



ОБЪЕМ ВВОДА СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ за первое полугодие 2014 года ВДВОЕ ПРЕВЫСИЛ ПРОШЛОГОДНИЙ ПОКАЗАТЕЛЬ

Первое полугодие 2014 года на рынке складской недвижимости охарактеризовалось высокой динамикой ввода качественных площадей — было введено 540 тыс. м² (рис. 1), что в 2 раза превышает аналогичный показатель предыдущего года, констатируют аналитики Knight Frank. С учетом планируемого на второе полугодие ввода около 500 тыс. м² текущий год станет рекордным по объему нового предложения за последние 6 лет, а общий объем предложения достигнет 9 млн м².

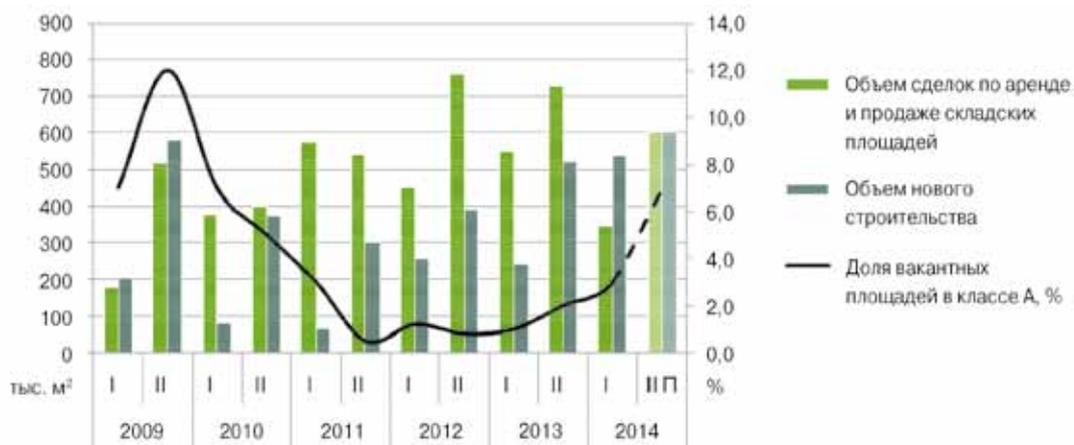
По итогам первого полугодия 2014 года общий объем поглощения качественных складских площадей на российском рынке составил порядка 513 тыс. м², что на 30% ниже, чем в первом полугодии 2013 года. В московском регионе было арендовано и приобретено конечными пользователями порядка 63% всего объема площадей против 75% в аналогичном периоде прошлого года. На рынок Санкт-Петербурга пришлось около 8% общего объема поглощения. В других региональных городах страны доля сделок аренды и покупки составила порядка 29%. Этот показатель примерно в 2 раза превышает аналогичное значение в отчетном периоде 2013 года. Почти половина от всего объема сделок в регионах (без учета Санкт-Петербурга)

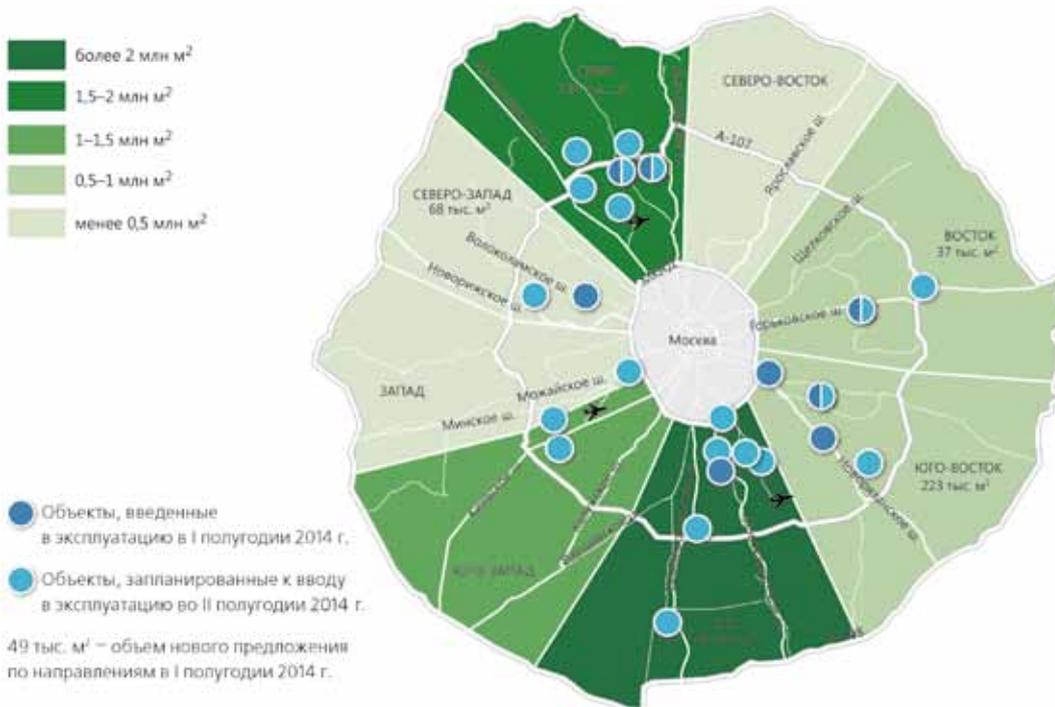
пришлась на 3 города: Екатеринбург, Ростов-на-Дону и Тольятти.

