

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

На рынке складской недвижимости наблюдается большая активность. С начала очередного кризиса мы прогнозировали, что уход западных компаний не сильно повлияет на рост вакансии, застой для складского сегмента нехарактерен. На фоне малого ввода спекулятивных проектов, освобождение площадей после иностранных компаний реализовалось в долгожданном притоке свободных площадей на рынок. Вакансия, несмотря на корректировку в течение года с 0,2% до 2,3%, все еще находится на запредельно низком уровне. Поэтому в 2023 году мы ожидаем увидеть новый рост ставок.

Дмитрий Герастовский
Директор
Ricci | Склады

Общие тенденции

- Объем нового строительства достиг пиковых значений – 1,61 тыс. кв. м, превысив показатель 2021 г. на 14%.
- Порядка 77% новых складов построено под конечного пользователя, а темпы спекулятивного строительства остаются сдержанными.
- Несмотря на снижение объемов спроса на 40% в сравнении с высокой базой прошлого года, общий объем арендованных и купленных конечными пользователями складов достиг величины 1,5 млн кв. м.
- Складской рынок, как и другие сегменты коммерческой недвижимости, находился под влиянием макроэкономических факторов и обострившейся геополитической ситуации. Однако, несмотря на снизившиеся объемы спроса, можно говорить, что рынок складской недвижимости Московского региона активен, а настроения позитивны.
- На фоне дефицита качественных складов в последние годы, освобождаемые, зачастую премиальные, площади после иностранных компаний пользовались ажиотажным спросом со стороны арендаторов, в частности, сегмента e-commerce, который аккумулировал 44% совокупного спроса.
- Востребованность в складских площадях обуславливает устойчивость сегмента и нивелирует значительный рост вакансии и снижение ставок аренды.
- На конец 2022 г. доля свободных площадей составляет - 2,3% а ставки аренды качественных складов закрепились на уровне 5 700 руб./кв. м/год – увеличение в сравнении с концом прошлого года на 7,5%.



Показатель	2021	2022	Тренд**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	15 985 100	17 495 500	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию в 2022 г.	1 412 200	1 613 800	▲	▼
Объем сделок, кв. м	2 482 900	1 478 600	▼	▶
Доля вакантных площадей	0,2%	2,3%	▲	▼
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	5 300	5 700	▲	▲
Ставка капитализации			10%	

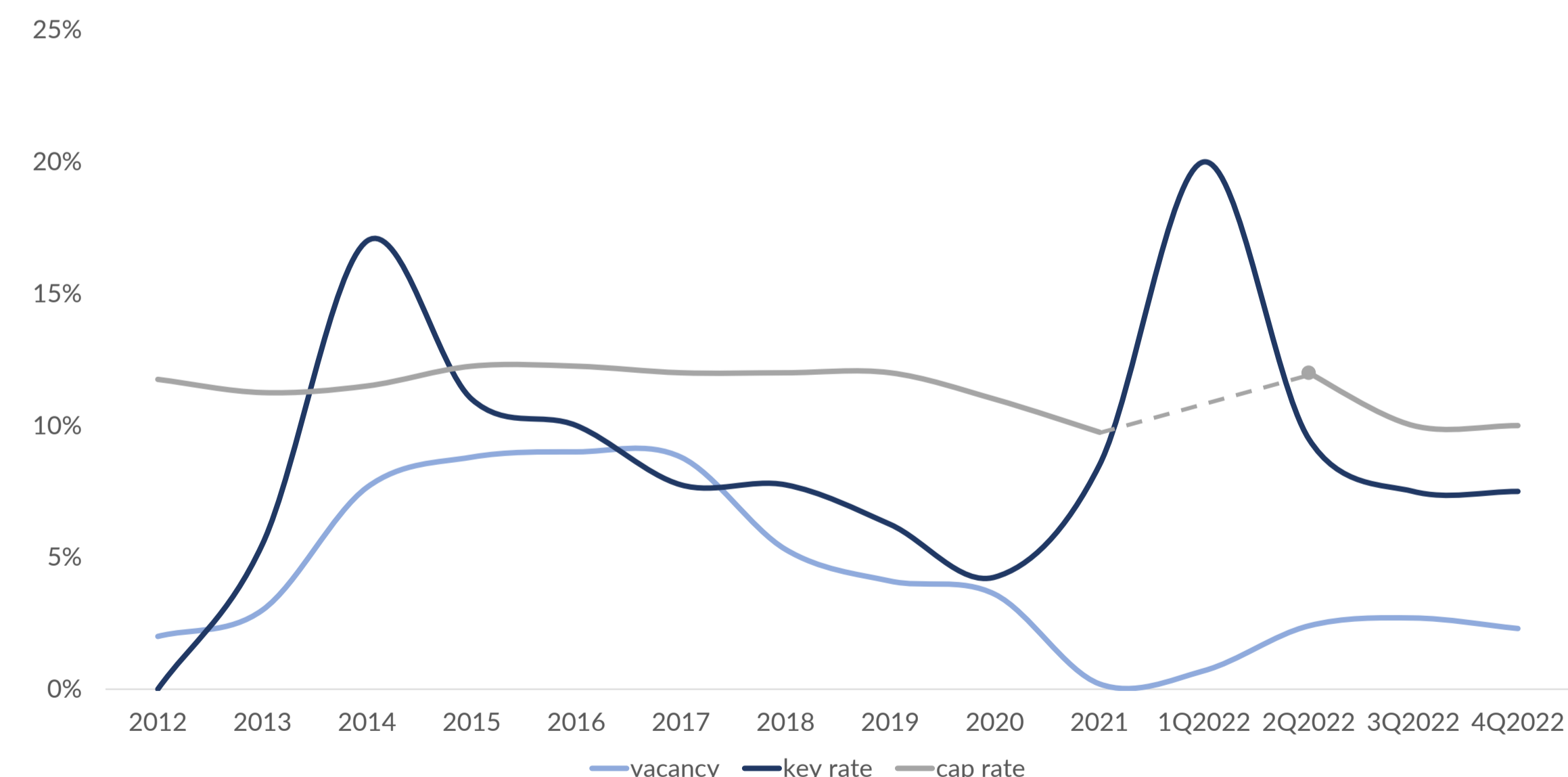
* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

** Тренд в сравнении с 2021 г.

*** Прогноз на 2023 г.

Источник: Ricci

Динамика основных индикаторов



В 1Q 2022, в связи со значительным скачком вверх и последующим откатом ключевой ставки, инвестиционных сделок, соответствующих определению «рыночная сделка» в сегменте не было зафиксировано. Ожидания инвесторов по доходностям были очень волатильны. Таким образом, средняя ставка капитализации не приводится за этот период.

Источник: Ricci

Предложение

В течение 2022 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 1 614 тыс. кв. м качественных складов, прошедший год отличался высокими строительными объемами.

Совокупная площадь нового предложения достигла максимального значения с 2015 г. и превысила прошлогоднее значение на 14%, а общий объем рынка достиг показателя 17,50 млн. кв. м.

В структуре нового предложения преобладают объекты, построенные под конечного пользователя – более 75% общего объема или 1,25 млн кв. м.

Последние годы доля спекулятивных проектов в общем объеме постепенно снижалась – такая динамика связана с повышенным спросом на объекты BTS в течение 2019-2021 гг. и, как следствие, завершением их строительства.

