Активность на складском рынке восстанавливается

▲ 459 тыс. кв. м
Новое строительство

▲ 230 тыс. кв. м
Объём сделок

▲ 3,8%
Доля свободных площадей, с учётом субаренды

▼ 5 300 руб./кв. м/год
Средняя ставка субаренды

▼ 5 616 руб./кв. м/год
Средняя ставка аренды, готовые объекты

▼ 6 105 руб./кв. м/год
Средняя ставка аренды, строящиеся объекты

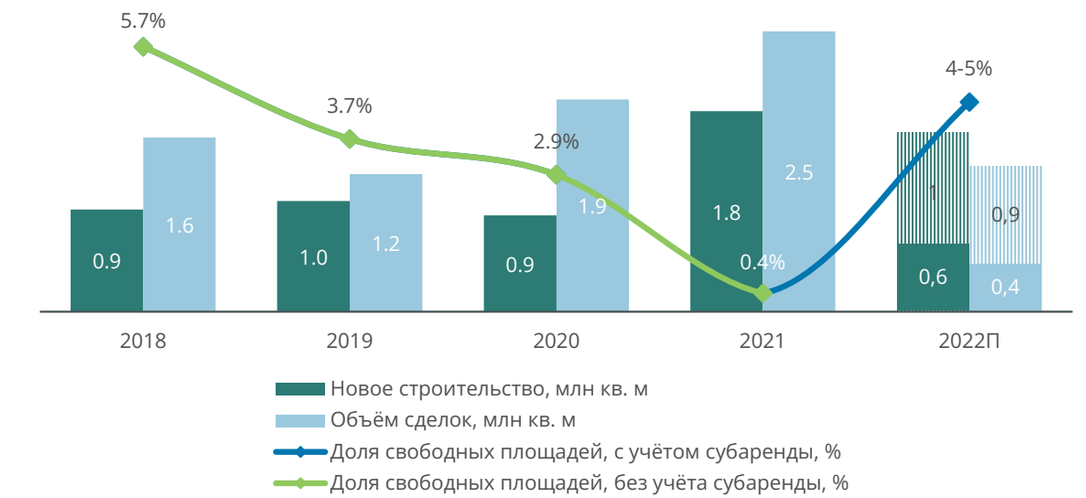
Стрелки обозначают изменения по сравнению с предыдущим кварталом

Антон Алябьев

Старший директор,
Отдел складской и индустриальной недвижимости

«После относительного затишья весной, сейчас мы наблюдаем возобновление активности от многих компаний. Скорректировав свои планы после февральских событий и последовавших за ними, они возвращаются к вопросам развития логистики. Поэтому несмотря на скромные по сравнению с прошлым рекордным годом результаты полугодия, мы ждём более активной второй половины года. Однако ожидание бизнесом дальнейшего роста доступного предложения и, как следствие снижения ставок, откладывание принятия решения на конец года чревато тем, что арендаторы рискуют упустить подходящие предложения»

Динамика и прогноз основных показателей рынка



Источник: CORE.XP Аналитика

© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2022

Предложение

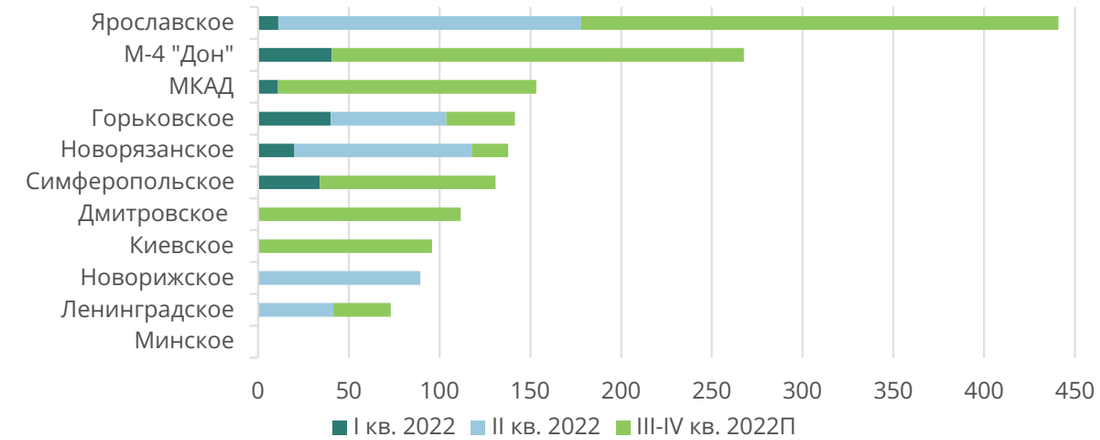
616 тыс. кв. м было построено в 1 полугодии 2022 г. Как и в предыдущие периоды, основной объём нового строительства составляли объекты, возведённые под клиента (built-to-suit). **Так, во II квартале к моменту завершения строительства из 459 тыс. кв. м только 16% оставались на рынке**. И хотя в абсолютном значении этот объём невелик (71 тыс. кв. м), это одно из самых высоких значений с 2020 г. Однако такая доля свободных площадей в новых объектах связана не с ростом спекулятивного девелопмента, а со снижением деловой активности, наблюдаемым в марте-мае, и ростом доступного предложения в готовых зданиях.

