S.A.Ricci

# ОБЗОР РЫНКА

## СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

I квартал
2021 г.

Москва

www.ricci.ru

*Московский рынок складов продолжает положительную динамику – спрос сохраняется на высоком уровне, ставки демонстрируют рекордный рост. Мы ожидаем, что они сохранят текущий вектор до конца года, основными предпосылками останутся высокий спрос, дефицит свободных площадей, рост себестоимости строительства. В перспективе роста ключевой ставки положительная коррекция также будет обеспечена увеличением стоимости заемных средств.*

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

| Показатели по итогам 1 кв. 2021 г. | Значение | Тренд** | Прогноз*** |
|---|---|---|---|
| Общий объем предложения, кв. м | 14 622 700 | ↑ | ↑ |
| в т. ч. введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2021 г. | 49 800 | ↓ | ↑ |
| Объем сделок, кв.м | 420 200 | ↑ | → |
| Доля вакантных площадей | 2,4% | ↓ | → |
| 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 кв. 2020 г.

*** Прогноз на 2021

Источник: S.A. Ricci

# ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- По итогам 1 квартала 2021 г. совокупный объем нового предложения на складском рынке Московского региона равен 50 тыс. кв. м. показатель ниже прошлогоднего значения в 4 раза.
- Несмотря на сдержанный ввод по итогам квартала, ожидается, что годовой объем завершенного строительства превысит 1 млн кв. м.
- Общий объем предложения по состоянию на конец 1 кв. 2021 г. равен 14,6 млн кв. м качественных складов.
- Тренд на высокий спрос на складские помещения Московского региона сохранился. По итогам 1 кв. 2021 г. совокупный объем арендованных/купленных складов составил 420 тыс. кв. м, что более чем в 2 раза превышает показатель за аналогичный период прошлого года.
- Вакансия по итогам 1 кв. 2021 г. продолжила свое снижение и достигла 2,4%. Это минимальное значение показателя с 2012 года.
- По состоянию на конец 1 кв. 2021 г. средняя запрашиваемая ставка аренды на складском рынке Московского региона выросла и составила 4 350 руб./кв. м/год (без учета НДС И OPEX).

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 1 кв. 2021 г. совокупный объем нового предложения на складском рынке Московского региона достиг всего 50 тыс. кв. м.

По сравнению с результатами прошлого года показатель ниже на 76% или в 4 раза. Напомним, что в 1 кв. 2020 г. ввод на локальном рынке составил 214 тыс. кв. м.

По итогам последних 12 месяцев (в период с 2 квартала 2020 по 1 квартал 2021 г.) рынок пополнился порядка 711 тыс. кв. м, при этом чуть менее половины всего объема (47%) было введено в эксплуатацию в 4 кв. 2020 г.

Общий объем предложения по состоянию на конец 1 кв. 2021 г. равен 14,6 млн кв. м качественных складов.

## ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ОБЩЕГО ОБЪЕМА СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

Источник: S.A. Ricci

- Несмотря на больший объем проектов, заявленных к завершению в 1 кв. 2021 г., итоговыйрезультат ввода составил лишь 20% от планируемого.

- За последние 12 месяцев основной прирост нового предложения на локальном рынке пришелся на южное направление, распределившись практически поровну между югом, юго-востоком и юго-западом:

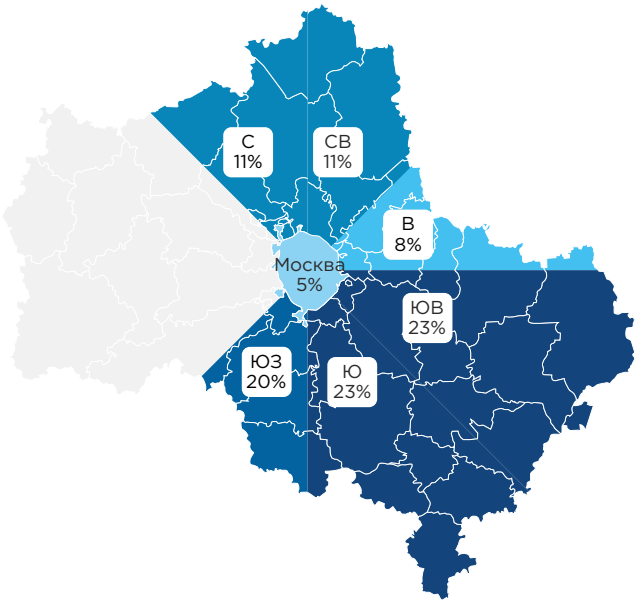
  → юго-восток-23%;;
  → юг – 23%;
  → юго-запад – 20%.

