

Устойчивость складского рынка непоколебима

▲ 727 тыс. кв. м

III кв. 2022: 392 тыс. кв. м

Новое строительство

▲ 526 тыс. кв. м

III кв. 2022: 495 тыс. кв. м

Объём сделок

▼ 2,6%

III кв. 2022: 2,7%

Доля свободных площадей, с учётом субаренды

▲ 5 675 руб./кв. м/год

III кв. 2022: 5 582 руб./кв. м/год

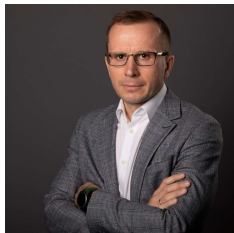
Средняя ставка аренды, готовые объекты

▲ 5 957 руб./кв. м/год

III кв. 2022: 5 945 руб./кв. м/год

Средняя ставка аренды, строящиеся объекты

Стрелки обозначают изменения по сравнению с предыдущим кварталом

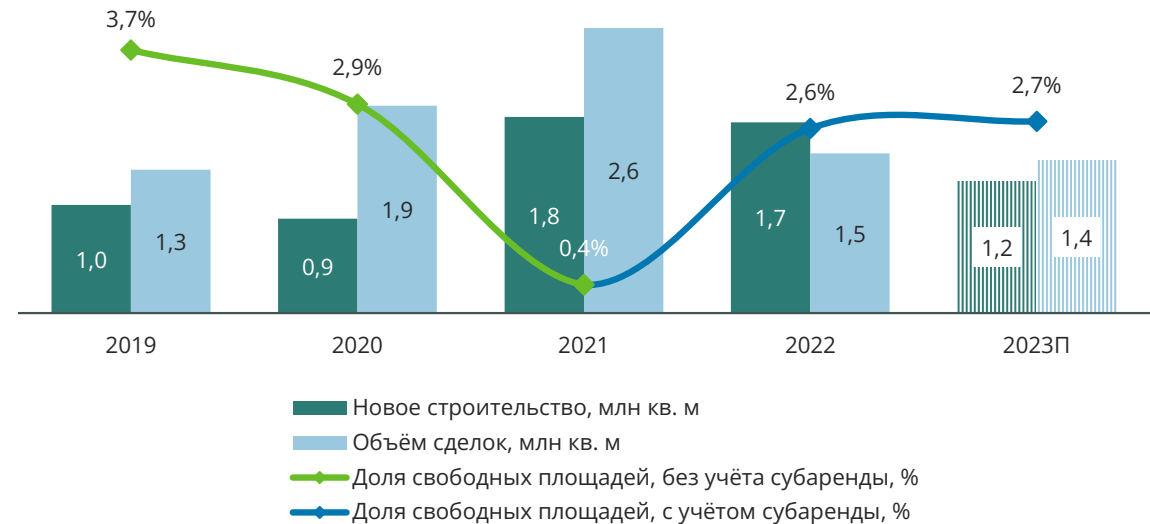


Антон Алябьев

Старший директор,
Отдел складской и индустриальной
недвижимости

«Несмотря на все сложности и внешние ограничения, 2022 год однозначно был неплохим для складского сегмента. Мы видим, что ни одно из опасений, которые то и дело звучали от участников рынка в течение этого года, не сбылось: запросы на складские площади сохраняются, реализация проектов нового строительства продолжается, а доля свободных площадей вернулась к уровню 2020 года, вновь обозначив дефицит доступного предложения. Конечно, ожидать, что 2023 год будет легче, не приходится, но складской рынок входит в него уверенно, сохраняя звание самого устойчивого сегмента, и не только не собирается сдавать позиции, но и имеет предпосылки для дальнейшего роста и развития»

Динамика и прогноз основных показателей рынка



Источник: CORE.XP Аналитика

Спрос

1,5 млн кв. м – годовой объем сделок по аренде и продаже складских помещений в 2022 году*, что в 1,8 раз ниже рекордного показателя 2021 г.

Наибольшая активность спроса наблюдалась во второй половине года: за III-IV кварталы было закрыто 70% всего годового объема сделок. Во многом это было связано с восстановлением активности на рынке после весенней паузы и частичной адаптацией бизнеса к новым реалиям.

