

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Еще в начале года, исходя из интенсивности спроса и наблюдаемых трендов, мы прогнозировали кризис вакансии на рынке. Именно его мы и наблюдаем сейчас, когда предложение наиболее запрашиваемых блоков исчисляется единицами, а пополнения рынка значительным объемом спекулятивных объектов ближайшие 1,5 года не ожидается. Поэтому в текущих реалиях мы ожидаем дальнейшего роста ставок уже в краткосрочной перспективе.

Дмитрий Герастовский
Директор
Ricci | Склады

Общие тенденции

- В первой половине 2023 г. складской рынок Московского региона пополнился на 540 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом 2022 г. ввод ниже на 31%.
- Из общего объема введенных площадей 75% объектов относится к спекулятивному строительству, однако на момент ввода в эксплуатацию склады уже оказываются законтрактованы.
- Сохранилась тенденция возрастающего спроса, который продемонстрировал высокие показатели в 1 кв. 2023 года. По итогам 1 полугодия 2023 г. объем сделок составил 1 475 тыс. кв. м, что в 3 раза больше чем за аналогичный период прошлого года и является максимальным в ретроспективе 10 лет.
- По итогам шести месяцев 2023 г. ставки в складских комплексах Московского региона превысили значение в 6 000 руб./кв. м/год.
- Высокий уровень спроса и дефицит предложения подталкивает собственников к повышению ставок и сокращению или же исключению дисконта вовсе.
- Доля вакантных помещений сократилась до 1% и продолжает стремиться к 0, что в скором времени может привести к очередному витку роста стоимости аренды.



Показатель	2021	H1 2022	2022	H1 2023	Динамика ²	Прогноз ³
Общий объем предложения, кв. м	15 985 100	16 736 000	17 580 800 ⁴	18 120 100	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию в соответствующий период	1 412 200	789 300	1 699 100	539 200	▼	▶
Объем сделок, кв. м	2 482 850	462 900	1 478 600	1 475 858	▲	▲
Доля вакантных площадей	0,2%	2,4%	2,3%	1%	▼	▼
Ставка аренды ¹ , руб./кв. м/год	5 300	5 500-6 000	5 700	6 000-6 500	▲	▲
Диапазон цены продажи сухого склада класса А, руб./кв. м	50 000-55 000	55 000-65 000	55 000-65 000	60 000-67 000	▲	▲
Ставка капитализации	9-10,5%	-	10%	10%		
Диапазон операционных расходов (ОРЕХ), руб./кв. м/год	1 200-1 500	1 200-1 500	1 200-1 500	1 200-1 500		

¹ Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

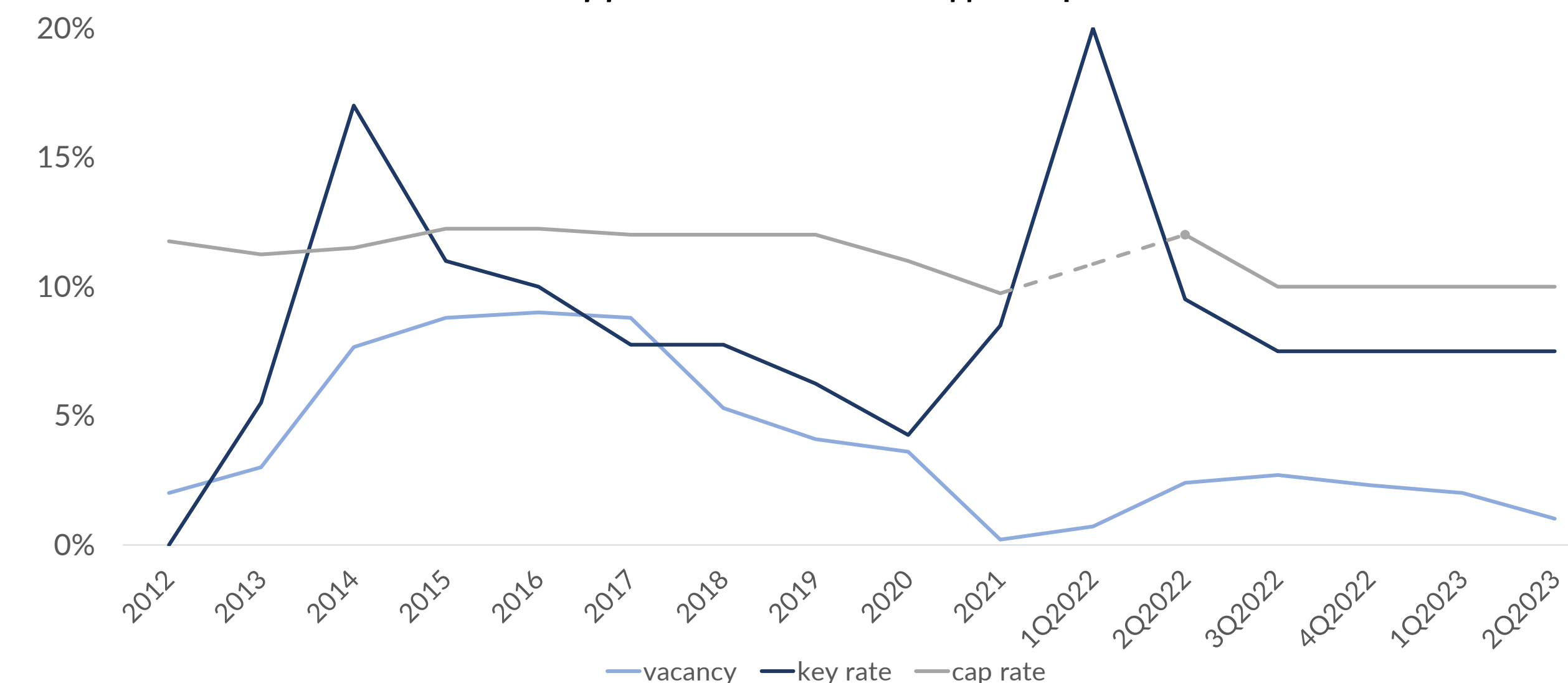
² Динамика в сравнении со 2 кварталом 2022 г.

³ Прогноз на 2023 г.

⁴ Исключены сгоревшие блоки распределительного центра компании OZON

Источник: Ricci

Динамика основных индикаторов



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.

Источник: Ricci

Предложение

По итогам первых шести месяцев 2023 г. общий объем ввода качественных складских площадей в Московском регионе составил порядка 540 тыс. кв. м.

Общий объем предложения превысил значение 18 млн кв. м.

Крупнейшим объектом, строительство которого было завершено в первые месяцы 2023 г., стал PNK Парк М4, площадью 129 тыс. кв. м.