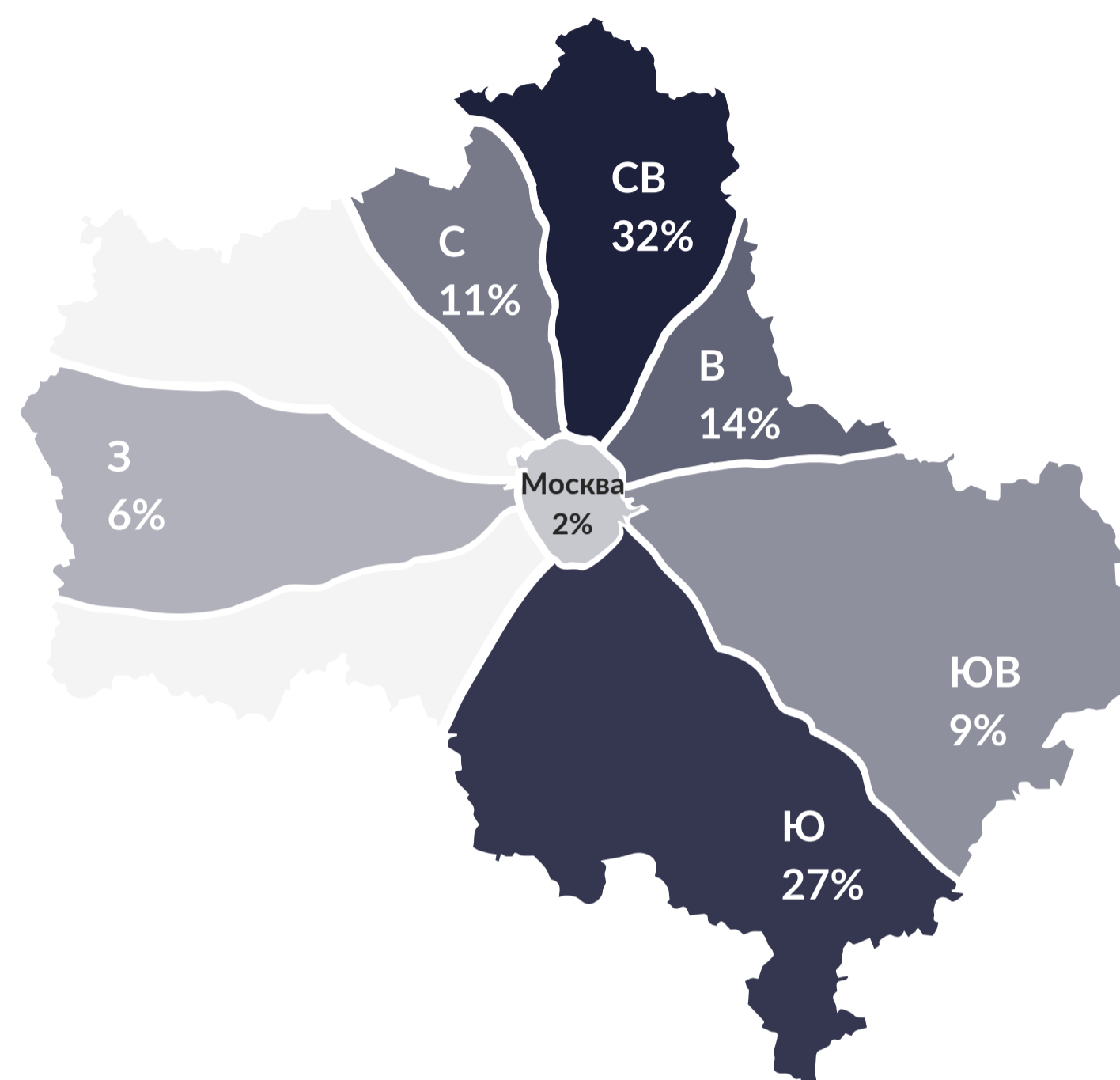
В течение 2022 г. были введены такие крупные объекты BTS, как:

- ПНК Пушкино 2 (OZON) – 267 700 кв. м
- ПЦ Wildberries (Электросталь) – 108 350 кв. м;
- ПНК Пушкино 2 (Сберлогистика) – 108 000 кв. м;
- ПСК Софьино, корпус 2.1 (Яндекс) – 92 200 кв. м и другие.

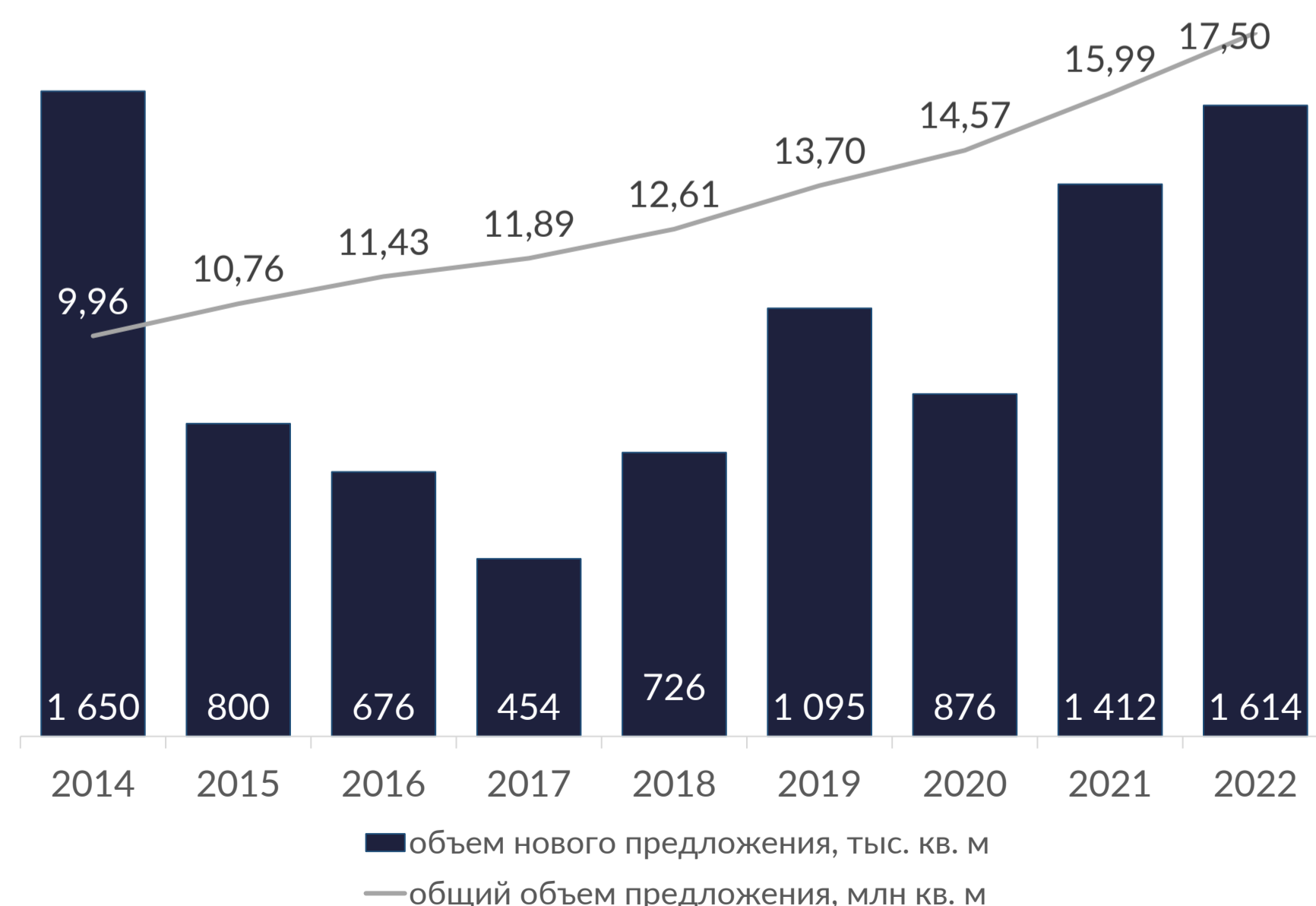
В следующем году мы ожидаем совокупный объем ввода на уровне не более 1,3-1,4 млн кв. м складов - крупных спекулятивных строек, помимо уже строящихся, запланировано не было, а проекты BTS откладывались или отменялись.

По нашим оценкам, в 2023 году доля BTS проектов в общем объеме ввода снизится до 30-40% от общего показателя, что обусловлено изменением структуры сделок в течение прошлого года.

