

Ставки повышаются, а площади заканчиваются



Новое строительство ▲ **399** тыс. кв. м



Объём сделок ▲ **782** тыс. кв. м



Доля свободных площадей ▼ **1,3** %



Средняя ставка аренды ▲ **4 394** руб./кв. м/ год

- Объём строительства во II квартале 2021 г. составил 399 тыс. кв. м, что практически соответствует значению I квартала 2021 г.
- 782 тыс. кв. м сделок было закрыто во II квартале 2021 г. – рекордное значение в рамках квартала за всю историю рынка складской недвижимости Московского региона.
- По итогам II квартала 2021 г. площадь вакантных помещений сократилась до 192 тыс. кв. м, таким образом, составив 1,3% от общего предложения.
- Средняя ставка аренды во II квартале выросла на 6,5% и составила 4 394 руб. за кв. м в год. На всех субрынках (шоссе) значения ставки превысили отметку в 4 000 руб. за кв. м в год.

Основные показатели рынка складской недвижимости Московской области

	2019	2020	2021 П
Общее предложение*, класс А, млн кв. м	12,9	13,7	15,2
Объём нового строительства, млн кв. м	0,9	0,8	1,5
Объём заключённых сделок, млн кв. м	1,2	1,9	2,0
Средняя ставка аренды*, руб./кв. м/год	3 900	3 960	4 600
Доля свободных площадей*, %	3,7	2,9	0,5

*значение на конец года

Предложение

765 тыс. кв. м было построено за **1 полугодие 2021 г.**, что **немногом меньше, чем за весь 2020 г.** Основной объём нового строительства (72% во II квартале 2021 г.) по-прежнему составляют объекты built-to-suit и собственное строительство конечных пользователей. Так, во II квартале 2021 г. **к моменту завершения строительства только 1% площадей оставался на рынке**, а за последние четыре квартала суммарно такие площади составили около 2% от введённых объектов – таким образом, реализуемое строительство практически не выводит на рынок новых свободных площадей.

Таблица 1: Крупные объекты, строительство которых было завершено во II кв. 2021 г.

Проект	Расположение	Девелопер/Собственник	Площадь, кв. м
Склады компании Wildberries в Коледино	Симферопольское шоссе, 22 км до МКАД	Wildberries	140 000
Атлант Парк, зд. 33	Горьковское шоссе, 26 км до МКАД	Атлант Парк	49 980
Южные Врата	М-4, 30 км до МКАД	Radius Group	43 211

В то же время **активность в спекулятивном девелопменте, который был бы востребован при текущем состоянии рынка, сдерживает ряд факторов.** Во-первых, это **дефицит строительных материалов и продолжающийся стремительный рост цен на них.** Удорожание произошло практически по всем позициям: арматура, материалы кровли, сэндвич-панели и т.д. Рост себестоимости, в зависимости от типа стройматериалов, составил от 15% до 200% в сравнении с ценами 2020 г. Ещё одной проблемой стала **нехватка рабочей силы и её удорожание.** Активность в сфере спекулятивного строительства ограничивает и **высокая занятость девелоперов build-to-suit проектами.**

775 тыс. кв. м будет построено во **2 полугодии 2021 г.**, из них **90% уже законтрактованы.** Спекулятивного девелопмента в моменте практически нет: даже с готовностью в I-II кварталах 2022 г. свободными остаются только два строящихся здания суммарной площадью 64 тыс. кв. м. Дальнейшее развитие ситуации будет сильно зависеть от состояния рынка стройматериалов.

Годовой показатель нового строительства должен составить 1,5 млн кв. м и практически повторить рекорд 2014 г. (1,7 млн кв. м), но с одним важным отличием – тогда основу нового предложения составлял спекулятивный девелопмент, и к моменту завершения строительства свободными оставались более 70% площадей.

