

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

«Прорыв ценовой плотины» - пожалуй так можно охарактеризовать рост ставок аренды и цен продажи на складском рынке. А как еще можно назвать явление, при котором ставки за полгода вырастают с 5700 руб. до 7500-8000 руб.? При этом, к большому сожалению стороны «Спроса», данное явление не просто рост на хайпе или ажиотаже, а вполне макроэкономически обоснованный процесс. При этом есть абсолютно четкое понимание, что раз это не хайп, то обратного отскока цен ждать не приходится в обозримом горизонте. А значит рынок должен эти ставки принять как что-то новое и постоянное, как в свое время рынок полностью в течение одного года отошел от ставок и цен в долларах и переместился в рублевое поле. Более того, ставки точно будут еще расти. Как минимум, в ближайшие полгода рынку придется привыкать к новым реалиям с учетом этого факта.

Дмитрий Герастовский
 Директор
 Ricci | Склады

Общие тенденции

- За 9 месяцев 2023 г. совокупный объем нового строительства составил 787 тыс. кв. м качественных складских помещений, что меньше прошлогоднего значения за аналогичный период на 30%.
- Среди введенных площадей 57% относится к спекулятивному строительству. Однако, к моменту ввода в эксплуатацию они, как правило, уже законтрактованы.
- С начала 2023 г. общий объем сделок составил 2 222 тыс. кв. м, что в 2,5 раза выше показателей за 3 квартала 2022 г. и является максимальным за последние 10 лет наблюдений.
- Доля свободных площадей сокращается и составляет 0,4%. С учетом стремительно сокращающегося объема свободных площадей и активного спроса на складские объекты, можно ожидать дальнейшего роста арендной ставки.
- К концу сентября средневзвешенная ставка аренды в складских комплексах достигла уровня 7 500 руб./кв. м/год. Рост ставок за последние 3 месяца составил 20%.



Показатель	2021	2022	H1 2023	3Q 2023	Динамика ²	Прогноз ³
Общий объем предложения, кв. м	15 985 100	17 580 800 ⁴	18 120 100	18 367 432	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию в соответствующий период	1 412 200	1 699 100	539 200	247 362	▼	▲
Объем сделок, кв. м	2 482 850	1 478 600	1 475 858	2 221 563	▲	▲
Доля вакантных площадей	0,2%	2,3%	1%	0,4%	▼	▼
Ставка аренды ¹ , руб./кв. м/год	5 300	5 700	6 000-6 500	7 500	▲	▲
Диапазон цены продажи сухого склада класса А, руб./кв. м	50 000-55 000	55 000-65 000	60 000-67 000	70 000-75 000	▲	▲
Ставка капитализации	9-10,5%	10%	10%	11%		
Диапазон операционных расходов (ОРЕХ), руб./кв. м/год	1 200-1 500	1 200-1 500	1 200-1 500	1 500-2 000		

¹ Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

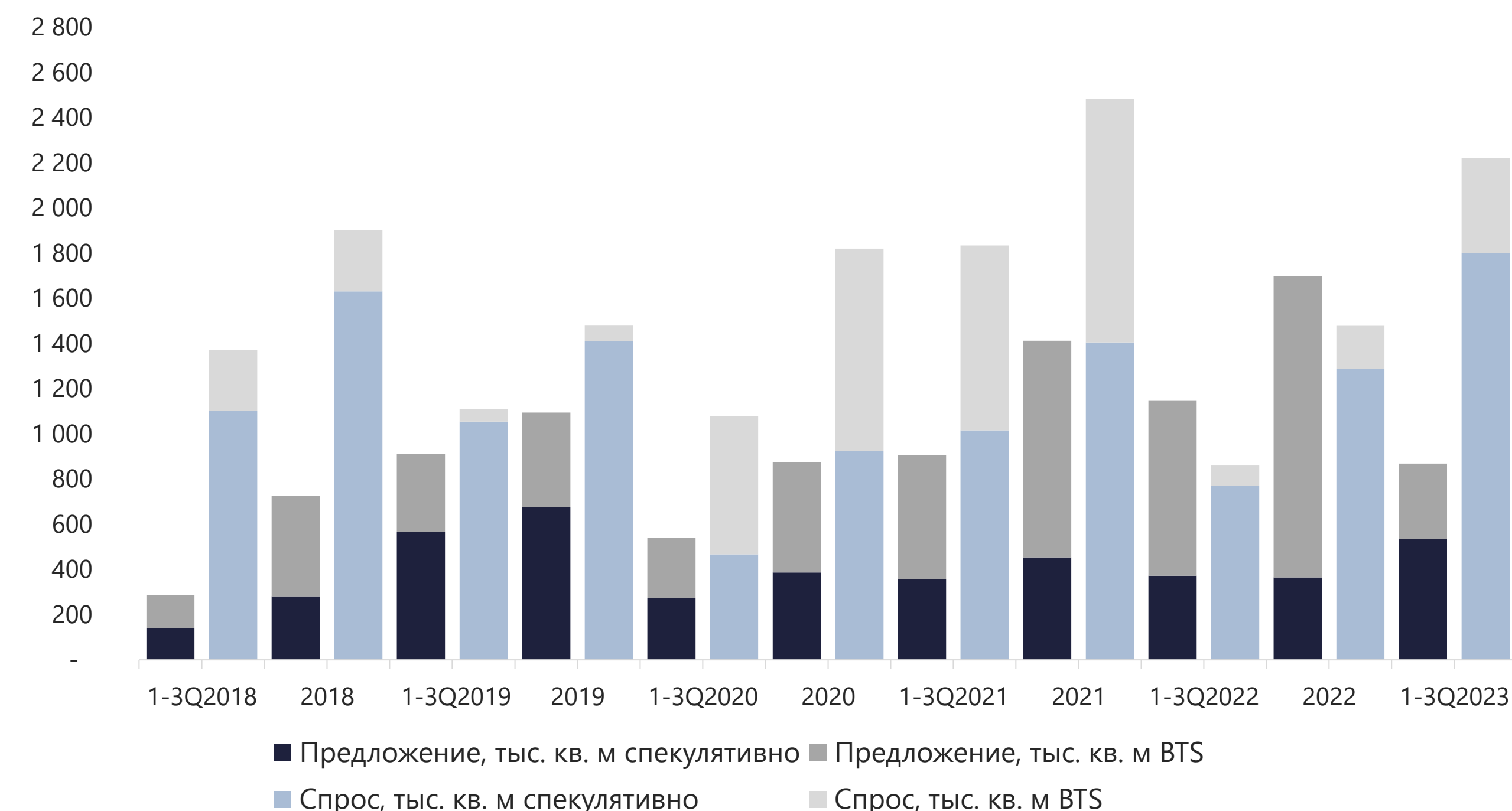
² Динамика в сравнении со 2 кварталом 2023 г.

³ Прогноз на конец 2023 г.

