



Обзор сделок на рынке складской и индустриальной недвижимости Московского региона. Итоги 2009 г.

Рынок складской недвижимости России

2009 год стал для рынка складской недвижимости годом непростых, но интересных решений. Естественно, общий объем арендованных площадей (683 тыс. м² в Московском регионе и 147 тыс. м² по России) несравним с рекордными показателями предкризисного 2007 г., когда только в Москве и Московской области было поглощено 1 млн 284 тыс. м² складских площадей.

Интерес арендаторов к региональным проектам начал сокращаться с середины 2008 г. По итогам 2009 г. доля арендованных складов в регионах не превышала 18% в общем объеме.

Сокращается интерес арендаторов к региональным складским проектам, %



Источник: Knight Frank Research, 2010

Причем в первой половине 2008 г., до начала острой фазы кризиса, на региональные объекты приходилось почти 30% арендуемых складов.

Последние полтора года доля региональных проектов в общем поглощении сокращается.

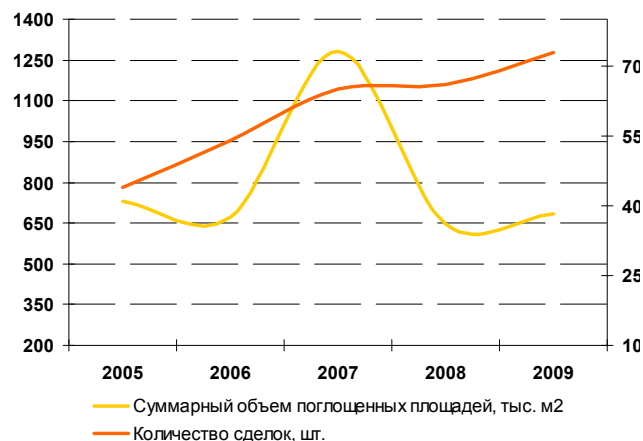
Большинство компаний свернули программы расширения на региональных рынках, либо действуют с большой осторожностью и не торопятся с заключением сделок.

Лидирующие позиции на региональном рынке занимает Санкт-Петербург отстают Новосибирск, Казань, Екатеринбург, к остальным городам России крупные компании последние время интерес практически не проявляют.

Рынок складской недвижимости Московского региона

В Московском регионе в 2009 г. было поглощено 683 тыс. м² складских площадей. Это немногим больше, чем в 2008 году, но почти вдвое меньше, чем в 2007 г.

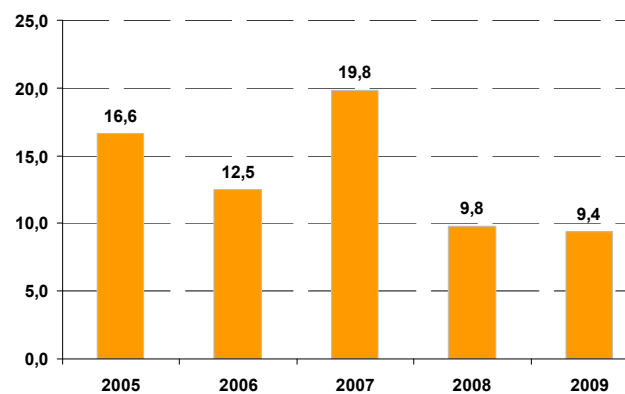
Объем поглощенных площадей упал почти вдвое с 2007 г., количество сделок при этом возросло на 12%



Источник: Knight Frank Research, 2010

Таким образом, можно говорить о сокращении средней площади арендуемого блока в период обострения экономической ситуации. При этом важно отметить, что количество сделок неуклонно возрастает.

Более, чем вдвое уменьшилась средняя площадь сделки по сравнению с 2007 г., тыс. м²

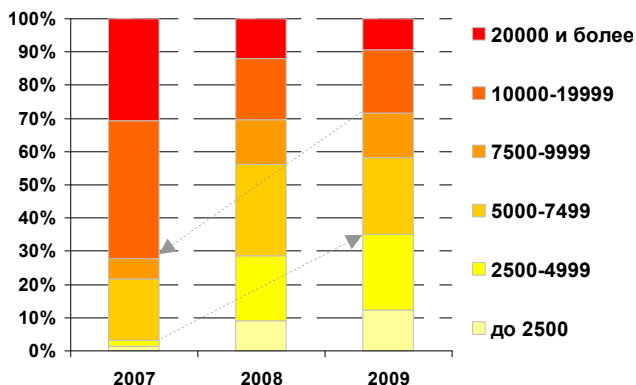


Источник: Knight Frank Research, 2010



Действительно, если рассматривать структуру арендованных блоков по площади, то можно отметить сокращение (в более чем 2 раза) доли больших блоков от 10 тыс. м² и резкий рост (в 14,5 раз) доли мелких блоков площадью до 5000 м².

