



ОБЗОР РЫНКА

складской
и индустриальной
недвижимости

3 квартал
2019

Московский регион



В настоящий момент можно уже говорить о том, что вакансия более 4% отражает ситуацию по большей части на самых «сложных» с точки зрения реализации объектах, а на «популярных» коммерческих объектах вакансия стремится к докризисным 1-2%. На этом фоне продолжается строительство проектов BTS, это прочная сторона рынка, с которой нельзя не считаться. Однако, принимая во внимание низкую вакансию именно на популярных направлениях, появляется также и достаточная доля спекулятивных объектов, что является следствием низкой вакансии. Усредненный качественный продукт для ряда клиентов является наилучшим решением.

Дмитрий Герастовский

Директор департамента складской и индустриальной недвижимости S.A. Ricci

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатели по итогам 9 мес. 2019 г.	Класс А/В	Тренд**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	13 500 000	↑	↑
Площади введенные в эксплуатацию за 9 мес. 2019 г., кв. м	900 000	↑	↑
Объем сделок, кв.м	1 065 000	↓	→
Доля вакантных площадей	4,3%	↓	↓
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	4 200/ 3 900	↑	↑

* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

** Тренд в сравнении с 9 мес. 2018 г.

*** Прогноз на 2019

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- По итогам 3 кварталов 2019 г. было завершено строительство рекордного с 2014 г. объема качественной складской недвижимости – 900 тыс. кв. м.
- Спрос по итогам отчетного периода сохраняется на отметке выше 1 млн кв. м.
- Снижение объема свободных помещений побуждает девелоперов к пересмотру ставок аренды в объектах в сторону повышения. На конец сентября их уровень для зданий классов А и В составляет 4 200 и 3 900 руб./кв. м/год соответственно.
- Динамика уровня вакансии, напротив, лежит в отрицательной плоскости. К концу сентября 2019 г. она достигла уровня 4,3%.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- По итогам 3 квартала 2019 г. совокупное предложение качественной складской недвижимости в Московском регионе достигло 13,5 млн кв. м.
- За 9 месяцев 2019 г. завершилось строительство рекордного с 2014 г. объема складских площадей – порядка 900 тыс. кв. м. Данный показатель уже превышает значение за весь прошлый год на 24%, а также выше совокупной величины за 1-3 кварталы 2018 г. в 3 раза.



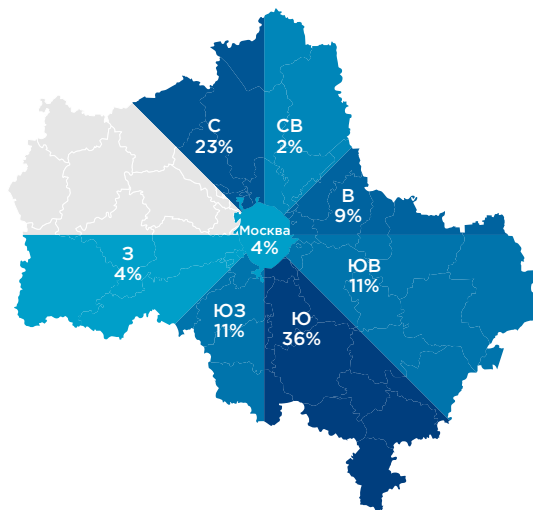
ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ



Источник: S.A. Ricci

- По нашим оценкам, по итогам 2019 г. совокупный объем нового предложения может достигнуть 1,1 млн кв. м.

