

I квартал 2018 Московский регион

Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости



Основные тенденции

- В течение первых трех месяцев 2018 г. девелоперская активность в складском сегменте оставалась на крайне низком уровне: было введено всего два качественных объекта. Однако такой объем ввода можно объяснить началом года и довольно большим количеством введенных объектов в конце 2017 г. (было введено 454 тыс. кв. м). По итогам 2018 г. объем нового предложения будет сформирован в основном объектами формата BTS и будет выше последних двух лет.
- Спрос продолжает оставаться высоким. Впервые за последние 5 лет показатель объема реализованных сделок за I кв. достиг рекордного уровня – 500 тыс. кв. м (приблизительно 35% от объема спроса всего 2017 года).
- В I кв. 2018 г. покупателями и арендаторами были востребованы складские блоки более 10 тыс. кв. м. Следовательно, наблюдалось двукратное увеличение объема средней сделки (до 14 тыс. кв. м) по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.
- Несмотря на высокий спрос, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды остается стабильной.
- Высокий спрос начинает сказываться на предложении, что находит свое отражение в увеличении объемов нового предложения складских площадей под конкретными арендаторов.

Показатель, по итогам I квартала 2018 г.

Класс A/B

Тренд*

Прогноз**

Общий объем предложения, кв.м

11 900 000

в т.ч. введенные в эксплуатацию в I кв. 2018 г., кв.м

21 000



Объем сделок, кв.м

500 000



Доля вакантных площадей

7,2%



Ставка аренды¹, руб./кв.м/год

4 000/ 3 700



* Тренд в сравнении с 1 кв. 2017 г.

** Прогноз на 2018

¹ Среднерыночные ставки указаны без НДС и операционных расходов



Дмитрий Герастовский,
директор департамента складской и индустриальной недвижимости S.A. Ricci:

«В I квартале 2018 года спрос оставался высоким, что привело к снижению уровня вакантности с 9% до 7,2%. Ожидается рост нового предложения – до конца года предполагается ввести в эксплуатацию практически вдвое больше складских площадей (800 тыс. кв. м), чем в прошлом году. Однако основная часть новых объектов строится под конкретных пользователей и не выйдет на рынок.»

Инвестиции

■ В I кв. 2018 г. объем инвестиционных сделок с земельными участками и складскими комплексами составил всего \$22 млн. Больше половины (67% от общего объема) составляют инвестиционные сделки с земельными участками. Отметим, что покупателями оказались российские инвесторы.

■ В северной столице было приобретено почти 70% от общего объема складских комплексов и земельных участков, что в абсолютном выражении составляет всего \$22 млн.

■ Ставка капитализации в I кв. 2018 г. для складских объектов находилась в диапазоне 12–13%.

Предложение

■ В I кв. 2018 г. был введен крайне низкий объем складских площадей – 21 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. прирост нового предложения составлял почти 100 тыс. кв. м. Рекордным кварталом по вводу новых складских комплексов можно назвать I кв. 2014 г. – тогда объем нового строительства составил 330 тыс. кв. м.

■ Объекты, вышедшие на рынок в I кв. 2018 г., являются качественными складскими комплексами класса А. По заявлениям девелоперов, до конца IП 2018 г. к вводу планируется еще около 185 тыс. кв. м качественных складских площадей класса А.