- В данных зонах было завершено строительство таких проектов, как СК Внуково II (64 тыс. кв. м), технопарк «Софьино», корпус 3,2 (50 тыс. кв. м), «PNK Валищево», корпус 5 (BTS, 40 тыс. кв. м), РЦ «Мираторг» (45 тыс. кв. м).

- На север и северо-восток пришлось по 11% объема нового предложения. Здесь были построены логистический центр «Глобус» (60 тыс. кв. м), «Ориентир Север 4» для X5 Retail Group (43,8 тыс. кв. м), «PNK Пушкино» для Systemair (18 тыс. кв. м).

- На Москву и восточное направление пришлось менее 10% объема нового предложения на каждый.

## СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 12 МЕСЯЦЕВ




Источник: S.A. Ricci

- Несмотря на крайне сдержанный ввод складских объектов по итогам 1 кв. 2021 г., совокупный объем завершенного строительства по итогам 2021 г. может составить свыше 1 млн. кв. м.

- Поддержку предложению при этом окажут как объекты спекулятивного строительства, так и склады для конечного пользователя (до 60% всего объема).

# ПРИМЕРЫ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В ПЕРИОД 2 КВ. 2020-1 КВ. 2021 ГГ.

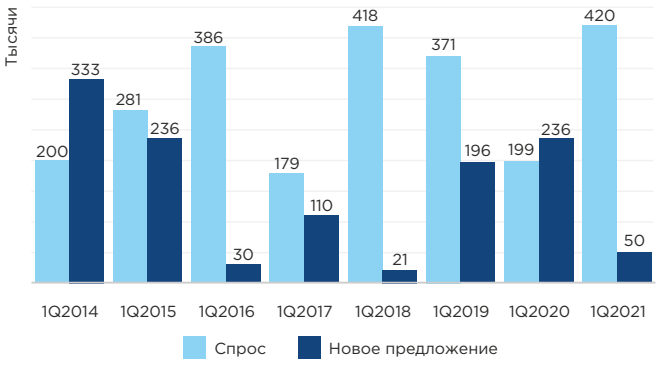
| Объект | Шоссе | Направление | Площадь объекта, кв. м | Класс | Период |
|---|---|---|---|---|---|
| Внуково Логистик Партнерс, 9,10,15-17 корпуса | Киевское | Юго-Запад | 64 200 | A | 4Q2020 |
| Логистический Центр Глобус | Ярославское | Северо-Восток | 60 000 | A | 3Q2020 |
| Технопарк Софьино, здание 3.2 | Новорязанское | Юго-Восток | 49 550 | A | 2Q2020 |
| РЦ Мираторг | Каширское | Юг | 45 000 | A | 4Q2020 |
| Ориентир Север 4 (X5 Retail Group) | Ленинградское | Север | 43 800 | A | 4Q2020 |
| СК Сынково, 16, 17 корпуса | Симферопольское | Юг | 24 500 | A | 3Q2020 |
| Саларьево ДДТ, здание 2 | Киевское | Юго-Запад | 23 700 | A | 1Q2021 |
| ПНК Пушкино (Systemair) | Ярославское | Северо-Восток | 17 700 | A | 4Q2020 |

По данным: S.A. Ricci

# СПРОС

- Тренд на высокий спрос на складские помещения Московского региона сохранился.
- По итогам 1 кв. 2021 г. совокупный объем арендованных/купленных складов составил 420 тыс. кв. м, что более чем в 2 раза превышает показатель за аналогичный период прошлого года.
- Отметим, что подобный результат по итогам 1 квартала в ретроспективе прошлых лет достигался лишь в 2018 г.
- В начале года объем спроса превышает совокупное предложение почти в 8,5 раз. Отклонение объясняется одним из наиболее низких показателей ввода за последние годы (подобные низкие значения были характерны для 1 кв. 2016 г. – 30 тыс. кв. м, и 1 кв. 2018 г. – 21 тыс. кв. м)

## ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА

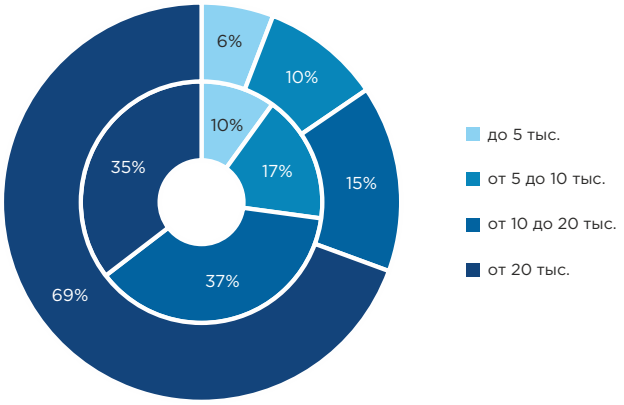



Источник: S.A. Ricci

- В структуре спроса традиционно лидируют сделки аренды – 87% всего объема. Формат продажи не столь популярен по итогам квартала – лишь 13%.
- Средний размер сделки по итогам 1 кв. 2021 г. составил 15 тыс. кв. м, годом ранее он был равен 10,5 тыс. кв. м (положительная динамика более 40%).

