

Чуть более **229 тыс. м<sup>2</sup>**  
введено в эксплуатацию  
в I квартале 2020 г.

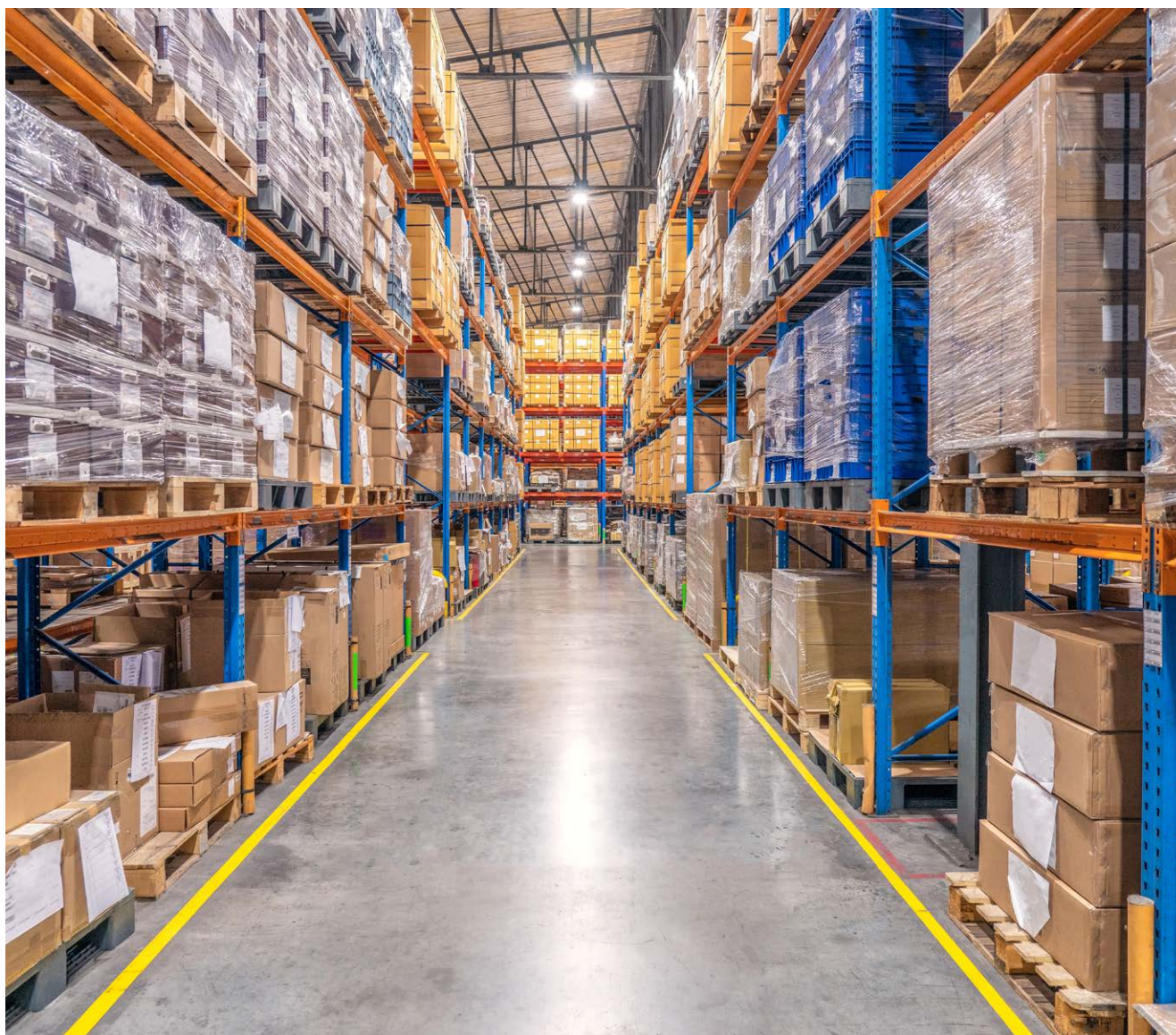
Почти в **2,5 раза** снизился  
общий объем сделок по  
сравнению с аналогичным  
периодом 2019 г.



# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)

I квартал 2020 г.



**Константин Фомиченко**

Директор департамента индустриальной, складской недвижимости, земли, Knight Frank, Россия и СНГ

«I квартал 2020 года начинался с повышенным уровнем деловой активности и сулил хорошие перспективы рынку по всем показателям. Но начиная с февраля и далее, уровень активности снижался по причине пандемии во всем мире и карантинных мер в России. Поэтому нам пришлось сделать

корректировку прогноза по развитию рынка складской недвижимости на конец 2020 года. Завершение некоторых новых проектов, а также части сделок перейдет на 2021 год, ставки же сохранятся на текущем уровне. В целом мы смотрим на рынок с ожиданием позитивных сигналов.»

## Основные выводы

- ♦ По итогам I квартала 2020 г. было введено в эксплуатацию чуть более 229 тыс. м<sup>2</sup> качественной складской недвижимости, что на 83% выше аналогичного показателя I квартала 2019 г.
- ♦ Доля вакантных площадей в I квартале 2020 г. снизилась на 0,2 п. п. с начала года и составила 2,5%, или около 384 тыс. м<sup>2</sup>.
- ♦ Общий объем сделок на рынке складской недвижимости в Московском регионе снизился в 2,5 раза по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. и составил 144 тыс. м<sup>2</sup>.
- ♦ Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А выросла на 1,5% по сравнению с итоговым показателем 2019 г. и составила 3 960 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

### Индикаторы рынка

	I квартал 2019	Итоги 2019	I квартал 2020	Изменение по сравнению с I кварталом 2019 г.
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	14 305	15 205	15 434	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	125	978	229	▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м <sup>2</sup>	383	1 566	144	▼
в том числе				
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	365	1 362	141	–
сделки по строительству новых объектов	18	203	3	–
Доля свободных площадей, %	4,1	2,7	2,5	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м <sup>2</sup> /год*	3 700	3 900	3 960	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС**	900–1 300	900–1 300	900–1 300	▶
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС	30 000–35 000	33 000–40 000	33 000–40 000	▲

\* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

\*\* Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: Knight Frank Research, 2020

## Предложение

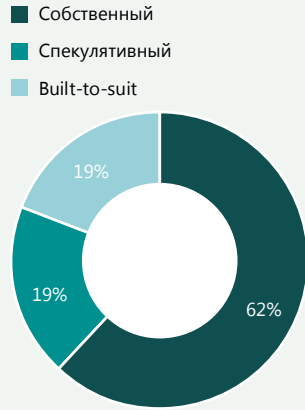
По итогам I квартала 2020 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 229 тыс. м<sup>2</sup> качественной складской недвижимости, что на 83% выше объема ввода за аналогичный период 2019 г., который составил 125 тыс. м<sup>2</sup>. Значительный рост в I квартале 2020 г. связан с тем, что 48 % от общего объема введенных объектов пришлось на проекты, ввод которых был перенесен с 2019 г. Общий объем предложения складской недвижимости в Московском регионе к концу I квартала 2020 г. составил 15 434 тыс. м<sup>2</sup>.

По итогам I квартала 2020 г. наибольшую долю в структуре объема ввода занимают объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда, – 62%, или 142 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшими объектами стали 2-я и 3-я очереди распределительного центра Wildberries в Коледино – 92 тыс. м<sup>2</sup>.

19%, или около 43 тыс. м<sup>2</sup>, от общего объема ввода составили объекты, реализованные для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке. При этом, по прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2020 г. наибольшую долю в структуре введенных объектов составят спекулятивные проекты. Ожидается небольшое снижение количества введенных спекулятивных объектов по сравнению с прогнозами по итогам 2019 г., ввиду переноса ряда проектов на 2021 г.

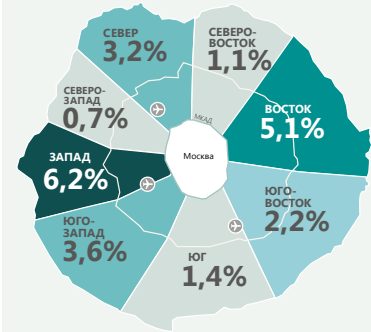
По итогам трех месяцев объекты, построенные по схеме built-to-suit, составили 19% от общего объема ввода.