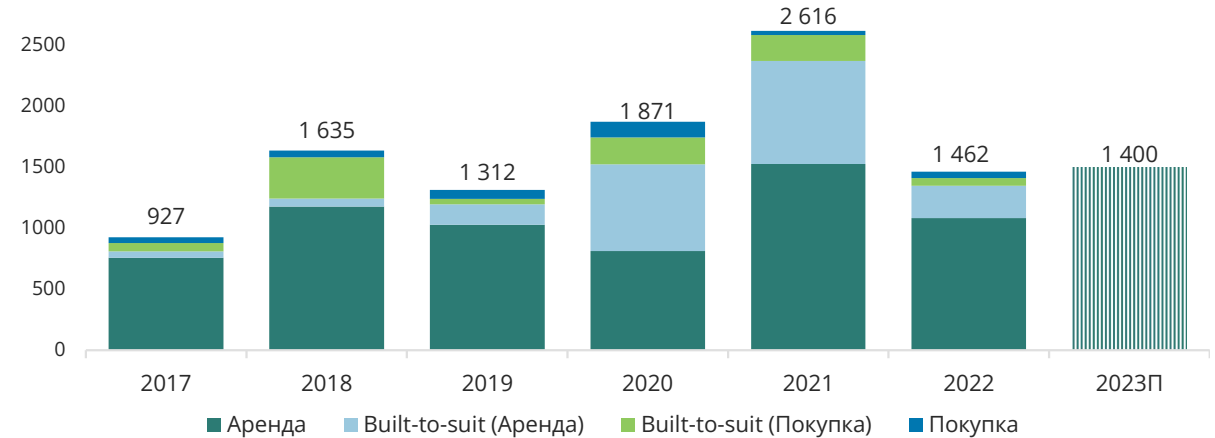
61% площадей был занят игроками онлайн розницы. Впервые за 15 лет один сегмент формировал такую долю в структуре спроса. Всего онлайн ритейлеры заняли почти 0,8 млн кв. м, что даже немногим больше, чем в прошлом году. При этом ещё 95 тыс. кв. м было занято этим сегментом по договорам субаренды. Таким образом, несмотря на уже большие набранные объёмы в последние годы, онлайн ритейл продолжает развивать логистическую инфраструктуру и сохраняет позиции лидера по активности на складском рынке.

Сократилась доля сделок по типу built-to-suit («строительство под клиента»): по итогам года она составила всего 22% объёма спроса. Это минимальное значение с 2020 г. Для сравнения, в 2020 г. и 2021 г. сделки такого типа формировали почти половину годового объёма. Такое сокращение было связано с появлением доступного предложения, в том числе крупных блоков, а также со снижением количества и объёма крупных запросов в первой половине года.

В 2023 г. мы ожидаем, что объём сделок составит 1,4 млн кв. м, при этом основной спрос придётся на готовые и строящиеся объекты.

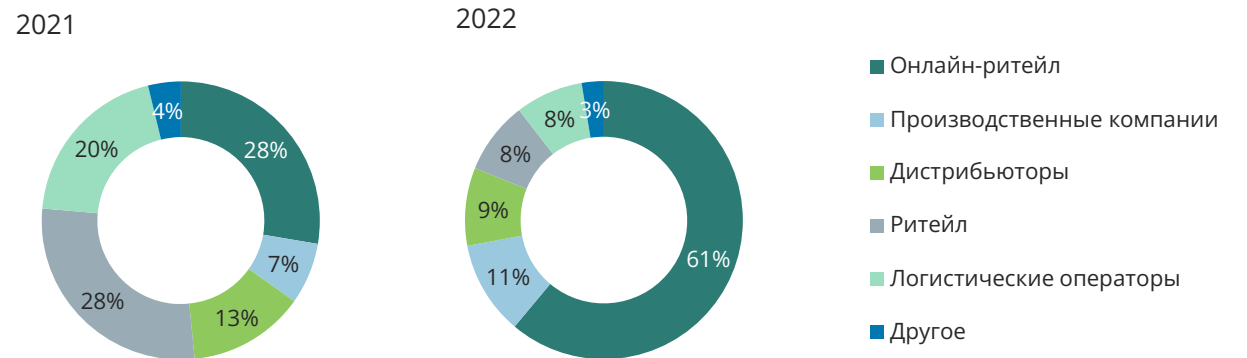
* Здесь и далее – без учёта сделок по субаренде, если не указано иное

Сделки, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

Структура сделок по типу компании, 2021&2022 гг.



