

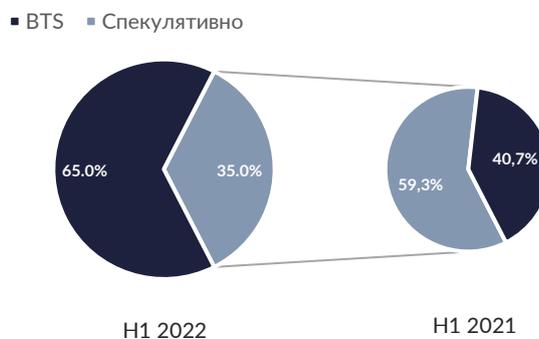
Предложение

- По предварительной оценке, в 1 полугодии 2022 г. в Московском регионе **ввелось в эксплуатацию порядка 472 тыс. кв. м качественной складской недвижимости** (15 складских объектов). Данный показатель выше значения аналогичного периода 2021 г. (302 тыс. кв. м, 12 объектов) **более чем на 50%**.
- Совокупный объем качественных складов в регионе достиг величины в 16,42 млн. кв. м.
- Порядка **65%** построенного объема по итогам 1 полугодия 2022 г. составили склады, построенные **под конечного пользователя**.
- На спекулятивные объекты в 1 полугодии 2022 г., соответственно, пришлось чуть более трети нового предложения (165 тыс. кв. м). При этом порядка 55% совокупной площади коммерческих объектов (или 60 тыс. кв. м), введенных в эксплуатацию во 2 квартале 2022 г., на момент завершения строительства вакантны.

Динамика прироста нового предложения складских площадей



Структура нового предложения по типу



Источник: ricci

Примеры спекулятивных складских комплексов, введенных в эксплуатацию в 1 полугодии 2022 г.

Объект	Шоссе	Направление	S, кв. м	Период
ЛК Радумля	Ленинградское	Север	35 120	1Q
INDUSTRIAL CITY Сырково	Симферопольское	Юг	19 550	1Q
Атлант Парк	Горьковское	Восток	50 250	2Q
СК Стоклюджистиктрейд	Каширское	Юг	17 500	2Q
Холодильный склад Технохолд	Щелковское	Северо-Восток	10 350	2Q
PNK Парк Пушкино	Ярославское	Северо-Восток	32 100	2Q

Источник: rici

- По нашей оценке, **объем введенных складов по итогам 2022 г. превысит 1,2 млн. кв. м**, а совокупная площадь качественных складских объектов на Московском рынке превысит 17 млн кв. м. **Существенную долю прироста новых складов будут составлять объекты BTS.**

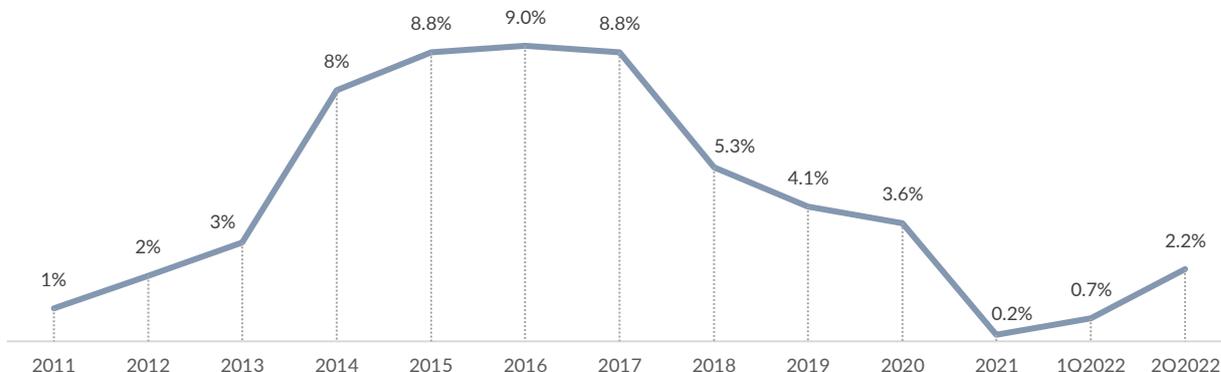
Примеры строящихся складских комплексов, завершение строительства которых заявлено на 2022 г.

