

В течение I квартала 2009 г. ситуация на рынке складской недвижимости не претерпела существенных изменений по сравнению с последними месяцами 2008 г., однако наметились признаки оживления рынка: заключен ряд сделок по аренде складских площадей, заявлены новые проекты.

Предложение

Общий объем предложения складского рынка Московского региона на конец I квартала 2009 г. составил 2,6 млн кв. м высококлассных складских площадей и находится на уровне конца 2008 г. За I квартал 2009 г. не было введено в эксплуатацию ни одного высококачественного складского объекта.

Активный рост предложения наблюдался на вторичном рынке, включающим в себя помещения, повторно сдаваемые собственниками, а также площади, предлагаемые арендаторами в субаренду. Совокупный объем вторичного рынка на сегодняшний день оценивается в 250 тыс. кв. м.

Впервые с начала развития профессионального рынка складской недвижимости отмечен рост вакантных площадей, доля которых составляет около 5% от общего объема предложения складских площадей.

По нашим оценкам в 2009 г. могут быть введены в эксплуатацию около 600 тыс. кв. м высококачественных складских площадей. Это проекты, находящиеся на высокой стадии реализации и имеющие финансирование (см. Таблицу 1).

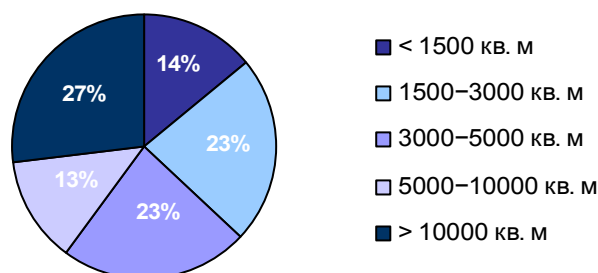
Таблица 1. Наиболее значимые складские проекты, ожидаемые к вводу в 2009 г.

Объект	Девелопер	Местоположение	Фаза, площадь, кв. м
Индустриальный парк «Южные ворота»	Giffels	Каширское ш., 30 км от МКАД	I фаза, 71 300
Логистический комплекс	EG Logistics / Raven Russia	Дмитровское ш., 20 км от МКАД	52 959
«Трилоджи парк Томилино»	«Трилоджи Девелопмент»	Новорязанское ш., 8 км от МКАД	105 000
Индустриальный парк «Восточный»	«Эспро Девелопмент»	Горьковское ш., 44 км от МКАД	I фаза, 120 000
«Агротерминал»	Accent RE	Варшавское ш., 20 км от МКАД	55 000
Логистический парк «Крекшино»	«РосЕвроДевелопмент»	Киевское ш., 24 км от МКАД	III фаза, 57 000
Индустриальный парк «Истра»	«Эспро Девелопмент»	Новорижское ш., 40 км от МКАД	IV фаза, 26 000
«Южный логистический терминал»	«Феликс» / Raven Russia	Варшавское ш., 21 км от МКАД	110 000

Спрос

На протяжении I квартала 2009 г. компании-арендаторы адаптировались к новым экономическим условиям, изучали ситуацию на рынке, оптимизировали расходы, разрабатывали новые стратегии развития, исходя из сложившихся реалий рынка. Можно ожидать, что во II квартале 2009 г. активность участников рынка возрастет, и спрос на складские объекты возрастет.

Диаграмма 1. Распределение спроса по запрашиваемым площадям*, I квартал 2009 г.



Источник: Colliers International

Получила свое развитие тенденция 2008 г. по сокращению объемов запрашиваемых площадей. Доля спроса на малые площади (до 3 000 кв. м) увеличился до 37% по сравнению с 31% в 2008 г. Тогда как доля спроса на средние площади (от 5 000 до 10 000 кв. м) значительно снизилась, составив 13% (ранее – 30%). Это объясняется тем, что большинство потенциальных арендаторов в условиях сокращения расходов предпочитают арендовать минимально возможные площади, более оптимально организуя и экономно используя внутреннее пространство (см. Диаграмму 1).

