

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Наша аналитика с комментариями от специалистов, работающих в рынке, может помочь Вам сделать правильные выводы из сухих цифр, приводимых в графиках и таблицах.

Итак,

- Сокращение объема сделок в начале 2024 г. не является следствием сокращения спроса. Наоборот, со спросом все в порядке – он растет. А вот объем предложения очень сильно сократился, нового строительства очень мало, в результате чего объем сделок упал.
- «Моральную черту» в 10 000 руб./кв. м/год по стоимости аренды, еще 3 месяца назад озвучиваемую некоторыми экспертами как границу, которую рынку будет сложно преодолеть, арендаторы, по факту, легко перешагнули на несколько тысяч плюсом.
- И «перешагнули» еще громко сказано, так как будут еще следующие шаги - выдвигать новые ставки девелоперы готовы, а вот фиксировать их в договорах аренды на долгосрочной основе – нет.
- В который раз мы отмечаем, с каким трудом для себя сторона спроса преодолевает и другие «моральные границы», превращаясь из стороны многолетнего доминанта на рынке в сторону зависимую, не желая осознавать, что теперь эта сторона для них - не краткосрочная перспектива.

Дмитрий Герастовский
 Директор
 Ricci | Склады



Показатель	1Q2023	1Q2024	Динамика ²	Прогноз ³
Общий объем предложения, кв. м	17 823 400	19 273 000	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию в соответствующий период	295 350	144 700	▼	▲
Объем сделок, кв. м	483 700	372 430	▼	▲
Доля вакантных площадей	2%	0,3%	▼	▶
Ставка аренды ¹ , руб./кв. м/год	5 700	9 300	▲	▲
Диапазон цены продажи сухого склада класса А, руб./кв. м	55 000 - 65 000	75 000 - 80 000	▲	▲
Ставка капитализации	10%	11,5%		
Диапазон операционных расходов (ОРЕХ), руб./кв. м/год	1 200-1 500	1 700-1 800		

¹ Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

² Динамика в сравнении с 1Q2023 г.

³ Прогноз на 2024 г.

Источник: Ricci

Общие тенденции

- По итогам 1 квартала 2024 г. объем нового строительства составил 144,7 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом 2023 г. ввод оказался ниже в 2 раза.
- Совокупный объем заключенных сделок аренды и продажи составил 372,4 тыс. кв. м. На фоне рекордного значения показателя прошлого года поглощение снизилось на 23%.
- На Московском рынке качественных складских площадей отмечается дефицит вакантных площадей. По итогам 1 квартала 2024 г. доля свободных площадей составила 0,3%.
- Средневзвешенная ставка аренды на качественные складские комплексы продолжила положительную динамику в 2023 г. и составила 9 300 руб./кв. м/год (triple net). Рост составил почти 10% относительно конца 2023 г. и более 60% за год.

Предложение

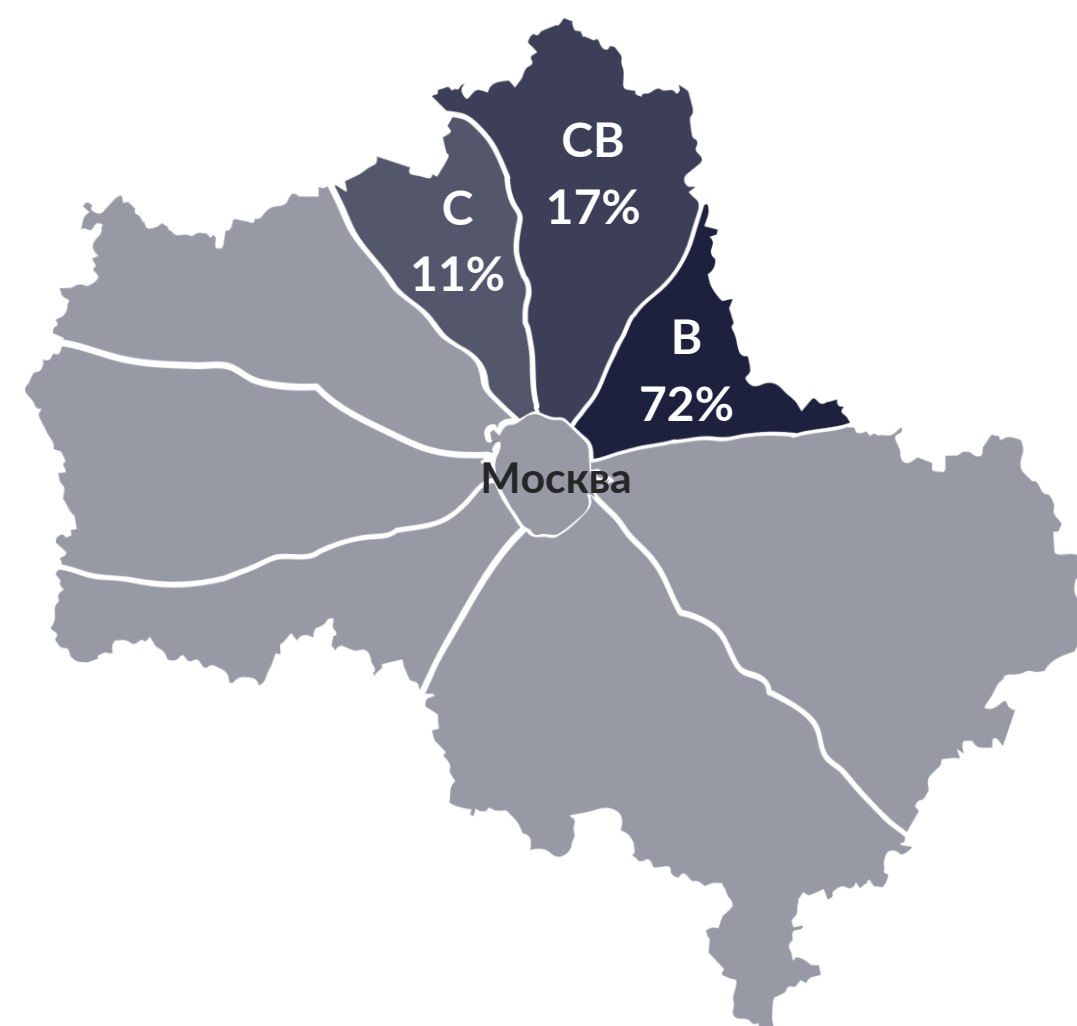
За первые три месяца 2024 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 3 объекта в формате big box, общей площадью **144,7** тыс. кв. м, что почти в 2 раза меньше по сравнению с объемами 1 квартала 2023 г. Крупнейшим введенным объектом стал складской комплекс Wildberries в Электростали, площадью 104,7 тыс. кв. м.

Среди производственно-складских площадей наращивает объемы сегмент light industrial, введя в эксплуатацию 6 объектов, общей площадью 218,3 тыс. кв. м. Объекты были построены спекулятивно, большая часть из них к моменту ввода была полностью законтрактвана, в остальных вакансия на момент ввода составляла от 20 до 45%.

В структуре введенных проектов в 1 квартале 2024 г. light industrial достиг 60%, в то время как на big box пришлось только 40%. Столь большой объем ввода light industrial в данном квартале связан с перенесенным с 2023 г. вводом очень крупного для данного сегмента проекта - Парк Весна, площадью 76,6 тыс. кв. м.

По предварительным итогам к концу 1 квартала 2024 г. общий объем рынка Московского региона достиг показателя **19,3*** млн кв. м. Данный показатель не учитывает объекты light industrial, этот сегмент анализируется отдельно.

