



НЕКОТОРЫЕ СОБСТВЕННИКИ ПРЕДЛОЖИЛИ СВОИМ АРЕНДАТОРАМ СНИЖЕНИЕ СТАВОК В ТЕКУЩЕМ ГОДУ, НО РАСПЛАТИТЬСЯ ЗА ДИСКОНТ ПРИДЕТСЯ ЗА СЧЕТ ПОВЫШЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В БУДУЩЕМ ГОДУ

Сейчас многие объекты, находящиеся на стадии проектирования, замораживаются, реализация некоторых откладывается на неопределенный срок либо принимается решение об отказе от строительства. Таким образом, отложенный ввод 1 млн кв. м площадей, с одной стороны, является следствием невысокого профессионализма. По словам Байрама Карлиева, на московский рынок за последние несколько лет было выведено более 2 млн кв. м качественного предложения складских помещений. «Эти темпы спекулятивного девелопмента складской недвижимости подогревались спекулятивным спросом в основном со стороны дистрибуторских компаний и местных провайдеров логистических услуг», — отмечает он.

Складской сегмент первым испытал на себе влияние глобального финансового кризиса, начавшего набирать

обороты в конце третьего квартала 2007 года. Девелоперы складской недвижимости начали ощущать негативное влияние кризиса, с одной стороны, и нежелание генеральных подрядчиков фиксировать цены по контрактам на приемлемом для девелоперов уровне из-за усиливающейся инфляции, с другой стороны. Невозможность девелоперов демонстрировать фиксированные цены на строительство и во многих случаях отсутствие предварительных договоров аренды с надежными арендаторами сделали еще более трудным получение выгодного финансирования. Осенью начались серьезные проблемы у ритейлеров, что неминуемо привело и к падению спроса на складские услуги.

СТАВКИ Если смотреть только на статистические данные, кажется, что складскую недвижимость кризис пока

почти не затронул: арендные ставки в этом сегменте выросли с января по декабрь 2008 года на 7,6%. Однако основой роста стали изменения, происшедшие в первой половине 2008 года. С сентября по декабрь уже происходило снижение ставок в пределах 6%.

Но в итоге в сегменте складской недвижимости резкого падения ставок аренды нет. Они остаются на уровне 2007–2008 годов. Если в некоторых складских комплексах и было незначительное снижение ставок, то затем они вернулись к \$130–135 за квадратный метр — такова сегодня рыночная стоимость аренды квадратного метра складов.

Ставки на рынке складской недвижимости изменились мало по нескольким причинам: этот рынок всегда был менее рентабельным с точки зрения роста капитальной стоимости, нежели офисная или торговая недвижимость. Кро-

ме того, существующие ставки — это максимальные цены, которые могут выдержать арендаторы: ритейлеры, логисты.

Однако тенденция к снижению арендных ставок в 2009 году остается. Цены наверняка будут падать, поскольку неминуемо случится падение доходности торговых сетей, приостановка развития многих ритейлеров. Уже через несколько месяцев пустующих складских площадей будет на порядок больше, нежели в феврале 2009 года.

Предвидя негативное развитие событий некоторые компании, к примеру «Евразия Логистик», предложили своим арендаторам снижение ставок в текущем году, но расплатиться за дисконт придется за счет повышения арендной платы в будущем 2010 году

ВЗГЛЯД В БУДУЩЕЕ В текущем году, по мнению экспертов, складской рынок будет развиваться в связке с сегментом торговли. Основные объемы для современных складских площадей формируют товары народного потребления — продукты питания, бытовая техника и электроника, автомобильные запчасти и т. п. Спрос на складские площади снизился, однако и предложение снизилось тоже, в результате ожидается, что в 2009 году рынок будет находиться в относительном равновесии. Более того, девелоперские компании продолжают строить свои складские комплексы, хотя уже и не в таких объемах, как раньше.

В частности, «Росевродевелопмент» планирует возвести третью фазу логистического парка «Крекшино» площадью 57,5 тыс. кв. м. В свою очередь, «Эспро Девелопмент» строит четвертую фазу индустриального парка «Истра» площадью 26 тыс. кв. м. Компания Giffels все-таки планирует возвести индустриальный парк «Южные ворота» площадью 71,3 тыс. кв. м на Каширском шоссе в 30 км от МКАД. EG Logistics и Raven Russia возводят логистический комплекс площадью 53 тыс. кв. м на 20-м км Дмитровского шоссе. Компания «Трилоджи Девелопмент» предполагает построить «Трилоджи парк „Томилино“» площадью 120 тыс. кв. м на 8-м км Новорязанского шоссе. «Эспро Девелопмент» возводит первую фазу индустриального парка «Восточный» площадью 55 тыс. кв. м на Горьковском шоссе в 44 км от МКАД. А компания Accent строит Агротерминал на 20-м км Варшавского шоссе.

Стоит учитывать, что строительство склада с нуля занимает около двух лет. Вероятно, новые площади появятся в Московском регионе как раз к началу нового экономического роста. Некоторые эксперты считают, что рынок складской недвижимости станет наиболее привлекательным для инвесторов в период выхода из кризиса. Поскольку ранее он был недооценен из-за более низких сроков окупаемости. Сейчас мы видим проблему и с арендаторами, и с финансированием. Но складская недвижимость «выигрывает» в сравнении с другими видами коммерческой недвижимости из-за существенно более низкой стоимости строительства. ■



РИТЕЙЛЕРЫ СЛАБЕЮТ ВМЕСТЕ С РУБЛЕМ

Если среднегодовой валютный курс в 2009 году составит 35 руб. за \$1, а индекс потребительских цен (ИПЦ) достигнет 13%, то годовая выручка компаний продуктовой розницы сократится на 11–12% относительно базового сценария, а чистая прибыль — вплоть до 100%, если торговая сеть имеет долг в иностранной валюте, прогнозируют аналитики ИК «Ренессанс Капитал».

