

ПО ПОЛКАМ

ПО САМЫМ СМЕЛЫМ ПРОГНОЗАМ, НЫНЕШНИЙ 2008 ГОД СТАНЕТ ПЕРЕЛОМНЫМ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА. ОЖИДАЕТСЯ, ЧТО ЗАПЛАНИРОВАННЫЙ НА ТЕКУЩИЙ ГОД ВВОД ЕЩЕ ОДНОГО МИЛЛИОНА СКЛАДСКИХ МЕТРОВ, ВПЕРВЫЕ ПРИВЕДЕТ К СНИЖЕНИЮ СТАВОК АРЕНДЫ.

ОЛЬГА МЕЛЬНИКОВА

НА СКЛАД 2007 год запомнился участникам рынка вводом в эксплуатацию впечатляющего количества новых складов. По сравнению с 2006 годом, когда было построено около 650 тыс. кв. м площадей, в прошлом году количество складских метров в Москве и Московской области выросло на 31% и составило 947,9 тыс. кв. м.

При этом качественные складские комплексы (класса А и В), по наблюдениям специалистов компании Blackwood, распределены по территории Московской области неравномерно. Больше всего работающих и строящихся складов на южном (37% действующих и 58% строящихся) и северном (22% действующих и 19% строящихся) направлениях. Большинство строящихся сейчас объектов сосредоточено на Симферопольском и Каширском шоссе. Активность девелоперов сместилась с севера на юг Московской области. Среди самых масштабных проектов юга, встретивших арендаторов уже в прошлом году, — первая очередь ЛК «Домодедово» общей площадью 385 тыс. кв. м; первая очередь ЛК «Северное Домодедово» (360 тыс. кв. м); и первая очередь ЛК «Южные ворота» (64 тыс. кв. м). В результате на южном направлении Московской области впервые проявилась серьезная конкуренция между складскими комплексами.

На конец 2007 года общий объем предложения складских помещений класса А составил около 2 млн 190 тыс. кв. м, класса В — 1 млн 400 тыс. кв. м. В настоящий момент доля вакантных площадей составляет всего около 1%.

Согласно прогнозам, в текущем году в эксплуатацию будет введено свыше 1 млн кв. м качественных складских площадей класса А, что позволит несколько снизить дисбаланс между спросом и предложением в этом сегменте. А затем — уже в конце 2008-го — начале 2009-го — стоит рассчитывать на снижение ставок аренды.

САМАЯ ВЫСОКАЯ В МИРЕ «В прошлом году мы наблюдали снижение доходности при сделках со складской недвижимостью с 15 до 14%, — отмечают специалисты девелоперской компании GVA Sawyer. — Тем не менее, этот показатель выше среднеевропейского — от 1,6% в Копенгагене до 7–9% в Вене».

Подтверждают небольшое снижение доходности и сами застройщики складской недвижимости. «Два-три года назад склады окупались примерно за восемь лет, доходность составляла 15–20% годовых, — вспоминает Алла Лазоз, руководитель отдела внешних связей в Восточной Европе компании FM Logistic. — Объяснялось это нехваткой складских помещений класса А. Пустующих помещений не было. Стоимость земельных участков, стройматериалов и работ была ниже. Сейчас доходность должна стабилизироваться или, во всяком случае, не увеличиваться, поскольку увеличивается конкуренция среди девелоперов. Они уже не могут безоглядно повышать арендные ставки».

Дефицит складских помещений все еще не исчерпан, но заявлено и строится столько проектов складов, что дальнейшего роста доходности этого вида коммерческой недвижимости ждать не стоит, уверены эксперты.

Сравнение качества складских помещений, к сожалению, не в пользу российских складов, отмечает Дмитрий Чельцов, генеральный директор Itella (у компании более 300 тыс. кв. м складских площадей в Финляндии и свыше 20 тыс. кв. м в России). «Условия работы в России и в



ОЖИДАЕТСЯ, ЧТО ЗАПЛАНИРОВАННЫЙ НА ТЕКУЩИЙ ГОД ВВОД ЕЩЕ 1 МЛН СКЛАДСКИХ МЕТРОВ ВПЕРВЫЕ ПРИВЕДЕТ К СНИЖЕНИЮ АРЕНДНЫХ СТАВОК

других странах разные, и даже категории складских помещений различны, — рассказывает Дмитрий Чельцов. — В России даже то, что сдается, сдается с недоделками. Они устраняются, но на это требуется время, и недоделки не влияют на размер арендной ставки. Даже если по какой-то причине на складе не работает несколько доков, вместо основного электроснабжения используется резервное, это никак не влияет на ставку».

Российская практика работы складов сегодня такова: если есть площади и возможность начать операции — это уже большое достижение. На Западе такого не может быть в принципе: там очень велика конкуренция. А в России рынок складских помещений молод, и арендаторам приходится мириться с неидеальными условиями, потому что лучше найти сложно. У нас используются самые дешевые материалы. Если требуется более качественная отделка, то, как правило, арендатор должен сам искать подрядчика, который выполнит работы, либо оговаривать повышенные требования на этапе переговоров предаренды, что, соответственно, повышает арендную ставку.

