

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Сейчас сложно определить - является объект спекулятивным или нет: зачастую, проект позиционируется как спекулятивный для того, чтобы создать искусственную конкуренцию для пользователей, которые первыми пришли и начали вести переговоры с собственником о строительстве. Можно сказать, что на самом деле спекулятивных площадей строится очень мало, а строящиеся спекулятивные объекты являются «условно свободными», так как переговоры в отношении них идут уже «на момент стройки» и с большим пулом арендаторов. Как следствие, ставки и не думают замедлять рост, а ожидание выхода на «плато» может снова сыграть злую шутку с арендаторами.

Дмитрий Герастовский
 Директор
 Ricci | Склады



Показатель	1П2023	2023	1П2024	Динамика ²	Прогноз ³
Общий объем предложения, кв. м	18 053 400	19 128 300	19 423 000	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию в соответствующий период	525 400	1 600 300	294 700	▼	▲
Объем сделок, кв. м	1 481 000	3 025 000	1 623 000	▲	▲
Доля вакантных площадей	1%	0,3%	0,1%	▼	▶
Ставка аренды ¹ , руб./кв. м/год	6 250	8 500	11 500	▲	▲
Диапазон цены продажи сухого склада класса А, руб./кв. м	60 000 – 67 000	75 000 – 80 000	80 000 – 85 000	▲	▲
Ставка капитализации	10%	11,5%	11,5%		
Диапазон операционных расходов (ОРЕХ), руб./кв. м/год	1 200-1 500	1 600 – 2 000	1 500 - 2 500		

¹ Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

² Динамика в сравнении с 1П2023 г.

³ Прогноз на 2024 г.

Источник: Ricci

Общие тенденции

- В первой половине 2024 г. введено 294,7 тыс. кв. м новых складских площадей, что на 44% меньше, чем за аналогичный период в 2023 г.
- В I полугодии сохраняется активный спрос на складские объекты. Совокупный объем заключенных сделок по аренде и продаже превысил показатели за аналогичный период рекордного 2023 года на 10% и составил 1,6 млн кв. м.
- На фоне высокого спроса и низкого объема ввода отмечается дефицит вакантных площадей. Вакантность на конец 1-го полугодия зафиксирована на уровне 0,1%.
- Средневзвешенная ставка аренды спекулятивных объектов на конец II квартала составила 11 500 руб./кв. м/год (triple net), отмечается рост ставок на 35% относительно конца 2023 г. и 76% за год. Арендная ставка BTS-объектов составила 10 900 руб./кв. м/год (triple net).

Основные макро-тезисы

В условиях высокой инфляции недвижимость остается надежным инструментом сохранения капитала, а склады классов А и В на сегодняшний день являются одним из наиболее дефицитных продуктов на рынке коммерческой недвижимости.

