

РОСРАЗВИТИЕ
ГРУППА КОМПАНИЙ



Обзор рынка складской недвижимости за I полугодие 2008 г.



1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

По данным Росстата, рост ВВП России за 1 полугодие 2008 года составил 8,0% в годовом исчислении по сравнению с 7,8% в 1 полугодии прошлого года. В июне по сравнению с маем ВВП России вырос на 0,2%, а по сравнению с июнем 2007 года рост данного показателя составил 6,5%. Рост объема промышленного производства в 1 полугодии 2008 года в России по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 5,8%.

Катастрофическое замедление в строительной отрасли: по вводу в действие жилых домов прирост за полгода составил 2,9%, и это на фоне 34,3% в первом полугодии 2007 года.

Крайне низкими оказались объемы вложений в основной капитал. В июне 2008 года они увеличились на 10,8% по сравнению с июнем 2007 года и составили 774,8 млрд. рублей. Это минимальный показатель роста инвестиций с июля 2006 года, и он гораздо ниже ожиданий аналитиков (в среднем 15%). За 6 месяцев инвестиции увеличились на 16,9%, тогда как в 2007 году было 23,7%. Возможно, снижение роста промышленного производства в России произошло под влиянием мирового экономического кризиса. Инфляция за июнь 2008 года составила 1,4%, с начала года - 8,7%. Официальный прогноз по инфляции на 2008 год, по данным Минэкономразвития РФ, составляет в настоящее время 9-10,5%.

Таблица 1-1. Экономические индикаторы

	Средние данные за 2008	Прогноз 2009	Прогноз 2010
Рост ВВП	6,7%	6,3%	6,4%
Уровень инфляции	Июнь 2008 1,4%	7,0%	6,0%
Уровень безработицы	6,0%	5,5%	4,7%

Источник: Росстат, МЭРИТ, EIU

2. ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящее время в столице и вокруг неё появляется все больше современных складских комплексов, повышается профессионализм девелоперов, растут запросы компаний-арендаторов, а также спрос со стороны арендаторов не только на складские площади, но и на логистические услуги.

Всё это является основанием утверждать, что рынок складской недвижимости развивается, не

менее активно, чем сегменты торговой и офисной недвижимости в результате экспансии крупных логистических, торговых, дистрибьюторских компаний.

Рост товарооборота, а с ним и грузопотоков, проходящих через столицу, числа и масштабов реализуемых складских проектов подтверждает, что складской сегмент становится все более привлекательным для инвесторов и девелоперов. Можно выделить несколько причин, определяющих активное развитие этого сегмента рынка коммерческой недвижимости:

- дефицит качественных складских помещений;
- строительство крупных торговых комплексов;
- выход многих ритейлеров на региональные рынки;
- продвижение в регионы крупных логистических структур.

Вместе с тем, основной причиной, в наибольшей степени, стимулирующей создание современной логистической инфраструктуры, является развитие ритейла на территории России, и, прежде всего, на территории Московского региона.

Инвестиции в складскую недвижимость

До 2010 года инвесторы намерены вложить в развитие складской недвижимости около 10 млрд. долл., поскольку это наиболее динамичный сегмент рынка коммерческой недвижимости России на ближайшие несколько лет. Основной объем новых складских площадей начнет поступать на рынок в конце 2008 – начала 2009 годов.

Самая активная группа действующих лиц на рынке складской недвижимости – это компании транспортно-логистического сектора. Реализацией проектов создания современных складских комплексов в России в настоящее время занимаются Deutsche Bank, MLP, American International Group, Raven Group, RDI Group «Авалон», EGL Holdings, а также Parkridg, Quinn Group, Giffles, «Евразия Логистик», «РосЕвроДевелопмент» и ряд других участников рынка. Сейчас на складском рынке преобладают иностранные инвесторы, и их интерес был подтвержден на MIPIM-2008.

Таблица 2-1. Основные игроки рынка сетевых проектов складского сегмента

	MLP	Quinnrop /Giffels	The Raven Group	Евразия логистик
Специализация	Да	Нет	Нет	Да
Происхождение (страна)	РФ	Ирландия/ Канада	Англия	РФ
Количество лет на рынке	4	1	2	2
Σ Программа, млн. кв. м	2,0	0,665	2,0	10,0

Источник: «Евразия логистик»

Определено, что инвестиции в складской сегмент менее доходны, чем в офисный или торговый сегменты, хотя эта разница не столь значительна. Но простота архитектуры, технического обеспечения и обслуживания складских комплексов делают инвестиции в складскую недвижимость менее рискованными, и часто, более инвестиционно-привлекательными.