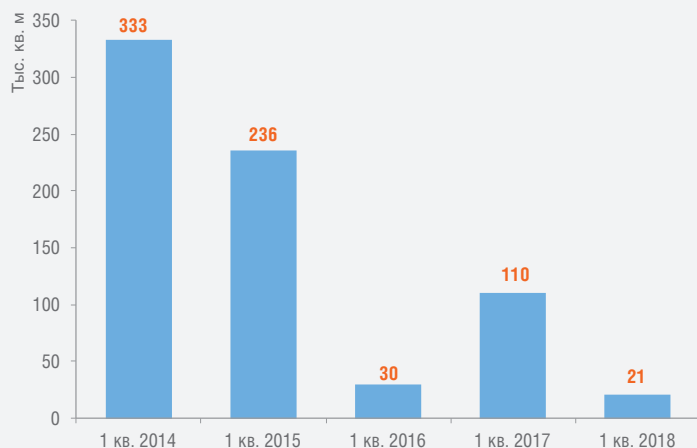
■ В 2018 г. Симферопольское шоссе останется интересным для девелоперов – на данном направлении к вводу планируется 37% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 300 тыс. кв. м.

■ Отметим, что во II-й половине 2018 г. на рынке останется востребованным строительство складских комплексов фор-

мата BTS и строительство по генподряду. К вводу планируются знаковые объекты для таких компаний, как: «АШАН», «Wildberries», «Утконос» и «ИКЕА».

По нашим ожиданиям, активным станет IV кв. 2018 г. – доля нового предложения составит 66% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 542 тыс. кв. м. По итогам года будет введено порядка 800 тыс. кв. м, что превышает показатель последних двух лет. Высокий спрос 2016–2017 годов начинает сказываться и на вводе нового предложения.

Поквартальная динамика прироста нового предложения складских площадей за 5 лет



Источник S.A. Ricci

Динамика прироста нового предложения складских площадей за 5 лет



Источник S.A. Ricci

Примеры складских комплексов, запланированных к вводу в эксплуатацию до конца 2018 г.

Объект	Шоссе	км от МКАД	Направление	Площадь, кв.м	Класс
«Wildberries»	Симферопольское	20	Юг	145 000	A
«Ашан» (BTS)	Каширское	30	Юг	138 000	A
ПНК Валищево (BTS) «Деловые линии»	Симферопольское	32	Юг	50 000	A
«Атлант парк»	Горьковское	27	Восток	35 000	A
СК «Свитино»	Киевское	35	Юго-запад	22 000	A

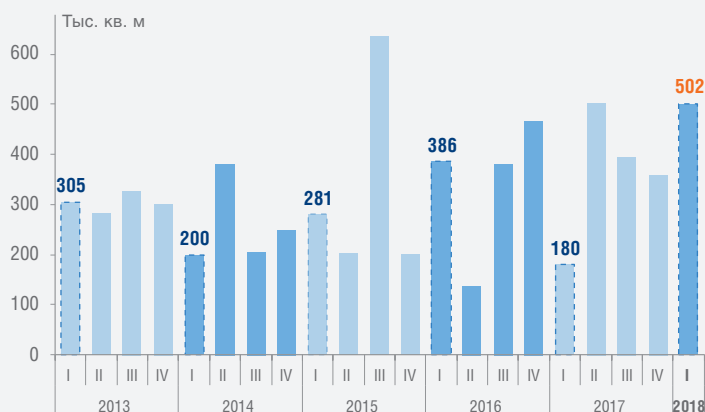
Спрос

По итогам первых 3-х месяцев 2018 г. объем реализованных сделок стал рекордным для I квартала последних пяти лет и составил 500 тыс. кв.м. Данный показатель почти в 2,5 раза превышает показатель I кв. 2017 г. – тогда спрос составил 180 тыс. кв. м. Отметим, что результаты I кв. 2018 г. на 30% превышают показатель I кв. 2016 г. (386 тыс. кв. м).

В I кв. 2018 г. объем сделок по пересогласованию/продлению составил всего 1% от общего объема. Отметим, что в аналогичном периоде 2017 г. не было ни одного договора по пересогласованию/продлению.

