

Итоги 2022 г.

Складская недвижимость

Россия | Москва



Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Nikoliers

	2020	2021	2022
Общее предложение на конец года, тыс. кв. м	18 492	19 987	21 534
Ввод, тыс. кв. м	932	1 495	1 547
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 660	2 470	1 325
Вакантность, %	2,9%	1,1%	2,9%
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	4 150	5 860	5 803

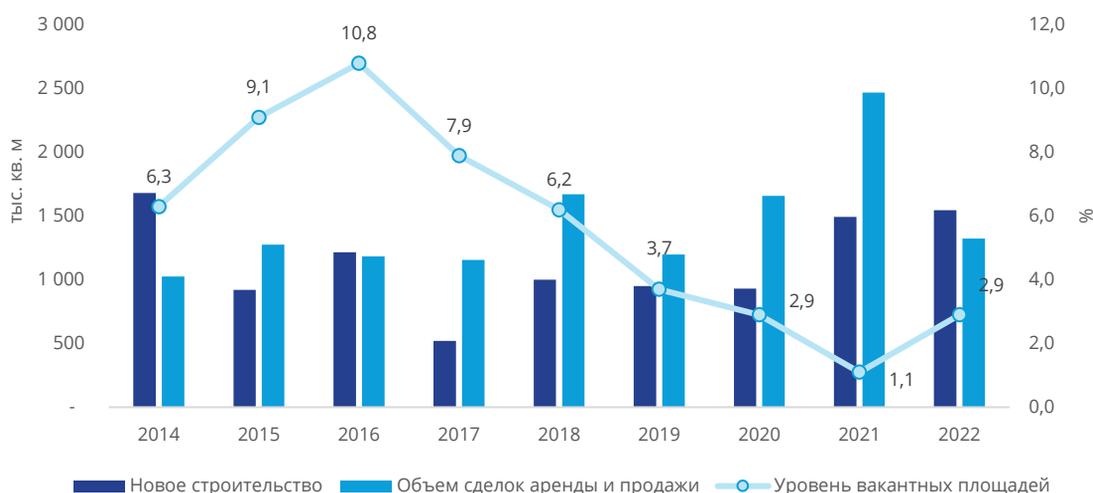
*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

В 2022 г. рынок складской недвижимости Москвы снова показал относительно неплохой уровень сопротивляемости новым кризисным вызовам. Пессимистичный прогноз доли вакантных площадей на уровне 5%, сделанный в конце I кв. 2022 г., не сбылся, и по итогам 2022 г. данный показатель зафиксировался на отметке в 2,9%. Однако ввиду ухода ряда иностранных компаний, а также сокращения излишков со стороны крупных игроков рынка, увеличения объема свободных помещений не удалось избежать. Таким образом, рост доли вакантных площадей за 2022 г. составил 1,8 п.п, что, в свою очередь, повлияло и на ставку аренды, которая после повышения до 6 200 руб./кв. м/год в I кв. прошедшего года постепенно скорректировалась до 5 803 руб./кв. м/год.

Тем не менее, турбулентное состояние российского рынка негативно отразилось на динамике деловой активности и поведении потребителей складских объектов. Наблюдается внушительное сокращение объема спроса на 46% до 1 325 тыс. кв. м. Как следствие, рассматриваемый индикатор вышел на размер, сопоставимый с показателями 2014-2019 гг., с прогнозом на дальнейшее стабильное сохранение спроса на приведенном уровне. Также следует отметить и рекордное с 2015 г. значение объема нового строительства – 1 547 тыс. кв. м.

График 1
Динамика основных индикаторов рынка
в кризисные периоды

Источник: Nikoliers





Предложение

По итогам 2022 г. совокупный объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составил 1 547 тыс. кв. м, продемонстрировав прирост в 3,5% по сравнению с прошлогодним показателем. Следует отметить, что это наиболее высокий уровень ввода за последние восемь лет — большой размер нового предложения был реализован лишь в 2014 г. Таким образом, суммарный объем предложения превысил отметку в 21 млн кв. м.

Совокупный размер складских объектов, реализованных под требования конечного пользователя, на конец 2022 г. достиг значения 1 151 тыс. кв. м, что составляет более 74% от общего объема ввода.

