



# ОБЗОР РЫНКА

СКЛАДСКОЙ  
И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

I полугодие  
2019

Москва

# ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

С начала года мы наблюдаем повышенный ввод спекулятивных объектов – отклик девелоперов на постепенно снижающийся объем свободных складских площадей. Тем не менее, вакансии продолжает падать, а большая часть вводимого объема уже законтрактована. Сформировавшиеся условия в итоге приводят ко все возрастающему количеству случаев локальных экстремумов цен аренды/продажи, темп роста которых превышает среднерыночную динамику, а уровень отличается от арендных ставок или стоимости продажи большинства готовых или В-Т-С объектов.

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

## ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА

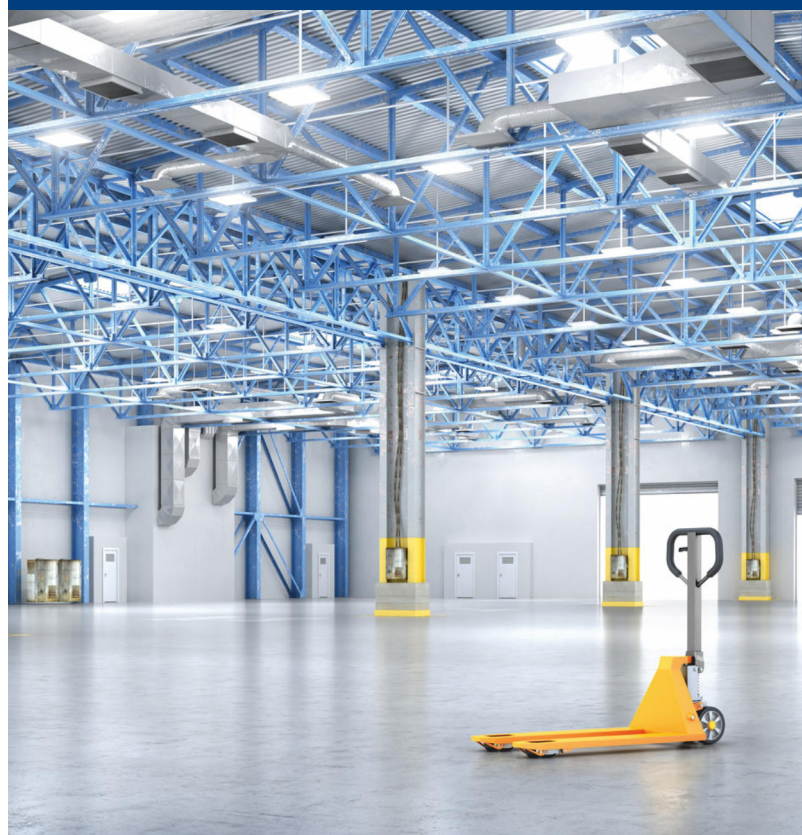
Показатели по итогам H1 2019	Класс А/В	Тренд*	Прогноз**
Общий объем предложения, м <sup>2</sup>	13 072 600	↑	↑
в т. ч. введенные в эксплуатацию в 1 пол. 2019 г., м <sup>2</sup>	458 100	↑	→
Объем сделок, м <sup>2</sup>	789 100	→	→
Доля вакантных площадей	4,4%	↓	↓
Ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год	4 100 / 3 800	↑	↑

\* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

\* Тренд в сравнении с 1 пол. 2018 г.

\*\* Прогноз на 2019

- В 1 полугодии 2019 г. совокупный объем новых проектов равен 458 тыс. кв. м. Показатель значительно превышает прошлогоднее значение (118 тыс. кв. м) – в 4 раза. Около 70% всех введенных объектов было построено спекулятивно.
- Спрос сохраняется на высоком уровне (789 тыс. кв. м). На фоне вероятного увеличения арендных ставок, компании, планирующие развитие, стараются закрыть потребность в складских площадях в текущих коммерческих условиях.
- На рынке укрепилась тенденция приобретения в собственность складских помещений. С начала года более четверти всего объема (или свыше 200 тыс. кв. м) было куплено.
- Вакансия снизилась на 0,9 п. п., достигнув величины в 4,4% или 570 тыс. кв. м. Это минимальное значение показателя за последние 5 лет.
- Средневзвешенные ставки на объекты А и В равны 4 100 и 3 800 руб./кв. м/год соответственно. Поддерживаемые девелоперами условия дефицита ликвидных объектов и востребованность складов окажут влияние на рост показателей в ближайшей перспективе.



