

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Объем нового строительства складских проектов, стартовавших с начала 2022 года до конца сентября составляет не более 300 -350 тыс. кв. м. Это самый низкий показатель за последние 10 лет, сопоставимый с цифрами 2009 г., и до конца 2022 г. мы не ожидаем старта спекулятивных складов в больших масштабах. Объем «вышедших на стройку» BTS проектов также будет на минимуме, если, конечно, не стартуют крупные комплексы, такие как ВТБ Максимиха, Почта России и другие, которые реализуются при участии государственных структур.

Дмитрий Герастовский
 директор департамента складской и индустриальной недвижимости ricci

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

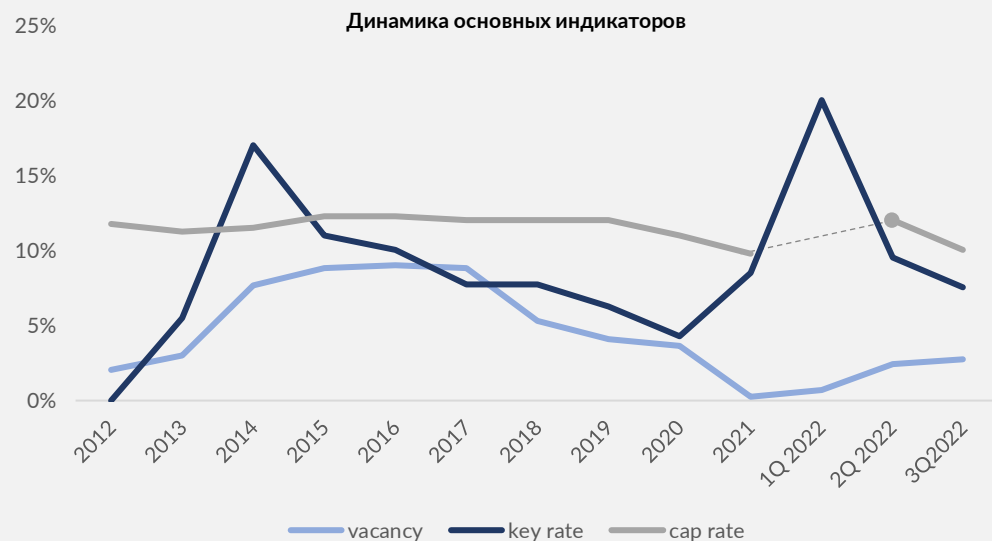
- Совокупный объем ввода по итогам 9 месяцев 2022 г. составил порядка 1,1 млн кв. м, что выше прошлогоднего значения на 40%. Активность девелоперов в части завершения строительства складских объектов сохранялась на протяжении всех трех кварталов.
- Совокупный объем спроса за 1-3Q2022 составил 842 тыс. кв. м, что более чем в 2 раза меньше, чем в прошлом году.
- Объем сделок BTS сократился практически в 9 раз в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.
- На фоне снижения числа и объемов крупных сделок, размер средней сделки по итогам 9 месяцев составил 12 тыс. кв. м, против прошлогоднего значения в 19,5 тыс. кв. м.
- Рост вакансии приостановился – по состоянию на конец сентября доля свободных площадей равна 2,7%.
- Средняя ставка аренды незначительно скорректировалась вниз в сравнении с концом 2021 г. и сохраняется на уровне 5 700 руб./кв. м год. До конца года при условии отсутствия форс-мажоров, мы ожидаем, что ставка останется на достигнутом уровне.

Показатель	Класс А/В	Тренд**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	16 959 400	↑	↑
в т.ч. введенные в эксплуатацию в 1-3Q 2022 г.	1 116 000	↑	↑
Объем сделок, кв. м	841 500	↓	→
Доля вакантных площадей	2,7%	↑	→
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	5 700	→	→
Ставка капитализации		10-11% ↑	

* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

** Тренд в сравнении с 9 месяцами 2021 г.

*** Прогноз до конца 2022 г.



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.

