

Россия | Москва

Складская недвижимость

I кв. 2023 г.

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	I кв. 2021	I кв. 2022	I кв. 2023
Общее предложение, тыс. кв. м	18 606	20 396	22 246
Ввод, тыс. кв. м	146	308	343
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	271	181	369
Вакантность, %	2,9%	1,3%	1,9%
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	4 143	6 200	5 798

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

Основные итоги

Ключевые индикаторы рынка складской недвижимости Москвы стабилизируются после общего состояния турбулентности прошлого года. События 2022 г. непосредственно повлияли на увеличение объема свободных площадей, что в конечном счете привело к резкому росту показателя уровня вакантности до 2,9%. Однако по прошествии трех месяцев текущего года на складском рынке Московского региона снова фиксируется острый дефицит предлагаемых в аренду помещений.

Одним из наиболее значимых факторов снижения доли вакантных площадей до 1,9% стала возросшая деловая активность потребителей рынка: общий объем купленных

и арендованных площадей в I кв. 2023 г. достиг 369 тыс. кв. м, что превосходит результат I кв. прошлого года в два раза. Таким образом, обострился дисбаланс между соотношением спроса и предложения, так как объемы ввода спекулятивных объектов недостаточны для закрытия текущих запросов от арендаторов.

При сохранении рассматриваемой динамики спроса существует вероятность того, что ставка аренды, которая на конец I кв. 2023 г. зафиксировалась на отметке в 5 798 руб./кв. м/год, покажет тренд на повышение.

График 1

Динамика основных индикаторов рынка

Источник: Nikoliers



Предложение

За I квартал 2023 г. было введено в эксплуатацию более 343 тыс. кв. м складских площадей. В структуре завершеного нового строительства преобладали спекулятивные объекты, ключевыми из которых являются корпус логопарка «Ориентир-Юг» — 44 тыс. кв. м, а также многоэтажный складской комплекс «PNK Парк МКАД-М4» — 129 тыс. кв. м.

Суммарно в 2023 г. мы ожидаем к вводу в эксплуатацию порядка 1 151 тыс. кв. м складских помещений. При этом стоит отметить, что прогнозируется уменьшение объема проектов, реализуемых «под ключ», в 2,4 раза, причиной чему стало прошлогоднее сокращение объема заключенных BTS-сделок, а также более сдержанная политика масштабирования со стороны игроков из сферы электронной коммерции.

График 2

Спекулятивное и BTS-строительство, 2014 — I кв. 2023 г.

Источник: Nikoliers



Спрос

По итогам I кв. 2023 г. объем спроса составил 369 тыс. кв. м, что является одним из наибольших перво-квартальных результатов за всю историю развития рынка складской недвижимости Москвы. Стоит отметить, что в I квартале основной объем спроса пришелся на сделки аренды (в отличие от приобретения складских площадей конечными пользователями). На сделки купли-продажи пришлось 3% от объема спроса. В части аренды распределение между арендой спекулятивных площадей и BTS-сделками составило 60% к 37% соответственно. Среди ключевых сделок можно отметить сделку BTS-аренды OZON (135 тыс. кв. м) и аренду со стороны крупного кондитерского предприятия — «Объединенные кондитеры» (37 тыс. кв. м). Наибольшая активность наблюдалась в юго-западном и южном районах (160 тыс. кв. м и 120 тыс. кв. м соответственно).

Сегмент онлайн-ритейла остается лидером по объему спроса на рынке складской недвижимости Москвы (38%, или 142 тыс. кв. м). Следом идут компании из производственного сектора (29%, или 107 тыс. кв. м). Тройку лидеров замыкают дистрибьюторы (17%, или 64 тыс. кв. м). При этом наибольшее количество сделок фиксируется именно со стороны производственных компаний.

