

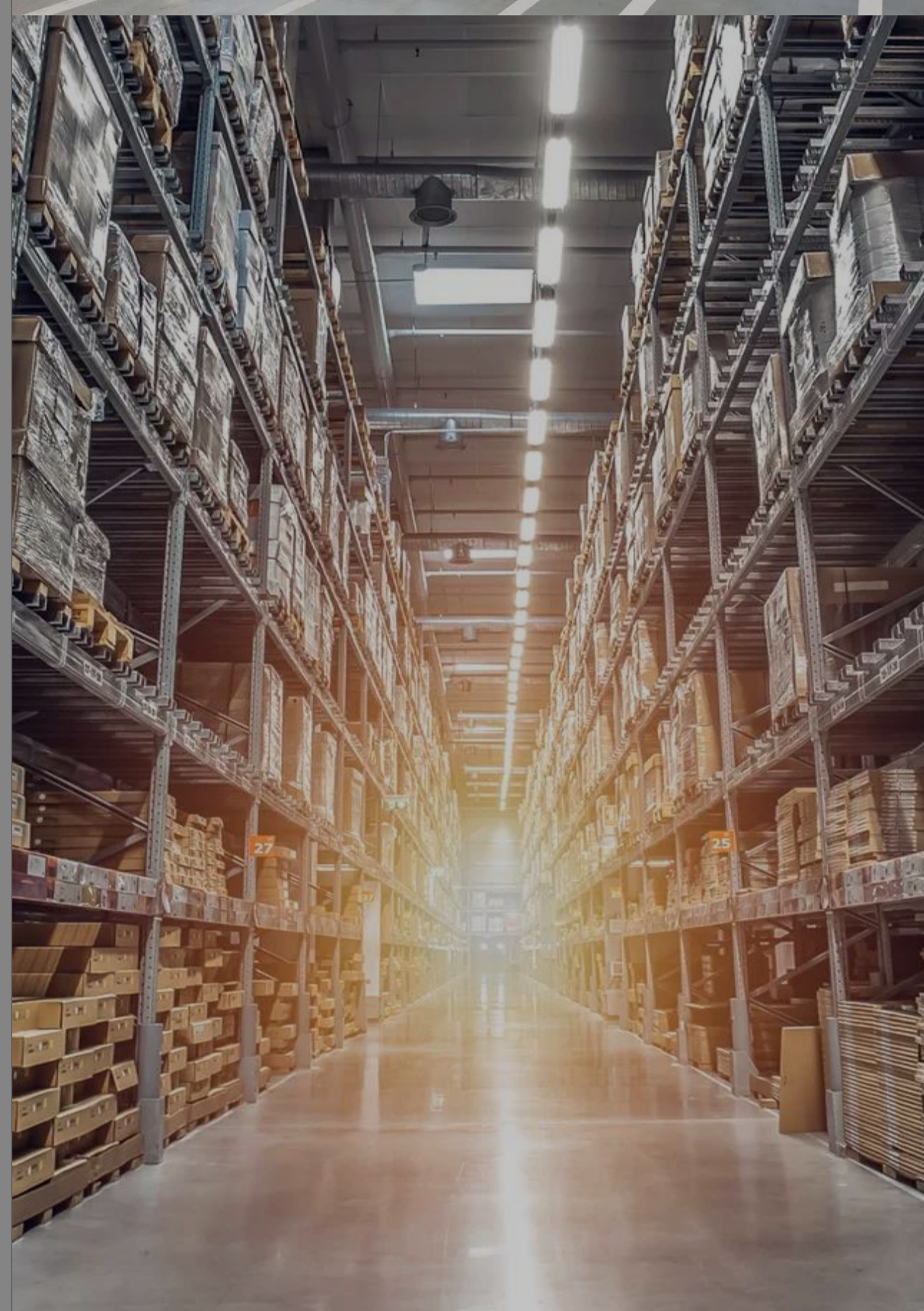
ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

По нашим прогнозам, в ближайшее время рынок может столкнуться с «кризисом вакансии». Уже сейчас предложение крупных блоков минимально и исчисляется единицами. Освобождающиеся и вводимые объекты не могут в полной мере сказаться на объеме свободных площадей, так как по большей части эти блоки не выходят в рынок и оказываются законтрактованными заранее. Фактически арендатору нужно приезжать на первую встречу с арендодателем сразу с печатью.

Дмитрий Герастовский
Директор
Ricci | Склады

Общие тенденции

- Прирост новых складских площадей по итогам 1 квартала 2023 года составил 309 тыс. кв. м, превысив прошлогоднее значение на 38%. Введенные в эксплуатацию объекты относятся к спекулятивному строительству и практически полностью законтрактованы к моменту ввода в эксплуатацию.
- Общий объем сделок аренды и продажи составил порядка 480 тыс. кв. м, что стало максимальным значением в ретроспективе прошлых лет.
- На рынке прослеживается активность арендаторов: вводимые склады, как и освобождаемые после сужающихся иностранных компаний, востребованы рынком, что исключает возможность скидок и снижения ставки.
- На конец марта средневзвешенные ставки аренды в складских комплексах Московского региона остались на уровне конца 2022 г. - 5 700 руб./кв. м/год.
- Доля свободных площадей составляет - 2%, а в наиболее востребованных локациях стремится к нулю.



Показатель	1Q2022	1Q2023	Динамика**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	16 171 000	17 805 000	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию в 1 квартале, кв. м	224 650	309 200	▲	▼
Объем сделок, кв. м	208 000	477 000	▲	▶
Доля вакантных площадей	0,7%	2%	▲	▼
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	6 000	5 700	▼	▲
Ставка капитализации			10%	

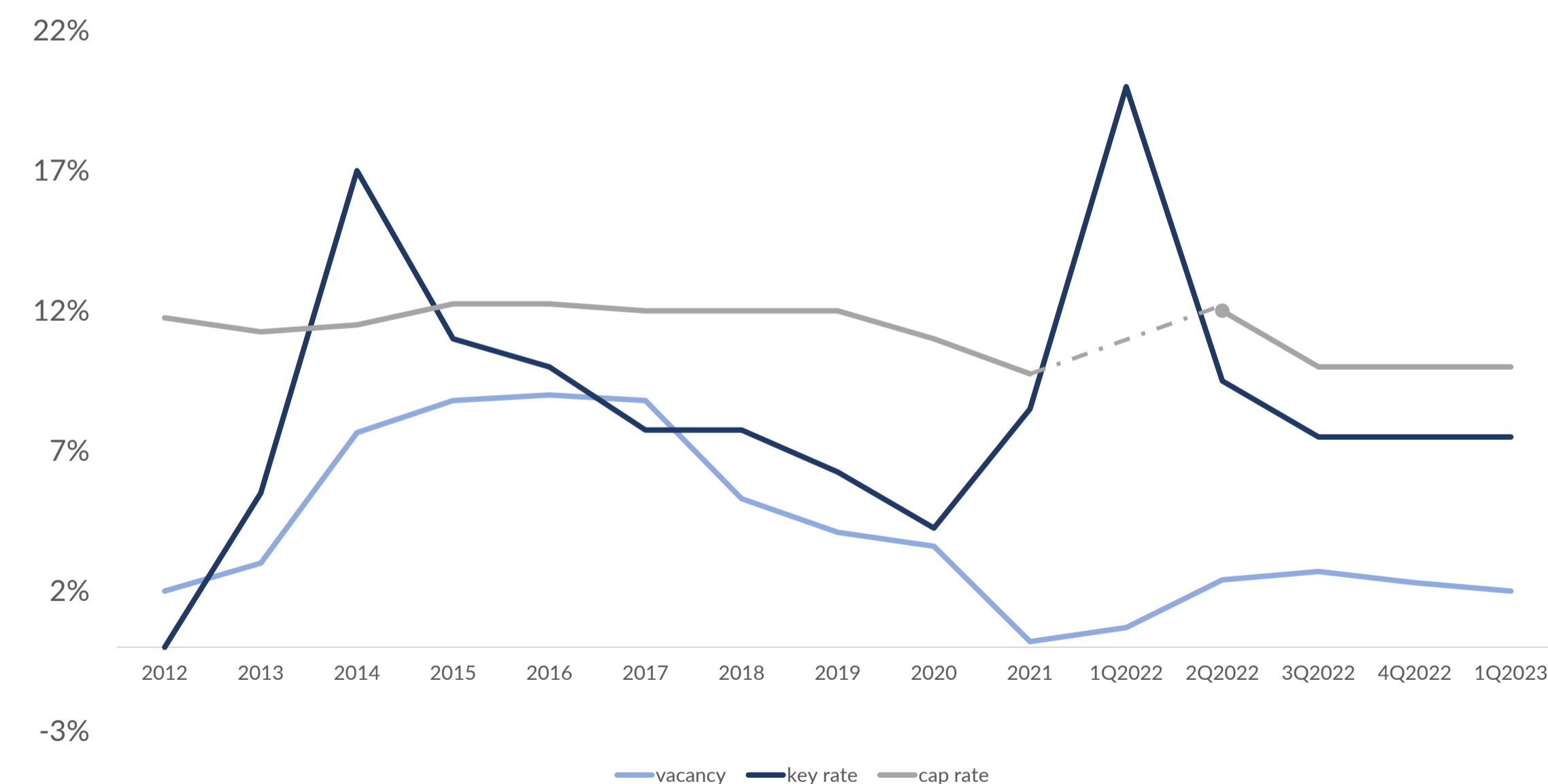
* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