Источник: CORE.XP Аналитика

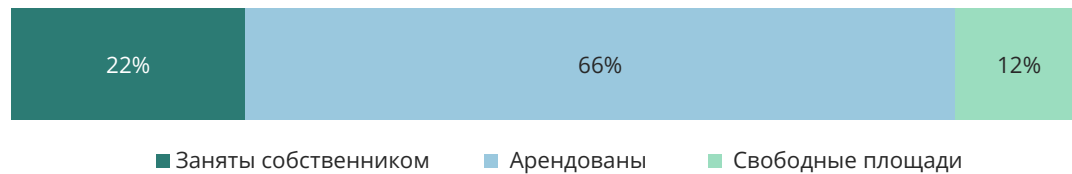
Предложение

1,7 млн кв. м было построено в 2022 г. Несмотря на сложности, которые испытывала строительная отрасль в этом году, реализация складских проектов не остановилась. Более того, складской рынок практически повторил рекорд прошлого года по объёму нового строительства, а годовой показатель ввода стал вторым за всю историю рынка.

На протяжении всего 2022 г. сохранялась тенденция преобладания в структуре нового строительства площадей, арендованных либо купленных до момента окончания строительства – на них пришлось 66% всего построенного объёма. Ещё 22% было возведено конечными пользователями самостоятельно. Поэтому новое строительство практически не способствовало приросту вакантных площадей.

Ввиду снижения объёмов сделок по типу built-to-suit («строительство под клиента») в 2022 г. относительно прошлого года, в 2023 г. ожидается уменьшение объёмов строительства. **1,2 млн кв. м – прогнозируемый показатель годового объёма нового предложения в 2023 г.** При этом есть ряд проектов спекулятивного строительства, реализация которых может стартовать в этом году.

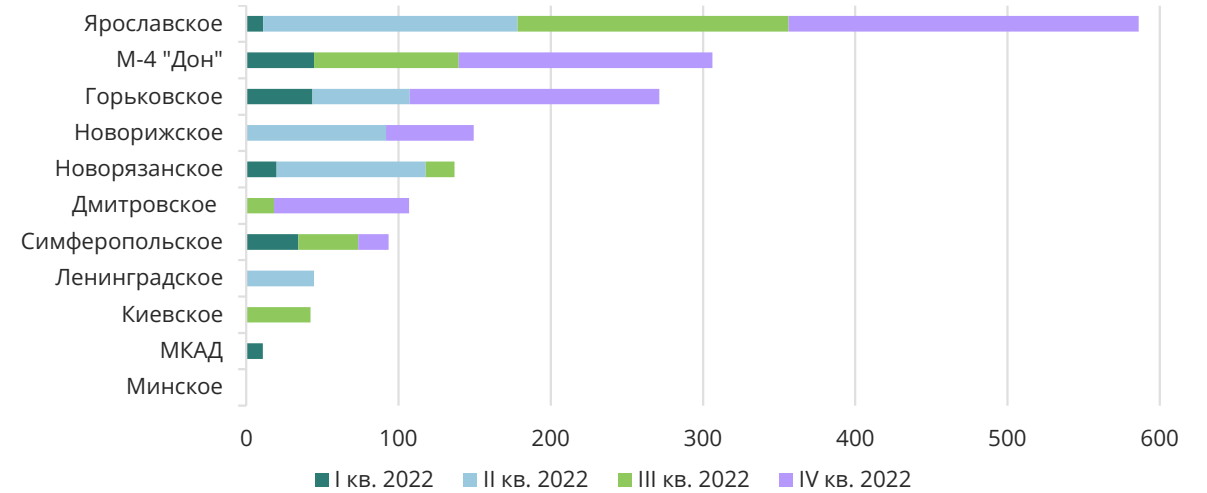
Заполняемость объектов к моменту окончания строительства в 2022 г.



