

Россия | Москва

Складская недвижимость

I полугодие 2023 г.

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2022	2022	П1 2023
Общее предложение, тыс. кв. м	20 781	21 813	22 351
Ввод, тыс. кв. м	643	1 675	538
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	619**	1 352**	1 389
Вакантность, %	1,8	2,9	1,0
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	5 800	5 800	6 250

*Не включая операционные расходы и НДС (20%).

**С учетом форвардных сделок компании Aliexpress, которые в дальнейшем были аннулированы.

Основные итоги

Рынок складской недвижимости Московского региона снова вступает в фазу высокой активности, сопровождающейся повышением ставок и снижением доступного предложения. Возросшая активность со стороны российского бизнеса нашла отражение в показателях спроса, который за шесть месяцев текущего года уже преодолел годовой результат 2022 г. и стал рекордным полугодовым показателем спроса за всю историю московского рынка индустриальной и складской недвижимости.

Ввиду турбулентности рынка и сложности планирования в 2022 г., выходящее на рынок новое предложение, составившее по итогам I полугодия 2023 г. всего 538 тыс. кв. м, не успевает за активно растущим спросом.

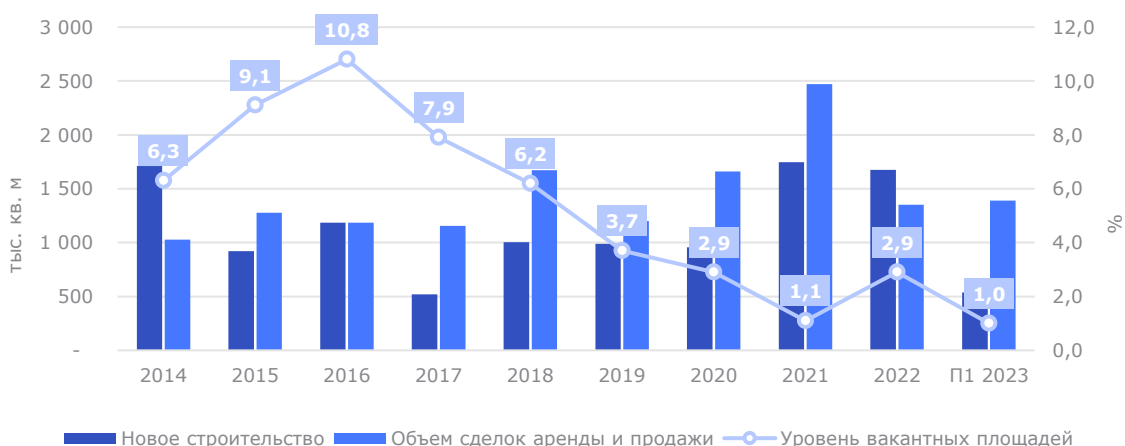
Как результат, показатель доли свободных площадей снова начал снижаться и опустился до 1,0%, что в свою очередь отразилось на ставках аренды — по итогам I полугодия средневзвешенная ставка аренды на качественные существующие сухие склады зафиксировалась на отметке в 6 250 руб./кв. м/год.

Новый всплеск активности на рынке, по нашим оценкам будет сопровождаться возвращением тенденции к заключению договоров на реализацию проектов built-to-suit, в то время как доступное спекулятивное предложение будет оставаться ограниченным.

График 1

Динамика основных индикаторов рынка

Источник: Nikoliers



Предложение

В I полугодии 2023 г. объем нового строительства на складском рынке недвижимости Московского региона составил 538 тыс. кв. м, что ниже результатов за аналогичный период прошлого года на 16%. Среди наиболее крупных объектов, введенных в эксплуатацию во II квартале текущего года можно выделить корпус многофункционального производственно-складского комплекса «Ориентир Юг», общей площадью 45 тыс. кв. м, а также новый корпус индустриального парка «Холмогоры» (29 тыс. кв. м).

На конец года совокупный объем ввода ожидается на уровне 1,5–1,6 млн. кв. м, что сопоставимо с объемами ввода в 2022 г. В связи со снижением числа сделок в формате built-to-suit в прошлом году, в 2023 г. преобладающая доля нового ввода будет представлена объектами спекулятивного формата (66%). В случае, если все заявленные проекты будут введены в эксплуатацию вовремя, годовой показатель прироста спекулятивного предложения станет наибольшим за последние 10 лет. В то же время часть площадей в строящихся комплексах уже находится под обсуждениями, поэтому мы не ожидаем резкого скачка вакансии по мере ввода комплексов.

График 2

Спекулятивное и BTS-строительство, 2014 — П1 2023 г.

Источник: Nikoliers



Спрос

В результате реализации отложенного спроса, сформировавшегося за 2022 г., первое полугодие 2023 г. показывает рекордный объем спроса за всю историю развития рынка складской недвижимости Московского региона. Объем заключенных сделок аренды и продажи уже превышает итоговое значение 2022 г. на 2,7% и составляет 1 389 тыс. кв. м.

