

## Обзор рынка **складов** Москвы

4 кв. 2009

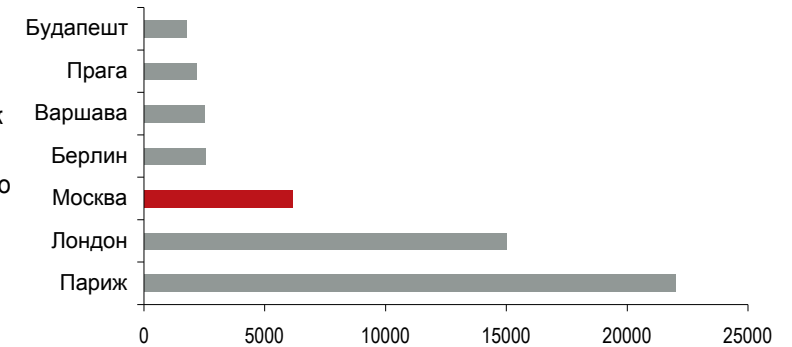
1-е и 2-е полугодия 2009 года существенно различались с точки зрения ситуации на складском рынке. В первой половине года наблюдалась низкая активность арендаторов на рынке, резкий рост доли свободных площадей и снижение арендных ставок. Во второй половине активность арендаторов, заморозивших свои планы в посткризисный период, восстановилась; доля свободных площадей снизилась до 11,6%; ставки аренды стабилизировались в конце года на уровне 110 долл./кв. м/год.



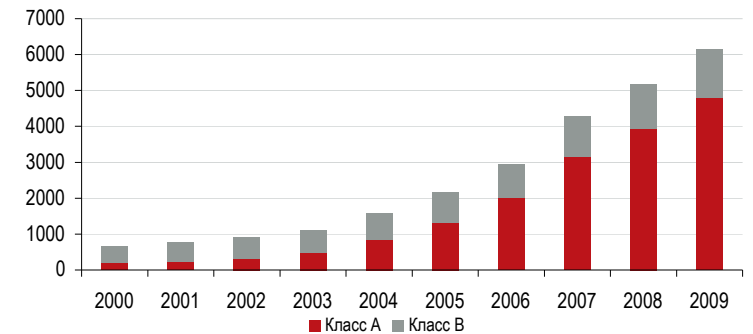
## Предложение

- Несмотря на сокращение планов девелоперов в результате кризиса, объем качественных складских помещений **продолжил активно расти**: 215 200 кв. м качественных площадей было введено в 4 кв. 2009. Всего в 2009 году было введено 965 800 кв. м складских помещений, что примерно на 6% больше, чем за 2008 год (907 800 кв. м). Крупнейшие проекты, вышедшие в 2009 году, – первая фаза Raven Russia Ногинск Восточный на 113 000 кв. м. и первая фаза ПНК-Чехов на 113 200 кв. м.
- Общий объем качественных складских площадей** (Классы А, В) в Москве достиг 6 145 600 кв. м. Однако он по-прежнему отстаёт от развитых Европейских рынков. Большинство новых и планируемых объектов относятся к Классу А (4,8 млн. кв. м или 78% от общего объема).
- Большая часть проектов, введенных в 2009 году, была на активных стадиях строительства еще в 2008. В 2010 году объем качественного предложения будет расти значительно медленнее.
- С развитием рынка доля спекулятивных проектов растет. Более половины существующих и новых проектов предназначены **для сдачи в аренду** (59%). Логистические и построенные для собственных нужд объекты насчитывают 26% и 15% соответственно.
- Усиливается **территориальная сегментация** Московского складского рынка. Северо-западное (Ленинградское, Дмитровское шоссе) и Южное (Симферопольское и Москва-Дон) направления наиболее популярны из-за больших объемов перевозимых грузов.
- Вырос объем предложения на вторичном рынке (освободившиеся площади и помещения, предлагаемые в **субаренду**). Во многом это связано со снижением грузооборота логистических компаний.

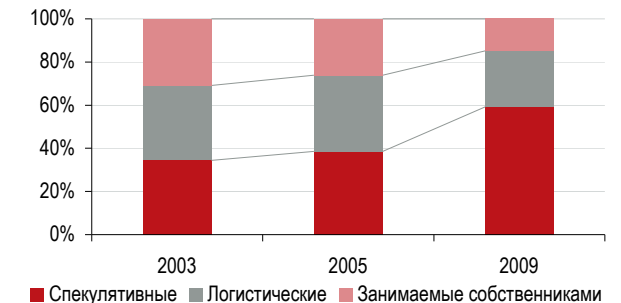
### Международные сравнения: объем складских площадей, тыс. кв. м