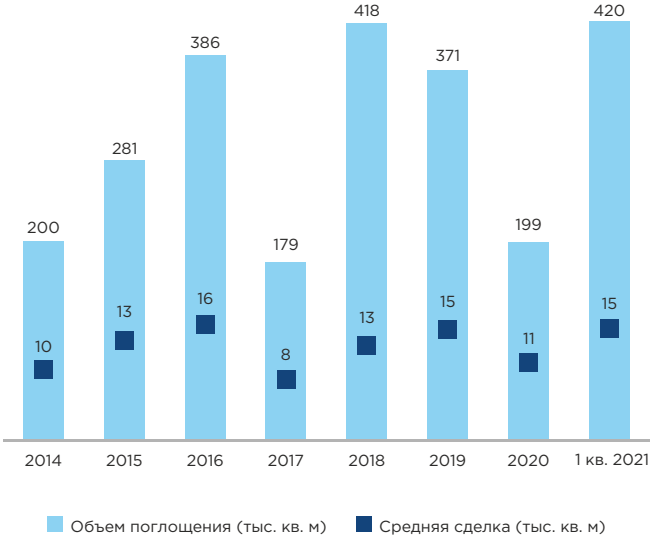
- Причиной такой динамики стало большее число крупных сделок свыше 20 тыс. кв. м.

## СТРУКТУРА СДЕЛОК ПО ВЕЛИЧИНЕ




Источник: S.A. Ricci

## ДИНАМИКА ОБЩЕГО ОБЪЕМА СПРОСА И СРЕДНЕГО РАЗМЕРА СДЕЛКИ




Источник : S.A. Ricci

- В структуре спроса за 1 кв. 2021 г. лидируют отечественные компании – на них пришлось до 85% всех сделок. Иностранные компании арендовали/купили лишь 15% всего объема.

- По итогам квартала наибольшую долю в общем объеме спроса, как и годом ранее, занимают компании сектора e-commerce – 39% рынка.

- Отметим, что несмотря на высокие показатели как доли, так и общего объема спроса в сегменте, в абсолютном выражении (положительная динамика в размере 33%), его доля снизилась на 15 п. п.

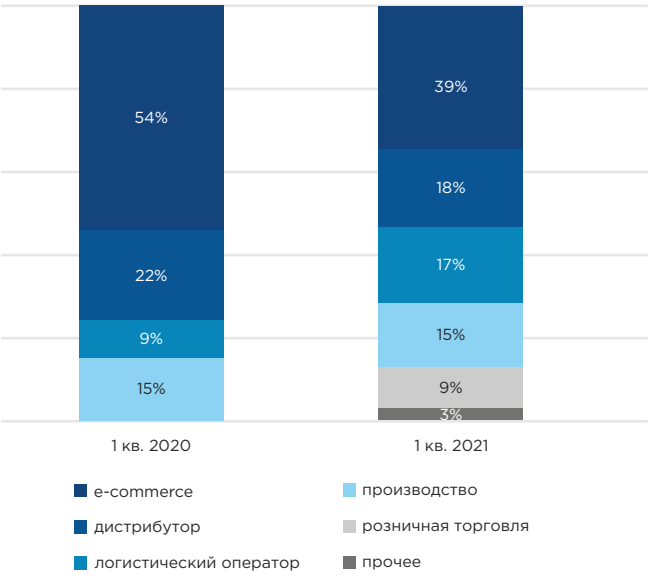
- Дистрибуторы аккумулировали 18% спроса. При этом, также как и для сегмента e-com, доля в общем объеме снизилась (на 4 п. п.) несмотря на положительную динамику поглощенных площадей (на 50%).

- Логистические компании заняли 17% спроса. Показатель вырос в сравнении с прошлым годом на 8 п. п. в след за повышением объема спроса в сегменте в 4 раза.

