

По итогам 2020 года в
Московском регионе было
введено **837 тыс. м²**
качественной складской
недвижимости

В столичном регионе
был заключен рекордный
объем сделок
2 129 тыс. м²



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

knightfrank.com/research

2020 г.





Константин Фомиченко

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

«В 2020 году мы с вами стали свидетелями беспрецедентного спроса на складскую недвижимость и зафиксировали рекордный объем сделок за всю историю. Высокие объемы поглощения сохранятся в ближайшие 3–5 лет благодаря резкому росту спроса со стороны игроков рынка e-commerce и смежных сегментов».

Основные выводы

- ♦ По итогам 2020 года в Московском регионе было введено 837 тыс. м², что на 14% ниже аналогичного показателя 2019 года;
- ♦ По итогам 2020 г. доля вакантных площадей составила 2,3%;
- ♦ На рынке складской недвижимости в столичном регионе был заключен рекордный объем сделок – 2 129 тыс. м²;
- ♦ Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе возросла на 4% относительно конца 2019 года и составила 4 050 руб./м²/год triple net.

Индикаторы рынка

| | 2019 | 2020 | Изменение |
|---|---------------|---------------|-----------|
| Общий объем качественного предложения, тыс. м ² | 15 205 | 16 041 | – |
| Введено в эксплуатацию, тыс. м ² | 978 | 837 | ▼ |
| Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² | 1 566 | 2 129 | ▲ |
| в том числе | | | |
| сделки по аренде и покупке в готовых объектах | 1 362 | 1 069 | ▼ |
| сделки по строительству новых объектов | 203 | 1 060 | ▲ |
| Доля свободных площадей, % | 2,7 | 2,3 | ▼ |
| Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год* | 3 900 | 4 050 | ▲ |
| 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 | 35 000–42 000 | ▲ |

* 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, 2021

Динамика ввода и сделок в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2021

Предложение

По итогам 2020 г. рынок складской недвижимости Московского региона прирос на 837 тыс. м², что на 14% ниже аналогичного показателя 2019 года, когда объем нового ввода составил 978 тыс. м². Основным фактором снижения нового строительства в 2020 году стало распространение пандемии COVID-19 в России, что привело к переносу ряда проектов на 2021 год. Общий объем качественной складской недвижимости в столичном регионе в 2020 году достиг 16 041 тыс. м².

По итогам 2020 года наибольшая доля в структуре ввода сохранилась у объектов, построенных на своих земельных участках по схеме генерального подряда, – 48%, или чуть более 401 тыс. м². Одним из крупнейших объектов данного типа стал распределительный центр «Глобус», общая площадь которого составляет 67 тыс. м².

Доля объектов, реализованных для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке, составила 37%, что в абсолютных значениях составляет 307 тыс. м². Доля спекулятивных объектов в совокупном объеме ввода снизилась на 9 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года, когда на спекулятивные проекты пришлось 46%. Крупнейшим объектом стала 3-я очередь логистического центра «Внуково-2» площадью 64,5 тыс. м². Также стоит отметить ввод спекулятивного корпуса в «PNK Парк Жуковский» площадью более 39 тыс. м².

15% от общего объема ввода 2020 года, или чуть более 128 тыс. м, пришлось на объекты, построенные по схеме built to suit. Одним из крупнейших объектов built to suit стал распределительный центр «Перекресток» общей площадью чуть более 43 тыс. м² в логапарке «Ориентир Север-4».

55%, или 459 тыс. м², от общего объема ввода сконцентрировано на расстоянии 15–30 км от МКАД. Четверть объектов нового предложения, что в абсолютных значениях составляет 206 тыс. м², было реализовано на расстоянии 30–45 км от МКАД.

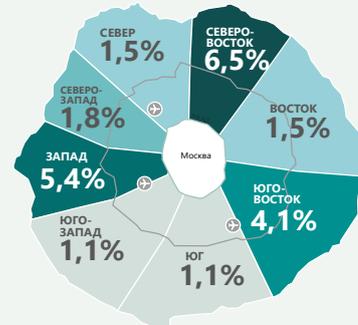
Таким образом, наибольший объем качественного предложения складской недвижимости в Московском регионе представлен в зоне 15–30 км от МКАД – более 5 млн м².

