

**59%** нового строительства заняли объекты, построенные на своих земельных участках.

**468 тыс м<sup>2</sup>** – объем сделок с объектами складской недвижимости в I полугодии 2020 г.



# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I полугодие 2020 г.

[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)





### Константин Фомиченко

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

«Безусловно, на развитие рынка складской недвижимости Московского региона значительное влияние оказал карантин, введенный из-за пандемии, что затормозило поглощение и ввод площадей, и сдержало рост арендной ставки, сохранив ее на уровне конца 2019 года. Тем не менее, налицо все предпосылки к последующему росту ставок и увеличению количества и объема сделок во втором полугодии 2020.»

## Основные выводы

- ♦ Наибольшую долю в структуре нового строительства заняли объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда, – 59%
- ♦ В I полугодии 2020 г. доля вакантных площадей продолжила снижаться и закрепилась на уровне 2,3%
- ♦ Совокупный объем сделок с объектами складской недвижимости в I полугодии 2020 г. достиг 468 тыс. м<sup>2</sup>, что на 44% ниже аналогичного показателя 2019
- ♦ Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сохранилась на уровне конца 2019 г. и составила 3 950 руб./ м<sup>2</sup>/год triple net.

## Предложение

По итогам I полугодия 2020 г. на рынке складской недвижимости было введено 416 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, что соответствует аналогичному показателю за I полугодие 2019 г., когда ввод составил 413 тыс. м<sup>2</sup>. Общий объем предложения в Московском регионе достиг 15 621 тыс. м<sup>2</sup>.

В I полугодии 2020 года наибольшую долю в структуре объема ввода занимают объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда, – 59%, или 247 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшими объектами стали 2-я и 3-я очереди распределительного центра Wildberries в Коледино – 92 тыс. м<sup>2</sup>.

30%, или 124 тыс. м<sup>2</sup>, пришлось на объекты, реализованные для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке. Крупнейшим объектом стал корпус 3.2 в Логопарке «Софьино» площадью более 49 тыс. м<sup>2</sup>.

Объекты, построенные по схеме built-to-suit, составили 11% от общего объема ввода. Здесь стоит выделить распределительный центр продуктового ритейлера «Верный» площадью более 44 тыс. м<sup>2</sup>, построенный компанией PNK Group, который он арендует у компании PLT в Чехове.

### Индикаторы рынка

	I полугодие 2019	Итоги 2019	I полугодие 2020	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	14 640	15 205	15 621	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	413	978	416	▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м <sup>2</sup>	841	1 566	468	▼
в том числе				
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	633	1 362	291	–
сделки по строительству новых объектов	208	203	177	–
Доля свободных площадей, %	3	2,7	2,3	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м <sup>2</sup> /год*	3 750	3 900	3 950	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС**	900–1 250	900–1 300	900–1 300	►
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС	32 000–36 000	33 000–40 000	33 000–40 000	▲

\* 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.

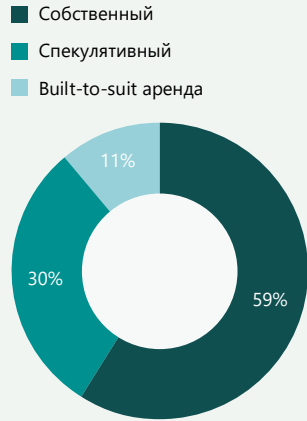
Источник: Knight Frank Research, 2020

48%, что в абсолютном выражении составляет 200 тыс. м<sup>2</sup>, складских площадей было построено на расстоянии 15–30 км от МКАД. Общий объем предложения в данной зоне достиг 5 118 тыс. м<sup>2</sup>. На расстоянии 30–45 км от МКАД было введено 18 %, или 74 тыс. м<sup>2</sup>, от общего объема ввода I полугодия 2020 г. По-прежнему наблюдается низкий ввод новых объектов близко к МКАД, несмотря на высокий спрос на такие объекты. Это объясняется прежде всего дефицитом предложения доступных для складского девелопмента земельных участков в зоне до 7 км от МКАД.

Стоит отметить, что наибольшее предложение качественной складской недвижимости в Московском регионе сконцентрировано на расстоянии до 30 км от МКАД – более 10 млн м<sup>2</sup>.

