

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

На рынке складской недвижимости наблюдается напряженность между предложением и спросом, а именно — между собственниками и арендаторами. С одной стороны, высокие затраты на строительство и финансирование сдерживают девелоперов от спекулятивного строительства. С другой стороны, увеличившиеся в таких условиях ставки аренды вызвали у арендаторов опасения относительно будущих расходов: они беспокоятся о том, какие ставки их могут ждать через 4-5 лет с учетом текущей индексации. В результате стороны замерли перед важным психологическим барьером в ставках в ожидании: так обычно происходит перед тем, как очередные «моральные границы» будут преодолены, и рынок вступит в новую реальность в отношении ставок аренды.

Дмитрий Герастовский

Директор
Ricci | Склады



Общие тенденции

439

ТЫС. КВ. М

-45%

По итогам 3 кварталов 2024 г. совокупный объем нового предложения на складском рынке Московского региона равен 439 тыс. кв. м. Показатель на 45% ниже прошлогоднего значения.

2,5

МЛН КВ. М

+10%

Сохраняется высокий спрос на складские помещения. За 9 месяцев объем арендованных и купленных складских площадей составил 2,5 млн кв. м, превысив на 10% рекордное значение за аналогичный период прошлого года.

0,8%

Доля свободных площадей составила 0,8%. До конца года ожидается сохранение вакансии на около нулевом уровне.

12 500

РУБ./КВ. М/ ГОД

+67%

К концу сентября средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в складских комплексах зафиксировалась на уровне 12 500 руб./кв. м/год без учета НДС и ОПЕХ. Рост ставок составил 47% относительно конца 2023 г. и 67% г/г.

Предложение

По итогам трех кварталов 2024 г. в Московском регионе введено в эксплуатацию 439 тыс. кв. м качественных складских площадей, что на 45% меньше по сравнению с аналогичным периодом в 2023 г. При этом в данном объеме спекулятивно построенные объекты составили 54%, которые к моменту ввода в эксплуатацию были полностью законтрактованы.

Показатель	3 кв. 2023	2023	3 кв. 2024	Динамика ²	Прогноз ³
Общий объем предложения, кв. м	18 323 000	19 128 300	19 568 000	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию	795 300	1 600 300	439 400	▼	▼
Объем сделок, кв. м	2 258 000	3 025 000	2 495 000	▲	▲
Доля вакантных площадей	0,4%	0,3%	0,8%	▲	●
Ставка аренды ¹ , руб./кв. м/год	7 500	8 500	12 500	▲	▲
Диапазон цены продажи сухого склада класса А, руб./кв. м	70 000 – 75 000	75 000 – 80 000	80 000 – 85 000	▲	▲
Ставка капитализации	11%	11,5%	11,5%		
Диапазон операционных расходов (ОРЕХ), руб./кв. м/год	1 500 – 2 000	1 600 – 2 000	1 500 - 2 500		

¹ Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов
² Динамика в сравнении с 3 кварталом 2023 г.
³ Прогноз на 2024 г.



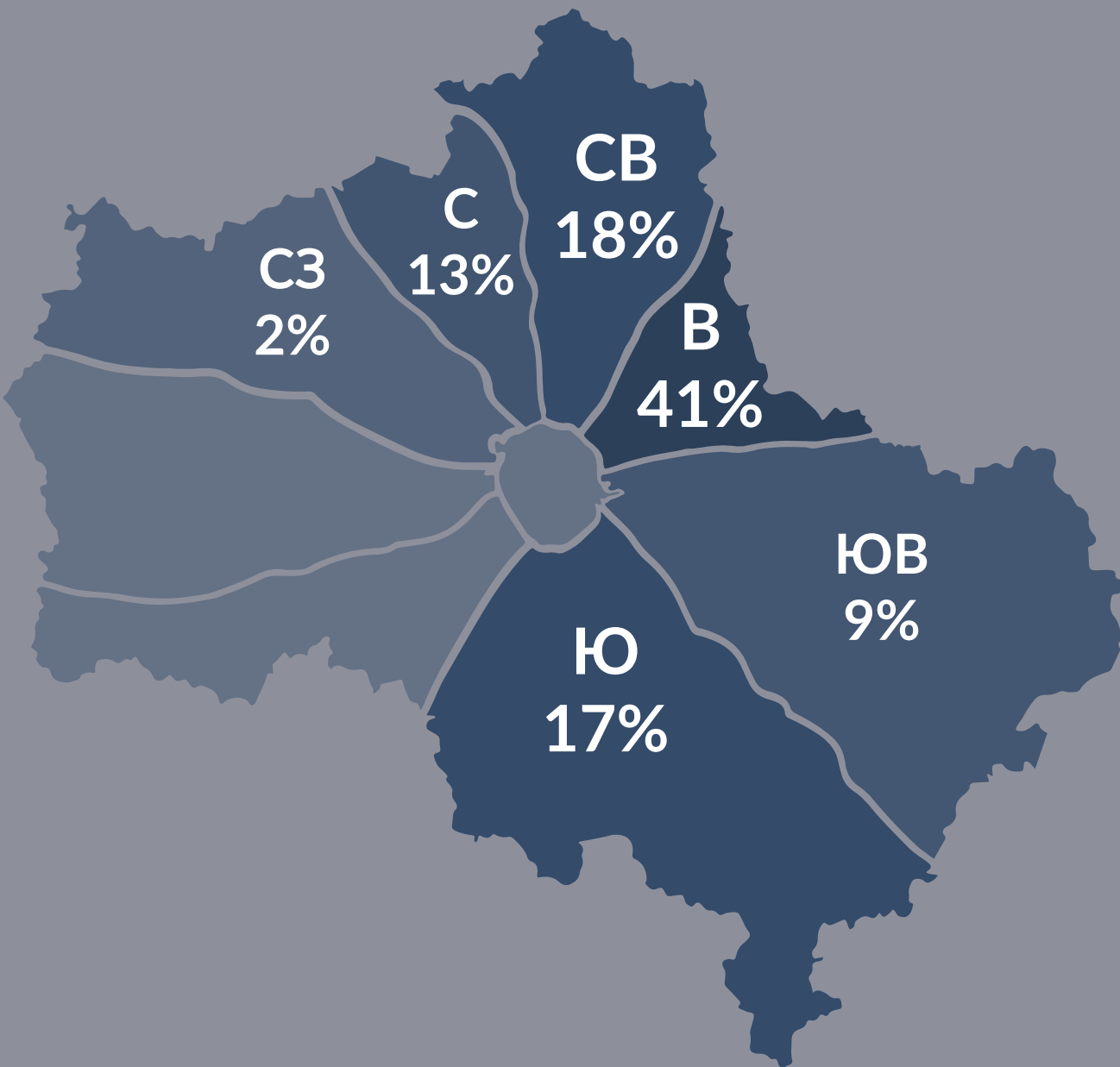
Предложение

Сохранение высокой ключевой ставки с конца 2023 года, а также ее постепенное повышение существенно сократило потенциал ввода, прогнозируемый аналитиками в 2023 г.