Распределение введенных в 2020 г. складских комплексов по типу строительства



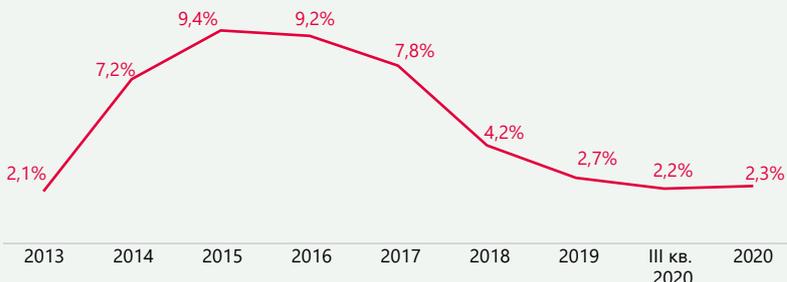
Источник: Knight Frank Research, 2021

Доля вакантных площадей по направлениям



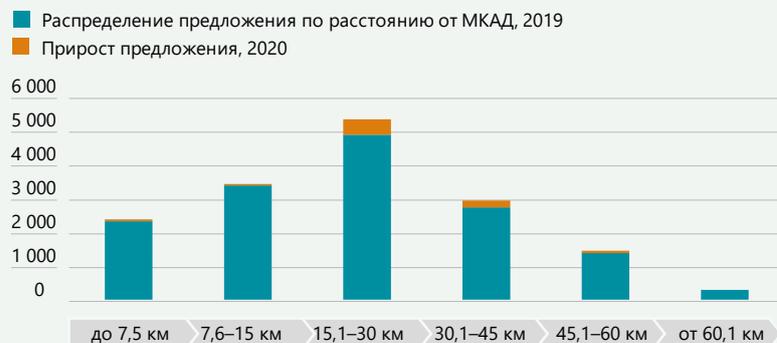
Источник: Knight Frank Research, 2021

Доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2021

Распределение общего объема качественной складской недвижимости по расстоянию до МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2021

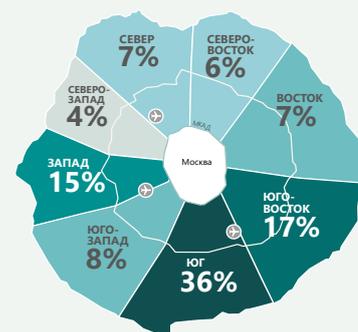
Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2020 г. на рынке складской недвижимости Московского региона

| Год | Квар-тал | Название объекта | Девелопер/Собственник | Общая площадь, м ² |
|------|----------|----------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 2020 | Q1 | РЦ Wildberries (2-я/3-я очереди) | Wildberries | 92 000 |
| 2020 | Q3 | РЦ «Глобус» | «Глобус» | 67 000 |
| 2020 | Q4 | «Внуково 2», 3-я очередь | Logistics Partners | 64 500 |
| 2020 | Q3 | Коломенский завод | PNK Group | 47 000 |
| 2020 | Q2 | Логопарк «Софьино», корпус 3.2 | «Логопарк Менеджмент» | 49 615 |
| 2020 | Q1 | РЦ «Верный» | PLT | 44 444 |
| 2020 | Q4 | РЦ «Перекресток» | Ориентир | 43 488 |
| 2020 | Q1 | Логопарк «Быково», корпус Р | «Логопарк Менеджмент» | 42 894 |
| 2020 | Q4 | Marvel Logistics | PNK Group | 40 578 |

Источник: Knight Frank Research, 2021



Распределение сделок по аренде/покупке по направлению в 2020 г.



Источник: Knight Frank Research, 2021

По итогам 2020 года доля вакантных площадей в столичном регионе составила 2,3%, что на 0,4 п. п. ниже итогового показателя 2019 года. В абсолютном выражении объем свободного предложения составил 363 тыс. м².