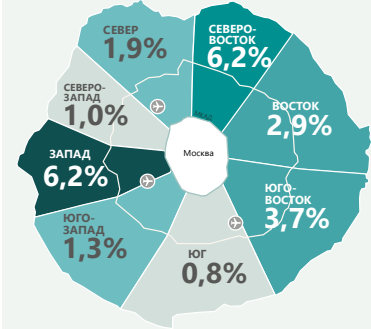
На протяжении всего I полугодия 2020 года наблюдалось снижение доли вакантных площадей, и по итогам I полугодия 2020 г. она составила 2,3%. В абсолютном выражении объем свободных площадей составляет чуть более 354 тыс. м<sup>2</sup>. Снижению доли вакантных площадей способствует невысокий объем нового строительства, в особенности спекулятивных объектов. При этом новые спекулятивные объекты, которые вводятся в эксплуатацию, зачастую уже заняты арендаторами. Например, спекулятивный корпус 3.2 в логпарке «Софьино» к моменту ввода в эксплуатацию был заполнен на 50%, а девелопер имеет договоренности о полной аренде всех площадей в начале 2021 года.

**Распределение введенных в I полугодии 2020 г. складских комплексов по типу строительства**



Источник: Knight Frank Research, 2020

**Доля вакантных площадей по направлениям**



Источник: Knight Frank Research, 2020

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



Источник: Knight Frank Research, 2020

**Динамика ввода и сделок в Московском регионе**



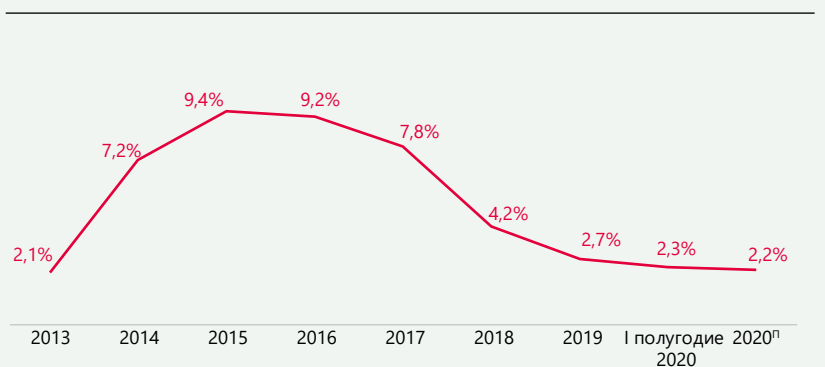
Источник: Knight Frank Research, 2020

**Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2020 г. на рынке складской недвижимости Московского региона**

Название объекта	Девелопер/собственник	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Распределительный центр Wildberries (2-я/3-я очереди)	«А плюс девелопмент»/ Wildberries	92 000
Логопарк «Софьино», корпус 3.2	«Логопарк Менеджмент»	49 615
РЦ «Верный»	PLT	44 444
Логопарк «Быково», корпус Р	«Логопарк Менеджмент»	42 894
Логистический центр	Lizard	26 971

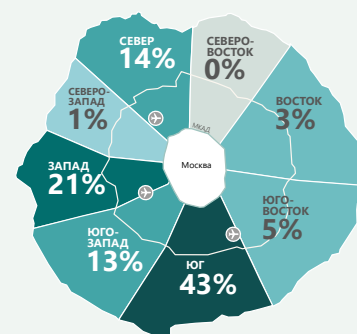
Источник: Knight Frank Research, 2020

**Доля вакантных площадей**



Источник: Knight Frank Research, 2020

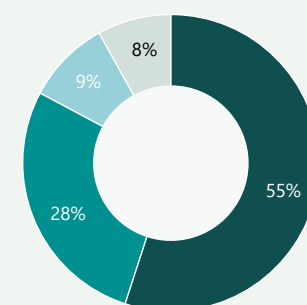
**Распределение сделок по аренде/покупке по направлениям**



Источник: Knight Frank Research, 2020

**Распределение сделок по типу**

- Аренда спекулятивная
- BTS аренда
- BTS продажа
- Продажа спекулятивная



Источник: Knight Frank Research, 2020

Наибольший объем свободных складских площадей в абсолютном значении зафиксирован на юго-восточном направлении Московского региона – чуть менее 84 тыс. м<sup>2</sup>, или 3,7 % от общего объема предложения на данном направлении. Наименьший объем свободного предложения в абсолютном значении отмечается на северо-западном направлении Московского региона – 17 тыс. м<sup>2</sup>, что составляет 1 % от общего объема предложения складов на северо-западе.

