

GSW[®]
NETWORK OF THE LOGISTICAL CENTERS

*Great
Silk
Way*

Gsw®

NETWORK OF THE LOGISTICAL CENTERS

**СТРОИТЕЛЬСТВО ЛОГИСТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА КЛАССА «А»
«ТЕРМИНАЛ ПАРК»
В ЗОНЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
«ШЕРРИЗОН»**

**В непосредственной близости
от аэропорта Шереметьево,
13 км. от МКАД**

Часть 1.

Краткая концепция проекта.

Вид участка (фото со спутника)



Местоположение участка

----- Железнодорожная ветка

Вид участка (фото со спутника)



Краткое описание проекта:

Логистический Центр это терминальный комплекс по комплексной обработке грузов, соответствующий международным стандартам.

Данный проект является частью решения стратегической задачи по включению г.Москвы в систему трансъевропейских интермодальных коридоров. Задача развития системы трансъевропейских интермодальных коридоров была определена как приоритетная в 1994 году на 2-ой европейской конференции проблемам транспорта.

Участок для строительства обладает уникальным расположением. Наличие развитой инфраструктуры, близость крупнейшего аэропорта, а так же возможность легкого доступа с важнейших транспортных направлений, делает данный участок идеальным для строительства современного Логистического Центра (ЛЦ).

Строительство ЛЦ, обслуживающего транспортные потоки, позволит обеспечить прием, хранение, переработку и отправку крупных партий грузов в одном месте.

Близость к МКАД позволяет добиться максимального товарооборота между ЛЦ и поставщиками товара, с одной стороны, так и торговыми сетями и дистрибьютерами с другой стороны.

Таким образом, ЛЦ предназначен для решения следующих задач:

Сокращения грузопотока большегрузного транспорта через территорию города и улучшения экологической обстановки в городе;

Снижения транспортной нагрузки на основные магистрали города;

Уменьшения отрицательного воздействия на архитектурные и культурные памятники;

Упорядочения работы внутригородского транспорта ;

Сокращение времени и снижение стоимости транспортировки и переработки грузов;

Увеличения числа рабочих мест;

Увеличения налоговых поступлений в бюджет.

Возможности Логистического Центра класса «А»:

ЛЦ будет обладать возможностями организации хранения складированного груза в закрытых помещениях и на открытых площадках.

Для хранения охлажденных и замороженных продуктов будет использоваться склад глубокой заморозки.

ЛЦ будет обеспечивать полный таможенный сервис и мультимодальные перегрузочно-складские операции (комбинации минимум из двух видов транспорта в одном терминале (железнодорожный и автомобильный, воздушный)).

На ЛЦ будет работать лицензированное охранное подразделение для удовлетворения требований клиентов по сохранению и сопровождению грузов.

ЛЦ будет оснащен :

Современными погрузо-разгрузочными стационарными и подвижными техническими средствами;

Средствами пакетирования;

Средствами радио и ИК-связи с использованием бортовой компьютерной техники, позволяющими эффективно управлять потоками грузов и избежать потерь;

Интегрированными средствами собственной компьютерной связи, управления и контроля в российскую и международную сеть аналогичных ЛЦ, транспортных организаций и грузовладельцев;

Автоматизированными системами глобального поиска грузов.

Исходные данные проекта :

Площадь земельного участка под застройку –36,13 га ;

Площадь крытых помещений – 165 560 м.кв., в т.ч.
складские помещения- 134 400 м.кв.
(склад сухого хранения – 112 000 м.кв.;
склад глубокой заморозки- 22 400 м.кв.)

АБК – 20 160 м.кв.

Офисные – 11 000 м.кв.

Парковка для фур- 76 000 м.кв.

Офисные парковки- 324 машино/мест

Гостевые парковки- 255 машино/мест

Инфраструктура на начало проекта.

Электричество:

На площадке 2 МВт. Уже проведены от «Мосэнерго» «Северные Сети» от трансформатора № 429 через Центральную трансформаторную подстанцию, расположенную на расстоянии 300 м. от места застройки. Электропитание подведено к трансформаторной станции, находящейся на участке, построенной в 2005 году.

Существует техническая возможность подведения 4,6 МВт. От находящейся на площадке газотурбинной установки. Подача газа доступна в большом объеме.

Водоснабжение:

Получены технические условия от ОАО «МАШ» в объеме 100 м.куб. в сутки.

Газоснабжение:

Получен комплект документации на газификацию площадки.

Канализация хозяйственно-бытовых стоков:

Получены технические условия от ОАО «МАШ» в объеме 100 м.куб. в сутки. Строительно - монтажные работы выполнены на 70%.

Канализация ливневых стоков:

Проектная документация выполнена и согласована со всеми контролирующими организациями в полном объеме.

Инвестиционная стоимость проекта.

Наименование	Единицы измерения	Показатель	Цена, тыс USD	Стоимость строительства, млн. USD	Стоимость оборудования, млн.USD	Стоимость участка, млн.USD	Итого, млн.USD
Сухие склады	Тыс.м.кв.	112	0,655	73,36			73,36
Склад глубокой заморозки	Тыс.м.кв.	22,4	0,9	20,16			20,16
АБК и офисы	Тыс.м.кв.	31,16	0,5	15,58			15,58
Итого крытые помещения	Тыс.м.кв.	165,56		109,1	0,00		109,10
Парковки		100	учтено в цене строительства склада				
Подводка ж/д путей		0		2			2
Итого общая стоимость строительства комплекса				111,10	0,00		111,10
Стоимость права аренды земельного участка	га	36,13	0,69			25	25
Итого инвестиционная стоимость проекта без оборудования				111,10			136,10
Оборудование (стеллажи)	Тыс. паллето/мест	280	0,035		9,8		9,8
Техника					3,22		3,22
АСУ учета складских запасов, система охранной сигнализации и т.д.					4,67		4,67
Итого общая стоимость оборудования					17,689		17,68667
Итого инвестиционная стоимость проекта с оборудованием				111,10	17,689	25	153,79

Стоимость строительства сухого склада предусматривает:

проектно-изыскательские работы,

рабочий проект,

завершение работ по развитию инфраструктуры (прокладка внешних сетей, отчисления на развитие инфраструктуры, благоустройство территории),

строительство складского комплекса (земляные работы, фундаменты типовые столбчатые, изготовление металлических конструкций (каркас 14 м.), сэндвич панели по наружным стенам (120 мм), теплая кровля с применением полимерной мембраны, армированный бетонный шлифованный пол с обеспылевающим упрочняющим покрытием «Master TOP», внутренние инженерные сети).

Точная стоимость строительства определяется на основании предпроектного решения. Проектируемое и сооружаемое складское здание промышленно-грузового комплекса (сухой склад и склад глубокой заморозки) – два полнокаркасных блока размером 659 x 102 м. высотой 14 м.

Стоимость строительства склада глубокой заморозки:

Стоимость строительства склада глубокой заморозки рассчитана по аналогии расчета стоимости строительства сухого склада с учетом стоимости холодильного оборудования 2-х типов:
камеры низкотемпературные - **9. 070 м.кв**
камеры охлаждаемые – **13. 330 м.кв.**

Стоимость строительства железнодорожного хозяйства предусматривает подводку ж/д путей , создание ж/д тупика и внутренних ж/д путей.

Сооружения технического обеспечения комплекса включают: зарядную станцию, трансформаторные подстанции, компрессорные, локальные очистные сооружения, станцию технического обслуживания автомобилей и др.

Система хранения грузов - сочетает классические фронтальные стеллажи узкими проходами (**1,5-1,8 м**) - **80%** площади и глубинные (набивные) стеллажи типа **Drive-in -20%** площади. Расчетное количество паллето-мест при 6-ти ярусном хранении на площади сухого склада **112000 м.кв.** составит порядка **280 000 п/мест.**

Техническое оснащение склада предусматривает использование высотных узкопроходных штабелеров с трехсторонней обработкой, важным преимуществом которых является сокращение расстояния между проходами в 2 раза, что позволяет более экономно использовать площадь склада.

Здание оснащается стеллажными конструкциями в **6 ярусов**

Сроки реализации проекта.

Общий срок реализации проекта -9 лет (108 мес.)

Период инвестиционной части проекта 24 мес.

Предусматривается поэтапный ввод 2-х автономных блоков ЛЦ,
со следующими сроками:

1 блок – 12 мес. от начала проекта;

2 блок - 25 мес. от начала проекта ,

что позволит начать частичную эксплуатацию ЛЦ до полного завершения
инвестиционной части проекта.

**Эксплуатационная часть проекта начинается с 13 месяца
от начала проекта – с момента введения в эксплуатацию первого блока.**

Этапы строительства ЛЦ.



Идея строительства отдельными модулями позволяет вести застройку логистического центра поэтапно. Строительство ведется в две очереди.



Логистический центр класса «А». (Фасад).



Доходная часть проекта складывается за счет предоставления следующих логистических услуг:

Хранение одного паллето-места 1,2 м x 0,8 м (при высоте до полутора м), стоимость хранения одной паллеты составляет 0,4 долларов США/сутки, с учетом НДС;

Прием и сортировка груза, как то: выгрузка на склад паллетированного груза и механизированная отгрузка со склада паллетированного груза; стоимость одной операции погрузки или выгрузки паллеты составляет 5 долларов США

Расчетное количество паллето-мест при шестиярусном хранении на площади «сухого склада»

112 000 м кв. – 280 000 паллето-мест.

Средняя норма загрузки склада 80%.

Оборачиваемость склада 30 дней

При среднем весе одного паллето-места около 0,85 тонн единовременный вес товаров на хранении 2 856 тыс. тонн в год.

Расчетное количество паллето-мест в складе глубокой заморозки составляет 44 800 тыс, стоимость хранения одной паллеты составляет 0,8 долларов США/сутки, с учетом НДС

Исходя из соотношения складская площадь закрытых складов на одну тонну грузов – 0,9 кв.м/т, получаем расчетный вес товаров на складе глубокой заморозки при трехярусном хранении на площади холодильного склада 22 400 м кв.

Единовременный вес хранения на складе глубокой заморозки - 60 480 тыс. тонн .

Объем таможенной и логистической составляющей доходной части проекта осуществлен исходя из расчета 15% от совокупной выручки, полученной от хранения и ПРР.

