

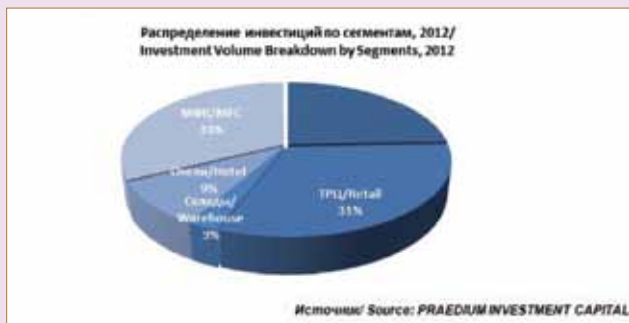
ИТОГИ-2012 И ПРОГНОЗЫ-2013

РОССИЙСКИЙ РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

По итогам года общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость достигнет порядка \$7,94 млрд, что не намного ниже показателей прошлого года, когда было инвестировано \$8,1 млрд.

Наибольшая доля инвестиций от общего объема пришлась на II (\$2,25 млрд) и IV (\$4,1 млрд) кварталы года. Так, например, группа БИН приобрела портфель объектов недвижимости, принадлежащий ранее Борису Иваншвили (УК «Уникор»). Общий объем сделки составил \$982,5 млн. К числу крупнейших завершённых транзакций можно отнести продажу БЦ «Дукат III» (\$360 млн), БЦ «Серебряный Город» (\$333 млн), гостиницу «Метрополь». В IV квартале ожидается закрытие нескольких значительных инвестиционных сделок: продажа БЦ класса А «Четыре Ветра», ТРЦ «Метрополис», БЦ «Белая Площадь», ТЦ «Цветной».

Структура распределения инвестиций по сегментам не претерпела коренных изменений. Сегменты офисной и торговой недвижимости сохранили лидирующее положение по объему привлеченных средств: 83% от общего объема инвестиций пришлось на сегменты торговой, офисной и многофункциональной недвижимости, и только



\$667 млн было инвестировано в сегменты складской недвижимости и отели.

Следует отметить увеличение в общем объеме инвестиций доли сделок, закрытых с участием иностранного капитала. Но преобладание российского капитала над иностранным в общем объеме инвестиций в коммерческую недвижимость России по-прежнему остается значительным: в 2012 году 60% капиталовложений было осуществлено российскими инвесторами. За аналогичный период прошлого года значение данного показателя составило 64%. В числе наиболее активных иностранных инвесторов можно назвать Hines Global REIT, Morgan Stanley Heitman, UFG Real Estate, Sponda.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ ГОДА НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

В 2012 году было открыто 8 торговых объектов общей арендуемой площадью 163,4 тыс. м², среди них классические торговые центры и торговые галереи в составе МФК. По сравнению с вводом торговых площадей в 2011 году этот показатель ниже на 30%. Таким образом, на середину декабря 2012 года общий объем качественных торговых площадей в Москве составляет 4,0 млн м² GLA.

В 2012 году по сравнению с 2011 годом больше новых анонсированных проектов строительства торговых центров, среди них ТРЦ «Бутово Молл» (57,0 тыс. м² GLA) и ТРЦ MD Mall (57,0 тыс. м² GLA) от MD Group, ТЦ «Фили-Град» (11,2 тыс. м² GLA) в составе МФК от MR Group, объявление о возобновлении строительства ТРЦ «Мозаика» (68,0 тыс. м² GLA) компанией ОСТ Девелопмент и др.

По данным компании Welhome, основным событием 2012 года стало открытие первого в России аутлет-центра Outlet Village Belaya Dacha (38 тыс. м² GLA). Это новый формат для российского рынка торговой недвижимости, об успехе которого можно будет судить, как минимум, через год. Открытие другого аутлет-центра — Vnukovo Outlet Village — перенесено на I квартал 2013 года. Кроме аутлет-центров, не без участия властей Москвы получает развитие такой формат, как цивилизованные продовольственные рынки. Например, компания Ростик Групп сотрудничает с властями по вопросам развития Коптевского, Северного и Люблинского рынков и преобразования их в цивилизованные рынки в формате экобазаров.

