

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



Рынок постепенно оживает после весеннего затишья, при этом мы ожидаем снижения спроса на локальном рынке относительно прошлого года. Глубина снижения и дальнейшее движение рынка будет во многом зависеть от того, как быстро и в каком объеме отреагирует спрос со стороны российских производителей и азиатских компаний.

Дмитрий Герастовский
директор департамента складской и индустриальной недвижимости ricci

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Совокупный объем ввода по итогам 1 полугодия 2022 г. составил порядка 789 тыс. кв. м и превысил прошлогоднее значение за аналогичный период более чем в 2,5 раза.
- Совокупный объем заключенных сделок в течение 1 полугодия 2022 г. составил 463 тыс. кв. м. В сравнении с прошлым годом отмечается снижение активности арендаторов и покупателей складов в Московском регионе более чем в 2 раза.
- Доля сделок BTS значительно снизилась. В сравнении с 1 полугодием прошлого года отрицательная динамика составила 33 п. п. или более 440 тыс. кв. м.
- Размер средней сделки по итогам 1 полугодия составил 10,5 тыс. кв. м, против прошлогоднего значения в 18,9 тыс. кв. м.
- По итогам 1 полугодия 2022 г. вакансия на локальном рынке качественных складских площадей выросла и составила 2,4%.
- В премиальных зонах ставки аренды остаются высокими, в то время как собственники складов в менее востребованных локациях плавно начали снижение цен. На рынке можно увидеть базовые ставки 5 500-6 000 руб./кв. м/год.

Показатель	Класс A/B	Тренд**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	16 736 000	↑	↑
в т.ч. введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2022 г.	789 300	↑	→
Объем сделок, кв. м	462 900	↓	↓
Доля вакантных площадей	2,4%	↑	↑
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	5 500-6 000	→	↓
Ставка капитализации	12%		

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

В 1 полугодии 2022 г. в Московском регионе ввелось в эксплуатацию порядка 789 тыс. кв. м качественной складской недвижимости (22 складских объектов). Данный показатель выше значения аналогичного периода 2021 г. (302 тыс. кв. м, 12 объектов) более чем в 2,5 раза.

Совокупный объем качественных складов в регионе достиг величины в 16,74 млн кв. м.

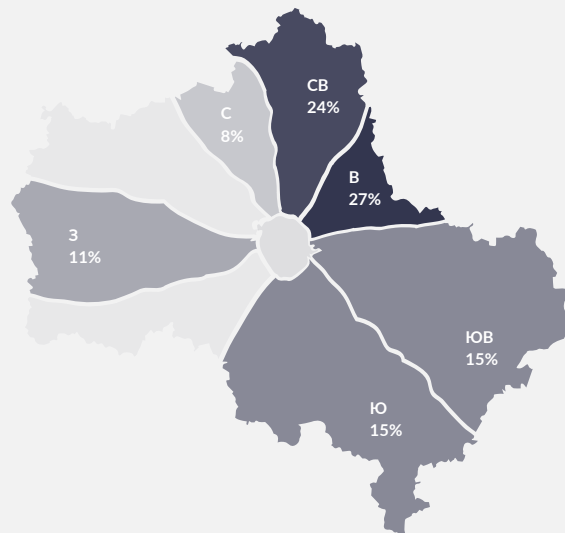
Порядка 74% построенного объема по итогам 1 полугодия 2022 г. составили склады, построенные под конечного пользователя.

На спекулятивные объекты в 1 полугодии 2022 г., соответственно, пришлось чуть более четверти нового предложения (208 тыс. кв. м). При этом порядка 50% совокупной площади коммерческих объектов (или 75 тыс. кв. м), введенных в эксплуатацию во 2 квартале 2022 г., на момент завершения строительства вакантны.

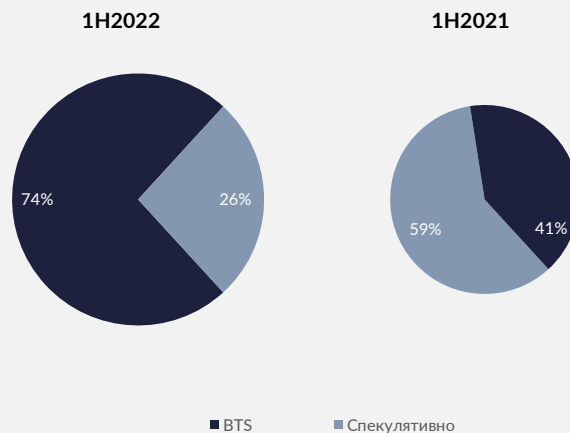
Динамика прироста нового предложения складских площадей



