



## КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. МОСКВА

### СПРОС

2010 год характеризовался ростом спроса на складские помещения класса А и В. Распределение основного спроса происходило следующим образом: блоки 500-3000 кв.м. - 70%, 3000-10000 кв.м. - 20% и от 10000 кв.м. - 10%. Большая часть договоров заключалась в сегменте прямой аренды. С начала года прошло несколько крупных сделок. Среди них:

- ритейлер бытовой техники и электроники "Эльдорадо" арендовал 67,23 тыс. кв. м. площадей во второй очереди подмосковного складского комплекса "ПНК-Чехов" под нужды своего распределительного центра;
- оптовая компания «Арконада» взяла в аренду 32 тыс. кв.м. в складском комплексе «А-Терминал» сроком на 5 лет;
- в марте французский ритейлер «Ашан» арендовал 22 тыс. кв.м. в складском комплексе «Трилоджи парк Томилино»;
- компания «Центральный дивизион» арендовала 16 тыс. кв.м. в индустриальном парке «Восточный»;

Арендаторами больших блоков (от 5 тыс. кв. метров) являются преимущественно российские игроки. Среди них: телекоммуникационные, фармацевтические, алкогольные компании и продуктовые ритейлеры. Доля иностранных компаний составляет около 10%.

С учетом общего оживления экономики и нехватки предложения складских помещений спрос в 2011 году может только увеличиться, что приведёт к росту арендных ставок и острому дефициту качественных площадей.

В 2010 году спрос на торговые помещения в Москве демонстрировал стабильный рост. Это связано с активизацией российских и западных ритейлеров, а так же с выходом на рынок новых торговых операторов. Крупные международные операторы – такие как Diesel, Alexander McQueen и Stella McCartney, закрывшие свои бутики во время кризиса стали возвращаться на столичный рынок. Среди новых торговых операторов можно отметить сеть супермаркетов «Оливье», магазины одежды «Kiabi» (Франция), «Uniqlo» (Япония), фаст-фуд Burger King и др.

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Предложение на рынке складской недвижимости 2010 года характеризуется двумя основными тенденциями:

- низкие темпы ввода объектов, заявленных в 2008-2009 годах;
- отсутствие проектов нового строительства.

Уходящий год рискует стать наименее результативным по объему введенных площадей за последние 5 лет. По итогам года объемы нового строительства составили около 400 тысяч кв. м., что почти в два раза меньше показателей прошлого года.

Девелоперы не торопятся начинать новые проекты и предлагают формат взаимодействия built-to-suit. Это связано с финансовыми затруднениями девелоперских структур, а также со специфичностью требований крупных арендаторов к параметрам склада. Однако, по мнению экспертов Penny Lane Realty, еще около трех лет из-за общей нестабильности рынка спрос на формат BTS будет неоднозначен.

В результате, сегодня наблюдается уменьшение предложения на блоки от 500 до 3 000 кв.м. Также эксперты отмечают дефицит холодильных и морозильных складов и нехватку качественных площадей в пределах МКАД. В целом, по сегменту ожидается снижение доли вакантных площадей до 5%.

### ЦЕНЫ

За год арендные ставки на складские помещения выросли на 5-10%. Таким образом, на конец 2010 года ставки в складских комплексах класса А, расположенных в черте города, составляют \$130-150 за кв. метр в год, класса В - \$100-125. Ставки в складских комплексах класса А, расположенных за МКАД - \$100-125 за кв. метр в год, класса В - \$90-110 за кв. метр в год (данные приведены без учета НДС и эксплуатационных расходов). Цены продаж на объекты в черте города - \$1 500-2 200 за кв. метр, на объекты за МКАД - \$1000 – 1 300 за кв. метр (данные приведены без учета НДС).

Таким образом, сегмент класса В демонстрирует рост арендных ставок и цен продаж.

### ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

2011 год будет годом восстановления, а в 2012 году мы ожидаем выход показателей рыночной активности на докризисный уровень. Восстановление рынка начнется с Москвы и Санкт-Петербурга, эти регионы миновали кризисную фазу и вновь становятся привлекательными для инвестирования.

Растущий спрос провоцирует сокращение доли вакантных площадей на рынке. Этому же способствует значительное сокращение объемов нового строительства, связанное с приостановкой либо задержкой возведения ряда складских объектов.

В наступающем году мы прогнозируем жесткий дефицит складских помещений в Московской области, связанный с новым положением въезда грузового транспорта на территорию города, а также нехватку качественных площадей в пределах МКАД, холодильных и морозильных складов. Это приведет к тому, что в течение 2011 года ставки аренды на складские помещения вырастут на 5-10%.

#### Ставки аренды и цены продаж в складских комплексах

|         |         | класс А (\$)            | класс В (\$)            |
|---------|---------|-------------------------|-------------------------|
| Аренда  | Москва  | 130 - 150 за кв.м в год | 100 - 125 за кв.м в год |
|         | за МКАД | 100 - 125 за кв.м в год | 90 - 110 за кв.м в год  |
| Продажа | Москва  | 1 500 - 2 200 за кв.м   | 1 000 - 1 300 за кв.м   |
|         | за МКАД | 1 200 - 1 800 за кв.м   | 800 - 1 100 за кв.м     |