Основанием для инвестирования в складской сектор является рост основных экономических показателей: повышение благосостояния населения РФ, бурный рост потребительского рынка, динамичное развитие экономики Московского региона, а также улучшение его инфраструктуры, присутствие крупных международных и российских сетевых торговых компаний и операторов, а также существенное превышение спроса над предложением.

Растущая стоимость земельных участков и высокие затраты на строительство могут вынудить девелоперов уменьшить объемы строительства складских комплексов.

За последние годы выбор подходящего земельного участка для строительства складского комплекса, особенно в Московском регионе, является достаточно сложной задачей.

Выход из этой ситуации есть – это перевод земель сельхозназначения в категорию земель промышленности. Но это достаточно затратный процесс. При существующих ставках аренды, росте цен на земельные участки и снижении доходности девелоперского бизнеса в данном сегменте, экономика конкретных проектов может не удовлетворить требования потенциальных инвесторов.

Проблемы с финансированием заставили большинство некрупных девелоперов отказаться от своих планов по возведению объектов складской недвижимости.

В складском секторе существуют следующие проблемы:

- сложности с подбором земельных участков,
- высокая себестоимость строительства,
- усложнение процессов финансирования и банковского кредитования,
- трудности с подведением коммуникаций.

Основные события на рынке складской недвижимости

- По сообщению Правительства Москвы мэр города Юрий Лужков подписал распоряжение о реорганизации промзон "Хапиловка", "Калошино", "Митьковская ветка" и "Перово", находящихся на востоке Москвы. Также планируется сформировать инновационно-внедренческую территорию "Руднево", внедрить объекты потребительского рынка и услуг в микрорайоне Кожухово. Кроме того, запланировано проектирование и строительство крупных общественных центров в районах станций метро "Измайловская", "Улица Подбельского", "Семеновская", "Преображенская площадь", "Перово", "Щелковская".

- Финская компания YIT Group объявила о том, что в течение двух лет намерена довести до 1 млрд. евро инвестиции в российскую недвижимость. В планах компании на 2008–2009 годы – удвоение девелоперского портфеля за счет выхода в новые города России и освоения новых сегментов рынка недвижимости. По словам президента компании в рамках своей работы в России компания намерена сконцентрироваться на девелопменте земельных участков.

- Компания «Савант» и британская компания SBH International (логистические и складские услуги) заключили соглашение о сотрудничестве, которое позволит компаниям предоставлять полный спектр услуг по проектированию и управлению проектами в логистическом секторе.

- Такие крупные компании, как Multinational Logistics Partnership (MLP) и «Евразия Логистик» планируют в ближайшие годы вывести на рынки России и СНГ значительный объем складских площадей. Компания MLP к 2009 году намерена построить 1,5 млн. кв. м складских площадей класса А в России и странах СНГ. «Евразия Логистик» планирует построить в России около 700 тысяч кв. м складских помещений, из которых около 260 тысяч кв. м в Санкт-Петербурге, около 200 тысяч кв. м в Новосибирске, около 150 тысяч кв. м в Казани, а также около 110 тысяч кв. м в Екатеринбурге.

- В первой половине 2008 года стало известно о переносе сроков ввода таких крупных проектов, как ПСК «Северное Домодедово» (девелопер «Евразия логистик», третья фаза), ЛП «Дмитров» (девелопер Ghelamco), «МЛП-Подольск» (девелопер MLP, вторая фаза).

3. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общий объем складских помещений в Московском регионе составляет более 8 млн. кв. м, включая объекты классов «А», «В», «С», «D». Из них на долю класса «А» приходится около 29%, на долю класса «В» - 19%. По-прежнему сохраняется большая доля складских помещений классов «С» и «D» (52% доля) в общем объеме помещений (данные RWAY).

В первой половине 2008 года было объявлено о завершении строительства более 400 000 кв. м складских помещений.