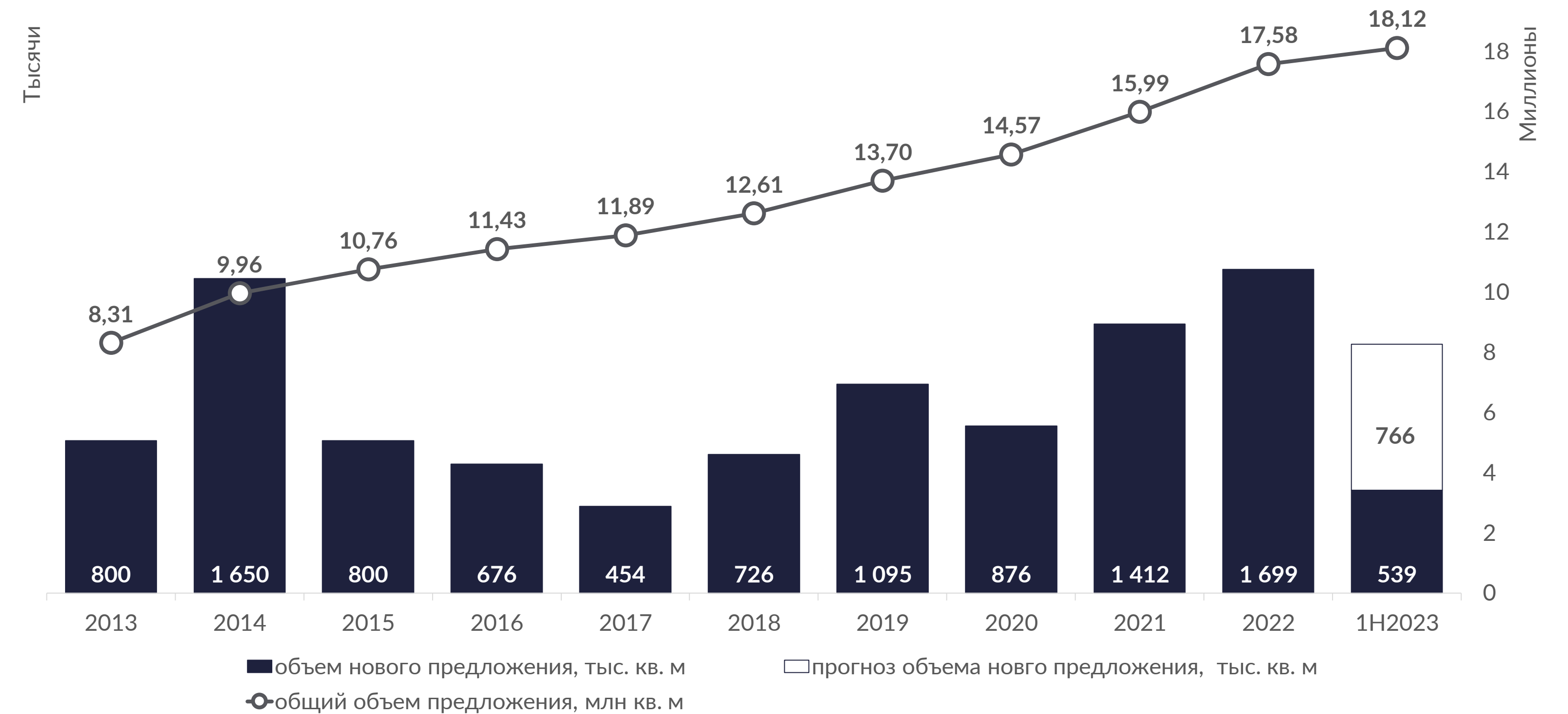
Среди завершенных объектов BTS – 88 тыс. кв. м в СК Ориентир Юг для VS Real Estate, 29 тыс. кв. м в ЛП Холмогоры для компании DNS.

Чуть менее 75% объема ввода сформировано проектами, которые стартовали как спекулятивные. При этом, к моменту завершения строительства подавляющее большинство объектов полностью законтрактовано.

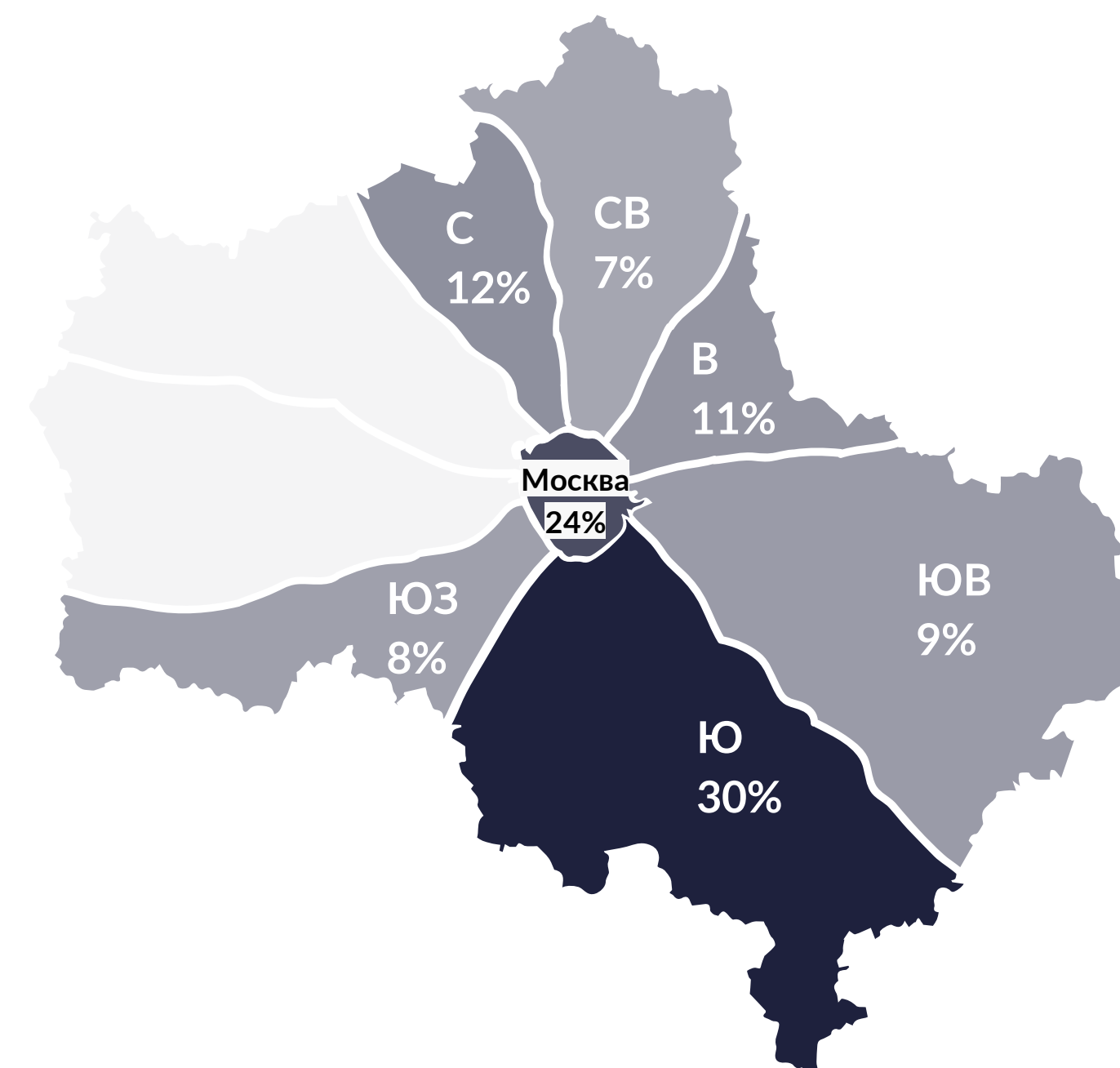
Согласно планам девелоперов, до конца 2023 г. может завершиться строительство еще порядка 765 тыс. кв. м. качественных складов, а общий объем ввода по итогам года превысит 1,3 млн кв. м.

При этом до 65-70% ввода будет относиться к спекулятивному строительству. Отметим, что на рынке сложилась ситуация, когда интенсивность спроса на складские объекты способствует нахождению арендатора или покупателя на проект в процессе его строительства, и к моменту ввода вакансии в новых складах стремится к нулю, и, как следствие, не приводит к росту вакансии на рынке