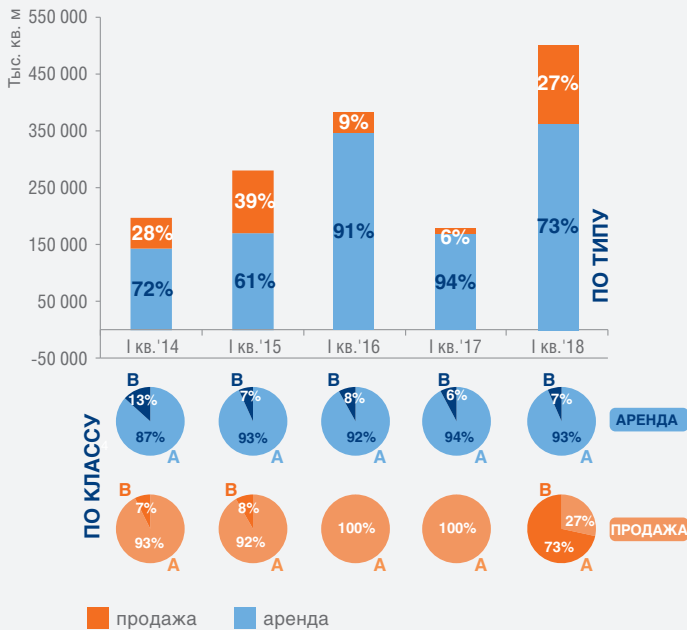
Традиционно в I кв. 2018 г. арендаторы активнее покупателей. Доля арендованных складских помещений составила 73% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 365 тыс. кв. м. Объем реализованных сделок по продаже складских объектов в I кв. 2018 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. с 5% до 27% и составил 137 тыс. кв. м.

Динамика объема спроса складских площадей Московского региона



Источник S.A. Ricci

Изменение структуры распределения спроса по типу и по классу заключаемых сделок



Источник S.A. Ricci

■ Представители иностранных компаний арендовали и приобрели 57 тыс. кв. м, что составляет 12% от общего объема. В аналогичном периоде 2017 г. показатель был почти идентичен в абсолютном выражении – 56 тыс. кв. м, что составляет 31% от общего объема.

■ В I кв. 2018 г. усредненный размер сделки увеличился почти в 2 раза по сравнению с I кв. 2017 г. (7 тыс. кв. м) и составил 14 тыс. кв. м.

■ Интересно отметить, что в отличие от I кв. 2017 г., в I кв. 2018 г. арендаторами и покупателями были востребованы блоки более 10 тыс. кв. м (почти 80% от общего объема). Средний размер сделки в этом сегменте (от 10 тыс. кв. м и более) составил 26 тыс. кв. м. Доля лотов от 5 тыс. кв. м до 10 тыс. кв. м осталась почти на том же уровне, что и в аналогичном периоде 2017 г. – 87 тыс. кв. м (17% от общего объема). Средний размер сделки в этом сегменте составил 7 тыс. кв. м. Всего 4% от общего объема составила аренда и покупка блоков до 5 тыс. кв. м. Усредненный размер сделки уменьшился по сравнению с I кв. 2017 г. (3,3 тыс. кв. м) на 20% и составил 2,7 тыс. кв. м.

■ В структуре спроса по профилю компаний лидирующими стали 2 направления: производство и розничная торговля. Примечательно, что продолжает расти доля производства, что косвенно говорит о восстановлении экономики. Доля производственных компаний составила 22% от общего объема в структуре спроса, что в абсолютном выражении составляет более 100 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. показатель составлял 50 тыс. кв. м.

■ Розничная торговля – основной драйвер спроса. Ритейлеры отстраивают свою логистику и пользуются хорошими условиями на низком складском рынке. Представители данной

