

Субаренда вместо «спека»: что компенсирует дефицит площадей?



Стрелки обозначают изменения по сравнению с предыдущим кварталом

- Объём нового строительства складов класса А в Московском регионе в I квартале 2022 года составил 158 тыс. кв. м, что вдвое меньше значения за аналогичный период 2021 года и почти втрое – среднеквартального значения прошлого года (449 тыс. кв. м).
- 205 тыс. кв. м сделок было закрыто в I квартале 2022 года, что в два раза меньше значения I квартала 2021 года. Наибольший объём площадей был занят онлайн-ритейлерами.
- По итогам квартала доля свободных площадей составила 0,3% (без учёта предложений по субаренде). При этом на рынке постепенно увеличивается число предложений по аренде с доступом в ближайшие месяцы, а также по субаренде.
- В начале 2022 года ставки аренды продолжили рост: по итогам I квартала средневзвешенная базовая ставка аренды в готовых помещениях составила 6 000 – 6 200 руб. за кв. м в год, базовая ставка субаренды – 5 700 – 6 000 руб. за кв. м в год, базовая ставка аренды в строящихся объектах – 6 500 – 7 000 руб. за кв. м в год.

ГРАФИК 1: Динамика и прогноз основных показателей рынка



* Значение на конец года

Прим.: Ретроспективные данные за периоды до I квартала 2022 г. были пересмотрены и уточнены. Данные могут отличаться от опубликованных в предыдущих обзорах ранее.

Предложение

Объём нового строительства складов класса А в Московском регионе в I квартале 2022 года составил 158 тыс. кв. м, что вдвое меньше значения за аналогичный период 2021 года и почти втрое – среднеквартального значения прошлого года (449 тыс. кв. м). При этом площадь новых построенных объектов не превышала 30 тыс. кв. м.

По-прежнему сохраняется тенденция последних лет – основной объём нового предложения к моменту окончания строительства уже законтрактован или строится для конечного пользователя. Так, к концу I квартала среди новых объектов было свободно всего 17 тыс. кв. м (11%).

На темпах и объёмах строительства, безусловно, отражается текущая кризисная ситуация: сбои в цепочках поставок, в т.ч. строительных материалов и оборудования, изменение цен на них, дефицит по отдельным позициям могут повлечь перенос сроков строительства. В первую очередь это касается спекулятивных объектов, где площади ещё не реализованы. Эти факторы, рост ключевой ставки и, как следствие, удорожание банковского финансирования, а также увеличение объёмов доступного предложения будут сдерживать начало ряда новых проектов, особенно спекулятивных, доля которых и так была крайне мала в общем объёме строительства.

В целом, мы ожидаем, что годовой объём строительства составит 1,5 млн кв. м, однако это значение может быть скорректировано ввиду сдвига сроков. Основу девелопмента продолжат формировать объекты, возводящиеся «под клиента» (built-to-suit), строительство которых стартовало ещё в 2021 году и в начале текущего. Тем не менее, ряд игроков продолжает реализацию и уже начатых спекулятивных проектов, которые остаются востребованными на рынке.

ГРАФИК 2: Новое строительство, I кв. 2022 г.



Прим.: Ретроспективные данные за периоды до I квартала 2022 г. были пересмотрены и уточнены. Данные могут отличаться от опубликованных в предыдущих обзорах ранее.

