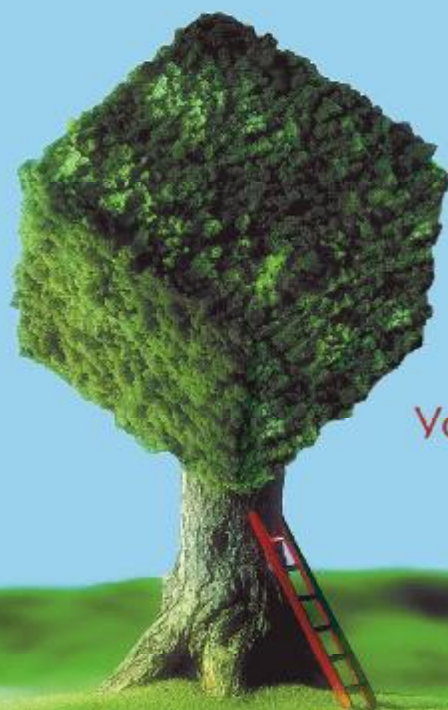




Обзор рынка складской недвижимости г. Москвы за 2007 г.



Устанавливая
правила

1. Общая ситуация

В Московском регионе появляется все больше современных складских комплексов, повышается профессионализм девелоперов, но одновременно растут и запросы компаний арендаторов. Рост спроса на складские комплексы связан с развитием ритейла, который предъявляет все более высокие требования к организации своей логистики.

Рост объемов торговли, благодаря экспансии крупных торговых компаний, вызывает необходимость развития логистических и дистрибьюторских компаний, работа которых невозможна без современных складских комплексов. В настоящее время их развитие не менее динамично, чем развитие торговых и офисных центров. Рост числа и масштабов строящихся складских проектов свидетельствует, что складской сегмент рынка коммерческой недвижимости Московского региона становится все более привлекательным для инвесторов и девелоперов.

Строящиеся складские объекты практически полностью сдаются в аренду ещё до окончания строительства. Вместе с тем, эксперты рынка отмечают тенденцию стабилизации арендных ставок и объясняют это снижением ажиотажного спроса в связи с выходом на рынок большого количества объектов.

Действительно, значительная часть строящихся складских комплексов реализуется в несколько этапов, что позволяет девелоперу не только наиболее рационально использовать денежные и трудовые ресурсы, но и минимизировать риски, связанные с реализацией масштабных проектов. В настоящее время в Московском регионе уже не являются редкостью складские объекты общей площадью 500 тыс. кв. метров. Можно привести примеры следующих масштабных складских комплексов:

- ТЛК «Томилино», расположенный в 6 км от МКАД, между Рязанским и Новорязанским шоссе. Общая площадь комплекса к 2010 году составит 500 тыс. кв. м складских, производственных и офисных помещений.
- Логистический парк «Домодедово», реализуемый компанией Capital Partners в Домодедовском районе Московской области. Общая площадь комплекса – более 600 тыс. кв. метров.
- Производственно-логистический комплекс «Северное Домодедово» компании «Евразия Логистик» (трасса М-4, 11 км от МКАД). В настоящее время завершается строительство 1-й фазы площадью 374 тыс. кв. м. После завершения строительства всего комплекса, намеченного на конец 2009 года, его площадь составит 1,1 млн. кв. метров.

В 2006 году подмосковной исполнительной властью была утверждена программа «Развитие транспортно-логистической системы в Московской области в 2006-2010 годах». Напомним, что эта программа предполагает строительство 60 транспортно-логистических терминалов. Результатом выполнения этой программы должно стать сосредоточение основной массы грузопотоков в Европейской части России к 2010 году в Подмоскowie.

Инвестиции в складскую недвижимость

Ключевой тенденцией 2007 года продолжает оставаться активный интерес к российскому рынку складской недвижимости со стороны крупных иностранных инвесторов. Об этом свидетельствует выход на российский рынок многих новых иностранных фондов, а также рост объемов сделок в данном сегменте рынка.

Так, норвежский фонд Eastern Property запланировал потратить около 400 млн. долл. на покупку коммерческой недвижимости в московском регионе. В состав пакета объектов фонд планирует включить два складских комплекса, расположенных в

московском регионе. Один из них - строящийся в настоящий момент компанией «Лого-групп» складской комплекс общей площадью 61 тыс. кв. м, расположенный на Симферопольском шоссе. Сумма сделки оценивается в размере 68 млн. долл.