График 1: Строительство в 2021 г., тыс. кв. м

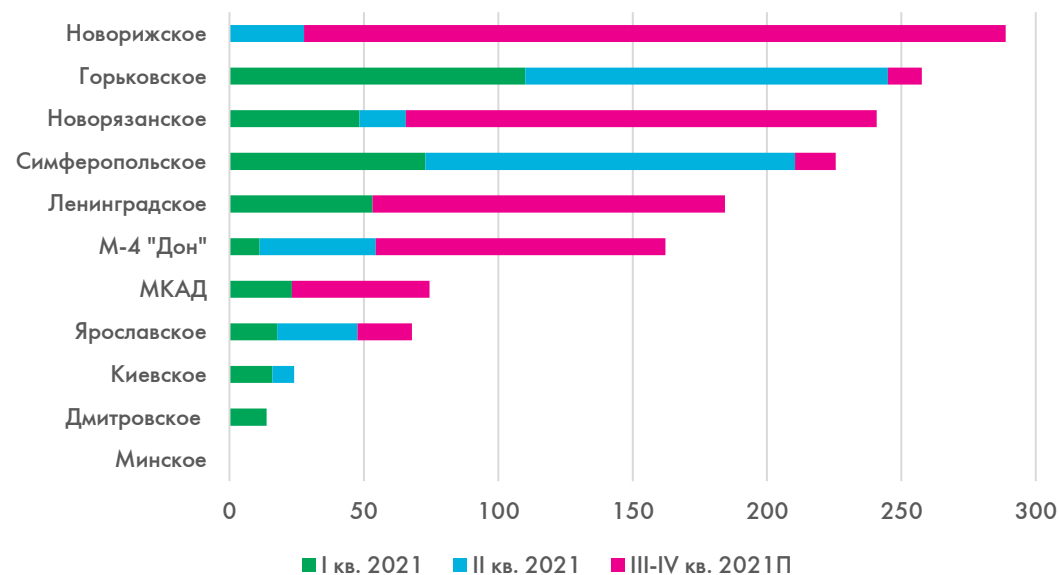
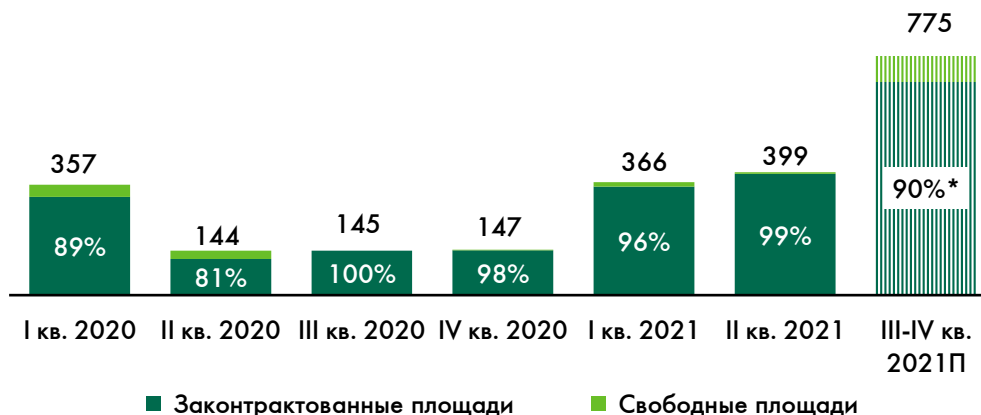


График 2: Динамика строительства, тыс. кв. м



*По состоянию на конец II кв. 2021 г.

Спрос

1,2 млн кв. м сделок было закрыто в Московской области за 1 полугодие 2021 г. Рынок «бумит» уже на протяжении четырёх кварталов.

Высокий показатель спроса во многом сформирован закрытием ряда крупных сделок (Таблица 2). Так, сделка* по строительству складов для компании Ozon в комплексе РНК Парк Пушкино 2 стала крупнейшей на складском рынке за всю его историю.

Таблица 2: Крупнейшие сделки II кв. 2021 г.

Компания	Площадь сделки, кв. м	Отрасль	Тип сделки	Проект, собственник	Шоссе
Ozon*	269 698	Онлайн-ритейл	Built-to-suit (Аренда)	РНК Парк Пушкино 2, РНК Group	Ярославское
Ашан	40 000	Продуктовый ритейл	Built-to-suit (Аренда)	Холмогоры, Русич	Ярославское
Красное&Белое	34 793	Продуктовый ритейл	Аренда	Радумля, ПФО Групп	Ленинградское

Онлайн-ритейл с большим отрывом лидирует в структуре спроса – 38% всех сделок 1 полугодия, а за последние полтора года доля этого сегмента в сделках в среднем за квартал составляет порядка 30% (до этого периода находилась в пределах 8-9%).