В настоящее время в рамках базового сценария эксперты ИК прогнозируют среднегодовой курс рубля в 2009 году на уровне 30,5 руб./\$1 и ИПЦ на уровне 10,7%. Задолженность в долларах имеют X5 Retail Group, ОАО «Дикси групп» и ОАО «Седьмой континент». Среди российских ритейлеров наиболее чувствительной к негативному влиянию ослабления курса рубля относительно доллара США является компания «Седьмой континент», уверены аналитики. Эффект курсовых разниц будет негативным для всех компаний торговой розницы РФ, поскольку 100% выручки они получают в рублях, добавляют эксперты. Прогнозные цены акций ритейлеров РФ на конец 2009 года при этом будут ниже на 7–37%, чем цены, рассчитанные экспертами ИК на основе их базового сценария.

По данным Росстата, инфляция в январе 2009 года ускорилась до 2,4%, оказавшись на 0,1% больше, чем в январе 2008 года. Если не учитывать сезонный рост тарифов госмонополий, основной вклад в рост потребительских цен внес быстро дорожающий импорт. Торговые сети считают, что падение стоимости рубля приведет к удорожанию продовольствия на 25–45% в 2009 году. Подобный эффект уже наблюдается в Казахстане, где розница сразу же «отыграла» одномоментную девальвацию тенге ростом цен на 20–30%. Экономисты считают, что эффект девальвации рубля отразится на инфляции в феврале-марте 2009 года и будет смягчен кредитным шоком.

Согласно опубликованной инфляционной статистике Росстата, в январе 2009 года потребительские цены увеличились на 2,4% (2,3% в январе 2008 года). Основной вклад в рост потребительских цен внесли тарифы на услуги госмонополий, которые увеличились на 6,3% (цены на услуги ЖКХ выросли на 14,4%). Цены на продовольственные товары выросли на 1,4%, а на непродовольственные — всего на 0,7% благодаря подешевевшему на 4,2% бензину.

По сравнению с январем 2008 года в январе 2009-го (с 1,1 до 1,3%) увеличилась и

базовая инфляция, которая не включает сезонное и административное увеличение цен. «Увеличение базовой инфляции началось еще во второй половине декабря 2008 года и отражает эффект девальвации рубля», — убежден Владимир Тихомиров из «Уралсиба». Как среди продовольственных, так и среди непродовольственных цен лидерами роста в январе были импортные товары. Сахар-песок за месяц подорожал на 11,5%. «Трудно объяснить такой скачок. Возможно, на рост цены сахара повлияли проблемы с Украиной», — говорит Дмитрий Белоусов из Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП). Среди непродовольственных товаров более всего подорожали медикаменты (на 3,1%), большая доля которых — импорт.

Представители торговых сетей обнародовали свои прогнозы роста цен на продовольствие на брифинге «Потребительские цены на продовольственном рынке-2009». «Цены будут расти — и сильно. До конца года рост составит около 30%», — считает вице-президент «Дикси групп» Илья Якубсон. Председатель правления объединенной компании «Холидей» Сергей Степанов, в свою очередь, прогнозирует более высокий рост цен на продовольствие. По его сло-

вам, «рост цен будет значительным — в лучшем случае 25%, в худшем — 45%».

По оценке исполнительного директора торгового дома «Семья» (Калининград), председателя координационного совета Союза независимых сетей России Олега Пономарева, в первом квартале цены на продовольствие вырастут на 6–7%, а по итогам года — на 20%. Основной причиной подорожания продовольствия ритейлеры считают ослабление рубля — оно выливается в рост цен на импорт.

Опрошенные экономисты считают, что в январе 2009 года эффект декабрьской девальвации рубля в полную силу отразится на потребительских ценах с лагом в два-три месяца, то есть в феврале-апреле 2009 года. Этот лаг отражает эффект управляемой постепенной девальвации рубля. В то же время скорость роста цен может быть и выше: правительство Казахстана, в среду объявившее о разовой девальвации тенге на 18–20%, уже к четвергу столкнулось с сопоставимым ростом розничных цен на большинство товаров. Рост цен на бытовую технику и электронику составил 20–30%. На 2–4 тыс. тенге (23%) возросла стоимость билетов на международные рейсы крупнейшего авиаперевозчика Казахстана

авиакомпания «Эйр Астана». В Алма-Ате многие магазины закрылись на переучет, в продовольственных магазинах цены повысились на 20–30%.

Мнения экономистов о том, как подорожание импорта отразится на потребительских ценах в 2009 году, разошлись. Юлия Цепляева из Merrill Lynch считает, что инфляция в 2009 году составит порядка 11%, что на 2% меньше официального прогноза. «Помимо девальвации есть факторы, которые играют против инфляции. В 2008 году рост М2 составил всего 1,2%. И денежный фактор, и фактор сжатия спроса — сокращение доходов населения — играют против инфляции», — поясняет она.

Дмитрий Белоусов из ЦМАКП считает, что 13% инфляции — это минимум: «Скорее нужно ориентироваться на 15–16% в 2009 году». Владимир Тихомиров из «Уралсиба» прогнозирует рост потребительских цен на 13,8% и считает, что инфляция может оказаться существенно выше, если рубль продолжит слабеть. Разница в прогнозах во многом объясняется тем, что влияние сокращения денежной массы на потребительскую инфляцию долгосрочно и слабо предсказуемо, тогда как девальвационный шок влияет на цены быстрее.