Несмотря на сбои в цепочках поставок некоторых строительных материалов, колебания цен на них, с которыми столкнулась отрасль, реализация проектов нового строительства, стартовавших в прошлом году либо начале этого, продолжается, девелоперы ищут альтернативные решения и выдерживают заявленные сроки.

На текущий момент в стадии строительства с готовностью до конца 2022 г. находится ещё 1 млн кв. м. Речь идёт как о проектах built-to-suit, так и о спекулятивных объектах: 38% площадей строящихся объектов пока остаются доступными.

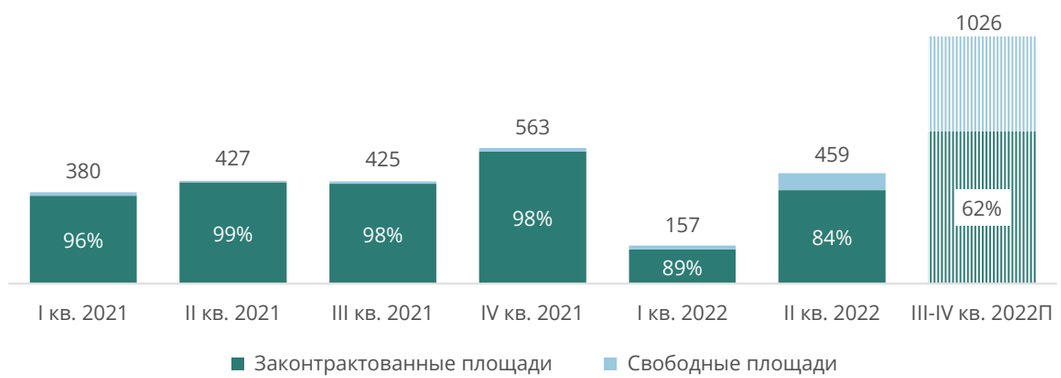
Годовой объём нового предложения, по нашим оценкам, составит 1,6 млн кв. м, что всего на 9% меньше рекордного значения 2021 г. (1,8 млн кв. м).

Строительство в 2022 г., тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

Динамика строительства, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2022

Спрос

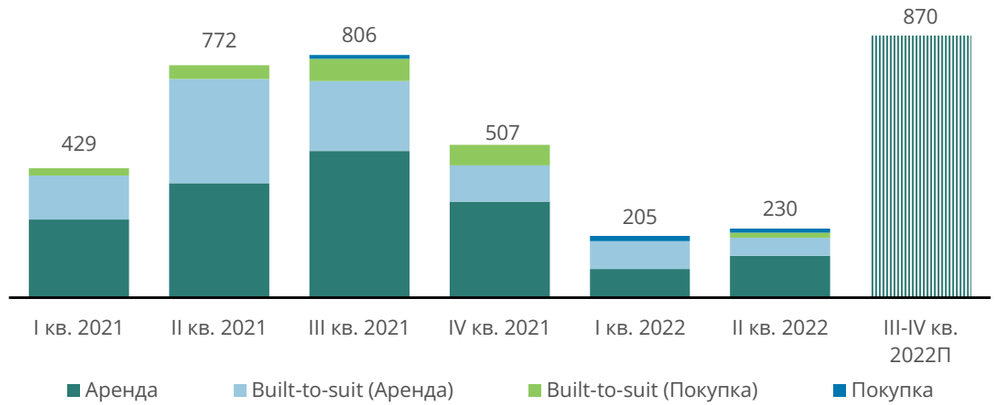
434 тыс. кв. м сделок было закрыто за 1 полугодие 2022 г. Большая часть этого объёма (89%) пришлась на сделки по аренде, из них почти половина реализуется по схеме built-to-suit («строительство под клиента»).

