



# Рынок складской недвижимости 2008

20 января 2009

## 1. АНАЛИЗ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### 1.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

В ноябре 2008 года усилилось проявление негативных последствий воздействия мирового финансового кризиса на реальный сектор российской экономики. С этого периода все более заметным становилось снижение темпов роста в таких ключевых секторах как промышленное производство, строительство и транспорт. Началось замедление потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в ноябре снизился до 1,6% против 6,9% - в сентябре и 5,0% - в октябре, в целом за январь-ноябрь 2008 г. составил 6,5 процента. Продолжился спад с исключением сезонного фактора. В ноябре он составил 0,7 процента.

*Таблица 1.1. Среднемесячные темпы прироста (снижения) основных показателей экономики (сезонность исключена)*

Показатель	2007					2008				
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	год	1 кв.	2 кв.	3 кв.	окт.	нояб.
ВВП	0,9	1,1	0,6	0,8	0,8	0,8	0,5	-0,2	-0,5	-0,7
Промышленное производство	0,8	0,7	0,0	0,4	0,5	0,5	0,2	0,3	-2,4	-7,5
Инвестиции в основной капитал	3,9	2,3	0,9	2,0	2,3	2,4	0,4	0,2	-1,3	-3,6
Строительство	1,3	3,7	1,5	2,9	2,4	2,0	0,5	-0,5	-0,5	-1,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	2,8	0,7	-0,4	1,6	1,2	0,1	0,5	-0,4	-2,5	-3,2
Реальная заработная плата	1,3	1,4	0,9	2,3	1,4	0,2	0,7	0,6	-0,9	0,0
Оборот розничной торговли	0,9	2,0	1,5	1,7	1,6	0,5	0,8	0,5	-0,1	-0,4
Экспорт товаров	0,3	-1,0	6,0	6,9	3,1	1,6	2,9	1,2	-11,3	-14,7
Импорт товаров	1,3	1,3	3,4	3,3	2,3	4,3	2,6	1,2	-6,0	-10,6

*Ист. информации: оценка Минэкономразвития*

Постепенное замедление экономического роста в последние месяцы явилось следствием ухудшений условий кредитования, снижения экспортных цен и ухудшения условий внешних заимствований.

Так рост инвестиций в основной капитал в ноябре 2008 года составил 3,9% по отношению к ноябрю 2007 г. – самый низкий показатель за последние два с лишним года.

Замедление общей динамики инвестиций связано со сложной ситуацией в строительной деятельности. После рекордно высоких темпов строительства в первом квартале 2008 г. (28,9%) и относительно высоких во втором (18,2%), в третьем они составили 9,5%, а в ноябре увеличились лишь на 6,3% (к ноябрю прошлого года).

Значительно замедлилось жилищное строительство. В ноябре 2008 года рост ввода в действие жилых домов составил лишь 0,1% по сравнению с ноябрем 2007 года. За 11 месяцев 2008 г. прирост жилищного строительства составил 4,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В ноябре 2008 года относительно этого же месяца предыдущего года заработная плата увеличилась лишь на 7,2%. Сохранение темпов роста реальной заработной платы происходило одновременно с ростом безработицы и увеличением просроченной задолженности по заработной плате.

В ноябре было отмечено значительное снижение реальных располагаемых денежных доходов населения по сравнению с соответствующим периодом прошлого года (на 6,2%).

Несмотря на существенное снижение темпов роста реальных располагаемых доходов населения, оставалась достаточно высокой динамика оборота розничной торговли. За 11 месяцев рост составил 14,1%. Однако в ноябре потребительский спрос начал замедляться: рост к ноябрю прошлого года составил 8% по сравнению с ростом в 12,4% месяцем ранее и 16,4% в ноябре прошлого года. Сохранение почти двукратного превышения динамики торговли над динамикой реальных доходов населения свидетельствует о снижении склонности населения к сбережениям.