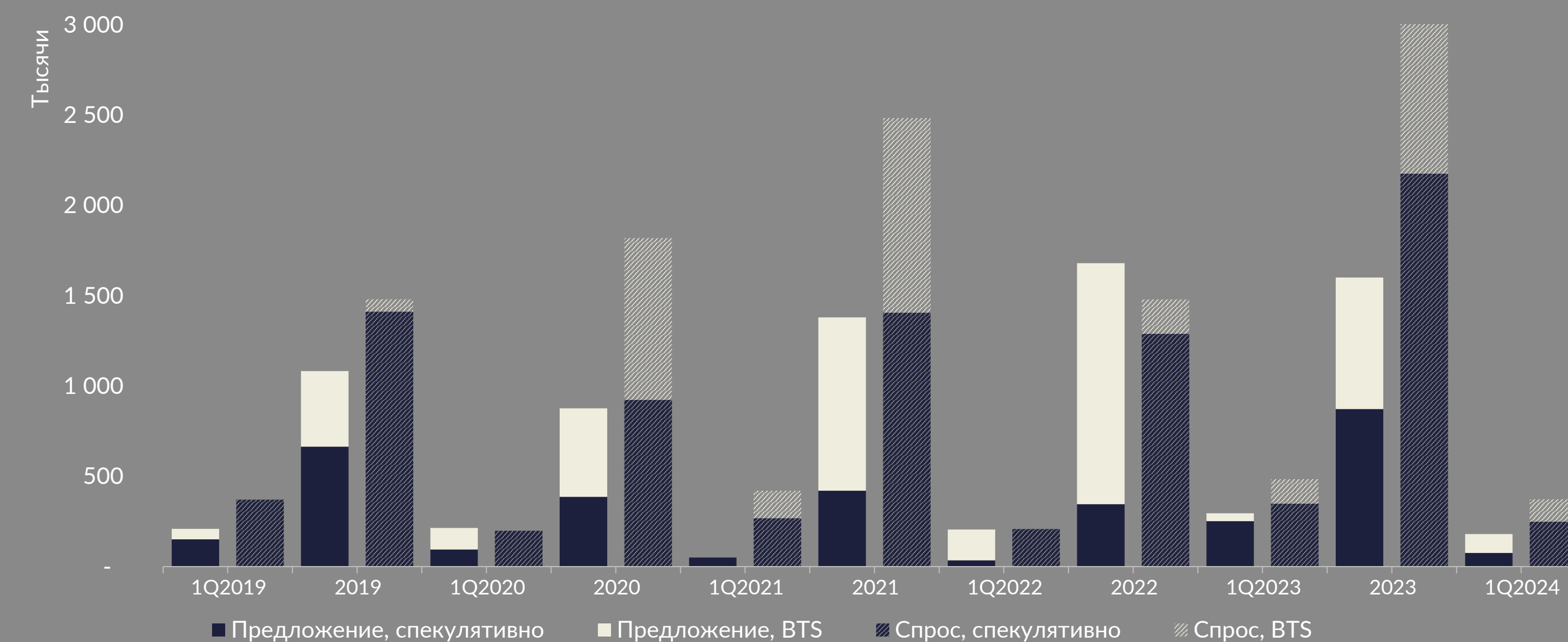
Структура нового предложения по расположению



Динамика прироста нового предложения складских площадей, без учёта объектов light industrial



Структура ввода нового предложения



Источник: Ricci

Предложение

До конца 2024 г. к вводу анонсировано еще более 1,45 млн кв. м. big box проектов. Строящиеся спекулятивные объекты предлагаются преимущественно в аренду.

На объекты BTS-формата приходится 77% от общего объема складов, планируемых к вводу в 2024 г. Высокий показатель нового строительства под клиента является следствием отсутствия какого-либо другого предложения в складах, так как девелоперы не готовы к спекулятивному строительству на текущий момент. Рост себестоимости строительства и высокая стоимость заемных средств не позволяют девелоперам входить в спекулятивные проекты на уровне минимальной доходности, из которой большая часть съедается банковскими процентами и может обернуться убытками, если стройка растянется.

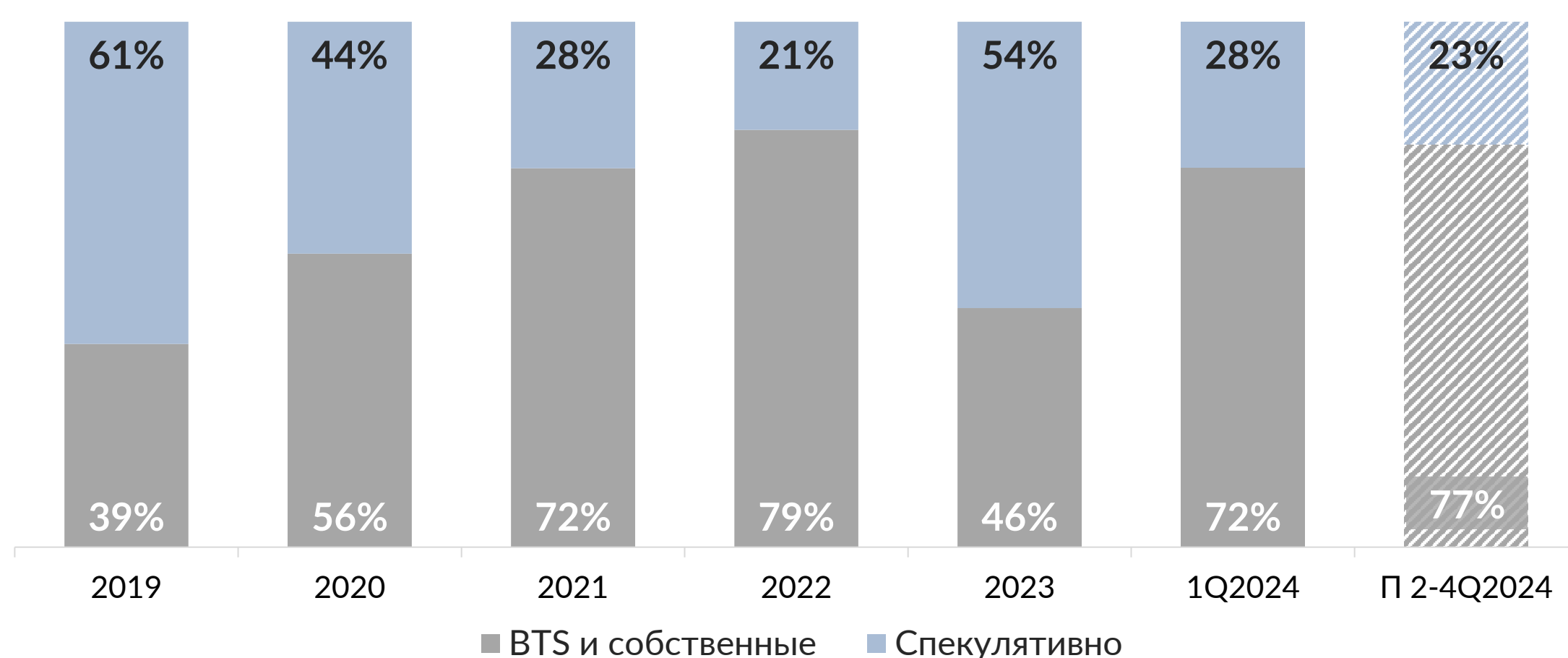
Несмотря на то, что девелоперы предпочитают строить на продажу, среди возводимых под клиента объектов 60% реализуется по модели BTR (build-to-rent). Столь высокий показатель является следствием крупных сделок с маркетплейсами, доля которых превалирует в структуре спроса. Девелоперы соглашаются строить по модели BTR для данных клиентов, поскольку, во-первых, запрашиваются площади от 50 тыс. кв. м и более, а во-вторых, крупные маркетплейсы являются надежными и платежеспособными клиентами. Для остального «спроса» девелоперы предлагают новые площади только «на продажу».

