



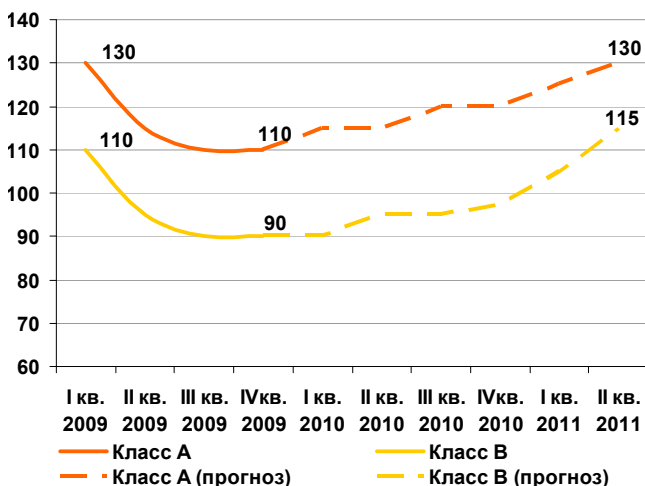
## Взгляд в 2010 год

### Складские площади

В 2010 г. продолжится аккуратная политика девелоперов относительно строительства спекулятивных складов, так как ни повышения доступности заемного финансирования, ни возвращения уровня спроса на докризисный уровень не ожидается. Тем не менее 550-600 тыс. м<sup>2</sup> новых складских площадей будут построены и выйдут на рынок прямой аренды в 2010 г.

Сохранение поглощения на уровне 2009 г. (700 тыс м<sup>2</sup>), экономическая устойчивость и отсутствие новых финансовых потрясений (вероятность которых в 2010 г. по оценке Минфина – 15%) позволят рынку стабилизироваться и удержать заявляемые коммерческие условия на текущих значениях. Мягкий рост ставок аренды возможен с середины 2010 – начала 2011 гг., когда начнет ощущаться «провал» в строительстве высококачественных складских площадей, вызванный отсутствием проектного финансирования в 2009-2010 гг., и уровень вакантных помещений начнет снижаться.

Рост ставок аренды будет связан с нехваткой высококачественных складских площадей, строительство которых сейчас отложено (\$ за м<sup>2</sup> в год)



Источник: Knight Frank Research, 2010

### 3PL услуги

В 2010 г. логистические операторы будут проявлять осторожность при аренде складских площадей, столкнувшись в 2008-2009 гг. с избытками снятых «на перспективу» складов. 3PL операторы будут расширять площади при фактическом (под конкретного клиента) увеличении объемов хранения.

При этом появление на логистическом рынке новых игроков не ожидается, более того, возможен и дальнейший выход из бизнеса ряда небольших операторов, потерявших ключевых клиентов в 2009 г.

В конце 2009 г. в заявках на логистические услуги отмечался двукратный в сравнении с 2008 г. рост средней площади хранения (количества паллето-мест).

Ожидается, что спрос на услуги ответственного хранения продолжит расти в 2010 г. Увеличение популярности 3PL услуг связывается не только с осознанием преимуществ

логистического аутсорсинга, но и с использованием компаниями внешней логистики как альтернативы аренде собственных складских площадей в период нестабильной экономической ситуации.

В итоге предвидится дальнейшая положительная коррекция достигнутой к концу 2009 г. стоимости основных видов услуг 3PL операторов.

### Рынок земли

Ситуация на рынке земли во многом зависит от общей экономической ситуации в стране и законодательного поля в вопросах землепользования.

В 2009 г. в государственную Думу был внесен законопроект об увеличении ставки налога на неиспользуемые в течение года сельскохозяйственные земли в 10 раз, сейчас он находится на рассмотрении.

В октябре Дума приняла законопроект, который позволяет совершать сделки с землей без генпланов и правил землепользования и застройки до 2012 года, а с 1 января 2012 г. должны быть приняты схемы территориального планирования, и перевод земель из категории в категорию будет невозможен.

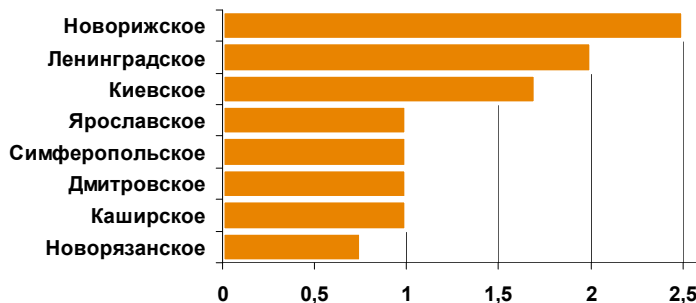
Таким образом, землевладельцы находятся под давлением нескольких факторов, с одной стороны резкое (50-70%) снижение стоимости сельскохозяйственных земель, с другой законодательская деятельность, угрожающая превратить наделы сельхоз земель в невостребованные активы.

Вместе с тем, сегодня складывается благоприятная ситуация для компаний, готовых покупать производственные площадки под развитие собственных проектов, поскольку стоимость земельных участков достигла минимальных значений, и на рынке появились высоколиквидные участки.

Приняв бюджеты на 2010 год, ряд компаний начали серьезный анализ предложений с целью приобретения земельных активов в 2010-11 гг.

При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране уже к концу 2010 – началу 2011 гг. возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и отложенного, что может привести к стабилизации и дальнейшей положительной коррекции цен на землю промышленного назначения либо снятию с продаж наиболее привлекательных предложений.

Новорижское и Ленинградское направления лидируют по предельным показателям стоимости предложения земельных участков (\$ млн за га)



Источник: Knight Frank Research, 2010