

строительство

Строительство складской недвижимости — один из самых динамичных сегментов российского строительного рынка. Активно этот сегмент развивается и в ЮФО. При этом даже с учетом ввода новых площадей региональный рынок, скорее всего, останется дефицитным, особенно в сегменте качественных складских комплексов.

Все в склад

—тенденции—

Быстрый рост

По данным консалтинговой компании Colliers International, рынок складской недвижимости России в 2013 году увеличился на 1,4 млн кв. м. Общая площадь предложения по итогам года составила 14,5 млн кв. м. Наибольшая доля качественных помещений приходится на Московский регион и Санкт-Петербург и Ленинградскую область, где сосредоточено 63% и 14% складских площадей соответственно.

В регионах России в 2013 году было построено примерно 350 тыс. кв. м качественных складских помещений. При этом в число регионов с наиболее активными темпами строительства складской недвижимости вошли Краснодарский край и Ростовская область. В частности, в Краснодаре в прошлом году была введена вторая очередь комплекса A2logistic (компания «Адва») площадью 30 тыс. кв. м и часть логистического центра «Кубань» общей площадью 25 тыс. кв. м. В Ростовской области в 2013 году было начато строительство нового логистического комплекса A2logistic в Аксайском районе.

В этом году высокая динамика строительства в сегменте складской недвижимости, по прогнозам экспертов, сохранится. Так, в Москве первое полугодие 2014 года на рынке складской недвижимости охарактеризовалось высокой динамикой ввода качественных площадей — 540 тыс. кв. м. Эта цифра в два раза превышает аналогичный показатель предыдущего года, констатируют аналитики Knight Frank. При этом с учетом планируемого на второе полугодие ввода около 500 тыс. кв. м, текущий год станет рекордным по объему нового предложения за последние шесть лет.

На юге в ближайшее время также будут введены в эксплуатацию новые объекты. «Компания «Адва» в настоящее время реализует проект строительства складского комплекса на участке 68 га в Ростовской области», — рассказал управляющий партнер группы компаний «Адва Групп» Армен Шахназаров. — Первая фаза строительства предусматривает строительство 87 тыс. кв. м складских площадей. Окончание работ по строительству первой фазы — август-ноябрь 2014 года. Вторая фаза проекта площадью 90 тыс. кв. м будет реализована до конца 2015 года. Об-



Даже несмотря на реализацию новых проектов в сфере складской недвижимости, на Юге ощущается дефицит качественных площадок

щая площадь комплекса составит ориентировочно 300 тыс. кв. м». По словам директора по логистике управляющей компании ГК «К-Инвест» Алексея Сергеева, в планах компании до конца 2014 года запуск нового складского проекта вместимостью до 15 тыс. паллето-мест. Как отметил партнер, директор по офисной и складской недвижимости Knight Frank Russia & CIS Вячеслав Холопов, компания Raven Russia планирует строительство второй фазы логистического центра «Дон».

Качество в цене

По словам Вячеслава Холопова, современные складские комплексы на Юге стали строить сравнительно недавно, и их количество пока еще невелико. В основном сегмент складской недвижимости в Ростове-на-Дону

и Краснодаре представлен реконструированными складскими или производственными зданиями, которые находятся в бывших или еще действующих промышленных зонах. Поэтому, даже несмотря на реализацию новых проектов в сфере складской недвижимости, на рынке ощущается дефицит качественных площадок. Особенно это характерно для Ростова-на-Дону, рынок которого, по отзывам экспертов, наиболее дефицитный на Юге. «Складские комплексы Ростова-на-Дону в течение 2013–2014 годов заполнялись еще на этапе строительства, и вакантных крупных блоков сейчас на рынке нет», — отмечает Вячеслав Холопов. Так, по словам Армена Шахназарова, в строящемся комплексе компании «Адва» в Ростовской области все помещения уже нашли своих арендаторов.

Чуть лучше ситуация в Краснодаре, где за счет ввода в эксплуатацию в 2012–2013 годах крупных проектов (A2logistic, «ЕврАзЭС-Краснодар

и др.) удалось закрыть первичные рыночные потребности в качественном складском продукте. Однако и здесь доля вакантных площадей не превышает 10% от общего объема складской недвижимости.