Структура нового предложения по расположению



Структура нового предложения по типу

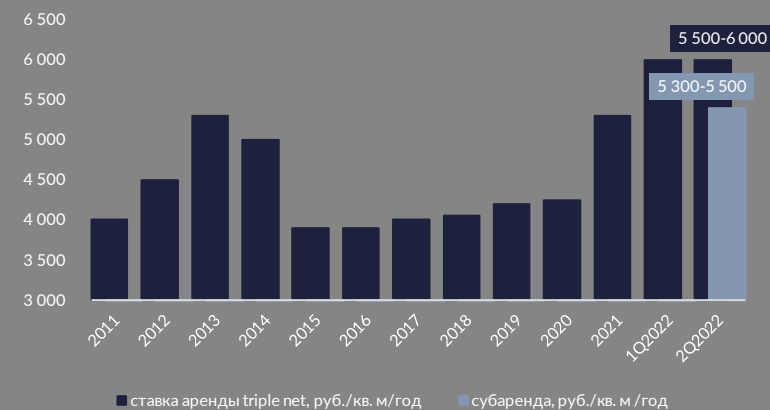


Ставки

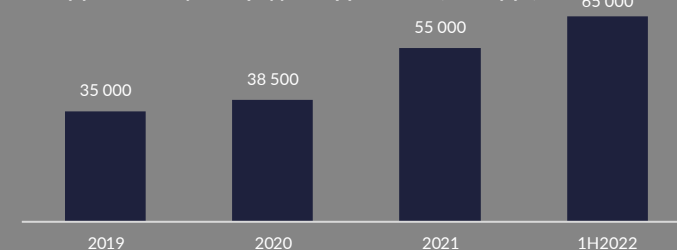
К концу 1 полугодия 2022 г. в премиальных зонах ставки аренды остаются высокими, в то время как собственники складов в менее востребованных локациях плавно начали снижение цен. На рынке можно увидеть базовые 5 500-6 000 руб./кв. м/год.

Одновременно с этим площади в субаренду предлагаются по более низким ценам – 5 300-5 500 руб./кв. м в год. Однако если в складском комплексе есть вакансия от собственника, то вероятность того, что он согласует субаренду по такой ставке минимальна, так как подобные предложения создают внутреннюю конкуренцию.

Динамика ставок аренды, 2011-1H2022



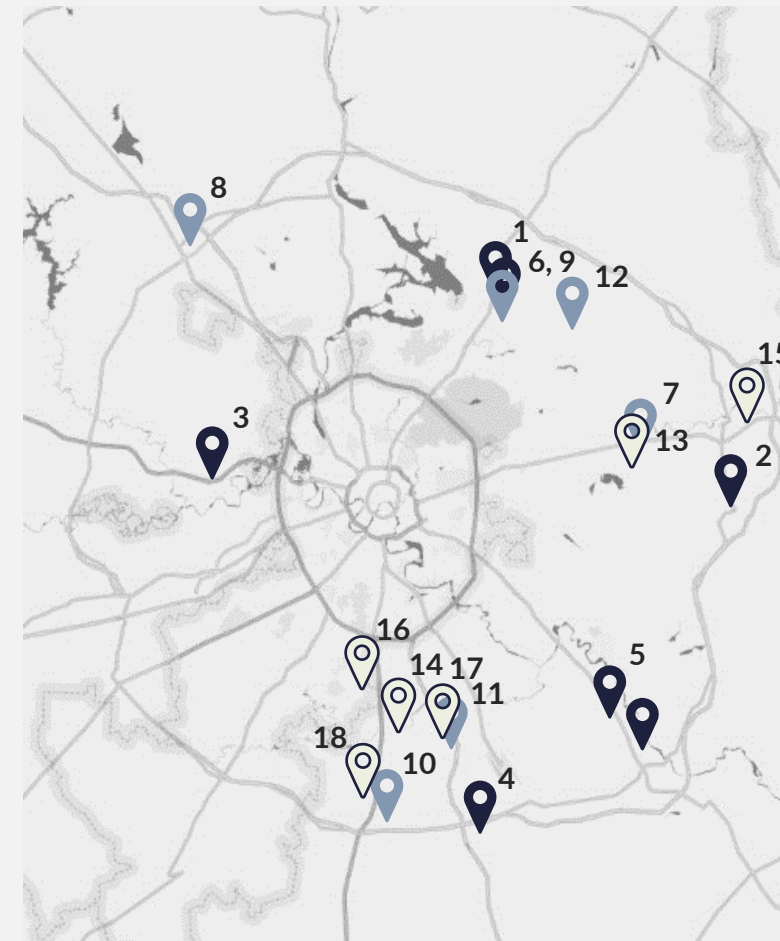
Динамика цены продажи, руб./кв. м (без НДС)



