

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



Складской рынок в какой-то степени находится в режиме «неопределённости». Многие иностранные компании в конце февраля - начале марта объявили о приостановке деятельности на территории РФ, однако мы не видим тотального освобождения складских площадей. Уход международных брендов не будет играть разрушительную роль для рынка складов – их место довольно быстро могут занять новые игроки. Также уход иностранных компаний может означать возрождение «эры дистрибьюторов», которые будут пополнять рынок товарами ушедших брендов.

Дмитрий Герастовский
 директор департамента складской и индустриальной недвижимости ricci

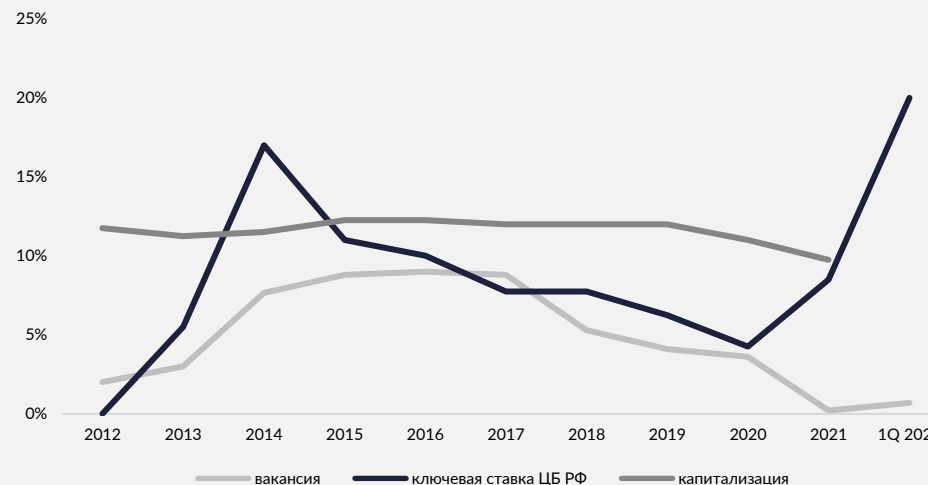
ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Совокупный объем ввода по итогам 1 квартала 2022 г. превысил прошлогоднее значение за аналогичный период в 4,5 раза и составил 225 тыс. кв. м.
- Объем спроса на качественные склады Московского региона по итогам 1 квартала 2022 г. составил 208 тыс. кв. м. На фоне рекордного значения показателя прошлого года (420 тыс. кв. м) поглощение снизилось в 2 раза.
- Сделки, заключенные в течение 1 квартала 2022 г. Были зафиксированы в сегменте спекулятивных складов.
- Размер средней сделки по итогам 1 квартала составил 9,5 тыс. кв. м, что ниже прошлогоднего значения на 40%.
- По итогам 1 квартала 2022 г. вакансии на локальном рынке качественных складских площадей составила 0,7%.
- Средняя ставка аренды на качественные складские комплексы продолжила положительную динамику в 2022 г. и на конец 1 квартала составила 6 000 руб./кв. м/год (triple net). Цена продажи качественного склада в Московском регионе по итогам 1 квартала 2022 г. также выросла и достигла к концу марта 65 000 руб./кв. м.

Показатель	Класс А/В	Тренд**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	16 171 300	↑	↑
в т.ч. введенные в эксплуатацию в 1 квартале 2022 г.	224 650	↑	➡
Объем сделок, кв. м	208 300	↓	↓
Доля вакантных площадей	0,7%	↓	↑
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	6 000	↑	➡
Ставка капитализации	рынок нерелевантен		

* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов
 ** Тренд в сравнении с 1 кварталом 2021 г.
 *** Прогноз на 2022 г.

Динамика основных индикаторов



Предложение

Совокупный объем ввода по итогам 1 квартала 2022 г. превысил прошлогоднее значение за аналогичный период в 4,5 раза и составил 225 тыс. кв. м.

Совокупная площадь предложения качественных складов в регионе достигла 16,17 млн кв. м, прирост за 12 месяцев составила более 1,55 млн кв. м или 11%.