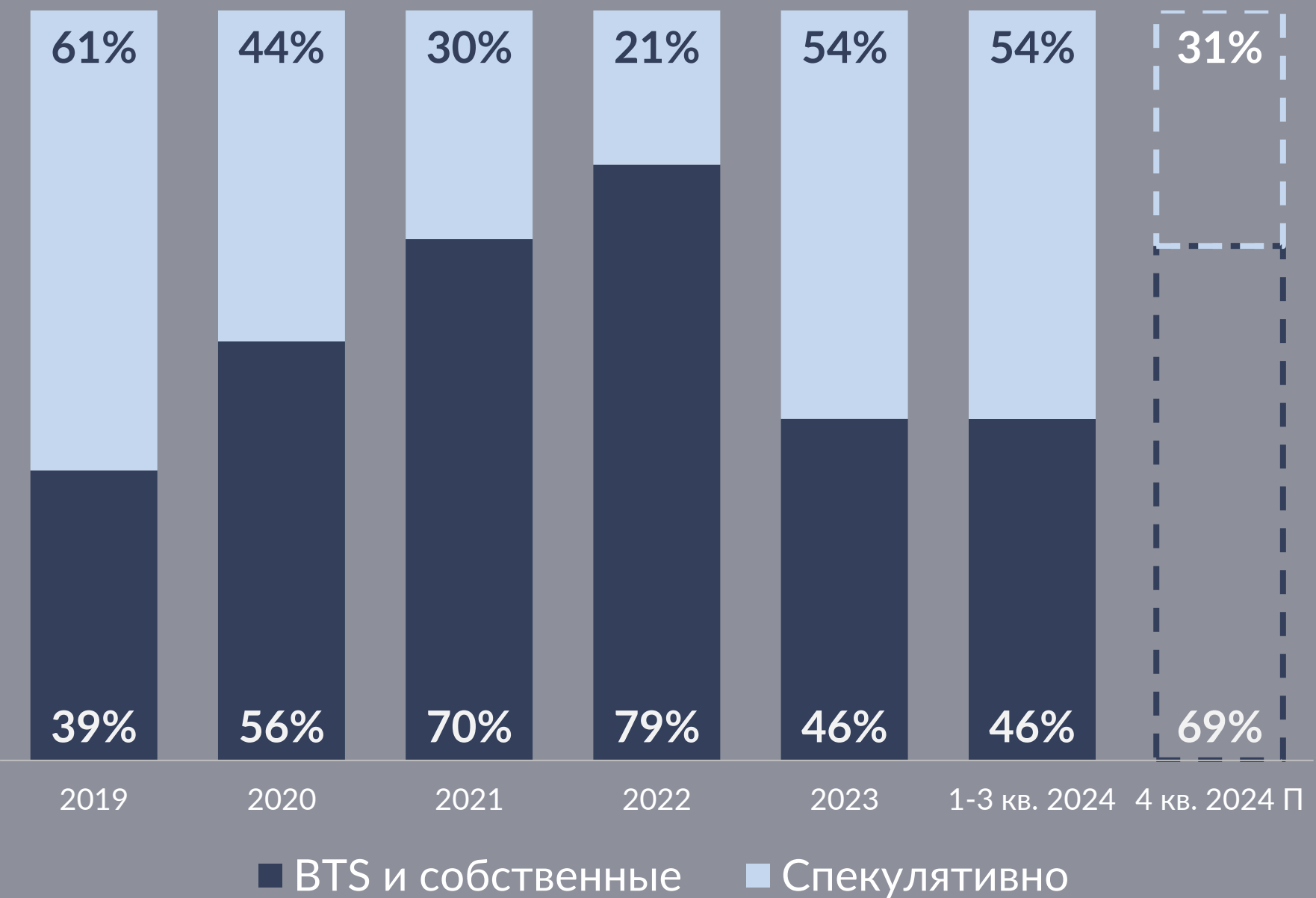
Согласно планам девелоперов, до конца 2024 года ожидается ввод еще **1,01** млн кв. м складских площадей. При этом 69% из данного объема - это законтрактованные BTS проекты, в том время как спекулятивно строятся и ожидаются ко вводу около 318 тыс. кв. м или 31% от общего прогнозируемого ввода, которые сейчас предложены на рынке в основном в аренду.

