

ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ СПРОС НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ МЕНЕДЖЕРОВ

СОВРЕМЕННЫЙ МИР НАСТОЛЬКО СТРЕМИТЕЛЕН В СВОЕМ РАЗВИТИИ, ЧТО ПОРОЙ ОБЫЧНОМУ ОБЫВАТЕЛЮ ТЯЖЕЛО РАЗОБРАТЬСЯ В ЕГО ТЕНДЕНЦИЯХ. ПОЭТОМУ ЖУРНАЛ «НОВЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ГИД» СОВМЕСТНО С ПОРТАЛОМ КЛУБ ЭКСПЕРТОВ РФ ПОДГОТОВИЛ КОММЕНТАРИИ НА САМЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ.



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Евгения Федотова,
заместитель директора по развитию «Центра коммерческой недвижимости»

В 2014 году в Уфе ожидается высокий спрос на качественные складские помещения

В Уфе сложилась необычная для городов-миллионников ситуация на рынке складской недвижимости: поиск хорошего склада компании начинают осознавать как проблему, от решения которой зависит эффективность бизнеса, а предложений недостаточно.

Пять лет назад компания Knight Frank прогнозировала, что в Уфе к концу 2013 года паритет спроса и предложения в сегменте качественных складов будет достигнут. В качестве обоснования приводились проекты, которые должны были быть введены в эксплуатацию в этот период: Сигма-Логопарк», «Мегалоджикс», проект компании Quinn Group. Наступил 2013 год, а из перечисленных проектов реализована только первая очередь складского комплекса «СИГМА», вторая очередь будет введена в 2014 году.

В итоге сегодня основную часть складов составляют типовые объекты «советского» складского хозяйства (класс С и D) в общей сложности это более 78% рынка, к классу А относится только «Сигма-Логопарк», в сегменте класса В практически все имеющиеся склады используются собственниками для своих нужд и не представлены на рынке аренды. Дефицит качественных складских помещений, приводит к ситуации, когда торговые операторы самостоятельно строят складские помещения для обслуживания своих бизнес-процессов.

Дополнительным фактором, влияющим на развитие рынка складской недвижимости, стал стабильно растущий объем розничной торговли в Уфе, а также активное развитие в регионе логистических и экспедиторских компаний, ориентирующихся на опережение спроса со стороны торговых операторов и компаний – производителей FMCG.

Таким образом, в 2014 году в Уфе ожидается высокий спрос на качественные складские помещения. И как результат – появление крупных операторов складского и логистического направления с проектами строительства крупных комплексов.

ПОДБОР ПЕРСОНАЛА



Ульяна Павлова,
руководитель Регионального офиса перформии в Башкортостане

В Уфе не хватает квалифицированных рабочих и менеджеров по продажам

Сегодня и всегда востребованы профессионалы своего дела – люди, которые действительно могут выполнять работу и приносящие результат, мы их называем перформерами. Перформер – это человек, который в пределах своей области ответственности: во-первых, сам может увидеть то, что максимально отклоняется от идеальной картины (то есть найти то, что нуждается в улучшении), во-вторых, сам может найти решение для устранения этого отклонения, в-третьих, сам может воплотить это решение в жизнь и, в-четвертых, его не нужно об этом просить. Если говорить конкретно об уфимском рынке труда, то на сегодняшний день работодатели часто жалуются в первую очередь на то, что нет квалифицированных рабочих, дефицит линейного персонала, также практически в 80% компаний есть вакансии специалистов в области продаж.

ФОНДОВЫЙ РЫНОК



Альберт Валиев,
директор Уфимского филиала ООО «АТОН»

Уфа и Москва – P/R 22 пункта

Каким образом можно оценить возможный перегрев на рынке недвижимости, завышение или, наоборот, занижение цены? Самый простой инструмент – отношение цены квартиры к рентному доходу, Price to Rent, P/R. Относительно низкий рентный доход будет свидетельствовать о возможной переоценке недвижимости. Если стоимость квартиры равна от 10 до 15 годовых доходов от ренты (иными словами – за 10-15 лет возвращается инвестиция, сделанная в квартиру), она оценена справедливо и аренда экономически эквивалентна покупке. Если это значение ниже 10, то квартиру однозначно лучше покупать, чем арендовать. Показатель выше 15 явно свидетельствует о переоценке недвижимости, а значит рассчитывать на рост стоимости не стоит. Когда P/R выше 25 – это говорит о неоправданно высокой цене. Уникальность текущей ситуации в нашем городе в том, что Уфа сейчас находится на первом (печальном) месте по этому показателю среди всех российских городов включая столицу! В Москве и в Уфе P/R выше 22(!) пунктов. При таком раскладе рискованно рассчитывать на дальнейший рост цен. Все остальные города, такие как Екатеринбург, Нижний Новгород и другие, имеют этот показатель от 10 до 18! Считаю, что это абсолютно аномальная ситуация, так как стоимость аренды – это отличный индикатор реальной стоимости жилья. Ситуация, складывающаяся на сегодняшний день в Уфе, говорит о том, что сегодня выгоднее продать недвижимость, вложить деньги в облигации или депозиты, на получаемые проценты снимать квартиру и еще получать прибыль. Вот такой удивительный расклад.

БАНКИ



Никита Кириллов,
управляющий офисом Башкортостан ОАО «АИКБ «Татфондбанк»

Как выбрать банк для открытия вклада?

Самый простой и надежный способ сохранения средства – это открыть вклад в банке. Большой выбор депозитных продуктов в банках позволяет открыть именно тот вклад, который отвечает потребностям клиента. Но, как и в любом деле, в выборе вклада для сохранения ваших финансовых средств нужно обратить внимание на некоторые моменты. Ключевыми критериями выбора депозита являются надежность банка, условия продукта и удобство обслуживания в банке.

Надежность банка – один из основных критериев. Обращайте внимание на историю развития банка, его позиции в банковских рейтингах, внимательно почитайте сайт банка. Не рекомендую открывать вклад в банке, предлагающем очень высокие процентные ставки по вкладам. Лучше выбрать банк со средними ставками.

Каждый выбирает депозитный продукт под свои запросы, кому-то важен короткий срок вклада, для кого-то интересна капитализация процентов. Исходя из этих критериев и подбирается интересующий вклад. Доход по вкладу может быть несколько ниже, чем при других способах инвестирования средств, но вклад позволяет получить стабильный доход. Банки предлагают своим клиентам вклады в российских рублях и иностранной валюте, а также специальные вклады для активных пользователей интернет-банкинга.

При ответственном подходе к выбору вида банковского вклада очевидно, что деньги лучше хранить в банке, а не дома. Удачных вам вложений!