Особняком стоит рынок Сочи: по традиции этот город обслуживается при помощи запасов, размещенных на складах в других городах. В ближайшее время, считает Вячеслав Холопов, здесь не стоит ожидать строительства новых складских комплексов.

По словам Алексея Сергеева, в регионе наряду с ростом спроса на качественные складские помещения возникает дополнительная потребность и в услугах логистических операторов, способных выстраивать максимально эффективные бизнес-процессы. «Возможность получить услуги более высокого качества при снижении логистических издержек позволит сконцентрировать усилия на основных видах деятельности и, как следствие, добиться более высоких финансовых резуль-

татов», — отмечает эксперт.

Правда, пока спрос на современные складские помещения и качественные логистические услуги предъявляют в основном крупные федеральные компании. По словам Вячеслава Холопова, среди основных «потребителей» складских площадей в ЮФО — крупные федеральные компании, такие как X5 Retail Group, «М-Видео», FixPrice, «ЦентрОбувь», «Спортмастер». С 2009 года по первый квартал 2014 года на их долю пришлось порядка 60% всех сделок аренды на рынке ЮФО. Что касается местного бизнеса, то он в массе своей пока еще не готов платить за качественные услуги. «Для роста спроса на качественную складскую недвижимость мало просто развития производства и роста товарооборота в регионе», — считает генеральный директор компании City Express Алексей Кичатов. — Необходимо, чтобы сложилась определенная потребность в цивилизованном хранении продукции. Например, если в Москве арендаторы выстраиваются в очередь, чтобы занять современный отопляемый склад, то на Юге ситуация несколько иная. Поэтому нельзя сказать, что везде в России инвестиции в складскую недвижимость — очень выгодный бизнес».

Соглядкой на экономику

Дальнейшие перспективы рынка складской недвижимости на юге России, по словам экспертов, зависят от экономической ситуации в стране и от того, насколько активно на южнороссийский рынок будут приходить крупные игроки, нуждающиеся в услугах высокого качества. «Когда девелоперы завершат свои проекты и насытят существующий спрос, дальнейшее развитие будет происходить в зависимости от изменения рыночной конъюнктуры», — считает Вячеслав Холопов.

Пока ситуация не способствует появлению большого количества новых проектов в сегменте складской недвижимости. Оборот розничной торговли снижается, ограничения импорта также негативно отражаются на развитии складской недвижимости. Так, по словам Алексея Сергеева, большой интерес к складским площадкам юга России и сопутствующим логистическим услугам проявляют иностранные компании-производители, занимающиеся импортом товаров в Российскую Федерацию. Сейчас часть иностранных

компаний, специализирующихся на поставках сельхозпродукции, может уйти с рынка из-за санкций.

По мнению Вячеслава Холопова, негативным фактором для дальнейшего развития сегмента может стать также достаточно высокая себестоимость строительства складской недвижимости. Самые серьезные затраты приходится на подведение инженерно-коммунальной инфраструктуры и подключение к газовым и электросетям. При этом ставки аренды в регионе несколько ниже, чем в Московской области. Так, в Ростовской области средняя ставка аренды в современных складских помещениях составляет \$90–100 кв. м, тогда как в Московском регионе — \$120–130. Это снижает инвестиционную привлекательность региональных логистических проектов — окупаемость современного складского здания, заполненного арендаторами, составит не меньше восьми-десяти лет.

Тем не менее, полагают эксперты, ближайшие перспективы этого сегмента можно оценивать скорее положительно. Например, по мнению Алексея Кичатова, определенным стимулом для его развития может стать рост интернет-торговли: «Это касается не только Юга, но и всей России. Если будет решен вопрос нормальной транспортной коммуникации, это усилит инвестиционную активность и товарооборот в регионе. Потребуется некая перевалочная база и, соответственно, хорошая логистическая инфраструктура».

