

III КВАРТАЛ 2017 ГОДА

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I–III кварталах 2017 г. на рынок Московского региона было выведено около **240** тыс.м² складских площадей.

Доля вакантных площадей снизилась, и по итогам III квартала 2017 г. составила **9,2%** или **1 187** тыс. м².

Объем сделок в I–III квартале 2017 г. на 12% превысил аналогичный показатель 2016 г. и составил **818,4** тыс. м².

Средняя заявляемая ставка аренды на качественные складские объекты класса А по итогам III квартала 2017 г. находится на уровне **3 700** руб./м²/год.



Владислав Рябов
Региональный директор
департамента индустриальной,
складской недвижимости, земли,
Knight Frank, Россия и СНГ

«Позитивные тенденции в сегменте складской недвижимости Московского региона стали еще более очевидны в III квартале 2017 г. Во-первых, *online-ритейлеры Wildberries и «Утконос»* заключили крупнейшие в этом году сделки по строительству собственных распределительных центров, во-вторых, на фоне снижающейся доли вакантных площадей такие девелоперы как *PNK Group и «Ориентир»* анонсировали запуск трех новых проектов, два из которых расположены на Новорижском шоссе. Таким образом в скором времени западное направление Московского региона прирастет новыми высококачественными складами.

Также стоит отметить, что к концу 2017 г. и в течение следующего 2018 г. мы ожидаем стабильный спрос на традиционном уровне в 1 млн м².

Все эти предпосылки приведут к сокращению доли вакантных площадей и возрождению тенденции спекулятивного девелопмента».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели

	Класс А	Класс В
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	12 904	
в том числе, тыс. м ²	10 950	1 954
Введено в эксплуатацию I–III кварталов 2017 г., тыс. м ²	238,9	
в том числе спекулятивные, тыс. м ²	137,4	
Объем сделок в I–III квартале 2017 г., тыс. м ²	818,4 ▲	
Доля вакантных площадей, %	9,2 ▼	
Заявляемые арендные ставки*, руб./м ² /год	3 700 ▼	2 900 ▼
Операционные расходы, руб./м ² /год	1 000 ▶	800 ▶
Заявляемая цена продажи**, руб./м ²	30 000–35 000	

* Triple net – здесь и далее по тексту заявляемые арендные ставки без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

** Здесь и далее по тексту цена продажи за стандартный сухой склад класса А от 10 000 м², без учета НДС

Источник: Knight Frank Research, 2017

Динамика показателей прироста качественных складских площадей, объема сделок по аренде и покупке складских площадей и уровня вакантных площадей в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2017

Предложение

По итогам 9 месяцев 2017 г. на рынок складской недвижимости Московского региона было выведено около 240 тыс. м² складских площадей, что в 2 раза ниже показателя ввода за аналогичный период в 2016 г. На северном направлении Московского региона расположено 45% от общего объема введенных в эксплуатацию объектов, на южном – 40%.

Крупнейшим спекулятивным объектом, введенным в эксплуатацию в III квартале 2017 г. стала фаза 1 складского терминала «Борисовский»¹ общей площадью около 33 000 м². Еще одним крупным спекулятивным объектом, введенным в эксплуатацию в III квартале 2017 г. стали блоки С2 и С3 площадью 14 455 м² и 11 140 м² соответственно, реализованные компанией Ghelamco в рамках складского комплекса «Дмитров».

62% от общего объема объектов, введенных в I–III кварталах 2017 г., расположены на расстоянии до 35 км от МКАД.

Доля вакантных площадей в III квартале 2017 г. снизилась на 2,5 п. п. и составила 9,2%, что в абсолютном выражении эквивалентно 1 187 тыс. м². Снижение доли вакантных площадей обусловлено тем, что спекулятивные проекты выводятся на рынок в ограниченном количестве, а также с тем, что основная доля сделок в период с I по III кварталы 2017 г. (около 74%) заключена в существующих объектах.

Спрос

Совокупный объем сделок в I–III кварталах 2017 г. составил около 818 тыс. м², что на 12% выше аналогичного показателя за 2016 г. Средний объем сделки по итогам 9 месяцев 2017 г. составляет 15 тыс. м².

