

III КВАРТАЛ 2019 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

За 9 месяцев 2019 г. было введено в эксплуатацию 552 тыс. м² качественной складской недвижимости, что на 21% превышает аналогичный показатель по итогам III квартала 2018 г.

Средневзвешенная ставка аренды на качественную складскую недвижимость по итогам III квартала 2019 г. составила 3 800 руб./м²/год.

Доля вакантных площадей в III квартале составила 2,8%, или 430 тыс. м².

Объем сделок за I–III квартал 2019 г. составил 1 139 тыс. м², что на 16% ниже показателя аналогичного периода 2018 г.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Константин Фомиченко

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

«Мы видим тенденцию, которая будет наблюдаться и в IV квартале 2019 г., когда в общем объеме сделок растет доля сделок на вторичном рынке – если по итогам 2017 г. доля сделок на первичном рынке составляла 56% от всего объема сделок, то по итогам 9 месяцев 2019 г. она снизилась до 46% от всего объема сделок. Также растет доля сделок в формате BTS, которая выросла по итогам III квартала 2019 г на 4 п.п. по сравнению с 2018 г. и составила 18% от всего объема сделок».

Основные показатели. Динамика

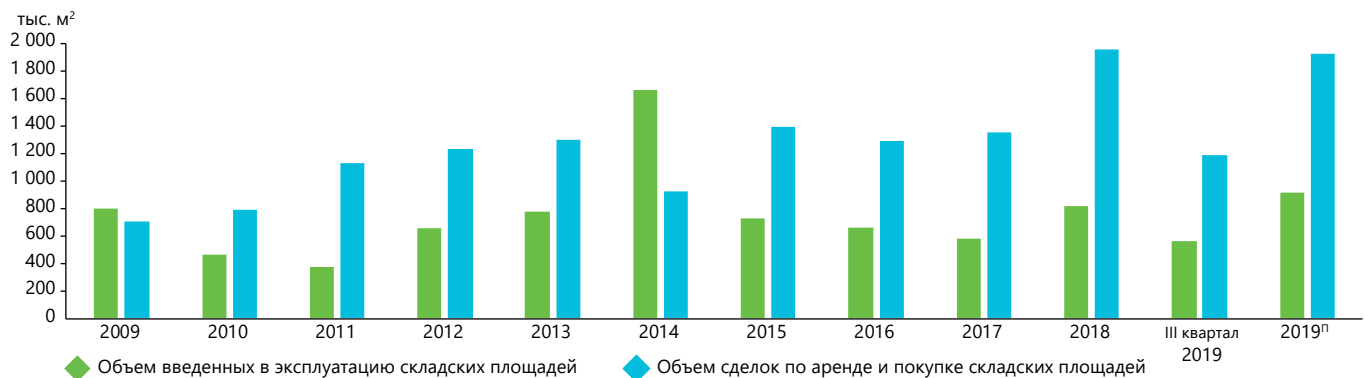
	III квартал 2019	III квартал 2018
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	15 428	13 817
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	552 ▲	458
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² в том числе	1 139 ▼	1 321
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	936	1 064
сделки по строительству новых объектов	203	257
Доля свободных площадей, %	2,8 ▼	5,4
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год*	3 800 ▲	3 600
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	33 000–40 000 ▲	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