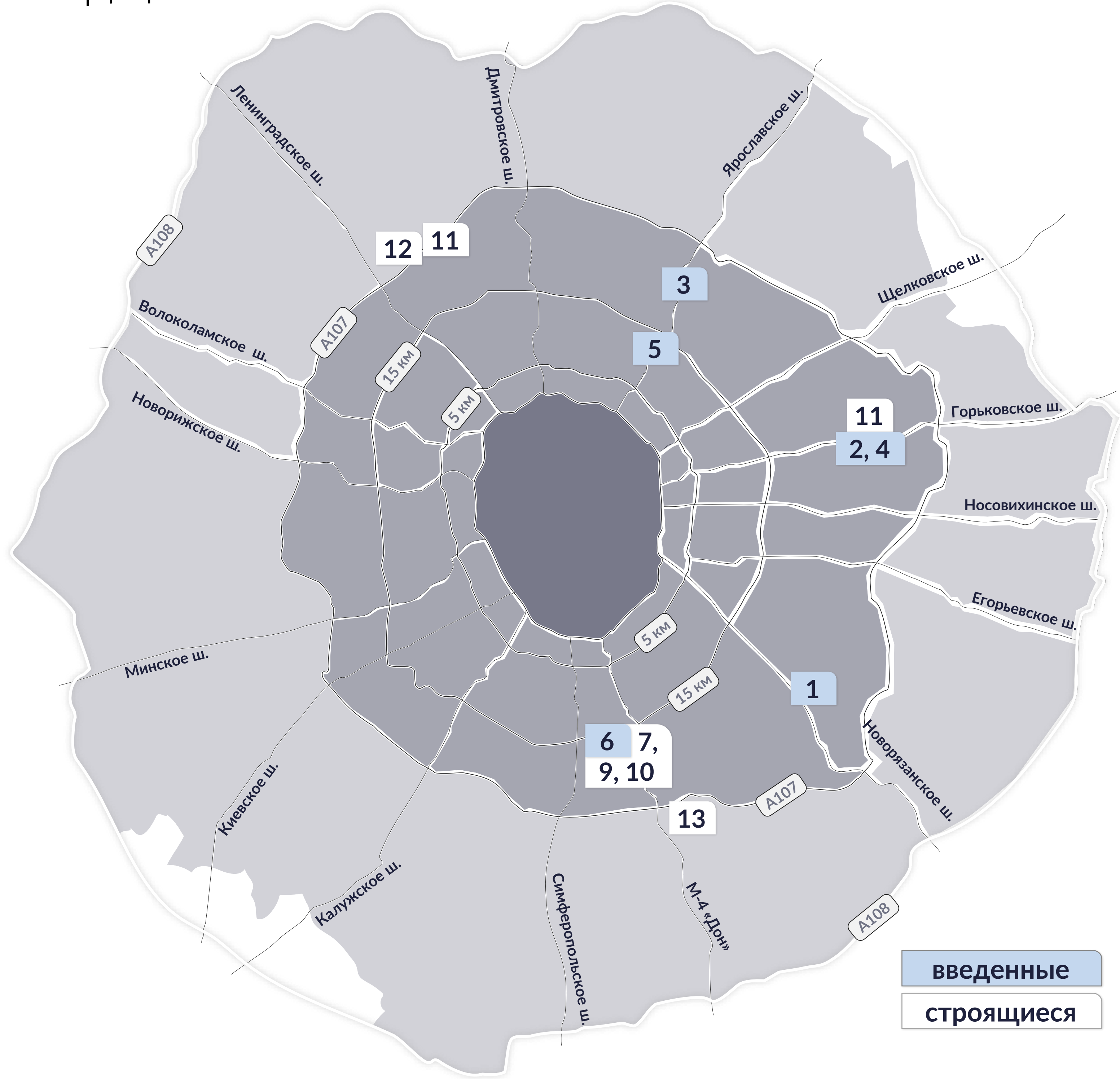
Общий объем предложения в регионе достиг величины **19,57** млн кв. м, без учета строительства объектов light industrial. По объему нового предложения лидирует восток региона, здесь было построено 41% от всего объема введенных площадей. На северо-восточном и южном направлениях введено по 18% и 17% соответственно.

Структура нового предложения по расположению, 1-3 квартал 2024 г.



Динамика структуры нового предложения по типу строительства





Примеры складских комплексов, введенных за 1-3 квартал 2024 г. и строящихся объектов

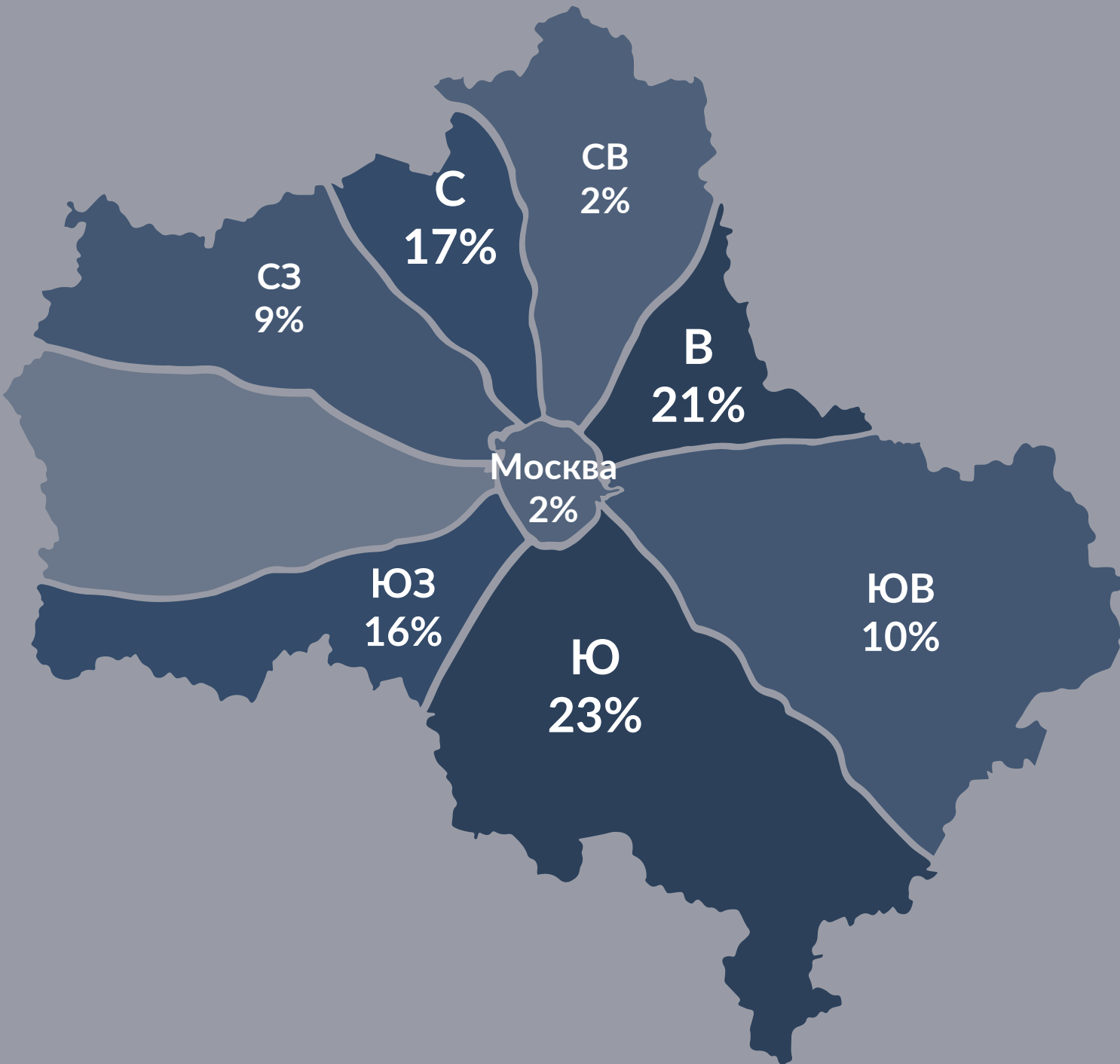
№	Объект	Направление	Площадь, кв. м	Класс	Тип строительства
ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТЫ					
1	ЛП Софьино, здание 8	Новорязанское	41 800	A	Спекулятивно
2	Атлант-Парк, 36 корпус	Горьковское	39 700	A	Спекулятивно
3	PNK Парк Пушкино 2	Ярославское	31 200	A	BTS
4	Обухово-Парк, склад №3	Горьковское	30 200	A	Спекулятивно
5	МОЛКОМ Пушкино, корпус 43	Ярославское	23 700	F	Спекулятивно
6	PNK Парк Домодедово 2	Симферопольское	10 000	A	BTS
СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ					
7	PNK Парк Домодедово 2 (ВкусВилл)	Симферопольское	118 500	A	BTS
8	A2 Обухово (ВсеИструменты.ру)	Горьковское	110 000	A	BTS
9	PNK Парк Домодедово 2 (СТД Петрович)	Симферопольское	108 000	A	BTS
10	PNK Парк Домодедово 2 (Haier)	Симферопольское	61 200	A	BTS
11	VS Никольское	Дмитровское	52 700	A	Спекулятивно
12	Рождествено	Дмитровское	12 900	A	Спекулятивно
13	Лакония	Каширское	17 500	A	Спекулятивно

