

СКЛАДЫ В ДЕФИЦИТЕ ВМЕСТЕ СО СНИЖЕНИЕМ ОБОРОТОВ ПРОДУКТОВЫХ РИТЕЙЛЕРОВ, ОСНОВНЫХ АРЕНДАТОРОВ ЛОГОЦЕНТРОВ, УПАЛ СПРОС И НА САМИ ПОМЕЩЕНИЯ. ЭКСПЕРТЫ ЕДИНОДУШНЫ В ТОМ, ЧТО В РОССИИ НАЧАЛО СТРОИТЕЛЬСТВА НОВЫХ СКЛАДОВ БЕЗ ГАРАНТИЙ ИХ ЗАПОЛНЯЕМОСТИ В БЛИЖАЙШИЕ ДВА-ТРИ ГОДА НЕЦЕЛЕСООБРАЗНО – ПРОБЛЕМЫ С АРЕНДАТОРАМИ ВОЗНИКНУТ ДАЖЕ У СУЩЕСТВУЮЩИХ И ДОСТРАИВАЕМЫХ КОМПЛЕКСОВ. МЕЖДУ ТЕМ ЛОКАЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ НА ВОРОНЕЖСКОМ РЫНКЕ НЕ ТАК КРИТИЧНА. РЕГИОН ИСПЫТЫВАЕТ ДЕФИЦИТ В СКЛАДАХ. А ЕСЛИ ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ СТАНЕТ ОДНИМ ИЗ ОСНОВНЫХ ТРАНЗИТНЫХ РЕГИОНОВ, ЧЕРЕЗ КОТОРЫЕ БУДЕТ ПРОХОДИТЬ СНАБЖЕНИЕ ОЛИМПИАДЫ 2014 ГОДА В СОЧИ, КОНЬЮНКТУРА НА МЕСТНОМ РЫНКЕ ЗНАЧИТЕЛЬНО УЛУЧШИТСЯ. ВСЕВОЛОД ИНЮТИН

Текущую ситуацию на воронежском рынке складской недвижимости нельзя назвать тяжелой. По словам девелоперов, качественными логистическими площадями регион не насыщен. В настоящее время активно функционируют в общей сложности 50 тыс. кв. м складов класса «А» и «В+», открытых для арендаторов. Речь в первую очередь идет о логистических комплексах ООО «Воронежская логистическая компания» (бренд Direct Logistics) и группы «Каскад», управляющей сетью терминалов в десяти регионах. Первый с проектной площадью складских и вспомогательных площадей в 100 тыс. кв. м, расположенный неподалеку от международного аэропорта «Воронеж», был частично запущен около года назад. Инициатором строительства стоимостью порядка \$100 млн является воронежский бизнесмен Александр Бакиров. Второй логоцентр с площадью складов 23,5 тыс. кв. м находится на юго-западном выезде из Воронежа.

Однако список качественных объектов складской недвижимости двумя названными комплексами не ограничивается. «В Воронеже действует несколько небольших, но прекрасно оснащенных логоцентров. Я лично ездила на рыночную оценку некоторых таких объектов. Они вполне соответствуют классу „А“», — рассказала коммерческий директор агентства недвижимости «Трансферт» Галина Колокольникова. Вместе с тем она заметила, что большинство подобных объектов не являются открытыми для сторонних арендаторов. «Предприниматели и ряд торговых сетей строят такие терминалы для собственного бизнеса, и только небольшие куски площадей, по 3 тыс. кв. м, сдают на сторону», — пояснила госпожа Колокольникова. С ее оценкой в целом согласился Алексей Калинин из регионального представительства агентства недвижимости «Адвекс». Но, по его словам, далеко не все подобные комплексы можно отнести к высшей категории. «Одним из важнейших факторов при оценке любого объекта коммерческой недвижимости является его расположение и приспособленность под профильную деятельность», — объяснил эксперт. — Многие закрытые склады, к примеру, перепрофилированы из цехов промышленных предприятий и находятся далеко не в самом выгодном месте».