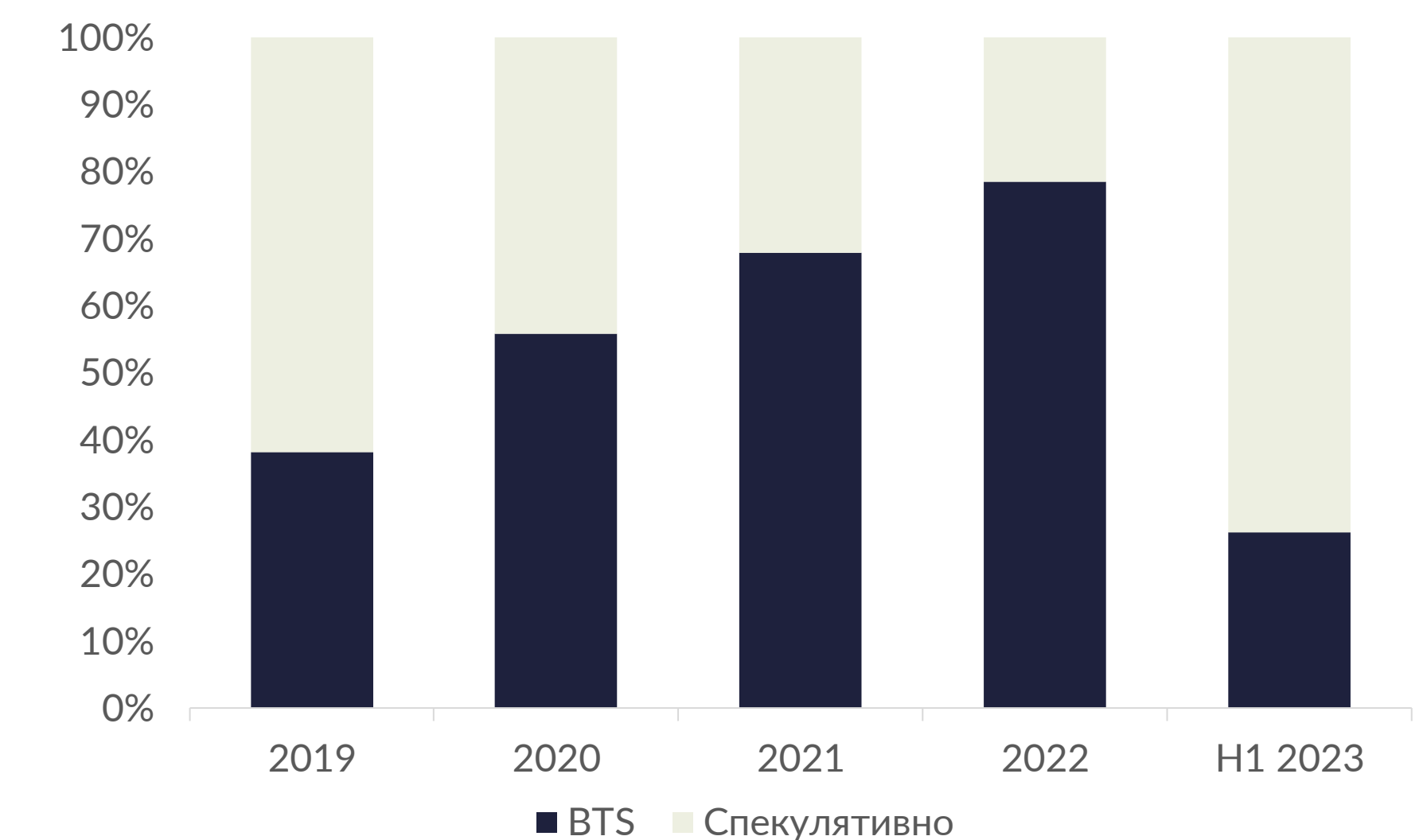
Динамика прироста нового предложения складских площадей



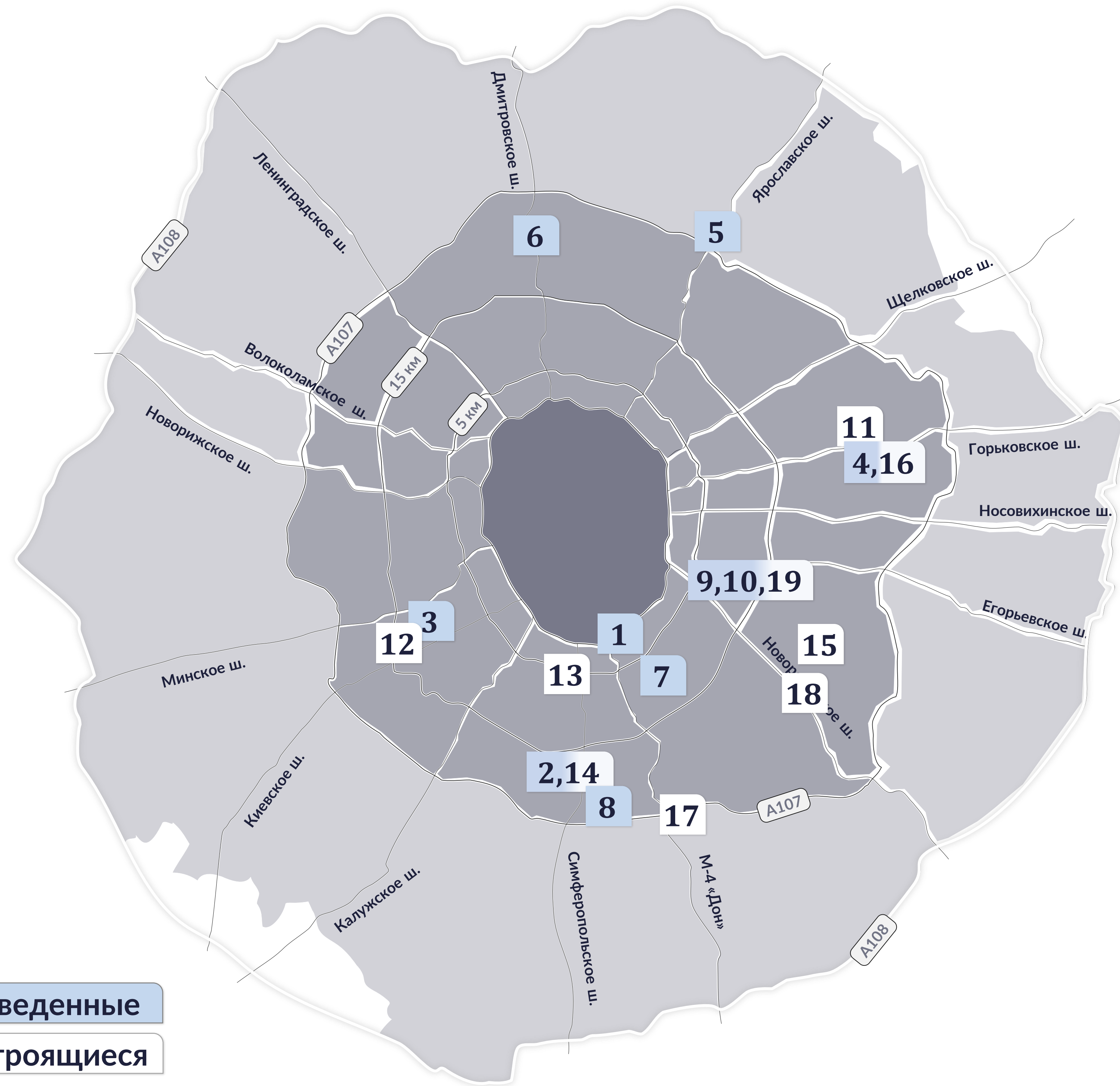
Структура нового предложения по расположению



Динамика структуры нового предложения по типу



ПРИМЕРЫ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ВВЕДЕННЫХ В 1Н2023 И СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ



Объект	Направление	S, кв. м	Класс	Период	
ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПРОЕКТЫ					
1	PNK М4	МКАД	129 187	MS	1Q
2	Ориентир-Юг	Симферопольское	88 650	A	1-2Q
3	СК Трансстрой	Боровское	41 750	A	2Q
4	Атлант-Парк	Горьковское	37 800	A	1Q
5	ИП Холмогоры (DNS), 2 очередь	Ярославское	29 100	A	2Q
6	Троице-Сельцо	Дмитровское	24 550	A	1Q
7	Ленинские Горки	Каширское	21 800	A	2Q
8	PNK Валицево (Marvel logistics)	Симферопольское	23 600	A	2Q
9	Айтаск Томилино	Новорязанское	19 100	A	2Q
10	Томилино K13	Новорязанское	14 500	A	2Q
СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ					
11	Обухово	Горьковское	160 000	A	2023
12	Внуково Логистик	Киевское	90 000	A	2023
13	ПИК Бутово	Варшавское	61 850	A, LI	2023
14	VS Real Estate Юг, 3 очередь	Симферопольское	40 000	A	2023
15	СК Весна LI	Симферопольское	40 000	LI	2023
16	Атлант-Парк, 36 корпус	Горьковское	35 000	A	2023
17	Южные Врата	Каширское	30 000	A	2023
18	PNK Софьино	Новорязанское	27 000	A	2023
19	Складской комплекс «Агора-Томилино» Light industrial, 2 и 3 очереди	Новорязанское	18 987	LI	2023

MS - Multistorey

Спрос

По итогам 1 полугодия 2023 г. спрос на рынке складской недвижимости составил 1,47 млн. кв. м, из которых порядка 1 млн кв. м пришлось на 2 квартал. Данный показатель спроса является наибольшим по результатам прошлых лет.