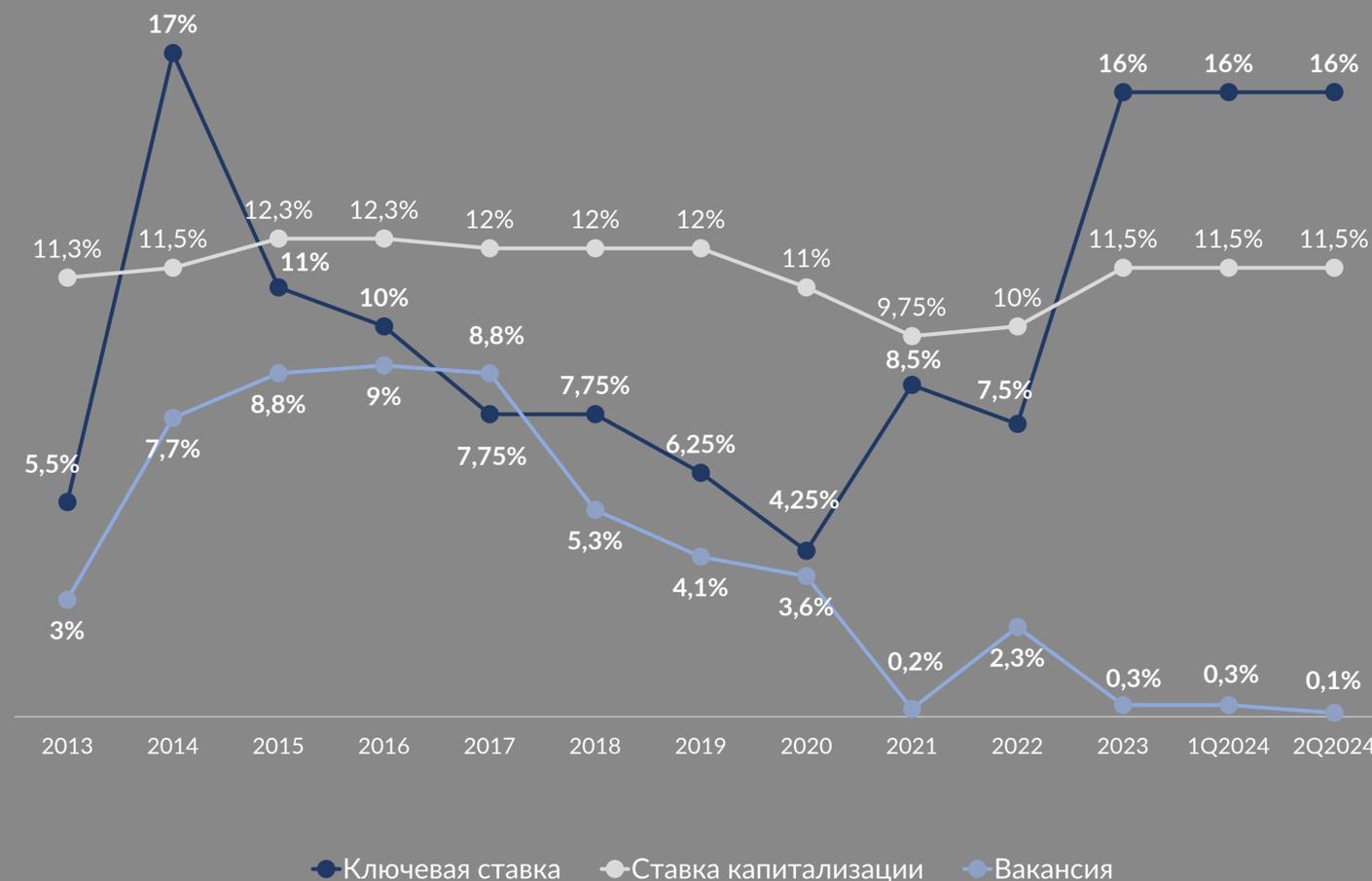
С декабря 2023 г. ключевая ставка находится на уровне 16%. В III квартале ожидается повышение ключевой ставки с целью сдерживания роста инфляции, которая в конце июня превысила 9,22% г/г. (4,51 % с начала года).

Уровень роста денежной массы М2 хоть и продолжает немного снижаться на фоне высокой ключевой ставки, но за год в целом на начало июля 2024 г. был зафиксирован рост данного показателя на 18,9%.

К концу I полугодия 2024 г. стоимость строительства складов выросла примерно на 25% в годовом выражении, составив **60 000 - 65 000** руб. без НДС, без учета в затратах стоимости земли и технических условий, но включая стоимость строительства инженерных сетей в границах участка. Прирост себестоимости строительства только за I полугодие 2024 года составил 13%.

Средняя цена продажи сухого склада класса А за 6 месяцев выросла пока еще только на 8% и составила **80 000 - 85 000** руб./кв. м без учета НДС.

Динамика основных индикаторов



Источник: Ricci

Предложение

По итогам I полугодия 2024 г. общий объем качественных складских площадей Московского региона достиг показателя **19,42** млн кв. м, без учета объектов light industrial. Объем ввода новых складских площадей составил **294,7** тыс. кв. м, что на 44% меньше по сравнению с аналогичным периодом в 2023 г.

Во втором квартале 2024 г. было введено **149,9** тыс. кв. м складских помещений. Среди крупнейших объектов, введенных в эксплуатацию, выделяются корпуса в ЛП Софьино и СК Атлант Парк с площадью 41,8 тыс. кв. м и 39,7 тыс. кв. м соответственно.

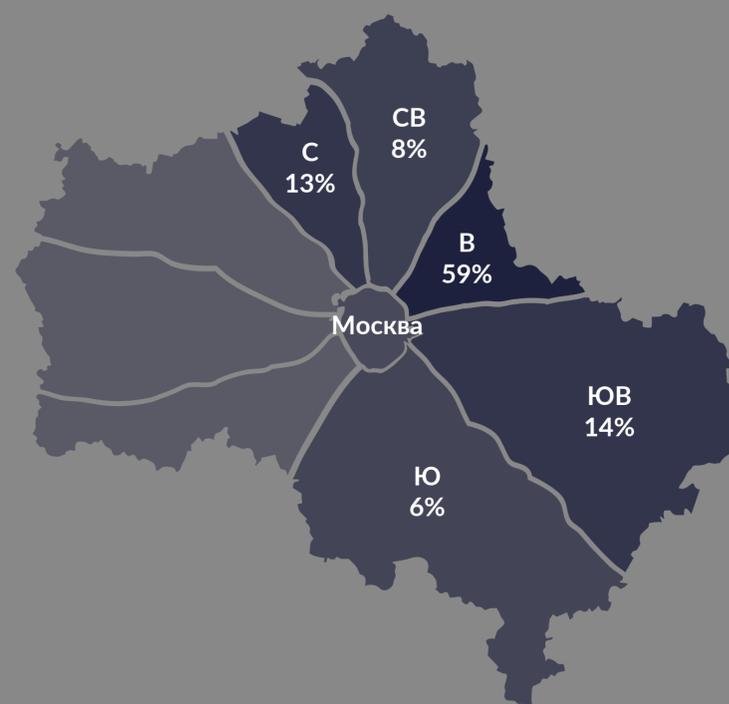
В I полугодии 2024 г. среди введенных объектов доля спекулятивно строящихся складских площадей составила 62%. При этом к моменту ввода все объекты были полностью законтрактованы, что подчеркивает высокий уровень спроса на складские площади в регионе.