Спрос

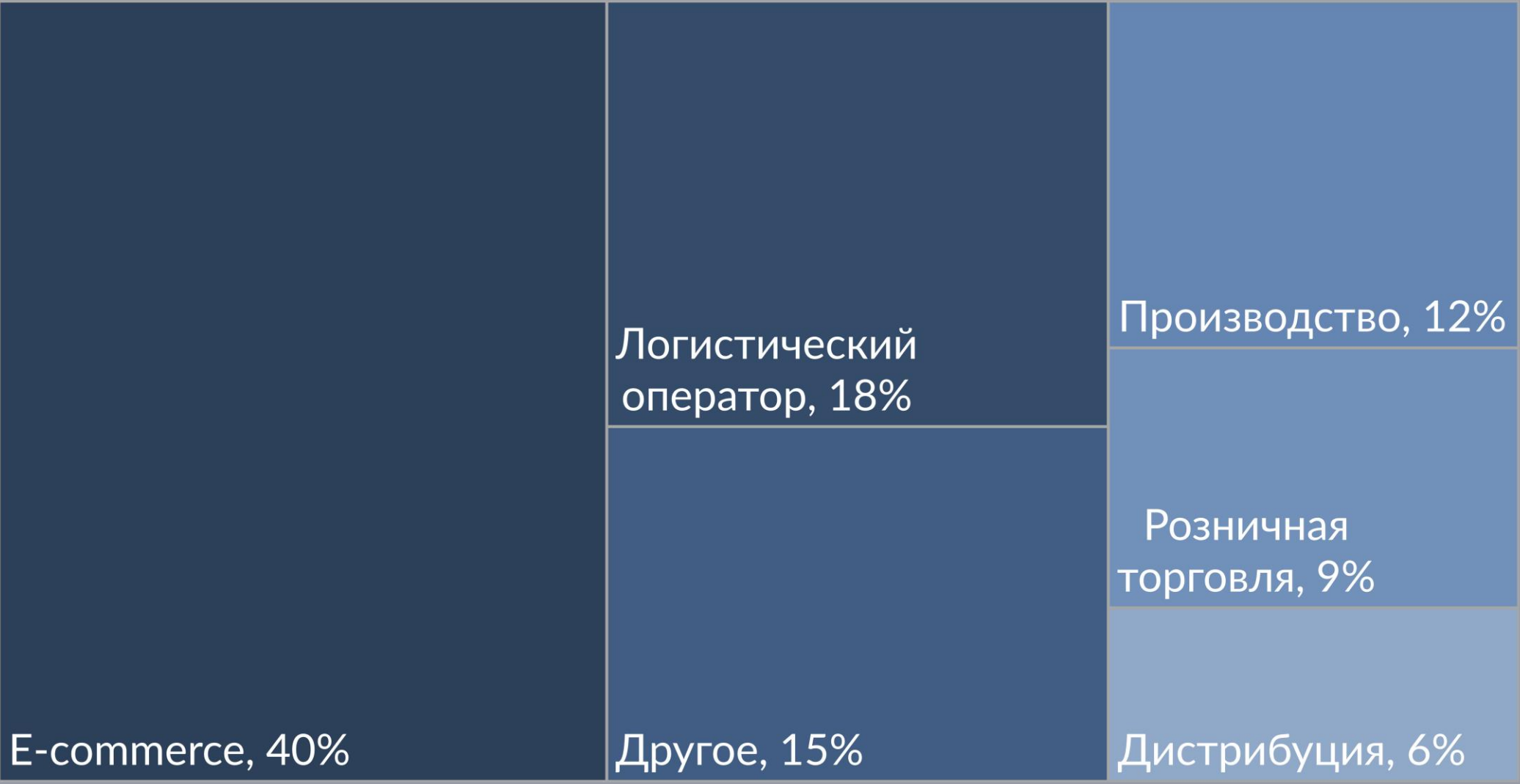
На рынке складской недвижимости Московского региона наблюдается рекордный объем спроса. За три квартала суммарный объем заключенных сделок аренды и продажи составил 2,5 млн кв. м, превысив на 10% показатель за аналогичный период прошлого года.