Арендные ставки по офисным площадям - 280 долларов США за кв.м. в год , с учетом НДС

Арендные ставки по площадям АБК - 220 долларов США за кв.м. в год , с учетом НДС

Комплексная переработка грузов (комплектация заказов) – 0,8 долларов США за тонну; объем переработки 10% от объема погрузо- разгрузочных работ.

Стоимость парковки для фур и грузовых автомобилей -15 долларов США в сутки за 1 машиноместо.

Расчетное количество машиномест на паркинге фур – 760 машиномест.

Средняя плановая загрузка паркинга для фур -50%.

Структура и условия финансирования.

25 млн. долларов США – 18%

111,11 млн. долларов США - 82%

Лизинг складской техники и оборудования на сумму 17,69 млн. долларов США осуществлен в 2 этапа в соответствии со сдачей складских блоков.
Срок каждого договора 24 месяца.

Условия кредитования.

Вид предоставления кредитных ресурсов – кредитная линия, транши -согласно графику строительства;

Срок кредита 60 мес.;

Ставка кредитных ресурсов 10% годовых;

Оплата процентов – ежеквартально, отсрочка первой выплаты 12 мес., задолженность по процентам погашается с первой выплатой;

Льготный период по возврату основного долга – 24 мес. с момента открытия кредитной линии;

Погашение кредита – ежеквартально , равными траншами.

Расчет произведен исходя из срока проекта 9 лет , включая инвестиционную стадию.

Cash flow (млн. \$)

Строка	7-12.2006	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	1-6.2015
Поступления от продаж		28,96	76,24	95,65	95,65	95,65	95,65	95,65	95,65	47,83
Общие издержки		13,05	27,28	31,12	31,12	31,12	31,12	31,12	31,12	15,56
Суммарные постоянные издержки		13,05	27,28	31,12	31,12	31,12	31,12	31,12	31,12	15,56
Налоги	0,11	1,34	6,73	10,90	17,70	23,27	23,76	23,72	23,67	11,82
Кэш-фло от операционной деятельности	-0,11	14,57	42,23	53,63	46,83	41,26	40,77	40,82	40,86	20,45
Затраты на приобретение активов	55,66	53,09	27,35	2,95	2,95					
Кэш-фло от инвестиционной деятельности	-55,66	-53,09	-27,35	-2,95	-2,95					
Собственный (акционерный) капитал	25,00									
Займы	30,67	53,09	27,35							
Выплаты в погашение займов			25,64	34,19	34,19	17,09				
Выплаты процентов по займам		7,26	9,57	6,98	3,56	0,50				
Лизинговые платежи		2,88	6,71	4,79	0,96					
Кэш-фло от финансовой деятельности	55,67	42,96	-14,58	-45,96	-38,71	-17,59				
Баланс наличности на начало периода		-0,10	4,34	4,65	9,36	14,54	38,21	78,98	119,79	160,66
Баланс наличности на конец периода	-0,10	4,34	4,65	9,36	14,54	38,21	78,98	119,79	160,66	181,11

Отчет о прибылях и убытка проекта. (млн. \$)

Строка	7-12.2006	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	1-6.2015
Валовый объем продаж		24,54	64,61	81,06	81,06	81,06	81,06	81,06	81,06	40,53
Чистый объем продаж		24,54	64,61	81,06	81,06	81,06	81,06	81,06	81,06	40,53
Валовая прибыль		24,54	64,61	81,06	81,06	81,06	81,06	81,06	81,06	40,53
Налог на имущество	0,21	1,01	2,10	2,36	2,20	2,09	2,02	1,96	1,90	0,93
Производственные издержки		11,06	23,12	26,37	26,37	26,37	26,37	26,37	26,37	13,19
Суммарные постоянные издержки		11,06	23,12	26,37	26,37	26,37	26,37	26,37	26,37	13,19
Амортизация		2,78	7,31	8,63	6,79	4,12	3,14	3,14	3,14	1,57
Проценты по кредитам		7,26	9,57	6,98	3,56	0,50				
Суммарные непроизводственные издержки		10,04	16,88	15,61	10,35	4,62	3,14	3,14	3,14	1,57
Другие издержки		0,32	0,75	0,53	0,11					
Убытки предыдущих периодов		0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,01
Прибыль до выплаты налог	-0,21	2,11	21,77	36,18	42,03	47,98	49,53	49,59	49,65	24,85
Прибыль от курсовой разницы						0,00				
Налогооблагаемая прибыль		2,50	21,75	36,16	42,01	47,96	49,50	49,57	49,63	24,84
Налог на прибыль		0,60	5,22	8,68	10,08	11,51	11,88	11,90	11,91	5,96
Чистая прибыль	-0,21	1,51	16,55	27,50	31,95	36,47	37,64	37,69	37,74	18,89

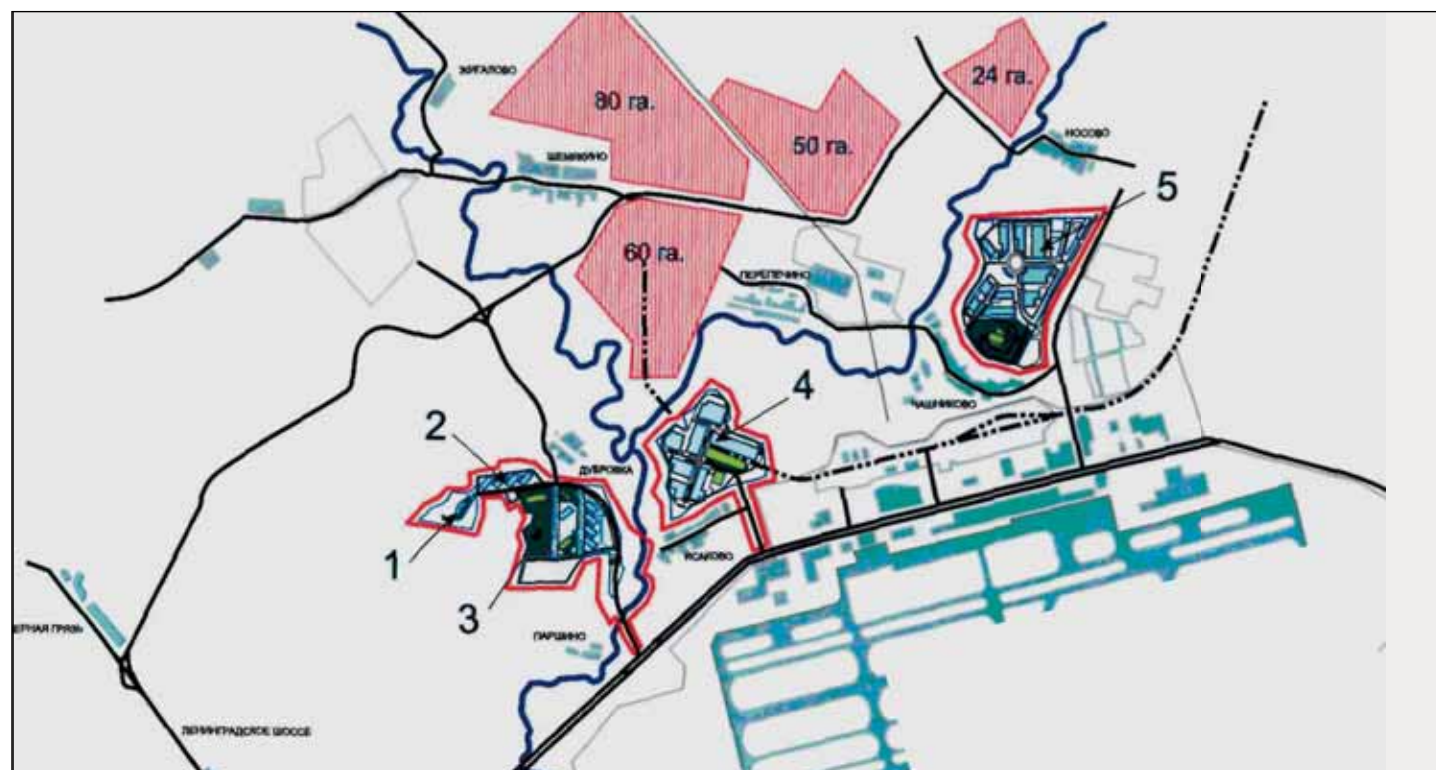
Эффективность инвестиций.

Показатель	Доллар США	Доллар США
Ставка дисконтирования, %	15,00	10,00
Период окупаемости - PB, мес.	63	63
Дисконтированный период окупаемости - DPB, мес.	88	76
Средняя норма рентабельности - ARR, %	24,04	24,04
Чистый приведенный доход - NPV	25	56
Индекс прибыльности - PI	1,19	1,43
Внутренняя норма рентабельности - IRR, %	20,35	20,35
Модифицированная внутренняя норма рентабельности - MIRR, %	15,47	13,25

Период расчета интегральных показателей - 108 мес.

Свободная экономическая зона «Шерризон»

Территория СЭЗ с перспективой развития до 350 га.



□ Отведенные территории

▨ Перспективные территории

Часть 2. Маркетинговая часть.

Аналитический обзор. Рынки складской недвижимости класса «А» в Московском регионе .

Анализ экономической и политической ситуации в стране свидетельствует о том, что спрос на современные складские площади во всех российских регионах в 2006 году будет продолжать расти. А с учетом того, что прогнозируется увеличение инвестиций в наиболее доходные отрасли, следует ожидать их рост в недвижимость.

Анализ предложений.

В настоящее время рынок качественных складских помещений является быстроразвивающимся, однако, по оценкам специалистов, он все еще самый неразвитый из всех секторов рынка коммерческой недвижимости. Необходимость быстрого развития рынка складской недвижимости в Москве и Московской области и создание здесь современной складской инфраструктуры обусловлены несколькими факторами:

центральным расположением региона и высокой потребительской активностью;

на Москву приходится примерно 25% российских грузопотоков;

успешно развивающейся экономикой, ростом импорта, розничной торговли;

формированием в Московском регионе быстрорастущих торговых сетей и дистрибьюторских компаний;

развитием отраслей, ориентированных на внутренний рынок;

высоким уровнем спроса на складские помещения;

высокой доходностью коммерческой недвижимости в Московском регионе;

продолжением планового вывода из Москвы в Московскую область промышленных предприятий.