До конца года ожидается ввод еще 1,64 млн кв. м складских площадей, из которых 39% приходится на спекулятивные объекты, предлагаемые преимущественно в аренду.

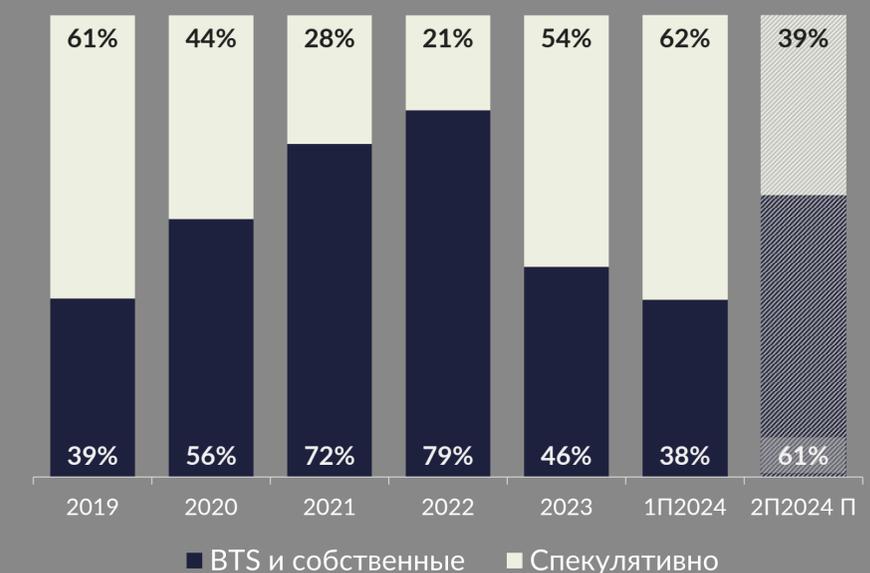
Динамика прироста нового предложения складских площадей