ГРАФИК 3: Строительство в 2022 г., тыс. кв. м

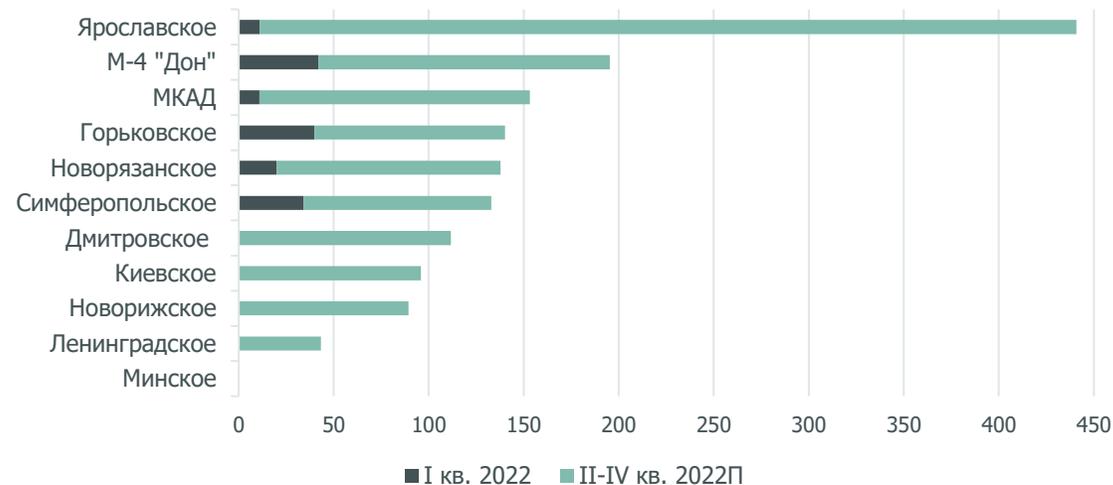
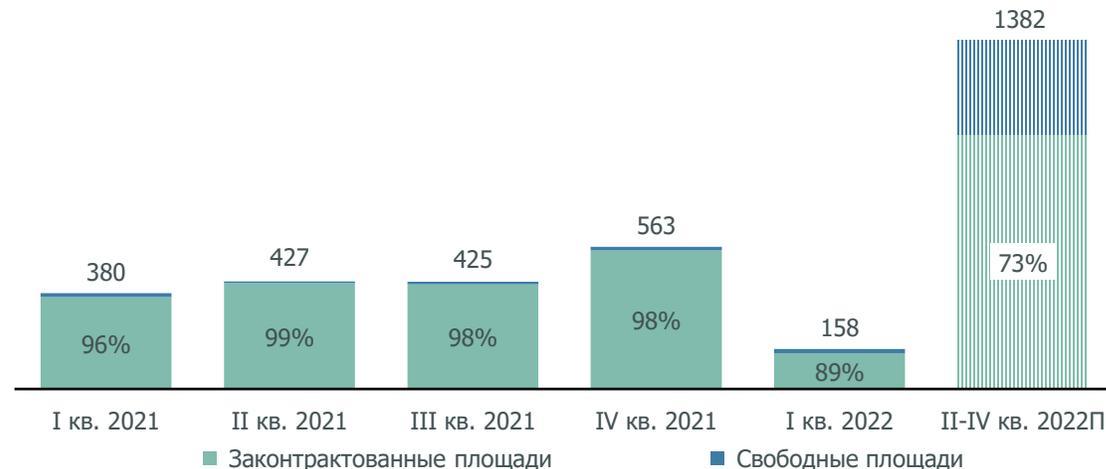


ГРАФИК 4: Динамика строительства, тыс. кв. м



Свободные площади

В I квартале на рынке сохранялся крайний дефицит складских площадей, уже доступных к заезду – по итогам квартала их доля составила 0,3% (без учёта предложений по субаренде). **При этом размер вакантного блока не превышал 15 тыс. кв. м.** Ввиду того, что строительство фактически не выводит на рынок новые площади, доступное предложение в основном формируется объектами вторичного рынка.

При этом на рынке постепенно увеличивается число предложений по аренде с доступом в ближайшие месяцы. Это связано с сокращением объёмов бизнеса, снижением оборотов, уходом с российского рынка некоторых компаний и т.д. Однако этот процесс не носит массовый характер, а новые площади появляются постепенно. Например, если речь идёт об иностранных компаниях, то уход связан с рядом рисков и требует времени на решение юридических и финансовых вопросов, реализацию товаров, решение «судьбы» объектов в собственности и т.д. Так что появляющиеся на рынке предложения будут крайне востребованы и поспособствуют некоторой компенсации дефицита новых площадей.

Ещё одна текущая тенденция – увеличение предложений по субаренде.

Это во многом вызвано сбоями в цепочках поставок и, как следствие, сокращением товарных запасов и освобождением складских мощностей. На текущий момент предложение по субаренде в Московском регионе, с доступом сейчас или в ближайшие несколько месяцев, превышает 300 тыс. кв. м. Пик объёмов субаренды стоит ожидать во II-III кварталах 2022 года*, когда запасы товаров ещё более сократятся, а новые каналы поставок всё ещё не смогут работать на полную мощность – доля свободных площадей, включая субаренду, к середине года может достигать 3% от общего предложения. Субаренда предлагается, как правило, на короткий срок, а потому подходит далеко не всем арендаторам. Однако в некоторых случаях предусматривается возможность и переуступки права аренды.

К концу года пиковые значения объёма субаренды снизятся, и доля свободных площадей составит 2,1% и 0,9% (с учётом и без учёта субаренды соответственно).