⁴ Исключены сгоревшие блоки распределительного центра компании OZON

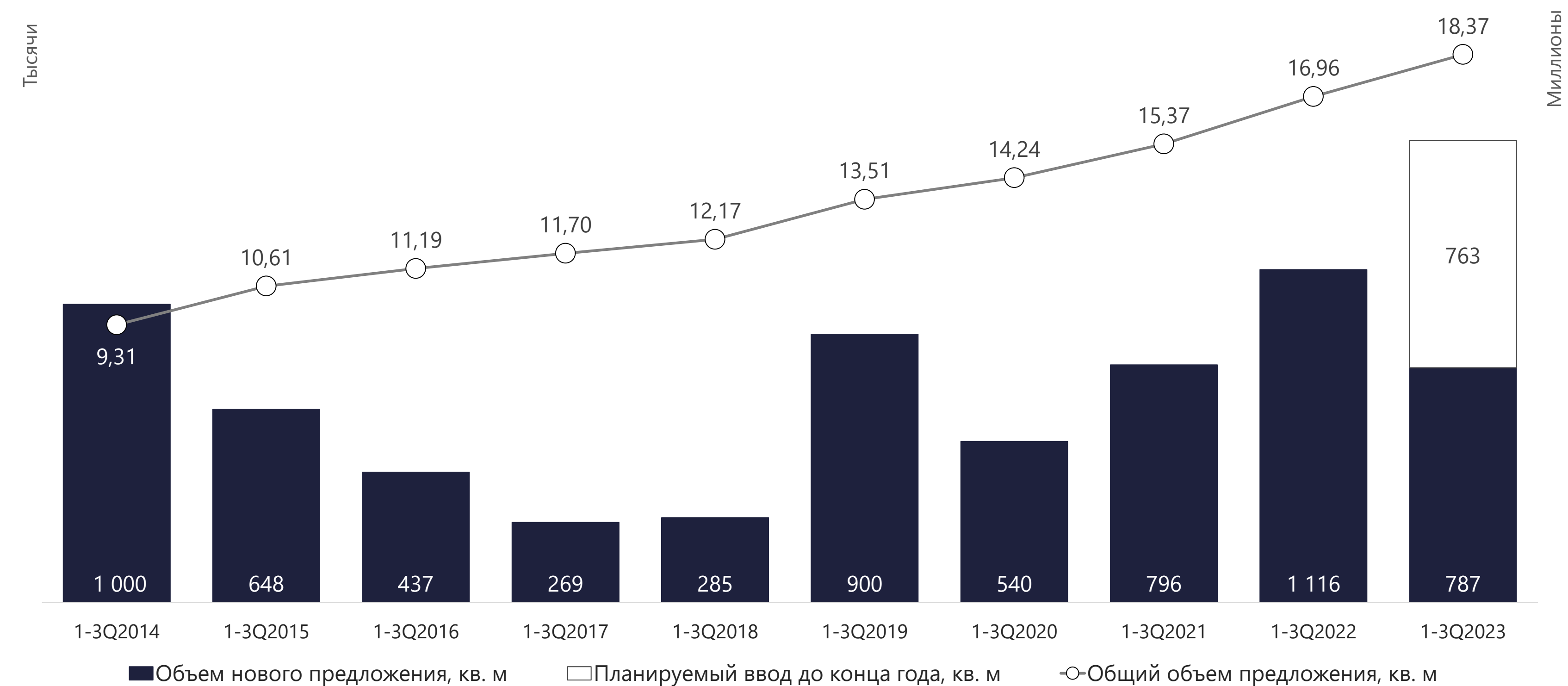
Источник: Ricci

Структура ввода нового предложения



Источник: Ricci

Динамика прироста нового предложения складских площадей



Предложение

По итогам трех кварталов 2023 г. в Московском регионе введено 787 тыс. кв. м качественных складских помещений, что на 30% меньше чем за аналогичный период 2022 г.

Общий объем предложения составил 18,37 млн кв. м.

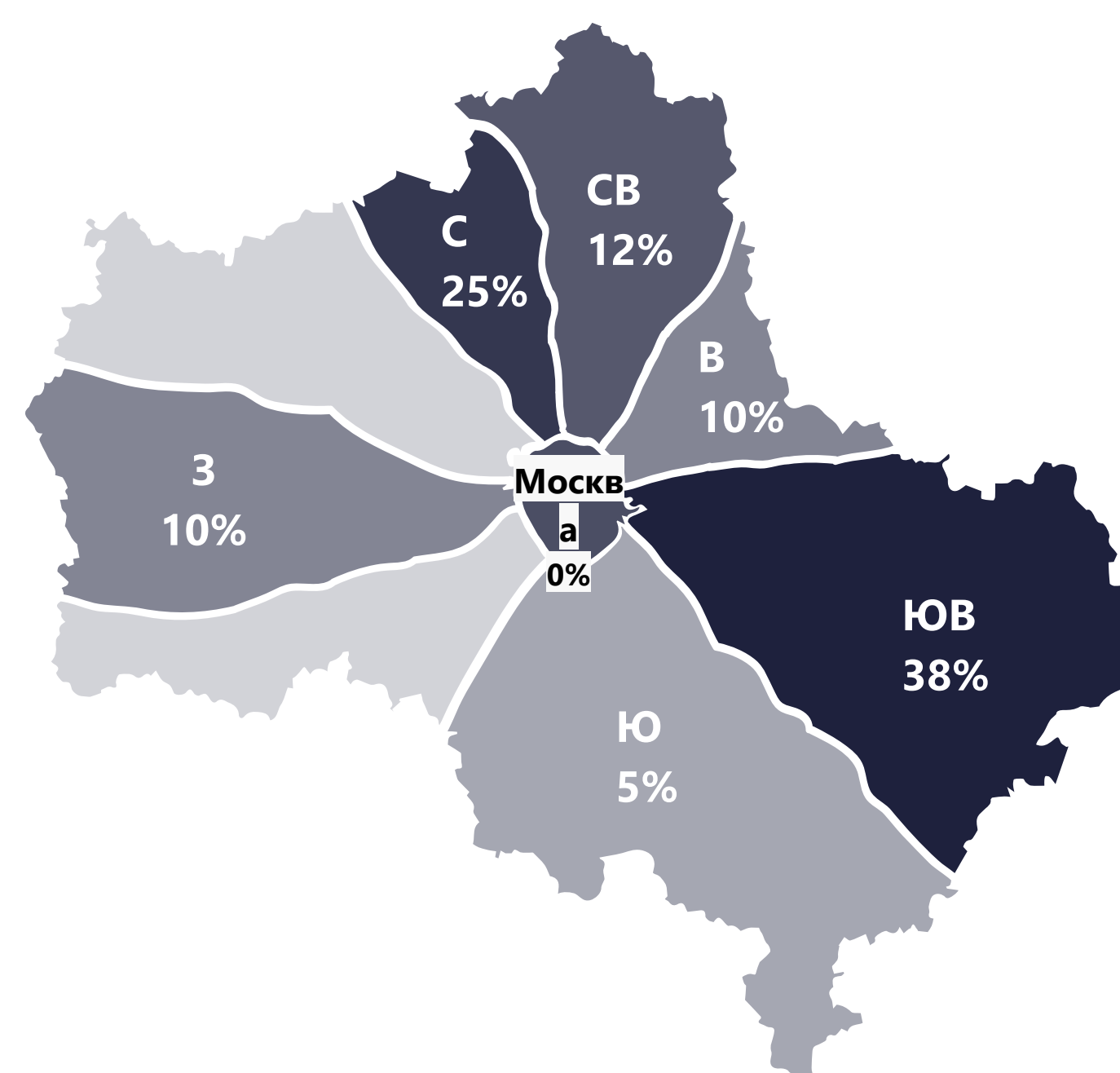
Среди введенных в 3 квартале объектов 78% построено в формате BTS (под конечного пользователя). Однако, в сумме за 9 месяцев 2023 г. большинство объектов введено спекулятивно - 57% от общего объема новых объектов, по причине того, что в 1-м полугодии объекты преимущественно вводились в данном формате.