Продолжительная экономическая неопределенность увеличивает срок заключения договоров покупки качественных складских площадей: за отчетный период на рынке московского региона их было приобретено примерно в 1,9 раз меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года (рис. 2). При этом собственники складских помещений не идут на значительные уступки по снижению цены продажи. Так, стоимость 1 м² в качественном складском комплексе класса А сохраняется на уровне 1200–1400 долларов (без учета НДС).

По итогам первого полугодия 2014 года средняя запрашиваемая ставка аренды на качественные складские объекты установи-

→
Рисунок 1
Основные
показатели развития
рынка складской
недвижимости
в первом полугодии
2014 года





←
Рисунок 2
 Динамика нового предложения, объема поглощения и доли вакантных площадей на рынке качественной складской недвижимости Московского региона

лась на уровне 120–130 долл./м²/год в классе А (triple net)¹. Отметим, что на севере Московского региона (между Ленинградским и Дмитровским шоссе, в непосредственной близости от трассы А 107 «бетонка») ввиду большого объема строительства складских площадей (в первом полугодии введено в эксплуатацию порядка 30% от всего объема нового предложения, до конца года ожидается ввод еще порядка 300 тыс. м²) ставка аренды может составить порядка 120–125 долл./м²/год (triple net).

Основными направлениями активного строительства складских площадей в этом году являются северо-запад (между Ленинградским и Дмитровским шоссе, в непосредственной близости от трассы А 107 «бетонка») и юго-восток (Новорязанское шоссе) Московской области (рис. 3). По итогам полугодия на эти направления пришлось порядка 70% от всего объема ввода на рынке московского региона. Остальные 30% суммарно пришлось на запад, восток и юг Подмоскovie.

«Сейчас рынок переживает не самый простой период, это связано прежде всего с внешними факторами — политическими и во многом следующими за ними экономическими. Однако развитие складского сегмента не остановилось: усиливается региональный девелопмент, идет оптимизация логистики в Московском регионе. Ставки аренды формируются под влиянием баланса спроса и предложения, а усиливающаяся борьба за клиента приводит к конкуренции в уровне качества, —



←
Рисунок 3
 Объем предложения свободных площадей, готовых к въезду (Московский регион)

отметил Вячеслав Холопов, партнер, директор по офисной и складской недвижимости, Knight Frank Russia & CIS. — Сегодня трудно рассчитывать на привлечение зарубежного финансирования и активные действия на инвестиционном рынке со стороны крупных иностранных инвестфондов, и в ближайший год-два девелоперам предстоит ориентироваться на российские деньги». При этом, по его словам, список компаний, занимающихся строительством логистических комплексов, из-за снижения спроса может поредеть — в сегменте усилится специализация девелоперских организаций. «Что касается спроса, то дистрибьюторские и торговые компании останутся локомотивом развития складского рынка в России, и мы уже сейчас можем прогнозировать укрупнение ряда компаний и оптимизацию их логистических потоков, что приведет к значительным по размеру сделкам на складском рынке», — пояснил Вячеслав Холопов.

По материалам компании Knight Frank.

¹ Без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС.