

коммерческая недвижимость

Складская инерция

подпортила финансовые показатели владельцев логистических комплексов

ЛОГИСТИКА

За последний год в Петербурге было введено в строй около 600 тыс. кв. метров новой складской недвижимости. В условиях падения деловой активности для участников рынка эта цифра стала роковой — предложение перенасыщено, заполняемость складов, по некоторым данным, составляет 35%, что ведет к тому, что владельцы складов вынуждены балансировать на грани убыточности. Если до кризиса средний срок окупаемости складского комплекса класса А составлял примерно 7 лет, то сейчас срок окупаемости таких объектов увеличивается как минимум до 10–12 лет, а иногда доходит и до 16 лет. В ближайшее время появления новых проектов никто не ожидает — в лучшем случае будут завершаться проекты, начатые до 2008 года.

Развивающийся экономический кризис привел к сокращению товарооборота и объемам грузоперевозок и тем самым — к снижению объемов складских запасов. Арендаторы, пытаясь оптимизировать расходы, стремятся к сокращению занимаемых площадей и ищут более гибкие условия аренды.

Директор по консалтингу и оценке NAI Besar Игорь Лучков считает, что на рынке логистических комплексов отражается как сокращение производства, так и сокращение оборота торговых сетей, которые снизились примерно в одинаковой пропорции. «Например, объем грузоперевозок через порт снизился в кризис в два раза. Соответственно на 40–50% сократился грузооборот на логистических комплексах, что влияет и на количество арендаторов и на снижение арендной ставки. Арендные ставки же в среднем по рынку снизились на 20–30% в рублях», — говорит он.

До кризиса предполагалось, что в 2010 году будет введено еще около 600 тыс. кв. м качественных складских площадей, предназначенных для сдачи в аренду. К настоящему моменту от этих планов не осталось ничего. Все, что будет введено в 2010 году, будет являться проектами, которые планировались к вводу еще в 2009 году, но не были завер-

шены. Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International говорит, что самой громкой «заморозкой» среди складских проектов в начале апреля 2009 стало заявление компании «Евразия Логистикс» — она объявила о приостановке строительства логистического парка «Колпино», одного из крупнейших логистических парков класса А в Санкт-Петербурге и Ленобласти. По словам госпожи Васильевой, сейчас, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, темпы ввода новых площадей снизились более чем в два раза.

Слабое место

Директор департамента оценки NAI Besar Александр Филиппов говорит, что кризис ударил по складскому рынку недвижимости сильнее всего. Традиционно наиболее высокой окупаемостью характеризовались объекты жилой недвижимости. Из коммерческой недвижимости наиболее окупаемыми всегда были офисные объекты. До кризиса ощущалась неудовлетворенность в сегменте высококачественных складских объектов. В целом же рынок, который за четыре года вырос в 14 раз (только за 2008 год было введено 10 складских комплексов общей площадью 491 тыс. кв. метров), был близок к насыщению. Кризис существенно сократил и переориентировал спрос на более дешевый сегмент. Сокращение объемов производства и оборотов торговых сетей привело к тому, что долларовые цены на складские помещения снизились на 50%. Несовременные объекты собственники готовы сдать практически за любые деньги, лишь бы помещения не простаивали. Соответственно, в два раза выросла окупаемость складов. Если раньше средняя окупаемость складского объекта была на уровне 8 лет, то теперь речь идет о 16 годах.

Директор компании «Энерго логистик» Азат Григорьян говорит, что начиная с осени 2008 года практически все компании (производители, трейдеры, дистрибьюторы, торговые сети — все, что является потенциальным заказчиком услуг складской

и транспортной логистики), стали резко сворачивать свои программы развития и начали экономить на издержках. По его мнению, часто это происходило под влиянием паники, не очень обдуманно.

Господин Григорьян констатирует, что в регионе продолжается снижение объемов производства и грузооборота, что влечет за собой сохранение рекордно низкой активности на рынке складской недвижимости и не способствует восстановлению прежних объемов спроса (без учета традиционной сезонной активности перед новогодними праздниками).