Light industrial в целом довольно неэффективен для складирования крупных товарных запасов, а себестоимость строительства таких объектов на 15-20% превышает big box, в которых средняя стоимость стройки на конец 1 квартала составляла 60 000 руб./кв. м без НДС. Несмотря на бурное развитие сегмента и рост предложения в формате light industrial, спрос логистических операторов и компаний на крупные блоки от 7000 - 8000 кв. м практически не находит удовлетворения. Компании, ищущие блоки от 20 000 кв. м и выше, готовы ждать аренды по ПДА* будущей вещи в течение 16-18 месяцев и даже более.

Выходящие на складской рынок крупные девелоперы жилья, такие как ПИК, Инград, Гранель, могут позволить себе низкомаржинальный продукт в этом сегменте, так как вкладываются в строительство складов в Новой Москве с целью создания МПТ (мест приложения труда) для получения компенсации по платежу за изменение ВРИ при строительстве жилья.

В связи с приходом в индустриально-складской сегмент крупных игроков, включая девелоперов из жилья, способствующих в том числе росту стоимости промышленной земли в Новой Москве до 100 млн рублей за га и более у МКАД и до 50 млн рублей за га у ЦКАД, ожидать ввода big box складов в Новой Москве не приходится.

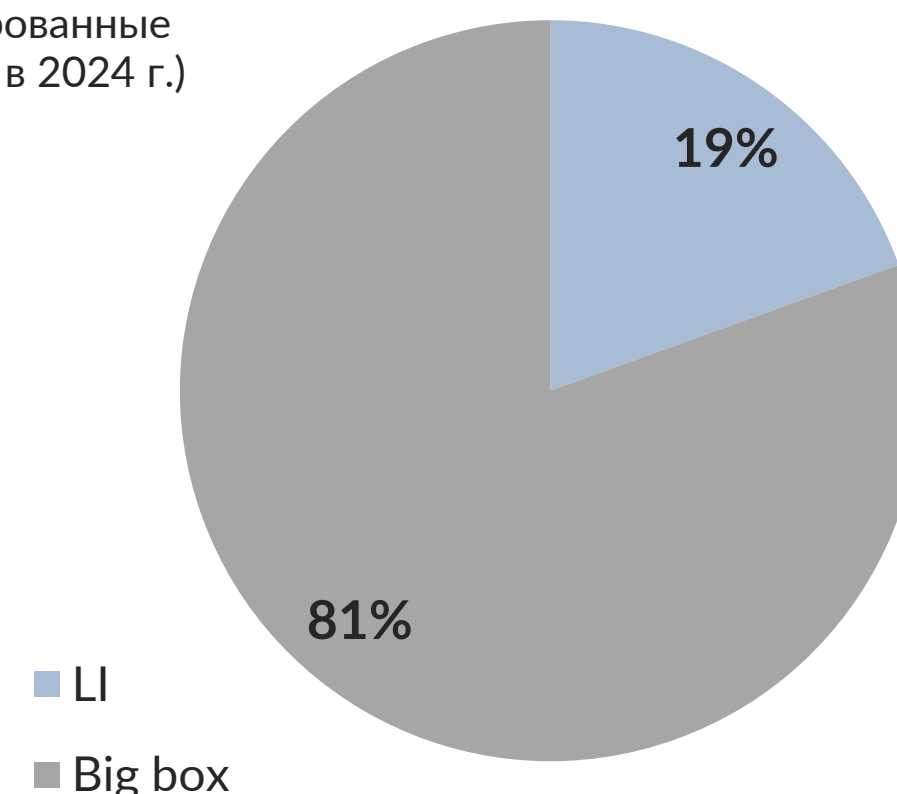
Динамика структуры нового предложения по типу



Источник: Ricci

Ожидаемый ввод в 1-4Q2024 г.

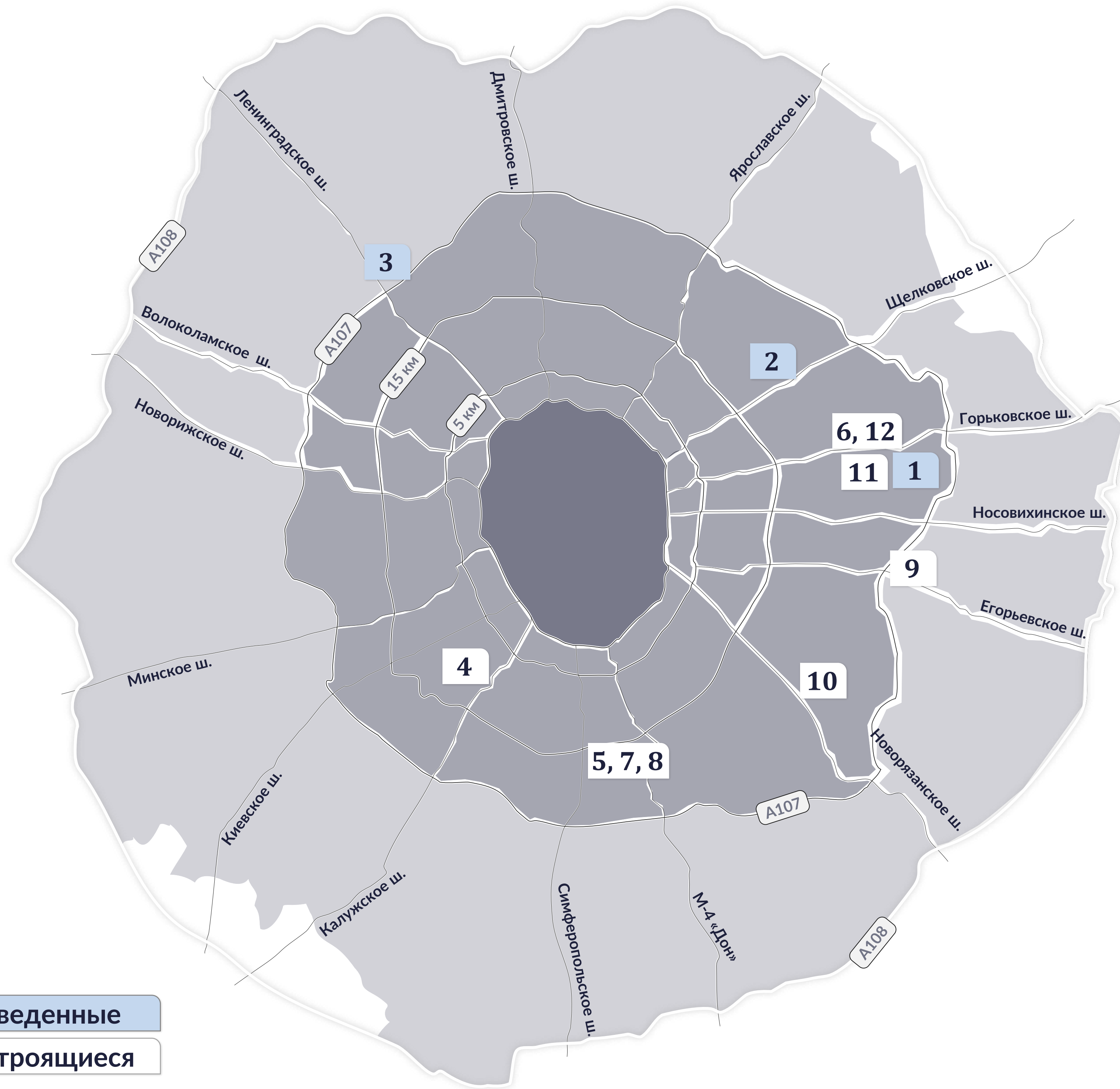
(введенные + запланированные ко вводу в 2024 г.)