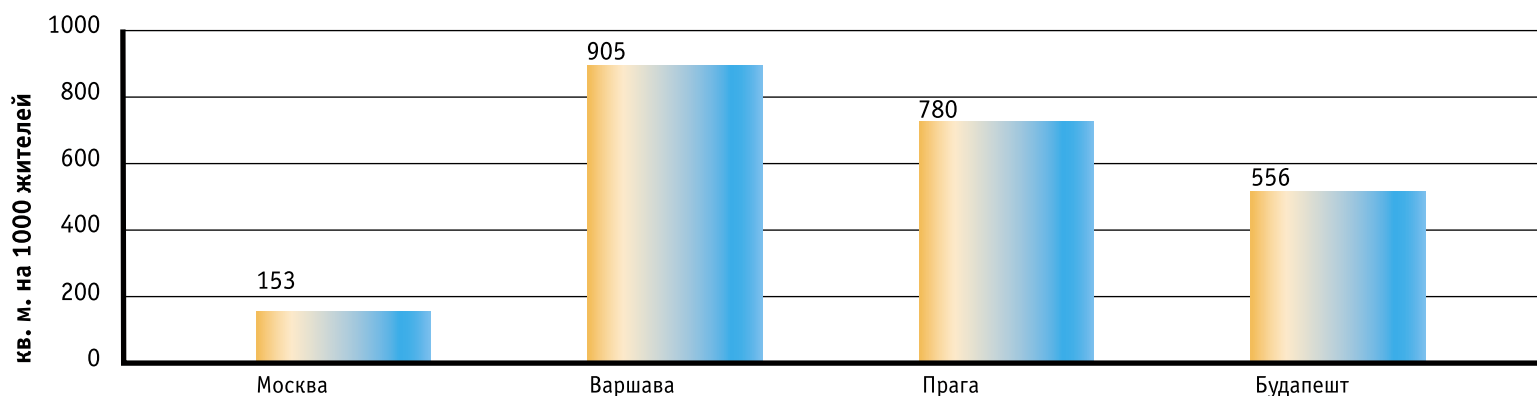
Анализ предложений.

Развитие московского рынка складских помещений началось лишь несколько лет назад в результате роста спроса на складские помещения, а также требований к их качеству и размеру.

Ожидается, что Москва достигнет уровня других восточно- и центральноевропейских столиц в довольно быстрые сроки, так как Москва является крупным транспортным узлом не только России, но и восточноевропейского региона.

На данный момент в сравнении с другими столицами Восточной и Центральной Европы, Москва располагает самым низким значением площадей складских помещений на 1000 жителей - 153 кв. м.

Значение площади складских помещений на 1000 жителей в г. Москва и некоторых развитых европейских городах



Источник: компания Jones Lang LaSalle

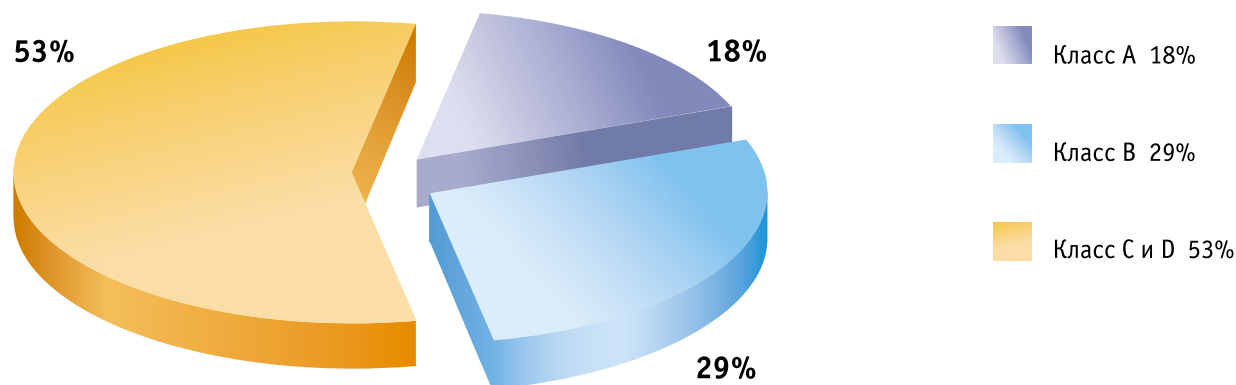
Анализ предложений.

В настоящее время оценки различных экспертов общего объема рынка складских и приспособленных под склады помещений в Московском регионе значительно отличаются друг от друга и находятся в диапазоне от 3,5 до 6,5 млн. кв. метров. Эти цифры носят достаточно приближенный характер. Основная часть объема рынка - это главным образом склады площадью менее 5000 кв. м.

По данным компании "Swiss Realty Group", примерно 53% от текущего предложения представляют собой помещения классов С и D. (рис. 1.4). Большую часть этих предложений составляют капитальные складские комплексы постройки 60-х - 80-х годов, ангары и переустроенные под складские цели цеха и производственные комплексы, не соответствующие современным требованиям.

В период 2000 - 2005 годов рынок складских услуг в Москве и Московском регионе активно развивался в направлении создания складских комплексов классов А, В и С. Однако особый интерес крупные участники рынка и инвесторы проявляют к складским комплексам класса А. Конкуренция в этом сегменте пока довольно низкая, подтверждением чему служит почти 100% загруженность существующих помещений

Качественный состав складов Московского региона



Источник: Swiss Realty Group

Анализ предложений.

Общее количество складских помещений классов А и В на начало 2006 года составило по оценкам различных риэлторских и консалтинговых компаний от 1300 до 3470 тыс. кв. м. При этом только 450 - 1700 тыс. кв. м из них соответствуют международным стандартам, то есть требованиям классов А и В+.

Рост объема предложения складских площадей сдерживается следующими факторами: более низким по сравнению с секторами торговой, офисной и жилой недвижимости уровнем доходности; большим объемом необходимых согласовательных и разрешительных документов.

Оценка общего объема складских площадей

	Объем предложения современных складских помещений, млн. кв. м.	Доля свободных площадей класса А, %:	Площади новых складских объектов, тыс. кв. м.	
			2005 г.	2006 г.*
Swiss Realty Group	0,75		320	
"МИЭЛЬ-Недвижимость"	2,1	3-3,5%		
Astera	1,265		365	600
Praedium	0,420	0%	380 (А-250)	780
Noble Gibbons	0,99			550
Knight Frank (III кв. 2005 г.)	0,87	0%		
Blackwood (III кв. 2005 г.)	1,9	0%	450	
Jones Lang LaSalle (I пол. 2005 г.)	0,848	0,6 %	500	

* - прогноз

Источник: данные компаний

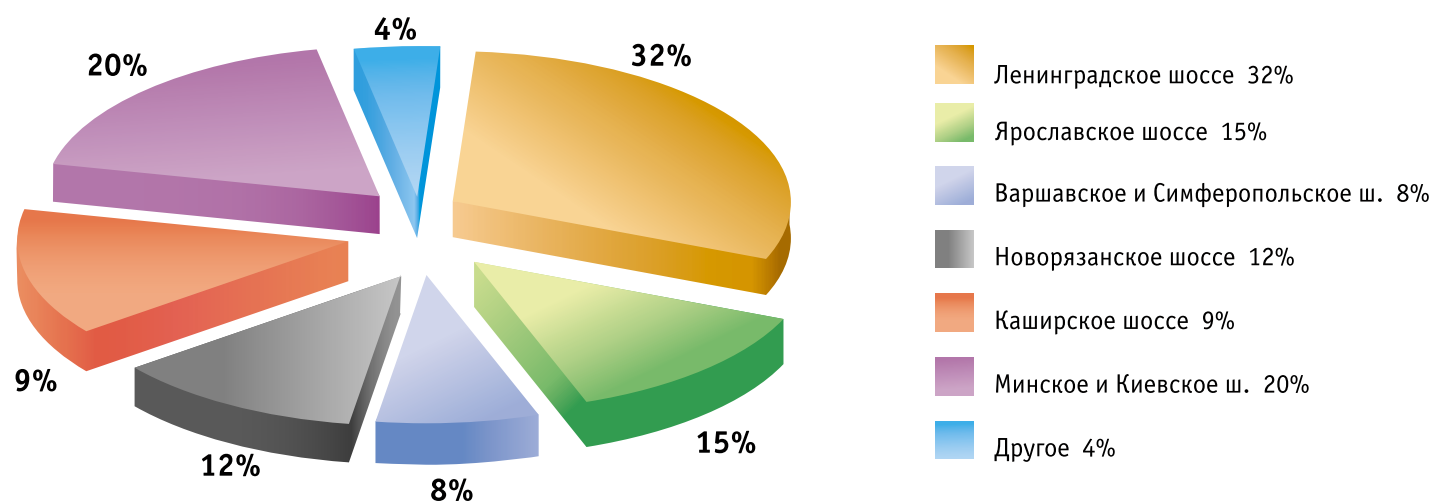
Анализ предложений.

Распределение строительства новых складских площадей по направлению.

Особенность рынка складских помещений заключается в том, что практически все новые склады реализуются еще до окончания строительства, арендаторы подбираются еще на начальной стадии возведения комплекса. Таким образом, можно говорить о том, что рыночное предложение складов международного уровня формируется, в первую очередь, теми объектами, которые находятся на стадии строительства.

Несмотря на практически нулевой уровень предложения готовых складских помещений, одной из тенденций 2005 года стало значительное увеличение строительной активности и увеличение числа девелоперов, благодаря чему появилась возможность сравнивать качество проектов и выбирать между ними.

Наиболее активно новое строительство ведется по направлениям Ленинградского шоссе, на которое приходится 32% всех возводимых в настоящее время площадей. Также популярны у застройщиков Минское и Киевское шоссе (20% строящихся площадей), Новорязанское (12%) и Ярославское шоссе (15%)



Источник: Swiss Realty Group

Анализ предложений.

В Московском регионе можно выделить три складские зоны:

I зона - городская зона, в которой арендная плата самая большая и где расположено много офисных и торговых помещений, в связи с этим здесь более эффективны небольшие склады в составе торговых и офисных центров;

II зона - пригородная зона, в которой арендная плата ниже и арендуемая площадь больше;

III зона - логистическая зона, в которой арендная плата самая низкая, а арендуемые площади самые большие.

