

РОСРАЗВИТИЕ
ГРУППА КОМПАНИЙ



Обзор рынка производственно-складской недвижимости Московского региона за 2008 г.



1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Основные тенденции экономического развития в 2008 году

Экономическое развитие России в 2008 году было неравномерным. До середины 2008 года благодаря рекордным экспортным доходам и интенсивному расширению банковского кредита экономика России развивалась динамично. С начала второго полугодия развивающийся мировой кризис усилил негативное влияние на экономическое развитие России.

В 2008 году темп роста ВВП составил, по оценке, **105,6%**, при последовательном замедлении от **8,5%** в I квартале, **7,5%** - во II, **6,2%** - в III, до **1,1%** - в IV квартале. С исключением сезонного фактора спад отмечен в I квартале (на **0,5%**), во II и III кварталах рост возобновился (на **0,8%** и **0,7%**, соответственно), однако в IV квартале произошел спад на **1,9** процента.

Наиболее значительное снижение темпов роста произошло в строительстве, транспорте и промышленном производстве.

В 2008 году инвестиции в основной капитал увеличились, по оценке, на **9,1%** по сравнению с **21,1%** в 2007 году. Несмотря на то, что в декабре инвестиции увеличились на **57,4%** по сравнению с ноябрем, по отношению к декабрю предыдущего года произошло снижение на **2,3%**. В IV квартале прирост составил **1,8%** к соответствующему периоду 2007 года.

В целом за год прирост объема работ по виду деятельности «Строительство» составил **12,8%** против **18,2%** в 2007 году.

В IV квартале произошло замедление до **3,8** процента.

В 2008 году значительно сократился темп ввода в действие жилых домов – до **104,5%** к уровню предыдущего года (в 2007 году - **120,6** процента). В IV квартале – **105,1%** к соответствующему периоду предыдущего года (**109,9%** - IV квартале 2007 года).

Рост реальных располагаемых денежных доходов населения по итогам 2008 года составил **2,7%**. В IV квартале произошло снижение на **5,8%**, в том числе в декабре – на **11,6%**. Рост реальной заработной платы за 2008 год составил **9,7%**, в IV квартале – **2,5%**, в декабре – снижение на **4,6** процента.

В IV квартале отмечено значительное увеличение просроченной задолженности по заработной плате – на **54,9%** к предыдущему периоду, в целом за год она

увеличилась на **75,2%** и составила на конец декабря **4,7** млрд. рублей.

В целом за 2008 год общая численность безработных составила **4,8** млн. человек, увеличившись по сравнению с 2007 годом на **4,3%**. В IV квартале численность составила **5,4** млн. человек, что на **22,7%** выше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Сохраняющийся высокий уровень потребительского спроса остается основным источником экономического роста. За 2008 год оборот розничной торговли увеличился на **13,0%**, объем платных услуг населению – на **4,9%**. В IV квартале отмечено замедление оборота розничной торговли до **8,2%**. С исключением сезонного и календарного факторов в IV квартале произошло снижение оборота розничной торговли на **1,2** процента.

Промышленное производство за 2008 г. выросло на **2,1%** по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. В IV квартале произошло снижение по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на **6,1%** - в основном за счет обрабатывающих производств (снижение на **7,7%**). В ноябре и декабре произошел спад промышленного производства – соответственно на **8,7%** и **10,3** процента.

Экспорт товаров (по методологии платежного баланса), по оценке Минэкономразвития России, в 2008 году составил **470,8** млрд. долларов США и увеличился по сравнению с 2007 годом на **32,8%** (в 2007 году - на **16,8%**). В IV квартале экспорт товаров снизился и составил **88,7%** к соответствующему периоду предыдущего года.

Импорт товаров (по методологии платежного баланса), по оценке Минэкономразвития России, 2008 году составил **291,5** млрд. долларов США и увеличился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на **30,4%** (в 2007 году - на **36%**). В IV квартале импорт увеличился на **3,7%** к уровню IV квартала предыдущего года.

