

2018 ГОД
РЫНОК СКЛАДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Около 70% от общего объема введенных в 2018 г. объектов построено под заказ.

В 2018 г. на рынке складской недвижимости Московского региона был заключен рекордный объем сделок – 1 806 тыс. м².

В 2018 г. доля вакантных площадей снизилась на 3,6 п. п. по сравнению с итоговым показателем за 2017 г. и составила 4,2%.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А по итогам 2018 г. составила 3 650 руб./м²/год.



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

«В 2018 году на рынке складской недвижимости Московского региона наблюдался ряд позитивных тенденций. Во-первых, 2018 год был очень активным с точки зрения спроса, и мы полагаем, что в 2019 году активность потенциальных арендаторов сохранится на высоком уровне. Во-вторых, на фоне снижения доли вакантных помещений и достаточно низкого объема ввода спекулятивных складских комплексов ближе к концу года наблюдался рост запрашиваемых ставок аренды. Мы полагаем, что дальнейшее сокращение вакантных площадей и увеличение запрашиваемых ставок аренды могут послужить драйверами для увеличения доли спекулятивного строительства в 2019 году».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика

	2017	2018
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	13 375	14 180 ▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	570	805 ▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² в том числе	1 198	1 806 ▲
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	931	1 478 ▲
сделки по строительству новых объектов	267	328 ▲
Чистое поглощение, тыс. м ²	853	1 166 ▲
Доля свободных площадей, %	7,8	4,2 ▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год*	3 700	3 650 ▼
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**	900–1 300	900–1 300 ▶
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	35 000–40 000	30 000–35 000 ▼

* 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, 2019

Динамика ввода и сделок в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2019

Предложение

По итогам 2018 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию около 805 тыс. м² складских площадей (что на 41% больше аналогичного показателя за 2017 г., который составлял 570 тыс. м²). Несмотря на то, что ввод некоторых крупных объектов, запланированный на конец 2018 г., был перенесен на начало 2019 г., объем введенных в эксплуатацию складских площадей по итогам 2018 г. является наиболее высоким с 2015 г. Общий объем складской недвижимости в Московском регионе к концу 2018 г. достиг 14 180 тыс. м².

В структуре ввода наибольшую долю занимают объекты, построенные в формате built-to-suit (45%, или около 365 тыс. м², что в 4 раза больше аналогичного показателя по итогам 2017 г.). Крупнейшими объектами, реализованными по схеме built-to-suit и введенными в эксплуатацию в 2018 г., стали распределительный центр «Ашан Ритейл Россия» площадью около 140 тыс. м², построенный компанией Radius Group в непосредственной близости к индустриальному парку «Южные Врата», распределительный центр «Утконос» площадью около 70 тыс. м², построенный компанией «Ориентир» на территории логоспарка «Ориентир Север 3», а также распределительный центр ритейлера «Детский Мир» площадью более 60 тыс. м² на территории «PNK Парка Бекасово».

Около 248 тыс. м² (31% от общего объема ввода) спекулятивных складских площадей было введено в эксплуатацию на рынке складской недвижимости Московского региона в 2018 г., что на 24% ниже аналогичного показателя по итогам 2017 г.). Одними из крупнейших спекулятивных складских комплексов, введенных в эксплуатацию в 2018 г., являются корпус 1 в «PNK Парке Коледино» площадью около 53 тыс. м², фаза 2 складского комплекса Greenstore площадью около 37 тыс. м², фаза 2 терминала «Борисовский» площадью около 33 тыс. м².

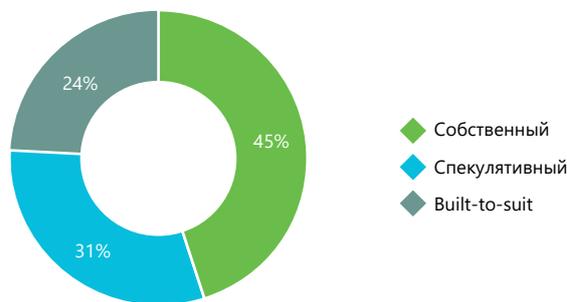
24% (или около 192 тыс. м²) от общего объема введенных в 2018 г. складов были построены с привлечением генерального подрядчика, что на 26% выше аналогичного показателя по итогам 2017 г. К крупнейшим объектам в данной категории относится фаза 2 складского комплекса Major Terminal площадью около 57 тыс. м², выставочно-логистический центр Online Trade площадью около 23 тыс. м².