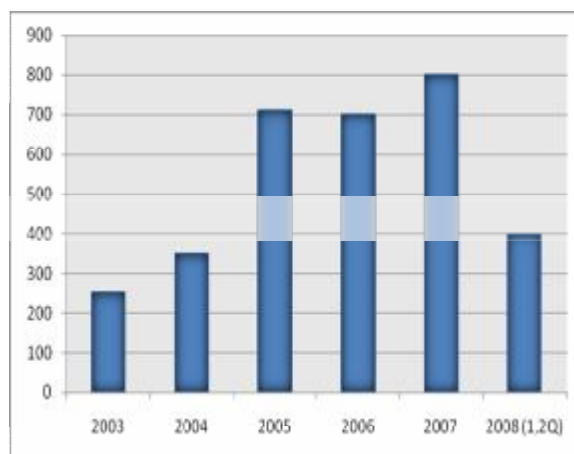


Рисунок 3-1. Динамика ввода складских площадей, 2003-2008 гг. (тыс. кв. м)

Источник: ASTERA

Таблица 3-1. Объекты, сданные в эксплуатацию в 1 половине 2008 года

Наименование объекта	Девелопер	Класс	Расположение	Введенная площадь, кв. м
ТЛК «Томилино»	Техно-логистическая компания «Томилино»	A	Новорязанское шоссе, 6 км от МКАД	120 000
«SLG-Домодедово»	«Евразия логистик»	A	Домодедово, Трасса Дон, 11 км от МКАД	85 000
Логистический терминал «Солнечный» (после реконструкции)	«КФС-групп»	A	Москва, 5 км от МКАД, Боровское шоссе	63 350/ 51 530 складских площадей
ЛП «Покров»	Лого Груп	A	Симферопольское шоссе, д. Покров, 10 км от МКАД	61 000
Логопарк-Истра, 1 фаза	Raven Russia (владелец)/Эспро Девелопмент	A	Истринский р-н, Новорижское ш., 40 км от МКАД	50 000/ 45 450 складских площадей
Логистический центр	«АС-24»	A	15 км от МКАД, Симферопольское шоссе	20 000
«Оннинен»	ООО «Оннинен»	A	г. Химки, территория Шереметьево	2 440 (открытое хранение – 1600, закрытое хранение - 840)

Источник: ASTERA

Объем качественных складских площадей, заявленных к вводу в эксплуатацию в 2008 году, по данным компании ASTERA составил около 1,4 млн. кв. м.

Однако, в связи с переносом срока сдачи таких крупных проектов, как «Северное Домодедово», Логистический парк «Дмитров», «МЛП-Подольск» на 2009 г., можно ожидать ввода в эксплуатацию

гораздо меньшей площади складских помещений. Коэффициент ввода заявленных площадей на рынке складской недвижимости на протяжении последних лет составляет около 60% и, с учетом финансового кризиса, он может составить 55-56%. Исходя из этого, в 2008 году можно ожидать ввод в эксплуатацию около 800 000 кв. м складских площадей (данные ASTERA).

Таблица 3-2. Основные объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в 3-4 кв. 2008 года

Название	Класс	Адрес	Общая площадь застройки, кв. м	Ввод
Южные Врата, индустриальный парк	A	Москва-Дон, 30 км от МКАД	557 000	I фаза – III-IV Q 2008 (70 351 кв. м)
РНК Чехов	A	Симферопольское шоссе	260 000	I фаза (115 000 кв. м)- II-IV Q 2008
Логистический парк «Восточный»	A	40 км от МКАД вдоль Горьковского шоссе в черте города Ногинск	220 000	I фаза – IV квартал 2008 г. (115 000 кв. м)
Складской комплекс на Рогачевском шоссе	A	Рогачевское шоссе	54 000	III Q 2008
Индустриальный парк Домодедово	A	Домодедово, Трасса Дон, 13 км от МКАД	43 000	I фаза II Q 2008, II фаза – I Q 2009
Низкотемпературный склад	A	Киевское шоссе, 3 км от МКАД	35 000	III Q 2008
Складской комплекс	A	Ленинградское ш., 11 км от МКАД	30 000	III Q 2008
Складской комплекс	A	Ленинградское шоссе, 35 км от МКАД	29 100	IV Q 2008
Складской комплекс	A	Каширское шоссе, 10 км от МКАД (рядом с п. «Горки ленинские»)	20 000	IV Q 2008
Складской комплекс	A	Киевское шоссе, 8 км от МКАД	14 500	IV Q 2008
Индустриальный парк	A	Ленинградское шоссе, 2 км от МКАД	12 000	III Q 2008
Складской комплекс	A	г. Химки, Вашутинское ш., 5,3 км от МКАД	530 000	III Q 2008

Источник: ASTERA

Наибольшая доля предложения приходится на южное (35%), северное (30%) направления, 15% - приходится на юго-запад.