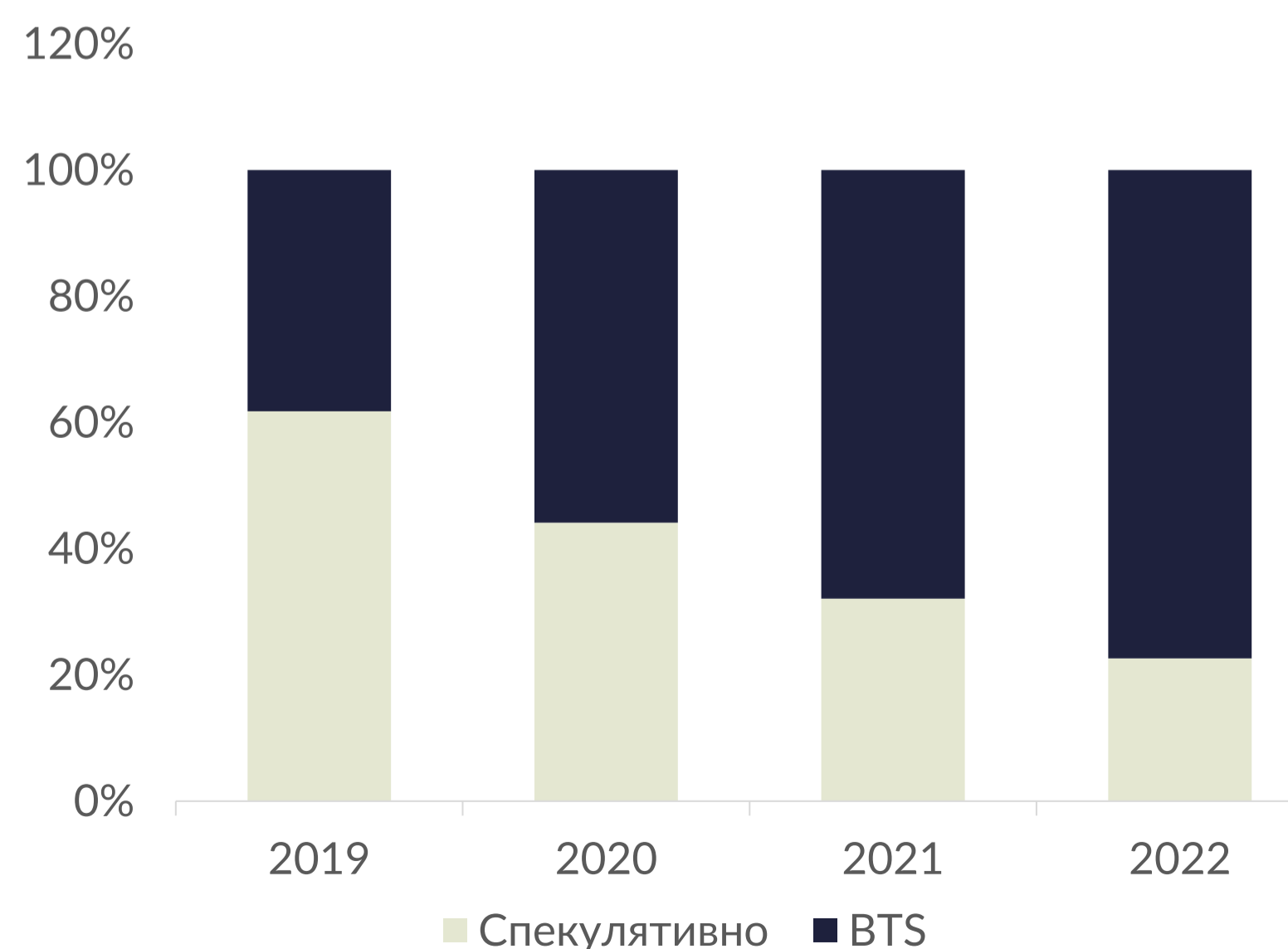
Структура нового предложения по расположению



Динамика прироста нового предложения складских площадей



Динамика структуры нового предложения по типу



1 200-1 500

Диапазон операционных расходов (ОРЕХ), руб./кв. м/год

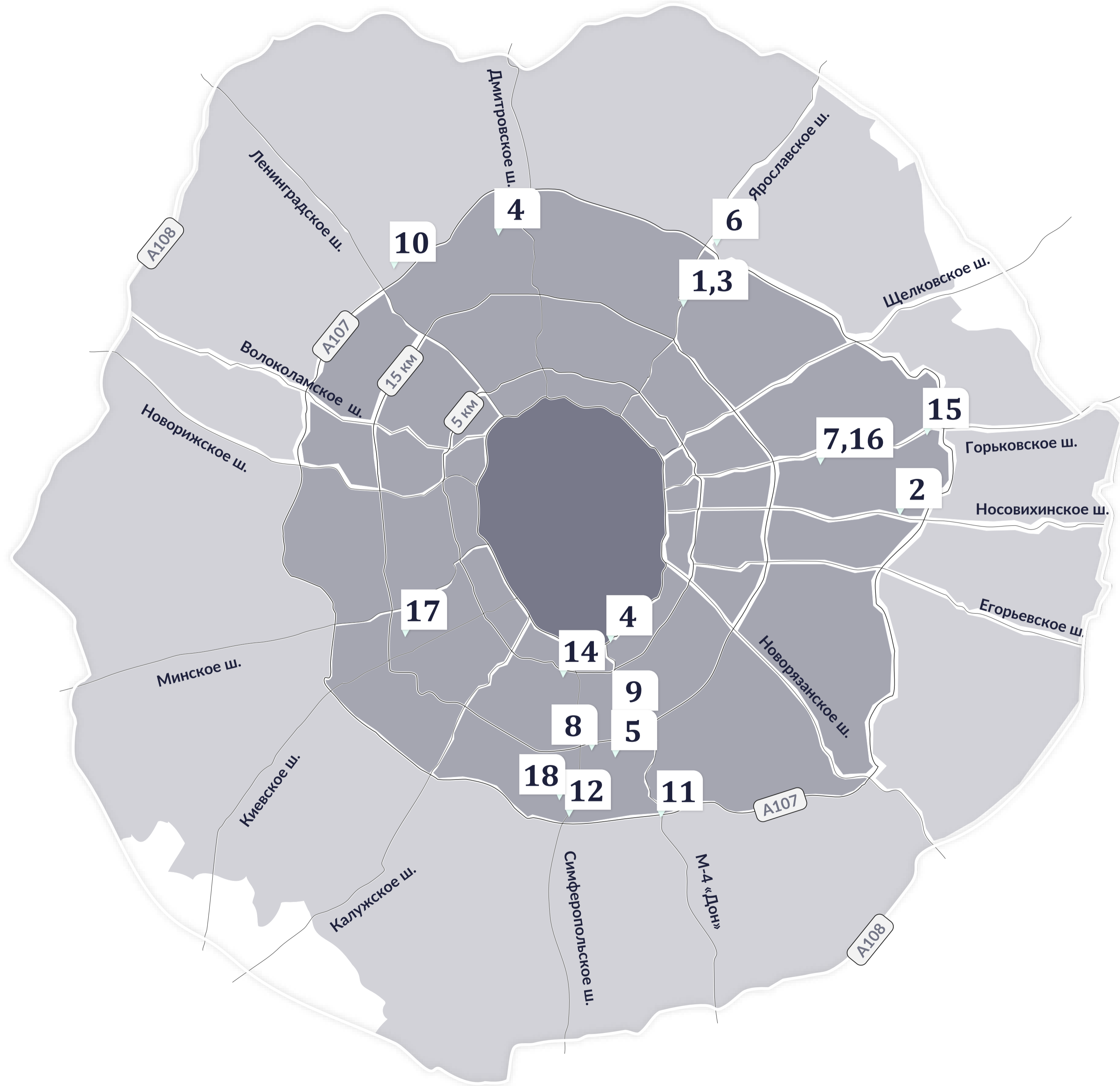
55 000-65 000

Диапазон цены продажи сухого склада класса А, руб./кв. м

5 000-20 000

Диапазон площадей ликвидного объекта (аренда), кв. м

Значение показателей указано без учета НДС



**ПРИМЕРЫ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ВВЕДЕННЫХ ЗА 2022 И СТРОЯЩИХСЯ
СПЕКУЛЯТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Объект	Направление	S, кв. м	Класс	Период	
ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПРОЕКТЫ BTS					
1	PNK Пушкино 2 (OZON)	Северо-Восток	267 700	A	3-4Q
2	РЦ Wildberries	Восток	108 400	A	1Q
3	PNK Пушкино 2 (Сберлогистика)	Северо-Восток	108 000	A	4Q
4	PNK Северная Звезда (Гала Центр)	Север	74 000	A	4Q
5	PNK Домодедово Fix Price	Юг	68 000	A	4Q
6	СК Холмогоры (Auchan)	Северо-Восток	43 300	A	4Q

ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ					
7	Атлант Парк Ж12	Восток	50 250	A	2Q
8	PNK Домодедово 2, УИЗ 2	Юг	42 600	A	4Q
9	МегаСтрой Мистраль Домодедово	Юг	42 100	A	4Q
10	ЛК Радумля	Север	35 120	A	1Q
11	Южные Врата	Юг	31 850	A	3Q
12	INDUSTRIAL CITY Сынково	Юг	19 550	LI	1Q

СТРОЯЩИЕСЯ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ					
13	PNK М4	МКАД	120 000	B+	2023
14	ПИК Бутово	Юг	61 850	A, LI	2023
15	Монолит Ногинск	Восток	50 000	A	2023
16	Атлант-Парк	Восток	45 000	A	2023
17	Внуково Логистик	Юго-Запад	30 000	A	2023
18	VS Real Estate Юг (бывш. Ориентир)	Юг	20 000	A	2023

Спрос

По итогам 2022 г. объем сделок аренды и покупки складов конечным пользователям составил 1,5 млн. кв. м, что ниже прошлогоднего пикового значения на 40%.

Складской рынок, как и другие сегменты коммерческой недвижимости, находился под влиянием макроэкономических факторов и обострившейся геополитической ситуации. Однако, несмотря на снизившиеся объемы спроса, можно говорить, что рынок складской недвижимости Московского региона достаточно активен, а настроения позитивны.

Уровень средней сделки по итогам 2022 г. составил 12,2 тыс. кв. м, значительно снизившись в сравнении с величинами 2020 и 2021 гг., когда значение показателя достигало 19,4 тыс. кв. м.

На снижение показателя повлияли несколько факторов: рост общего числа и снижение среднего размера сделок до 5 тыс. кв. м, а также снижение объемов и числа крупных договоров аренды и продажи (их доля в общем объеме спроса сократилась с 73% до 54%).

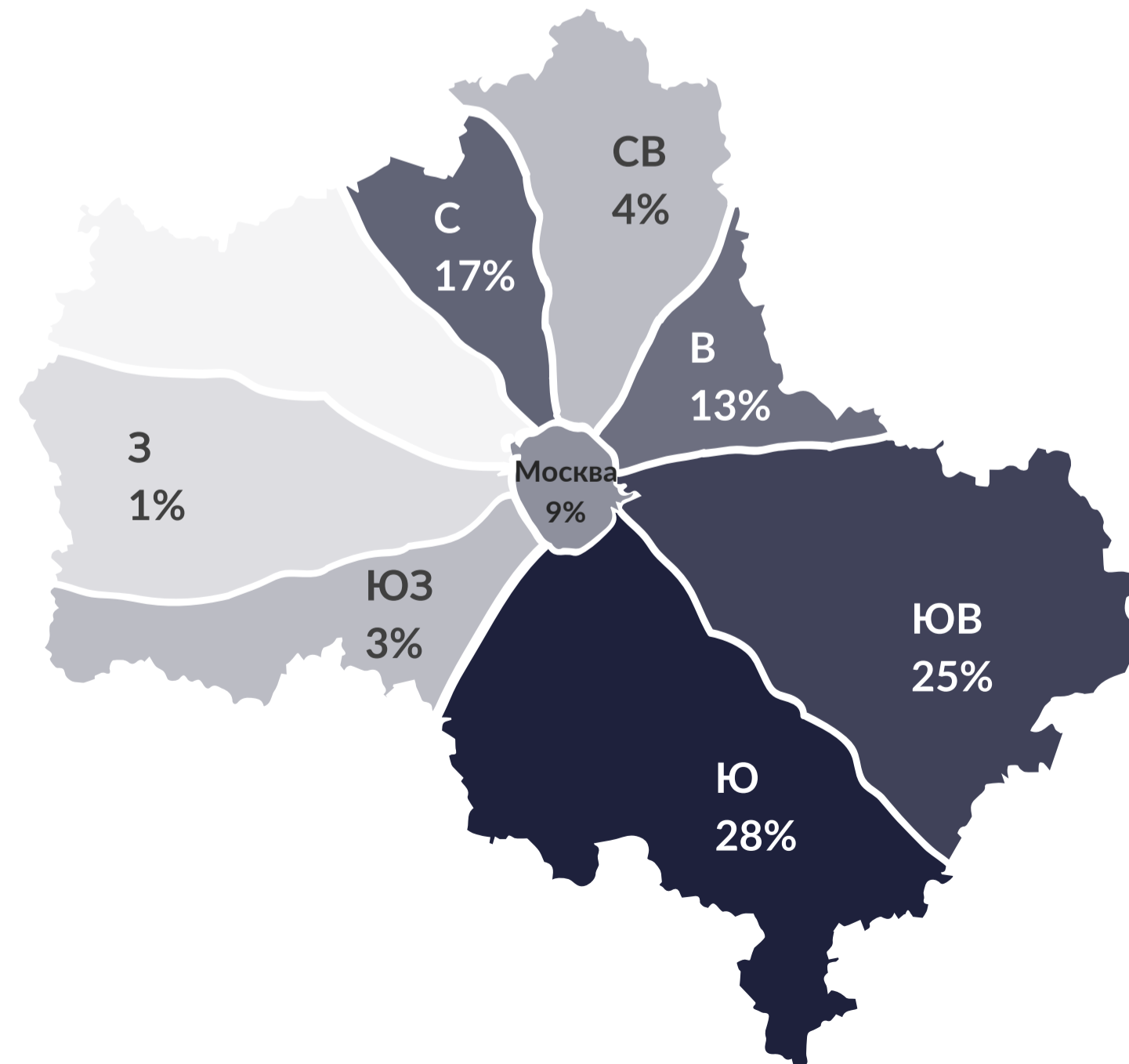
Высокие темпы развития в течение 2022 г. показывал сегмент e-commerce – общий объем спроса онлайн-ритейлеров фактически остался на уровне прошлого года (646 тыс. кв. м, прирост на 2%), и сформировал порядка 44% общего объема арендованных и купленных площадей.

Значительный объем сделок пришелся на второе полугодие (около 70%), когда после закономерной паузы мы увидели оживление рынка. Основной объем спроса в 2022 г. пришелся на спекулятивные готовые склады, в частности на площади, освобождаемые после зарубежных компаний.