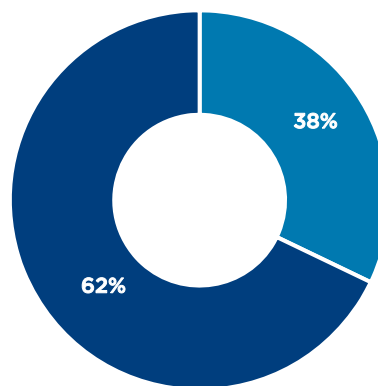
ПРИРОСТ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ



Источник: S.A. Ricci

- Предложение пополняется преимущественно за счет объектов класса А – до 98% всего объема.
- В 3 квартале 2019 г. построено сразу 2 крупных объекта формата build-to-suit. Ими стали распределительные центры компаний Leroy Merlin (127 тыс. кв. м) и «Лента» (71 тыс. кв. м).
- Всего за 9 месяцев 2019 г. под конечного пользователя реализовано порядка 38% всего объема складских площадей. Около 62% было построено для дальнейшего коммерческого использования.
- В разрезе географии строительства традиционно большая доля введенных площадей приходится на южное направление – 36% или 325 тыс. кв. м. На север – второе по популярности направление – пришлось 23% или 208 тыс. кв. м.
- По заявлениям девелоперов, до конца 2019 года к вводу планируется порядка 600 тыс. кв. м качественной складской недвижимости. Однако по традиции завершение большей части строящегося объема будет отложено на следующий год.

ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ПО ФОРМАТУ СТРОИТЕЛЬСТВА



- Спекулятивно
- BTS

Источник: S.A. Ricci

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ВВЕДЕННЫХ В 1-3 КВАРТАЛАХ 2019 Г.

Объект	Шоссе	Направление	Площадь объекта, кв. м	Класс
РЦ Leroy Merlin	Дмитровское	Север	127 700	A
Дистрибьюторский центр IKEA (3 очередь)	Ленинградское	Север	80 000	A
«PNK Парк Валицево» («Лента»)	Симферопольское	Юг	71 000	A
«Атлант Парк», корпуса 30, 31	Горьковское	Восток	54 000	A
РЦ Wildberris (1 очередь)	Симферопольское	Юг	48 900	A
Технопарк «Софьино», корпус 3.1	Новорязанское	Юго-Восток	39 100	A
«PNK Парк Новая Рига»	Новорижское	Запад	30 000	A
СК «Свитино»	Киевское	Юго-Запад	26 710	A

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ПЛАНИРУЕМЫХ К ВВОДУ ДО КОНЦА 2019 Г.

Объект	Шоссе	Направление	Площадь объекта, кв. м	Класс
РЦ Wildberris, 2-3 очередь	Симферопольское	Юг	97 000	A
«Атлант Парк», корпус 33	Горьковское	Восток	50 000	A
Технопарк «Софьино», корпус 3.2	Новорязанское	Юго-Восток	49 400	A
Логопарк «Быково», корпус Р	Новорязанское	Юго-Восток	42 000	A
СК «Томилино», К-40	Новорязанское	Юго-Восток	24 900	A

Источник: S.A. Ricci

СПРОС

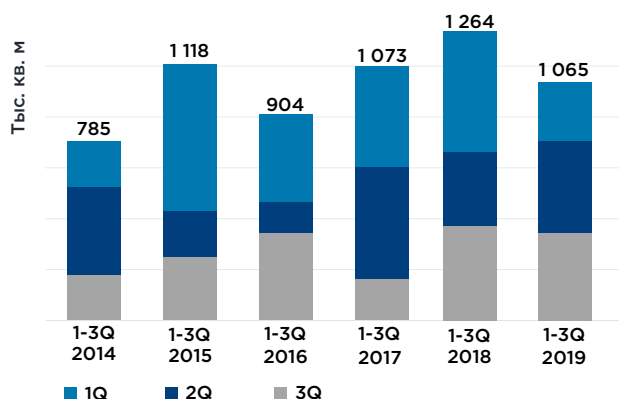


В течение 3 кварталов 2019 г. совокупный спрос на складском рынке Московского региона составил 1,1 млн кв. м. Показатель несколько уступает результату аналогичного периода прошлого года, когда было занято порядка 1,3 млн кв. м.



За 3 квартал 2019 г. арендовано/приобретено в собственность 276 тыс. кв. м складских площадей – практически в 2 раза меньше, чем за 3 квартал 2018 г.