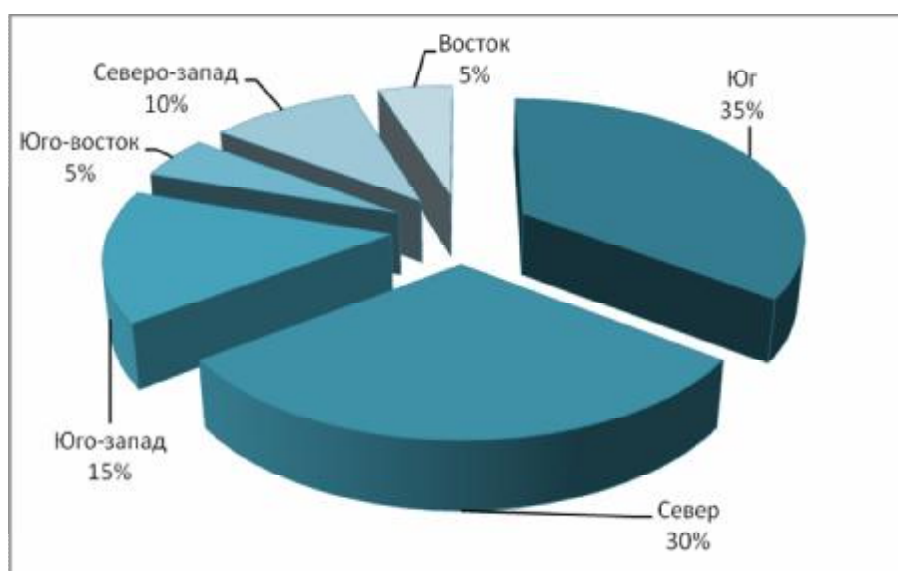


Рисунок 3-2. Структура ввода складских площадей по направлениям

Источник: ASTERA

4. СПРОС

Спрос на складские площади продолжает активно расти благодаря экономическому росту и расширению торгового сектора.

Чаще других участников рынка складскими площадями высокого класса интересуются логистические операторы, торговые сети и производственные компании.



Рисунок 4-1. Распределение спроса по категориям арендаторов

Источник: исследование GVA Sawyer

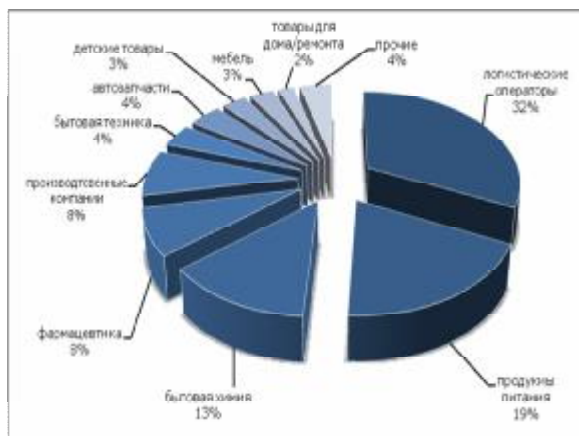


Рисунок 4-2. Профиль компаний арендаторов, I полугодие 2008 г.

Источник: ASTERA

Наибольшим спросом сейчас пользуется складская недвижимость по Новорязанскому, Каширскому, Киевскому, Минскому и Ленинградскому направлениям. Традиционно потенциальную привлекательность направлений обеспечивают: наличие международных аэропортов, качество трассы, перспективы строительства новых транспортных развязок.