Все приведенные выше данные и заключения по рассматриваемому периоду (с января по ноябрь 2008 года) свидетельствуют о негативных тенденциях в экономике РФ по большинству макроэкономических позиций в этот период.

Падение промышленного производства продолжилось и в декабре, которое, по данным Росстата, составило 10,3% по сравнению с показателем годовой давности,

Объем промышленного производства в РФ в ноябре 2008 года снизился на 8,7% по сравнению с ноябрем 2007 года, по сравнению с октябрём 2008 года - на 10,8%.

Общая тенденция – производство сокращается повсеместно, во всех отраслях промышленности и в большинстве регионов России.

По данным Росстата, инфляция в России за 2008 год составила 13,3%.

Центробанк России 23 января 2009 года объявил о завершении «плавной девальвации» рубля, которую он проводил с ноября 2008 года. Верхняя планка бивалютной корзины установлена на уровне 41 руб. За два месяца рубль был ослаблен к бивалютной корзине (\$0,55 и 0,45 евро) примерно на 30%.

Данное решение Банка России совпало с опубликованием данных о снижении золотовалютных резервов страны ниже психологически важной отметки \$400 млрд. Основные причины снижения резервов были связаны с необходимостью поддержания рубля при его «плавной девальвации».

В этих условиях правительство было вынуждено пересмотреть в сторону ухудшения свой экономический прогноз на 2009 год, утвержденный всего лишь месяц назад. В первичном прогнозе при расчетах были заложены следующие среднегодовые цены: на нефть \$50 за баррель и 32 руб. за \$.

**Таблица 1.2. Прогноз основных макроэкономических параметров на 2009 год**

<b>Показатель</b>	<b>2008 г.</b>	<b>2009 г. (прогноз от 19.12.2008 г.)</b>	<b>2009 г. (новый прогноз)</b>
Среднегодовая цена нефти Urals, \$/барр.	94,6	50	41
ВВП, %	6*	2,4	-0,2
Инфляция, %	13,3	10-12	13
Промпроизводство, %	2*	-3,2	-5,7
Инвестиции в основной капитал, %	9,2*	1,4	-1,7
Рост реальных зарплат, %	11,6*	0,8	-2,7
Экспорт, \$ млрд	469	303	269,4
Импорт, \$ млрд	292,5	285	245,3
Торговое сальдо, \$ млрд	176,6	18	24,1
Среднегодовой курс рубля к доллару	24,8	30,8-31,8	35,1

**Ист. информации:** Минэкономразвития, ЦБ, \*оценка Минэкономразвития

Основные параметры нового прогноза: цена барреля российской нефти марки Urals — \$41, инфляция — 13%, среднегодовой курс — 35,1 руб./\$.

По расчетам Минэкономразвития, ВВП России в 2009 г. снизится на 0,2%.

Экономика не вырастет впервые с кризисного 1998 года, обрушившего ВВП на 5,3%. За следующие 10 лет средние темпы роста составляли 6,7% (в 2007 г. — 8,1%).

Спад в промышленности будет в 1,8 раза сильнее, чем в прежнем прогнозе, инвестиции в основной капитал упадут на 1,7% против роста в 1,4% в последней версии.

Пострадают реальные зарплаты: в декабре прогнозировалось прекращение их роста, а теперь прогнозируется падение.

На треть — до \$24,1 млрд. — повышена оценка объема торгового сальдо за счет более значительного снижения импорта: прогнозировалось сокращение объема импорта на 2,6%, по новому прогнозу — на 16,1%. Снижение объемов экспорта пересмотрено с 35,4% до 42,6%.

Более глубоким будет спад инвестиций — «длинные» деньги почти исчезнут.

## **1.2. РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Склады, складские помещения и складские комплексы — один из наиболее молодых сегментов рынка коммерческой недвижимости. Однако в связи с развитием бизнеса складская недвижимость с каждым годом становится все актуальнее. Аренда склада или строительство складского комплекса становится сейчас важной задачей для многих компаний, организаций и предпринимателей.

