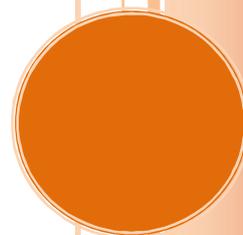


ОБЗОР

РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

III кв. 2009 года



Введение

Целью настоящего исследования является анализ рынка складской недвижимости и определение основных тенденций развития данного сегмента коммерческой недвижимости в г. Ростове-на-Дону и его близлежащих территориях. Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

- ◆ проведен анализ основных экономических показателей, оказывающих влияние на развитие рынка;
- ◆ проведен детальный анализ существующего предложения на рынке складской недвижимости Ростовской области;
- ◆ проанализирован существующий спрос на рынке складской недвижимости, определены основные потребители, тенденции;
- ◆ проведен анализ арендных ставок и цены продажи 1 кв.м.;
- ◆ определены основные тенденции развития рынка;
- ◆ выявлены основные перспективы развития рынка.

Объектом исследования является рынок складской недвижимости. При проведении настоящего исследования использовались различные методы анализа данных.

В ходе кабинетных исследований проводился сбор информации из открытых источников, необходимой для проведения анализа. В качестве источников были использованы: база данных по продаже/аренде складских комплексов агентств недвижимости г. Ростов-на-Дону, печатные СМИ и каталоги недвижимости, Интернет ресурсы, рекламные материалы объектов недвижимости, аналитические статьи и обзоры о рынке недвижимости, статистические данные.

Экономическая ситуация

Несмотря на выгодное месторасположение и экономический потенциал города Ростова-на-Дону, предопределяющего активное развитие многих видов бизнеса, в первую очередь, сферы торговли, услуг и недвижимости, негативные последствия экономического кризиса, снижение объемов производства, товарооборота и грузоперевозок, существенно повлияли на рынок складской недвижимости г. Ростова-на-Дону в 2009 г. На этом фоне изменились требования, предъявляемые ритейлерами к логистическому обслуживанию торгового бизнеса. В сложившихся экономических условиях, когда ряд производственных компаний и дистрибьюторов сокращает объемы товарооборота и затраты на логистику, качественные складские площади уступают место складам класса C и D. Что касается класса A, то по мнению экспертов во всем ЮФО на данный момент работает только два объекта класса A – первая фаза складского комплекса «Мегалоджик Ростов» и «НЛК-Батайск». Что касается других заявленных логокомплексов, то их строительство отложено на неопределённый срок из-за глобальных финансовых катаклизмов.

Таблица 1. Основные социально-экономические показатели Ростовской области за январь-июль 2009 года

Показатели	Январь-июль 2009	В % к январю-июлю 2008	Июль 2009 в % к	
			июню 2009	июлю 2008
Индекс промышленного производства, %	х	82,6	89,3	76,2
Инвестиции в основной капитал, млн. руб.	42399,7	92,2	х	74,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади	923,0	93,6	68,0	101,9
Грузооборот организаций транспорта, млн. ткм	24220,4	92,3	109,3	99,6
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, млн.руб.	219338,2	90,2	100,7	79,1
Оборот общественного питания, млн. руб.	10323,2	100,0	94,5	97,7
Объем платных услуг населению, млн. руб.	53061,6	99,2	99,4	94,6
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США	2485,9	54,4	121,2	62,8
в том числе:				
экспорт товаров	1156,1	75,1	125,1	90,5
импорт товаров	1329,8	43,9	117,9	49,4
Реальные располагаемые денежные доходы	х	98,4	101,1	93,6
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника :				
номинальная, рублей	13199,2	116,8	105,1	112,6
реальная	х	102,6	104,1	100,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	37,6	153,4	100,0	153,4
Индекс потребительских цен, %	108,7	113,6	100,2	112,5
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	100,5	105,5	100,3	99,6

Источник: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по ростовской области

Тенденции развития экономики Ростовской области:

- ◆ В январе-июле 2009 года влияние последствий мирового финансового кризиса отразилось на результатах работы практически всех основных видов экономической деятельности и социальной сферы Ростовской области. По сравнению с аналогичным периодом 2008 года снижены индексы промышленного производства, объемы ввода жилых домов, оборота розничной торговли, внешнеторгового оборота области. Заметно выросла численность официально зарегистрированных безработных.
- ◆ Оборот организаций в действующих ценах с начала текущего года сократился на 10,3 % по сравнению с аналогичным периодом 2008 года и составил 645,7 млрд. рублей, причем 43 % сформировано предприятиями оптовой и розничной торговли, 35 % - предприятиями промышленного производства.
- ◆ Индекс промышленного производства по итогам семи месяцев 2009 года составил 82,6 %, что ниже, чем в среднем по России (89,2 %). При этом падение объемов на обрабатывающих производствах области в январе-июле 2009 г. составило 17 % при среднероссийском - 20,3 %.