Скромные относительно последних лет результаты полугодия связаны с паузой в деловой активности, последовавшей вслед за февральскими событиями, и ситуацией неопределённости в экономике. Однако уже к началу лета наблюдалось увеличение активности на рынке. Мы ожидаем дальнейшего её роста по мере адаптации бизнеса к новым реалиям и восстановления цепочек поставок.

В настоящее время объём активных запросов на складские площади в Москве с реализацией в 2022-2023 гг. составляет почти 1 млн кв. м. Наиболее активным на рынке остаётся ритейл, в первую очередь продуктовый оффлайн ритейл*.

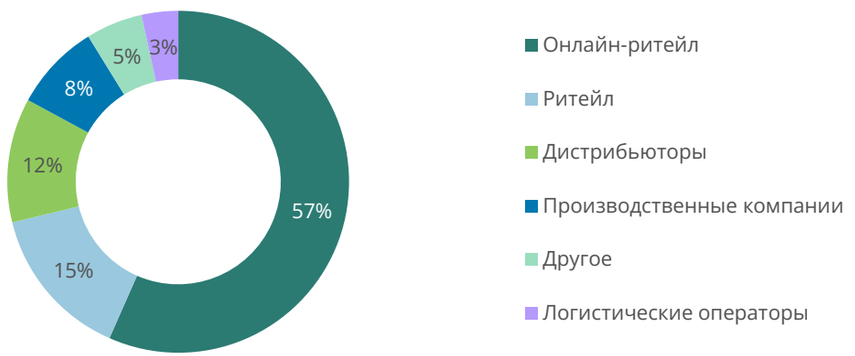
Поскольку часть этих запросов будет реализована уже в следующем году, совокупный объём спроса за 2022 г., по нашим оценкам, составит 1,3 млн кв. м. И хотя это ниже, чем в «бумящие» 2020 и 2021 гг., когда было закрыто 1,9 млн кв. м и 2,5 млн кв. м сделок соответственно, фактически **мы наблюдаем возвращение к нормальному, стабильному уровню, сопоставимому со значениями 2017-2019 гг.** Поэтому говорить о кризисе на рынке точно не приходится.

Сделки, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

Структура сделок по типу компании в 1П 2022 г.



Источник: CORE.XP Аналитика

* Подробнее об активности компаний на складском рынке Москвы и России в целом в специальном обзоре «Рынок складской недвижимости очнулся после весеннего нокдауна»

© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2022

Свободные площади

Начавшийся в I квартале рост объёмов доступных площадей на рынке, предлагаемых как в прямую аренду, так и в субаренду, продолжился и во II квартале. Это связано с сохранением факторов, наблюдаемых с начала кризиса – нарушение цепочек поставок и, как следствие, сокращение товарных запасов, сокращение размеров бизнеса, уход некоторых игроков с рынка и др.

Так, по итогам II квартала площадь свободных площадей, доступных к заезду, увеличилась до 281 тыс. кв. м (1,7% от общего предложения), что сопоставимо с уровнем конца I квартала 2021 г. **Ещё 355 тыс. кв. м доступны сейчас по договору субаренды. Таким образом, общий объём доступного предложения составил 636 тыс. кв. м**, что более чем в два раза превышает значение I квартала и в 10 раз – конца 2021 г. В последний раз такие объёмы доступных площадей присутствовали на рынке в середине 2020 г. При этом, если по итогам I квартала большинство площадей (82%) предлагалось в субаренду, то на данный момент почти половину (44%) доступного объёма можно арендовать напрямую от собственника.