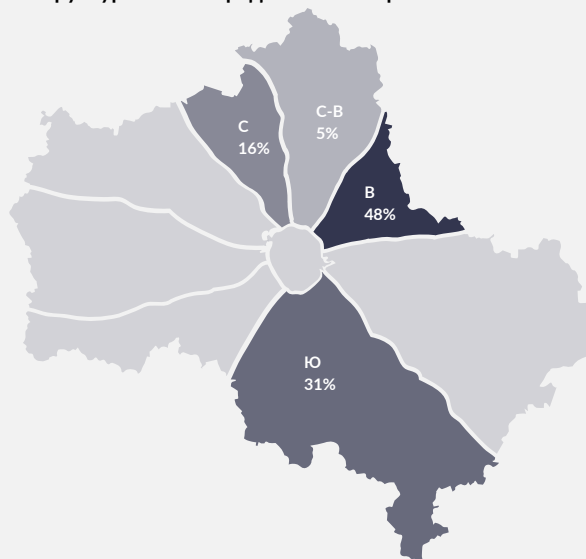
Отметим тренд на большой ввод складов в формате BTS на фоне повышенного спроса на такие объекты в течение последних лет. За последние 12 месяцев (с апреля 2021 до марта 2022 г.) доля складских комплексов, построенных под конечного пользователя, достигла 70%.

По итогам 1 квартала 2022 г. наибольший объем складов был введен на востоке региона – чуть менее половины.

Динамика прироста нового предложения складских площадей

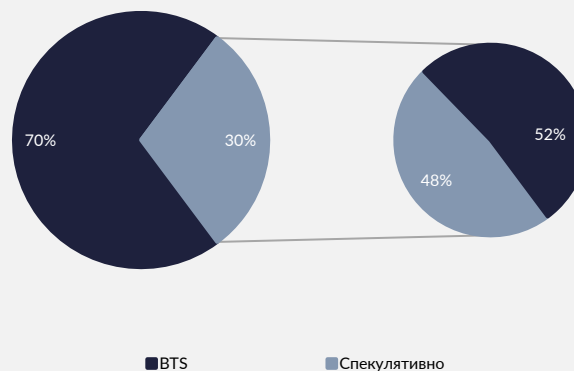


Структура нового предложения по расположению



Структура нового предложения по типу

2Q2021-1Q2022 2Q2020-1Q2021



Ставки

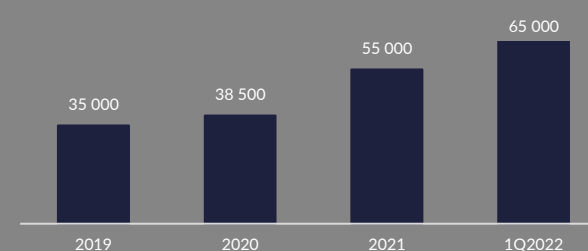
Средняя ставка аренды и цена продажи на качественные складские комплексы продолжили положительную динамику в 2022 г. и на конец 1 квартала составили 6 000 руб./кв. м/год (triple net) и 65 000 руб./кв. м соответственно. Основными предпосылками роста стали сохранившийся дефицит свободных складов, а также рост стоимости строительных материалов.

Установленный на конец квартала уровень ставок фиксировался уже в начале февраля 2022 г. Однако весь март на рынке сохранялась атмосфера неопределенности и многие компании встали на паузу в части принятия решений о дальнейшем развитии складского портфеля, поэтому ставки зафиксировались на достигнутом уровне.