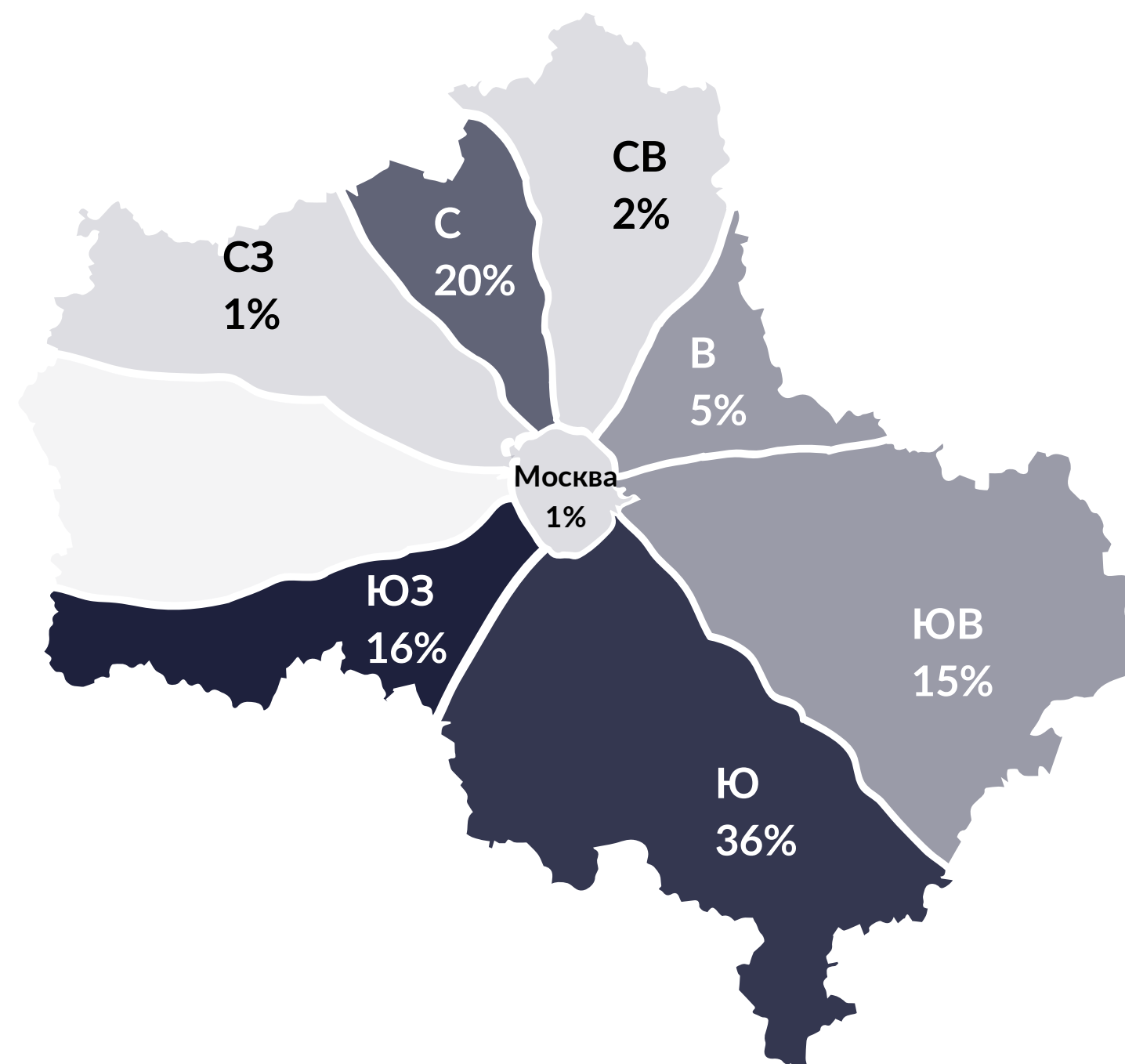
В начале 2022 г. на рынок складов накладывали отпечаток геополитическая ситуация и общая экономическая неопределенность, а оживление отмечалось игроками рынка лишь со второй половины года. Как результат, отложенный спрос, высокие темпы развития сегмента e-commerce и желание переехать в «лакомые» готовые блоки, освобождаемые зарубежными компаниями, предопределили высокие показатели спроса в 1 полугодии 2023 г. - по итогам первых шести месяцев законтрактовано в 3 раза больше складов, чем за аналогичный период 2022 г.

Средний размер сделки за 1 полугодие 2023 г. составил 15,8 тыс. кв. м, что в 1,5 раза больше чем за 1 полугодие 2022 г. Динамике способствовали как несколько крупных договоров аренды, так и возобновившиеся запросы на строительство складов BTS.

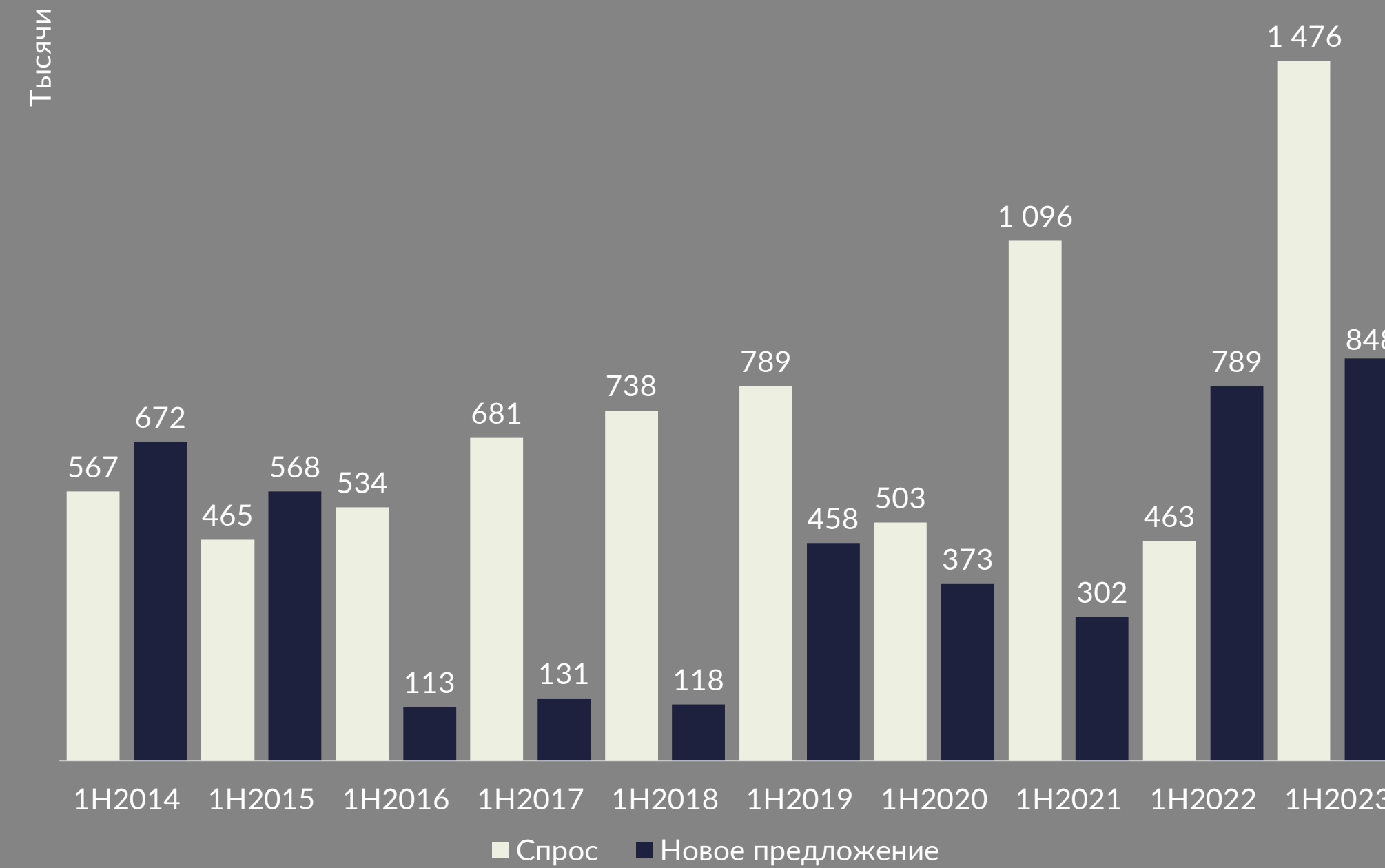
К крупнейшим сделкам за 1 полугодие 2023 г. относятся: аренда 135 тыс. кв. м в Ватутинках Ozon (BTS, 1 кв.), компания Всеинструменты.ру арендовала 115 тыс. кв. м в PNK парк Чашниково (BTS, 2 кв.), а также в PNK парк МКАД-М4 СДЭК арендовал 88 тыс. кв. м (2 кв.)

