



I ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА
**РЫНОК СКЛАДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**
Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Более 60% от общего объема введенных в I полугодии 2018 г. складов построено под заказчика.

Основной объем сделок (около 95%) в I полугодии 2018 г. был заключен в действующих складских комплексах.

Доля вакантных площадей продолжает снижаться, и по итогам I полугодия 2018 г. составила 6,1%, или около 836 тыс. м².

Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А по итогам I полугодия 2018 г. составила 3 600 руб./м²/год.



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

«Начиная с 2017 года мы наблюдали устойчивый спрос на готовые объекты и сравнительно невысокий объем спекулятивного ввода новых помещений, дополненные поступательным снижением средневзвешенной ставки аренды. К концу первой половины 2018 года данные тренды привели рынок не только к статистически наблюдаемой области относительного равновесия, но и создали ощущение его восстановления у многих участников рынка. Мы ожидаем, что во второй половине 2018 года ставки в ряде сегментов могут начать осторожное движение вверх».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика

	I полугодие 2017 г.	II полугодие 2017 г.	I полугодие 2018 г.
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	13 041	13 359	13 618
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	252	318	259
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ²	414	782	875
в том числе			
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	414	515	830
сделки по строительству новых объектов	0	267	45
Доля свободных площадей, %	9,2	7,8	6,1 ▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год*	4 000	3700	3 600 ▼
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**	900–1 200	900–1 200	900–1 200 ►
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	35 000–40 000	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, 2018

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

Предложение

По итогам I полугодия 2018 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено около 259 тыс. м² складских площадей, что эквивалентно показателю ввода за I полугодие 2017 г. Общий объем предложения достиг 13 618 тыс. м².

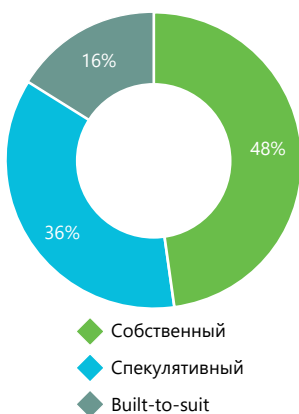
14%, или около 37 тыс. м², складских площадей в I полугодии 2018 г. было построено на расстоянии до 7,5 км от МКАД, 65%, или около 169 тыс. м², – на расстоянии от 15,1 до 30 км от МКАД, 21%, или около 53 тыс. м², – на расстоянии от 30,1 до 45 км от МКАД.

Около 64% от общего объема введенных в I полугодии 2018 г. складских площадей построено в формате built-to-suit или с привлечением генерального подрядчика на собственном земельном участке, остальные 36%, или около 94 тыс. м², построено для дальнейшей сдачи в аренду или для продажи.

Доля вакантных площадей в I полугодии 2018 г. снизилась на 1,7 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2017 г. и составила 6,1%, что в абсолютном выражении равно 836 тыс. м².

Около 27% от общего объема вакантных складских площадей расположено на расстоянии до 15 км от МКАД, по 33% от общего объема вакантных площадей расположено на расстоянии от 15,1 до 30 км и от 30,1 до 45 км соответственно, остальные 7% – на расстоянии более 45 км от МКАД.

Распределение введенных в I полугодии 2018 г. складских комплексов по типу строительства



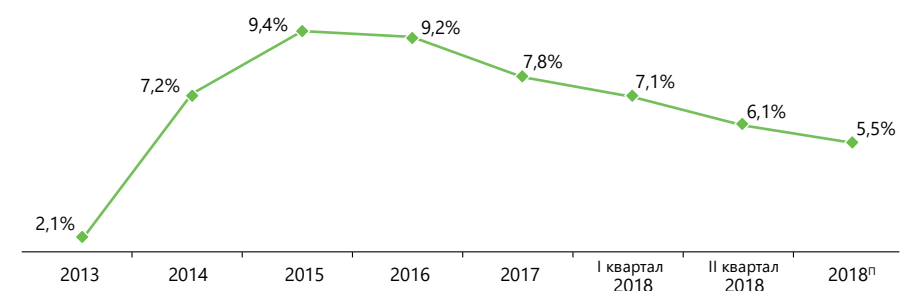
Источник: Knight Frank Research, 2018

Крупнейшие объекты, введенные в I полугодии 2018 г.