Причиной данного тренда стал дефицит качественного предложения на рынке в предыдущие два года, вследствие которого было заключено большое количество договоров строительства формата built-to-suit.

В 2023 г. ожидается снижение темпов роста ввода по сравнению с предыдущим периодом, что является следствием роста уровня вакантности, увеличения стоимости строительных материалов, а также переноса сроков реализации ряда планируемых проектов.

График 2
Спекулятивное и BTS-строительство,
2014-2022 г.

Источник: Nikoliers



Спрос

Относительно динамики активного характера заключения сделок аренды и продажи на московском рынке складской недвижимости в 2020-2021 гг. совокупный объем спроса за 2022 г. показал внушительное сокращение практически в два раза по сравнению с предыдущим годом, и достиг нормального, «допандемийного» уровня - 1 325 тыс. кв. м. Причина наблюдаемого тренда заключается в том, что основные игроки рынка приняли выжидательную позицию и не торопятся увеличивать свои складские мощности ввиду оптимизации бизнес-стратегий и возможных дальнейших потребностей.

Таким образом, фиксируется изменение в разрезе распределения спекулятивных сделок и сделок «под ключ». Совокупная доля заключенных договоров строительства под конечного

пользователя составила всего 11%. Данная тенденция объясняется тем, что основные пользователи BTS-складов либо имеют переизбыток складских помещений, либо отдают предпочтение постепенно высвобождающимся качественным объектам.

Ключевым драйвером спроса остается сегмент электронной коммерции. На него пришлось 44% от закрытого объема сделок аренды и продажи. При этом отмечается рост рассматриваемого показателя со стороны производственных компаний и дистрибьюторов.

Как итог, вследствие выжидательного настроения рынка, средний размер сделки за 2022 г. составил 12 153 кв. м, что почти в два раза меньше результата за 2021 г.

График 3

Распределение сделок аренды и продажи в спекулятивных и BTS-проектах, % от объема сделок

Источник: Nikoliers

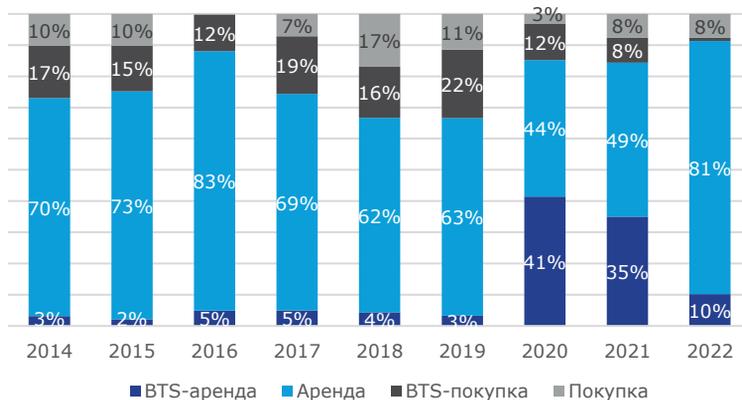


Таблица 2

Ключевые сделки, закрытые в Московском регионе в 2022 г.

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Комплекс
Ozon	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	99 457	«А2 Обухово»
Ozon	Онлайн-ритейл	Аренда	92 205	Логопарк «Софьино»
Ozon	Онлайн-ритейл	Аренда	80 000	«PNK Парк Жуковский»
Wildberries	Онлайн-ритейл	Аренда	60 000	СК «Чехов»
«Просвещение»	Производство	Субаренда	43 900	СК «Тиера»
«Сима-Ленд»	Онлайн-ритейл	Аренда	42 232	Логопарк «Быково»
«Marsroute»	Онлайн-ритейл	Аренда	32 375	СК «Белая Дача»