Столь высокий показатель достигнут за счет крупных сделок с компаниями онлайн-торговли, на которые пришлось 40% заключенных сделок. Также основными драйверами спроса стали компании из сферы логистики и производства, их доля составила 18% и 12% соответственно от общего объема поглощения.

Структура предложения по расположению, 1-3 квартал 2024 г.



Структура спроса по профилю арендаторов/покупателей, 1-3 квартал 2024 г.

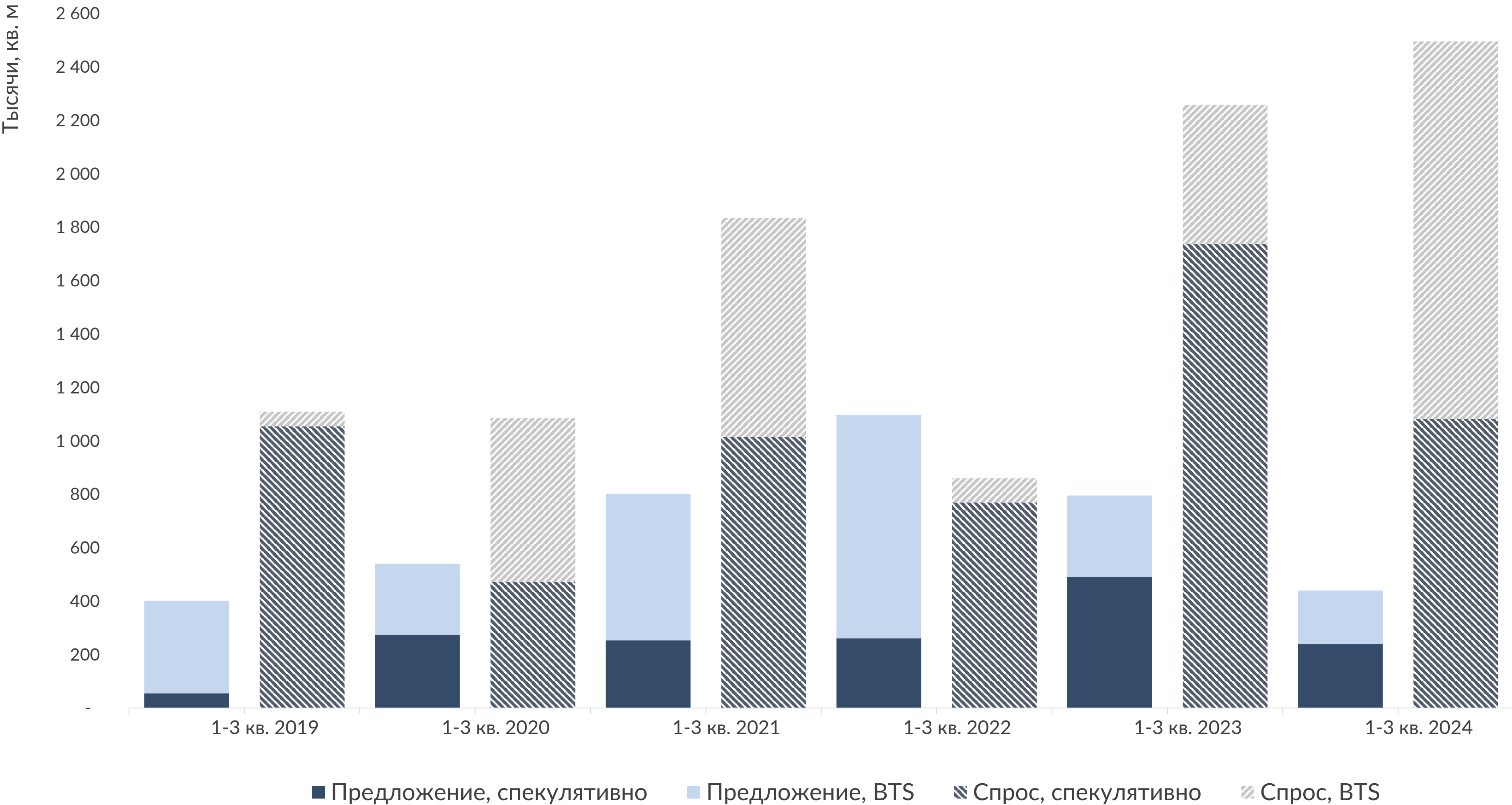


Спрос

На фоне отсутствия крупных блоков в готовых объектах и высокой законтрактованности строящихся спекулятивно складских объектов компании рассматривали приобретение складских площадей в формате BTS (built-to-suit).

В связи с чем стали преобладать built-to-suit сделки, на которые пришлось 57% от общего объема сделок. Из них сделки BTR (built-to-rent) составили 33%, BTS (built-to-sale) – 24%.

Структура ввода нового предложения и спроса



Источник: Ricci

Спрос

Средний размер сделки увеличился на 20% относительно 3 кв. 2023 г. и составил 19,8 тыс. кв. м. На рост повлияли заключенные крупные BTS-сделки с маркетплейсами и логистическими компаниями.

Крупнейшими спекулятивными сделками, заключенными в 3 квартале, стали: аренда 67,5 тыс. кв. м компанией «IEK Group» в «Промышленном парке Кувекино» и субаренда компанией «Wildberries» 52 тыс. кв. м у компании «ВсеИнструменты.ру» в логистическом комплексе «PNK парк Чашниково».

Динамика объемов нового предложения и спроса



Динамика общего поглощения и среднего размера сделок



Вакансия

По итогам 3 квартала вакансия продолжает оставаться на низком уровне, доля свободных качественных складских площадей составила 0,8%.

Причиной столь низкого объема свободных площадей стали высокий спрос со стороны покупателей и арендаторов, а также сдержанный ввод спекулятивных площадей на фоне высокой стоимости заемных средств и удорожания стоимости строительства и рабочей силы.

По нашим оценкам, до конца года вакансия сохранится на около нулевом уровне ввиду ожидаемого большого объема ввода объектов в формате BTS (до 69%) и высокой законтрактованности строящихся спекулятивно объектов.

