

ОБЗОР

РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. КРАСНОДАРА

май 2008 г.



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Сектор складской недвижимости развивается менее высокими темпами по сравнению с остальными сегментами коммерческой недвижимости. Объем предложения на май 2008 года оценивался на уровне 350 000 кв. м.

Особенностью рынка складской недвижимости г. Краснодара является отсутствие современных складских комплексов класса «А» и «В». Таким образом, все представленные на рынке 350 000 кв. м площадей относятся к классу «С» и «D». Это, как правило, бывшие заводские цеха и производственные помещения на территориях промышленных зон.

Основными зонами концентрации складской недвижимости являются:

- район ул. Уральской, Новороссийской;
- район ул. Ростовское шоссе, Российская.

Кроме того, небольшое число складов расположено в районе Краснодарского мясокомбината, аэропорта и в районе Рубероидного завода.

Отметим, что инвестиционная активность в данном секторе коммерческой недвижимости является низкой, количество заявлен-

ных проектов недостаточно для активного, качественного развития рынка.

Основным проектом на данный момент является строительство первого из четырех логистических терминалов компанией «Девелопмент-Юг». Компания вложит 8 млрд. рублей в строительство четырех комплексов общей площадью более 450 000 кв. м. Работы начались в феврале 2008 г. Первый комплекс будет построен в конце 2008 года на участке в 35 га в южной пригородной зоне г. Краснодара, в 6 км от городской черты. Кроме того, еще 5 крупных компаний («Parkridge Holdings», «ADM Group», «Raven Russia», «М-Индустрия», «Истфилд Лоджистикс») заявили о намерениях построить в г. Краснодаре современные логистические комплексы.

Основные крупные функционирующие складские комплексы г. Краснодара

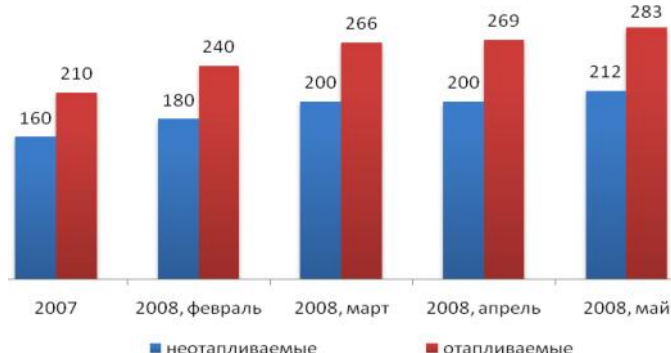
Складской комплекс	Класс объекта	Общая площадь, кв. м
«Логистический комплекс «Краснодар»	С	42 733
«Бизнес-парк «Кубань»	С	39 725
«Кавказ»	С	30 000

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

В сравнении с апрелем 2008 года рост ставок на складские помещения в Краснодаре составил 5%. В мае 2008 года отопляемые склады в среднем сдаются по цене 283 рубля за 1 кв. м в месяц, неотапливаемые, как правило, на 25% дешевле – 212 рублей в месяц.

Среди городских районов в мае 2008 г. наибольшие ставки отмечены в Центре, где средняя арендная ставка составляет 379 рублей и в районе улицы Ставропольской – где средняя ставка

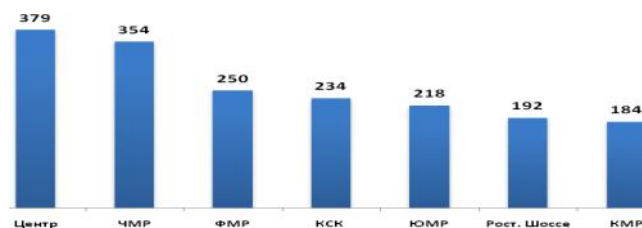
Динамика арендных ставок на складские помещения, руб. за 1 кв. м, конец 2006 г. — май 2008



составляет 354 рубля. Возросли ставки в районе КСК, составив 220 рублей за кв. м. В Фестивальном микрорайоне за прошедший месяц ставки не изменились и составляют – 250 рублей.

В районах города, где расположены основные зоны концентрации складских помещений, наблюдается снижение арендных ставок относительно предыдущих месяцев, что объясняется перепрофилированием в складские площади, крупных, но низких по качеству объектов (неотапливаемых цехов, ангаров). Так, на Ростовском шоссе за 1 кв. м склада аренда составляет 192 рубля в месяц (снижение на 18%); в Комсомольском микрорайоне (ул. Уральская) - 184 рубля за 1 кв. м (снижение на 7%).

Арендные ставки на складские помещения по районам города, руб. за 1 кв. м, май 2008



Воспроизведение всего обзора или любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании MACON Realty. Цитирование материалов может быть произведено с соответствующей ссылкой на источник.