Название объекта	Площадь, м ²
Складской комплекс Major Terminal, фаза 2	57 300
Складской комплекс GreenStore, фаза 2	37 000
«PNK Парк Валицево», корпус 7	26 500
ПСК «Атлант Парк», часть корпуса 29	21 000
Логистический парк «Сынково», корпус 7	20 585
«PNK Парк Валицево», корпус 6	11 230
Складской комплекс «Катуар»	11 000
«PNK Парк Валицево», корпус 3.1	8 640
Технопарк «Ногинск»	7 085
Складской комплекс в Подольске	5 730

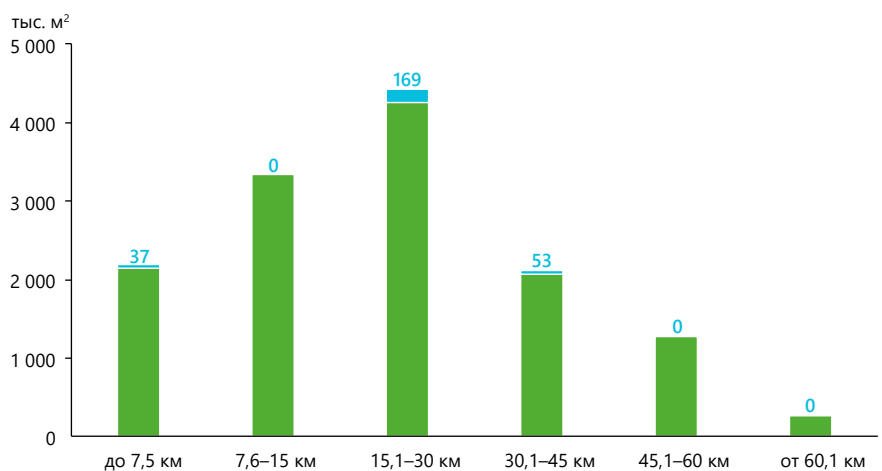
Источник: Knight Frank Research, 2018

Доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение общего объема качественной складской недвижимости по расстоянию до МКАД



37 Прирост предложения в I полугодии 2018 г.



Распределение предложения по расстоянию от МКАД (2017 г.)

Источник: Knight Frank Research, 2018

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Спрос

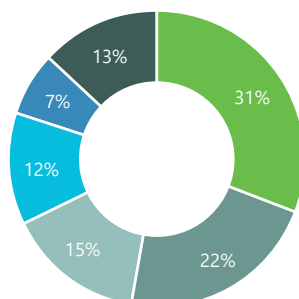
По итогам I полугодия 2018 г. общий объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона составил около 875 тыс. м², что более чем в 2 раза превышает объем сделок по итогам I полугодия 2017 г.

Более 40% от общего объема сделок (или около 370 тыс. м²) в I полугодии 2018 г. заключено на юге Московского региона, около 14% (или 123 тыс. м²) – на севере, по 11% от общего объема сделок заключено на юго-востоке и западе, около 10% (или 85 тыс. м²) заключено на востоке. На остальных трех направлениях Московского региона спрос не превышал 6% от общего объема сделок.

По итогам I полугодия 2018 г. наибольший объем сделок (около 830 тыс. м²) был заключен в готовых зданиях, и только 5% – сделки по строительству в формате built-to-suit. Средний размер сделки по аренде в готовом здании по итогам I полугодия составил 9,8 тыс. м², что на 2 тыс. м² меньше среднего размера сделки в I полугодии 2017 г., а средний размер сделки по строительству в формате built-to-suit в I полугодии 2018 г. составил 13,6 тыс. м².