Динамика ставок аренды, 2011-1Q2022



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



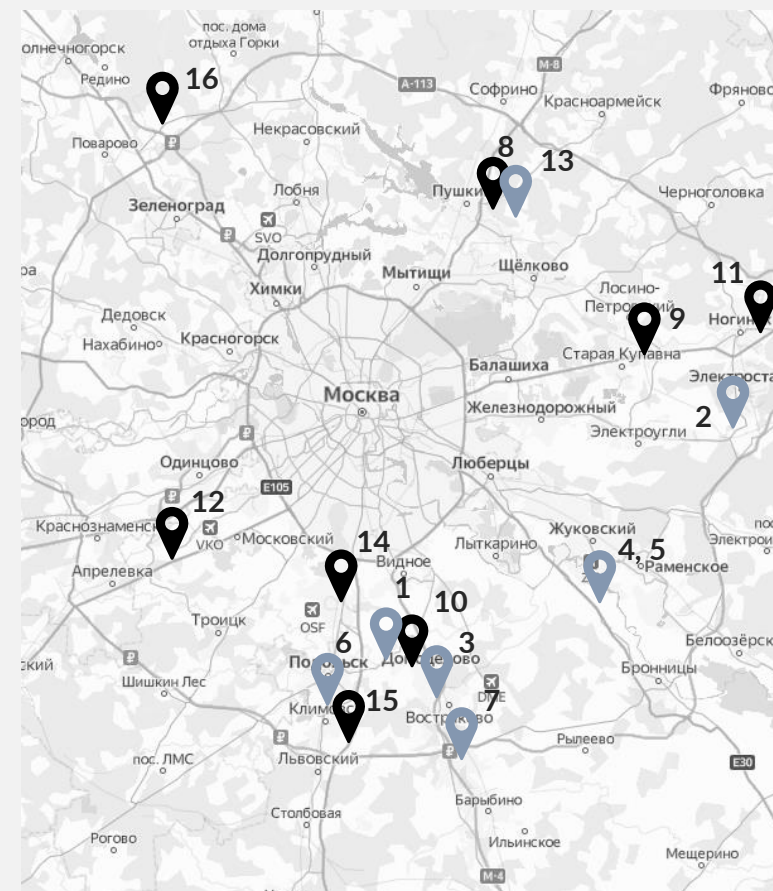
Примеры крупных складских комплексов,
введенных в 4Q2021-1Q2022 и строящихся спекулятивных объектов

Объект	Шоссе	Направление	S, кв. м	Класс	Период	
ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПРОЕКТЫ BTS						
1	PNK Домодедово-2 (Вкусвилл)	Симферопольское	Юг	110 600	A	4Q2021
2	РЦ Wildberries	Горьковское	Восток	108 400	A	1Q2022
3	PNK Домодедово-1 (Все инструменты)	Симферопольское	Юг	87 600	A	4Q2021
4	ЛП Софьино, корпус 5.1 (Lamoda)	Новорязанское	Юго-Восток	58 800	A	4Q2021
5	ЛП Софьино, 6.1 (Bosch Siemens)	Новорязанское	Юго-Восток	58 800	A	4Q2021
6	РЦ Wildberries	Симферопольское	Юг	54 300	A	4Q2021
7	Южные Врата (DPD)	Каширское	Юг	28 100	A	1Q2022
8	PNK Пушкино (Десятое королевство)	Ярославское	Северо-Восток	11 200	A	1Q2022

СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ

9	Атлант-Парк	Горьковское	Восток	45 000	A	4Q2022
10	PNK Домодедово-2	Каширское	Юг	30 000	A	4Q2022
11	Монолит Ногинск	Горьковское	Восток	30 000	A	3Q2022
12	Внуково Логистик	Киевское	Юго-Восток	30 000	A	3Q2023
13	Пушкино Belligent	Ярославское	Северо-Восток	30 000	A	2Q2022
14	ПИК Бутово	Варшавское	Юг	26 250	A	4Q2022
15	VS Real Estate Юг (бывш. Ориентир)	Симферопольское	Юг	20 000	A	4Q2022
16	Ориентир Север-4	Ленинградское	Север	15 000	A	2Q2022

Примеры складских комплексов, введенных
эксплуатацию в формате BTS (4Q2021-1Q2022)
и строящихся спекулятивных проектов



Спрос

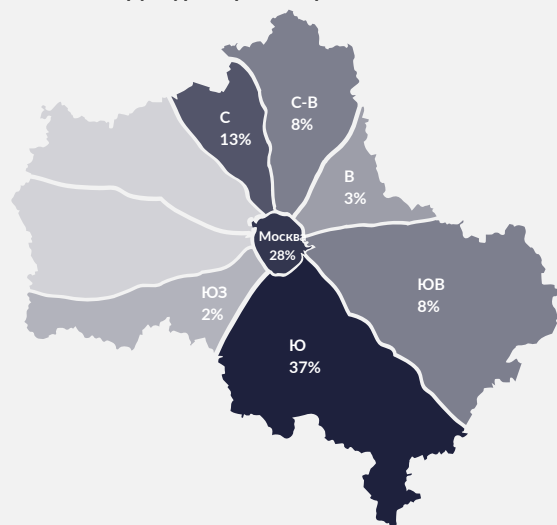
Объем спроса на качественные склады Московского региона по итогам 1 квартала 2022 г. составил 208 тыс. кв. м. На фоне рекордного значения показателя прошлого года (420 тыс. кв. м) поглощение снизилось в 2 раза.

Заключенные в первые три месяца сделки аренды и продажи совершались относительно спекулятивных складов.

