



ОБЗОР РЫНКА

СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

III квартал
2021 г.

Московский
регион

"Как бы удивительно это ни звучало, ко многим консультантам вернулись давно забытые воспоминания об околонулевой вакансии и реализации объектов по принципу «подписывайтесь сейчас, а через год заедете!». И речь не про BTS, а про аренду в самом стандартном спекулятивном складе. Рынок уже и забыл, что такое «рынок продавца», и вот вернулся 2005-2006 год. Рады ли такому повороту девелоперы? Наверное, да. Так или иначе, несколько факторов, свалившихся на складской рынок вследствие пандемии: e-commerce, рост цен на стройматериалы и отсутствие предложения в моменте подталкивают рынок все дальше к Эре девелопмента как в аренду, так и на продажу прицельно под заказчика и снижению доли спекулятивных проектов. Стоит ли говорить, что в подобных условиях рост цен продажи и ставок аренды более чем оправдан".

Дмитрий Герастовский

Директор департамента складской и индустриальной недвижимости S.A. Ricci

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА

Показатели по итогам 9 мес. 2021 г.	Значение	Тренд**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	15 369 300	↑	↑
в т. ч. введенные в эксплуатацию за 9 мес. 2021 г.	796 500	↑	↑
Объем сделок, кв.м	1 843 200	↑	↑
Доля вакантных площадей	0,2%	↓	↓
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	5 000	↑	↑
Ставка акапитализации	9,5%		

* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

** Тренд в сравнении с 9 мес. 2020 г.

*** Прогноз на 2021

Источник: S.A. Ricci

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Общий объем предложения качественных складов на конец сентября 2021 г. достиг 15,37 млн кв. м.
- Совокупная площадь введенных в течение 9 месяцев 2021 г. объектов составила почти 800 тыс. кв м, что стало одним из пиковых значений за последние 8 лет.
- Спрос бьет рекорды – совокупный объем законтрактованных складов составил 1 834 тыс. кв. м, превысив прошлогоднее значение (1 084 тыс. кв. м) на 70%.
- Доля вакантных площадей минимальна и по итогам 3 кварталов 2021 г. достигла величины 0,2%.
- Средневзвешенная ставка аренды на качественные склады Московского региона выросла до 5 000 руб./кв. м/год.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Общий объем предложения качественных складов на конец сентября 2021 г. достиг 15,37 млн кв. м.
- Совокупная площадь введенных в течение 9 месяцев 2021 г. объектов при этом составила почти 800 тыс. кв м, что на 47% превышает прошлогоднее значение за аналогичный период.
- Склады, построенные под определенного клиента, заняли большую часть рынка – 64%. На спекулятивные объекты пришелся меньший объем – порядка 36%.

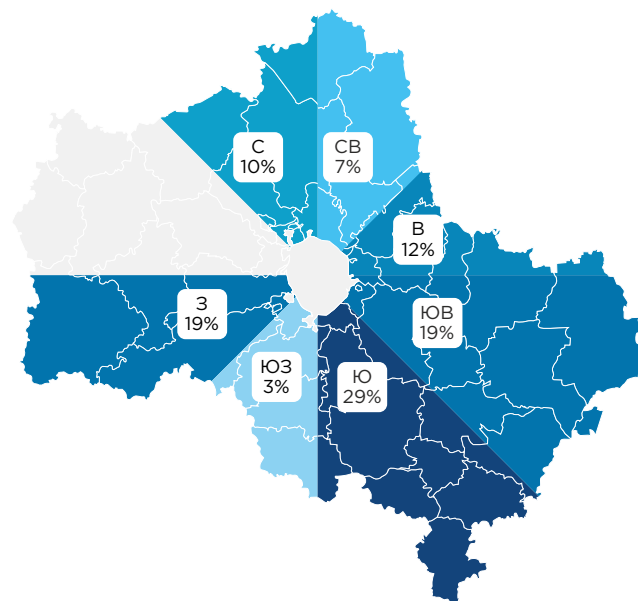
ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ



Источник: S.A. Ricci

- В сравнении с аналогичным периодом прошлого года доля BTS проектов в общем объеме ввода выросла на 15 п. п.
- Крупнейшим проектом в формате BTS, построенным в 2021 г., стал фулфилмент OZON в складском комплексе «Ориентир Запад», общей площадью порядка 155 тыс. кв. м. Кроме того, в 3 квартале 2021 г. состоялся ввод первой очереди распределительного центра компании «ВсеИнструменты.ру» в РНК Домодедово – 92 тыс. кв. м, общая площадь проекта, после завершения строительства второй очереди, составит 180 тыс. кв. м.

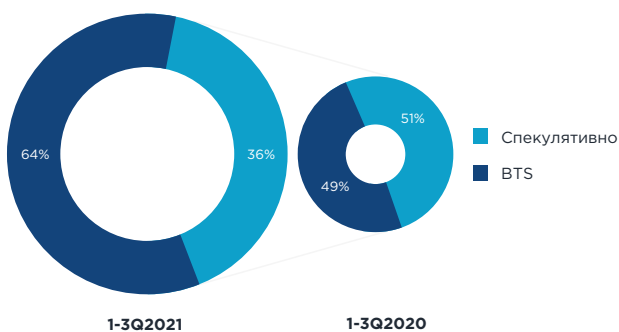
СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2021 Г.



Источник: S.A. Ricci

- По итогам 9 месяцев 2021 г. в структуре нового предложения лидирует юг региона, здесь было построено 29% всего объема или 234 тыс. кв. м.
- На западе и в юго-восточном направлении реализовано по 19% общего объема нового предложения или чуть более 150 тыс. кв. м. Около 12% или 94 тыс. кв. м было построено на Востоке региона. Еще 10% или 80 тыс. новых складов расположилось в северном направлении.
- На оставшиеся локации (северо-восток, юго-запад) пришлось в совокупности 79 тыс. кв. м качественной складской недвижимости.
- По нашим прогнозам, общий объем ввода по итогам 2021 г. превысит 1 млн кв. м. и будет находиться в диапазоне 1,05–1,25 млн кв. м. При этом больший объем в структуре нового предложения займут склады формата BTS.

СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМАТУ СТРОИТЕЛЬСТВА

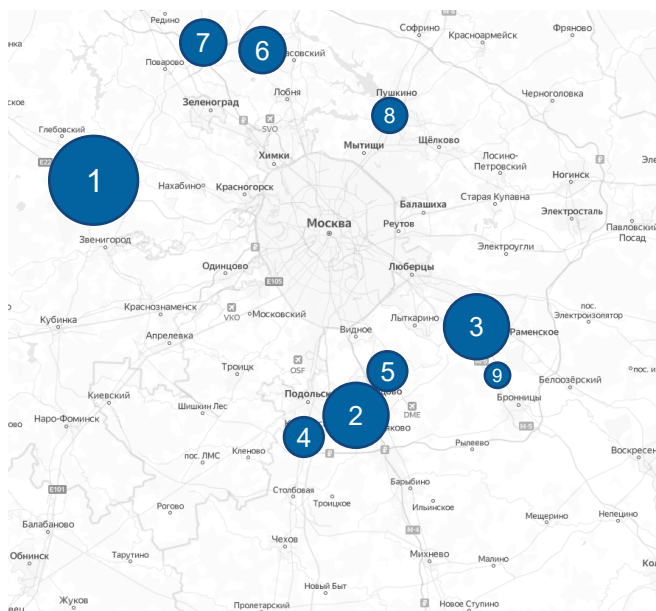


Источник: S.A. Ricci

ПРИМЕРЫ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 12 МЕСЯЦЕВ

Объект	Шоссе	Направление	Площадь объекта, кв. м	Класс	Период
Ориентир Запад (РЦ ОЗОН)	Новорижское	Запад	155 000	A	3Q2021
PNK Домодедово 1 (Vseinstrumenti)	Симферопольское	Юг	92 400	A	3Q2021
PNK Жуковский (LPP)	Новорязанское	Юго-Восток	80 000	A	4Q2020/ 3Q2021
Внуково Партнерс, 9, 10, 15-17 корпуса	Киевское	Юго-Запад	64 200	A	4Q2020
РЦ Wildberries 4 очередь	Симферопольское	Юг	53 500	A	2Q2021
Атлант-Парк, корпус 33	Горьковское	Восток	50 500	A	2Q2021
РЦ Мираторг	Каширское	Юг	45 000	A	4Q2020
PNK Северное Шереметьево (IDS Borjomi Russia)	Рогаческое	Север	45 000	A	3Q2021
Ориентир Север 4 (X5 Retail Group)	Ленинградское	Север	43 800	A	4Q2020
Южные врата, ЗАБ	Каширское	Юг	43 100	A	2Q2021
Технопарк Софьино, здание 4	Новорязанское	Юго-Восток	35 200	A	3Q2021
PNK Пушкино (Орион)	Ярославское	Северо-Восток	34 700	A	3Q2021
Саларьево ДДТ, здание 2	Киевское	Юго-Запад	23 700	A	1Q2021
ССТ Бритово	Новорязанское	Юго-Восток	20 000	A	2Q2021
PNK Пушкино (Systemair)	Ярославское	Северо-Восток	17 700	A	4Q2020

ПРИМЕРЫ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ПОСТРОЕННЫХ В ФОРМАТЕ BTS ЗА ПОСЛЕДНИЕ 12 МЕСЯЦЕВ



1	Ориентир Запад (OZON)	155 000
2	PNK Домодедово - 1	92 400
3	PNK Жуковский (LPP)	80 000
4	РЦ Wildberries 4 очередь	53 500
5	РЦ Мираторг	45 000
6	PNK Северное Шереметьево (IDS Borjomi Russia)	45 000
7	Ориентир Север 4 (X5 Retail Group)	43 800
8	PNK Пушкино (Орион)	34 700
9	ССТ Бритово (Familia)	20 000

СПРОС

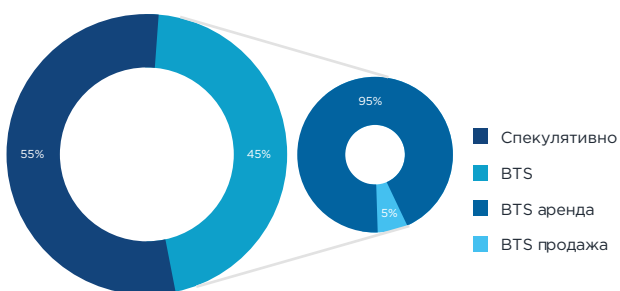
- Совокупный объем спроса по итогам 9 месяцев 2021 г. достиг 1 834 тыс. кв. м, превысив прошлогоднее значение (1 084 тыс. кв. м) на 70%.
- Спрос значительно превышает объем нового предложение, что ведет к дальнейшему убыванию свободных площадей-отклонение составило порядка 230%.
- В условиях крайне низкой вакансии на рынке, сделки формата BTS продолжают занимать значительную долю в общем объеме спроса. По итогам 9 месяцев 2021 г. доля составила 45%.
- В разрезе сделок BTS, подавляющий объем занимают договоры аренды- 95%, сделки продажи единичны - 5%.

ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА



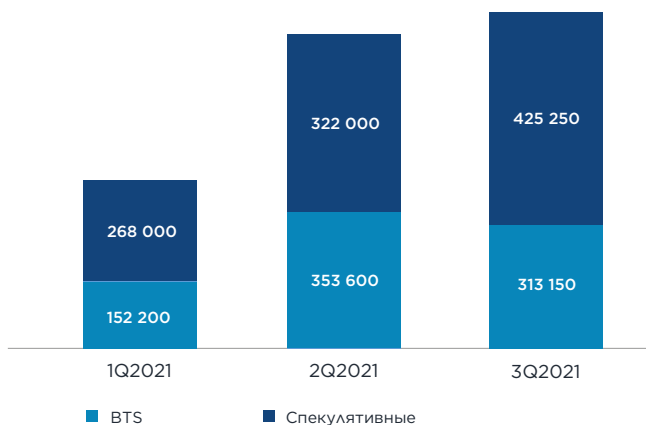
Источник: S.A. Ricci

СТРУКТУРА СДЕЛОК ПО ФОРМАТУ, 1-3Q2021



Источник: S.A. Ricci

ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ СДЕЛОК ПО ФОРМАТУ, 1-3Q2021

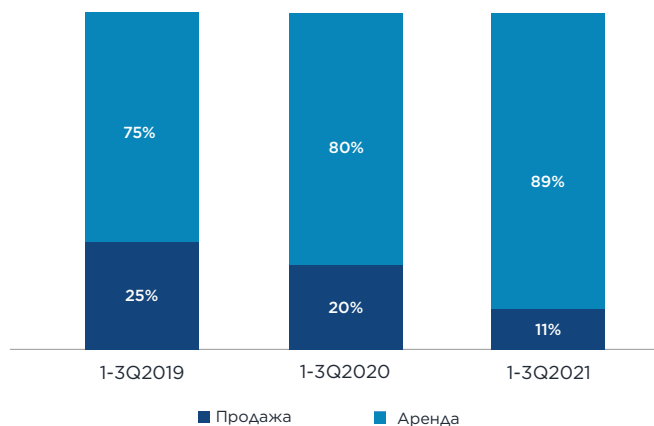


Источник: S.A. Ricci



- В общем объеме спроса договоры аренды также занимают значительную долю – чуть менее 90% всех сделок. Доля продаж снизилась в сравнении с прошлым годом на 9 п. п. и составила 11%.

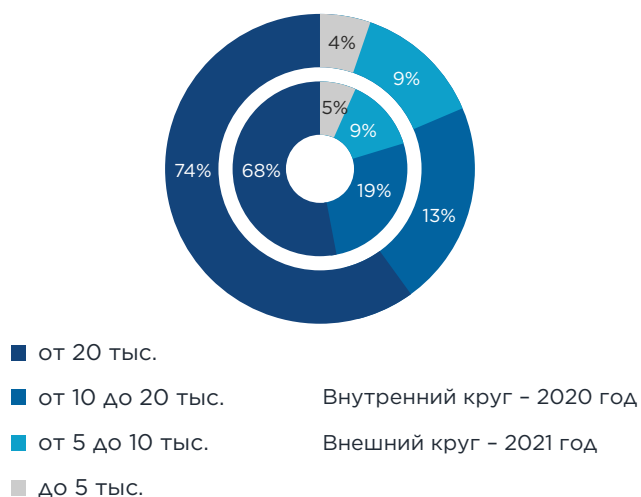
СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СДЕЛОК ПО ТИПУ ДОГОВОРА



Источник: S.A. Ricci

- По итогам 9 месяцев 2021 г. средний размер сделки составил 19,5 тыс. кв. м, превысив прошлогоднее значение на 0,5 п. п.
- По сравнению с прошлым годом число крупных сделок свыше 20 тыс. кв. м выросло более чем в 2 раза, их общий объем на 84%. Однако значение средней сделки для такого типа договоров снизилось на 11 тыс. кв. м, что нивелировало значительный прирост.
- Для формата BTS также характерно большое значение средней сделки – 54,5 тыс. кв. м.