О своем значительном интересе к рынку российской коммерческой недвижимости заявил и крупный британский фонд Aberdeen Property Investors. Объем его инвестиций объекты офисной, торговой и складской недвижимости составит около 1,0 млрд. долл.

По данным компании Blackwood («Обзор рынка коммерческой недвижимости 2007 г., складская недвижимость») многие фонды сейчас хотят не только приобретать готовые объекты, но и готовы входить в проект на начальной стадии девелопмента, что свидетельствует о снижении уровня рисков в сегменте. Так, британский инвестиционный фонд Raven Russia вместе с ГК «Авалон» в сентябре 2007 г. запустили сетевой проект по созданию современных логистических комплексов во многих городах России под единым брендом Megalogix. Всего планируется построить более 1,5 млн. кв. м. Первые объекты планируется построить в Ростове-на-Дону (228 тыс. кв. м) и в Новосибирске (100 тыс. кв. м). Размер инвестиции с этот сетевой проект оценивается на уровне 1,2 млрд. долл.

Этот же фонд создал совместное предприятие с девелоперской компанией RDI Group для строительства на Каширском шоссе в 9 км от МКАД логистического центра класса «А» общей площадью 100 тыс. кв. м. Объем инвестиций в проект оценивается на уровне 117 млн. долл.

Необходимо отметить начало активного кредитования крупномасштабных проектов западными банками. За истекший год для строительства логистических комплексов в столичном регионе было произведено несколько подобных сделок:

- Банк Eurohuro AG выдал компании «Евразия Логистик» кредит в размере 747 млн. долл. на строительство комплекса класса «А» «Северное Домодедово»;
- Нуро Real Estate International профинансировал проект строительства 2-й и 3-й очередей логистического парка «Крекшино». Компанией-заемщиком выступает крупный столичный девелопер компания «РосЕвроДевелопмент». Общая сумма кредита составила 210 млн. долл.

В июне 2007 г. Deutsche Bank, American International Group (AIG) и Redwood Group приобрели все складские объекты крупного игрока складского рынка - Capital Partners, владеющего логистическим парком «Пушкино», общей площадью 212 тыс. кв. м, а также логистическим парком в Домодедово общей площадью 650 тыс. кв. м. Суммарная площадь приобретенных объектов составляет около 1 млн. кв. м.

В целом можно отметить тот факт, что зарубежные инвесторы продолжают активно осваивать складской сегмент. Рынок складской недвижимости сохраняет свою инвестиционную привлекательность.

В рамках федеральной программы по созданию на территории страны технопарков Правительство РФ планирует инвестировать в развитие инфраструктуры технопарков порядка

20 млрд. руб. с учетом регионального софинансирования. Более 8 млрд. руб. будут выделены из федерального бюджета. Правительство предполагает, что частные компании вложат в эти проекты около 160 млрд. рублей.

Основные события 2007 года

- Компания Parkridge Holdings объявила о планах строительства складского комплекса площадью 160 тыс. кв. м рядом с аэропортом Шереметьево, на Ленинградском шоссе, где компания приобрела 40 га земли. Первая очередь строительства, которая должна быть завершена в 2008 г., составит 60 тыс. кв. м.

- Австрийские инвесторы в очередной раз обозначили свой интерес к строительству складских объектов в Ступинском районе Подмосковья. Запланированные инвестиции в проект логистического центра составляют 125 млн. евро.
- В промзоне «Бутово» в 2007-2009 гг. будет построен складской комплекс производственного назначения общей площадью 20 тыс. кв. м. Функции инвестора-застройщика будет выполнять компания «Бутовский комбинат».
- Южнокорейская Hyundai планирует построить в Московской области логистический комплекс общей площадью 30-40 тыс. кв. м. Компания также планирует в будущем расширение площадей до 100 тыс. кв. м.
- Новый низкотемпературный склад планируется возвести вдоль Киевского шоссе в 4,3 км от МКАД. Общая площадь строения – 8 627 кв. м, в том числе, складская площадь – 6 386 кв. м. Емкость склада составит 14 598 палетомест, что обеспечит среднесуточный грузооборот в 500 тонн.

2. Предложение

В 2007 г. рынок складской недвижимости продолжил активно расти, в эксплуатацию были введены несколько крупных складских проектов. На конец года общий объем предложения складских помещений составил около 3 000 000 кв. м, в эксплуатацию было введено около 1 000 000 кв. м складских площадей.