Источник: CORE.XP Аналитика

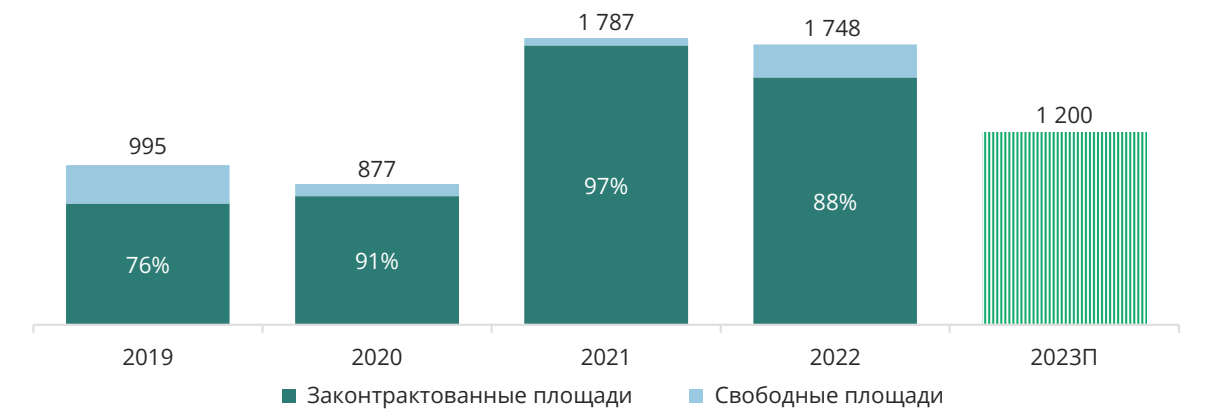
© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2023

Строительство в 2022 г., тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

Динамика строительства, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

Свободные площади

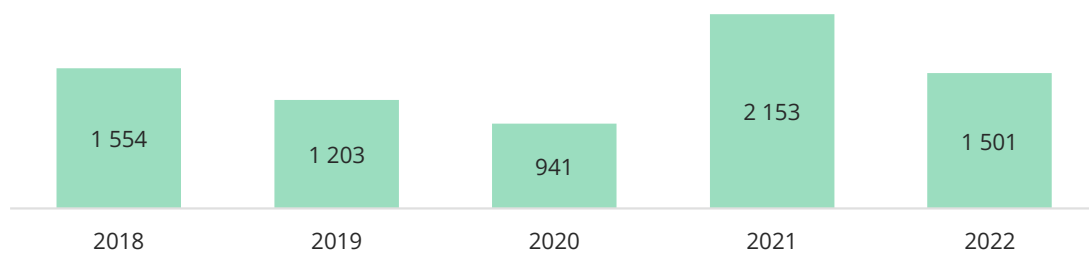
К концу года объём доступного предложения, включая субаренду, составил 466 тыс. кв. м, практически сохранившись на уровне III кв. 2022 г. Таким образом, к началу 2023 г. складской рынок подошёл в состоянии дефицита свободных площадей: их доля составила 2,6% от общего объёма предложения, вернувшись к уровню 2020 г.

Субаренда, формировавшая в I-II кварталах более половины всего доступного предложения, к концу года сократилась до 125 тыс. кв. м и была представлена лишь несколькими блоками. Так, в целом, нехарактерная для складского рынка, она стала локальным явлением этого года. И даже несмотря на избыток такого предложения в отдельные периоды, формат субаренды оказался по-прежнему мало подходящим для складского сегмента: большинство игроков всё также выбирают прямую аренду.

Объём чистого поглощения по итогам года составил 1,5 млн кв. м, что в 1,4 раза ниже рекордного уровня прошлого года, но всё ещё превосходит показатели 2019-2020 гг.

В 2023 г. дефицит доступного предложения сохранится: мы ожидаем сохранения доли свободных площадей примерно на текущем уровне – 2,7%. Основной объём продолжат формировать объекты вторичного рынка.

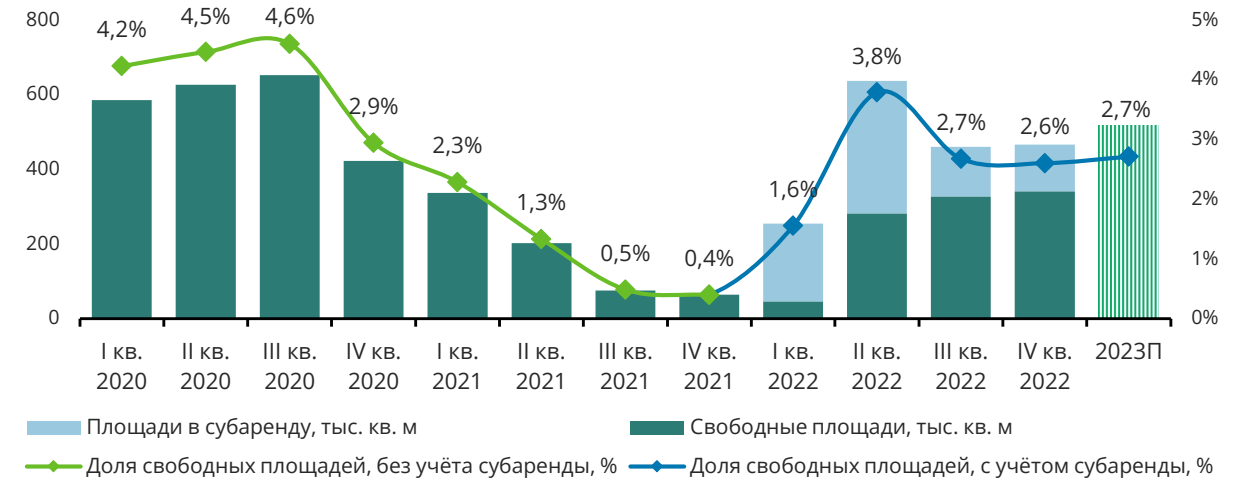
Чистое поглощение, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