СТРУКТУРА СДЕЛОК ПО РАЗМЕРУ



Источник: S.A. Ricci

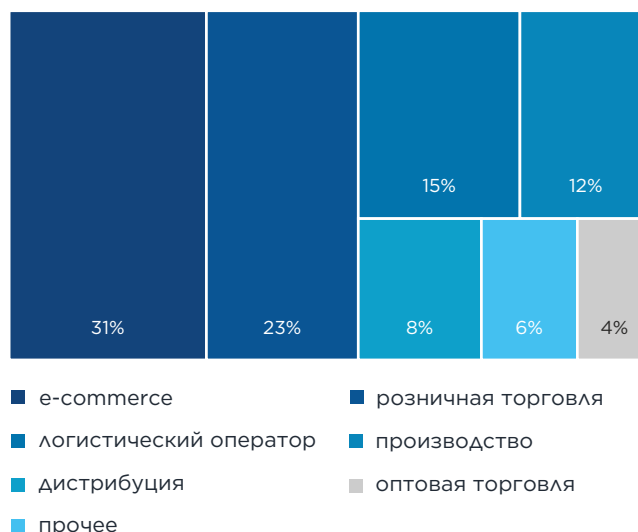
ДИНАМИКА ОБЩЕГО ПОГЛОЩЕНИЯ И СРЕДНЕГО РАЗМЕРА СДЕЛОК



Источник: S.A. Ricci

- По итогам 9 месяцев 2021 г. лидером по объему занятых площадей остается сегмент e-commerce, он аккумулировал 31% всего объема.
- Крупными сделками в сегменте стали:
 - аренда BTS компанией OZON в логпарке «PNK Пушкино-2» - 270 тыс. кв. м;
 - аренда BTS интернет-магазина LaModa в ЛП «Софьино» - 59 тыс. кв. м;
 - спекулятивная аренда Aliexpress в PLT «Чехов» - 55 тыс. кв. м.

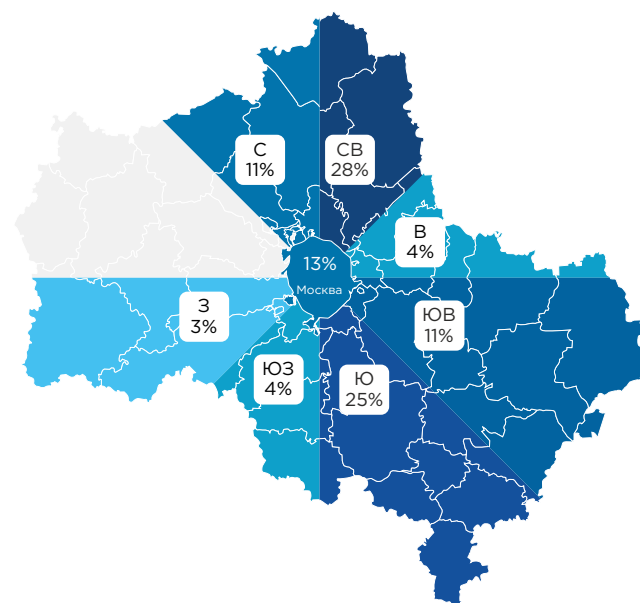
СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПРОФИЛЮ КОМПАНИЙ АРЕНДАТОРОВ И ПОКУПАТЕЛЕЙ



