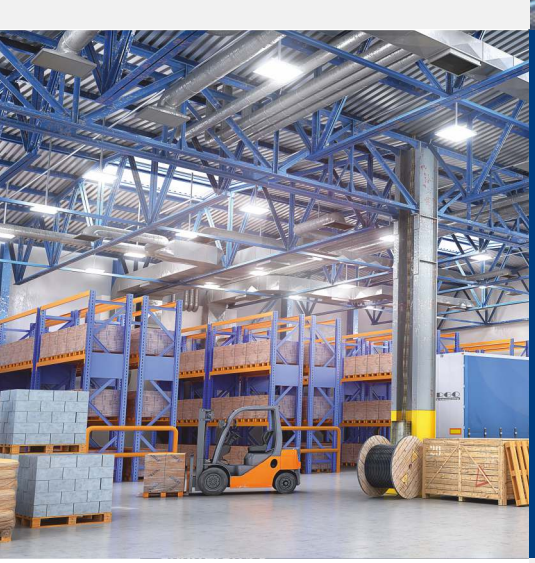
S.A.Ricci



ОБЗОР РЫНКА

складской и индустриальной недвижимости

2019

Московский регион

www.ricci.ru

На фоне высокого спроса восстанавливается спекулятивная активность девелоперов. По сравнению с прошлым годом объем новых коммерческих складов вырос больше чем в 2 раза. Факт того, что большая часть этих площадей к моменту ввода является законтрактованной, говорит о положительном движении рынка.

Дмитрий Герастовский
Директор департамента складской и индустриальной недвижимости S.A. Ricci

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- В 2019 г. совокупный объем построенных качественных складских комплексов в Московском регионе достиг рекордной величины с 2014 г. - более 1 млн кв. м.
- Девелоперы стали снова строить спекулятивные склады – более 60% всего объема было реализовано для последующего коммерческого использования.
- Качественные склады остаются востребованными, в 2019 г. было арендовано/куплено 1,5 млн кв. м недвижимости. Однако рекорд 2018 г. (1,8 млн кв. м) не был достигнут.
- Представители розницы, логистических и производственных компаний арендовали/приобрели в собственность ¾ от общего объема спроса.
- Показатель вакансии на конец 2019 г. стал минимальным за последние 5 лет – 4,1%. Динамика снижения составила 1,2 п. п. по сравнению с декабрем 2018 г.
- Ставки выросли на 4% и составили 4 200 и 3 900 руб./кв. м/год для классов А и В соответственно.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатели по итогам 2019 г.	Класс А/В	Тренд**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	13 700 000	↑	↑
в т. ч. введенные в эксплуатацию за 2019 г., кв. м	1 082 600	↑	→
Объем сделок, кв.м	1 480 000	↓	→
Доля вакантных площадей	4,1%	↓	↓
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	4 200/ 3 900	↑	↑

* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

** Тренд в сравнении с 2018 г.

*** Прогноз на 2020

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- В 2019 г. показатель ввода качественных складов в Московском регионе достиг величины 1,08 млн кв. м, превысив прошлогоднее значение почти на 50%.
- Общий объем складских площадей на рынке Московского региона равен 13,7 млн кв. м.

ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

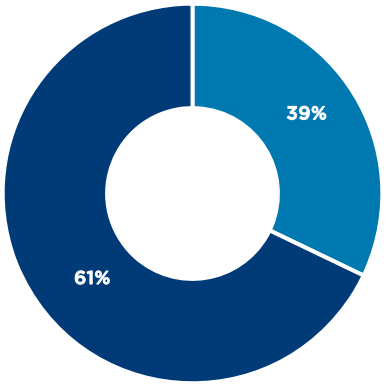
Источник: S.A. Ricci

- По итогам 2019 г. изменилась структура ввода в разрезе формата строительства. Если в прошлом году девелоперы отдавали предпочтению реализации проектов под клиента, то в 2019 г. «начали строить» спекулятивно.

- В структуре нового предложения превалируют объекты, построенные для дальнейшего коммерческого использования – 60%. Склады, формата BTS , заняли лишь 40% в структуре ввода.

- Крупнейшими объектами, построенными в формате BTS, стали распределительные центры компаний Leroy Merlin (127 800 кв. м), IKEA (80 000 кв. м), «Лента» (71 000 кв. м), Wildberries (48 900 кв. м).

СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ СТРОИТЕЛЬСТВА

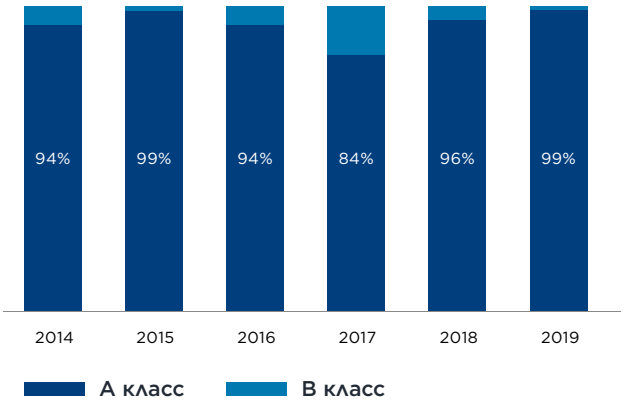


- Спекулятивно
- BTS

Источник: S.A. Ricci

- Низкая вакансия на рынке Московского региона побуждает арендаторов заключать договоры на склады еще на стадии их строительства. Поэтому, несмотря на превалирование ввода объектов спекулятивного строительства, большая их часть (до 70-80%) уже законтрактована к моменту ввода.

СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССУ



Источник: S.A. Ricci

- Новое предложение в 2019 г. было сформировано преимущественно складами класса А.

- В разрезе географии строительства главным направлением прироста качественных складов стал юг Московского региона. На него пришлось 30% совокупного объема ввода.

- Локация остается наиболее востребованной, но ее доля в структуре ввода сократилась на 20 п. п.

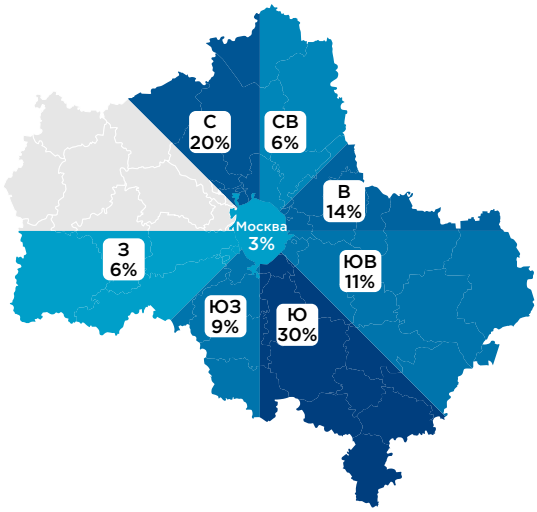
- В абсолютном выражении отрыв не столь существенный. В 2019 г. совокупный объем нового предложения на юге составил 326 тыс. кв. м, в 2018 г. цифра была несколько выше – 367 тыс. кв. м. Отклонение равно 41 тыс. кв. м или 11%.

- На юго-востоке и юго-западе было построено 11% и 9% совокупного объема складов.

- Новыми крупными объектами в этих направлениях стали распределительные центры для компаний «Лента» (71 тыс. кв. м), Wildberries (49 тыс. кв. м), а также спекулятивные комплексы «Внуково Логистик» (50 тыс. кв. м), «Томилино» (52 тыс. кв. м), Технопарк «Софьино» (39 тыс. кв. м)

- На севере региона построено 20% нового предложения. Практически весь объем был сформирован двумя проектами, реализованными под конечного пользователя – Leroy Merlin (128 тыс. кв. м) и IKEA (80 тыс. кв. м).

СТРУКТУРА ПРИРОСТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ



Источник: S.A. Ricci

- Недостаток ликвидного предложения, а также высокий спрос на склады Московского региона будут стимулировать девелоперов на реализацию качественных складских объектов. По нашим оценкам, совокупный ввод в 2020 г. может составить 800-900 тыс. кв. м. При этом коммерческие склады будут занимать до 60% от общего объема.

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ПОСТРОЕННЫХ В 2019 Г.