Как и в предыдущем квартале и полугодии наибольший объем сделок был проведен в сегменте e-commerce – 42% сделок от общего объема, а также компаниями сферы дистрибуции- 24% площадей.

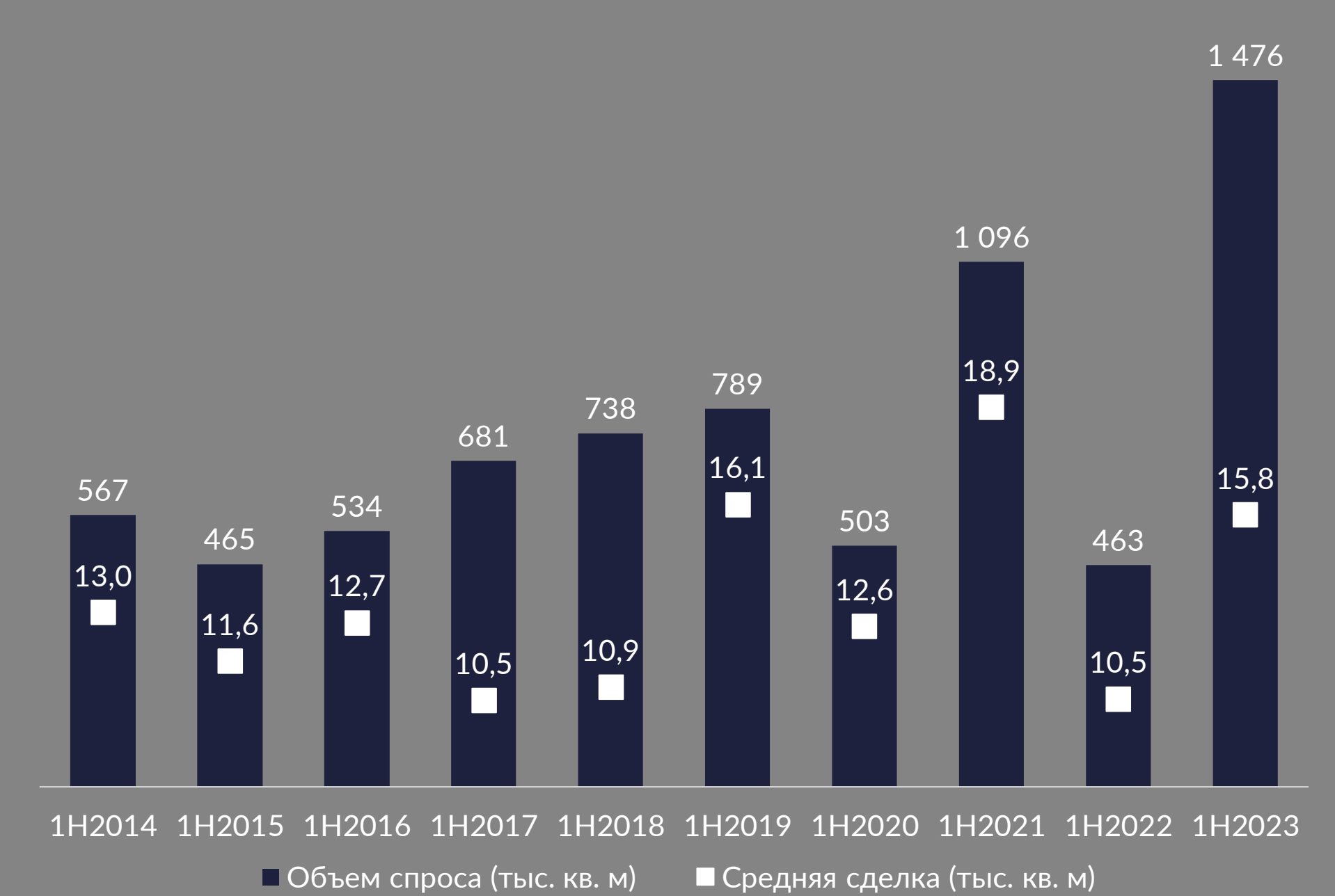
Структура спроса по расположению



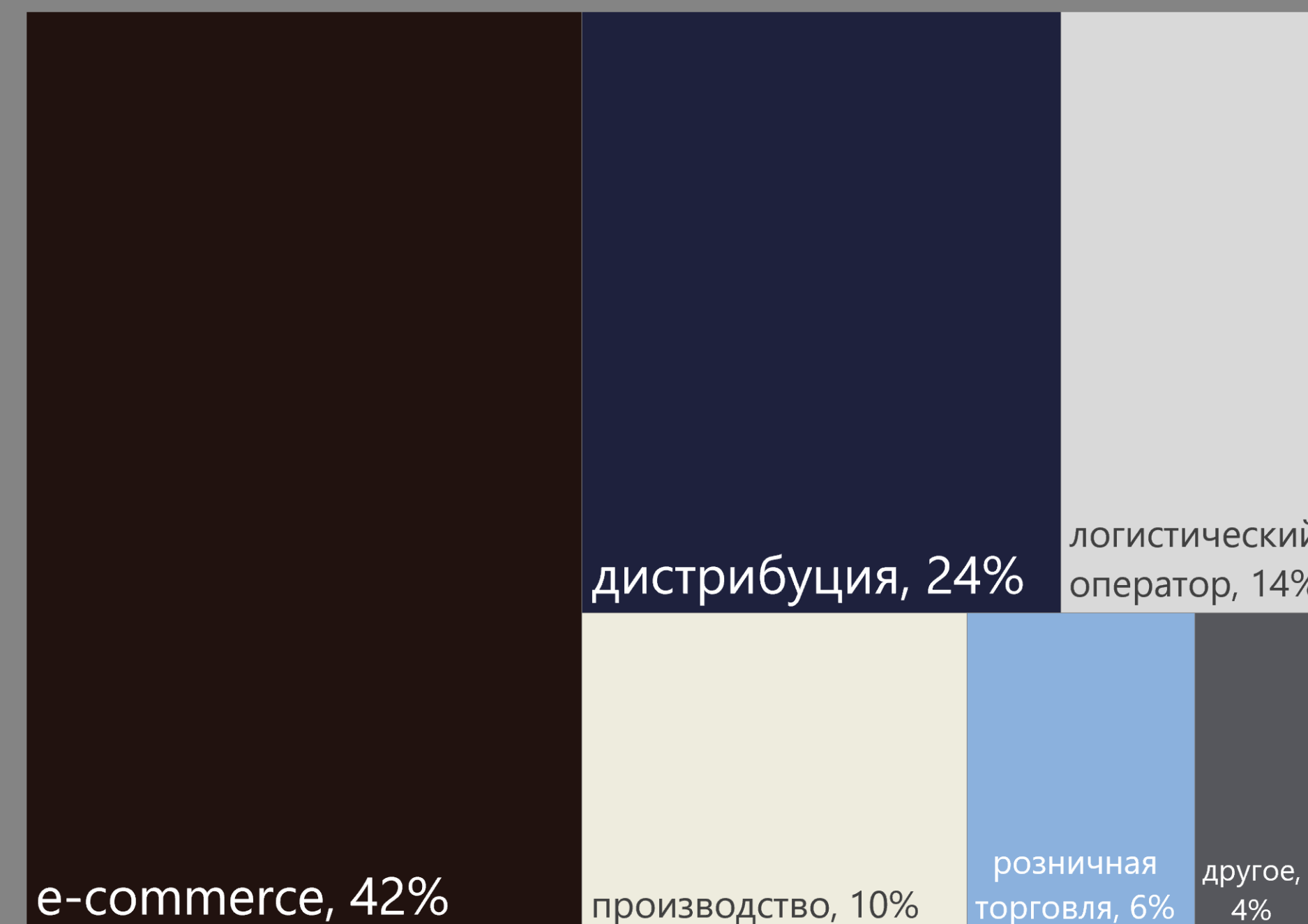
Динамика объемов нового предложения и спроса