Большую часть спроса также формируют сделки по строительству «под клиента»: в 1 полугодии 2021 г. на них пришлось 42% спроса (500 тыс. кв. м). В целом, начиная со II квартала 2020 г. их доля в структуре спроса не опускалась ниже 30%, а в отдельные периоды достигала 64% (III квартал 2020 г.). Такая тенденция обусловлена как дефицитом предложения в готовых объектах, так и спросом на нестандартные здания, в частности на фулфилмент центры со стороны онлайн-ритейлеров.

Мы ожидаем, что во 2 полугодии спрос останется стабильным, его годовое значение составит 2 млн кв. м и обновит рекорд 2020 г. (1,9 млн кв. м). Однако не исключены сложности в реализации некоторых запросов ввиду низкой доли вакантных площадей, практически полного отсутствия спекулятивного девелопмента и снижения доступности build-to-suit проектов из-за повышения арендных ставок и цен продажи.

График 3: Структура сделок по типу компаний в 1П 2021 г.

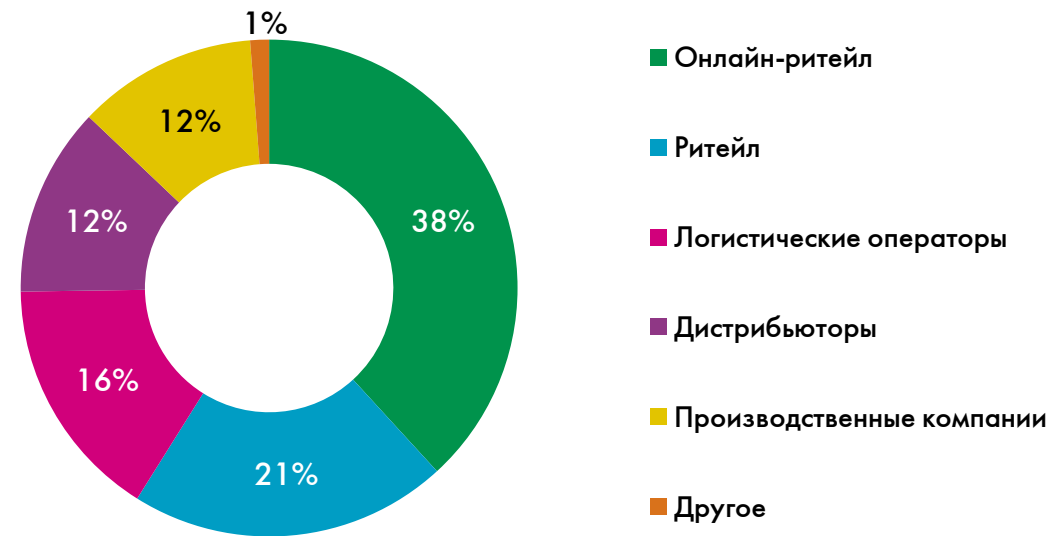
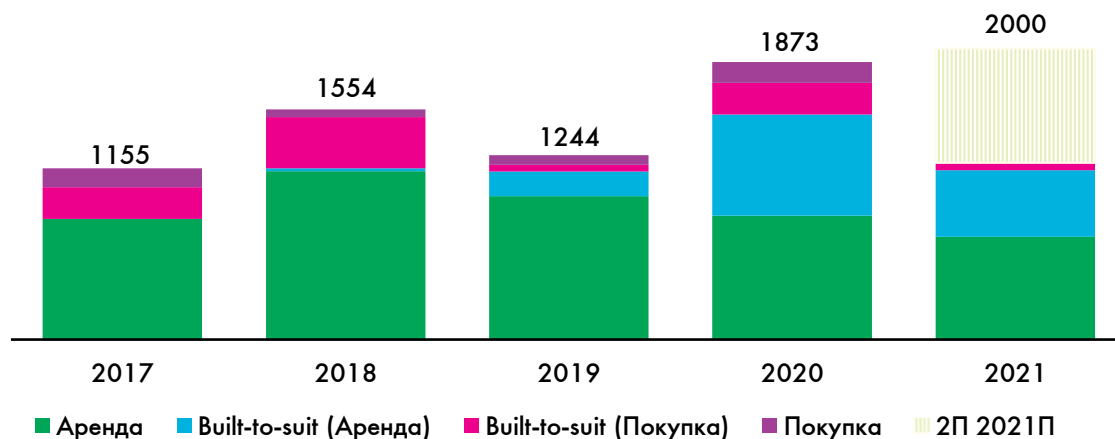