Как бы то ни было, местные эксперты и участники рынка отмечают, что все свободно сдающиеся в аренду качественные терминалы в настоящее время практически полностью заняты арендаторами. Однако ситуацию может изменить введение в эксплуатацию новых объектов, которые сейчас находятся в завершающей стадии строительства. Наибольшие ожидания связаны с логоцентром «Аэробус» класса «А» площадью 40,4 тыс. кв. м, который строится на федеральной трассе «Дон» компаниями «Сота» (осуществляет брокеридж проекта) и «Авиорон» (структура группы «Продимекс», одного из лидеров



СЕЙЧАС МНОГИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СТАЛКИВАЮТСЯ С ПРОБЛЕМОЙ ПРОСТАИВАЮЩИХ ПЛОЩАДЕЙ

отечественного сахарного рынка). Аналитики оценивают инвестиции в объект примерно 40 млн евро. Первую очередь «Аэробуса» планируется сдать в эксплуатацию в конце лета. «Работы ведутся согласно плану, отступлений от расчетных сроков пока нет», — рассказал представитель компании «Сота» Евгений Годник, курирующий проект.

Де-факто вступивший в строй терминал Воронежской логистической компании заполняется арендаторами, находясь не в 100%-ной готовности. Пока там не завершены работы по прокладке инженерной инфраструктуры. Тем не менее участники рынка утверждают, что объект «забит арендаторами под завязку». Но если в будущем своих центров в Воронежской логистической компании и «Продимексе» достаточно уверены, то многие другие фирмы, имевшие амбиции по вхождению на рынок, от них временно отказались. В частности, отложенными на неопределенный срок оказались амбициозные замыслы ОАО «Ликеро-водочный завод (ЛВЗ) „Бутурлиновский“» бизнесмена Юрия Зацепина ориентировочной стоимостью \$150 млн. Компания намеревалась построить терминал на 100 тыс. кв. м в Новоусман-

ском районе, на пересечении трассы «Дон» и Саратовской автодороги. Однако в ЛВЗ развитие логистического направления в итоге посчитали нецелесообразным и, как декларируется, сосредоточились на развитии профильного бизнеса. Дальше заявления о намерениях дело не пошло и у группы «Евразия Логистик». Компания собиралась построить логоцентр площадью 250 тыс. кв. м в одном из черноземных регионов. Изначально речь шла о Липецкой области, но затем компания переориентировалась на Воронеж. В реальности строительство начато не было. Также не ведутся активных работ по возведению заявленного в прошлом году воронежскими властями логоцентра класса «А» на базе железнодорожной станции Придача на левом берегу областного центра. ОАО «Российские железные дороги» предполагало построить там на месте хранилищ для нерудных материалов терминал на 70 тыс. кв. м с оценочной стоимостью 3 млрд рублей. Кроме того, не получил развития и неоднократно озвучивавшийся экс-губернатором Владимиром Кулаковым проект возведения 50-тысячника класса «А» с участием немецкой компании Garbe Group.

В результате на региональном рынке качественной складской недвижимости фактически есть один крупный игрок — Воронежская логистическая компания. «Бакиров не ошибся со своим проектом. У него практически нет конкурентов в регионе, а у арендаторов — выбора для использования крупных площадей в хорошо оснащенных логоцентрах. Но ситуация вскоре может измениться с вводом других крупных центров, к примеру нашего», — считает Евгений Годник. Тем не менее с комплексом Александра Бакирова конкурентам придется считаться. По мнению экспертов, для полного насыщения рынка достаточно 50 тыс. кв. м складов класса «А» и «В+». «Как минимум два ближайших года из-за кризиса никаких новых реалистичных проектов по строительству логоцентров в Воронежской области ждать не стоит. Рынок основных потребителей их услуг, продуктовых сетей, стагнирует из-за недостатка заемных средств, на которые по большей части сети и развивались. Есть, как мне кажется, такая закономерность — появляется в городе крупный ТЦ, значит, можно смело строить новый склад на 25 тыс. кв. м, хотя оптимально возводить один типичный логоцентр на два средних торговых комплекса», — полагает Алексей Калинин.

АРЕНДАТОРЫ СКЛАДОВ ЗАЧАСТУЮ ПРЕДПОЧИТАЮТ ОПЛАЧИВАТЬ ХРАНЕНИЕ ТОВАРОВ ВМЕСТО ТОГО, ЧТОБЫ СБЫВАТЬ ИХ С ДИСКОНТОМ. ОДНАКО РОСТ ИЗДЕРЖЕК ВЫНУДИТ РИТЕЙЛЕРОВ КАК МИНИМУМ ОГРАНИЧИТЬ ЗАКУПКИ, А ЗАТЕМ И ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ЧАСТИ ПЛОЩАДЕЙ



СМЕЖНИКИ