Американская сеть быстрого питания Quiznos объявила о намерении выйти на российский рынок, южноафриканская сеть ресторанов Nando's планирует открыть в Москве и Санкт-Петербурге 20 заведений до 2014 года, финская компания Fazer планирует открыть сеть кафе-пекарен в формате 60–250 м² в Москве и Санкт-Петербурге.

Таким образом, если сохранится высокий спрос со стороны ритейлеров на торговые площади, а ввод новых объектов по-прежнему будет сокращаться, на московском рынке может возникнуть дефицит торговых площадей, что приведет к повышению ставок аренды на 10–15% на отдельных объектах.

Как отмечают аналитики компании Welhome, в 2013 году заявлено к вводу 637,3 тыс. м² GLA. Однако, как показывают практика и текущие тенденции, сроки ввода многих объектов будут перенесены. В 2013 году прогнозируется ввод порядка 300 тыс. м² GLA.

ЗАРУБЕЖНЫЕ ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИНЫ НЕДООЦЕНИЛИ РОССИЙСКИХ ПОКУПАТЕЛЕЙ

Прогнозы, сделанные зарубежными интернет-магазинами и почтовыми администрациями в отношении количества заказов российских потребителей, оказались серьезно занижены. По итогам 2012 года в Россию поступит 21,6 млн посылок, мелких пакетов и экспресс-отправлений из-за рубежа — вдвое больше, чем в прошлом году, и в полтора раза больше, чем прогнозировали зарубежные партнеры-отправители.

Так, например, ожидалось, что количество мелких пакетов из-за рубежа в ходе пикового периода вырастет на 40–60% по сравнению с тем же периодом прошлого года. Однако рост уже составил 100%. По экспресс-отправлениям зарубежные почтовики делали прогноз в 40%, реальный рост составил более 60%.

Если в обычном режиме «Почта России» принимала в Москве из-за рубежа в среднем по 60–70 тонн международной почты в сутки, то в декабре в аэропорты столицы приходит по 100–120 тонн, а в иные дни — до 150 тонн входящих международных отправок. Особенно высокая нагрузка ложится на аэропорт Шереметьево, хотя

большие объемы международных почтовых отправок приходят сегодня во все аэропорты столицы.

В 2 раза — с 14 до 30 — было увеличено количество большегрузных автомобилей для доставки почтовых отправок из аэропортов в место международного почтового обмена (ММПО) Москва и обратно, для отправки почты в регионы. На маршрутах доставки до 2000 км, где почта доставляется автомобильным транспортом, к своим 150 магистральным машинам «Почта России» наняла дополнительно еще 320 единиц стороннего крупнотоннажного автотранспорта.

В условиях дефицита производственных мощностей «Почта России» уже второй год проводит программу развития и расширения ММПО. Открытие на днях ММПО Внуково позволит значительно ускорить таможенную обработку международных экспресс-отправлений, а также высвободит 3000 м² в ММПО Москва для обработки мелких пакетов.

Для обеспечения бесперебойной обработки международных почтовых отправок дополнительно введено 1078 штатных единиц операторов ММПО РФ.

ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТОРЫ ВТОРОЙ ГОД ПОДРЯД ВЫБИРАЮТ СТРИТ-РИТЕЙЛ

Активный рост числа частных инвесторов в сегменте стрит-ритейла — основная особенность рынка последних двух лет. Это подтверждается стабильным ростом продаж и по числу сделок, и по общей площади проданных объектов.

«Стрит-ритейл у частных инвесторов занимает первое место. Инвестиционная привлекательность помещений стрит-ритейла обусловлена хорошей доходностью, высокой ликвидностью и минимальными рисками», — рассказывает Елена Мишина, директор по развитию «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость».

Доходность от сдачи в аренду помещений стрит-ритейла в 2 раза выше, чем у объектов жилой недвижимости. Если квартира, которую сдают в аренду, приносит в среднем 4% годовых, то ликвидные объекты стрит-ритейла дают 10% годовых.

