ХОЛОДНАЯ ВОЙНА

НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ В МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ НЕ ХВАТАЕТ. ПРИ ВСЕХ, КАЗАЛОСЬ БЫ, ВЫГОДАХ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ДЕФИЦИТНЫЙ СЕКТОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЕВЕЛОПЕРЫ НЕ СПЕШАТ ВКЛАДЫВАТЬ ДЕНЬГИ В НОВЫЕ ПРОЕКТЫ. БОЛЕЕ ТОГО, НЕКОТОРЫЕ КРУПНЫЕ КОМПАНИИ ПРОДАЛИ СОБСТВЕННЫЕ СКЛАДЫ-ХОЛОДИЛЬНИКИ. ПОЧЕМУ? МАКСИМ КОРНЕВ

ТЕМПЕРАТУРНЫЙ РЕЖИМ Холодные склады, в отличие от обычных, имеют несколько температурных режимов: «Морозильные склады, где создается очень низкая температура (до –30°С), потребляют значительно больше энергии, чем обычные складские помещения, и имеют заметные конструктивные отличия от них — прежде всего по теплоизоляции, вентиляции, кондиционированию и другим параметрам. Холодильные склады, где поддерживается не такая низкая температура (выше 0°С), более похожи на обычные складские помещения и при необходимости могут быть переоборудованы»,— объясняет старший аналитик компании Prime City Properties Антонина Лаирова.

Склады-холодильники нужны производителям и импортерам продукции, требующей специального температурного режима (молочной, мясной, замороженных полуфабрикатов, лекарственных препаратов и косметики), а также логистическим компаниям и сетевым ритейлерам.

По мнению аналитиков, в Московском регионе низкотемпературных складов катастрофически не хватает. Нынешняя суммарная емкость рынка складской недвижимости — 221 тыс. тонн. А необходимы площади для хранения вдвое большего объема — 437 тыс. тонн. Современных холодильных складских помещений мало. Новые строятся, как правило, под определенных арендаторов. То есть компании, подыскивающие на рынке коммерческой недвижимости место для хранения продукции при низких температурах, не находят свободных площадей в современных складах-холодильниках.

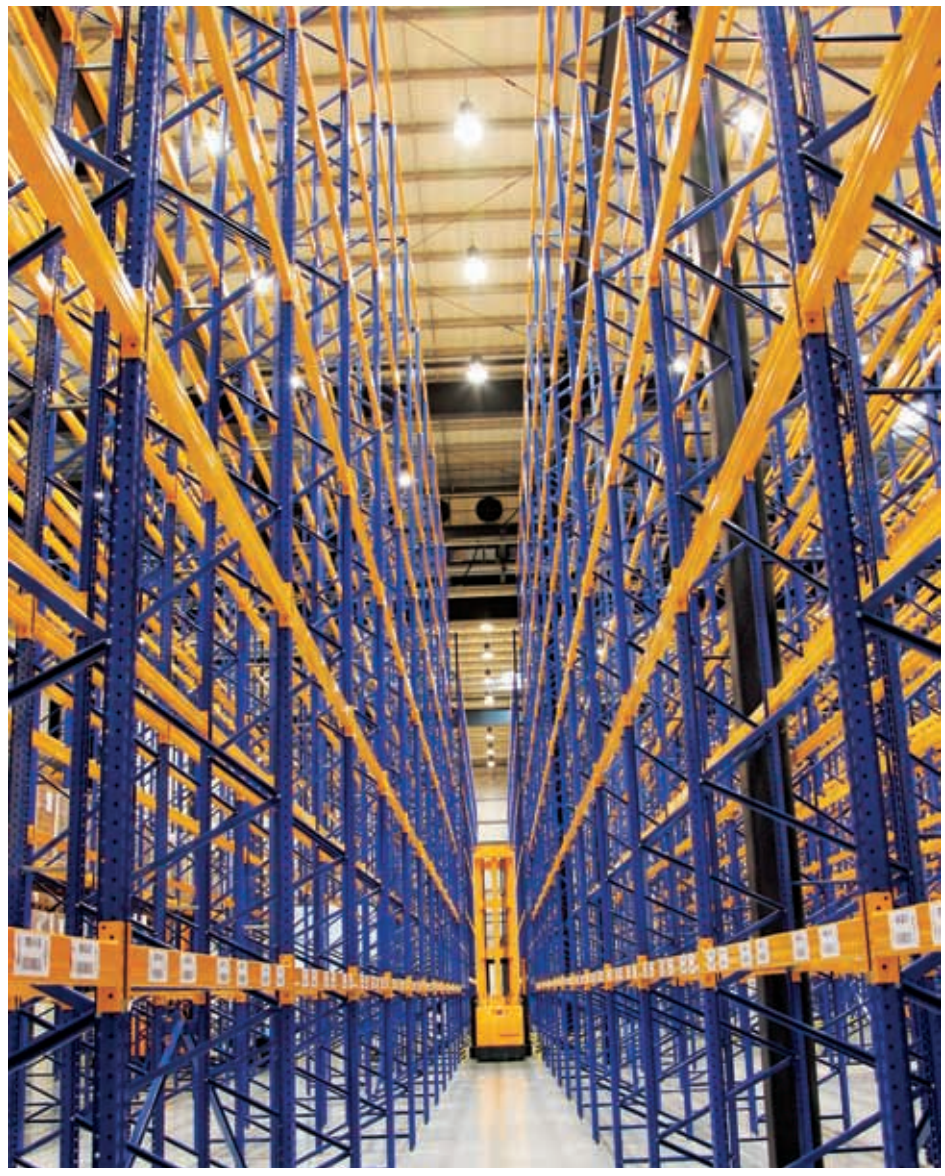
Найти их, хоть и с трудом, можно только на складах, построенных еще в советские годы,— в овощехранилищах и на хладокомбинатах. Большая часть этих хранилищ морально и физически устарела, и число их сокращается по мере выхода из строя оборудования.