В 2020 году наибольший объем вакантных площадей в абсолютных значениях зафиксирован на юго-восточном направлении – чуть более 95 тыс. м², или 4,1% от общего объема предложения на данном направлении. Значительный объем свободного предложения связан с единовременным выходом на рынок 39 тыс. м² в новом корпусе «PNK Парк Жуковский».

Наименьший объем свободных складских площадей в абсолютных значениях отмечается на юго-западе Московского

региона – 17 тыс. м², или 1,1% от общего объема предложения на данном направлении.

Наибольшее снижение доли вакантных площадей зафиксировано на востоке – 3,9 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года. Такое снижение обусловлено в том числе уходом с рынка 13 тыс. м² в производственно-складском комплексе «Атлант-Парк».

Спрос

По итогам 2020 года в Московском регионе был заключен рекордный объем сделок – 2 129 тыс. м².

Это наибольший показатель за всю историю наблюдения за рынком. Несмотря

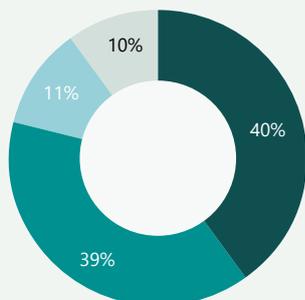
на замедление деловой активности в конце I квартала 2020 года на фоне распространения COVID-19, во II полугодии мы наблюдали заключение крупнейших складских сделок. Таким образом, пандемия позволила ускориться крупнейшим игрокам online-торговли и продуктового ритейла.

Наибольший объем сделок был заключен на южном направлении Московского региона – 36% от совокупного поглощения, что в абсолютных значениях составляет 706 тыс. м². Крупнейшей сделкой на юге стала аренда по схеме built to suit компанией «ВсеИнструменты.ру» 182 тыс. м² в «PNK Парк Домодедово».

На втором месте в структуре спроса по направлению расположился

Распределение сделок по типу 2020 г.

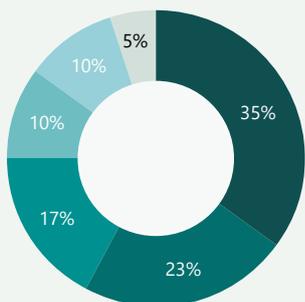
- Аренда спекулятивная
- BTS аренда
- BTS продажа
- Продажа спекулятивная



Источник: Knight Frank Research, 2021

Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей в 2020 г.

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



Источник: Knight Frank Research, 2021

Юго-Восток. На него пришлось 17% от общего объема сделок, или 336 тыс. м². Здесь стоит отметить, что online-оператор «Яндекс.Маркет» заключил 2 сделки в складском комплексе «Софьино» общей площадью чуть более 89 тыс. м². 15%, или 296 тыс. м², было заключено на западном направлении столичного



региона. Ключевой сделкой на западе является аренда по схеме built to suit компанией Ozon 154 тыс. м² в складском комплексе «Ориентир Запад».

Спрос на другие направления в Московском регионе находится в диапазоне 3–8%.

По итогам 2020 года наиболее популярным типом сделок стала спекулятивная аренда: на нее пришлось 40% от совокупного объема сделок в Московском регионе, что в абсолютных значениях составляет 852 тыс. м². Доля сделок по спекулятивной аренде в 2020 году снизилась на 35 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года, когда на спекулятивную аренду пришлось 75% от общего спроса. Одной из крупнейших сделок стала аренда компанией «Яндекс.Маркет» 40 тыс. м² в складском комплексе «Софьино».

По итогам года в Московском регионе сохранился рост сделок, заключенных по схеме built to suit с последующей арендой. На подобный тип сделок по итогам 2020 года пришлось 39% от общего объема сделок. Годовой рост спроса на сделки, заключенные по схеме built to suit с последующей арендой, составил 31 п. п. Помимо крупнейших сделок, заключенных основными игроками online-торговли, здесь стоит отметить аренду компанией X5 Retail Group на Новорижском шоссе площадью 89 тыс. м².