Прим.: Ретроспективные данные за периоды до I квартала 2022 г. были пересмотрены и уточнены. Данные могут отличаться от опубликованных в предыдущих обзорах ранее.

ГРАФИК 5: Динамика и структура объёма свободных площадей

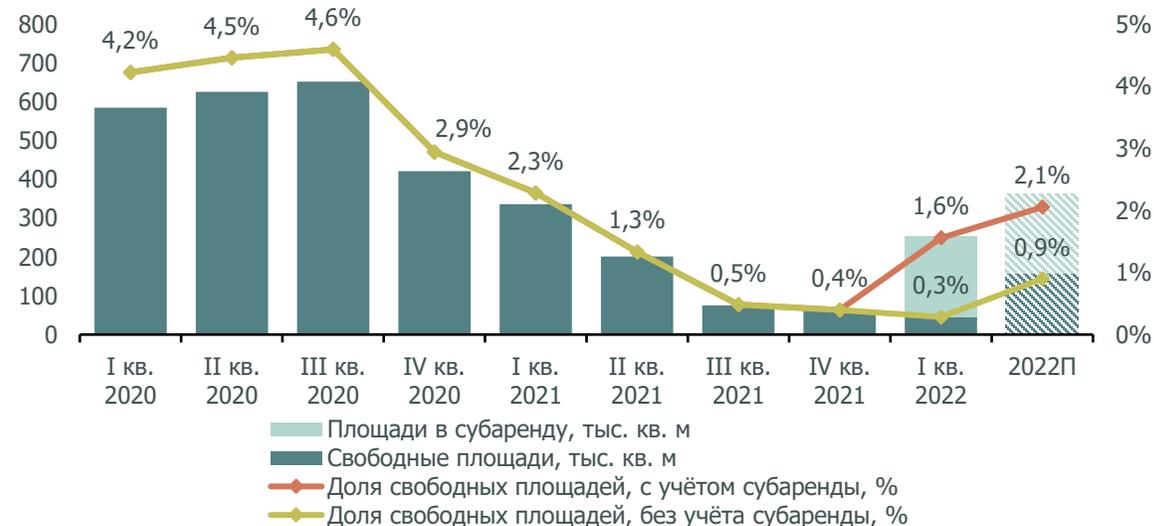
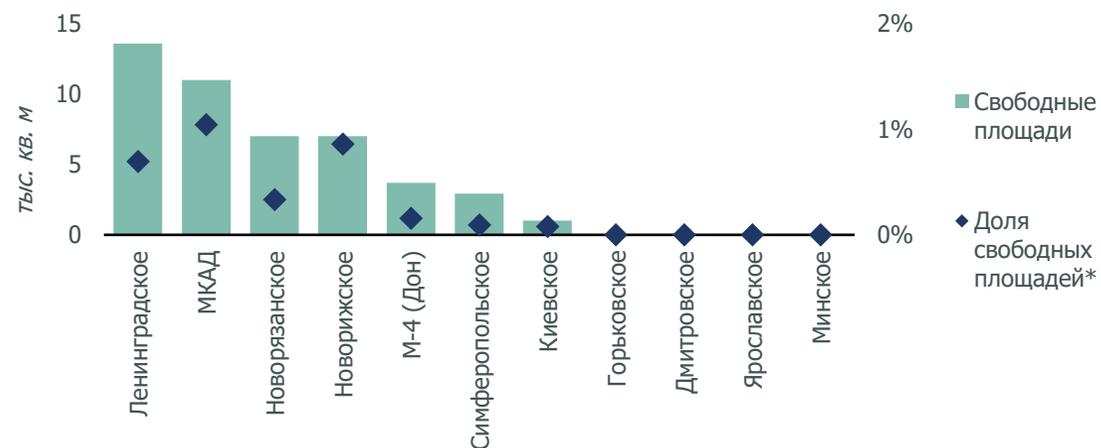


ГРАФИК 6: Свободные площади по шоссе в I кв. 2022 г.



* % относительно общей площади существующих объектов на том или ином шоссе

Коммерческие условия

В начале 2022 года ставки аренды продолжили рост: по итогам I квартала средневзвешенная базовая ставка аренды в готовых помещениях составила 6 000 – 6 200 руб. за кв. м в год, в строящихся объектах – 6 500 – 7 000 руб. за кв. м в год. Даже ставка субаренды, составляющая 5 700 – 6 000 руб. за кв. м в год, т.е. «ниже рынка», всё равно выше среднего значения арендных ставок конца 2021 года (5 651 руб. за кв. м в год).

