



## Введение

Рынок складской недвижимости демонстрирует робкие признаки восстановления спроса на качественные складские площади. Стагнация экономики в России воспринимается, положительно и побуждает многих игроков рынка действовать активней для реализации своих складских потребностей, что приводит к медленному сокращению доли вакантных площадей.

## **Предложение на рынке складской недвижимости столицы**

В I полугодии 2017 года сохранилась тенденция к снижению объемов нового строительства в Московском регионе, которая началась в 2015 году. За первые шесть месяцев текущего года введено в эксплуатацию 135 500 кв.м, что почти в 2 раза меньше объемов нового ввода по итогам I полугодия 2016 года (245 000 кв.м). Совокупный объем предложения качественных складских площадей по итогам I полугодия в Московском регионе составил 12,8 млн кв.м. Общий объем ввода в эксплуатацию новых качественных складских объектов в Московском регионе по итогам года ожидается на уровне 400 000 – 450 000 кв.м.

Основной объем качественных складских площадей, введенных в эксплуатацию за 6 месяцев, располагается на севере Московского региона.

Остальные объекты находятся на востоке и юго-западе Московского региона.

При сложившейся в стране общеэкономической ситуации, а также с учетом текущей конъюнктуры складского рынка девелоперы не рискуют строить спекулятивные объекты

Объекты класса «А» продолжают быть наиболее ликвидными на рынке, поэтому все введенные за первые шесть месяцев 2017 года относятся к складским комплексам класса «А».

Показатель доли вакантных площадей во II квартале 2017 года незначительно (на 0,3 п. п.) снизился по сравнению с I кварталом 2017 и достиг значения 11,7%. В силу значительного прироста свободных площадей на рынке качественной складской недвижимости Московского региона, который произошел в начале 2017

года, доля вакантных площадей по итогам I полугодия 2017 года на 2,4 п. п. выше аналогичного показателя по итогам 2016.

## **Спрос на складском рынке Москвы**

По итогам I полугодия на российском рынке было куплено и арендовано 608 300 кв.м качественных складских площадей, что на 10% выше аналогичного показателя прошлого года. Доля Московского региона снизилась на 16 п. п. – до 59% от всего объема сделок по России, что в абсолютном значении составляет 356 000 кв.м. Снижение доли Московского региона объясняется ростом объема сделок в других регионах России, который по итогам I полугодия составил 184 000 кв.м (30% от всего объема сделок).

В I полугодии 2017 года продолжилась тенденция по снижению доли операторов розничной торговли в общем объеме сделок, и теперь она составляет 40%. При этом они продолжают удерживать лидирующие позиции среди арендаторов и покупателей складских площадей. Снижение доли операторов розничной торговли в общем объеме сделок произошло преимущественно за счет увеличения доли компаний-дистрибьюторов и небольшого роста доли производственных компаний.

Средний размер сделки в I полугодии в Московском регионе составил 13 200 кв.м, что на 1 500 кв.м меньше аналогичного значения 2016 года, которое было рекордным для I полугодия за всю историю рынка.

Традиционно наибольший объем сделок приходится на север и юг Московского региона, где по итогам I полугодия 2017 года совокупно было заключено 46% всех сделок, что связано с большим объемом предложения на данных направлениях и развитой транспортной инфраструктурой.

По сравнению с I полугодием 2016 года с 6% до 19% выросла доля сделок на востоке региона. Этот рост обеспечили несколько крупных сделок, которые произошли здесь за отчетный период. Однако говорить о том, что спрос смещается на восток Московского региона нельзя.

Доля сделок по покупке складских объектов конечными пользователями продолжает оставаться на низком уровне:

по итогам I полугодия – около 7% в общем объеме сделок.

Стоит отметить, что в аналогичном периоде прошлого года доля сделок по покупке составляла всего 2,5%.

## **Заключение**

2017 год стал переломным для рынка Московского региона. На фоне длительного устойчиво высокого спроса во второй половине 2017 года началось снижение доли вакантных площадей, прекратилось снижение средней ставки аренды. Это положительно повлияло на активность девелоперов. В Москве и регионах сохраняется высокий спрос на складские площади. Доля вакантных площадей в Московском регионе снижается.