Примеры складских комплексов,
введенных в 1 полугодии 2022 г. 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	2Q2022
2	РЦ Wildberries	Горьковское	Восток	108 350	A	1Q2022
3	Smart Park Новая Рига (X5 Retail Group)	Новорижское	Запад	83 400	A	2Q2022
4	Южные Врата (DPD)	Каширское	Юг	28 100	A	1Q2022
5	ССТ Бритово (DNS)	Новорязанское	Юго-Восток	23 650	A	2Q2022
6	PNK Пушкино (Десятое королевство)	Ярославское	Северо-Восток	11 200	A	1Q2022
ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ						
7	Атлант Парк	Горьковское	Восток	50 250	A	2Q2022
8	ЛК Радумля	Ленинградское	Север	35 120	A	1Q2022
9	PNK Парк Пушкино	Ярославское	Северо-Восток	32 100	A	2Q2022
10	INDUSTRIAL CITY Сынково	Симферопольское	Юг	19 550	A	1Q2022
11	СК Стоккладжистиктрейд	Каширское	Юг	17 500	A	2Q2022
12	Холодильный склад Технохолд	Щелковское	Северо-Восток	10 350	A	2Q2022
СТРОЯЩИЕСЯ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ С ЗАЯВЛЕННЫМ ВВОДОМ В 2022 Г.						
13	Атлант-Парк	Горьковское	Восток	45 000	A	2022
14	PNK Домодедово-2	Каширское	Юг	30 000	A	2022
15	Монолит Ногинск	Горьковское	Восток	30 000	A	2022
16	ПИК Бутово	Варшавское	Юг	26 250	A	2022
17	Мистраль Домодедово	Каширское	Юг	22 000	A	2022
18	VS Real Estate Юг (бывш. Ориентир)	Симферопольское	Юг	20 000	A	2022

Примеры складских комплексов,
введенных в 1 полугодии 2022 г. и строящихся
спекулятивных объектов



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

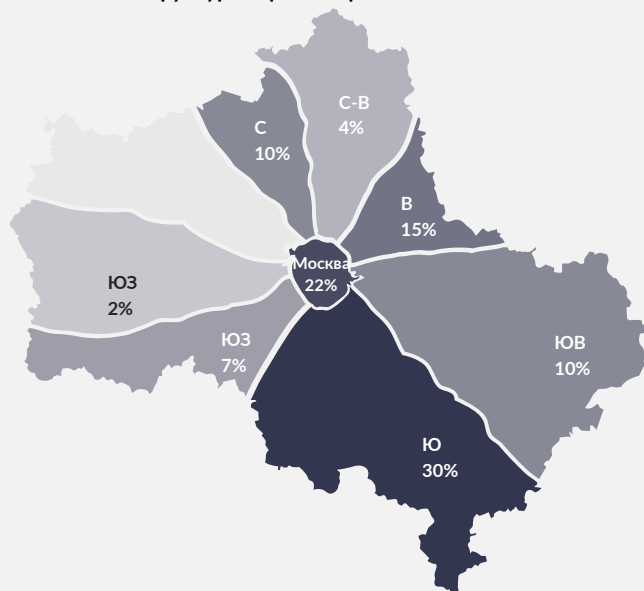
Спрос

За первые 6 месяцев 2022 г. совокупный объем сделок на складском рынке Московского региона составил 463 тыс. кв. м. Отмечается снижение активности арендаторов и покупателей складов, общая площадь контрактов сократилась более чем в 2 раза в сравнении с прошлым годом, а их количество на четверть.