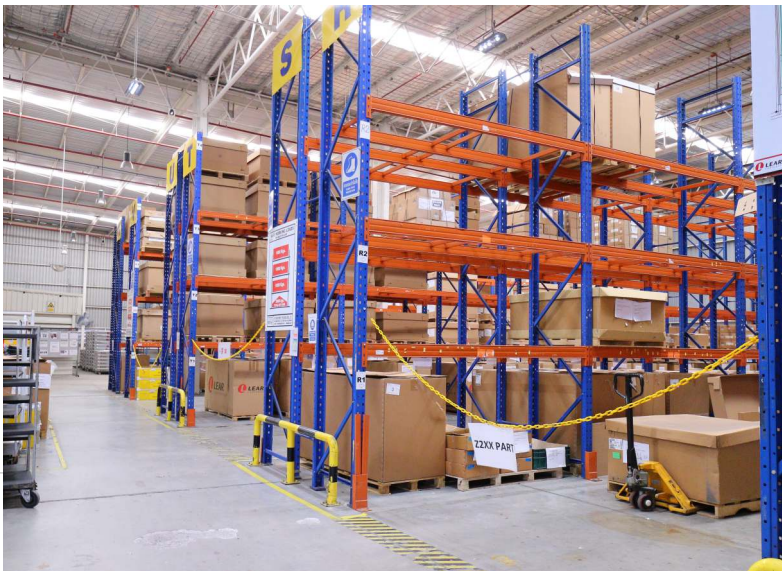
- Доля производственных компаний сохранилась на уровне прошлого года – 15%, поглощенный объем при этом увеличился в 2 раза.

- Компании офлайн-ритейла достаточно сдержаны в объемах спроса по итогам 1 квартала - они заняли менее 10% рынка.

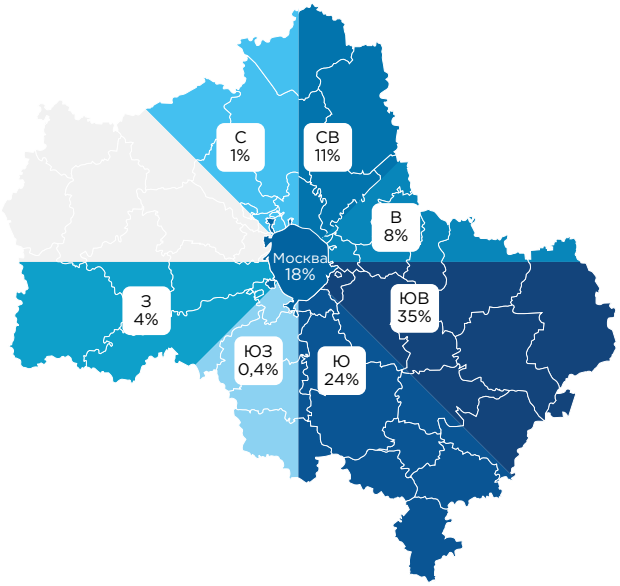
## СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПРОФИЛЮ КОМПАНИЙ АРЕНДАТОРОВ И ПОКУПАТЕЛЕЙ




Источник: S.A. Ricci



## СТРУКТУРА СПРОСА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ И УДАЛЕННОСТИ ОТ МКАД В I КВ. 2021 Г.




Источник: S.A. Ricci

- Максимальный объем спроса пришелся на юго-восточное направление – 35%. Здесь были совершены крупные сделки аренды в формате BTS.
  - → 59 тыс. кв. м компанией LaModa в ЛП «Софьино»;
  - → 46,7 тыс. кв. м компанией Яндекс в ЛП Софьино;
  - → 30 тыс. кв. м компанией LPP в проекте «PNK Жуковский».
- На юге было законтрактовано порядка 24% всего объема. Ключевой сделкой здесь стала спекулятивная аренда компанией ПЭК 40,5 тыс. кв. м в Чехове.
- Наименьший объем спроса по итогам квартала характерен для запада, севера и юго-запада. В совокупности на три направления пришлось менее 5% сделок.

## ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ СДЕЛОК, ПРОШЕДШИХ В I КВАРТАЛЕ 2021 Г.

| Объект | Шоссе | км от МКАД | Объект | Класс | Площадь сделки, кв. м | Тип сделки |
|---|---|---|---|---|---|---|
| LaModa | Новорязанское | 32 | ЛП Софьино | А | 59 000 | аренда BTS |
| Яндекс | Новорязанское | 32 | ЛП Софьино | А | 46 700 | аренда BTS |
| LPP | Новорязанское | 19 | PNK Парке Жуковский | А | 30 000 | аренда BTS |
| Экодар | Москва | 0 | СК Тарный | А | 20 500 | аренда |
| КАРВИЛЬ | Каширское | 30 | Южные Врата | А | 13 500 | аренда |
| Сток-трейдинг* | Горьковское | 25 | Атлант Парк | А | 10 500 | аренда |
| Inhome* | Каширское | 30 | Южные Врата | А | 10 000 | аренда |
| Ситиконсалт | Каширское | 30 | Южные Врата | А | 8 600 | аренда |