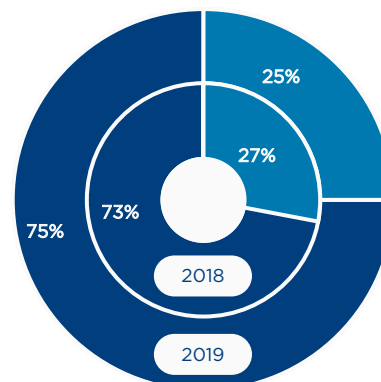
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК НА РЫНКЕ СКЛАДОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА 9 МЕС. СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ГОДА



Источник: S.A. Ricci

- Основной объем площадей был реализован в складских комплексах класса А – порядка 950 тыс. кв. м или 90%. На объекты В класса пришлось лишь 10% или 110 тыс. кв. м.
- В структуре заключенных сделок доля продаж по итогам 9 мес. 2019 г. в целом сохранилась на уровне прошлого года и составила четверть от всего объема. Однако в абсолютном выражении показатель несколько ниже – 263 тыс. кв. м против 347 тыс. кв. м в 2018 г.
- На аренду, соответственно, пришлось 75% всего объема или 800 тыс. кв. м. Напомним, что за аналогичный период 2018 г. показатель был равен 917 тыс. кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТИПУ СДЕЛКИ



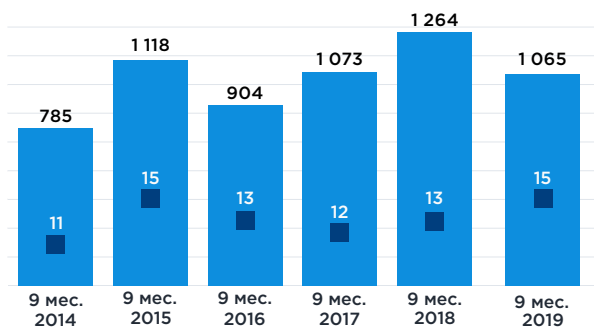
- Продажа
- Аренда

Источник: S.A. Ricci

- Размер средней сделки находится на уровне 14,6 тыс. кв. м. В прошлом году показатель был ниже и был равен 12,5 тыс. кв. м.
- Более высокий показатель по итогам 9 месяцев 2019 г. обусловлен снижением числа и доли сделок до 10 тыс. кв. м (с 29% до 19%). При этом объем крупных договоров свыше 10 тыс. кв. м фактически остался на уровне прошлого года – 860 тыс. кв. м.



ДИНАМИКА ВЕЛИЧИНЫ СОВОКУПНОГО СПРОСА И СРЕДНЕГО ОБЪЕМА СДЕЛКИ



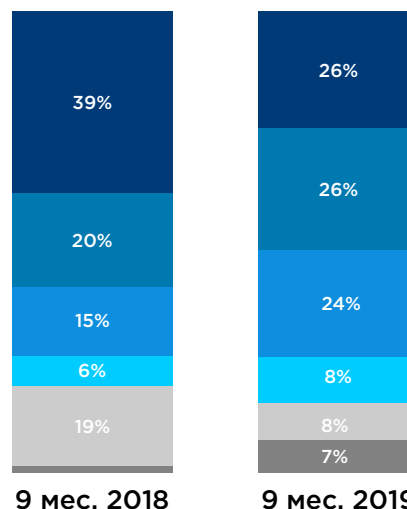
■ Объем поглощения (тыс. кв. м)

■ Средняя сделка (тыс. кв. м)

Источник: S.A. Ricci

- В структуре спроса лидируют российские организации – их доля равна 88%. На иностранных арендаторов/покупателей пришлось 12% всего объема.
- Годом ранее доля зарубежных компаний была равна 33%, что было обусловлено рядом знаковых сделок, в том числе формата BTS.
- Первое место по объему реализованных сделок делят между собой сегменты розничной торговли и производства – по 26% или 277 тыс. кв. м.
- Немного меньшую долю в структуре спроса занимают логистические операторы – 24% или 252 тыс. кв. м.
- По сравнению с прошлым годом произошел прирост доли и объема поглощения компаниями данной сферы, в то время как спрос со стороны розницы, напротив, сократился.
- Сегмент e-commerce показывает умеренную активность. Компаниями данного профиля востребовано порядка 8% или 90 тыс. кв. м.

ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ СПРОСА ПО ПРОФИЛЮ КОМПАНИЙ- АРЕНДАТОРОВ/ПОКУПАТЕЛЕЙ



■ Розничная торговля

■ Производство

■ Логистический оператор

■ E-commerce

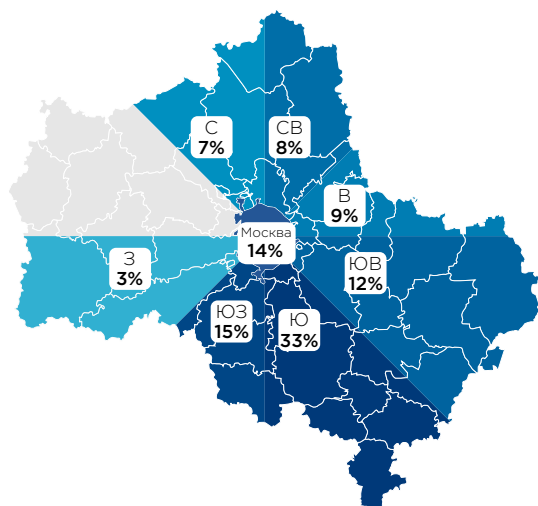
■ Дистрибуция

■ Прочее

Источник: S.A. Ricci

- Наиболее привлекательным направлением для арендаторов/покупателей остается юг региона, на который пришлось треть всего объема сделок. На юго-западе и юго-востоке аккумулировано по 15% и 12% соответственно.
- Спрос активен в отношении внутри- и около- МКАДных объектов, на данную зону пришлось до 14% всех сделок. Крупнейшим договором здесь стала аренда компанией «ВкусВилл» 108 тыс. кв. м в логопарке «PNK Парк Вешки».
- Данные зоны наиболее востребованы компаниями розничной торговли, сегментом e-commerce и логистическими операторами, однако возможная емкость спроса ограничена имеющимся ликвидным качественным предложением.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО НАПРАВЛЕНИЮ ЗА 9 МЕС. 2019 Г.



Источник: S.A. Ricci

- Традиционно в конце года спрос более оживлен. Поэтому мы ожидаем рост активности арендаторов/покупателей – итоговый показатель востребованных складских помещений в 2019 г. может достигнуть 1,6-1,8 млн кв. м.



ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ СДЕЛОК, ЗАКЛЮЧЕННЫХ В 1-3Q2019

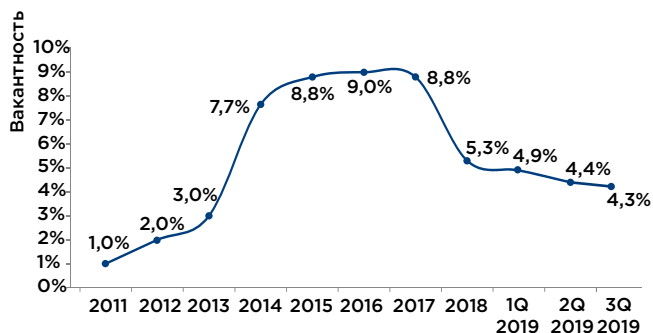
Клиент	Шоссе	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь, кв.м	Тип сделки
«ВкусВилл»	МКАД	0	«PNK Парк Вешки»	A	108 000	аренда
«Мистраль»	Симферопольское	20	«PNK Парк Коледино»	A	55 500	продажа
ГК «ПТИ»*	Симферопольское	70	«Маревен Фуд»	B+	45 800	продажа
«Яндекс.Маркет»	Новорязанское	32	Логопарк «Софьино»	A	39 100	аренда
«Спортмастер»	Ярославское	30	ИП «Холмогоры»	A	35 000	аренда
КСЭ*	Новорязанское	7	ЛП «Томилино»	A	32 600	аренда
СДЭК	Каширское	30	ИП «Южные Врата»	A	29 900	аренда