Крупнейшим объектом BTS, строительство которого было завершено в 3 квартале 2023 г., стал «Восток-Сервис Спецдежда», площадью 55,5 тыс. кв. м.

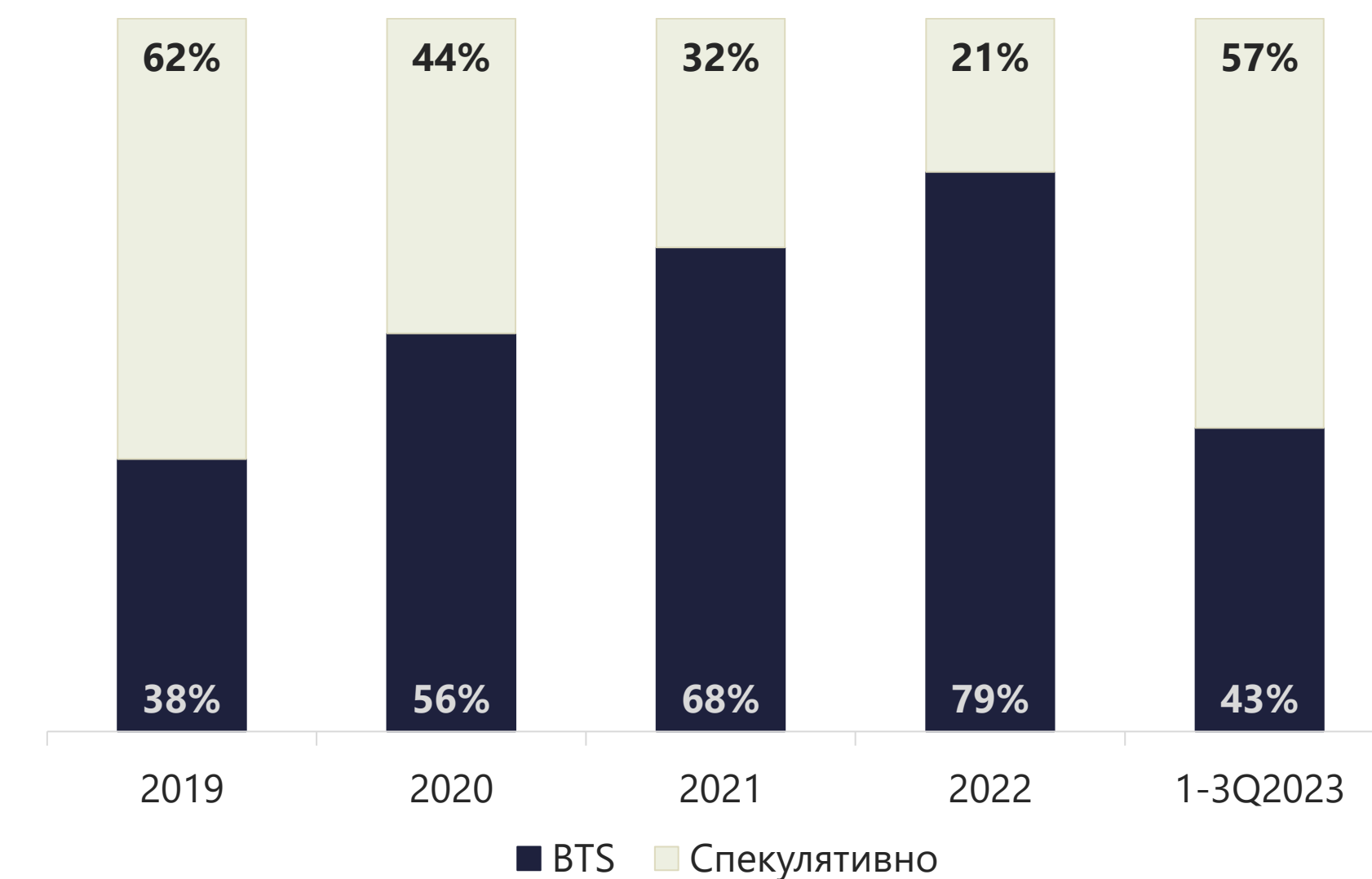
Мы ожидаем, что по итогам года общий объем нового предложения составит до 1,5 млн кв. м. При этом, более 60% площадей, планируемых к вводу до конца 2023 г., относятся к спекулятивному строительству.

