

СКЛАДЫ 23

C | R | e

WAREHOUSING
AND LOGISTICS



ЛОГИСТИКА

ФЕВРАЛЬ '21 | www.cre.ru

24

ПОЛЕТ АВРАЛЬНЫЙ

Склады и в 2021 году останутся самым быстрорастущим и популярным на рынке сегментом с ожидаемым рекордным выходом непрофильных инвесторов, но почивать на лаврах пока рано.

ТЕМА НОМЕРА

6

Дети подземелья

Бум e-commerce и сервисов доставки, нехватка помещений в старых границах городов и возлетевшие ставки привели к тому, что под склады «холодной войны» теперь сдают все: от подвалов до чердаков.

Полный список на доставку-ГЕОЛОГИ.РФ

КНИГИ
ПРЕССА
КАНЦОВАРЫ

ПУНКТ ВЫДАЧИ
ЗАКАЗОВ
ИНТЕРНЕТ
МАГАЗИНОВ

OZON.RU

GelAuto

КАРТАШКИ ДЛЯ ИЖАКОВ
С ДОСТАВКОЙ

8 928 331 44 9

Полный список на доставку-ГЕОЛОГИ.РФ

38

Эксплуатация в пандемийном режиме

Пандемия и связанные с ней ограничения существенно повлияли на все аспекты рынка: от развития и структуры арендного спроса до эксплуатации объектов.



ТЕНДЕНЦИИ

14

Сдаем все

Склады и их субаренки заполняют пустующие площади в микрорайонах, бизнес-центрах, гостиницах и МФЦ.

ТЕНД

Автор: Влад Лорня

Дети подземелья

Бум e-commerce и сервисов доставки, нехватка помещений в старых границах городов и взлетевшие ставки привели к тому, что под склады «последней мили» теперь сдают все: от подвалов до чердаков. Эксперты – о том, почему это только начало, а количество неформатных лотов на рынке будет продолжать расти.

По итогам 2020 года объем сделок купли-продажи и аренды складских помещений увеличился на 28%, напоминает **Руслан Сухий, руководитель Фонда коллективных инвестиций «Рентавед»**. Общий объем сделок в столичном регионе достиг 1,68 млн кв. м, из которых около 40% пришлось на IV квартал. Это –

рекордный показатель по спросу за последние годы. Вместе со спросом на классические складские комплексы на рынке лавинообразно выросла потребность в небольших помещениях складского назначения в черте городов, сообщает эксперт. По его словам, поиском объектов площадью по-

рядка 150–250 кв. м для размещения пунктов оперативной доставки или самовывоза весь 2020-й занимались как крупные сети, так и собственники небольших интернет-магазинов. Жестких требований к помещениям потенциальные арендаторы не предъявляют: рассматриваются варианты на цокольных,

первых и вторых этажах, не важна высота потолка, наличие витринных окон, зоны погрузки и выгрузки. Для размещения пунктов выдачи товаров интернет-магазинов, а также небольших складских помещений теперь рассматриваются даже салоны красоты, прачечные, ателье и копияльные центры, соглашается **Сергей Трахтенберг, партнер, руководитель российской практики недвижимости и строительства, международная юридическая фирма Dentons**. «На мой взгляд, нехватка складов последней мили снизит планку качества и проходимости объекта, однако не сделает нетипичные помещения крайне востребованными», – парирует **Алексей Лазутин, руководитель отдела инвестиционных продаж и корпоративных услуг IPG.Estate**. – Не неформатные помещения есть невысокий спрос, но я бы не выделял его как полноценный тренд. Нетипичные лоты были и остаются на рынке, но, например, подвалы и чердаки не будут очень востребованными из-за их труднодоступности и, как следствие, сложностей с занесением грузов. Даже интернет-магазины, которые считаются самыми неприхотливыми арендаторами и могут размещать свои пункты выдачи заказов на задворках торговых центров, вряд ли арендуют подобные помещения. Им, как и другим арендаторам, все-таки важно, чтобы клиенты смогли найти их точку».