С точки зрения инвестиций сектор стрит-ритейла наименее рискован. Спрос в данном сегменте традиционно превышает предложение. Количество потенциальных покупателей и арендаторов превышает число предлагаемых помещений, даже несмотря на большой объем последних.

Для рынка стрит-ритейла характерен широкий круг потенциальных потребителей, включающих банки, предприятия сферы услуг, торговых операторов и пр. Торговые помещения интересны для всех целей покупателей: и для дальнейшей сдачи в аренду, и для размещения собственного бизнеса.

Высокая ликвидность стрит-ритейла обусловлена большей финансовой доступностью для инвестора среди прочих сегментов коммерческой недвижимости. Минимальный размер первоначального капитала составляет \$500 000.

Средняя базовая арендная ставка внутри Садового кольца на сегодня составляет \$2215/м²/год., а за его пределами — \$935/м²/год.

К ЧЕМУ ГОТОВИТЬСЯ РОССИЙСКОМУ БИЗНЕСУ В 2013 ГОДУ?

Михаил Хазин, президент компании экспертного консультирования «Неокон», считает, что 2013 год станет для России временем медленной рецессии и падения реальных доходов населения. «Парадигма, определяющая экономическую политику правительства, не изменится, даже несмотря на перестановки в истеблишменте», — предсказывает он. Эксперт прогнозирует значительное (до 15—25%) снижение



доходов российской экономики от нефтедолларов в среднесрочной перспективе. Такая ситуация, по его мнению, требует планирования компенсации импорта отечественными товарами-заменителями, т.е. созданием новых производств в широком спектре отраслей. «Новый протекционизм» — главный тренд мировой (но пока не отечественной) экономики на 5—10 лет — означает, что национальные рынки будут закрываться, а система мирового разделения труда разрушаться. Для бизнеса не осознавать эту тенденцию — значит рисковать и отказываться от перспективных источников прибыли», — предупреждает Михаил Хазин.

СТРАХОВАНИЕ

ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПЕРЕВОЗЧИКОВ

Перевозка населения является одним из самых доходных бизнесов. Но многие компании в погоне за прибылью забывают о безопасности пассажиров, что приводит к катастрофическим последствиям: люди гибнут, получают увечья и т.п. При возникновении подобных ситуаций порой сложно определить ответственного, а ущербы, причиненные жизни и здоровью пассажиров, приходится возмещать в основном государству.

Но с 1 января 2013 года ситуация изменилась. В этот день вступил в силу Федеральный закон от 14.06.2012 № 67-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности перевозчика за причинение вреда жизни, здоровью, имуществу пассажиров и о порядке возмещения такого вреда, причиненного при перевозках пассажиров метрополитеном», согласно которому все компании, осуществляющие перевозку населения, обязаны заключить договора обязательного страхования гражданской ответственности перевозчика (ОСГОПП). Обязательное страхование ответственности перевозчиков не распространяется на юридических лиц, осуществляющих перевозки пассажиров метрополитеном, и на владельцев легковых такси. В данных случаях организации, осуществляющие перевозку метрополитеном, будут оплачивать ущерб жизни, здоровью и имуществу пассажиров из собственных средств в таком же размере, что и при страховании ответственности других перевозчиков, а вред, причиненный владельцами легковых такси, будет возмещаться в соответствии с договором ОСАГО.

Страхование ответственности перевозчика является мировой практикой и действует не только в европейских странах, но и в Казахстане, Беларуси, Молдове. Опыт этих стран показывает, что подобный вид страхования, во-первых, обеспечивает оперативную компенсацию ущерба пострадавшему, а во-вторых, регулирует финансовую состоятельность перевозчиков.

Введение ОСГОПП в России направлено прежде всего на повышение безопасности при осуществлении перевозок населения и на гарантирование возмещения ущерба пострадавшим.

ОФИЦИАЛЬНАЯ ХРОНИКА

МИНТРАНС РОССИИ ВНЕС В ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ ПРОЕКТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ТРАНЗИТНЫХ ПЕРЕВОЗКАХ ГРУЗОВ ПО ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

С проектом федерального закона «О транзитных перевозках грузов по территории Российской Федерации» можно ознакомиться на сайте Министерства транспорта РФ по адресу: <http://www.mintrans.ru/documents>.