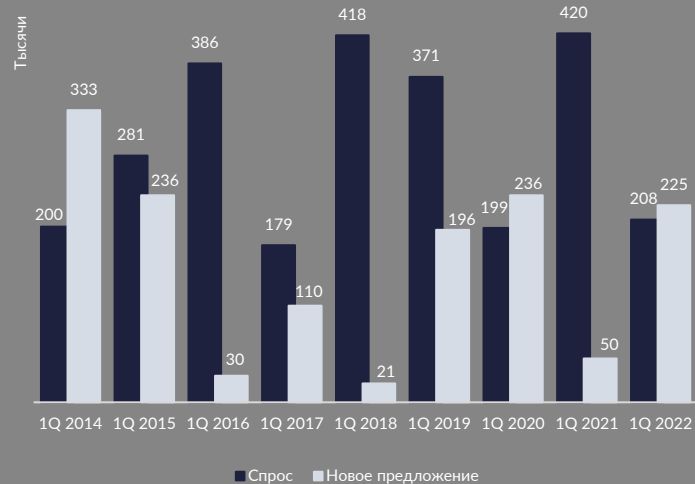
Размер средней сделки по итогам 1 квартала составил 9,5 тыс. кв. м, что ниже прошлогоднего значения на 40%. Доля крупных сделок свыше 20 тыс. кв. м снизилась почти в 2 раза, а в абсолютном выражении объем таких договоров сократился почти в 4 раза.

В 1 квартале 2022 г. В структуре спроса по профилю компаний лидирующими стали 2 направления: дистрибуция и e-commerce.

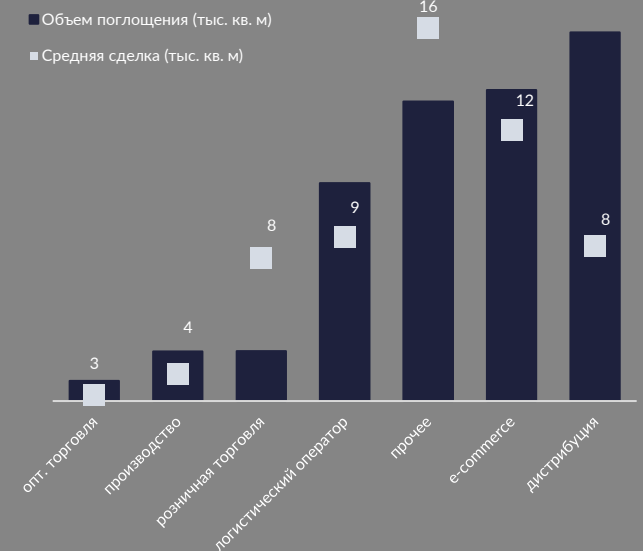
Структура спроса по расположению



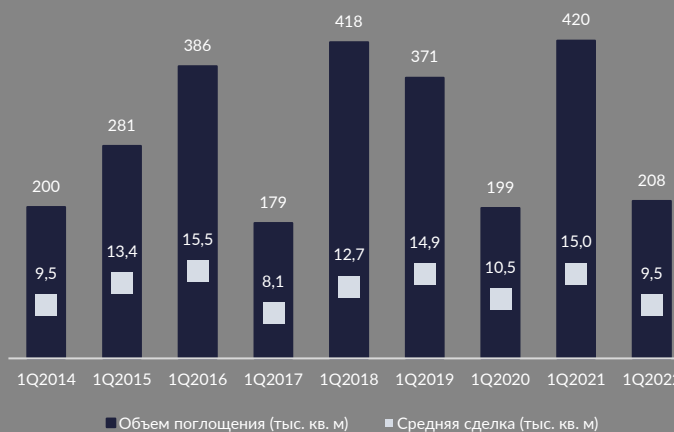
Динамика объемов нового предложения и спроса



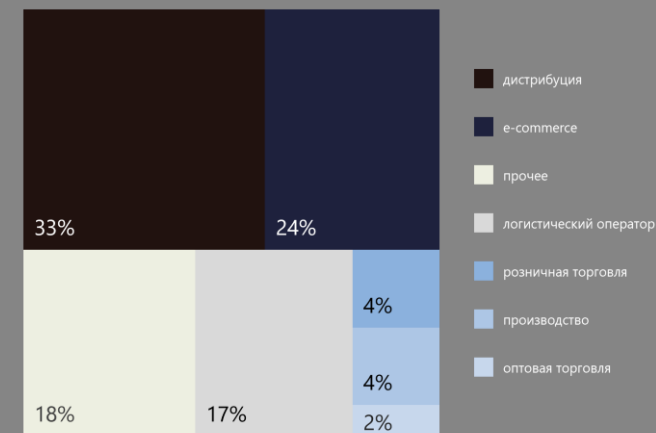
Структура спроса по типу арендатора и средняя сделка