График 4

Распределение спроса по сегментам рынка в Московском регионе, % от объема сделок

Источник: Nikoliers



График 5

Географическое распределение спроса, Московский регион

Источник: Nikoliers

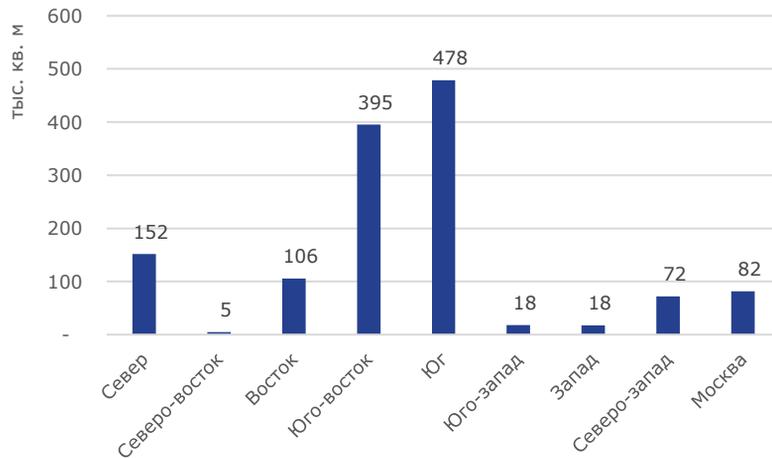


График 6

Спрос на складском рынке: BTS-сделки vs спекулятивные

Источник: Nikoliers





Вакантность и ставки аренды

Итоговый уровень свободных складских помещений Москвы составил 2,9%, что превышает прошлогоднее значение на 1,8 п.п и повторяет результат за 2020 г.

Предельная доля вакантных площадей наблюдается в юго-восточном и северном направлениях Московского региона (5,5% и 3,3% соответственно). Одновременно с этим фиксируется дефицит свободных складских площадей в северо-восточном районе – 1,5%.

На следующий год прогнозируется продолжение

роста уровня вакантности, что обусловлено снижением объемов спроса и увеличением выхода на рынок нового предложения.

Тенденция роста ставок аренды, начавшаяся в 2017 г. и наиболее ярко выраженная в 2021 г., прекратилась. Таким образом, средневзвешенная ставка аренды в Московском регионе по итогам 2022 г. составила 5 803 руб./кв. м/год без НДС и ОПЕХ, что на 6,4% ниже результата за I кв. рассматриваемого года, когда ставка аренды достигла своего максимального значения.

График 7
Динамика вакантности и ставки аренды

Источник: Nikoliers





Тенденции и прогнозы

Приостановка строительства BTS-объектов

Ряд ключевых для рынка объектов, договоры на строительство которых были заключены годами ранее в формате built-to-suit, были заморожены до появления новых интересантов. Это обусловлено уходом компаний-арендаторов с национального рынка и корректировкой планов развития в России. Согласно нашим прогнозам, в будущем году ожидается снижение доли сделок формата built-to-suit в пользу освоения существующих на рынке объектов.

Уход иностранных компаний и сделки отказа

В 2022 г. доля зарубежных организаций в распределении спроса сократилась на 8 п.п и составила всего 9%. Из-за возникновения новых трудностей и рисков международные игроки принимают решение уйти с отечественного рынка, что, в свою очередь, приводит к росту числа сделок отказа от занимаемых площадей или пересмотру условий заключенных договоров.

От «рынка арендодателя» к «рынку арендатора»

При сохранении текущих темпов выхода на рынок нового складского предложения, в совокупности со спадом уровня спроса, мы наблюдаем постепенное движение рынка в сторону «рынка арендатора».

Спрос на предложение в сегменте «скрытой вакансии»

В 2022 г. наблюдался внушительный объем выхода площадей в субаренду, что обусловлено фактом переизбытка складских площадей во владении. Пик совокупного размера «скрытой вакансии» пришёлся на конец II кв. и составил 332 тыс. кв. м, а итоговый спрос на предложение данного типа достиг отметки в 148 тыс. кв. м. По мере завершения договоров аренды у первоначальных арендаторов, предлагающих площади в субаренду, мы ожидаем уменьшения числа таких сделок на рынке и возвращение к аренде от собственника.

Контакты

Складская и индустриальная недвижимость

Виктор Афанасенко
Региональный директор
+7 495 258 5151
Victor.Afanasenko@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Кирилл Орищенко
Младший аналитик
+7 495 258 5151
Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Copyright © 2023 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



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