При этом коммерческие условия для проектов нового строительства рассчитать крайне сложно ввиду текущей неопределённости в экономике и невозможности оценить затраты на строительство и дать фиксированные значения ставки аренды.

Выросло и среднее значение операционных расходов: на готовые здания оно составило 1 357 руб. за кв. м в год, а на строящиеся – 1 476 руб. за кв. м в год. При этом на объекты нового строительства это значение может быть ещё выше ввиду более высокой налогооблагаемой базы.

ГРАФИК 7: Динамика базовой ставки аренды в Московском регионе, руб./кв. м/год



Прим.: Ретроспективные данные за периоды до I квартала 2022 г. были пересмотрены и уточнены. Данные могут отличаться от опубликованных в предыдущих обзорах ранее.

Меняются условия индексации арендных платежей, на которых отражается уровень инфляции, в частности, на рынке стройматериалов и общей себестоимости строительства. В последнее время, в условиях волатильности и экономической нестабильности, исходя из ожиданий по инфляции, девелоперы всё чаще отказываются от фиксированных значений в пользу привязки к индексу потребительски цен с широким «коридором», например, от 5% до 15%.

Рост доступного предложения, в том числе по субаренде по более низким ставкам, приведёт к сохранению ставок аренды в готовых помещениях на текущем уровне, а возможно, и к краткосрочному снижению. Что касается нового строительства, то ввиду его возросшей себестоимости ставки аренды будут держаться на высоком уровне.

Спрос

205 тыс. кв. м сделок было закрыто в I квартале 2022 года, что в два раза меньше значения I квартала 2021 года. Наибольший объём площадей был занят онлайн-ритейлерами.

Кризис снизил активность на складском рынке: в условиях рыночной неопределённости и турбулентности многие потенциальные арендаторы и покупатели взяли паузу. Безусловно, текущая ситуация повлечёт корректировку дальнейших планов бизнеса, в том числе и по развитию логистической инфраструктуры, что неминуемо отразится на общем объёме спроса.

В основном спрос будет формироваться компаниями, работающими с продуктами питаниями и товарами повседневного спроса. Устойчивость этого сегмента доказывает опыт предыдущих кризисных периодов. Так, драйвером спроса в текущий период может стать продуктовый ритейл и другие компании продовольственного сегмента. В то же время ожидается снижение активности арендаторов в сегменте сделок среднего и небольшого размера (до 20 тыс. кв. м) и сдвиг их планов развития до конца II квартала. Напротив, переориентация экономики и выстраивание новых цепочек поставок могут создать возможности для появления на рынке новых игроков.

В целом, мы ожидаем постепенного восстановления активности в складском сегменте по мере адаптации рынка к новым условиям. По нашим прогнозам, годовой объём спроса составит 1,5 млн кв. м.

При этом также следует ожидать увеличения числа сделок по субаренде, предложение по которой сейчас активно увеличивается. Сделки строительства «под клиента», напротив, будут востребованы для больших и нестандартных запросов. В остальных случаях ставки по новому строительству на текущий момент не смогут конкурировать со ставками аренды в готовых зданиях и по субарендным предложениям.

ГРАФИК 8: Структура сделок по типу компании в I кв. 2022 г.