Объект	Шоссе	Направление	Площадь объекта, кв. м	Класс
РЦ Leroy Merlin	Дмитровское	Север	127 700	А
«Атлант Парк», корпуса 30, 31, 32	Горьковское	Восток	109 000	А
Дистрибьюторский центр IKEA (3 очередь)	Ленинградское	Север	80 000	А
«PNK Парк Валищево» («Лента»)	Симферопольское	Юг	71 000	А
Томилино (К-40)	Новорязанское	Юго-Восток	52 000	А
«Внуково Логистик»	Киевское	Юго-Запад	50 000	А
РЦ Wildberris (1 очередь)	Симферопольское	Юг	48 900	А
Технопарк «Софьино», корпус 3.1	Новорязанское	Юго-Восток	39 100	А
«PNK Парк Новая Рига»	Новорижское	Запад	30 000	А

СПРОС

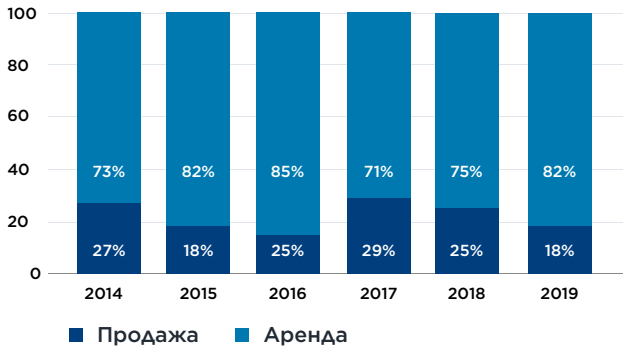
Совокупный объем спроса по результатам 2019 г. составил 1,48 млн кв. м. Показатель сохраняется на высоком уровне, однако не смог достичь величины прошлого года, когда было поглощено 1,79 млн кв. м. Отрицательная коррекция по итогам текущего года составила порядка 18%.

Благодаря более активному завершению строительства складских объектов, разрыв между величиной ввода и объемом совокупного спроса в 2019 г. сократился до 137%. Отметим, что два года подряд отклонение превышало 200%.

Подавляющее большинство площадей в 2019 г было арендовано – 82% всего объема.

Договоров покупки было традиционно меньше – лишь 18% совокупной площади. В 2019 г. доля продаж в общем объеме спроса уменьшилась по сравнению с 2017-2018 гг., когда было приобретено в собственность до 25%.

ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ СДЕЛОК ПО ТИПУ, 2014-2019 ГГ.



Источник: S.A. Ricci

Основным форматом поглощаемых площадей в 2019 г. стали склады класса А. на высококачественные объекты пришлось до 92% совокупного спроса.

Комплексы класса В менее интересны потенциальным пользователям складских объектов – в них было арендовано лишь 8%.

Отметим, что большинство таких сделок совершалось в локациях близ МКАД. Однако их совокупный объем невелик (35 тыс. кв. м). Спрос на данные зоны достаточно высок, однако на сегодняшний день предложение не может удовлетворить востребованность в объектах, расположенных близко к Москве.

ДИНАМИКА СООТНОШЕНИЯ ОБЪЕМОВ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА, ТЫС. КВ. М

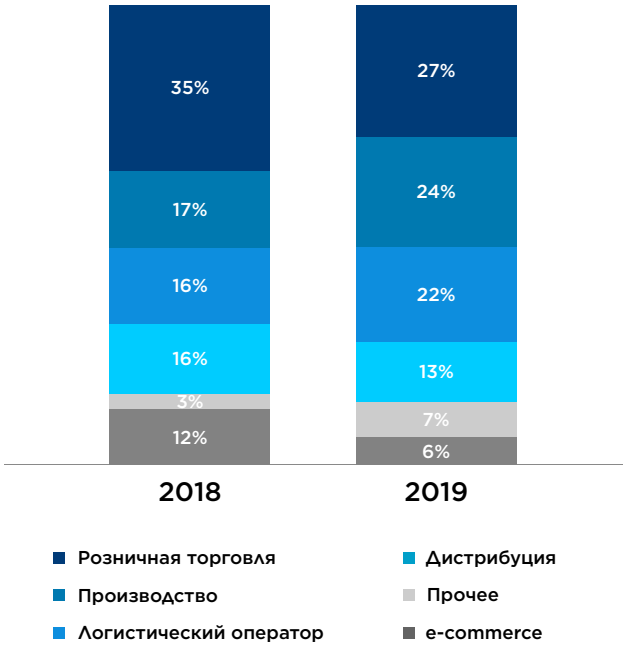
Источник: S.A. Ricci

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СПРОСА И СРЕДНЕГО ОБЪЕМА СДЕЛКИ