### Распределение введенных в I квартале 2020 г. складских комплексов по типу строительства



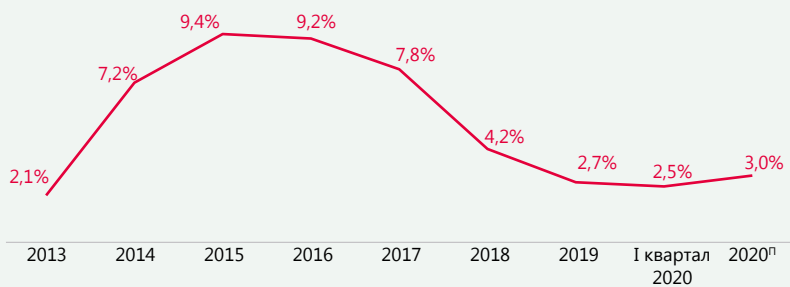
Источник: Knight Frank Research, 2020

### Доля вакантных площадей по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2020

### Доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2020

### Динамика ввода и сделок в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2020

**Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2020 г. на рынке складской недвижимости Московского региона**

Название объекта	Девелопер/собственник	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Распределительный центр Wildberries (2-я и 3-я очереди)	«А Плюс Девелопмент»	92 000
РЦ «Верный»	PLT	44 444
«Логопарк Быково», корпус Р	«Логопарк Менеджмент»	42 894

Источник: Knight Frank Research, 2020

Крупнейшим объектом built-to-suit стал распределительный центр продуктового ритейлера «Верный» площадью более 44 тыс. м<sup>2</sup>, который он арендует у компании PLT в Чехове, построенный компанией PNK Group.

К концу I квартала 2020 г. доля вакантных площадей незначительно снизилась на 0,2 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 г. и закрепились на уровне 2,5%. В абсолютном выражении объем свободных площадей составляет около 384 тыс. м<sup>2</sup>.

Наибольший объем свободных площадей в абсолютных значениях зафиксирован на южном направлении Московского региона – более 70 тыс. м<sup>2</sup>, что в процентном выражении составляет 1,4% от общего объема предложения складов на юге Московского региона, на западе – почти 70 тыс. м<sup>2</sup> и на востоке – 69 тыс. м<sup>2</sup>

Наименьший объем свободных площадей сохранился на северо-восточном и северо-западном направлениях Московского региона – 8 тыс. м<sup>2</sup> и чуть менее 12 тыс. м<sup>2</sup>, соответственно. Так, на северо-востоке за рассматриваемый период было сдано в аренду около 11 тыс. м<sup>2</sup> в нескольких складских комплексах в районе Щелковского шоссе. Сокращение количества свободных площадей произошло и на северном направлении Московского региона: объем свободного предложения сократился на 17 тыс. м<sup>2</sup>.

## Спрос

По итогам I квартала 2020 г. общий объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона составил 144 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2,5 раза ниже показателя за аналогичный период 2019 г., когда объем сделок был на уровне 383 тыс. м<sup>2</sup>. Значительное снижение

объема сделок объясняется осторожностью клиентов в условиях пандемии. Так, ряд крупных игроков сегмента online-торговли заключали краткосрочные договоры аренды для размещения запаса продукции на период повышенного спроса на свой товар.

Наибольший объем сделок был заключен на южном направлении Московского региона – 56% от общего объема сделок, что в абсолютном выражении составляет 76,4 тыс. м<sup>2</sup>; самой крупной сделкой на юге стала аренда компанией «Сладкая жизнь» 17,9 тыс. м<sup>2</sup> в логопарке «Климовск». На юго-западное направление пришлось 31% от общего объема сделок, что в абсолютном выражении составляет около 42 тыс. м<sup>2</sup>. Менее 10% от общего объема сделок было заключено на востоке Московского региона.

