

# I ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва



## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам I полугодия 2019 г. общий объем нового строительства составил 413 тыс. м<sup>2</sup>.

Более 52% от общего объема введенных в I полугодии 2019 г. объектов являются частью спекулятивного девелопмента.

Доля вакантных площадей продолжала снижаться и по итогам I полугодия 2019 г. составила 3%, или около 456 тыс. м<sup>2</sup>.

Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А по итогам I полугодия 2019 г. составила 3 750 руб./м<sup>2</sup>/год.

## РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



**Константин Фомиченко**

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

«Мы видим тренд на увеличение среднего размера сделки, количества сделок и общего объема поглощения, что подтверждает готовность со стороны клиентов реализовывать свои планы, фиксируя текущие рыночные условия ввиду снижающейся вакансии, постепенного увеличения ставок аренды и цен продажи объектов. Продолжение этого тренда мы увидим во 2-й половине года».

### Основные показатели. Динамика

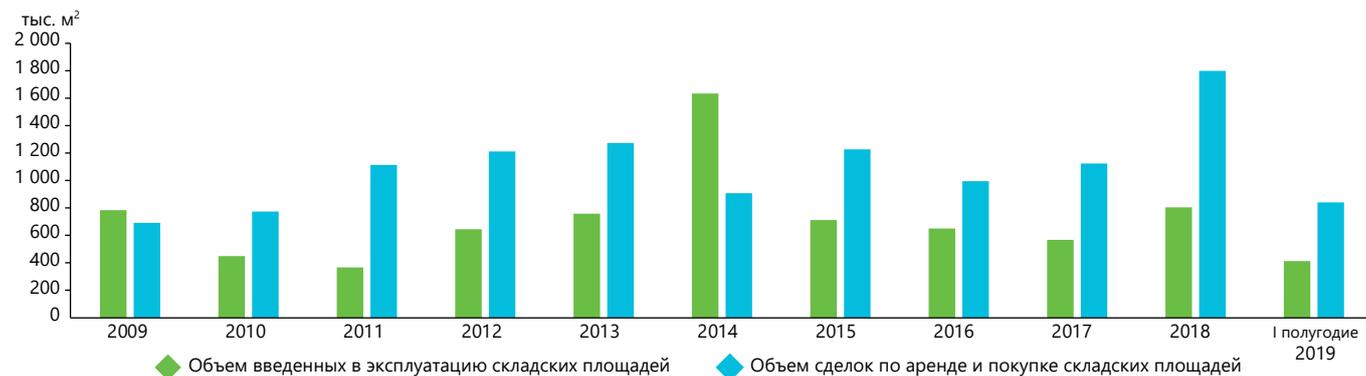
	I полугодие 2018	I полугодие 2019	II полугодие 2019 (П)
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	13 618	14 880	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	259	413	▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м <sup>2</sup> в том числе	875	841	▲
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	830	633	
сделки по строительству новых объектов	45	208	
Доля свободных площадей, %	6,1	3	▶
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м <sup>2</sup> /год*	3 600	3 750	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС**	900–1 200	900–1 250	▶
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС	30 000–35 000	32 000–36 000	▲

\* 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 I полугодия 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 413 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей. Общий объем предложения достиг 14 880 тыс. м<sup>2</sup>.

В структуре нового строительства наибольшая доля у спекулятивных\* проектов – 52%, что на 16 п.п. выше аналогичного показателя по итогам I полугодия 2018 г. Совокупная площадь данных объектов составляет 216 тыс. кв. м. Рост доли спекулятивных складов произошел на фоне высокого ежеквартального объема поглощения, который наблюдался на рынке Московского региона с III квартала 2017 г. и составлял не менее 400 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей в квартал. Стабильный спрос и низкая доля вакантных площадей стали факторами, повлиявшими на уверенность девелоперов в реализации спекулятивных проектов. За отчетный период произошло снижение доли складских комплексов, строящихся под собственные нужды компаний в общей структуре нового строительства. По итогам I полугодия 2019 г. доля таких объектов снизилась на 11 п.п. и составила 37%, или 150 тыс. м<sup>2</sup> в абсолютных значениях. В структуре нового строительства, доля новых объектов, построенных для собственных нужд, представлена объектами, построенными главным образом, для производственных компаний. На долю объектов, построенных с учетом требований будущего арендатора (built-to-suit), приходится только 11% объема нового строительства.