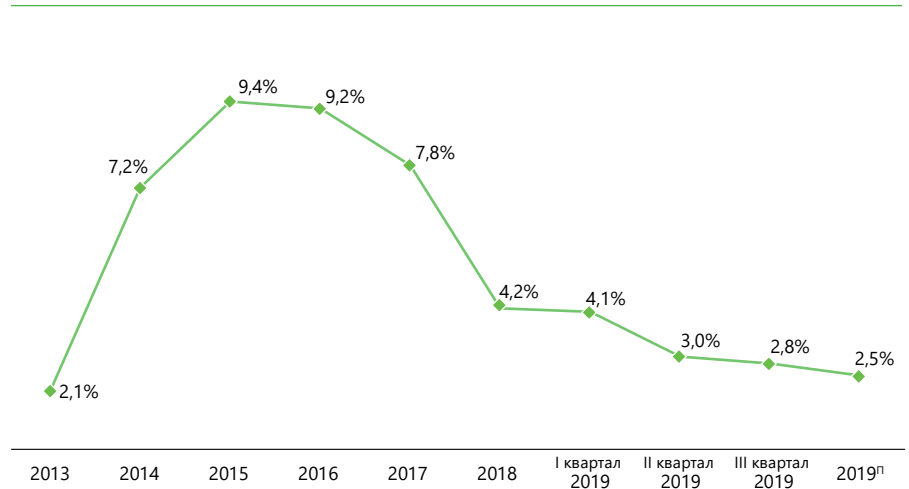
Предложение

В III квартале 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 166,8 тыс. м², а совокупный объем ввода за 9 месяцев 2019 г. достиг 552 тыс. м² качественной складской недвижимости, которые сосредоточены в 19 объектах. Общая площадь введенных в эксплуатацию в 2019 г. объектов на 21 % выше аналогичного показателя по итогам 9 месяцев 2018 г. Самым крупным введенным в эксплуатацию объектом в III квартале 2019 г. стал РНК Парк Валищево, Лента (корпус 12) – 70 тыс. м². Общий объем предложения качественной складской недвижимости в Московском регионе на конец III квартала 2019 г. составляет 15 428 тыс. м².

По итогам 9 месяцев 2019 г. 56%, или 309 тыс. м², качественной складской недвижимости было введено для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке; 31%, или 172,9 тыс. м², – объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда; 13%, или 70 тыс. м², – объекты, реализуемые под заказ по схеме built-to-suit. До конца 2019 г. ожидается ввод в эксплуатацию еще около 200 тыс. м² складских площадей, которые строятся под клиентов по схеме built-to-suit, что в целом соответствует показателям 2018 г.

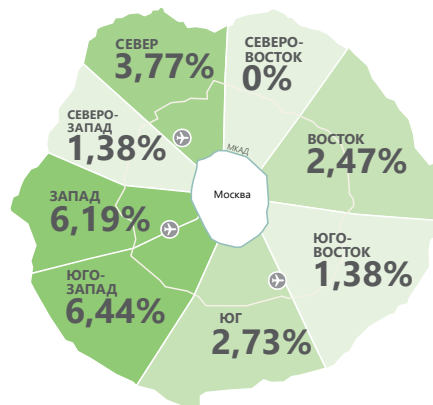
Несмотря на рост в 2019 г. объемов нового строительства, высокий спрос на складскую недвижимость в Московском регионе, выражающийся в рекордных в 2018–2019 гг. показателях объема сделок за последние 10 лет, доля вакантных площадей продолжает сокращаться. Она снизилась с начала года на 1,4 п. п. и по итогам III квартала 2019 г. составила 2,8%, что в абсолютном выражении эквивалентно 430 тыс. м². До конца 2019 года доля вакантных площадей продолжит снижаться и, по оценкам компании Knight Frank, составит 2,5%.

Доля вакантных площадей



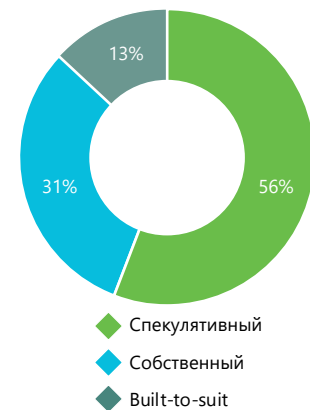
Источник: Knight Frank Research, 2019

Доля вакантных площадей по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение введенных в 2019 г. складских комплексов по типу строительства



Источник: Knight Frank Research, 2019

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в Московском регионе в I–III кварталах 2019 г.

Название объекта	Квартал	Общая площадь, м ²
Logistics Partners Внуково Bldg 2	II	100 000
Распределительный центр IKEA в Есипово	II	90 000
«РНК Парк Валищево», корпус 12, Лента	III	70 000
Распределительный центр Wildberries, очередь 1	I	48 900
Логопарк "Софьино", корпус 3.1	III	41 069
РНК Парк Новая Рига	I	29 925
«Михайловская слобода» складской комплекс, 3-й корпус	I	23 200
Asahi Glass (AGC), склад	III	22 000

Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Наибольший объем свободных площадей по итогам III квартала 2019 г. зафиксирован на юго-западе Московского региона – около 114 тыс. м², на западе – около 65 тыс. м² и на севере – около 58 тыс. м². На северо-востоке отсутствует предложение свободных качественных складских площадей.

Спрос

По итогам I–III кварталов 2019 г. совокупный объем сделок складской недвижимости составил 1 139 тыс. м², что на 16% ниже по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. Непосредственно в III квартале 2019 г. было арендовано и куплено около 288 тыс. м² складских площадей. IV квартал исторически является наиболее активным в части сделок на рынке коммерческой недвижимости, в том числе и на рынке складской недвижимости, поэтому прогнозируется, что по итогам 2019 г. объем сделок на рынке качественной складской недвижимости будет на уровне 2018 г., когда он составил более 1,8 млн м².