Источник: S.A. Ricci

- Представители розничной торговли по итогам 3 кварталов 2021 г. заключили 23% всего объема сделок, заняв второе место. Для данного сегмента можно обозначить такие ключевые сделки, как договор аренды в формате BTS для компании DNS в ИП «РУСИЧ-Холмогоры» (88 тыс. кв. м), а также аренда BTS в совокупности 80 тыс. кв. м в «PNK Жуковский» компанией LPP.
- Логисты по итогам отчетного периода законтрактовали порядка 15% всего объема. Среди крупных сделок в сегменте можно выделить аренду компаниями ПЭК в Чехове (40,5 тыс. кв. м) и СДЭК в «PNK Медведково» (33 тыс. кв. м).
- Доля производственных компаний в общем объеме спроса составила 12%.
- По итогам 9 месяцев 2021 г. северо-восток региона остается лидером по объему законтрактованной площади – порядка 28% всего объема.
- Помимо знаковой сделки аренды BTS компанией OZON 270 тыс. кв. м в «PNK Пушкино-2», в течение 3 квартала в данном направлении было заключено три крупных сделки строительства складов:
 - обозначенная ранее аренда компанией DNS 88 тыс. кв. м в ИП «Холмогоры»;
 - аренда розничным ритейлером Auchan в ИП «Холмогоры» 40 тыс. кв. м;
 - покупка компанией Belligen 32 тыс. кв. м в «PNK Пушкино».
- На втором месте по объему законтрактованных складов остается юг региона, его доля в общем объеме спроса традиционно высока - 25%.
- На территории г. Москва, а также в локациях, приближенных к МКАД совокупная площадь арендованных и купленных качественных складов заняла 13% от общего спроса.
- В юго-восточном и северном направлениях, было реализовано по 11% складских площадей.
- Общегодовая величина спроса станет рекордной за всю историю рынка складской качественной недвижимости Московского региона.
- По нашим прогнозам, общий объем заключенных в 2021 г. договоров аренды/продажи может достичь до 2,2-2,5 млн. кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ, 9 МЕС. 2021 Г.



Источник: S.A. Ricci



ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК, ПРОШЕДШИХ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2021 Г.

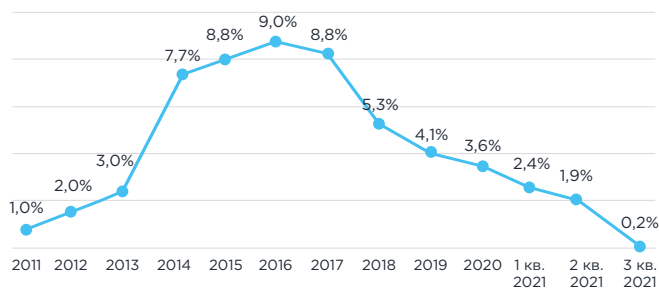
Объект	Шоссе	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки, кв. м	Тип сделки
Ozon	Ярославское	20	PNK Парк Пушкино-2	A	269 700	аренда BTS
DNS	Ярославское	30	ИП Холмогоры	A	88 000	аренда BTS
LPP	Новорязанское	19	PNK Парке Жуковский	A	80 000	аренда BTS
Гала Центр	Рогачевское	27	PNK Белый Раст	A	74 000	аренда BTS
Ixcelletate	Москва	0	СК Эфес	A	70 500	продажа
Hoff	Каширское	11	MLP Северное Домодедово	A	64 800	аренда
Aliexpress	Симферопольское	49	PLT Чехов	A	55 000	аренда
LaModa	Новорязанское	32	ЛП Софьино	A	59 000	аренда BTS
Яндекс	Новорязанское	32	ЛП Софьино	A	46 700	аренда BTS
СДЭК	МКАД	1	PNK Медведково	A	33 000	аренда
Беллиген	Ярославское	16	PNK Парк Пушкино	A	32 000	продажа BTS
Puma	Симферопольское	49	PLT Чехов	A	26 000	аренда
20A*	Симферопольское	53	MLP Чехов	A	25 000	аренда
Экодар	Москва	0	СК Тарный	A	20 500	аренда
Сберлогистика	Ярославское	30	ИП Холмогоры	A	17 800	аренда
КАРВИЛЬ	Каширское	30	ИП Южные Врата	A	13 500	аренда
Гемотест*	Киевское	22	Внуково Логистик	A	12 560	продажа
Десятое Королевство*	Ярославское	16	PNK Парк Пушкино	A	11 200	продажа BTS
Сток-трейдинг*	Горьковское	25	ЛК Атлант Парк	A	10 500	аренда
Inhome*	Каширское	30	ИП Южные Врата	A	10 000	аренда
Ситиконсалт	Каширское	30	ИП Южные Врата	A	8 600	аренда

