



На этой неделе состоялась Четвертая ежегодная складская конференция. Участники мероприятия обсудили состояние и тенденции рынка складской недвижимости, а также пути его развития в свете кризиса ликвидности.

Мировой кризис коснулся и складского сектора недвижимости. На конференции директор отдела инвестиций Knight Frank Russia and CIS Евгений Семенов отметил влияние финансового кризиса на международных рынках на общую ситуацию в секторе складской недвижимости России. По его данным, темпы развития рынка в 2008 году снизились по сравнению с предыдущим периодом. "В результате кризиса стало сложнее привлекать финансирование в девелоперские проекты, в частности, повысились процентные ставки по строительным и инвестиционным кредитам. Многие банки существенно ограничили или совсем закрыли лимиты по финансированию коммерческой недвижимости", – сообщил эксперт. По его словам, раньше девелоперы к кредитной истории относились с некоторой долей скептицизма, но сейчас позиции участников рынка изменились. "Стали жестче требования к заемщикам: это и характеристики проекта, профессиональная репутация и опыт девелопера, в том числе наличие хорошей кредитной истории и портфеля успешно реализованных проектов", – сказал Евгений Семенов. Некоторые участники конференции полагают, что кризис ликвидности может даже пойти на пользу складскому рынку недвижимости. По мнению Олега Мамаева, исполнительного директора PNK group, кризис полезен для выравнивания рынка, поскольку очищает его от некачественных проектов. Компании начнут более взвешенно относиться к планам и будут стремиться создать уникальный продукт, считает эксперт.

Участники конференции отметили, что наряду со складской активно развивается и промышленная недвижимость. Вместо одиночных проектов на рынке стали появляться упорядоченные индустриальные зоны. "В условиях нестабильной ситуации на финансовых и фондовых рынках выигрышной стратегией для иностранных и российских девелоперов и инвесторов может стать диверсификация продуктов: развитие формата built to suit, проектов land-девелопмента, индустриальных и технопарков", – заявил Роман Бурцев, партнер компании Knight Frank Russia and CIS. Индустриальные парки получили развитие как в Московской, так и в граничащих с ней Калужской, Владимирской и Тверской областях.

Помимо Москвы и Санкт-Петербурга наиболее перспективными с точки зрения складской недвижимости эксперты назвали такие региональные центры, как Екатеринбург, Новосибирск, Краснодар, Ростов-на-Дону. "Все эти города обладают тремя основными факторами, обуславливающими высокий спрос на объекты складской недвижимости: высокие транзитные потоки, производственная активность и большие потребительские рынки", – отметил директор отдела складской недвижимости Knight Frank Russia and CIS Вячеслав Холопов.

Тенденции на рынке складской недвижимости

Автор: Administrator
27.12.2012 17:00 -

Что касается арендных ставок, то, по данным компании Knight Frank Russia and CIS, средние ставки аренды на региональных рынках практически сопоставимы с Москвой и Санкт-Петербургом – 120–145 долларов за 1 кв. м (без НДС и эксплуатационных расходов). Никакого стремительного роста ставок специалисты компании не предвещают, средние ставки аренды на склады класса А в Московском регионе будут постепенно расти и в 2009 году составят 155–165 долларов за 1 кв. м (без НДС и эксплуатационных расходов).

Участники конференции отметили, что складская недвижимость будет развиваться не только в Московском, но и в других регионах, так как спрос большой, а количество вакантных площадей ограничено. Хотя, как отметили эксперты, вряд ли все заявленные объекты, в связи с ограничением выдачи кредитов и других сложностей на строительном рынке, будут реализованы в полном объеме и в намеченные сроки. Возможно, придется немного подождать...

Ольга Петрова