Наибольшее изменение доли свободных площадей произошло на северо-восточном направлении, где доля вакантных площадей возросла на 3.6 п. п. по сравнению с концом 2019 г. Значительное увеличение свободной площади связано с выходом на рынок крупного лота на 38 тыс. м<sup>2</sup> в Логопарке «Пушкино».

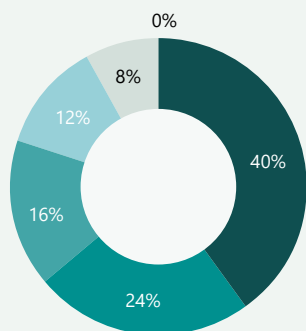
На северном направлении Московского региона вакантность снизилась на 2.5 п. п. по сравнению с концом 2019 г., снижение доли вакантных площадей связано в том числе с уходом с рынка складских блоков на территории Северного Шереметьева.

**Спрос**

По итогам I полугодия 2020 г. общий объем сделок на рынке качественной складской недвижимости Московского региона составил чуть менее 468 тыс. м<sup>2</sup>, что на 44% ниже аналогичного показателя 2019 г. Несмотря на то, что в I квартале 2020 г. на фоне распространения COVID-19 наблюдалось снижение деловой активности на рынке, во II квартале отмечается высокий

**Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей, I полугодие 2020 г.**

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



Источник: Knight Frank Research, 2020



Логопарк «Пушкино»

спрос на складские площади. Так, на II квартал 2020 г. пришлось 69% от общего объема сделок, заключенных в I полугодии 2020 г.

Более чем на 200 тыс. м<sup>2</sup>, или 43% от общего объема сделок, было заключено на южном направлении Московского региона. Второе место в структуре спроса по направлениям занял запад Московского региона: на него пришлось 21% от всего объема сделок, или более 98 тыс. м<sup>2</sup>, на северное и юго-западное направления пришлось 14% и 13% от всего объема сделок соответственно. Наименьшая активность наблюдалась на юго-востоке и востоке региона, а также на северо-западе. На этих направлениях доля сделок с качественной складской недвижимостью составляла от 1% до 5% всего объема. По итогу текущих шести месяцев на северо-востоке не было заключено сделок, что объясняется дефицитом качественного предложения на данном направлении. Тем не менее, во втором полугодии высока вероятность большого количества сделок на северо-восточном направлении благодаря активным продажам ПНК «Парк Пушкино», Логопарк «Пушкино» компании Raven Russia и Логопарка «Холмогоры» компании Русич.

55%, или более 255 тыс. м<sup>2</sup>, от общего объема сделок пришлось на спекулятивную аренду. Наиболее популярным этот формат стал у сегмента online-торговли: только в I квартале компанией Wildberries было арендовано более 65 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей в Московском регионе. Доля сделок по спекулятивной аренде снизилась на 20 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 г., когда она составляла 75% от совокупного спроса. Снижение объема спроса на аренду обусловлено низкой долей вакантных площадей на рынке Московского региона.

По итогам I полугодия 2020 г. 8% от общего объема сделок, или 35 тыс. м<sup>2</sup> в абсолютных значениях, пришлось на покупку готовых зданий.

Доля сделок, осуществленных по схеме built-to-suit с последующей арендой, в I полугодии 2020 г. возросла на 20 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 г. и достигла 28% от общего объема поглощения, что в абсолютных значениях составляет 133 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшей сделкой, реализованной по схеме built-to-suit, по итогам первых шести месяцев стало подписание договора аренды компанией X5 Retail Group в Логопарке «Новая Рига», которая арендовала более 89 тыс. м<sup>2</sup>.

Лидирующую позицию по итогам I полугодия 2020 г. в объеме спроса занял сегмент розничной торговли: на него пришлось 40% от общего объема сделок, или 187 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшие сделки в данном сегменте были заключены одной из ведущих розничных компаний в России – X5 Retail Group. Так, например, она арендовала почти 44 тыс. м<sup>2</sup> в Логопарке «Север-4».