*сделки S.A. Ricci

ВАКАНТНОСТЬ

- Вакансия на складском рынке Московского региона на конец сентября 2021 г. достигла минимального значения – 0,2%.
- В сравнении с декабрем прошлого года отрицательная динамика показателя равна 3,4 п. п.
- Тренд на сокращение вакансии на складском рынке Московского региона прослеживается последние несколько лет. Причиной отрицательной динамики стал устойчивый высокий спрос со стороны арендаторов и покупателей в совокупности со сдержанным вводом новых спекулятивных складов.
- Сформировавшиеся условия привели к тому, что часть вводимых объектов (половина и более) реализовываются под конечного пользователя в формате BTS, а объекты спекулятивного строительства в подавляющем большинстве уже заняты арендатором.

ДИНАМИКА УРОВНЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



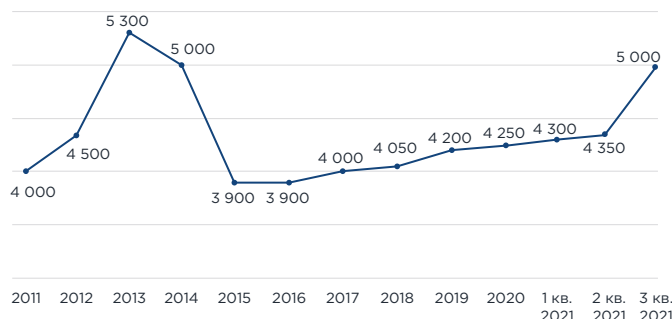
Источник: S.A. Ricci

- В ближайшей перспективе вакансии в готовых складских блоках сохранятся на достигнутом низком уровне, а свободные площади будут представлены преимущественно площадками под строительство новых складов.

СТАВКИ

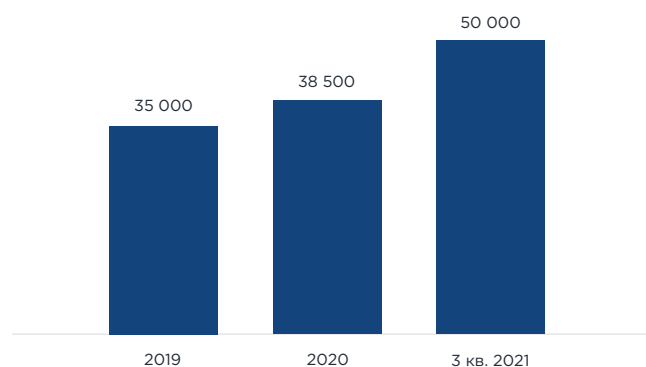
- Ставки аренды на качественные складские комплексы Московского региона по итогам 3 квартала 2021 г. достигли величины 5 000 руб./кв. м/год (без учета НДС и операционных расходов).
- Положительная динамика в сравнении с величиной ставки аренды на конец 2020 г. равна 18%.
- Стоимость продажи также увеличилась в сравнении с прошлым годом, прирост составил порядка 30%.
- Причиной стремительного роста стоимости складов стали как увеличение цен на стройматериалы и инфляция, так и недостаток рабочей силы из-за ограничений, вводимых вследствие пандемии коронавируса.

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



Источник: S.A. Ricci

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЗАПРАШИВАЕМОЙ СТАВКИ ПРОДАЖИ, РУБ./КВ. М



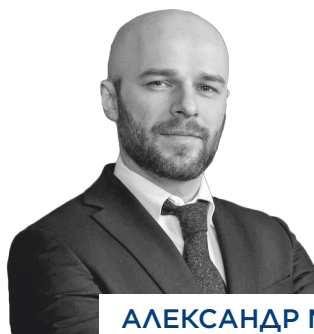
Источник: S.A. Ricci

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 14 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:

- 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.