Структура спроса по профилю компаний арендаторов и покупателей

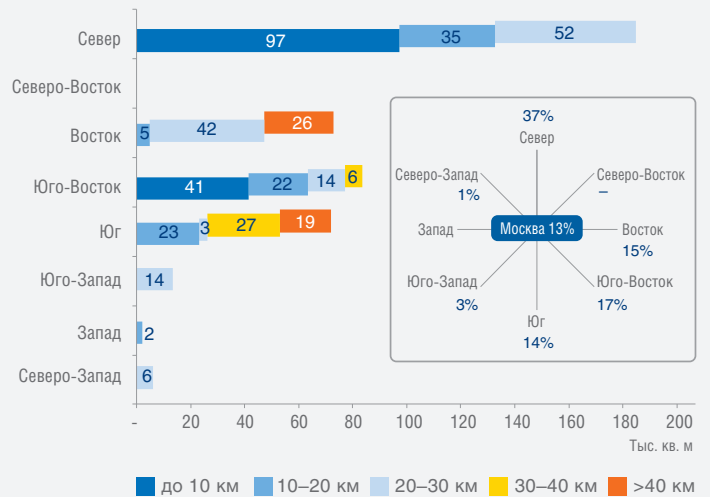


Источник S.A. Ricci

сферы арендовали и купили в I кв. 2018 г. – 260 тыс. кв. м складских площадей (53% от общего объема). Данный показатель почти в 6,5 раз больше, чем в аналогичный период 2017 г. – тогда объем сделок в данном сегменте составил 40 тыс. кв. м.

■ В структуре спроса по удаленности от МКАД, востребованными стали складские объекты, находящиеся на удаленности в 20–30 км от МКАД. Объем реализованных сделок в данных складских комплексах составил 130 тыс. кв. м. Также отметим, что в I кв. 2018 г. в объектах, расположенных в Москве и до 10 км от МКАД, совокупный объем сделок составил 205 тыс. кв. м (из них более 60 тыс. было реализовано в Москве).

Структура спроса по направлениям и удаленности от МКАД в I кв. 2018 г.



Источник S.A. Ricci

■ В I кв. 2018 г. традиционно интересными для арендаторов и покупателей стали Южное, Юго-восточное и Северное направления. Доля сделок на южном направлении составила 14% от общего объема (72 тыс. кв. м). В Юго-восточном направлении было арендовано и куплено 84 тыс. кв. м (17% от общего объема). На Северном направлении объем сделок составил 37% от общего объема (184 тыс. кв. м).

В I кв. 2018 г. востребованными стали 4 шоссе:

- ✓ Дмитровское шоссе – 100 тыс. кв. м (20% от общего объема);
- ✓ Новорязанское шоссе – 75 тыс. кв. м (15% от общего объема);
- ✓ Горьковское шоссе – 70 тыс. кв. м (14% от общего объема);
- ✓ Симферопольское шоссе – 60 тыс. кв. м (12% от общего объема).

Примечательно, что 13% сделок было реализовано в Москве, что в абсолютном выражении составляет 66 тыс. кв. м.

Спрос в начале года оказался чрезвычайно активным. По нашим прогнозам, в конце IП 2018 г. объем реализованных сделок в сегменте складской недвижимости может достигнуть 800–900 тыс. кв. м.

Примеры наиболее значимых сделок, прошедших в I квартале 2018 г.

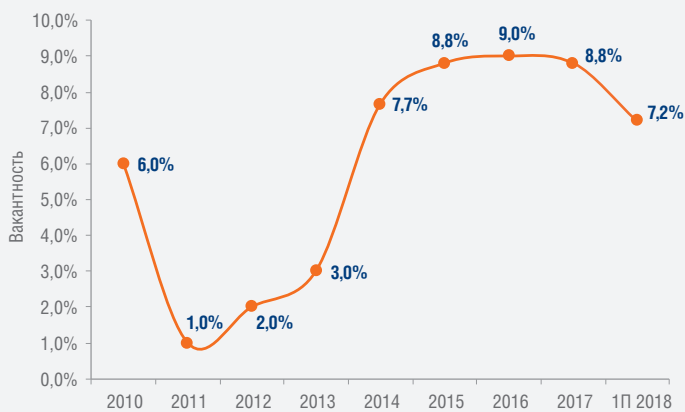
Клиент	Направление	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки, кв.м	Тип сделки
«ВкусВилл»	Рогачевское	25	PNK Парк «Северное Шереметьево»	A	52 000	Аренда
«Максидом»	Новорязанское	2	«Нидан»	B	41 400	Продажа
«DNS Retail»	Горьковское	27	«Атлант-Парк»	A	39 200	Аренда
«Главпродукт»	Киевское	24	«РосЕвроДевелопмент» Крёкшино	A	10 500	Аренда
JCB	Ленинградское	13	МЛП «Ленинградский»	A	8 400	Аренда*
«ИТБ»	Новорязанское	20	«Михайловская слобода»	A	7 400	Аренда*