Одной из современных тенденций на рынке Московского региона является зарождающаяся конкуренция между проектами, а также увеличение среднего размера выходящих на рынок проектов с 30-40 тыс. кв. м до 80-100 тыс. кв.м.

2005 год стал переломным в развитии рынка складской недвижимости. В 2005 году началась реализация сразу нескольких масштабных складских проектов площадью более 200 тыс. кв. м каждый, что показывает увеличение активности девелоперов.

Девелоперами строительства новых складов выступают как российские, так и иностранные компании, такие как "FM Logistic", "Hines", "AIG Lincoln", "Coalco", "Multinational Logistics Partnership", "Capital Partners", НЛК, "Кулон", "Белая дача" планирующие реализовать в ближайшие годы ряд крупных проектов. Причем около 70% рынка занимают проекты российских девелоперов.

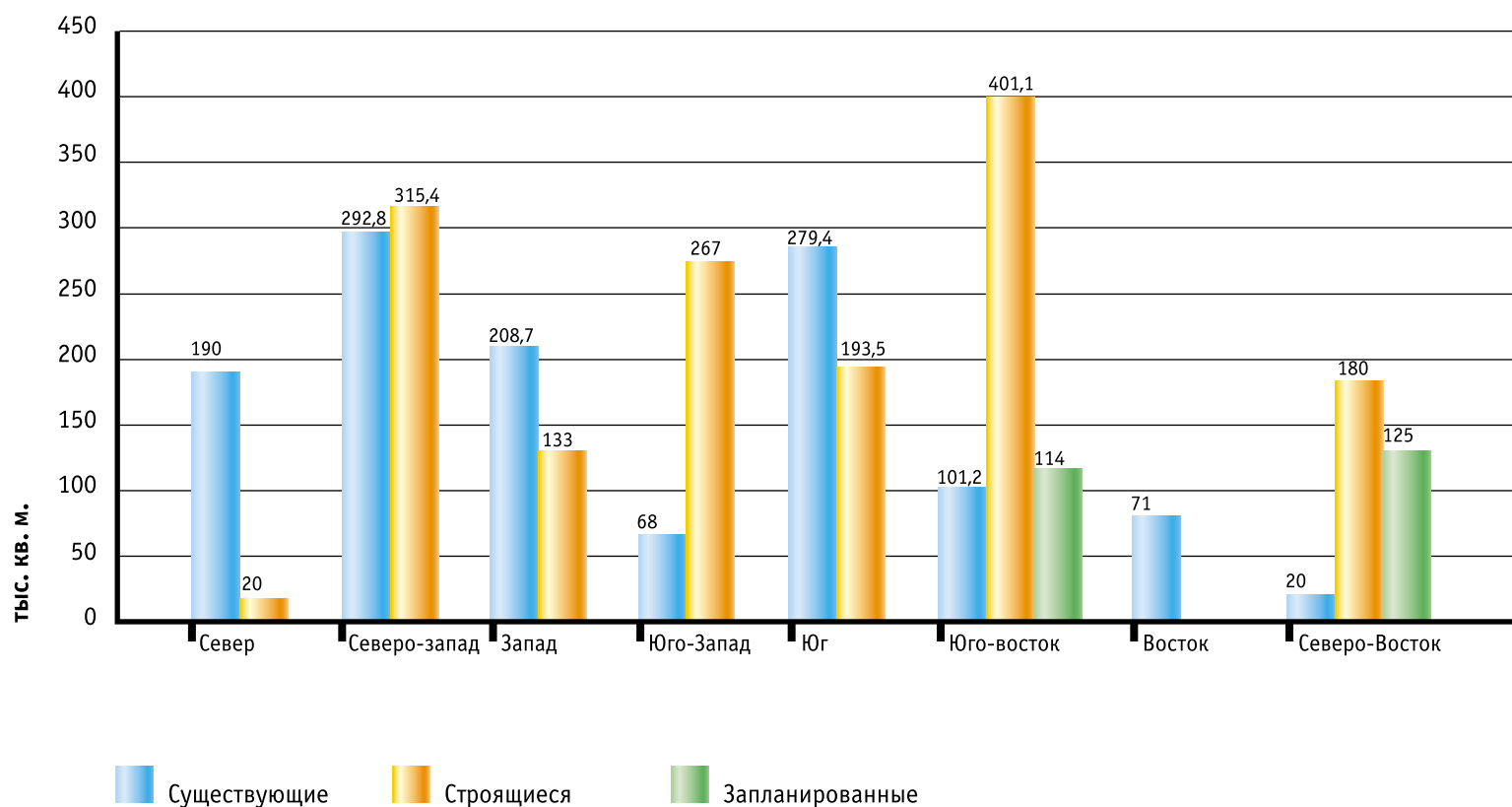
Для определения структуры расположения складских площадей класса А по территории Московского региона рассматривалась выборка, содержащая 75 складских комплексов класса А общей площадью 3,16 млн. кв. м, из которых 1,51 млн. кв. м - строящиеся, а 0,239 млн. кв. м - запланированные

Расположение складских комплексов класса А в Московском регионе по зонам

	Существующие складские площади, тыс. кв. м	Строящиеся и запланированные складские площади, тыс. кв. м	Всего
I зона - внутри МКАД	157	60,2	217,2
II зона - между МКАД и кольцевой автомагистралью А107	1008,1	1578,8	2736,9
III зона - за кольцевой автомагистралью А107	96	110	206

Анализ предложений.

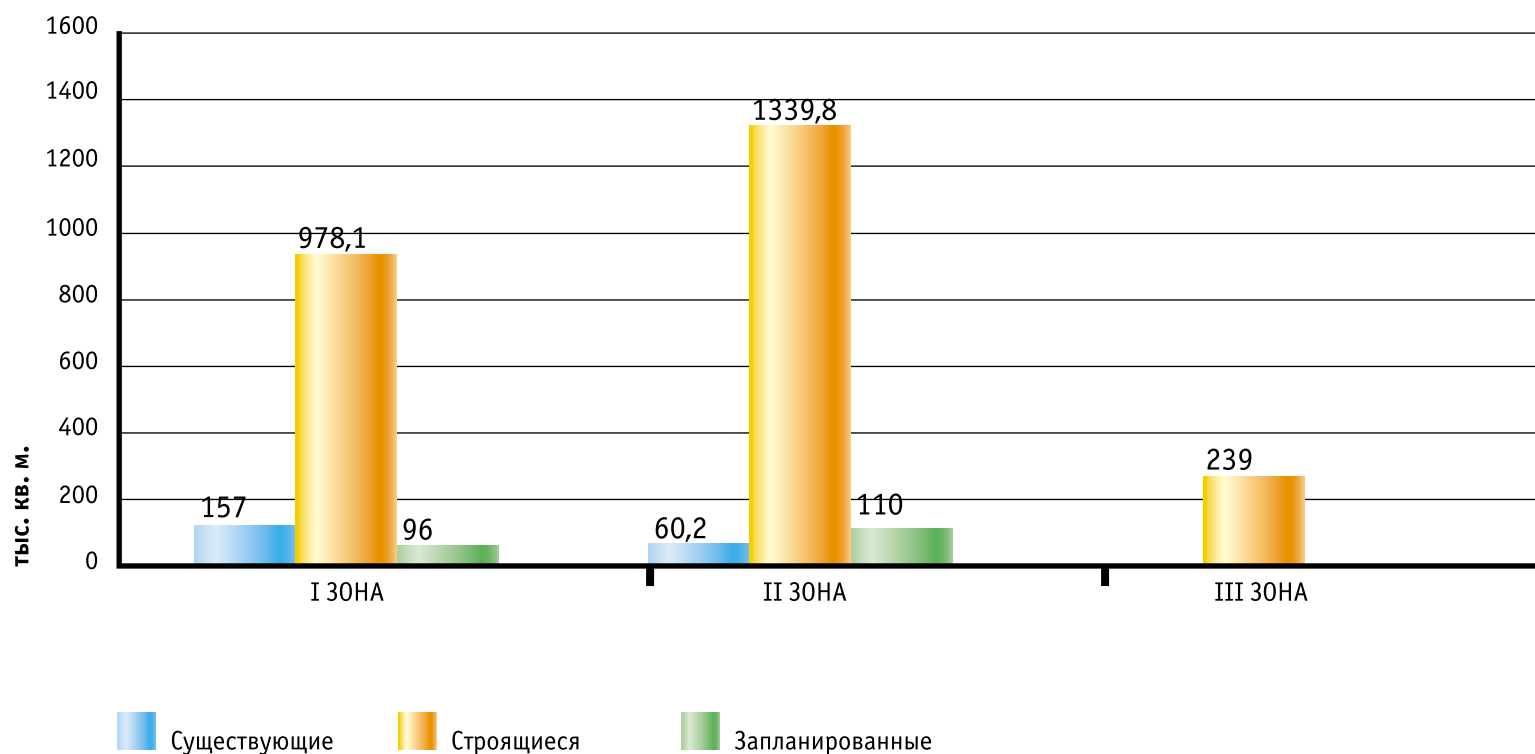
Структура расположения складских площадей класса А по направлениям



Источник: компания «КИА центр»

Анализ предложений.