В разрезе спроса преобладают сделки аренды в уже построенных складских комплексах (66%). Также отмечается активность заключения сделок BTS-аренды (19%). При этом с рынка постепенно «вымывается» предложение в субаренду: объем сделок по «скрытой вакансии» составляет 67 тыс. кв. м (5%). Ключевым драйвером рынка остается сегмент онлайн-торговли (39%), который после более сдержанной экспансии прошлого года снова показывает высокую активность. По 19% от объема спроса приходится на компании из сферы логистики и дистрибуции. Тройку лидеров замыкают производственные организации — 17%.

График 3

Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям, I полугодие 2023 г.

Источник: Nikoliers

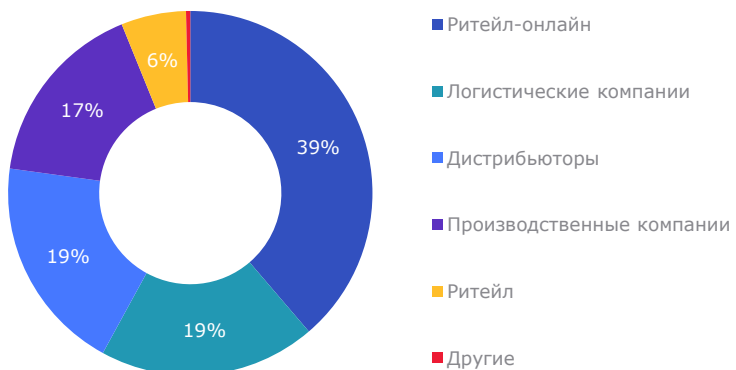


Таблица 2

Ключевые сделки, закрытые в Московском регионе в I полугодии 2023 г.

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Комплекс
Ozon	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	134 849	ЛК «Ватутинки»
«ВсеИнструменты»	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	110 025	«PNK Парк Чашниково»
«СДЭК»	Логистика	Аренда	88 776	«PNK парк МКАД-М4»
«ВсеИнструменты»	Онлайн-ритейл	Аренда	61 254	ЛК «Быково»
«Объединенные кондитеры»	Производство	Аренда	37 000	СК «Валищево»
Wildberries	Онлайн-ритейл	Аренда	34 916	СК «Атлант-Парк»

Вакантность и ставки аренды

На конец II квартала 2023 г. уровень вакантных площадей зафиксировался на отметке 1,0%, тем самым повторив показатель конца 2021 г. Таким образом суммарный объем свободных площадей на рынке составляет всего 231 тыс. кв. м. Такое резкое снижение рассматриваемого индикатора относительно начала года (на 1,9 п.п.) объясняется вымыванием с рынка крупных свободных блоков в готовых качественных объектах.

Недостаток свободного предложения наблюдается во всех направлениях Московского региона. Наибольшая нехватка отмечается на юго-западном и юго-восточном направлениях (0,1% и 0,2% соответственно). В складских объектах внутри Москвы уровень вакантности составляет также 0,2%.

В связи с фактором ограниченного предложения растет и средневзвешенная базовая ставка аренды (на 7,7%), которая на данный момент составляет 6 250 руб./кв. м/год без НДС и OpEx.

График 4

Доля свободных площадей по направлениям

Источник: Nikoliers

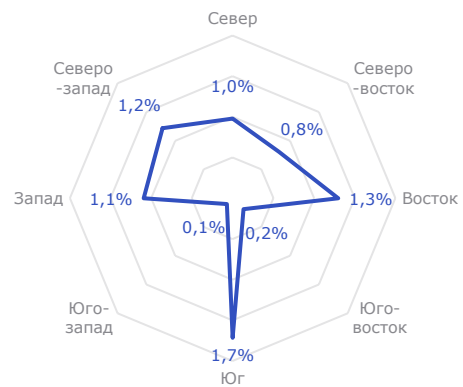
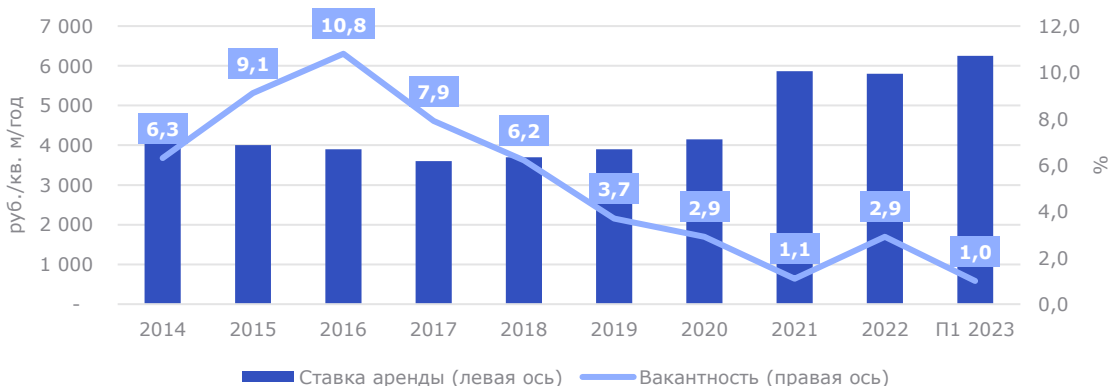


График 5

Динамика вакантности и ставки аренды, 2014 — П1 2023 гг.

