



I КВАРТАЛ 2018 ГОДА
РЫНОК СКЛАДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I квартале 2018 г. на рынок Московского региона было введено около 77,6 тыс. м² качественной складской недвижимости, до конца 2018 г. планируется ввод еще около 800 тыс. м².

Доля вакантных площадей в Московском регионе продолжает постепенно снижаться и по итогам I квартала 2018 г. составила 955 тыс. м².

Объем сделок по покупке и аренде качественной складской недвижимости по итогам I квартала 2018 г. превысил аналогичный показатель за I квартал 2017 г. на 65%.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость класса А скорректировалась в меньшую сторону, по итогам I квартала 2018 г. составила 3 600 руб./м²/год.



Владислав Рябов
Региональный директор
департамента индустриальной,
складской недвижимости, земли,
Knight Frank, Россия и СНГ

«Начало 2018 г. было предсказуемо по трендам – незначительный ввод новых площадей, небольшое снижение доли вакантных площадей и арендной ставки. В то же время можно отметить значительный объем сделок – 420 тыс. м², из которых треть была заключена при содействии нашей компании. При этом стоит отметить, что почти все сделки были заключены в готовых зданиях».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

	I квартал 2018
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	13 437
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	77,6
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² в том числе	420
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	386
сделки по строительству новых объектов	34
Доля свободных площадей, %	7,1 ▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год**	3 600 ▼
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС	1 000–1 200 ▶
Диапазон запрашиваемой цены продажи склада класса А, руб./м ² без НДС ***	30 000–35 000 ▶

* Изменение по сравнению с IV кварталом 2017 г.

** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

*** Цена продажи за стандартный сухой склад класса А от 10 тыс. м².

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 квартала 2018 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию около 77,6 тыс. м² качественных складских площадей, что почти на 40% выше аналогичного показателя за I квартал 2017 г. Одним из крупнейших объектов, введенных в эксплуатацию за первые 3 месяца 2018 г., стала фаза 2 производственно-складского комплекса GreenStore общей площадью около 37 тыс. м².

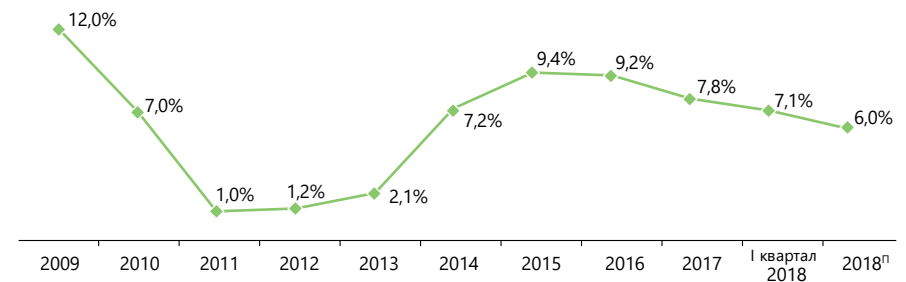
Доля вакантных площадей в I квартале 2018 г. снизилась на 0,7 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2017 г. и составила 7,1%, что в абсолютном выражении эквивалентно 955 тыс. м². Наибольший объем вакантных площадей по итогам I квартала 2018 г. зафиксирован на северном и южном направлениях Московского региона – около 29% (или 280 тыс. м²) на северном и около 28% (или 270 тыс. м²) на южном.

25%, или 240 тыс. м², от общего объема вакантных складских площадей расположено на расстоянии до 15 км от МКАД, почти 39%, или 366 тыс. м², находятся на расстоянии от 15 до 30 км от МКАД, около 30%, или 288 тыс. м², – на расстоянии от 30 до 45 км от МКАД, остальные 6%, или 61 тыс. м², расположены на расстоянии более 45 км от МКАД.

Спрос

По итогам I квартала 2018 г. общий объем сделок по аренде и покупке каче-

Доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2018

ственных складских площадей составил около 420 тыс. м², что почти на 65% выше аналогичного показателя за I квартал 2017 г.

Наибольший объем сделок (около 35%, или 145 тыс. м²) в I квартале 2018 г. был заключен на юге Московского региона. На севере, востоке и юго-востоке Московского региона было заключено 17%, или 72 тыс. м², 15%, или 65 тыс. м², и 14%, или 57 тыс. м², соответственно. На остальных направлениях Московского региона объем заключенных сделок составил менее 10%.

Около 91% от общего объема сделок, или 386 тыс. м², пришлось на сделки по аренде и покупке в готовых зданиях, остальные 9%, или 34 тыс. м², – сделки по реализации проектов в формате built-to-suit. Средний размер сделки по аренде в готовом здании в I квартале 2018 г. составил 9,7 тыс. м², что на 1 тыс. м² превышает средний размер сделки по аренде в готовом здании в I квартале 2017 г.

