

III КВАРТАЛ 2018 ГОДА РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам I–III кварталов 2018 г. было введено около 458 тыс. м².

16 из 22 объектов, введенных в эксплуатацию за 9 месяцев 2018 г., были построены под заказ.

За 9 месяцев 2018 г. было арендовано и куплено около 1,3 млн м² качественных складских площадей, что является абсолютным рекордом за всю историю наблюдения за рынком.

Сегмент розничной торговли за 9 месяцев 2018 г. занял лидирующую позицию в структуре спроса.



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

«В последнее время мы все чаще говорим о росте спроса на качественную складскую недвижимость со стороны сегмента online-торговли, к которому в классическом представлении относятся online-ритейлеры, не имеющие собственных торговых точек. Однако аналитические данные говорят об обратном: доля online-торговли в структуре спроса на качественные склады в Московском регионе по итогам I–III кварталов 2018 г. составила всего 6%. Такой низкий показатель объясняется тем, что на рынке наблюдается взаимопроникновение сегментов online и offline торговли, т.е. offline-ритейлеры запускают online платформы, а online-ритейлеры открывают шоу-румы, пункты обслуживания/выдачи заказов. Зачастую ритейлеры (как online, так и offline) не располагают отдельными складами для обслуживания торговых точек и online заказов, а также не всегда выделяют на складе отдельные зоны хранения и комплектации для торговых точек и для online-заказов. В связи с этим мы столкнулись с проблемой: точно выделить долю online в структуре спроса на складскую недвижимость не представляется возможным».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика

	I–III квартал 2018	I–III квартал 2017
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	13 817	12 904
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	458 ▲	239
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ²	1 321 ▲	818
в том числе		
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	1 064	603
сделки по строительству новых объектов	257	215
Чистое поглощение, тыс. м ²	682 ▲	612
Доля свободных площадей, %	5,4 ▼	9,2
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год*	3 600 ▼	3 700
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**	900–1 300 ▶	900–1 300
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	30 000–35 000 ▶	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, 2018

Динамика ввода и сделок в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2018

Предложение

В III квартале 2018 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 179,7 тыс. м², а совокупный объем ввода за 9 месяцев 2018 г. достиг 458 тыс. м² (22 объекта) качественной складской недвижимости. Данный показатель почти в 2 раза выше аналогичного показателя по итогам 9 месяцев 2017 г. Крупнейшим спекулятивным объектом, введенным в эксплуатацию в III квартале 2018 г., стала фаза 2 терминала «Борисовский» площадью около 33 тыс. м². Крупнейшим объектом, построенным в формате BTS и введенным в эксплуатацию в III квартале 2018 г., стал распределительный центр «Утконос» площадью более 70 тыс. м², построенный компанией «Ориентир» в рамках логопарка «Ориентир Север 3». Следует отметить, что ввод некоторых объектов, запланированный на III квартал 2018 г., был перенесен на IV квартал 2018 г. Данная задержка может быть связана с длительной процедурой получения акта ввода в эксплуатацию. Общий объем предложения качественной складской недвижимости в Московском регионе к концу III квартала 2018 г. достиг 13 817 тыс. м².

16 из 22 объектов, введенных в эксплуатацию за 9 месяцев 2018 г., были построены под заказ: по 36%, или около 166 и 165 тыс. м² соответственно, – объекты, построенные под заказ на собственных земельных участках с привлечением генерального подрядчика, и объекты, построенные под заказ в формате built-to-suit, остальные 28%, или около 127 тыс. м², – объекты, построенные для дальнейшей сдачи в аренду.

Доля вакантных площадей по итогам III квартала снизилась на 0,7 п. п. по сравнению с показателем I полугодия 2018 г. и составила 5,4%, что в абсолютном выражении эквивалентно 746 тыс. м².

