

РЫНОК СУБАРЕНДЫ СКЛАДОВ В РОССИИ

Итоги 1 полугодия 2022 г.

В конце II квартала 2022 г. компания CORE.XP провела опрос 190 компаний, которые являются арендаторами современных складских комплексов по всей территории РФ. В результате исследования 37 компаний (или 19% всей выборки) заявили о готовности сдавать площади в субаренду, тогда как остальные планируют и дальше использовать занятые площади под собственные нужды. Опрос стал уже вторым за этот год, предыдущий мониторинг был проведён по итогам I квартала 2022 г., поэтому данный обзор отражает динамику рынка субаренды в складском сегменте и особенности его текущего состояния.

603

ТЫС. КВ. М

предлагались в субаренду в России в складах класса А по итогам II квартала*

Предпосылками к появлению на рынке большого объёма предложений в субаренду стали нарушения цепочек поставок и, соответственно, сокращение товарных запасов, а также уход некоторых зарубежных компаний с российского рынка и освобождение их складских мощностей. Кроме того, по причине неразрывных договоров аренды некоторые покидающие страну компании, а также компании, бизнес которых был завязан на иностранных поставках, находят выход в сдаче своих арендованных площадей субарендаторам.

ОТ МОСКВЫ ДО ВЛАДИВОСТОКА

373 тыс. кв. м складских площадей были доступны к заезду по договору субаренды к концу II квартала 2022 г. в Москве и Московской области, что на 45% превышает доступный объём в I квартале. Еще 232 тыс. кв. м будет доступно для потенциальных субарендаторов во второй половине года и начале 2023 г. **В регионах по итогам квартала объём субаренды составил 230 тыс. кв. м качественных складских площадей**, в начале 2023 г. потенциально будет сдаваться еще более 50 тыс. кв. м.

Объём предложения в субаренду*, тыс. кв. м



Преобладание Московского региона в структуре предложения объясняется существенно большими размерами московского складского рынка в целом относительно региональных, а также широким разнообразием представленных на нём компаний.

Предложение в субаренду по регионам



* Учитываются площади, доступные к заезду уже к концу периода

Часть площадей, которые предлагались в I квартале, к середине лета уже были недоступны: так, из 509 тыс. кв. м, предлагаемых весной, к концу II квартала по-прежнему оставались на рынке 386 тыс. кв. м (*при этом появилось еще 217 тыс. кв. м «новых» площадей*). Это связано как с изменением планов компаний – некоторые из них отказались от идеи сдачи своих помещений, так и постепенной реализацией этих площадей в субаренду и прямую аренду.

ЧТО ПРЕДЛАГАЮТ ?

Средний размер блока, в настоящий момент сдаваемого в субаренду в Москве и Московской области, составляет примерно 7 тыс. кв. м. В регионах же площадь предлагаемых помещений в среднем равна 5,6 тыс. кв. м. При этом средний размер сделки по аренде в готовых зданиях по России в 2021 г. составил 13,2 тыс. кв. м. Крупных блоков площадью свыше 20 тыс. кв. м на рынке не так много – их число не превышает 10. Также присутствуют единичные примеры предложений в субаренду помещений объемом свыше 50 тыс. кв. м. Таким образом, субарендные предложения, несмотря на относительно большой объём, способны удовлетворить не каждый запрос на аренду помещений.

6 000 КВ. М

Средний размер блока, сдаваемого в субаренду по России

Субарендодатели готовы рассматривать как стандартные краткосрочные решения с пролонгацией, так и долгосрочные контракты до 3 лет, а порой и более. Такая вариативность связана с неопределенностью в экономике, поэтому предлагаемые сейчас площади могут продолжать маркетироваться, а могут и уйти с рынка в связи с нормализацией ситуации и использованием площадей под нужды самих арендаторов. Из-за того, что часть объектов предлагается с неопределенным сроком, площади могут быть отозваны с рынка в любой момент.

При этом в некоторых случаях компании готовы предложить переуступку права аренды – такая опция доступна для 21% объёма предлагаемых площадей, что указывает на большую вероятность полного отказа арендодателей от своих площадей.