Вместе с падением грузооборота в 2009 году наблюдался прирост новых площадей класса А и В, по данным агентства Knight Frank, к концу первого полугодия текущего года объем существующих на рынке качественных складских площадей класса А и В, предназначенных для аренды и оказания услуг, составил более 1 млн кв. м.

Прирост новых качественных складских площадей с начала года составил 600 000 кв. метров по сравнению с аналогичным периодом 2008 года (во втором полугодии 2008 года парк складов удвоился — прирост составил 500 000 кв. м, а в первом полугодии 2009 года введено еще 100 000 кв. м). И это без учета площадей, вводимых для собственных нужд компаний, которые тоже могли оказаться не загруженными полностью. «Эти факты объясняют падение ставок по сравнению с предыдущим периодом. По сравнению с первым полугодием прошлого года ставки аренды на складские помещения класса А снизились по разным данным в 1,3–1,5 раза, — констатирует господин Григорьян. — Ставки на услуги ответственного хранения, по нашим данным, в среднем упали процентов на 30. Причем стоимость погрузо-разгрузочных работ «пострадала» меньше — на 10–15 процентов».

Он считает, что клиенты стали «заказывать музыку» на рынке логистических услуг, что определило существенное снижение ставок, иногда доходящее до 40% от уровня первой половины 2008 года. В качестве примера господин Григорьян приводит стои-

мость хранения стандартного европаллета на складах класса А (0,8х1,2 и высотой не более 1,7 метра). До кризиса это стоило в среднем 12–14 рублей в сутки и без НДС, а уже зимой и весной 2009 года цена упала до 7–8 рублей.

Снижение ставок повлекло за собой сокращение доходов и стало первым фактором, влияющим на срок окупаемости объекта. Вторым фактором стало увеличение пустующих складских площадей. По данным некоторых агентств недвижимости, заполняемость всех складов Петербурга составляет 30–35%. На фоне снизившихся ставок такой объем пустующих площадей заставляет владельцев балансировать на грани точки безубыточности, поскольку доходов с площадей при такой низкой заполняемости недостаточно даже для оплаты эксплуатационных расходов. «Мы полагаем, что ситуация в ближайшем полугода вряд ли существенно улучшится, несмотря на первые признаки оживления экономики. Способствовать этому будет то, что предложение на рынке логистических услуг будет превышать спрос. На рынке аренды складской недвижимости ситуация будет еще хуже, так как с рынка начали уходить некоторые западные логистические компании (например, «Таблджикс») или сокращать арендуемые площади, увеличивая таким образом объем неиспользуемых мощностей, в то время как для рынка логистических услуг частичный уход западных операторов на руку. Новые объекты в ближайшие годы строиться практически не будут (исключение — для собственных нужд), в том числе и потому, что налоговые стимулы для этого как не было, так и нет, рынок земли и инфраструктуры еще дорогатов, а чиновники барьеры являются последним весомым доводом при принятии решения — «пока не строить!». Это, конечно, может привести к определенному дефициту складских площадей, но не раньше чем в 2011 году. Таким образом, если до кризиса средний срок окупаемости складского комплекса класса А составлял примерно 7 лет, то сейчас можно сказать, что срок окупаемости таких объектов

увеличивается как минимум на 10–12 лет», — прогнозирует господин Григорьян.

Операторы на вилке

Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН, говорит, что сегодня разница между заявленными и реальными арендными ставками доходит до 30%.

Вице-президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленобласти Павел Созинов говорит, что объем складских помещений в Петербурге сегодня составляет 5–6 млн кв. метров, из них не более четверти — высококлассные современные логистические комплексы. К застарелым проблемам рынка, помимо кризиса, господин Созинов относит локальное размещение объектов. «Наибольшее количество действующих и строящихся складских комплексов традиционно сосредоточено на юге в районе Московского шоссе и в промзоне Шушары. На севере города — это Парнас и Парголово, из других направлений — Кудрово, Горелово, Уткина Заводь. Новые объекты тяготеют к зонам, прилегающим к КАД. Когда будут реализованы все заявленные проекты, это может привести к транспортным проблемам», — отмечает Павел Созинов.

