

ЧТО НАМ СТОИТ СКЛАД ПОСТРОИТЬ

ПРОДУКТОВЫЙ РИТЕЙЛ — ДИНАМИЧНО РАЗВИВАЮЩИЙСЯ В ПЕРМСКОМ КРАЕ СЕГМЕНТ. ЭТОТ ГОД ЕЩЕ ОТЧЕТЛИВЕЕ ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛ ТЕНДЕНЦИИ ПРЕДЫДУЩИХ ЛЕТ — НОВЫХ ЛОГИСТИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕ ПОЯВЛЯЕТСЯ. ПОЭТОМУ МЕСТНЫЕ И ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СЕТИ РЕШАЮТ ВОПРОС САМОСТОЯТЕЛЬНО: ЛИБО АРЕНДУЮТ ПЛОЩАДИ, ВКЛАДЫВАЯ НЕМАЛЫЕ СРЕДСТВА В РЕКОНСТРУКЦИЮ ОБЪЕКТОВ И АДАПТИРУЯ ИХ ПОД СВОИ НУЖДЫ, ЛИБО СТРОЯТ СОБСТВЕННЫЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ.

СВЕТЛАНА БЫКОВА

ПРОДУКТОВОЕ АССОРТИ Продуктовый ритейл продолжает активно осваивать регион — планы по заходу в Пермский край анонсируют федеральные сети, а уже присутствующие в регионе игроки — и местные и иногородние — расширяются, делая ставку не только на Пермь, но и на территории края. Рост продуктового ритейла фиксирует и статистика. Так, по данным Пермьстата, за пять месяцев этого года общий оборот розничной торговли составил 177,1 млрд руб. — это на 4,7% выше, чем за январь-май 2012 года. При этом на долю пищевых продуктов приходится почти половина всего объема — 85,6 млрд руб., рост по сравнению с тем же периодом прошлого года составил 3,7%.

В крае сегодня уже присутствует федеральная X5 Retail Group («мягкие» дискаунтеры «Пятерочка» и супермаркеты «Перекресток»), екатеринбургская сеть «Монетка», ЗАО «Тандер» (сеть магазинов «Магнит»). «Магнит» — крупнейшая федеральная сеть с выручкой \$14,43 млрд по итогам прошлого года. Весьма агрессивно развиваясь по стране, она осуществляет серьезную экспансию и в Пермском регионе. В январе этого года было подписано соглашение о сотрудничестве регионального правительства и краснодарского ЗАО «Тандер». По условиям этого соглашения «Тандер» намерен в 2013–2015 годах инвестировать в Пермский край порядка 5,7 млрд руб. Инвестор обязался построить 12 магазинов сети «Магнит» стоимостью 350 млн руб. каждый в Перми, Соликамске, Березниках, Кунгуре, Добрянке, Чусовом, Лысьве, Чернушке, Краснокамске. И это только объекты в формате гипермаркета, не считая магазинов «у дома», которые компания активно открывает в Перми и территориях края.

Недавно стало известно о том, что еще один федеральный ритейлер намерен развивать свою сеть в Перми. В микрорайоне Парковый (ул. Куфониной, 20) планируется открытие магазина сети «Мираторг». Сеть была запущена одноименным агропромышленным холдингом (крупнейший производитель свинины) в прошлом году. Сейчас она насчитывает 52 супермаркета в Москве и в Московской, Ленинградской, Владимирской, Ростовской, Тульской, Нижегородской областях, Чувашии и Краснодарском крае. В 2013 году «Мираторг» планирует открыть около 300 новых магазинов.

Серьезными темпами растут и местные сети. В частности, крупнейший региональный ритейлер — ГК «Норман-Виват» (85 супермаркетов «Виват» — 60 в Перми и 25 в крае, один гипермаркет и дискаунтеры «Дельта», а также алкогольные супермаркеты «Норман») — в прошлом году открыл более 30 магазинов и такие же планы намерен реализовать в этом году. Согласно годовой бухгалтерской отчетности за прошлый год, выручка общества составила 9,8 млрд руб., увеличившись на 30% по сравнению с прошлым годом (7,5 млрд руб. за 2011 год).