В 2008 году рынок складской недвижимости Московского региона продолжал оставаться наименее развитым сектором коммерческой недвижимости. Тем не менее, этот сегмент являлся достаточно привлекательным для многих институциональных и частных инвесторов, как иностранных, так и российских.

Сегмент складской недвижимости исторически развивался гораздо медленнее по сравнению с другими сегментами коммерческой недвижимости. Лишь небольшая часть проектов была введена в заявленные сроки, в связи со слабым уровнем развития инфраструктуры в Московском регионе.

За прошедшие несколько лет, когда началась реализация крупномасштабных складских проектов, наблюдалось плавное ускорение ввода площадей. Несомненно, рынок складской недвижимости класса А сильно вырос: всего три года назад общий объем качественных складских помещений находился на уровне 0,4 млн. кв. м., а в середине 2008 года уже составлял более 2,3 млн. кв.м. При этом складской девелопмент является очень чувствительным к изменению ставок аренды, стоимости строительства и цене заёмного капитала.

Кратко характеризуя рынок складской недвижимости Московского региона в целом можно отметить, что он, если сравнивать его с другими крупными метрополиями Европы, является ненасыщенным. Ставки аренды в Московском регионе почти в два раза выше, нежели в Европе, а сроки аренды составляют 5-10 лет против 3 лет на более зрелых рынках. Уровень вакантных площадей находится в пределах 0,5-1% и существует сильно неудовлетворённый спрос. Тем не менее, необходимо понимать, что большая часть спроса на складские помещения класса А являлась спекулятивной.

### **1.2.1. Предложение**

Совокупное предложение качественных складских площадей на рынке Москвы в 3 кв. 2008 г. выросло всего лишь на 15 тыс. кв.м. и составило около 4 275 тыс. кв.м. Следует учитывать, что

на период 3 кв. 2008 к вводу было заявлено не менее 230 тыс.кв.м складских площадей, т.е. было введено не более 6% от заявленного объема.

Уже с середины 2008 года наблюдалась тенденция отставания сроков ввода проектов в эксплуатацию, в том числе из-за подорожания кредитных средств, предоставляемых девелоперам, и трудностей, связанных с оформлением разрешительной документации.

Крупнейшими проектами, которые были заявлены к вводу в 3 кв. 2008 и сроки ввода которых перенесены, были:

- «МЛП Подольск» (2-ая фаза, около 90 000 кв.м)
- «Южные врата» (около 70 000 кв.м)
- «Капустино» (около. 40 000 кв.м)

Все вышеперечисленные комплексы соответствуют классу А, большинство из них находится на юге (Каширское, Симферопольское шоссе, трасса Дон). Эти проекты принадлежали как крупным российским и иностранным девелоперам («МЛП», «Giffels»), так и компаниям иных сфер деятельности (транспорт, логистика, например «Рейл Континент»).

С начала 4 кв. 2008 рынок складской недвижимости стал развиваться под влиянием финансового кризиса, который постепенно «парализовывал» всю экономическую сферу. Первым негативным фактом для рынка стало практическое прекращение выдачи кредитных средств или многократное повышение их «стоимости». Поэтому одними из первых этим фактом оказались затронуты именно девелоперы складских комплексов, работающие, в основном, за счет привлеченных банковских кредитов.

Планы девелоперов по развитию складских комплексов стали пересматриваться либо вообще сворачиваться. В ноябре стало известно о переносе сроков ввода в эксплуатацию большого количества складских комплексов, при этом среди них фигурировали комплексы очень влиятельных девелоперов. Естественным следствием этого стало снижение темпов роста объемов складских площадей.

При этом все же в IV квартале 2008 года объем предложения складских площадей на продажу несколько вырос, как и объем вторичного рынка (субаренда и прямая аренда).

