



Объемы строительства складских помещений уменьшились не только потому, что сами застройщики испытывают трудности с привлечением инвестиций и кредитованием, повлияло и то, что экономический кризис спровоцировал снижение объемов производства, товарооборота и грузоперевозок. Однако кризис создает почву для появления новых положительных тенденций, в том числе и в складском сегменте коммерческой недвижимости.

"Кризис не прошел мимо рынка складской недвижимости, оказав свое влияние на его дальнейшее развитие, - отмечает генеральный директор компании "Эспро Девелопмент" Виталий Антонов. - Темпы развития данного сегмента коммерческой недвижимости по сравнению с предыдущим годом снизились. Финансовый кризис затруднил привлечение инвестиций в девелоперские проекты, в результате чего многие проекты так и остались на бумаге, а часть строящихся объектов были заморожены. Банки и кредитные организации стали жестче относиться к оценке репутации девелопера и его проекта в целом"

Действительно, темпы строительства по сравнению с прошлым годом значительно снизились. "По сравнению с 2008 годом объем площадей, заявленных к реализации в 2009-м, сократился на 1 млн кв. м (500 тыс. кв. м по сравнению с заявленными на 2008 год 1,5 млн кв. м в 2007-м)", - говорит Вячеслав Холопов, директор департамента индустриальной и складской недвижимости и земли компании Knight Frank. Однако, по его мнению, это свидетельствует о переходе девелоперов к консервативной стратегии. "Уменьшение объемов строительства, дороговизна девелоперских спекулятивных проектов, а также удешевление строительства и земли привели к активизации формата built-to-suite", - говорит он. Эксперт отмечает, что сокращение компаниями занимаемых площадей ведет к активному росту вторичного рынка качественных складов: в форме прямой аренды и (преимущественно) субаренды на рынок уже в первом квартале 2009 года вышло до 250 тыс. кв. м складских помещений.

Положительные моменты в сегодняшней ситуации видит Виталий Антонов. По его словам, благодаря более серьезной оценке проекта на стадии обсуждения финансирования на рынке складской недвижимости будут появляться только хорошо проработанные проекты. Кроме того, по словам Вячеслава Холопова, на фоне кризиса происходит изменение стоимости девелопмента складских помещений. "Так, к декабрю

2008 - январю 2009 года цены на стройматериалы и услуги подрядчиков существенно снизились: цемент подешевел по сравнению с ценами лета 2008 года на 40-50%, металл - на 30-40%", - говорит он. - В таких условиях развитие складского объекта может обойтись девелоперу дешевле на 15-20%. Однако к марту 2009-го, когда подавляющее большинство производителей строительных материалов сократили объемы их производства, на рынке возник некоторый дефицит этой продукции, в результате чего цены на стройматериалы начали снова расти. Судить о том, какая тенденция в результате возобладает, можно будет в ближайшие 1-2 месяца».

Что касается прогнозов развития этого сегмента, то, по мнению экспертов, вполне возможно появление новых тенденций. По словам Андрея Бушина, генерального директора "МИЭЛЬ - Коммерческая недвижимость", в ближайшие 2-3 месяца, к концу второго квартала 2009 года, общий тренд падения арендной ставки на складские помещения составит порядка 50%.

"Пока же девелоперы вынуждены удерживать существующих арендаторов снижением арендных ставок, - отмечает он. - Реальные достигаемые в индивидуальных переговорах цены зачастую отличаются от выставленных цен предложения на 30-35%. Стоит отметить, что эти показатели находятся на грани рентабельности (а в некоторых случаях и ниже) девелопмента качественных складских помещений. Поскольку с рынка уходят западные институциональные инвесторы, это грозит существенным сокращением темпов роста предложения на ближайшие годы. Тем самым открываются особые возможности для уникальных проектов (например, на территории Москвы), которые будут пользоваться спросом при любой рыночной конъюнктуре".

Несмотря на все сложности, постигшие складской сектор за последние месяцы, по мнению многих аналитиков, именно кризис может способствовать тому, чтобы рынок стал более развитым и "цивилизованным", уменьшив его спекулятивный характер и увеличив объем действительно качественного предложения.

Ольга Петрова