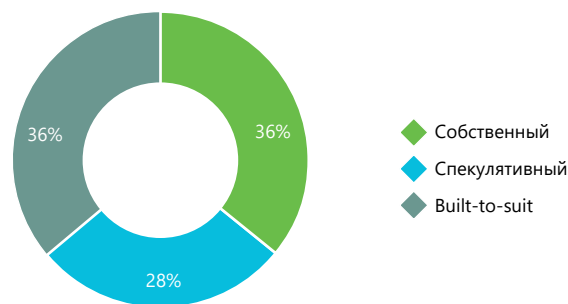
Наибольший объем свободных площадей по итогам I–III кварталов 2018 г. зафиксирован на севере Московского региона – около 237 тыс. м², на юге – около 170 тыс. м² и на северо-западе – около 130 тыс. м². Наименьший объем свободных площадей зафиксирован на юго-западе и юго-востоке Московского региона – около 21 тыс. м² и 24 тыс. м² соответственно.

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в Московском регионе в I–III кварталах 2018 г.

Название объекта	Квартал	Площадь, м ²
Распределительный центр «Утконос»	III	71 000
Складской комплекс Major Terminal, фаза 2	II	57 300
Распределительный центр «Оператор коммерческой недвижимости»	III	52 000
Складской комплекс GreenStore, фаза 2	I	37 000
Терминал «Борисовский», фаза 2	III	33 000
«PNK Парк Валищево», корпус 7	II	26 496
ПСК «Атлант Парк», корпус 29 (введена часть корпуса)	II	21 000
Логопарк «Сынково», корпус 7	II	20 585
«PNK Парк Валищево», корпус 6	II	11 232
Складской комплекс «Катуар»	I	11 000
«PNK Парк Валищево», корпус 3.1	II	8 640
Технопарк «Ногинск»	II	7 085

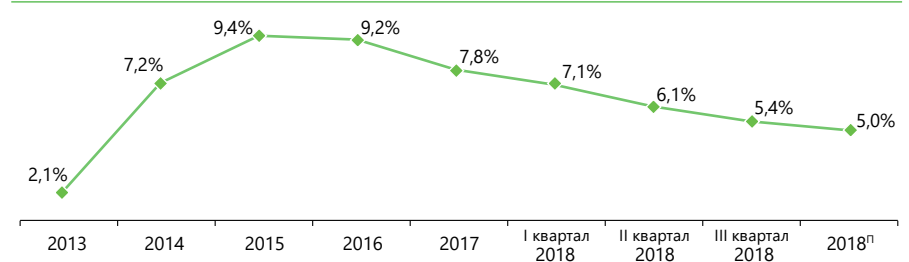
Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение введенных в I–III кварталах 2018 г. складских комплексов по типу строительства



Источник: Knight Frank Research, 2018

Доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2018

Спрос

По итогам 9 месяцев 2018 г. совокупный объем сделок по аренде и покупке складской недвижимости составил 1 321 тыс. м², что является абсолютным рекордом за всю историю наблюдений за рынком складской недвижимости Московского региона. Непосредственно в III квартале 2018 г. было арендовано и куплено около 445 тыс. м² складских площадей, что на 45 тыс. м² больше общего объема сделок, заключенных в III квартале 2017 г.

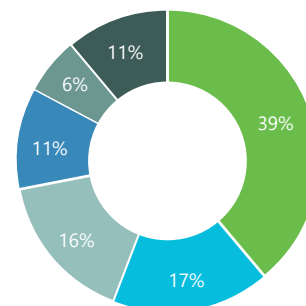
Преобладающее большинство сделок по аренде и продаже за 9 месяцев 2018 года было заключено в готовых зданиях. Доля сделок по аренде в готовых зданиях составила 60% от общего объема, или около 787 тыс. кв. м. В количественном выражении было заключено 80 сделок по аренде в готовом здании, из которых 18 – с площадью более 10 тыс. кв. м (средний размер сделки в данной группе – 21,9 тыс. м²), остальные 62 – сделки по аренде площади менее 10 тыс. кв. м (средний размер сделки в данной группе – 6,3 тыс. м²). Доля сделок по продаже готовых зданий за 9 месяцев 2018 г. составила 21%, что в абсолютном выражении эквивалентно 277 тыс. м².

Доля BTS сделок по итогам 9 месяцев 2018 г. составила около 19% от общего объема, что в абсолютном выражении равно 257 тыс. кв. м (в количественном выражении – 6 сделок). Средний размер BTS сделки за 9 месяцев 2018 г. равен 42,8 тыс. кв. м. Следует отметить, что в 2018 г. сделок в формате BTS в аренду не было: все заключенные сделки – BTS на продажу.