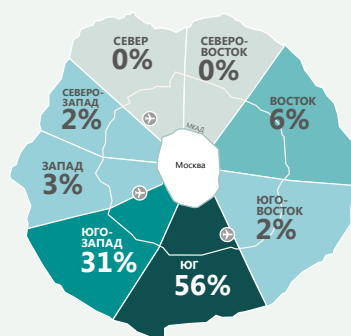
98%, или около 141 тыс. м<sup>2</sup> от общего объема сделок, пришлось на спекулятивную аренду, что на 32 п. п. больше аналогичного показателя I квартала 2019 г. Средний размер сделки в I квартале 2020 г. по спекулятивной аренде составил 8,8 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшей сделкой стала аренда компанией Wildberries 28,2 тыс. м<sup>2</sup> в логопарке «Крекшино».

По итогам трех месяцев доля сделок, заключенных по схеме built-to-suit, составила 2%, или около 3 тыс. м<sup>2</sup>.

По итогам I квартала 2020 г. 98%, или около 141 тыс. м<sup>2</sup> от общего объема сделок, было заключено на вторичном рынке, на первичный рынок пришлось 2%.

По итогам I квартала 2020 г. лидером по объему сделок стал сегмент online-торговли. На него пришлось 45% от общего объема сделок, или 65,2 тыс. м<sup>2</sup>. Главным игроком в данном сегменте стала компания Wildberries, которая заключила 6 сделок в течение последних трех месяцев. Самой крупной сделкой компании Wildberries стала аренда

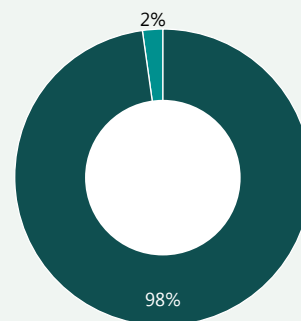
### Распределение сделок по аренде/покупке по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2020

### Распределение сделок по типу

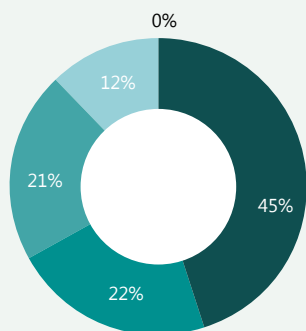
- Аренда спекулятивная
- BTS продажа
- BTS аренда
- Продажа спекулятивная



Источник: Knight Frank Research, 2020

**Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей, I квартал 2020 г.**

- Online-торговля
- Дистрибуция
- Производство
- Транспорт и логистика
- Розничная торговля
- Другое



Источник: Knight Frank Research, 2020

28,2 тыс. м<sup>2</sup> в логпарке «Крекшино». Основным фактором увеличения доли online-торговли в общем объеме сделок стал возросший со стороны клиентов интерес к заказу продукции online.

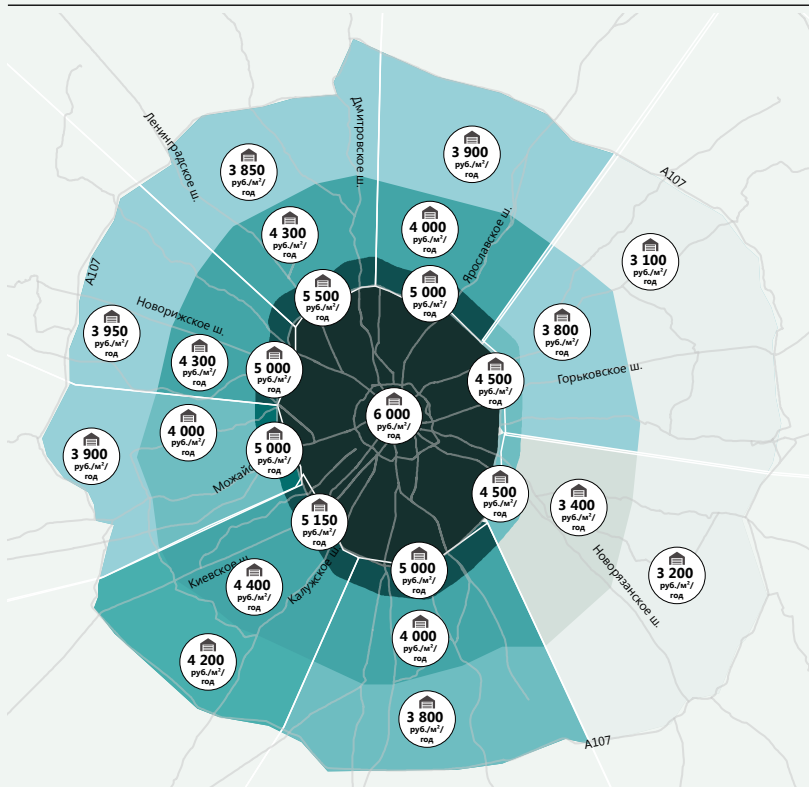
Более 31 тыс. м<sup>2</sup>, или 22% от общего объема сделок, было заключено в сегменте дистрибуции. Наряду со сделкой по аренде компанией «Сладкая жизнь» стоит отметить подписание договора на аренду компанией «Сакс» 10,3 тыс. м<sup>2</sup> в логпарке «Крекшино».