Источник: S.A. Ricci

- Размер средней сделки в 2019 г. составил 14,1 тыс. кв. м. Положительная динамика по сравнению с прошлым годом – 9%.
- Рост показателя произошел по причине снижения числа и объема небольших сделок в совокупной площади спроса.
- Драйверами спроса в 2019 г. стали представители розничной торговли, производства и логистические операторы. На компании этих сегментов пришлось 27%, 24% и 22% всех сделок, соответственно.
- В совокупности компании этих трех сегментов поглотили подавляющую долю рынка – порядка ¾ всего объема.
- При этом, если спрос со стороны розничных компаний сократился как в абсолютных, так и в относительных показателях, то логисты и производственные компании, напротив, укрепили свои позиции (увеличение доли на 6 и 7 п. п. соответственно).

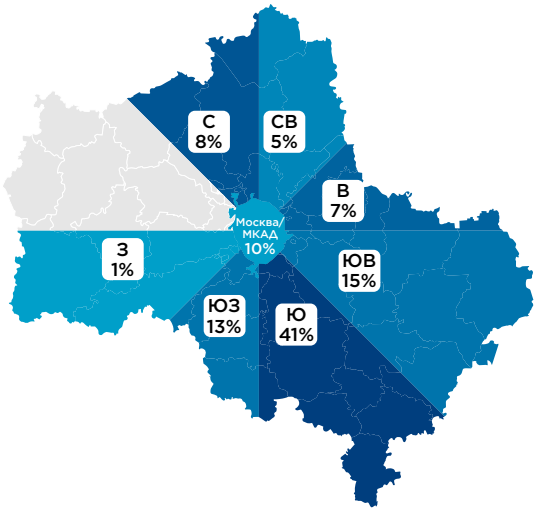
ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ СПРОСА ПО ПРОФИЛЮ АРЕНДАТОРА, 2018-2019 ГГ.



Источник: S.A. Ricci

- Доля представителей Интернет-торговли снизилась вдвое – с 12% до 6%. Однако в связи с интеграцией e-commerce в традиционный ретейл, фактически ее доля выше.
- Объем спроса со стороны иностранных компаний вернулся к показателю 2017 г. и составил 17% от общего объема. Напомним, что в прошлом году их доля в общем объеме была равна 30%, причиной чему послужил ряд крупных сделок.
- Российские компании заняли, как и годом ранее, 1,2 млн кв. м или 83% поглощенных площадей.
- В 2019 г. наиболее востребованным направлением среди пользователей складов остался юг региона – 41%, на Симферопольском шоссе было арендовано/приобретено в собственность 28% совокупного объема сделок.
- В совокупности на южное, юго-западное и юго-восточное направления пришлось до 70% всех заключенных договоров.
- Широкое развитие сегмента e-commerce и смежных с ним сфер ведет к высокой востребованности складов, расположенных в Москве или близких к МКАДу локациях. Доля сделок в подобных комплексах выросла по сравнению с прошлым годом на 4 п. п. до 10%.
- В 2020 г. спрос будет зависеть от реального предложения готового и нового строительства, а также динамики ставок аренды, но сохранится на уровне 1,3-1,5 млн кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ



Источник: S.A. Ricci

ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ СДЕЛОК, ПРОШЕДШИХ В 2019 Г.