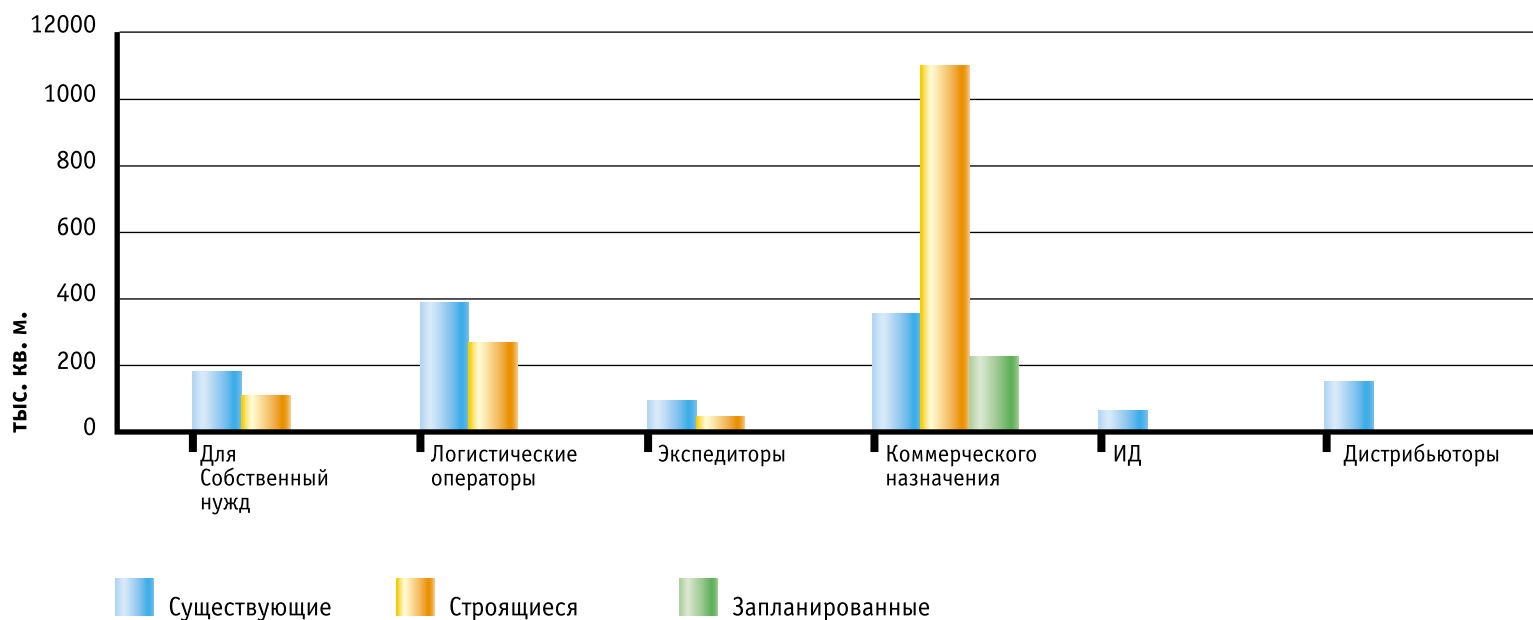
Структура расположения складских площадей класса А по зонам



Источник: компания «КИА центр»

Анализ предложений.

Структура расположения складских площадей класса А по назначению



Источник: компания «КИА центр»

Анализ спроса.

Рост потребительских расходов в России в 2005 году сопровождался ростом спроса от дистрибьюторских и логистических компаний, компаний - производителей товаров народного потребления и продуктов питания на качественные складские помещения. С учетом роста покупательной способности и выхода на российский рынок крупных иностранных ритейлеров можно ожидать еще большего увеличения спроса на складские помещения классов А и В в 2006-2007 годах.

Уровень спроса будет зависеть от многих факторов микро- и макроэкономики, включая:

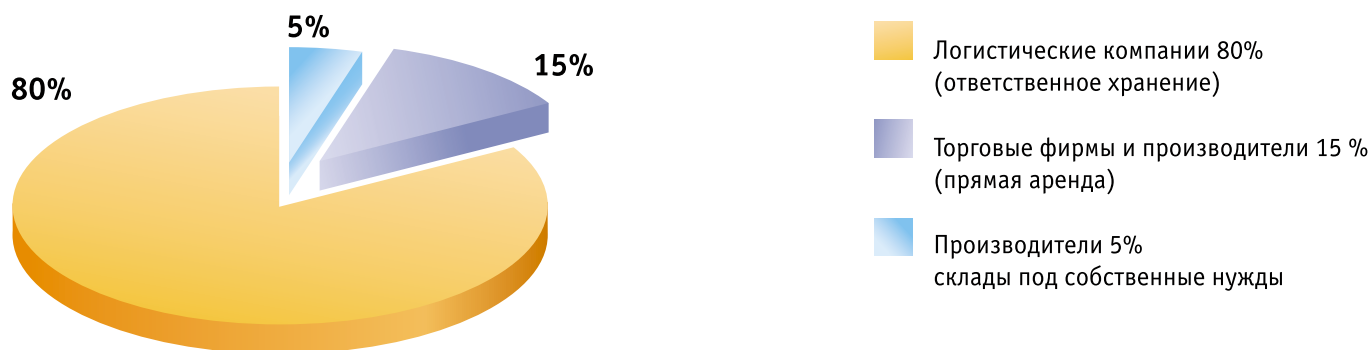
темпы развития сектора торговых помещений, торговых сетей,
стабильность рубля,
возможное вступление России во Всемирную Торговую Организацию и т.д.

Наибольшим спросом для хранения товаров народного потребления будут пользоваться складские помещения, находящиеся за чертой города (МКАД), предлагаемые компаниями, оказывающими услуги в области логистики.

Основными арендаторами складских площадей класса А и В+ являются:

логистические компании;
производственные компании;
торговые сети.

Арендаторы складских площадей класса А и В+



Источник: компания НЛК

Анализ спроса.

Структура спроса на складские площади класса А по отраслям.

Активный рост торговых сетей активно влияет на увеличение спроса на складские помещения. Российские торговые операторы отдают предпочтение складским помещениям среднего и низкого уровня главным образом из-за их низкой стоимости. Крупнейшие иностранные торговые компании и ведущие российские торговые операторы понимают необходимость эффективной организации грузооборота и занимают большую часть появляющихся современных складских комплексов.

2005 год стал рекордным по количеству и объему заключенных сделок логистическими компаниями на рынке складской недвижимости. На их долю пришлось 70% всех сделок по аренде складских площадей.

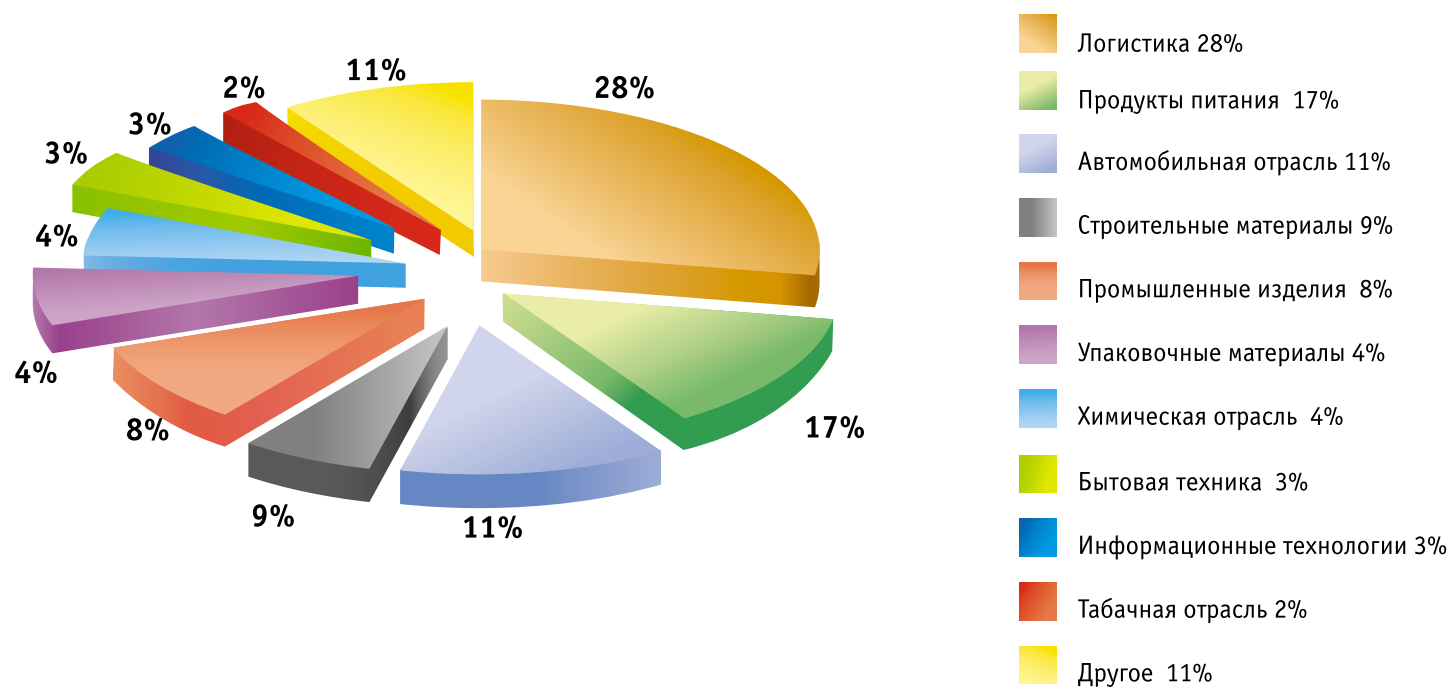
К 2006 году сложилась ситуация, когда во всех строящихся складских объектах класса А большинство площадей уже заранее закреплено логистическими операторами, которые исторически контролировали большую долю рынка складских помещений. Несмотря на рост предложения новых площадей, позиции логистических компаний остались неизменными: по данным Colliers International, они по-прежнему контролируют более 70% складского рынка. Это объясняется тем, что клиентам выгодней арендовать площади у посредника, чем самостоятельно обращаться к владельцу склада. Кроме того, операторы предоставляют услуги не только по хранению товара, но и весь спектр грузообработки. То есть если клиенту требуется большое количество услуг, то ставка на хранение может снижаться довольно существенно за счет покупки комплекса услуг.

Кроме того, некоторые крупные сетевые компании, которые раньше держали собственные логистические подразделения и арендовали склады, сейчас отдают это направление на аутсорсинг логистическим операторам.

Как уже было отмечено, спрос на складские площади, отвечающие международным стандартам, остается высоким. Главным образом он исходит от производителей и импортеров продуктов питания и сопутствующих товаров, торговых центров, ритейлеров, оптовиков и, в меньшей степени, от участников других видов бизнеса.

Анализ спроса.

Структура спроса на складские площади класса А по отраслям.



Источник: компания Blackwood

Анализ спроса.

Географическое распределение спроса по направлениям.

В 2005 году, по данным компании Knight Frank, 93% спроса приходилось на складские помещения между МКАД и А-107, и лишь 7% на складские помещения в Москве. Также в 2005 году сформировалась следующая тенденция: арендаторы при выборе складского помещения все меньшее значение стали придавать его удаленности от МКАД. Примерно 30% потенциальных арендаторов рассматривали предложения складских помещений, находящихся на расстоянии от 30 до 100 км от МКАД.