По данным прогноза ввода на основе строящихся проектов в 2024 г. в целом, big box в структуре будущего ввода составляет 81%, в то время как на light industrial приходится всего 19%, однако по результатам 1 кв. 2024 ввод big box в сумме достиг всего 144 000 кв. м и оказался в 2 раза ниже, чем в light industrial.

*ПДА - Предварительный договор аренды

ПРИМЕРЫ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ВВЕДЕННЫХ ЗА 1Q2024 Г. И СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ



веденные
 строящиеся

Объект	Направление	S, кв. м	Класс	
ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПРОЕКТЫ				
1	Wildberries Электросталь, корпус 3, III этап строительства	Носовихинское	104 700	A
2	МОЛКОМ Пушкино, корпус 43	Ярославское	23 750	A
3	Север 3	Ленинградское	16 300	A
СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ				
4	OZON Новые Ватуткин	Калужское	135 000	A
5	PNK Парк Домодедово 2 (ВкусВилл)	Симферопольское	118 000	A
6	Обухово (Все инструменты)	Горьковское	110 000	A
7	PNK Парк Домодедово 2 (СТД Петрович)	Симферопольское	108 000	A
8	PNK Парк Домодедово 2 (Haier)	Симферопольское	61 200	A
9	СК Гжель, 1 очередь	Егорьевское	59 000	A
10	Технопарк Софьино	Новорязанское	41 800	A
11	Атлант-Парк, 36 корпус	Горьковское	35 000	A
12	Обухово-Парк, склад №3	Горьковское	30 000	A

С марта 2024 г. на территории Московской области вступают новые требования* о необходимости строительства общежитий и хостелов в действующих, строящихся, проектируемых логистических комплексах и оптово-распределительных центрах, площадью более **30 000** кв. м.

Разрешение на строительство складов будут выдавать только при условии, что на территории будет общежитие для работников.

При отсутствии возможности размещения общежития на территории эксплуатируемых складов подбирается необходимый для строительства общежития участок.

* Постановление Правительства Московской области № 158-ПП от 26.02.2024 г.;
 Письмо Министра Правительства Московской области по государственному надзору в строительстве от 10.04.2024 г.

Спрос

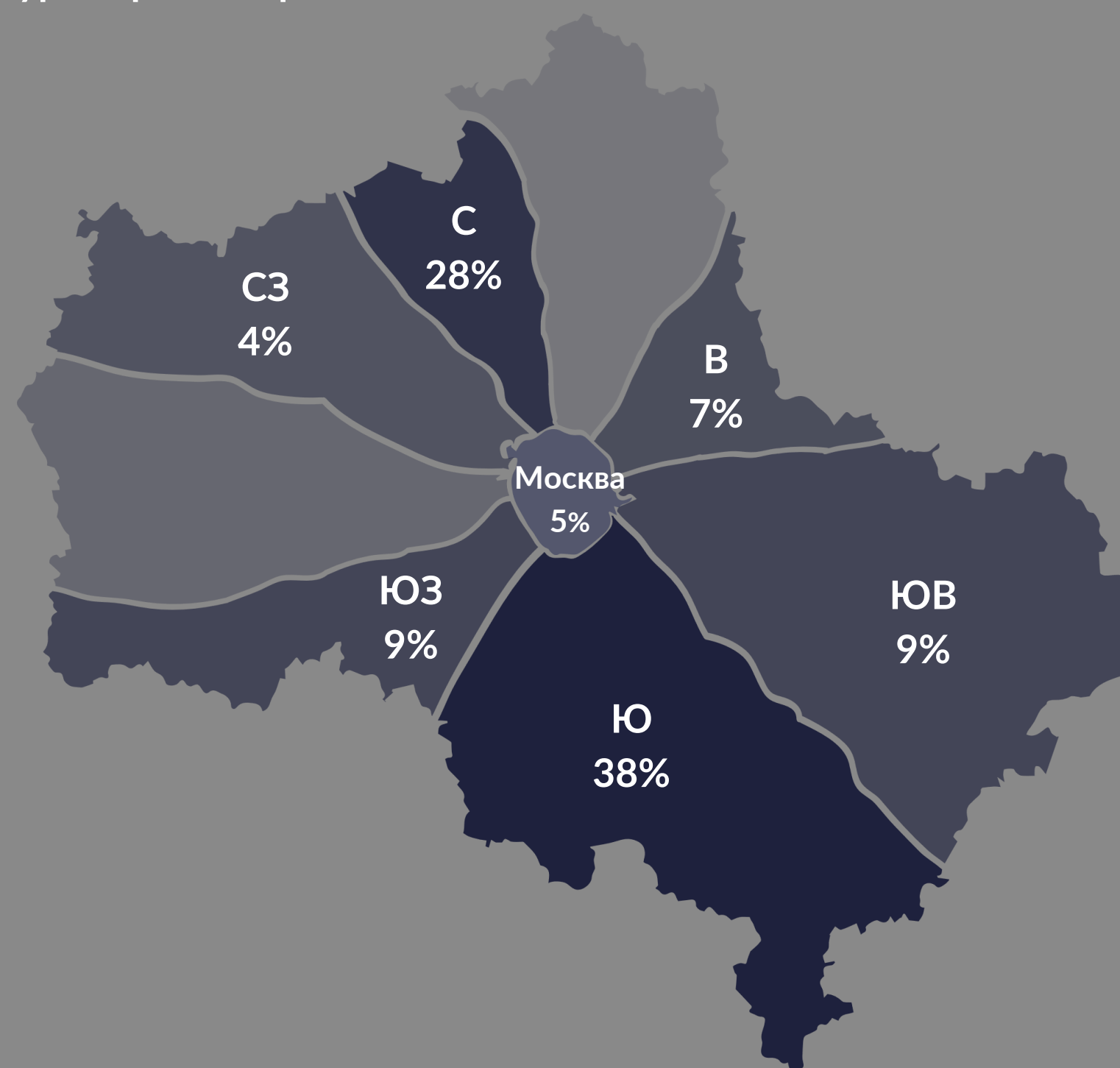
За первые три месяца объем спроса на качественные склады Московского региона составил **372,4** тыс. кв. м, что на 23% меньше чем в 1 кв. 2023 г.

Размер средней сделки составил 12 тыс. кв. м, снизившись на 10% относительно показателя за 1 кв. 2023 г. Наблюдается малое количество крупных сделок площадью 20 000 кв. м и более в связи с отсутствием таких площадей в готовых или строящихся спекулятивных объектах.