САМОСТРОЙ Столь активное развитие сопровождается растущей потребностью ритейлеров в качественной складской инфраструктуре. Однако за последние несколько лет новых логистических комплексов, соответствующих в том



МАКСИМ КИМЕРТИНГ

АКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ РИТЕЙЛА СОПРОВОЖДАЕТСЯ РАСТУЩЕЙ ПОТРЕБНОСТЬЮ В КАЧЕСТВЕННОЙ СКЛАДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЕ

числе нуждам розничных сетей в регионе, так и не появилось. Эксперты объясняют это экономической нецелесообразностью, отмечая, что в регионе рынок качественной складской недвижимости категории А и В не интересен инвесторам и девелоперам. Если в других регионах (Москва, Петербург, Екатеринбург) возводятся крупные комплексы, включающие площади в аренду и для продуктового ритейлеров, то в Перми такие проекты будут иметь слишком большие сроки окупаемости — до 10 лет и больше. «Как таковых специализированных складов, особенно в аренду для продуктового ритейлеров, у нас и нет. Инвесторы не хотят строить новые объекты, потому что девелопменту этот сегмент недвижимости не интересен: нет подходящей земли по приемлемой цене, которая делала бы проект экономически выгодным. Хотя, безусловно, заявки на аренду складских площадей нам, например, поступают постоянно, и в той или иной мере удается подобрать подходящие площади», — говорит коммерческий директор АН «Респект» Алексей Ананьев. «Общие требования к помещениям стандартные: транспортная доступность, возможность подъезда крупногабаритного транспорта, высота потолков, для кого-то желательно наличие ж/д путей. При этом площадь складов, которые хотят арендовать, варьируется от 100 кв. м до 5 тыс. кв. м», — добавляет господин Ананьев.

Один из крупнейших федеральных игроков — X5 Retail Group уже четыре года является резидентом индустриального парка Pluspark в Краснокамске. Гендиректор ООО УК «МегаСервис» (управляет комплексом) Станислав Рыжук уточняет, что объем арендуемых ритейлером площадей постепенно увеличивался. «Сейчас они занимают порядка 10 тыс. кв. м. Договор у нас заключен на пять лет, сейчас мы находимся в стадии подписания договора о продлении аренды на 10 лет», — добавляет собеседник BG. Он отмечает, что в свое время с X5 Retail Group велись переговоры о расширении площадей в Pluspark за счет строительства нового центра. «Они готовы были арендовать эти помещения, если мы их

построим. Уже разработан проект нового объекта, но вопрос инвестиций не решен», — поясняет господин Рыжук. Он уточняет, что сейчас практически все площади (17 тыс. кв. м) в складском комплексе сданы в аренду, в числе остальных клиентов парка — фармкомпания «Протэк», а также «Уралрегионбумага» и AB Logistics.

Нехватку специализированных складских помещений, предлагаемых в аренду, ритейлеры компенсируют разными способами. Наиболее оптимальный вариант в существующих пермских условиях — построить комплекс самостоятельно, особенно если сеть большая. В этом случае объект изначально будет соответствовать нуждам компании: будет оборудован холодильными камерами для обработки товаров группы fresh, овощи-фрукты и продукции глубокой заморозки, оснащен современной системой управления складом и т.д.

Для строительства собственного распределительного центра федеральная сеть «Магнит» недавно приобрела у РИАЛА площадку в Пермском районе на землях Двуреченского сельского поселения. Как сообщила BG финансовый директор ГК «РИАЛ» Марина Медведева, холдинг подписал с краснодарским ритейлером договор купли-продажи участка 17 га рядом с Нестюковским трактом. Объем инвестиций в строительство распределительного центра составит 1,5 млрд руб. В самой компании проект и планы его реализации не комментируют. Стоит отметить, что сегодня созданная «Магнитом» дистрибуторская сеть включает 18 распределительных центров в разных регионах страны.