Источник: Nikoliers



Рынок Light Industrial

Таблица 3

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

Существующее качественное предложение	Доля от объема складского предложения	Доля вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/ год	Цена продажи** руб./кв. м
318 тыс. кв. м	1,4%	13,2%	9 490	95 380

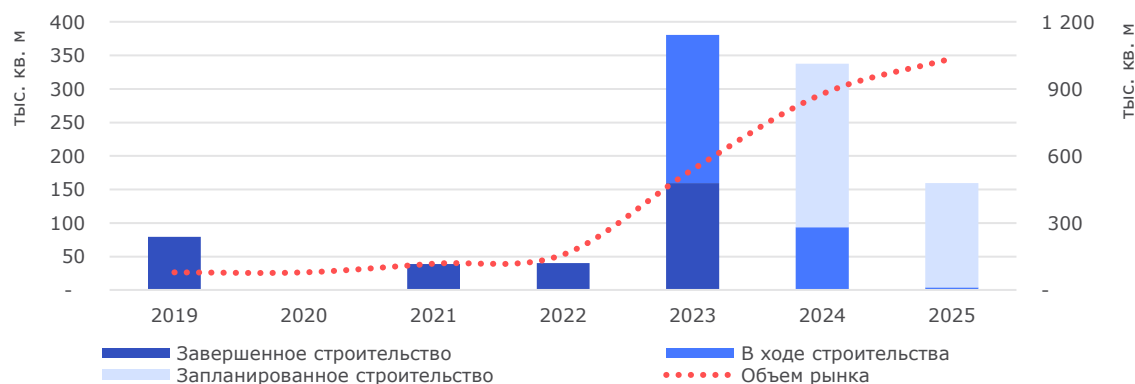
На сегодняшний день объем предложения на рынке качественной индустриальной недвижимости формата Light Industrial Московского региона составляет 318 тыс. кв. м, что эквивалентно 1,4% от общего объема рынка складской недвижимости Москвы. Преобладающая доля существующего предложения сосредоточена на южных направлениях Московского региона. По итогам 2023 г. объем введенных в эксплуатацию проектов Light Industrial может составить около 549 тыс. кв. м.

На сегодняшний день наблюдается высокий уровень заполняемости готовых объектов, что вызвано как востребованностью, так и ограниченным объемом предложения в данном сегменте. Основной объем вакантных площадей фиксируется в недавно введенном в эксплуатацию объекте — «PNK Парк МКАД М-4». Без учета свободной площади в «PNK Парк МКАД М-4», доля вакантных площадей на рынке сегмента Light Industrial составляет всего 0,4%.

График 6

Объем нового строительства объектов формата Light Industrial и предложения, 2019–2025 гг.

Источник: Nikoliers



Коммерческие условия во многом зависят от локации и мощностей предлагаемых помещений. Таким образом средневзвешенная ставка аренды на существующие и строящиеся объекты варьируется в диапазоне от 7 500 до 15 000 руб./кв. м/год. Что касается стоимости продажи, то средневзвешенная цена за квадратный метр без учета НДС на готовые и строящиеся объекты составляет 95 380 руб./кв. м/год.

Таблица 4

Распределение ставок аренды и стоимости продажи объектов Light Industrial относительно удаленности от МКАД

Источник: Nikoliers

	До 10 км.	10 – 20 км.	20 км. и более
Запрашиваемая ставка аренды*, руб./кв. м/год	10 400	9 170	7 830
Стоимость продажи**, руб./кв. м	104 850	83 330	83 330

*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

**Не включая НДС (20%)



Тенденции и прогнозы

- Фактор отложенного спроса

После «затишья» прошлого года на складском рынке Московского региона наблюдается повышенная реализация спроса. Объемы заключенных сделок аренды и продажи I полугодия 2023 г. уже превышают годовое значение прошлого года — таким образом, итоговый показатель на конец года может побить рекордное значение 2021 г.

- Рост активности заключения BTS-договоров

На фоне дефицита свободных больших площадей на рынке складской недвижимости наблюдается тенденция к увеличению числа сделок, ориентированных на разработку индивидуальных объектов под нужды крупных участников рынка (built-to-suit).

- Аукционы на привлекательные площади

В свете низкой доли вакантных площадей на рынке Москвы, ставки аренды на отдельные наиболее привлекательные лоты не фиксируются собственником на старте переговорного процесса. По аналогии с ситуацией, наблюдавшейся в 2021 г. в Санкт-Петербурге, крупные вакантные лоты привлекают одновременно нескольких заинтересованных, готовых предлагать более выгодные финансовые условия для аренды, чем конкуренты. Как результат, в отдельных случаях цена может существенно увеличиться в процессе торгов, что, в свою очередь, будет подталкивать и остальных собственников постепенно увеличивать ставки аренды на рынке.

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
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.



 **Nikoliers**

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