По итогам 2008 г. общий объем качественного предложения складской недвижимости увеличился на 500 тыс. кв.м.. На 70% он был обеспечен вводом следующих площадей:

- 155 тыс. кв.м. в ТЛК «Томилино»
- 100 тыс. кв.м. в логистическом парке «Истра»
- 60 тыс. кв.м. в логистическом парке «Покров»
- 40 тыс. кв.м. в логистическом парке «Крекшино».

Следует также отметить, что несколько крупных компаний в 2008 г. приступили к развитию собственных распределительных центров:

- Metro Group в ноябре открыла логистический центр площадью более 41 тыс. кв.м.
- ГК «Детский Мир» объявила о планах создания распределительного центра площадью 25 тыс. кв.м.

Основной прирост объема предложений в ближайшей перспективе должны составить объекты, запланированные к вводу в 2009 году.

**Таблица 1.3. Объекты, запланированные к вводу в 2009 году**

Название	Общая площадь, кв.м
PNK - Чехов	130 000
Логистический парк «Восточный», 1 очередь	120 000

Логистический парк SouthGate, 1 очередь	70 000
Многотемпературный комплекс «Агротерминал»	55 000
Southern Logistical Terminal	55 000
EG Logistics	52 000
Brack Capital	40 000
Логистический парк	26 000

*Ист. информации: данные Knight Frank Research*

Кроме того, пограничные с Московской областью регионы включились в конкурентную борьбу за привлечение прямых иностранных инвестиций. Компания «Лемкон» (Финляндия) объявила о создании промышленного парка площадью 500 тыс. кв.м. в Калужской области, компания Trimo (Словения) – о планах инвестировать €140млн в строительство технопарка «Вязники» во Владимирской области площадью 150 тыс. кв.м.

В целом по России, по заявлению девелоперов, рынок в 2009 году должен был вырасти на 2500-2800 тыс. кв.м. качественных складских площадей. Это очень большая цифра, весомую долю в которой занимают складские площади, запланированные к выходу, но так и не вышедшие с 2007 и 2008 года. Учитывая сложившуюся ситуацию можно предположить, что реально введена будет лишь мизерная часть этого объема.

### **1.2.2. Спрос**

Главными вызовами в период кризиса для девелоперов стало не только сокращение объемов финансирования проектов со стороны банков и инвестфондов, но и значительное снижение спроса.

Спрос на складские помещения класса А в ближайшее время будет зависеть от множества макро и микро факторов, таких как развитие ритейла и логистического сектора, экономическая стабильность, стабильность рубля по отношению к другим валютам и т.д.

Основной спрос на складские помещения класса А будет продолжать удовлетворяться 3PL провайдерами на современных складских терминалах за чертой города. Тем не менее, большие ритейлеры будут искать возможность прямой аренды складских помещений, для того, чтобы иметь больший контроль над своими логистическими операциями и цепочками поставок по сравнению с теми схемами аутсорсинга логистических услуг, которые применялись ритейлерами до кризиса.

Возможно, что определенный спрос на складские помещения класса А будет расти в связи с тем, что практически «заморожен» ввод новых площадей, которые планировалось реализовать.

Воздействие на рынок окажет и «отмирание» крупномасштабных спекулятивных процессов в девелопменте складских проектов, который имел место в последние несколько лет.

Кризис оказал воздействие на все компании, в том числе и на потенциальных арендаторов и покупателей складских площадей. Стандартная структура компаний-генераторов спроса на складские площади выглядела до кризиса таким образом:



**Рисунок 1.1.** Структура компаний-генераторов спроса на складские площади

*Ист. информации:* данные СВ Richard Ellis

С началом кризиса особенно активно спрос начал снижаться в сегменте торговых сетей. Уже стало известно об отмене планов многих российских сетей по расширению своей деятельности («Виктория», «Х5»). Работающие сети могут существенно сократить объемы закупок. Непродуктовые ритейлеры уже отметили 15% спад продаж. Все это закономерно приведет к снижению объемов спроса на арендуемые площади.

Следующими по снижению объемов спроса скорее всего станут производители разных отраслей, среди них производство продуктов питания, офисной и бытовой техники, сократятся площади, арендуемый на складах автопроизводителями.