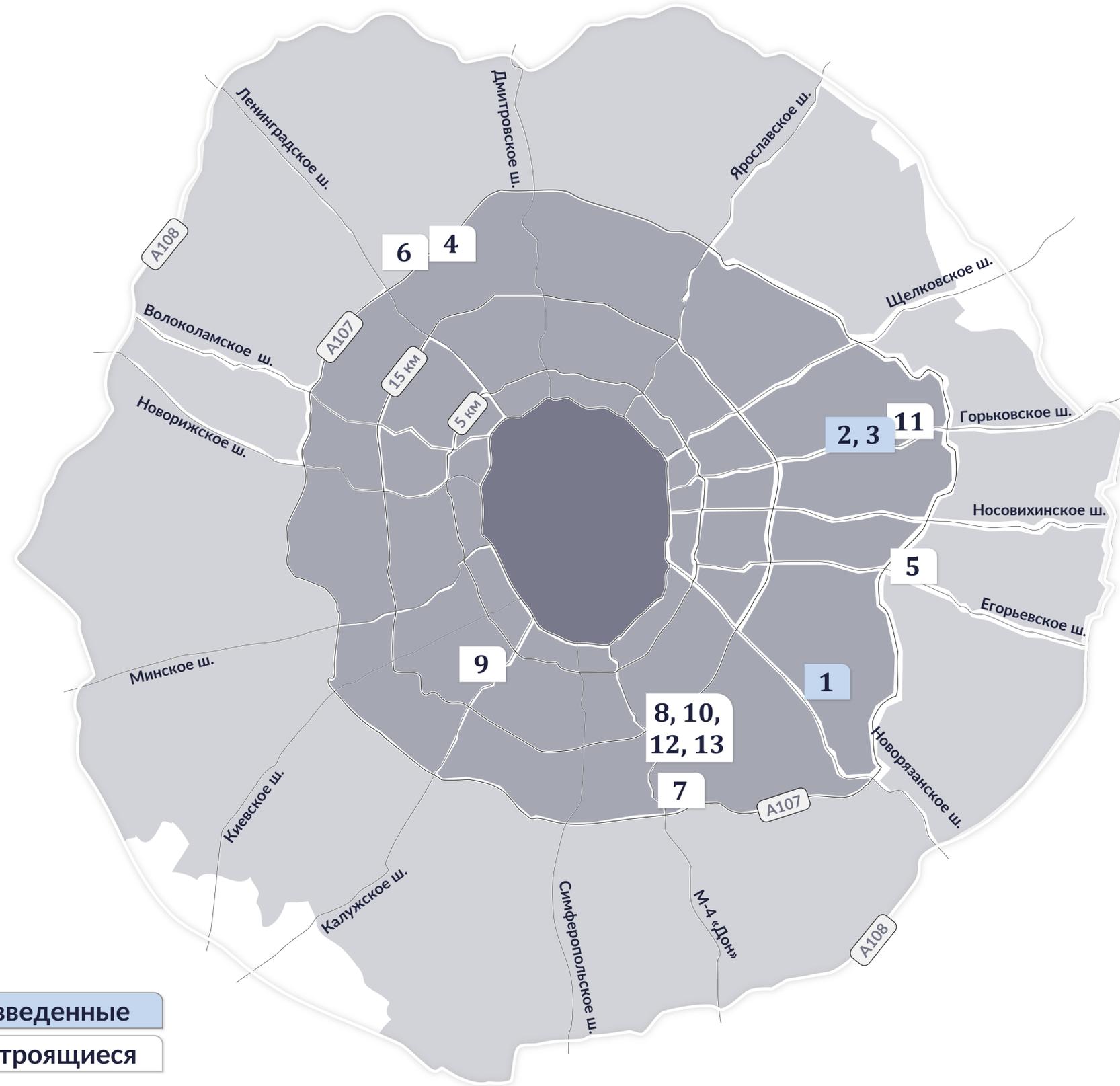
Структура нового предложения по расположению, 1П2024



Динамика структуры нового предложения по типу



ПРИМЕРЫ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ВВЕДЕННЫХ ЗА 1П2024 Г. И СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ



Объект	Направление	S, кв. м	Класс	
ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТЫ - 294 700 кв. м				
1	ЛП Софьино, здание 8	Новорязанское	41 800	A
2	Атлант-Парк, 36 корпус	Горьковское	39 000	A
3	Обухово-Парк, склад №3	Горьковское	30 200	A
СТРОЯЩИЕСЯ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ - 640 500 кв. м				
4	VS Никольское	Дмитровское	52 700	A
5	Логопарк Кошерово I очередь	Егорьевское	59 000	A
6	Рождествено	Дмитровское	12 900	A
7	ИП Южный, к.5	Каширское	18 000	A
8	PNK Парк Домодедово 2	Симферопольское	10 000	A
СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ ВТС - 1 004 000 кв. м				
9	OZON Новые Ватутинки	Калужское	135 000	A
10	PNK Парк Домодедово 2 (ВкусВилл)	Симферопольское	118 000	A
11	Обухово (ВсеИнструменты.ру)	Горьковское	110 000	A
12	PNK Парк Домодедово 2 (СТД Петрович)	Симферопольское	108 000	A
13	PNK Парк Домодедово 2 (Haier)	Симферопольское	61 200	A

Спрос

В I полугодии 2024 г. совокупный объем сделок на складском рынке Московского региона составил **1,6** млн кв. м, что на **10%** больше, чем за аналогичный период 2023 г. Данный показатель спроса является наибольшим по результатам прошлых лет.

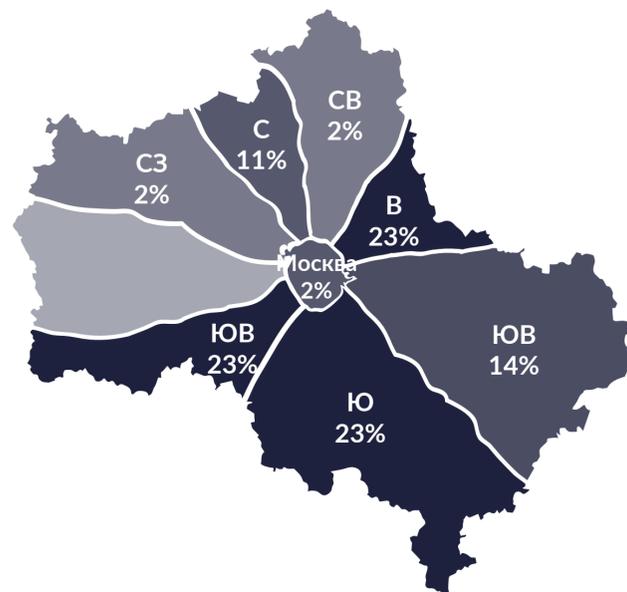
Основными драйверами спроса стали e-commerce и логистические компании, на которые приходится **41%** и **23%** от общего объема заключенных сделок соответственно.

