании международной сети торгово-логистических комплексов «Евразия», которая охватит порядка 10 городов - основой для проекта может стать сеть Greengate компании «Евразия Логистик».

IQ Property Management взяла в управление 1 млн. кв.м складской недвижимости класса А сети Greengate, девелопером которой выступает компания «Евразия логистик».

Многие арендаторы пересмотрели текущие договора аренды в сторону понижения коммерческих условий. Собственники в свою очередь были готовы предоставить 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.;
- предоставление скидок на офисные площади в составе складских комплексов;
- уменьшение сроков 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 4 кв. 2008 г. снизились на 40-50%, и составили \$800-1 100 – класс А, \$600- 800 – класс В.

### 1.3. Спрос

По сравнению с прошлым годом спрос уменьшился на 35%. Объем сделок демонстрировал тенденцию к снижению с начала 3 кв. 2008, однако, начиная с 3 кв. 2009 объем поглощения начал увеличиваться.

Среди крупнейших сделок 2009 г. (объем сделки свыше 10 тыс. кв.м) 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».

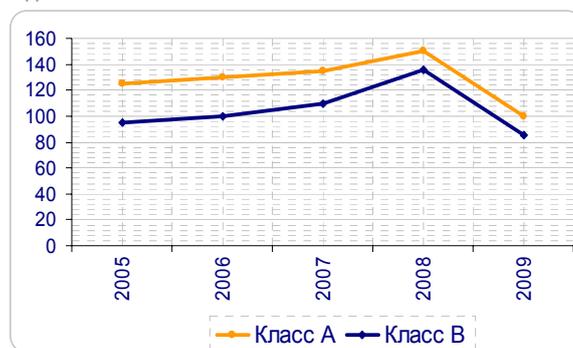
Логистический оператор «ПРВ Групп» арендовала 30 тыс. кв.м складских площадей в «МЛП Подольск». Срок договора аренды - 5 лет.

Partner Logistics, вышедшая на Российский рынок, арендовала 13 тыс. кв.м морозильных помещений в комплексе «Агротерминал» на 5 лет.

Компания Major Terminal арендовала 15 000 кв.м в логистическом парке «Истра».

«Меридиан Логистик» (Петербургский логистический оператор, специализирующийся на доставке алкогольной продукции) арендовала складской комплекс класса А в г. Мытищи МО, общей площадью 10 000 кв.м, емкость хранения 14 500 паллето-мест

Диаграмма 1.3. Средневзвешенные ставки аренды, не включая эксплуатационные расходы и НДС, \$/кв.м год<sup>1</sup>



Источник: исследование GVA Sawyer

В 2009 г. спросом пользовались качественные объекты, с отличным местоположением. Так в ПЛК «Северное Домодедово» ООО «ОСТ» представляющая интересы одного из операторов рынка бытовой техники и электроники, арендовала 12 500 кв.м; ГК «Технопарк» арендовала 6 600 кв.м складских и 620 кв.м офисных помещений; Логистический оператор «Новая компания» арендовал 6 тыс. кв.м; ООО «Бюро СЛиТ», осуществляющая полный комплекс поставки и хранения сырья, арендовала склад для компании «Лиггетт-Дукат», площадью 12 500 кв.м; компания «Новый Импульс» арендовала 23,5 тыс. кв.м. Iron Mountain подписала договор аренды 5 860 кв.м сроком на 10 лет

Крупнейшая сделка субаренды была совершена в 1 кв. 2009 г. компанией «Мерседес-Бенц Рус» в комплексе «Ленинградский терминал» (класс А). Компания арендовала у японской компании Mitsui 8,5 тыс. кв.м под склад автозапчастей.



## Worldwide Offices:

[www.gvaworldwide.com](http://www.gvaworldwide.com)

GVA Advantis  
GVA Armstrong Gustine Development, Inc.  
GVA Arthur Rubinstein  
GVA Beitler  
GVA Collyer Coxhead  
GVA Consulinmo Iberica SA  
GVA Consultimo  
GVA Devencore  
GVA Donal O' Buachalla  
GVA Gelcor  
GVA Grimley  
GVA Grimley Australia  
GVA Gundaker  
GVA Hungary  
GVA Hunter  
GVA Immoconsult  
GVA Kessinger/Hunter  
GVA Landmark  
GVA Lat Purser and Associates, Inc.  
GVA Marquette Advisors  
GVA Mexico  
GVA Nybolig Erhverv  
GVA Sawyer  
GVA Strategis  
GVA Thompson, Doyle, Hennessey & Everest  
GVA Williams  
GVA Worldwide



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

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400  
e-mail: [info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)

**GVA Sawyer**  
Russia 109240 Moscow  
Nikoloyamskaya Ul. 13, Str. 17  
Bernikovskaya Embankment House

tel.: +7 (495) 797-4401 fax: +7 (495) 797-4400  
e-mail: [info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.com](http://www.gvasawyer.com)