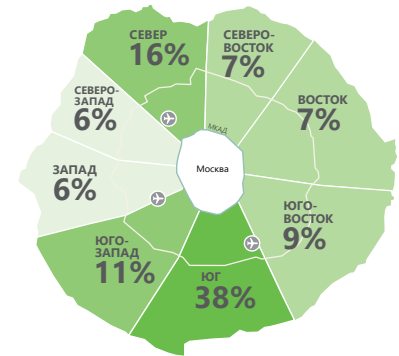
Наибольший объем сделок по итогам 9 месяцев 2019 г. пришелся на сделки по аренде – около 65%, что составило 745 тыс. м². Средний размер сделки по аренде 10,1 тыс. м². Доля сделок по продаже готовых зданий за I–III квартал 2019 г. составила 17%, что в абсолютном выражении эквивалентно 191 тыс. м². Доля сделок по схеме built-to-suit по итогам 9 месяцев 2019 г. составила 18% от общего объема, что в абсолютном выражении равно 203 тыс. м².

Самой крупной сделкой формата built-to-suit стала сделка по аренде компанией «ВкусВилл» 108 тыс. м² в складском комплексе «PNK Парк Вешки». В целом наблюдается снижение доли сделок на первичном рынке в сторону вторичного рынка, что связано, в том числе, с сокращением объемов нового строительства: с 2015 года доля сделок на первичном рынке аренды снизилась более чем на 20 п.п. и по итогам III квартала 2019 г. составляет 46%. При этом доля сделок спекулятивной аренды на первичном рынке снизилась на 20 п.п. до 44% от всего объема сделок на первичном рынке. Спрос на первичном рынке смещается в пользу складов, которые строятся под клиента по схеме built-to-suit и в пользу складов на собственных земельных участках, строительство которых ведется по схеме генерального подряда.

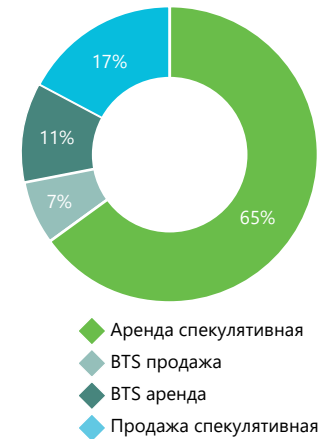
Наиболее востребованными направлениями Московского региона по итогам 9 месяцев 2019 г. стали южное и северное, на которые пришлось почти 55% от всего объема сделок (38% и 16% соответственно). На юго-западном направлении было арендовано/куплено 11% от всего объема сделок.

Наибольшую долю в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2019 г. занимает сегмент розничной торговли, на который пришлось треть заключенных в указанный период сделок. Наряду со сделкой компании «ВкусВилл» здесь стоит выделить сделку по аренде 35 тыс. м² компанией «Спортмастер» в индустриальном парке «Холмогоры».

Распределение сделок по аренде/покупке по направлениям, I–III квартал 2019 г.



Распределение сделок по типу, I–III квартал 2019 г.



Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей, I–III квартал 2019 г.



Логистический парк «Климовск», МО, Симферопольское шоссе, 21 км от МКАД

Источник: Knight Frank Research, 2019

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в период I–III квартал 2019 г.

Квартал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект	Общая площадь, м ²	Тип сделки
II	Вкусвилл	Розничная торговля	PNK Парк Вешки	108 064	BTS аренда
I	Мистраль	Производство	PNK Парк Коледино	53 500	Продажа
I	Почта России	Транспорт и логистика	Внуково 2	50 000	Продажа
III	ПТИ	Производство	Маревен Фуд	45 767	Продажа
II	Яндекс маркет	Онлайн-торговля	Софьино/АТ-Недвижимость	39 131	Аренда
I	Спортмастер	Розничная торговля	ИП Холмогоры	35 044	Аренда
III	КСЭ	Транспорт и логистика	Томилоно Девелопмент	32 611	аренда

