



real estate intelligence

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Московский регион, 1 полугодие 2021 года



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



200 тыс. м²

Объем складских помещений, введенных в 1-2 кварталах 2021 года, что в 2 раза ниже аналогичного показателя 1 полугодия 2020 года.

>1,6 млн. м²

В 3 раза увеличился общий объем спроса в Московском регионе в 1 полугодии 2021 г. по сравнению с аналогичным показателем прошлого года и составил > 1,6 млн м².

1,7 % (290 000 м²)

Уровень вакантных складских площадей на конец 1 полугодия 2021г.

на 9%

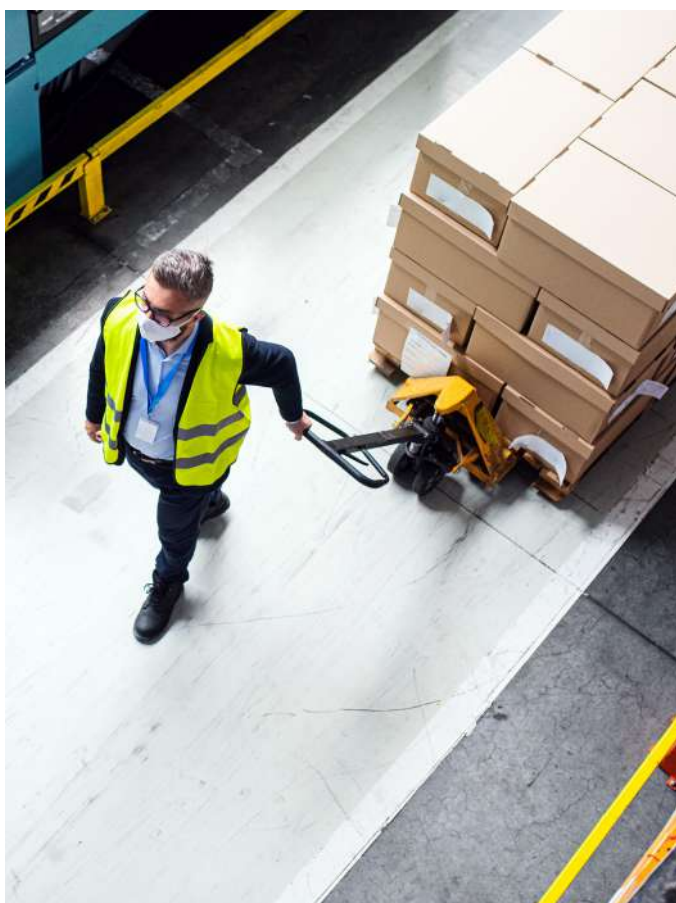
Выросли средневзвешенные ставки в классе А в течение 1-2 кв. 2021 г.

4 160 руб. м²/год

Средневзвешенная базовая арендная ставка без учета операционных и коммунальных расходов и НДС.

17 млн. м² (класс А, В+)

Суммарный объем качественного складского рынка.





ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

1



Спрос на складские помещения в Московском регионе в 1 полугодии 2021 года продолжил рост. Из-за переноса сроков реализации объектов с 2020 г. и проектов BTS (built-to-suit), заключенных в 2020 г. к концу 2021 г., ожидается рекордный ввод складских помещений.

2



В 1 квартале 2021 года новых складских объектов практически не было введено в связи с замедлением темпов строительства и нехватки материалов. Во 2 квартале 2021 года строительство новых складских площадей ускорилось и суммарный ввод за 2021 год ожидается на уровне **1,3 - 1,5 млн. м²**, что практически беспрецедентно. Большая часть нового строительства - проекты built-to suit для крупных онлайн-ритейлеров (> 800 тыс. м²).

3



Ощущается нехватка работников на складах из-за закрытия государственных границ. Итоговый рост себестоимости строительства за полгода оценивается в 30% год-к-году. Это удорожание несет риски главным образом для спекулятивных проектов, поскольку ожесточает их конкуренцию с существующими объектами. Некоторые спекулятивные проекты из-за этого могут не состояться.

4



Главным вызовом первого полугодия 2021 стал резкий рост себестоимости строительства. Металл подорожал на 60% год-к-году, стекло и утеплитель из стекловолокна на 30%, песок (как составляющая бетона) на 25%, мембрана вдвое и выше. Цены на импортные стеллажи повысились на 30%, а на складское оборудование — на 5-7%.

