

Colliers

Россия | Москва
III квартал 2021 г.

Складская недвижимость



36

Accelerating success.

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	III кв. 2019	III кв. 2020	III кв. 2021
Общее предложение, тыс. кв. м	16 913	17 937	18 978
Ввод за I-III кв., тыс. кв. м	660	600	875
Объем купленных и арендованных площадей за I-III кв., тыс. кв. м	943	1 080	1 827
Вакантность, %	3,9%	2,6%	1,5%
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	3 850	4 150	5 280

*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Предложение

По итогам девяти месяцев 2021 г. общее предложение качественных складских комплексов в Московском регионе достигло 18 978 тыс. кв. м.

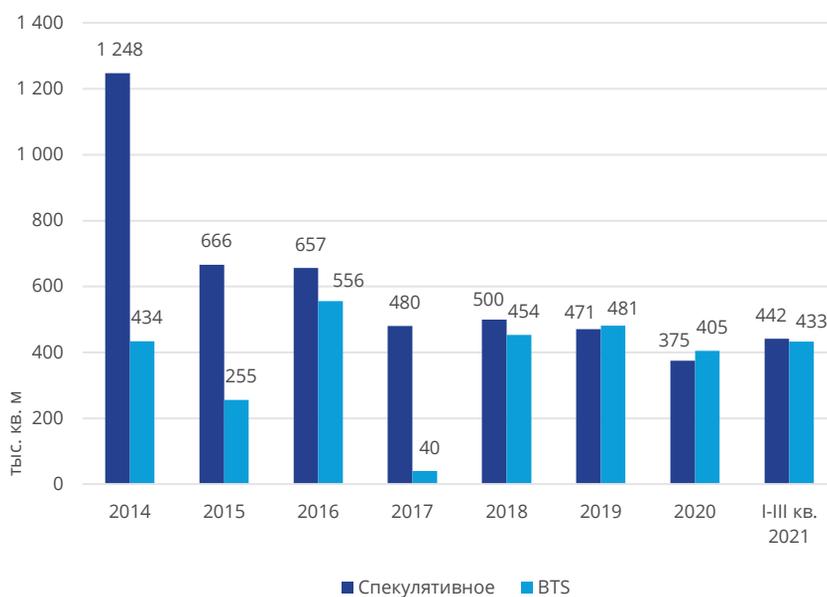
Объем нового ввода в III квартале составил 543 тыс. кв. м складских площадей, 74% из которых — объекты, реализованные непосредственно под клиента. С начала года было введено 875 тыс. кв. м складских площадей, из которых более половины относится к BTS, что, в свою очередь, на 7% ниже результатов аналогичного периода прошлого года.

За прошедший период завершилось строительство ряда зданий, организованных непосредственно под клиента, в рамках таких комплексов, как «Ориентир Запад», «PNK Парк Жуковский» и логистический парк «Софьино».

Из ключевых спекулятивных объектов, построенных в прошедшем квартале, можно отметить Industrial city «Есипово» (14 тыс. кв. м), предлагаемый на рынке в формате Light industrial. До конца года ожидается ввод еще 707 тыс. кв. м площадей.

График 1
Спекулятивное и BTS-строительство, 2015–2021 гг.

Источник: Colliers



Спрос

В III квартале 2021 г. общий объем купленных и арендованных складских площадей составил 960 тыс. кв. м, из которых 46% — это сделки формата built-to-suit. С начала 2021 г. общий объем сделок составил 1,8 млн кв. м площадей, что является рекордным результатом на рынке складской недвижимости за всю историю. Данный показатель превышает итоги I–III кварталов 2020 г. в 1,7 раза.

Драйверами спроса с начала года выступают компании, специализирующиеся на розничной торговле, — их доля составляет 35% от общего объема сделок. Онлайн-ритейлеры сместились на второе место, их доля составляет 26%. На третьем - логистические компании, которые сформировали 17% от общего объема спроса с начала года.

График 2
Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям

Источник: Colliers

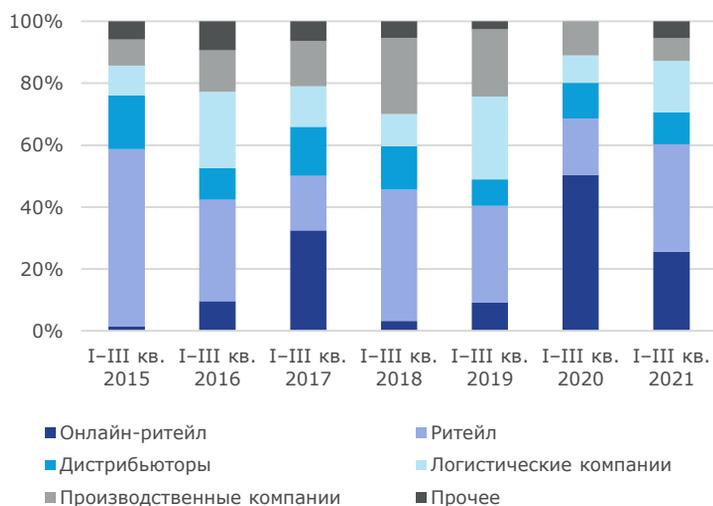


Таблица 2
Ключевые сделки, закрытые в Московском регионе в I–III кв. 2021 г.