На фоне высокого спроса и низкой вакансии выросла доля сделок в формате BTS до **52%**, в абсолютном значении превысив показатели за первое полугодие 2023 года в **2,3** раза.

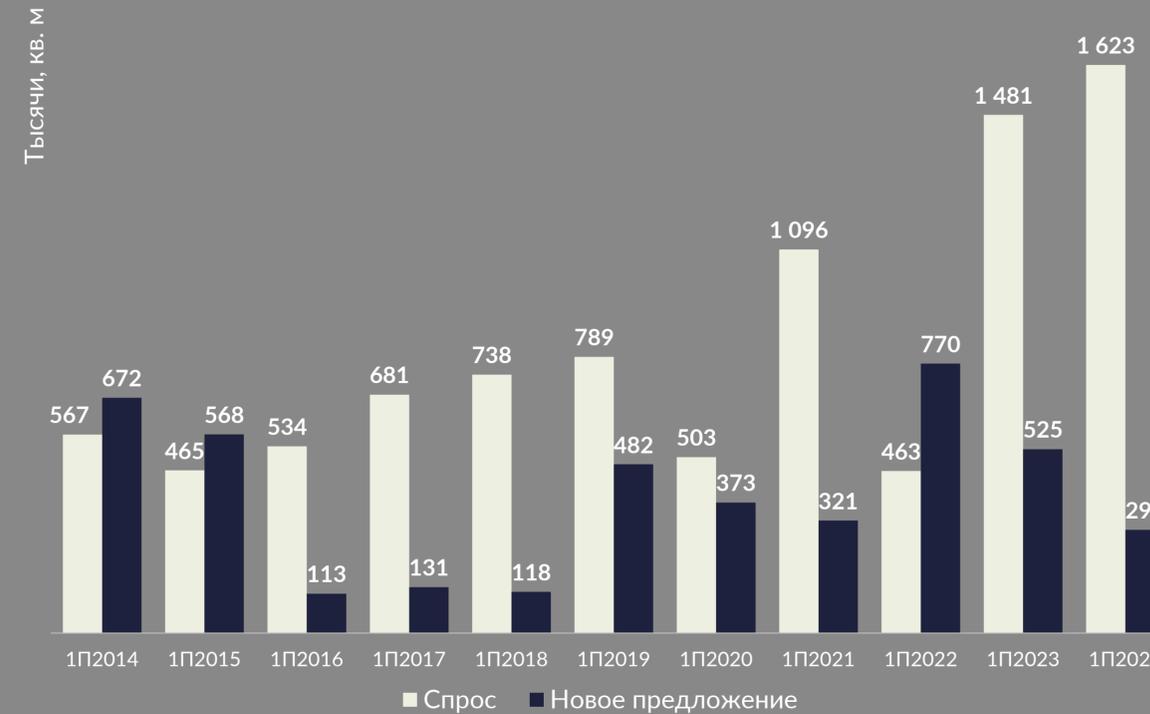
За счет крупных BTS-сделок увеличился средний размер сделки до **19,8** тыс. кв. м. BTS объекты востребованы среди компаний в сегменте e-commerce и логистических операторов, средний размер таких сделок составил **104,2** тыс. кв. м.

К крупнейшим сделкам, заключенным во II квартале, относятся: BTS аренда OZON 189,2 тыс. кв. м в Терехово и 104,3 тыс. кв. м в ЛП Старая Купавна, покупка компанией Крафтер-Евразия 81 тыс. кв. м.