В итоге, по словам г-на Лазутина, арендаторы про-

должны выбирать из неформатных лотов, но на первых этажах – тех, которые непригодны для стрит-ритейла. Наиболее подходящими эти объекты могут стать для даркстортов. Однако чердаки и подвалы, даже в условиях дефицита помещений, не рассматривают и они, убежден эксперт.

Хорошо «идут» у арендаторов и столичные промзоны с самыми странными логотипами на их территории. Так, в одной из московских промзон был реализован проект по организации склада для хранения личных вещей в ангаре. «Предприниматель из Москвы очень эффективно использовал большую высоту потолков – разделил помещение на три уровня, сделал лифт для подъема грузов и тем самым увеличил количество кладовок в три раза», – поясняет Руслан Сухий. – Теперь он арендует это техническое помещение по 600 руб./кв. м, а сдает оборудованные ячейки по средней ставке уже по 1400 руб./кв. м. Если учитывать, что площадь сдаваемых помещений за счет этажности была увеличена практически втрое, то получается хорошая доходность инвестиций».

Кроме того, на рынке усиливается интерес к складам из морских контейнеров, продолжает Руслан Сухий: уже сейчас в Москве и Санкт-Петербурге действует несколько площадок с контейнерами, которые используются в качестве кладовок и мини-складов. «Бизнес очень интересный: арендуется земельный участок,



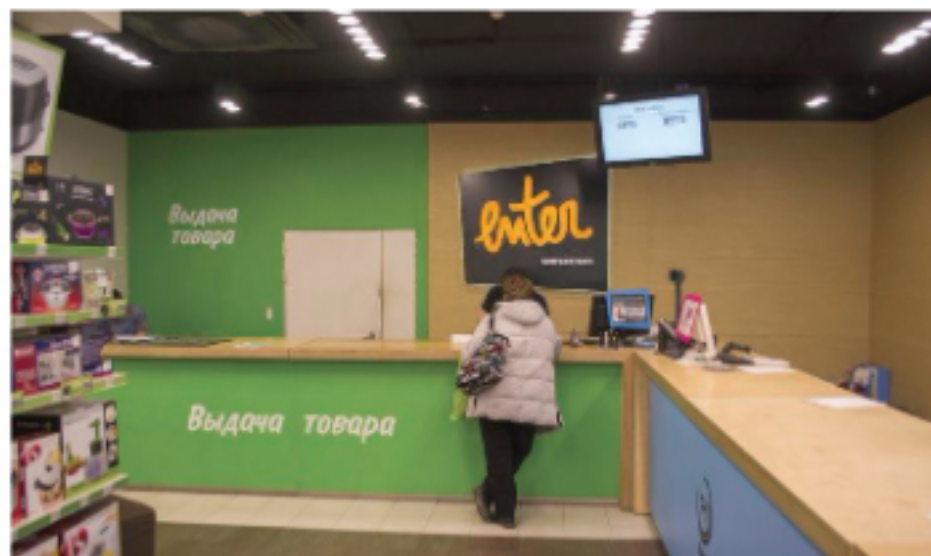
Руслан Сухий,
руководитель Фонда коллективных
инвестиций «Рентавед»



Алексей Лазутин,
руководитель отдела инвестиционных
продаж и корпоративных
услуг IPG.Estate



Анастасия Яковлева,
адвокат, юрист практики
по недвижимости и инвестициям,
«Бизнес и партнер»



Прямая речь



Борис Агатов, независимый эксперт по инновациям в ритейле:

— Экспресс-доставка уже стала частью фуд-ритейла и задала стандарт 10–15-минутной доставки продуктов питания и других товаров. У нас на рынке сейчас две основные платформы: «Смоукет» и «Яндекс.Лавка», которые покрывают почти всю Москву и уже вышли в Питер. Стремится к быстрой доставке и традиционные сети, сорняки доставки идут — так что рынок огромный, а набор игроков велик.