- За январь-июль 2009 года крупными организациями освоено 42,4 млрд. рублей инвестиций в основной капитал в фактических ценах. Индекс физического объема инвестиций в основной капитал по крупным организациям за январь-июль 2009 года составил 92,2 % к аналогичному периоду предыдущего года.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» на территории Ростовской области, по полному кругу организаций составил 33,9 млрд. рублей, или 81,7 % к январю-июлю 2008 года, в июле 2009 года – 5,9 млрд. рублей, что на 16,2 % меньше, чем в июле прошлого года.

Предложение

Складские помещения, преимущественно, сосредотачиваются в Западном микрорайоне (ул. Малиновского и ул. Доватора) и на левом берегу Дона в Западной промзоне. В основном это помещения небольшой площади от 2,5 до 6 тыс. кв. м.

Как правило, все старые постройки не отвечают современным требованиям к складским помещениям.

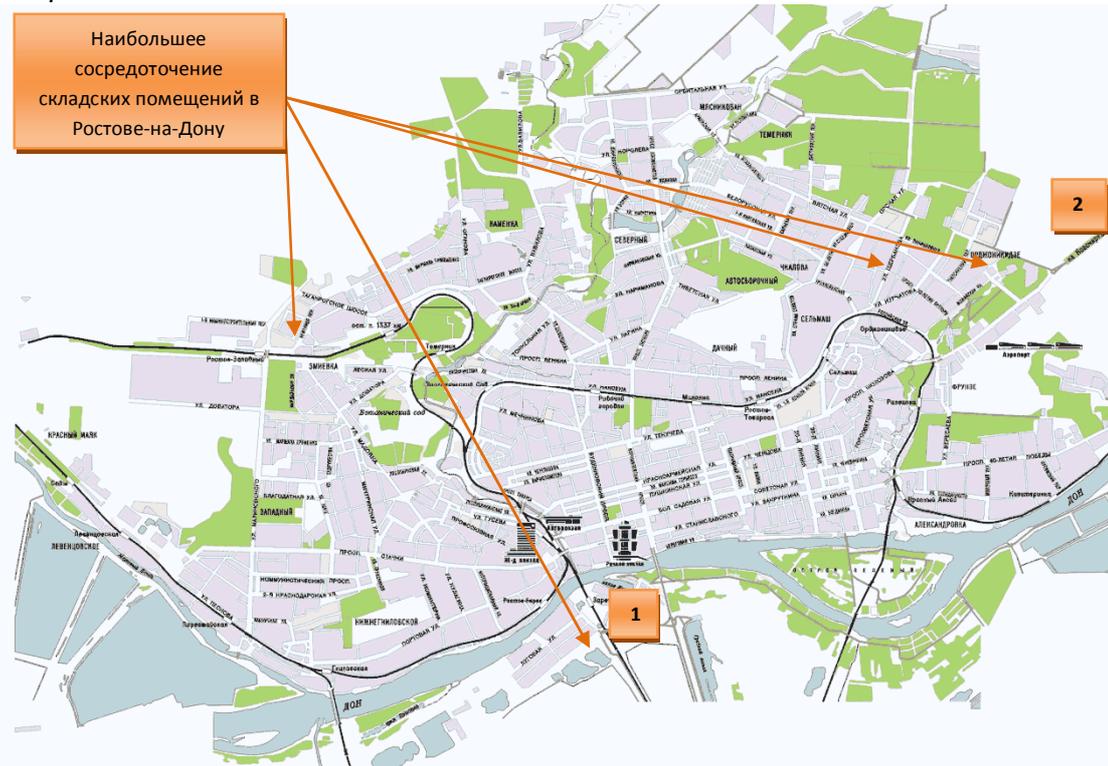


Логистический комплекс «НЛК - Батайск»

Основные недостатки: высокая влажность в помещениях, отсутствие подъездных путей, конструктивные особенности, не позволяющие использовать для механизации и автоматизации технологических процессов, многоэтажность складских помещений.

