



# ОСНОВНОЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ РОССИИ ОБЕСПЕЧАТ РИТЕЙЛЕРЫ

3 декабря в отеле Radisson Royal в Москве международная консалтинговая компания Colliers International совместно с ИД «Коммерсантъ» провели круглый стол, где подвели предварительные итоги и обозначили перспективы складского рынка России в 2016 г.

Генеральным партнером мероприятия выступила Управляющая компания MLP (Multinational Logistic Partnership) – лидер рынка складской недвижимости класса А в России. Всего в круглом столе «Складская недвижимость России» приняли участие более 350 гостей.

Ключевыми темами дискуссий стали переход российского рынка на рублевые контракты, значительный рост объема заключенных сделок, несмотря на негативные прогнозы прошлого года, а также существенное увеличение доли фуд-ритейла в структуре сделок. По прогнозам экспертов, в течение следующих 2–3 лет продуктовые ритейлеры станут основным драйвером спроса на высокклассные складские помещения – такие компании сейчас активно развиваются, нацелены на экспансию в регионы и используют кризисные возможности для оптимизации своей логистической инфраструктуры.

Николай КАЗАНСКИЙ, управляющий партнер Colliers International, открывая мероприятие, охарактеризовал 2015 год как рекордный: «Еще в начале года трудно было предположить, что нам удастся превзойти показатели 2014 года. В 2015 году реализовано больше складских площадей, чем построено. По нашим оценкам, объем сделок аренды и покупки в России составил около 2 млн м<sup>2</sup>. При этом было введено около 1,5 млн м<sup>2</sup>. Конечно, рост спроса связан с активностью торговых компаний. На их долю пришлось около 72% сделок от общего объема поглощения в целом по России, при этом в Московском регионе – 85%. Высокий уровень активности в России проявили фуд-ритейлеры, на долю которых пришлось 50% от всего объема закрытых сделок».

Подводя предварительные итоги года, Вероника Лежнева, директор департамента исследований Colliers International, в сво-

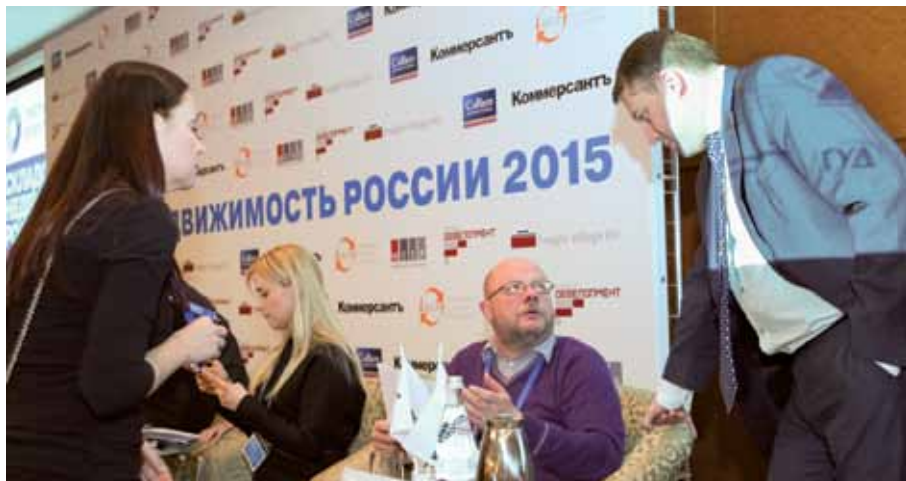
ем докладе рассказала, что ставка аренды и цена продажи складских площадей достигли минимального значения за 10 лет – 62 и 600 долл. соответственно: «Снизившиеся ставки способствовали увеличению доли сделок по продаже объектов до 31% по итогам III квартала. При этом в 2015 году ритейлеры предпочитали арендовать и покупать помещения площадью более 20 тыс. м<sup>2</sup> – их доля составила около 70% от общего объема, причем 30% из них – это объекты площадью более 50 тыс. м<sup>2</sup>. Мы считаем, что в ближайшие 2–3 года активность ритейлеров сохранится, и они продолжают формировать основную долю спроса в Московском регионе». Согласно Colliers Research EMEA, Москва в этом году опустилась на 27-е место по ставкам аренды на складские помещения среди европейских столиц. При этом в начале 2014 года Москва занимала 6-е место после Лондона, Минска, Цюриха, Осло и Женевы. В тройке лидеров в конце 2015 года оказались Лондон (208 евро за 1 м<sup>2</sup>/год), Цюрих (133,2 евро), Минск (117,6 евро). Ставка аренды складских площадей в Москве в настоящее время составляет 4100 рублей за 1 м<sup>2</sup>/год (или 59 евро 1 м<sup>2</sup>/год по текущему среднему курсу).