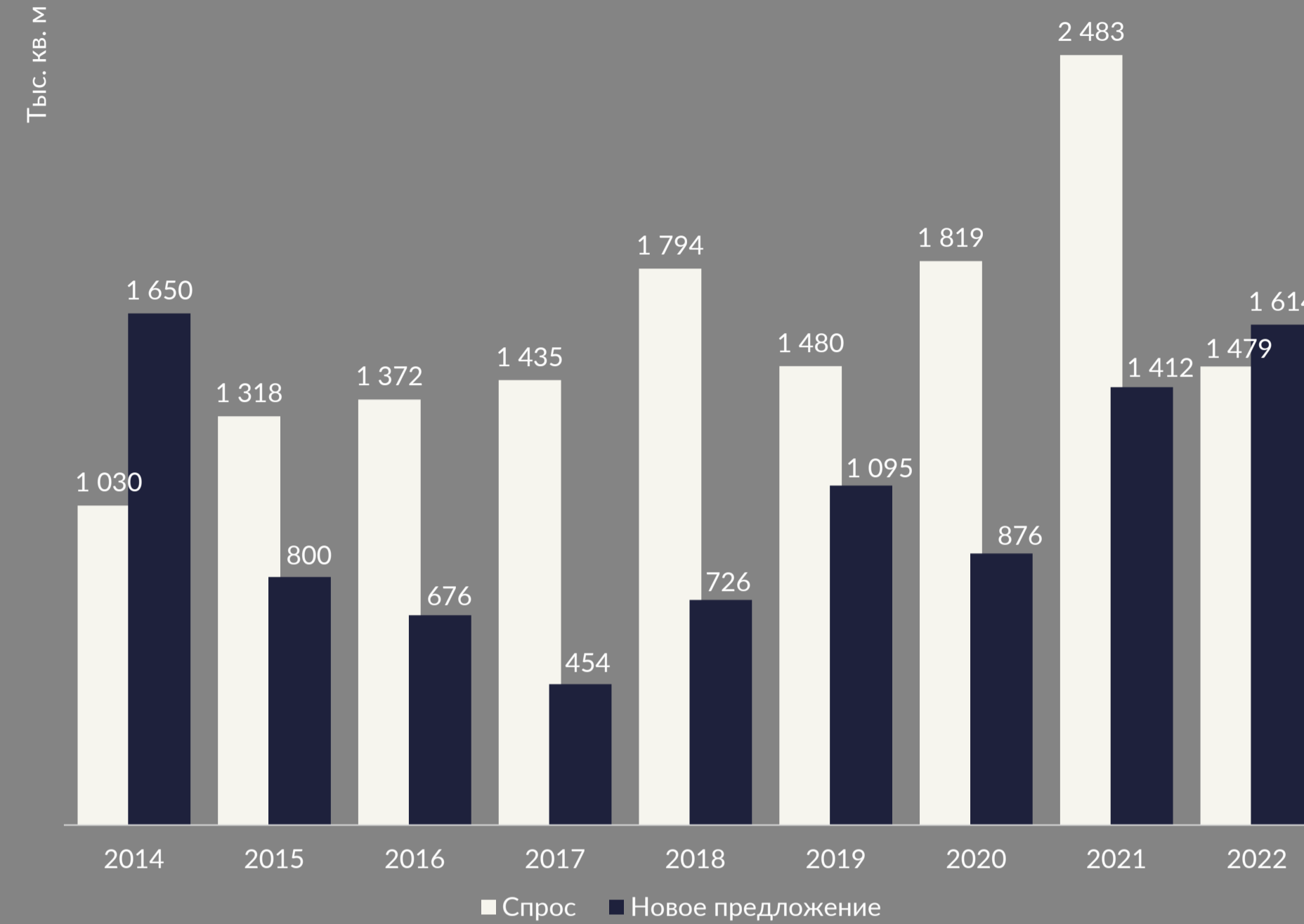
На фоне высокой базы 2021 г. объем сделок BTS снизился более чем на 80% и составил 190 тыс. кв. м.

В следующем году мы ожидаем продолжение активности на локальном рынке. При этом сохраняющийся дефицит вакантных готовых блоков может побудить компании вновь обратить свое внимание на площади BTS, а девелоперов на реализацию новых спекулятивных проектов.