Около 31% (или 268 тыс. м²) от общего объема сделок в I полугодии 2018 г. сформировали представители сегмента розничной торговли. Крупнейшими сделками в данном сегменте стали аренда федеральной розничной сетью

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

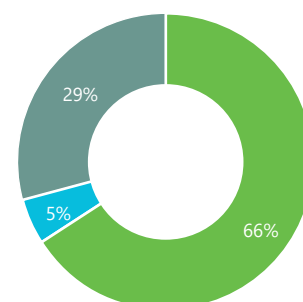


- ◆ Розничная торговля
- ◆ Производство
- ◆ Транспорт и логистика
- ◆ Дистрибуция
- ◆ Online-торговля
- ◆ Другое

Источник: Knight Frank Research, 2018

«АШАН» около 53 тыс. м² в индустриальном парке «Южные Врата», аренда розничной сетью «ВкусВилл» склада компании «Дикси» площадью около 52 тыс. м² на территории «PNK Парк Северное Шереметьево». Второе место в структуре спроса занял производственный сегмент, объем сделок в котором по итогам I полугодия составил около 185 тыс. м².

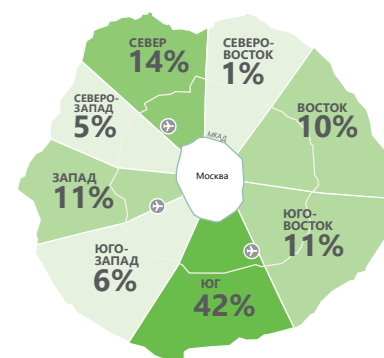
Распределение сделок по типу, I полугодие 2018 г.



- ◆ Аренда
- ◆ Продажа
- ◆ BTS на продажу

Источник: Knight Frank Research, 2018

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



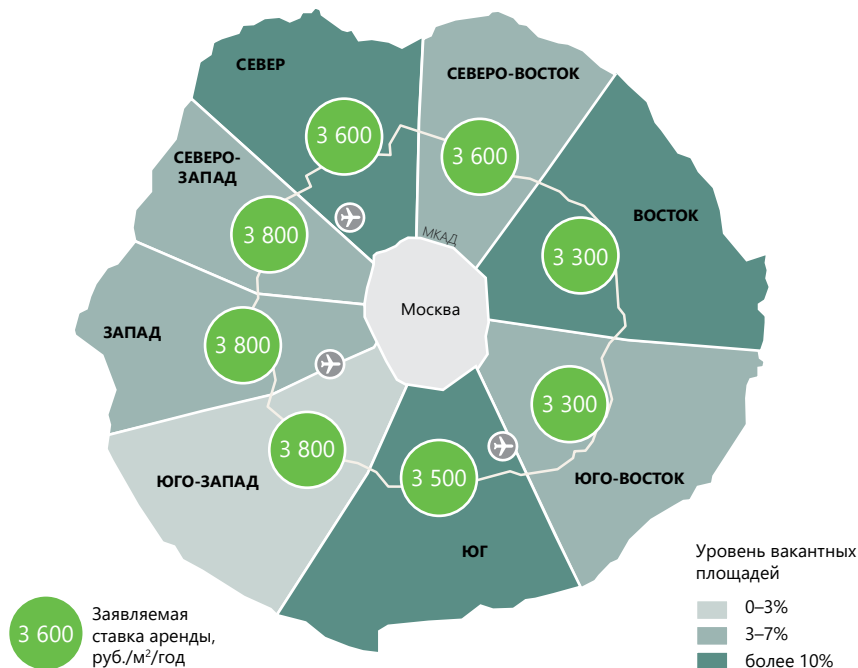
Источник: Knight Frank Research, 2018

Крупнейшие сделки, заключенные в I полугодии 2018 г.