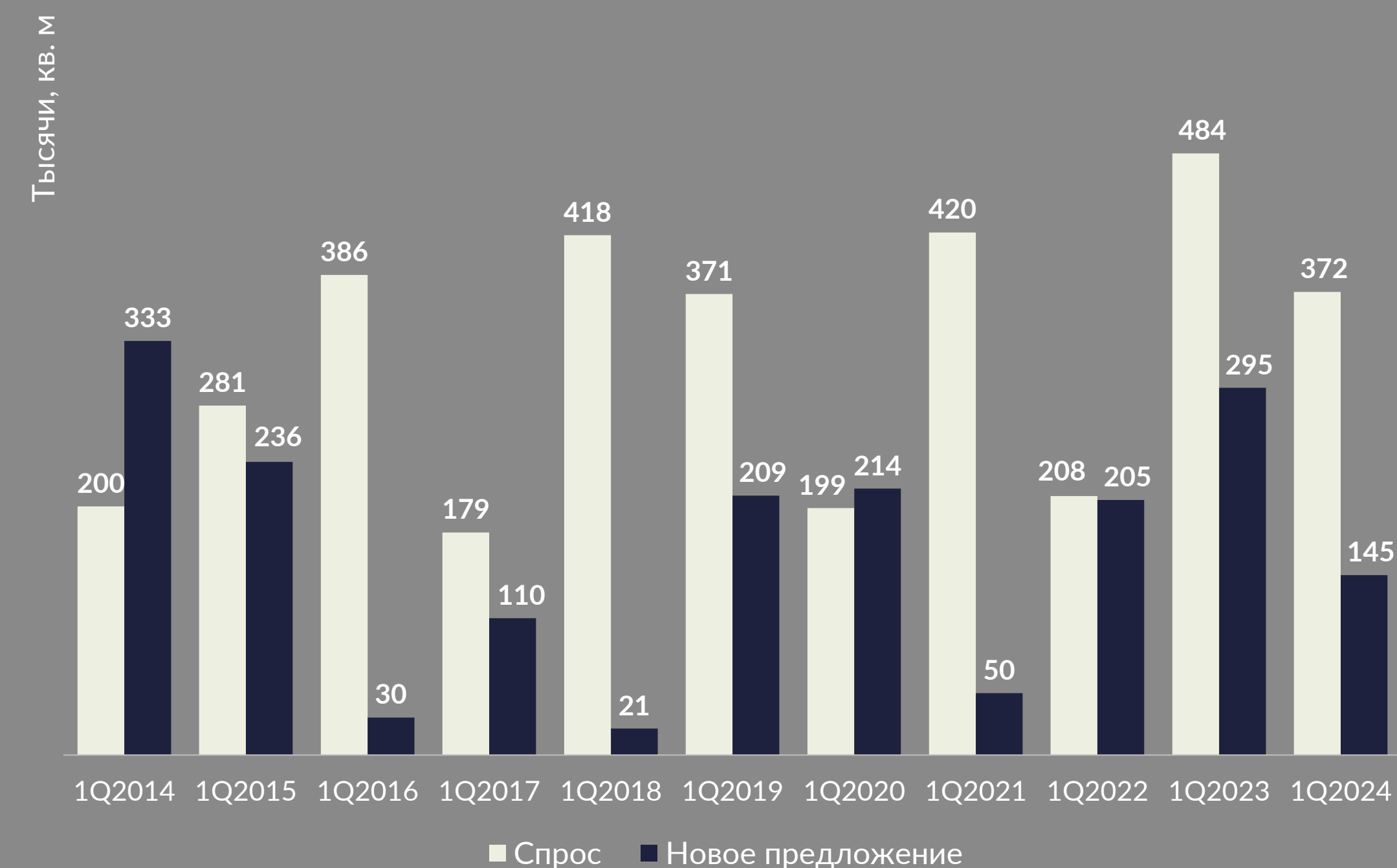
Доля BTS сделок составляет 33% от общего объема спроса, однако, ключевую роль сыграла крупнейшая в этом квартале сделка по покупке складских площадей компанией Петрович в РНК Парк Домодедово 2 площадью 108 тыс. кв. м.

Большее число складских площадей было законтрактовано клиентами со стороны розничной торговли и логистических операторов.