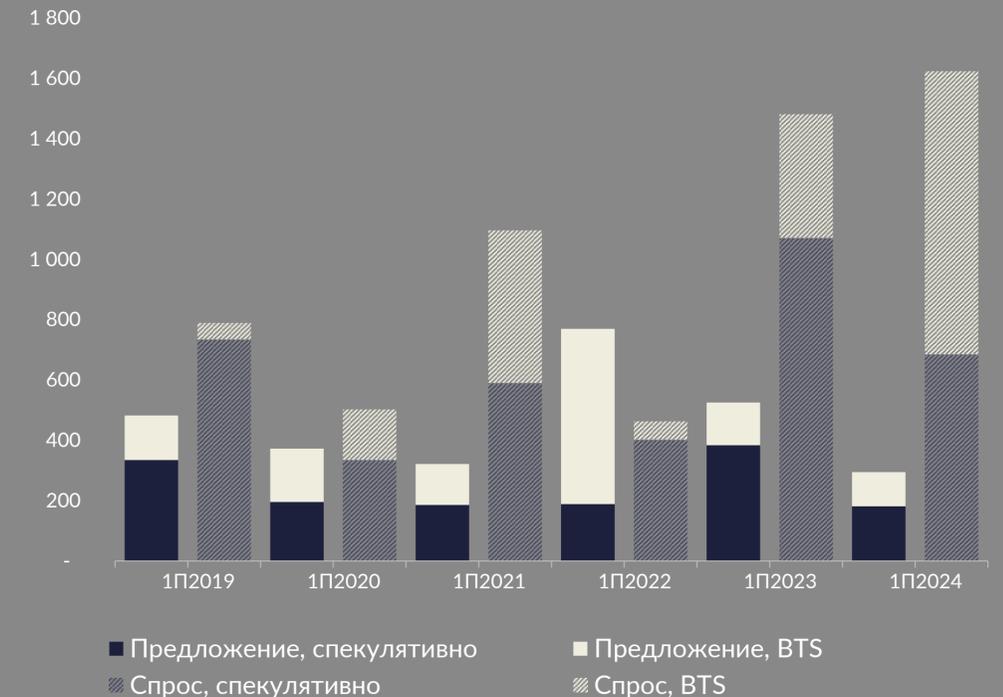
Структура спроса по расположению



Динамика объемов нового предложения и спроса



Структура ввода нового предложения и спроса



Динамика общего поглощения и среднего размера сделок



Структура спроса по профилю арендаторов/покупателей, 1П2024

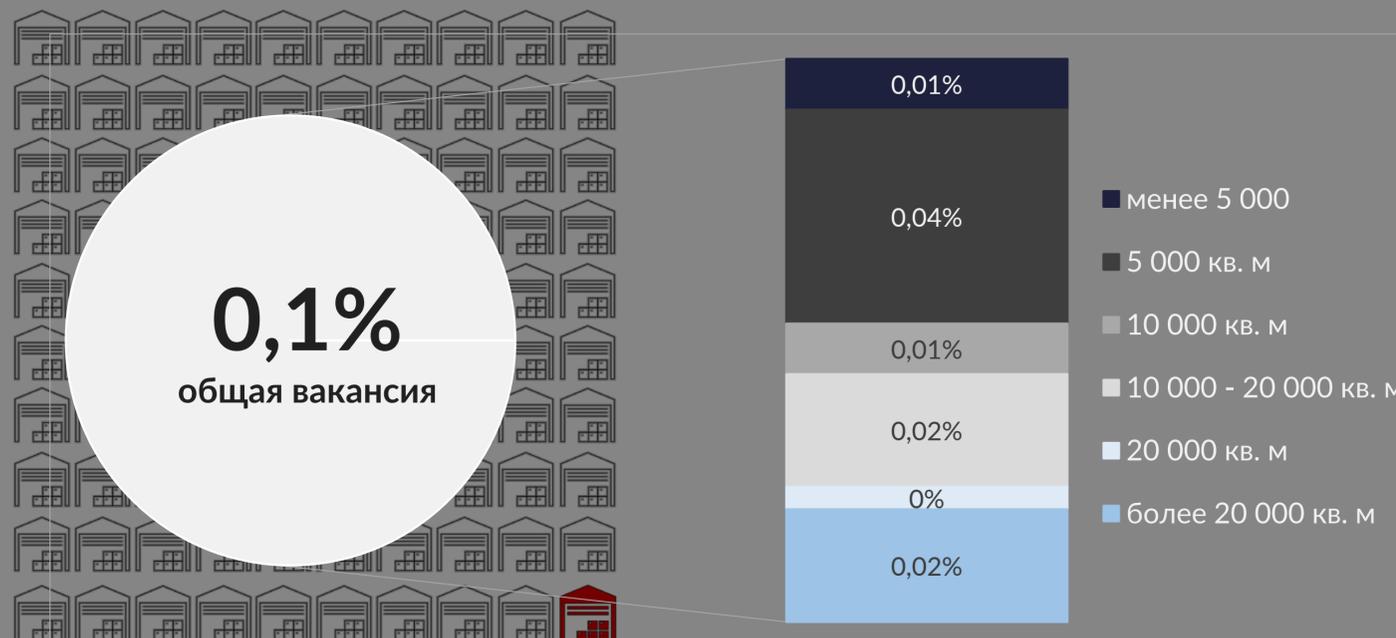


Вакансия

По итогам второго квартала на рынке Московского региона доля свободных качественных складских площадей составила **0,1%**.