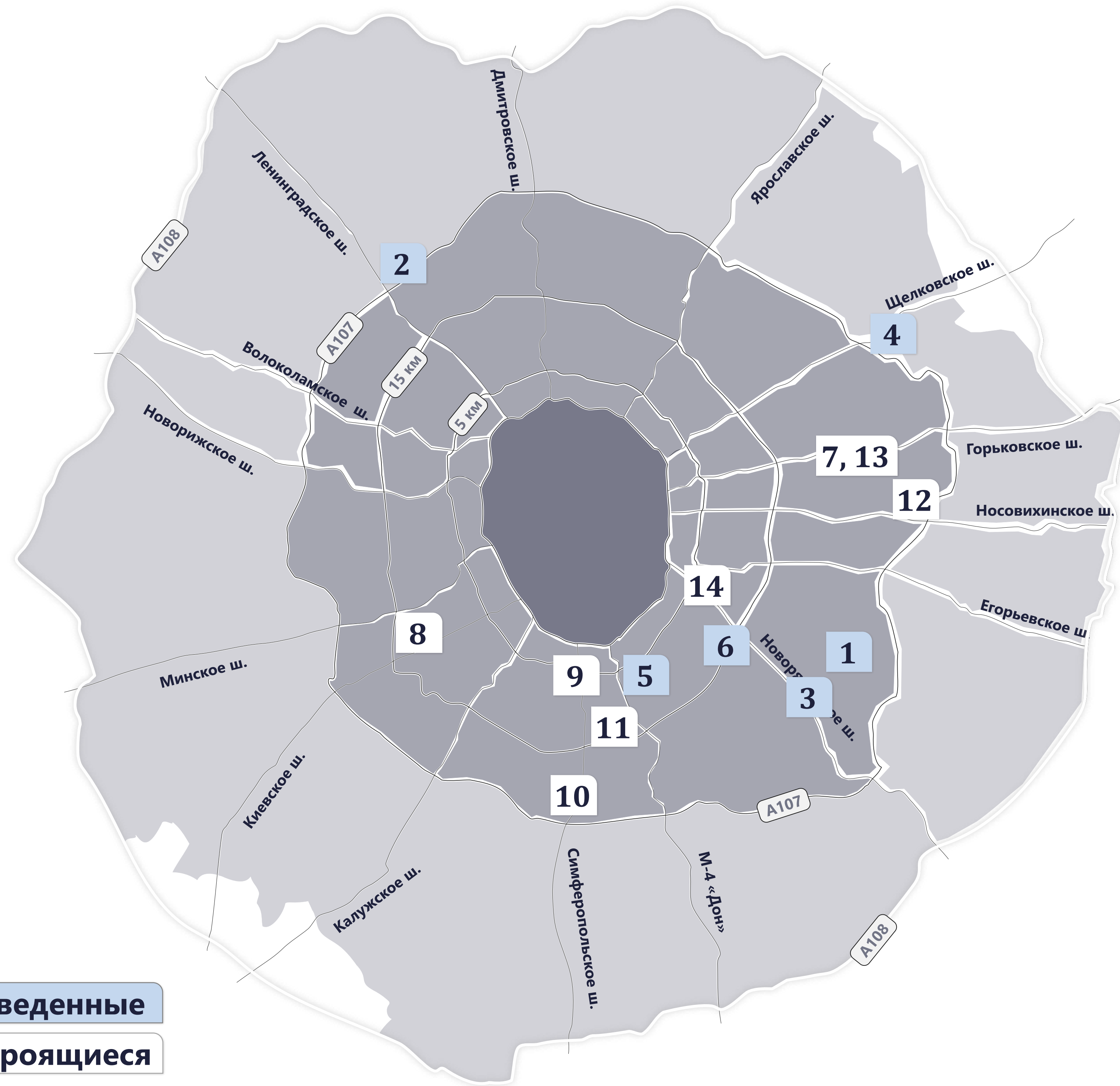
Стоит отметить, что ввиду интенсивного спроса на качественные складские площади к моменту ввода в эксплуатацию почти все строящиеся складские объекты уже оказываются законтрактованными.

Структура нового предложения по расположению в 3Q2023



Динамика структуры нового предложения по типу





введенные
строящиеся

ПРИМЕРЫ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ВВЕДЕННЫХ В 3Q2023 И СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ

Объект	Направление	S, кв. м	Класс	Период	
ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПРОЕКТЫ					
1	Восток-Сервис Спецдежда	Новорязанское	55 498	A	3Q2023
2	ПФО Радумля	Ленинградское	31 766	A	3Q2023
3	РНК Парк Софьино	Новорязанское	27 809	A	3Q2023
4	ПСК Аквалайф, 1 очередь	Щелковское	23 822	A	3Q2023
5	Индустриальный парк, д. Горки	Каширское	13 550	A	3Q2023
6	ПСК Тамаки	Новорязанское	10 972	A	3Q2023
СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ					
7	Обухово	Горьковское	160 000	A	2023
8	Внуково Логистик Партнерс, 2 очередь	Киевское	80 000	A	2023
9	ПИК Бутово	Варшавское	61 850	A, LI	2023
10	VS Real Estate Юг, 3 очередь	Симферопольское	40 000	A	2023
11	СК Весна LI	Симферопольское	40 000	LI	2023
12	Victoria Industrial Park	Носовихинское	37 000	A	2023
13	Атлант Парк, 36 корпус	Горьковское	35 000	A	2023
14	СК Агора Томилино	Новорязанское	18 987	A, LI	2023

Спрос

По итогам трех кварталов 2023 г. общий объем сделок составил 2 222 тыс. кв. м, что более чем в 2,5 раза выше показателей аналогичного периода за 2022 г. (841,5 тыс. кв. м) и является максимальным за последние 10 лет наблюдений.

На рынке наблюдается высокая активность покупателей и арендаторов, вследствие чего объем спроса превышает новое предложение в 2,5 раза.

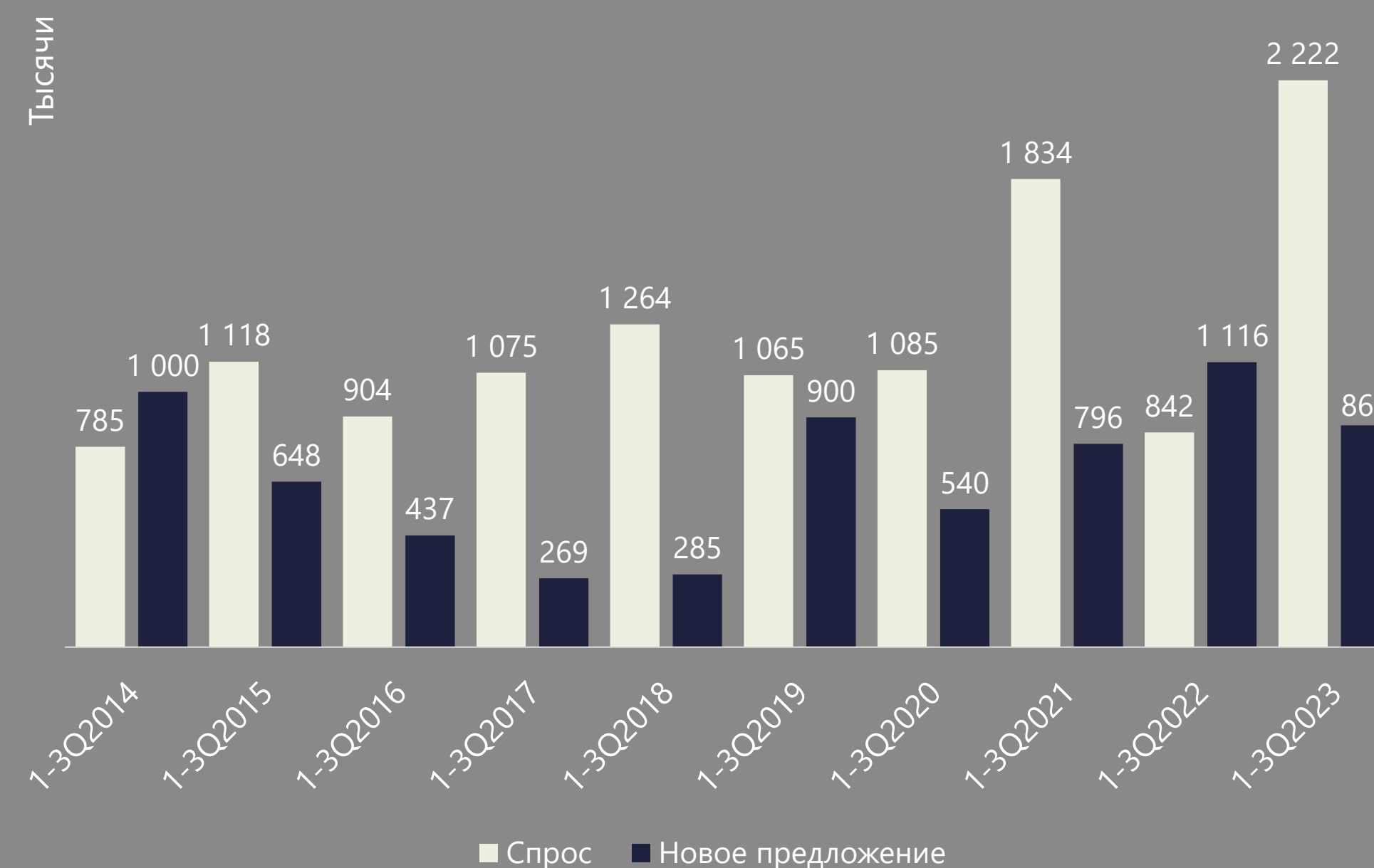
Средний размер сделок за три квартала 2023 г. составил 15,5 тыс. кв. м, что на 30% больше показателей за аналогичный период 2022 г.