По оценкам Knight Frank, еще порядка трех лет (при отсутствии резких политических потрясений) на складском рынке региона будут востребованы качественные помещения. «Мы ожидаем строительства около 50 тыс. кв. м новых складских площадей ежегодно в Ростове-на-Дону и Краснодаре», — заявляет Вячеслав Холопов. Однако, по словам эксперта, так как потребности всех потенциальных клиентов разные, девелоперам нужно быть готовыми к строительству нестандартных проектов (вплоть до морозильно-холодильных складов и т. д.) как для сдачи в аренду, так и на продажу. Проекты, учитывающие индивидуальные пожелания заказчиков, уже появляются на рынке: как рассказал Армен Шахназаров, в настоящее время компания «Адва» заканчивает строительство многотемпературного склада для одного из лидеров продуктового ритейла России.

Наталья Гордеева

В ожидании новых мегастроек

—стратегия—

Старт первой очереди проекта запланирована на июль 2015 года. «ТехноНИКОЛЬ» планирует за этот срок вложить в строительство 1,640 млрд руб. Общий объем инвестиций составит 3 млрд руб. Примерно в то же время, во втором квартале 2015 года, планирует ввести в строй производство стройматериалов — быстровозводимых зданий, сэндвич-панелей, сварной сетки и панельных ограждений — компания «Молил». Генеральный директор компании Юрий Антонок говорит, что объем инвестиций в проект в Новоалександровском индустриальном парке Ростовской области составит не менее 500 млн руб. В поселке Кадамовском Ростовской области ООО «КСМК-Север», входящее в «ВКБ Групп», начало строительство газобетонного завода. По информации инвестора, стоимость проекта составит 1 млрд руб.

Стоит отметить, что на Кубани у ВКБ есть еще два аналогичных газобетонных производства: в Гулькевичском и Динском районах. К 2016 году суммарная мощность трех предприятий достигнет 1 млн куб. м газобетонных блоков в год. Компания «Главстрой-Усть-Лабинск» (входит в строительный холдинг «Главстрой-Менеджмент») в 2013 году ввела в эксплуатацию завод по производству стройматериалов из газобетона в городе Усть-Лабинске Краснодарского края. По информации кубанского Министра строительства стратегического развития, объем инвестиций в проект составил почти 2 млрд руб. Мощность завода — 420 тыс. куб. м продукции в год. В Лабинске введена в эксплуатацию новая линия по производству стеновых бетонных блоков и полублоков, кирпича, тротуарной плитки и бордюрного камня на базе ООО «Фаворит». Инвестиции в реализацию проекта составили 85 млн руб.

Компания «Изобуд-Юг» вложила более 470 млн руб. в производство строительных панелей и металлоконструкций для быстровозводи-

мых зданий. Первая очередь производства уже запущена в строй.

Инвесторы уверены, что, несмотря на окончание олимпийских сроков и замедление экономики, продукция будет востребована, а вложения окупятся. Подтверждением их уверенности звучит заявление Минрегиона РФ о том, что стране необходимы новые производства стройиндустрии. «Субъектами РФ ведется работа по наращиванию производственных мощностей строительной отрасли. Помимо уже введенных мощностей, реализуются новые инвестиционные проекты по организации производства строительных материалов. Так, только производство цемента запланировано в 29 субъектах России с общей проектной дополнительной мощностью около 67 млн т в год к 2020 году, в том числе примерно 52 млн т в год к 2016 году», — сообщает пресс-служба министерства.

Импорт не в почете

Для оптимизма у стройиндустрии есть целый ряд причин. Внешнеполитическая ситуация, которая, с одной стороны, спровоцировала изоляцию России, с другой — стимулирует наращивать собственное производство для импортозамещения. Уже сейчас начинается оживление рынка, падение спроса остановилось, а в некоторых сегментах он начинает плавно расти. «В основном рост обусловлен стабильным спросом со стороны конечных потребителей на фоне ослабления конкуренции в регионе с зарубежными поставщиками (потребители опасаются срыва поставок украинского металлопроката на фоне политической нестабильности и делают выбор в пользу продукта российского производства)», — комментирует Наталья Береза. Из-за значительного снижения поставок импортного цемента резко возрос спрос на цемент в упаковке российского производства, который традиционно является дефицитным товаром. «Через южные порты в Россию в первом квартале 2014 года ввезли всего 138 тыс. т цемента, тогда как в прошлом году —

366 тыс. т цемента, снижение составило 62%», — констатирует Ирина Гусарская, генеральный директор ГК «Донтехком». — Почти свободную нишу поставок цемента в упаковке готовы заполнить российские производители». В ЗАО «Евроцемент групп» добавляют, что, если Россия введет обязательную сертификацию цемента, то доля импорта еще больше сократится. «В настоящее время на рынок России поступает импортная продукция, которая не соответствует российским стандартам и ГОСТам», — сообщает Сергей Коляда, руководитель группы по связям с общественностью управления коммуникаций и протокола ЗАО «Евроцемент групп». Постепенный рост спроса на отечественные материалы на фоне снижения импортных поставок отмечает и руководитель отдела маркетинга Верхневолжского кирпичного завода Денис Анисимов.