Предложение

Активность девелоперов в отношении ввода качественных складских объектов в июле-сентябре 2022 г. сохранилась. В течение 3 квартала 2022 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию порядка 326,8 тыс. кв. м.

Всего с начала 2022 г. на локальном рынке было завершено строительство 1,1 млн кв. м складов, а общий объем предложения (без учета сгоревших блоков распределительного центра OZON) достиг величины 16,96 млн кв. м.

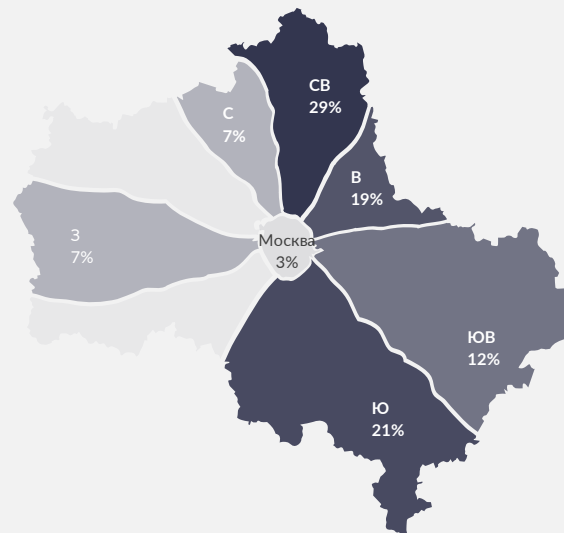
Мы ожидаем, что по итогам года общий объем нового предложения составит до 1,5 млн кв. м.

Несмотря на значительный прирост складских площадей по итогам 9 месяцев 2022 г. в целом, значительная часть этого объема построена под конечного пользователя – 75%, в то время как объекты спекулятивного строительства сформировали лишь 25%, а их ввод носил точечный характер.

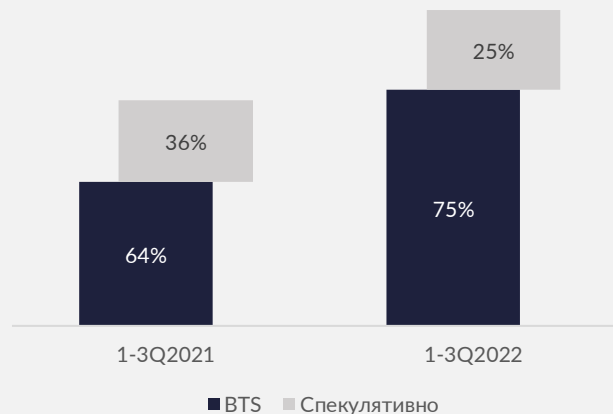
Динамика прироста нового предложения складских площадей



Структура нового предложения по расположению



Структура нового предложения по типу



Ставки

К концу 3 квартала 2022 г. ставки прямой аренды закрепились на уровне 5 700 руб./кв. м/год, ставки по субаренде чуть ниже – 5 500 руб./кв. м/год без учета OPEX и НДС.

После 9 месяцев можно говорить что пессимистичные прогнозы по отрицательной динамике ставки аренды не сбылись и на конец сентября она закрепились на достаточно высоком уровне.

При этом до конца года при условии отсутствия форс-мажоров, мы ожидаем, что ставка останется стабильной на уровне 5 700 руб./кв. м/год.

