

KNIGHT FRANK ПРОВЕЛ VII ЕЖЕГОДНУЮ КОНФЕРЕНЦИЮ ПО РЫНКУ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ — «ЛЕСТНИЦА К УСПЕХУ»

МОСКВА, 20 СЕНТЯБРЯ 2012 ГОДА

В мероприятии приняли участие более 300 экспертов российского рынка. Среди них уже традиционно были представители девелоперских компаний, фондов недвижимости, логистических операторов, розничных и дистрибьюторских сетей, производителей FMCG-товаров и др. Как и в прошлом году, конференция прошла при поддержке генерального партнера — британского фонда Raven Russia, специализирующегося на инвестировании и строительстве складских комплексов класса А в крупнейших городах России.



ГОД РЕКОРДНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

На конференции были озвучены данные, свидетельствующие о мощном подъеме рынка складской недвижимости. Вячеслав Холопов, директор департамента индустриальной и складской недвижимости, земли, Россия и СНГ, Knight Frank, отметил, что в настоящее время объемы спроса и предложения практически сравнялись с докризисными уровнями 2007 года. «Мы рады констатировать, что подтверждаются наши прошлогодние прогнозы о значительном объеме нового строительства и высоком уровне спроса со стороны российских и, что особенно приятно, зарубежных компаний. И если последний фактор способствует некоторому дефициту качественных складских площадей, то благодаря первому пока не возникает серьезного давления на ставки аренды. На рынке присутствует немало арендаторов, интересующихся блоками значительной площади — от 15 тыс. м². Увеличился и средний размер сделок. Так, в текущем году доля сделок с площадями свыше 20 тыс. м² составила почти четверть от общего объема в количественном исчислении (при этом что еще в прошлом году их было всего 13%)», — заявил Вячеслав Холопов.

Слова спикера подтверждает статистика, представленная на мероприятии:

- объем нового строительства в I–III кварталах 2012 года в московском регионе составил более 520 тыс. м², что на 43% больше, чем было построено за весь прошлый год. По итогам 2013 года этот показатель составит порядка 800 тыс. м² и увеличится практически в два раза по отношению к годовому показателю за 2012 год. Доля вакантных площадей в классе А при этом по-прежнему не превышает 1–2%;
- в III квартале текущего года достигнут рекордно высокий объем закрытых сделок: в Московской области сдали и продали около 500 тыс. м² качественных складских площадей, что составляет почти 50% от общего объема поглощения прошлого года в России. Это рекордный показатель одного квартала за всю историю складского рынка России. За первые три квартала 2012 года объем поглощения составил почти 900 тыс. м², что на 10% выше аналогичного показателя прошлого года и является рекордно высоким показателем с 2007 года;
- с января по сентябрь 2012 года в Московской области были заключены сделки по покупке (включая строительство «под ключ» для продажи) около 200 тыс. м² современных складских площадей для собственного использования (учитывались сделки площадью от 5 тыс. м²). Ожидается, что до конца года эта цифра превысит 300 тыс. м², что станет абсолютным рекордом складского рынка в России. В 2012 году доля сделок по приобретению складских площадей для собственного использования значительно возросла в общем объеме поглощения и составила около 25%;
- в 2012 году впервые значительную долю (10%) в общем объеме поглощения заняли компании сферы Интернет-торговли. В прошлом году их доля составляла лишь порядка 2,5%;

- увеличился средний размер сделки в Московской области: за первые три квартала 2012 года данный показатель составил порядка 16 тыс. м², что практически на 50% выше, чем в прошлом году, и на 80% выше, чем в 2010 году. Среди арендаторов и покупателей складских площадей пока преобладают российские компании (60%), однако иностранные компании расширяют свое присутствие на российском рынке: с 2010 года их доля в общем объеме сделок увеличивается на 3–5% в год;
- ставки аренды на складские помещения остаются стабильными (с тенденцией к росту). Средняя арендная ставка для складских объектов класса А находится на уровне 135–140 долл./м²/год;
- заявленный объем нового строительства в 2013 году превышает показатели 2007 года, что является позитивным сигналом для рынка складской недвижимости: рекордный объем инвестиций прошлого года был направлен на развитие проектов, строительство которых будет завершено в 2012–2013 годах. Географическое распределение объектов нового строительства в 2013 году изменится слабо: около 60% придется на южную часть Московской области (от Рязанского до Минского шоссе). Наименьшее количество проектов появится на востоке, где спрос ограничен;
- по прогнозу Knight Frank, до конца текущего года объем поглощения на рынке складской недвижимости московского региона может побить еще один рекорд, составив около 1,2 млн м², что на 20% выше показателя прошлого года. Таким образом, к концу 2012 года этот показатель сравняется с уровнями 2007 года, а при отсутствии серьезных макроэкономических шоков достаточно высокий уровень спроса (порядка 800 тыс. м²) сохранится и в 2013 году.

ТЕНДЕНЦИЯ ГОДА

Еще одним подтверждением того, что складской рынок России оправился от последствий кризиса 2008–2009 годов, является массовое возвращение на рынок контрактов на эксклюзивную реализацию проектов. В период кризиса и последующие годы собственники практически отказались от реализации своих проектов на условиях эксклюзива, предпочитая заключать договоры с несколькими консультантами. В 2012 году ряд компаний предпочел обеспечить максимальную концентрацию консультантов на своих проектах, из-за чего число контрактов на эксклюзивную реализацию стало расти. Так, Knight Frank заключил в этом году 8 контрактов на эксклюзивных и ко-эксклюзивных условиях, что составляет порядка 80% от общего числа эксклюзивов на российском рынке.

МИХАИЛ ВАСИЛЬЕВ,
Главный редактор журнала ЛОГИСТИКА