** Динамика в сравнении с 1 кварталом 2022 г.

*** Прогноз на 2023 г.

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 1 квартала 2023 г. в Московском регионе введено в эксплуатацию 310 тыс. кв. м качественных складов, а общий объем предложения достиг значения 17,8 млн кв. м.

В последние недели марта было завершено строительство двух крупных объектов, как итог – совокупный объем завершено строительства превысил прошлогоднее значение за аналогичный период на 38%.

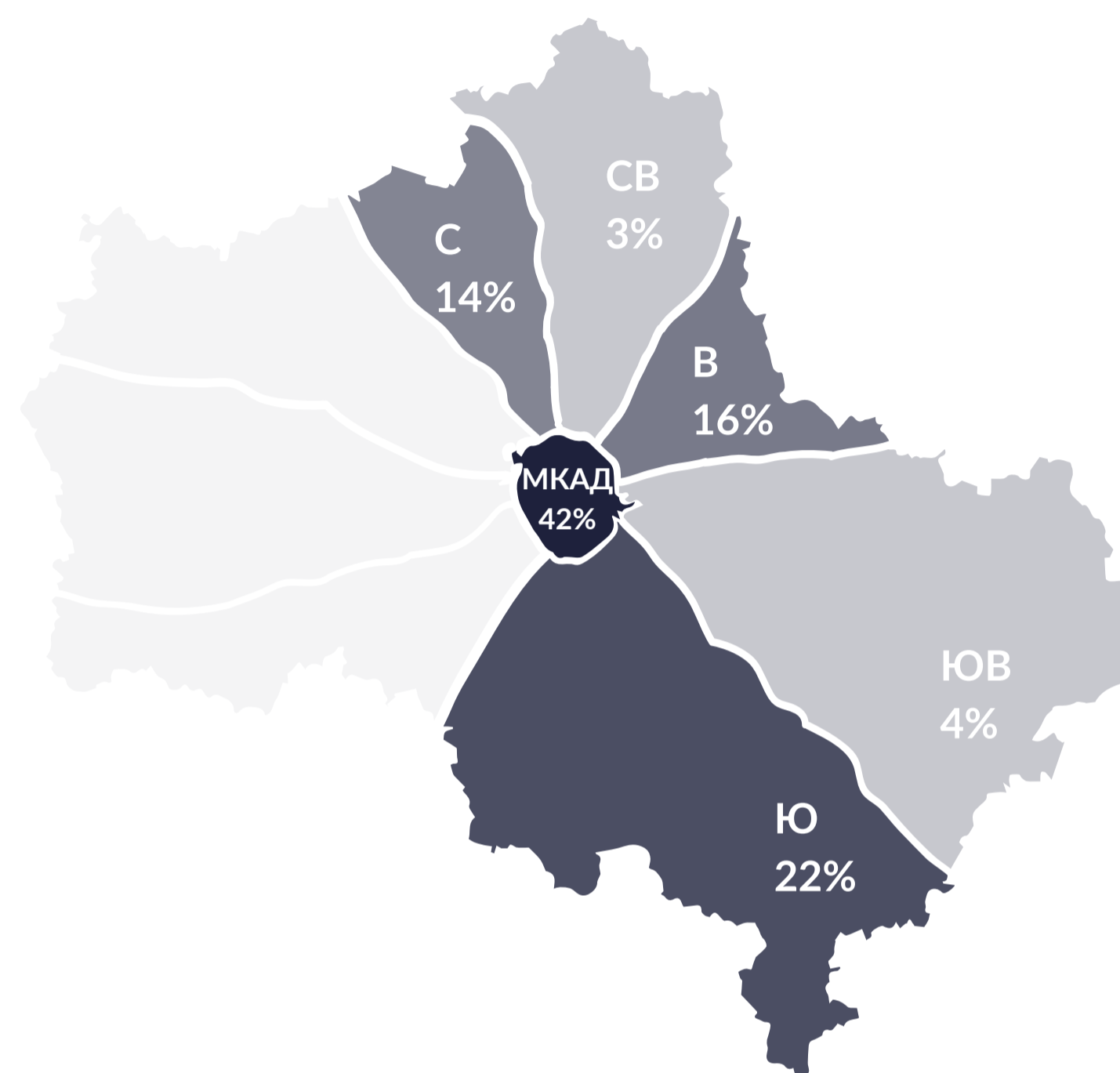
Крупнейшим объектом, строительство которого было завершено в первые месяцы 2023 г., стал PNK Парк М4, площадью 129 тыс. кв. м.

Также были введены в эксплуатацию 1-я очередь Индустриального парка Ориентир-Юг, площадью 44 тыс. кв. м. и корпус производственно-складского комплекса Атлант-Парк на 37,7 тыс. кв. м.

