

МОСКВА и финансовый кризис ПРОТИВ МЕСТНЫХ

Ирина КИРИЛЛОВА

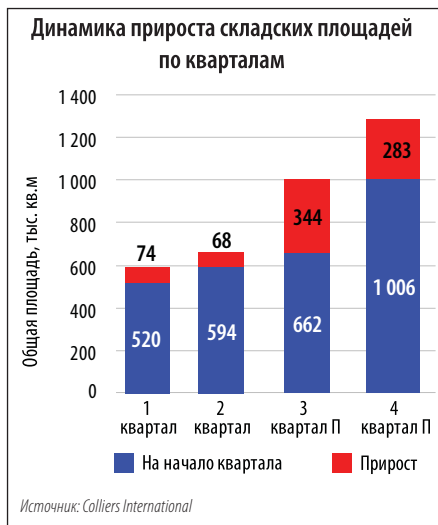
Кризис ликвидности на мировом рынке затронул все сферы недвижимости. Его последствия переживают и девелоперы рынка складской недвижимости. Руководитель отдела исследований и аналитики Colliers International Валерий Трушин отмечает, что в регионе Санкт-Петербург – Ленобласть сроки ввода 4 крупных складских объектов, планируемых к открытию в первой половине 2008 г., были перенесены. Отложены реализация проектов «Евросиб Терминал», второй очереди «Логопарка Нева», первой очереди Gorigo, ИП «Колпино». Тем не менее в первом полугодии 2008 года площадь складских помещений высокого класса увеличилась на 27% и составила около 142 тыс. кв. м.

По данным КИА-центра, в целом по России около 40% складских площадей находится в коммерческом использовании, остальные 60% – это собственные склады.

– В Северо-Западном регионе доля собственных складов гораздо больше, – говорит директор департамента логистики Corus Consulting Александр Рахманов. – Практика передачи складского элемента на аутсорсинг развита слабо. Ярко выражено присутствие федеральных операторов, которые обслуживают федеральных клиентов, в основном ретейл-бизнеса, и берут на себя часть операций локальных клиентов. Но огромного спроса на такого рода услуги нет.

Крупные компании с иностранным капиталом расширяют присутствие на рынке России и Северо-Запада. Александр Рахманов приводит в пример финского логистического оператора Itella Logistics, который приобрел основную часть пакета акций Национальной логистической компании (НЛК). Заметна также экспансия в регионы FM Logistic, которая работает с крупными сетевыми ретейлерами, такими как «Ашан».

Каждая из таких компаний имеет собственную концепцию ведения бизнеса. Иногда логистический оператор совмещает эту деятельность



с практикой девелопмента или предпочитает арендовать складские площади.

Крупные компании предлагают и логистические услуги, и дистрибуцию.

– На Северо-Западе есть дистрибутивные центры, – комментирует Валерий Трушин. – В логистическом центре Ahlers под Санкт-Петербургом, например, сидит компания Kamatsu forest, у которой, помимо хранения, есть и дистрибуция, то есть контейнеры приходят в порт, потом на склад «Алерс», отсюда партии отправляются по стране.

Там же находится Groupe SEB – дистрибьюторы брендов Rowenta, Krups, Tefal, Moulinex. Эта компания импортирует товары в Россию из Европы и Китая через Петербургский порт.

Ahlers обслуживает входящий грузопоток, обеспечивая хранение, обработку заказов для местных ретейлеров, кросс-докингового центра в Москве и дистрибьюторов на востоке России и на Украине. Есть дистрибьюторский центр Meatland, который ориентирован не только на Северо-Запад.

Подавляющее преимущество по вводу качественных складских площадей имеет Москва.

– Взять хотя бы комплекс Северное Домодедово, который Евразия ввела в этом году... Это огромный комплекс, – говорит Александр Рахманов. – С самолета очень весело смотреть: огромное количество складов, порядка миллиона квадратных метров. Кроме Северного Домодедова, есть проекты MLP в районах Пушкино, Черная Грязь и другие.

РЕГИОН С ТРАНЗИТНОЙ СУДЬБОЙ

– Несколько таможенных терминалов осуществляют у нас таможенное оформление грузов, – продолжает Александр Рахманов. – Но подавляющее большинство грузов, которые, в частности, поступают через Большой порт Санкт-Петербург, здесь не распределяется, проходит транзитом. Я уверен, что рынок логистики в Питере будет расти. Благодаря политике администрации сюда приходит бизнес, в том числе автомобильный. Мы уверены, что рост производственных предприятий вызовет спрос на услуги компаний, которые будут поддерживать логистику этих предприятий.