Динамика ставок аренды, 2011-3Q2022



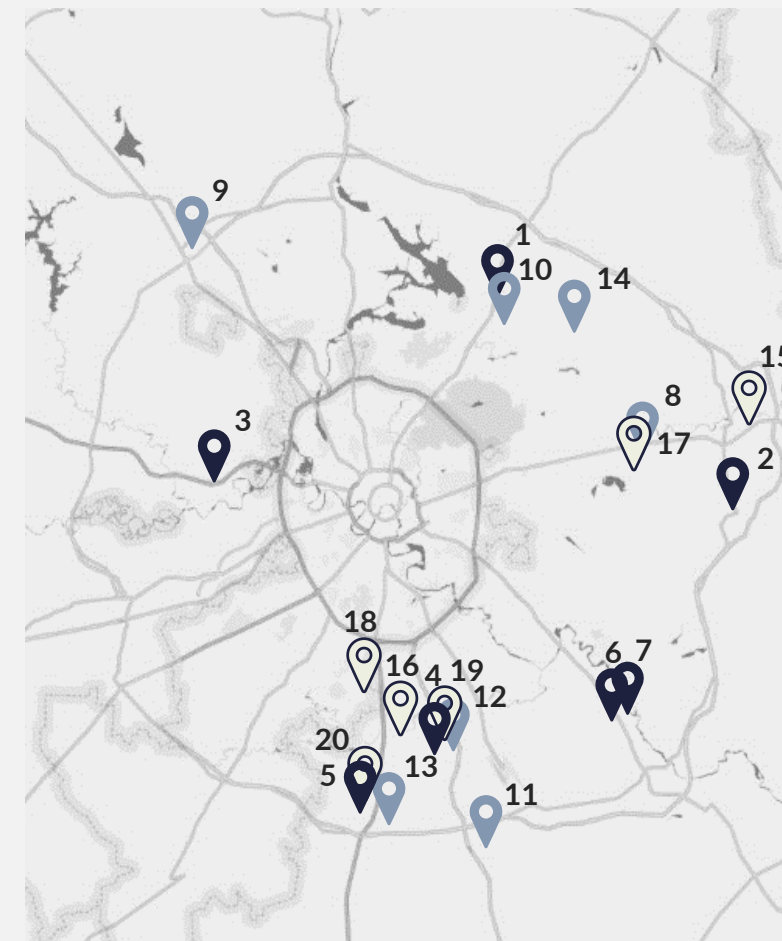
Динамика цены продажи, руб./кв. м (без НДС)






Примеры складских комплексов,
введенных за 1-3Q2022 и строящихся спекулятивных объектов

Объект	Шоссе	Направление	S, кв. м	Класс	Период	
ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПРОЕКТЫ BTS						
1	PNK парк Пушкино 2 (OZON)	Ярославское	Северо-Восток	133 900	A	3Q2022
2	РЦ Wildberries	Горьковское	Восток	108 350	A	1Q2022
3	Smart Park Новая Рига (X5 Retail Group)	Новорижское	Запад	83 400	A	2Q2022
4	PNK Домодедово (Шате-М)	Симферопольское	Юг	28 650	A	3Q2022
5	Ориентир Юг (Gloria Jeans)	Симферопольское	Юг	27 110	A	3Q2022
6	ССТ Бритово (DNS)	Новорязанское	Юго-Восток	23 650	A	2Q2022
7	PNK Софьино (Доброцен)	Новорязанское	Юго-Восток	19 000	A </td <td>3Q2022</td>	3Q2022
ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ						
8	Атлант Парк	Горьковское	Восток	50 250	A	2Q2022
9	ЛК Радумля	Ленинградское	Север	35 120	A	1Q2022
10	PNK Парк Пушкино	Ярославское	Северо-Восток	32 100	A	2Q2022
11	Южные Врата	Каширское	Юг	30 000	A	3Q2022
12	INDUSTRIAL CITY Сырково	Симферопольское	Юг	19 550	A	1Q2022
13	СК Стоклюджистиктрейд	Каширское	Юг	17 500	A	2Q2022
14	Холодильный склад Технохолд	Щелковское	Северо-Восток	10 350	A	2Q2022
СТРОЯЩИЕСЯ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ С ЗАЯВЛЕННЫМ ВВОДОМ В 2022 Г.						
15	Атлант-Парк	Горьковское	Восток	45 000	A	2022
16	PNK Домодедово-2	Каширское	Юг	30 000	A	2022
17	Монолит Ногинск	Горьковское	Восток	30 000	A	2022
18	ПИК Бутово	Варшавское	Юг	26 250	A	2022
19	Мистраль Домодедово	Каширское	Юг	22 000	A	2022
20	VS Real Estate Юг (бывш. Ориентир)	Симферопольское	Юг	20 000	A	2022

Примеры складских комплексов,
введенных за 1-3Q2022 и строящихся
спекулятивных объектов



-  Введенные в эксплуатацию проекты BTS
-  Введенные в эксплуатацию спекулятивные
-  Строящиеся спекулятивные объекты с заявленным вводом в 2022 г.