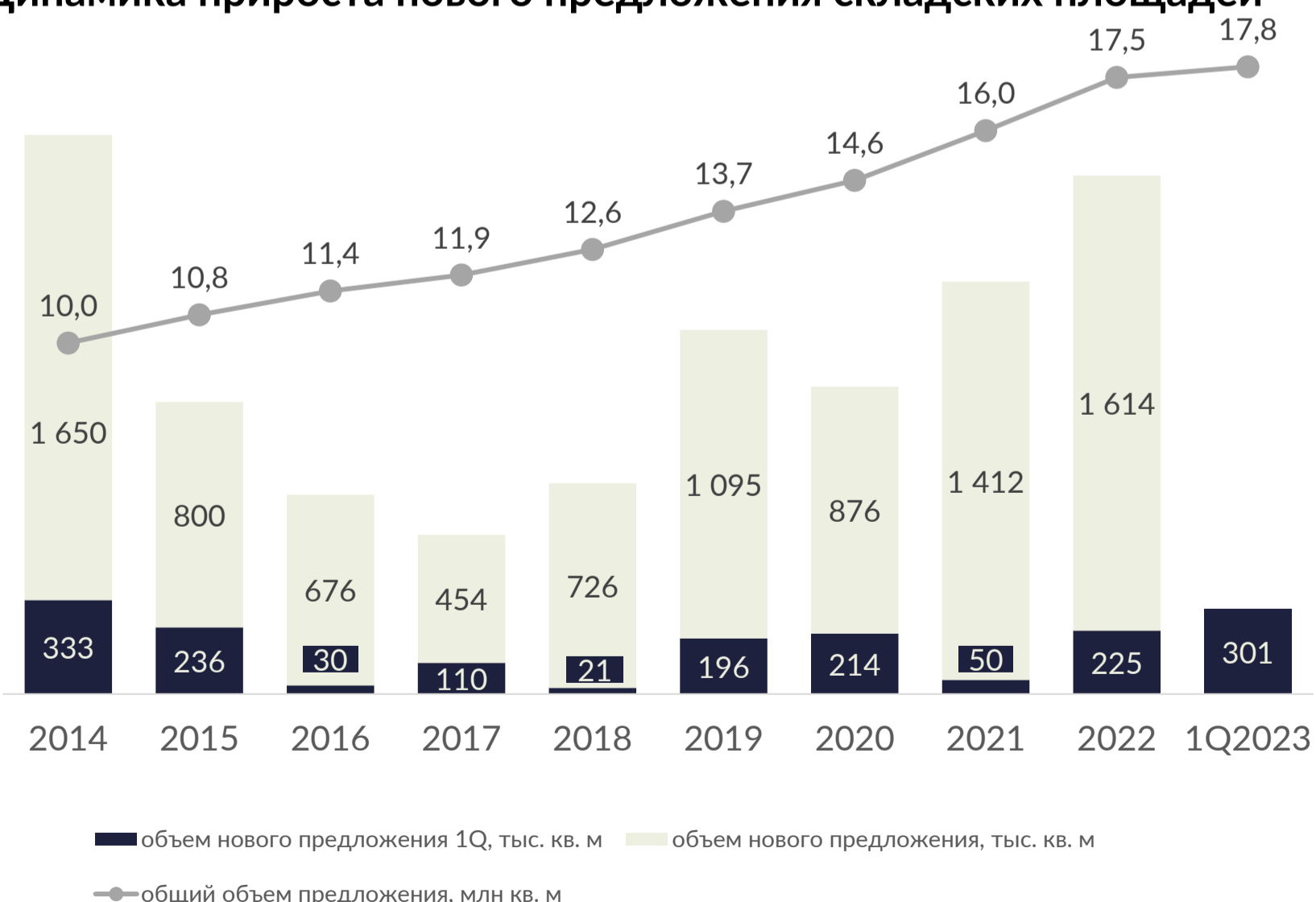
Отметим, что завершённые объекты являются спекулятивными и практически во всех вакансия нулевая на момент ввода в эксплуатацию.

Согласно планам девелоперов, до конца 2023 г. может завершиться строительство еще порядка 1 млн кв. м качественных складов, при этом до 70% из них будут относиться к спекулятивному строительству.

Структура нового предложения по расположению



Динамика прироста нового предложения складских площадей



Динамика структуры нового предложения по типу



1 200-1 500

Диапазон операционных расходов (ОРЕХ), руб./кв. м/год

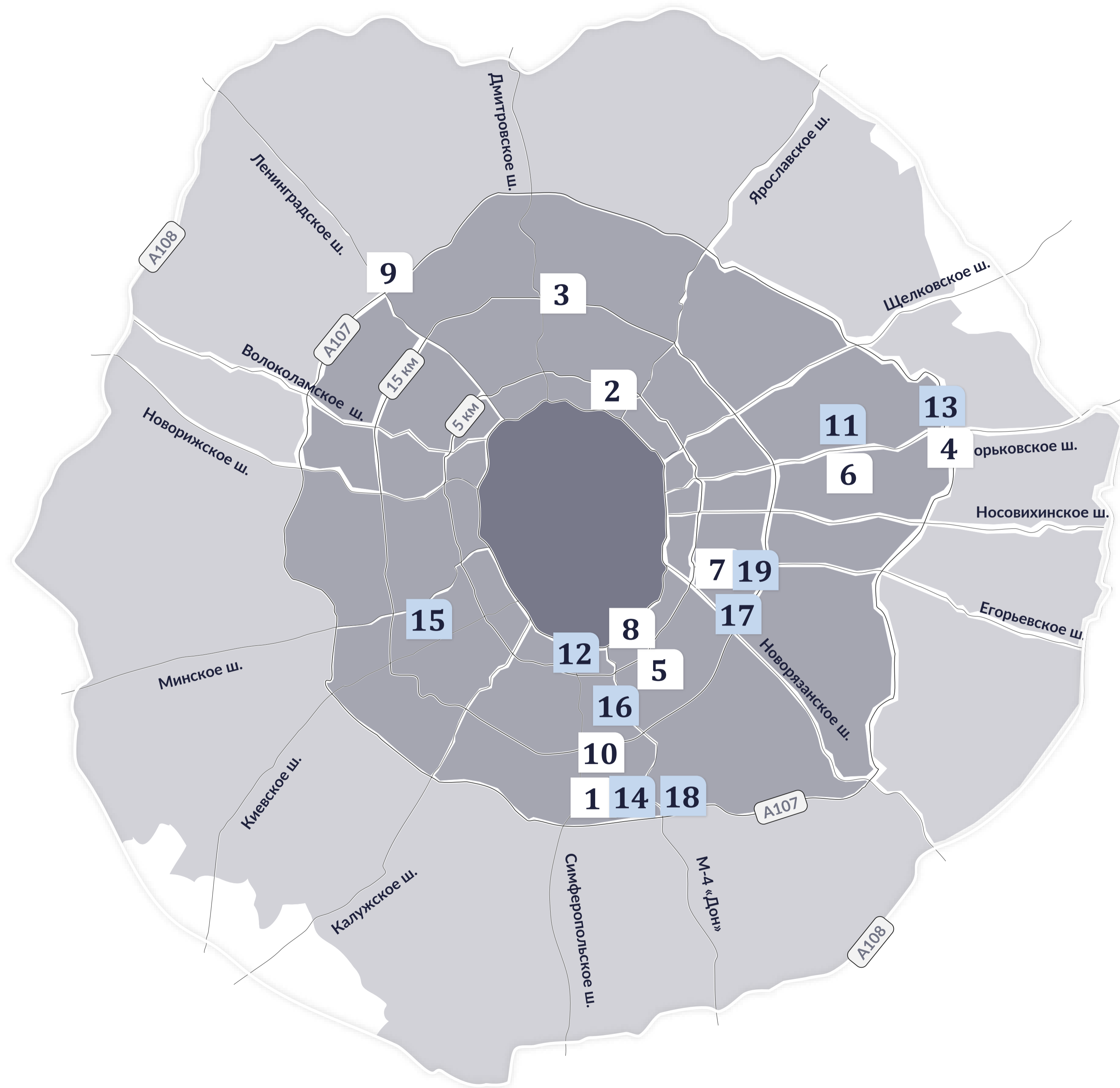
55 000-65 000

Диапазон цены продажи сухого склада класса А, руб./кв. м

5 000-20 000

Диапазон площадей ликвидного объекта (аренда), кв. м

Значение показателей указано без учета НДС



Объект	Направление	S, кв. м	Класс	Период	
ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПРОЕКТЫ					
1	VS Real Estate Ю, 1 очередь	Симферопольское	44 000	A	1Q
2	СК в Мытицах	Осташковское	8 505	A	1Q
3	Троице-Сельцо	Дмитровское	24 500	A	1Q
4	Логопарк М7	Горьковское	11 334	A	1Q
5	Склады в Видное	М4	18 000	B	1Q
6	Атлант Парк	Горьковское	37 788	A	1Q
7	Складской комплекс «Агора-Томилино» Light industrial, 1 очередь	Новорязанское	12 770	LI	1Q
8	PNK М4	МКАД	129 187	MS	1Q
9	Industrial City «Есипово», 2 очередь	Ленинградское	18 079	LI	1Q
10	Индустриальный парк Коледино	Симферопольское	5 000	A	1Q

СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ					
11	Обухово	Горьковское	160 000	A	2023
12	ПИК Бутово	Варшавское	61 850	A, LI	2023
13	Монолит Ногинск	Горьковское	50 000	A	2023
14	VS Real Estate Юг, 2 очередь	Симферопольское	80 000	A	2023
15	Внуково Логистик, 1 очередь	Киевское	30 000	A	2023
16	СК Весна LI	Симферопольское	40 000	LI	2023
17	Айтакс Томилино	Новорязанское	18 000	A	2023
18	Южные Врата	Каширское	30 000	A	2023
19	Складской комплекс «Агора-Томилино» Light industrial, 2 и 3 очереди	Новорязанское	18 987	LI	2023

MS – Multistorey

Спрос

В течение первых трех месяцев 2023 г. на рынке складов Московского региона отмечается высокая активность. Общий объем сделок аренды и продажи составил порядка 480 тыс. кв. м, что стало максимальным значением в ретроспективе прошлых лет. Также возобновляются запросы на формат BTS.