Нельзя не отметить и тот факт, что рынок недвижимости «подсечет» сам себя в том плане, что сокращение объемов продаж на рынке жилой недвижимости приведет к снижению спроса на строительные материалы и тем самым снизит спрос на складские площади.

Затруднения в торговой и промышленной сферах неизменно приведут к снижению спроса на складские площади у логистических сетей. Однако с большой долей вероятности это можно ожидать с некоторой отсрочкой, то есть спустя 1-2 месяца после снижения спроса на складские площади у арендаторов торговых и производственных компаний.

В краткосрочном периоде ожидается уменьшение сроков аренды с 7-10 лет до 1-3 лет в связи с неопределенностью на рынке.

Некоторые потребители уже начали оптимизировать операции на существующих складских комплексах, а также пересматривать бизнес-стратегии в сторону сохранения существующих и/или сокращения площадей под развитие.

Эксперты рынка прогнозируют продолжение снижения спроса и в 2009 г.

В условиях финансового кризиса, перешедшего уже в стадию экономического, следует переоценить срок насыщения рынка складской недвижимости. Скорее всего, можно будет наблюдать временное насыщение рынка уже в ближайшие 3-6 месяцев по причине отмены планов компаний по аренде и покупке новых складских площадей. Однако спустя время, в зависимости от длительности и глубины кризиса, потребности в новых площадях возникнут снова.

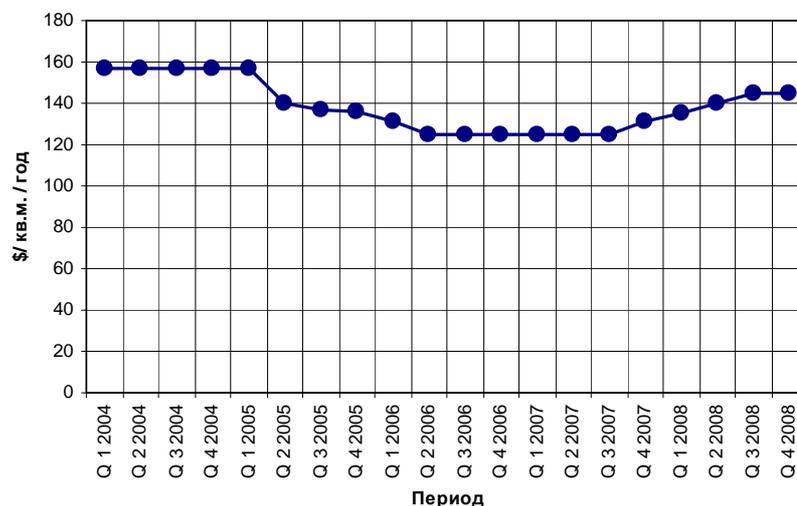
### **1.2.3. Арендные ставки**

В этом году арендные ставки продолжили тенденцию к росту после нескольких лет спада. Можно отметить, что в первые три квартала 2008 года арендные ставки выросли на 15-20% в виду увеличившейся себестоимости строительства и удорожания заёмных средств.

Арендные ставки в складском сегменте коммерческой недвижимости до кризиса не имели такой взрывной тенденции к росту, как это наблюдалось в офисном сегменте. При этом арендные ставки на складскую недвижимость в Московском регионе остаются самыми высокими в Восточной Европе.

На конец 3 кв. 2008 года арендная ставка на качественную складскую недвижимость на рынке составляла \$145 за кв.м. в год без НДС и операционных расходов, что, по сути, являло собой максимальную ставку аренды, по которой многие западные компании готовы были арендовать складские помещения класса А.

Существовали также и те, кто запрашивал арендную ставку в пределах \$160 за кв.м. в год без НДС и операционных расходов, исходя из своих требований на возврат инвестиций и цены заёмного капитала, по которой были инвестированы средства в тот или иной проект.