Спрос

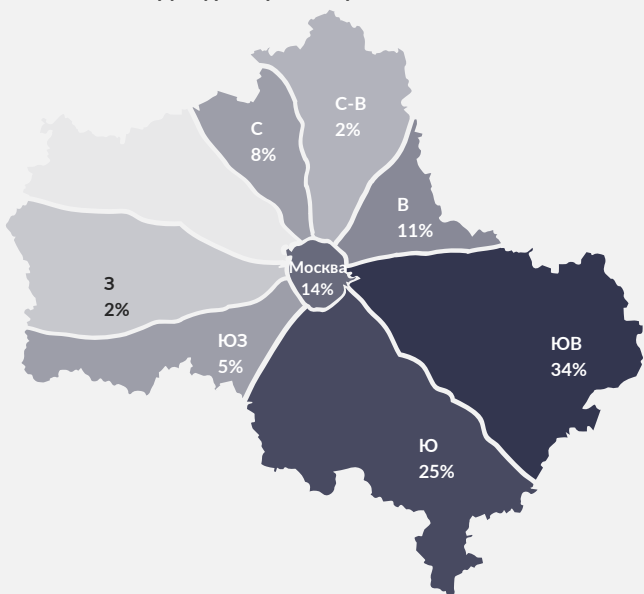
Совокупный объем спроса по итогам первых трех кварталов 2022 г. составил 842 тыс. кв. м, что более чем в 2 раза меньше, чем в прошлом году.

Средняя площадь сделки также снизилась – с 19,5 до 12 тыс. кв. м. причиной этому стало практически отсутствие крупных договоров строительства складов под заказчика, а также в целом снижение объемов и числа крупных договоров аренды и продажи. Если в 2021 г. они занимали до 75% от общего объема, то в течение 1-3Q2022 лишь половину.

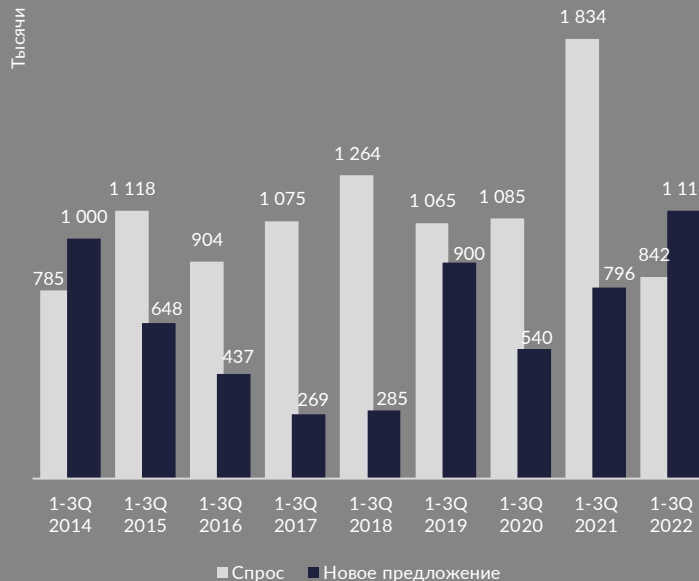
Драйвером спроса остается сегмент e-commerce, также долю в сравнении с прошлым годом нарастил сегмент дистрибуции.

