

ВВОД СКЛАДОВ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ ДОСТИГ МАКСИМУМА ЗА 3 ГОДА

Согласно данным компании JLL, в III квартале 2019 г. в Московском регионе было введено 355 тыс. м² складских помещений. Это наибольший показатель за 3 года. Самыми крупными построенными объектами являются распределительный центр Leroy Merlin (140 тыс. м²) в «PNK Парк Белый Раст» и логистический комплекс «Ленты» (71 тыс. м²) в «PNK Парк Валищево». Оба проекта были реализованы в формате built-to-suit.

До конца года прогнозируется ввод еще 460 тыс. м² складских помещений, в том числе первой фазы логистического комплекса для ритей-

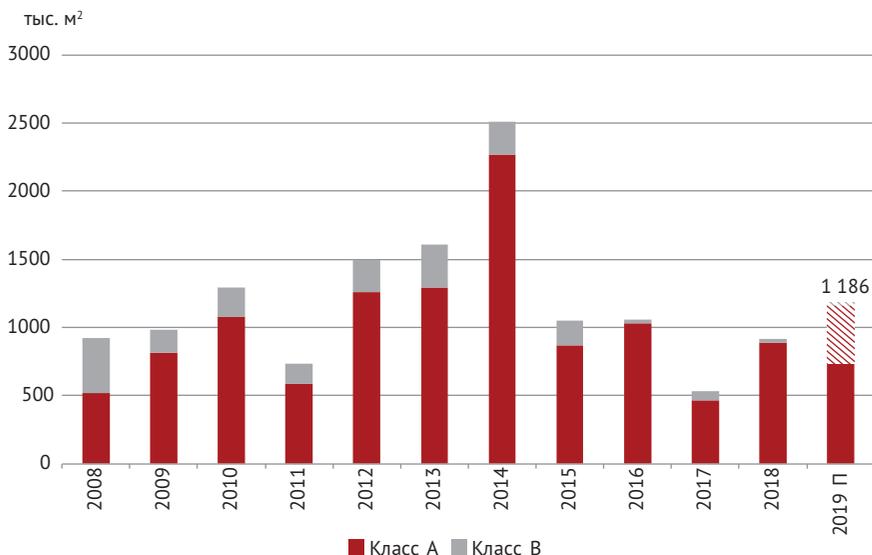
лера «ВкусВилл» в индустриальном парке «PNK Парк Вешки» (87 тыс. м²), нового корпуса в «Атлант-Парке» (54 тыс. м²), а также второй фазы распределительного центра для онлайн-ритейлера Wildberries в Коледино (50 тыс. м²). В случае реализации заявленных проектов в анонсированные сроки, прогнозируемый ввод по итогам года будет максимальным за последние 5 лет и составит 1186 тыс. м², что на 30% больше, чем в прошлом году.

«Мы видим четкий тренд: увеличивается не только общий объем ввода, но и число проектов, построенных под конкретного заказчика. В этом году

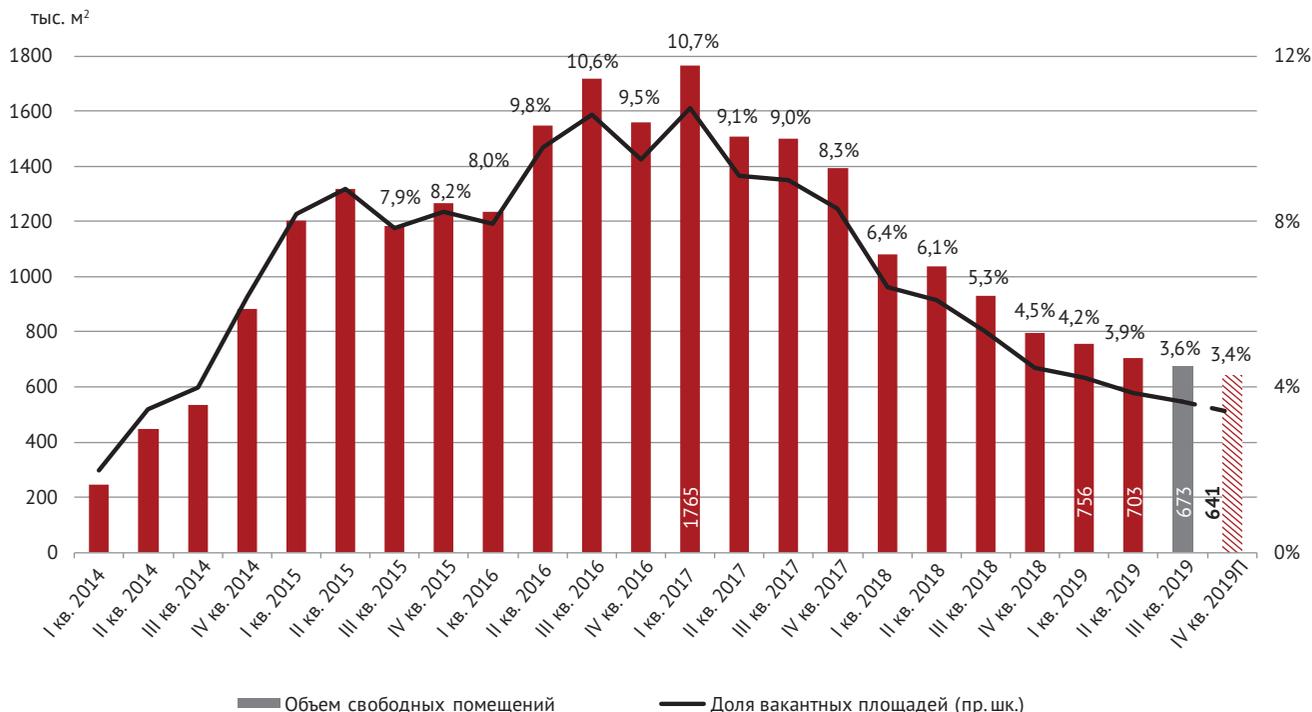
доля таких объектов составит около 50%. По нашим прогнозам, в течение нескольких следующих лет тренд на built-to-suit сохранится, так как такой формат снижает девелоперские риски. При этом на рынке сложился определенный круг девелоперских компаний, способных реализовать такие проекты в достаточно сжатые сроки, – комментирует Евгений Бумагин, руководитель отдела складских и индустриальных помещений компании JLL. – Если ранее эффективной представлялась реализация только крупных проектов от 20–30 тыс. м² в соответствии с требованиями клиента, то сейчас за счет оптимального управления, коротких сроков, технологичных решений девелоперы могут удовлетворить и небольшие запросы площадью 10–20 тыс. м²».