Производственные компании сохранили активность по итогам I квартала: на них пришлось 21% от всего объема сделок, или более 30 тыс. м<sup>2</sup>.

## Коммерческие условия

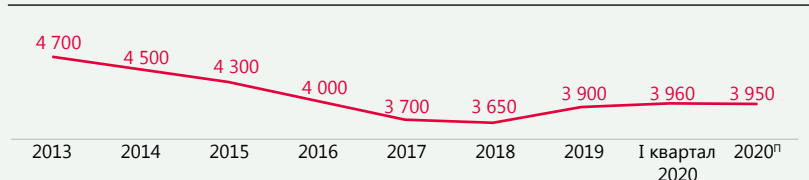
В I квартале 2020 г. сохранился рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на склады класса А. По итогам трех месяцев она составила 3 960 руб./м<sup>2</sup>/год triple net, что на 1,5% выше аналогичного показателя по итогам 2019 г. Незначительное увеличение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды связано с тем, что на фоне высокого спроса на качественные

**Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м<sup>2</sup>/год triple net**



Источник: Knight Frank Research, 2020

**Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м<sup>2</sup>/год triple net**



Источник: Knight Frank Research, 2020

складские площади, в рамках некоторых крупных объектов запрашиваемая ставка аренды достигла 4 000–4 200 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

Наиболее низкий уровень средневзвешенной ставки был зафиксирован на восточном и юго-восточном направлениях Московского региона – 3 500 руб./м<sup>2</sup>/год triple net и 3 400 руб./м<sup>2</sup>/год triple net соответственно. Наиболее высокий – на юго-западе, где средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 4 350 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

Наибольший рост средневзвешенной арендной ставки по сравнению с ито-

говым показателем 2019 г. отмечен на северном направлении Московского региона – около 6%. Основным фактором для увеличения ставки на севере стал выход новых свободных блоков на рынок со ставкой аренды 4 200–4 300 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

Наибольшее снижение средневзвешенной ставки аренды зафиксировано на юге Московского региона – около 5% по сравнению с итоговым показателем 2019 года. С рынка ушли площади со средневзвешенной запрашиваемой ставкой аренды в диапазоне 4 750–5 200 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

## Прогноз

По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2020 г. общий объем ввода качественной складской недвижимости составит около 550 тыс. м<sup>2</sup>; в условиях неопределенности рынка недвижимости, объекты, заявленные к вводу в конце 2020 г., могут быть перенесены на 2021 г.

Ожидается снижение объемов поглощения по итогам 2020 г., общий объем сделок составит около 800 тыс. м<sup>2</sup>.

В связи с текущей макроэкономической ситуацией, по прогнозам аналитиков Knight Frank, доля вакантных площадей может увеличиться до 3% по итогам 2020 г.

Вследствие возникшего кризиса на фоне пандемии, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А по итогам 2020 г. сохранится на текущем уровне и составит 3 900–4 000 руб./м<sup>2</sup>/год triple net. На снижение ставок будет влиять ухудшение показателей у многих арендаторов, но, с другой стороны, значительному снижению ставок аренды будет препятствовать снижение объемов нового строительства, которое будет сдерживать рост предложения.



Логопарк «Софьино»

### Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2020 г.