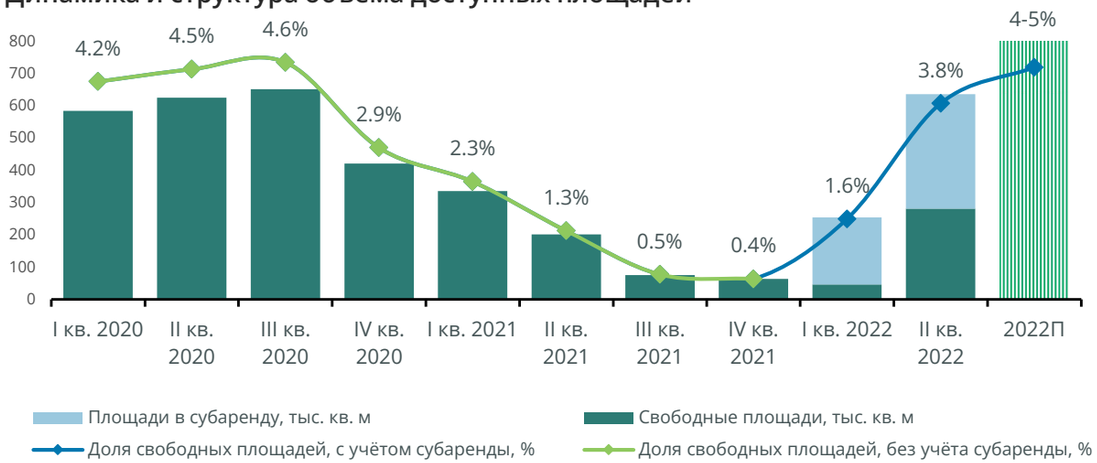
В то же время нельзя говорить о перенасыщении рынка предложением: общая площадь помещений, доступных в аренду либо субаренду, составляет лишь 3,8% от всех складских объектов региона.

Крупных блоков (площадью более 20 тыс. кв. м), уже доступных к заезду к концу II квартала, на рынке остаётся достаточно мало – их число не превышает 10. **Средний размер вакантного блока равняется 8,5 тыс. кв. м.**

Мы ожидаем пиковых значений уровня доступных площадей до 5,5% (950 тыс. кв. м) в III квартале 2022 г. После этого рынок, скорее всего, достигнет точки стабилизации, главным драйвером которой будет нормализация ситуации с цепочками поставок, которую многие компании ожидают к осени этого года: объём доступных площадей не только перестанет прирастать, но и будет сокращаться ввиду роста активности спроса. **По нашим оценкам, к концу года, доля свободных площадей, с учётом субаренды, составит 4-5%.**

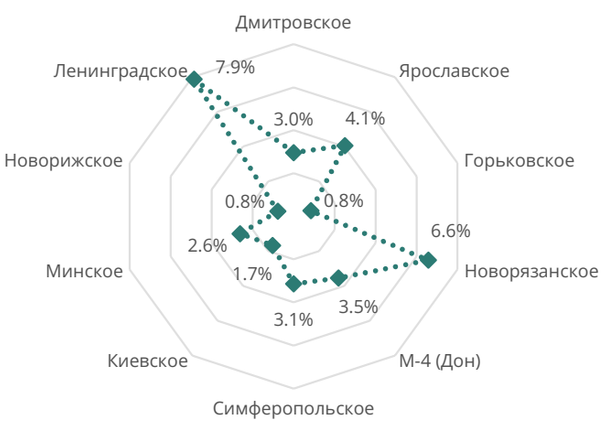
© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2022

Динамика и структура объёма доступных площадей



Источник: CORE.XP Аналитика

Свободные площади по шоссе во II квартале 2022 г., с учётом предложений по субаренде, % от общей площади существующих объектов на том или ином шоссе



Источник: CORE.XP Аналитика

Коммерческие условия

Рост доступного предложения на рынке в готовых зданиях привёл к снижению ставок в них относительно начала года. **Так, по итогам II квартала средневзвешенная базовая ставка аренды в готовых помещениях составила 5 616 руб. за кв. м в год** (против 6 000 – 6 200 в I квартале 2022 года). Ставки субаренды по-прежнему ниже предложений прямой аренды. **На конец II квартала они установились на среднем уровне в 5 300 руб. за кв. м в год.**