Наибольший объем сделок по итогам 9 месяцев 2018 г. был заключен на юге Московского региона – 36% от общего объема, или около 477 тыс. м², на втором месте – север Московского региона, где был заключен 21% от общего объема сделок, или около 280 тыс. м². По 10% от общего объема сделок было заключено на юго-востоке (около 150 тыс. м²) и юго-западе (около 140 тыс. м²) Московского региона, чуть меньше (9%, или 112 тыс. м²) было заключено на востоке Московского региона. На западе, северо-западе и северо-востоке объем сделок, заключенных в первые 9 месяцев 2018 г., меньше 100 тыс. м² на каждом направлении.

Наибольшая доля в структуре спроса по итогам 9 месяцев 2018 г. сформиро-

Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей, I–III квартал 2018 г.



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

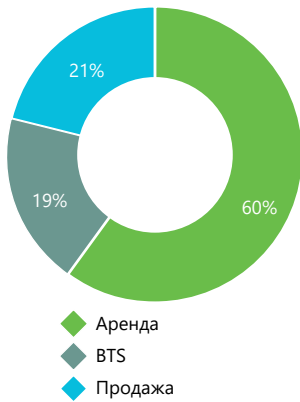
Источник: Knight Frank Research, 2018

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона, I–III квартал 2018 г.

Квартал	Арендатор/покупатель	Сфера деятельности компании	Объект	Общая площадь, м ²	Тип сделки
III квартал	Leroy Merlin	Розничная торговля	Логистический комплекс «Белый Раст»	140 000	BTS
III квартал	«Детский Мир»	Розничная торговля	«PNK Парк Бекасово»	62 000	BTS
II квартал	«Ашан»	Розничная торговля	Индустриальный парк «Южные ворота»	53 000	Аренда
I квартал	«ВкусВилл»	Розничная торговля	«PNK Парк Северное Шереметьево», склад «Дикси»	52 000	Аренда
III квартал	ID Logistics	Транспорт и логистика	«PNK Парк Валищево»	37 000	Аренда
I квартал	Rockwool	Производство	Логистический парк «Ногинск»	25 790	Аренда
II квартал	Tmall	Online-торговля	Индустриальный парк «Южные ворота»	20 000	Аренда
II квартал	OZON	Online-торговля	Складской комплекс «Ленинградский терминал»	18 200	Аренда
II квартал	Hitachi Construction	Производство	Складской комплекс «Никольское»	16 985	Аренда
I квартал	Hino Motors	Производство	З/у в г. Химки, Вашутинское шоссе	14 000	BTS
III квартал	«Фора Фарм»	Дистрибуция	Склад на Вашутинском шоссе	14 000	BTS
II квартал	«Вальта Петс»	Online-торговля	Терминал «Борисовский»	13 890	Аренда
Прочие сделки				853 700	BTS, аренда, продажа

Сделка с участием Knight Frank
Источник: Knight Frank Research, 2018

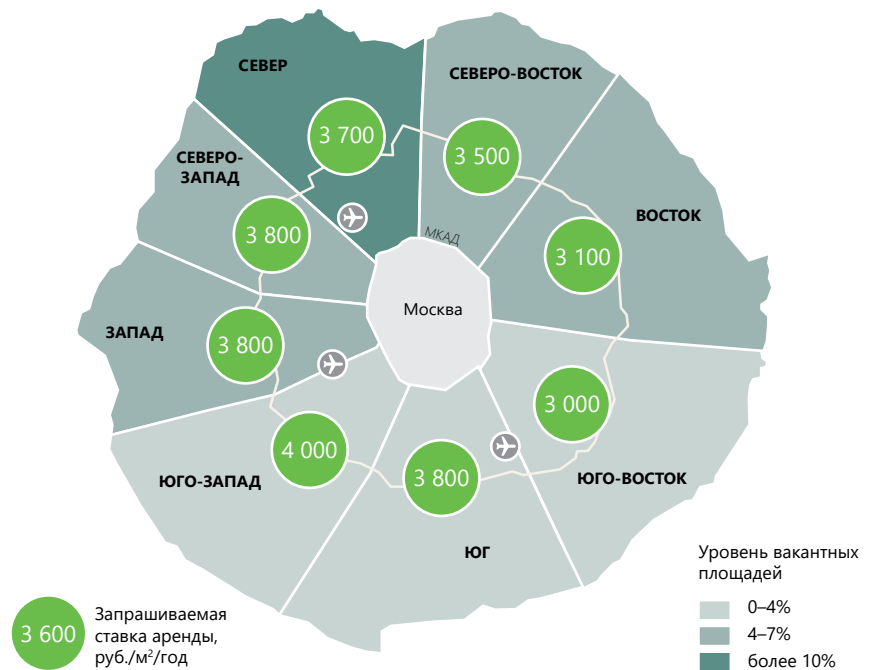
Распределение сделок по типу, I–III квартал 2018 г.