Таблица 1-1. Основные показатели российской экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2007 год	2008 год				
		I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	год
ВВП ¹⁾	108,1	108,5	107,5	106,2	101,1 ¹⁾	105,6 ¹⁾
Индекс потребительских цен, за период	111,9	104,8	103,8	101,7	102,5	113,3
Индекс промышленного производства ²⁾	106,3	106,2	105,5	104,7	93,9	102,1
Обрабатывающие производства	109,5	108,7	108,1	106,4	92,3	103,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,4	105,5	106,9	113,0	115,6	110,8
Инвестиции в основной капитал	121,1	119,1	113,0	109,8	101,8 ³⁾	109,1 ³⁾
Объем работ по виду деятельности «строительство»	118,2	128,9	118,2	109,5	103,8	112,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	107,8	106,0	106,0	94,2	102,7
Реальная заработная плата	117,2	113,4	112,5	112,2	102,5 ⁴⁾	109,7 ⁴⁾
Оборот розничной торговли	116,1	116,7	114,4	114,5	108,2	113,0
Объем платных услуг населению	107,1	107,7	105,6	105,3	102,0	104,9
Экспорт товаров, млрд. долл.	116,8	153,6	151,3	152,9	88,7 ⁵⁾	132,8 ⁵⁾
Импорт товаров, млрд. долл.	136,0	140,7	142,5	143,8	103,7 ⁵⁾	130,4 ⁵⁾

Источник: МЭРТ

¹⁾ Первая оценка Росстата без увязки квартальных данных. Актуализация квартальных данных будет произведена в марте текущего года.

²⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды", с учетом поправки на неформальную деятельность.

³⁾ Оценка Росстата.

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка Минэкономразвития России

Прогноз мировой экономики

В базовом сценарии, опирающемся на умеренно-консервативные прогнозы, предполагается, что после торможения роста мировой экономики в **2009** году до **1,2%** (в США и Еврозоне спад до **-1-1,2%**) в **2010** году начнется восстановление экономического роста. При этом в Китае ожидается замедление роста ВВП до **6,5%** из-за торможения роста экспорта в США и Еврозону. В этих условиях можно ожидать восстановления положительной динамики цены на нефть во второй половине **2009** года и улучшения условий заимствований для российских компаний в **2010** году по мере восстановления мировых финансовых рынков.

В то же время рецессия в мировой экономике может принять более затяжную и глубокую форму. В этом случае спад в США может достичь **2%** в **2009** году и продолжиться и в **2010**-м году. Спад ВВП в еврозоне также охватит **2009-2010** годы. Из-за стагнации внешнего спроса рост китайской экономики может замедлиться до **4%** в **2009** году, что окажет сильное понижающее влияние на мировые цены на нефть и металлы. В этих условиях рост мировой экономики может оказаться нулевым, а цены на нефть опустятся до уровня **30-32** долларов за баррель.

Прогноз развития экономики в России

В целом по прогнозам МЭРТ предполагается, что российская

экономика достаточно успешно адаптируется к мировому кризису, сохранит потенциал роста и к **2010** году подходит с более высокими параметрами конкурентоспособности. Это создает условия для возврата на траекторию динамичного инновационно-ориентированного развития.

2. ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На сегодняшний день рынок производственно-складской недвижимости один из самых молодых в России. Он характеризуется относительно небольшим числом предложений и реальных сделок с объектами производственно-складского назначения в отличие от рынка коммерческой недвижимости. До сих пор в России в данном сегменте в основном представлены низкокачественные помещения, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непроизводственным использованием промышленных зон. Незрелость рынка заключается в том, что клиент полностью предоставлен себе. Существует лишь небольшое количество компаний, которые могли бы обеспечить должное качество работы в отдельных регионах России. К современному сегменту рынка можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. Также следует отметить, что очень много промышленной недвижимости до сих пор

сосредоточено в руках государства. Государственные структуры не достаточно обеспечивают эффективное использование производственных комплексов, а также создают определенные трудности при решении подобного рода проблем. Помимо государства, крупнейшими владельцами производственных площадей по-прежнему остаются предприятия оборонного комплекса. Это обстоятельство тоже является причиной дефицита производственных помещений.

В последние годы развитие новых форматов становится заметной тенденцией, определяющей ситуацию на рынке складской недвижимости в Москве и регионах в ближайшей перспективе. Вслед за иностранцами и многие российские девелоперы пытаются создавать индустриальные парки. Западный опыт во многом определяет заданный вектор, однако присутствует в России и своя специфика.