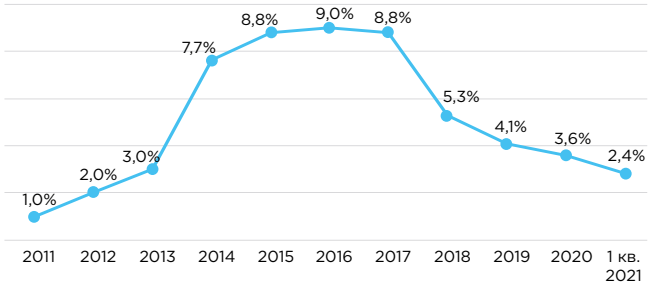
*сделки S.A. Ricci

# ВАКАНСИЯ

- Вакансия по итогам 1 кв. 2021 г. продолжила свое снижение и достигла 2,4%. Это минимальное значение показателя с 2012 года.

- Предпосылками такой величины стал минимальный ввод складских площадей на уровне 50 тыс. кв. м, которые на момент завершения строительства были законтрактованы, а также оживленного спроса.

## ДИНАМИКА УРОВНЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ




Источник: S.A. Ricci

- В течение 2021 года показатель будет удерживаться на достигнутом низком уровне, причин для резкого роста в текущих реалиях рынка нет.

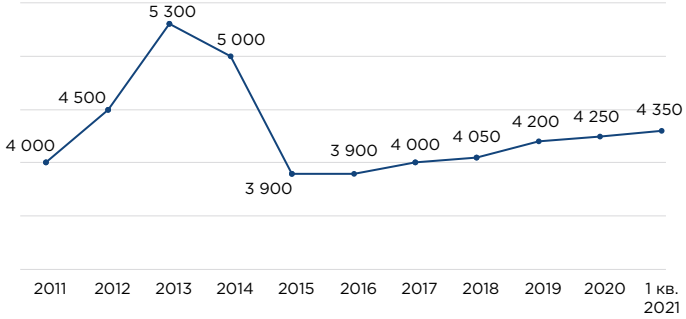
- Тем не менее, возможно колебание вакансии ввиду освобождения блоков после компаний, которые построили собственные складские объекты, а также выхода на рынок новых спекулятивных комплексов.

# СТАВКИ

- По состоянию на конец 1 кв. 2021 г. средняя запрашиваемая ставка аренды на складском рынке Московского региона составила 4 350 руб./кв. м/год (без учета НДС И OPEX).

- Увеличение показателя, которое прослеживается с конца 2017 г., продолжилось.

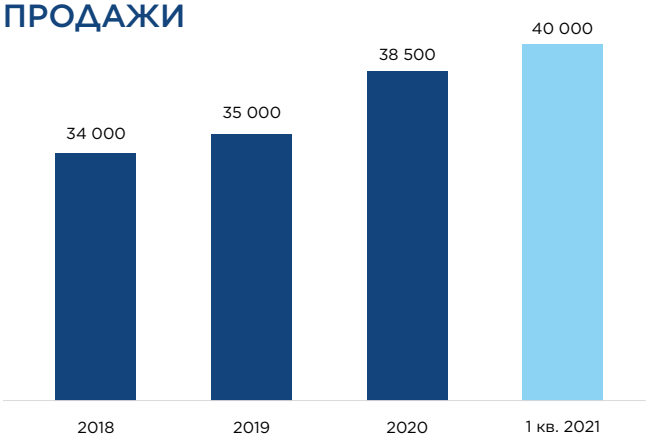
## ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЗАПРАШИВАЕМОЙ СТАВКИ АРЕНДЫ




Источник: S.A. Ricci

- Средняя стоимость продажи по состоянию на конец квартала равна 40 тыс. руб. за кв. м. Положительная коррекция в сравнении с концом 2020 г. составила порядка 4%.

## ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЗАПРАШИВАЕМОЙ СТАВКИ ПРОДАЖИ




Источник: S.A. Ricci

- Со второй половины прошлого года давление на ставки аренды и продажи в совокупности оказывают такие факторы, как:

  → высокий уровень спроса;
  → существенный рост себестоимости строительства;
  → дефицит ликвидных площадей.

- До конца года мы прогнозируем сохранения тренда положительной коррекции ставок аренды, показатель может достигнуть 4 500 руб./кв. м/год.

# 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-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.