Источник: Knight Frank Research, 2018

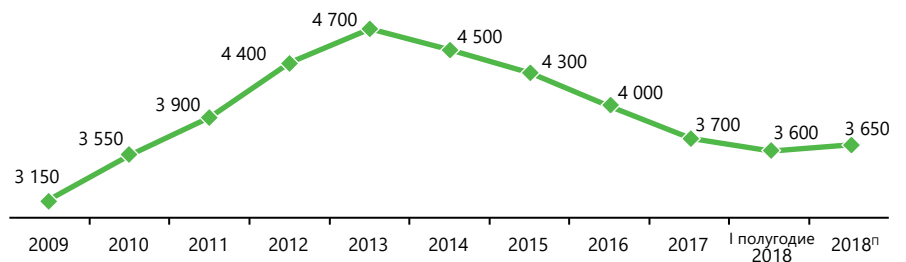
рована сегментом розничной торговли, представители которого арендовали и покупали складскую недвижимость как для обслуживания offline магазинов, так и для online платформ. Объем сделок в данном сегменте составил около 506 тыс. м². Крупнейшими сделками среди розничных ритейлеров стали заключение договора на строительство компанией PNK Group распределительного центра для Lego Merlin на территории логистического комплекса «Белый Раст» на севере Московского региона и строительство склада площадью около 62 тыс. м² для розничной сети детских товаров «Детский Мир» в формате BTS на продажу в «PNK Парке Бекасово». Также следует отметить сделки по аренде площадей федеральными ритейлерами «АШАН» и «ВкусВилл» в индустриальном парке «Южные Врата» (53 тыс. м²) и на складе «Дикси», расположенном в «PNK Парке Северное Шереметьево» (52 тыс. м²) соответственно. Второе место в структуре спроса занимает сегмент компаний-производителей. Крупнейшими сделками в данном сегменте стали аренда производителем строительных материалов Rockwool около 26 тыс. м² в Ногинске, заключенные договоры на строительство компаниями «А Плюс Девелопмент» и Rail Pro производственно-складского комплекса для концерна Asahi Glass Co., Ltd (AGC) (крупнейшего мирового производителя стекла) площадью более 20 тыс. м². На третьем месте в структуре спроса сегмент логистических операторов, доля которого составила около 16%, или 204 тыс. м². Одной из крупнейших сделок в данном сегменте стала аренда компанией ID Logistics около 37 тыс. м² в «PNK Парке Валищево».