Динамика вакансии

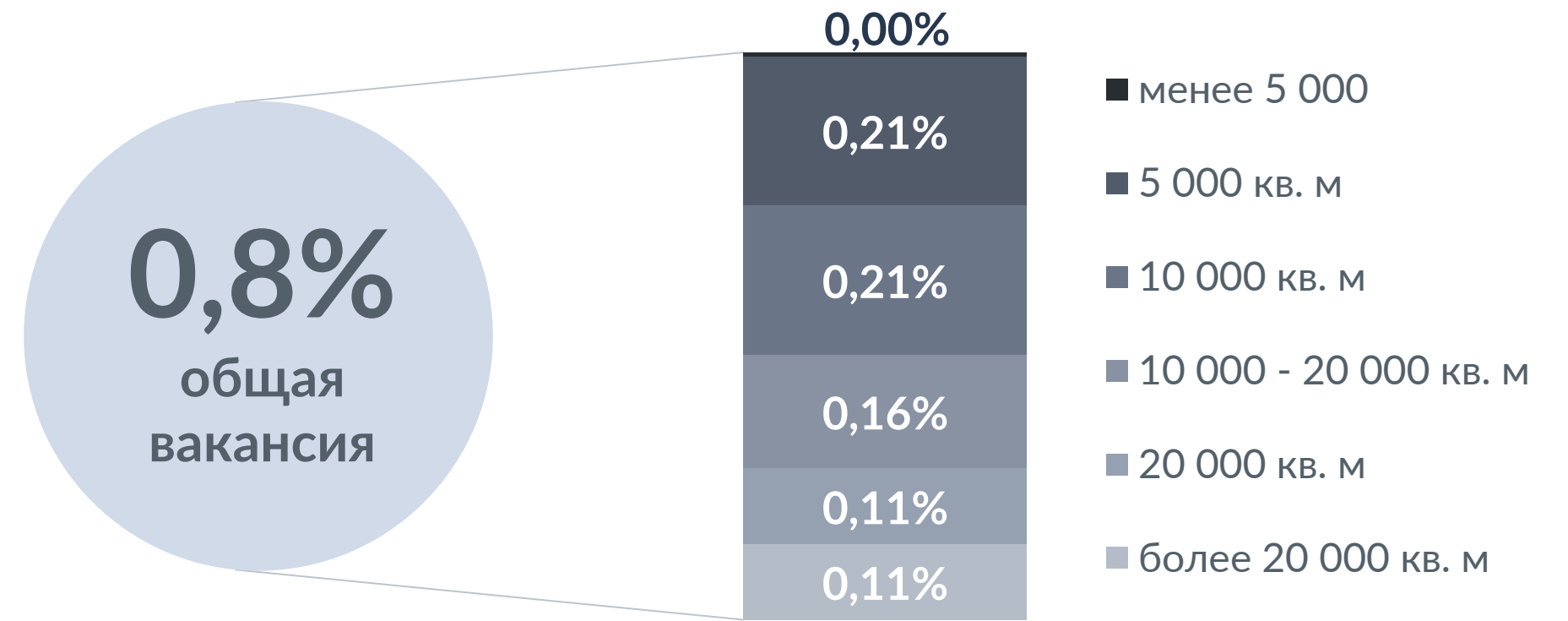


Примеры сделок, прошедших в 1-3 квартале 2024 г.

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
IEK Group	Промышленный парк Кувекино	67 500	аренда
Wildberries	PNK парк Чашниково	52 000	субаренда
NC Logistic	Южные ворота	21 000	аренда
Шинсервис*	СК Крекшино	18 200	аренда

* Сделка Ricci

Структура вакансии по размеру предлагаемых блоков (количество)