11% от общего объема сделок, или 221 тыс. м², пришлось на сделки, заклю-

ченные по схеме built to suit для строительства собственного объекта. Одной из ключевых сделок данного типа стала покупка компанией IDS Wojomi Russia 45 тыс. м² в «PNK Парк Северное Шереметьево».

По итогам 2020 года совокупный объем сделок, заключенных на первичном рынке, составил 61% от общего объема сделок в Московском регионе, или 1 308 тыс. м². На вторичный рынок пришлось 39% от общего поглощения, что в абсолютных значениях составляет 821 тыс. м².

По итогам 2020 года лидерство сохранил сегмент online-торговли: на него пришлось 35% от общего объема сделок в Московском регионе, что в абсолютных значениях составляет 752 тыс. м². Треть сделок среди игроков online-торговли была заключена компанией «ВсеИнструменты.ру»: в течение года ими было арендовано 241 тыс. м². Кроме того, активность проявляла компания Ozon: она заключила суммарно 171 тыс. м².

Доля розничной торговли в общем объеме сделок по итогам 2020 года снизилась на 3 п. п. по сравнению с аналогичным показателем 2019 года и составила 23%, или 481 тыс. м². Основным потребителем складских площадей в Московском регионе со стороны розничных игроков выступила компания X5 Retail Group.

Третье место в структуре спроса заняли производственные компании, объем сделок в которых по итогам года

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в 2020 г.

| Год | Квартал | Арендатор | Сфера деятельности компании | Объект/расположение | Общая площадь, м ² | Тип сделки |
|------|---------|--------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------|
| 2020 | Q3 | ВсеИнструменты.ру | Online-торговля | «PNK Парк Домодедово» | 182 000 | BTS аренда |
| 2020 | Q3 | Ozon | Online-торговля | «Ориентир Запад» | 154 029 | BTS аренда |
| 2020 | Q4 | Конфиденциально | Розничная торговля | «PNK Парк Домодедово» | 110 584 | BTS аренда |
| 2020 | Q2 | X5 Retail Group | Розничная торговля | 7-й км Новорижского шоссе | 89 384 | BTS аренда |
| 2020 | Q4 | Lamoda | Online-торговля | СК «Софьино» | 60 000 | BTS аренда |
| 2020 | Q4 | Bosch Siemens | Производство | СК «Софьино» | 58 790 | BTS аренда |
| 2020 | Q3 | Wildberries | Online-торговля | Логопарк «Пушкино» | 46 000 | Аренда |
| 2020 | Q3 | IDS Borjomi Russia | Производство | «PNK Парк Северное Шереметьево» | 45 020 | BTS продажа |
| 2020 | Q2 | X5 Retail Group | Розничная торговля | «Ориентир Север-4» | 43 800 | BTS аренда |
| 2020 | Q2 | Marvel Logistics | Транспорт и логистика | «PNK Парк Валицево» | 40 578 | BTS продажа |