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

Крупнейшие сделки, заключенные в I квартале 2018 г.

Арендатор	Сегмент	Объект/расположение	Класс	Общая площадь, м ²	Тип сделки
Конфиденциально*	Конфиденциально	«Лиггет-Дукат»	B	57 040	Продажа
«ВкусВилл»	Розничная торговля	PNK Парк «Северное Шереметьево», склад Дикси	A	52 000	Аренда
«Максидом»*	Розничная торговля	Завод «Нидан»	B	41 490	Продажа
DNS Retail	Розничная торговля	ПЛК «Атлант Парк»	A	39 250	Аренда
Rockwool	Производство	ЛП «Ногинск»	A	25 790	Аренда
Hino Motors	Производство	Химки, Вашутинское шоссе	A	14 000	BTS
«Красное и Белое»*	Розничная торговля	СК «Сынково»	A	13 765	Аренда
FM Logistic	Транспорт и логистика	ИП «Южные Врата»	A	9 000	Аренда
Fresh Logistic*	Транспорт и логистика	Терминал «Борисовский»	A	7 880	Аренда
«Ювеста»*	Дистрибуция	СК «Абсолют»	A	7 000	Аренда

* Сделка с участием Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2018

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

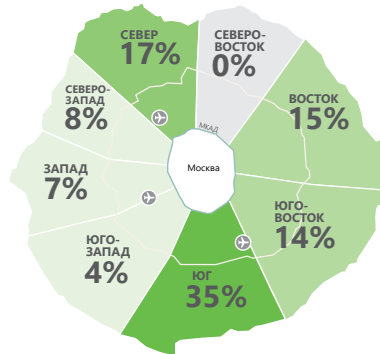
В структуре спроса около 32% от общего объема сделок в I квартале 2018 г. сформировал сегмент розничной торговли. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала аренда продуктовым ритейлером «ВкусВилл» более 50 тыс. м² в складском комплексе «Дикси», расположенном в РНК Парке «Северное Шереметьево» на Рогачевском шоссе. Еще одной крупной сделкой в сегменте розничной торговли стала покупка компанией «Максидом» завода «Нидан» в Котельниках площадью около 41 тыс. м².

Второе место в структуре спроса занял сегмент производственных компаний: его доля составила 28%, или около 100 тыс. м². Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала аренда производителем тепло- и звукоизоляционных материалов Rockwool более 25 тыс. м² в логистическом парке «Ногинск». Также одной из крупнейших сделок в сегменте компаний-производителей стало 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.

Коммерческие условия

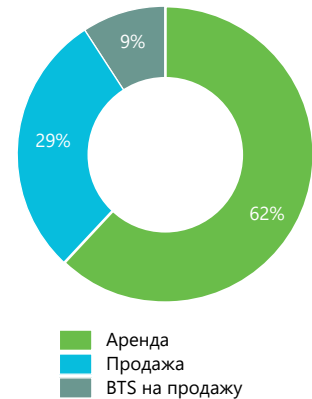
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на качественные складские помещения класса А в Московском регионе скорректировалась в меньшую сторону по сравнению с показателем IV квартала 2017 г. и в I квартале 2018 г. составила 3 600 руб./м²/год. Наиболее высокие ставки аренды в I квартале 2018 г. были зафиксированы на юго-западе, западе и северо-западе Московского региона – 3 800 руб./м²/год, наиболее низкие ставки была зафиксирована на востоке и юго-востоке Московского региона – 3 300 руб./м²/год.