*По данным S.A. Ricci

Вакантность

В связи с активностью арендаторов и покупателей уровень вакантных складских площадей снизился и в I кв. 2018 г. составил 7,2% (830 тыс. кв. м).

Динамика уровня вакантных площадей



Источник S.A. Ricci

При сохранении высокой активности спроса мы прогнозируем дальнейшее снижение вакансии. До конца года уровень вакантных ставок может опуститься ниже 7%.

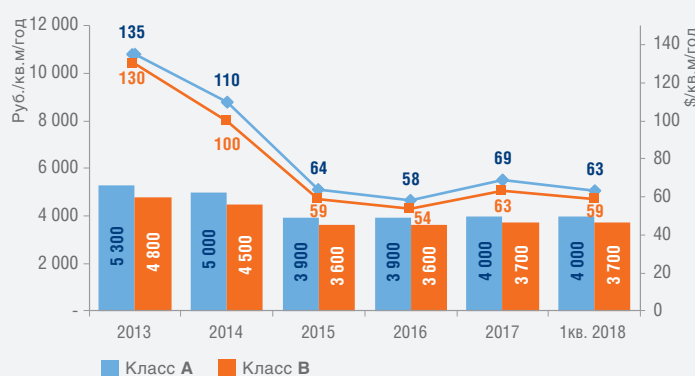
Ставки

В I кв. 2018 г. средневзвешенная ставка аренды оставалась на прежнем уровне. В классе А ставка аренды составляет

4000 руб./кв.м/год. Для класса В средневзвешенная ставка аренды держится на уровне 3700 руб./кв.м/год.

Высокий спрос создает предпосылки к росту арендной ставки. Однако вакансия по-прежнему значительна, а спрос в достаточно большом объеме сформирован проектами b-t-s. Крупнейшие компании-пользователи предпочитают договариваться с девелоперами и получать объекты «для себя», которые не выходят на открытый рынок.

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды



Источник S.A. Ricci

В течение 2018 г. мы не ожидаем существенного роста средневзвешенной ставки аренды.

Контакты



Дмитрий Герастовский

Директор Департамента
складской и индустриальной
недвижимости

dmitry.gerastovsky@ricci.ru



Александр Морозов

Генеральный директор
Консалтинг, исследования и оценка

alexander.morozov@ricci.ru

S.A. Ricci

Россия, 119435, Б. Саввинский пер., д.2, стр. 9, 4 этаж

Телефон: +7 (495) 790-71-71

Компания S.A. Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.

За 12 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, превышающей 5 млрд. долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали S.A.Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости

Клиентами компании являются: Commertzbank Eurazia, Внешэкономбанк, Внешторгбанк, НПФ Норильский Никель, VTB Capital, O1 Properties, Дон-строй, KR Properties, Central Properties, ТНК-BP, nVidia, Mars, Leroy Merlin, Спортмастер, X5 Group, М.Видео, Nestle, Metro Group, Винэксим и многие другие.

Сфера деятельности компании:

- Агентские услуги (офисные, складские и торговые помещения, элитная жилая недвижимость)
- Управление проектами
- Консалтинг, Оценка и Исследования
- Инвестиционные услуги