



**Коммерсантъ**



FOR IMMEDIATE RELEASE

## **Складская недвижимость России: настоящее и будущее арендаторов и девелоперов**

Москва, 17 ноября 2014 – 12 ноября компания Colliers International и ИД «Коммерсантъ» собрали за круглым столом «Складская недвижимость России» ведущих игроков рынка: арендаторов, девелоперов и представителей крупнейших логистических компаний. Встреча прошла в недавно открывшемся Four Seasons Moscow Hotel. Генеральным партнером в этом году выступил британский фонд Raven Russia Limited, крупнейший инвестор и девелопер складского рынка России.

Участники дискуссии обсудили, как меняется ситуация на рынке складской недвижимости в связи с последними событиями в экономике, как влияет на рынок курс валют, как развивается складское направление в Москве и регионах, стоит ли ждать нового строительства и каковы дальнейшие перспективы отрасли.

Конференцию открыл **Николай Казанский**, управляющий партнер компании Colliers International в России. Затем с приветственным словом выступил **Эдриан Бэйкер**, управляющий директор группы компаний Raven Russia Limited, который отметил, что в текущей макроэкономической ситуации важно отслеживать изменения, которые происходят на рынке складской недвижимости России, оперативно на них реагировать, обмениваясь опытом с ключевыми игроками отрасли.

**Владислав Рябов**, партнер, региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International, в своем выступлении подвел предварительные итоги года на рынке складской недвижимости России. Затем в дискуссию на тему «Склады в России: что год грядущий нам готовит?» выступили **Олег Мамаев**, исполнительный директор PNK Group, **Полина Винокурова**, директор по маркетингу логистической компании МОЛКОМ, **Йенс Айххорст**, директор по поставкам компании Enter, **Элеонора Богданова**, директор по развитию бизнеса складского и индустриального направления Colliers International и **Евгений Соколов**, директор департамента логистики ООО «О'КЕЙ». Модератором конференции стал **Андрей Воскресенский**, главный редактор «Коммерсантъ. Дом».

Комментируя сегодняшнюю ситуацию на рынке, связанную во многом с валютными колебаниями, **Владислав Рябов** сказал: «Скачок доллара стал сюрпризом как для нас, так и для арендаторов. И сейчас многие проекты замораживаются. В ближайшее время предложений на рынке станет меньше. Однако потребление товаров не прекратится, и арендаторам будут нужны склады, значит, и рынок будет развиваться. В связи с этим нас ждет дефицит площадей». По мнению г-на **Рябова**, «в прошлый кризис рынок стабилизировался в течение года, и через полтора года был абсолютно здоровым. Сейчас нестабильность на рынке продлится около 3-6 месяцев».

**Йенс Айххорст** отметил, что увеличение стоимости аренды складов из-за роста курса доллара не так критично, как рост цен на импорт. «При росте курса доллара на 50%, доля расходов на аренду в нашем бюджете увеличится с 2% до 3,75%, а общие логистические



**Коммерсантъ**



издержки – с 10% до 11,5%. И это не так страшно, как удорожание импорта на 50%». При этом г-н **Айххорст** считает, что особенно сложно сегодня приходится логистическим операторам: «Для них изменения курса – это катастрофа, поскольку все их контракты с клиентами заключены в рублях на 1-2 года вперед. И в случае роста курса и изменения валютных ставок их бизнес становится невыгоден и даже убыточен». **Полина Винокурова** поделилась, что у логистической компании МОЛКОМ ситуация не в пример лучше других: «Наши склады находятся в собственности компании, поэтому мы не зависим от курса доллара. Однако цены, скорее всего, будут корректироваться в зависимости от ситуации на рынке, общего роста цен и зарплат». А по мнению **Элеоноры Богдановой**, будущий 2015 год будет более благоприятным для арендаторов, чем 2014 год с точки зрения получения выгодных условий.