Наибольший объем сделок был заключен на южном и северном направлениях Московского региона.

Крупнейшая сделка на южном направлении Московского региона в III квартале 2017 г. была заключена между online-ритейлером Wildberries и компанией

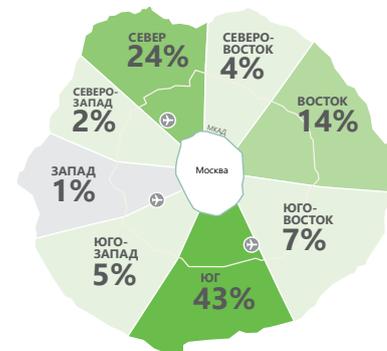
«А Плюс Девелопмент», которые подписали договор на строительство распределительного центра общей площадью около 146 000 м². На северном направлении Московского региона online-ритейлер «Утконос» заключил договор на строительство собственного распределительного центра площадью около 69 000 м² в формате built-to-suit на продажу. Таким образом в структуре спроса основная доля по итогам I–III кварталов 2017 г. приходится на сегмент online-торговли.

Однако, если посмотреть на динамику распределения сделок за последние 10 лет, то в совокупности наибольшую долю в структуре спроса формируют сегменты розничной торговли и дистрибуции.

Крупнейшей сделкой в сегменте розничной торговли в 2017 г. стала аренда компанией X5 Retail Group около 45 000 м² в рамках Ориентира «Север 2».

Доля дистрибуторов в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2017 г. составила 16%, что в абсолютном выражении эквивалентно 132 тыс. м², а доля сегмента производственных компаний составила 14,3% или 117 тыс. м². Одной из крупнейших сделок в сегменте производственных компаний стала аренда агрохолдингом «Экокультура»² около 8 200 м² в рамках складского терминала «Борисовский».

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей по направлениям Московского региона



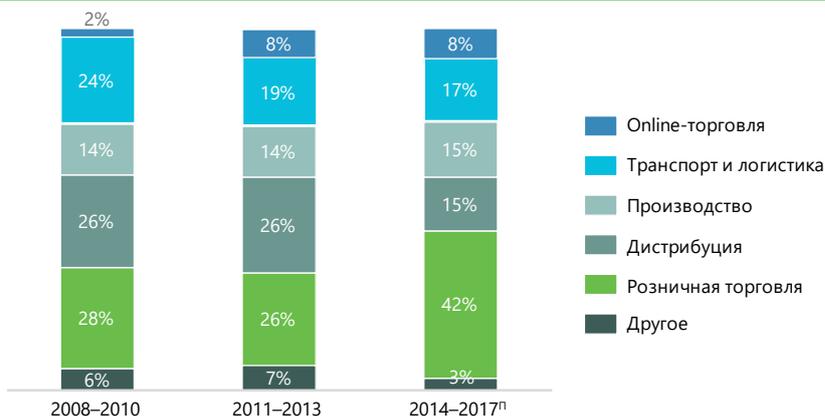
Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей в Московском регионе по профилю арендатора/покупателя



