

АРЕНДАТОРЫ ЗАСТАВЛЯЮТ СЕБЯ ЖДАТЬ

ПРОШЕДШИЙ ГОД В СЕГМЕНТЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ОЗНАМЕНОВАЛСЯ ЧЕТКИМ РАССЛОЕНИЕМ ПОДСЕГМЕНТОВ НА УБЫТОЧНЫЕ И ПЕРСПЕКТИВНЫЕ. ТАК, РЫНОК ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СТОЛКНУЛСЯ С ПАДЕНИЕМ СПРОСА ИЗ-ЗА УХОДА МЕЖДУНАРОДНЫХ БРЕНДОВ, ЧТО ПРИВЕЛО К СНИЖЕНИЮ АРЕНДНЫХ СТАВОК, А СКЛАДСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛО УСТОЙЧИВОСТЬ К КРИЗИСУ. ДРАЙВЕРОМ СПРОСА НА СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ СТАЛ ПРОДУКТОВЫЙ РИТЕЙЛ. РЫНОК СТРИТ-РИТЕЙЛА ПОКАЗАЛ ЖИВУЧЕСТЬ ЗА СЧЕТ ИНТЕРЕСА СО СТОРОНЫ ОПЕРАТОРОВ ОНЛАЙН-ТОРГОВЛИ. АРЕНДА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОШЛА НА СПАД ВСЛЕД ЗА СНИЖЕНИЕМ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ.

НАТАЛЬЯ РЕШЕТНЯК

ВСЕ СКЛАДНО Совокупный объем качественных складских площадей класса «А» в Краснодарском крае составляет 0,6 млн кв. м. Как рассказал старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP Антон Алябьев, в 2022 году развитие рынка в основном шло в рамках действующих крупных парков. «Новых проектов в регионе немного, но они есть, и они формируют новое предложение. Отдельно отмечу, что появляются и новые площадки, как правило, для строительства объектов по типу built-to-suit (под конкретного клиента)», — говорит эксперт.

Качественная складская недвижимость в регионе, по словам участников рынка, традиционно востребована, что подтверждает невысокий уровень доли свободных площадей. Например, блоков объемом от 5–10 тыс. кв. м на рынке буквально единицы. В то время как выбор небольших помещений существенно больше.

В целом же, по оценке Антона Алябьева, 2022 год однозначно был неплохим для складского сегмента: «Мы видели, что продолжали реализовываться проекты нового строительства, закрывались сделки, а объемы свободных площадей, вопреки опасениям, не только не стали избыточными, но и вновь вернулись к дефицитным значениям».

Заместитель генерального директора ООО «Ромекс-Кубань» (входит в ГК «Ромекс», строит складские комплексы) Константин Томенко отмечает, что, несмотря на все сложности и ограничения, 2022 год можно назвать достаточно успешным. «Ни одно из опасений, которые звучали в течение года, не сбылось. Ни один крупный проект не остановился и не замедлил темпы строительства. Игроки сумели выдержать давление и найти альтернативные решения», — констатирует он.

По его оценке, генератором спроса на складские площади становится продуктовый ритейл: он формирует более трети общего объема запросов. Причем существенную долю в спросе со стороны этого сегмента занимают дискаунтеры.

Руководитель отдела коммерции ГК «Точно» (бывший «ЮгСтройИмперия») Юрий Горюнов констатирует, что складская недвижимость демонстрирует большую устойчивость к кризисным явлениям в экономике по сравнению с торговым и офисным рынками. «Здесь пока что продолжается активное строительство новых объектов, несмотря на замедляющийся спрос», — говорит он.

По итогам 2022 года рынок качественной складской недвижимости Краснодара, по данным ГК «Точно», находится в активной фазе своего развития. За последнее десятилетие объем локального рынка увеличился более чем в 10 раз, и на сегодняшний день он входит в топ-5 крупнейших региональных рынков качественной производственно-складской недвижимости в России. Наряду с Ростовом-на-Дону Краснодар является одним из основных логистических хабов юга России, обеспечивая складскими площадями большую



КАЧЕСТВЕННАЯ СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ НА КУБАНИ ТРАДИЦИОННО ВОСТРЕБОВАНА, ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТ НЕВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ ДОЛИ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

часть Южного и Северо-Кавказского федеральных округов.

«Показатель заполняемости верхнего качественного сегмента рынка даже на фоне активного прироста объема предложения остается стабильно высоким: на протяжении последних четырех лет доля вакантных площадей не поднималась выше 5% (фактически это уровень естественной смены арендаторов), что свидетельствует о высокой активности спроса», — рассказывает Юрий Горюнов.

В складском сегменте рынка Краснодара дефицит складов поспособствовал увеличению стоимости аренды, ставки которой возросли во всех качественных сегментах рынка. «За первое полугодие 2022 года средняя стоимость аренды сухого склада в объектах класса "А" увеличилась на 6,5% (до 5,8 тыс. руб./кв. м/год без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей). Такие данные приводит консалтинговая компания Масоп. В объектах класса "В" — на 12,0% (до 4,8 тыс. руб./кв. м/год). В сравнении с другими крупными региональными складскими рынками уровень ставок в Краснодаре был одним из наиболее высоких в 2022 году», — говорит Юрий Горюнов.

На рынке индивидуального хранения и хранения у дома в первом квартале 2022 года наблюдалось снижение спроса на 5–10%, во втором квар-

тале началось заполнение освобожденных ранее площадей хранения, рассказал исполнительный директор IT-платформы «Складно» Илья Украинец. «С третьего квартала спрос на наши услуги оставался стабильным, а по некоторым объектам даже превысил аналогичные показатели 2021 года. Мы рассчитываем на рост нашего сегмента рынка на 25% при восстановительной динамике отечественной экономики. Мы исходим из того, что в этом случае доходы домохозяйств будут расти, а вместе с ними и интерес к нашему формату», — говорит эксперт.

В 2023 год складской рынок входит уверенно, имея все предпосылки для дальнейшего роста и развития, резюмирует большинство экспертов.

ОСТАЕМСЯ ПУСТОВАТЬ По данным CORE.XP, в 2022 году в регионе не введено в эксплуатацию ни одного крупного торгового центра (ТЦ). Последний объект — ТЦ «Черноморский» в Новороссийске — был введен в третьем квартале 2021 года.

«В связи с уходом части международных брендов из страны те объекты, где их присутствие было более массовым, прочувствовали этот процесс и его последствия более остро. Вторая половина 2022 года прошла для таких центров в режиме оперативного поиска новых арендаторов. Объекты, где подобных брендов не было совсем либо небольшое количество, практически не ощутили данный тренд», — говорит директор по развитию регио-

Средняя стоимость аренды складов сухого хранения в 2022 году

5,8 тыс. руб./кв. м/год
сухой склад в объектах класса «А»

4,8 тыс. руб./кв. м/год
сухой склад в объектах класса «В»

Стоимость аренды офисов в Краснодаре в 2022 году

В сегменте «А»
13,7 тыс. руб./кв. м/год

В сегменте «В+» р
около 12,3 тыс. руб./кв. м/год

В сегментах «В» и «В-»
11,1 тыс. руб./кв. м/год

В сегменте «С»
9,2 тыс. руб./кв. м/год

* По данным консалтинговой компании Масоп