К концу 2018 г. доля вакантных площадей снизилась на 3,6 п. п. по сравнению с итоговим показателем за 2017 г. и соста-

Формат built-to-suit активно развивается в последние годы: крупные производственные и логистические компании, а также ритейлеры все чаще отдают предпочтение именно данному формату. Многие заказчики не готовы ждать свой

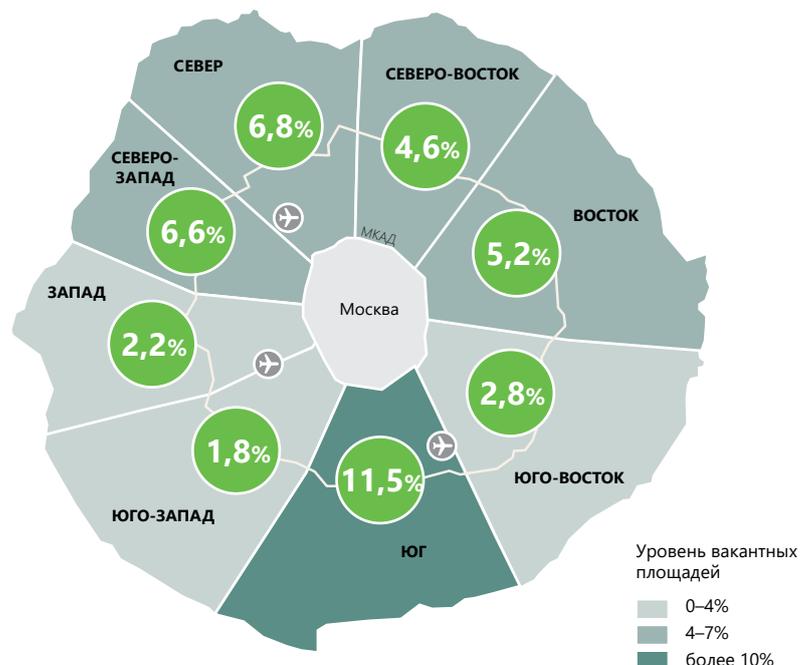
built-to-suit больше одного строительного сезона, что логично, ведь сроки возведения зданий сокращаются, при этом качество постоянно растет за счет внедрения новых технологий.

Распределение введенных в 2018 г. складских комплексов по типу строительства



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение вакантных площадей по направлениям в 2018 г.



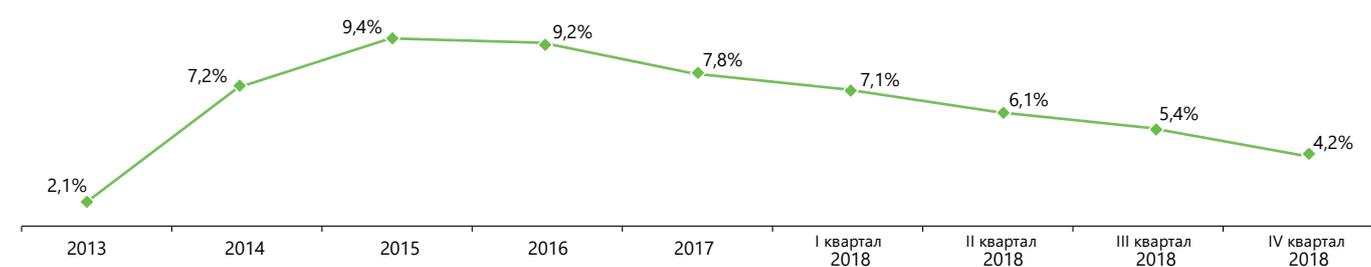
Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2018 г. на рынке складской недвижимости Московского региона