По итогам I полугодия наблюдается высокий спрос на складские площади со стороны представителей online-торговли, которые арендовали 111 тыс. м<sup>2</sup>, или 24% от общего объема сделок. Здесь стоит выделить подписание договора аренды компанией «Утконос» на почти 15 тыс. м<sup>2</sup> в Kaleva Park. Доля сделок сегмента online-торговли в общем объеме возросла на 17 п. п. по сравнению с итогом 2019 г. Толчком для такого стремительного роста стал возросший в период самоизоляции интерес клиентов к покупкам посредством интернета, а также в целом изменение покупательского поведения. Третье место в структуре распределения сделок по профилю заняли транспортные и логистические компании: на них пришлось 16% от совокупного спроса. Общий объем сделок дистрибьюторских компаний составил 59 тыс. м<sup>2</sup> в абсолютном значении.

## Коммерческие условия

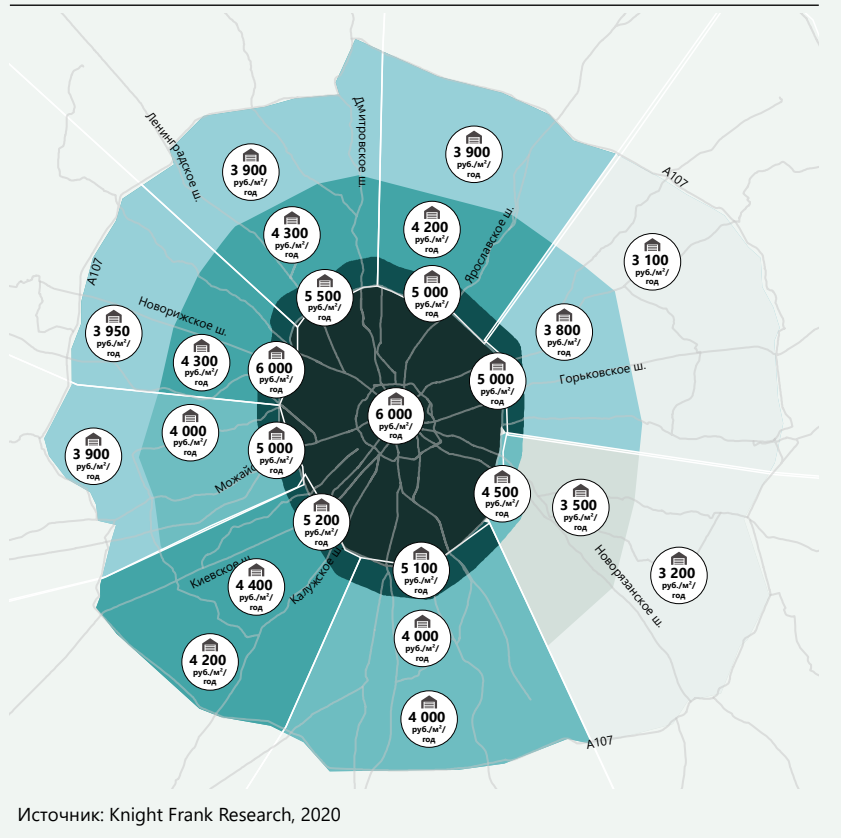
По итогам I полугодия 2020 года значение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды не изменилось и осталось на уровне конца 2019 года – 3 950 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

Наиболее высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды сохранился на юго-западном направлении Московского региона – 4 605 руб./м<sup>2</sup>/год triple net. Подобный высокий уровень ставки аренды обусловлен наличием свободных складских площадей по ставке 5 000–6 000 руб./м<sup>2</sup>/год triple net. К примеру, в складском комплексе «Саларьево» запрашиваемая ставка аренды составляет 5 000 руб./м<sup>2</sup>/год triple net, такая ставка объясняется близостью складского комплекса к Москве: он находится в 3 км от МКАД.

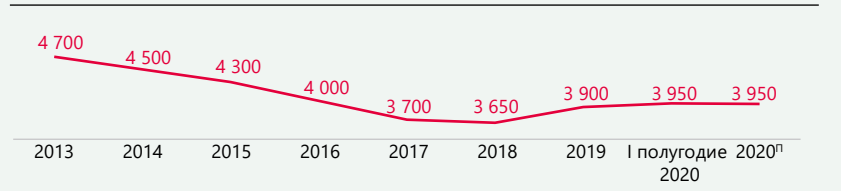
Наиболее низкий уровень запрашиваемой ставки аренды зафиксирован на востоке Московского региона – 3 100 руб./м<sup>2</sup>/год triple net. Ставка аренды на восточном направлении снизилась на 12% по сравнению с аналогичным показателем I квартала 2020 года, когда она достигала 3 500 руб./м<sup>2</sup>/год triple net. Невысокие значения запрашиваемой ставки аренды объясняются тем фактом, что на конец I полугодия 2020 года основной объем свободного предложения формируется недорогими блоками.

