



# ОБЗОР РЫНКА

## СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

I полугодие  
2021

Москва

Вакансия стремительно сокращается, а крупные блоки под аренду фактически отсутствуют на рынке. Это ведет к тому, что компании выбирают строительство склада BTS, однако тренд на строительство под себя держится на рынке давно и мощности девелоперов загружены под проекты, сделки по которым прошли ранее. Похоже, что ближайший календарный год пройдет под названием «дефицитный», а рынок цен на аренду может скакнуть на ступеньку вверх и сохраниться таким на достаточно продолжительное время. В любом случае, девелоперы не упустят этот момент.

Дмитрий Герастовский

Директор департамента складской и индустриальной недвижимости S.A. Ricci

Показатели по итогам 1 пол. 2021 г.	Значение	Тренд**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	14 875 100	↑	↑
в т.ч. введенные в эксплуатацию в 1 пол. 2021 г.	302 200	↓	↑
Объем сделок, кв. м	1 095 850	↑	↑
Доля вакантных площадей	1,9%	↓	↓
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	4 350	↑	↑
Ставка акапитализации	10,5-11,5%		

\* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

\*\* Тренд в сравнении с 1 Н 2020 г.

\*\*\* Прогноз на 2021

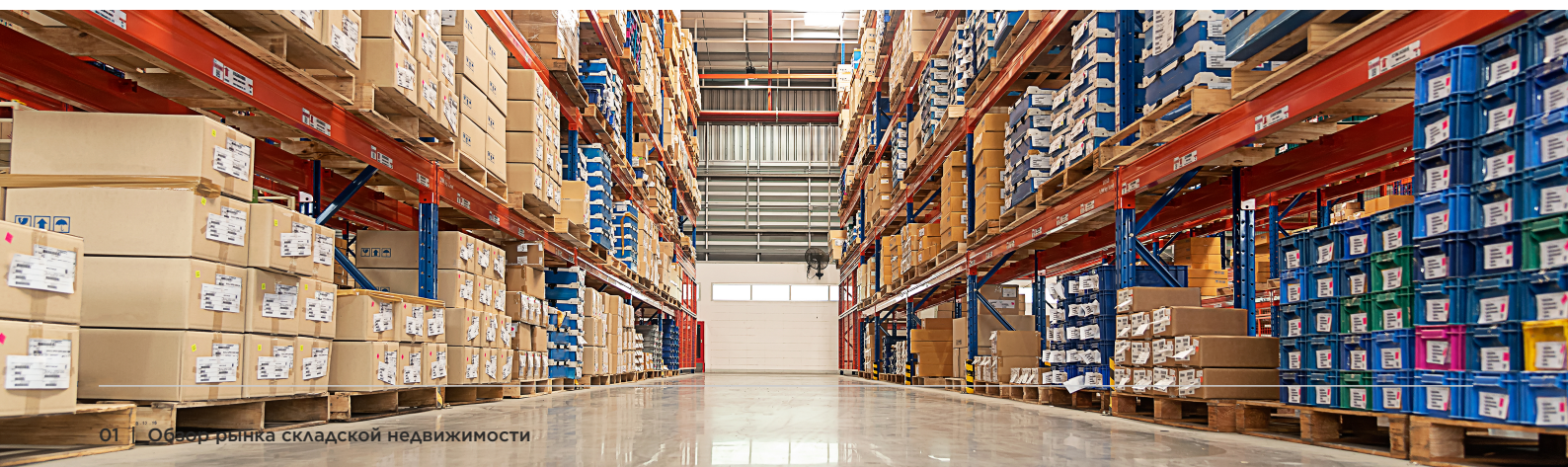
Источник: S.A. Ricci

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Общий объем новых складов по итогам первых 6 месяцев 2021 г. равен 302 тыс. кв. м, что на 20% ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года.
- Общий объем спроса достиг максимального значения за последние 8 лет и составил 1 096 тыс. кв. м. При этом в течение 2 квартала было куплено/ареновано более 60% всего объема.
- Ключевым драйвером спроса стали компании e-commerce, законтрактовав более 40% всего объема.
- Вакансия достигла значения 1,9%, минимального за последние 10 лет, и продолжит отрицательную коррекцию.
- Средневзвешенная ставка аренды на качественные склады Московского региона закрепились на значении 4 350 руб./кв. м/год.