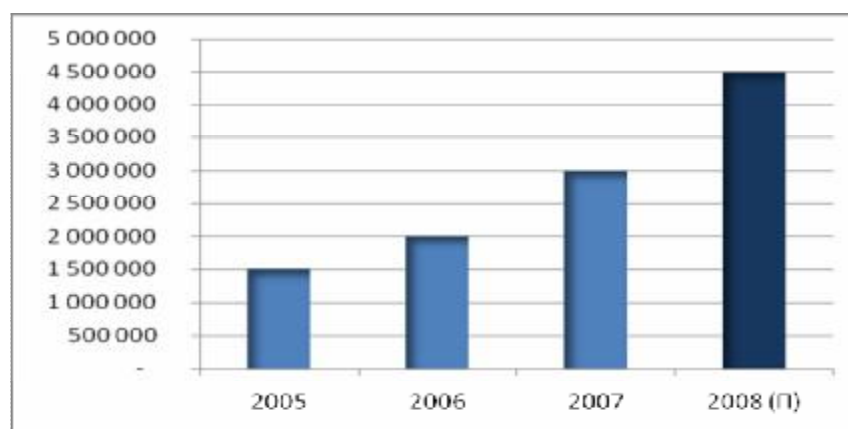


Рисунок 2-1. Общий объем качественных складских площадей

Источник: Praedium

Объем качественных складских площадей, заявленных к вводу в эксплуатацию на начало 2007 года, по данным Knight Frank Research составлял около 2,1 млн. кв.м. Однако этот объем не был введен полностью. Ввод объектов переносился на разные сроки в зависимости от фактической готовности объектов. Таким образом, реальный уровень ввода составил 55% от заявленного объема.

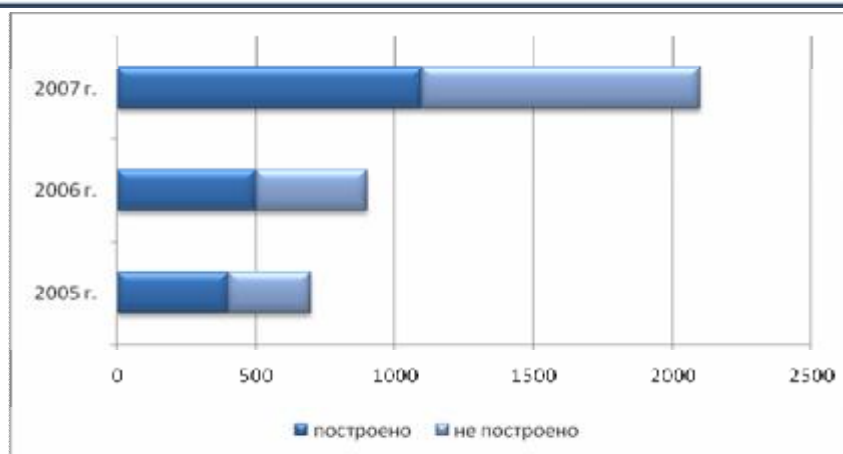


Рисунок 2-2. Соотношение заявленных и построенных высококачественных помещений (тыс. кв. м)

Источник: Knight Frank Research, 2008

Основную долю качественного предложения по итогам года составляют складские помещения класса «А» - на конец года их доля составила 60% (данные Blackwood «Обзор рынка коммерческой недвижимости 2007 г., складская недвижимость»).

Таблица 2-1. Наиболее крупные объекты, введенные в эксплуатацию в 2007 г.

№	Название объекта	Класс	Расположение	Общая площадь, кв. м.
1	«Северное Домодедово», 1 фаза 2 очереди	А	трасса Дон, 11 км от МКАД	558 000
2	МЛП «Подольск», 1 очередь	А	Симферопольское ш., 14 км от МКАД	114 000
3	МЛП «Ленинградский терминал», 3 очередь	А	МКАД	69 000
4	Логистический парк «Белая Дача»	А	Новорязанское ш., 2 км от МКАД	30 000
5	ТЛК «Томилино»	А	Новорязанское ш., 6 км от МКАД	28 550
6	Логистический парк «Крекшино»	А	Киевское ш., 24 км от МКАД	25 000
7	Springs Park, 2 очередь	А	Егорьевское ш., 15 км от МКАД	14 000
8	Логистический центр «Купавна»	А	МКАД	9 500

Источник: Praedium

Наибольшая доля предложения теперь приходится на Южное и Юго-Восточное направление – около 48%, на Северное и Северо-Восточное направление приходится 26%.

