



Петр Зарицкий,
Региональный директор,
руководитель отдела складских
и промышленных помещений компании JLL

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В 2015 ГОДУ

За 9 месяцев 2015 года в Московском регионе введено в эксплуатацию более 700 тыс. м² складских площадей, что на 20% ниже показателя прошлого года. На текущий момент общий объем предложения складских площадей в Московском регионе составляет 11,9 млн м². На конец III квартала на рынке остались свободными более 1 млн м² складских площадей.

До конца года на рынок может выйти еще 300 тыс. м², а это наполовину меньше, чем за последний квартал 2014 года. Годовой объем нового предложения по сравнению с прошлым годом сократится на 34% – до 1 млн м². Большинство ожидаемых к вводу объектов располагаются на северном и южном направлениях. По нашим данным, ожидается дальнейшее значительное снижение объема ввода складских площадей в Московском регионе. В связи со значительным снижением арендных ставок и увеличением стоимости строительства большинство девелоперов переключились на проекты built-to-suit. Сегодня в Московском регионе строится всего 400 тыс. м² складов, которые смогут выйти на рынок в 2016 году.

Высокая доля южного направления (35%) в общем объеме складских проектов связана с изначально более обширным предложением земель промышленного назначения и их сравнительно низкой ценой. Благодаря хорошей транспортной инфраструктуре, включая находящуюся в стадии строительства, новые проекты

в основном сконцентрированы на севере и юге Московской области. В то же время спрос на складском рынке в III квартале 2015 года достиг рекордного уровня за 5 лет: объем новых сделок, заключенных по аренде и покупке площадей, втрое превысил результат аналогичного периода прошлого года и составил 712 тыс. м². В результате в целом за первые 9 месяцев было куплено и арендовано около 1 млн м², что превышает изначальный прогноз на этот год в целом (850 тыс. м²).

При этом нужно понимать, что данный рекорд во многом является следствием закрытия нескольких очень крупных транзакций: сделок по покупке 120 тыс. м² Adidas Group в РНК-Чехов-2 под собственные нужды, аренде 66 тыс. м² в логопарке «Софьино» крупным продуктовым ритейлером X5 Retail Group и аренде 45 тыс. м² в Индустриальном парке «Холмогоры» международной торговой сетью Globus. В целом ритейлеры сегодня – это основной драйвер спроса в складском сегменте. По нашим оценкам, около 75% сделок III квартала и более половины всех транзакций с начала года прошли с их участием. Далее в структуре спроса следуют дистрибуторы и логистические компании.

Зафиксированный в III квартале объем сделок исключителен, и вряд ли повторится в ближайшее время. Без-

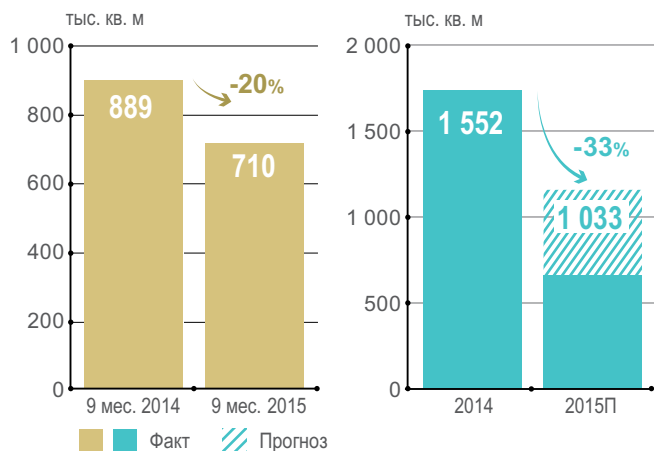


условно, на складском рынке есть отложенный спрос, который может быть реализован до конца года, но в меньшем объеме, чем в минувшем квартале. Учитывая текущую активность, мы предполагаем, что совокупный объем спроса по итогам года может значительно превысить первоначальный прогноз и достичь 1,2–1,3 млн м².

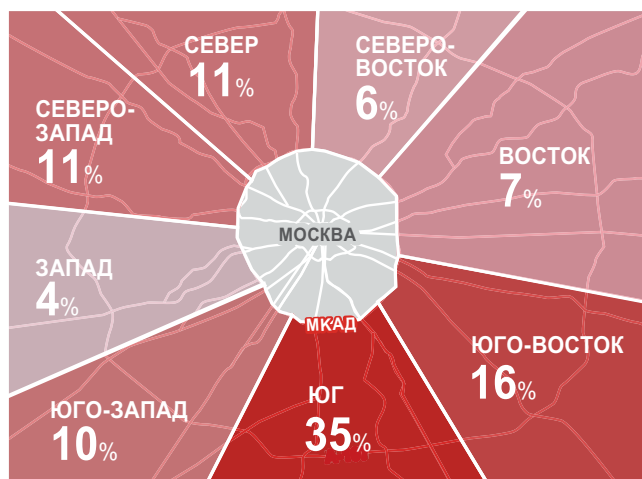
В результате рекордного объема спроса доля вакантных площадей на складском рынке Московского региона за квартал снизилась с 11,2 до 9,9%. Высокая доля вакантных площадей сохраняется до конца года

в силу увеличения объема свободных площадей на вторичном рынке (по итогам года показатель останется на уровне 10%). На увеличение объема вакантных площадей во вторичном предложении повлияли два основных фактора. Во-первых, наличие свободных помещений в новых, более современных объектах, во-вторых, возможность арендовать качественные площади на более привлекательных условиях: арендатору иной раз выгоднее выплатить штрафа за разрыв текущего договора, так как разница в ставке может покрыть эти убытки.