Доля вакантных площадей



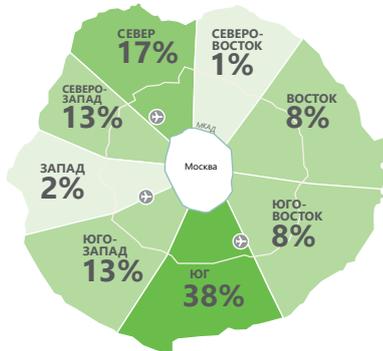
Источник: Knight Frank Research, 2019

Крупнейшие складские комплексы, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2019 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
Распределительный центр Wildberries	«А Плюс Девелопмент»	145 000
Складской комплекс в д. Есипово	«А Плюс Девелопмент»	90 000
Распределительный центр «Лента»	PNK Group	70 000
Логистический комплекс «Внуково 2», фаза 3	Logistics Partners	50 000
Логопарк «Софьино», корпус 3.1	«Логопарк Менеджмент»	41 000
Логопарк «Софьино», корпус 3.2	«Логопарк Менеджмент»	39 160
ПСК Атлант парк, корпус 30	ООО «ПСК «Атлант-Парк»	34 200
Складской комплекс «Свитино»	«ВС Недвижимость»	27 750

Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение сделок по аренде/покупке по направлению



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение сделок по типу



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей



Источник: Knight Frank Research, 2019

вила 4,2%, что в абсолютном выражении эквивалентно примерно 600 тыс. м². Следует отметить, что существенное сокращение доли вакантных площадей наблюдалось в последние месяцы 2018 г., когда в рамках многих складских комплексов были заключены договоры аренды на все оставшиеся вакантные площади.

Наибольшая доля вакантных площадей по итогам 2018 г. наблюдалась на юге Московского региона (11,5%, или около 176 тыс. м²), на севере (около 6,8%, или 131 тыс. м²) и северо-западе (около 6,6%, или 100 тыс. м²). Наименьшая доля вакантных площадей по итогам 2018 г. зафиксирована на юго-западе Московского региона – 1,8%, или около 20 тыс. м².

Спрос

По итогам 2018 г. общий объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона составил 1,8 млн м², что является историческим максимумом.

Около 38% от общего объема сделок (или около 686 тыс. м²) в 2018 г. заключены на южном направлении Московского региона, около 17% (или около 300 тыс. м²) – на северном, по 13% от общего объема сделок заключено на юго-западном (232 тыс. м²) и северо-западном (231 тыс. м²) направлениях Московского региона. На остальных четырех направлениях Московского региона спрос по итогам 2018 г. составил менее 10% от общего объема сделок.

Наибольший объем сделок в 2018 г. (82% от общего объема) был заключен в готовых зданиях, из которых 65% (или около 1 175 тыс. м²) – сделки по арен-

де в готовых зданиях, 17% (или около 303 тыс. м²) – сделки по продаже готовых зданий, остальные 18% (или около 329 тыс. м²) – сделки по строительству собственных складских комплексов в формате built-to-suit. Средний размер сделки по аренде в готовом здании в 2018 г. составил 10,5 тыс. м², что почти на 1 тыс. м² больше среднего размера сделки в 2017 г., который составлял 9,7 тыс. м². Средний размер BTS сделки в 2018 г. составил около 47 тыс. м², что почти в 2 раза меньше среднего размера BTS сделки в 2017 г. (89 тыс. м²).

Если говорить о количестве, то в 2018 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было заключено 129 сделок, что на 25% превышает количество сделок, заключенных в 2017 г. Количество сделок по аренде в готовых складских комплексах в 2018 г. составило 112 (против 85 сделок в 2017 г.), 10 сделок по продаже готовых зданий (против 9 сделок в 2017 г.), 7 сделок по строительству складских комплексов в формате built-to-suit (против 3 сделок в 2017 г.).

Наибольшую долю в структуре спроса на складскую недвижимость по итогам 2018 г. сформировал сегмент розничной торговли – 36% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет более 650 тыс. м². Крупнейшими сделками в данном сегменте стали подписание договоров на строительство собственных распределительных центров площадью около 140 тыс. м² и 72 тыс. м² компаниями Leroy Merlin и «Лента» соответственно. Строительство объектов осуществляет компания PNK Group. Второе место в структуре спроса сформировал производственный сегмент, объем сделок в кото-



Логистический комплекс «Logistics Partners Внуково-2», Киевское шоссе, 22 км от МКАД