Предложения и замечания по проекту можно присылать в редакцию журнала на адреса электронной почты info@mg-agency.com или pr@mg-agency.com. Они будут переданы в **Союз транспортников России**.

ТРАНСПОРТ. ПЕРЕВОЗКИ

МАЛЫЕ ОПЕРАТОРЫ ОБСЛУЖИВАЮТ ГРУЗОВЛАДЕЛЬЦЕВ ЛУЧШЕ, ЧЕМ КРУПНЫЕ

Илья Терешко рассказал о результатах исследования ИПЕМ, посвященного анализу качества обслуживания грузовладельцев операторами железнодорожного подвижного состава. В исследовании, включавшем опрос и анкетирование грузовладельцев с целью выявления сильных и слабых сторон малых и крупных операторов, были составлены критерии, позволяющие сделать срез положительных и отрицательных моментов работы указанных групп операторов.

По данным исследования ИПЕМ, 80% грузовладельцев хотели бы при обслуживании получать услуги с такими характеристиками, которые на сегодняшний день (по мнению самих грузовладельцев) могут обеспечить малые операторы. Как заметил Илья Терешко, исследование позволило выявить парадоксальную ситуацию: несмотря на то что, с точки зрения управления технологическим процессом, необходима консолидация парка вагонов операторов, с точки зрения качества обслуживания для наиболее полного удовлетворения потребностей грузовладельцев необходимо увеличивать долю присутствия на рынке малых операторов. При этом, как отметил эксперт, не за счет укрупнения их вагонного парка, а за счет увеличения количества таких компаний.



Однако есть и другой путь — найти способы стимулирования крупных операторов к развитию именно тех качеств, которые наиболее привлекательны для грузоотправителей.

ИНФРАСТРУКТУРА

ДИНАМИЧНОЕ РАЗВИТИЕ ПЛАТФОРМЫ ФМ ЛОЖИСТИК В КРЕПИ-АН-ВАЛУА



Платформа **ФМ Ложистик** в Крепи-ан-Валуа была создана в 1992 году и в настоящее время переживает период динамичного развития как собственно самой платформы, так и видов ее деятельности.

Действительно, сегодня здесь происходит активное развитие: уже запустили и начинают свою деятельность многие новые клиенты, расширяется штат сотрудников, имеются вакансии более чем на 50 рабочих мест. Это настоящий глоток свежего воздуха после прошлогоднего объявления об уходе самого крупного клиента — Kraft Foods.

Платформа Крепи-ан-Валуа недавно приступила к очередному расширению и готова принять продукцию новых клиентов, договоры которых закончились в 2012 году. Речь идет о расширении складской площади на 15 000 м², большая часть которой предназначена для хранения продуктов с высокой добавленной стоимостью, таких как аэрозоли и легковоспламеняющиеся жидкости.

Крепи-ан-Валуа начала оказывать логистические услуги шести клиентам, среди которых:

- Bourjois et Else. Объем хранения — 18 000 паллет продукции, классифицированной как аэрозоли и воспламеняющиеся вещества;
- Mара Spontex. Объем хранения — 16 000 паллет. Для обслуживания клиента задействованы 25 сотрудников склада;
- Materne (с августа 2012 года) и Mont Blanc (с января 2013 года). 29 сотрудников будут управлять 12 600 паллетами с фруктовыми пюре и десертными кремами.
- Colgate Palmolive Household. Начало запуска на платформе Крепи-ан-Валуа — январь 2013 года. ФМ Ложистик будет оказывать услуги складирования и упаковки. На клиента будут работать 32 сотрудника.
- Reckitt Benckiser. 30 000 паллетомест. Для обслуживания клиента требуется 83 сотрудника, которые будут работать в области складирования, копакинга и перевозки.

Новости подготовлены на основе материалов компаний Praedium, Welhome, «Почта России», «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость», КВК «Империя», ГТЛК, ИПЕМ, ФМ Ложистик и www.mintrans.ru.

Более подробно об этих и других новостях и их авторах читайте на нашем сайте www.logistika-prim.ru в разделе «События в российской логистике».