Идея создания индустриальных парков в России получила поддержку на государственном уровне совсем недавно. Так, в **2005-2006** годах Правительство Московской области разработало и приняло Программу по созданию промышленных округов. На сегодняшний день девелоперы заявили о развитии нескольких логистических и многофункциональных парков в рамках упомянутой программы (Белый Раст, Радумля, Котово и др.). На территории зоны «Белый Раст» компания **Ghelamco** ведет строительство логистического парка «Дмитров» (ввод первой очереди запланирован на вторую половину **2009** г.), остальные проекты находятся в стадии разработки.

Привлекательность формата успели оценить западные инвесторы (преимущественно частные компании), которые стали развивать промышленные парки в регионах, где созданы максимально комфортные для них условия.

Реализация крупных проектов, в частности, началась в областях, граничащих с Московской, таких, как Калужская, Тверская, Владимирская и др. Например, в Калужской области компания Лемкон, подразделение крупнейшего финского строительного концерна «Лемминкяйнен», создает свой объект рядом с индустриальными парками, в которых уже обосновались **Volkswagen, Peugeot, Citroen**, а также **Volvo Trucks**. То же самое происходит и во Владимирской области, где крупный индустриальный парк развивается благодаря зарубежному инвестору — инвестиционно-строительной компании **Trimo** (Словения) и т.д.

3. ВИДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В России пока что нет единой классификации, позволяющей

проводить отличия в рамках того или иного проекта с индустриальной составляющей. В западном понимании существуют вполне заметные различия между такими форматами, как индустриальные парки, технопарки, логистические парки (табл. 3-1).

Таблица 3-1. Сравнение форматов индустриальной недвижимости

Источник информации: **Ssklad.ru**

Формат		
Индустриальный парк	Технопарк	Логистический парк
Особенности		
Комплекс, состоящий из индустриальных, складских и вспомогательных помещений, который позволяет организовать полный производственный цикл на одной территории. Преобладают производственные корпуса, складские помещения заполняются продукцией, произведенной на территории индустриального парка.	Комплекс ориентирован на организацию высокотехнологичных производств, развивающих инновационные научные проекты. На базе технологических парков осуществляется сотрудничество производственных компаний и научно-исследовательских центров.	Комплекс ориентирован на обработку и управление товаропотоками.
Сходства		
- Единая организационная структура. - Наличие развитой социальной инфраструктуры, нацеленной на формирование благоприятной бизнес-среды для сотрудников компаний-резидентов. - Возможность для резидентов осуществлять весь спектр коммерческой деятельности на одной территории.		

Источник информации: **Ssklad.ru**

В индустриальных парках возможны разные условия владения недвижимостью:

- строительство под заказ и долгосрочная аренда;
- строительство под заказ и продажа.

Кроме того, наблюдается и увеличение объема предложений по строительству «под ключ» вне индустриальных парков, в том числе и в связи с текущим кризисом на финансовом рынке, не позволяющем развивать ряд проектов спекулятивно.

На зарубежных рынках, развитых и устоявшихся, давно можно выделить такой сегмент, как ленд-девелопмент. По сути, это тот же индустриальный парк, только без контракта на строительство: земельные участки с подготовленными коммуникациями предлагаются собственником на продажу. Зарубежный опыт говорит о переходе к централизованному развитию индустриальных зон после насыщения первичных потребностей рынка.

Можно также рассмотреть опыт Англии — почти готовый индустриальный объект с возможностью достройки за два-четыре месяца, коммуникациями и мощностями, предлагается на продажу или в аренду конечному потребителю. После заключения договора и первых платежей производится достройка здания с учетом нужд

потребителя, что позволяет оперативно — менее чем за полгода — произвести запуск новой производственной площадки.

Потребителям рынка индустриальной недвижимости, желающим получить построенный «под ключ» объект в России, необходимо уметь планировать на полтора-два года вперед свои потребности в производственной базе. Проекты индустриальных парков, появившиеся на рынке, стараются учитывать такую возможность для клиентов, предлагая подготовленные земельные участки и собственные ресурсы для строительства объектов. Таким образом, время до начала строительства проекта заказчика сокращается до минимума благодаря высокой готовности площадки к развитию — наличию коммуникаций и необходимой инфраструктуры, строительных подрядных организаций и т.д.

4. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

2008 год характеризовался тем, что активно строились производственно-складские объекты в регионах, в основном в первом полугодии. Региональная экспансия — еще один устоявшийся тренд на российском рынке производственно-складской недвижимости.

Активная административная и информационная поддержка со стороны региональных властей, наряду с комфортными финансовыми условиями и наличием территорий под строительство промышленных объектов, оказывается ключевым конкурентным преимуществом для большинства районов европейской части России, которые имеют схожую транспортную доступность и условия для строительства промышленного объекта.

Сегодня ряд производителей заинтересованы в развитии производства в Ленинградской, Калужской, Нижегородской, Ульяновской, Саратовской и других областях, помимо Московской. В частности, в Ленинградской области сегодня активно формируется крупный промышленный кластер, ядром которого являются иностранные автопроизводители.

В период 2005 — 2007 гг. были заявлены производственно-складские проекты в регионах таких сетевых компаний, как **MLP**, **Megalogix**, «Евразия Логистик», а в 2008 г. уже началось активное строительство в целом ряде городов-миллионников.

Девелоперы возводят типовые комплексы, рассчитанные на крупных арендаторов, в основном, логистов и сетевых ритейлеров. Необходимо отметить, что в ряде регионов на рынке возникла конкуренция проектов, а в некоторых городах реальный спрос на качественные площади оказался

ниже объема предложения.

На ситуацию также повлиял текущий мировой финансовый кризис, так как ряд арендаторов пересмотрели свои планы по расширению присутствия в регионах и отказались от долгосрочной аренды помещений даже в некоторых городах-миллионниках.

В России до 2010 года заявлен большой объем ввода качественных производственно-складских площадей.

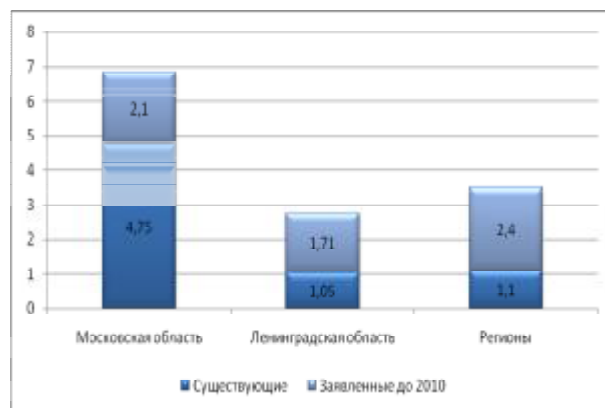


Рисунок 4-1. Существующие и заявленные объемы ввода качественных складских площадей, млн. кв. м

Источник информации: Ssklad.ru

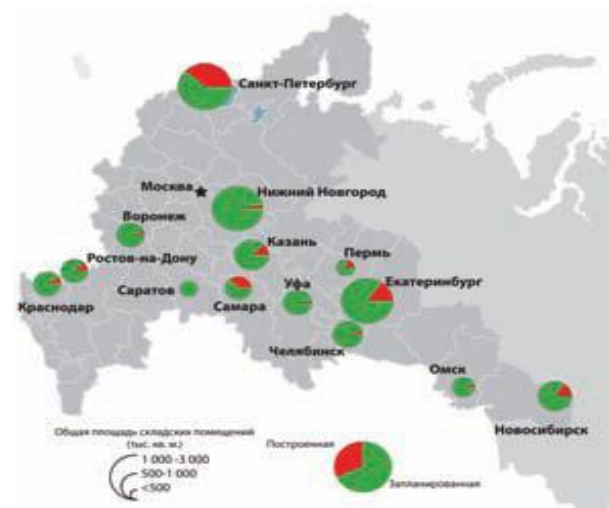


Рисунок 4-2. Соотношение заявленных и построенных площадей

Источник информации: Ssklad.ru

Как видно из диаграмм, предполагаемые объемы велики, однако по предыдущему опыту можно предположить, что построено в запланированный срок будет порядка **30-40%** заявленных площадей. Из-за изменения ситуации на рынке и проблем с кредитованием можно предположить, что некоторые проекты будут отложены и не появятся на рынке в заявленный срок.

5. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

По обе стороны МКАД сложилась зеркальная ситуация: московская промышленность сегодня имеет туманные перспективы, о рынке промышленно-складской недвижимости в Москве тут говорить преждевременно. А вот потенциал промышленного развития Подмоскovie, напротив, высок, и здесь начинает формироваться современный рыночный сегмент промышленных помещений. Пока это лишь проекты индустриальных парков, но через два-три года эксперты ожидают существенного изменения ситуации.

Предложение

В **Москве** процессы реструктуризации городской экономики отразились на использовании промзон: до **75%** их территории (оценка **Praedium**) оказались под непрофильными пользователями (низкокачественные офисы и склады, торговля ярмарочного типа). Профильное использование промзон также отразило структурные изменения: среди новых производств преобладают мелкие, для которых важна близость к емкому потребительскому рынку, а не ориентация на рабочую силу, транспорт или технологические связи.

Постепенное формирование рынка земли потребовало вывода большинства предприятий из города в Московскую область и соседние регионы.

Однако в этот процесс вмешалось правительство Москвы, руководствующееся рядом внеэкономических мотивов и не пожелавшее терять налогоплательщиков в пользу соседей. Ежегодно на поддержку московской промышленности выделяется порядка **\$100** млн., а процесс реорганизации промышленных зон городские структуры пытаются взять под контроль.

В настоящий момент общая площадь **80** московских промзон составляет около **20** тыс. га, здесь размещается около **95** млн. кв. м помещений (оценка **Praedium**). До настоящего времени относительно стихийно непрофильному редевелопменту подверглось около **1** тыс. га промзон (**Praedium**).

Из **20** тыс. га освободить от промышленных функций планируется около **5,3** тыс. (**3,2** тыс. га из них занимают непосредственно производственные помещения, **2,1** тыс. га приходится на сопутствующие территории промышленных зон). Полный вывод коснется **16** промзон разной площади, реорганизация - **20**. Результатом городских программ должно стать также появление **26** интенсифицированных промзон, куда будут перемещаться предприятия. На их территории

планируется создать **103,5** млн. кв. м производственных и складских помещений.

Обозначенная перспектива освобождения от промышленных функций четверти промышленных территорий города до **2020** года предполагает ориентировочный характер большинства заданных официальными программами параметров.

Возможность и рентабельность размещения в границах города крупных новых производств сомнительна. Более вероятно появление таких зон смешанного назначения, как технопарки, но лишь в долгосрочной перспективе. Кроме того, промышленные функции технопарков ограничены: опытные и малые производства сложно назвать полноценными.

Рынок **промышленной недвижимости Московской области** пока можно охарактеризовать как реструктуризирующийся. Однако в настоящее время Московская область занимает первое место в России по количеству современных промышленных предприятий, действующих на его территории. На сегодняшний день соотношение действующих предприятий и предприятий, находящихся на стадии проектирования или строительства, составляет в Московском регионе **9:1**. Это связано с тем, что в ранний постсоветский период именно Московскому региону удавалось привлекать инвестиции, и первые современные производства в области начали вводиться в эксплуатацию в **1995-1996** гг. В результате сегодня в Москве действует в **2,5** раза больше производств, чем в Ленинградской области, втором по уровню экономического развития региону страны. Исторически большая часть производств в Московской области формируется компаниями, производящими продукты.



Рисунок 5-1. Профили производств в Московской области

Источник информации: **Knight Frank**

От профиля производства зависит и объем инвестиций, и

площади участков, и сроки строительства завода.

**Таблица 5-1. Основные параметры
производственных объектов в Московском регионе**

Профиль производства	Диапазон инвестиций	Площадь участка	Сроки строительства
Автомобили и комплектующие	\$ 200-400 млн.	20-100 га	2,5-3,5 года
Хозтовары	\$ 40-100 млн.	15-30 га	1,5-2 года
Фармацевтика	\$ 50-60 млн.	5-10 га	2-3 года
Промтовары	\$ 10-150 млн.	5-40 га	1,5-2 года
Стройматериалы	\$ 5-130 млн.	15-60 га	1,5-3 года
Продукты и напитки	\$ 10-200 млн.	10-50 га	1,5-2,5 года

Источник информации: Knight Frank

В настоящее время в Московской области действуют свыше **60** производств зарубежных компаний.