Уровень операционных расходов остался неизменным с 2018 г. и находился в диапазоне 900–1 300 руб./м<sup>2</sup>/год без учета НДС в I полугодии 2020 г.

### Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м<sup>2</sup>/год triple net



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



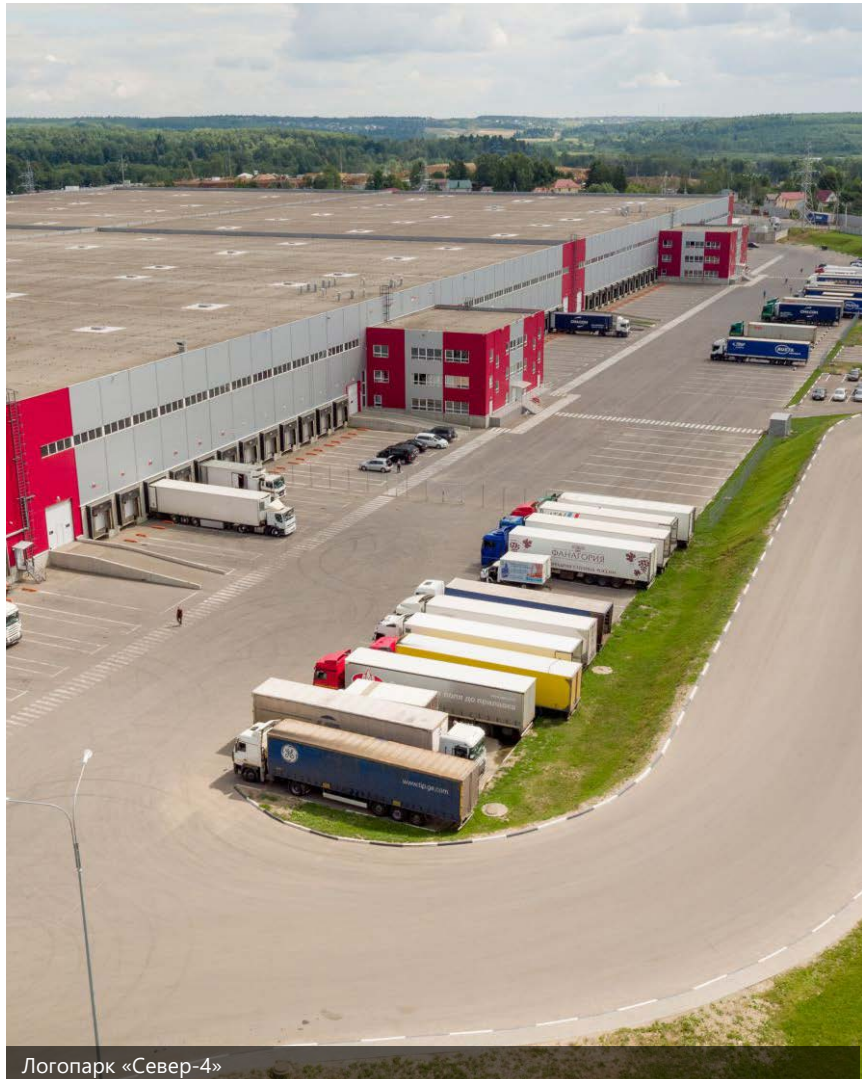
## Прогноз

По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2020 г. на рынке складской недвижимости Московского региона будет введено около 700 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей, из которых почти половина будет представлена в спекулятивных объектах.

По итогам 2020 г. общий объем спроса на складские площади может достигнуть 800 тыс. м<sup>2</sup>. В структуре спроса ожидается сохранение значительной доли сегмента розничной торговли и online-торговли. Снижение объема сделок связано не только с пандемией COVID-19 и ее последствиями, но и со смещением спроса на качественные склады в регионы, которое наблюдается с 2019 года.