В связи с низкой долей вакантных площадей и высоким спросом, который отмечается на рынке Московского региона с начала 2018 г., наблюдается повышение

### Распределение введенных в 2019 г. складских комплексов по типу строительства



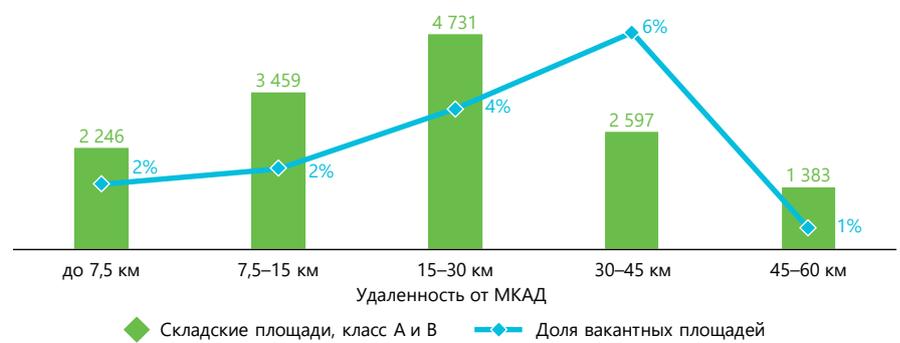
Источник: Knight Frank Research, 2019

### Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2019 г.

Название объекта	Площадь, м <sup>2</sup>
Распределительный центр IKEA	90 000
СК «Внуково-II», блоки 11, 12, 13, 14	52 000
СК «Внуково-II», блоки 11, 12, 13, 14	50 000
Распределительный центр Wildberries, очередь 1	48 900
«PNK Парк Новая Рига»	29 925
СК «Свитино»	26 745
СК «Михайловская Слобода», корпус 3	23 200
«PNK Парк Валищево», корпус 10	16 596
«PNK Парк Софьино», корпус 1	16 000

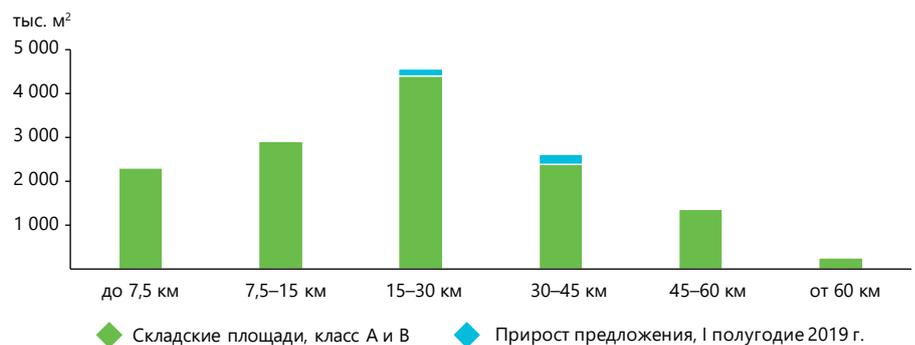
Источник: Knight Frank Research, 2019

### Распределение качественного предложения и доля вакантных площадей



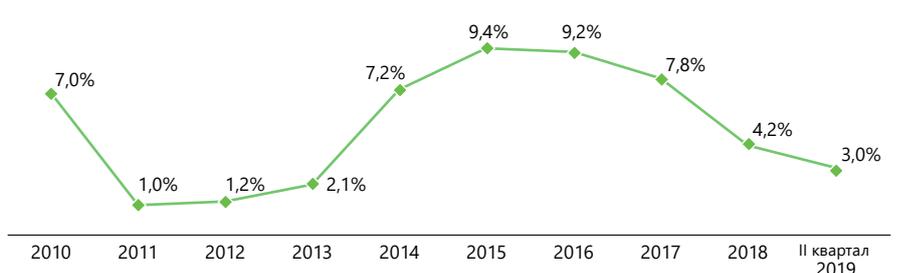
Источник: Knight Frank Research, 2019

### Распределение общего объема качественной складской недвижимости по расстоянию до МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2019

### Динамика доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

\*Спекулятивный проект- это тип проекта, при котором девелопер выступает в качестве организатора процесса строительства объекта, инвестирует собственные средства и несет все риски, связанные с реализацией проекта.