Данный показатель в 2,3 раза превышает значение прошлого года, когда спрос составил только 208 тыс. кв. м по причине приостановки бизнес-процессов на рынке.

В начале года объем спроса превышает совокупное предложение в 1,5 раза.

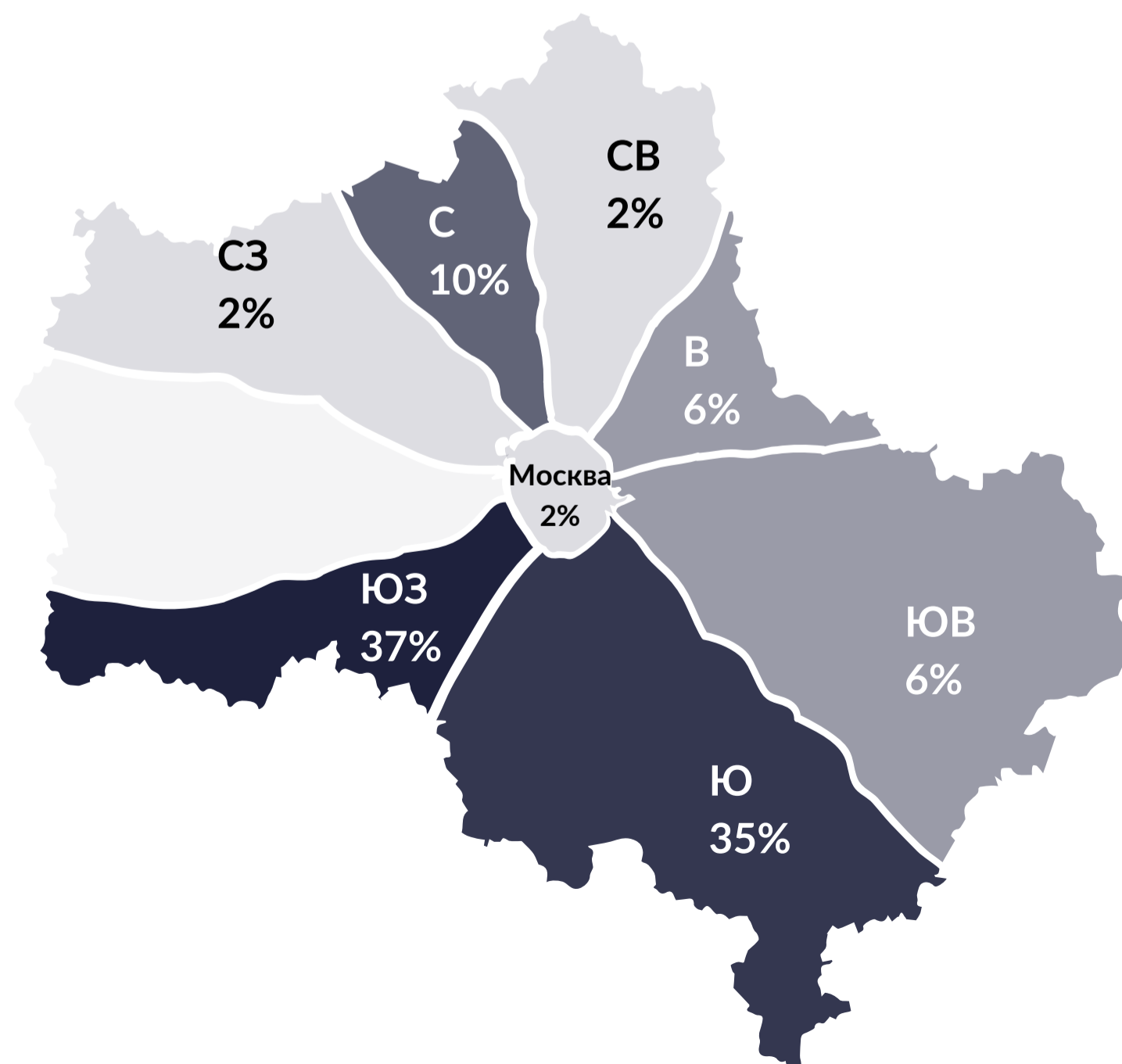
Средний размер сделки по итогам 1 квартала 2023 года составил 13,3 тыс. кв. м, что на 40% или 3,8 тыс. кв. м выше, чем за аналогичный период прошлого года.

В течение 1Q 2023 вырос как объем, так и число сделок в разрезе каждого типа, однако решающую роль сыграла аренда свыше 20 тыс. кв. м, в частности, крупная сделка в формате BTS – аренда складских площадей компанией OZON в Ватутинках.

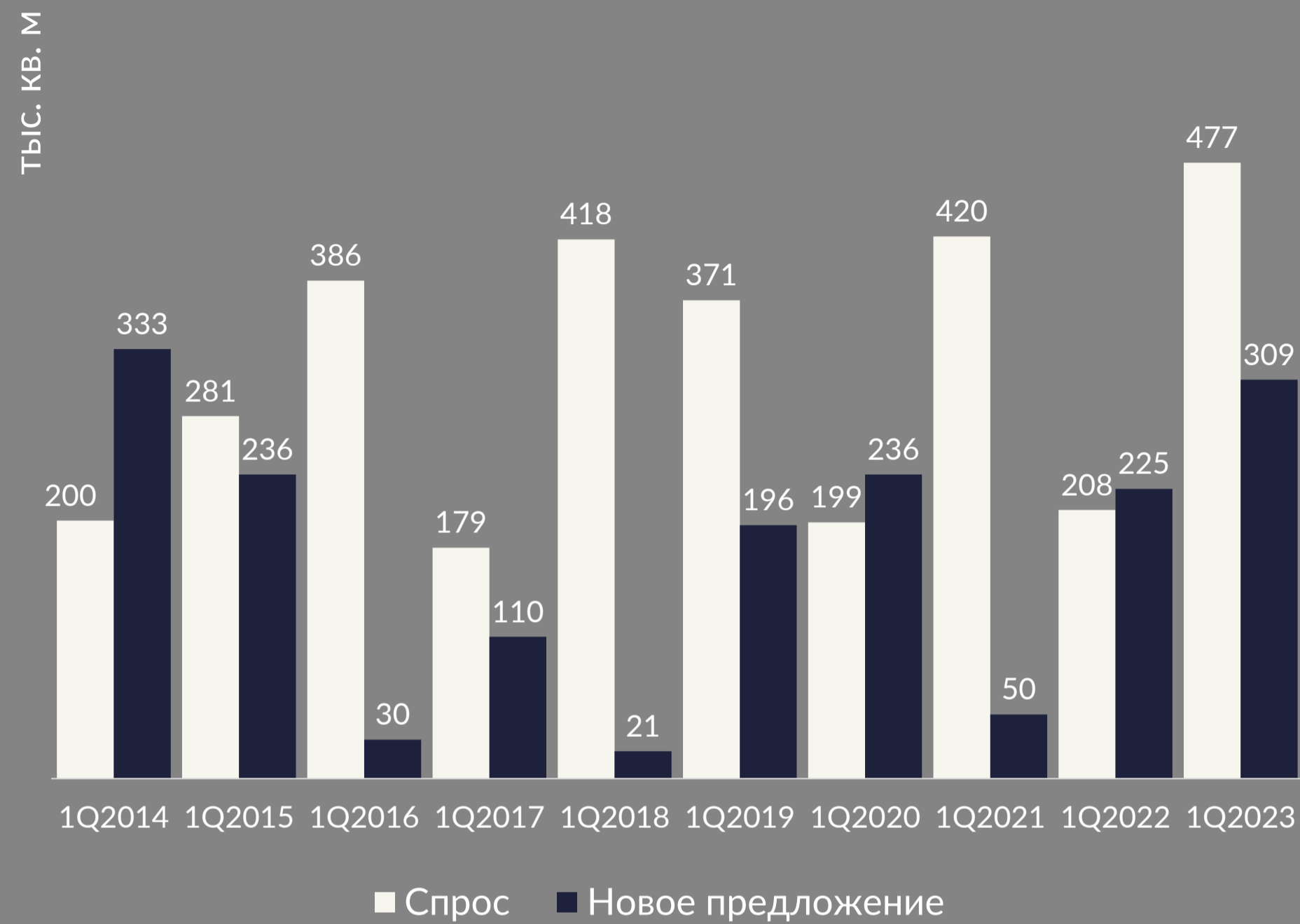
В начале 2023 г. наибольший объем складов был востребован компаниями e-commerce и дистрибуторами – более 30% на каждый сегмент.