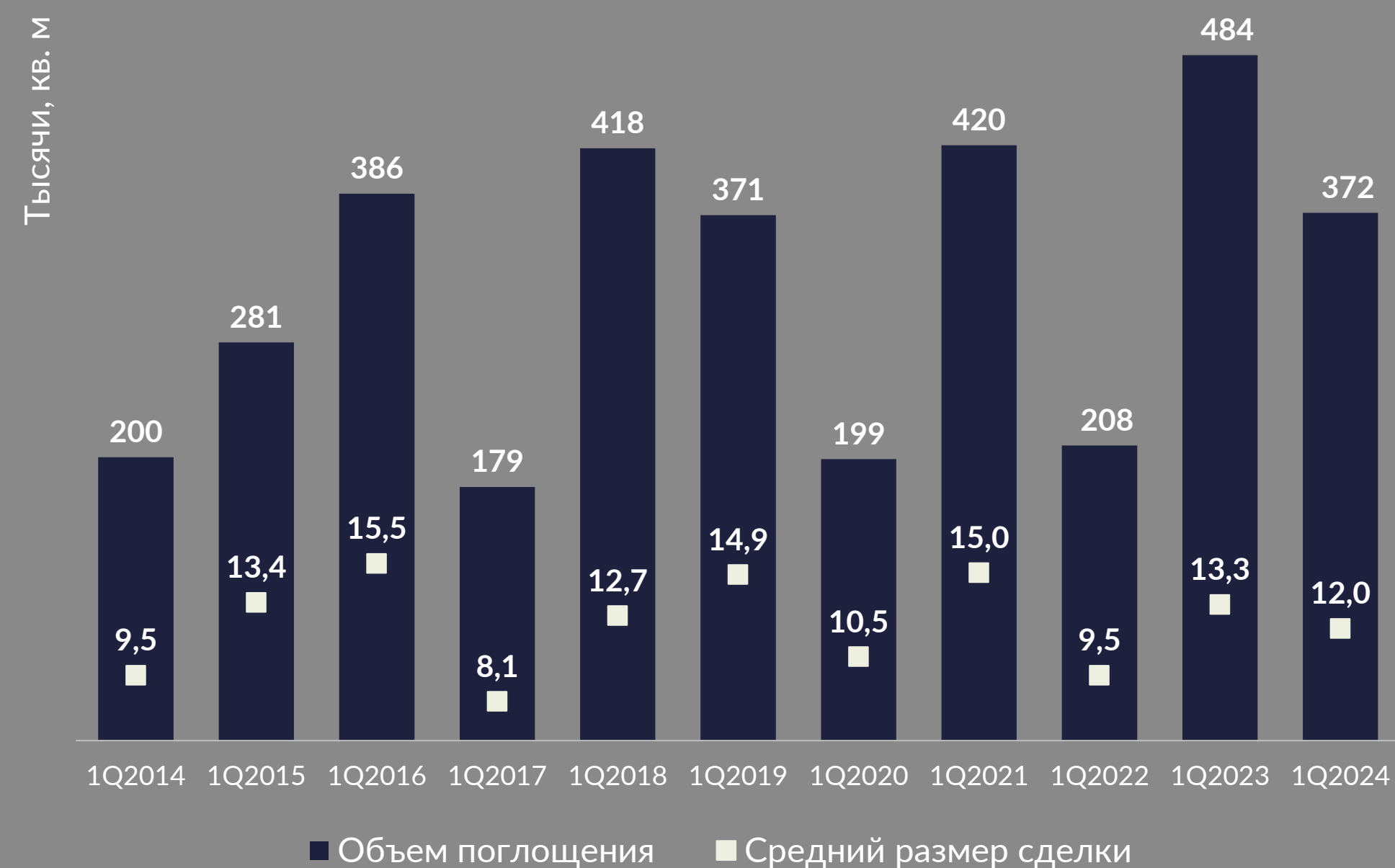
Структура спроса по расположению



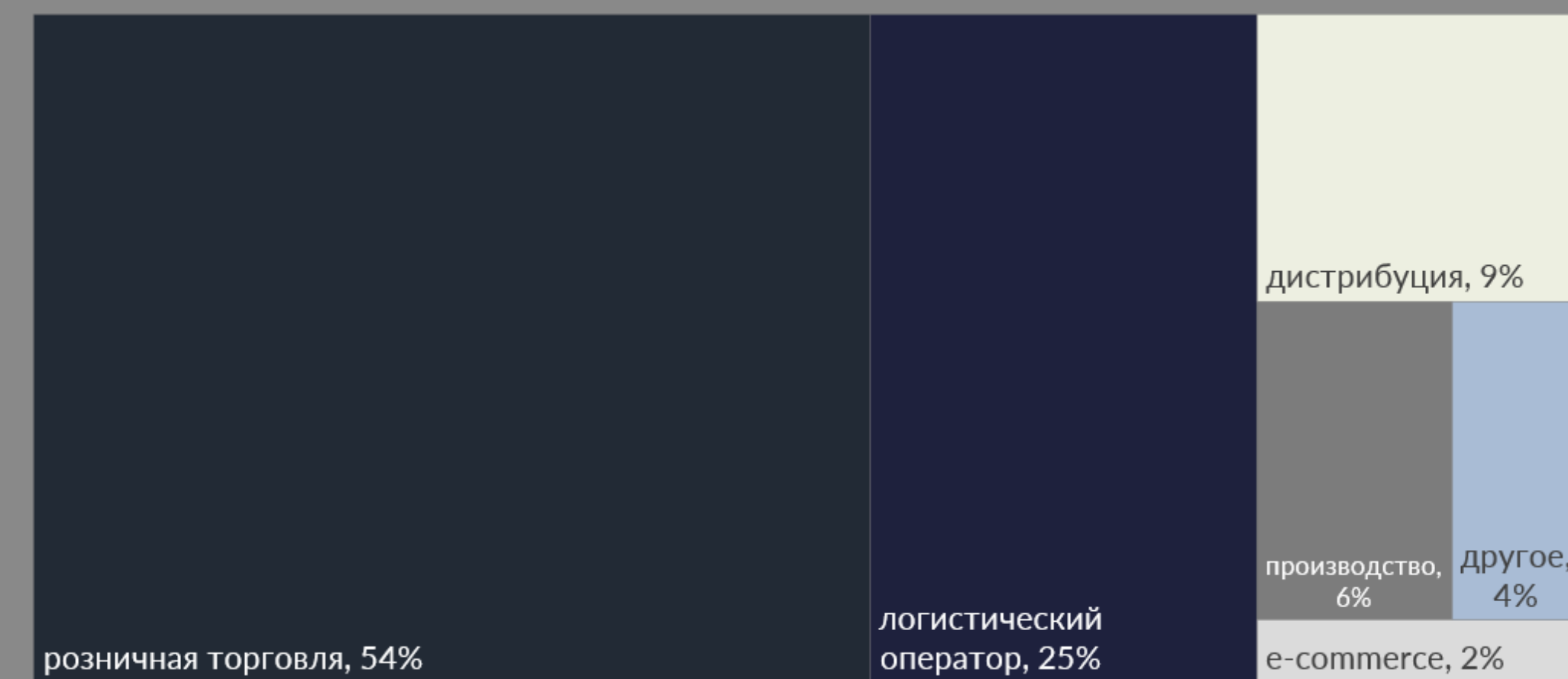
Динамика объемов нового предложения и спроса



Динамика общего поглощения и среднего размера сделок



Структура спроса по профилю арендаторов/покупателей



Вакансия

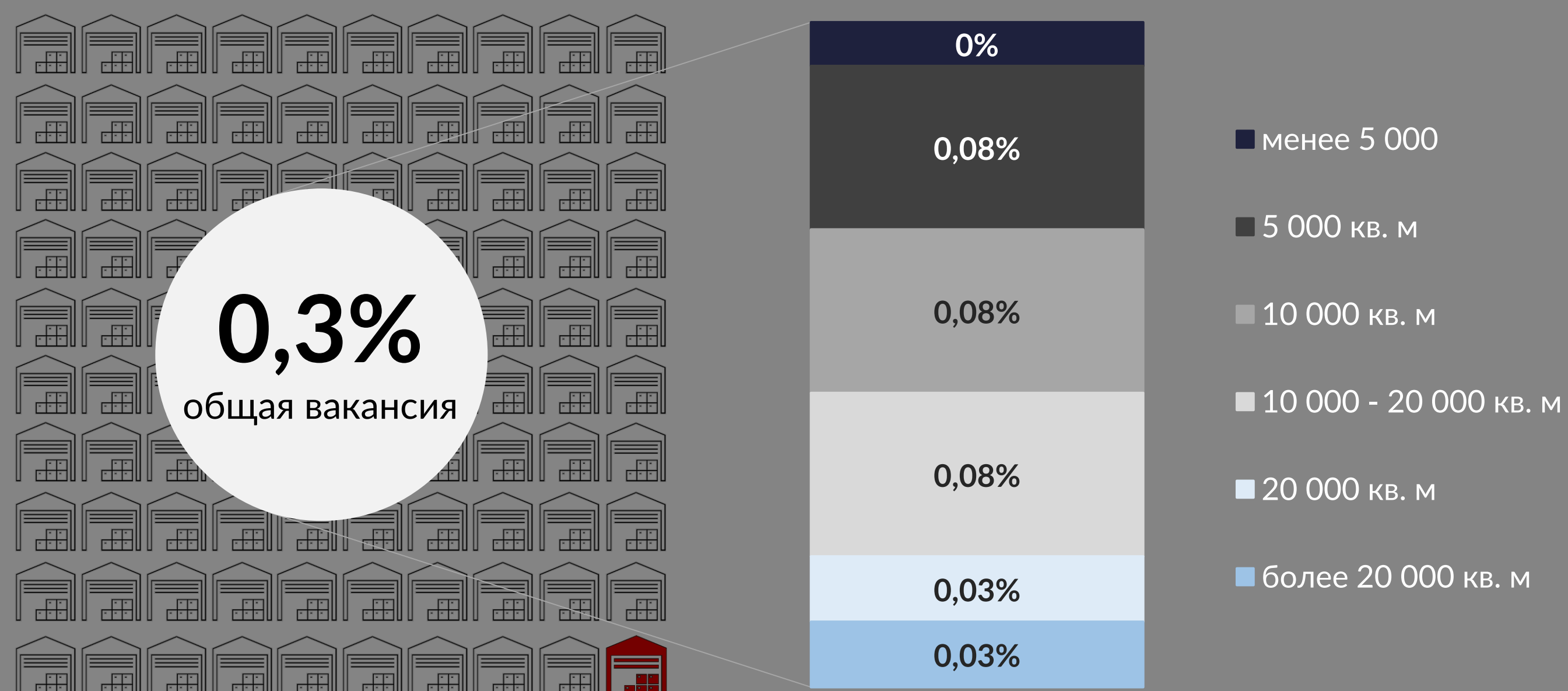
На рынке качественных складских площадей Московского региона отмечается дефицит вакантных площадей.