Несмотря на высокие объемы ввода, доля свободных площадей на рынке продолжает снижаться. К концу III квартала она составила 3,6%, уменьшившись на 0,2 п.п. по сравнению с концом II квартала и на 1,7 п.п. за последний год. В абсолютном выражении объем свободных складских помещений составляет около 670 тыс. м².

Сложившаяся на рынке ситуация растущего ввода складов и одновременно снижающейся вакантности объясняется высокой долей площадей, арендованных на этапе строительства, а также строительством под клиента – в III квартале 2019 г. лишь 22% нового предложения, или 78 тыс. м², осталось доступным для аренды к моменту ввода в эксплуатацию. Для сравнения,



Динамика ввода складских площадей в Московском регионе
Источник: JLL

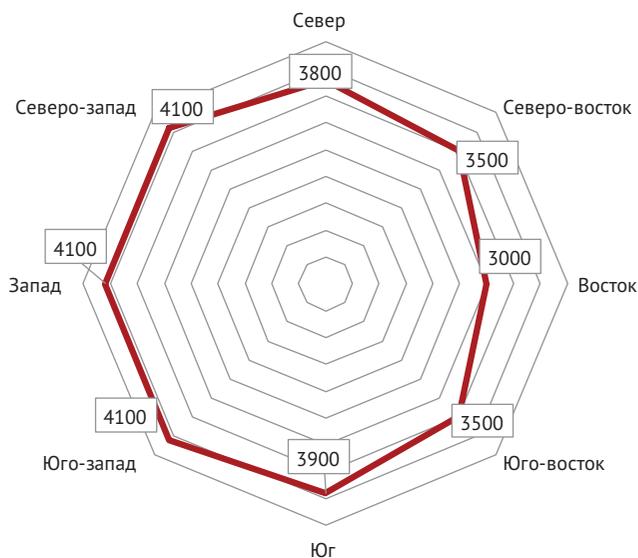


Динамика свободных площадей и уровня вакантности на складском рынке Московского региона
 Источник: JLL

аналогичный показатель в прошлом году составлял 41%. «Как следствие, текущий большой объем ввода не оказывает давления на вакантность: доля незанятых площадей непрерывно снижается на протяжении 2 лет, на настоящий момент она минимальна со второй половины 2014 г. По нашим прогнозам, тренд сохранится, и к концу 2019 г. доля свободных площадей составит около 3,4%», – говорит Владислав Фадеев, заместитель руководителя отдела исследований компании JLL.

Несмотря на снижающуюся вакантность, средние ставки аренды, продемонстрировав рост в первом полугодии 2019 г., в III квартале почти не изменились, сохранившись на уровне 3,7–3,8 тыс. руб. за м² в год (без учета НДС и операционных расходов). До конца года, по прогнозам аналитиков JLL, ставки аренды могут увеличиться еще на 2–3% вследствие устойчивого спроса, снижения доступности свободных крупных блоков и роста себестоимости. Стоит отметить, что текущие запрашиваемые ставки аренды существенно различаются между направлениями: самые высокие наблюдаются в западных направлениях и на юге, а наиболее низкие – на востоке.

«Проекты, реализованные в формате built-to-suit, по сути, стали конку-



Средние запрашиваемые ставки аренды Московского региона по направлениям
 Источник: JLL

рировать со спекулятивными площадями, что имеет большое значение для рынка. В частности, эта конкуренция сдерживает рост ставок аренды, который находится на уровне 5% в год, как мы и предполагали. В целом можно отметить, что ситуация развивается гармонично, рынок стал более прозрачным и предсказуемым. Этот позитивный тренд подкрепляется

интересом инвестиционных компаний к проектам в области складской и индустриальной недвижимости. Мы ожидаем роста объемов инвестиционных сделок в этом сегменте. По нашим прогнозам, уже в ближайший год может быть продано около 500–600 тыс. м² складов», – заключает Евгений Бумагин.