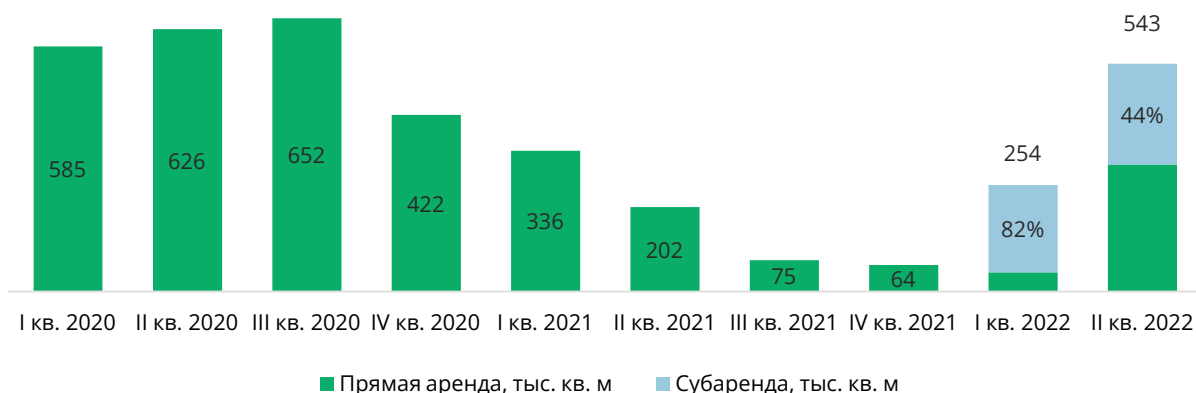


Более 500 тыс. кв. м свободных площадей появилось на складском рынке по итогам первого полугодия 2022 г.

- Общая площадь доступных для аренды или субаренды складских помещений класса А в Московском регионе за два квартала 2022 г. увеличилась в 8 раз (по сравнению с концом 2021 года) и составила по предварительным оценкам почти 600 тыс. кв. м.
- При этом, если по итогам I кв. 2022 г. большинство из них (82%) предлагалось в субаренду, то сейчас половину доступного объёма можно взять по прямому договору аренды.
- Последний раз такой объём доступного предложения присутствовал на рынке в середине 2020 года.
- В то же время нельзя говорить о перенасыщении рынка предложением: общая площадь помещений, доступных как в аренду, так и в субаренду, составляет лишь 3,3% от всех складских объектов региона.
- По прогнозам CORE.XP, пиковые значения уровня доступных площадей складской рынок Московской области увидит к концу III кв. 2022 г.: мы ожидаем, что объём доступных площадей, включая предложения по субаренде, достигнет 800 тыс. кв. м (5% от общего предложения).
- После этого рынок, скорее всего, достигнет точки стабилизации, главным драйвером которой будет нормализация ситуации с цепочками поставок, которую многие компании ожидают к осени этого года.
- Строительство новых проектов, в том числе крупных built-to-suit объектов, продолжается. По нашим оценкам, годовой объём нового строительства может составить 1,6 млн кв. м.
- Увеличение объёмов доступного предложения отражается на коммерческих условиях. Средняя ставка аренды по Московскому региону находится на уровне 5500 руб. за кв. м в год. При этом диапазон предложений очень широкий: есть крайне привлекательные предложения по аренде в готовых зданиях, которые, как ожидается, достаточно быстро уйдут с рынка, в то время как ставки на новое строительство по-прежнему существенно выше ввиду высокой себестоимости строительства – строить по более низким ставкам экономически нецелесообразно.
- Активность на рынке сохраняется: по предварительным данным за два квартала 2022 г. объём сделок составил около 500 тыс. кв. м. При этом мы ожидаем, что по мере адаптации к новым реалиям и восстановления цепочек поставок активность будет расти. По итогам года объём спроса составит 1,3 млн кв. м.

Динамика объёма доступных площадей, Московский регион



Наши контакты



АНТОН АЛЯБЬЕВ
Старший директор,
Отдел складской и
индустриальной
недвижимости
+7 495 258 3990
anton.alyabyev@core-xp.ru



ВАСИЛИЙ ГРИГОРЬЕВ
Директор,
Отдел исследований
рынка
+7 495 258 3990
vasiliy.grigoriev@core-xp.ru



ЕВГЕНИЯ РАДЬКО
Аналитик,
Отдел исследований
рынка
+7 495 258 3990
evgenia.radko@core-xp.ru