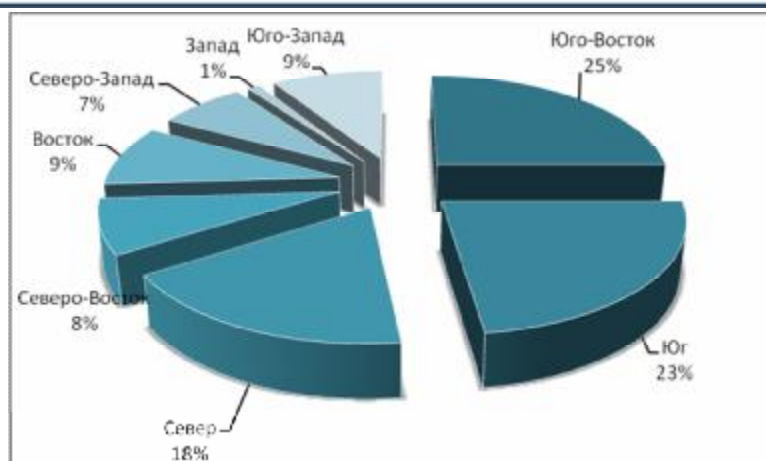


Рисунок 2-3. Распределение качественных складских площадей по расположению

Источник: Praedium

Строительство складских комплексов ведется крупными российскими и зарубежными девелоперами, такими как «РосЕвроДевелопмент», «Евразия Логистик», МЛП, Ghelamco и др.

3. Спрос

В 2007 году наблюдался высокий спрос на качественные складские помещения, о чем свидетельствует крайне низкий уровень вакантных площадей: на класс А - менее 1%, на класс В – 3% (данные Praedium).

Важно отметить наличие неудовлетворенного спроса на специализированные склады, к примеру, фармацевтические и склады-холодильники, а также cross-docking терминалы.

Основной тенденцией уходящего года стало смещение спроса в сторону наиболее качественных складских площадей класса «А».

Спрос на склады, как правило, формируют логистические операторы, сетевые ритейлеры, компании-продавцы бытовой техники.

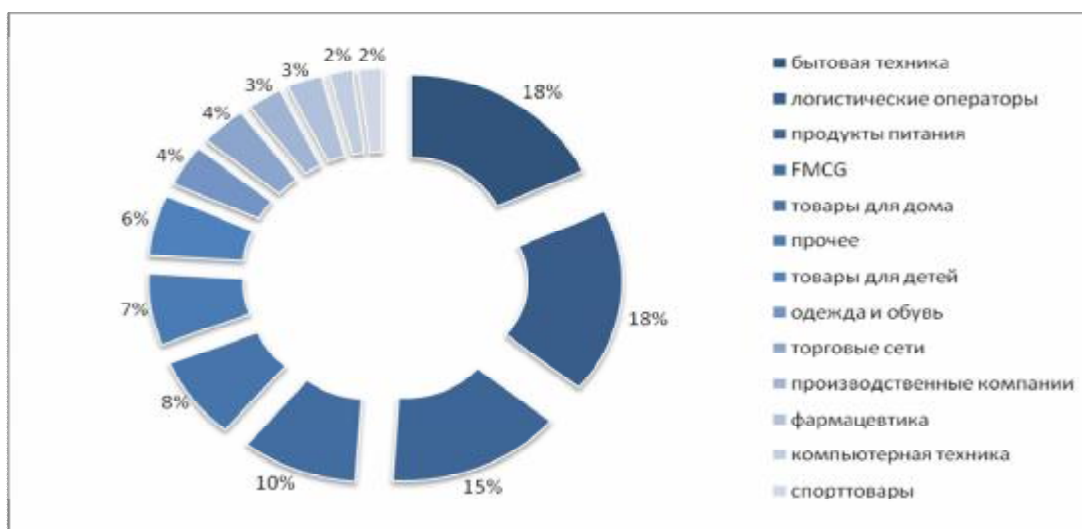


Рисунок 3-1. Распределение спроса на складские помещения по профилям

Источник: Colliers International

Наибольший спрос предъявляется на складские помещения от 10 тыс. кв.м., он составляет половину от общего объема спроса, сохраняется стабильный спрос на блоки 5 тыс. кв.м.