## ИНВЕСТИЦИИ



По итогам H1 2019 объем инвестиций в складскую недвижимость составил \$45 млн., что на 28% меньше показателя аналогичного периода 2018 г.



Доля российских инвесторов составила 62% от общего объема, а доля иностранных представителей - 38% от общего объема.



Ставка капитализации по итогам H1 2019 на складские объекты составила 12%.

## ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

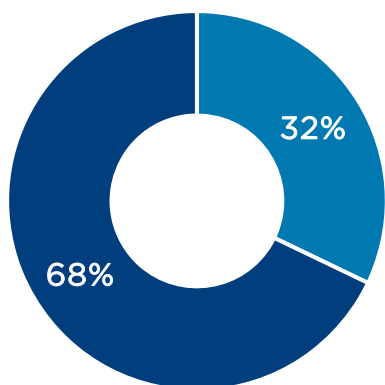


Источник: S.A. Ricci

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- За первую половину 2019 г. на рынок складской недвижимости вышло 458 тыс. кв. м новых качественных площадей. Достигнутый показатель почти в 4 раза превышает значение за 1 полугодие 2018 г. (118 тыс. кв. м).
- На конец июня 2019 г. совокупный объем качественных складов в регионе превысил 13 млн. кв. м. За 12 месяцев он вырос на 9% или 1 млн. кв. м.
- В разрезе кварталов несколько больший объем был реализован в апреле-июне 2019 г. – 57% или 262 тыс. кв. м складов. В 1 квартале, соответственно, рынок пополнился 43% или 196 тыс. кв. м.
- Несмотря на более высокую активность девелоперов по сравнению с прошлым годом, показатель не достиг величин рекордных 2014-2015 гг.
- Строительство порядка 68% всех введенных в эксплуатацию складских корпусов велось спекулятивно. Лишь 32% площадей было реализовано под конечного пользователя.
- Величина прироста по-прежнему остается относительно малой, большая часть введенных площадей уже сдана в аренду или продана еще до ввода в эксплуатацию.
- Характеристики построенных объектов соответствуют классу А.
- Оживление в части ввода в эксплуатацию, а также некоторый «перекос» в сторону спекулятивного строительства объясняется достаточно малым объемом вакантных площадей на рынке.
- Девелоперы по-прежнему не нацелены на пополнение рынка большими объемами складских объектов. Причины все те же – высокая стоимость строительства и кредитования, необходимость заполнения арендаторами строящихся блоков до момента их ввода в эксплуатацию, низкая ставка аренды.

## СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМАТУ СТРОИТЕЛЬСТВА, Н1 2019

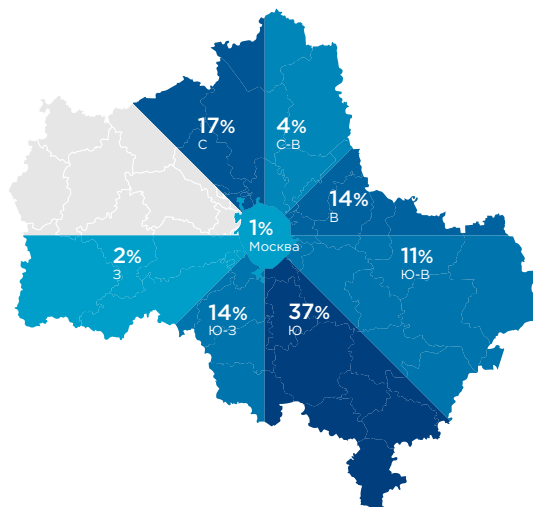


- Спекулятивно
- BTS

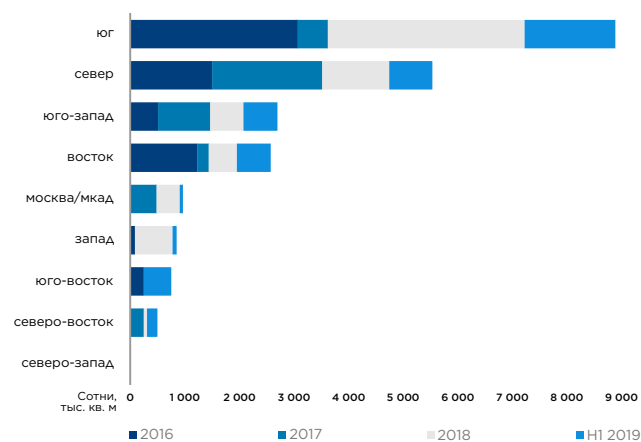
Источник: S.A. Ricci

- Основным направлением прироста складских площадей традиционно стало южное направление. На юге построено порядка 37% всего объема, еще 14% и 11% было аккумулировано на юго-западе и юго-востоке региона.
- Среди крупных объектов, строительство которых было завершено в I полугодии 2019 г. - 1 очередь распределительного центра онлайн-ритейлера Wildberries (49 тыс. кв. м), корпус 3.1 в логопарке «Софьино» (39 тыс. кв. м), СК «Свитино» (26,7 тыс. кв. м).
- Порядка 17% всего объема было реализовано на Севере региона. Отметим, что прирост в этом направлении был сформирован одним объектом - 3 очередь дистрибьюторского центра IKEA (80 тыс. кв. м), расположенного в Есипово.
- По Горьковскому шоссе (восток) появилось порядка 14% от всего предложения. Практически весь объем сформирован двумя корпусами в комплексе «Атлант-Парк» (54 тыс. кв. м).

## СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ В Н1 2019 ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ



## ПРИРОСТ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 3,5 ГОДА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ



Источник: S.A. Ricci

- Отметим, что за последние 3,5 года наиболее существенно объем предложения увеличился на юге региона - более чем на 900 тыс. кв. м. На втором месте по величине прироста находится север - более 560 тыс. кв. м.
- До конца года планируется завершение строительства распределительных центров для компаний Wildberries, «Лента», Leroy Merlin и «Мираторг». Кроме того, ведется строительство спекулятивных проектов, которые расширят предложение на рынке. По нашим ожиданиям, совокупный ввод по итогам года может достичь до 800-900 тыс. кв. м качественных складских блоков.

## ПРИМЕРЫ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В Н1 2019

Объект	Шоссе	Направление	Площадь объекта, кв. м	Класс
Дистрибьюторский центр IKEA (3 очередь)	Ленинградское	Север	80 000	A
ПСК «Атлант Парк», корпуса 30, 31	Горьковское	Восток	54 000	A
РЦ Wildberries (1 очередь)	Симферопольское	Юг	48 900	A
Технопарк «Софьино», корпус 3.1	Новорязанское	Юго-Восток	39 100	A
«PNK Парк Валищево», блок 9, 10	Симферопольское	Юг	31 100	A
СК «Свитино»	Киевское	Юго-Запад	26 700	A

## ОБЪЕКТЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ ДО КОНЦА 2019 ГОДА

Объект	Шоссе	Направление	Площадь объекта, кв. м	Класс
РЦ Leroy Merlin	Дмитровское	Север	140 000	A
РЦ Wildberries, 2-3 очередь	Симферопольское	Юг	97 000	A
«PNK Парк Валищево» («Лента»)	Симферопольское	Юг	71 600	A
ПСК «Атлант Парк», корпус 32	Горьковское	Восток	55 000	A
ЛП «Внуково», корпуса 11-14	Киевское	Юго-Запад	50 000	A
Технопарк «Софьино», корпус 3.2	Новорязанское	Юго-Восток	49 400	A

По данным S.A. Ricci

## СПРОС



Спрос на складском рынке Московского региона остается оживленным. По итогам 1 полугодия 2019 г. было арендовано/куплено порядка 789 тыс. кв. м недвижимости.



Результат по итогам отчетного периода превышает прошлогоднее значение (738 тыс. кв. м) на 7%. Объемы ввода складов по-прежнему ниже, чем показатели спроса (более чем на 40%), однако, ввиду более активного завершения строительства по итогам 1 полугодия 2019 г., разрыв значительно меньше по сравнению с прошлым годом.