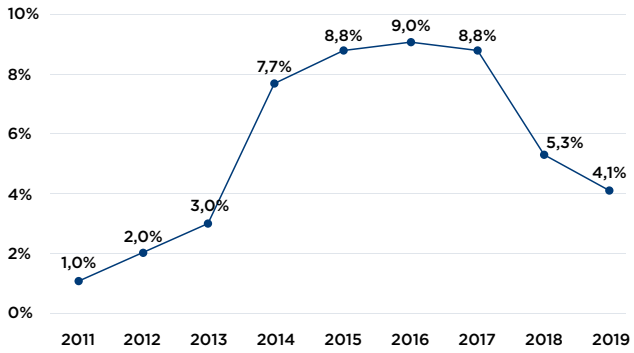
Клиент	Шоссе	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь, кв.м	Тип сделки
«ВкусВилл»	МКАД	0	«PNK Парк Вешки»	А	108 000	аренда
«Мистраль»	Симферопольское	20	«PNK Парк Коледино»	А	55 500	продажа
«Почта России»	Киевское	22	«Внуково 2»	А	50 250	продажа
«Аскона»	Горьковское	27	«Атлант-Парк»	А	48 000	аренда
ГК ПТИ*	**Симферопольское**	**71**	**«Маревен Фуд»**	**В**	**45 800**	**продажа**
«Яндекс.Маркет»	Новорязанское	32	Логопарк «Софьино»	А	39 100	аренда
«Спортмастер»	Ярославское	30	ИП «Холмогоры»	А	35 000	аренда
«КСЭ»*	**Новорязанское**	**7**	**Томилино Девелопмент**	**А**	**32 600**	**аренда**
«СДЭК»	Каширское	30	Radius Южные Врата	А	30 000	аренда
«Омега»*	**Симферопольское**	**16**	**СК Покров (База №1)**	**А**	**23 500**	**аренда**

*Сделки S.A. Ricci

ВАКАНТНОСТЬ

- На конец 2019 г. вакансия на складском рынке Московского региона достигла минимальных величин за последние 6 лет – 4,1%.
- Отрицательная динамика по итогам года составила 1,2 п. п. или 23%. Всего за 2 года, после начала глубокого падения показателя, вакансия была скорректирована более чем в 2 раза.
- Девелоперы активно вводят свои объекты в эксплуатацию, но недостаток свободных помещений сдерживает возможный спрос на готовые здания. Это побуждает потенциальных арендаторов выбирать площади в строящихся объектах, ввод в эксплуатацию которых не влияет в итоге на рост вакантного предложения.
- В 2020 г. девелоперы будут поддерживать достигнутый низкий уровень вакансии, чтобы иметь возможность роста цен.

ДИНАМИКА УРОВНЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



Источник: S.A. Ricci

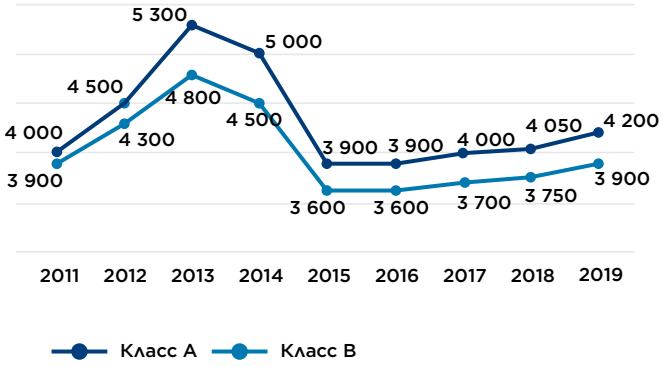
СТАВКИ АРЕНДЫ

- Ставки на складские площади на конец 2019 г. составили 4 200 и 3 900 руб./кв. м/год для классов А и В соответственно. За последний год они выросли в среднем на 4%.

- Тенденция к росту арендных ставок продолжится в 2020 году, несмотря на более активное завершение строительства складских объектов. Недостаток ликвидных «готовых» складских блоков сейчас и факт законтрактованности большей части нового вводимого предложения будут благоприятно сказываться на росте ценовых показателей.

- Сложная экономическая ситуация – низкие темпы роста, финансовая изоляция и санкции - останется сдерживающим фактором для возможного роста цен. Темпы роста не превысят 4-5%.

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЗАПРАШИВАЕМОЙ СТАВКИ АРЕНДЫ



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 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:

- Commerzbank Eurazia
- Внешэкономбанк
- Внешторгбанк
- НПФ Норильский Никель
- VTB Capital
- O1 Properties
- Дон-строй
- KR Properties
- Central Properties
- ТНК-ВР
- nVidia
- Mars
- Leroy Merlin
- Спортмастер
- X5 Group
- М.Видео
- Nestle
- Metro Group
- Винэксим

и многие другие.

S.A.Ricci

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.