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Комплекс
Ozon	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	270 000	ПНК Пушкино-2
ВсеИнструменты.ру	Ритейл	BTS-аренда	95 000	ПНК Парк Домодедово
DNS	Ритейл	BTS-аренда	88 000	Холмогоры
LPP	Ритейл	BTS-аренда	80 000	ПНК Жуковский
Гала-центр	Ритейл	BTS-аренда	74 000	ПНК Белый Раст
Ixcelletate	Прочее	Продажа	71 000	Efes Factory
Lamoda	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	59 000	ЛП Софьино
AliExpress	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	55 000	ПЛТ Чехов
Яндекс.Маркет	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	47 000	ЛП Софьино

Вакантность и ставки аренды

Средневзвешенная ставка аренды для сухих качественных складских объектов по итогам III квартала 2021 г. достигла 5 280 руб./кв. м/год, что на 23% выше показателя по итогам первого полугодия 2021 г.

Наблюдаемый рост ставок связан с увеличением цен на стройматериалы, которое девелоперы закладывают в свои будущие проекты, со стабильно высоким спросом, а также с низким уровнем свободных площадей. Помимо этого, в настоящий момент на рынке в основном осталось только дорогостоящее предложение в локациях вблизи либо внутри МКАД, что, соответственно, завышает среднерыночное значение. Собственники спекулятивных объектов,

удаленных от МКАД, видя текущие тенденции рынка и нехватку качественного предложения, также стали поднимать ставки аренды на свободные площади — в среднем рост ставок за квартал наблюдается до 10–15% в складских комплексах, расположенных на расстоянии от 30 км и выше от МКАД, в которых присутствуют готовые к въезду блоки.

Ввиду значительного объема завершеного строительства в формате built-to-suit, а также по-прежнему растущего спроса на складские помещения, доля вакантных площадей в Московском регионе опустилась до уровня 1,5%, что на 1,3 п.п. ниже результата за первое полугодие 2021 г.

График 3
Доля свободных площадей по направлениям, Московский регион

Источник: Colliers

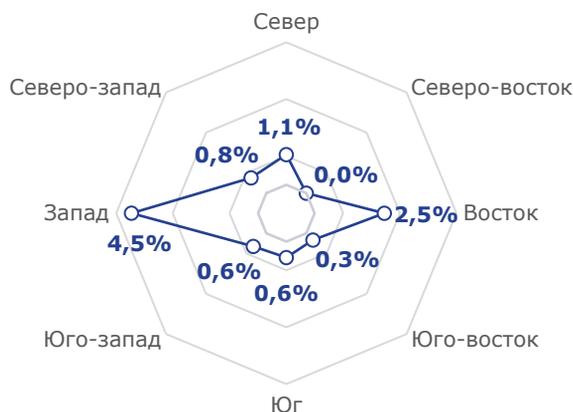


График 4
Ставка аренды на складские комплексы в Московском регионе, 2020-2021 гг.

Источник: Colliers





Тенденции и прогнозы

На рынке не будет наблюдаться увеличение высвобождающихся площадей, поскольку текущие арендаторы по большей части не переезжают целиком в свои объекты built-to-suit, а расширяют свои складские мощности.

На текущий момент рынок остается на стороне арендодателя. Высокий спрос на строительство вынуждает девелоперов ставить в лист ожидания многие компании, желающие построить складской комплекс под собственные нужды. Из-за загруженности девелоперов срок на реализацию объекта built-to-suit среднего размера увеличился со стандартных девяти месяцев до 12–14 месяцев, из которых 3–5 месяцев уходит на ожидания старта проекта, а около девяти месяцев — на строительство.

Помимо этого, с целью избежать потери из-за стремительного роста цен на стройматериалы, некоторые девелоперы уже произвели пересмотр стоимости строительства для будущих проектов, другие стали закладывать процент изменения стоимости материалов в договоры.

Контакты

Складская недвижимость

Виктор Афанасенко
Региональный директор
+7 495 258 5151
Victor.Afanassenko@colliers.com

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Полина Боброва
Старший аналитик
+7 495 258 5151
Polina.Bobrova@colliers.com

Лолита Леонтьева
Аналитик
+7 495 258 5151
Lolita.Leontyeva@colliers.com

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MSIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@colliers.com

Copyright © 2021 Colliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Россия, 123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной»
блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.colliers.com



Accelerating success.