Крупнейшей сделкой в 3 квартале стала покупка еще одного объекта FM Logistic инвестиционно-девелоперской компанией Central Properties по схеме sale-leaseback - складских помещений площадью 120 000 кв. м, которые пополнят портфель УК Parus Asset Management.

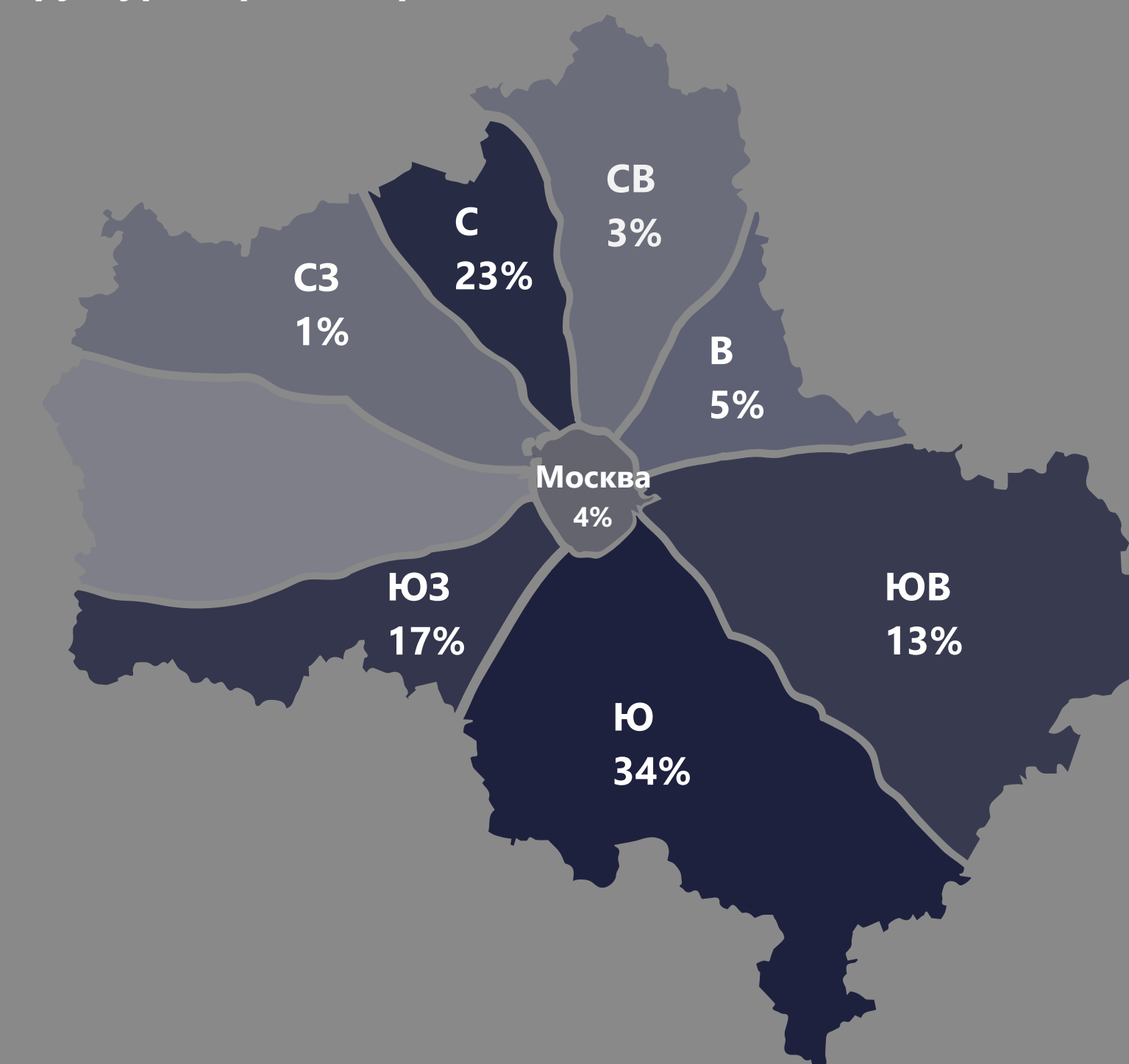
На протяжении трех кварталов 2023 г. наибольший объем складов был востребован компаниями e-commerce - 31%. Также в тройке лидеров компании из сегментов дистрибуции и логистики – по 25% от общего объема сделок.

Мы ожидаем, что общий объем сделок за 2023 год скорее всего составит не менее 3 млн кв. м, что может превысить рекордные значения 2021 г., когда объем сделок был зафиксирован на уровне 2,48 млн кв. м.