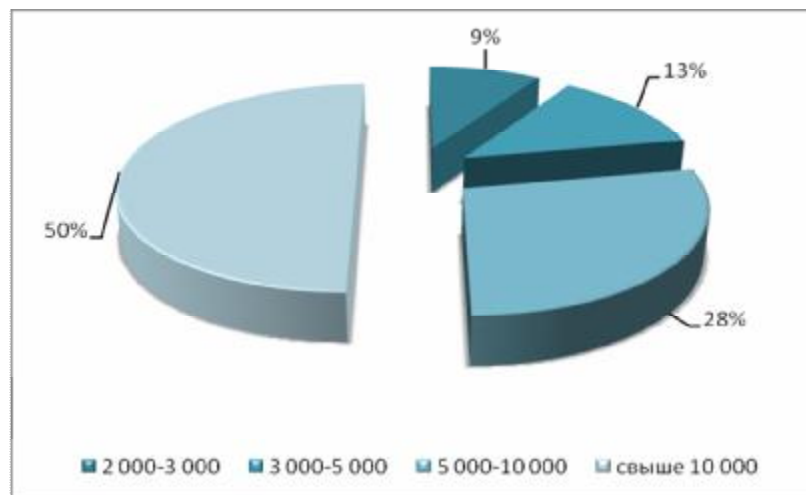


Рисунок 3-2. Распределение спроса на качественные складские помещения по размеру
Источник: Praedium

Наибольшей популярностью продолжают пользоваться южное и северное направления. Спрос на восточное и западное направления составляет 13% и 18% соответственно.

Высоким спросом пользуются складские комплексы, расположенные в 15–30 км и 30–45 км от МКАД.

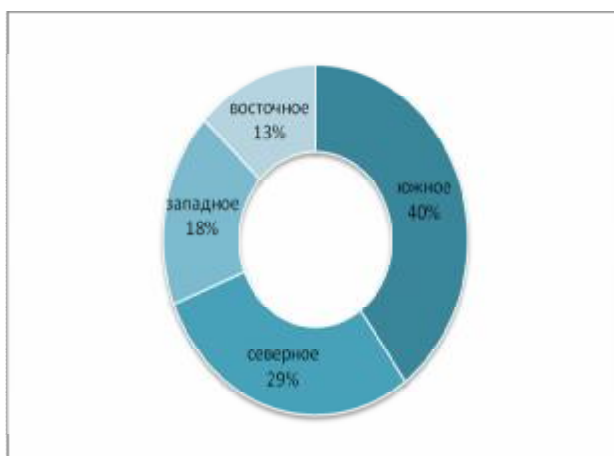


Рисунок 3-3. Распределение спроса по направлениям
Источник: Colliers International

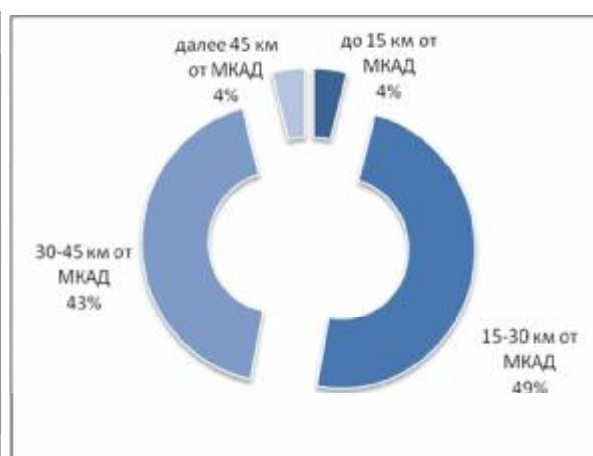


Рисунок 3-4. Распределение спроса по удаленности от МКАД
Источник: Colliers International

Таблица 3-1. Наиболее крупные сделки по купле-продаже и аренде

Аренда		
Объект	Арендатор	Площадь, кв. м
«Северное Домодедово»	Smart Logistic Group	82 000