Шансы для роста

Основными потребителями стройматериалов на юге России в 2014 году должны стать Ростовская и Волгоградская области, которые готовятся к приему этапов ЧМ-2018, и Северный Кавказ, где строится туристический кластер «Курорты Северного Кавказа». Новые большие государственные стройки нуждаются в наличии богатой сырьевой базы и развитого производства в ЮФО и СКФО. «Рост спроса в ближайшей перспективе может быть обеспечен за счет строительства объектов ЧМ-2018: стадионы „Левбердон Арена“ в Ростове-на-Дону, „Арена“ „Победа“ в Волгограде, сопутствующая инфраструктура. Потенциал роста высок в направлениях строительства жилья, дорог, в том числе федеральных. В Ростове-на-Дону планируется строительство метро, нового аэропорта „Южный“, будут возводиться производственные комплексы в Батайске и других городах Ростовской области, цементные заводы в Волгоградской области и Краснодарском крае. На ближайшую перспективу запланировано развитие мультимодального транспортно-логистического узла „Ростовский универсальный порт“, начата

масштабная реконструкция инфраструктуры Афинского нефтеперерабатывающего завода. Будет развиваться и жилое строительство — об этом свидетельствуют многочисленные проекты возведения жилых комплексов и микрорайонов в крупных городах южного региона», — комментирует Наталья Береза.

Перспективным рынком сбыта для южной стройиндустрии станет Крым, который нуждается в восстановлении туристско-рекреационной инфраструктуры, а также вошел в программу капремонта и переселения из ветхого и аварийного жилья Фонда содействия реформированию ЖКХ. Местные производители не справятся с растущим спросом на стройматериалы.

«ВКБ-Групп» планирует разви-

вать производство стройматериалов в Ростовской области и Краснодарском крае для собственных нужд. Инвестор ведет активное строительство быстровозводимого жилья в регионах и в целях снижения себестоимости квадратного метра и сокращения издержек на логистику создает собственную производственную базу в каждом регионе присутствия. Помимо обеспечения собственных нужд, предприятие готово поставлять свою продукцию на рынок частного жилья. Компания не исключает возможности создания в Ростовской области еще одного производства стройматериалов.

Безусловно, производители далеки от мысли, что к концу текущего года спрос на стройматериалы восстановится до «олимпийского». Однако не исключают, что начиная с 2015 го-

да он будет расти быстрыми темпами, что будет связано с наращиванием объемов жилищного строительства (к концу 2017 года правительством поставлена задача построить еще 25 млн кв. м жилья), а также со строительством санаторно-курортных объектов.

Долгосрочные государственные проекты в сфере коммуникаций, спорта и туризма, планы государства по вводу жилья, поддерживаемые недорогими ипотечными программами и программами господдержки, должны влить необходимые деньги в жилищное строительство, что при отсутствии макроэкономических и политических форсмажоров сделает спрос на стройматериалы к середине 2015 года стабильно высоким.

Лариса Никитина

КВАРТИРЫ от 1360* Т.Р.

с отделкой «ПОД КЛЮЧ»

ЖК «Европейский»

свое жилье — каждому

3111300

РАБОТАЕМ БЕЗ ВЫХОДНЫХ

2270077

ИПОТЕКА РАССРОЧКА

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.rascbest-invest.ru
Рассрочку предоставляет ЗАО УК «РАСБЕСТ СТРОЙ ИНВЕСТ».
Ипотечку предоставляет ЗАО БВЗ24. Генеральная лицензия банка №1623.
Разрешение на строительство №05-131005-08/04-1 от 10 сентября 2013 г. выдано департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.