Он говорит, что в последнее время снова возрос спрос на складские помещения более низких категорий — перестроенные или перепрофилированные помещения промпредприятий советского периода. «Связано это с тем, что они имеют ряд преимуществ — во-первых, рассредоточенность по городу, во-вторых, более низкие ставки. Однако и здесь заполняемость падает — до трети помещений пустует, о чем свидетельствует многократное увеличение наружной рекламы на объектах», — рассуждает господин Созинов.

Директор департамента оценки NAI Besar Александр Филиппов говорит, что несовременные объекты собственники готовы сдать практически за любые деньги, лишь бы помещения не простаивали. «Соответственно, в два раза выросла окупаемость складов. Если раньше средняя окупаемость складского объекта бы-

ла на уровне 8 лет, то теперь речь идет о 16 годах», — говорит он.

Евгения Васильева говорит, что предложение качественных складских помещений высокого класса в первом полугодии 2009 года увеличилось на 10% и составило около 1 050 тыс. кв. м (включая логистические комплексы и спекулятивные склады, не включая склады под собственные нужды и холодильные склады). По ее словам, до конца 2009 года к вводу планируется около 177 тыс. кв. м складских площадей, все вводимые площади заявлялись как класс А.

По словам госпожи Васильевой, снижению спроса на склады способствует и девальвация рубля: «Импорт становится все менее выгодным. Многие производственные компании рассматривают возможность размещения своих производств в Санкт-Петербурге. Как показывает наш опыт, спрос на индустриальные объекты сейчас преобладает над потребностью в складских площадях. Диапазон арендных ставок на качественные индустриальные площади составляет \$80–110 за кв. м в год» — отметила госпожа Васильева.

Владислав Фадеев, ведущий эксперт-аналитик GVA Sawуег, объясняет удручающее положение складского рынка тем, что он намного более инерционен, нежели другие рынки коммерческой недвижимости, поэтому реакции на нем происходят медленнее. «В ближайшем будущем возможно строительство лишь объектов built-to-suite или для собственных нужд компании. И середина 2009 года подчеркнула эту тенденцию. Из последних событий на рынке имеет смысл выделить заключение договора «Фоксзонн РУС» на аренду площадей у «Авалон логистикс» для организации производства. Это почти случай строительства built-to-suite, хотя речь идет об уже частично построенном комплексе (в настоящий момент построены две из трех очередей). Собственно, и ранее «Фоксзонн» планировал построить производственную площадку в формате built-to-suite, но в индустриальном парке «Колпино», — отметил господин Фадеев.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

СКЛАДЫ ЕВРОПЫ ДОСТИГЛИ ДНА

Объем инвестиций в складскую недвижимость в Европе в первой половине 2009 года снизился на 50%. Впрочем, как отмечают аналитики, активность инвесторов в этом направлении стала возрастать. Ставки доходности на рынке складской недвижимости находятся на грани стабилизации.

Согласно последнему отчету компании Jones Lang LaSalle о состоянии рынка складской недвижимости, рынок арендаторов ограничен слабыми экономическими показателями. Общий объем инвестиций в складскую недвижимость в Европе составил 2,2 миллиарда евро в первой половине 2009 года, что на 45% ниже объема, зафиксированного во втором полугодии 2008 года, и на 50% ниже объема первого полугодия 2008 года.

Крис Стейвли, глава отдела европейских инвестиционных рынков компании Jones Lang LaSalle говорит: «Несмотря на то, что в целом инвестиционная активность оставалась низкой в первом полугодии, во втором квартале объемы инвестиций стабилизировались, а настроения инвесторов улучшились более, чем это отражали объемы сделок. Полное восстановление зависит от кредитных рынков и рынка арендаторов, а они в ближайшее время останутся ослабленными. Однако мы ожидаем, что объемы сделок продолжат увеличиваться, а интересы инвесторов будут сосредоточены на небольшом предложении наиболее качественных активов на основных рынках».