Аренда		
Объект	Арендатор	Площадь, кв. м
«Северное Домодедово»	LT Терминал	59 700
«Северное Домодедово»	«Юнитранс»	49 000
Логопарк «Дмитров»	Avalon Logistics	56 000
«Северное Домодедово»	"Мультифлекс"	33 000
«Интеркомплекс Юг»	Adidas	30 000
Логопарк «Белая Дача»	MontBlanc	26 700
«МЛП-Подольск»	GEFCO	20 650
Продажа		
Объект	Покупатель	Площадь, кв. м
Ульяновский завод	«Север Авто»	85 000

Источник: Praedium

4. Арендные ставки и цены продаж

Сохранение растущего спроса на качественные складские помещения, а также рост стоимости строительства вызвали рост арендных ставок, за 2007 год он составил в среднем около 10% (данные Blackwood «Обзор рынка коммерческой недвижимости 2007 г., складская недвижимость»).

Среднее значение базовых арендных ставок по итогам 2007 года составило:

- для складских комплексов класса А – 120-140 долл. за кв. м в год;
- для складских комплексов класса В – 105-125 долл. за кв. м в год;

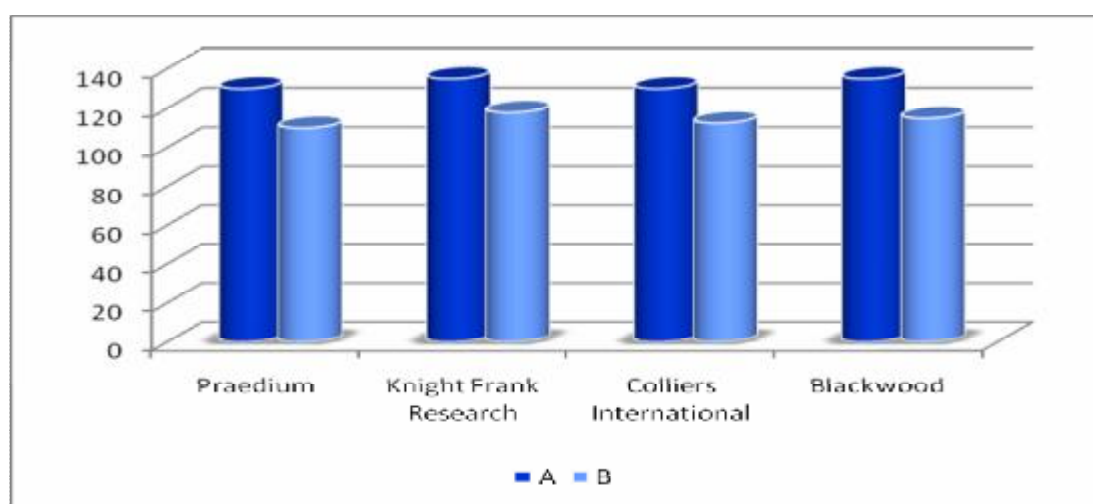


Рисунок 4-1. Арендные ставки на складские помещения по итогам 2007 г. от профессиональных участников рынка, долл. за 1 кв. м в год

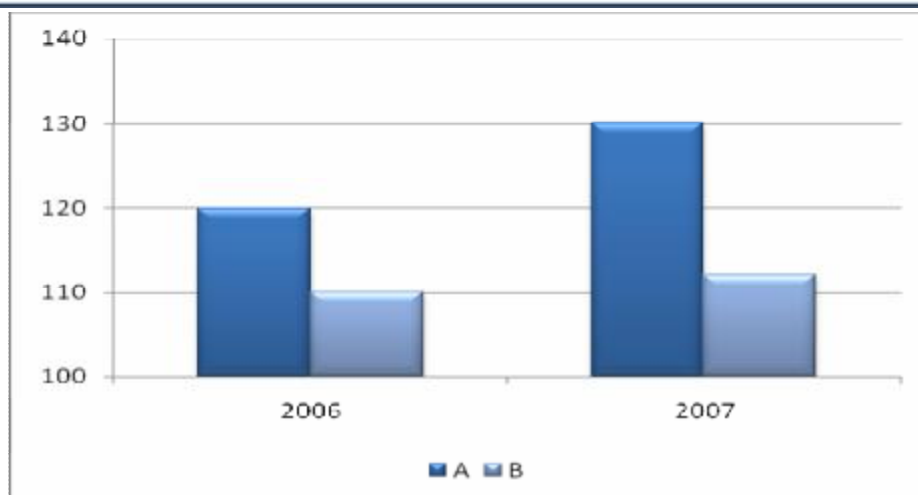


Рисунок 4-2. Средний уровень арендных ставок на складские комплексы классов А и В, долл. за 1 кв. м в год

источник: Colliers International

В наиболее качественных объектах средние сроки аренды увеличились до 10-15 лет, что связано с желанием арендаторов закрепить за собой значительные площади по заранее фиксированным ставкам аренды, получая дисконт за объем.