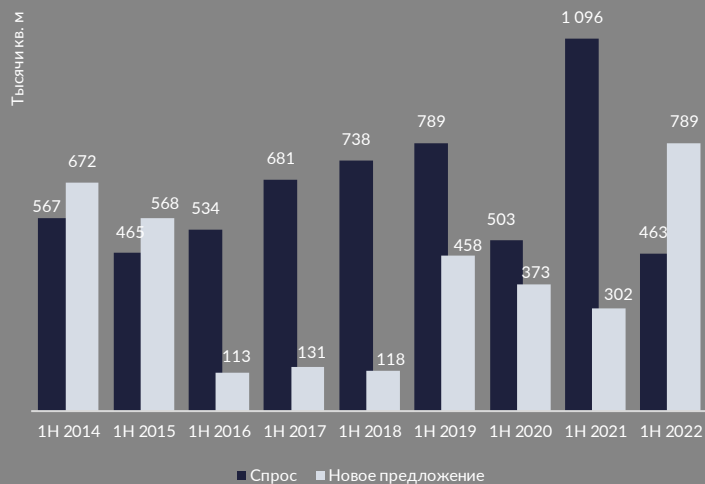
Площадь средней сделки также оказалась ниже. По итогам 1 полугодия показатель равен 10,5 тыс. кв. м, отклонение в меньшую сторону в размере 40% от прошлогоднего значения. Причина – снижение объема крупных сделок свыше 20 тыс. кв. м более чем на 70%. Сокращение доли таких договоров в общем объеме спроса составило около 27 п. п. в сравнении с прошлым годом.

Большее число складских площадей было востребовано со стороны сегментов e-commerce и дистрибуции.

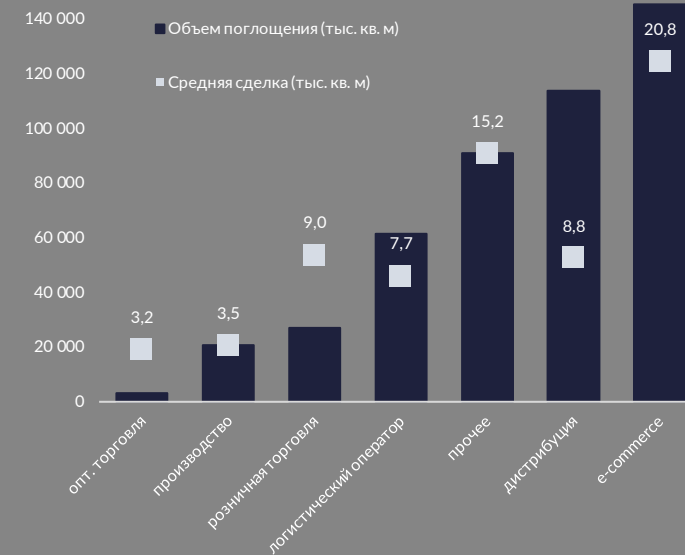
Структура спроса по расположению



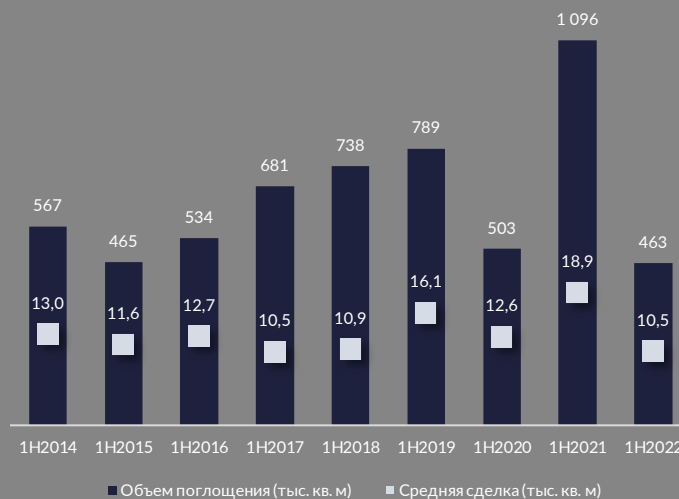
Динамика объемов нового предложения и спроса