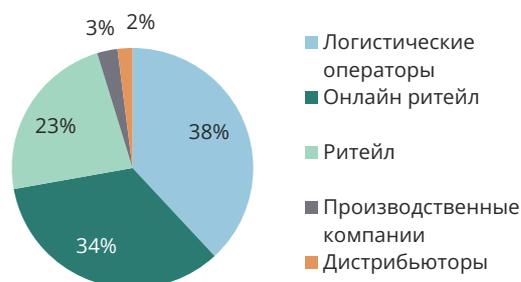
КТО ПРЕДЛАГАЕТ ?

Больше всего предложений, доступных к заезду к концу II квартала 2022 г., исходит от ритейла, как классического (23%), так и e-commerce (34%). Ещё более трети предложения формируется логистическими операторами. Большая часть этих предложений сформирована площадями, которые арендовались «на вырост» в течение последних нескольких лет.

Более половины всех сдаваемых в субаренду площадей предлагается российскими компаниями. Так, далеко не все «иностранцы» готовы предлагать свои площади, многие из них продолжают свою деятельность, в том числе уже в статусе независимых российских компаний, некоторые же взяли паузу, поэтому на данный момент оставляют площади за собой.

Структура предложения в субаренду по объёму:

по типу компаний



по происхождению компаний



ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ СУБАРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Несомненным плюсом субаренды является то, что она зачастую предлагается по более низким ставкам по сравнению с прямой арендой. Например, в Московском регионе по итогам II квартала средняя ставка субаренды составила 5 300 руб. за кв. м в год, в то время как ставки прямой аренды в готовых зданиях находятся на уровне 5 616 руб. за кв. м в год. В регионах ставки по предложениям на субаренду также разнятся – от 4 700 до 5 500 руб. за кв. м в год.

Сегмент субаренды и переуступки привнёс на рынок складской недвижимости самый дефицитный за последние годы продукт – свободные площади, готовые к въезду прямо сейчас. С другой стороны, готовые площади зачастую могут не подходить арендаторам, нуждающимся в нестандартных характеристиках помещений, и если субарендодатель планирует в дальнейшем вновь использовать их, то навряд ли пойдёт на какие-либо доработки. Таким образом, этот продукт в большей степени для тех, кому подойдёт склад стандартной спецификации.

Субаренда в большинстве своём – это краткосрочное решение. Такие опции подходят не всем компаниям – те, кто ищут решения на долгосрочную перспективу, могут столкнуться с неподходящими для них сроками аренды. При этом, возможность переуступки прав на аренду, предлагаемая в ряде случаев, может снять эти ограничения.

«ОКНО» СУБАРЕНДНЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

В настоящий момент на очень дефицитном в плане доступного предложения рынке сформировалось краткосрочное «окно возможностей», позволяющее быстро получить качественные площади по ставке ниже рынка. Субаренда, ставшая существенной частью доступного предложения в 2022 г., вероятно, продолжит прирастать ещё в III квартале 2022 г. Однако с адаптацией бизнеса к новым реалиям экономики, нормализацией ситуации с цепочками поставок, ожидаемой многими компаниями уже к осени, а также постепенным поглощением предлагаемых площадей, к концу года объёмы субаренды могут существенно снизиться или, как минимум, прирост таких площадей прекратится.

В течение 2023 г. ввиду отсутствия существенного объёма нового предложения арендаторам опять придётся столкнуться с минимальным выбором объектов, более высоким уровнем ставок аренды и необходимостью планировать расширение или переезд очень заблаговременно.

Наши контакты



АНТОН АЛЯБЬЕВ

Старший директор,
Отдел складской и
индустриальной
недвижимости
+7 495 258 3990
anton.alyabyev@core-xp.ru



ВАСИЛИЙ ГРИГОРЬЕВ

Директор,
Отдел исследований
рынка
+7 495 258 3990
vasiliy.grigoryev@core-xp.ru



ЕВГЕНИЯ РАДЬКО

Аналитик,
Отдел исследований
рынка
+7 495 258 3990
evgenia.radko@core-xp.ru



ВАЛЕРИЯ КОЛЕСОВА

Младший аналитик,
Отдел исследований
рынка
+7 495 258 3990
valeria.kolesova@core-xp.ru

Больше актуальной
аналитики в нашем
TG-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.

