

ЗАФИКСИРОВАНА САМАЯ НИЗКАЯ ВАКАНТНОСТЬ В СКЛАДАХ СТОЛИЧНОГО РЕГИОНА ЗА ПОСЛЕДНИЕ 6 ЛЕТ

По данным международной консалтинговой компании Knight Frank, по итогам первого полугодия 2019 г. на складском рынке Московского региона было введено в эксплуатацию 413 тыс. м² складских площадей, что в 1,6 раз больше аналогичного показателя 2018 г. (259 тыс. м²). Несмотря на то, что ввод некоторых крупных объектов был перенесен со II квартала на конец 2019 г., это самый высокий показатель ввода с 2015 г., уступающий только показателю второй половины 2018 г., когда в эксплуатацию было введено порядка 546 тыс. м². Общий объем предложения складской недвижимости в Московском регионе по итогам первого полугодия 2019 г. достиг 14,9 млн м².

В структуре нового строительства наибольшая доля у спекулятивных проектов – 52% (36% в первом полугодии 2018 г.), их совокупная площадь составляет 216 тыс. м². Чуть меньшую долю имеют проекты, построенные для собственных нужд, – 37%, или

150 тыс. м² (48% в первом полугодии 2018 г.). На долю объектов, построенных с учетом требований будущего арендатора (built-to-suit), приходится только 11% объема нового строительства. Мы видим повышение интереса к спекулятивному девелопменту со стороны игроков рынка и прогнозируем сохранение этого тренда.

Крупнейшими объектами, построенными для собственных нужд компаний и введенными в эксплуатацию в первом полугодии 2019 г., стали дистрибуторский центр IKEA в Солнечногорском районе и первая очередь распределительного центра Wildberries площадью 90 тыс. м² и 50 тыс. м² соответственно. Оба объекта были построены компанией «А Плюс Девелопмент».

В первом полугодии 2019 г. было введено в эксплуатацию 216 тыс. м² спекулятивной складской недвижимости, что в два раза превышает аналогичный показатель 2018 г.

(94 тыс. м²). Одним из самых масштабных стал проект инвестиционно-строительной компании Logistics Partners: в комплексе «Внуково II» были введены в эксплуатацию складские блоки общей площадью 100 тыс. м².

Стоит отметить, что наблюдается существенное сокращение вакантных складских площадей, в годовой динамике доля свободных помещений снизилась практически в 2 раза (с 6,1 до 3% – это самый низкий показатель с 2013 г.) и составила по итогам первого полугодия 2019 г. порядка 443 тыс. м². Аналитики Knight Frank связывают это с тем, что в последние месяцы 2018 г. в рамках многих складских комплексов были заключены договоры аренды на все оставшиеся вакантные площади.

На фоне значительного уменьшения вакантной площади на рынке складской недвижимости, средняя запрашиваемая ставка аренды выросла с I квартала 2019 г. на 50 руб. и находится на уровне 3750 руб./м²/год без



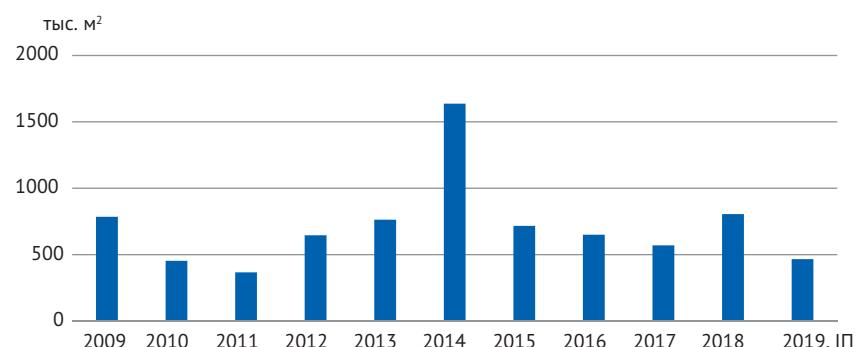


учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

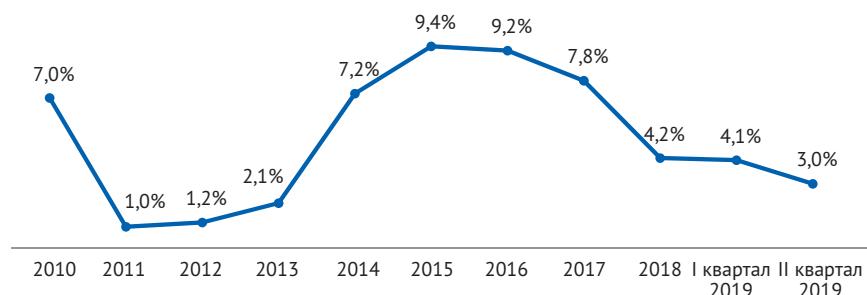
По прогнозам аналитиков Knight Frank, в 2019 г. площадь качественной складской недвижимости, введенной в эксплуатацию в Московском регионе, может превысить 900 тыс. м², из которых более 40% займут спекулятивные объекты.

Доля вакантных площадей, вероятнее всего, сохранится на уровне 3%, поскольку на рынке по-прежнему будут присутствовать свободные блоки в готовых складских комплексах. Это связано и с тем, что, во-первых, некоторые крупные компании в настоящее время ведут строительство собственных распределительных центров и после переезда освободят арендуемые площади. Во-вторых, на рынке будут появляться новые спекулятивные складские комплексы, предлагающие площади в аренду.

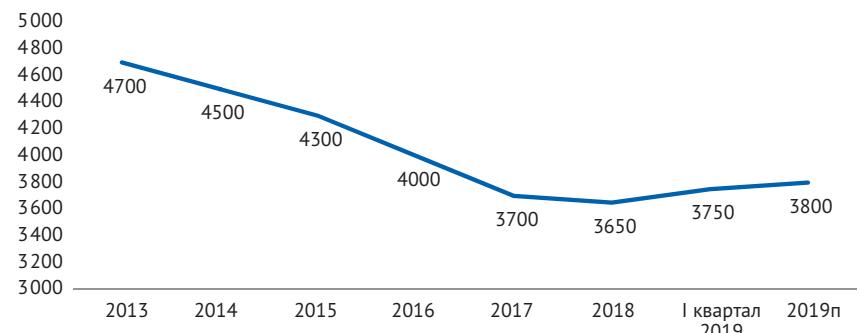
По словам Константина Фомиченко, директора департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank, постепенный рост арендных ставок обусловлен резким снижением вакансии в первом полугодии 2019 г. Данная тенденция была задана еще в 2018 г., когда общий объем сделок в Московском регионе составил 1,8 млн м², а по России в целом – более 2,38 млн м². Данный позитивный тренд имеет продолжение в 2019 г., о чем свидетельствует уменьшение доли вакантных площадей на 3,1 п.п. по сравнению с первым полугодием 2018 г. С учетом этих факторов ожидается увеличение средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки к концу 2019 г. до 3800 руб./м²/год.



Динамика ввода складских площадей в Московском регионе
Источник: Knight Frank Research, 2019



Динамика доли вакантных площадей в Московском регионе
Источник: Knight Frank Research, 2019



Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net
Источник: Knight Frank Research, 2019