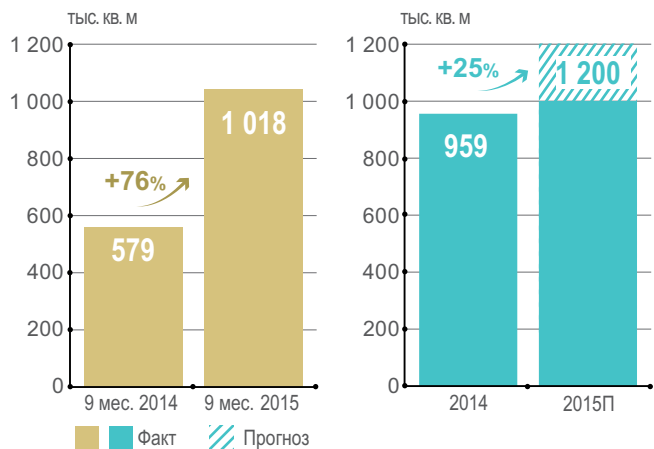
Средние ставки аренды по новым сделкам в классе А немного снизились в III квартале – с 4,3 тыс. руб. до 4 тыс. руб. за 1 м² в год (без учета НДС и операционных расходов), тогда как максимальные ставки составили около 4,5 тыс. руб. за 1 м² в год в сравнении с 5 тыс. руб. по итогам прошлого квартала (без учета НДС и операционных расходов). Также наблюдалось снижение средней арендной платы (с учетом сделок по пересмотру договоров) – до 100 долл. за 1 м² в год. При этом ставки аренды значительно различаются в зависимости от конкретного объекта и его местоположения.



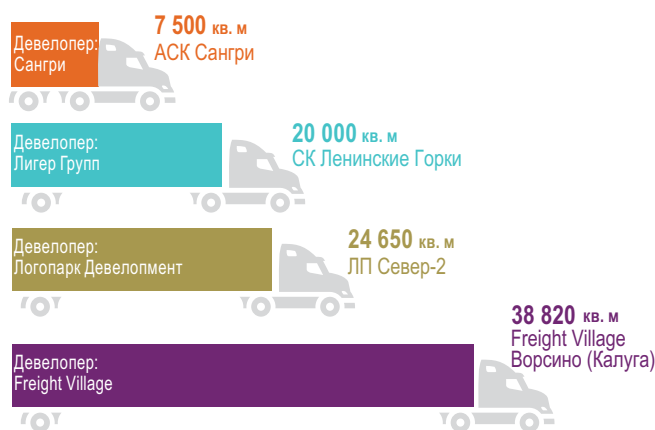
1. Объем купленных и арендованных площадей за 9 месяцев 2015 года.



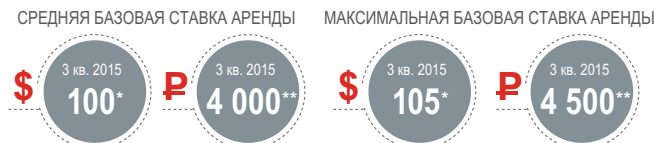
4. Распределение существующего предложения, III квартал 2015 года.



2. Объем завершённых проектов за 9 месяцев 2015 года.



5. Крупнейшие объекты класса А, введенные в эксплуатацию в III квартале 2015 года.



3. Базовые ставки аренды за 1 м² в год, III квартал 2015 года.
 * Уровень ставок в действующих договорах аренды (включая условия продления).
 ** Уровень ставок по новым сделкам.



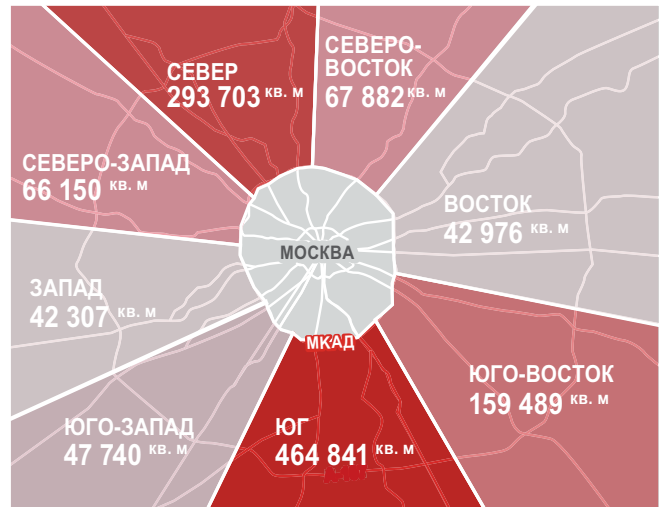
6. Доля свободных площадей, III квартал 2015 года.