Мы ожидаем сохранение интенсивности спроса в течение 2023 г., а общий объем сделок по его итогам может составить 1,5 млн кв. м.

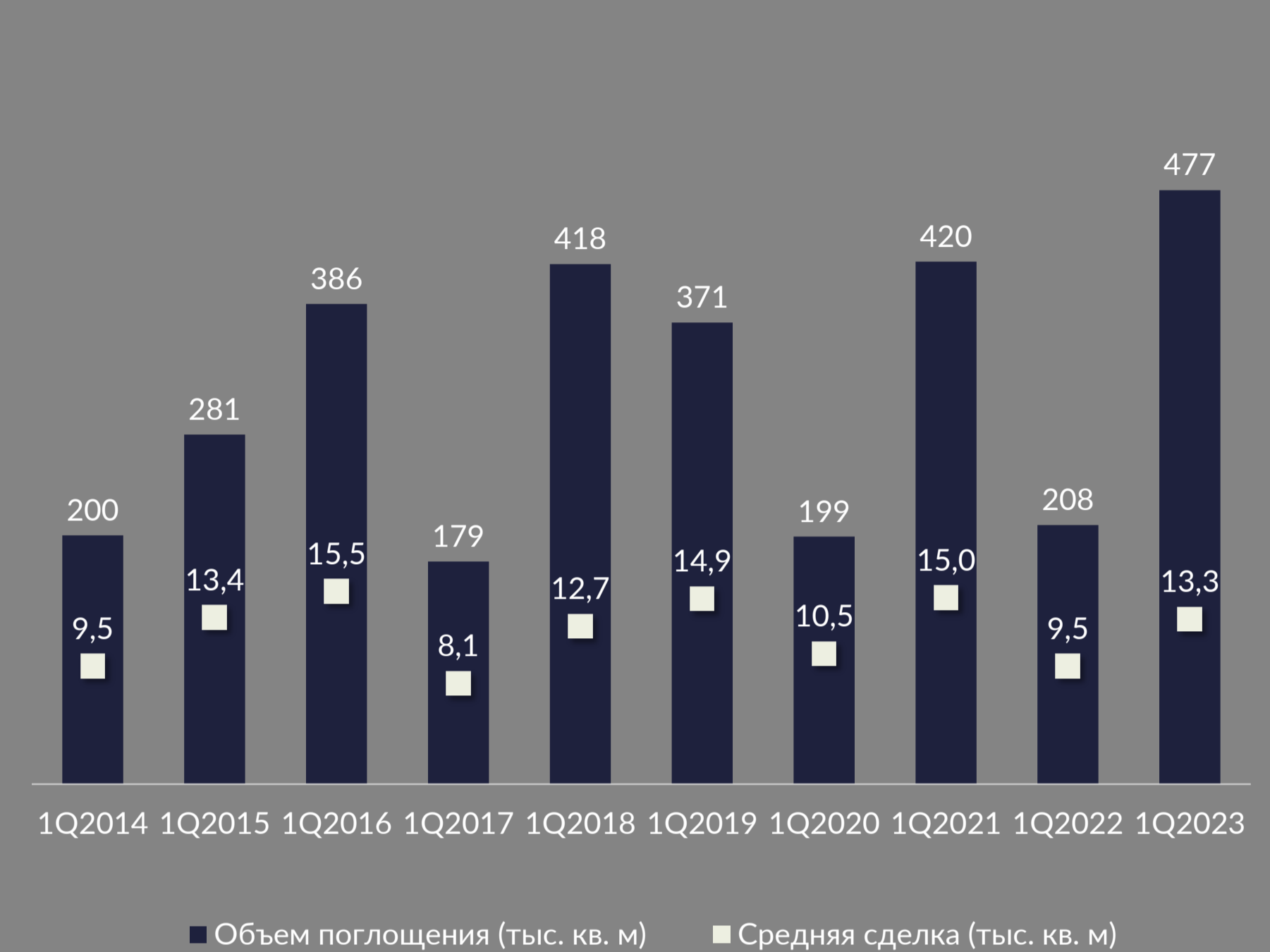
Структура спроса по расположению



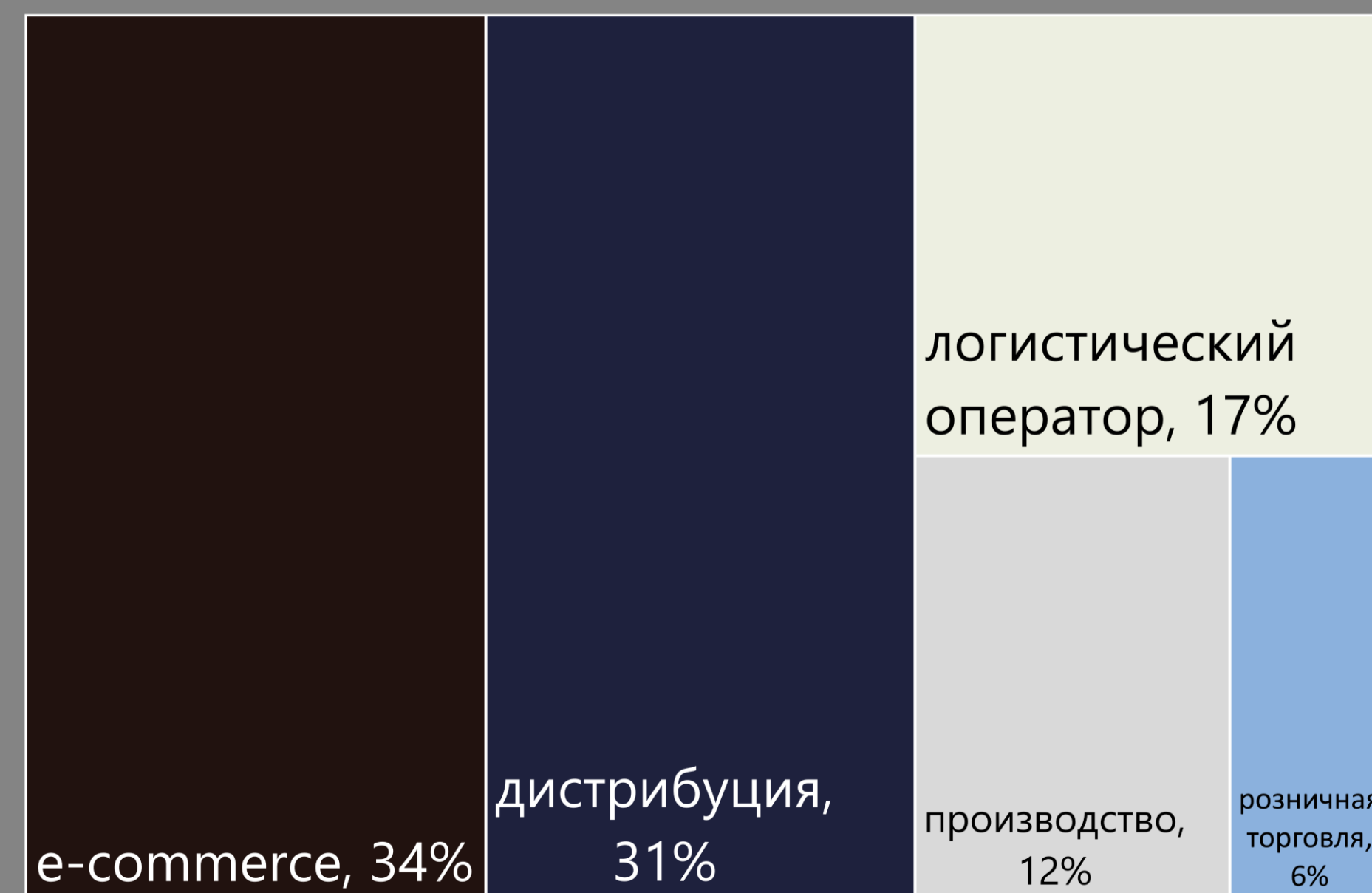
Динамика объемов нового предложения и спроса