Источник: Knight Frank Research, 2021

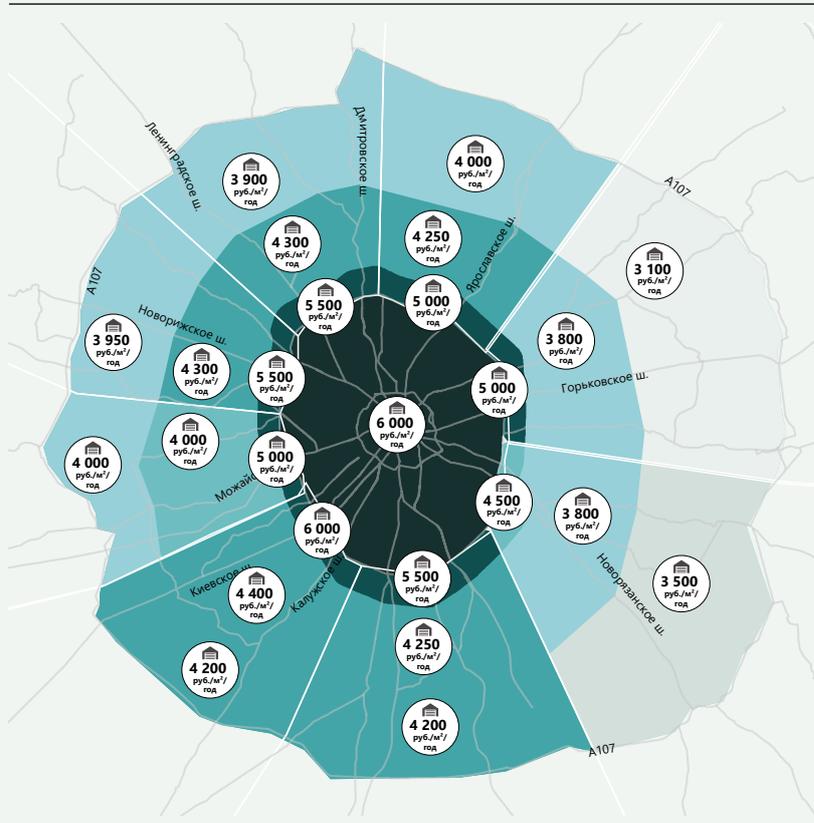
составил 17% от совокупного поглощения, что в абсолютных значениях составляет 359 тыс. м². Крупнейшей в данном сегменте стала сделка, заключенная по схеме built to suit с последующей арендой компанией Bosch Siemens площадью 58 тыс. м².

Коммерческие условия

По итогам 2020 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на рынке складской недвижимости в Московском регионе составила 4 050 руб./м²/год triple net. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 4% по сравнению с итоговым показателем 2019 года.

Самый высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды зафиксирован на юго-западном направлении столичного региона. По итогам года она составила 4 350 руб./м²/год triple net. Подобный высокий уровень ставки связан с тем, что основное свободное предложение сформировано площадями в непосредственной близости от МКАД в районе Саларьево, где запрашиваемая ставка аренды достигает 6 000 руб./м²/год triple net.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net



Источник: Knight Frank Research, 2021

Наименьший уровень запрашиваемой ставки аренды отмечается на восточном направлении Московского региона – 3 400 руб./м²/год triple net.

Стоит отметить, что представленные ставки аренды – запрашиваемые. При согласовании условий аренды иногда возможен пересмотр ставок в меньшую сторону в среднем на 5%, что сильно зависит от комплекса условий арендного контракта.

Помимо значительной разницы в запрашиваемых ставках аренды относительно направления Московского региона, на рынке наблюдается расхождение ставок аренды в зависимости от удаленности от МКАД. Так, запрашиваемая ставка аренды в непосредственной близости от МКАД варьируется от 4 500 до 6 000 руб./м²/год triple net. По мере удаленности от кольцевой дороги, на расстоянии до 30 км, запрашиваемая ставка аренды может снижаться до 25–40%.

Уровень операционных расходов остался неизменным с 2019 года и находился в диапазоне 900–1 300 руб./м²/год без учета НДС к концу 2020 году.

Прогноз

По прогнозам аналитиков Knight Frank, в 2021 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит 1 250–1 300 тыс. м², что на 25–30 % выше значений нового строительства 2018–2020 гг.

Рекордный объем спроса, который был зафиксирован в 2020 году, повторится в наступающем 2021 и будет на уровне 2 200–2 300 тыс. м².

В 2021 году ожидается стабильно высокий спрос на складскую недвижимость, при этом на фоне выхода на рынок новых спекулятивных проектов доля вакантных площадей сохранится на уровне 2,3–2,5 %.

Сохранение низкого уровня вакантных площадей на рынке складской недвижимости в Московском регионе, а также увеличение стоимости нового строительства, приведут в 2021 году к росту ставки до 5%. Таким образом, ожидаемый уровень средневзвешенной ставки аренды в 2021 году составит 4 200–4 250 руб./м²/год triple net.

