

Спрос на рынке складской недвижимости превышает предложение

точки роста

Сети ищут место

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2014 году в мире может увеличиться на 14% и составить 596 млрд долл., говорится в отчете Wealth Report-2014 компании Knight Frank. В 2013 году инвестиции в коммерческую недвижимость в мире выросли на 17%, составив 533 млрд долл. Knight Frank прогнозирует их дальнейший 11%-ный рост в 2014 году.

автор /ЛИДИЯ ЗАХАРОВА

ОСНОВНОЙ тенденцией прошлого года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость стал рост интереса инвесторов к более рискованным рынкам второго эшелона, которых они до сих пор избегали в поисках высокой доходности. В 2014 году инвесторы продолжают искать новые способы повысить доходность. Наиболее перспективными в этом отношении представляются офисные и складские объекты недвижимости.

Согласно последним данным JLL, в общем объеме инвестиций в коммерческую недвижимость доля складской и промышленной недвижимости выросла до 10%. Для сравнения: за последние пять лет этот показатель в среднем составлял 8%. В России в 2013 году объем рынка инвестиций в складскую и промышленную недвижимость достиг рекордной отметки в 800 млн евро (что на 137% больше показателей 2012 года), однако на этом рынке продолжает доминировать небольшое число «домашних» инвесторов.

«Падение рубля и замедление темпов экономического роста, снижение покупательской активности (платежеспособного спроса) дает основания предположить, что год будет нелегким для всех сегментов рынка коммерческой недвижимости, — полагает Полина Винокурова, директор по маркетингу логистической компании «Молком». — Растет доля свободных площадей в торговых центрах, немного снизился спрос на офисные помещения, в то время как строительство новых проектов в 2013 году было активным. В сфере складской недвижимости ожидается рост свободных площадей к концу года, что связано с одновременным вводом нескольких крупных логистических парков на севере Московской области (более 300 тыс. кв. м)».

Объем нового предложения складских площадей в столичном регионе стал рекордным за последние четыре года. В течение прошедшего года на рынок складских площадей было введено около 855 тыс. кв. м складов, что является наилучшим показателем с 2009 года, констатируют аналитики JLL.

Рынок приобретает все более форвардный характер. В 2013 году доля проектов built-to-suit в объеме нового строительства достигла 35%, а доля площадей, вышедших на рынок уже заполненными, и вовсе, — 90%. Предварительные договоры аренды/продажи заключены на 37% всех площадей, заявленных к выходу в 2014 году. Девелоперы анонсировали в этом году ввод 1,9 млн кв. м. Тем не менее эксперты уверены, что реальный ввод составит около 1,6 млн кв. м. «В 2014 году ожидается усиление конкуренции между складскими проектами на нескольких направлениях. Завершение строительства целого ряда крупных проектов в 2014—2015 годах может привести к высокой конкуренции, в частности на северном и юго-восточном направлениях», — отмечают в JLL. По результатам исследования компании Itella в России, спрос на рынке складской недвижимости Московского региона в 2013 году превышал предложение площадей в готовых складских комплексах. В 2014 году девелоперы заявляют о вводе в эксплуатацию 2 млн кв. м. Рынок разворачивается лицом к клиенту. За 2013 год тарифы на складские услуги по отношению к 2012 году остались на уровне 2012 года, а на 2014 год заявлена ставка 135—145 долл. за кв. м по Москве. «Мы видим, как ведет себя валюта в феврале—марте 2014 года. Для логистических операторов становится критичным согласование валютного коридора в договорах аренды», — отмечает Елена Печникова, директор по развитию Itella в России.

«Выручка логистических провайдеров, торговых сетей, производителей товаров народного потребления, которые являются основными арендаторами складов, формируется в рублях. За аренду девелоперам платят в валюте или в рублях по курсу ЦБ. Ослабление рубля более чем на 10%, снижение спроса, сокращение товарных запасов будет дополнительным фактором роста объема вакантных складов, — продолжает Полина Винокурова. — Крупные производители и федеральные торговые сети сохраняют интерес к схеме built-to-suite (строительство склада под себя, с последующей покупкой или долгосрочной арендой). Также повысится интерес к услугам логистических провайдеров, которые работают на собственных складских площадях и смогут сохранить уровень тарифов почти на прежнем уровне. Владельцы и девелоперы логистических парков начали прорабатывать планы по более активному привлечению арендаторов, предлагая в качестве бонуса арендные каникулы, оплату переезда». Цены на активно строящиеся объекты продолжают планомерно расти в связи с повышением стадии строительной готовности, цены же на готовые комплексы остаются практически

на неизменном уровне, подчеркивает коммерческий директор корпорации «Баркли» Екатерина Фонарева: «При этом на средние показатели оказывает влияние также выход новых проектов по стартовым ценам, соответствующим начальным стадиям строительства. В совокупности изменения выражаются в ценовой стабильности без учета нового объема предложения и снижении среднего показателя при выходе новых проектов. В целом можно говорить о том, что ситуация существенно не изменилась по сравнению с 2013 годом. По итогам прошлого года средняя цена предложения на рынке Москвы выросла не более чем на 5% (что ниже уровня инфляции). При этом отдельные проекты росли на 12—15% в год». Уровень вакантных площадей в сегменте остается низким и составлял 1,36% на конец 2013 года. В связи с завершением строительства большого количества складских объектов в 2014 году и, одновременно, небольшим снижением актуального спроса, к концу года доля свободных площадей, возможно, поднимется до уровня в 4%.

Также хорошо растет офисный сегмент. По итогам 2013 года в эксплуатацию введено около 888 тыс. кв. м офисов классов А и В. Это почти на 40% превышает показатели 2012 года и является максимальным значением с 2010 года. Общий объем качественных офисных площадей в Москве по итогам 2013 года составил около 13,3 млн кв. м. Объем сделок по аренде и продаже офисных площадей классов А и В в Москве по итогам прошлого года достиг 750 тыс. кв. м.

«Сегодня мы наблюдаем смещение баланса, которым характеризовался рынок в 2011—2012 гг. Неопределенность в экономике как России, так и западных стран отразилась на объемах поглощения в 2013 году. На рынке сложилась ситуация, когда арендатор может выбирать из большого объема доступного на рынке предложения, а собственники многих зданий готовы предлагать привлекательные коммерческие условия. В ближайшие годы мы ожидаем выхода на рынок большого количества качественных проектов, однако спрос, по нашим прогнозам, не будет превышать уровень 2013 года», — полагает Константин Лосюков, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank. А Игорь Пятибратов, руководитель отдела девелопента компании Millhouse, прогнозирует в ближайшие 3—5 лет повышение спроса на новые объекты коммерческой недвижимости, которые сейчас возникают за чертой города, в среднем на 15—20%: «Безусловно, бизнес-центры класса «А» в пределах города всегда будут востребованы, но при этом к нам приходит западный тренд — это крупные бизнес-парки с концепцией Life & Work с пригородной локацией. В первую очередь, на них будут обращать внимание транснациональные компании, у которых традиционно повышенные требования к офисным пространствам» ✕

ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, МЛРД ДОЛЛ.
Источник: Wealth Report-2014