Пионерами в Московской области были производства **Mars** и **Nestle**, введенные в эксплуатацию в **1995–1996** гг.

Количество действующих и строящихся иностранных предприятий косвенно указывает на состояние бизнес среды в том или ином районе области. Данная среда включает в себя набор объективных и субъективных факторов, таких, как географическое расположение, транспортная доступность, количество и качество трудовых ресурсов, поддержка местных властей и т. д.

Наиболее привлекательными для организации производства на сегодняшний день можно считать Ступинский, Истринский, Раменский и Егорьевский районы Московской области.

Эти районы, в первую очередь, Ступинский, удачно сочетают транспортную доступность, обеспеченность квалифицированной рабочей силой и электроэнергией.

Спрос

В условиях финансового кризиса проявилась тенденция к сокращению объемов запрашиваемых производственно-складских площадей. Это связано в основном с сокращением

производственной деятельности в Московском регионе и в целом по России.

Необходимо отметить, что в последнее время в связи с политикой снижения расходов производственных компаний вырос спрос на низкосортные производственно-складские объекты, а также объекты, находящиеся на очень значительном удалении от МКАД.

Также вырос спрос на малые площади (менее **3 000** кв. м). Стабильно высоким спросом продолжают пользоваться блоки средних размеров от **5 000** кв. м до **10 000** кв. м. Значительное снижение показал спрос на крупные площади от **10 000** кв. м, поскольку некоторые крупные логистические и производственные операторы, являющиеся основными потребителями крупных блоков частично, а иногда и полностью, отказываются от арендуемых площадей.

С началом кризиса в условиях неопределенности ситуации и неясности перспектив дальнейшего развития многие игроки рынка заняли выжидательную позицию. В конце года наблюдался резкий спад поглощения новых производственно-складских площадей.

Цены продаж и арендные ставки

С наступлением III квартала **2008** г. на рынке производственно-складской недвижимости начался спад арендных ставок и цен продаж. В целом можно говорить о снижении арендных ставок – на складские комплексы до **10-15%**.

Проанализировав предложения на рынке производственно-складской недвижимости было установлено, что средний диапазон арендных ставок в Московском регионе – **150-200** долл. за

1 кв. м. в год. Текущий уровень цен продаж для производственно-складской недвижимости составляет **500 – 1100** долл. за кв. м (в основном по данным: <http://www.arendator.ru/>).

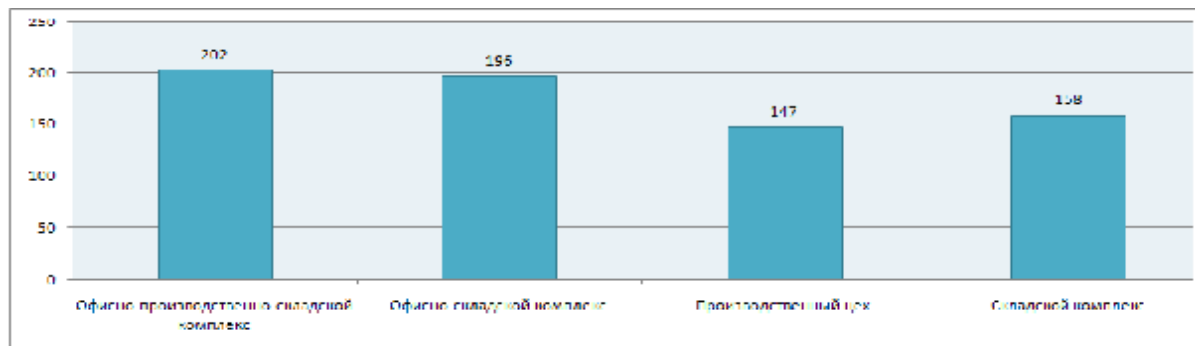


Рисунок 5-2. Средние арендные ставки по видам производственно-складской недвижимости в Московском регионе, долл. за кв. м

Обзор рынка производственно-складской недвижимости Московского региона за 2008 г.