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

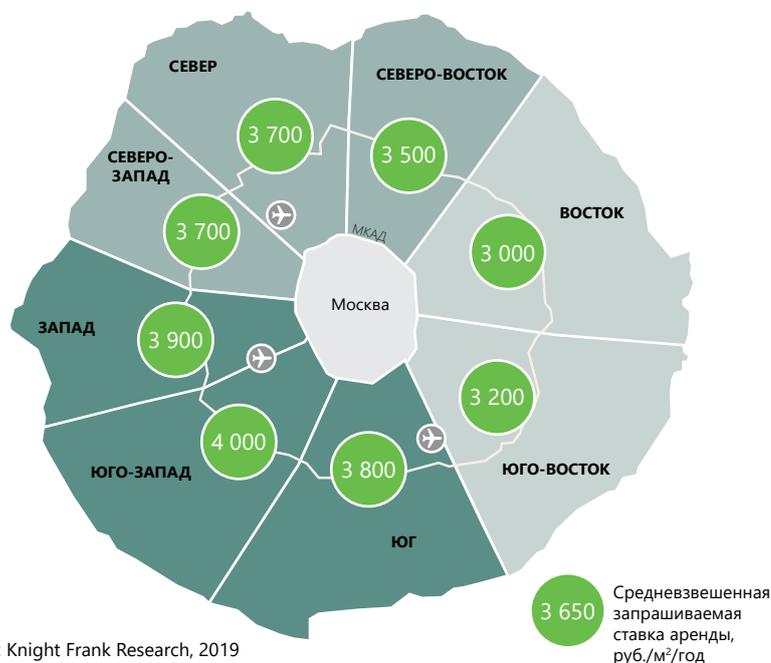
Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в 2018 г.

Год	Квар-тал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/расположение	Общая площадь, м ²	Тип сделки
2018	Q3	Leroy Merlin	Розничная торговля	Логистический комплекс «Белый Раст»	140 000	BTS продажа
2018	Q4	OZON.RU	Online-торговля	«Ориентир Север-1»	122 000	Аренда
2018	Q4	«Лента»	Розничная торговля	«PNK Парк Валищево»	71 600	BTS продажа
2018	Q3	«Детский Мир»	Розничная торговля	«PNK Парк Бекасово»	62 000	BTS продажа
2018	Q2	«Ашан»	Розничная торговля	«Южные ворота»	53 000	Аренда
2018	Q1	«ВкусВилл»	Розничная торговля	«PNK Северное Шереметьево», склад «Дикси»	52 000	Аренда
2018	Q1	«Максидом» 	Розничная торговля	«Нидан»	41 490	Продажа
2018	Q1	DNS Retail	Розничная торговля	«Атлант Парк»	39 250	Аренда
2018	Q4	«Восток-Запад» 	Дистрибуция	Складской комплекс «Ногинск»	22 100	Аренда
2018	Q1	Real Pro	Производство	З/у в Клину («А Плюс Девелопмент»)	20 000	BTS продажа
2018	Q2	Tmall	Online-торговля	«Южные ворота»	20 000	Аренда
2018	Q2	OZON.RU 	Online-торговля	«Ленинградский терминал»	18 200	Аренда
2018	Q2	Hitachi	Производство	«Никольское»	16 985	Аренда
2018	Q2	«Алиди»	Дистрибуция	«PNK Парк Валищево»	14 500	Аренда
2018	Q1	Hino Motors	Производство	Химки, Вашутинское шоссе	14 000	BTS продажа

 Сделка с участием Knight Frank
Источник: Knight Frank Research, 2019

ром по итогам 2018 г. составил около 320 тыс. м². Одними из крупнейших сделок в данном сегменте стали аренда производителем тепло- и звукоизоляционных материалов Rockwool более 25 тыс. м² в логистическом парке «Ногинск», подписание девелопером «А Плюс Девелопмент» договора на строительство склада в формате built-to-suit в аренду площадью около 14 тыс. м² с японским производителем грузовых автомобилей Hino Motors. В сегменте транспорта и логистики, который сформировал около 15% от общего объема спроса, крупнейшей сделкой по аренде стало подписание договора между логистическим оператором ID Logistics и PNK Group на аренду около 37 тыс. м² в «PNK Парке Валищево». Доля сегмента online-торговли в структуре спроса по итогам 2018 г. составила 12%, или около 214 тыс. м², что на 33% ниже аналогичного показателя по итогам 2017 г. Крупнейшими сделками в данном сегменте стали аренда online-ритейлером OZON.RU около 122 тыс. м² в рамках логотерминала «Ориентир Север-1» и более 18 тыс. м² в складском комплексе «Ленинградский терминал», аренда компанией Tmall (Alibaba Group) около 20 тыс. м² в индустриальном парке «Южные Врата».