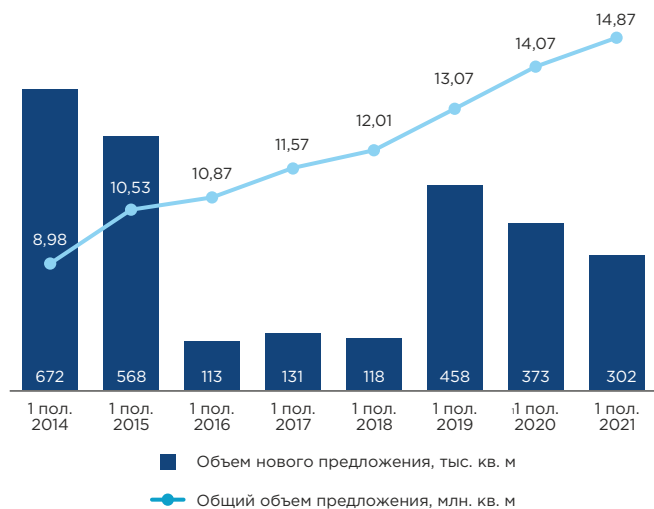
## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- В течение 1 полугодия 2021 г. объем нового предложения на рынке складов Московского региона составил 302 тыс. кв. м.
- Значение показателя снизилось почти на 20% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года (373 тыс. кв. м).
- Общий объем предложения на Московском рынке достиг 14,87 млн кв. м.





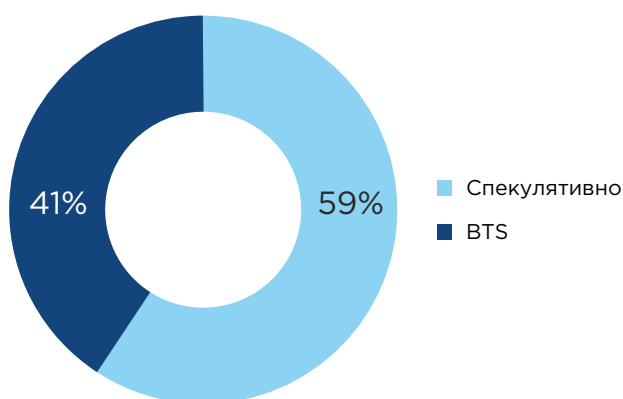
## ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ



Источник: S.A. Ricci

- Активность девелоперов в части завершения строительства в первые 6 месяцев показывает отрицательную динамику второй год подряд.
- Спекулятивные проекты заняли большую долю в совокупном объеме нового строительства – порядка 59%. Склады под конечного пользователя – чуть более 40%.
- Крупнейшим достроенным проектом в формате BTS стала 4 очередь распределительного центра Wildberries (53,5 тыс. кв. м), самым масштабным спекулятивным объектом – корпус 33 в ПСК «Атлант-Парк» (50,5 тыс. кв. м).

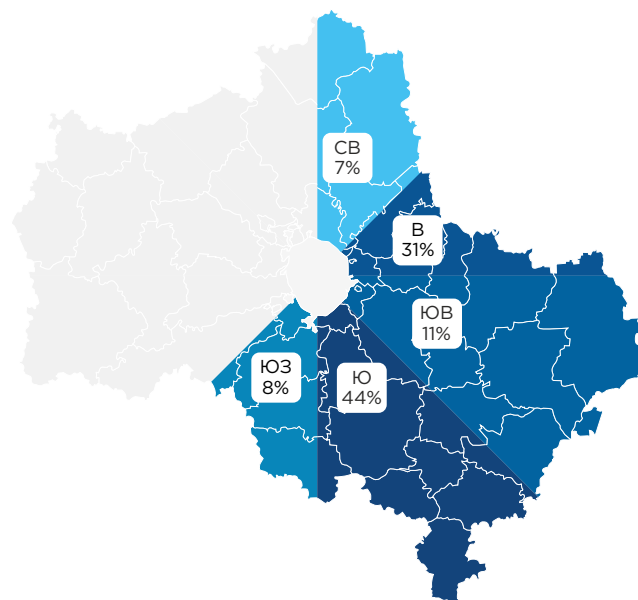
## СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМАТУ СТРОИТЕЛЬСТВА