**Олег Мамаев** в ходе дискуссии сделал прогноз, что «доллар будет сильной и основной валютой на рынке складской недвижимости, поскольку вся бизнес-модель построена на долларе, а системной рублевой модели не существует. Привязка к рублю – это обесценивание денег за счет инфляции. Если бы у нас инфляция, как в Японии, была равна нулю, то я бы пользовался рублем, без индексации, если бы я был уверен, что сегодня за те же рубли смогу купить ровно столько же, что и 3-4 года назад». В итоге г-н **Мамаев** порекомендовал покупать складскую недвижимость сейчас, поскольку цены в долларах сильно снизились.

По мнению **Виктора Афанасенко**, директора по аренде и маркетингу компании Raven Russia Limited, снижение деловой активности на столичном складском рынке в начале года в определенной части было компенсировано ростом региональных сделок, что связано с активной экспансией в регионы со стороны ритейлеров. Кстати, на столичном рынке активнее всего в последние 1,5 года активно играл сетевой ритейл, в первую очередь продуктовый. Именно на этот бизнес-сектор приходятся крупнейшие московские сделки 2013-2014 гг. в наших строящихся логистических парках «Новая Рига» и «Ногинск» в Подмоскowie.

**Евгений Соколов** добавил, что дисбаланс спроса и предложения изменил расстановку сил на рынке в пользу арендаторов. Ближайшие полгода эта ситуация будет сохраняться, и возможно в 2015 г. тенденция только усилится, так как спрос остается нестабильным и на рынок выходит большое количество новых складских проектов.

Во второй части мероприятия, посвященной «Разумной экономии при децентрализации логистики, строительстве и пользовании складами», участие приняли **Вячеслав Зелепуга**, коммерческий директор компании «А Плюс Девелопмент», **Валерия Солок**, директор по управлению недвижимостью больших форматов X5 Retail Group, **Сергей Кузичев**, руководитель по развитию недвижимого имущества в Восточной Европе FM Logistic, **Андрей Постников**, управляющий директор компании «Логопарк Девелопмент», **Павел Хоботов**, руководитель проектного отдела компании WESP и **Александра Селезнева**, директор по направлению индустриальной и складской недвижимости Colliers International. Спикеры обсудили насколько эффективны склады класса А в регионах, как правильно подойти к выбору оптимального склада и какие технологии действительно обеспечивают экономию.

**Александра Селезнева** отметила, что «эффективный склад – это склад класса А. То, чем пользовались раньше, было плохо и неудобно, и с точки зрения высотности хранения, и с точки зрения логистики. Склады теперь строятся по принципу build to suit:



**Коммерсантъ**



под требования и с учетом пожеланий заказчика. Это уже сформировалось в тенденцию: ориентироваться на арендаторов и слушать их пожелания». С данной точкой зрения согласен и **Вячеслав Зелепуга**: «Очень редко на региональных рынках имеет смысл строить склады класса А на спекулятивной основе, такие как в Московской области». Г-н **Зелепуга** также считает, что «для поддержания эффективности нужно выстраивать отношения с партнером. Именно от этого зависит, как будет развиваться ваш бизнес, сохранит ли свои объемы».

**Сергей Кузичев** говоря об эффективности складов в разных регионах отметил, что она не зависит от региона: «Молоток одинаково эффективен в Москве, Владивостоке, Челябинске и Хабаровске. И склад эффективен ровно тогда, когда его объем можно использовать полностью. Для этого нужно обращать внимание на структуру спроса».

В ходе дискуссии спикеры обсудили, что происходит в разных регионах России, чем отличаются складские рынки в Челябинске и Екатеринбурге, почему склады Новосибирска заполнены полностью, а в Казани произошло снижение ставок, а также другие актуальные вопросы.

В завершении каждой сессии слушатели с помощью электронного голосования выбирали лучшего спикера. В первой дискуссии приз зрительских симпатий получил **Олег Мамаев**, исполнительный директор PNK Group, во второй – **Сергей Кузичев**, руководитель по развитию недвижимого имущества в Восточной Европе FM Logistic. Модератор конференции, **Андрей Воскресенский**, в каждой сессии выбрал лучшие вопросы из зала. Их авторами стали **Виктор Афанасенко**, директор по аренде и маркетингу компании Raven Russia Limited и **Михаил Лучинский**, начальник отдела складской логистики ЗАО Шенкер.