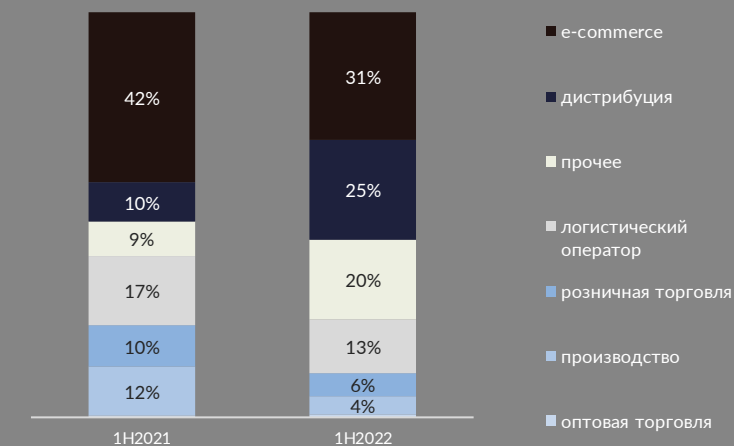
Структура спроса по типу арендатора и средняя сделка



Динамика общего поглощения и среднего размера сделок



Структура спроса по профилю арендаторов/покупателей



Вакансия

Впервые, начиная с 2016 г., на складском рынке Московского региона растет вакансия. По предварительным данным, на середину 2022 г. общий объем площадей, не занятый арендаторами, достиг 2,4% и будет увеличиваться в ближайшей перспективе.

Кроме того, в меняющихся экономических условиях компании оптимизируют складской портфель, что, в свою очередь, влечет за собой рост предложения на рынке субаренды. Часть собственников предлагает опцию оперативной замены арендатора в своих складских комплексах, для некоторых площадей в ближайшие месяцы заканчиваются сроки договоров, которые не планируют продлеваться арендаторами, некоторые иностранные компании принимают решение о прекращении деятельности на территории страны, что также расширяет выбор для потенциального «арендатора».

С учетом этих площадей вакансия стремится к 3,5-4% на конец 2 квартала 2022 года.

Примеры крупных сделок, прошедших за 1Н 2022

Компания	Объект	S, кв. м	Тип сделки
AliExpress	Обухово, фаза 1	61 000	аренда BTS
Просвещение	ВкусВилл Тиера	43 900	субаренда
Filanco	СК на ул. 5-я Магистральная улица, 4	31 600	продажа
Ozon Express	Multicold Запад	24 000	аренда
Wildberries*	Нинес Белая Дача	20 500	аренда
X5 Group (Чижик)	СК Север-4	17 500	аренда
EXIST.RU/ ЖДЭ	СК Голден Лайн (Ям)	14 750	продажа
Новый продукт	СК Северово	10 400	продажа
F5it / СНТ Сервис*	Орион (ПНК Пушкино)	9 750	аренда

* - сделка ricci

Динамика уровня вакантных площадей



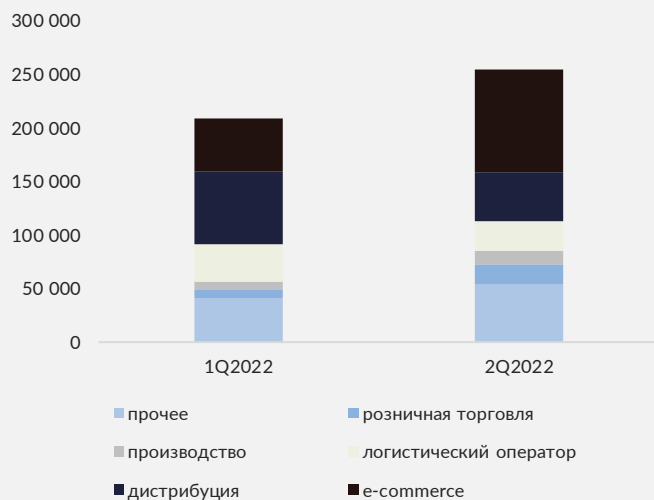
Ключевые показатели

По итогам 2 квартала 2022 г. было введено в 2,5 раза больше складов, чем в первые три месяца года. Большую долю заняли проекты BTS.

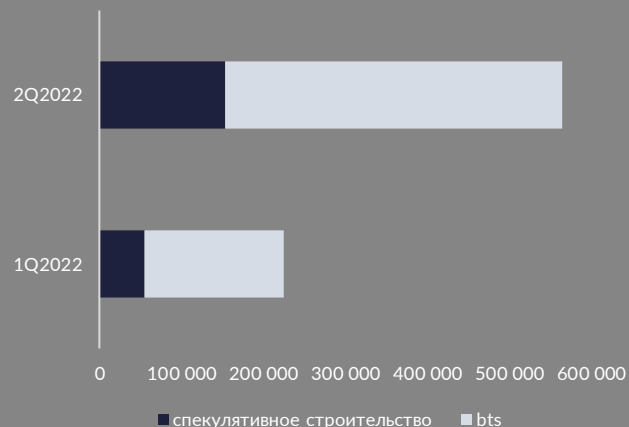
В сравнении с 1 кварталом, собственники проектов начинают пересматривать ставки аренды в сторону снижения. Цена продажи при этом сохранилась на прежнем уровне.