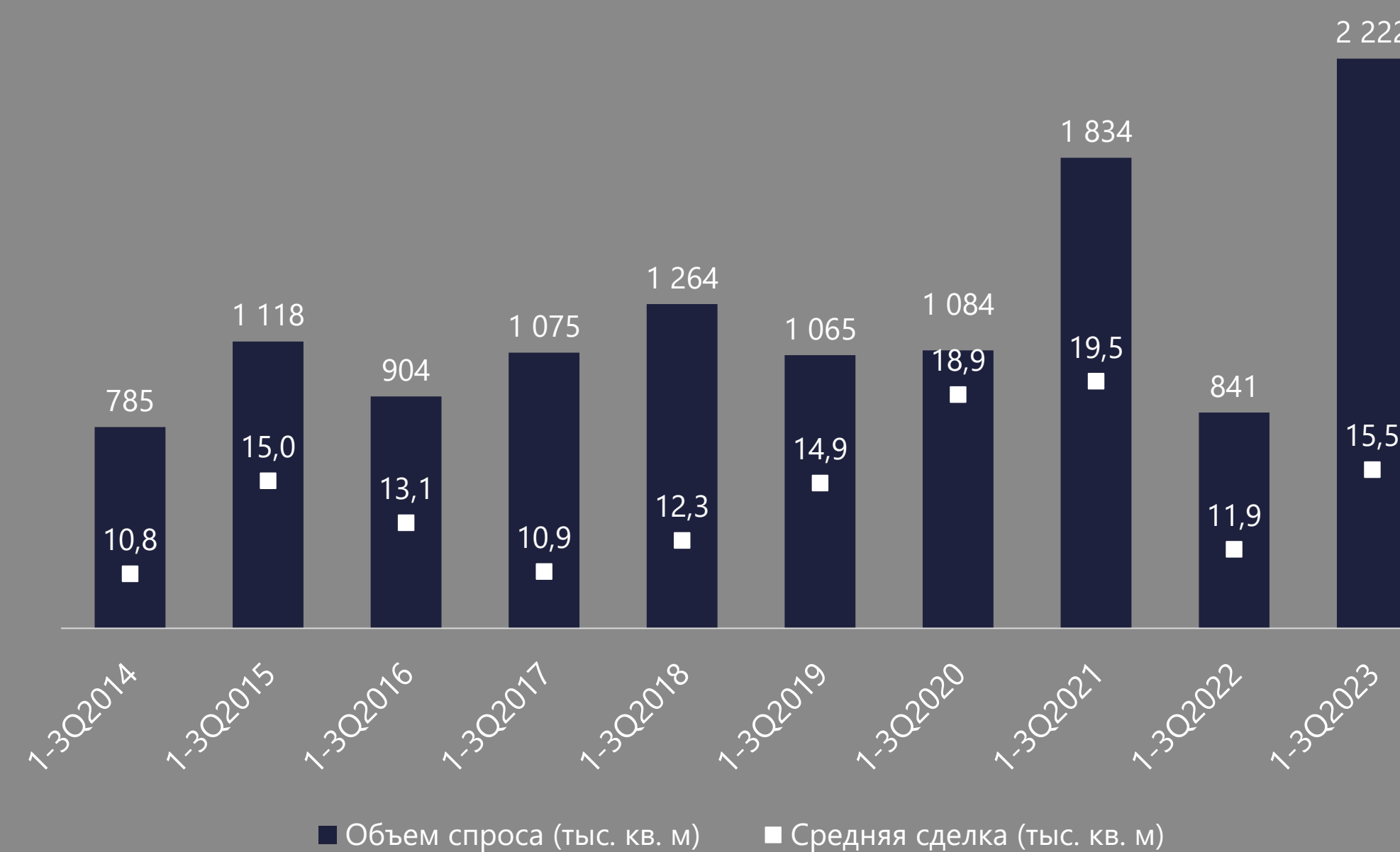
Динамика объемов нового предложения и спроса



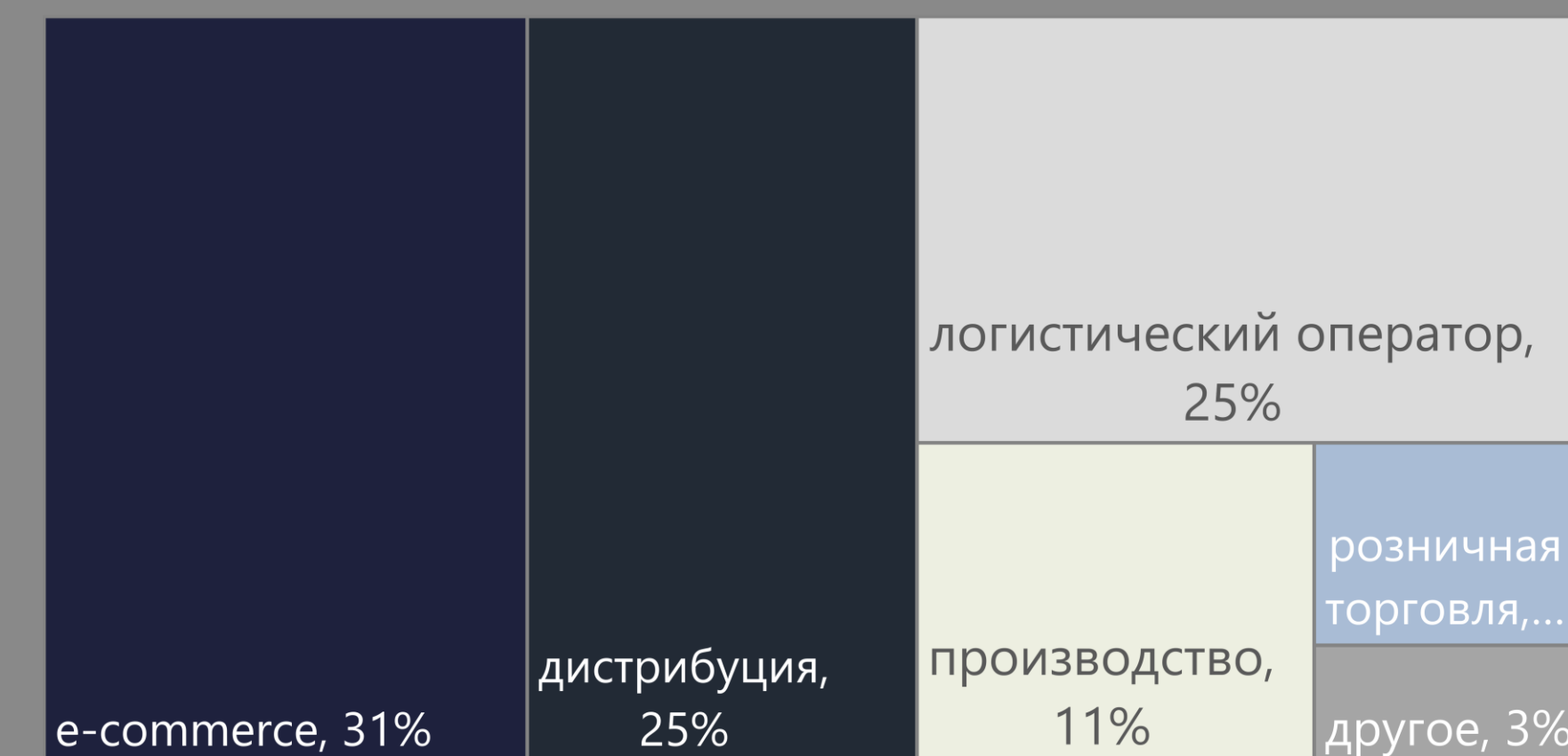
Структура спроса по расположению за 1-3Q2023



Динамика общего поглощения и среднего размера сделок



Структура спроса по профилю арендаторов/покупателей за 1-3Q2023



Ставки

В 3 квартале 2023 г. средневзвешенные ставки на качественные склады Московского региона достигли уровня

7 500 руб./кв. м/год без НДС и ОПЕХ.