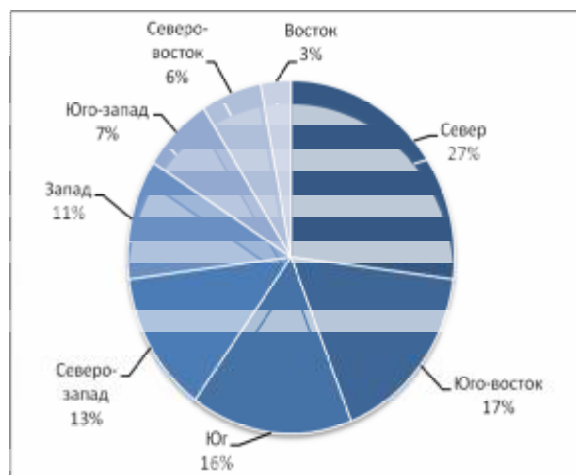


Рисунок 4-3. Распределение спроса по направлениям

Источник: ASTERA

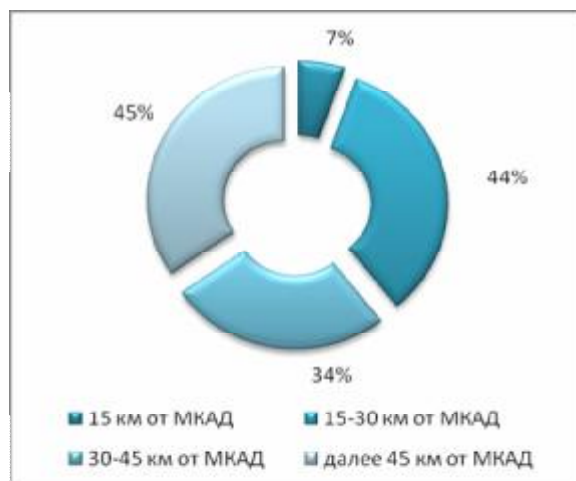


Рисунок 4-4. Распределение спроса по удаленности от МКАД

Источник: RWAY

Наибольшим спросом пользуются складские помещения площадью от 2 до 5 тыс. кв. м, а также помещения площадью более 10 тыс. кв. м, при этом спрос на большие площади формируют, в основном, крупные логистические операторы и сетевые ритейлеры (данные RWAY).

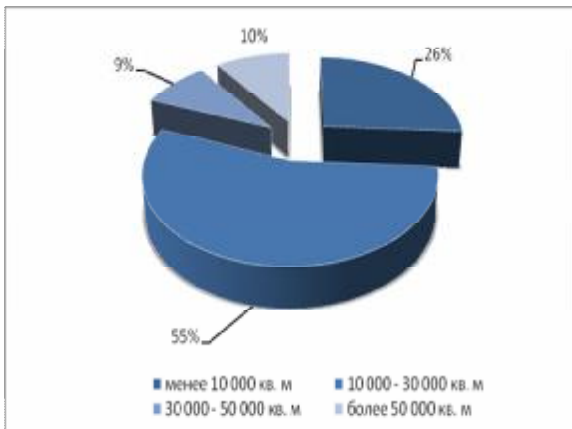


Рисунок 4-5. Структура спроса в зависимости от площади помещения

Источник: Jones Lang LaSalle Research

На сегодняшний день на рынке складской недвижимости характерна тенденция увеличения сроков аренды. Сейчас договора, как правило, подписываются на 7-10 лет, тогда как 5-летние договора были распространены год назад. Есть примеры 20-летних договоров. Увеличение сроков договоров аренды связано с развитием рынка, а также с требованиями банков, предоставляющих финансирование, и институциональных инвесторов.

Необходимо отметить, что на рынке складской недвижимости наблюдается дефицит предложения специализированных складов (склады-холодильники, склады фармацевтического назначения).

Несмотря на активное строительство логистических комплексов вокруг Москвы, в ближайшие 1-2 года дефицит качественных складских помещений вряд ли будет устранен – за счет расширения существующих и выхода на рынок новых игроков – спрос пока рос быстрее предложения. По данным компании ASTERA уровень свободных площадей в класса «А» составляет 0-0,5%, в класса «В» – 0-3%. Однако, эта тенденция вполне может измениться, поскольку в мире явно наметилось сокращение потребления товаров и услуг.

5. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ЦЕНЫ ПРОДАЖ

В первой половине 2008 года сохранялась общая тенденция небольшого роста арендных ставок. Ожидается, что недостаток площадей на рынке будет и в дальнейшем поддерживать рост ставок, по крайней мере, до 2009 года. Продолжающийся рост затрат на строительство также будет этому способствовать. Дисбаланс спроса и предложения может исправиться к 2010 году с выходом на рынок крупных проектов. Главным риском остаются задержки в строительстве (данные Jones Lang LaSalle Research).