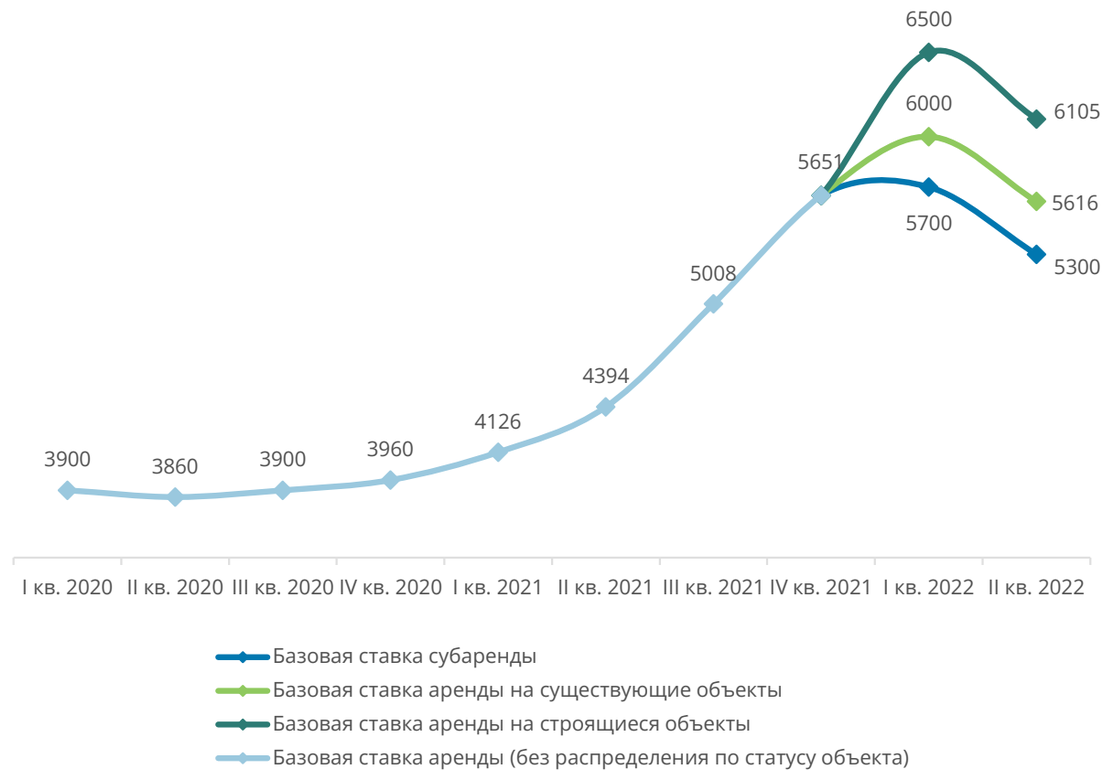
Ставки аренды на уже строящиеся объекты также несколько снизились с уровня I квартала, но остаются выше предложений по готовым зданиям ввиду зависимости от себестоимости строительства – **6 105 руб. за кв. м в год.**

Что касается новых проектов, то коммерческие условия зависят от требований клиента и, как правило, пока существенно выше предложений в готовых и строящихся зданиях, поскольку новая стоимость строительства не позволяет сдавать площади по более низким ставкам.

Значение эксплуатационных расходов сохраняется практически на уровне прошлого квартала: 1 371 руб. за кв. м в год в готовых зданиях и 1 463 руб. за кв. м в год в объектах нового строительства.

Мы ожидаем, что с ростом спроса, прекращением прироста доступного предложения и постепенным «уходом» площадей с рынка ставки аренды также стабилизируются.

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



Источник: CORE.XP Аналитика

© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2022

Методология

Термины и определения

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.

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 CORE·XP.

© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2022

Наши контакты

CORE.XP

БЦ ОКО, ММДЦ Москва-Сити
1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1, 29 этаж

+7 495 258 39 90
info@core-xp.ru
www.core-xp.ru

АНТОН АЛЯБЬЕВ
Старший директор, Отдел складской и индустриальной недвижимости
anton.alyabyev@core-xp.ru

ВАСИЛИЙ ГРИГОРЬЕВ
Директор,
Отдел исследований рынка
vasiliy.grigoryev@core-xp.ru

ЕВГЕНИЯ РАДЬКО
Аналитик,
Отдел исследований рынка
evgenia.radko@core-xp.ru

Больше актуальной аналитики в нашем ТГ-канале

© Все права защищены, 2022. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CORE.XP, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CORE.XP 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 CORE.XP.