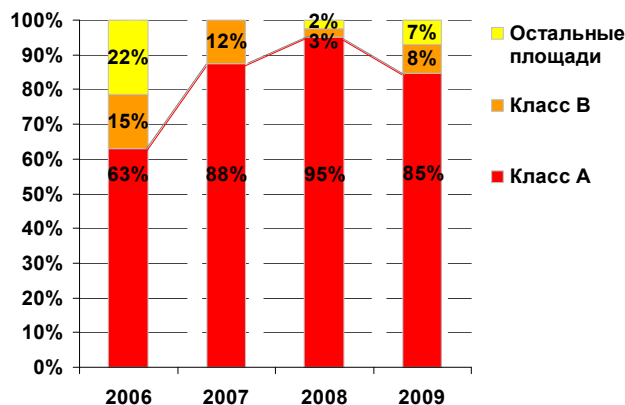
Доля сделок по аренде площадей менее 5 тыс. м² возросла за два года в 14,5 раз, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2010

Характер спроса в начале 2009 г. значительно изменился: основным параметром выбора складского помещения стала стоимость аренды. Требования к классу и расположению объекта отошли на второй план, что соответствовало стратегии снижения расходов, принятой рядом компаний (преимущественно из сферы торговли товарами не первой необходимости).

По причине экономии арендаторы стали отдавать предпочтение площадям более низких классов и доля сделок в классе А начала сокращаться, %



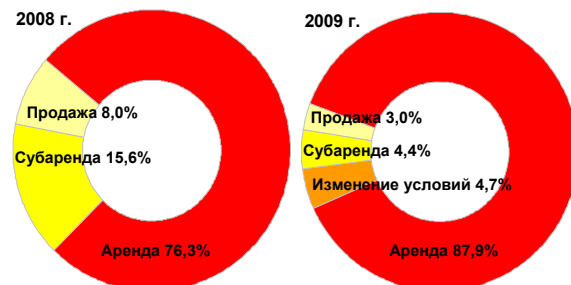
Источник: Knight Frank Research, 2010

В 2008-2009 гг. наблюдался рост объемов свободных площадей на рынке складских помещений. Владельцы складов, в которых арендаторы были вынуждены предлагать свои помещения в субаренду, принимали такие площади обратно и самостоятельно выводили на вторичный рынок по ставке аренды, соответствующей текущим условиям.

В 2009 г. почти во всех крупных комплексах класса А появилась опция как прямой аренды, так и субаренды. Потенциальные арендаторы предпочли прямую аренду субаренде ввиду большей надежности контракта с собственником объекта. Таким образом, во второй половине года рынок

субаренды значительно сократился и по итогам 2009 г. субаренда в общем объеме сделок составляла всего 4,4%

Арендаторы отдают предпочтение прямой аренде, доля сделок на условиях субаренды сократилась

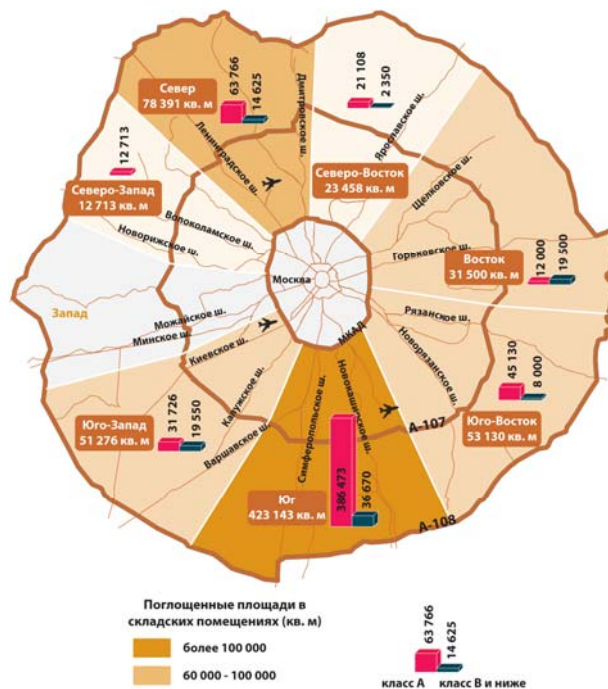


Источник: Knight Frank Research, 2010

Основным источником появления на рынке предлагаемых в субаренду помещений, стали логистические операторы. На протяжении предшествующих четырех лет большую долю площадей арендовали именно 3PL операторы (см. табл. на стр. 3). Причем склады ими арендовались не только при фактическом увеличении объемов хранения, но и на перспективу. В 2008 г. логисты избавлялись от «излишков», пересдавая площади в субаренду, а в 2009 г. начали возвращать их арендодателю.