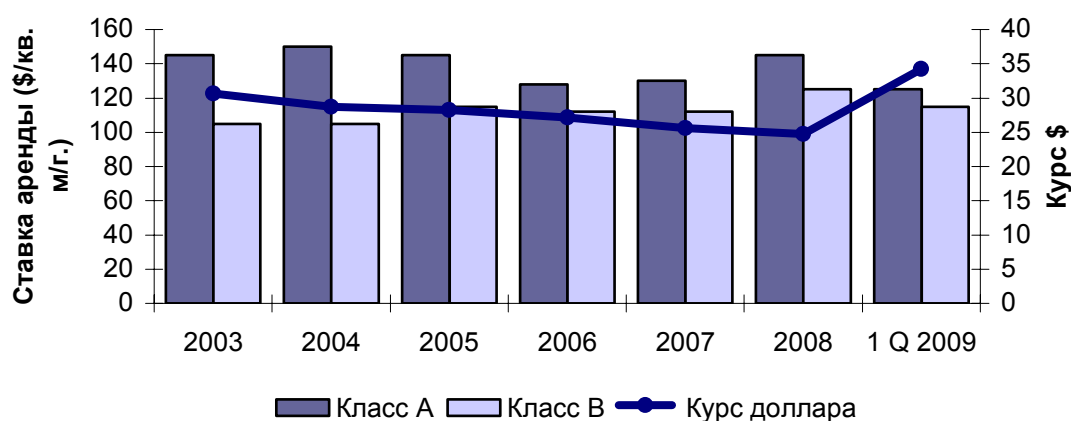
В I квартале 2009 г. был отмечен рост спроса на склады класса В и ниже. Многие потенциальные арендаторы стремятся к сокращению расходов и отдают предпочтение объектам более низкого класса в целях экономии финансовых ресурсов, отказываясь от преимуществ складов класса А.

Ставки аренды

В течение I квартала 2009 г. продолжилась корректировка ставок аренды, начавшаяся осенью 2008 г., в результате чего они упали на 15% по сравнению с ноябрем-декабром 2008 г., достигнув уровня \$115 – 120 /кв. м/год.

* По количеству поступивших заявок

График 2. Ставка аренды по годам, курс доллара 2003 – I квартал 2009 г.



Источник: Colliers International

Однако в рублевом эквиваленте ставки выросли, так как на протяжении I квартала продолжался рост курса доллара к рублю. В связи с чем, многие арендаторы настаивают на переводе ставок в рубли, что не всегда является приемлемым условием для девелоперов, так как большинство из них связаны обязательствами по валютным кредитам. В сложившихся условиях распространенной практикой становится фиксация арендных ставок в долларах с указанием валютного коридора или рублей с их дальнейшим пересмотром. Тем не менее, собственники охотнее соглашаются на пересмотр других существенных условий договоров в сторону их смягчения, в частности уменьшение минимального срока аренды (с 7-ми до 5-ти лет), снижение обеспечительных платежей и депозитов.

Тенденции и прогнозы

- Арендаторы активно отстаивают свои интересы: ведут переговоры по изменению условий аренды, добиваются снижения ставок. На смену сложившейся практике заключения договора аренды на начальных этапах строительства пришла новая тенденция – подписание договора после сдачи объекта в эксплуатацию.
- Девелоперы реализовывают максимально ликвидные проекты (как правило, это проекты высокой степени готовности), привлекая средства, полученные от реализации других объектов или земельных участков. Небольшой объем нового предложения, который ожидается в 2009-2010 гг. и накопление отложенного спроса в долгосрочной перспективе, вероятно, спровоцируют дисбаланс спроса и предложения, который повлечет за собой рост арендных ставок в будущем.

- В региональных городах ситуация более сложная, чем в Москве. Многие потенциальные арендаторы складских помещений (например, федеральные торговые сети), в связи с пересмотром программ своего развития, перенесли выход на региональные рынки на неопределенный срок, как следствие, упал спрос на складские объекты. Тем не менее, некоторые крупные международные компании продолжают развивать в регионах складские проекты, рассчитывая на возобновление интереса к качественным площадям, предложение которых в региональных городах либо полностью отсутствует, либо минимально.

События

- За прошедшие три месяца 2009 г. были открыты три знаковых складских проекта в регионах. В феврале в рамках сетевого проекта «Мегалоджикс» начала работу первая очередь логистического комплекса в Новосибирске, а в марте состоялось открытие первой очереди логистического комплекса в Ростове-на-Дону. Также в марте была введена в эксплуатацию первая очередь комплекса «Q-парк» в Казани. Совокупный объем складских площадей вышеназванных объектов составил более 250 тыс. кв. м.
- В течение I квартала 2009 г. были заключены несколько крупных сделок в региональных проектах: торговый оператор «X5 Ритейл Групп» арендовал площади в комплексе «Мегалоджикс» в Ростове-на-Дону; «Логистический центр Тюмень» заключил договор на аренду 22 000 кв. м в логопарке «Пышма» в Екатеринбурге компании «Евразия Логистик». Фармацевтическая компания «Катрен» арендовала 6 000 кв. м в складском комплексе «МЛП-Уткина Завод» в Санкт-Петербурге. В московском регионе была заключена сделка по сдаче в аренду 18 000 кв. м площадей в «Южном логистическом терминале».

© Colliers International, 2009

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Владислав Рябов
Руководитель Департамента
Индустриальной и складской недвижимости

V.Ryabov@colliers.ru

Тел. (+7 495) 258 51 51
Факс (+7 495) 258 51 52

Colliers International CIS

COLLIERS
INTERNATIONAL