5



Интерес девелоперов к складскому сегменту продолжает расти благодаря растущей доходности. На это влияет не столько рост ставок, сколько стабильная положительная динамика спроса, которая отличает складской сегмент рынка недвижимости от остальных.

6



Помимо роста себестоимости, арендные ставки подталкивает вверх повышенный спрос арендаторов и рекордно низкий уровень вакансий - **1,7%** в Московском регионе. По самым скромным оценкам средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды за м² в год может к концу года превысить **5000 р.** без операционных расходов и коммунальных платежей.



СПРОС

Основной и стабильный спрос на складские помещения предъявляют секторы e-commerce (в 2020 году этот сектор обеспечил 35% спроса в общем объеме поглощения, а в 2021 - 47%) и сетевой розничной торговли. Наиболее востребованы дефицитные крупные объекты от 100 тыс. м². Но даже склад площадью 20 - 30 тыс. м² в Московском регионе сегодня найти сложно.

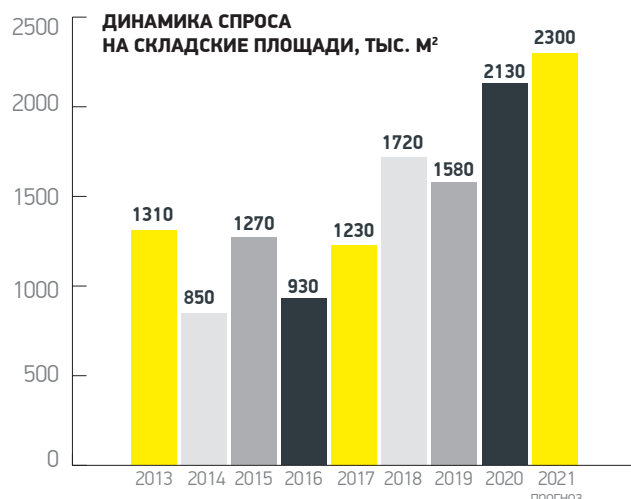
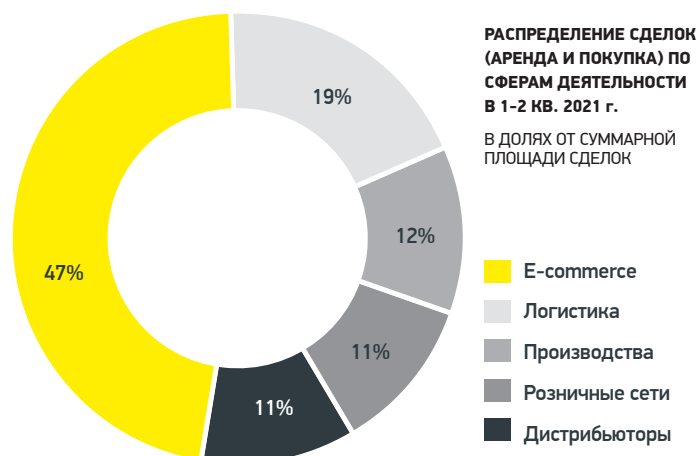
Объем поглощения за 1 полугодие составил > 1,6 млн. кв. м², что в 3,6 раза выше показателя аналогичного периода прошлого года, где суммарный объем поглощения составил около 600 тыс. м².

Суммарный объем спроса на качественные складские площади в России за 2021 год оценивается в 2 300 000 м².

повышают востребованность малых форматов в черте города типа darkstore и складов последней мили. Девелоперы отвечают на эту тенденцию, осваивая небольшие площади в городской черте, которые крайне дефицитны в Москве. Возможным решением этой проблемы будут многоэтажные склады. Они активно используются по всему миру и использовались в Москве в советский период. Оставшиеся с тех пор объекты после модернизации могут получить новую жизнь и важную роль в городской логистике. Девелоперы не торопятся массово запускать многоэтажные проекты, поскольку они кроют в себе ряд рисков: строительство кв. м такого объекта значительно дороже, а внутренняя логистика сложнее, чем в одноэтажном складе. Многоуровневые склады должны стать следующим шагом развития рынка, и в первую очередь это касается Москвы.

КАЧЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ СПРОСА

Рост значимости складов в экономической жизни усиливает запрос на более качественные складские проекты. Арендаторы заинтересованы в инфраструктуре, способной обеспечить их уникальные бизнес-процессы и хорошие условия труда для сотрудников склада. Ответом на такой запрос является ускоренное распространение проектов built-to-suit. В прошлом году по этой схеме были заключены 60% сделок (по площади), и в перспективе 5 лет их доля может достичь западного уровня в 80%. Основной спрос на формат BTS предъявляют крупные розничные сети, e-commerce, оптовые и логистические компании. Все эти сектора наиболее благополучно переносят кризис. Тренды на онлайн-заказ и быструю доставку потребительских товаров, также продукты,





В ближайшее время может потребоваться пересмотр классификации складов. До пандемии было достаточно общих критериев, чтобы отнести склад к классу А: рабочая высота от 12 м, стандартный шаг колонн, нагрузка на пол не менее 6 т/м². Но за последние полтора года резко возросла значимость других характеристик: количество и расположение доков, наличие кросс-доков, наличие установленного оборудования, уровень энерговооруженности. Если склад невозможно кастомизировать под потребности арендатора, последний несет повышенные логистические издержки.

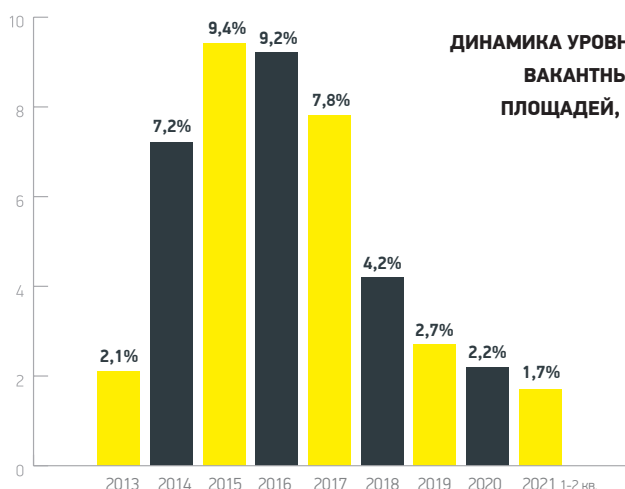
КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ, СОВЕРШЕННЫЕ В 1 ПОЛУГОДИИ 2021 г.

КОМПАНИЯ	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ	ОБЪЕКТ	СЕКТОР
КДВ	АРЕНДА	14 330 м ²	СБЕРБАНК ТОЛМАЧЕВО	ПРОИЗВОДСТВО
DNS	АРЕНДА	21 087 м ²	RAVEN ПУШКИНО	РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ
3LOGIC	АРЕНДА	23 777 м ²	РУСИЧ ХОЛМОГОРЫ	ОПТОВАЯ ТОРГОВЛЯ
ГРИНФИЛДС АГРО	ВТС-ПРОДАЖА	23 782 м ²	ВНУКОВО 2, LOGISTICS PARTNERS	ДИСТРИБЬЮЦИЯ
КРАСНОЕ БЕЛОЕ	ВТС-АРЕНДА	34 793 м ²	ОРЦ «РАДУМЛЯ»	РИТЕЙЛ
ПЭК	АРЕНДА	40 492 м ²	СК «ЧЕХОВ»	ЛОГИСТИКА
ЯНДЕКС.МАРКЕТ	ВТС-АРЕНДА	46 659 м ²	ЛП «СОФЬИНО»	E-COMMERCE
LAMODA	ВТС-АРЕНДА	59 048 м ²	ЛП «СОФЬИНО»	E-COMMERCE
PLT	ПРОДАЖА	100 000 м ²	ОРИЕНТИР СЕВЕР «4»	ДЕВЕЛОПМЕНТ
OZON	ВТС-АРЕНДА	269 698 м ²	ПНК ПУШКИНО-2	E-COMMERCE