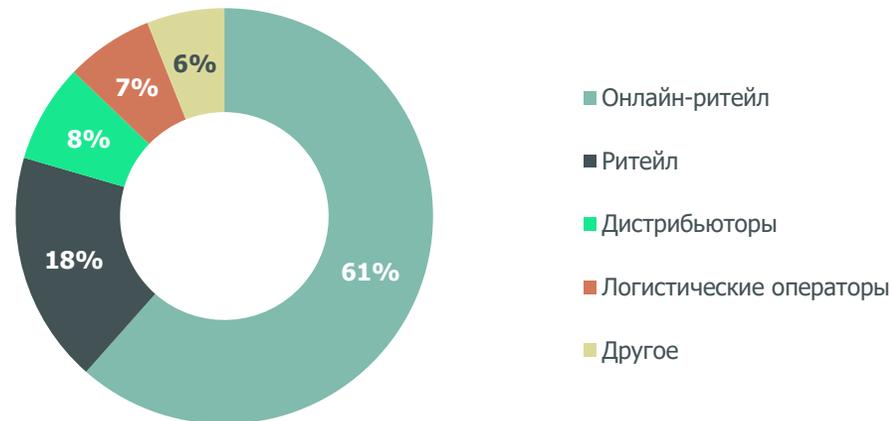
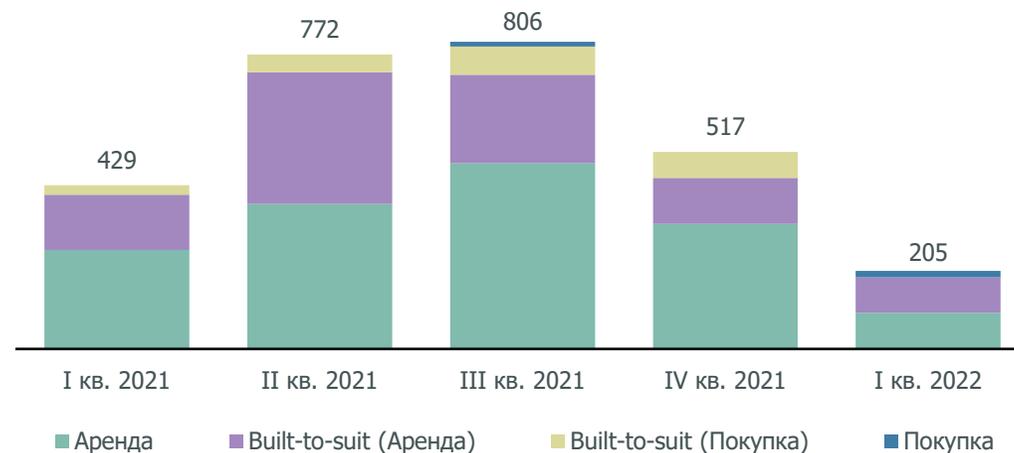


ГРАФИК 9: Сделки, тыс. кв. м



Прим.: Ретроспективные данные за периоды до I квартала 2022 г. были пересмотрены и уточнены. Данные могут отличаться от опубликованных в предыдущих обзорах ранее.

Методология

Данный обзор был подготовлен на основании данных по объектам складской недвижимости, соответствующих следующим критериям:

- Расположение – Московская область и территория «Новой Москвы» (ТиНАО, Сколково, Рублёво-Архангельское);
- Качество объекта – складские комплексы класса А;
- Тип объекта – складские комплексы в составе логистических парков, отдельно стоящие складские здания, отдельно стоящие складские здания на территории производственных площадок.

Складские помещения в составе объектов недвижимости других типов (офисы, ТЦ, заводы и др.) в обзоре не учитываются.

Термины и определения:

Общее предложение представляет собой суммарную арендуемую площадь во всех существующих складских зданиях, как доступную для аренды и продажи, так и занятую конечными пользователями.

Новое строительство – суммарная арендуемая площадь всех складских зданий, строительство которых было завершено в период исследования. Включает в себя как площади, построенные под клиента, так и площади, доступные для аренды или продажи.

Объем сделок – суммарная площадь помещений, арендованная или выкупленная конечными пользователями в течение периода исследования.

Сделки по продлению договоров аренды, пересогласованию условий аренды, инвестиционные сделки купли-продажи, сделки по продаже с обратной арендой (sale-and-leaseback), сделки генерального подряда не учитываются в расчёте.

Свободные площади – суммарная арендуемая площадь в существующих складских зданиях, которая физически не занята и предлагается на рынке по состоянию на конец периода исследования. При расчете объема свободных площадей не учитываются площади, предлагаемые в субаренду, а также площади в строящихся зданиях.

Доля свободных площадей – процентное соотношение свободных площадей к общему предложению в рамках того или иного рынка или субрынка (шоссе).

Чистое поглощение – показывает изменение суммарной площади занятых помещений от одного периода к другому.

Ставка аренды – средневзвешенное значение базовой ставки аренды (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей), рассчитанное с учетом веса (площади) актуальных предложений на рынке.

Данные из предыдущих отчетов не могут быть использованы для сравнения между собой ввиду возможных изменений в методологии, для получения ретроспективных данных обращайтесь в отдел исследований CBRE.



Контакты

Антон Алябьев
Старший директор,
Отдел складской и
индустриальной недвижимости
Консалтинг и управление
транзакциями
Услуги собственникам
недвижимости
+7 495 258 3990
anton.alabyev@cbre.com

Василий Григорьев
Директор,
Отдел исследований рынка
+7 495 258 3990
vasiliy.grigoriev@cbre.com

Евгения Радько
Аналитик,
Отдел исследований рынка
+7 495 258 3990
evgenia.radko@cbre.com

© Все права защищены, 2022. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CBRE, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CBRE не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CBRE.