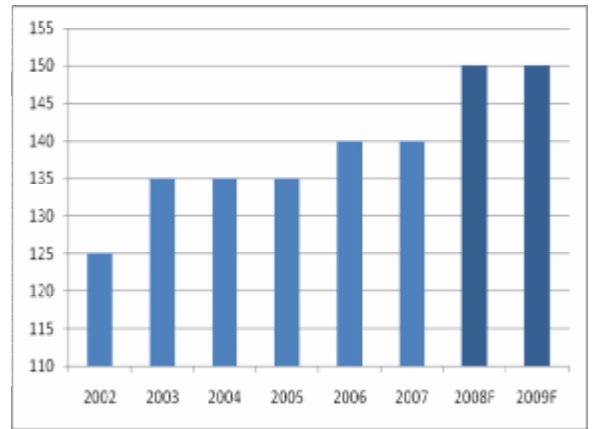


Рисунок 5-1. Максимальные базовые ставки аренды, долл. кв. м в год

Источник: Jones Lang LaSalle Research

На конец 1 полугодия 2008 года по данным RWAY базовые ставки аренды высококлассных складских площадей составили 120-155 долл. за кв. метр в год, не включая НДС.

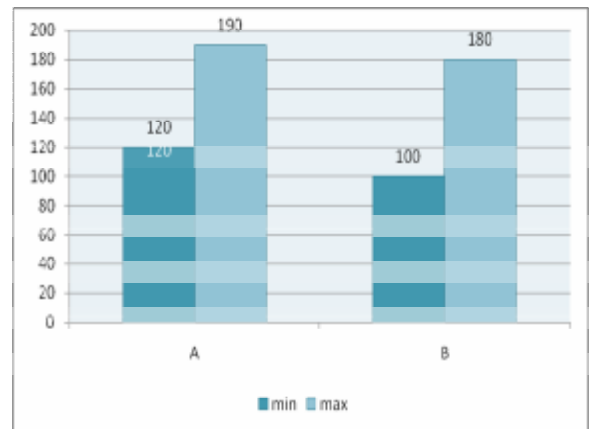


Рисунок 5-2. Средний размер ставок в I полугодии 2008 г., долл./кв. м в год. Московский регион

Источник: ASTERA

Таблица 5-1. Величина арендных ставок¹ в зависимости от удаленности от МКАД, 1 полугодие 2008 года

Класс	Зона в пределах 10 км от МКАД	Зона за 11 км от МКАД
A	140-190	120-160
B	120-180	100-170

Источник: ASTERA

Арендные ставки на складские помещения в пределах Москвы выше, чем в Московской области. Ставки аренды складских помещений класса «А» в пределах Москвы в среднем на 15% выше, чем в Московской области, класса «В» - на 12% (данные компании ASTERA).

Операционные расходы составляют 35-40 долл. за кв. м в год (данные ASTERA).

¹ - данные ставки не включают НДС и операционные расходы

Таблица 5-2. Средние весовые стоимости продажи и ставки аренды производственно-складских помещений

Расположение/Направление	Средняя весовая стоимость продажи производственно-складских помещений: июль 2007 г., июль 2008 г. (долл./кв. м), относительное изменение (%) вся Москва по направлениям			Средняя весовая ставка арендной платы производственно-складских помещений: июль 2007 г., июль 2008 г. (долл./кв. м), относительное изменение (%) вся Москва по направлениям		
	июль 07	июль 2008	%	июль 07	июль 2008	%
Бульварное кольцо	-	-	-	525	300	↓42,8%
Садовое кольцо	-	-	-	-	270	-
Север	1088	2148	↑97,4%	183	294	↑60,6%
Северо-Восток	2036	2810	↑38%	198	204	↑3%
Восток	1286	2348	↑82,6%	208	252	↑21,1%
Юго-Восток	1137	1245	↑9,5%	222	227	↑2,2%
Юг	2310	1880	↓18,6%	203	245	↑20,7%
Юго-Запад	1494	2992	↑100,3%	217	224	↑3,2%
Запад	1325	1375	↑3,7%	202	238	↑17,8%
Северо-Запад	2007	2500	↑24,6%	172	234	↑36%

Источник: RWAY-Online

По данным вышеприведенной таблицы видно, что на протяжении года рынок складской недвижимости активно развивался и рос, это связано с выходом на рынок большого количества качественных объектов. Причинами роста цен могут быть увеличение стоимости складского девелопмента и рост цен на строительные материалы. Рост цен продаж производственно-складской недвижимости в среднем выше роста арендных ставок. Вместе с тем, доходность рынка складской недвижимости, на протяжении последних нескольких лет за счет, например, таких факторов как инфляция, постепенно снижалась и составила в среднем около 9%. По мере насыщения рынка эти показатели будут приближаться к европейскому уровню, однако останутся выше, чем в офисном и торговом сегменте.