Источник: S.A. Ricci

- В сравнении с аналогичным периодом прошлого года доля спекулятивного строительства в общем объеме ввода выросла на 6 п. п.
- В структуре нового предложения лидирует юг региона, здесь было построено 44% всего объема или 132 тыс. кв. м.
- На востоке было реализовано порядка 30% складов или 94 тыс. кв. м.
- На остальные направления (юго-восток, юго-запад, северо-восток) пришлось в совокупности 77 тыс. кв. м.

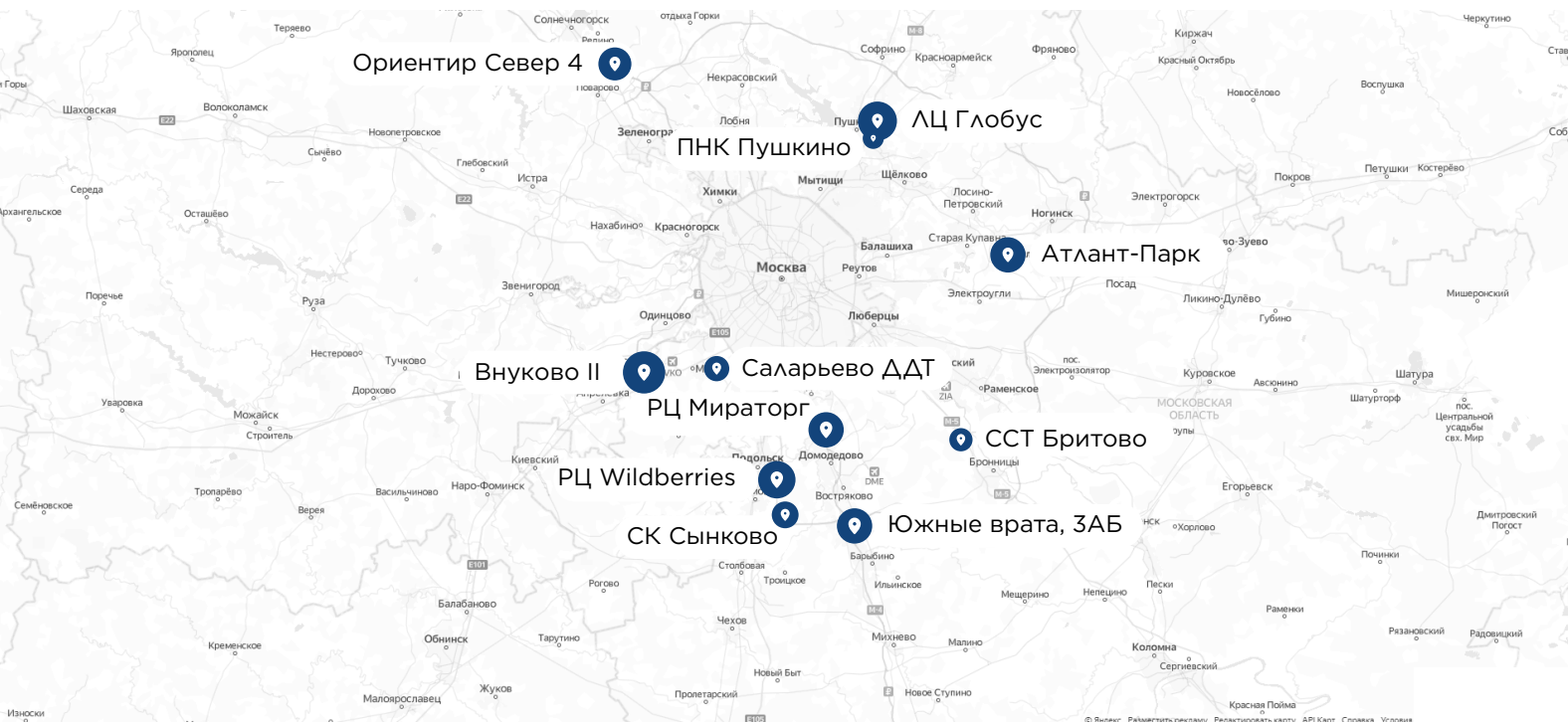
## ОБЩИЙ ОБЪЕМ НОВЫХ СКЛАДОВ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2021 Г.