*Рисунок 1.2. Динамика арендных ставок в Московском регионе по 3 кв. 2008 г.*

*Ист. информации: данные CB Richard Ellis*

Делать прогнозы относительно динамики арендных ставок на перспективу достаточно сложно, поскольку наблюдается процесс с 2 сторон: снижение объемов потенциального предложения и снижение спроса.

В настоящее время сделки на рынке складской недвижимости практически отсутствуют. В случае интереса к аренде складских площадей, арендаторы запрашивают ставки на 5-7% ниже, в отдельных случаях - 10%, при учете того, что средняя ставка аренды пока что сохраняется на уровне \$160-170 за кв.м/год по Москве для класса А и в регионах \$115-130 чистыми.

Перспективы коррекции ставок непонятны, т.к. спроса на площади класса А нет. Потенциальные арендаторы ищут только мелкую нарезку по 1000-1500 кв.м. и то по Москве.

Тем не менее, можно предполагать корректировку ставок аренды и ставок обслуживания на 5-10% вниз на освобождающиеся площади в комплексах по истекающим договорам.

В последующем, при условиях сохранения темпов развития кризиса, корректировка может увеличиться до 15% вниз в марте-апреле 2009 на площади в строящихся и вводимых в эксплуатацию. Основной причиной при этом будет желание девелоперов привлечь дополнительные средства для финансирования проектов.

Экспертами рынка прогнозируется, что по окончании кризиса величина ставок вернется на докризисный уровень и после следует ожидать активных темпов роста ставок аренды.

#### **1.2.4. Скидки**

Во всех сегментах коммерческой недвижимости владельцы предлагают скидки. Их размер зависит от категории объекта, качества и готовности проекта и того, насколько собственнику нужны наличные. Скидки на арендные ставки на рынке складской недвижимости — пока в

среднем 7-10%, хотя встречаются предложения и с большим дисконтом. Скидки на складские объекты классов В- и С на начало 2009 года достигают 15-20%.

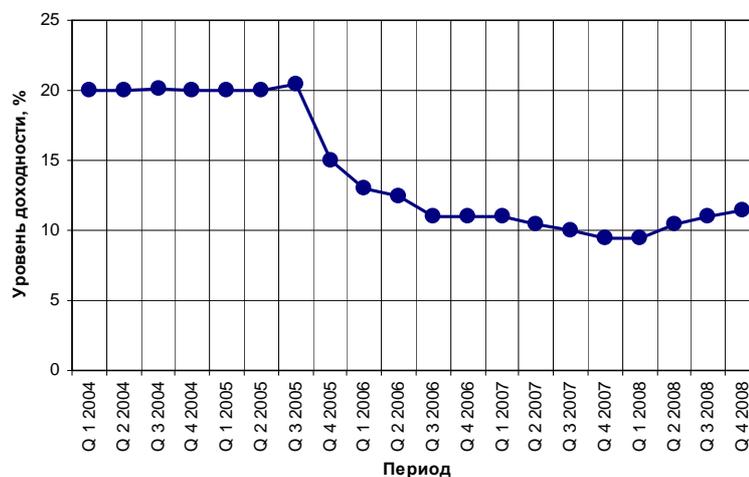
Потенциальные арендаторы ожидают дальнейшего снижения цен на помещения, с одной стороны, а с другой — отказываются от расширения бизнеса, оптимизируют издержки. Арендаторы оптимизируют расходы, в том числе за счет сокращения арендуемых площадей, перехода, например, в склады более низких классов или «ужимания» в площадях. Прогнозируется, что в ближайшее время совокупный объем спроса на склады снизится до 30%.

На рынке складской недвижимости выставляются объекты с дисконтом в 40%, но пока это единичные предложения.

Появляются в базах и незавершенные или низколиквидные объекты с очень большой скидкой — до 50-90%, но такие некачественные проекты не востребованы.

### 1.2.5. Ставки (уровень) доходности

Ставки доходности в докризисный период представлены на следующем графике.



