

# СВЕТЛОЕ ПРОШЛОЕ

ЕЩЕ ПОЛГОДА НАЗАД СКЛАДОВ НЕ ХВАТАЛО, СПРОС НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ПОЛТОРА РАЗА ПРЕВЫШАЛ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ ПОДПИСЫВАЛИСЬ ЗАДОЛГО ДО ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И СДАЧИ ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ. ПРИ ЭТОМ ДОХОДНОСТЬ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ В РОССИИ БЫЛА В ДВА РАЗА ВЫШЕ, ЧЕМ В ЕВРОПЕ, — ОКОЛО 15%. ЕВГЕНИЙ ДУБРОВИН

**ВЕСТИ С ПОЛЕЙ** Первые признаки кризиса на рынке складов начали появляться уже в конце лета 2008 года, когда многие предприятия стали ощущать падение объемов продаж. Ряд компаний-производителей, продукция которых носит ярко выраженный сезонный характер или относится к нижнему ценовому сегменту, пока не ощутил на себе его последствий. Однако большинство ключевых потребителей качественных складских площадей — логистических операторов и сетевых ритейлеров — пересматривает планы развития в России. Причина этого — сокращение грузопотоков, которое привело к уменьшению потребности арендаторов в складских площадях, что в первую очередь сказалось на наполняемости складских комплексов. «По нашим данным, по итогам 2008 года средний уровень вакантных помещений в складских комплексах класса А составил более 25%, в комплексах класса В — менее 4%», — констатирует Николай Пашков, директор по профессиональной деятельности Knight Frank St. Petersburg. О том, что проекты придется заморозить, аналитики говорили еще осенью прошлого года. В том же Knight Frank прогнозировали, что около 20% проектов на рынке складской недвижимости России может быть заморожено на неопределенное время в связи с финансовым кризисом. Затем стало известно о том, что девелоперская структура ИПГ «Евразия» якобы планирует приостановить освоение новых 500 га земли в регионах, MLP также пока не готова приступить к строительству новых проектов. А партнерство ГК «Авалон» и британского фонда Raven Russia пока не определилось с планами освоения семи новых площадок. В результате в прошлом году в Москве и Московской области было около 8 млн кв. м складских помещений. При этом пустовало только 1–3% площадей (по европейским стандартам нормальным считается 10% невосстановленных площадей). Доля свободных площадей класса А составляла в среднем 0,5%, класса В — не более 3%. До 2010 года было заявлено к строительству около 6 млн кв. м складских площадей, общий объем инвестиций на 2007 и 2008 годы составлял около \$10 млрд.

В ходе кризиса себестоимость строительства снизилась на 15–20%. Происходит либерализация рынка земли: некоторые игроки готовы предлагать участки со скидкой до 30–50%. По сравнению с 2008 годом объем заявленных к реализации площадей в Москве и области сократился на 1 млн кв. м (500 тыс. кв. м вместо заявленных 1,5 млн кв. м). Похожая ситуация во втором крупнейшем мегаполисе страны. По оценке экспертов, инвестиции в складскую недвижимость в Петербурге и окружающей его Ленобласти в 2008–2009 годах должны были вырасти в четыре раза — до \$4 млрд. В 2008 году в городе и области можно было ожидать ввода порядка 1 млн кв. м складской недвижимости, а к 2010 году — удвоения имеющихся объемов. Однако в четвертом квартале 2008 года из заявлен-



УМЕНЬШЕНИЕ СТАВКИ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ДАЖЕ НА \$5 ЗА МЕТР МОЖЕТ ПОМОЧЬ СОХРАНИТЬ АРЕНДАТОРОВ

ных 1 309 000 кв. м в эксплуатацию было введено только 63 625 кв. м. Всего за 2008 год было введено 230 395 кв. м складских комплексов классов А и В, что составляет всего 15% площадей, заявленных к вводу в 2008 году. В российских регионах, которые переживали бум складского строительства буквально накануне кризиса, заморожены многие проекты в городах-миллионниках.

**ТУМАННОЕ БУДУЩЕЕ** Как считают участники рынка, уже строящиеся проекты вряд ли будут заморожены. В первую очередь будут завершены проекты высокой степени готовности (70–80%), на которые уже заключены контракты с будущими арендаторами/покупателями.

Реализация проектов, которые прошли «точку невозврата», даже несмотря на неопределенность спроса, также не отменится, считают эксперты. «Из-за уменьшающейся нормы прибыли в складском девелоперском бизнесе, горизонт окупаемости которого находится в пределах 12–14 лет с учетом действующей кризисной фазы неопределенности, сегодня вряд ли найдутся инвесторы-альтруисты. Многие девелоперы и инвесторы заморозят свои проекты до лучших времен, например до 2010 года — предполагаемого года выхода России из кризиса. Такие мрачные последствия стали итогом того, что компании не смогли в полной мере просчитать риски «невостребованности». «Не все логистические операторы смогли выйти на за-

планированные мощности по обработке товаров, все крупные логисты имеют свободные площади или сдают их в субаренду. Это касается именно крупных операторов, которые замахнулись на аренду более 20 тыс. кв. м. По сути, им просто не хватило времени выйти на запланированные мощности», — рассказывает Евгений Гриханов, генеральный директор IQ Property Management.

**ЗЛАЯ ШУТКА** По словам председателя совета директоров логистической группы SLG Владимира Елина, российские логистические компании столкнулись с комплексом проблем. Прежде всего это «значительное падение потребления услуг 3PL-операторов практически по всем на-



**ГАРАНТПОСТ**  
ЭКСПРЕСС-ДОСТАВКА

Почтовая лицензия № 31008

Срочная доставка почты и грузов по городу, России и миру

г. Москва, Варшавское шоссе, дом 136, строение 1

+7 (495) 925-55-90 - отдел продаж

+7 (495) 728-41-51 - вызов курьера

Единый бесплатный федеральный номер 8-800-200-65-65

8-800-200-65-65

www.garantpost.ru