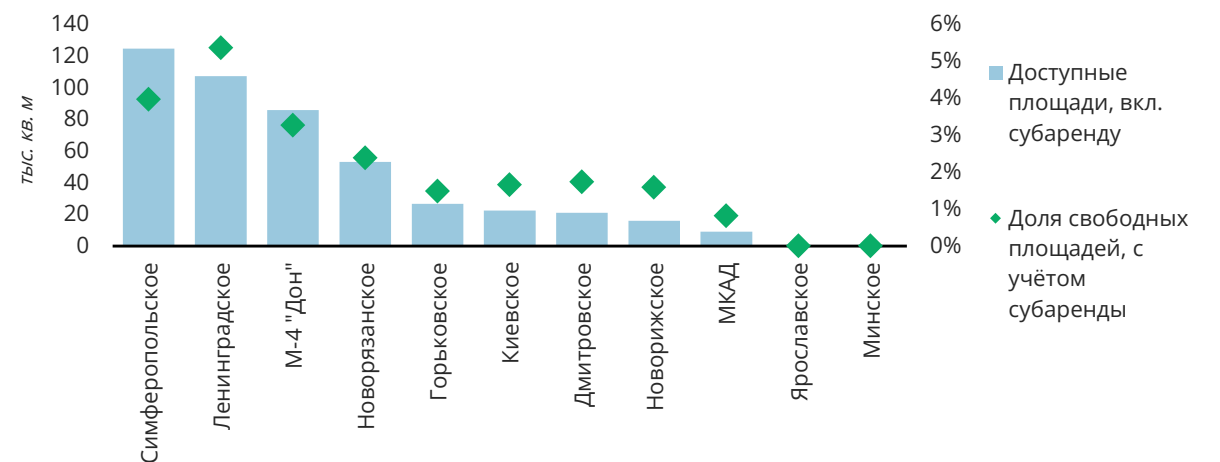
© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2023

Динамика и структура объёма доступных площадей



Источник: CORE.XP Аналитика

Свободные площади по шоссе в IV кв. 2022 г., с учётом предложений по субаренде, % от общей площади существующих объектов на том или ином шоссе