© MACON Realty. Адрес: 350002, г. Краснодар, ул. Леваневского, д.108, лит. Д1, оф. 34-35 Тел./факс: 861 210 20 05

E-mail: mail@macon-realty.ru Web: www.macon-realty.ru

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СПРОС

Как и прежде, основной спрос на краснодарском рынке складской недвижимости формируют торговые сети, FMCG-компании, транспортные компании. В краевом центре сосредоточено 38% всего розничного товарооборота Кубани.

Оборот оптовой торговли за январь-март 2008 года на Кубани составил 110,3 млрд. руб., что в товарной массе на 8,8% больше, чем в январе-марте 2007 года.

Продолжалось развитие крупных торговых сетей. Так, 15 апреля 2008 года рядом с ТРК "СБС" состоялось открытие торгового центра строительных материалов "Леруа Мерлен". Это пятый магазин французской компании в РФ. В Леруа Мерлен насчитывается 35 тыс. наименований товаров, категории товаров для дома (стройматериалы и столярные изделия, сантехника, декоративно-отделочные материалы, осветительные приборы, замочно-скобяные изделия, товары для сада).

Доля свободных более менее качественных складских площадей города остается низкой, что говорит о дефиците предложения. В среднем данный показатель составляет около 2%. Средний срок экспозиции данных помещений — менее месяца.

При этом, в связи с полным отсутствием в городе современных складских комплексов, многие арендаторы вынуждены размещать свою продукцию на складах класса «С» (например, «Coca Cola», «Вимм-Билль-Данн»), либо строить собственные складские комплексы («Филипп Моррис», «Тандер»).

Отметим, что наиболее востребованными площадями на рынке являются помещения 100 – 250 кв. м. Предложение площадей данного диапазона представлено наиболее широко. Такие площади, в основном, предпочитают малые торговые предприятия.

Крупные арендаторы нуждаются в помещениях площадью от 500 до 1 500 кв. м, в то время как предложение данных параметров на рынке практически отсутствует. Это вынуждает арендаторов иногда ожидать несколько месяцев возможность съема помещения.

Отметим, что большой популярностью среди арендаторов складских помещений площадью до 250 кв. м пользуются многофункциональные комплексы, в которых успешно сочетаются различные сегменты недвижимости: складские помещения с производственными и офисными. Примером данного формата является МФЦ «Кавказ». На формат многофункционального центра опирается и СИК «Девелопмент-Юг» в своей концепции строительства четырех логистических комплексов. После проведения исследований компанией было заявлено, что сочетать складские помещения с производственными и офисными экономически выгодно. Поэтому, в составе комплекса предусмотрены:

- легкие производства (сборочные и фасовочные цеха);
- центры продажи и обслуживания автомобильной, дорожно-строительной, сельскохозяйственной техники;
- автозаправочный комплекс;
- мотель.

Основными предпочтениями клиентов по инфраструктуре и услугам при аренде складского помещения являются:

- наличие отопления помещения;
- наличие удобных подъездных путей;
- предоставление погрузочно-разгрузочных услуг.

Основными крупными арендаторами складских помещений по категории товаров являются:

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- Компания «М-Индустрия» в рамках ФЦП «Юг-России» планирует построить на участке 60 га логистический парк класса «А» общей площадью 300 000 тыс. кв. м. Строительство первой очереди начнется в 2008 г. и завершится к 2010 г. Сроки возведения второй очереди – 2009-2011 гг. Парк будет расположен в Теучежском районе Республики Адыгея на федеральной трассе М-4 «Дон». Инвестиции в проект «Южный» составят порядка 11 млрд. рублей.
- Компания «Истфилд Лоджистикс» планирует построить в г. Кореновске Краснодарского края на участке 20,5 га складской комплекс Eastfield Park Krasnodar общей площадью 110 000 кв. м (в том числе площадь складских помещений составит 101 000 кв. м). Проект состоит из 2 фаз. Ввод в эксплуатацию первой фазы, общей площадью 57 500 кв. м, намечен на 2 квартал 2009 г.

Воспроизведение всего обзора или любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании MACON Realty. Цитирование материалов может быть произведено с соответствующей ссылкой на источник.

© MACON Realty. Адрес: 350002, г. Краснодар, ул. Леваневского, д.108, лит. Д1, оф. 34-35 Тел./факс: 861 210 20 05

E-mail: mail@macon-realty.ru Web: www.macon-realty.ru



MACON Realty

**Адрес: 350002, г. Краснодар,
ул. Леваневского, д.108, лит. Д1, оф.34-35**

Тел./факс: 861 210 20 05

E-mail: mail@macon-realty.ru

Web: www.macon-realty.ru