



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Первое полугодие 2019

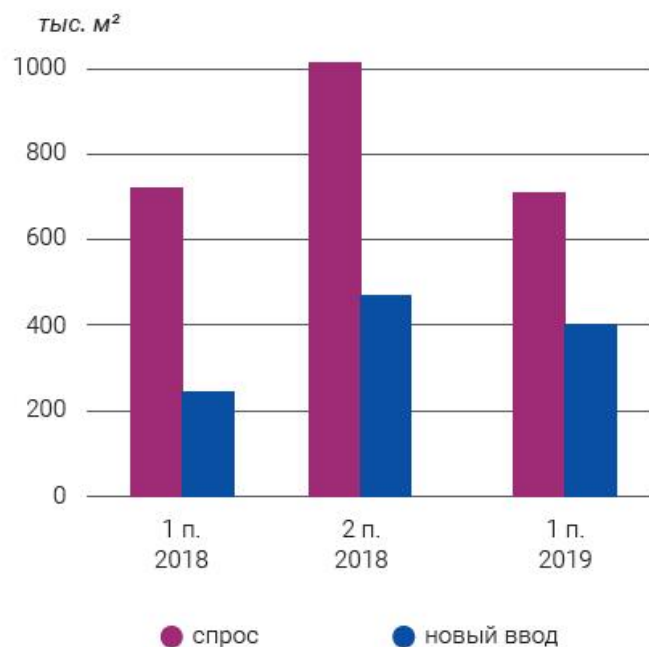


СКЛАДЫ: СТАВКИ ВОЗВРАЩАЮТСЯ
К УРОВНЮ 2016 ГОДА

Ключевым трендом первой половины 2019 года можно назвать устойчивый спрос на складскую недвижимость, который сохранился на уровне 2018 года.

Напомним, прошлый год стал рекордным по этому показателю. Объемы ввода новых объектов постепенно увеличиваются, но спекулятивного строительства в общем объеме по-прежнему не много, и в целом, темпы ввода отстают от динамики спроса. Как следствие, продолжает сокращаться доля вакантных площадей, а средние ставки аренды продолжают рост.

Динамика сделок и ввода новых площадей



Индикаторы рынка

Объем сделок

632 000 м²

Объем нового ввода

395 000 м²

Прогнозируемый ввод за весь год

1 025 тыс. м²

Общее предложение

14 455 тыс. м²

Вакансия

4,1%

Средняя ставка

3 850 руб. за 1 м²
в год (Triple net)

Крупнейшие сделки 2019 года

Компания	Метраж (м²)	Объект	Расположение
Беру!	150 000	Логопарк менеджмент и Сбербанк	Софьино и Томилино
ВкусВилл	108 000	ПНК	Вешки
Мистраль	53 000	ПНК	Коледино
Почта России	50 000	Внуково Логистик	Внуково
Спортмастер	35 000	Холмогоры	Холмогоры
Centos	30 200	Молтэк	Крёкшино
FixPrice	28 000	ПНК	Пушкино

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Всего в 2019 году в московском регионе к вводу запланировано более 1 млн кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше показателей ввода за 2018 год. При этом более половины от запланированного к вводу объема строится уже под конкретного заказчика, то есть после окончания строительства эти площади уже будут заняты и их нельзя будет арендовать. Таким образом, несмотря на высокие объемы ввода новых площадей, доля вакантных площадей будет сокращаться.

Крупнейшие объекты, введенные в 2019 году

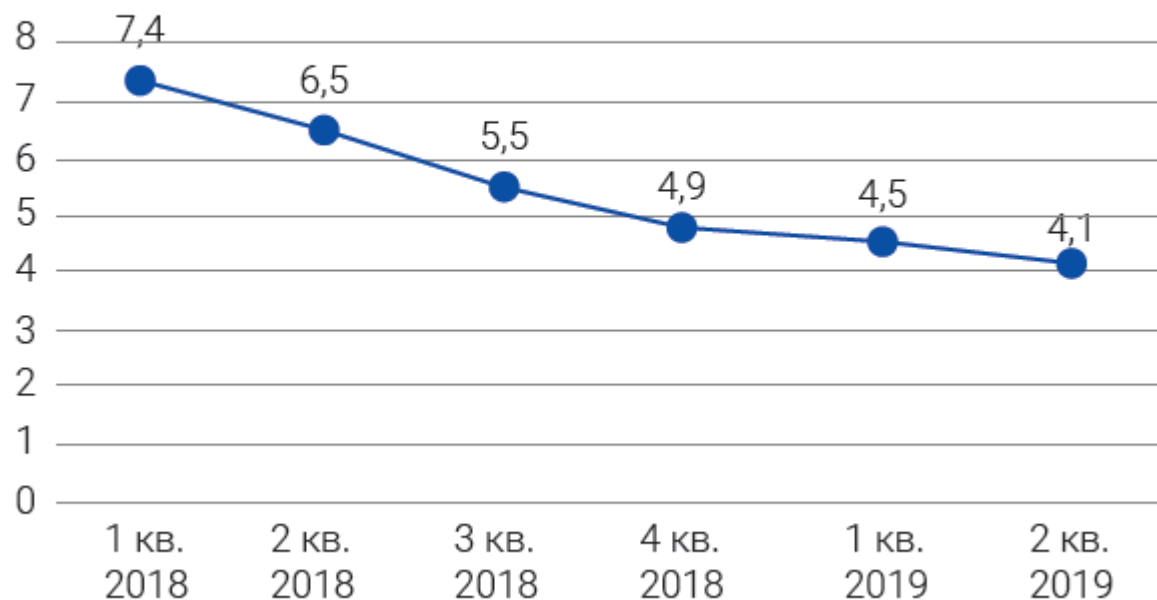
Компания	Девелопер	Метраж (м²)
IKEA	А Плюс, Jungheinrich	90 000
PNK Парк Коледино	PNK Group	55 550
Внуково	Logistics Partners	50 000
Wildberries	А Плюс	49 000
PNK Парк Валищево	PNK Group	31 000