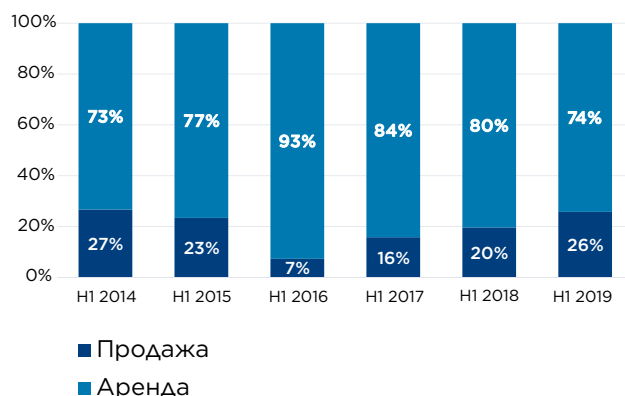
## ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА



Источник: S.A. Ricci

- На рынке укрепилась тенденция приобретения в собственность складских помещений. С начала года более четверти всего объема (или свыше 200 тыс. кв. м) было куплено.
- Сделки аренды составили 74% от общего объема или 585 тыс. кв. м. Среди наиболее заметных договоров подобного формата в первом полугодии:
  - аренда 108 тыс. кв. м в «PNK Парк Вешки» («ВкусВилл»)
  - аренда 39 тыс. в логопарке «Софьино» («Яндекс.Маркет»)
  - 35 тыс. кв. м в «Холмогорах» («Спортмастер»)

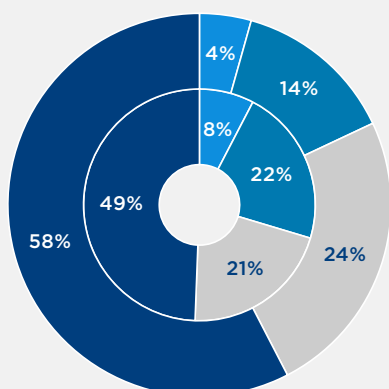
## СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СДЕЛОК ПО ТИПУ ДОГОВОРА



Источник: S.A. Ricci

- Средний размер сделок аренды и продажи с начала года равен 16,1 тыс. кв. м. Показатель значительно вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, когда его величина не превышала 11 тыс. кв. м.
- Стоит отметить, что рост среднего размера сделки зафиксирован в разрезе всех диапазонов. Однако наибольшее влияние на увеличение показателя оказало повышение доли сделок свыше 10 тыс. кв. м и их среднего размера.
- На подобную динамику оказало влияние развитие розничной и интернет-торговли, логистических компаний. Компании делают выбор в пользу расширения занимаемых складских площадей в период низких арендных ставок, которые имеют предпосылки к дальнейшему росту в ближайшей перспективе.

## СТРУКТУРА СДЕЛОК ПО РАЗМЕРУ

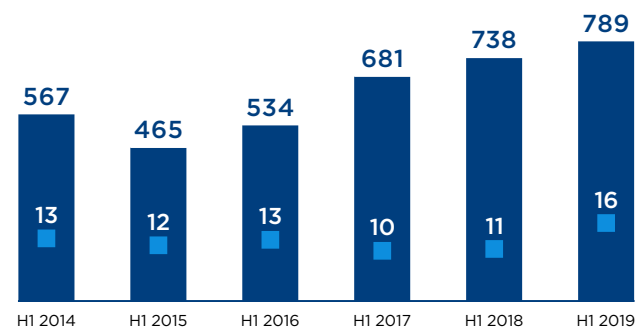


- до 5 тыс.
- от 5 до 10 тыс.
- от 10 до 20 тыс.
- от 20 тыс.

внутренний круг - H1 2018  
внешний круг - H1 2019

Источник: S.A. Ricci

## ДИНАМИКА ОБЩЕГО ПОГЛОЩЕНИЯ И СРЕДНЕГО РАЗМЕРА СДЕЛОК



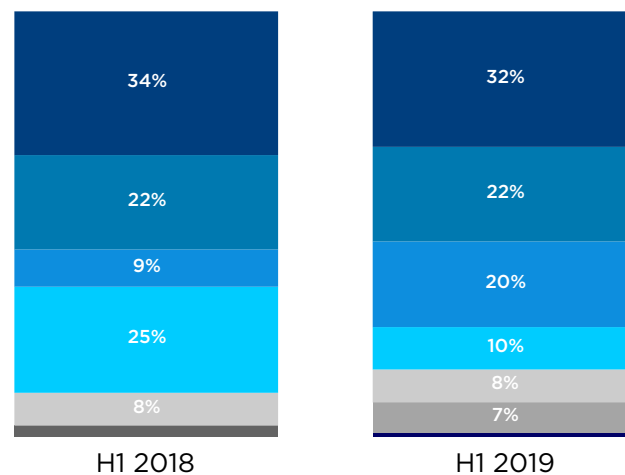
- Объем поглощения (тыс. кв. м)
- Средняя сделка (тыс. кв. м)