Олег Мамаев, исполнительный директор PNK Group, пояснил, что в текущей ситуации и девелоперам, и арендаторам нужно искать компромиссные варианты, а не требовать для себя максимально выгодных условий. Он также добавил, что сейчас операторам выгодно покупка складских помещений: «Склад – это основа для бизнеса, одно из базовых направлений, где инвестиции оправданы. Тем более сейчас, когда коммерческие условия приблизились к мировому уровню – цена в 1500 долл. была непонятна иностранным инвесторам, а текущее предложение в 600–700 долл. у них вызывает интерес».

Ирина Дементьева, директор по управлению поставками, дистрибуцией и логистикой «М.Видео», озвучила другую точку зрения: «В этом году мы расширили площадь нашего дистрибуционного центра в складском комплексе «Чехов» на 23 тыс. м<sup>2</sup>, и теперь его площадь достигла 57 тыс. м<sup>2</sup>. Это позволило перевести склад для обработки аксессуаров из Пушкино в Чехов и тем самым оптимизировать транспортные потоки и для наших поставщиков, и для дистрибуции в наши магазины».

Глеб Белавин, заместитель генерального директора по работе с арендаторами УК MLP, в своем выступлении отметил, что сейчас портрет арендатора и основного потребителя качественных складских помещений рез-

ко изменился: «Если в 2014 г. году это были логистические операторы, которые арендовали площади под конкретного ритейлера, то сейчас их заменили сами торговые компании. Так, в конце 2014 года в структуре наших арендаторов логистические компании составляли 46%, по итогам 2015 года их доля снизилась до 35%, при этом доля ри-



тейла возросла более чем в 2 раза – с 14% в прошлом году до 31% в текущем. Нужно отметить, что доля фармацевтических компаний среди наших арендаторов возросла в 2,5 раза (с 26 тыс. м<sup>2</sup> в прошлом году до 68 тыс. м<sup>2</sup> в 2015 году)».

Элеонора Богданова, директор по развитию бизнеса складского направления Colliers International, завершая первую сессию, отметила: «В этом году мы наблюдали активный спрос на складские помещения, чему способствовали низкие ставки аренды и цена продажи объектов. Каждый из ритейлеров, исходя из собственной стратегии развития бизнеса, выбирал подходящий вариант – аренду или покупку склада. Однако рекордное количество сделок в непростой для рынка период говорит о том, что ритейлеры максимально воспользовались текущей ситуацией для улучшения своей складской и логистической инфраструктуры».

