



# Состояние и прогноз развития рынка складской недвижимости

## Текущее состояние

2008 год стал этапом серьезных испытаний для бизнес-сообщества во всем мире. Не был исключением и складской сектор коммерческой недвижимости в России, хотя значительный потенциал роста данного сегмента, прежде всего, высокий уровень спроса, значительно смягчил негативные последствия мирового финансового кризиса.

**На московском рынке** в 2008 г. было введено в эксплуатацию несколько крупных складских объектов, в том числе 155 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей в ТЛК «Томилино», 60 тыс. м<sup>2</sup> – в логистическом парке «Покров», 50 тыс. м<sup>2</sup> – в логистическом парке «Истра». В общей сложности в I-III кв. 2008 г. построено 410 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, до конца года ожидается ввод еще около 130 тыс. м<sup>2</sup>, таким образом по итогам 2008 г. в московском регионе будет введено от 350 до 540 тыс. м<sup>2</sup> качественной складской недвижимости. Средний уровень вакантных площадей на московском рынке складской недвижимости по-прежнему практически равен нулю и составляет 0,4% для класса А и 0,6% для класса В. В 2009 г. в московском регионе, по предварительным оценкам, будет введено в эксплуатацию около 550 000 м<sup>2</sup>.

**В Санкт-Петербурге и области** в 2008 г. в общей сложности будет введено в эксплуатацию немногим более 400 тыс. м<sup>2</sup> качественной складской недвижимости. В условиях кризиса на рынке усиливается тенденция переноса сроков реализации большинства крупных складских проектов, появляется предложение на вторичном рынке – как субаренды, так и освободившихся помещений. Средний уровень вакантных площадей в действующих складских комплексах в Ленинградской области составляет, на сегодняшний день, менее 1% в классе А и менее 3% в классе В. В 2009 г. в Ленинградской области ожидается ввод 300 – 350 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, а объем вакантных площадей может вырасти. Темпы роста спроса на складскую недвижимость, в связи с непростой экономической ситуацией в стране в целом, повлиявшей на обороты почти всех секторов экономики, несколько снизятся. Однако накопленный неудовлетворенный спрос и отмечающееся несоответствие структуры спроса структуре предложения обуславливают перспективность новых девелоперских проектов в складском сегменте. Успешность вновь создаваемых комплексов будет зависеть от их соответствия параметрам спроса, так как постепенно рынок арендодателя станет рынком арендатора.

**Среди региональных рынков** наибольший потенциал для развития складского сегмента имеют Екатеринбург, Новосибирск, Краснодар и Ростов-на-Дону. Но финансовый кризис привел к оттоку финансирования и замораживанию ряда складских и промышленных проектов в этих городах и других региональных центрах. Что же касается спроса, то его объемы уменьшаются в связи с тем, что потенциальные арендаторы пересматривают свою стратегию регионального развития, и большинство решений по развитию в регионах будет приниматься не ранее конца I квартала 2009 г. Кроме того, уже сейчас формируется или ожидается в ближайшей перспективе переизбыток предложения в первую очередь в Казани, Самаре, Воронеже.

## Влияние глобальных экономических процессов

Основной проблемой для девелоперов складской недвижимости стало сокращение объемов финансирования проектов со стороны банков и инвестиционных фондов в результате проявления кризисных явлений на мировом рынке. Ставки по кредитам в конце 2008 г. выросли в



два–три раза (до 25–35%), в результате девелоперы стали замораживать вход в проекты, находящиеся на стадии проектирования, поскольку их реализация в нынешних финансовых условиях оказывается нерентабельной, а иногда и невозможной ввиду невозможности получить финансирование.

При этом проекты, находящиеся в стадии реализации, преимущественно будут достроены, поскольку их реализация экономически более выгодна, нежели их консервация или реализация объектов в виде недостроя.

Мировой финансовый кризис неодинаково отразился на различных сегментах бизнеса: ряд компаний-производителей, продукция которых носит ярко выраженный сезонный характер или относится к нижнему ценовому сегменту, пока не ощутили на себе его последствия. Однако большая часть ключевых потребителей складов – логистических операторов и сетевых ритейлеров – пересматривает планы развития в России. Основной акцент многие компании решили сделать на ключевых регионах с максимальным потреблением, замедлив или остановив программы экспансии в другие города. Например, финская компания Stockmann сообщила о переносе сроков открытия своих магазинов в Екатеринбурге, Санкт-Петербурге, и даже в Москве. X5 Retail Corp временно заморозила строительство магазина в Самаре. Группа «Вестер» выставила на продажу земельные участки в Омске, Набережных Челнах, Ставрополе, Калининграде, ранее купленные для строительства торговых центров. Часть зарубежных компаний отказались от планов расширения в стране и притормозили инвестиции, запланированные на аренду помещений в новых терминалах или покупку объектов недвижимости.