Реализация различных государственных программ по развитию транспортной системы (например, программа "О мерах развития территорий Московской области, связанных со строительством Центральной кольцевой автодороги") выступит важной движущей силой, способствующей развитию разветвленной логистической инфраструктуры региона.

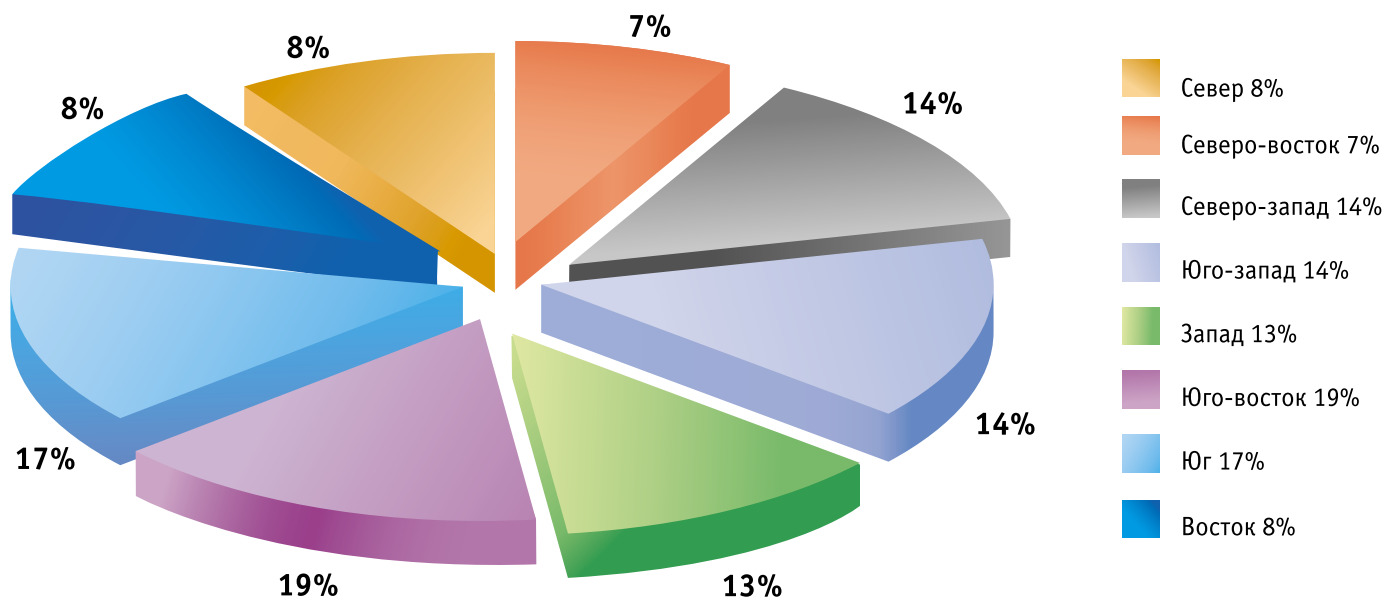
Результатом будет появление вероятно уже в ближайшее время логистических центров на пересечении ЦКАД с основными транспортными магистралями и грузопотоками.

Транспортировка большей части груза обеспечивается в основном большегрузным транспортом и, по мнению экспертов, при преодолении грузом больших расстояний, крюк с Ленинградского шоссе на Симферопольское по ЦКАД будет несущественен. Таким образом, компании смогут арендовать помещения на значительной удаленности от Москвы.

Среди основных направлений в 2005 году, были наименее загружены следующие транспортные артерии: Каширское, Новосимферопольское и Новорязанское шоссе. Большим спросом пользовались складские комплексы на юго-западе Московской области, что было связано с реконструкцией Киевской трассы и ростом значения аэропорта Внуково.

Анализ спроса.

Географическое распределение спроса по направлениям.



Источник: компания Swiss Realty Group

Анализ спроса.

Структура спроса по объемам требуемых складских площадей.

В 2005 году наметилась тенденция к увеличению площади запрашиваемых помещений. Наибольшим спросом на рынке, как и раньше, пользуются склады площадью 1 - 3 тыс. кв. м, но и доля запрашиваемых помещений площадью свыше 10 тыс. кв. м значительно возросла. Это также связано с увеличением спроса со стороны крупных логистических операторов, специализирующихся на предоставлении широкого спектра услуг.

В таблице приведена структура спроса по величинам требуемых складских площадей. В среднесрочной перспективе спрос на площади размером более 20000 кв. м станет особенно острым в связи с тем, что в 2006-2007 годах большое число международных логистических компаний планируют развивать свой бизнес на территории России.

Требуемая площадь, кв. м	Blackwood Доля спроса, %	Knight Frank Доля спроса, %
< 1000	12	34
1000-3000	28	22
3000-5000	27	30
5000-10000	26	14
> 10000	7	

Источник: компании Blackwood, Knight Frank

Анализ спроса.

Объем неудовлетворенного спроса на качественные помещения в 2005 году.

По мнению экспертов, большая часть спроса на складские помещения носит скрытый характер. Она определяется скорее возникающими проблемами улучшения дистрибьюции, чем нуждами новых компаний, появляющихся на рынке.

Немедленный спрос оценивается, например, специалистами компании Colliers International как 500000 кв. м, а скрытый - до 1000000 кв. м. Спрос на качественные складские площади по-прежнему значительно превышает текущий объем предложения. На данный момент величина неудовлетворенного спроса на качественные складские помещения колеблется по различным оценкам от 700000 кв. м. до 1400000 кв. м.

	Неудовлетворенный спрос, тыс. кв. м.
"МИЭЛЬ-Недвижимость"	900-1000
Praedium	700-1000
Blackwood (III кв. 2005 г.)	1400
Colliers International (I пол. 2005 г.)	1000 - 1200

Анализ спроса.

Распределение спроса на складские площади.

Наибольшие площади помещения запрашивают крупные логистические компании и иностранные производители. Отечественные производственные компании и торговые операторы нуждаются в менее крупных складских площадях

Площадь, тыс. кв. м	Логистические операторы	Торговые операторы	Иностранные производители	Отечественные производители	Дистрибьюторы	Другое
до 0,5		24		31	1	20
0,5-1,0		22		24	16	14
1,0-2,0		28		23	20	37
2,0-3,0		17	17	15	34	24
3,0-5,0		6	67	6	15	4
5,0-10,0	45	2	11	1	14	1
более 10,0	55	1	5			

Источник: компания Blackwood

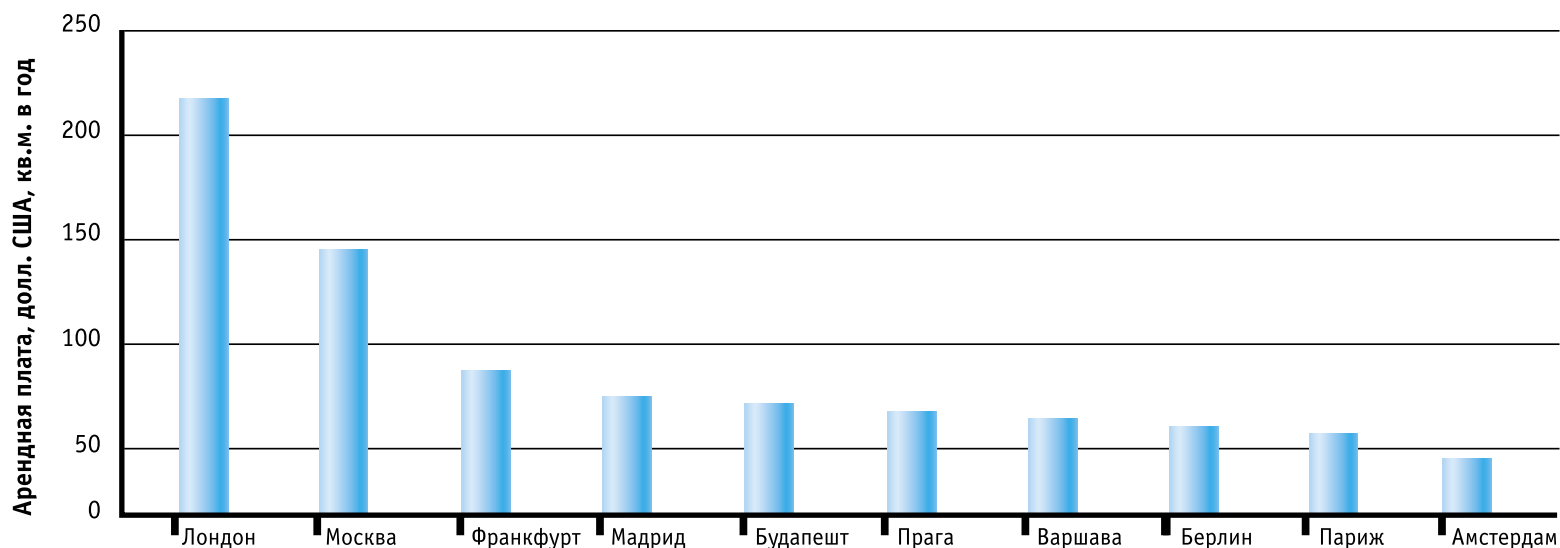
Выводы:

По мнению ведущих консалтинговых компаний, в 2006-2007 годах следует ожидать: дальнейшего роста требований арендаторов к качеству складских помещений; увеличения спроса на склады класса А.

Арендные ставки

По сравнению со столицами европейских стран арендные ставки на складские помещения Московского региона остаются одними из самых высоких. При этом качество услуг большинства российских складов по своему уровню далеко отстает от зарубежного. В среднем на рынках Европы аренда склада международного уровня обходится в 70-100 долл. США за 1 кв. м в год.

Арендные ставки на складские площади класса А в Европе



Источник: компания Knight Frank

Арендные ставки

Разрыв между спросом и предложением сопровождается ростом ставок аренды в течение последних трех лет. В 2005 году наблюдалась стабилизация ставок аренды и сохранение их на высоком уровне.

Стоимость операционных расходов на складских комплексах класса А колеблется от 20 до 25 долл. США за кв. м в год, а коммунальные платежи - от 8 до 12 долл. США за кв. м в год.