Источник: S.A. Ricci

- Несмотря на достаточно сдержанный ввод в течение первого полугодия (300 тыс. кв. м), мы ожидаем что к концу года общая площадь новых складов на рынке составит свыше 1 млн. кв. м.
- При этом значительную часть нового объема составят проекты, реализованные под конечного пользователя, сделки по которым прошли в прошлом году.

## ПРИМЕРЫ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 12 МЕСЯЦЕВ



Объект	Шоссе	Направление	Площадь объекта, кв. м	Класс	Период
Внуково Логистик Партнерс, 9, 10, 15-17 корпуса	Киевское	Юго-Запад	64 200	A	4Q2020
Логистический Центр Глобус	Ярославское	Северо-Восток	60 000	A	3Q2020
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
Ориентир Север 4 (X5 Retail Group)	Ленинградское	Север	43 800	A	4Q2020
Южные врата, ЗАБ	Каширское	Юг	43 100	A	2Q2021
СК Сынково, 16, 17 корпуса	Симферопольское	Юг	24 500	A	3Q2020
Саларьево ДДТ, здание 2	Киевское	Юго-Запад	23 700	A	1Q2021
ССТ Бритово	Новорязанское	Юго-Восток	20 000	A	2Q2021
ПНК Пушкино (Systemair)	Ярославское	Северо-Восток	17 695	A	4Q2020

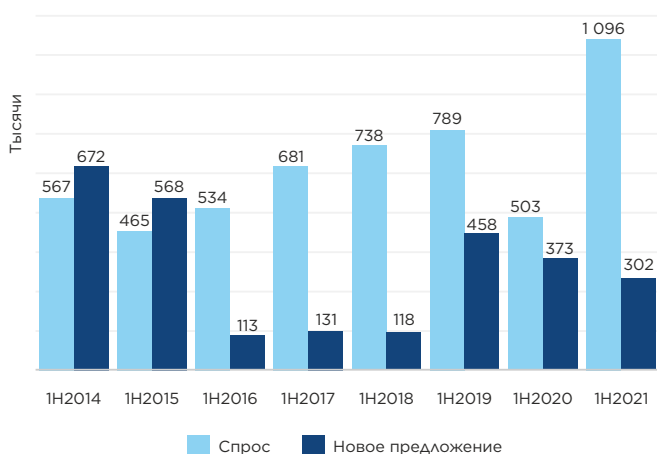
По данным: S.A. Ricci



## СПРОС

- В течение 1 полугодия 2021 г. совокупный спрос на складские объекты в Московском регионе составил 1 096 тыс. кв. м, превысив прошлогоднее значение (503 тыс. кв. м) более чем в два раза.
- Во 2 квартале 2021 г. было реализовано более 60% совокупного объема складов. На первые три месяца пришлось 38%, соответственно.
- По итогам отчетного периода спрос значительно превышает объем нового предложения - отклонение составило более 300%.

### ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА

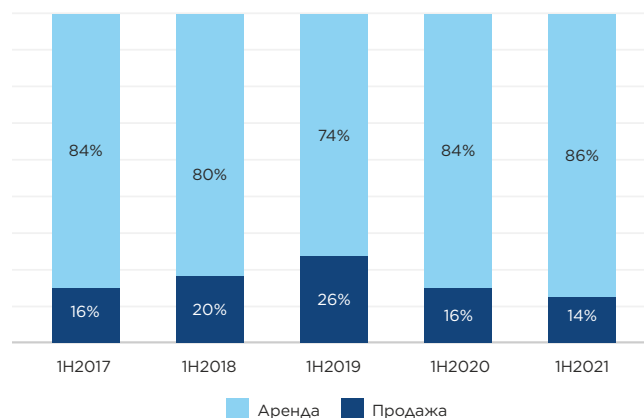


Источник: S.A. Ricci

- Существенную долю в общем объеме спроса заняли сделки BTS - около 46%. Несмотря на относительно небольшое их число (порядка 9 договоров), их совокупная площадь равна 506 тыс. кв. м.
- Крупнейшей сделкой BTS стала аренда компанией OZON 270 тыс. кв. м в логпарке РНК Пушкино - 2.
- Договоры аренды продолжают превалировать в структуре спроса - они занимают свыше 85% поглощенной площади. Сделки BTS также характеризуются подавляющим объемом договоров аренды (до 98% всего объема).

