



# Складская недвижимость. Взгляд в 2008 год

«Трудность не в том, чтобы найти новые идеи, а в том, чтобы освободиться от старых...»

Дж. М. Кейнс

Удовлетворенный спрос на новые складские площади оказывается меньше, чем мог бы быть. Девелоперы по ряду причин ограничивают строительство, растет отложенный спрос. Иными словами, формируется "искусственное" ограничение спроса. Возникает вопрос: почему бы тем, кто должен регулировать этот рынок, не попытаться смягчить условия для игроков, обеспечить требуемые земельные участки и расширить спрос?

## Ключевые события

«Международное Логистическое Партнерство» ввело в эксплуатацию первую очередь складского комплекса «МЛП-Подольск» площадью 100 тыс. м<sup>2</sup> – второго объекта компании в Московском регионе. Сдача объекта в полном объеме намечена на четвертый квартал 2008 г.

К концу 2007 г. «Евразия логистик» ввела в эксплуатацию свыше 630 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей в Москве и Екатеринбурге. Компания анонсировала планы деятельности, согласно которым до 2011 г. ей предстоит построить 28 индустриальных парков (в том числе, 4 на Украине и 4 в Турции) общей площадью свыше 9 млн. м<sup>2</sup>, объединенных единым брендом GREENGATE.

В 2007 г. британский фонд Raven Russia Limited объявил о своем участии в новых проектах в Московском регионе: инвестировании в строительство логистических помещений в Лобне (совместно с турецким девелопером EGL Holdings) и складского комплекса общей площадью более 150 тыс. м<sup>2</sup> на Каширском шоссе (совместно с российской компанией RDI Group). Также, к середине 2009 г. совместно со строительной компанией «Феликс» Raven Russia планирует построить логистический комплекс класса А площадью около 109 тыс. м<sup>2</sup> по Симферопольскому шоссе в г. Климовске.

## Тенденции

На рынке складской недвижимости Московской области появилась новая для данного сегмента практика передачи помещений арендаторами в субаренду третьим компаниям. Девелоперы складских комплексов класса А ориентированы на сдачу в аренду площадей крупными блоками, поэтому некоторые компании арендуют площади «на вырост» и сдают излишки в субаренду. Логистические операторы также предлагают «свои» площади в субаренду, т.к. далеко не всем из них удается быстро построить эффективный бизнес и завоевать доверие потенциальных потребителей.

Наметилась тенденция доминирования класса А в общем предложении современных складов за счет значительного прироста новых площадей, в то время как предложение в классе В пополнилось лишь несколькими новыми объектами небольшой площади.

Предложение земли промышленного назначения в 30-километровой зоне от МКАД значительно сократилось, что привело резкому увеличению стоимости земельных участков. В среднем 1 га земли подорожал на 20-40% (в зависимости от направления) по сравнению с 2006 годом.



Роман Бурцев,  
партнер, директор  
департамента  
индустриальной и  
складской  
недвижимости, земли  
Knight Frank

«В 2008 году одной из тенденций рынка станет существенный рост спроса на небольшие площади, при этом далеко не все потенциальные арендаторы захотят воспользоваться услугами логистических компаний»



Вячеслав Холопов,  
заместитель директора  
департамента  
индустриальной и  
складской недвижимости,  
земли Knight Frank

«Разница в себестоимости строительства складов класса А и В невелика, поэтому девелоперы все чаще принимают решение о строительстве складов класса А»

### Прогноз

В 2008 году запланировано строительство 2 000 000 м<sup>2</sup> складских площадей, однако с учетом опыта предыдущих лет наиболее реалистично выглядит цифра 1 120 000 м<sup>2</sup>, основанная на следующих объектах:

Основные объекты, запланированные к вводу в 2008 г.

Проект	Площадь, м <sup>2</sup>
ПЛК «Северное Домодедово» – 2-я очередь	180 000
Логистический парк «Крекшино»	135 000
ТЛК «Томилино»	120 000
Ghelamco – 1-я очередь	120 000
FM Logistic - Ступино	120 000
Трилоджи парк «Томилино»	100 000
Логистический парк «Истра» – 2-я очередь	90 000
«МЛП-Подольск» – 2-я очередь	80 000
Логистический парк SouthGate – 1-я очередь	70 000
EGL Holdings	55 000
Индустриальный парк «Домодедово»	50 000

Источник: Knight Frank Research, 2008

Из-за угрозы рецессии американской и западноевропейских экономик 2008 г. для России станет проверкой на прочность ресурса, накопленного за последние несколько лет. Активность западных инвесторов и банков должна снизиться, а компании, планировавшие расширение бизнеса или запуск производства в России, могут отложить свои планы.

На рынке складской недвижимости Московского региона подобная ситуация может привести к снижению активности: не все планы девелоперов будут реализованы, арендовать новые площади станут лишь компании, уже связанные договорами аренды на строящиеся помещения, а также фирмы, которым остро необходимы новые площади. Остальные пополняют отложенный спрос.