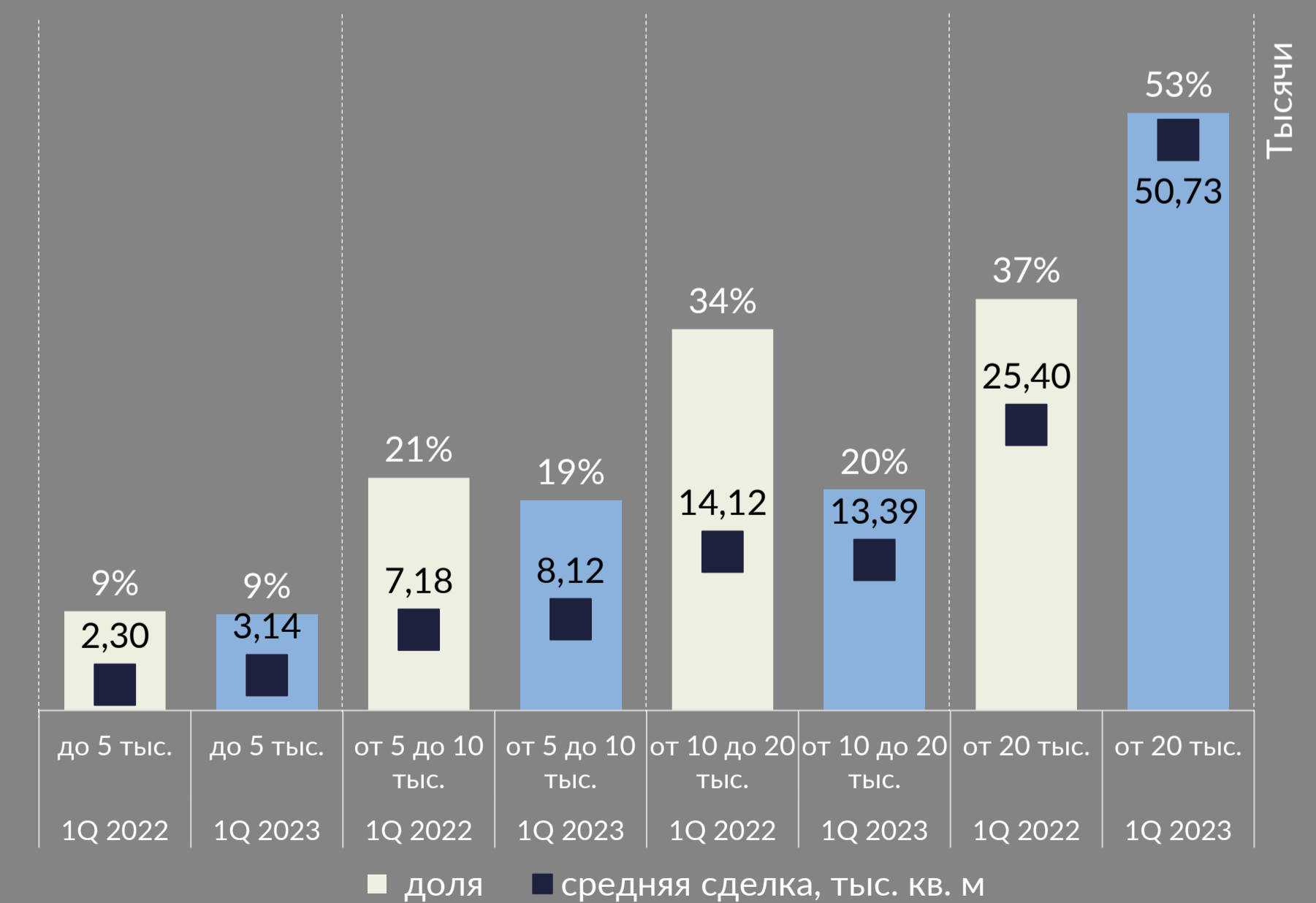
Динамика общего поглощения и среднего размера сделок



Структура спроса по профилю арендаторов/покупателей



Структура сделок по размеру (объем)



Ставки

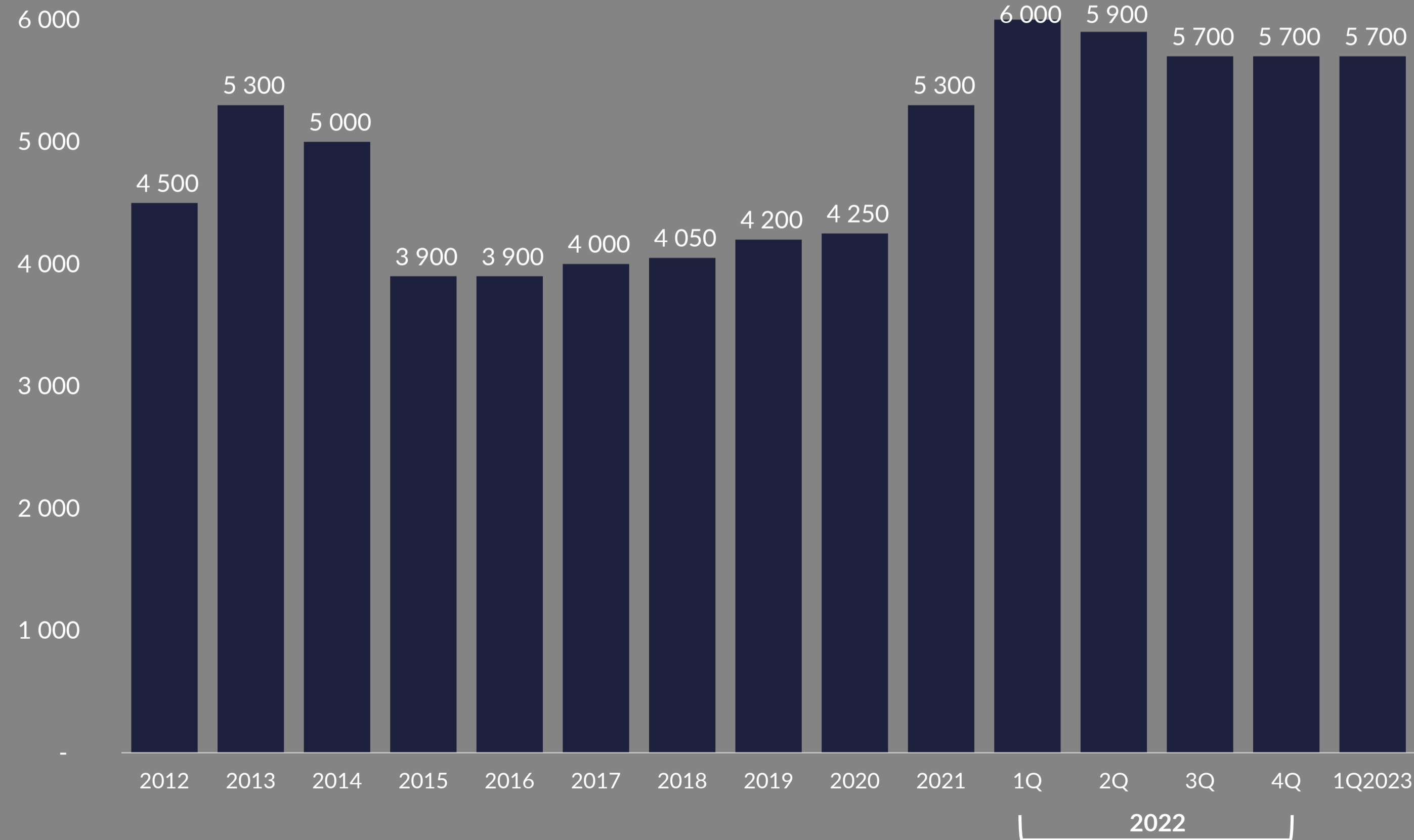
На конец марта средневзвешенные ставки аренды в складских комплексах Московского региона остались на уровне конца 2022 г. - 5 700 руб./кв. м/год.