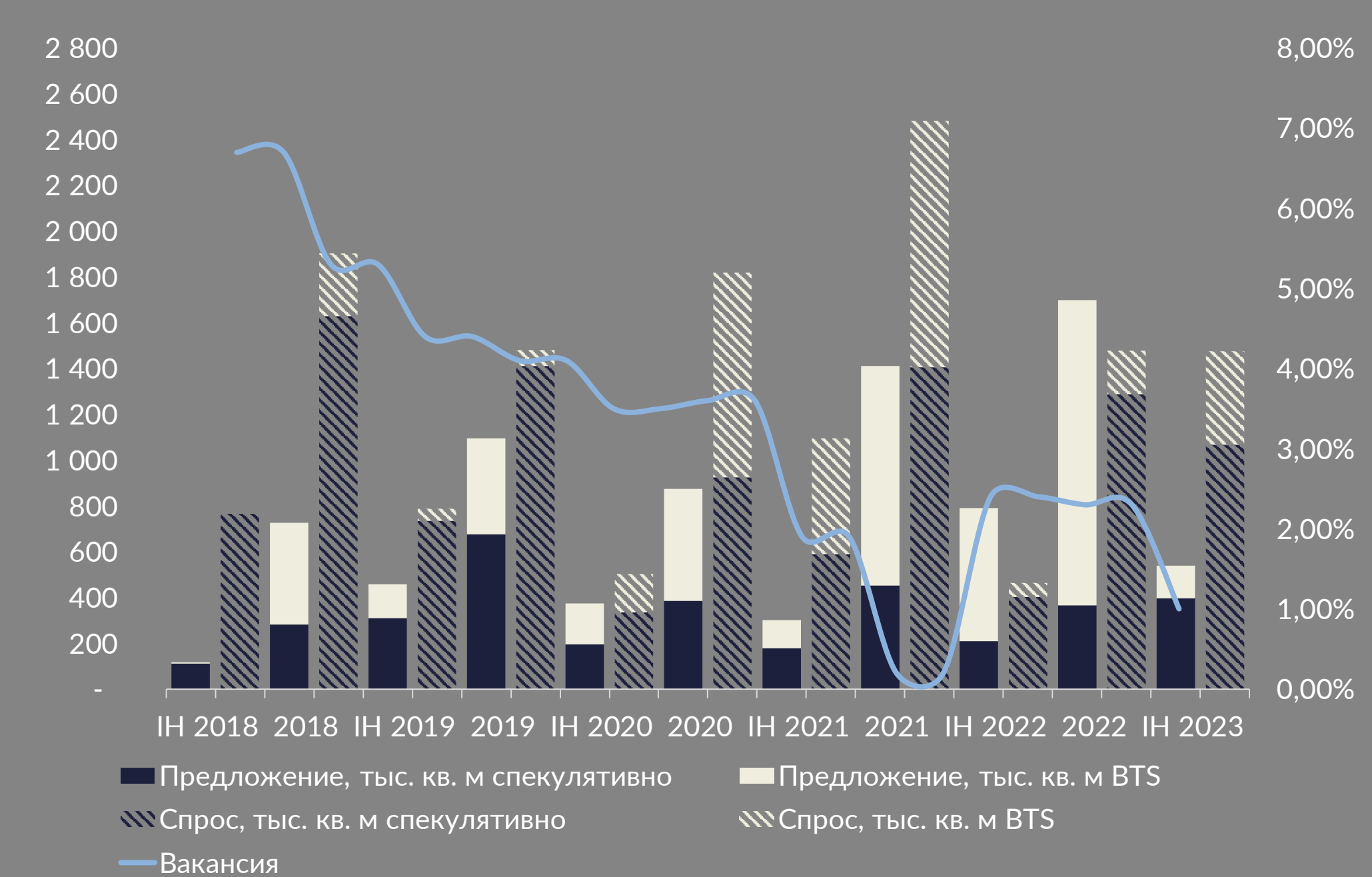
Динамика общего поглощения и среднего размера сделок



Структура спроса по профилю арендаторов/покупателей



Структура ввода нового предложения



Ставки

По состоянию на 2 квартал 2023 г. уровень средневзвешенных запрашиваемых ставок превысил значение **6 000** руб./кв. м/год.