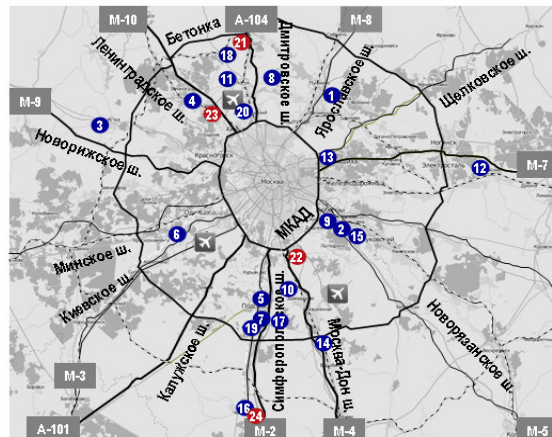
### Общий объем складских площадей в Москве, тыс. кв. м



### Распределение предложения по типу, Классы А и В



### Основные проекты Класса А



#### Существующие:

- Пушкино ЛП
- Томилино ТЛК
- Raven Russia Истра ЛП
- МЛП Ленинградский Терминал
- МЛП Подольск
- Крекино ЛП
- Интеркомплекс ЮГ
- Шолохово
- Белая Дача
- Северное Домодедово ЛП
- ВСРЕ Лобня
- Raven Russia Ногинск Восточный ЛП
- Балашиха (VVV)
- Южные Ворота ИП
- Триподжи Парк Томилино
- ПНК-Чехов I

#### Планируемые:

- Дмитров ЛП
- Апаринки (VVV)
- Лого-Арт
- ПНК-Чехов II
- Агротерминал
- Raven Russia Лобня
- Климовск ЛТ I
- FM Logistic Химки

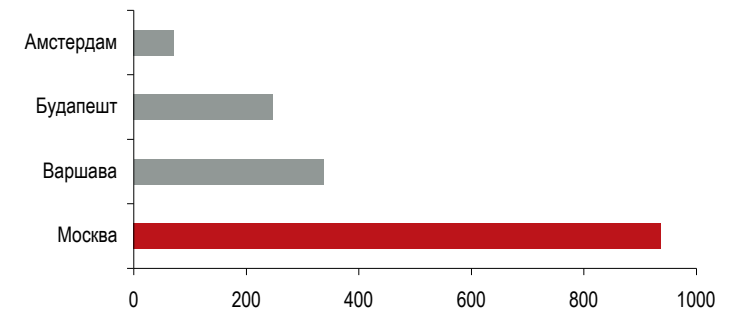
## Спрос

- В первом полугодии спрос на складские площади **резко сократился**. Это было вызвано сокращением оборотов розничной торговли и ожиданием арендаторами стабилизации рынка.
- Активность арендаторов существенно возросла во 2-й половине 2009 года благодаря реализации **отложенного спроса**. Объем купленных и арендованных площадей в 1-й половине 2009 составил 260 000 кв. м, а во 2-й половине вырос в 2,5 раза и составил 678 500 кв. м. Объем купленных и арендованных площадей в Москве по-прежнему остается одним из самых высоких в Европе.
- Торговые операторы были **наиболее активными арендаторами** в 2009 году. Доля логистических компаний существенно сократилась в результате кризиса.
- В последние несколько лет девелоперы уделяли внимание в основном крупным арендаторам. Сейчас из-за снизившегося спроса они также рассматривают меньшие запросы. В результате сокращения арендаторами планов по расширению **снизился средний объем сделок** на рынке. В 2009 году он составил 5000-7000 кв. м, в то время как до кризиса большая часть сделок заключалась на площади больше 10 000 кв. м.
- Доля **аренды/покупки на стадии строительства** сильно снизилась. Так как доля свободных помещений выросла, арендаторы предпочитают помещения в уже завершенных складских комплексах. Доля свободных площадей в проектах, вышедших в 2009 году, составила 45%.

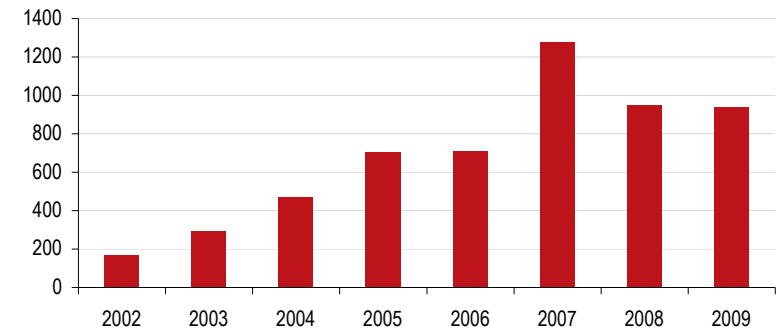
**Основные сделки на московском рынке, 2009**

Арендатор	Площадь, кв. м	Проект
Эльдорадо	67 200	ПНК-Чехов
М Видео	46 000	ПНК-Чехов
X5 Недвижимость	23 000	ПНК-Чехов
Градиент	14 400	Климовск ЛТ
Partner Logistic	13 000	Агротерминал