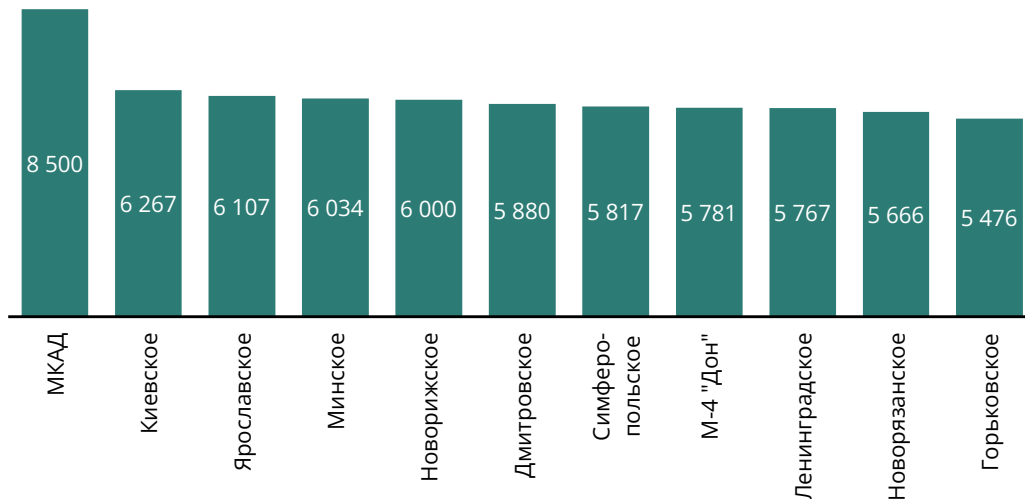
Источник: CORE.XP Аналитика

Коммерческие условия

По итогам IV квартала 2022 г. средневзвешенная базовая ставка аренды в готовых помещениях составила 5 675 руб. за кв. м в год, в строящихся зданиях – 5 957 руб. за кв. м в год. Таким образом, после падения весной арендные ставки стабилизировались и сохранились примерно на одном уровне на протяжении последних двух кварталов. Небольшие колебания относительно предыдущего квартала связаны с изменением в структуре вакантных площадей, в частности, с окончанием строительства некоторых объектов, а также уходом с рынка ряда ранее вакантных блоков.

Ключевым стабилизирующим фактором стало прекращение прироста доступных площадей, в частности вымывание более дешёвого субарендного предложения.

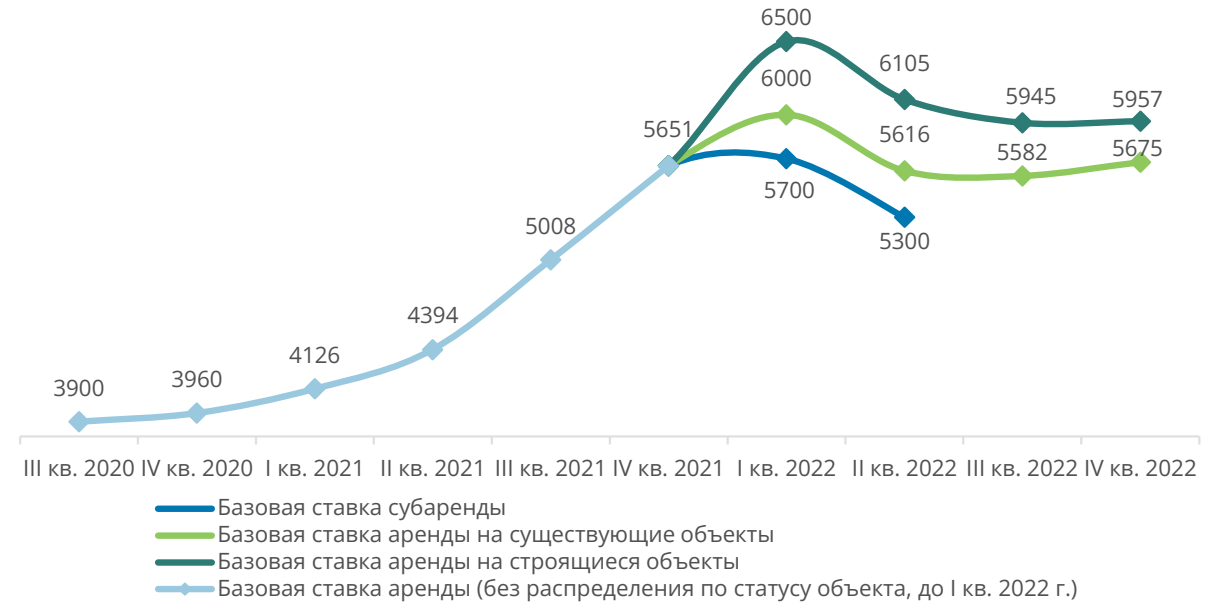
Базовые ставки аренды по шоссе в IV кв. 2022 г., готовые и строящиеся здания, в пределах ЦКАД, руб./кв. м/год



Источник: CORE.XP Аналитика

© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2023

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



Источник: CORE.XP Аналитика

Среднерыночное значение операционных расходов на конец года составило 1 317 руб. за кв. м в год в готовых помещениях и 1 406 руб. за кв. м в год в строящихся объектах, практически не изменившись по сравнению с предыдущим кварталом.

Средняя цена продажи складского здания установилась на уровне 59 тыс. руб. за кв. м (без учёта НДС).

Учитывая, что в 2023 году мы ожидаем сохранения доли свободных площадей в текущих значениях, существенных изменений уровня ставок аренды также не предвидится.

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.

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.alabyev@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, 2023. 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.