Объект	Шоссе	Направление	S, кв. м	Класс
PNK Пушкино 2 (Сберлогистика)	Ярославское	Северо-Восток	108 000	A
Новая Рига Smart Development group (X5 Retail Group)	Новорижское	Запад	83 500	A
Белый Раст (Гала Центр)	Рогачевское	Север	74 000	A
Атлант-Парк	Горьковское	Восток	45 000	A
PNK Домодедово-2	Каширское	Юг	30 000	A
Монолит Ногинск	Горьковское	Восток	30 000	A
PNK Парк Домодедово (Шате М)	Симферопольское	Юг	29 150	A
ПИК Бутово	Варшавское	Юг	26 250	A

Источник: rici

- Впервые, начиная с 2016 г., на складском рынке Московского региона растет вакансия. По предварительным данным, на середину 2022 г. **общий объем площадей, не занятый арендаторами, достиг 2,2%** и будет увеличиваться в ближайшей перспективе.
- Кроме того, в меняющихся экономических условиях компании оптимизируют складской портфель, что, в свою очередь, влечет за собой рост предложения на рынке субаренды. Часть собственников предлагает опцию оперативной замены арендатора в своих складских комплексах, для некоторых площадей в ближайшие месяцы заканчиваются сроки договоров, которые не планируют продлеваться арендаторами, некоторые иностранные компании принимают решение о прекращении деятельности на территории страны, что также расширяет выбор для потенциального «арендатора».
- С учетом этих площадей вакансия стремится к 3,5-4% на конец 2 кв. 2022 года.

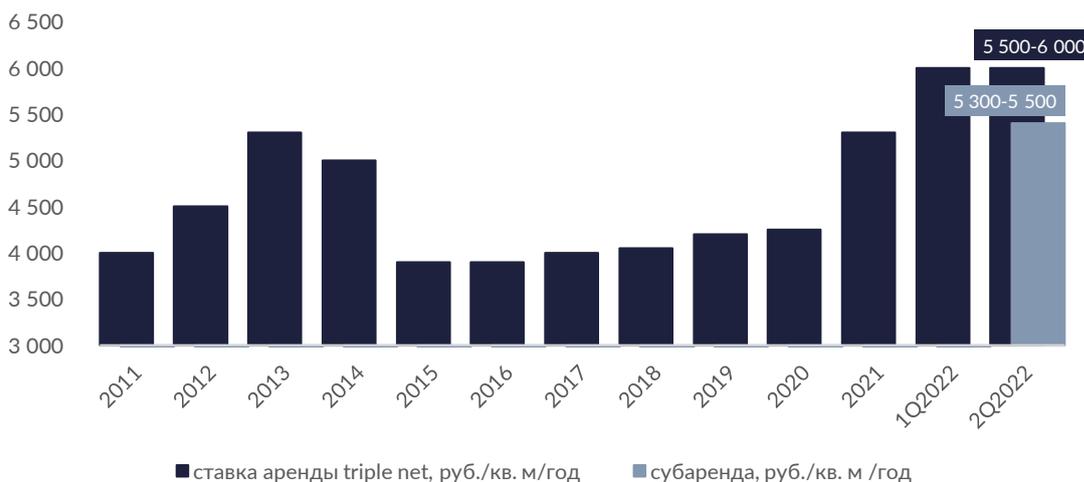
Динамика уровня вакантных площадей



Источник: ricci

- В начале 2022 г. на фоне экстремально низкой вакансии ставки аренды на локальном рынке продолжали расти в среднем до 6 000 руб./кв. м/год. Однако с конца февраля до середины 2 квартала ставки зафиксировались в связи с неопределенностью на рынке и постановкой на паузу решений о развитии.
- К концу 1 полугодия 2022 г. в премиальных зонах ставки аренды остаются высокими, в то время как собственники складов в менее востребованных локациях плавно начали снижение цен. На рынке можно увидеть базовые ставки в среднем 5 500-6 000 руб./кв. м/год.
- Одновременно с этим площади в субаренду предлагаются по более низким ценам – 5 300-5 500 руб./кв. м в год. Однако если в складском комплексе есть вакансия от собственника, то вероятность того, что он согласует субаренду по такой ставке минимальна, так как подобные предложения создают внутреннюю конкуренцию.

Динамика ставок аренды



Источник: ricci

- Рынок постепенно оживает после весеннего затишья, при этом мы ожидаем снижения спроса на локальном рынке относительно прошлого года. Глубина снижения и дальнейшее движение рынка будет во многом зависеть от того, как быстро и в каком объеме отреагирует спрос со стороны российских производителей и азиатских компаний.