



Knight Frank провел X юбилейную ЕЖЕГОДНУЮ СКЛАДСКУЮ КОНФЕРЕНЦИЮ «ВЧЕРА, СЕГОДНЯ, ЗАВТРА»

1 октября 2014 года в отеле «Lotte Москва» состоялась X юбилейная ежегодная конференция, посвященная рынку складской недвижимости «ВЧЕРА, СЕГОДНЯ, ЗАВТРА», организованная международной консалтинговой компанией Knight Frank. В мероприятии приняли участие более 400 экспертов российского рынка, среди них представители девелоперских компаний, фондов недвижимости, логистических операторов, розничных и дистрибуторских сетей. Конференция традиционно прошла при поддержке генерального партнера — британского фонда Raven Russia, специализирующегося на инвестировании и строительстве складских комплексов класса А в крупнейших городах России.

На конференции выступили ведущие девелоперы, ритейлеры, логистические операторы, инвесторы, экономисты и аналитики рынка, в числе которых Вячеслав Холопов, партнер, директор по офисной и складской недвижимости Knight Frank Russia & CIS, Ольга Ясько, директор департамента аналитики Knight Frank Russia & CIS, Антон Струченевский, старший экономист Sberbank CIB, Олег Мамаев, исполнительный директор PNK Group, Марат Магкеев, вице-президент «ДИКСИ Групп», Сергей Лысенков, операционный директор LOGISTICS PARTNERS. Участники мероприятия обсудили итоги первого 10-летия существования российского складского рынка и влияние на него текущей экономической ситуации в сравнении с кризисом 2008 года.

«Политика взаимных санкций привела к созданию нестабильного и плохо прогнозируемого инвестиционного климата в стране, в результате чего на складском рынке возрос интерес к сегменту краткосрочной аренды и использованию услуг ответственного хранения, — отметил Вячеслав Холопов. — Отсутствие доступа к дешевому финансированию приведет к замораживанию ряда проектов во всех сферах недвижимости, в том числе складской. Как и в 2009 году, с профессионального рынка уйдет ряд компаний среднего

СПРАВКА О КОМПАНИИ

■ Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне в 1896 году, она является одним из лидеров мирового рынка коммерческой и жилой недвижимости. На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим североамериканским партнером, компанией Newmark Grubb Knight Frank, насчитывает 335 офисов в 52 странах мира. Более 12 500 сотрудников компании ежегодно сопровождают сделки с объектами недвижимости общей стоимостью свыше 817 млрд долл. С 1996 года компания предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг на рынке недвижимости России.

масштаба, а основным генератором спроса станут крупнейшие торговые сети, которые продолжают развиваться на рынке».

2014 год был отмечен рядом изменений на рынке складской недвижимости, связанных с макроэкономической и политической ситуацией.

■ Прирост качественных складских площадей в московском регионе с начала года составил 857 тыс. м², что на 63% превышает показатель аналогичного

периода прошлого года. По итогам III квартала 2014 года общий объем предложения достиг 8,7 млн м², причем 78% общего объема предложения относится к классу А и на 69% сформирован новыми объектами, а на 31% — очередными фазами существующих комплексов.

- Общий объем поглощения качественных складских площадей на рынке России по итогам трех кварталов 2014 г. составил порядка 733 тыс. м², что почти на треть меньше, чем в аналогичном периоде 2013 года. Около 66% всех сделок аренды и покупки пришлось на Московский регион.
- Основными потребителями складских помещений остаются крупные торговые сети и дистрибуторы, которые в ряде случаев расширяются за счет вытеснения малого и среднего бизнеса. В I–III кварталах 2014 года торговые компании (розничная торговля и дистрибуторы) арендовали и приобрели практически половину (около 51%) от всего объема сделок на рынке московского региона.
- В течение первых трех кварталов 2014 года цена предложения 1 м² в складских комплексах класса А сохранялась на уровне конца 2013 года. Заявляемая цена по-прежнему варьируется в пределах 1200–1400 (без учета НДС).

ПРОГНОЗЫ

До конца 2014 года в московском регионе к выходу на рынок заявлено порядка 650 тыс. м² качественных складских площадей, однако, по прогнозам аналитиков Knight Frank, будет введено в эксплуатацию порядка 70% от планируемого объема. Растущий дисбаланс между спросом и предложением в совокупности с увеличением сроков заключения договоров аренды и продажи может привести к увеличению доли вакантных площадей до 9% до конца 2014 года.

Тем не менее до конца 2014 г. дальнейшего снижения заявляемых ставок аренды не прогнозируется. Так, заявляемые арендные ставки сохраняются на уровне 110–130 долл./м²/год (triple net)¹, при этом можно ожидать увеличения количества предложений по аренде помещений в российских рублях и сокращения сроков договоров аренды.

¹ Без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС.