Но по мнению экспертов, современные складские комплексы класса А по техническим условиям превосходят текущие потребности большинства российских компаний-арендаторов. Качественные объекты, такие как «НЛК-Батайск» и «Megalodgix» строились спекулятивно, для дальнейшей инвестиционной продажи, что определяло основные параметры: удобное деление на достаточно крупные блоки (от 5000 кв. м.), качественные помещения с высокими потолками, антипылевым покрытием полов, современными системами пожаротушения, качественно спланированной территорией с продуманной схемой движения и оптимальным для арендаторов количеством парковочных мест, но для успешной работы на таких складах необходимы серьезные инвестиции в оборудование (стеллажные системы, погрузочная техника, дорогостоящая автоматизированная система управления складом, система охраны и пожаротушения и т. д.). В настоящее время на рынке коммерческой недвижимости активно предлагаются качественные помещения большой площадью (от 2000 до 30 000 кв. м). Большинство местных арендаторов ещё не готово перейти к использованию современных качественных площадей, потому что им или нужны площади менее 5000 кв. м., или они не готовы платить арендные ставки, существующие в настоящий момент в складах класса А.

Рисунок 1. Месторасположение складских помещений в г. Ростове-на-Дону и пригороде



1- «НЛК-Батайск»

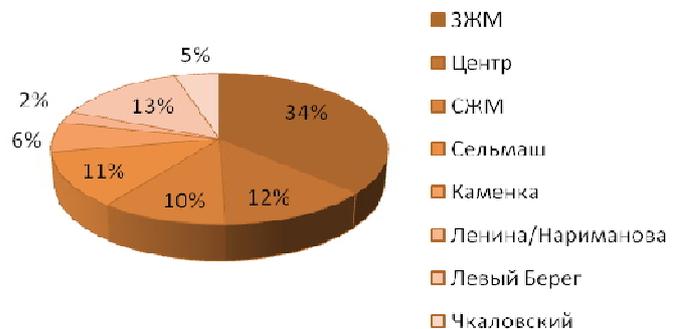
2- «Megalogix»

Источник: «ABC&MT Group»

Анализируя структуру предложения складских помещений можно увидеть, что достаточно большую долю составляют помещения в центральной части Ростова. Но так как данные помещения пользуются невысоким спросом в виду того, что зачастую низкого качества.

Так как основные транспортные потоки в Ростове сосредоточены на трассе М4 и направлены на юг (Краснодар, Новороссийск) и северо-восток (Воронеж, Москва), то наиболее перспективными и востребованными с точки зрения складской логистики являются такие направления, как Батайск, Аксай.

Диаграмма 1. Структура предложения складских помещений по районам г. Ростова-на-Дону



Источник: «ABC&MT Group»

Востребованность московского направления объясняется необходимостью разгрузки машины без заезда в город, так как отсутствует объездная дорога вокруг

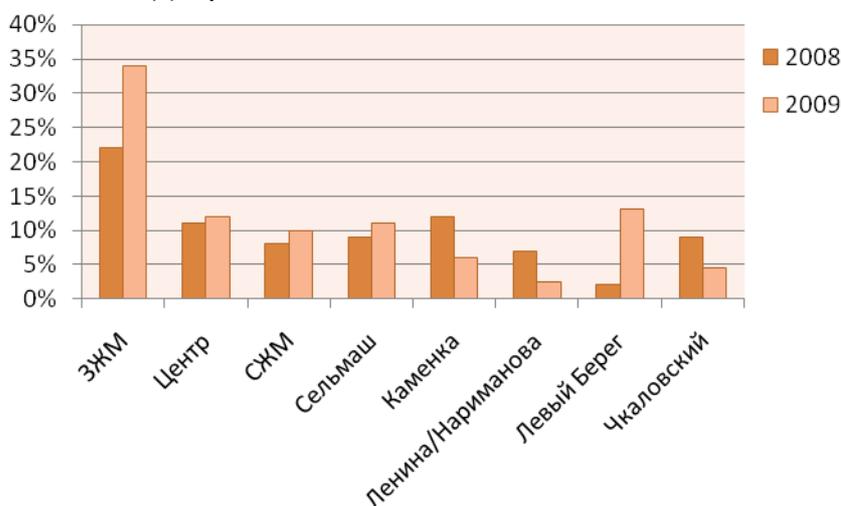
Ростова, а проезд по городу затруднен, поэтому данные направления все аналитики относят к наиболее перспективным.