Спрос остается сниженным в сравнении с рекордами прошлого года, однако падение оказалось менее существенным, чем ожидалось в рамках пессимистичных прогнозов. В начале сентября мы увидели традиционное оживление рынка, что подчеркнуло спрос на склады, хотя и в меньших объемах - «отказные» площади оказались востребованы, а вакансии практически перестала расти. Однако отсутствие BTS сделок и приостановка старта девелоперских проектов свидетельствуют о напряженном состоянии отрасли в целом.

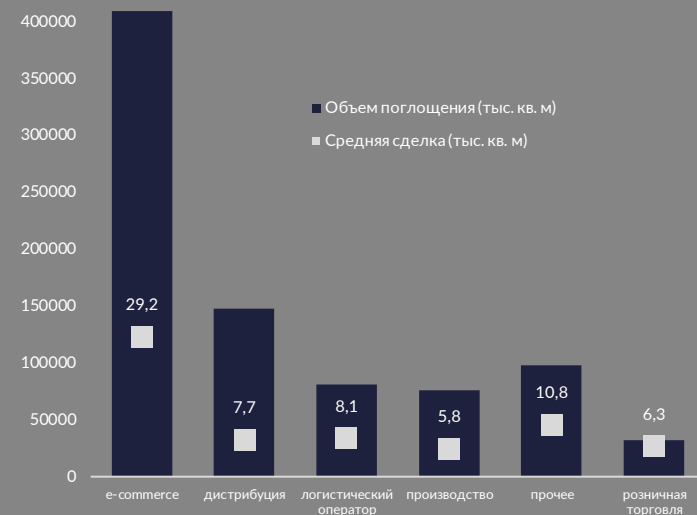
Структура спроса по расположению



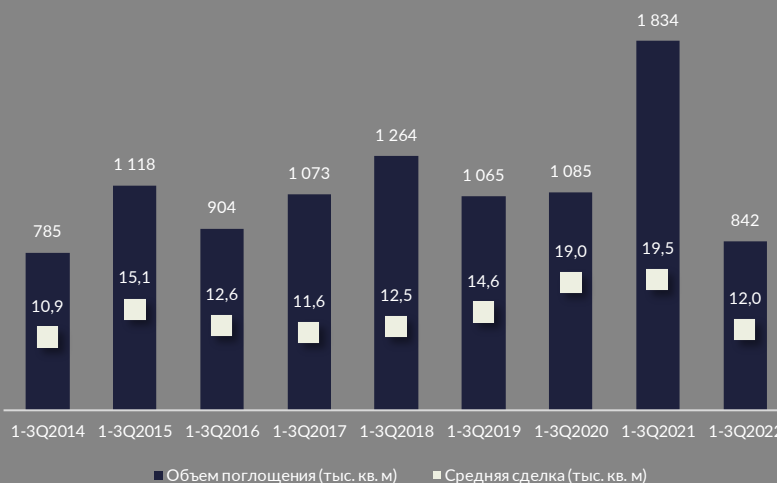
Динамика объемов нового предложения и спроса



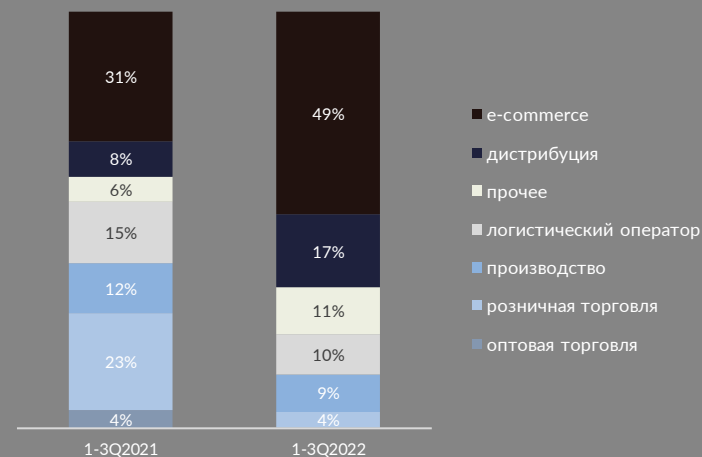
Структура спроса по типу арендатора и средняя сделка



Динамика общего поглощения и среднего размера сделок



Структура спроса по профилю арендаторов/покупателей



Вакансия

Начало 2022 г., впервые с 2016 г. ознаменовалось ростом вакансии, который «набрал обороты» к середине года. Некоторые арендаторы отказывались от законтрактованных площадей, а другие в условиях турбулентности старались оптимизировать складской портфель, предлагая площади в субаренду. Экспертами и рядом игроков рынка прогнозировался пессимистичный уровень вакансии к концу года вплоть до 8-10%.