Средневзвешенные 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

Коммерческие условия

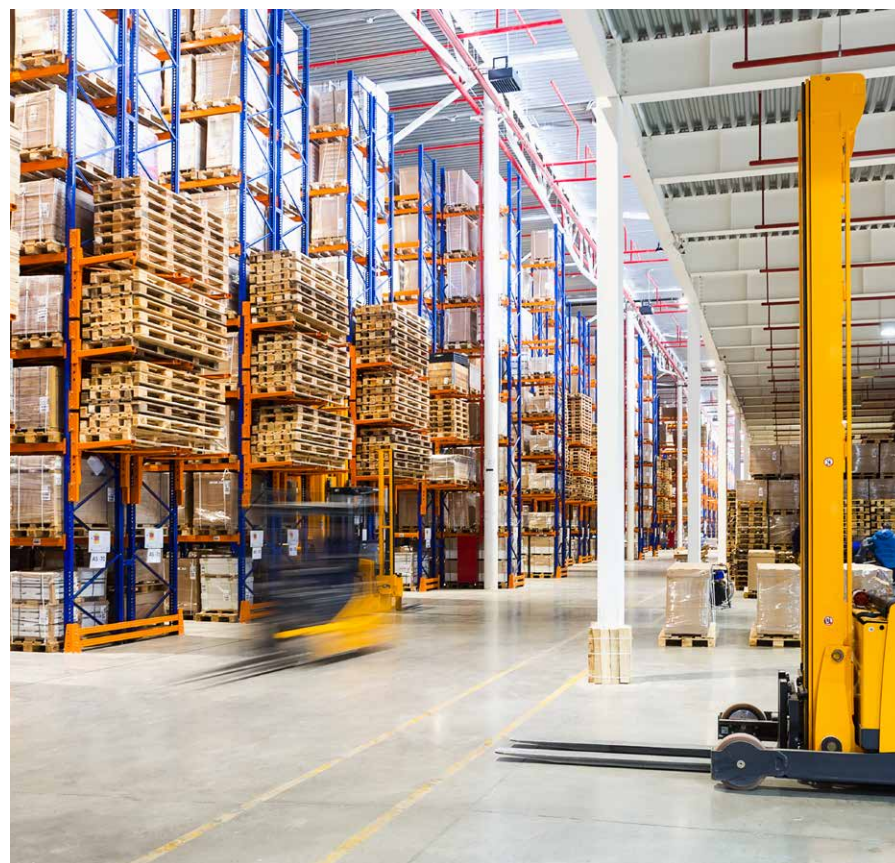
По итогам 9 месяцев 2018 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 3 600 руб./м²/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей, что соответствует ставке по итогам I полугодия 2018 г. В связи со снижением доли вакантных площадей в некоторых крупных объектах класса А уже наблюдается увеличение запрашиваемой ставки аренды, однако влияния на текущую запрашиваемую

средневзвешенную ставку аренды данное увеличение пока не оказывает. Это связано с тем, что на рынке по-прежнему есть объекты класса А, которые предлагают свои вакантные площади по ставке 3 000 руб./м²/год. Данные объекты в основном расположены на востоке и юго-востоке Московского региона. Наибольшая запрашиваемая ставка аренды в III квартале 2018 г. зафиксирована на юго-западном направлении Московского региона – 4 000 руб./м²/год triple net, далее идут юг, запад и северо-запад, где запрашиваемая ставка аренды находилась на уровне 3 800 руб./м²/год triple net.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу до конца 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
Складской комплекс «Свитино»	«ВС Недвижимость»	27 750

Источник: Knight Frank Research, 2018



Прогноз

Исходя из списка проектов, заявленных к вводу до конца 2018 г., на рынке складской недвижимости в IV квартале 2018 г. должно быть введено около 400 тыс. м² качественных складских площадей. Более 50% от общего объема запланированных к вводу до конца 2018 г. объектов строятся в формате built-to-suit. По нашим оценкам, в связи с низкими темпами ввода часть проектов будет перенесена на первую половину 2019 г. В целом следует отметить, что рынок складской недвижимости Московского региона в настоящее время достаточно активно развивается: многие компании или уже приступили к строительству собственных складов, или ищут подходящие земельные участки/девелоперов с земельными участками для строительства собственных складов в будущем.

Доля вакантных площадей продолжит снижение и в конце 2018 г. закрепится на уровне 5%. В перспективе в Московском регионе может сложиться ситуация, когда компании, которые в настоящий момент ведут строительство собственных распределительных центров (такие как «АШАН», Leroy Merlin и т. д.), освободят арендуемые площади, таким образом, на вторичном рынке появятся вакантные блоки.

Средний уровень запрашиваемых ставок аренды к концу 2018 г., по нашим оценкам, незначительно увеличится и составит 3 650 руб./м²/год.

Совокупный объем сделок к концу 2018 г. составит около 1,5–1,6 млн м², основная доля в структуре спроса будет сформирована сегментом розничной торговли, представители которого демонстрируют крупные сделки. Также в ближайшее время в сегменте online-ритейлеров будут заключены крупные сделки, однако существенного влияния на долю online-ритейлера в структуре спроса они не окажут.



© 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

Сергей Кузичев

Директор, Россия и СНГ

sergey.kuzichev@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000