*Сделки S.A. Ricci

ВАКАНТНОСТЬ

- Вакансия продолжает корректироваться в сторону снижения, что объясняется активным спросом на складском рынке Московского региона.
- Однако по сравнению с 2018 г. темпы снижения замедлились. Минимальная вакансия и дефицит на рынке подходящих крупных блоков сдерживают потенциально возможный спрос на готовые здания, побуждая арендаторов и покупателей выбирать помещения в строящихся объектах.
- На конец сентября 2019 г. средний уровень вакансии на локальном рынке зафиксирован на отметке 4,3%.
- По сравнению с концом 2018 г. доля свободных площадей снизилась на 1,0 п. п. Отметим, что за 9 месяцев 2018 г. вакансия снизилась на 2,7 п. п.

ДИНАМИКА УРОВНЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

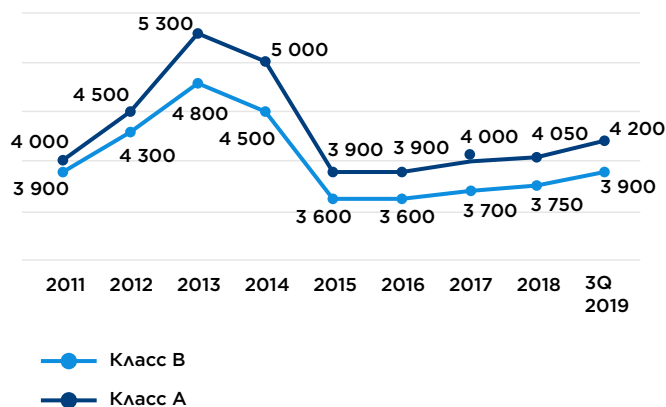


Источник: S.A. Ricci

СТАВКИ

- По сравнению с серединой 2019 г. произошло повышение средних запрашиваемых ставок аренды. Они достигли величин 4 200 и 3 900 руб./кв. м/год для классов А и В соответственно.
- За 12 месяцев динамика составила порядка 5% для обоих классов.
- По нашим оценкам, до конца года возможна дальнейшая положительная динамика показателя, однако рост будет находиться на уровне коррекции (0,5-1,5%).

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЗАПРАШИВАЕМОЙ СТАВКИ АРЕНДЫ РУБ./КВ. М/ГОД



Источник: S.A. Ricci

Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов



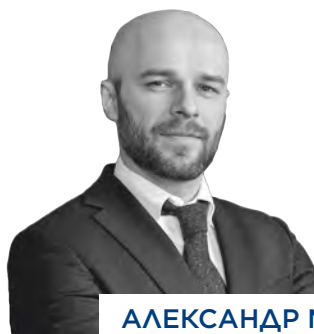
КОНТАКТЫ



ДМИТРИЙ ГЕРАСТОВСКИЙ

Директор департамента складской и индустриальной недвижимости

✉ dmitry.gerastovsky@ricci.ru



АЛЕКСАНДР МОРОЗОВ

Генеральный директор
Консалтинг, исследования и оценка

✉ alexander.morozov@ricci.ru



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



За 13 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью выше 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:

- Commerzbank 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.



📍 Россия, Москва, Б. Саввинский пер., 11

☎ Тел.: +7 (495) 790 71 71

Все данные в отчете собраны компанией S.A. Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания S.A. Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. S.A. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации.

Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения S.A. Ricci в письменной форме.