Объекты, запланированные к вводу в 2019 году

Компания	Девелопер	Метраж (м²)
РЦ Leroy Merlin Белый Раст	PNK Group	140 000
РЦ Wildberries	А Плюс	96 000
Атлант-Парк	Атлант Металлопласт	55 750
Логопарк Дмитров	Ghelamco	50 000
Софьино	Логопарк Менеджмент	49 400

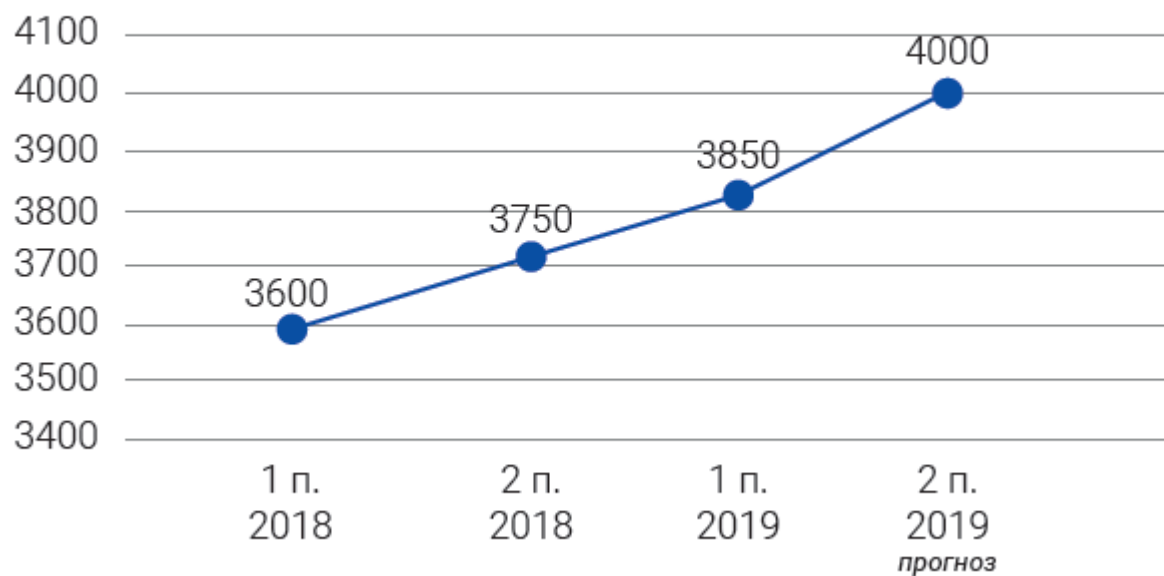
ВАКАНСИЯ И СТАВКИ

Динамика вакантных площадей, %



ВАКАНСИЯ И СТАВКИ

Средняя ставка, руб (triple net)



ОСНОВНЫЕ ТЕЗИСЫ



В перспективе ближайших шести месяцев **средняя ставка** может вернуться к уровню 2016 года, то есть, впервые за 3 года **превысит отметку в 4000 руб. за 1 кв. м (Triple net)**.



В московском регионе практически **отсутствуют готовые блоки площадью более 20 000 кв. м.**



В 2019 году в Московском регионе к вводу запланировано более 1 млн кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше показателей ввода за 2018 год.



Долгое время условия в сделках диктовали арендаторы, но при текущем положении дел все более сильную **переговорную позицию имеют арендодатели.**

Автоматизированный склад дистрибьюторского центра **IKEA в Есипово** стал одним из **крупнейших складов в Европе** с ожидаемой емкостью хранения **210 000 паллетомест**. Логистическим интегратором проекта выступил концерн Jungheinrich.