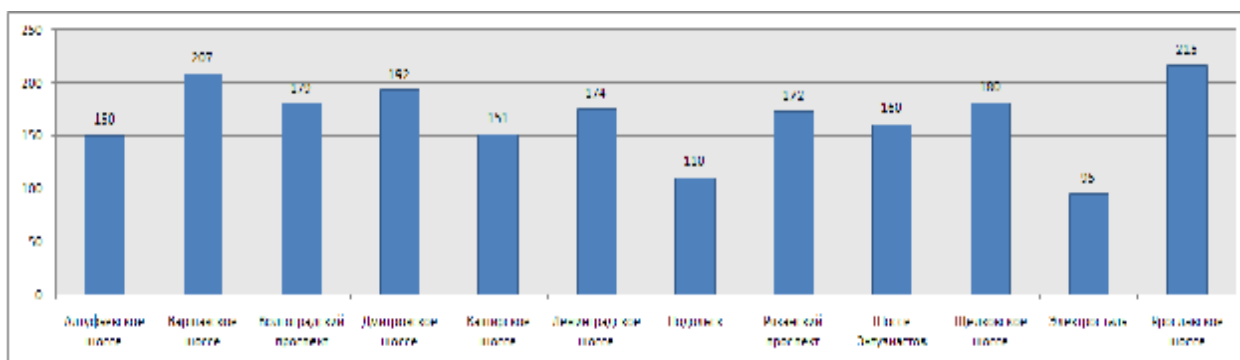


Рисунок 5-3. Средние арендные ставки на производственно-складскую недвижимость в Московском регионе по местоположению, долл. за кв. м

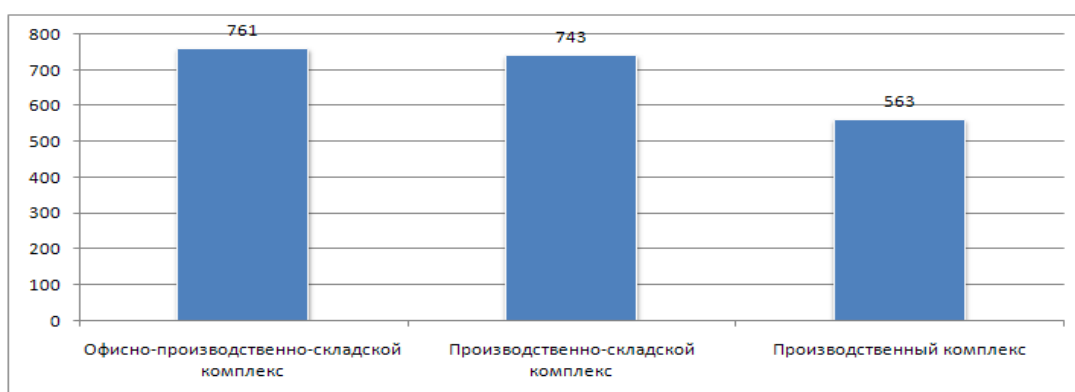


Рисунок 5-4. Средние цены продаж по видам производственно-складской недвижимости в Московском регионе, долл. за кв. м