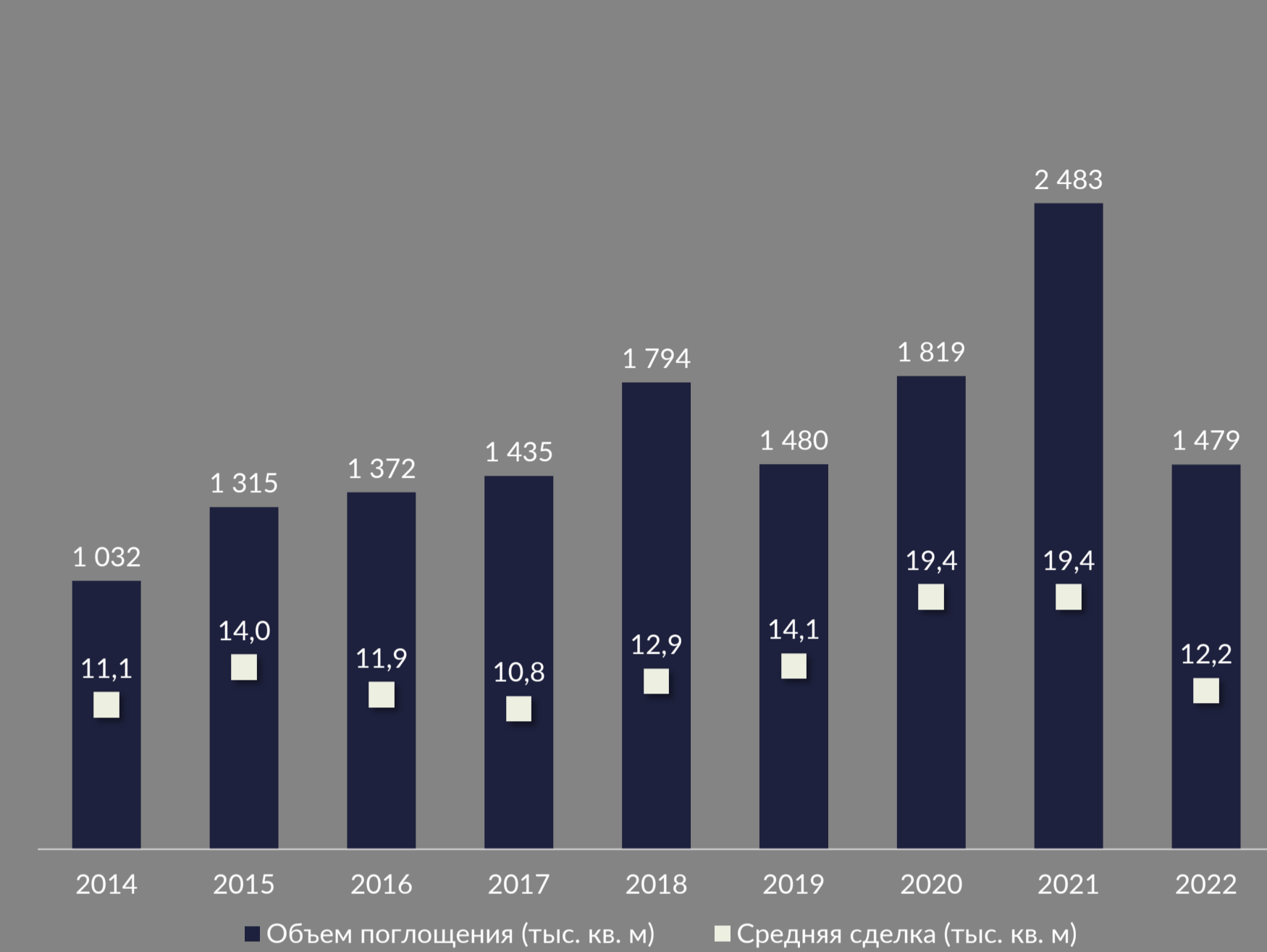
Структура спроса по расположению



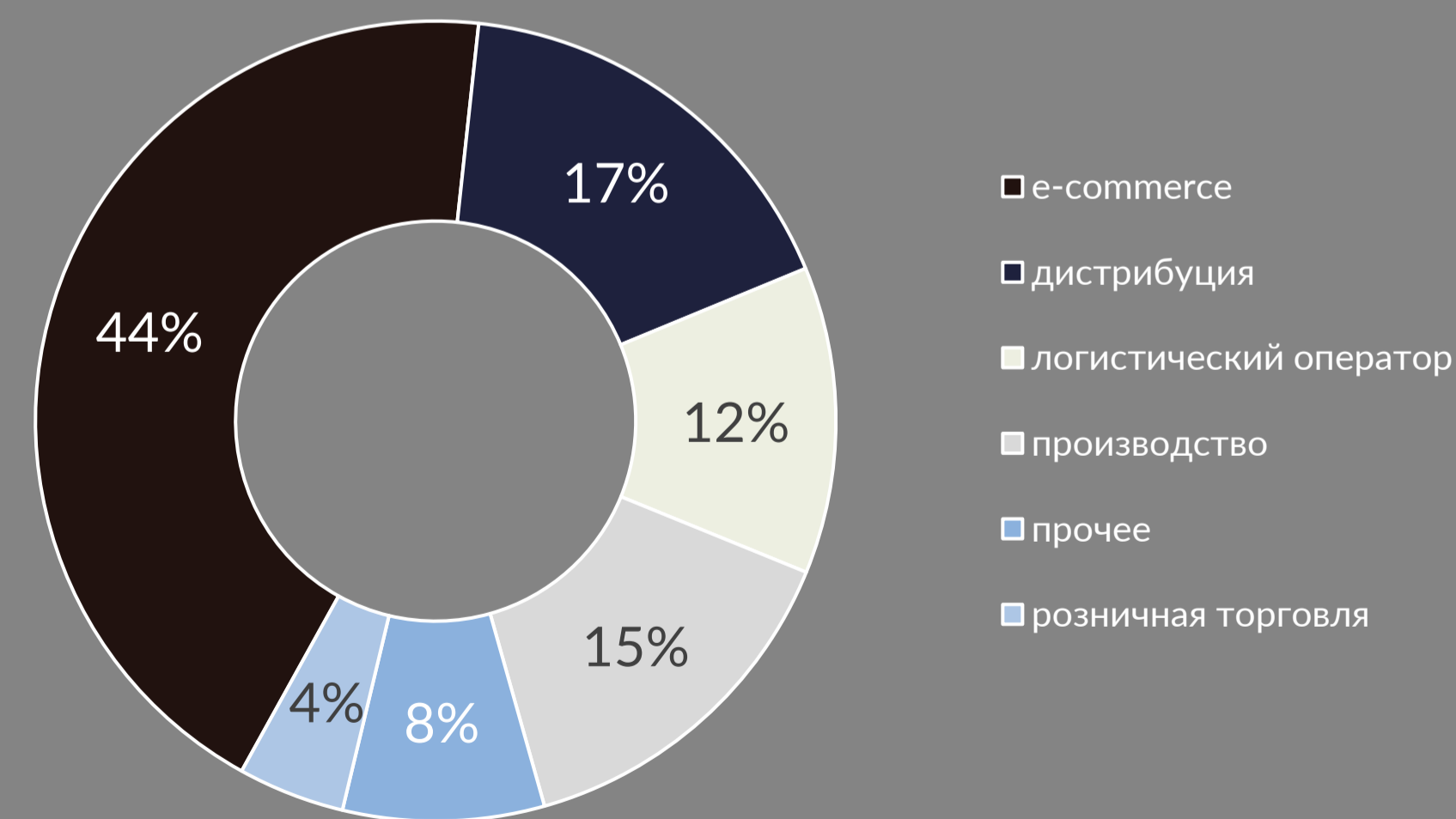
Динамика объемов нового предложения и спроса



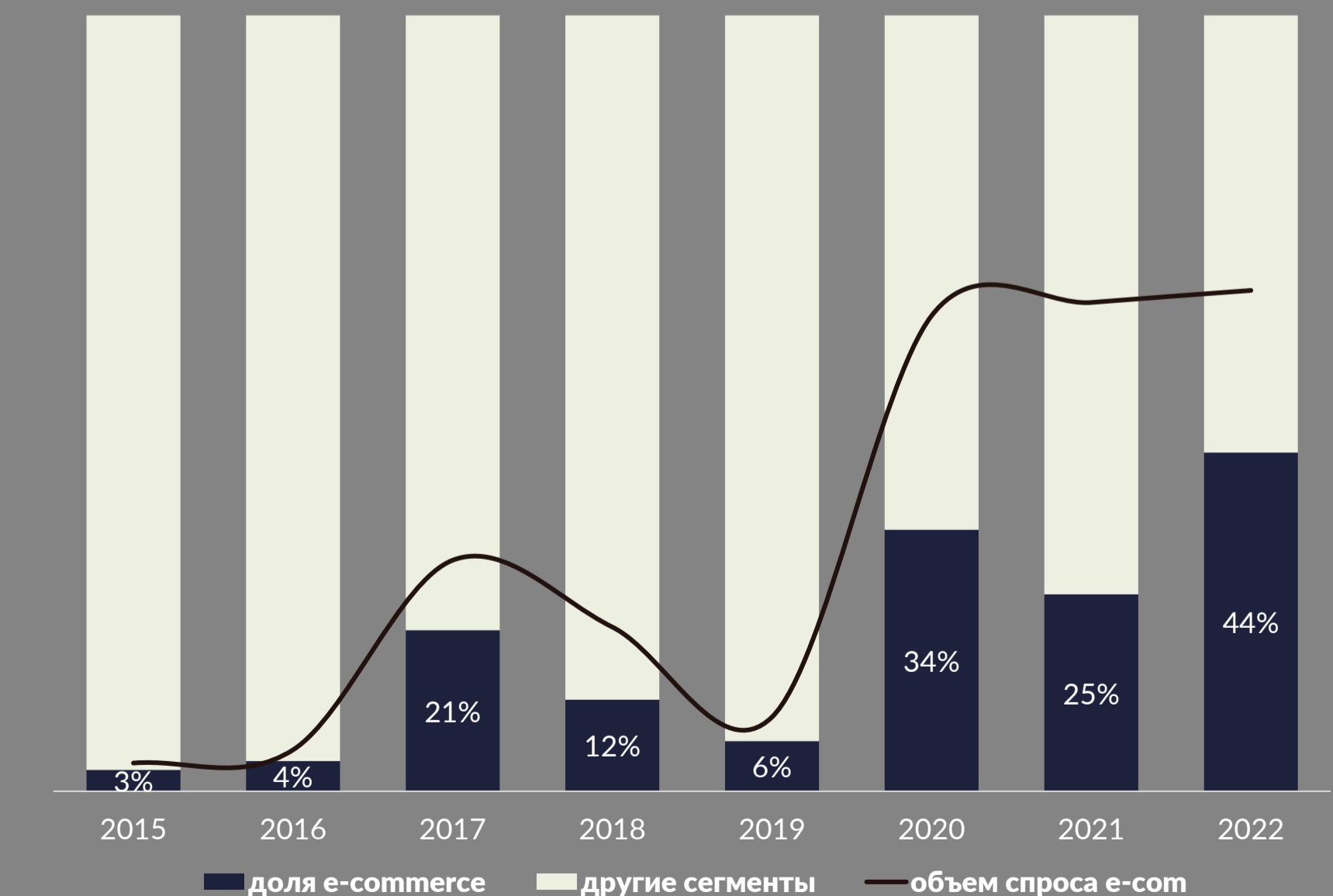
Динамика общего поглощения и среднего размера сделок