Таблица 4-1. Операционные расходы, долл. за 1 кв. м в год

Класс А	Класс В
35-40	15-25

Источник: Praedium

Цены продажи складских комплексов класса А находятся в диапазоне от 1 100 до 1 600 долл. за кв. м, класса В - от 900 до 1 300 долл. за кв. м.

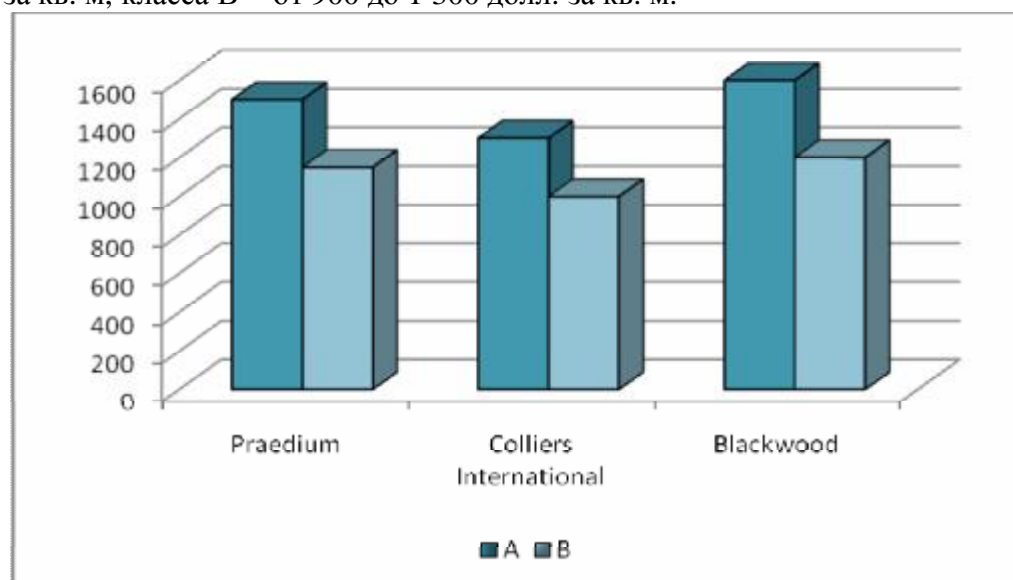


Рисунок 4-3. Стоимости продаж складских помещений по итогам 2007г. от профессиональных участников рынка, долл. за 1 кв. м

5. Тенденции рынка

Основными тенденциями, действующими на рынке складской недвижимости в течение 2007 года, являются:

- за 2007 г. объем инвестиций крупных российских с иностранных компаний в складские и индустриальные проекты увеличился;
- по-прежнему спрос на складские помещения превышает предложение;
- ряд крупных торговых и производственных компаний предпочитают строительство собственных складских комплексов;
- появление на рынке формата «индустриальный парк» в числе заявленных объектов;
- происходит рост количества заявок от крупных производителей, как на аренду, так и на ответственное хранение;
- увеличение требований к качественным складским помещениям класса «А», соответственно увеличилась доля строительства складских комплексов класса «А»;
- появилась тенденция перемещения крупных логистических компаний и ритейлеров к ЦКАД с целью размещения больших терминалов (не менее 10,0 млн. кв. м);
- продолжается тенденция ввода складских площадей в несколько очередей, так как с возрастанием конкуренции девелоперы стремятся застраховать себя от риска «затоваривания»;
- сохраняется тенденция к увеличению срока аренды, наиболее распространенный срок составляет 7 лет. Собственники заинтересованы в долгосрочной аренде (до 10-15 лет).
- «расслоение» ставок аренды в зависимости от объема, срока, качества арендатора;
- начало формирования в России единой транспортно-логистической сети вследствие активной региональной экспансии крупных девелоперов.

Среди других тенденций можно отметить устойчивый рост запрашиваемых арендных площадей. Растет также общая площадь проектов выходящих на рынок. Увеличение размеров проектов связано с появлением девелоперов, имеющих доступ к финансированию, достаточному для их реализации.