Справка о компании

JLL (Jones Lang LaSalle Incorporated) – компания, предоставляющая финансовые и комплексные профессиональные услуги в области недвижимости по всему миру. JLL входит в список крупнейших компаний мира

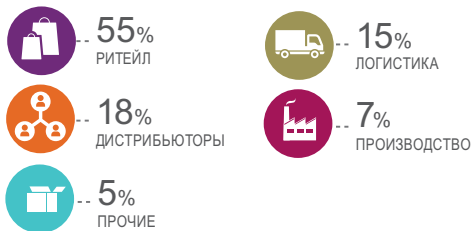
Fortune–500, годовой оборот компании составляет 5,4 млрд долларов. JLL имеет более 230 корпоративных офисов в 80 странах, штат компании составляет около 58 тысяч сотрудников. JLL является лидером рынка услуг в области управления корпоративной недвижимостью: портфель компании составляет 316 млн м² по всему миру.

В России и странах СНГ JLL представлена офисами в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

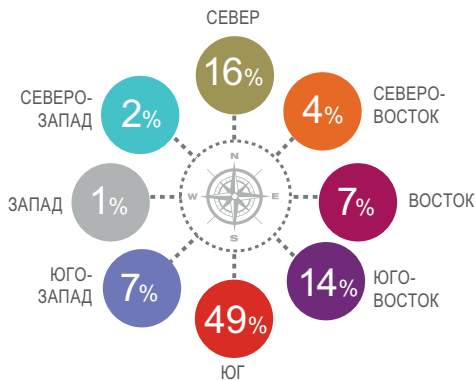


9. Распределение свободных площадей по расположению, III квартал 2015 года.

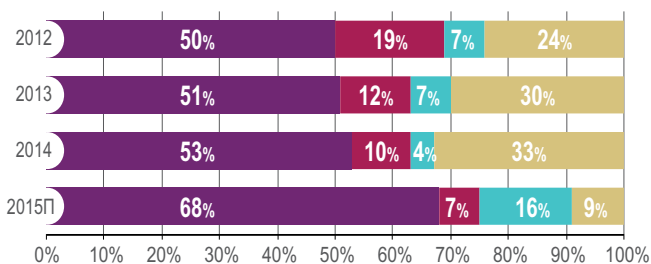
ПО ОТРАСЛЯМ



ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ

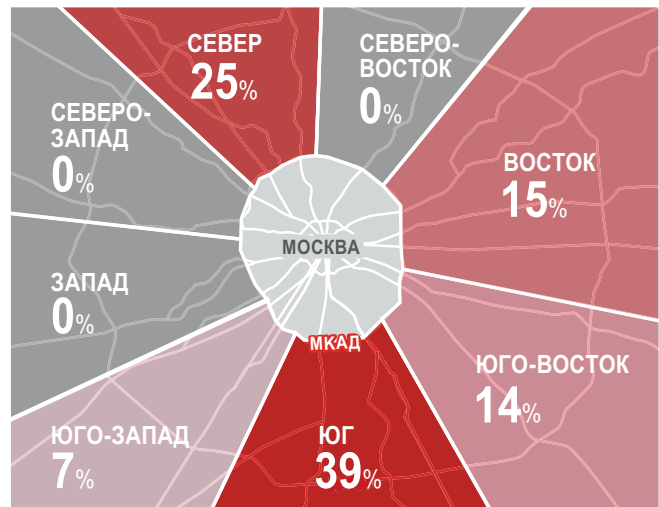


7. Спрос по расположению и секторам за 9 месяцев 2015 года.

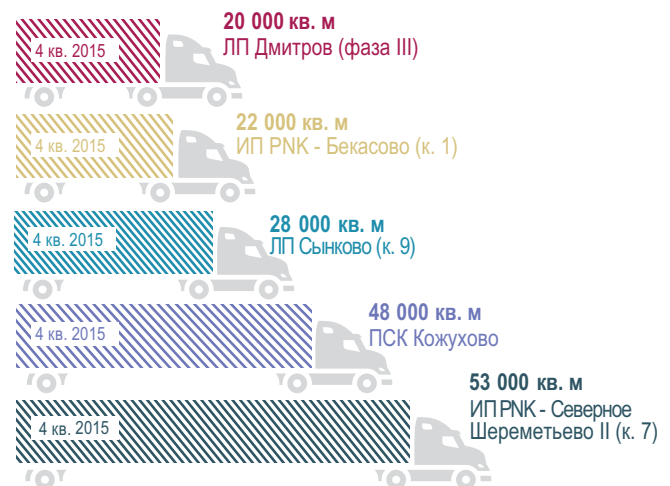


■ Аренда готового склада
 ■ Строительство под заказчика (аренда)
 ■ Продажа готового склада под нужды арендатора
 ■ Строительство под заказчика (продажа)

8. Оценка структуры спроса по типу сделок, 2015 П.



10. Географическое распределение проектов, заявленных на IV квартал 2015 года.



11. Крупнейшие проекты, заявленные на IV квартал 2015 года.