Ожидается сохранение вакансии на низком уровне, несмотря на высокий объем запланированного во втором полугодии нового строительства, т.к. 61% строящихся складских площадей представлен в формате BTS, а строящиеся спекулятивные объекты к моменту ввода часто становятся законтрактованными. Так же высокая доля BTS сделок говорит о том, что данная тенденция будет продолжаться и в 2025 году.

Структура вакансии по размеру предлагаемых блоков (количество)



Примеры сделок, прошедших во 2Q2024 г.

Компания	Объект	S, кв. м	Тип сделки
OZON	Терехово	189 200	аренда BTS
OZON	ЛП Старая Купавна	104 300	аренда BTS
Крафтер-Евразия	СК в пос. Первомайское	81 000	продажа BTS
Wildberries	ЛП Софьино	41 800	аренда
Шинсервис	СК Крекшино	18 200	аренда
Кафе красоты	MLP Северное Домодедово	12 350	аренда
ООО ТК Энергия	Щербинка Вольтаж	11 900	аренда

Динамика вакансии



Коммерческие условия

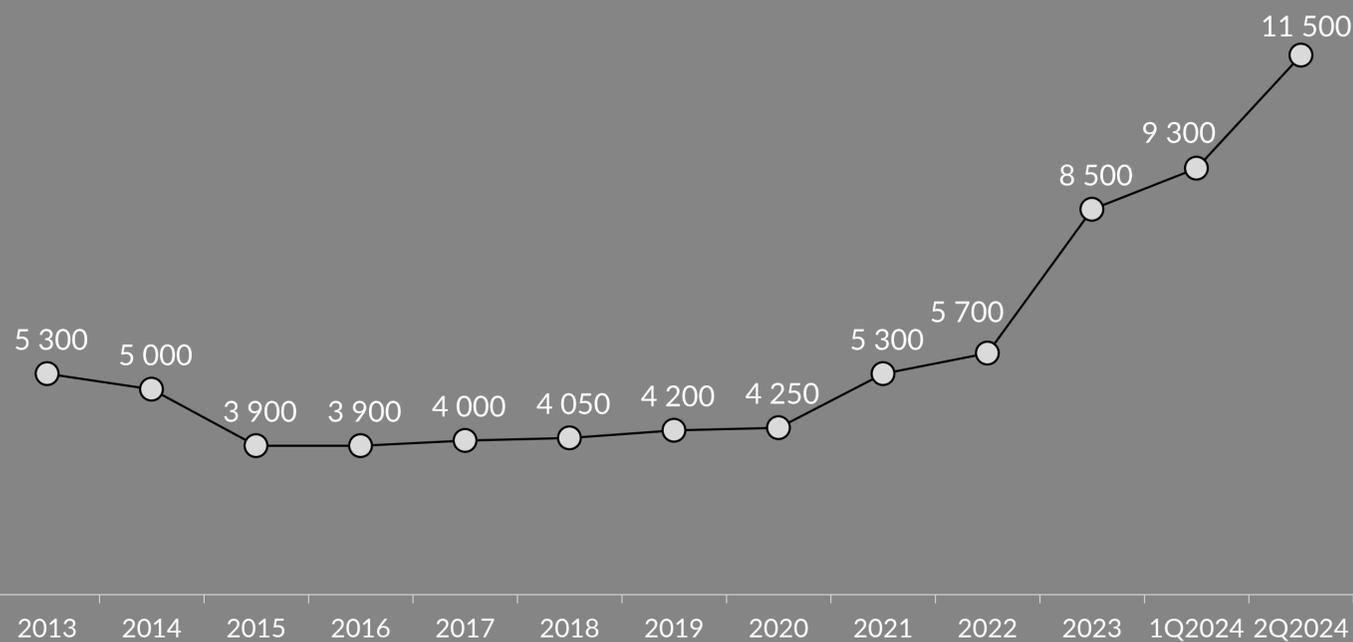
По итогам I полугодия средневзвешенная ставка аренды спекулятивных объектов выросла на 35% относительно конца 2023 г. и составила **11 500** руб./кв. м/год без учета НДС и ОРЕХ, арендная ставка BTS-объектов составила **10 900** руб./кв. м/год без учета НДС и ОРЕХ.

Операционные расходы скорректировались до диапазона **1 500 – 2 500** руб./кв. м/год, так как для big box объектов (в Новой Москве) стоимость ОРЕХ достигает **2000-2800** руб./кв. м).