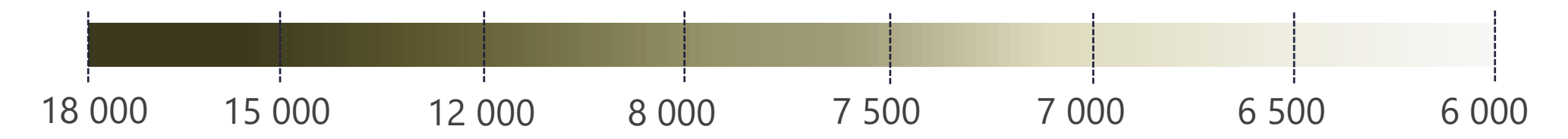
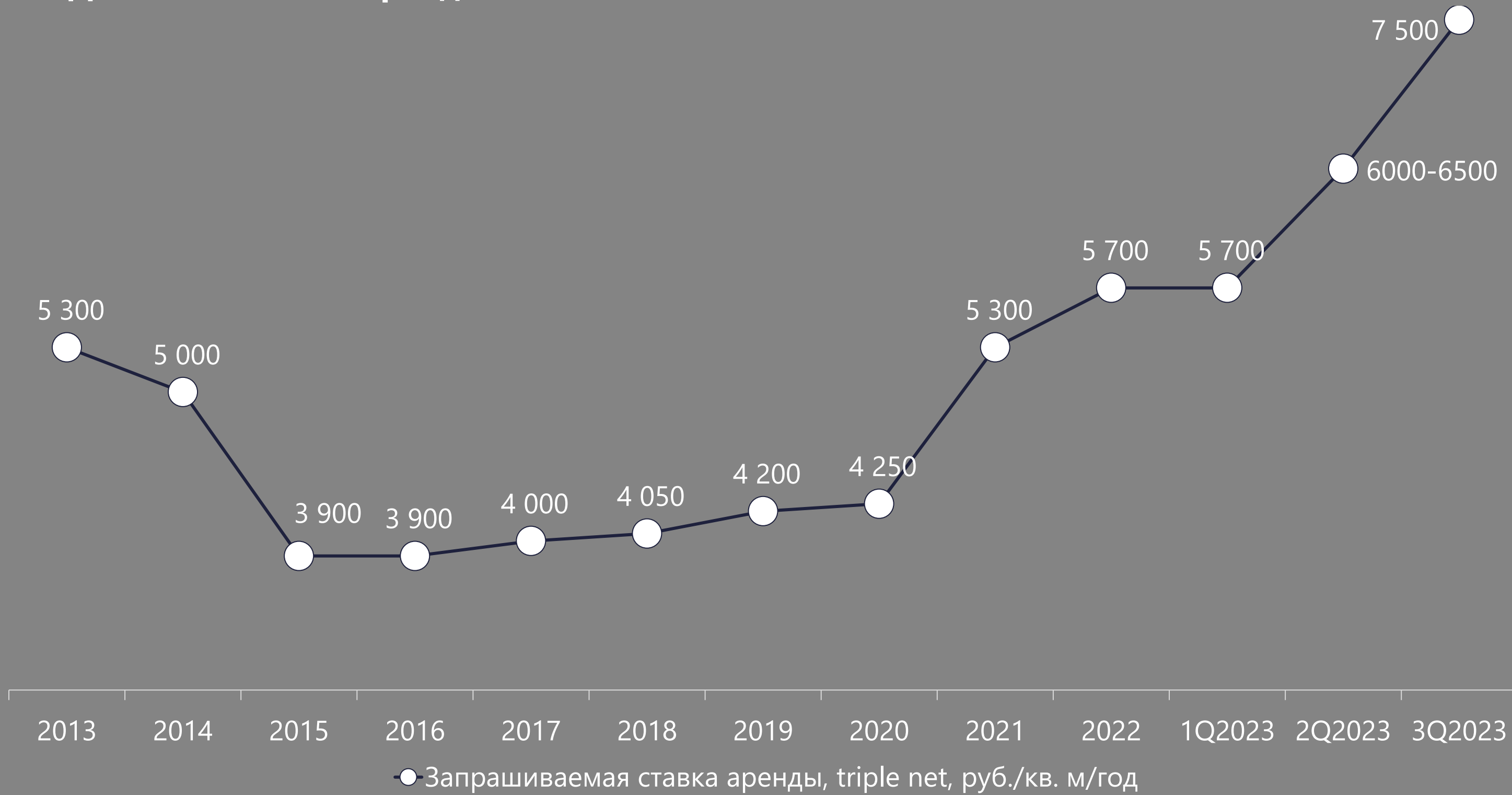
Высокий спрос покупателей и арендаторов на качественные складские помещения, низкий объем свободных площадей исключают возможность дисконта. Вместо скидок на торг в складском сегменте присутствуют аукционы - при показе объекта клиенту могут предложить более высокую ставку. Период

экспонирования составляет не более 1 месяца и то только благодаря времени, которое требуется для согласования деталей договора.

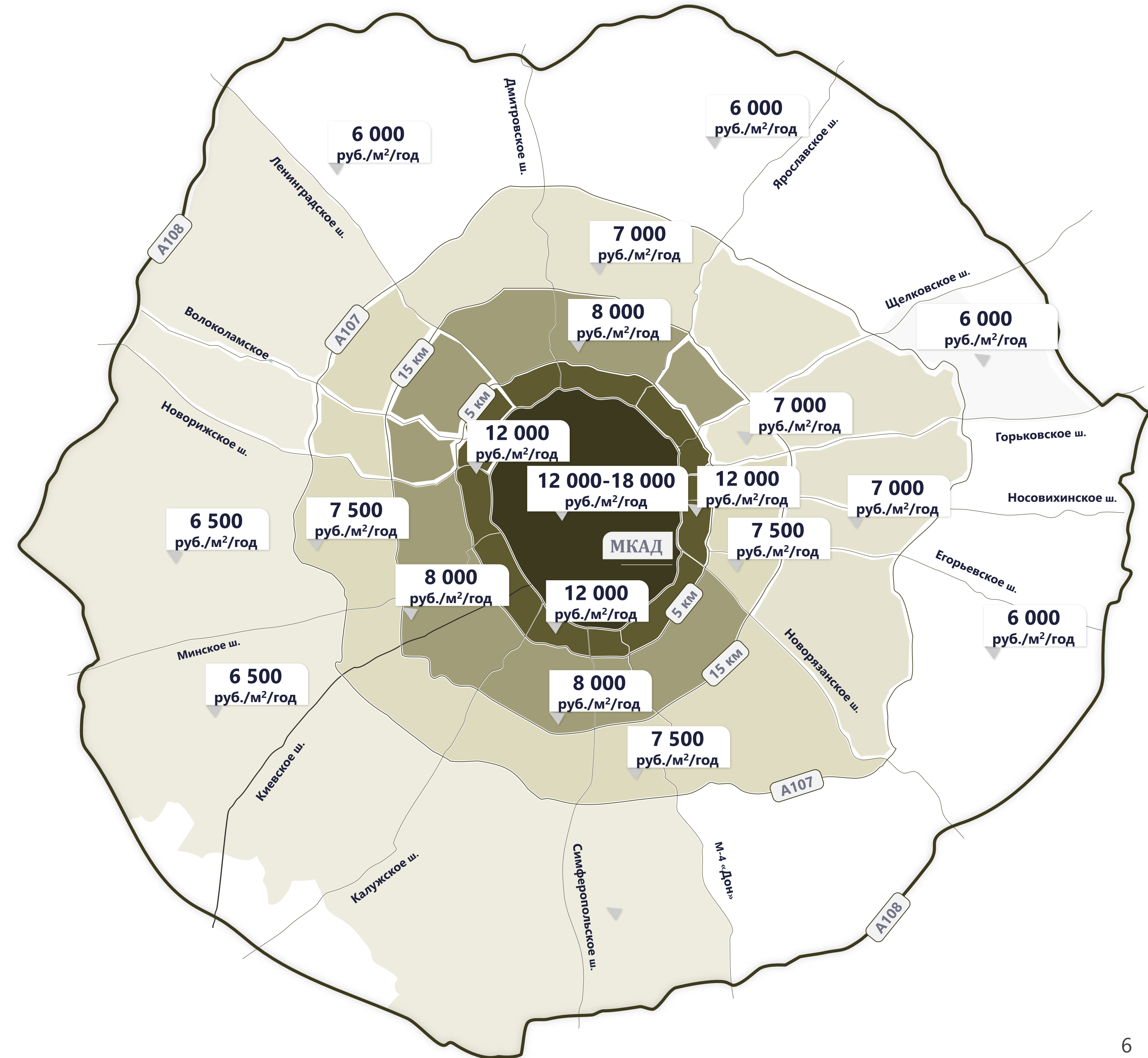
Только за последние 3 месяца ставка аренды увеличилась на 20%, а с начала января 2023 года рост составил уже более 30%.