При отсутствии критических внешних факторов и сохранении макроэкономической стабильности к концу 2020 года доля вакантных площадей лишь продолжит снижаться до уровня 2,1–2,2%.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А по итогам 2020 года сохранится на текущем уровне и составит 3 900–4 000 руб./ м<sup>2</sup>/год triple net. Рынок складской недвижимости на текущий момент – один из самых стабильных сегментов рынка, ставки аренды на котором, благодаря низкому объему нового строительства и низкой доле вакантных площадей, имеют высокий потенциал к росту. Но текущая макроэкономическая неопределенность будет сдерживать значительный рост ставок.



Логопарк «Север-4»

### Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2020 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Логопарк «Север-4»	«Ориентир»	60 000
ПСК «Атлант-Парк», корпус 33	ПСК «Атлант-Парк»	49 980
Логистический комплекс «Внуково 2»	Logistics Partners	30 000
«Industrial city Сырково»	«Строительный Альянс»	24 000
Технопарк «Pererva»	KR Properties	19 340
СК «Михайловская слобода», корпус 4	«Меридиан»	18 675

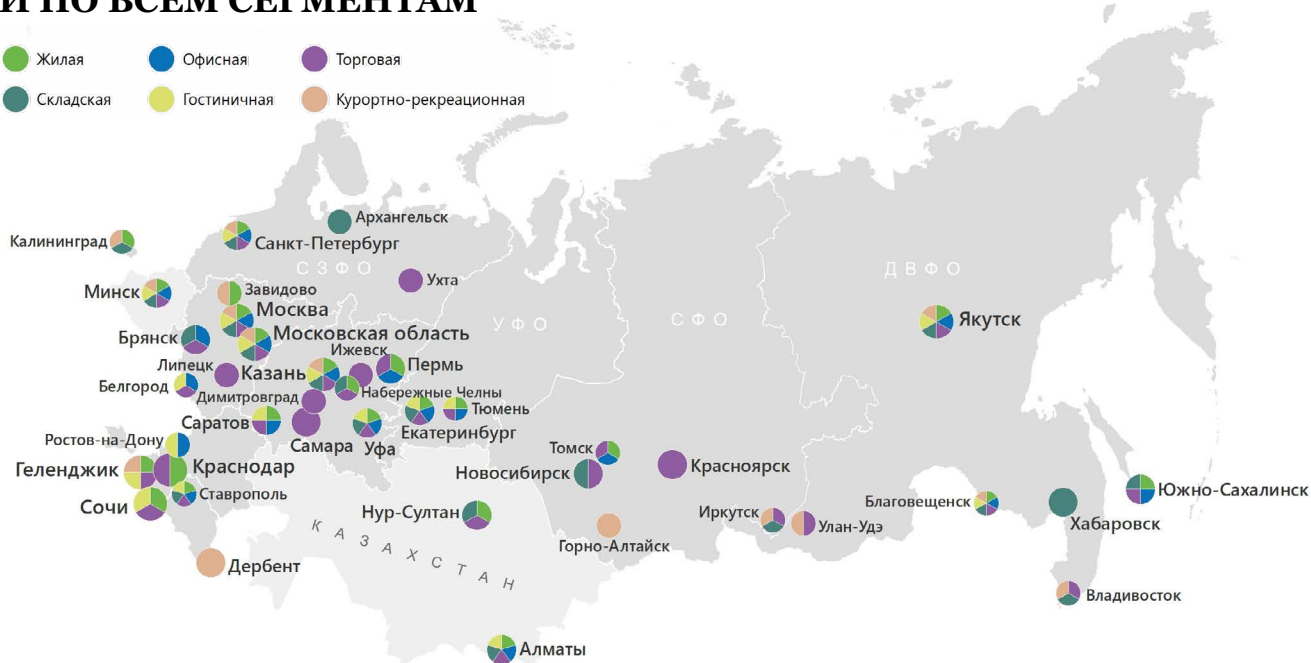
Источник: Knight Frank Research, 2020

# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

## РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

### УСЛУГИ

#### КОНСАЛТИНГ

- Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- Концепция/реконцепция Проекта
- Аудит, оптимизация существующего Проекта
- Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- Бизнес-план Проекта
- Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- Проведение опросов потенциальных арендаторов

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Коммерческая и жилая недвижимость
- Федеральные и Международные стандарты оценки
- Оценка для принятия управленческого решения
- Оценка для привлечения заемного финансирования
- Оценка для сделки купли-продажи
- Оценка для составления финансовой отчетности



Узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12  
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**  
Директор, Россия и СНГ  
OShirokova@kf.expert



© Knight Frank LLP 2020 – 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.