

ВВОД СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ ПРЕВЫШАЕТ ПОКАЗАТЕЛИ 2021 ГОДА

Аналитики консалтинговой компании Knight Frank Russia подвели предварительные итоги 1-го полугодия 2022 г. на рынке качественной складской недвижимости Московского региона. Согласно исследованию, за 6 мес. было введено 345 тыс. м², что на 18% превышает аналогичный показатель 2021 г. Общий объем качественной складской недвижимости в регионе достиг 19 612 тыс. м². Наибольшую долю в структуре ввода занимают объекты, реализованные для собственных нужд, – на их долю пришлось 47%. Доля вакантных площадей прямой аренды продолжила рост и к концу 2-го кв. достигла 2,2%. Средневзвешенная ставка аренды не изменилась и составила 5500 руб./м²/год triple net.

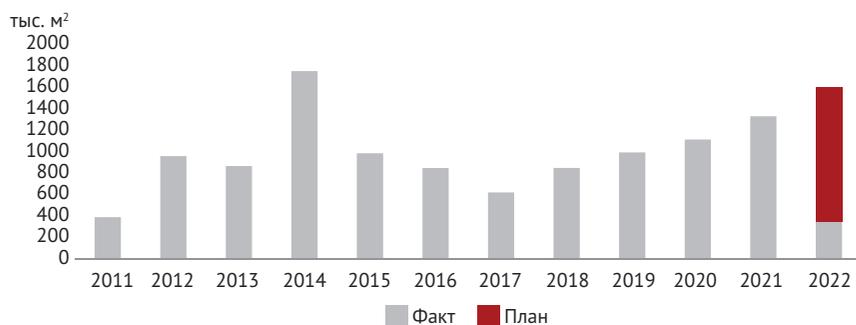
По итогам 1-го полугодия 2022 г. наибольшую долю в структуре ввода

занимают объекты, реализованные для собственных нужд, – на них пришлось 47%, что в абсолютных значениях составляет 161 тыс. м². Крупнейшим объектом стала первая очередь логистического центра для онлайн-ритейлера Wildberries в г. Электро-стали площадью 108 тыс. м². На спекулятивные проекты пришлось 40% от общего объема ввода, или около 137 тыс. м². Крупнейшим объектом стал новый корпус в ПСК «Атлант-Парк», который, однако, был закон-трактрован еще до ввода в эксплуата-цию. Проекты по схеме built-to-suit заняли в структуре ввода 13%.

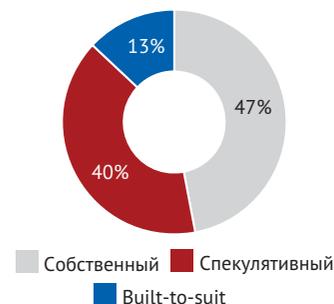
По итогам 1-го полугодия доля вакантных площадей в целом составляет 6,3% от существующего предложения, из которых на прямую аренду приходится 2,2%, на субаренду – 1,2%, а на будущее освобождение до кон-

ца года – 2,9%. На фоне уменьшения компаниями объема занимаемых помещений, определяющего появление вакантных площадей на вторичном рынке как по схеме прямой аренды, так и в субаренду, можно ожидать роста показателя до 8–9% к концу года.

Константин Фомиченко, региональный директор, руководитель департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank Russia, считает, что к концу года на рынок ожидается выход значительного объема вакантных помещений. На вторичном рынке это обусловлено сокращением компаниями занимаемых площадей, а также пополнением рынка субаренды ввиду того, что арендаторы ищут возможность избежать простоя помещений и оптимизировать свои издержки. Часть объектов простаивают по причине того, что некоторые



Динамика ввода
Источник: Knight Frank Research



Распределение введенных за 1-е полугодие 2022 г. складских комплексов по типу строительства
Источник: Knight Frank Research

компании заключали сделки по строительству складов с запасом. Кроме того, среди иностранных арендаторов о приостановке своей деятельности заявили компании, которые занимают свыше 1,5 млн м² складских площадей в Московском регионе, что составляет около 8% объема существующего предложения. Решение вопроса по этим помещениям так или иначе может повлиять на вакансию и ставки аренды. На данный момент с учетом предложения субаренды и будущего освобождения ожидается рост показателя вакантности до 8–9% к концу года и снижение ставок аренды до 5300–5400 руб./м²/год.

