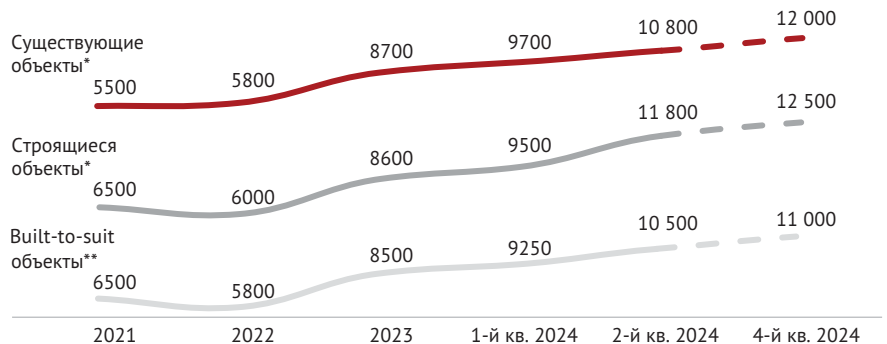


АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА СТОЛИЧНЫХ СКЛАДАХ РВУТСЯ ВВЕРХ

По данным консалтинговой компании IBC Real Estate, на конец 1-го полугодия 2024 г. средневзвешенная арендная ставка на существующие сухие склады класса А в Московском регионе составила 10 800 руб./м²/год (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). Таким образом, за 3 мес. по сравнению с 1-м кв. этого года показатель увеличился на 11%, а относительно показателя по итогам 1-го полугодия 2023 г. – на 71%. С учетом конъюнктуры рынка и текущих факторов до конца этого года аналитики IBC Real Estate прогнозируют дальнейший рост индикатора на существующие складские объекты до 12 тыс. руб./м²/год (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей), в этом случае годовой прирост составит 38%.

Такая интенсивная положительная динамика арендных ставок связана с дефицитом вакантного предложения на действующих складских площадях и высокой степенью законтрактованности объектов, которые находятся еще на этапе строительства. Рост ставок аренды на строящиеся объекты за 2-й кв. 2024 г. составил 24% и достиг 11 800 руб./м²/год (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей).

Уровень вакансии уже более года находится на минимальном уровне и не превышает 1%, на конец 2-го кв. 2024 г. доля свободных площадей составила 0,9%, или 257 тыс. м². Растущий спрос, высокая стоимость заемного финансирования и увеличивающаяся стоимость строительства влияют на дальнейшую динамику арендных ставок, поэтому прогноз был повторно пересмотрен. Таким образом, ставка аренды на строящиеся складские объекты до конца года, по прогнозу IBC Real Estate, может увеличиться до 12 500 руб./м²/год (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей).



Ставка аренды на складские объекты А-класса, руб./м²

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие складские объекты класса А без ОПЕХ, НДС и коммунальных платежей

** Экспертная оценка IBC Real Estate

Источник: IBC Real Estate

«Рынок складской недвижимости Московского региона продолжает демонстрировать рост основных индикаторов. Собственники вынуждены повышать ставки аренды на складские объекты, реагируя на изменение конъюнктуры рынка. Повышение ключевой ставки является основным фактором влияния на стратегические решения игроков складского рынка. Несмотря на высокий спрос и дефицит предложения, девелоперские компании очень внимательно и избирательно подходят к решениям о начале строительства новых объектов. Это, в свою очередь, влияет на дефицит предложения и стимулирует повышение ставок аренды, которое мы наблюдали в первом полугодии 2024 г.», – комментирует Евгений Бумагин, член совета директоров, руководитель департамента по работе со складскими и производственными помещениями IBC Real Estate.

По итогам 1-го полугодия 2024 г. в Москве и Московской области было введено 566 тыс. м² складских площадей, что на 15% ниже аналогичного показателя прошлого года. Крупнейшими реализованными объ-

ектами во 2-м кв. стали спекулятивные здания в «Логопарке Софьино» (42 тыс. м²), корпус № 36 в «Атлант парке» (40 тыс. м²) и склад в «СК Обухово» (30 тыс. м²) для компании OZON по схеме BTS-аренды.

Аналитики IBC Real Estate ожидают, что по итогам 2024 г. объем ввода складских площадей в Московском регионе составит совокупно 2 млн м² и превысит значение прошлого на 11%. При этом если в 1-м полугодии 70% (398 тыс. м²) от всего объема введенных складских площадей составили спекулятивные объекты, то во 2-м полугодии ожидается повышенный ввод BTS-объектов, на которые в 2023 г. фиксировался рекордный спрос. Тем не менее даже несмотря на новое предложение, текущий спрос на складские площади по-прежнему остается неудовлетворенным. «Самой крупной сделкой первого полугодия по аренде спекулятивного здания была сделка в «Логопарке Софьино» с компанией Wildberries, закрытой компанией IBC Real Estate. При этом арендодатель мог выбрать из 3–4 компаний наилучшие для себя условия сделки», – отмечает Евгений Бумагин. ■