Источник: S.A. Ricci

- Основными потребителями качественных складов на рынке Московского региона в 1 полугодии 2019 г. стали российские компании. На них пришлось порядка 86% всего объема, в том числе 80% пришлось на комплексы класса А, 6% - на класс В. Иностранные арендаторы сформировали 14% совокупного спроса на объекты класса А.
- По итогам 1 полугодия 2019 г. представители розничной торговли вернули лидерство в структуре спроса – ими было поглощено порядка трети всего объема (по итогам 1 квартала они занимали лишь 19% совокупного спроса). Это стало возможно благодаря крупнейшей сделке локального рынка в текущем году, заключенной во 2 квартале – аренда 108 тыс. кв. м ритейлером «ВкусВилл» в логпарке «PNK Вешки».
- Компании-производители и онлайн-ритейлеры сохранили прежнюю долю в структуре спроса в сравнении с 2018 г. – 22% и 8% соответственно.
- С 9% до 20% увеличилась доля сделок с участием логистических компаний. Крупнейшими договорами стали аренда компанией Centos 30 тыс. кв. м в ЛП «Крекшино» и аренда СДЭК 30 тыс. кв. м в «Южных Вратах».
- Компании, занимающиеся дистрибуцией, напротив, были менее активны в части поглощения складских площадей. С начала года ими было востребовано лишь 10% совокупного объема, что на 15 п. п. ниже, чем в прошлом году.

- В 1 полугодии 2019 г. приоритетным направлением для аренды/покупки складских объектов стал юг Московского региона. Здесь было реализовано более 30% совокупного объема. При этом, практически все сделки были закрыты в объектах, расположенных на расстоянии от 10 до 40 км от МКАД.
- Совокупный объем сделок, заключенных в проектах, расположенных в черте города или на МКАДе составил 16%. Занимаемая доля была достигнута благодаря крупной сделке аренды в логпарке «PNK Вешки».

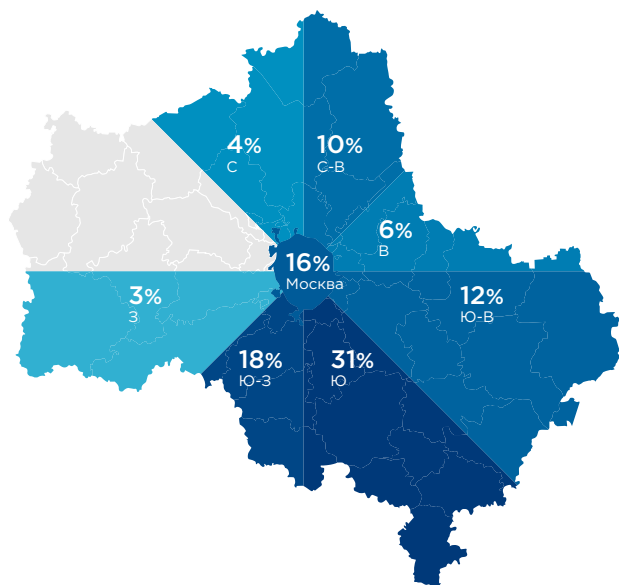
## СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПРОФИЛЮ КОМПАНИЙ АРЕНДАТОРОВ И ПОКУПАТЕЛЕЙ



- Розничная торговля
- Производство
- Логистический оператор
- Дистрибуция
- e-commerce
- Услуги
- Оптовая торговля
- Прочее

Источник: S.A. Ricci

## СТРУКТУРА СПРОСА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ, Н1 2019



Источник: S.A. Ricci

- В значительном объеме были заключены сделки в юго-западном направлении. На него пришлось 18% совокупного поглощения. Отметим, что 85% всех сделок было реализовано в логотерриториях, находящихся на расстоянии 20-30 км от МКАД.
- Интересными для арендаторов/покупателей также стали юго-восток и северо-восток Московской области – они занимают 12% и 10% совокупного спроса, соответственно.
- До конца года сохранится высокий спрос на склады Московского региона – по прогнозам итоговый показатель будет равен 1,4-1,5 млн. кв. м.
- Компании будут стремиться закрыть текущую и прогнозную потребность в складских площадях на фоне цен, имеющих предпосылки к росту.

## ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ СДЕЛОК, ПРОШЕДШИХ В 1 ПОЛУГОДИИ 2019 Г.

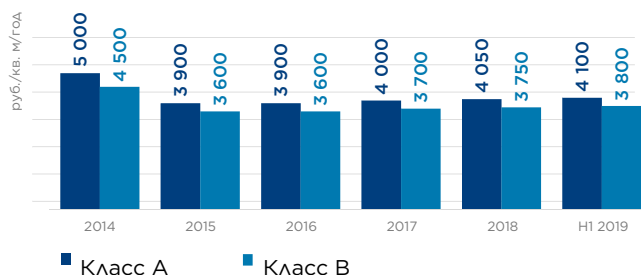
Клиент	Направление	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки, кв. м	Тип сделки
«ВкусВилл»	МКАД	0	«РНК Парк Вешки»	A	108 000	аренда
«Мистраль»	Симферопольское	20	«РНК Парк Коледино»	A	55 500	продажа
«Почта России»	Киевское	22	ЛЦ «Внуково II»	A	50 250	продажа
«Яндекс.Маркет»	Новорязанское	32	Логотерритория «Софьино»	A	39 000	аренда
«Спортмастер»	Ярославское	30	ИП «Холмогоры»	A	35 000	аренда
SDEK	Каширское	30	ИП «Южные врата»	A	29 900	аренда
«Омега»*	Симферопольское	16	СК «Покров» («База №1»)	A	23 500	аренда

Сделки S.A. Ricci

## СТАВКИ

- На конец июня 2019 г. среднерыночная ставка аренды для складских комплексов А и В составила соответственно 4 100 и 3 800 руб. /кв. м / год.
- По нашим прогнозам, высокий спрос и недостаточный объем качественных складских блоков в востребованных локациях продолжит выступать триггером для собственников складов к пересмотру ставок аренды в сторону роста.

## ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЗАПРАШИВАЕМОЙ СТАВКИ АРЕНДЫ



Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов



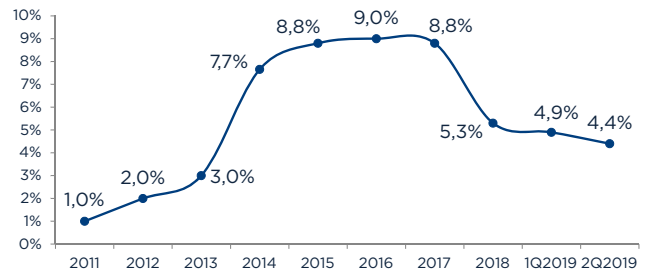
# ВАКАНТНОСТЬ

Динамика объема свободных площадей остается в отрицательной плоскости. В течение полугода вакансия снизилась на 0,9 п. п., достигнув величины в 4,4% или 570 тыс. кв. м. Это минимальное значение показателя за последние 5 лет.



Мы ожидаем, что во второй половине 2019 г. показатель будет оставаться на достигнутом уровне или незначительно снизится (не более 0,1-0,2 п. п.). Высокий спрос на склады будет нивелирован вводом проектов спекулятивного строительства и переездом компаний в собственные завершённые объекты и освобождением ими крупных блоков.

### Вакантность



\*Сделки S.A. Ricci

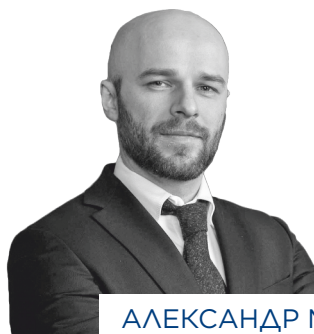
## КОНТАКТЫ



**ДМИТРИЙ ГЕРАСТОВСКИЙ**

Директор департамента складской и индустриальной недвижимости

✉ [dmitry.gerastovsky@ricci.ru](mailto:dmitry.gerastovsky@ricci.ru)



**АЛЕКСАНДР МОРОЗОВ**

Генеральный директор  
Консалтинг, исследования и оценка

✉ [alexander.morozov@ricci.ru](mailto: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, 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.



📍 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.