График 3

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

Источник: Nikoliers

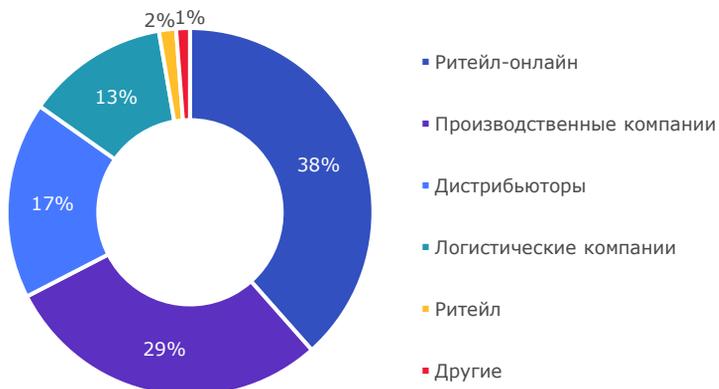


Таблица 2

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

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Комплекс
OZON	Ритейл-онлайн	BTS-аренда	135 000	ЛК «Ватутинки»
«Объединенные кондитеры»	Производство	Аренда	37 000	СК «Валищево»
«Русский свет»	Дистрибьюторы	Аренда	32 000	ИП «Южные врата»
«Просвещение»	Производство	Аренда	25 800	СК «Томилино К-43»
«Газпромнефть — снабжение»	Производство	Аренда	18 000	ЛК «РБ Лоджистикс Балашиха»
«Пивстар»	Дистрибьюторы	Аренда	11 500	СК «Ермолино»

Вакантность и ставки аренды

В I кв. 2023 г. уровень вакантности складских площадей в Московском регионе снизился на 1 п.п, достигнув отметки в 1,9%. Учитывая объем предложения в субаренду, который показал спад до размера в 104 тыс. кв. м, на данный момент на рынке доступно 527 тыс. кв. м складских помещений, что составляет 2,4% от общего объема предложения складов Московского региона.

Наивысший показатель доли свободных площадей зафиксирован в юго-восточном и северо-западном направлениях: 4,2% и 4,0% соответственно.

Средневзвешенная базовая ставка аренды не претерпела изменений по сравнению с итоговым значением предыдущего года и составила 5 798 руб./кв. м/год, однако, учитывая сокращение свободного предложения на рынке, прогнозируется увеличение арендной ставки до уровня сопоставимого I кв. 2022 г.

График 4

Доля свободных площадей по направлениям

Источник: Nikoliers

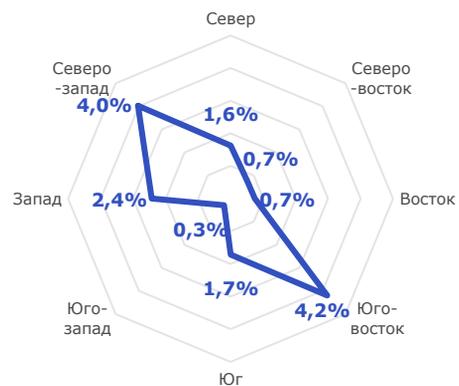


График 5

Динамика вакантности и ставки аренды, 2014 — I кв. 2023 гг.

Источник: Nikoliers





Тенденции и прогнозы

- Восстановление спроса с соответствующей конкуренцией за свободные помещения:

После относительного охлаждения деловой активности на рынке складской недвижимости Москвы в 2022 г., отмечается рост числа заключаемых договоров. Однако, в связи с ограниченностью свободного предложения, возникает конкуренция за вакантные блоки различных объемов. В связи с этим прогнозируется увеличение количества BTS-договоров для полного соответствия нуждам крупных игроков рынка, а также рост ставок на существующее доступное к аренде предложение.

- Потребители складской недвижимости просят гибкости в условиях договоров:

В периоды рыночной нестабильности клиенты нуждаются в способности эффективного маневрирования в зависимости от изменения внешнего контекста. Таким образом, в условия договоров чаще включается опция преждевременного выхода либо пересмотра коммерческих условий в соответствии с рыночными условиями после 2-3 лет аренды.

- Складской рынок как перспективная возможность для жилых застройщиков:

Девелоперы жилья проявляют повышенный интерес к складской недвижимости, что вызвано как привлекательностью показателей рынка, так и экономической выгодой, связанной с льготными мерами по смене ВРИ. Ожидается рост количества анонсируемых складских проектов со стороны новых участников рынка.



Виктор Афанасенко

Региональный директор
Руководитель департамента складской
и индустриальной недвижимости

На складском рынке наблюдается изменение общего настроения с негативного тона, связанного с событиями прошлого года, на более позитивный.

Основные драйверы спроса выходят из выжидательной позиции и меняют свои планы в пользу масштабирования, веря в благоприятную рыночную конъюнктуру. Однако на сегодняшний день невозможно в полной мере утверждать, что рынку не угрожают новые потрясения. На данный момент не все иностранные организации, принявшие решение о закрытии бизнес-операций в России, осуществили процесс выхода, что в свою очередь может повлиять на уровень вакантности.

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.



 **Nikoliers**

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