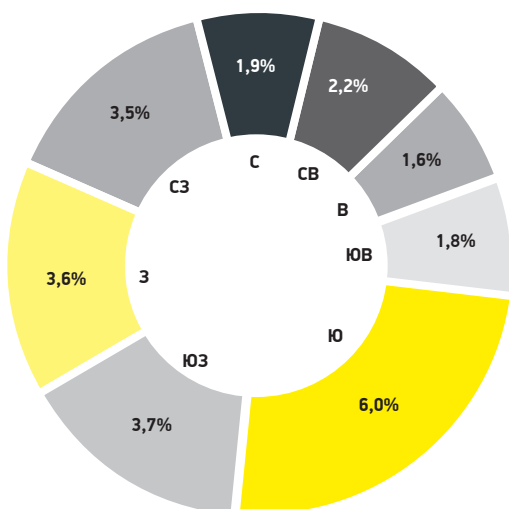


ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Год начался с медленного роста ввода новых складов в Московском регионе. Объем складских помещений, введенных за 1-2 квартал 2021 года составил около 200 тыс. м², что в 2 раза ниже аналогичного показателя 1 полугодия 2020 года. Суммарное качественное предложение складских площадей в Московском регионе достигло 17 млн. м², из которых около 5% находится внутри МКАД. В условиях изменившейся структуры спроса, где роль внутригородских складов резко растёт, наблюдается острый дефицит таких объектов. Активное поглощение площадей на протяжении всего полугодия привело к рекордно низкому уровню вакансии — 290 тысяч м² или 1,7% (даже в 2013 году она не опускалась ниже 2,1%). Суммарно вакансия в Московском регионе сократилась на 86 тысяч м² по сравнению с 4 кварталом 2020 г.



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ УРОВНЯ ВАКАНСИИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, %



290 тыс. м²

вакантных складских помещений

По итогам 2021 года ожидается ввод на уровне 1,3 - 1,5 млн м². Это на 55% больше, чем в 2020 году. Большая часть этого строительства (530 тыс м²) — склады built-to-suit, сделки по которым заключены в 2020 году. ¾ площадей, вводимых в 2021 году, уже законтрактованы (в 2020 году таких было более 85%).

КАЧЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

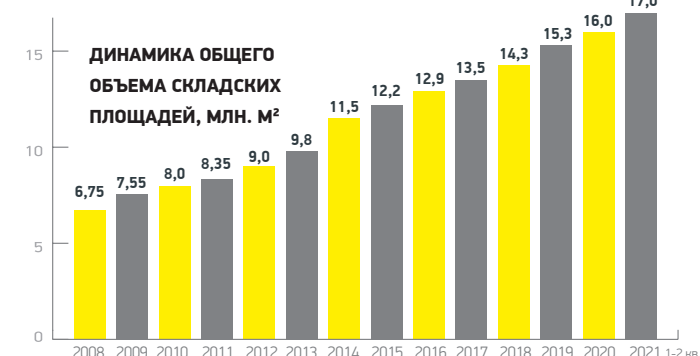
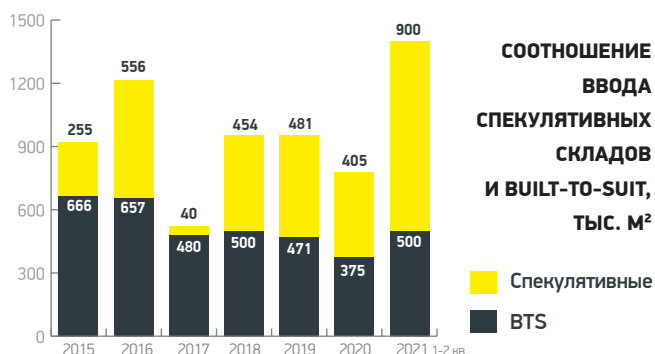
Отвечая на потребности рынка, девелоперы проявляют всё больший интерес к новым форматам: light industrial, дарксторам и многоэтажным складам внутри МКАД или в пределах 20 км от МКАД. Первые объекты формата light industrial появились в Москве и Самаре. Их количество будет расти. Помимо строительства новых складов, будет происходить планомерная модернизация советских промышленных объектов.

17 млн м²

Суммарный объем складского рынка в Московском регионе (класс А, В+).

200 тыс. м²

составил объем нового предложения за 1-2 кв. 2021 г.





КРУПНЕЙШИЕ ПРОЕКТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА В 2020 г.

НАЗВАНИЕ ОБЪЕКТА	АДРЕС ОБЪЕКТА	СОБСТВЕННИК	КЛАСС	СКЛАДСКАЯ ПЛОЩАДЬ, М ²
СК Wildberries	г. Электросталь	Wildberries	A	150 000
ЛП Софьино корпус 4	ЛП Софьино корпус 4	АТ-Недвижимость	A	35 074
2 очередь комплекса ДДТ Логистик (Саларьево)	Киевское шоссе, 2км от МКАД	Меридиан	A	24 000

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СКЛАДЫ, ОЖИДАЕМЫЕ К ВВОДУ В 2021 г.