Динамика общего поглощения и среднего размера сделок



Структура спроса по профилю арендаторов/покупателей



Вакансия

По итогам 1 квартала 2022 г. вакансия на локальном рынке качественных складских площадей составила 0,7%. В сравнении с концом 2021 г. зафиксирована положительная динамика показателя.

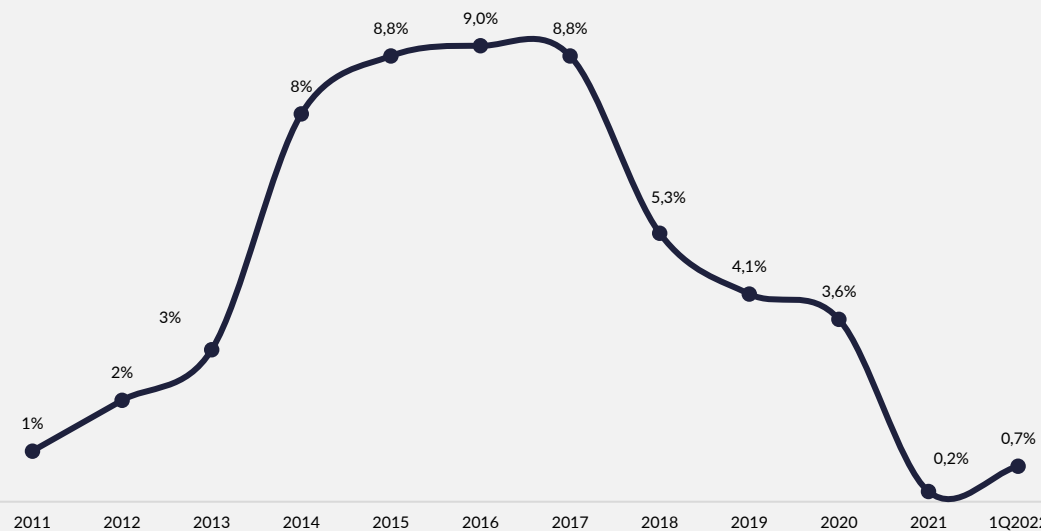
Стоит отметить, что в течение конца февраля-марта многие иностранные компании объявили о своем уходе или приостановке деятельности на территории страны, что в перспективе может повлиять на рост вакансии в Московском регионе уже до конца года. Однако сейчас рынок и компании находятся в выжидательной позиции и существенных колебаний и освобождений площадей нет.

Сейчас на рынке можно говорить про вакансию двух уровней. Первый уровень – вакансия от девелоперов, второй – субаренда. Мы ожидаем, что вакансия первого уровня вырастет незначительно, вместе со вторым уровнем - чуть больше. Однако со вторым уровнем девелоперы могут бороться запретительными методами – не давать согласие на субаренду и, соответственно, внутреннюю конкуренцию. Поэтому условно свободные площади лишь дадут клиентам-арендаторам чуть больше выбора в том случае, если в необходимой им локации прямой аренды уже нет.

Примеры крупных сделок, прошедших за 1Q2022

Компания	Объект	S, кв. м	Тип сделки
Filanco	СК на ул. 5-я Магистральная улица, 4	31 600	продажа
Ozon Express	Multicold Запад	24 000	аренда
Армтек	СК Слобода Домодедово	20 600	аренда
АПЕКС СЕКЬЮРИТИ	СК Мистраль Коледино	17 250	аренда
INSCOM	Hines Белая Дача	17 050	аренда
F5it / СНТ Сервис	Орион (ПНК Пушкино)	9 800	аренда
Мастердом	Терра Лоджик/Ленинские Горки	7 900	аренда
Упаковка и Сервис	Онтэкс (VS Ногинск)	7 200	аренда
Утконос	СК на Волковском Шоссе	6 563	продажа

Динамика уровня вакантных площадей



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
исследования, консалтинг и оценка

jana.kuzina@ricci.ru

Офис

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