На рынке прослеживается активность арендаторов, вводимые склады, как и освобождаемые после сужающихся иностранных компаний, востребованы рынком, что исключает возможность дисконта.

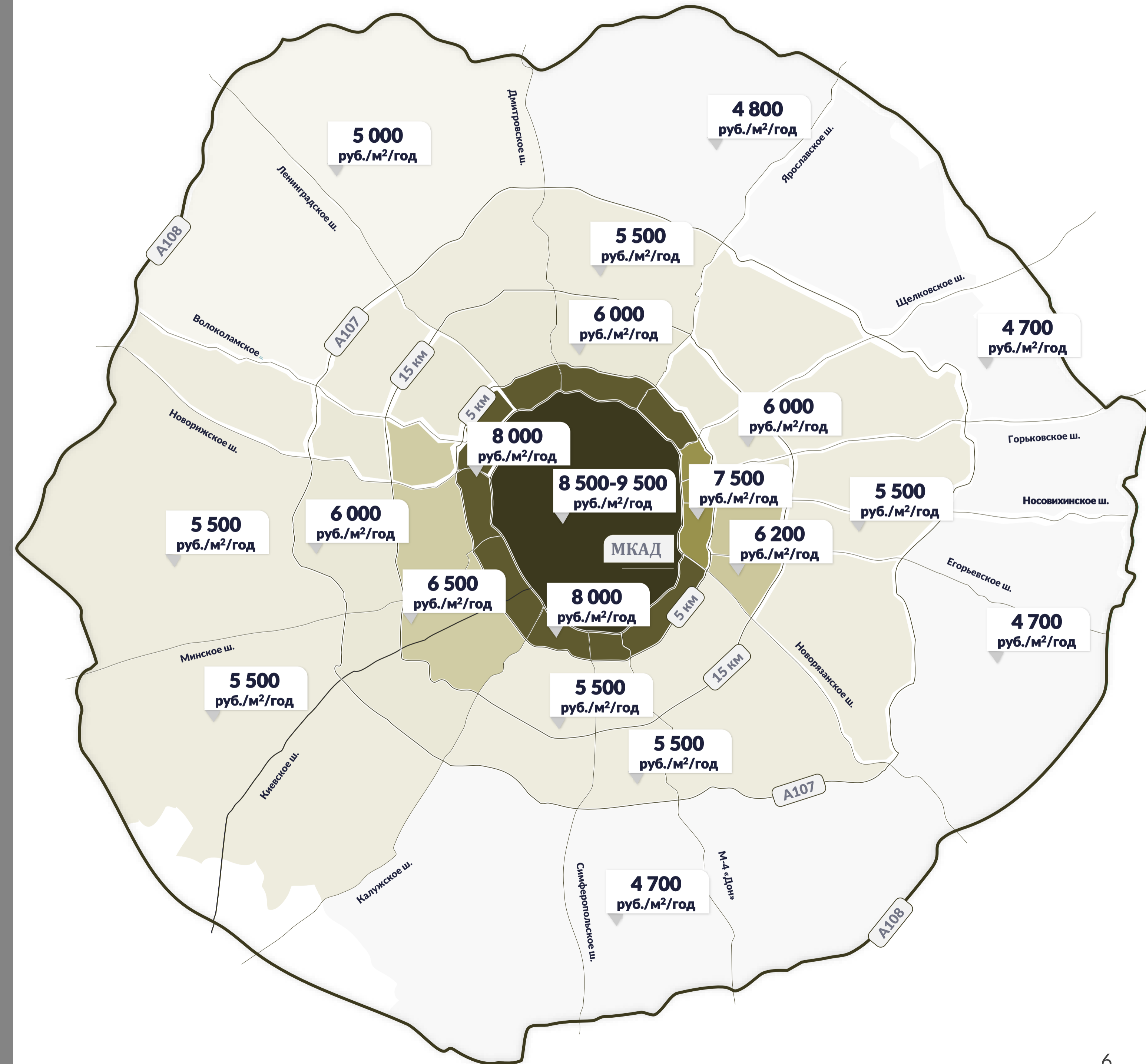
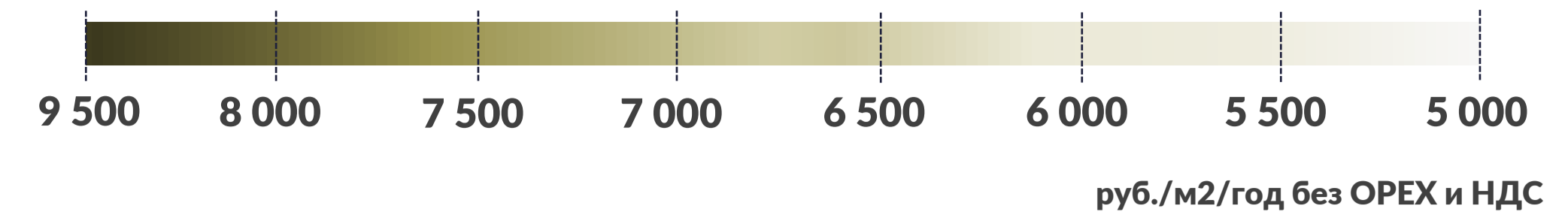
Несмотря на то, что новое предложение было представлено спекулятивными проектами, высокая активность арендаторов нивелировала возможный прирост вакансий и она, напротив, сокращается.

На фоне снижающегося объема свободных площадей и спроса на качественные складские помещения, мы вновь ожидаем повышения ставок аренды в перспективе ближайших месяцев вплоть до 6 500 руб./кв. м/год.

Динамика ставок аренды, 2012-1Q2023



■ Запрашиваемая ставка аренды, triple net, руб./кв. м/год



Вакансия

В начале 2023 г. на рынке прослеживается недостаток свободных помещений. По состоянию на март вакансия составляет порядка 2%, в наиболее востребованных локациях стремится к нулю.