Актуален выезд с аксайского моста. Вторым по интенсивности является направление на Таганрог (трасса М23) – Мясниковский район. В данном районе активно идет освоение земельных участков различного назначения.

Так как в районе трассы М4 немного функционирующих складов, то пользуются спросом наиболее близкие к данному направлению складские помещения на Сельмаше (11%).

Востребованы небольшие складские помещения в центральной части города (Текучева, Нансена, Береговая), но хорошего качества, с возможностью подъезда.

Диаграмма 2. Динамика структуры предложения складских помещений по районам г. Ростова-на-Дону



Источник: «ABC&MT Group»

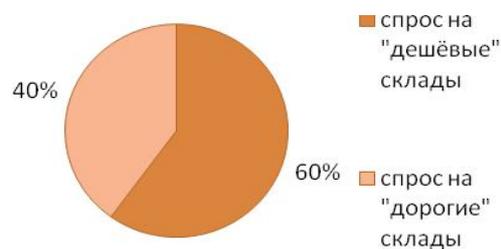
Как видно из диаграммы 2, во многих районах города предложение существенно возросло, в силу того, что из-за кризиса многие склады освободились. Особенно это касается ЗЖМ, где предложение возросло на 12%, и левого берега – 11%. Возможно, арендаторы предпочли более дешёвые склады, расположенные в таких районах, как Каменка, Ленина и Чкаловский, где предложение уменьшилось на 6%:5%:4% соответственно.

Спрос

В складском сегменте рынка коммерческой недвижимости Ростова, уже в принципе не наблюдается дефицит современных, хорошо оборудованных складских комплексов. Вопрос в другом: спрос на такие склады минимальный. Он и до кризиса был в основном только со стороны крупных региональных игроков. С наступлением кризиса спрос на склады значительно уменьшился, количество заявок на складские помещения площадью до 4 000 кв. м. в 2 раза, а по площадям свыше 4 000 кв. м. в 3 раза.

Арендаторы стремятся оптимизировать расходы, сокращают издержки на логистику, снижают запасы, готовы переехать в склады более низкого качества. На текущий момент, по данным АН «Business Real Estate» 50-60% заявок на аренду складских помещений поступает от арендаторов, которые хотят переехать в помещение подешевле. Многие клиенты ищут и более качественные склады, пользуясь тем, что сейчас есть выбор.

Диаграмма 3. Соотношение спроса на складские помещения



Источник: «Business Real Estate»

Стоит отметить, что спрос на площади до 1500 кв. м ранее никто не учитывал, и таким «маленьким» арендаторам было тяжело найти себе площадь в дорогом сегменте, что вынуждало их арендовать склады более низкой категории. И в настоящее время владельцы высококачественных складов не готовы предложить площади менее 2500 кв. м, а зачастую и менее 5000 кв. м в силу конструктивных особенностей помещений и желания сдать в аренду сразу максимальную площадь.

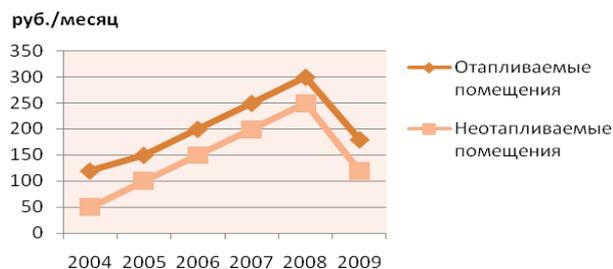
Выходит, что спрос на объекты площадью от 2000 до 5000 кв. м., ориентировочно равный 30-35% от общего спроса, не удовлетворен. В свою очередь, многие субарендодатели имеют возможность сдать помещения, предложив более мелкую нарезку.