Несмотря на то, что направление перестало играть решающую роль в запросах на аренду склада, большинство сделок в 2009 г. было зафиксировано в северном и южном секторах области, что полностью соответствует обычной структуре запросов арендаторов.

Географические предпочтения арендаторов остаются неизменными



Источник: Knight Frank Research, 2010



Логистические компании уступили лидерство в пятерке крупнейших арендаторов (по профилю деятельности), %

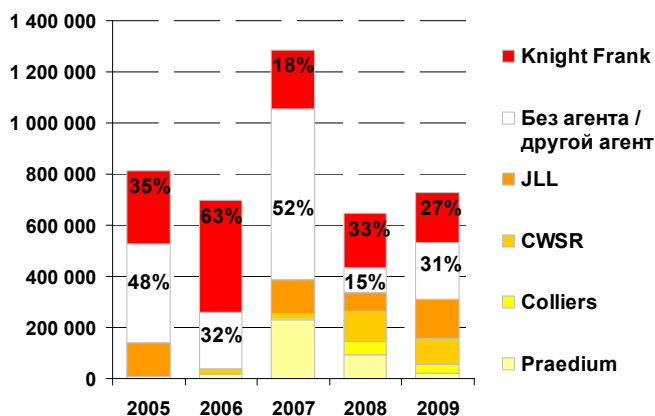
2005		2006		2007		2008		2009	
Профиль деятельности арендатора	%	Профиль деятельности арендатора	%	Профиль деятельности арендатора	%	Профиль деятельности арендатора	%	Профиль деятельности арендатора	%
Логистика	63%	Логистика	42%	Логистика	44%	Логистика	34%	Розничная торговля	33%
Розничная торговля	11%	Розничная торговля	10%	Розничная торговля	10%	FMCG	19%	FMCG	16%
FMCG	5%	Канцелярские товары	8%	Электроника	6%	Розничная торговля	16%	Автомобильная промышленность	14%
Промышленные товары	4%	Электроника	6%	Промышленные товары	4%	Промышленные товары	9%	Логистика	10%
Электроника	2%	Промышленные товары	5%	Фармацевтические товары	4%	Электроника	6%	Электроника	8%
Остальные	15%	Остальные	29%	Остальные	32%	Остальные	16%	Остальные	19%

Источник: Knight Frank Research, 2010

Участие консультантов по недвижимости в сделках

Общая экономическая ситуация повлияла на доли ведущих консультантов в общем объеме совершенных сделок. Вторичное предложение выводилось на рынок собственниками помещений нередко без привлечения консультантов.

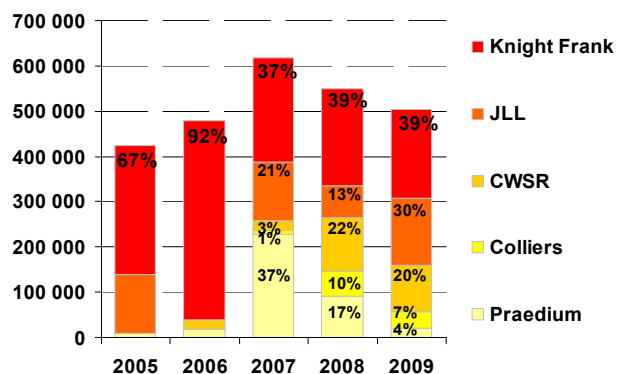
Доля прямых сделок (и без привлечения ведущих агентов) удвоилась по сравнению с 2008 г.



Источник: Knight Frank Research, 2009

В 2009 г. доли ведущих агентств в общем объеме складских сделок несколько изменились. Доля консалтинговых услуг перераспределилась, укрепив позиции сильнейших. При этом лидерство Knight Frank как ведущего консультанта на рынке складской и индустриальной недвижимости сохраняется.

Лидерство Knight Frank в пятерке ведущих консультантов по итогам 2009 г. закрепилось



Источник: Knight Frank Research, 2009

Настоящий обзор подготовлен на основе данных взаимного обмена информацией среди ведущих консультантов на рынке индустриальной и складской недвижимости – Knight Frank (KF), Jones Lang LaSalle (JLL), Colliers Int., Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko (CWSR), Praedium Oncor International.

Москва, 2010 г.