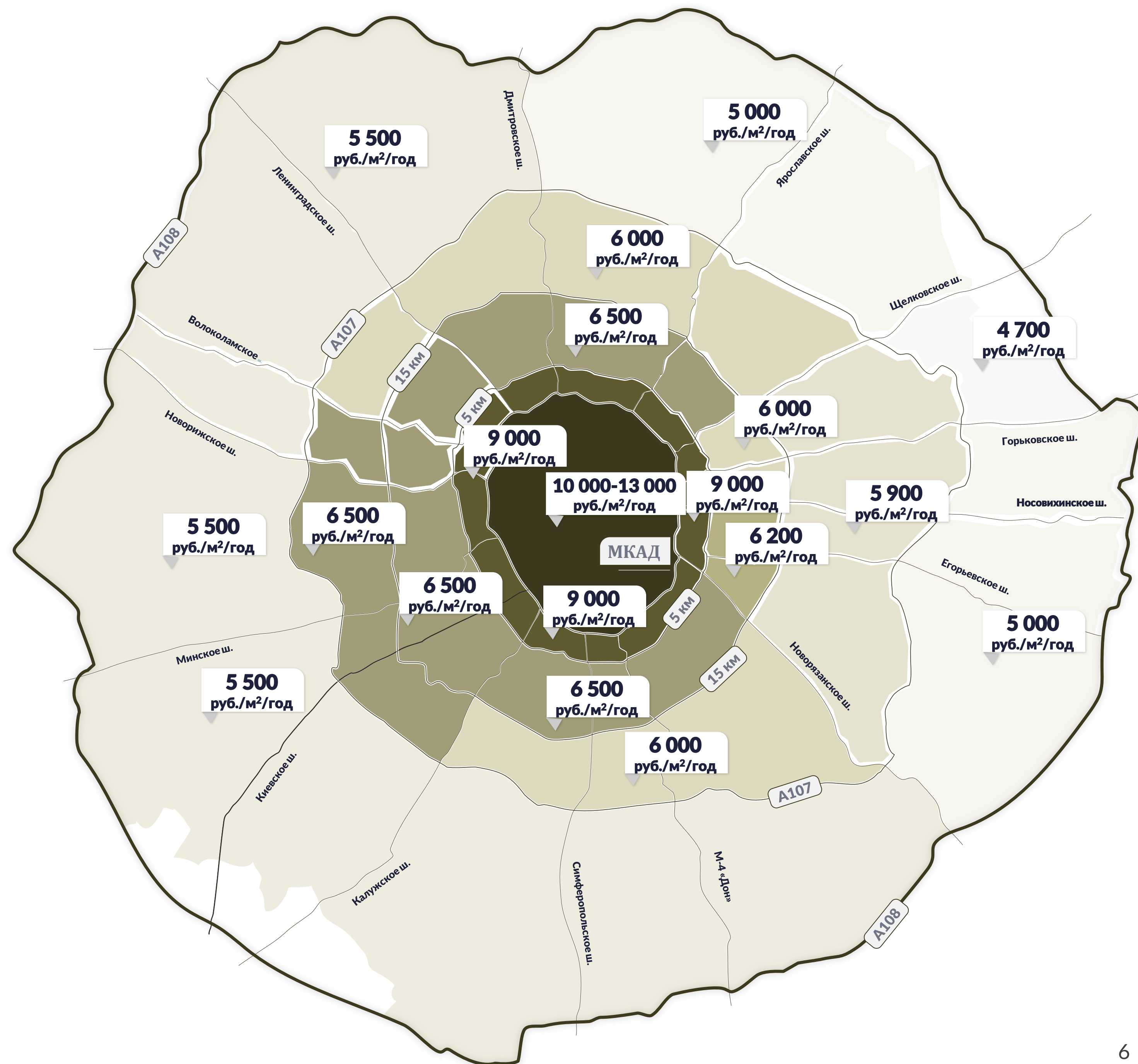
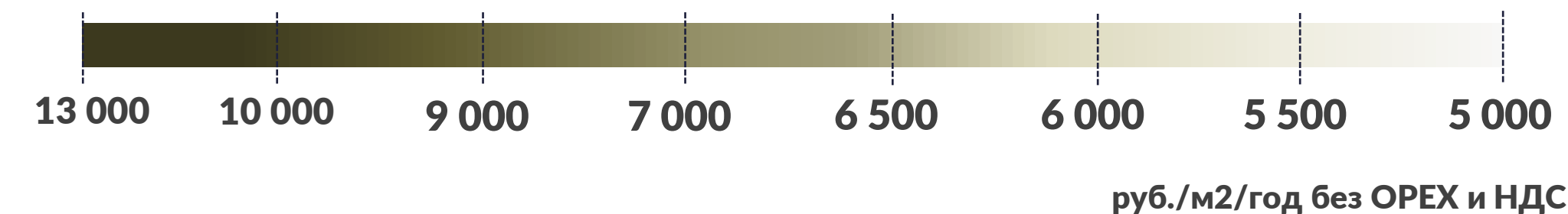
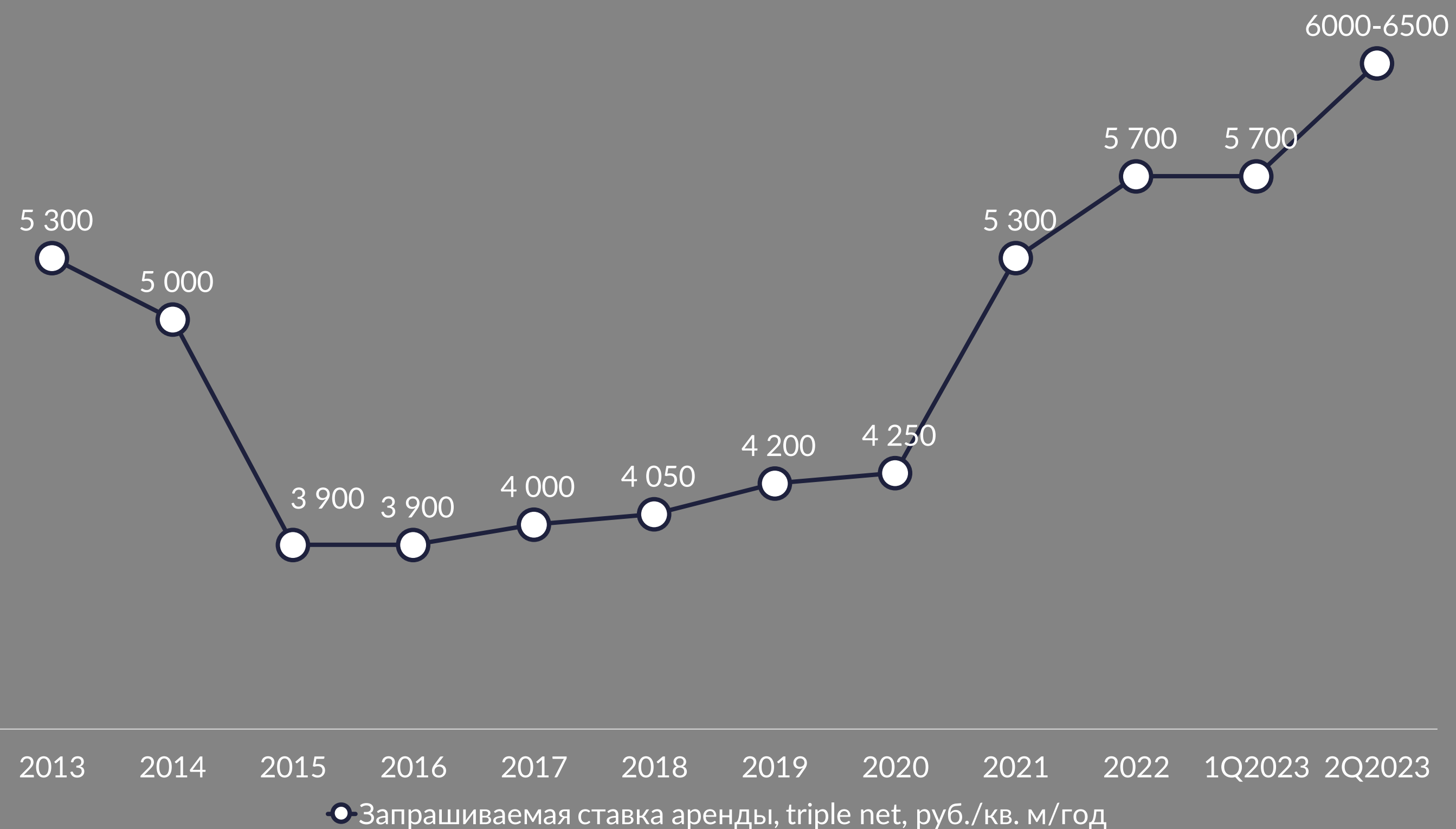
Причиной подобной динамики стало несколько факторов:

- Активность спроса со стороны арендаторов и покупателей и, как следствие, вымывание вакансий;
- Отсутствие свободных площадей в моменте;
- Рост себестоимости строительства;
- Загруженность мощностей девелоперов.

Выходом из ситуации отсутствия готовых пустых складов видится формат строительства BTR. Однако в условиях загруженности строительных мощностей, сроки реализации проектов увеличены. Кроме того, в случае строительства проекта под конечного пользователя, застройщики отдадут предпочтение BTS на продажу.

С учетом данных факторов, мы ожидаем в максимально короткие сроки, что среднерыночные ставки могут достигнуть уровня **7 000** руб. кв. м/год.

Динамика ставок аренды, 2013-Н1 2023



Вакансия

Во 2 квартале 2023 г. вакансия на рынке качественных складов Московского региона продолжила снижаться. На конец июня доля свободных площадей составила 1%, что в абсолютном выражении равно 174 тыс. кв. м.

В течение апреля-июня 2023 г. объем и количество готовых к въезду вакантных блоков снизился более чем в 2 раза, а число предложений аренды крупных блоков исчисляется единицами.

