



Финансовый кризис негативно повлиял на сегмент складской недвижимости: многие девелоперы отказались от строительства новых логистических объектов. Помимо сокращения объемов строительства упал спрос на аренду складских помещений, что повлияло и на коррекцию арендных ставок.

"Сегодня складской сектор, как и остальные сегменты рынка коммерческой недвижимости, замер в ожидании, - констатирует Виталий Антонов, генеральный директор "Эспро-Девелопмент" - Однако это не означает, что на рынок не выходят складские комплексы. Спрос на качественные склады всегда намного превышал предложение. Сегодня этот разрыв сократился".

Сокращение разрыва между спросом и предложением произошло не только из-за того, что многие девелоперы перенесли сроки строительства новых объектов, но и из-за того, что спрос на аренду складских помещений упал. По мнению Вячеслава Холопова, директора департамента индустриальной и складской недвижимости и земли компании Knight Frank, в 2009 году сокращение спроса, начавшееся в IV квартале 2008 года, продолжится. "По итогам 2009 года можно ожидать снижения общего объема спроса до 1,8 млн кв. м, активного спроса (со стороны платежеспособных клиентов, готовых арендовать требуемые площади в краткосрочной перспективе) - до 1 млн кв. м, что в 2 раза ниже, чем в середине 2008 года", - говорит он. Но все же в некоторых классах складской недвижимости наметилось увеличение активности арендаторов. "Стремление компаний снизить расходы на складскую логистику ведет также к росту спроса на низкокачественные складские объекты (класса C и D) и объекты, находящиеся на значительном удалении от МКАД в Московском регионе", - отмечает Вячеслав Холопов. Однако Андрей Бушин, генеральный директор компании "Миэль - Коммерческая недвижимость", считает, что структура спроса на складские помещения практически не изменилась. "Ожидаемая миграция арендаторов из класса "A" в более низкие классы пока не наблюдается, за исключением единичных случаев", - утверждает он.

Наличие спроса видит и Виталий Антонов: "Несмотря на то что, к примеру, в торговом

секторе арендаторы серьезно корректируют свое развитие, спрос на качественные складские площади по-прежнему есть".

Что касается предложения, то оно, по данным аналитиков, увеличивается. Правда, причиной такого роста, к сожалению, является не появление новых логистических объектов, а освобождение площадей, с которых из-за непростой финансовой ситуации уходят арендаторы. "На сегодняшний день мы можем наблюдать увеличение числа свободных площадей. Причем такая обстановка вызвана оптимизацией арендаторами собственных расходов и уменьшением затрат на арендные платежи путем отказа от части занимаемых складов", - говорит Андрей Бушин. Кроме того, по мнению эксперта, насыщение данного сегмента произошло ввиду падения товарооборота. "Освобождающиеся вследствие этого площади послужили ресурсом для восстановления равновесия между спросом и предложением, - поясняет он. - Таким образом, сокращение спроса и переизбыток предложения позволяют теперь говорить именно о рынке арендатора, а не о рынке собственника, как это было еще несколько месяцев назад. И именно кризисная ситуация привела к насыщению рынка складских помещений".

Вместе со спросом на рынке складской недвижимости снижаются и арендные ставки. Так, по данным компании "Миэль - Коммерческая недвижимость", арендные ставки на складские помещения снизились на 30-35% по сравнению с сентябрем 2008 года. По данным компании Knight Frank, арендные ставки на склады класса "А" сегодня составляют 115-130 долларов, класса "В" - 100-115, а в классе "С" арендные ставки могут быть до 80-90 долларов; они определяются в индивидуальном порядке - возможны большие скидки, а также краткосрочные договора от 1 года. К тому же, как утверждает Вячеслав Холопов, в условиях кризиса собственники складских помещений всех классов готовы рассматривать вариант фиксации ставки в российских рублях.

Среди появившихся тенденций аналитики компании "Миэль - Коммерческая недвижимость" отмечают новый тренд на рынке складской недвижимости - арендная ставка, включающая в себя расходы по обслуживанию и НДС. "Если в ноябре - декабре 2008 года ставки аренды были такими же, как и в феврале 2009 года, но не включали в себя расходную часть, то теперь данные расходы уже включены в стоимость, то есть траты арендатора сокращаются на 20-25%. Данное снижение арендных ставок связано с увеличением объема предложения, в связи с чем собственники складов готовы давать большие скидки, чтобы не потерять арендаторов", - говорит Андрей Бушин.

Коррекция арендных ставок, по мнению многих аналитиков рынка, будет продолжаться.

Но, как утверждает Вячеслав Холопов, дальнейшие перспективы развития рынка складской недвижимости России, и в первую очередь Московского региона, будут зависеть от того, позволят ли экономические условия в ближайшие полгода - год девелоперам получать финансирование на приемлемых условиях, а клиентам - арендовать строящиеся площади.

"В этом случае в 2010 году можно ожидать появления новых спекулятивных проектов и окончания строительства на существующих площадках. В противном случае на рынке произойдет переход к формату built-to-suit, а также сокращение сроков аренды и уменьшение размеров арендуемых блоков", - отмечает он.

Ольга Петрова