Ценовая ситуация

Ставки арендной платы по складским помещениям возросли в 5 раз с 2004 года по 2008 год. За это время темп роста составил порядка 20% в год. Но рынок производственно-складской недвижимости оказался одним из самых восприимчивых к общим финансово-экономическим колебаниям. И это неудивительно, ведь основными участниками данного сектора являются лица (физические и юридические), от которых, по большому счету, и зависит общее состояние экономики страны.

В 2009 г. собственники складских помещений были вынуждены снижать ставки, только чтобы недвижимость не пустовала. В 2009 г. ставки аренды на склады почти опустились до уровня 2006 г. и составили около 120 руб. за 1 кв. м в месяц по неотапливаемым складам и 180 руб. за 1 кв. м. по отапливаемым складам. Эта цена и в докризисный период была невелика, а спрос на самые дешевые складские площади только растет.

Диаграмма 4. Динамика средних арендных ставок по складским помещениям в г. Ростове-на-Дону за месяц

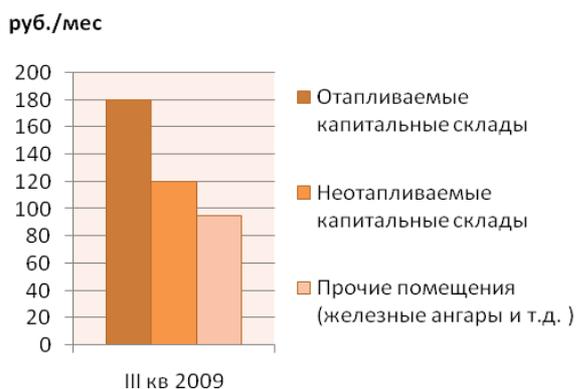


Источник: «ABC&MT Group»

Больше всего подешевели качественные дорогие склады, спрос на которые практически исчез. В сентябре 2008 г. качественные склады с отоплением выставлялись по цене до 300 руб. за 1 кв. м в месяц, сейчас их собственники ищут арендаторов за 180-200 руб. за 1 кв. м в месяц.

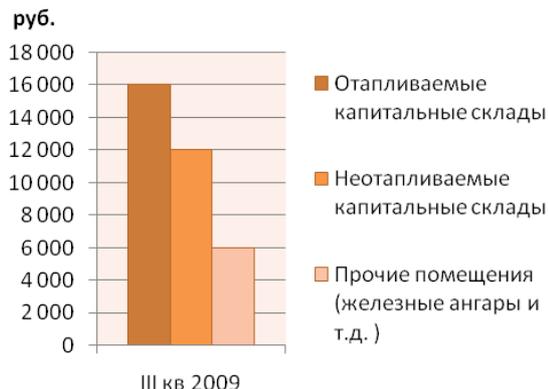
Что касается ставок на III кв. 2009 г., то среднерыночные ориентиры ставок арендной платы и цены продаж складской недвижимости в г. Ростове-на-Дону за 1 кв.м. представлены на диаграммах 4 и 5.

Диаграмма 5. Ставки арендной платы по складским помещениям г. Ростова-на-Дону III кв. 2009 г.



Источник: «ABC&MT Group»

Диаграмма 6. Цена продажи 1 кв.м. складских помещений г. Ростова-на-Дону III кв. 2009 г.



Источник: «ABC&MT Group»

Более 80% заявленных складских проектов заморожено на стадии покупки земли. Общая площадь запланированных в Ростовской области логистических комплексов класса А — около 500 000 кв. м., но в период кризиса реализуемость этих проектов маловероятна. Так, например, введенная в эксплуатацию в марте 2008 г. первая очередь логопарка Megalogix (Raven Russia, ГК «Авалон») в июне 2009 г. была заполнена на 75% (по информации собственника). Базовая ставка аренды составляет \$125-130 за 1 кв. м. в год. Сроки реализации проекта второй очереди (128 000 кв. м.) логопарка еще не определены, строительство начнется после полной сдачи в аренду площадей первой очереди с учетом уровня спроса на складские помещения класса А в регионе в новых экономических условиях. Есть и другой аспект, спекулятивные склады обладают унифицированным набором характеристик, в том числе и технических. Подавляющему большинству возможных арендаторов могут требоваться не все такие характеристики, либо у них могут быть какие-то особые требования ввиду специфики бизнеса. Поэтому, например, «Ростсельмаш» построил для собственных нужд логистический центр класса «А» площадью 33 000 кв. м. Терминал был построен в течение 2007 года, стоимость проекта превысила 400 млн. рублей. Собственные склады предпочли построить «Донской табак», «Магнит», «Балтика-Дон», «Иманго» и многие другие.

