



Интерес девелоперов и инвесторов к рынку складской недвижимости Московского региона продолжает усиливаться - заявляется все больше новых проектов. Стабильный спрос подстегивает девелоперов к реализации новых проектов, как правило, в формате вторых и третьих очередей, говорит коммерческий директор "Эспро Менеджмент" Павел Платонов. В то же время перед инвесторами и девелоперами стоит проблема привлечения финансовых ресурсов. Также игроки рынка обеспокоены нестабильной ситуацией на европейских рынках, которая может привести к спаду экономики.

Высокий спрос

По данным девелоперской компании "Эспро", поглощение качественных складских помещений во II квартале составило около 400 тыс. кв. м, что на 20 % больше, чем в аналогичном периоде 2011 года. Таким образом, по итогам первого полугодия в Московском регионе было реализовано примерно 0,5 млн кв. м качественных складских помещений, что в 1,5 раза больше объемов завершеного строительства за этот период, говорит коммерческий директор "Эспро Менеджмент" Павел Платонов.

По данным аналитиков, основной спрос на качественные складские помещения создают торговые операторы и компании FMCG-сектора, логистические компании, а также дистрибьюторы. Суммарно на их долю пришлось почти 80 % от общего объема запросов.

По оценке экспертов, превышение спроса над объемами нового строительства привело к снижению уровня вакантных помещений. Так, по итогам II квартала 2012 года доля свободных площадей в классе А составила 0,8 %, в классе В - 2,5 %. "Столь низкий уровень вакантных помещений демонстрирует острый дефицит качественного предложения на рынке складской недвижимости Московского региона", - отмечает директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Владислав Рябов. По прогнозам Павла Платонова, на конец года доля свободных площадей увеличится до 2,5-3 %.

Игроки рынка отмечают, что на складском рынке продолжает усиливаться тенденция к смещению спроса в сторону строящихся объектов, а также проектов built-to-suit, что связано с дефицитом качественных свободных складских помещений.

Дефицитное предложение

По данным Colliers, суммарно за первое полугодие было введено около 325 тыс. кв. м качественных складских помещений, что почти в 1,5 раза больше общего объема помещений, введенных в эксплуатацию в аналогичном периоде прошлого года. Таким образом, общий объем складских помещений в Московском регионе на начало июля 2012 года составил примерно 7,88 млн кв. м.

В соответствии с заявлениями девелоперов, во втором полугодии 2012 года планируется построить еще около 700 тыс. кв. м складских помещений. По оценке специалистов Colliers, в эксплуатацию будет введено примерно 500 тыс. кв. м. В компании отмечают, что большая часть данных площадей уже сдана в аренду или продана по предварительным договорам.

+ Аренда склада в Московской области

В соответствии с планами девелоперов, в настоящий момент в Московском регионе заявлено и находится на разной стадии реализации порядка 1,8 млн кв. м складских помещений.

Вопрос принятия решения о том, какой объем площадей строить и где, остается для ряда девелоперов проблематичным. "Ни для кого не секрет, что существует дефицит земельных участков в Московской области с адекватной ценой, небольшой удаленностью, наличием необходимых коммуникаций и "юридической чистотой". Как результат, на сегодняшний день рынок недостаточно насыщен проектами и готов предложить ограниченный список инвестиционно привлекательных продуктов", - говорит Владислав Рябов.

Цены держатся

По мнению игроков складского рынка, высокий спрос и дефицит готовых помещений не дают ставкам аренды снижаться. С другой стороны, большой объем запланированных к строительству площадей и ослабление рубля сдерживают дальнейший рост ставок аренды. В итоге к концу первого полугодия, по данным Colliers, ставки аренды на складские помещения класса А продолжали находиться на уровне 135 долл. за 1 кв. м в год, а на помещения класса В - на уровне 120 долл. за кв. м в год (без НДС и эксплуатационных расходов).

Осторожные прогнозы

Складской рынок по сравнению с офисной и торговой недвижимостью несколько более устойчив, потому что это рынок первичного потребления, в то же время игроки делают осторожные прогнозы.

По словам коммерческого директора ПЛК "Северное Домодедово" Глеба Белавина, перед инвесторами и девелоперами стоит одна большая проблема - недоступность финансовых ресурсов. "Сейчас участники рынка обеспокоены прогнозами на вторую половину финансового года. В ожидании негативного поворота событий ряд инвестиционных фондов прекращает работу на территории России и старается избавиться от активов", - отмечает он.

Помимо сложностей с финансированием, на развитии рынка сказываются высокая стоимость и ограниченное предложение земельных участков, подходящих для реализации складских проектов, а также административные сложности со сменой назначения земельных участков, указывает на проблемы складского сектора Павел Платонов.

Владислав Рябов считает, что в условиях стабильной экономической ситуации сложившееся соотношение спроса и предложения складских помещений будет способствовать дальнейшей стабилизации ставок аренды и уровня вакантных помещений. Тем не менее, если нестабильная ситуация на европейских рынках приведет к спаду экономики в России, это может негативно отразиться на уровне спроса, считают

эксперты.

Павел Платонов предполагает, что в условиях стабильной экономической ситуации темпы роста на 2013-2014 годы сохранятся на уровне текущего, в настоящий момент заявлено и находится на разной стадии реализации порядка 1,8 млн кв. м складских помещений. По его прогнозу, к 2013 году ввод новых складских площадей стабилизирует спрос и сбалансирует рынок.

Сергей Велесевич