Из-за сильной коррекции цен, которая началась еще в конце 2007 года, доля сделок на британском рынке складской недвижимости значительно увеличилась; объем инвестиций в складскую недвижимость в Великобритании в первом полугодии 2009 года составил половину от общеевропейского показателя. Однако на основных западноевропейских рынках объем сделок составил всего 750 миллионов евро — на 61% ниже показателя первого полугодия 2008 года и на 40% ниже показателя второго полугодия 2008 года. Самое значительное падение инвестиционной активности было зафиксировано в Германии, где объем оказался на 80% ниже показателя первого полугодия 2008 года и на 86% ниже показателя второго полугодия 2008 года.

Данные отчета Jones Lang LaSalle также показывают, что ставки доходности на рынке складской недвижимости находятся на грани стабилизации. Ставка капитализации в европейском секторе складской недвижимости составила 8%, вслед за ростом на 60 базисных пунктов (б. п.) в четвертом квартале 2008 года, 40 б. п. в первом квартале и 30 б. п. во втором квартале 2009 года.

Крис Стейвли добавил: «Рынок Великобритании стал первым, на котором было зафиксировано снижение ставки

капитализации. Это произошло из-за повышенной конкуренции за высококачественные активы. На нескольких рынках, в том числе на основных западноевропейских, ставки начинают приближаться к долгосрочным средним показателям, а некоторые рынки продолжают демонстрировать ставки капитализации ниже среднего показателя. Многие из этих рынков, особенно в Центральной, Южной и Восточной Европе, в последние годы пережили период бурного развития, и можно ожидать, что там ставки капитализации стабилизируются на уровне ниже своего среднего показателя».

Объем арендованных площадей на основных европейских складских рынках, проанализированных в отчете Jones Lang LaSalle, составил 4,7 миллиона кв. м в первом полугодии 2009 года. По сравнению с предыдущим полугодием, это на 28% ниже, а по сравнению с первым полугодием 2008 — ниже на 36%.

Учитывая спад спроса со стороны арендаторов и сложности с получением кредитов, девелоперская активность за последние 12 месяцев значительно снизилась. Тем не менее, по данным исследований Jones Lang LaSalle, объем площадей, введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2009 года, составил 3,6 миллиона кв. м, что всего на 25% ниже, чем в предыдущем полугодии. По сравнению с существующим предложением, объем новых площадей, выводимых на рынок, оставался довольно большим в Польше и Чехии, благодаря новым проектам, строительство которых началось в 2008 году.

Александра Торноу (Alexandra Topnou), глава отдела складских и логистических исследований стран Европы, Ближнего Востока и Африки компании Jones Lang LaSalle, комментирует: «Хотя условия приобретения кредитов несколько упрощаются, развитие складской недвижимости по-прежнему страдает от финансовых ограничений. Ожидается, что уровень спроса останется ограниченным в ближайшие 12–18 месяцев, и это значительно сократит количество новых проектов».

Госпожа Торноу далее прогнозирует: «Тем не менее мы ожидаем, что благоприятные условия для арендаторов улучшат динамику спроса в 2010 году. Многие компании будут стараться занять площади, от которых они отказывались из-за нехватки средств. Более того, учитывая предпосылки роста ВВП в 2011 году, что повысит объем международной торговли, доля вакантных площадей может быстро сократиться. Девелоперам потребуется некоторое время на то, чтобы адекватно среагировать на растущий спрос, и ограниченная девелоперская активность может привести к краткосрочному дефициту складских площадей в 2011 году».