Корректировку цен в сегменте складов классов В и С можно ожидать до 15-20% в ближайший квартал. Но преимущественно на те объекты, которые находятся в труднодоступных и маловостребованных местах. Что касается класса А, то пересмотр арендных договоров практически невозможен в силу жестко

структурированных инвестиционных контрактов и существующих обеспечительных депозитов. В этом случае логичнее и экономически целесообразнее сдавать вакантные площади в субаренду, что позволит сохранить замороженные депозитные средства.

Серьезно ситуация в складском сегменте может измениться только при наличии веских оснований, например банкротство крупных логистических операторов, в руках которых находится до 50% площадей. Пока таких предпосылок нет. Да и в их случае сдерживающим фактором будут гарантии (депозитные платежи, банковские и материнские гарантии), данные девелоперу.

По мнению большинства экспертов, рынок складов все еще называют перспективным. Но сходятся во мнении, что до конца 2009 г. положительных изменений не предвидится.

Заявленные проекты

Совсем недавно эксперты оценивали емкость складского сегмента в \$120 млрд. ежегодно и прогнозировали стабильно высокие темпы роста — порядка 17–18% в год. О планах строительства логистических центров заявляли разные компании. Так, например, «ИммоРосИндастри» намеревалась открыть логопарк на 23-м километре трассы М-4 «Дон», а Hermitage Construction & Management Group (HCMG) планировала строительство комплекса класса А общей площадью 110 тысяч кв. м. в Аксайском районе. Похожие замыслы озвучивали и другие игроки — ГК «XXI век», «Евразия Логистик».

Таблица 2. Статус строительства заявленных ранее логистических проектов

Название, расположение	Площадь, кв.м.	Класс	Заявленная готовность	Статус проекта на III кв. 2009 г.
Hermitage Construction, трасса М4, район Меги, ул. Ленина г. Аксая.	110 000	А	2009 г.	строительство заморожено
Megalogix	200 000	А	2009 г. – окончание строительства	I очередь -100 000 кв. м. сдана II очередь – строительство приостановлено, пока не сдадутся полностью площади I очереди
Санна-Литер, 14-й км трассы М4, особенность проекта – кросс-докинг-терминал (для организации быстрой доставки товара), наличие низко и средне температурных складов	38 000	А	2009 г.	строительство заморожено
21 век, ЗЖМ	10 000	В	2009 г.	строительство заморожено
Южная логистическая компания, ЗЖМ	17 000	В	Нет данных	строительство заморожено
MLP Международное логистическое партнерство», Франция	100 000	А	Нет данных	строительство заморожено
Taller Capital (логопарк), трасса М4,	Нет		Нет данных	строительство

район Шахт	данных			заморожено
ИммоРосИндастри (логопарк) с. Самарское, площадь земельного участка 64 га, в настоящее время земля сельхозназначения.	350 000		2011 г.	строительство заморожено
«Евразия логистик»	300 000 – 450 000	A	2010 г.	строительство заморожено

Источник: «ABC&MT Group»

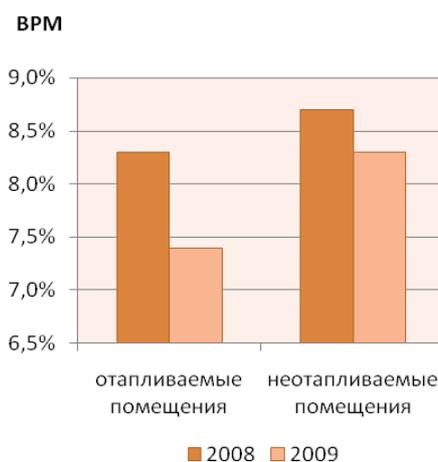
Но в ситуации, в которой оказались компании-застройщики, из-за экономического кризиса, большинство проектов было закрыто. Это произошло, в первую очередь, по причине высоких ставок по банковским кредитам, не позволивших многим девелоперам начать строительство. На сегодняшний день из всех заявленных проектов реально реализовался только один.