Арендные ставки на складские помещения класса А (без учета НДС), долл. США/кв. м

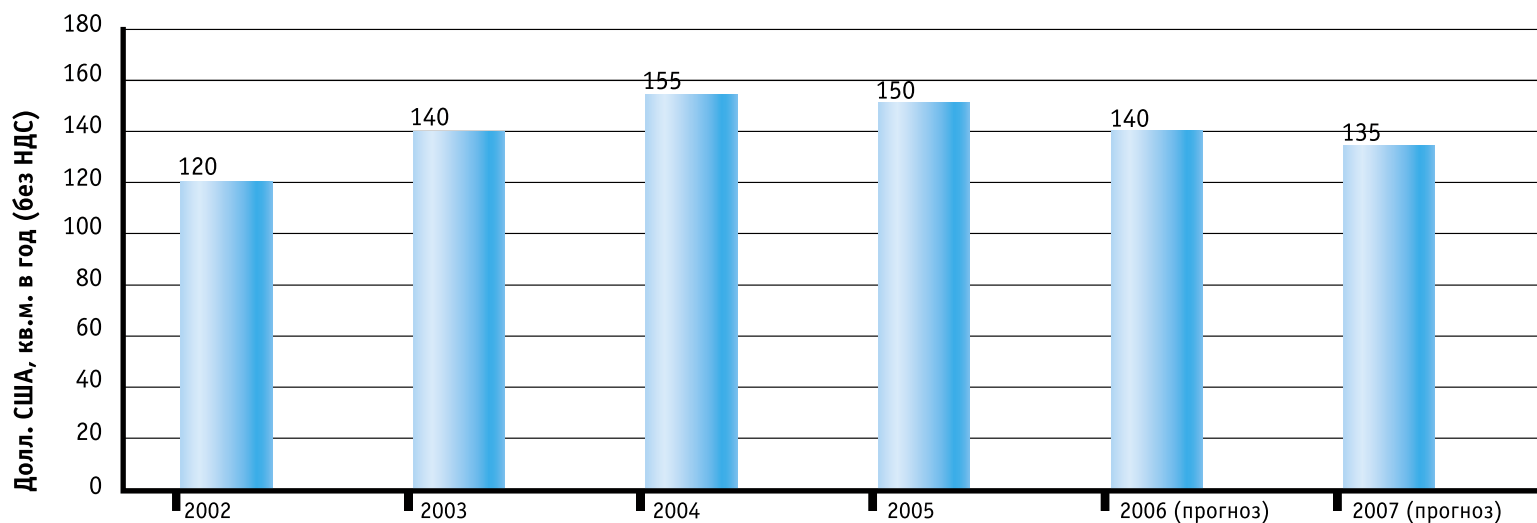
Компания	Ставка	Ставка	Примечание
	мин.	макс.	
Astera	150	160	
Praedium	135	160	с учетом операционных расходов 20-25 долл. США/кв. м
Blackwood	130	180	с учетом эксплуатационных расходов
Knight Frank	130	150	с учетом операционных расходов 20-25 долл. США/кв. м
Swiss Realty	150	160	
КИА центр	135	170	с учетом операционных расходов 20-25 долл. США/кв. м

Источник: ведущие консалтинговые компании в области коммерческой недвижимости.

Арендные ставки.

По мнению экспертов, в Московском регионе намечается тенденция к общему понижению уровня арендных ставок. На максимальные ставки могут рассчитывать наиболее удачные проекты, что объясняется выходом на рынок большого количества новых проектов профессиональных девелоперов.

Динамика арендных ставок на складские площади класса А



Источник: Praedium

Арендные ставки

На декларируемую стоимость площадей и услуг влияют следующие факторы:

место расположения склада, близость к транспортным магистралям,
удобство подъездных путей,
наличие площадки для отстоя фур,
комплекс предлагаемых складских услуг,
этажность,
наличие пандуса,
наличие стеллажей,
скорость обработки грузов,
наличие таможенного режима,
гибкость ценовой политики,
деловая репутация владельца.

**В настоящий момент происходит четкая структуризация арендной ставки,
которая состоит из нескольких составляющих:**

базовой ставки,
операционных расходов,
коммунальных платежей и НДС (изменение структуры арендных ставок - формирование на базе чистой ставки (triple net - rent rate) и прибавление операционных расходов по принципу в соответствии с фактическими расходами (open book).

**Ставки аренды на качественные складские помещения диверсифицируются в зависимости
от следующих параметров:**

объем арендуемой площади,
срока аренды,
известности (надежности) арендатора.

Арендные ставки.

В 2005 году продолжилась практика заключения договоров предварительной аренды, что вызвано дефицитом качественных складских площадей, становлением на рынке цивилизованных отношений, присутствием профессиональных операторов и «надежных» арендаторов.

Наблюдается тенденция к увеличению сроков арендных договоров. Возросло количество сделок по приобретению складских помещений в долгосрочную аренду сроком до 10 лет (например, в комплексе «Томилино» заключен договор на аренду на срок 10 лет сетью универмагов «Фамилия»).

Выводы:

в среднесрочной перспективе, по мере выхода на рынок новых объектов, количество свободных площадей будет увеличиваться и базовая арендная ставка несколько понизится. Однако произойдет увеличение операционных расходов и коммунальных платежей. Таким образом, до 2008 года ставки аренды сохранятся на нынешнем уровне.

в долгосрочной перспективе произойдет снижение арендных ставок вследствие значительного объема нового строительства, которое приведет к избыточному предложению.

Стоимость ответственного хранения

Большое распространение в Московском регионе получила такая услуга как ответственное хранение груза. К основным преимуществам ответственного хранения по сравнению с арендой можно отнести следующие факторы:

расчет происходит за фактически занимаемую площадь;
обеспечивается высокая гарантия сохранности и целостности груза;
отсутствует необходимость присутствия заказчика на складе.

Пользование услугой ответственного хранения дает возможность заказчику:

занимать любую площадь и не платить за лишние неиспользуемые метры;
осваивать новые рынки без капитальных вложений на создание собственного складского хозяйства;
сезонного запаса товаров;
возможность в любое время поменять место и объем складирования.

Средняя цена ответственного хранения на современных площадях по данным компании Knight Frank составляет 110 - 155 долл. США за паллетоместо в год.

Следует отметить, что крупные складские операторы используют индивидуальную технологию определения стоимости ответственного хранения под каждого конкретного клиента. Клиенты имеют различные показатели по хранению и оборачиваемости товарного запаса, различный ассортимент и различный набор требуемых услуг. В зависимости от этого определяются необходимые ресурсы по персоналу и технике, а затем рассчитываются индивидуальные тарифы на ответственное хранение.

Стоимость ответственного хранения

Средняя стоимость складских услуг в Московском регионе на складских комплексах класса А.

Компанией «КИА центр» в 2004 году был проведен опрос на современных складских комплексах Московского региона. В результате этого опроса были определены средние цены на некоторые виды работ и услуг на складских комплексах классов А.

Складская услуга	Средняя стоимость услуги, долл. США
Хранение 1 паллето-места 1,2мх0,8м (при высоте до 1,5м), пал/сутки	0,4
Прием и сортировка груза, ПРР	
Выгрузка на склад паллетированного груза (вес паллеты до 350 кг) 1 паллеты	2,3
Ручная выгрузка на склад 1 кг непаллетированного груза	0,01
Сортировка 1 кг груза по артикулам (часто индивидуально)	0,0045
Комплектация заказа за каждый кг груза	0,008
Ручная отгрузка со склада непаллетированного груза 1 кг	0,01
Механизированная отгрузка со склада паллетированного груза, 1 паллета	2,3
Сортировка и отбраковка товара (часто бесплатно или индивидуально), кг	0,1

Источник: компания «КИА центр»

Схема расположения складских комплексов класса А в Московском регионе.

	Название	Назначение	Направ- ление	Зона	Площадь тыс. кв. м
1	Директ логистик	нд	с	II	10,0
2	Складской комплекс "Энтер Логистика"	комм. назн.	в	II	11,0
3	"Нидан"	для собств. нужд	ю-в	II	10,0
4	ФМ Ложистик	лог. опер	с-з	II	70,0
5	ЦВ Протек	дистрибьютор	с	I	18,0
6	Шерлэнд	комм. назн.	с-з	II	26,0
7	Айтемс	комм. назн.	ю-в	I	22,0
8	Аптека-Холдинг	для собств. нужд	ю-в	I	10,0
9	Склад группы компаний "Вимм-Билль-Данн"	для собств. нужд	ю-в	II	8,0
10	Домодедово Терминал	экспедитор	ю	II	12,7
11	Индустриальный Парк Шереметьево	комм. назн.	с-з	II	19,0
12	Интеркомплекс Строгино	лог. опер	з	I	8,5
13	Интеркомплекс Юг	лог. опер	ю	II	29,2
14	Кулон 8 Марта	комм. назн.	с-з	I	8,0
15	Кулон Южный	комм. назн.	ю	I	8,5
16	Логистический парк "Даймонд"	комм. назн.	с-з	II	80,0
17	Мосагропромснаб-5	комм. назн.	ю	III	25,0
18	Мострансэкспедиция	комм. назн.	ю-з	I	18,0
19	Запад Терминал	лог. опер	ю-з	I	17,0
20	Мэри Кэй склад	для собств. нужд	з	I	9,0
21	ОРФЕ	для собств. нужд	ю	I	5,0
22	Перекресток	для собств. нужд	с	II	20,0
23	Рент центр	лог. опер	з	II	43,1
24	Сантэнс Сервис	дистрибьютор	з	II	10,0
25	Складской комплекс "Дилайн"	дистрибьютор	з	II	5,6
26	Складской терминал МОЖАЙСКИЙ (Гема)	экспедитор	з	II	5,0
27	Табложикс Строгино	лог. опер	з	I	10,0
28	Терминал "Новосходненский"	комм. назн.	с-з	II	9,8
29	Терминал Лесной	лог. опер	з	II	32,0
30	Терминал Нагатинский (РЕВИКО)	лог. опер	ю-в	I	23,0
31	Франс Маас	экспедитор	с-з	II	10,0
32	Логистический комплекс ГК "Царицино"	для собств. нужд	з	III	26,0
33	Шереметьево-Карго	экспедитор	с-з	II	10,0
34	Дистрибутивный центр	дистрибьютор	в	II	9,5
35	Табложикс Дзержинский	лог. опер	ю-в	II	8,0

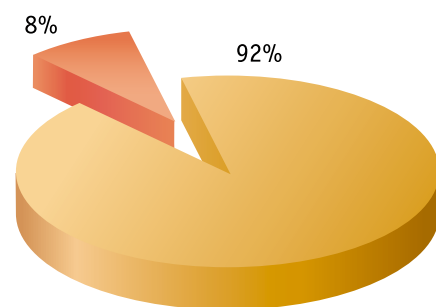
Наиболее значительные объекты, веденные или запланированные к вводу в 2005 году.