Структура спроса по профилю арендаторов/покупателей



Динамика доли сегмента e-commerce в общем объеме спроса



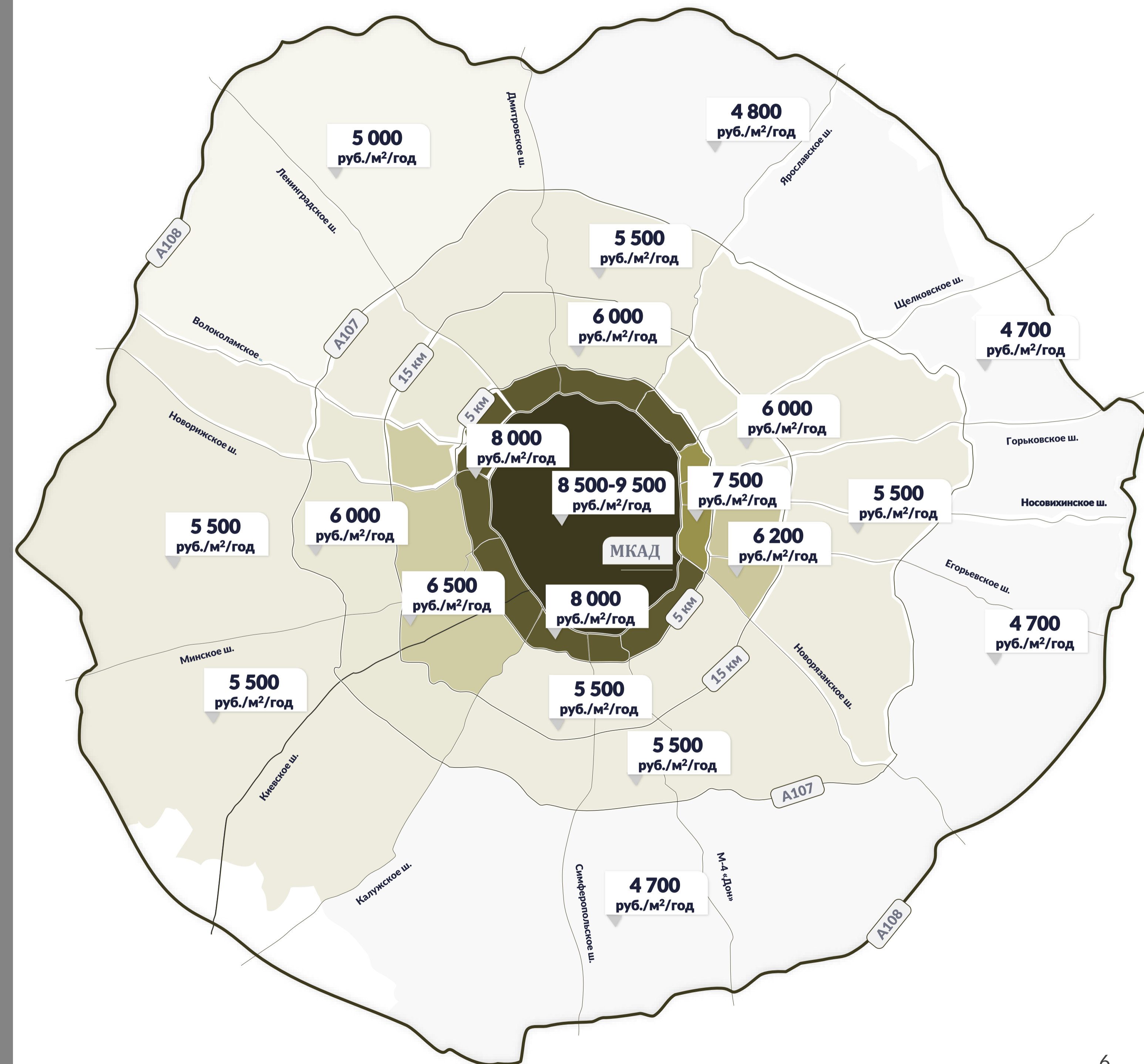
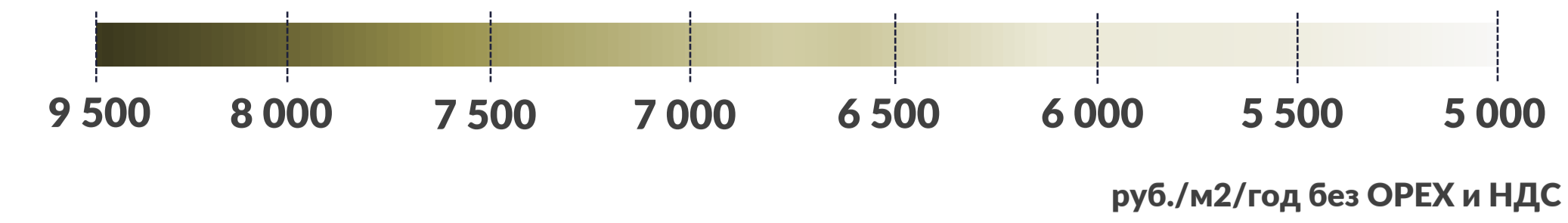
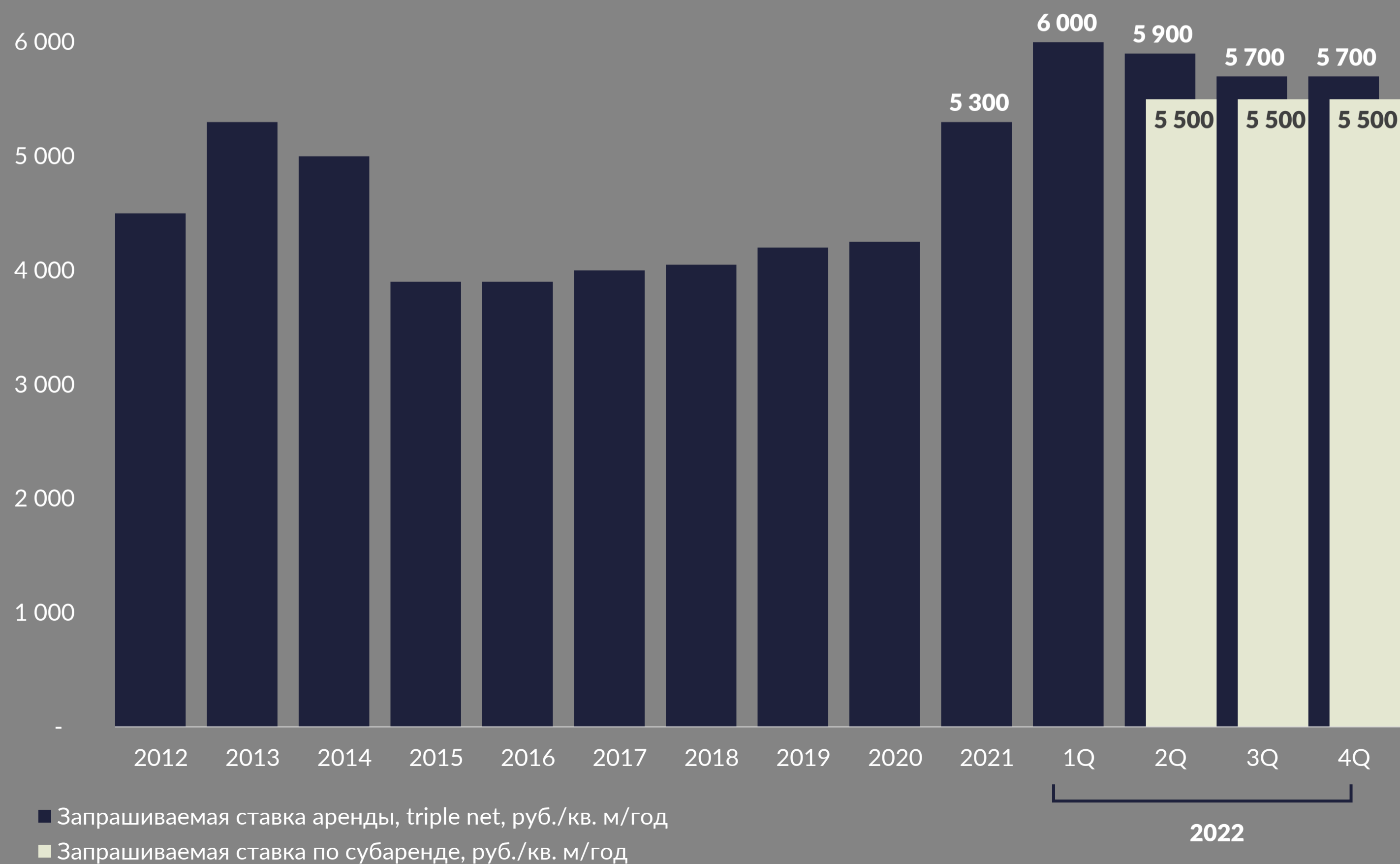
Ставки

Средневзвешенные ставки на качественные склады на конец 2022 г. закрепились на уровне 5 700 руб./кв. м/год на прямую аренду и 5 500 руб./кв м/год на площади в субаренду. В сравнении с концом 2021 г. ставки прямой аренды увеличились на 7,5%.