ЛЕДЯНОЙ ПРИЕМ В Московском регионе насчитывается примерно 45 холодных складов общей площадью около 350 тыс. кв. м. 15 основным московским хладокомбинатам не меньше 40 лет. Остальной объем предложения формируют логистические компании, переоборудовавшие часть площадей под низкотемпературное складирование, а также продуктовые заводы, сдающие в аренду свободные холодильные помещения.

Число старых складов-холодильников сокращается по мере вывода промзон за черту Москвы. Согласно программе вывода промзон, растущий дефицит низкотемпературных площадей должен быть ликвидирован путем модернизации имеющихся хранилищ. Тем не менее складские помещения, построенные в постсоветский период, нельзя считать качественными.

Разумеется, у их руководства нет ни малейшего желания рассказывать о своем хозяйстве. Только в двух из десятка старых складских комплексов удалось получить компетентные комментарии. Некоторым из холодных складов повезло: их руководству удалось найти средства на модернизацию, и хранилища продолжают эффективно работать. Пример тому складской комплекс «Садко» класса В площадью более 100 тыс. кв. м, расположенный на юге Москвы.

НАГРУЗКА НА ЭЛЕКТРОСЕТИ ХОЛОДНЫХ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ В ТРИ-ЧЕТЫРЕ РАЗА ВЫШЕ, ЧЕМ ОБЫЧНЫХ СКЛАДОВ. НАЙТИ УЧАСТКИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ХОЛОДНЫХ СКЛАДОВ НЕПРОСТО. ДОРОГИ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ НИХ



БЕДА СТАРЫХ ОВОЩЕХРАНИЛИЩ И РЕФРИЖЕРАТОРОВ — ВЫСОКИЕ ПОТОЛКИ

В 2002–2005 годах холодные складские помещения «Садко» были реконструированы под низкотемпературные склады, которые теперь занимают 15% площадей. Недостатки своих морозильных помещений (многоэтажность и высота потолков), по словам руководителя отдела развития «Садко» Андрея Малыгина, компания устранила, модернизировав их и установив дополнительные грузовые лифты.

Морозильники успешно работают: за черту города предприятие не выносят, все площади арендует компания «Мираторг». Но с января 2008 года арендатор переезжает в свой новый морозильный склад, поэтому сейчас рассматривается несколько заявок на аренду сроком от 11 месяцев. В 2008–2009 годах компания планирует реконструировать под низкотемпературные склады еще 10 тыс. кв. м складских помещений.

Другой пример успешной модернизации — распределительный центр компании «Виктория», правопреемницы крупного Бауманского плодоовощного объединения Москвы, построенного в 1954 году. Объект расположен в промышленной зоне «Калошино» Восточного округа столицы и под программу вывода из Москвы не подпадает. Мощности охлаждающих камер, рассчитанные на 15 тыс. тонн, пользуются высоким спросом. Арендуют специализированные помещения под ответственное хранение продуктов крупных компаний в основном небольшие компании, дистрибуторы и мелкие перекупщики.