Но вот принцип этого бизнеса прост и сложен одновременно. У покупателя есть мобильное при-

ложение, через которое оператор экспресс-доставки понимает, где находится клиент, и ему показывается в мобильном приложении товар с ближайшего склада. Так вот, здесь складов становится все больше и больше — с тем, чтобы была именно возможность прийти за 10–15 минут. Мы их не замечаем, поскольку это склады площадью 100–150 кв. м, и находятся они на самых некоммерческих площадях: на подворьях и подвалах, и в старые этажи с подвалом. Главное — чтобы была рядом территория, где можно поставить 10–12 велосипедов. Разумеется, такая микрологистика может существовать только при мощной П-платформе, которая управляет и заполнением склада, и доставкой к покупателю, и управлением, и наймом курьеров, мобильным приложением покупателя, программой лояльности — никакая ручная настройка не сможет управлять столь хлопотным бизнесом.

Разумеется — почти два года назад я уже предсказал тренд по экспресс-доставке, и теперь обратил внимание на новый — ультрамикрологистика. По словам игроков, бизнес экспресс-доставки сам по себе в смысле экономики не плох и срок по до-

ходности с сетевыми магазинами формата «у дома», что говорит в пользу этого формата у меня-сторона. Но это — одна сторона бизнеса, а ведь важно, какой след такая модель ритейла оставляет у потребителей.

И вот здесь — самый важный, пожалуй, момент. Вы вспомните, сколько у вас по времени займет самый короткий, на ваш взгляд, шопинг, даже в самый близкий магазин, даже за самым простым товаром, к примеру, за спичками? Уже точно больше 10–15 минут — пока оденетесь, пока спуститесь, пока зайдете в магазин, пока выберете вещь на кассе постойте, и потом — обратный путь. Минут тридцать — это вполне реальное время. И это точно самое бессмысленное времяпрепровождение — покупка ежедневных вещей в магазине. Экспресс-доставка в интернете же сделала покупку в цифровом канале быстрее, чем традиционная покупка в обычном физическом магазине, и это — новый вызов, который нужно принять и осмыслить: а зачем вообще ходить в магазин?

где размещаются контейнеры, подводится электричество, организуется охрана, — рассказывает эксперт. — Затем объекты в качестве кладовых сдаются в аренду как физическим лицам, так и организациям. И это — очень эффективная бизнес-модель по организации городского склада».

ДОГОВОРИМСЯ НА БЕРЕГУ

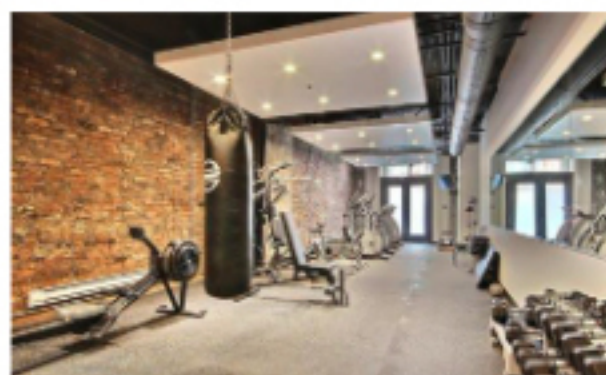
Все «малину» арендодателям и арендаторам неформатных помещений для складов могут испортить городские власти, регулярно усложняющие или обременяющие сдачу в аренду

подвальных и цокольных помещений в жилых домах для хранения вещей, говорит Руслан Сухий. «Лоты в подвальных этажах, на цоколе или на чердаке пользуются спросом в первую очередь из-за более низкой стоимости квадратного метра, — напоминает Анастасия Яковлева, адвокат, юрист практики по недвижимости и инвестициям, «Качкин и партнеры». — Но, принимая решение о покупке/аренде подобного помещения, покупателю/арендатору следует учитывать два момента. Во-первых, под вопросом законность самого нахождение подобно-

го помещения в частной собственности. Тут следует отметить, что в объектах, расположенных в подвале или на чердаке, обычно имеются инженерные коммуникации, мусоропроводы, иное оборудование, обслуживающие более одного жилого/нежилого помещения. Из положений жилищного законодательства РФ, сложившейся судебной практики следует, что такие помещения в многоквартирном доме должны входить в состав общего имущества собственников помещений и, следовательно, не могут законно находиться в частной собственности. По-

купка такого помещения чревата оспариванием права собственности на него и, соответственно, утратой этого права».