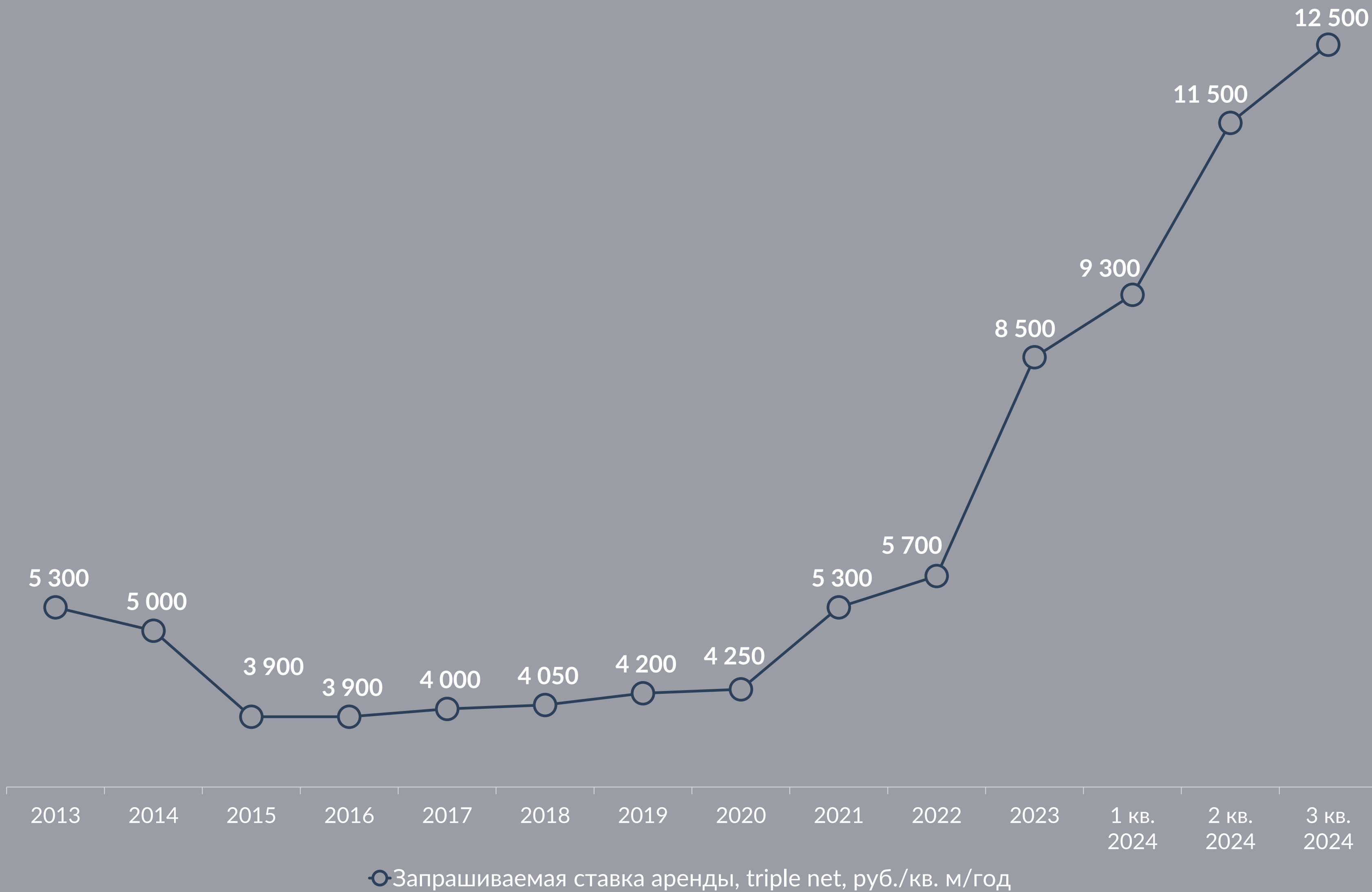


Коммерческие условия

Ставки аренды продолжают рост в связи с повышенным спросом на складские объекты и низкой вакансией. На конец 3 квартала 2024 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 47% относительно конца 2023 г. и на 67% за год, достигнув уровня **12 500 руб./кв. м/год** без учета НДС и ОРЕХ.

Цена продажи росла более умеренными темпами в силу сжатия денежной массы и сокращения ликвидности рынка в целом, поэтому рост ограничился всего 5-10% в сравнении с концом 2023 года, и цены продажи в среднем достигли **80 000 – 85 000 руб./кв. м.**

Динамика ставок аренды, 2013 г. – 3 квартал 2024 г.

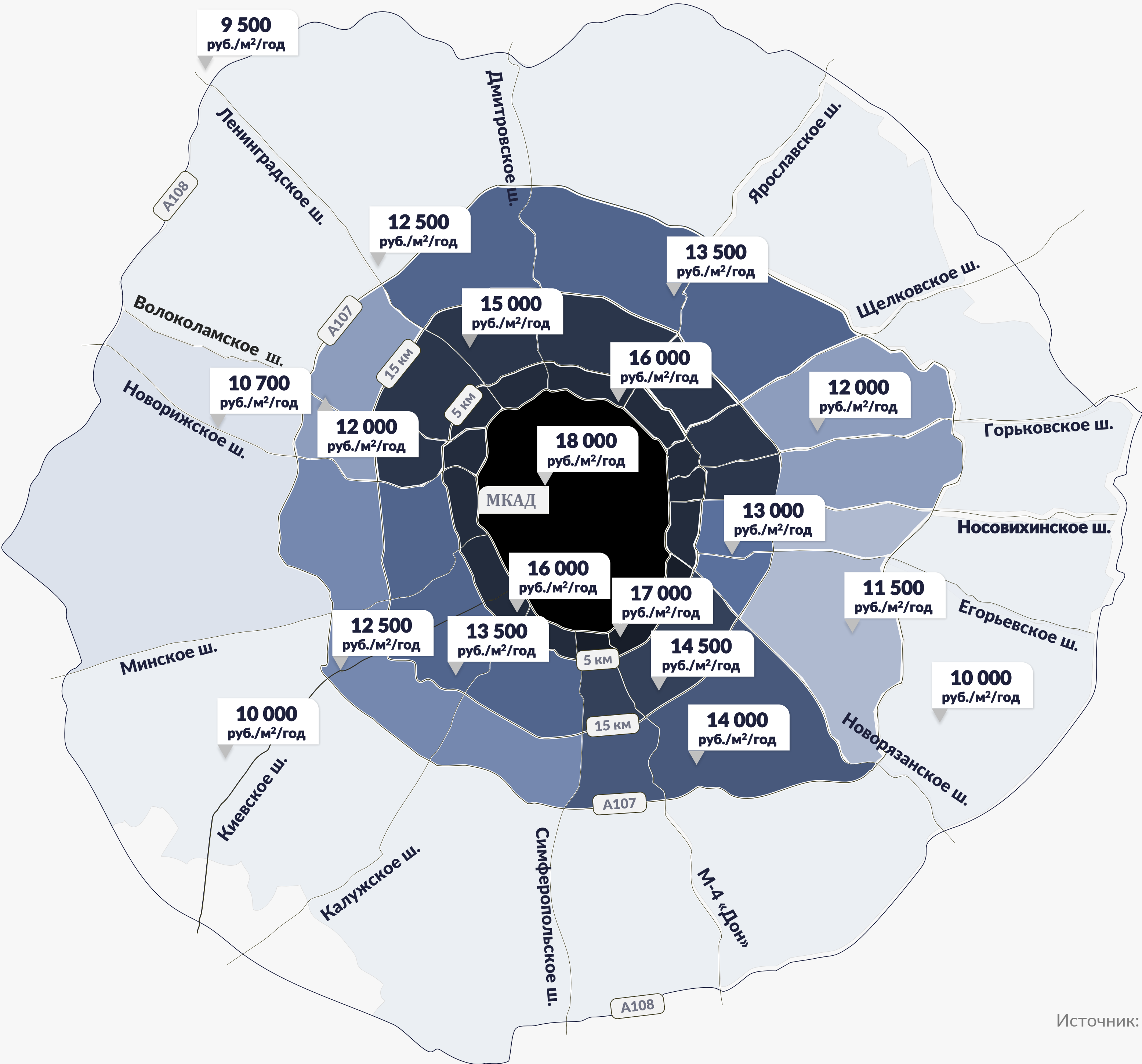
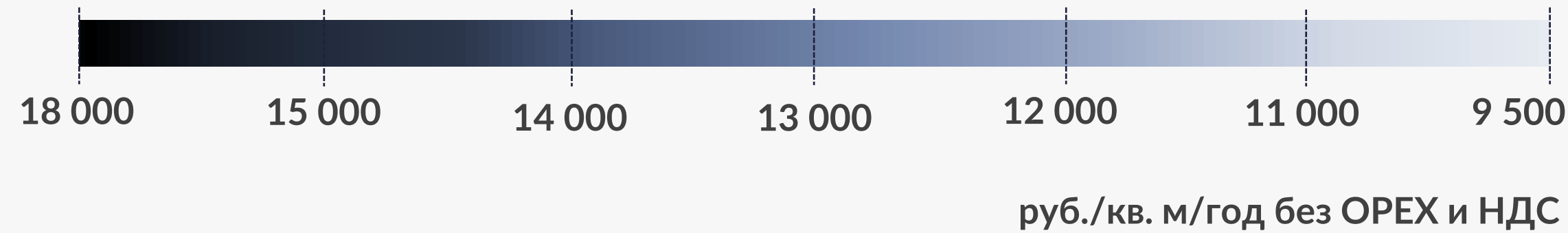