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды по направлениям Московского региона



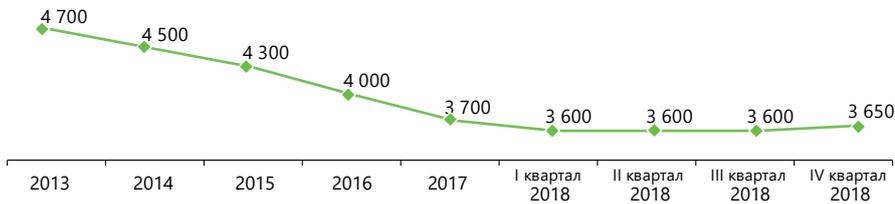
Источник: Knight Frank Research, 2019

Коммерческие условия

На фоне снижения доли вакантных площадей и низкого объема ввода спекулятивных проектов средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды к концу 2018 г. незначительно увеличилась по сравнению

со средневзвешенными показателями I–III кварталов 2018 г. и составила 3 650 руб./м²/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Однако в годовой динамике дан-

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net



Источник: Knight Frank Research, 2019

ный показатель на 1,4% ниже средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в 2017 г.

Наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды по итогам 2018 г. наблюдались на юго-западе Московского региона – 4 000 руб./м²/год, где основной объем предложения формируется за счет объектов, расположенных в районе аэропорта «Внуково», на западе Московского региона – 3 900 руб./м²/год, а наиболее низкие запрашиваемые ставки наблюдались на востоке и юго-востоке Московского региона – 3 000 руб./м²/год и 3 200 руб./м²/год triple net. Низкие ставки на востоке можно объяснить большим объемом вакантных площадей в районе Ногинска, а на юго-востоке – неудовлетворительной транспортной инфраструктурой.

Уровень операционных расходов на протяжении всего 2018 г. находился в диапазоне 900–1 300 руб./м²/год без учета НДС.

В состав операционных платежей включены следующие статьи:

- ♦ текущий ремонт здания;
- ♦ уборка помещений, вывоз мусора и снега и т. д.;

- ♦ охрана;
- ♦ техническое обслуживание;
- ♦ ФОТ;
- ♦ налоги, платежи за землю;
- ♦ реклама и маркетинг;
- ♦ расходы на управление (вознаграждение УК).

Средняя запрашиваемая цена продажи стандартного сухого складского комплекса от 10 тыс. м² по итогам 2018 г. находилась в диапазоне 30–35 тыс. руб./м² без учета НДС.

Прогноз

По прогнозам аналитиков Knight Frank, в 2019 году объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит около 900 тыс. м², около 60% из которых будут построены под заказ, остальные 40% – для последующей сдачи в аренду.

Объем спроса на качественную складскую недвижимость в Московском регионе сохранится на высоком уровне и к концу

2019 г. составит 1,2–1,4 млн м². В структуре спроса существенных изменений не произойдет, основной объем сделок традиционно будет приходиться на ритейлеров, которые продолжают арендовать и строить складские комплексы в Московском регионе как для обслуживания торговых точек, так и для интернет-магазинов.

Доля вакантных площадей продолжит снижение и к концу 2019 года может закрепиться на уровне 3%. На рынке по-прежнему будут присутствовать свободные блоки в готовых складских комплексах, так как спекулятивное строительство ведется, а также некоторые крупные компании в настоящее время ведут строительство собственных распределительных центров и после переезда будут освобождать арендуемые площади. Несмотря на то, что по некоторым объектам наблюдается повышение запрашиваемых ставок аренды, прогноз по среднему уровню ставки на 2019 год носит достаточно консервативный характер. В первой половине 2019 года ставка, вероятнее всего, будет находиться на уровне 3 650 руб./м²/год triple net, а во второй половине 2019 года возможен незначительный рост среднего уровня ставки – до 3 700 руб./м²/год triple net.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Сергей Кузичев

Директор, Россия и СНГ
sergey.kuzichev@ru.knightfrank.com
+7 (495) 981 0000

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ
olga.shirokova@ru.knightfrank.com



© Knight Frank LLP 2019 – 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.



Терминал «Борисовский», Симферопольское шоссе, 13 км от МКАД