- Доля продаж в общем объеме спроса фактически осталась на уровне прошлого года - 14%. Крупнейшим договором общей площадью 70,5 тыс. кв. м здесь стала покупка компанией Ixcelletate складского комплекса «Эфес».

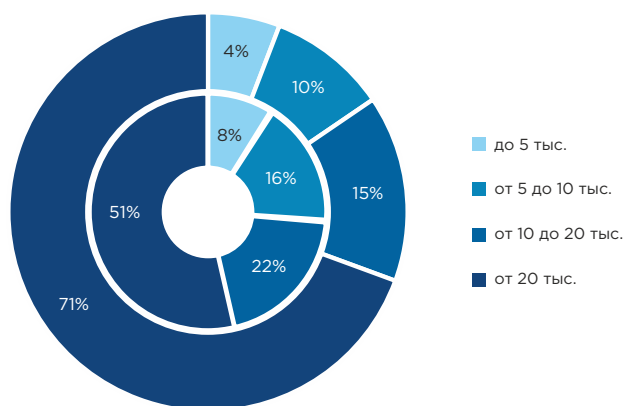
### СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СДЕЛОК ПО ТИПУ ДОГОВОРА



Источник: S.A. Ricci

- Значение средней сделки по итогам первых 6 месяцев 2021 г. составило 18,9 тыс. кв. м, что почти на 50% (или 6,3 тыс. кв. м) выше, чем в прошлом году.
- Причиной подобной динамики стал существенный рост числа и объема договоров свыше 20 тыс. кв. м. По итогам отчетного периода общий объем крупных сделок составил 71%, а их число выросло на 9 ед.

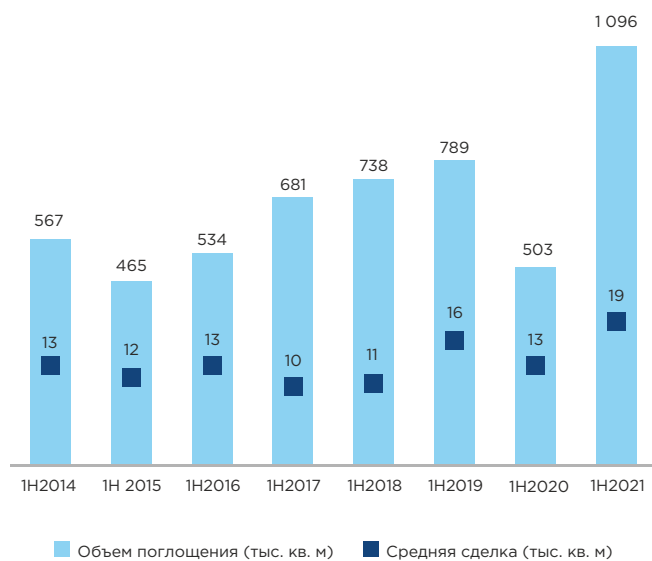
### СТРУКТУРА СДЕЛОК ПО РАЗМЕРУ



Внутренний круг - 2020 год  
Внешний круг - 2021 год

Источник: S.A. Ricci

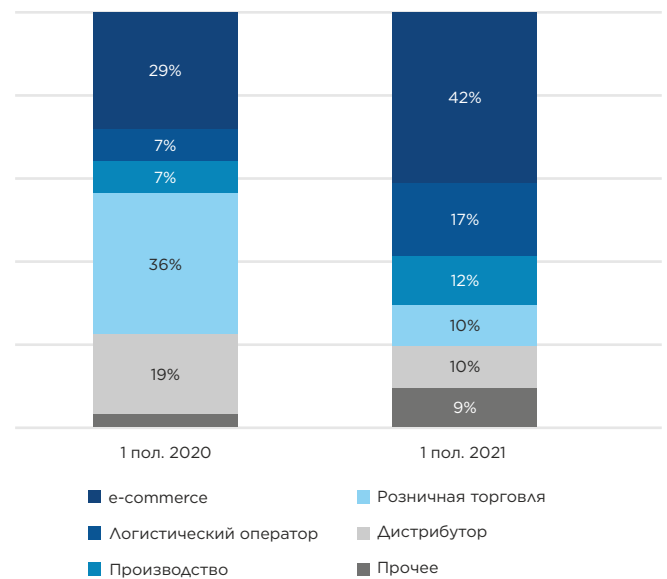
## ДИНАМИКА ОБЩЕГО ПОГЛОЩЕНИЯ И СРЕДНЕГО РАЗМЕРА СДЕЛОК