НАЗВАНИЕ ОБЪЕКТА	АДРЕС ОБЪЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	КЛАСС	СКЛАДСКАЯ ПЛОЩАДЬ, М ²
PNK Парке МКАД-М-4	Москва, трасса М-4 Дон, 0 км от МКАД	PNK	B+	120 000
Атлант Парк	Кудиновское шоссе, 4	ПСК «Атлант-Парк»	A	90 000
PNK Парк «Медведково»	м. «Медведково», 1,4 км от МКАД	PNK	B+	80 000

СТАВКИ АРЕНДЫ

За первую половину 2021 года средневзвешенные ставки аренды складов в Московском регионе выросли как минимум на 5%, т.е. на 200 р., достигнув 4160 р. за м² в год без ОРЕХ и НДС и коммунальных расходов. Самые низкие арендные ставки (3800 р./м² за год triple net) наблюдаются к востоку и юго-востоку от Москвы. Самые высокие (4300 р./м² за год triple net) – на юго-западе Московского региона. Рост ставок приводит к росту доходности складской недвижимости, которая в отдельных случаях уже сравнима с офисной и торговой.

Тревожная динамика средневзвешенных ставок связана с несколькими структурными причинами:

1. Высокий спрос на качественные складские площади, вызванный ростом значимости складов в экономике.
2. Возникший на фоне пандемии повышенный спрос на особо крупные склады (от 100 тыс. м²), специально оборудованные или

хотя бы архитектурно подходящие под распределительный или фулфилмент-центр.

3. Рост цен на металл, стекло, песок и другие строительные материалы. Есть все основания ожидать дальнейшего роста ставок вплоть до 5000 р./м² за год triple net к концу года.

4. Полугодовой средневзвешенный показатель вырос отчасти из-за активного вымывания дешёвых площадей (3800 р. за м² в год triple net). Арендаторы спешат занять объекты старого фонда, справедливо ожидая более высоких ставок в новых объектах.

5. Из-за повышения себестоимости часть подрядчиков может уйти с рынка, не выполнив взятых контрактных обязательств. Повышение концентрации на рынке тоже скажется на дороговизне.

Рост ставок сопровождается неопределённостью ожиданий, которая весной заставила некоторых собственников пересмотреть стоимость контрактов и прекратить направлять коммерческие предложения арендаторам, пока цены не стабилизируются.

Перспективы стабилизации туманны: если строительные материалы, вероятно, прекратят дорожать к концу года, то остальные факторы имеют долгосрочную структурную природу.

Учитывая ускоренную общую инфляцию в экономике, ставки могут превысить и 5000 р./м² за год. Чтобы это не обернулось убытками, арендаторы исследуют возможности повышения эффективности эксплуатации площадей. Этой цели служат методики повышения вместимости, ускоренные процессы товарооборота и системы автоматизации, в т.ч. ASRS, внедряемые на новых складах. Отчасти они позволяют сэкономить на площадях, но в большей степени — на труде, а также выполнять больше заказов за единицу времени. Проекты автоматизации окупаются в среднем за 2-3 года, то есть за половину типичного срока аренды.



real estate intelligence



ИТОГИ

Как инфраструктурная основа торговли, логистики и производства, склады подтверждают свою репутацию сектора недвижимости, самого устойчивого к кризисам.

“Высокий спрос на складские площади: спекулятивные и built-to-suit, — вкупе с ростом себестоимости строительства и рекордно низким уровнем вакансии, выводят арендные ставки к новым пикам. Поскольку замедления инфляции и спада деловой активности в сфере торговли и логистики не ожидается, смена тенденции может произойти двумя способами...”

АНДРЕЙ ЛУКАШЕВ,
управляющий партнер компании ILM

По обоим направлениям мы наблюдаем изменения. С одной стороны, рост ставок и устойчиво высокий спрос привлёк к складскому сектору внимание девелоперов, которые ранее не интересовались им. Если темпы ввода в ближайшие 1 — 2 года догонят спрос (для этого количество нового строительства должно удвоиться), то к 2023 году рынок стабилизируется, и возможна смена тенденции.

С другой стороны, уже несколько лет спрос на складские площади перетекает из Москвы в регионы. Растёт значимость региональных распределительных центров. В 2020 году впервые за последнее десятилетие объём ввода складских площадей в Московском регионе оказался меньше половины общероссийского ввода — 45% против 56% годом ранее. Будущее региональных рынков зависит от технологических и экономических факторов, но если они продолжат расти, это тоже приблизит смену тренда на московском рынке. Региональным рынкам складской недвижимости мы посвятили отдельный обзор, читайте в сентябре 2021 года.

1. Насыщение рынка
2. Перетекание спроса на складские площади из Москвы и области в другие регионы.

КОНТАКТЫ

+7 495 287 06 00

moscow@ilm.ru

ilmcompany

@ilm_russia

ilm.ru