Валерий Грибанов

Обеспеченность городов складами, кв. м на 1 000 жителей

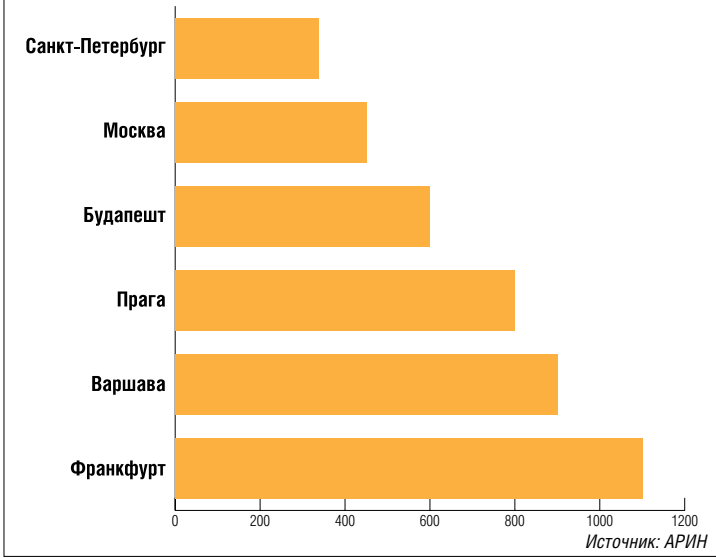


Таблица 1. Оборот розничной торговли Санкт-Петербурга

Показатель	Падение в январе-июне 2009 по сравнению с январем-июнем 2008, %
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах)	6,60%
в том числе:	
Непродовольственные товары	7,20%
Пищевые продукты, включая напитки и табачные изделия	5,60%
Источник: АРИН	

Таблица 2. Показатели падения грузооборота в Санкт-Петербурге

Тип транспорта	Падение в I квартале 2009 по сравнению с I кварталом 2008, %
железнодорожный	30,80%
автомобильный	40,70%
морской	25,30%
внутренний водный	12,20%
воздушный	8,50%
трубопроводный	20%
Источник: АРИН	

ПРОДАЖА И АРЕНДА

БИЗНЕС-ЦЕНТР
БИРЖЕВОЙ КОМПЛЕКС
В.О., 26-я линия, 15

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ УСЛОВИЯ
ПРИ 100%-ОЙ ОПЛАТЕ

■ Офисные помещения от 33 кв.м

■ Свободная планировка

■ Биржа, конференц-зал, комната переговоров

■ Удобная парковка

АРЕНДА

ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС
НА РЕКЕ СМОЛЕНКЕ
В.О., наб. реки Смоленки, 33

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ УСЛОВИЯ
ПРИ 100%-ОЙ ОПЛАТЕ

■ Офисные помещения с полной отделкой от 24 кв.м

■ Торговые площади от 1200 кв.м

■ Подземный паркинг

■ Открытые террасы

ПРОДАЖА

БИЗНЕС-ЦЕНТР
КОЛОМЯЖСКИЙ ПР.

ИНВЕСТ. ПРОЕКТЫ

■ Площадь участка - 11 349 кв.м

■ Площадь здания - 67 876 кв.м

■ Разрешение на строительство

■ Нулевой цикл работ выполнен

■ Рядом станция метро «Пионерская»

ПРОДАЖА

БИЗНЕС-ЦЕНТР
БОГАТЫРСКИЙ ПР. 1/3

ИНВЕСТ. ПРОЕКТЫ

■ Площадь участка - 3 323 кв.м

■ Площадь здания - 19 950 кв.м

■ Разработана проектная документация

■ Рядом станция метро «Пионерская»

ЛенСпецСМУ

СПб., Богатырский пр., 2
www.lenspecsmu.ru

380-0525

348-5160

3АО ССМО «ЛенСпецСМУ» Реклам. Лиз. ГС-3-781-02-27-0-7902094588-026909-2 от 26.05.2008 г. (срок действия до 26.05.2013 г.). Выдана Федеральным агентством по стр-ву и жил. экон. застройку