По итогам 1 квартала 2024 г. доля свободных площадей составила **0,3%**.

Предложение готовых свободных крупных блоков на рынке единично и представлено только в недавно введенных объектах.

Ввиду наличия повышенного неудовлетворенного спроса, перешедшего с 2023 г. на начало 2024 г., отсутствия спекулятивного строительства на рынке и наличия предложения преимущественно в формате BTS, в 2024 г. можно ожидать сохранение вакансии на низком уровне и продолжение роста ставок аренды.

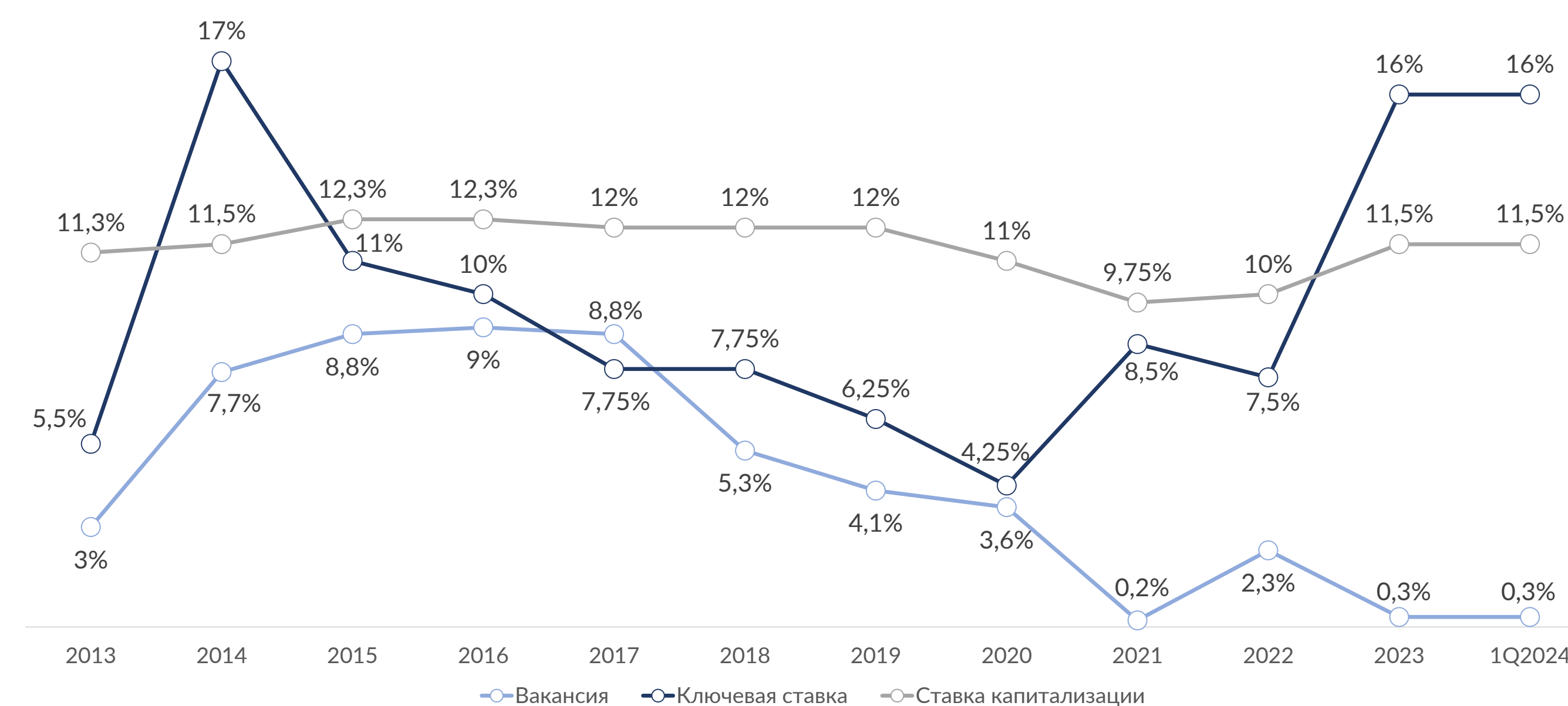
Структура вакансии по размеру предлагаемых блоков (количество)



Примеры сделок, прошедших в 1Q2024 г.

Компания	Объект	S, кв. м	Тип сделки
СТД Петрович	PNK парк Домодедово	108 000	продажа BTS
Леруа Мерлен	Белая Дача	32 375	аренда
Складской оператор	КлинАвтоТранс	23 698	аренда
В1 (Дискаунтер Магнит)	FM Logistic Дмитров	17 679	аренда
X5 Retail Group	МБМ Новая Купавна	15 433	продажа
КСЕ	СК Дубровка	7 000	аренда
OZON	Джи Эс-Парк	6 973	аренда
Гормедтех	Свитино	5 529	субаренда