Мы ожидаем, что к концу года арендные ставки поднимутся до уровня 8 000 - 8 500 руб./кв. м/год без НДС и ОПЕХ.

Динамика ставок аренды, 2013-3Q 2023



руб./кв. м/год без ОПЕХ и НДС



Вакансия

По состоянию на конец сентября 2023 г. дефицит свободных складских качественных блоков на рынке продолжает расти.

По итогам 3 квартала 2023 года вакансия составляет порядка **0,4%**, приблизившись к уровню минимума конца 2021 года. При этом в наиболее востребованных локациях вакансия стремится к нулю, а предложение готовых свободных крупных блоков на рынке единично. По итогам 1 полугодия 2023 года вакантность площадей составляла 1%.

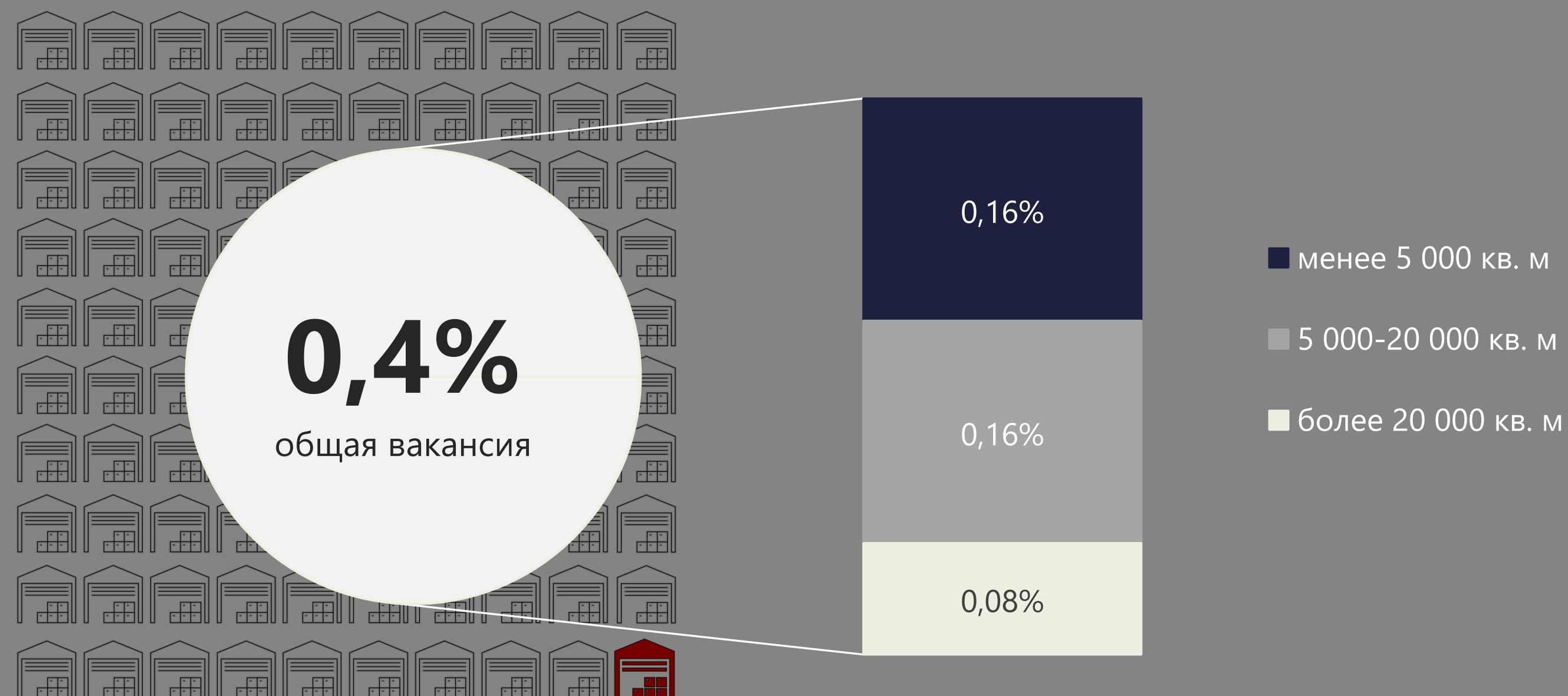
Ставки капитализации

Учитывая рост стабильного спроса в сегменте, можно предположить, что большая часть нового предложения, даже строящегося спекулятивно, будет вводиться уже с арендаторами.

В целом наблюдается большое количество заявок на BTS-проекты, а также дефицит опытных девелоперов в нише качественных складов.

Высокий спрос в сегменте также позволяет сохранять минимальный уровень ставок капитализации на самые востребованные объекты в диапазоне 10,5-11%, несмотря на рост ключевой ставки до 13%.

Структура вакансии по размеру предлагаемых блоков (количество)



Примеры сделок, прошедших в 3Q2023

Компания	Объект	S, кв. м	Тип сделки
FM Logistic	СК FM Logistic Дмитров	120 000	sale-leaseback
ЭЛМА ГРУПП	СК Шоссейная	35 000	Продажа
Grass	Южные Врата	30 410	Аренда
Комус	Южные Врата	29 207	Аренда
СберЛогистика	Трилоджи Парк Томилино	21 456	Аренда
ReFresh-Logic	Логопарк Крекшино	18 000	Аренда
Бизнес-фабрика	MLP Подольск	14 083	Аренда
ReFresh-Logic	Технопарк Сырково	13 000	Аренда
Транзит	Внуково 2	12 560	Продажа
Мега Пак	Атлант Парк	11 568	Аренда
КСЕ	СК Дубровка	10 260	Аренда
Транзит	PNK М4	6 069	Субаренда

Динамика основных индикаторов



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