Даже учитывая отказ ряда компаний от планов по аренде новых качественных складских площадей, совокупный спрос в 2008 г. может быть оценен на уровне 1,8–2 млн м<sup>2</sup>, что превышает объем нового предложения 2008 г. более чем в 3 раза.

Нельзя не принять во внимание, что существенную долю спроса – до 75% - составляют заявки на площади до 2 000–3 000 м<sup>2</sup>, которые практически невозможно удовлетворить в рамках существующего предложения. Возможно удовлетворение спроса по заявкам площадью до 3 000 м<sup>2</sup> в рамках проектов, где происходит освобождение помещений существующими арендаторами при сокращении объемов их бизнеса, а также за счет низкоклассных помещений, предлагающих площади в краткосрочную аренду.

Изменение ситуации на рынках потребления приведет к снижению потребностей существующих арендаторов и как результат может способствовать появлению субаренды и вакантных помещений на рынке в помещениях всех классов.

## Коммерческие условия

Арендные ставки в начале 2008 г. выросли на 7–14%: с \$130–145 (triple net) в начале года до \$140–165 в III квартале. Доступные площади снимаются с рынка на стадии строительства, за 2–3 месяца до ввода в эксплуатацию. Снижение объема предложения на 2009 г. и сохраняющееся превышение спроса над предложением позволяет ожидать, что в краткосрочной перспективе – до конца I квартала 2009 г. - коррекции уровня арендных ставок не ожидается.



## Перспективы

В связи с кризисом существенно изменился строительный рынок. С 2006 до лета 2008 гг. отрасль сильно зависела от постоянного и значительного роста цен на стройматериалы (до 30–60% в год). Сегодня можно констатировать, что с началом глобального финансового кризиса в строительном бизнесе началось снижение цен на стройматериалы (цемент, сталь) и услуги подрядчиков. В текущей ситуации девелоперы могут существенно сэкономить на снижении цен на материалы. По сравнению с ценами лета 2008 г. стоимость бетона уменьшилась на 40-50%, металла - на 30-40%. Таким образом, себестоимость строительства можно снизить до 15% при заключении новых договоров подряда. При этом в ряде случаев взаимовыгодной схемой заключения договоров может стать фиксация прибыли строительной компании в процентах от стоимости возводимого объекта, в то время как стоимость стройматериалов определяется в рамках открытых тендеров на поставки. Девелоперы также могут взять на себя проведение тендеров для минимизации расходов, и предоставлять закупленные материалы подрядчику, принимая при этом на себя возможные риски срыва поставок в срок.

В настоящее время игроки рынка заняли выжидательную позицию. Особенно это утверждение справедливо для региональных рынков, где заключение новых сделок полностью приостановилось. В нынешних динамично меняющихся условиях делать аккуратные среднесрочные прогнозы (до 2010 г.) не представляется возможным. Относительно достоверными можно считать прогнозы до II квартала 2009 г. Наиболее реалистичным выглядит прогноз, при котором темпы роста рынка снизятся, а сокращение объемов предложения и снижение спроса компенсируют друг друга, что приведет к стабилизации ставок в московском регионе на среднем уровне \$135–150.

Спрос, даже на фоне его снижения в результате пересмотра компаниями-арендаторами своей стратегии на российском рынке, в 2009 г. составит порядка 1,5 – 1,6 млн м<sup>2</sup> и будет превышать новое предложение более чем в два с половиной раза.

Наряду с этим, число компаний, финансовое положение которых позволит им в краткосрочной перспективе арендовать площади от 5 000 м<sup>2</sup>, будет продолжать снижаться. В связи с этим, в следующем году девелоперы будут предлагать потенциальным клиентам из числа крупных компаний, демонстрирующих свою финансовую надежность, более гибкие условия заключения договоров. Речь может идти, в частности, о сокращении объемов депозитов и сроков банковских гарантий, и в некоторых случаях даже о заключении договоров аренды на более короткий срок (менее 7 лет). В процессе переговоров стороны могут прийти и к соглашению о предоставлении 3-7% скидки в зависимости от размера арендуемого блока, от того, за какой период до ввода объекта в эксплуатацию заключен договор и т.д. В связи с этим, заключение арендных соглашений в период финансового кризиса может оказаться весьма интересным для клиента.

При этом базовые ставки на рынке для большинства потенциальных клиентов сохраняются сегодня на уровне, достигнутом рынком в середине 2008 г. На изменение реальных ставок большое значение могут оказать колебания кросс-курсов валют.