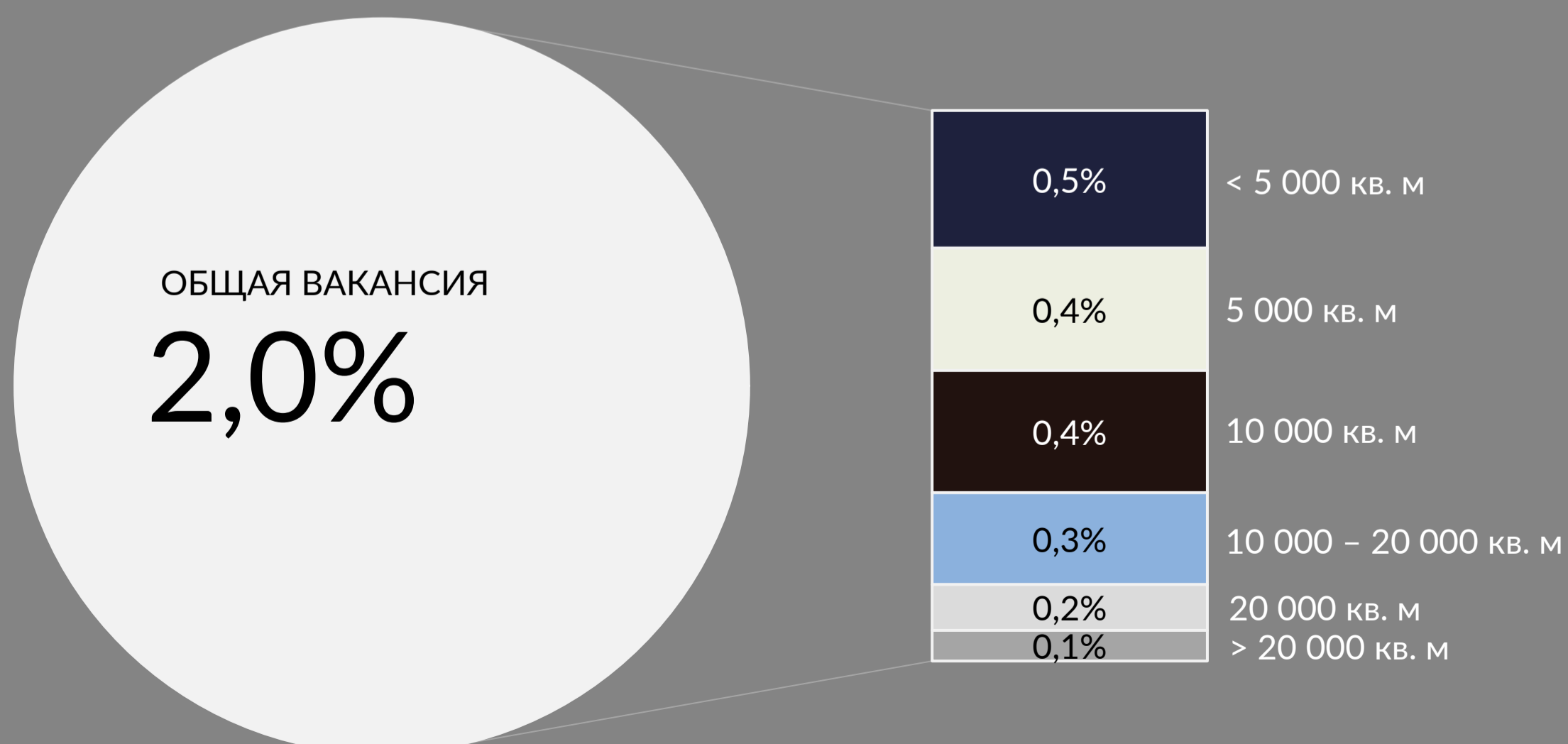
При этом большая часть вакантных площадей находится в продвинутой стадии переговоров и может быть недоступна уже в начале 2 кв. 2023 г. Новые достраиваемые объекты могут повлиять на вакансию лишь отчасти, возводимые склады востребованы рынком и ликвидные объекты к моменту ввода уже законтрактованы.

При этом освобождаемые компаниями, которые сокращают свои площади в связи с геополитической обстановкой, блоки могут даже не выйти в рынок, так как заинтересованные буквально выжидают эту вакансию.

Говоря о структуре вакансии по размеру предложения, то уже сейчас предложение крупных блоков свыше 20 тыс. кв. м минимально и составляет 0,1%.

С учетом стремительно сокращающегося объема свободных площадей, уже к середине года рынок может столкнуться с околонулевой вакансией.

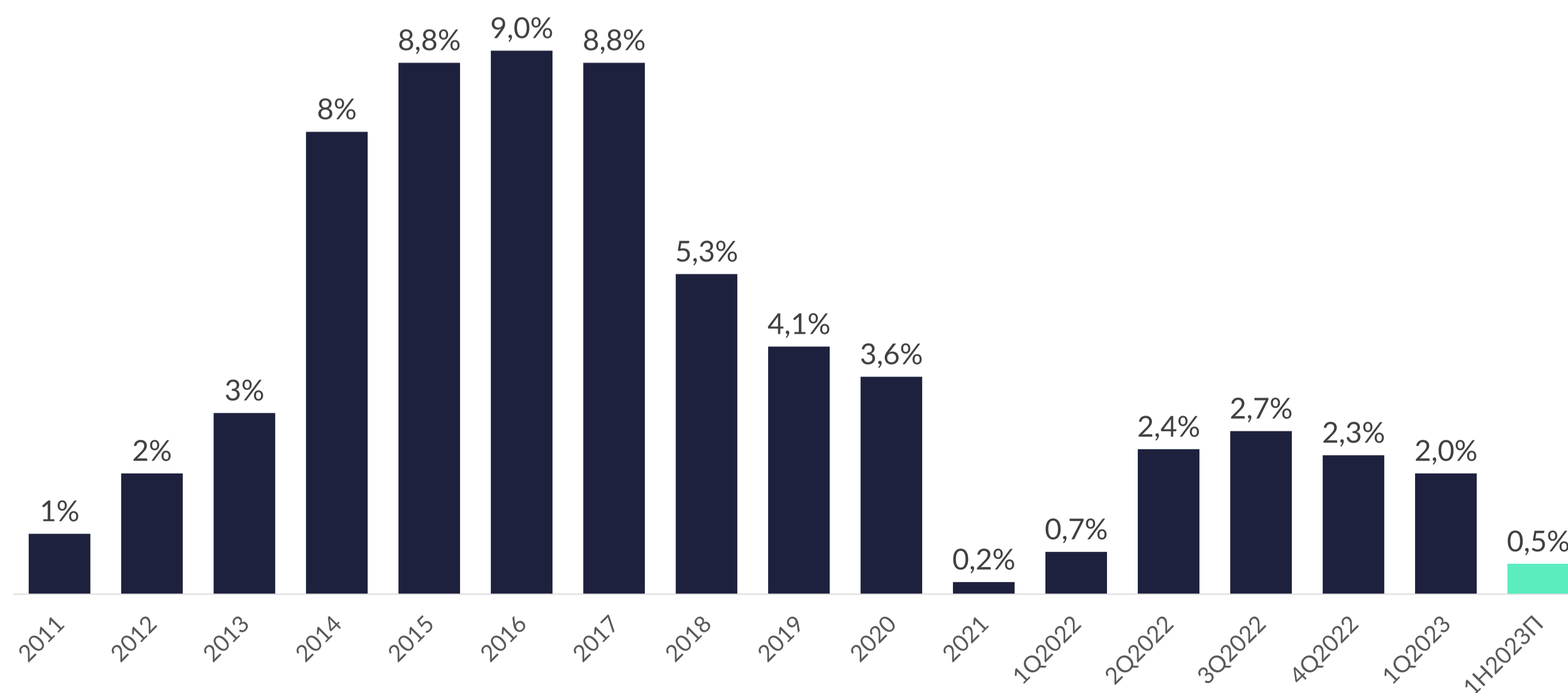
Структура вакансии по размеру предлагаемых блоков (количество)



Примеры сделок, прошедших за 1Q2023

Компания	Объект	S, кв. м	Тип сделки
OZON	СК Ватутинки	135 000	Аренда BTS
Объединенные кондитеры	СК Валищево	37 000	Аренда
Русский свет	Южные Врата	32 000	Аренда
Просвещение	СК Томилино	25 800	Аренда
Деловые Линии	Южные Врата	24 000	Аренда
Газпромнефть -снабжение	RBLogistics, Балашиха	18 000	Аренда
Pivstar	СК Ермолино	11 500	Аренда
ДжамильКо	Ghelamco Дмитров	10 000	Аренда
КАС-ОПТ	МЛП Ленинградский	8 500	Аренда
Мир Крепежа	Ghelamco Дмитров	7 300	Аренда

Динамика уровня вакантных площадей



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