Источник: Knight Frank Research, 2017

Динамика распределения сделок в Московском регионе по типу арендатора/покупателя



Источник: Knight Frank Research, 2017

¹ Эксклюзивный проект компании Knight Frank

² Сделка с участием компании Knight Frank

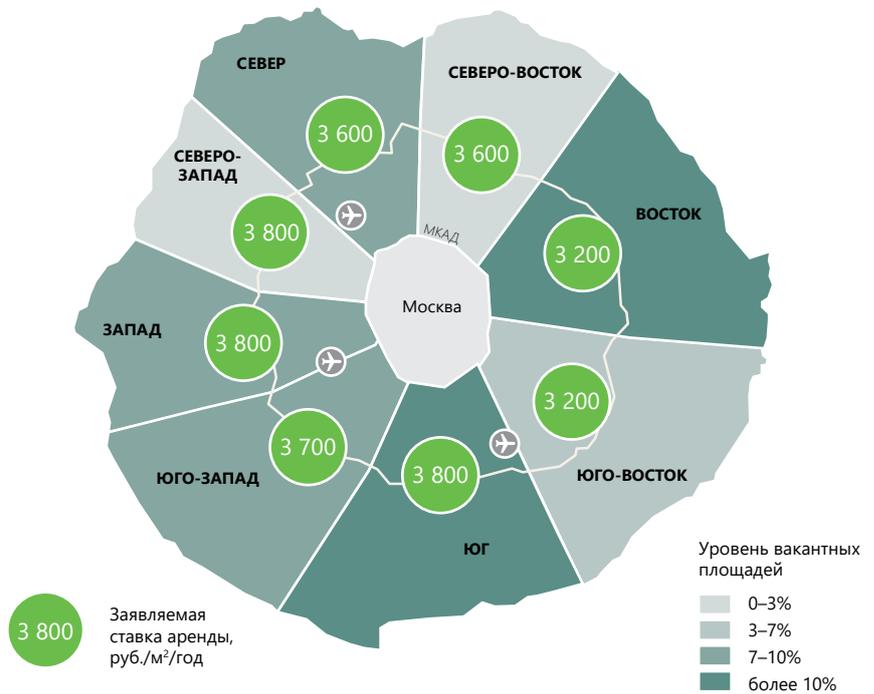
РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Коммерческие условия

Средняя запрашиваемая ставка аренды на качественные складские площади класса А в течение I–III кварталов 2017 г. находилась на уровне 3 700 руб./м²/год и менялась в зависимости от расположения объекта, объема арендуемых площадей и прочих условий договора аренды. Наиболее низкие ставки наблюдались в восточной части Московского региона. Это связано с тем, что восточное направление наименее развито с точки зрения транспортной инфраструктуры.

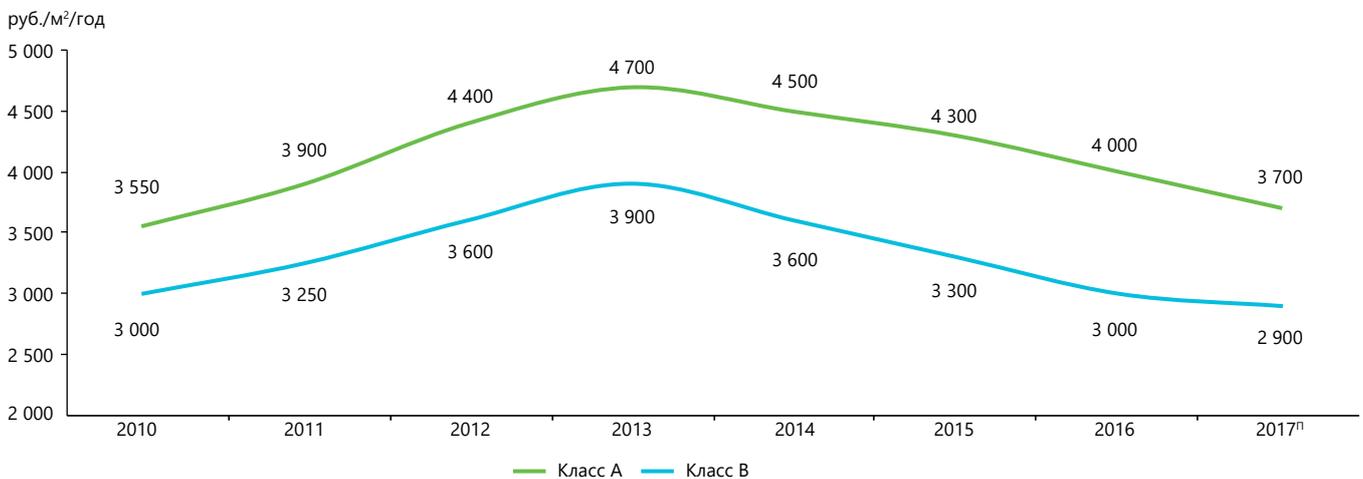
Средняя запрашиваемая цена продажи BTS проекта от 10 000 м² в I–III кварталах 2017 г. находилась на уровне 30 000–35 000 руб./м² без учета НДС и менялась в зависимости от объема строительства, наличия камер с различными температурными режимами и прочих технических характеристик здания. Стоимость строительства зданий площадью до 10 000 м² находилась в диапазоне 35 000–40 000 руб./м² без учета НДС.

Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей класса А по направлениям Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2017

Динамика средних заявляемых ставок аренды на складские площади в Московском регионе в рублевом выражении



Источник: Knight Frank Research, 2017

Новое в строительстве

Применение современных технологий позволяет девелоперам сокращать затраты на строительство и оптимизировать сроки реализации проекта. Если сравнивать склад класса А, построенный в 2007 г. с аналогом 2017 г., то изменения коснутся как проектирования, так и конструктивных особенностей здания.

Современные технологии позволяют не проектировать на бумаге, а делать 3D моделирование, что сокращает сроки внесения изменений в проект. Новые складские комплексы строятся с использованием сэндвич панелей, которые держат тепло в холодное время года и не перегреваются в жару, что позволя-

ет сокращать расходы на коммунальные платежи. Некоторые девелоперы стандартизировали технологию строительства склада, разработав типовый продукт, который можно реализовать за фиксированную стоимость и в максимально короткие сроки (5–6 месяцев).

Прогноз

По нашим прогнозам, совокупный объем ввода качественных складских площадей к концу 2017 г. составит около 500 тыс. м². Важно отметить, что многие объекты заполняются арендаторами еще на этапе строительства, что характеризует рынок складской недвижимости как стабильно развивающийся и выгодный для инвестирования.

На фоне низкого объема ввода новых объектов и стабильно высокого спроса мы ожидаем, что доля вакантных площадей к концу 2017 г. снизится до 8%, на рынок начнут выходить новые крупные проекты. Ряд крупных девелоперов уже анонсировали планы по строительству складских комплексов в Московском регионе в 2018 г. как спекулятивно, так и в формате built-to-suit. Например, компания PNK Group объявила о запуске PNK Парка «Жуковский» и PNK Парка «Новая рига» площадью около 500 тыс. м² и 300 тыс. м² соответственно, компания «Ориентир» начала реализацию логистического парка Ориентир «Запад» на Новорижском шоссе площадью около 400 тыс. м², а компания «А Плюс Девелопмент» планирует в 2018 г. развивать свой земельный участок на Симферопольском шоссе. Таким образом суммарный объем ввода в эксплуатацию в 2018 г. превысит показатель 2017 г.

Общий объем сделок к концу 2017 г. составит около 1 млн м² или незначительно превысит данный показатель. В связи с тем, что в III квартале 2017 г. два online-ритейлера заключили крупные сделки, основной объем спроса по итогам 2017 г. будет сформирован сегментами розничной и online-торговли.

До конца года средняя запрашиваемая ставка аренды на качественные объекты класса А в Московском регионе повышаться не будет, сохранится на уровне 3 700 руб./м²/год. Это связано с тем, что на высококонкурентном рынке Московского региона сохраняется большой объем вакантных площадей.

Ключевые объекты в Московском регионе, запланированные к вводу в IV квартале 2017 г.

Объект	Девелопер	Площадь, м ²
Складской комплекс «PNK-Валищево», корпуса 2, 6, 7	PNK Group	50 100
Складской комплекс «Внуково 2», фаза 2	Logistic Partners	49 000
Ориентир «Север 2», здание 4	«Ориентир»	43 100
Складской комплекс «PNK-Софьино», корпуса 1, 2	PNK Group	35 100

Источник: Knight Frank Research, 2017

Ключевые показатели рынка складской недвижимости Московского региона

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017 ^п
Объем качественного предложения на конец периода, тыс. м ²	9 603	11 240	11 957	12 666	13 166
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	763	1 637	717	709	500
Объем сделок, тыс. м ²	1 280	911	1 231	1 099	1 000
Доля вакантных площадей, %	1,9%	9,2%	9,4%	9,3%	8%
Средняя заявляемая ставка аренды на складские комплексы класса А, руб./м ² /год	4 700	4 500	4 300	4 000	3 700

Источник: Knight Frank Research, 2017



Складской терминал класса А «Борисовский», Московская обл., Симферопольское ш., 10 км от МКАД



© Knight Frank LLP 2017 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Владислав Рябов

Директор, Россия и СНГ

vlad.ryabov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000