График 4: Сделки, тыс. кв. м



*Консультантом сделки выступила компания CBRE

Свободные площади

По итогам II квартала 2021 г. площадь вакантных помещений сократилась до 192 тыс. кв. м, таким образом, составив 1,3% в общем предложении. Это минимальное значение с 2013 г., когда рынок также характеризовался сильнейшим дефицитом свободного предложения. Средний размер вакантного блока уменьшился с 6,4 тыс. кв. м до 5,4 тыс. кв. м. Как и в предыдущем квартале, только в двух готовых объектах можно было арендовать 20 тыс. кв. м одним объёмом.

Сохраняется тенденция преобладания объектов вторичного рынка в структуре свободных площадей – во II квартале их доля достигла 78%.

Полугодовой показатель чистого поглощения составил 975 тыс. кв. м, превысив результат всего прошлого года. В III-IV кварталах 2021 г. данный показатель будет оставаться высоким за счёт ожидаемого завершения строительства ряда крупных built-to-suit проектов. Так, годовое значение чистого поглощения может достигнуть 1,9 млн кв. м и побить рекорд 2018 г. (1,5 млн кв. м).

К концу года мы ожидаем увидеть рекордно низкое значение доли свободных площадей за последние 10 лет – 0,5%.

График 6: Чистое поглощение, тыс. кв. м

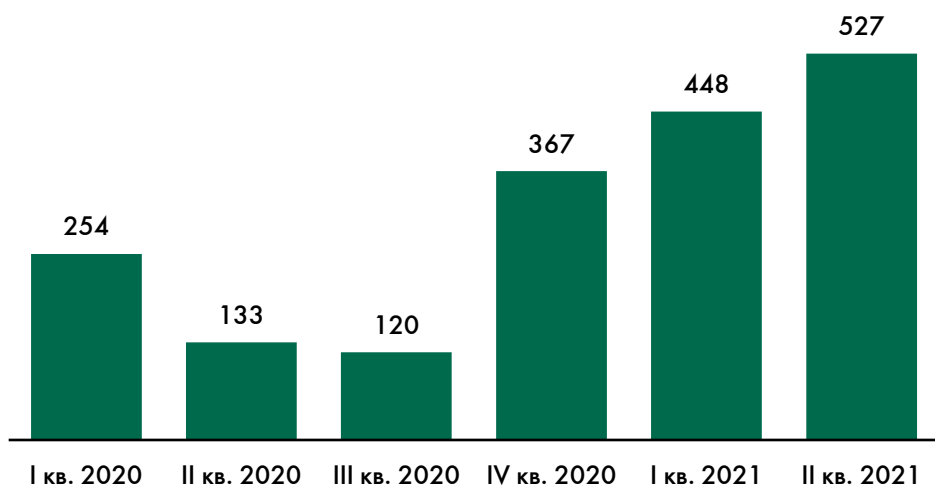


График 5: Динамика и структура объёма свободных площадей

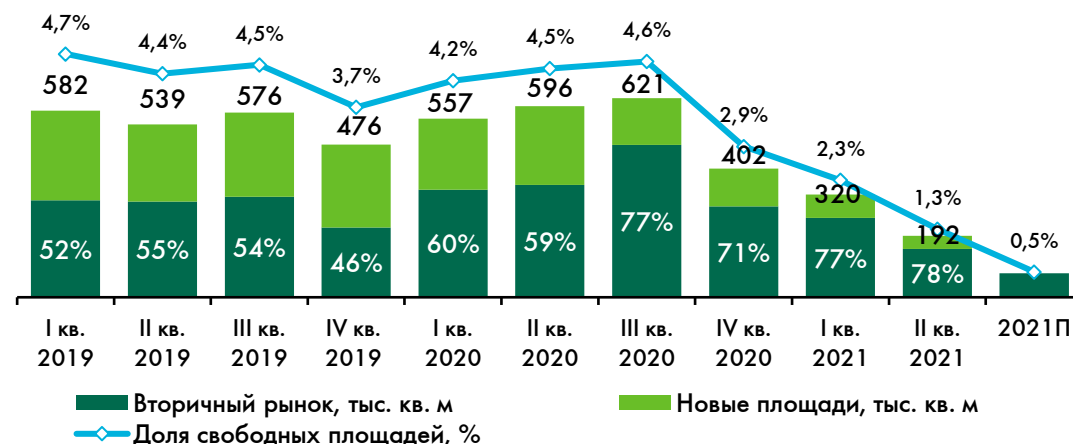
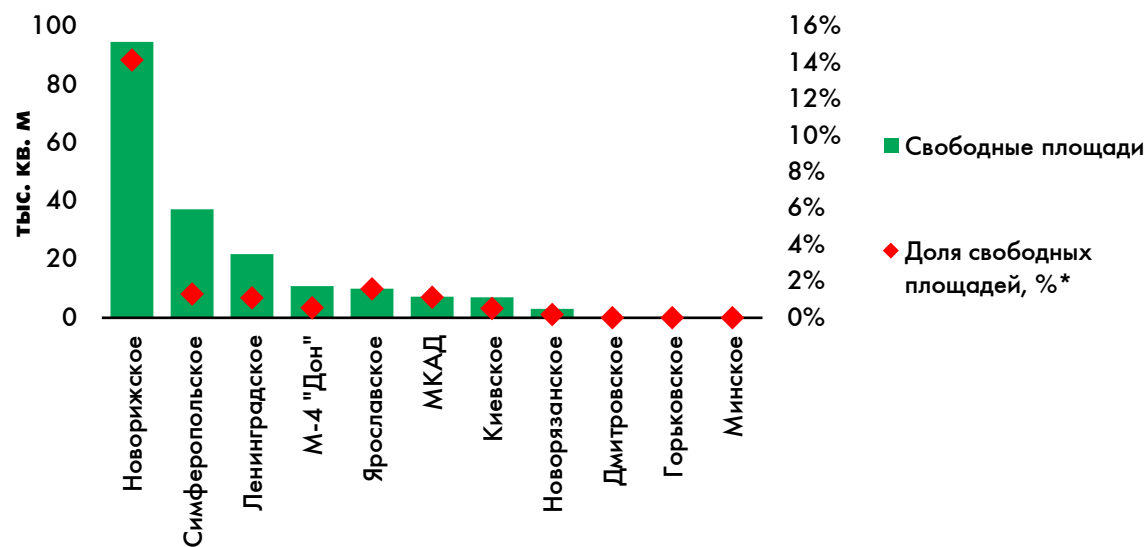


График 7: Свободные площади по шоссе в II кв. 2021 г.



Коммерческие условия

Средняя ставка аренды в Московской области почти достигла отметки в 4 400 руб. за кв. м в год. Рост показателя за 1 полугодие 2021 г. составил 11%. При этом в абсолютном выражении ставки вернулись к значениям начала 2013 г., т.е. в ретроспективе 8 лет происходит не рост, а восстановление их среднего уровня.

Тем не менее, в рамках 2021 г. рост идёт всё более быстрыми темпами. **Максимальные ставки закрытия сделок уже достигают 4 500 руб. за кв. м, и эта планка в ближайшие кварталы будет повышаться. Новые проекты build-to-suit в аренду при текущем уровне ставок уже экономически нецелесообразны для девелоперов.** Основная причина такой ситуации уже не отсутствие свободных площадей и «бум» спроса, а наблюдавшееся ещё в I квартале удорожание строительных материалов и, соответственно, рост себестоимости строительства.

