



МАРИЯ ПОЛОУС,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«ЛОГИСТИКА»

НЕОБХОДИМЫЙ ПАЛЛЕТ

Представители логистического рынка бьют тревогу: если объемы складских площадей в екатеринбургской агломерации не увеличатся в полтора раза в ближайшие шесть лет, уральский мегаполис начнет задыхаться из-за недостатка качественных комплексов. В горизонте ближайших 16 лет объемы вовсе должны удвоиться по сравнению с 2015 годом. Решить проблему, по идее, должна Стратегия социально-экономического развития региона до 2030 года, одним из ее ключевых пунктов является создание логистического хаба на базе «Кольцово». Проблема заключается в том, что мероприятия по запуску проекта пора начинать в ближайшее время, уверены представители бизнеса. Но о мероприятиях по проекту хаба правительство Свердловской области еще не сообщало.

Проблему дефицита качественных комплексов в Екатеринбурге усугубляет возрастающее число пустующих территорий на действующих логистических объектах. Хотя пока что объем свободных площадей не превышает 3%, потенциальные инвесторы уже проявляют осторожность в своих прогнозах по поводу ввода новых складов. Замедление темпов роста грузопотока в области также может привести к тому, что ряд федеральных компаний может отложить сроки ввода собственных распределительных центров. Тем не менее, Екатеринбург благодаря своему местоположению признан сухопутным портом на границе Европы и Азии. Так что местному бизнесу и региональному кабмину необходимо консолидировать свои усилия, чтобы уральский мегаполис был готов принять возрастающий товарооборот, когда экономика снова пойдет на подъем. Для этого уже сегодня необходимо решить вопрос, как выстроить эффективную инфраструктуру в Свердловской области в целом и в Екатеринбурге в частности. Это также позволит сделать прогнозы, получит ли город статус международного логистического хаба. Если учесть, что логистика признана одной из ключевых специализаций региона, наряду с обрабатывающим и металлургическим сектором, то можно ожидать, что переговоры между властью и бизнесом на эту тему начнутся в ближайшее время.

ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДЕФИЦИТ ЕСЛИ В 2013-2014 ГОДУ СВЕРДЛОВСКОЕ БИЗНЕС-СООБЩЕСТВО ИСПЫТЫВАЛО ОСТРУЮ НЕХВАТКУ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, ТО В 2015 ГОДУ ИЗ-ЗА КРИЗИСНЫХ ЯВЛЕНИЙ В ЭКОНОМИКЕ ДЕФИЦИТ БЫЛ СОКРАЩЕН, НО ТОЛЬКО В СЕГМЕНТЕ СКЛАДОВ КЛАССА C И D. ПО ОЦЕНКАМ УРАЛЬСКОЙ ПАЛАТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, В ЦЕЛОМ ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ СКЛАДОВ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ УВЕЛИЧИЛАСЬ С 1% ДО 3,3%, А В 2016 ГОДУ ПОКАЗАТЕЛЬ МОЖЕТ ВЫРАСТИ ДО 7% ИЗ-ЗА УХОДА АРЕНДАТОРОВ ИЗ РЕГИОНА. НАИБОЛЕЕ СТАБИЛЬНОЙ ОСТАЕТСЯ СИТУАЦИЯ НА СКЛАДАХ КЛАССА А И В+.

АЛИСА ДЕНИСОВА



В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ЗАКОНТРАКТОВАНО 99% КАЧЕСТВЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ

ОТТОК АРЕНДАТОРОВ По итогам 2015 года в Свердловской области было введено в эксплуатацию около 50 тыс. кв.м новых складских и логистических площадей. На сегодняшний момент общий объем оценивается примерно в 1,8 млн кв.м — такие цифры приводит Уральская палата недвижимости (УПН). По сравнению с 2014 годом объем ввода сократился на 30%. Директор по логистике компании SVX Татьяна Конева сообщила, что снижение объемов ввода наблюдается во всех сегментах. «Сегодня невыгодно инвестировать в строительство крупных комплексов, чтобы завтра обнаружить, что твой склад не подходит арендатору», — заявила она. Как пояснил аналитик УПН Гурам Тухашвили, в Екатеринбурге в течение 2013-2014 годов не хватало площадей, а в 2015 году экономи-

ческий спад привел к сокращению дефицита. «Ранее можно было свободно арендовать не более 1% от объема всех площадей. К началу 2015 года активность на рынке складов начала снижаться. Некоторые собственники испытывали в прошлом году сложности с поиском арендаторов в новые и строящиеся объекты. В действующих комплексах стали появляться свободные помещения. К концу года объем вакантных площадей вырос до 3,3%», — подсчитал он. Причиной тому послужил отток арендаторов из Екатеринбурга на окраины уральского мегаполиса и в города-спутники. Так, по словам коммерческого директора ООО «ЛогИнУрал» Ольги Муллаяровой, сейчас наибольшим спросом начали пользоваться склады, расположенные вдоль екатеринбургской кольцевой автодороги,

около аэропорта «Кольцово» или в Верхней Пышме. Стабильным спросом по-прежнему пользуются только склады категорий А и В+ (на их долю приходится чуть более 700 тыс. кв.м): объем вакантных площадей к концу 2015 года здесь приближался к нулю. Повышенный спрос обеспечен за счет комфортной инфраструктуры и удобного месторасположения. По данным УПН, ежемесячные арендные ставки на склады А и В+ выросли в 2015 году на 11% — с 450 до 500 рублей за кв.м. Стабильный спрос на высококачественные площади обеспечивают федеральные компании, которые предъявляют более жесткие требования к качеству арендуемых помещений. Низкокачественные склады (класса C и D), многие из которых были переделаны из бывших промышленных объектов, пользуются

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА СКЛАДЫ А И В+ ВЫРОСЛИ В 2015 ГОДУ НА 11%