Источник: Ricci

Коммерческие условия

Продолжающееся сжатие рынка капитала не могло не повлиять на рост ставок капитализации, которые инвесторы готовы рассматривать на уровне не ниже 15%-18%.

Во второй половине 2024 г. образовалась ситуация, когда продающиеся инвестиционные объекты имеют среднюю ставку по долгосрочным договорам аренды значительно ниже текущего рынка, поэтому ставка капитализации в моменте (на конец 2024 г.), без учета пересмотра ставок аренды действующих договоров долгосрочной аренды (ДДА), в среднем остается в диапазоне 11% - 12%.



Источник: Ricci

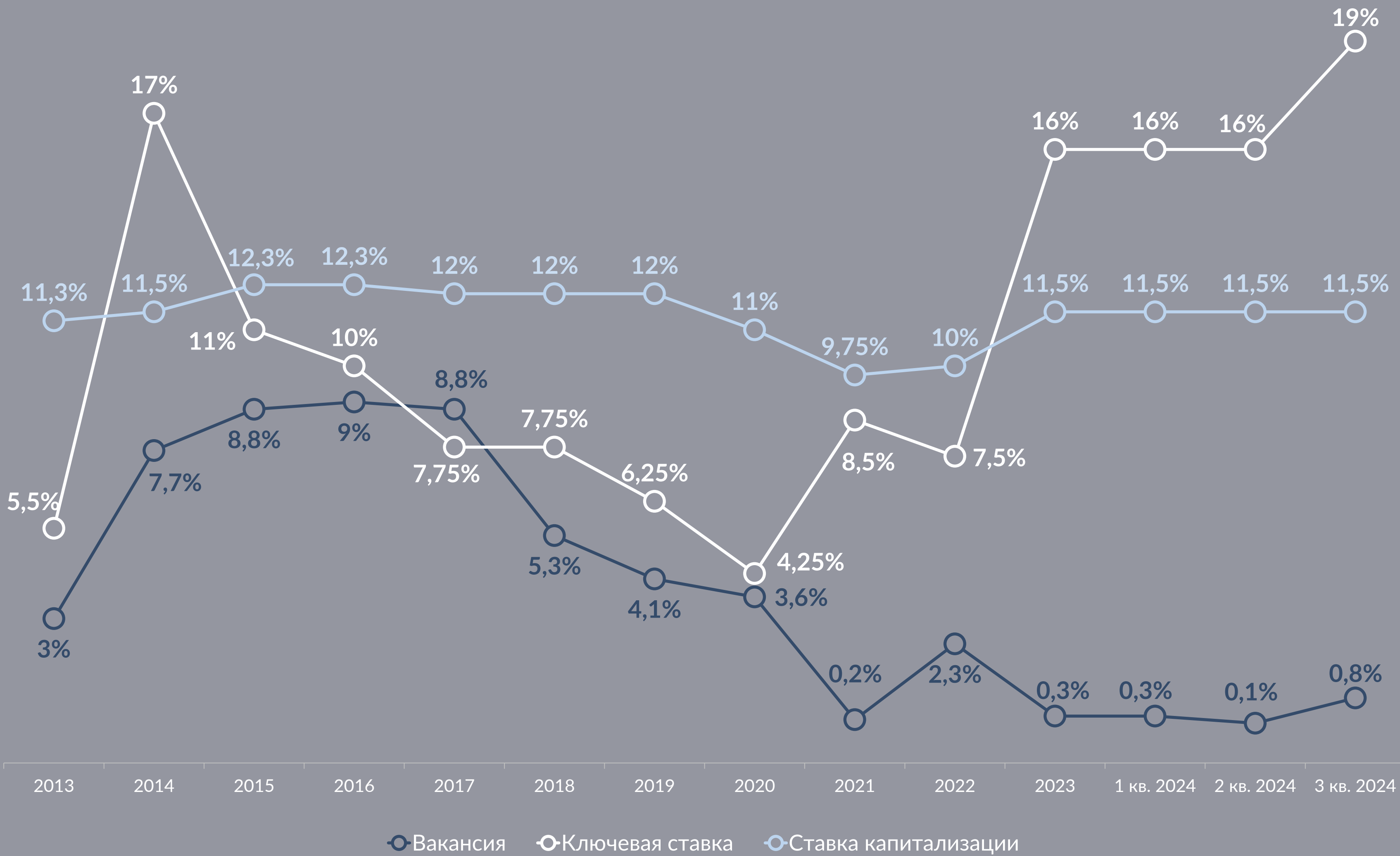
Доходность складской недвижимости

На начало октября денежная масса М2 составила 108,2 трлн руб., отмечается рост на 19,4% г/г (10,0% с начала года).

С конца 2023 года ключевая ставка держалась на уровне 16%, а за последние месяцы выросла до 19%. До конца года ожидается повышение ключевой ставки еще на пару процентных пунктов для торможения инфляции, которая в конце сентября составила 8,57% г/г (5,72% с начала года).

В настоящее время при высокой ключевой ставке, которая ведет к росту ставок по кредитам, инвесторам выгоднее покупать складские объекты за собственные средства и получать доход от аренды объекта на уровне 15-18% в долгосрочной перспективе.

Доходность складской недвижимости, 2013 г. – 3 квартал 2024 г.



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

За 19 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 | Аналитический центр

jana.kuzina@ricci.ru

Офис

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