Однако данный сценарий не реализовался - к концу 3 квартала рост вакансии практически прекратился и на сентябрь 2022 г. доля свободных площадей прямой аренды составила 2,7%. При этом, с учетом площадей, которые физически заняты арендаторами, но могут освободиться до конца года, вакансия составляет около 3,7%.

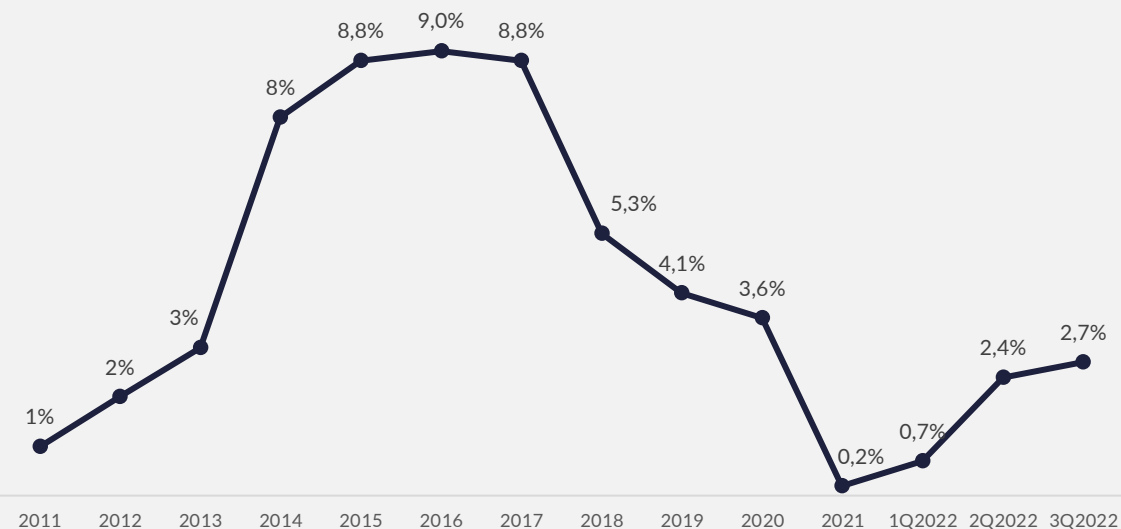
В складском сегменте рост вакансии скорее всего будет иметь краткосрочный характер, главный сдерживающий рост фактор - отсутствие новых спекулятивныхстроек и сохраняющийся ажиотаж на высвобождающиеся площади.

Примеры крупных сделок, прошедших за 1-3Q2022

Компания	Объект	S, кв. м	Тип сделки
Ozon	АТ Софьино	92 200	Аренда
Алиэкспресс	Обухово, фаза 1	61 000	Аренда
Просвещение	ВкусВилл Тиера	43 900	Аренда
Сима-Ленд	ЛП Быково	42 250	Аренда
Filanco	5-я Магистральная улица, 4	31 600	Продажа
ricci Wildberries	Hines Белая Дача	20 500	Аренда
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



ricci | склады ricci | консалтинг и оценка

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

За 14 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, превышающей 5 млрд. долларов США.

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



Контакты



Дмитрий Герастовский

директор департамента складской и индустриальной недвижимости ricci

dmitry.gerastovsky@ricci.ru



Яна Кузина

партнер
консалтинг и оценка

jana.kuzina@ricci.ru

Офис

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

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.