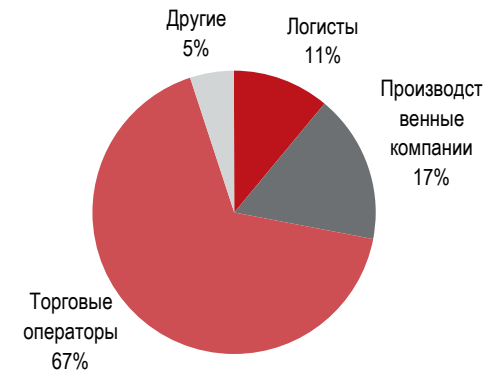
Обзор рынка складов Московского региона, 4 кв. 2009  
**Объем арендованных и купленных площадей, тыс кв. м**



**Динамика объема купленных и арендованных площадей, тыс кв. м**



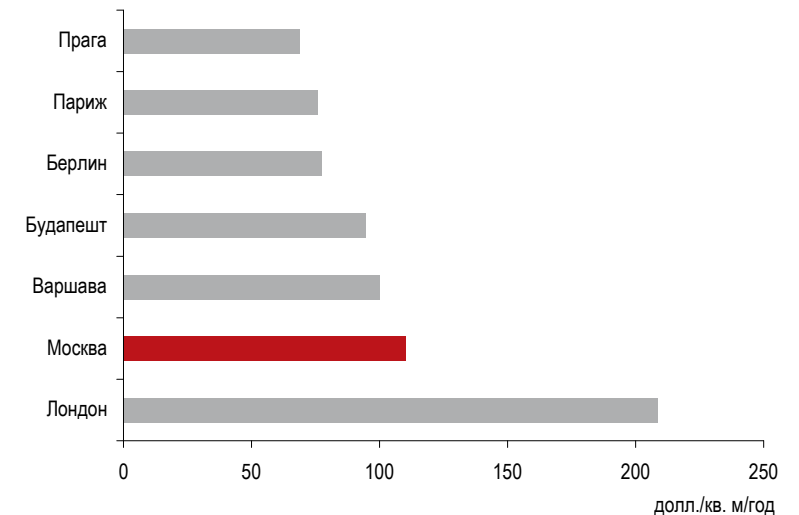
**Распределение спроса по типу арендатора, 2009 (в кв. м)**



## Соотношение спроса и предложения / Ставки аренды

- В 4 кв. 2009 года **доля свободных площадей хотя и снизилась, но осталась высокой**, на уровне 11,6%. Существенная часть свободных площадей (75%) представлена складами Класса А, так как многие арендаторы начали снимать меньшие площади в менее качественных объектах.
- В 4 кв. 2009 года арендные **ставки сохранились на уровне 3 квартала** - 110 долл./кв. м/год. Аренда складов Класса В обычно на 15-20% дешевле, чем Класса А. Также появилась практика номинирования ставок в рублях, чтобы избежать валютных рисков.
- Договоры аренды на качественные помещения заключаются на 7-10 лет, как правило, **с возможностью расторжения после 3-х или 4-х лет**.
- Несмотря на снижение ставок, Московский рынок остается **одним из самых дорогих в Европе** после Лондона.
- Снижение объема вводимых на рынок проектов и восстановление спроса позволяет ожидать **дальнейшее снижение доли свободных площадей** в ближайшие несколько кварталов.

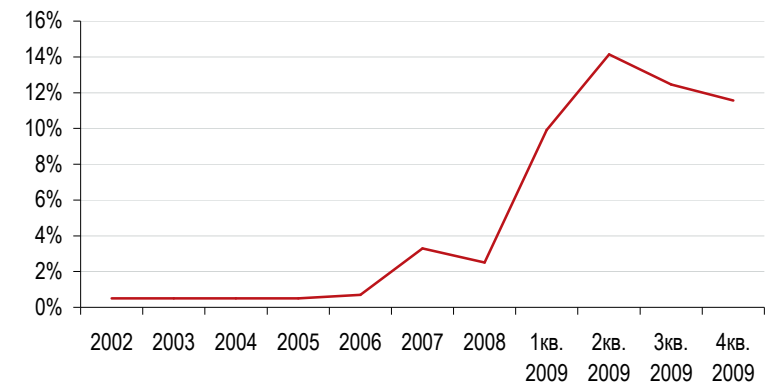
### Международные сравнения: максимальная арендная ставка



### Динамика максимальной базовой арендной ставки



### Динамика доли свободных площадей





*Real value in a changing world*

**Jones Lang LaSalle**

Москва, 115054 Россия

Космодамианская наб. 52, корп. 3

Телефон: +7 495 737 8000

Факс: +7 495 737 8011

[www.joneslanglasalle.ru](http://www.joneslanglasalle.ru)

Обзор рынка складов Москвы, 4 кв. 2009

© JONES LANG LASALLE IP, INC. 2010 Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Джонс Лэнг ЛаСаль. Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Джонс Лэнг ЛаСаль данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Джонс Лэнг ЛаСаль не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. В случае обнаружения таких неточностей, просим Вас сообщить нам о них для того, чтобы мы смогли внести соответствующие изменения в отчет.