Во-вторых, эксплуатация помещений, расположенных в подвале или на чердаке, существенно ограничивается санитарными нормами и пожарными правилами, продолжает г-жа Яковлева. Например, в подвальном и цокольном этажах запрещается размещать, например, склады любого назначения, в том числе оптовой и мелкооптовой торговли, магазины с режимом работы после 23:00, прачечные и химчистки («СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»). Это означает, что в подвальных, цокольных помещениях не допускается складской деятельности. «Прямого ответа на вопрос, возможно ли в подвальных помещениях размещать, например, пункт выдачи заказов, в действующем законодательстве нет, — резюмирует эксперт. — Все зависит от того, что под-



разумевает под собой деятельность пункта выдачи — является ли она складской или это деятельность магазинов. В чердачных помещениях жилых домов также запрещено хранить какие-либо предметы, что делает невозможным использование чердаков под склады. При этом, если рассматривать чердачные и подвальные помещения в нежилых зданиях, стоит отметить, что к ним применимы ограничения, установленные Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479, среди которых также есть запрет на их использование для хранения продукции, обо-

рудования, мебели и других предметов».

Сергей Трахтенберг также напоминает, что помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части, при этом участки для стоянки автотранспорта персонала должны располагаться за пределами придомовой территории. Загрузка материалов, продукции для помещений общественного назначения со стороны двора жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры, не допускается. По его словам, в последнее время растет число судебных разбирательств с участием Роспотребнадзора и привлечением владельцев пунктов выдачи и складских помещений, размещенных в жилых домах, к административной ответственности по ст. 6.4 КоАП РФ за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых и общественных помещений, которая предусматривает административное приостановление деятельности.





В основном претензии возникают как раз в тех случаях, когда входы в пункты выдачи или складские помещения не изолированы от жилой части дома, проход клиентов происходит через подъезд или когда загрузка-разгрузка товара осуществляется со стороны двора жилого многоквартирного дома, где располагаются окна и вход в подъезды. В итоге органы Роспотребнадзора фиксируют нарушения прав граждан на благоприятную окружающую среду и охрану здоровья.

Кроме того, хранение товаров, например медицинского назначения, строительных материалов, алкоголя, товаров химического промышленного или

легковоспламеняющихся (фейерверки, петарды), имеет свою специфику и предполагает повышенные требования к складским помещениям (от требований по площади, оснащенности, параметрам отделки, защите и безопасности заканчивая требованиями к вентиляции, температурному режиму и иным характеристикам). «Покупать «неформатные» лоты рискованно, — констатирует Руслан Сухий. — Лучше заранее договориться с застройщиком на стадии строительства о покупке подвального помещения в жилом доме — при условии, что он в документах сразу запроектирует и укажет, что подвальное помещение предназначено для

На рынке усиливается интерес к складам из морских контейнеров, уже сейчас в Москве и Санкт-Петербурге действует несколько площадок с контейнерами, которые используются в качестве кладовок и мини-складов

организации склада».

Однако перспективы для развития неформатных складов в черте Москвы и Петербурга Руслан Сухий оценивает как «очень хорошие». Особенно — у складов для хранения личных вещей в густонаселенных районах, возле жилых комплексов с большим количеством малогабаритных квартир, собственникам которых негде хранить самокаты, велосипеды, лыжи и снаряжение для туризма. Кроме того, учитывая высокий потенциал на российском рынке формата Dark store — магазина без покупателей, внешне похожего на торговый зал обычного гипермаркета, а по сути — склада «последней мили», в котором собирают онлайн-заказы, — их операторы могут заинтересоваться даже «самыми странными» лотами. //