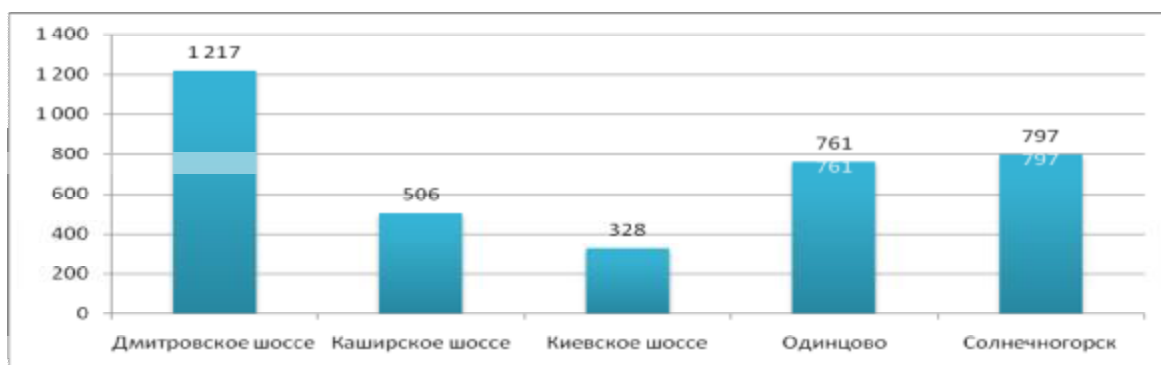


Рисунок 5-5. Средние цены продаж на производственно-складскую недвижимость в Московском регионе по местоположению, долл. за кв. м

6. ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

Главной тенденцией рынка производственно-складской недвижимости в условиях финансового кризиса стало перенесение сроков ввода рядов проектов на 1-2 квартала и даже более, а также то, что часть проектов будут приостановлены до получения финансирования.

Крупные девелоперы при этом не заявили о приостановке строительства объектов, хотя в ряде случаев каждая последующая фаза ввода в строй будет реализовываться

позднее, чем ожидалось ранее.

Основными причинами задержек ввода в эксплуатацию складских комплексов являются финансовые трудности.

В прошлом году также ужесточились требования к исходноразрешительной документации (ИРД), в результате чего подготовка пакета документов стала занимать у девелоперов больше времени. Более того, усилился контроль за правомочностью начала строительных работ на стройплощадках, в результате строительство начинается после получения всех согласований, а не параллельно. Все эти факторы в той или иной степени оказали влияние на

Обзор рынка производственно-складской недвижимости Московского региона за 2008 г.

планы девелоперов по реализации проектов.

Привлечение финансирования в условиях нынешнего кризиса — основная головная боль для девелоперов. Из-за кризиса ликвидности многие банки сократили лимиты по кредитованию, повысили процентные ставки и т.д. Наиболее устойчивы и жизнеспособны в подобных условиях оказались наиболее профессиональные игроки, уже реализовавшие целый ряд проектов. Возможность привлечения финансирования зависит от кредитной истории заемщика, его репутации и профессионализма.

Многие девелоперские компании пересматривают стратегии и объемы реализации проектов в условиях кризиса ликвидности. Сейчас можно говорить о консервативности рынка, связанной с дальнейшим развитием новых проектов.

Стараясь минимизировать риски, девелоперы выходят на наименее рискованные рынки. Потенциально интересными для складского девелопмента в настоящий момент считаются рынки Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбурга, Новосибирска и Ростова-на-Дону с Краснодаром, хотя и в этих городах (кроме московского региона) возможно временное перенасыщение рынка при одновременной реализации всех планов девелоперов. Пока на этих региональных рынках сейчас строится меньше складов, чем было заявлено ранее.

Дальнейшее развитие производственно-складского рынка определяют I и II кварталы 2009 г. По данным **Knight Frank** прогнозируется, что в III квартале 2009 г. арендные ставки в московском регионе стабилизируются на уровне **110-130** долл. за кв. м в год. В случае негативного развития ситуации (дальнейшей девальвации рубля, банкротства сетей, остановки производств, сокращение импорта) отсутствие спроса может привести к снижению ставок до **100-110** долл. за кв. м в год (данные **Knight Frank**) и ниже, что поставит под вопрос целесообразность девелопмента в производственно-складском сегменте (пессимистичный сценарий). В случае начала процесса инфляции доллара США, возможен рост ставок и переход к альтернативным валютам и расчетным заменителям (инфляционный сценарий).

Появление новых спекулятивных проектов в 2010 г., завершение строительства на существующих площадках, будет возможным лишь при доступе девелоперов к «дешевому» кредитному финансированию, а также при наличии спроса со стороны потенциальных арендаторов. В противном случае рынок перейдет к формату **built-to-suit**.

7. МАТЕРИАЛ ПОДГОТОВЛЕН НА ОСНОВЕ

1. <http://www.eeg.ru/>;
2. <http://www.economy.gov.ru/>;
3. <http://www.ssklad.ru/>;
4. <http://www.knightfrank.ru/>;
5. <http://www.zdanie.info/2393/2467/news/284>;
6. <http://www.arendator.ru/develop.php>.