Квартал	Арендатор/покупатель	Сфера деятельности компании	Объект	Общая площадь, м ²	Тип сделки
Q2	«Ашан»	Розничная торговля	ИП «Южные Врата»	53 000	Аренда
Q1	«ВкусВилл»	Розничная торговля	ПНК Парк «Северное Шереметьево», склад «Дикси»	52 000	Аренда
Q1	«Максидом»*	Розничная торговля	Завод «Нидан»	41 490	Продажа
Q1	Logistic-N/DNS Retail	Розничная торговля	ПСК «Атлант Парк»	39 250	Аренда
Q1	Rail Pro	Производство	ПСК в г. Клин	20 000	BTS продажа
Q2	Tmall	Online-торговля	ИП «Южные Врата»	20 000	Аренда
Q2	OZON.RU*	Online-торговля	СК «Ленинградский терминал»	18 200	Аренда
Q2	Hitachi Construction Machinery Eurasia	Производство	СК «Никольское»	16 985	Аренда
Q2	«А Плюс Логистика»*	Транспорт и логистика	Логопарк «Климовск»	15 700	Аренда
Q2	«Алиди»	Дистрибуция	ПНК Парк «Валицево»	14 500	Аренда
Q1	Hino Motors	Производство	Химки, Вашутинское шоссе	14 000	BTS продажа
Q2	AST-Alcohol Service Technologies	Дистрибуция	СК «Внуково 2»	13 400	Аренда

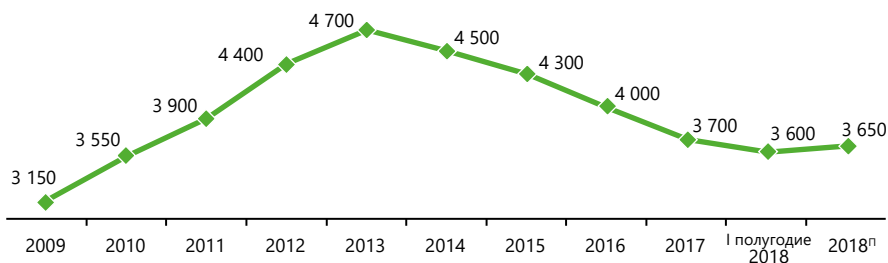
* Сделка с участием Knight Frank
Источник: Knight Frank Research, 2018

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды и распределение свободных площадей по направлениям Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика средних запрашиваемых ставок аренды на складские площади класса А в Московском регионе, руб./м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2018

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу во II полугодии 2018 г.

Объект	Девелопер	Площадь, м²
Распределительный центр Wildberries	«А Плюс Девелопмент»	145 000
Распределительный центр «Ашан Ритейл Россия»	Radius Group	138 000
Комплекс зданий и сооружений	«А Плюс Девелопмент»	90 000
Распределительный центр «Утконос»	«Ориентир»	71 000
Распределительный центр «Оператор коммерческой недвижимости»	PNK Group	52 000
Складской комплекс «Свитино»	«ВС Недвижимость»	27 750
Терминал «Борисовский», фаза 2	«Промтехальянс»	27 000

Источник: Knight Frank Research, 2018

Коммерческие условия

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на складские помещения класса А в Московском регионе по итогам I полугодия 2018 г. находилась на уровне 3 600 руб./м²/год. Наиболее высокие средневзвешенные ставки аренды были зафиксированы на юго-западе, западе и северо-западе Московского региона – 3 800 руб./м²/год, наиболее низкие средневзвешенные ставки была зафиксирована на востоке и юго-востоке – 3 300 руб./м²/год.

Прогноз

По прогнозам аналитиков Knight Frank, во II полугодии 2018 г. на рынке складской недвижимости будет введено около 650 тыс. м² складских площадей, из которых более половины строится в формате built-to-suit.

Объем сделок по аренде и покупке качественной складской недвижимости в Московском регионе к концу 2018 г. составит около 1 500 тыс. м². Мы не ожидаем существенных изменений в структуре спроса: лидирующую позицию продолжит занимать сегмент розничной торговли.

На фоне низкого ввода спекулятивных проектов и большого объема сделок доля вакантных площадей продолжит сокращаться и к концу 2018 г. закрепится на уровне 5,5–5%.

По мере снижения доли вакантных площадей ряд девелоперов и собственников качественной складской недвижимости начнет пересматривать коммерческие условия на готовые объекты, в связи с чем мы ожидаем некоторое увеличение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на качественную складскую недвижимость в Московском регионе.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

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

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Сергей Кузичев

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



© Knight Frank LLP 2018 – 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.