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net



Источник: Knight Frank Research, 2021



Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2021 г.

| Название объекта | Девелопер | Общая площадь, м ² |
|--|-----------------------|-------------------------------|
| «ВсеИнструменты.ру» | PNK Group | 182 000 |
| Распределительный центр Ozon | Ориентир | 154 029 |
| Распределительный центр X5 Retail Group | X5 Retail Group | 89 384 |
| Индустриальный парк «Холмогоры» | Русич | 88 708 |
| Склад Bosch Siemens | «Логопарк Менеджмент» | 58 790 |
| Распределительный центр Wildberries, 4-я очередь | Wildberries | 53 000 |
| ПСК «Атлант-Парк», корпус 33 | ПСК «Атлант-Парк» | 49 980 |
| Склад «Яндекс.Маркет» | «Логопарк Менеджмент» | 49 615 |
| Индустриальный парк «Южные Врата» | Radius Group | 43 098 |

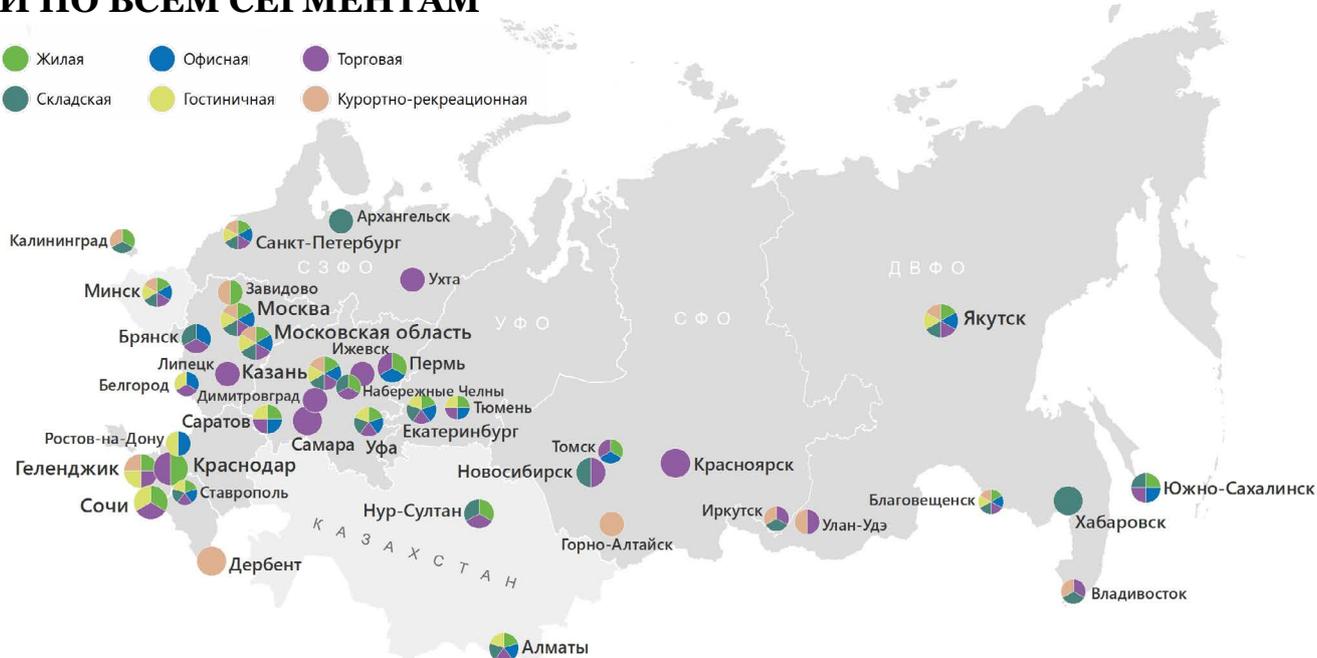
Источник: Knight Frank Research, 2021

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 2021 – 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.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко
Региональный директор, Директор
департамента индустриальной, складской
недвижимости, земли

Konstantin.Fomichenko@ru.knightfrank.com