

*Автор:*

**Коптелов Кирилл Олегович**

студент

*Научный руководитель:*

**Прокопьева Ольга Андреевна**

канд. техн. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Уральский государственный

университет путей сообщения»

г. Екатеринбург, Свердловская область

## **АНАЛИЗ СКЛАДСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

*Аннотация:* в данной работе рассматривается вопрос развития рынка складской недвижимости. Отмечается популярность такого формата, как строительство под заказчика.

*Ключевые слова:* складское помещение, рынок.

В связи с кризисом складской недвижимости операторы были вынуждены пересмотреть собственные инвестиционные планы. Теперь они готовы браться за строительство новых объектов только при наличии покупателя. Уже стало известно, что большинство объектов складского и индустриального типа в этом году не станут строить, так как это попросту может оказаться нерентабельно. Если говорить о ситуации прошлого года, то она отличилась значительным перепроизводством в рамках столичного складского рынка. Также следует выделить, что рекордом последнего семилетия стало количество вывода новых объектов, так как было возведено более полутора миллионов квадратных метров недвижимости данного типа. Негативная сторона в том, что спрос стал намного меньше в текущем году. Многие арендаторы прекратили свое существование, а также дальнейшее развития, а некоторые существенно снизили арендуемую площадь по причине снижения потребительского спроса.

Именно спекулятивное строительство в сочетании с неопределенным спросом и макроэкономической нестабильностью спровоцировало значительное увеличение пустующих площадей. Если говорить про итоги года, то их количество составило десять процентов от общего объема предложений. Еще один нюанс в том, что многие арендаторы столкнулись со снижением арендных ставок, а в валютном эквиваленте они снизились до сотни девяноста долларов с сотни. Оказала влияние также и девальвация, что несложно определить по тому, что столичный рынок в конце минувшего года стал активно пользоваться расчетами в рублевой валюте. Надо признать, что регионы слабо столкнулись с этой проблемой, но все же расчет с арендаторами стал осуществляться в рублях.

Антона Алябьева, что является директором отдела складских и индустриальных помещений CBRE отмечает, что на данный момент ставки в пределах Москвы за квадратный метр арендуемых помещений варьируются в пределах четырех с половиной тысяч рублей. Важно брать во внимание, что нынешние ставки в рублевом эквиваленте носят сугубо демпинговый характер, что позволяет формировать для девелоперов отрицательный поток денежных средств после погашения кредитных задолженностей или же минимальную доходность на инвестированный капитал. Важно брать во внимание, что для профессиональных девелоперов рублевые ставки вовсе не работают, а их модель деятельности изначально строится на долларовых потоках. Изменить ситуацию не представляется возможным, поэтому всем игрокам рынка придется с ней смириться.

Стоит отметить, что в течение прошлого года главными драйверами эффективного развития рынка складской недвижимости были именно представители розничной торговли и многочисленные транспортные компании. Более восьми-десяти процентов спроса на такую недвижимость приходились на ретейл, не только оптовый, но и розничный. Существенно снизилась и доля дистрибуторских организаций в целостном потоке спроса. Проанализировав итоги года становится очевидно, что на долю дистрибуторов ввозимых товаров пришлось только шесть процентов от общего количества сделок в рамках рынка. В 2013-ом году ситуация была куда лучше, ведь этот показатель составлял 15 процентов.

Уже имеется информация о том, что данный объект будет строиться в Наро-Фоминском районе столицы уже летом текущего года, а площадь в итоге превысит семьдесят тысяч квадратных метров. Стоит заметить, что после реализации проекта сам склад и земля, на которой он стоит, будет передана в собственность ретейлера. На реализацию данного проекта группа компаний «Детский Мир» по итогу потратит более четырех миллиардов рублей.

Подобный формат реализации новых проектов, который стали называть строительством под заказчика, становится все более популярным уже в рамках текущего года. Относительно недавно появилась информация о том, что компания PPF Group занимается ведением переговоров с сетью магазинов «Ашан» по поводу строительства масштабного складского комплекса в Домодедовском районе столицы. Планируется, что площадь данного объекта будет порядка ста восьмидесяти тысяч квадратов, после чего складской комплекс будет продан покупателю. Известно, что на данный момент сделка по покупке земельной территории еще не окончена.

Также в находящемся неподалеку индустриальном парке «Южные ворота» данная компания намерена возвести инновационный распределительный центр, площадь которого будет более сотни тысяч квадратных метров для строительных гипермаркетов Leroy Merlin. Известно, что обе стороны подписали договор, однако не разглашены сроки его реализации, а также количество investedенных средств.