Особенно остро ощущается нехватка наиболее востребованных клиентами объемов в готовых объектах:

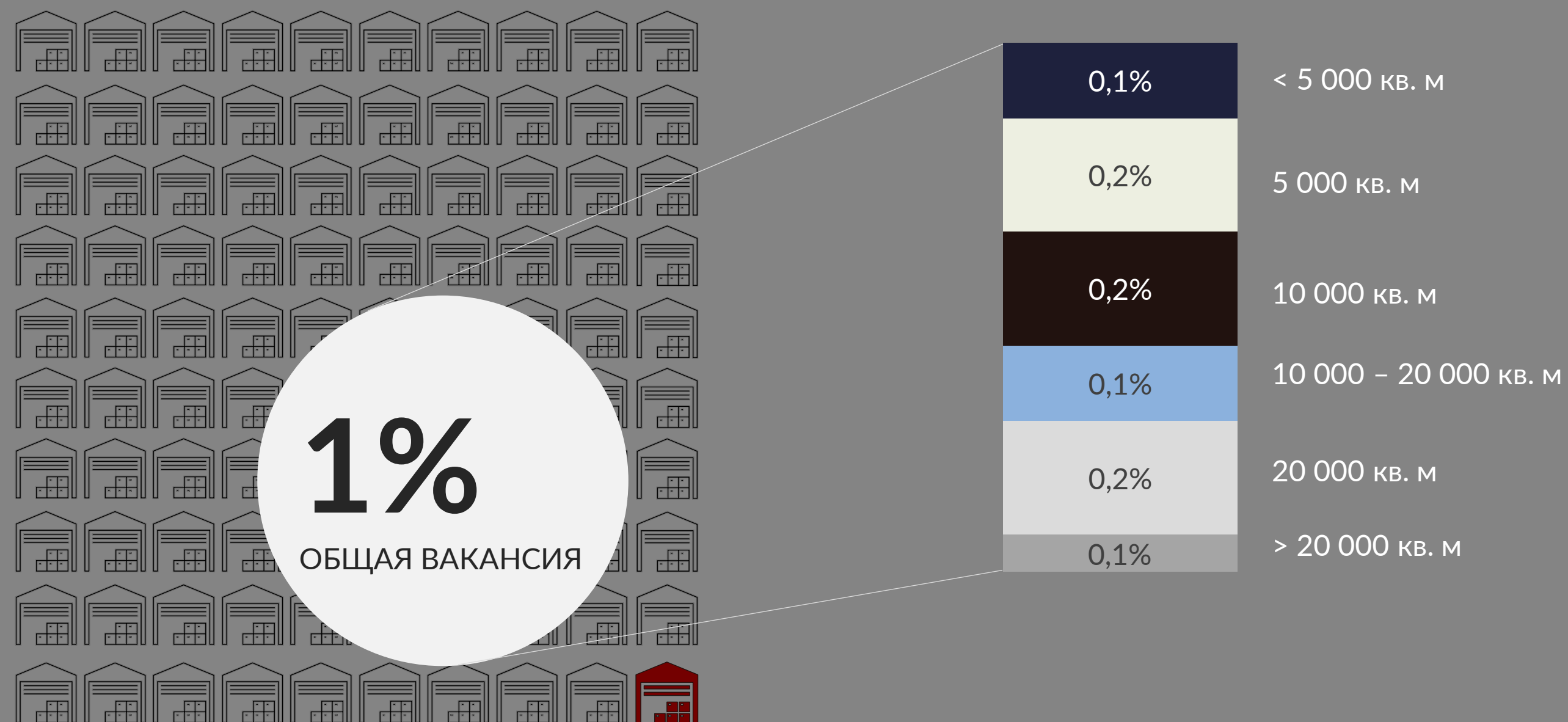
- 10 тыс. кв. м – 2-3 предложения;
- 10-20 тыс. кв. м – 2-3 предложения;
- от 20 тыс. кв. м – 1-2 предложения

Рынок столкнулся с острым дефицитом вакансии качественных складов, тем самым мы в полной мере видим реализацию нашего прогноза начала года.

Мы ожидаем, что во 2 половине 2023 г. недостаток в качественных складских объектах будет ощущаться еще более остро, свободных готовых к въезду складов практически не останется - а доля вакантных площадей будет стремиться к 0,5%.

В краткосрочной перспективе это приведет к росту стоимости аренды.

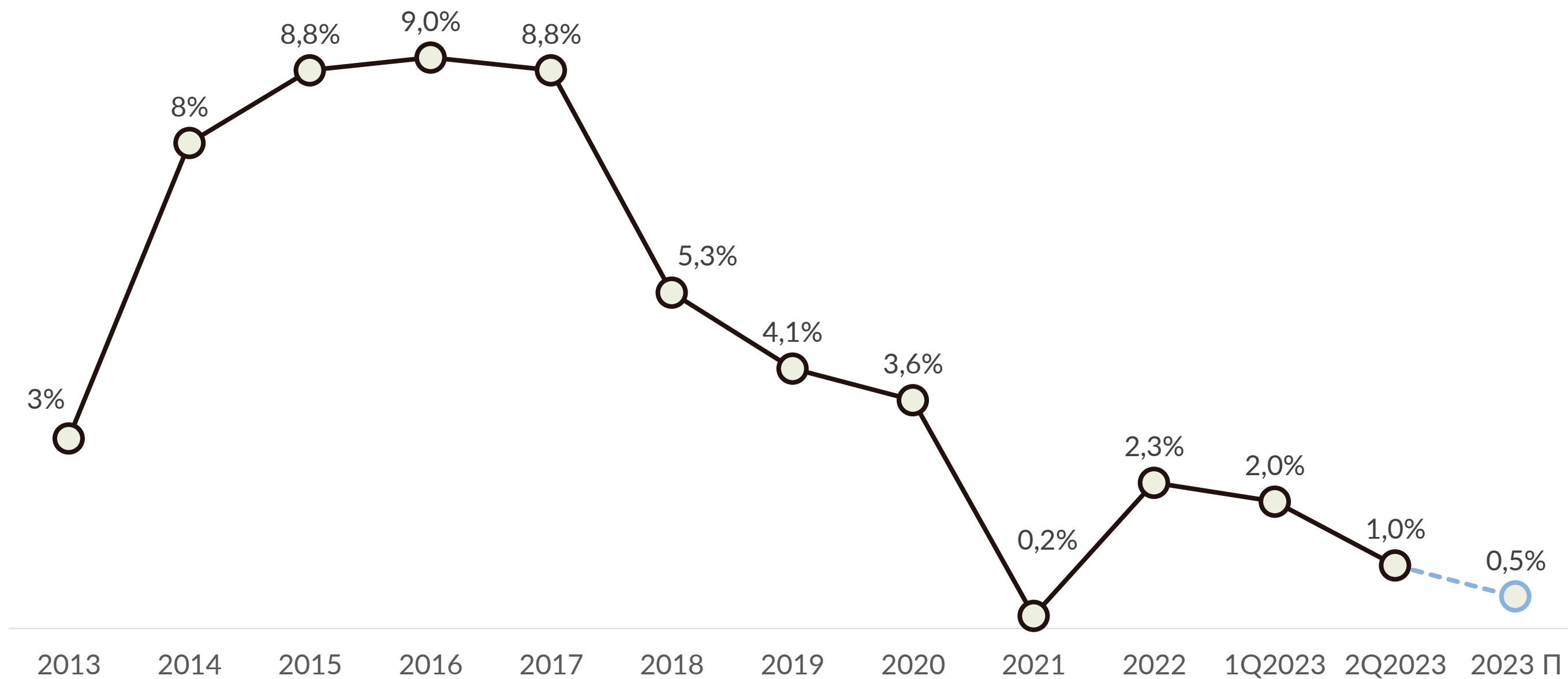
Структура вакансии по размеру предлагаемых блоков (количество)



Примеры сделок, прошедших за Н1 2023

Компания	Объект	S, кв. м	Тип сделки
OZON	СК Ватутинки	134 800	Аренда BTS
Всеинструменты.ру	PNK парк Чашниково	115 000	Аренда BTS
СДЭК	PNK парк МКАД-М4	89 000	Аренда
Всеинструменты.ру	ЛП Быково	61 000	Аренда
Русский свет	Южные Врата	32 000	Аренда
Wildberries	ПФО Радумля	31 400	Аренда
PlayToday	ЛП Внуково-2	25 000	Продажа
ПЭК	Север Raven Russia	24 650	Аренда
Hoff	Южные Врата	20 000	Аренда
OZON	UWC	19 000	Аренда
Кафе Красоты	MLP Северное Домодедово	15 000	Аренда

Динамика уровня вакантных площадей



2023 П - прогноз

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