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

интереса к спекулятивному девелопменту со стороны игроков рынка. Сохранение годового тренда прогнозируется до конца I полугодия 2020 г.

Внутри 45-километровой зоны вокруг МКАД расположено 90% от общего объема предложения качественной складской недвижимости в Московском регионе. В абсолютном выражении это эквивалентно 13 млн м<sup>2</sup>. Максимальный объем предложения сконцентрирован на расстоянии от 15 до 30 км от МКАД. На таком удалении находится 4,7 млн кв. м, или 33% от общего объема предложения. Доля вакантных площадей в данной локации составляет 4%, или 175 тыс. кв. м в абсолютном выражении. Наименьший объем предложения, как и наименьшая доля вакантных площадей, представлены на расстоянии до 7,5 км от МКАД и более 45 км от МКАД. Общий объем качественных объектов, находящихся на расстоянии до 7,5 км, составляет 2,2 млн м<sup>2</sup>, доля вакантных площадей составляет порядка 2%, что эквивалентно 38 тыс. м<sup>2</sup>. Наименьшая доля вакантных площадей, около 1%, или менее 10 тыс. м<sup>2</sup> в абсолютном выражении, у объектов, находящихся на удалении более 45 км от МКАД.

В I полугодии 2019 г. минимальная доля складского девелопмента (около 3%, или 12 тыс. м<sup>2</sup>) пришлось на расстояние до 7,5 км от МКАД. Незначительное количество, всего 3% от общего объема нового строительства, было введено в эксплуатацию на расстоянии 7,5–15 км от МКАД. В абсолютном выражении это менее 12 тыс. м<sup>2</sup>. 39% от общего объема новых объектов было введено в эксплуатацию на расстоянии от 15 до 30 км от МКАД, что составляет около 162 тыс. м<sup>2</sup>. На расстоянии от 30 до 45 км от МКАД наблюдался максимальный за отчетный период прирост предложения, который составил 55%, или 228 тыс. м<sup>2</sup> в абсолютном выражении.

Девелоперы крупных проектов продолжают удаляться от МКАД вплоть до 45 км. По-прежнему минимальной остается девелоперская активность рядом с Москвой – на расстоянии до 15 км от МКАД, что связано с высокой стоимостью земли в данной локации и тем фактом, что застройщики предпочитают рассматривать участки на таком удалении от МКАД под многоквартирные жилые проекты. Девелоперская активность также минимальна на расстоянии более 60 км, где в I полугодии 2019 не было введено в эксплуатацию ни одного объекта, что объясняется низким спросом на объекты, находящиеся на столь значительном удалении от Москвы.

В I полугодии 2019 г. наблюдается существенное сокращение вакантных складских площадей. В годовой динамике доля свободных помещений снизилась практически в 2 раза (с 6,1% до 3%) – это самый низкий показатель с 2013 г. Доля свободных площадей составила порядка 456 тыс. м<sup>2</sup> в абсолютном выражении.

## Спрос

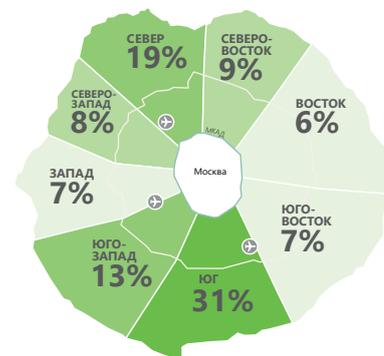
По итогам I полугодия 2019 г. общий объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона составил около 841 тыс. м<sup>2</sup>.

Более 30% от общего объема сделок (или около 254 тыс. м<sup>2</sup>) в I полугодии 2019 г. заключены на южном направлении Московского региона, около 19% (или 161 тыс. м<sup>2</sup>) – на северном, 13% (или 111 тыс. м<sup>2</sup>) от общего объема сделок заключены на юго-западном направлении, 7% (или 54 тыс. м<sup>2</sup>) заключено на северо-востоке. Наименьшая активность на рынке наблюдалась на востоке и юго-востоке региона, а также на западе и северо-западе. На этих направлениях спрос составил от 6% до 8% от общего объема сделок.