По пути строительства собственного объекта пошла и пермская ГК «Норман-Виват». Площадка 14 га под распределительный центр (Кондратово, Пермский район) была куплена за 52,5 млн руб. в 2012 году. Уже в мае этого года ритейлер ввел в эксплуатацию первую очередь распределительного центра — 8 тыс. кв. м. «Из них 2 тыс. кв. м — это холодильные камеры (4 шт.), и 6 тыс. кв. м — сухой склад. Вторая очередь составит порядка 20 тыс. кв. м — под нужды сети и наше алкогольное направление. Сейчас мы ее проектируем, в следующем году рассчитываем

сдать», — отмечает владелец сети Вадим Юсупов. «У нас в регионе два-три современных складских комплекса. А таких, где было бы и высотное, и разное температурное хранение, я вообще не знаю. Поэтому если ритейлер заинтересован в полноценном складском комплексе, ориентированном на его нужды, то он строит для себя», — объясняет господин Юсупов. С вводом единого распределительного центра у ритейлера возникла потребность в специализированном крупнотоннажном транспорте, приспособленном для перевозки больших объемов товаров категории fresh, замороженной продукции, фруктов и овощей. В итоге был найден оператор, который, по словам Вадима Юсупова, предоставил автопарк, соответствующий требованиям ритейлера. «Сейчас мы используем на 50% наш транспорт, еще 50% — это машины пермской компании-оператора», — добавляет собеседник BG.

Если стратегия ритейлера не предполагает строительство или покупку складских площадей, которые требуют серьезных инвестиций, сеть арендует объект, адаптируя его под себя. По пути аренды идут и в ГК «ЭКС» (сеть магазинов «Семья», 34 магазина, из них 24 в Перми, 10 — в крае). Пока компания арендует склады «Кооптрейда» на улице Героев Хасана, но уже в октябре собирается переехать в складской комплекс на Бригадирской у ритейлера (микрорайон Владимирский). «Там одно общее помещение, которое для нас удобно и с точки зрения организации пространства, и с точки зрения объемов больше подходит. На „Кооптрейде“ мы арендуем несколько разных площадей: и отапливаемые, и неотапливаемые — и это большой минус. Поэтому что разрозненное хранение всегда создает проблемы с логистикой. К тому же новый склад, куда мы намерены переехать, имеет хорошие подъездные пути, скоро появится возможность выезда на Восточный обход, а сейчас нам приходится пользоваться улицей Героев Хасана, которая перегружена», — рассказывает директор ООО УК «ЭКС» Елена Жданова. По ее словам, на Бригадирской у ритейлера в долгосрочной аренде будет 4,3 тыс. кв. м (сейчас — порядка 2,5 тыс. кв. м). Однако прежде, чем занять новые площади, объект придется реконструировать. «По сути, мы берем просто отапливаемый склад и полностью восстанавливаем помещение, выравниваем полы, оснащаем оборудованием: холодильное оборудование, стеллажи и т.д. Для нас это проще, чем брать готовые площади в аренду. К тому же профессионально организованных объектов — так, чтобы мы пришли и со всеми своими группами товаров сразу „встали“, — мы не нашли», — уточняет госпожа Жданова. Инвестиции в переоборудование и подготовку помещения составляют 40 млн руб.

По данным аналитиков, арендные ставки на складскую недвижимость варьируются в зависимости от района: по информации НП «РГР. Пермский край», в первом квартале 2013 года минимальные средние арендные ставки на производственно-складскую недвижимость были зафиксированы в Кировском районе — 100 руб. за 1 кв. м, максимальные — в Свердловском районе