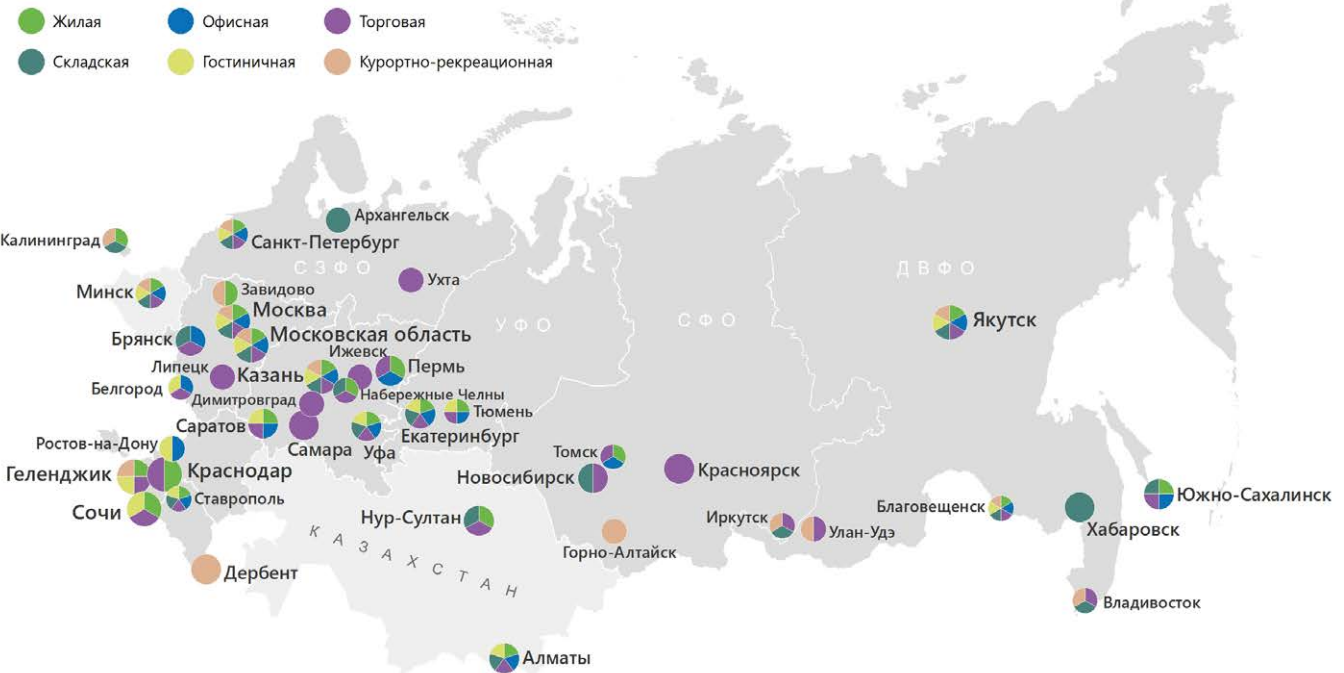
Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Логистический комплекс «Внуково 2»	Logistics Partners	64 500
ПСК «Атлант-Парк», корпус 33	ПСК «Атлант-Парк»	49 980
Логопарк «Софьино», корпус 3.2	«Логопарк Менеджмент»	48 000
Логопарк «Софьино», корпус 4	«Логопарк Менеджмент»	40 000
Industrial city «Сынково»	«Строительный Альянс»	24 000
Север-4	«Ориентир»	20 000

Источник: Knight Frank Research, 2020

# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

## РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

## УСЛУГИ

- ♦ Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- ♦ Концепция/реконцепция Проекта
- ♦ Аудит, оптимизация существующего Проекта
- ♦ Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- ♦ Бизнес-план Проекта
- ♦ Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- ♦ Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- ♦ Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- ♦ Проведение опросов потенциальных арендаторов



Узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12  
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

Директор, Россия и СНГ

[OShirokova@kf.expert](mailto:OShirokova@kf.expert)



© Knight Frank LLP 2020 – 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.

### СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Константин Фомиченко**

Директор, Россия и СНГ

[Konstantin.Fomichenko@ru.knightfrank.com](mailto:Konstantin.Fomichenko@ru.knightfrank.com)