**Складские комплексы класса А и В, введенные в эксплуатацию
в 1-м полугодии 2008 г.**

№	Название	Адрес	Класс	Инвестор/Девелопер	Общая площадь к вводу, кв. м
1	Логопарк Нева (1-я очередь)	Московское ш., 70/4 литер А	А	Авалон Логистик/ Raven Russia	56 000
2	Теорема Терминал (2-я очередь)	пр. Обуховской Обороны, 295	А	Теорема	33 264
3	Би Лоджистик	Шушары, Московское шоссе, 19/3	А	ЗАО «Парфюм»	18 000
4	«Интертерминал-Предпортовый»	Предпортовая-1, Кубинская ул., 75/1	А	Интертерминал	12 857
5	Терминал «Старая Деревня»	Мебельная ул., 12	В	ООО «Терминал Старая Деревня»	22 000
Итого					142 121

**Строящиеся качественные складские комплексы, открытие которых планируется
во 2-м полугодии 2008 г.**

№	Название	Адрес	Класс	Инвестор/Девелопер	Общая площадь к вводу, кв. м
1	«МЛП-Уткина заводь» (2-я очередь)	Уткина заводь	А	МЛП	122 380
2	Логопарк «Нева» (2-я и 3-я очереди)	Шушары	А	Авалон Логистик/ Raven Russia	75 000
3	Gorigo	Горелово	А	EPI	75 000
4	АКМ	Шушары	А	АКМ Лоджистикс	52 635
5	ИП Колпино	Шушары	А	Евразия Логистик	210 672
6	ПетроХимОптТорг	Парнас, Домостроительная ул.	А	ПетроХимОптТорг	28 000
7	Евросиб-Терминал	Шушары	А	Евросиб	20 000
8	LTC	Дальневосточный пр., участок 18	А	ТД Пантеон	18 000
9	Аривист	2-й Предпортовый пр./Кубинская ул.	А	Arivist Group	17 500
10	Вельц	Магнитогорская ул., 17	А	Холдинг ДСК/Магистраль	9 000
Итого					628 187

Источник: Colliers International

Влияние автомобильной промышленности на рынок складских комплексов отмечает и Colliers International. Специалисты компании делают акцент не на рост объемов переработки грузов в регионе, а на растущий спрос на складские помещения. Если раньше можно было говорить о том, что растущая потребность в высококласных складских комплексах в первую очередь вызвана приходом на рынок Санкт-Петербурга иностранных торговых компаний и логистических операторов и увеличением грузопотока через Санкт-Петербург, то сейчас необходимо отметить усиливающееся влияние light industrial на структуру спроса. Так, формирующий автомобильный кластер в районе поселка Шушары способствует концентрации вспомогательных производств и сервисов вокруг автомобильных заводов.

Однако большинство складских комплексов размещены на территориях, не предназначенных для промышленной эксплуатации.

О ПЕРСПЕКТИВАХ – С ПЕССИМИСТИЧНЫМ ОПТИМИЗМОМ

Исследования КИА-центра показывают, что к 2012 году из заявленного к реализации количества современных складских площадей в России будет введена примерно треть. Этот сценарий специалисты КИА-центра

называют пессимистичным. В таком случае к 2012 году на долю Санкт-Петербурга будет приходиться 16,6% общего количества складских площадей в России. Если развитие пойдет по оптимистичному сценарию, эта доля составит 17,7%.

Пессимистичный сценарий позволит Санкт-Петербургу сравняться с Московским регионом по обеспеченности современными складскими площадями, а оптимистичный – выйти вперед.

Однако даже в Московском регионе обеспеченность складскими площадями останется ниже, чем в западноевропейских городах. На данный момент большая разница наблюдается в подходах европейских и российских логистических операторов к ведению бизнеса.

– В Европе логистические операторы строят объекты под операции конкретного клиента, с обеспечением соответствующим оборудованием – автоматическими конвейерами, сортировочными линиями, – говорит Александр Рахманов. – У нас пока так не происходит по причине неуверенности оператора в длительности контракта. Для многих наших западных партнеров удивительно попасть на склад размером 110 тысяч квадратных метров, на котором одновременно обслуживается 20–30 компаний.

Санкт-Петербургу исследователи КИА-центра к 2012 году отводят роль транзитного центра, которому требуется высокая пропускная способность транспортно-логистической системы региона и в меньшей степени – складские площади для обслуживания региональных сетей распределения.