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



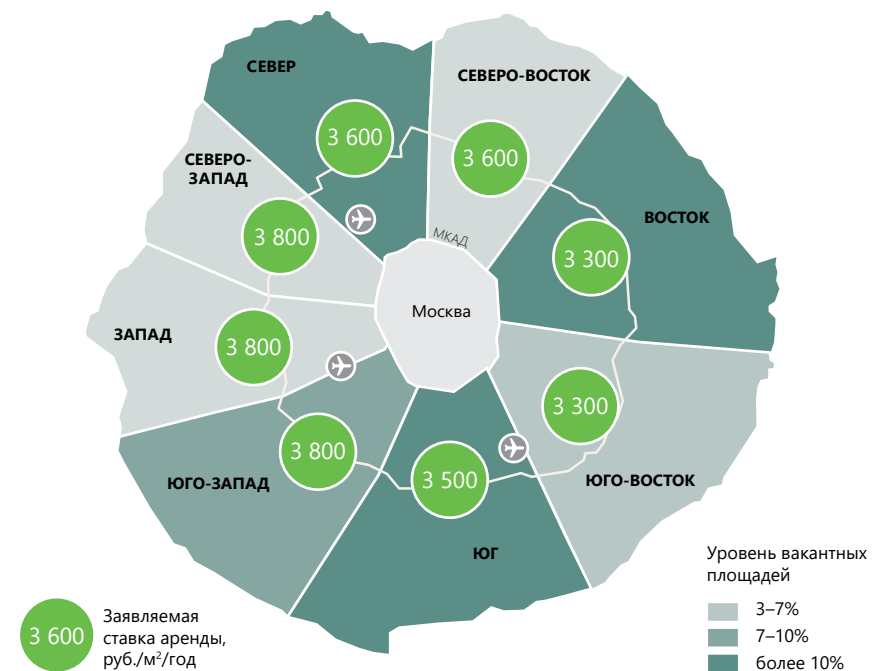
Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение сделок по типу



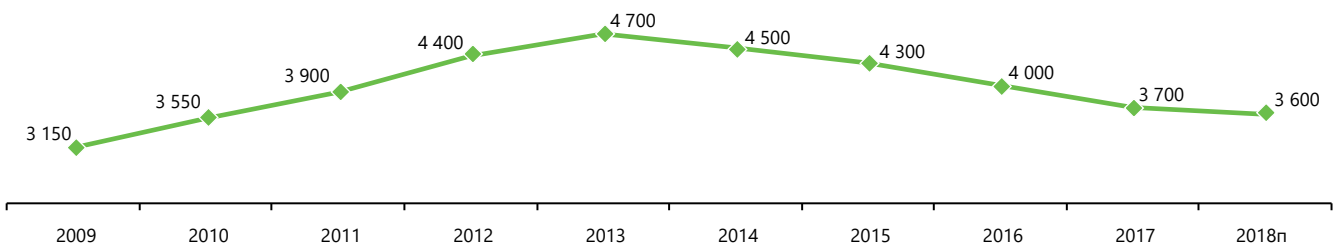
Источник: Knight Frank Research, 2018

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

Прогноз

По прогнозам аналитиков Knight Frank, объем нового строительства в Московском регионе в 2018 г. составит около 800–900 тыс. м², при этом более 50% будет построено для конечного потребителя.

На фоне стабильно высокого спроса на готовые складские площади и умеренного ввода спекулятивных проектов доля вакантных площадей продолжит постепенно снижаться и к концу 2018 г. закрепится на уровне 5,5–6%.

Несмотря на корректировку в сторону уменьшения запрашиваемой ставки аренды в I квартале 2018 г., мы полагаем, что во второй половине 2018 г. по мере снижения доли вакантных площадей ставка аренды начнет постепенно увеличиваться.

В структуре спроса, по прогнозам аналитиков Knight Frank, основную долю в структуре спроса будет занимать сегмент торговых компаний, который продолжает наращивать объемы складских площадей как для обслуживания торговых точек, так и для online-платформ.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2018 г.

Объект	Девелопер	Площадь, м ²
Распределительный центр Wildberries	«А Плюс Девелопмент»	145 000
Распределительный центр «Ашан Ритейл Россия»	Radius Group	138 000
Складской комплекс в д. Есипово	«А Плюс Девелопмент»	90 000
Распределительный центр «Утконос»	«Ориентир»	71 000
Складской терминал Major, фаза 2	ООО «Стандарт Проект»	57 300
«Дмитровский Логистический Парк», блок D	Ghelamco	50 000
Складской комплекс «Свитино»	«ВС Недвижимость»	27 750
Терминал «Борисовский», фаза 2	«Промтехальянс»	27 000
Складской комплекс «PNK-Софьино», корпуса 1, 2	PNK Group	35 100

Источник: Knight Frank Research, 2018

Ключевые показатели рынка складской недвижимости Московского региона

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017	2018 ^п
Объем качественного предложения на конец периода, тыс. м ²	9 603	11 240	11 957	12 789	13 359	14 209
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	763	1 637	717	709	570	850
Объем сделок, тыс. м ²	1 280	911	1 231	1 099	1 196	1 200
Доля вакантных площадей, %	1,9%	9,2%	9,4%	9,3%	7,8%	6,0%
Средняя запрашиваемая ставка аренды на складские комплексы класса А, руб./м ² /год	4 700	4 500	4 300	4 000	3 700	3 600

Источник: Knight Frank Research, 2018



© 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.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Владислав Рябов

Директор, Россия и СНГ

vlad.ryabov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000