25 марта 2009 г. в Ростове состоялось открытие логопарка «Мегалоджикс», построенного общими усилиями ГК «Авалон» и британского инвестиционного фонда Raven Russia Holdings. Он занимает участок в 42 гектара. Общая площадь двух очередей составит 228 тысяч кв. м. Сейчас заработала только первая очередь — 100 тысяч кв. м., из которых 87 тысяч занимают складские помещения, 8 тысяч — мезонинная зона для упаковки и ячеечного хранения и 5 тысяч — офисы для арендаторов. Ставки для оператора, арендующего 5 тысяч кв. м., и для того, кому нужно 20–30 кв. м., разные. Тариф зависит от сроков аренды. В среднем стоимость одного квадратного метра в логопарке «Мегалоджикс» составляет около \$130 в месяц. Естественно, лучшие условия предлагаются таким клиентам, как «Ашан» и X5 Retail Group. Владельцы комплекса предполагают, что проект окупит себя через 5–7 лет, однако в средствах массовой информации называют другие сроки — в лучшем случае 10–12 лет, учитывая экономическую ситуацию.

Второй причиной, по которой было отложено строительство крупных логистических проектов — снижение доходности бизнеса. Как видно из диаграммы *Валовый Рентный Мультипликатор*¹ по отопляемым складам снизился почти на 1%, а по неотапливаемым на 0,4%.

Соответственно, такое снижение доходности складской недвижимости также повлияло на решения девелоперов о приостановлении строительства складских комплексов.

Диаграмма 7. Динамика доходности по складской недвижимости



Источник: «ABC&MT Group»

¹ Соотношение цены продажи и потенциального валового дохода от использования объекта недвижимости

Тенденции

- Сегмент рынка складской недвижимости существенно отстает в развитии от остальных сегментов рынка коммерческой недвижимости. В городе построено и функционируют крупные торговые центры, современные гостиничные комплексы. Рынок складской недвижимости при этом идет вторым эшелон.
- Наибольшей ликвидностью сегодня обладают недорогие склады среднего качества, которые можно пустить в «мелкую нарезку» (400-500 кв. м.)
- В настоящее время средняя цена продажи 1 кв. м. производственно складских баз в г. Ростова-на-Дону составляет от 6 000 до 16 000 рублей.
- Стоимость аренды 1 кв. м. складских помещений в г. Ростова-на-Дону составляет от 100 до 180 рублей в месяц.
- В связи со сложившейся экономической ситуацией перспектив роста цен на объекты производственно-складского назначения не предвидится, просматривается явная тенденция к снижению цен к концу 2009 г.

Прогноз

- В прогнозах на будущее логистического рынка аналитики расходятся. Большинство согласны с тем, что темпы роста этого сегмента экономики сократятся. Но некоторые видят в кризисе в том числе и возможность улучшить качество логистической инфраструктуры. Поскольку банки стали более щепетильны в вопросах кредитования, можно надеяться на взвешенную оценку проектов на стадии осуждения финансирования, а это означает, что реализовывать начнут только те проекты, которые особо тщательно проработаны. Кроме того, отдельные участники рынка деловой недвижимости считают, что в эпоху нестабильности выгодно вкладывать деньги в строительство новых объектов, поскольку цены на стройматериалы сильно упали.
- На смену спекулятивным проектам должны прийти качественные склады, построенные под конкретного арендатора. Правда, строительство таких складов требует большего времени, так как подразумевает прохождение всего процесса девелопмента, прежде чем арендатор получит такой склад в пользование. На данный момент в г. Ростове-на-Дону существуют компании или даже группы компаний, оказывающие полный спектр услуг в области девелопмента, одной из таких является **«Веакон Проперти Групп»**

Таким образом, анализ рынка показал, что финансовый кризис внес значительные коррективы в состояние складского сегмента недвижимости: обусловил появление профицита предложения и значительно снизил спрос на качественные складские объекты. Эксперты рынка недвижимости всё ещё называют рынок складов перспективным, но сходятся во мнении, что до конца 2009 года положительных изменений не предвидится.

Исследование проведено на основании данных полученных из собственной информационной базы о рынке недвижимости Ростова-на-Дону.
Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием компании **ABC&MT Group** как источника данных.

ABC&MT Group
344010, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденовский, 60, оф. 902
тел.:8(863)218-18-48, факс: 8(863)218-18-38