Динамика основных индикаторов



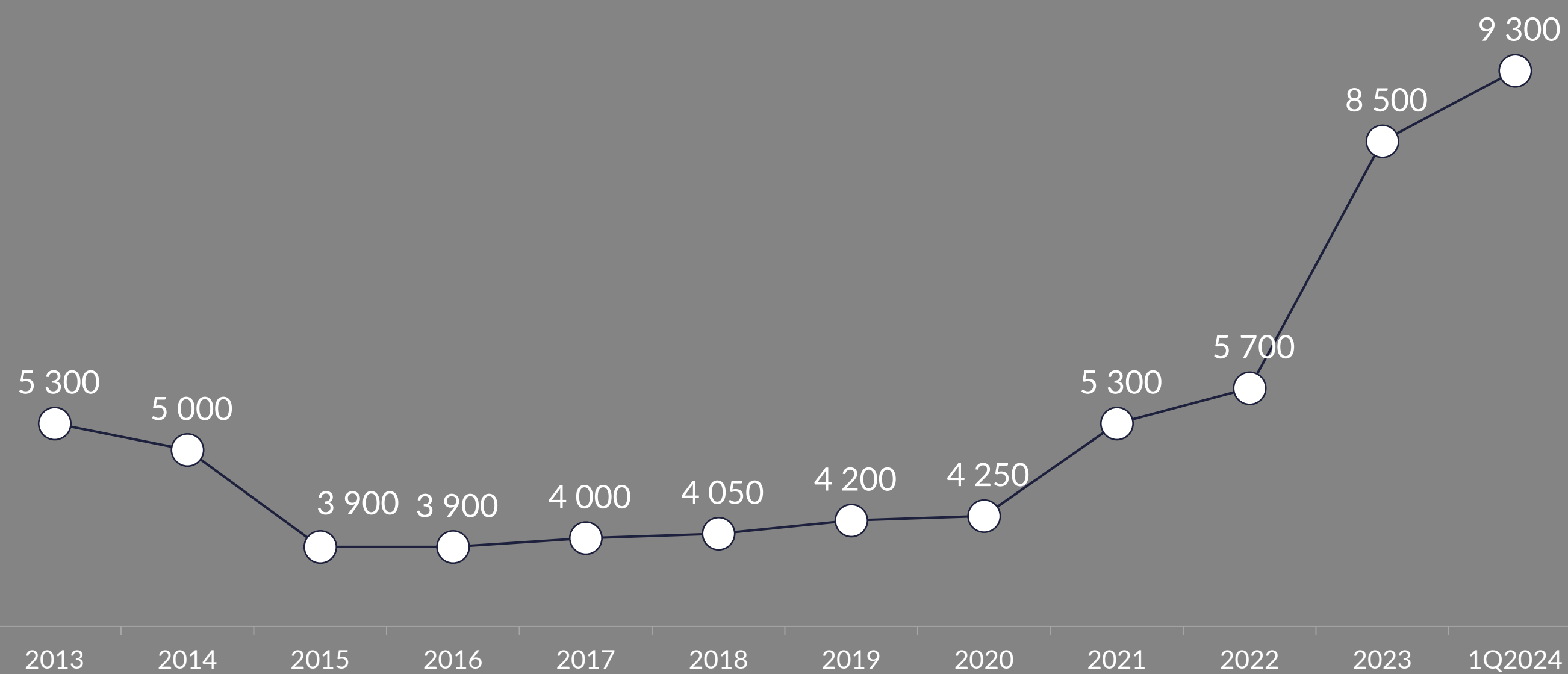
Ставки

Средневзвешенная ставка составила **9 300** руб./кв. м/год без учета НДС и ОПЕХ.

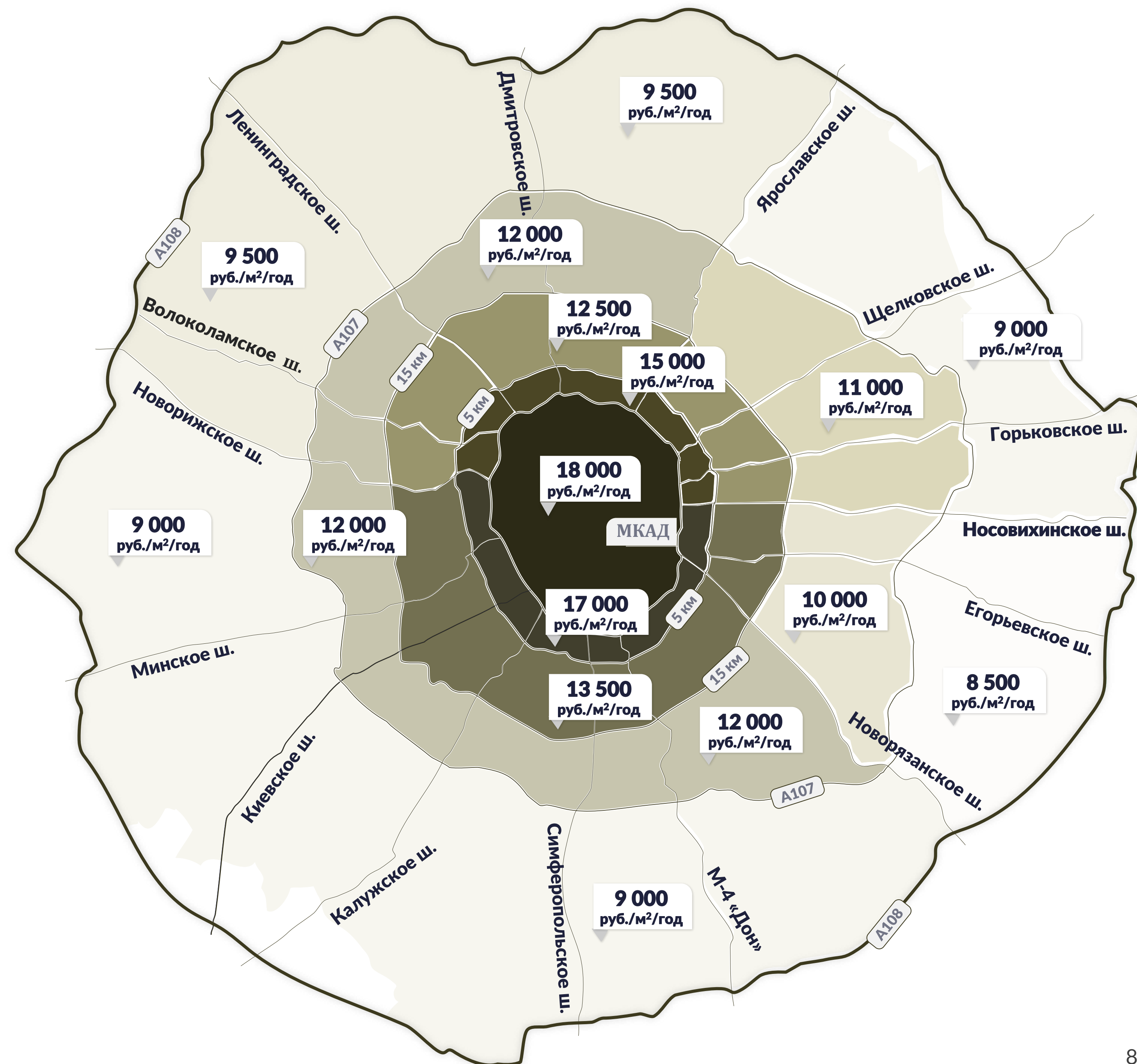
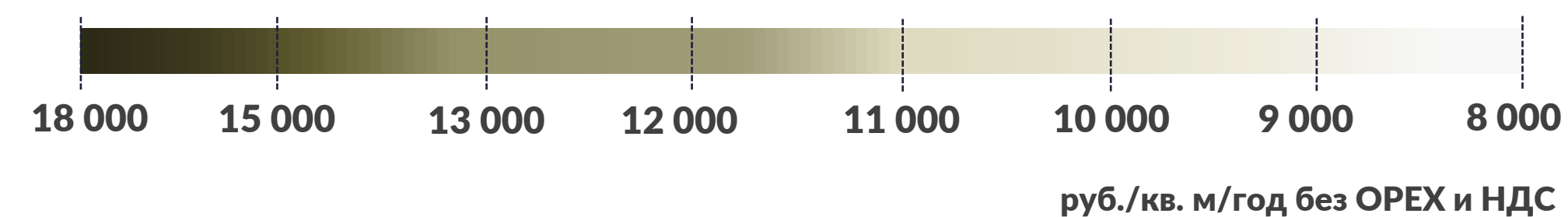
Средние ставки аренды выросли почти на 10% относительно конца 2023 г. Также наблюдается рост операционных расходов из-за возросшей себестоимости строительства и, как следствие, повысившегося налога на имущество. Разброс в диапазоне операционных расходов составляет от 1 500 до 2 900 руб./кв. м/год. Самые высокие операционные расходы устанавливаются для новых проектов, расположенных преимущественно в Москве (в зоне Новой Москвы).

Несмотря на высокие ставки и их продолжающийся рост наблюдается мало инвестиционных сделок в складском сегменте ввиду дорогой стоимости кредита при ключевой ставке 16%. Для многих потенциальных покупателей неинтересна покупка без финансового рычага, а стоимость кредита не позволяет покупать по доходности 11,5 - 12,5%, удовлетворяющие минимальные ожидания собственников в редких сделках. В наиболее конкурентном положении среди покупателей сегодня оказались частные инвесторы с собственными средствами и ЗПИФы, привлекающие средства маленьких частных вкладчиков относительно дешево.

Динамика ставок аренды, 2013-1Q2024



● Запрашиваемая ставка аренды, triple net, руб./кв. м/год



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.



MARS



METRO
GROUP

Nestlé



o,properties



CENTRA
PROPERTIES

VTB Capital



ДОНСТРОЙ

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