График 9: Базовые ставки аренды по шоссе во II кв. 2021 г., руб./кв. м/год

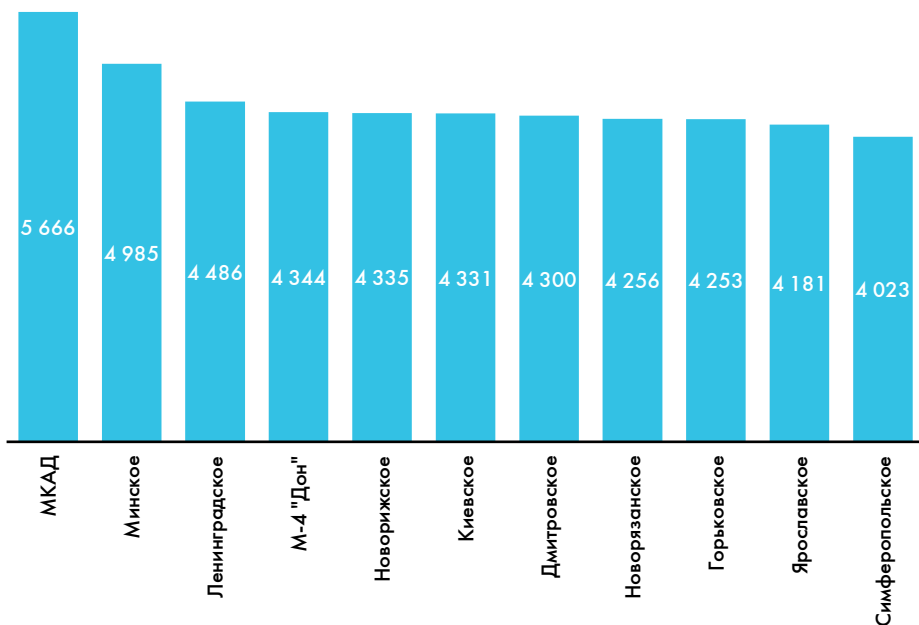
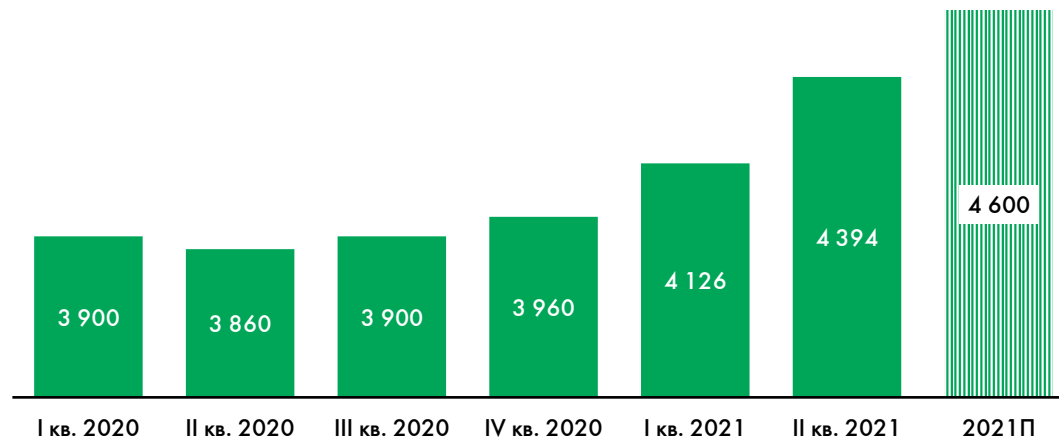


График 8: Динамика базовой ставки аренды в Московском регионе, руб./кв. м/год



Во 2 полугодии мы ожидаем продолжения роста ставок до отметки 4 500-4 600 руб. за кв. м в год. Все предпосылки для этого сохраняются. Динамика цен на рынке стройматериалов будет одним из определяющих факторов. При этом прогнозируемое усиление дефицита площадей также внесёт свой «вклад» в ценообразование.

Наиболее комфортные для арендаторов и покупателей условия смогут предложить собственники готовых зданий, которые не зависят от фактора удорожания стоимости строительства. Тем не менее, таких предложений на рынке будет немного и на них также будет оказывать влияние общая конъюнктура рынка – крайне низкая доля вакантных площадей и большое количество потенциальных арендаторов.

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 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**

Директор, отдел складской и индустриальной недвижимости

Консалтинг и управление транзакциями

Услуги собственникам недвижимости

+7 495 258 3990

anton.alabyev@cbre.com

Василий Григорьев

Заместитель Директора,

Отдел исследований рынка

+7 495 258 3990

vasiliy.grigoriev@cbre.com

ОФИС CBRE**Москва, Россия**

Россия, 123100, Москва

1-й Красногвардейский пр-д,

д. 21, стр. 1, БЦ ОКО, 29 этаж

ММДЦ Москва-сити

ЧТОБЫ УЗНАТЬ БОЛЬШЕ ОБ ИССЛЕДОВАНИЯХ CBRE

ИЛИ ПОЛУЧИТЬ ДОСТУП К ДРУГИМ ОТЧЕТАМ,

ПОЖАЛУЙСТА, ПОСЕТИТЕ

GLOBAL RESEARCH GATEWAY

WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY.

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.