По сравнению с итоговым показателем 2021 г. вакантность в Московском регионе выросла на 1,8 п. п. В абсолютных цифрах рост доли вакантных площадей за 1-е полугодие 2022 г. составил 345 тыс. м². Наибольший объем свободного предложения отмечается на северном и юго-восточном направлениях – 151 тыс. м², или 32% доступного предложения, и 106 тыс. м² (23% доступного предложения) соответственно. Кроме того, на южном направлении предлагается 97 тыс. м² (21% доступного предложения). Наименьший объем свободных складских площадей в абсолютных значениях отмечается на северо-востоке, западе и северо-западе Московского региона.

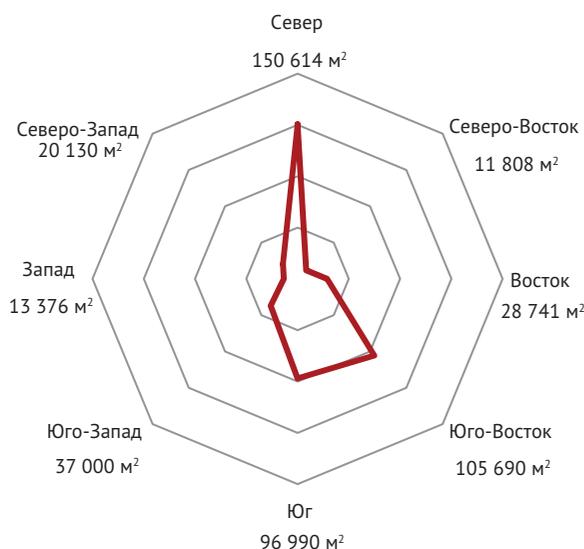
По итогам 1-го полугодия 2022 г. средневзвешенная ставка аренды на вторичные площади на рынке складской недвижимости Московского региона не изменилась и составила 5500 руб./м²/год triple net. Ввиду появления вакантных площадей на рынке как по предложениям прямой аренды, так и в субаренду можно ожидать снижение ставки аренды до уровня 5300–5400 руб./ м²/год triple net.

Ставка по предложениям субаренды сопоставима со среднерыночной запрашиваемой ставкой на вторичные площади, а в некоторых случаях она даже ниже.

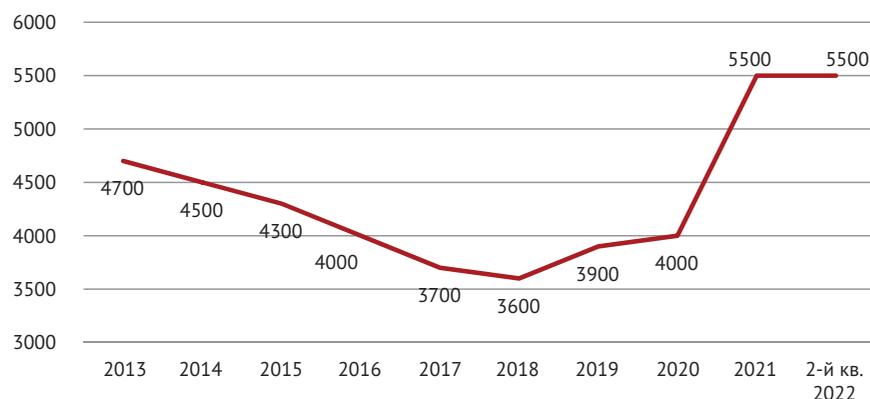
К концу 2022 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе может составить 1500–1600 тыс. м². Основные проекты, которые уже находятся на этапе строительства, планируются ко вводу в заявленные сроки. Большая часть спекулятивных проектов, которые заявлялись на 2022–2023 гг., перестроилась в строительство под клиента.



Динамика доли вакантных площадей
Источник: Knight Frank Research



Распределение вакантных площадей по направлениям
Источник: Knight Frank Research



Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе
Источник: Knight Frank Research