



МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПОКАЗАЛ МАКСИМАЛЬНЫЕ ТЕМПЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В 2019 ГОДУ

По данным консалтинговой компании S.A. Ricci, работающей на рынке коммерческой и жилой недвижимости, в 2019 г. в Московском регионе наблюдались максимальные за последние 5 лет темпы нового строительства (1,06 млн м²). Рост составил 45% относительно прошлого года. Совокупный объем предложения достиг порядка 13,7 млн м².

Девелоперы стали снова строить спекулятивные склады. В структуре нового предложения большую долю занимают проекты, реализованные для дальнейшего коммерческого использования – порядка 62%. Складские объекты, построенные для конечного пользователя, заня-

ли 38% завершеного объема. Крупнейшими объектами, которые были построены в формате BTS, стали распределительные центры компаний Leroy Merlin (127 800 м²), IKEA (80 000 м²), «Лента» (71 000 м²), Wildberries (48 900 м²).

В южном направлении был построен наибольший объем (31%) складских площадей. Вторым по популярности направлением стал север региона – 20% всего объема.

Спрос

Спрос в 2019 г. сохраняется на высоком уровне – порядка 1,5 млн м², однако показатель не сможет побить

рекорд прошлого года. Традиционно большая доля законтрактованных площадей приходится на аренду – до 75% всего объема.

75% объема площади поглотили компании розничной торговли, производственные компании и логистические операторы. Спрос со стороны сегмента e-commerce остается стабильным – 8% в общем объеме.

Южное направление было наиболее востребованным в 2019 г. Высокий спрос на объекты внутри и около МКАД не удовлетворяется в связи с ограниченностью фактического предложения качественных объектов в данной локации.

Примеры крупных складских комплексов, построенных в 2019 г.

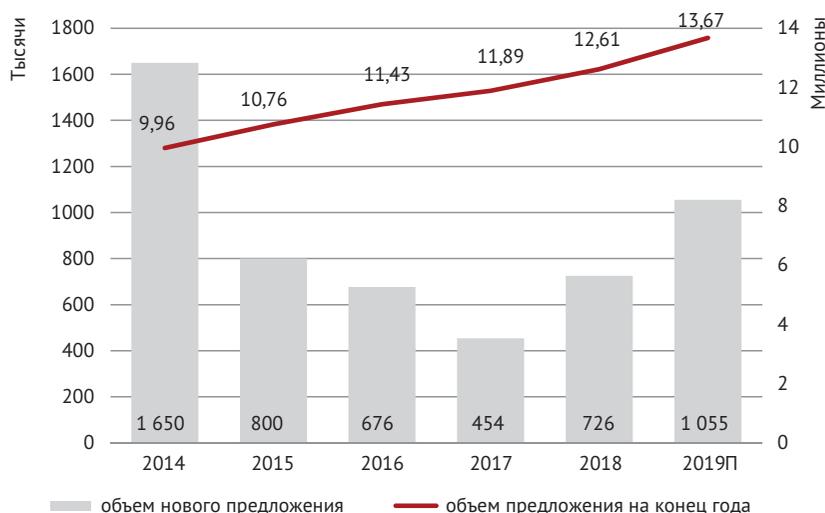
Источник: данные S.A. Ricci

Объект	Шоссе, км от МКАД	Направление	Площадь, м ²	Класс
РЦ Leroy Merlin	Дмитровское	Север	127 700	A
«Атлант Парк», корпуса 30, 31, 32	Горьковское	Восток	109 000	A
Дистрибуторский центр IKEA (3 очередь)	Ленинградское	Север	80 000	A
«PNK Парк Валищево» («Лента»)	Симферопольское	Юг	71 000	A
Томилино (К-40)	Новорязанское	Юго-Восток	50 000	A
РЦ Wildberris (1 очередь)	Симферопольское	Юг	48 900	A
Технопарк «Софино», корпус 3.1	Новорязанское	Юго-Восток	39 100	A
«PNK Парк Новая Рига»	Новорижское	Запад	30 000	A

Вакантность

Вакансия достигла минимальных значений (за последние 5 лет) – порядка 4%, снизившись за 2019 г. более чем на 1 п. п. Девелоперы активнее вводят свои объекты в эксплуатацию, но недостаток свободных помещений сдерживает возможный спрос на готовые здания. Это побуждает потенциальных арендаторов выбирать площади в строящихся объектах, ввод в эксплуатацию которых в итоге не влияет на рост вакантного предложения.

В 2020 г. уровень вакансии сохранится на достигнутом уровне. Девелоперы будут стараться поддерживать текущую ситуацию на рынке, чтобы иметь возможность дальнейшего роста цен.



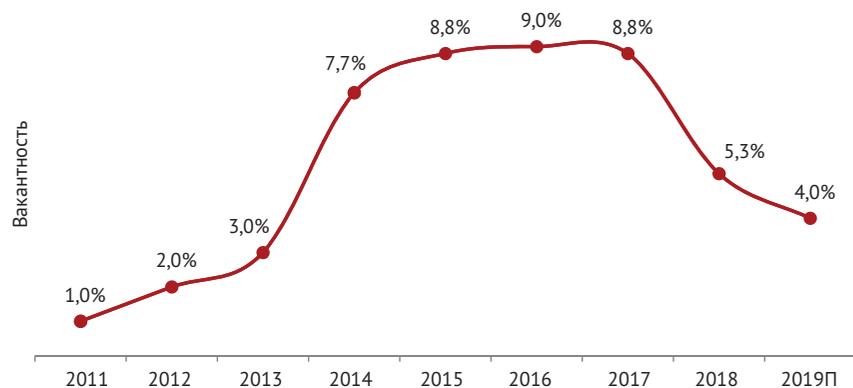
Динамика прироста нового предложения складских площадей

Источник: данные S.A. Ricci

Ставки

Ставки на складские площади выросли за 2019 г. в среднем на 3–4%, достигнув показателя в 4200 и 3900 руб./м²/год для классов А и В соответственно.

Тенденция к росту арендных ставок продолжится в 2020 г., несмотря на более активное завершение строительства складских объектов. Недостаток на данный момент готовых ликвидных складских блоков и факт законтрактованности большей части нового вводимого предложения будут благоприятно сказываться на росте ценовых показателей.



Динамика уровня вакантных площадей

Источник: данные S.A. Ricci