НОВЫЕ РЫНКИ Продолжается активная экспансия ключевых игроков рынка в регионы. О своих региональных планах развития заявили X5 Retail Group, «Евразия Логистик», которая активно действует не только в Москве, но и в Санкт-Петербурге, Казани, Челябинске и Новосибирске. Ленинградская область в перспективе должна стать одним из крупнейших логистических центров России. Санкт-

Петербург сам по себе является крупным потребительским рынком, что не может не стимулировать развитие складской недвижимости. Кроме того, через Ленинградскую область проходит значительная часть экспортных грузопотоков, которые поступают в Россию из Финляндии через морской порт и сухопутные границы. Правда, пока Ленинградская область выполняет скорее транзитные функции — товаропотоки идут в Москву, откуда распределяются по всей стране. Ситуация изменится после ввода в эксплуатацию строящихся крупных складских комплексов, таких как МЛП «Уткина Заводь», логопарк «Колпино» компании «Евразия Логистик», складской комплекс «Пулково Эстейт», совместный проект Raven Russia и девелоперской компании «Эспро».

Заявленные объемы складских площадей впечатляют — речь идет о 1,5 млн кв. м. Однако Петр Зарицкий, заместитель директора отдела складских и промышленных помещений Jones Lang LaSalle, предлагает сегодняшний потенциал рынка не переоценивать: «Сегодня на этом рынке просто нет сформированного спроса такого объема. Будет, но не сейчас. Рынок Санкт-Петербурга — это долгосрочная стратегия, в большой степени ориентированная на стремительное развитие региона как центра производства автомобилей, аналога американского Детройта».

Рынок складской недвижимости Екатеринбурга (это один из трех — Санкт-Петербург, Екатеринбург, Новосибирск — наиболее активно развивающихся российских региональных городов), несмотря на большой потенциал, развит довольно слабо. Отметить можно только актив-

ность девелоперской компании «Евразия Логистик», которая недавно представила первую очередь складского комплекса «Пышма».

С точки зрения ситуации в сфере складской недвижимости, положение Новосибирска считается уникальным. Его инвестиционный потенциал подстегивает емкий рынок сбыта — Новосибирск сам по себе крупный город. Однако это не главное. Новосибирск лежит на пути крупнейшего транспортного коридора, связывающего запад России с Дальним Востоком, а потому является главным распределительным центром всего региона. Кроме того, Новосибирск — крупный железнодорожный узел, а железная дорога — это основной транспорт для Восточно-Уральского хребта. Несмотря на то, что Новосибирск географически ближе к Уральскому региону, складские площади города могут обслуживать и Западную Сибирь.

Удивительно, что при всем потенциале этого направления коммерческой недвижимости, в Новосибирске до сих пор нет складских помещений (кроме первой очереди складского комплекса НЛК и складов местных логистических провайдеров, строивших под себя). В настоящий момент заявлено несколько проектов. Стоит отметить совместный проект Raven Russia и Avalon Logistics. О планах выхода на рынок Новосибирска заявили компании «Евразия Логистик» и МЛП. Есть ряд проектов менее известных девелоперов. По мнению Петра Зарицкого, рынок Новосибирска уже сейчас может легко «проглотить» до 300 тыс. кв. м складских площадей. ■

В ПРОШЛОМ ГОДУ НАБЛЮДАЛОСЬ СНИЖЕНИЕ ДОХОДНОСТИ ПРИ СДЕЛКАХ СО СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ С 15 ДО 14%



ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ								
№/П/П	НАЗВАНИЕ	СТАТУС	ОКРУГ	АДРЕС	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (КВ. М)	КЛАСС	НАЗНАЧЕНИЕ	ГОД ПОСТРОЙКИ
1	ИНТЕРКОМПЛЕКС «СТРОГИНО»	ОТКРЫТ	СЕВЕРО-ЗАПАД	УЛ. ЛЬКОВСКАЯ, СТРОГИНО	30000	А	АРЕНДА	2001
2	СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС «ДЕНСОН»	ОТКРЫТ	ЮГ	ПЕЧАТНИКИ	22000	В	АРЕНДА	2004
3	«АЙТЕМС»	ОТКРЫТ	ЮГ	РЯЗАНСКИЙ ПРОСП., 16	20000	А, А-, В	ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ	2000
4	«КУЛОН 8 МАРТА»	ОТКРЫТ	СЕВЕР	УЛ. 8 МАРТА, 12	16000	А		АРЕНДА
5	«КУЛОН ЮЖНЫЙ»	ОТКРЫТ	ЮГ	УЛ. ДОРОЖНАЯ, 3 КОРП. 6, В ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗОНЕ РАЙОНА ЧЕРТАНОВО-ЦЕНТРАЛЬНОЕ ВБЛИЗИ ВАРШАВСКОГО Ш.	8520	В	АРЕНДА	2004
6	«ЭНТЕР ЛОГИСТИКА»	ОТКРЫТ	ВОСТОК	РЕУТОВ, ПЕРЕСЕЧЕНИЕ МКАД И ГОРЬКОВСКОГО Ш.	8000	В	ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ	2002
7	СКЛАД «МИТИНО»	ОТКРЫТ	СЕВЕРО-ЗАПАД	МИТИНО	—	А, А-, В	АРЕНДА	—
8	«ТРОЙБИЗНЕС ПАРК»	ОТКРЫТ	ВОСТОК	1-Й ГРАЙВОРОНОВСКИЙ ПР.-Д. 20	—	А, А-, В	АРЕНДА	—
ИСТОЧНИК: ДАННЫЕ КОМПАНИИ BLACKWOOD.								

ИСТОЧНИК: ДАННЫЕ КОМПАНИИ BLACKWOOD.