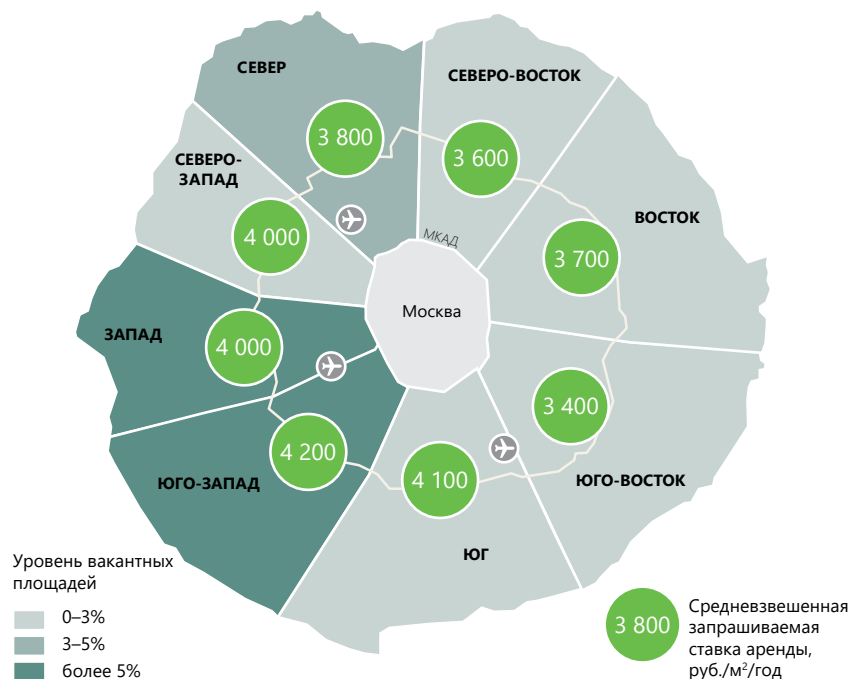
Источник: Knight Frank Research, 2019

Второе и третье места занимают компании-производители, а также логистические и транспортные компании, чья доля в общем объеме сделок составляет по 26%. Среди компаний сектора логистики следует выделить аренду компанией «Курьер Сервис Экспресс» 32 тыс. м² в складском комплексе в Томилоно. Активны на рынке и компании сектора Online торговли, что подтверждается сделкой аренды почти 40 тыс. м² компанией «Яндекс Маркет» в СК «Софьино», которая прошла при непосредственном участии специалистов компании Knight Frank.

Коммерческие условия

В III квартале 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды продолжила свой рост, который отмечается с начала 2019 г., и по итогам 9 месяцев выросла до 3 800 руб./м²/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Наибольшая запрашиваемая ставка аренды в III квартале 2019 г. зафиксирована на юго-западном направлении Московского региона – 4 200 руб./м²/год triple net, далее идут западное и северо-западное направления, где запрашиваемая ставка аренды составляет 4 000 руб./м²/год triple net. Самая минимальная запрашиваемая ставка аренды зафиксирована на юго-восточном направлении – 3 400 руб./м²/год triple net.

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



Источник: Knight Frank Research, 2019

Прогноз

Исходя из заявленных к вводу проектов, до конца 2019 г. на рынке складской недвижимости в IV квартале 2019 г. должно быть введено около 350 тыс. м², совокупный объем по году составит более 900 тыс. м². Самый крупный заявленный объект – «Северная звезда», площадь которого составляет 140 тыс. м², будет введен для компании Leroy Merlin в «PNK Парк Белый Раст». При этом в 2020 г. ожидается снижение темпов ввода новых складских площадей до 500–600 тыс. м².

К концу 2019 г. доля вакантных площадей продолжит свое снижение и составит 2,5%. В 2020 г. на фоне невысоких объемов нового строительства доля вакантных площадей будет иметь минимальные значения.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды к концу 2019 г. продолжит свой рост и по итогам года достигнет значения 3 850 руб./м²/год. На рост ставки аренды влияет несколько факторов, среди которых стоит выделить высокий спрос на каче-

ственные складские объекты, а также увеличение стоимости строительства, которое отмечается с начала 2019 г. В 2020 г. рост ставки продолжится, однако он будет незначительным и по прогнозам составит 3 900–4 000 руб./м²/год.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, совокупный объем сделок к концу 2019 г. составит около 1,9 млн м². При этом основная доля в структуре спроса будет сохранена у розничной торговли.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу до конца 2019 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
РЦ «Северная звезда», Leroy Merlin	PNK Group	140 000
Распределительный центр Wildberries, 2 очередь	«А Плюс Девелопмент»	53 000
«Михайловская слобода» складской комплекс, 4-й корпус	ООО «Меридиан»	23 489

Источник: Knight Frank Research, 2019



Индустриальный парк «Холмогоры», МО, Ярославское шоссе, 30 км от МКАД



© 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.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Директор, Россия и СНГ

Konstantin.Fomichenko@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000