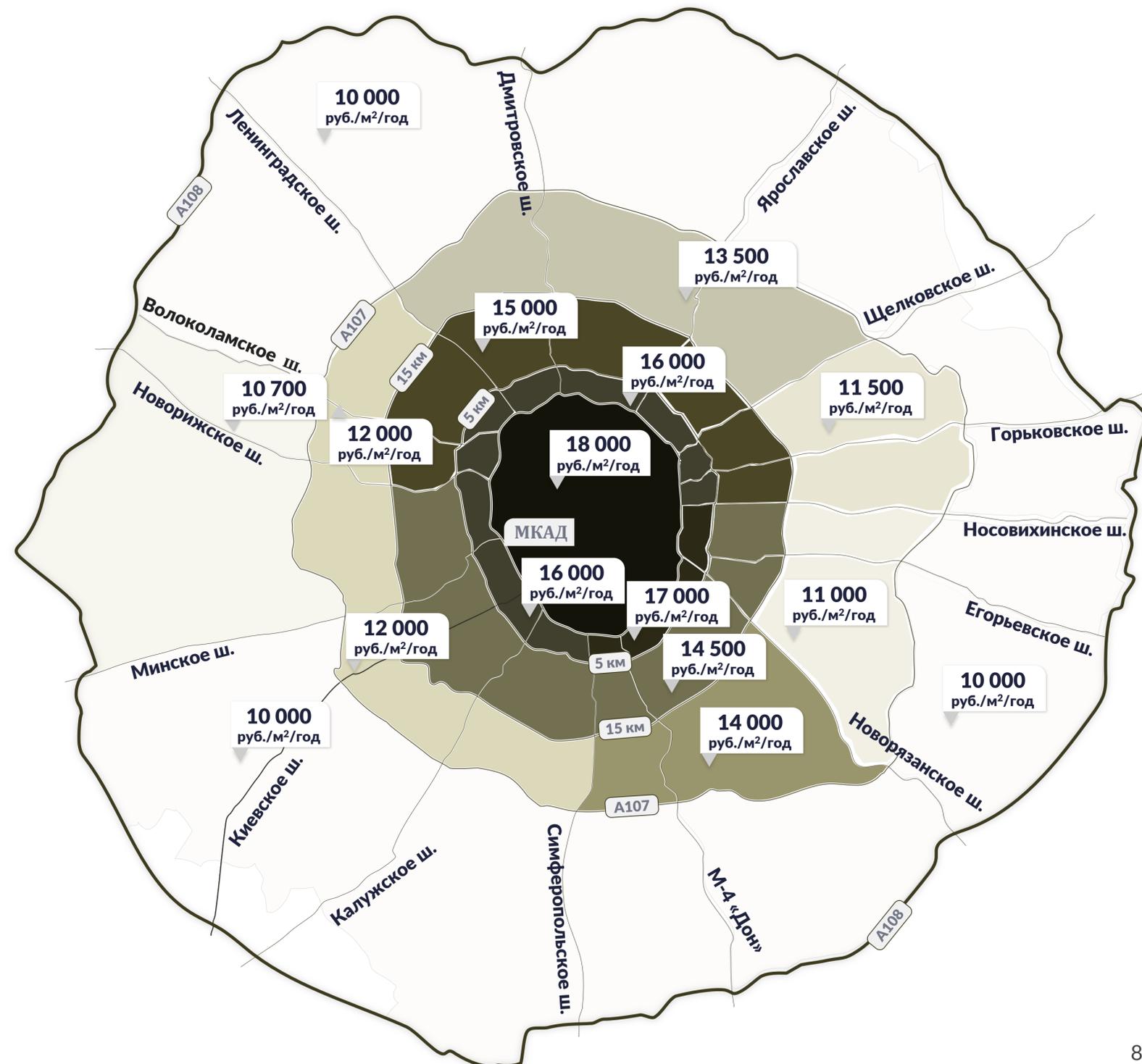
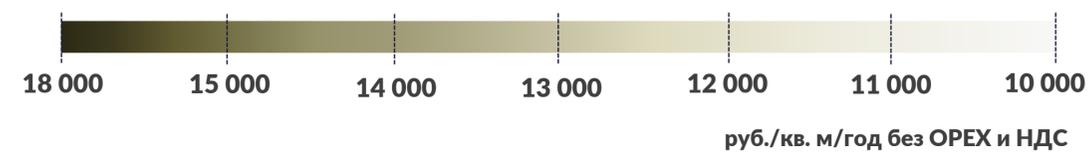
Рост стоимости арендной ставки и цены продажи связан с повышением ключевой ставки, ростом стоимости строительства и низкой вакансией при высоком спросе.

Средняя ставка капитализации на рынке Московского региона составляет по складам около **11.5%**. Тем не менее при продаже складов с договорами аренды, заключенными год и более назад по ставкам существенно ниже текущего рынка, ставка капитализации первого года может быть зафиксирована и ниже 10 - 10,5% - все зависит от статуса проекта, длины договоров и возможностей локации проекта в перспективе.

Динамика ставок аренды, 2013-2Q2024



○ 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.



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