«Виктории» принадлежат реконструированные холодильные склады, но ставку компания делает на строительство новых складских продовольственных терминалов класса А. «Старые склады не приспособлены к высокому обороту, в них не могут полностью соблюдаться условия хранения, на них невозможно внедрить современные складские программы, они не являются пожаробезопасными. То есть они не соответствуют современным техническим и строительным требованиям,— рассказывает директор по маркетингу „Виктории“ Дмитрий Партон.— Один или два яруса таких хранилищ занимают большие площади, что недопустимо для Москвы. Мы и другие компании модернизируем старые склады, но это до поры до времени. Глиняный колосс упадет, сколько его ни подпирай. Выход только в новом строительстве, и особенно это актуально в продовольственном секторе».

По мнению Дмитрия Партона, проблемы старых складов-холодильников состоят даже не в отсутствии средств на их реконструкцию, а в невозможности организовать там нормальную, на современном уровне работу. «Особенно остро проблема встанет перед теми, кто зарабатывает только с прямой аренды, не вкладывает в развитие и модернизацию складских площадей, не инициирует начала логистической деятельности по ответственному хранению. Европейский опыт показывает, что все слабо организованные объекты в конце концов исчезнут, а складов с прямой арендой почти не останется»,— говорит Дмитрий Партон.

ЗАМОРОЖЕННЫЕ ПРОЕКТЫ «Никто из крупных девелоперов не занимается масштабным строительством складов-холодильников. Очевидно, что инвесторы оценивают такого рода проекты, девелоперы взвешивают все за и против, но значительных реализованных объектов на рынке пока представлено не было», — рассказывает Петр Зарицкий, заместитель директора отдела складских и индустриальных помещений Jones Lang LaSalle. По его мнению, пока не будут реализованы проекты класса А с комплексом холодильных установок хотя бы на 40–50 тыс. кв. м, не будет и рынка складов-холодильников. Проектов такого масштаба в Московском регионе сейчас нет.

«Сложность осуществления проектов низкотемпературных складов состоит в том, что при спекулятивной схеме вывода на рынок у девелоперов повышаются риски. Большинство компаний, нуждающихся в низкотемпературных складах, имеют очень специфические требования к планировке, техническому оснащению и другим параметрам проекта. Поэтому сложно заранее определить характеристики склада, приемлемые для всех потенциальных арендаторов,— объясняет Антонина Лаирова.— Кроме того, из-за специфических характеристик аренда такого склада будет дороже, что сужает круг потенциальных арендаторов». Поэтому большинство девелоперов предпочитают не рисковать и берутся за строительство только при наличии заказчика, которому приходится ждать завершения строительства в среднем полтора года. Для компаний-арендаторов это означает практически полное отсутствие предложений на открытом рынке.

Из-за более высокой по сравнению с обычными складскими помещениями стоимости строительства и эксплуатации холодных складов арендные ставки в них

СТРОИТЕЛЬНЫЙ СИМБИОЗ

Большинство новых реализованных проектов в сегменте низкотемпературных складов осуществляется по схеме built-to-suit, то есть девелопер возводит объект под определенного заказчика. Завершения стройки приходится ждать в среднем до полутора лет. Хотя сторонним компаниям-арендаторам в этом случае на открытом рынке практически ничего не достается, схема сдерживает общий уровень спроса и отчасти снимает дефицитную напряженность. При строительстве складов-холодильников схема built-to-suit — наиболее распространенная практика во всем мире. «Она применяется, как правило, в случаях, когда у арендатора есть требования к объекту, для удовлетворения которых его параметры должны существенно отличаться от стандартных складов класса А. Чаще всего это происходит с производственными помещениями, где для установки оборудования может понадобиться особая высота потолка, повышенная нагрузка на пол, особенно большая сетка колонн или здание какой-то необычной формы, например шириной 24 м и длиной 200 м для установки конвейерной линии. То же самое касается складов-холодильников: в них изначально необходимо предусмотреть существенные параметры, зависящие от типа продукции и процессов, которые будет осуществлять арендатор на складе»,— поясняет Руслан Суворов, руководитель отдела складской и производственной недвижимости Praedium. Пример складов built-to-suit в Московском регионе — индустриальный парк «Шереметьево»: все вновь построенные площади возведены под определенных арендаторов с учетом их требований. В одном из зданий, например, предусмотрен резервуар для мытья двигателей карьерных грузовиков, в другом — нагрузка на пол составляет 12 тонн на метр для установки особой стеллажной системы. В логистическом парке «Пушкино» небольшая часть площадей построена по схеме built-to-suit. Речь идет о кросс-докинговой платформе, построенной для DHL. Девелопер «Евразия-логистик» строит производственно-логистический комплекс класса А «Северное Домодедово» для компании «Мультифлекс». На Киевском шоссе планируется строительство около 30 тыс. кв. м склада-морозильника built-to-suit. Сейчас девелопер активно ищет арендаторов.