По итогам I полугодия 2019 г. наибольший объем сделок (75%, или около 633 тыс. м<sup>2</sup>) был заключен в готовых зданиях, 17% от общего объема сделок, или 140 тыс. м<sup>2</sup> в абсолютном выражении, пришлось на приобретение готовых зданий, 8% составили сделки по реализации проектов в формате built-to-suit. Средний размер арендуемой площади в готовом объекте составил порядка 16 тыс. м<sup>2</sup>, увеличившись в 1,3 раза по сравнению с аналогичным показателем по итогам I полугодия 2018 г. Это связано, в том числе, с вводом в эксплуатацию в 2018 г. большого объема новых качественных складских площадей спекулятивного формата, которые были востребованы среди арендаторов I полугодия 2019 г.

По итогам первых 6 месяцев 2019 г. представители сегмента розничной торговли заняли лидирующую позицию в структуре спроса, арендовав и купив около 253 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей. Крупнейшими сделками в данном сегменте стали аренда 87 тыс. м<sup>2</sup> сетью магазинов «ВкусВилл» мультитемпературного распределительного центра в «РНК Парк Вешки», аренда розничной сетью «Спортмастер» склада в индустриальном парке «Холмогоры» площадью около 35 тыс. м<sup>2</sup>. Второе место в структуре спроса сформировал сег-

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

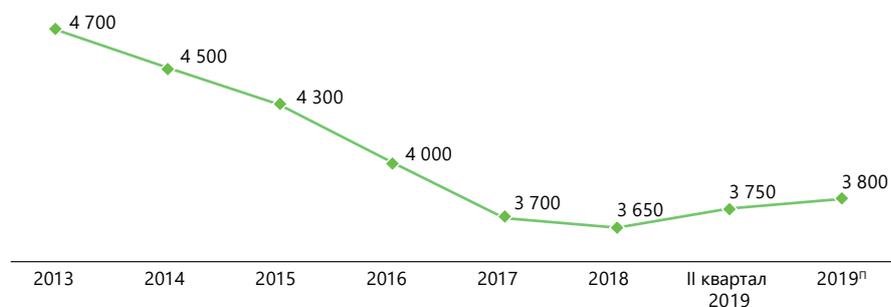
## Крупнейшие сделки, заключенные в I полугодии 2019 г.

Квартал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Тип сделки
Q2	«ВкусВилл»	Розничная торговля	«ПНК Парк Вешки»	108 064	Аренда
Q1	«Мистраль»	Производство	«ПНК Парк Коледино»	53 500	Продажа
Q1	«Почта России»	Транспорт и логистика	СК «Вкуково II»	50 000	Продажа
Q2	«Яндекс маркет» 	Онлайн-торговля	СК «Софьино»	39 131	Аренда
Q1	«Спортмастер»	Розничная торговля	ИП «Холмогоры»	35 044	Аренда

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

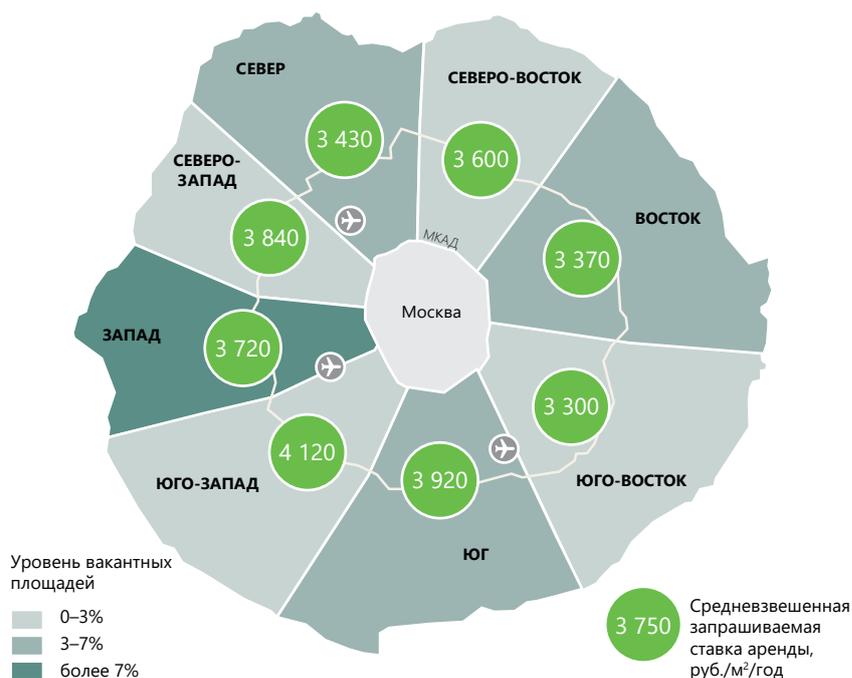
мент транспортно-логистических компаний, объем сделок в котором по итогам I полугодия 2019 г. составил около 221 тыс. м<sup>2</sup>. Третье место в структуре распределения сделок по профилю компаний занял производственный сегмент. Общий объем сделок производственных компаний в абсолютном выражении составил порядка 215 тыс. м<sup>2</sup>.