*Рисунок 1.3. Ставки доходности в сегменте складской недвижимости в докризисный период*

*Ист. информации: CB Richard Ellis*

### 1.2.6. Тенденции

- Происходит либерализация рынка земли: предлагаются участки со скидкой до 30-50%. Снижаются цены на стройматериалы (цемент – на 40-50%, металл – на 30-40%) и услуги подрядчиков по сравнению с ценами лета 2008 г. Таким образом, девелоперы, начинающие строительство в 2009 г., могут снизить себестоимость строительства складов и логистических центров на 15–20%.
- В связи с политикой снижения расходов компаний на складскую логистику вырос спрос на низкокачественные складские объекты (классы С и D), а также объекты, находящиеся на значительном удалении от МКАД.
- Строительство складских комплексов уходит в область. В последнее время на рынке коммерческой недвижимости наблюдается тенденция ухода складских комплексов дальше от МКАД. Если первые проекты, построенные в 2005-2006 гг. были близко расположены к столице, то сейчас они строятся на удалении в 30-35-40 км. и дальше. Уход складских комплексов на большие расстояния от столицы объясняется в первую очередь дешевизной земель и близким расположением «бетонки», которая соединяет основные транспортные магистрали. Кроме того, если раньше для торговых сетей приоритетней была внутригородская

дистрибуция, то сегодня на первый план выходит дистрибуция по стране. Хорошая транспортная доступность очень важна, и в этом плане, проекты, расположенные рядом с «бетонкой» находятся в более выгодном положении. Сейчас для строительства складов наиболее востребовано Симферопольское шоссе, трасса «Дон» и северные направления.

- Продолжится сотрудничество иностранного и российского бизнеса на рынке складского девелопмента, который до сегодняшнего дня является основным фактором развития складского сегмента класса А.
- Снижаются темпы роста розничного и оптового товарооборота. В IV квартале произошло значительное снижение объема грузоперевозок, которое продолжится и в 2009 г. Это напрямую повлияет на загруженность складов.

### 1.2.7. Прогнозы, выводы

Результатом кризиса станет изменение запланированного хода событий, значительно снизятся темпы ввода объектов в эксплуатацию. Скорее всего, в 2009 году они достигнут следующего уровня общего объема рынка – 4 800 тыс. кв.м. с объемом ввода 500 тыс. кв.м в 2009 году, вместо заявленного прежде девелоперами объема в 6 800 тыс. кв.м.

Изменения могут также коснуться основных участников рынка складской недвижимости, в особенности девелоперов логистических комплексов. Действительно сильные игроки имеют шанс упрочить свои позиции. Часть компаний, особенно новичков в этой сфере бизнеса, могут покинуть рынки, продав свои проекты. Также можно ждать слияний и поглощений компаний. Так что после кризиса мы можем увидеть рынок обновленным в вопросе его основных игроков. Однако доля влияния на рынок основных игроков может и перераспределиться.

Значительно вырастет предложение на вторичном рынке – в связи с сокращением компаниями занимаемых площадей, на рынок повторно могут выйти 150–250 тыс. кв.м. складских площадей класса А в форме прямой аренды и (преимущественно) субаренды.

К лету 2009 г. арендные ставки в московском регионе могут стабилизироваться на уровне \$125-140. Если в краткосрочной перспективе не произойдет усугубления и без того сложной ситуации, к концу 2009 г. арендные ставки на качественные складские помещения могут начать расти (в реальном исчислении) в связи с резким и серьезным снижением объемов спекулятивного строительства.

Дальнейшее развитие складского рынка определяют I и II кварталы 2009 г. Появление новых спекулятивных проектов в 2010 г. и завершение строительства на существующих площадках будет возможным только в случае доступа девелоперов к «дешевому» кредитному финансированию, а также наличия спроса на спекулятивные помещения со стороны потенциальных арендаторов. В противном случае по данным компании Knight Frank на рынке произойдет переход к формату built-to-suit.