Скорректировавшись по итогам первых трех месяцев 2022 г. до 6 000 руб./кв. м/год, ставки отреагировали на изменившуюся ситуацию на рынке только к середине года, однако, избежав «обрушения», постепенно установились на достаточно высоком уровне - 5 700 руб./кв. м/год.

На фоне неопределенности и ожидания высвобождения площадей из-под иностранных арендаторов одним из сценариев развития событий было «движение» вниз арендных ставок и существенный дисконт. Однако ажиотаж на освобождающиеся площади и высокая стоимость строительства нивелировали данный тренд.

Динамика ставок аренды, 2011-2022



Вакансия

На конец 2022 г. дефицит складов в Московском регионе сохраняется, доля свободных площадей минимальна и равна 2,3%.

В начале года на фоне сообщений о сокращении бизнеса и уходе многих иностранных компаний, по самым пессимистичным прогнозам, вакансия могла достичь до 10%.

Объем освобождающихся площадей увеличивался по ряду факторов:

- Отказ компаний от переговоров по аренде и покупке;
- Сокращение запаса товаров на складах и возврат лишних площадей собственникам;
- Появление площадей в субаренду на фоне оптимизации складского портфеля.

Интенсивность освобождения складов, зачастую в премиальных локациях, была нивелирована активизировавшимся спросом на ранее недоступные, но желанные площади.

Мы ожидаем, что дефицит качественных складов в Московском регионе в 2023 г. продолжится. Новых крупных спекулятивных проектов запланировано не было, а это значит, в течение следующих 1,5-2 лет новое предложение будет ограничено.

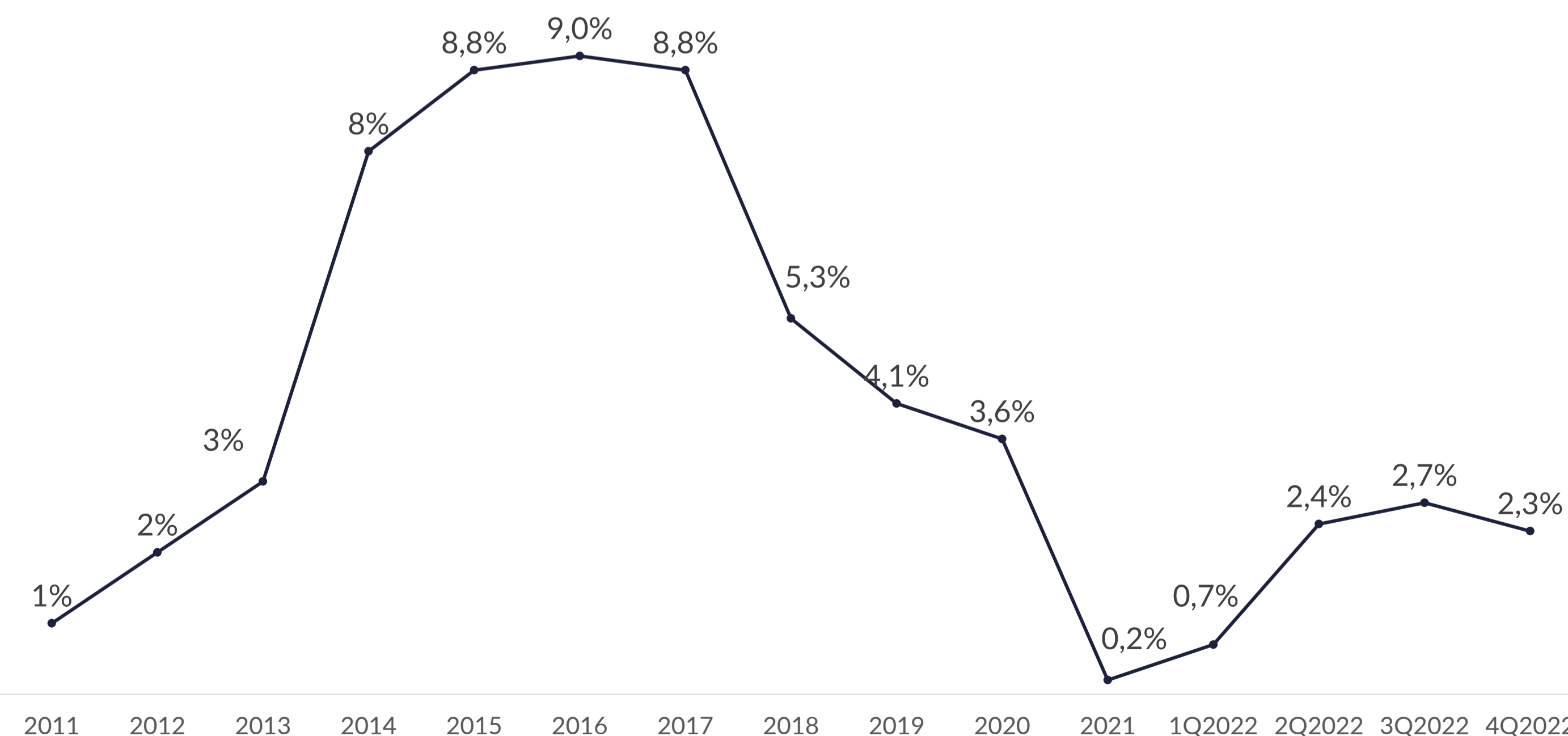
На фоне умеренного строительства и дефицита складов на протяжении последних лет, ажиотаж на приток готовых ликвидных блоков сохранится.

Примеры крупных сделок, прошедших за 2022 г.

Компания	Объект	S, кв. м	Тип сделки
Ozon	Обухово	99 500	Аренда BTS
Ozon	АТ Софьино	92 200	Аренда
ricci Конфиденциально	PNK Парк Жуковский	80 000	Аренда
Алиэкспресс	Обухово, фаза 1	61 000	Аренда
Wildberries	MLP Чехов	59 500	Аренда
Просвещение	ВкусВилл Тиера	43 900	Субаренда
Сима-Ленд	ЛП Быково	42 250	Аренда
Filanco	5-я Магистральная улица, 4	31 600	Продажа
Ozon	Multicold Запад	24 000	Аренда
ricci Wildberries	Hines Белая Дача	20 500	Аренда
ricci Фитокосметик	СК Родники	20 200	Продажа
ricci Wildberries	Южные Врата	17 800	Аренда
X5 Group (Чижик)	Север-4	17 500	Аренда
Каскад	PLT Чехов	17 450	Субаренда
ricci Wildberries	Hines Белая Дача	11 300	Аренда
Wildberries	Лого-Арт	11 100	Аренда

ricci - сделка Ricci

Динамика уровня вакантных площадей



Компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.

За 18 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, свыше 5 млрд. долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.

Все данные в отчете собраны компанией Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации. Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения Ricci в письменной форме.

Контакты



Дмитрий Герастовский

Директор
Ricci | Склады

dmitry.gerastovsky@ricci.ru



Яна Кузина

Партнер
Ricci | Консалтинг и оценка

jana.kuzina@ricci.ru

Офис

Россия, Москва, Б. Саввинский пер., 11
+7 (495) 790 71 71