За отчетный период увеличился средний размер сделки по аренде и покупке складских площадей, что подтверждает готовность клиентов реализовывать свои планы развития. Данный тренд, как и стремление арендовать или купить склад в текущих ценах, ожидая последующего роста арендных ставок, ввиду текущей низкой доли вакантных площадей, сохранится во 2-й половине 2019 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2019

## Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды и доля вакантных площадей по направлениям Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2019

## Коммерческие условия

Впервые за долгое время на рынке складской недвижимости Московского региона, на фоне значительного уменьшения доли вакантных площадей, наблюдался рост арендных ставок. С начала 2019 г. ставка аренды выросла на 2,7% и составила по итогам I полугодия 2019 г. 3 750 руб./м<sup>2</sup>/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

## Прогноз

По прогнозам аналитиков Knight Frank, во II полугодии 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона будет введено около 600 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей, из которых более половины строится в формате built-to-suit.

## РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Объем сделок по аренде и покупке качественной складской недвижимости в Московском регионе к концу 2019 года может составить около 1 400 тыс. м<sup>2</sup>. Не ожидается существенных изменений в структуре спроса: лидирующую позицию продолжит занимать сегмент розничной торговли.

На фоне увеличения во II полугодии доли проектов в формате built-to-suit и прогнозируемого объема сделок, доля вакантных площадей, тем не менее, к концу 2019 г. сохранится на текущем уровне 3%. Это связано с осуществляемым рядом компаний строительством собственных распределительных центров. По завершении строительства компании переедут в новые

объекты, освободив ранее арендуемые складские площади для потенциальных арендаторов. На рынке также сохранится доля спекулятивного девелопмента, объекты которого будут доступны для аренды во II полугодии 2019 г.

На фоне низкой доли вакантных площадей ряд девелоперов и собственников качественной складской недвижимости продолжит пересматривать коммерческие условия на готовые объекты, в связи с чем до конца 2019 г. ожидается постепенный рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на качественную складскую недвижимость в Московском регионе.

Данная тенденция была задана еще в 2018 г., когда общий объем сделок совер-

шенных за календарный год в Московском регионе, составил 1,8 млн м<sup>2</sup>, а по России в целом – более 2,38 млн кв. м. Тренд имеет продолжение в 2019 г., о чем свидетельствует уменьшение доли вакантных площадей на 3,1 п. п. по сравнению с I полугодием 2018 г. С учетом этих факторов мы прогнозируем увеличение средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки к концу 2019 г. до 3 800 руб./м<sup>2</sup>/год. Рынок Московского региона находится в начале цикла роста ставок аренды. Продолжение роста ожидается в 2020 г. как в связи с увеличением себестоимости строительства, так и в связи с увеличением доли проектов в формате built-to-suit в структуре нового строительства II полугодия 2019г.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу во II полугодии 2019 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м <sup>2</sup>
«PNK Парк Белый Раст», ПЦ Leroy Merlin	PNK Group	145 000
«PNK Парк Валицево», корпус 12 (Лента)	PNK Group	70 000
Распределительный центр Wildberries, 2 очередь	А Плюс Девелопмент	53 000
Логопарк «Софьино», корпус 3.1	Логопарк Менеджмент	41 069
Логопарк «Софьино», корпус 3.2	Логопарк Менеджмент	39 158
СК «Михайловская Слобода», корпус 4	Меридиан	23 200

Источник: Knight Frank Research, 2019



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

### СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Константин Фомиченко**

Директор, Россия и СНГ

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

+7 (495) 981 0000

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Ольга Широкова**

Директор, Россия и СНГ

[olga.shirokova@ru.knightfrank.com](mailto: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.