	Название	Статус	Направление	Зона	Площадь тыс. кв. м
1	Логистический центр польской компании «Белла»	для собств. нужд	ю-в	III	20,0
2	Складской терминал «Т.Б.М.»	лог. опер	с-в	II	20,0
3	Шенкер-Львовский	экспедитор	ю	II	23,5
4	Распределительный центр ИКЕА	для собств. нужд	с-з	II	50,0
5	Крекшино-НЛК	лог. опер	ю-з	II	33,0
6	Кулон Балтия	комм. назн.	з	II	24,5
7	Носовихинский терминал/Крона маркет	комм. назн.	в	II	18,5
8	ООО «КВ Терминал»	лог. опер	с-з	II	10,0
9	Складской терминал ГОЛИЦЫНО (Гема)	экспедитор	з	III	25,0
10	Терминал Северный (STU Logistic)	комм. назн.	с	II	30,0
11	Складской комплекс «Видное» (Bel Development)	комм. назн.	ю	II	32,5
12	Складской комплекс «Александр Абразив»	для собств. нужд	ю	II	11,0
13	Производственно-складской комплекс ЗАО «СИВМА»	лог. опер	з	II	10,0
14	Логистический парк «Томилино»	комм. назн.	ю-в	II	30,0
15	Логистический терминал в Лобне (Терминал Логистикс Групп, ООО)	экспедитор	с	II	32,0
16	Триколор	для собств. нужд	ю	II	60,0
17	Белая дача/ Логонпарк	комм. назн.	ю-в	II	65,0
18	Millenium Logistics Park	комм. назн.	ю-в	II	40,0
	Итого:				535,0

Наиболее значительные объекты, веденные или запланированные к вводу в 2005 году.

В 2005 году основное строительство велось на расстоянии до 30 км от МКАД, причем во II зоне введено 92% от общего количества площадей

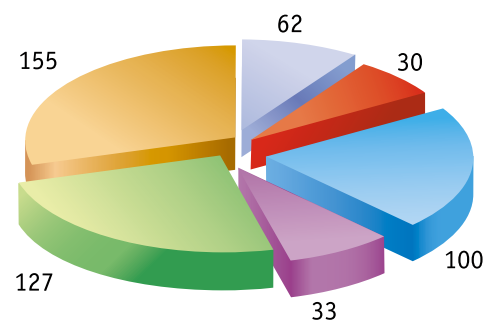
Структура складских площадей класса А, введенных в эксплуатацию в 2005 году, по зонам



II (512 тыс. кв. м.)
III (45 тыс. кв. м.)

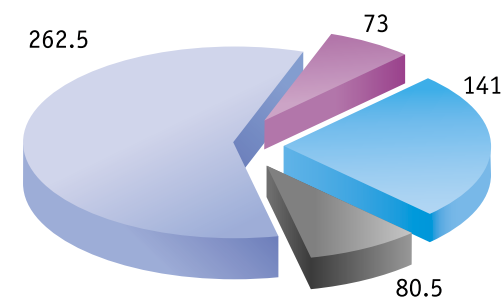
Наибольшее количество складских площадей - около 155 тыс. кв. м., введенных в этом году - сосредоточено на юго-восточном направлении, с небольшим отрывом за ним следует южное направление - около 127 тыс. кв. м.

Распределение складских площадей класса А, введенных в эксплуатацию в 2005 году, по направлениям



Север 62 тыс. кв. м.
Северо-запад 30 тыс. кв. м.
Запад 100 тыс. кв. м.
Юго-запад 33 тыс. кв. м.
Юг 127 тыс. кв. м.
Юго -восток 155 тыс. кв. м.

Распределение складских площадей класса А, введенных в эксплуатацию в 2005 году, по назначению



коммерческого назначения 262.5 тыс. кв. м.
логистические операторы 73 тыс. кв. м.
Для собственных нужд 141 тыс. кв. м.
экспедиторы 80.5 тыс. кв. м.

Источник: компания «КИА центр»

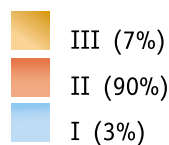
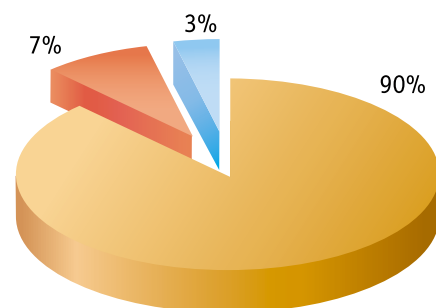
Крупные складские комплексы класса А, запланированные к вводу в 2006-2007 годах.

	Название	Назначение	Направление	Зона	Площадь, тыс. кв. м
1	Логистический Парк CROSS-POINT M4	комм. назн.	Ю	II	14,5
2	БОР	комм. назн.	В	II	22,0
3	North Point Distribution park	дистрибьютор	С	II	80,0
4	Индустриальный парк Домодедово	комм. назн.	Ю	II	38,5
5	Истпарк	дистрибьютор	В	II	10,0
6	Крекшино-НЛК	лог. оператор	Ю-З	II	267,0
7	Складской комплекс ООО «Ланико»	под себя	С-З	II	27,3
8	Производственно-складской комплекс в Подольске (ПК «Балтика»)	дистрибьютор	Ю	II	10,0
9	Логистический парк «Томино»	комм. назн.	Ю-В	II	373,5
10	Терминал «Новосходненский»	комм. назн.	С-З	II	9,8
11	Офисно-складской комплекс «Восточные Ворота»	комм. назн.	Ю-В	I	17,2
12	«Нидан»	под себя	Ю-В	II	10,4
13	МАНФС Зенит-Интер/Строгино	под себя	З	I	23,0
14	Логистический парк «Пушкино»	комм. назн.	С-В	II	180,0
15	Кулон Истра	комм. назн.	З	III	110,0
16	Ленинградский Терминал	комм. назн.	С-З	II	161,6
17	Логистический центр в Лобне	комм. назн.	С-З	II	72,0
18	Каргосити	экспедитор	С-З	II	54,5
19	Белая дача/ Логопарк	комм. назн.	Ю-В	II	45,0
	Итого:				1526,3

Объекты запланированные к вводу в 2006 - 2007 годах.

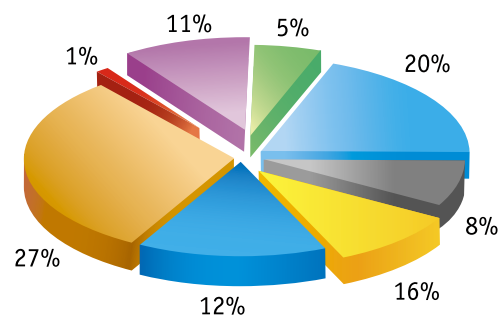
Структура складских площадей, запланированных к вводу в 2006-2007 годах, по зонам.

Распределение складских площадей класса А, запланированных к вводу в 2006 -2007 годах, по зонам

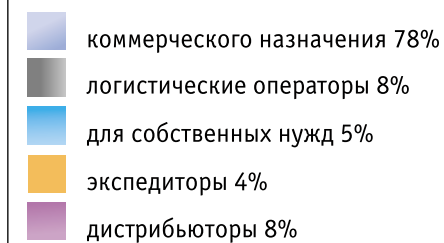
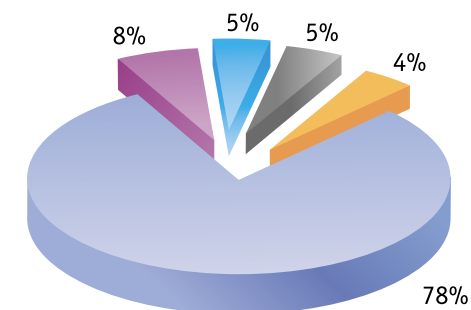


В 2006-2007 годах основное строительство будет осуществляться на юго-востоке и северо-западе Московской области.

Распределение складских площадей класса А, запланированных к вводу в 2006 -2007 годах, по направлениям



Распределение складских площадей класса А, запланированных к вводу в 2006 -2007 годах, по назначению



Источник: компания «КИА центр»

Тенденции развития рынка складской недвижимости в Московском регионе в 2005 году и прогноз на 2006 год.

Отмечено увеличение инвестиционной активности на рынке складской недвижимости класса А в Московском регионе.

Появились крупные инвестиционные проекты, соответствующие международным стандартам и требованиям крупных потребителей.

Продолжают повышаться требования арендаторов к качеству складских помещений.

Ожидается дальнейшее увеличение спроса на складские площади класса А, увеличения спроса в районах концентрации крупных торговых комплексов, а также со стороны логистических операторов.

Со стороны торговых операторов можно прогнозировать перераспределения спроса в пользу услуг, предоставляемых логистическими компаниями (ответственное хранение).

Прогнозируется увеличение объема складских помещений, предлагаемых на продажу.

В ближайшие 2 года планируется ввод в эксплуатацию более 2 млн. кв. м складских помещений классов А и В+. Из них в 2006 году к вводу в эксплуатацию запланировано примерно 780 тыс. кв. м. Однако, исходя из опыта предыдущих лет, можно предположить, что в 2006 году реально будет введено примерно 1,2 млн. кв. м.

Сохранится тенденция увеличения числа проектов по строительству складской недвижимости различными компаниями на основе built-to-suit.

По мере появления на рынке новых складских комплексов доля свободных площадей будет увеличиваться.

Сохранится тенденция увеличения сроков арендных договоров.

Произойдет уменьшение объемов строительства складских комплексов в северо-западном направлении. Прогнозируется рост доли складских площадей на южном, юго-западном и юго-восточном направлениях. Это обусловлено дефицитом земельных участков и общей загруженностью трассы.