Источник: S.A. Ricci

- Структура спроса по типу арендаторов и покупателей складской недвижимости претерпела некоторые изменения в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.
- Сегмент e-commerce стал лидером по объему заключенных договоров аренды и продажи. На него пришлось 42% всего объема сделок. Отметим, что годом ранее доля интернет-коммерции была также велика – чуть менее 30% законтракованной площади.
- Крупнейшими сделками здесь стали договоры аренды в формате BTS для компаний OZON (270 тыс. кв. м), LaModa (59 тыс. кв. м), Яндекс (46,7 тыс. кв. м).
- Логистические и производственные компании увеличили долю в общем объеме спроса с 7% до 17% и 12% соответственно.
- Сегмент розничной торговли и представители дистрибуции напротив, сократили свое присутствие в структуре спроса с 36% и 19%, соответственно, до 10%.

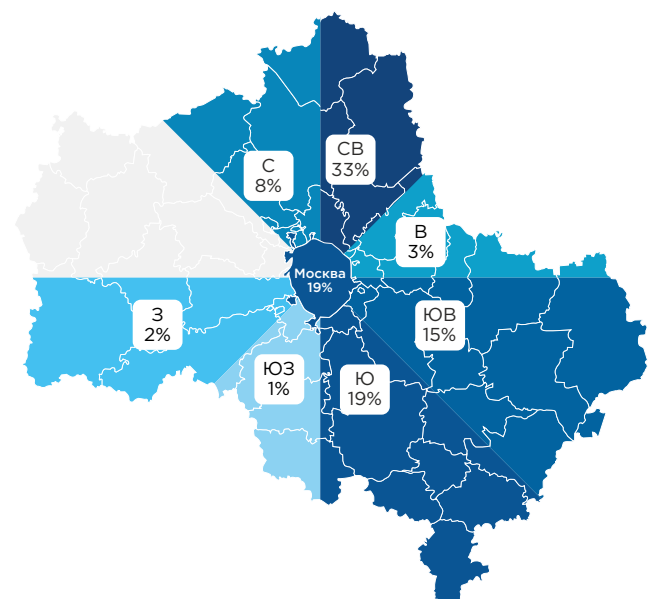
## СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПРОФИЛЮ КОМПАНИЙ АРЕНДАТОРОВ И ПОКУПАТЕЛЕЙ



Источник: S.A. Ricci

- Северо-Восток региона стал лидером по объему законтракованной площади – порядка 33% всего объема.
- При этом, на фоне относительно небольшого числа сделок, первенство данной локации фактически обеспечил договор строительства склада для OZON.

## СТРУКТУРА СПРОСА ПО НАПРАВЛЕНИЮ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2021 Г.



Источник: S.A. Ricci



- Юг региона остается популярным направлением для организации складских объектов компаний, здесь было реализовано 19% всех сделок. В юго-восточном направлении было поглощено еще 15% совокупного объема.
- Порядка половины сделок, вдоль Симферопольского и Новорязанского шоссе реализованы в формате BTS аренды. В частности, можно отметить аренду компаниями LaModa и Яндекс в ЛП «Софьино» (59 и 47 тыс. кв. м, соответственно), а также аренду по 30 тыс. кв. м компаниями LPP в ПНК Парке Жуковский и DPD в «Южных Вратах».
- В складских комплексах, расположенных в Москве и зоне МКАДа, было законтрактовано порядка 19% совокупного объема. Крупнейшей сделкой стала продажа складского комплекса «Эфес» компании Ixcelletate.
- Тенденция на высокий спрос в отношении качественных складов в Московском регионе сохранится, мы ожидаем что итоговая сумма контрактов аренды и продажи по итогам года составит свыше 2 млн кв. м.

## ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК, ПРОШЕДШИХ В 1 ПОЛУГОДИИ 2021 Г.

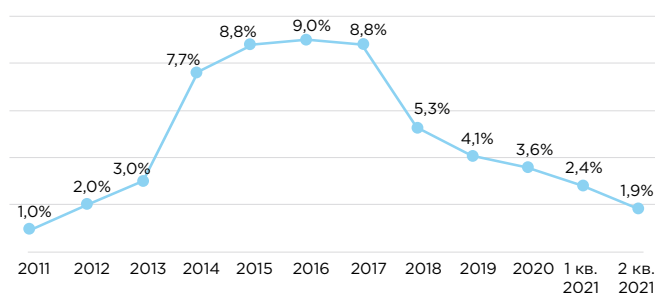
Объект	Шоссе	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки, кв. м	Тип сделки
Ozon	Ярославское	20	ПНК Парк Пушкино-2	A	269 700	аренда BTS
Ixcelletate	Москва	0	СК Эфес	A	70 500	продажа
LaModa	Новорязанское	32	ЛП Софьино	A	59 000	аренда BTS
Яндекс	Новорязанское	32	ЛП Софьино	A	46 700	аренда BTS
LPP	Новорязанское	19	ПНК Парк Жуковский	A	30 000	аренда BTS
Puma	Симферопольское	49	PLT Чехов	A	26 000	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
Десятое Королевство*	Ярославское	16	ПНК 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

- По итогам 1 полугодия 2021 г. вакансия составила 1,9%, достигнув абсолютного минимума с 2012 года, когда показатель равнялся 2%.
- За последний год доля вакантных площадей снизилась на 1,6 п. п., отрицательная динамика по итогам квартала равна 0,5 п. п.

### ДИНАМИКА УРОВНЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



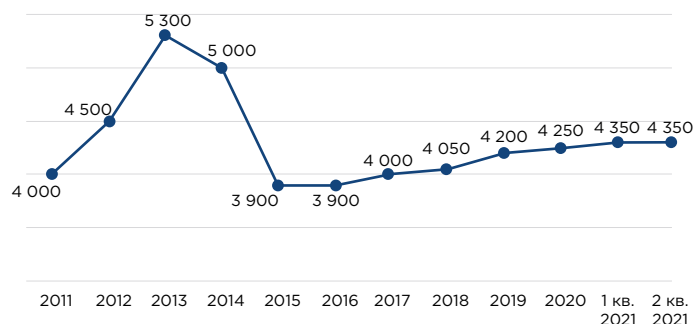
Источник: S.A. Ricci

- Динамика объясняется высоким спросом (вдвое больше, чем за аналогичный период прошлого года), а также большим отклонением объемов введенной (300 тыс. кв. м) и законтракованной (свыше 1 млн. кв. м) складской недвижимости.
- Кроме того, спекулятивные объекты, вводимые в эксплуатацию, в подавляющем большинстве случаев уже заняты арендатором.
- По нашим оценкам до конца года вакансия сохранится на достигнутом низком уровне и может еще больше снизиться в пределах 0,5-1 п. п.

## СТАВКИ

- По итогам 1 полугодия 2021 г. среднерыночная ставка аренды на качественные склады Московского региона закрепилась на уровне 4 350 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов.
- В сравнении с июнем 2020 г. положительная динамика равна 4%.
- В условиях повышенного спроса, ограниченного предложения и, как следствие переориентация части компаний на строительство складов под себя, роста стоимости этого строительства, мы ожидаем дальнейшей положительной динамики во второй половине года.

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



Источник: S.A. Ricci



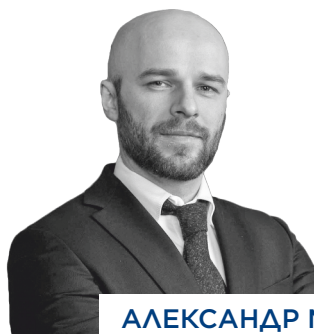
## КОНТАКТЫ



**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.