В настоящее время в секторе складской недвижимости существуют следующие проблемы:

- сложности с подбором земельного участка;
- трудности с подведением коммуникаций;
- высокая стоимость земель;
- растущие затраты на строительство.

Все эти факторы вынуждают девелоперов уменьшать реальные объемы строительства, относительно заявленных.

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

6. Прогноз на 2008 год

- усиление конкуренции между объектами из-за увеличения предложения, но при этом дефицит качественных складских площадей по-прежнему сохранится;
- активное развитие регионального рынка;
- рост арендных ставок на качественные складские помещения в пределах 5-10% в связи с ростом стоимости строительства, а также превышением спроса над предложением;
- развитие спроса, обусловленное укрупнением торговых компаний, общим экономическим развитием и ростом объемов розничной торговли;

- увеличение инвестиционной активности как в Москве, так и на региональных рынках
- увеличение сроков аренды до 8–10 лет;
- увеличение количества объектов, построенных для собственных нужд;
- готовность девелоперов к строительству объектов под требования заказчика;
- появление складских проектов между «Бетонкой» (А108) и ЦКАД;
- выход на рынок новых профессиональных игроков.

Таблица 6-1. Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2008 году

№	Объект	Класс	Расположение	Общая площадь, кв. м.	Девелопер
1	ТЛК «Томилино»	A	Новорязанское ш., 6 км от МКАД	245 500	«Дон-Строй»
2	Логистический парк Истра, 1-2 очередь	A	Новорижское ш., 40 км от МКАД	154 000	Capital Partners
3	Логопарк Дмитров	A	Дмитровское ш., 30 км от МКАД	119 000	Coalco
4	Trilogy Park Tomilino	A	Новорязанское ш., 7 км от МКАД	107 000	«СТ Групп»
5	Индустриальный парк Восточный	A	Горьковское ш., 44 км от МКАД	95 000	KR Properties
6	МЛП Подольск	A	Симферопольское ш., 17 км. от МКАД	90 100	ГК «Centurion»
7	Складской комплекс	A	Симферопольское ш., 17 км. от МКАД	51 800	ГК «Centurion»
8	Логопарк Покров	A	Симферопольское ш., 13 км от МКАД	58 100	Horus Capital
9	Логистический парк «Крекшино»	A	Киевское ш., 24 км от МКАД	50 000	АЛМ-Девелопмент
10	Складской комплекс «ФОРТ Лоджистикс»	A	Новорязанское ш., 6 км от МКАД	30 700	Capital Group
11	Логистический комплекс EG Logistic	A	Рогачевское ш., 20 км то МКАД	20 200	Horus Capital
12	Логистический центр «АС -24»	A	Симферопольском ш.	19 200	«АСТ -Групп»
13	STD Logopark	A	Дмитровское ш., 8 км от МКАД	18 500	Capital Group
14	Львовский терминал	A	Симферопольское ш., 28 км от МКАД	10 000	ИКЕА

№	Объект	Класс	Расположение	Общая площадь, кв. м.	Девелопер
15	Springs Park, 2 очередь (холодильные склады)	A	Егорьевское ш., 15 км от МКАД	6 500	

Источник: Praedium

В заключении необходимо отметить, что, несмотря на большое количество складских комплексов, готовящихся к вводу в эксплуатацию, не ожидается насыщение рынка складской недвижимости до 2009-2010 года. Спрос на современные логистические комплексы будет расти, поэтому все строящиеся и заявленные проекты будут востребованы рынком. Традиционные задержки сроков реализации проектов будут способствовать сохранению дефицита складских помещений в ближайшие годы. Уровень вакантных помещений в 2008 году сохранится на достаточно низком уровне.

В целом, рост интереса иностранных инвесторов к России будет способствовать дальнейшему притоку капиталов, что, в свою очередь, будет способствовать дальнейшему снижению ставок капитализации.

7. Материал подготовлен на основе

1. Информационно-аналитический бюллетень «RWAY» № 153 декабрь 2007, № 154 январь 2008;
2. <http://www.colliers.ru>;
3. www.blackwood.ru;
4. www.rway-online.ru;
5. www.arendator.ru;
6. <http://www.praedium.ru/>;
7. <http://www.knightfrank.ru/>;
8. Журнал Commercial Real Estate 24 (84), 16-31 декабрь 2007