Доля сделок BTS значительно снизилась, мы ожидаем дальнейшее сжатие данного сегмента в 2022 г. В сравнении с 1 полугодием прошлого года отрицательная динамика составила 33 п. п., в абсолютном выражении – порядка 445 тыс. кв. м.

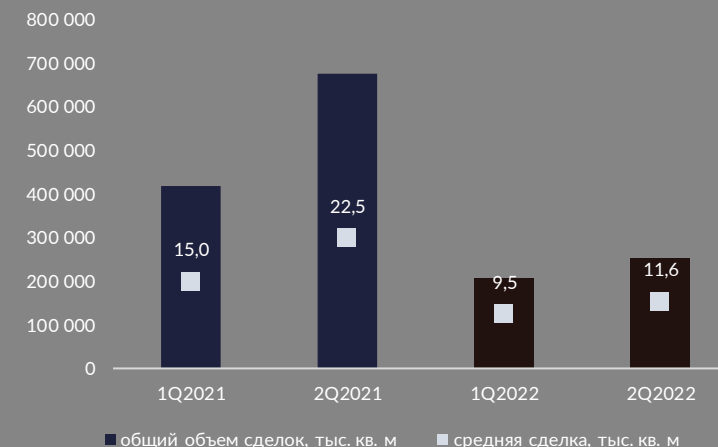
Структура сделок по типу арендаторов/покупателей, кв. м



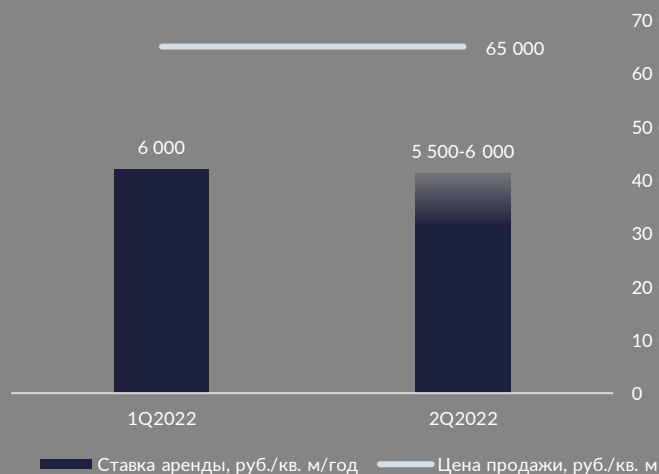
Динамика объемов нового предложения, кв. м



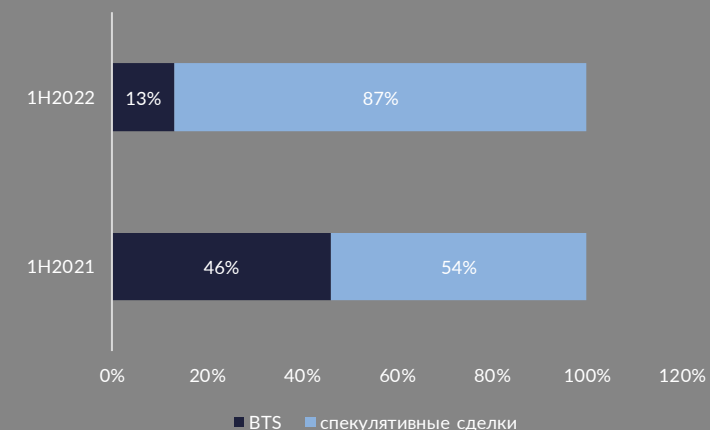
Динамика объемов спроса и величины средней сделки



Динамика ставок аренды и цены продажи*



Динамика структуры сделки по типу



*Ставка аренды приведена без учета НДС И ОПЕХ;
Цена продажи приведена без учета НДС

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.

BTB

MARS

**ВЭБ
РФ**

**METRO
GROUP**

Nestlé

X5Group

LEROYMERLIN

NVIDIA

o.properties

KR PROPERTIES

**CENTRA
PROPERTIES**

VTB Capital

НОРНИКЕЛЬ

COMMERZBANK

ДОНСТРОЙ

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