### Ставки аренды на складские помещения в мире (по состоянию на III квартал 2015 года)

| Город           | Страна         | Ставка аренды<br>(евро/м <sup>2</sup> в месяц) |
|-----------------|----------------|------------------------------------------------|
| Лондон (Хитроу) | Великобритания | 11,1                                           |
| Цюрих           | Швейцария      | 9,8                                            |
| Минск           | Белоруссия     | 9,4                                            |
| Осло            | Норвегия       | 9,4                                            |
| Женева          | Швейцария      | 8,7                                            |
| Бристоль        | Великобритания | 7,5                                            |
| Амстердам       | Нидерланды     | 7,3                                            |
| Бирмингем       | Великобритания | 7,2                                            |
| Гамбург         | Германия       | 7                                              |
| Мюнхен          | Германия       | 6,8                                            |
| Франкфурт       | Германия       | 6,5                                            |
| Глазго          | Великобритания | 6,3                                            |
| Манчестер       | Великобритания | 6,3                                            |
| Лидс            | Великобритания | 6                                              |
| Дублин          | Ирландия       | 5,8                                            |
| Эдинбург        | Великобритания | 5,8                                            |
| Берлин          | Германия       | 5,7                                            |
| Штутгарт        | Германия       | 5,7                                            |
| Роттердам       | Нидерланды     | 5,7                                            |
| Дюссельдорф     | Германия       | 5,4                                            |
| Гетеборг        | Швеция         | 5,3                                            |
| Стокгольм       | Швеция         | 5,3                                            |
| Белфаст         | Великобритания | 5,2                                            |
| Стамбул         | Турция         | 5,1                                            |
| Копенгаген      | Дания          | 5                                              |
| Москва          | Россия         | 5                                              |

Источник: Colliers International EMEA Research.

На сессии «Перспективы складского рынка 2016+» были затронуты планируемые объемы строительства, взаимоотношения между операторами и девелоперами, развитие региональных рынков, а также перспективы мультитемпературных складов. Ее модераторами стали Андрей Воскресенский и Александра Селезнева, региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International. Эксперты пришли к выводу, что 2016 год определенно будет «рынком арендатора». Ритейлеры смогут выбирать наиболее интересные объекты в хороших локациях на привлекательных условиях. При этом операторы, которые в текущий момент уверенно чувствуют себя на рынке, смогут усовершенствовать свою сеть в приоритетных для себя регионах. Формат built-to-suit по-прежнему будет востребован, особенно в регионах, так как компании заинтересованы в объектах, максимально эффективных для бизнеса. Захар Вальков, исполнительный директор Radius Group, пояснил, что фуд-ритейл яв-

### Справка о компании MLP

Управляющая компания MLP – один из лидеров рынка складской недвижимости класса А в России. Под управлением компании находятся более 1,7 млн м<sup>2</sup> действующих складских комплексов. 5 из 7 складских объектов расположены в Московской области: «Северное Домодедово», «Чехов», «Подольск», «Ленинградский терминал», «Томилино». Складской комплекс «Уткина заводь» расположен в Ленинградской области, а «Чайка» – в Киевской области на Украине.

### Справка о компании Colliers International

Colliers International Group является мировым лидером в области коммерческой недвижимости. Компания насчитывает более чем 16 300 профессионалов, работающих в 502 офисах в 67 странах мира. Благодаря предпринимательскому подходу, а также значительному показателю Insider Ownership специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных консалтинговых и агентских услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру.

ляется основным заказчиком нестандартных зданий, и сейчас они получили возможность нарастить логистическую инфраструктуру по крайне привлекательным ценам. «Активизация на текущем рынке связана с тем, что до этого у крупных операторов был долгий перерыв. Сейчас ритейлеры стремятся строить или арендовать объекты, которые будут отвечать конкретно их потребностям с точки зрения типа здания, его конфигурации и расположения».

Александра Селезнева в завершении второй сессии резюмировала: «В кризис складской сегмент оказался наиболее стабильным и активным. Основными потребителями складских помещений в этом году стали продуктовые ритейлеры, которые принимали решения достаточно быстро. Они воспользовались возможностью арендовать или приобрести качественные складские проекты на более интересных условиях, чем предлагавшиеся на рынке ранее. Почти все крупные фуд-ритейлеры на данный момент арендовали или приобрели в собственность мультитемпературные склады. По нашим прогнозам, такая ситуация будет сохраняться еще в течение 2–3 лет».