Стоимость погрузочно-разгрузочных работ на середину июля 2008 года составляла от 3,5 долл. до 10 долл. за одну тонну груза (данные RWAY).

По данным RWAY стоимость строительства складских комплексов составляет 900-1300 долл. за 1 кв. м, а стоимость продажи – 1650-2250 долл. за кв. м, не включая НДС, в зависимости от имеющегося специального оборудования, и при этом весьма незначительно зависит от месторасположения склада.

Таблица 5-3. Ставки капитализации, %

	2006	2007	2008F	2009F
Складская недвижимость	10,5	9,25	8,50	8,25

Источник: Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko

6. ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

Основными тенденциями, действующими на рынке складской недвижимости в течение 1 полугодия 2008 года стали:

- сокращение объемов ввода складских площадей, снижение темпов роста рынка, связанное со спадом деловой активности;
- задержка сроков ввода в эксплуатацию девелоперских проектов в связи с рисками недофинансирования, трудностями получения разрешения на строительство и ужесточением правил зонирования со стороны государства;
- ряд крупных торговых и производственных компаний предпочитают строительство собственных складских комплексов;
- появление на рынке формата «индустриальный парк» в числе заявленных объектов;
- расширение географии строительства складских объектов, вплоть до 50-60 км от МКАД в связи с дефицитом земельных участков, пригодных для строительства;
- продолжается тенденция активного освоения регионов девелоперами;
- увеличение требований к качественным складским помещениям класса «А», соответственно увеличилась доля строительства складских комплексов класса «А»;
- значительный рост себестоимости строительства;
- ужесточение условий договоров аренды;
- укрупнение запрашиваемых в аренду площадей и увеличение сроков аренды до 9-10

лет;

- рынок складской недвижимости большей частью представлен стандартными помещениями, существует дефицит специализированных складов;

- сохранение низкого уровня вакантных площадей в складском сегменте;

- снижение ставки капитализации складского сегмента;

- продолжается рост арендных ставок.

В целом рынок складских комплексов продолжает свое развитие, благодаря экспансии российского и иностранного ритейла.

7. ПРОГНОЗ

Считается, что потенциала Москвы и Московской области для развития рынка складской недвижимости хватит на 3-5 лет, а затем существенно возрастет конкуренция. Потенциал региональных рынков России велик, и его хватит как минимум на десять лет (по данным RWAY).

Перспективное активное развитие инфраструктуры среднего и дальнего Подмосковья интересует девелоперов и в части строительства логистических терминалов, особенно на транспортных развязках у МКАД.

В условиях неудовлетворенного спроса и ограниченного нового предложения следует

ожидать сохранения низкой доли вакантных складских помещений и роста спроса на высококачественные логистические услуги. С другой стороны, потенциальные арендаторы становятся более требовательными и выбирают объекты с качественной концепцией.

Развитие рынка складской недвижимости будет проходить на фоне сокращения доходности девелоперов.

Максимальные уровни ежегодного прироста арендных ставок с большой степенью вероятности не превысят уровня официальной инфляции и будут вызваны в основном растущими затратами на строительство.

В дальнейшем также сохранится тенденция переноса сроков завершения строительства конкретных складских комплексов, которое можно рассматривать в качестве факторов проявления конкуренции, и, прежде всего, конкуренции между российским и западным ритейлом.

Планируется, что в целом, до 2010 года в Московском регионе может быть введено в эксплуатацию 2,2-2,7 млн. кв. м складских площадей классов «А» и «В». В эти годы складской сегмент рынка коммерческой недвижимости продолжит достаточно динамично развиваться до первичного насыщения рынка.

МАТЕРИАЛ ПОДГОТОВЛЕН НА ОСНОВЕ

1. Информационно-аналитический бюллетень «RWAY» № 160 июль 2008, № 159 июнь 2008, № 159 май 2008;
2. <http://www.ereport.ru>;
3. <http://www.asteragroup.ru>;
4. www.rway-online.ru;
5. <http://www.cushwake.com>;
6. www.arendator.ru;
7. <http://www.joneslanglasalle.ru/ru-ru/>;
8. <http://www.gvasawyer.ru>.