

1 квартал 2019 Московский регион

Обзор рынка складской и промышленной недвижимости



Основные тенденции

- По итогам 1 квартала 2019 г. прирост новых складских площадей составил 196 тыс. кв. м, превысив прошлогоднее значение в 9 раз.
- Примечательно, что порядка 70% площадей было построено спекулятивно.
- Отметим, что, хотя показатель ввода значительно превышает величину прошлого года, общий объем составляет менее половины изначально заявленного значения. Завершение строительства свыше 300 тыс. кв. м было перенесено на более поздние сроки.
- Активность спроса находится на высоком уровне. По итогам 1 квартала 2019 г. в регионе было арендовано и куплено 388 тыс. кв. м.
- Однако активность спроса будет сдерживаться снижением объема предложения и вакантных площадей (сократилась на 0,4 п. п. до 4,9%).
- Сформированные на рынке условия способствуют росту арендной ставки. Уже сейчас средние показатели (triple net) на локальном рынке равны 4 100 и 3 800 руб./кв. м/год для складских комплексов классов А и В соответственно.

Показатель по итогам 1 квартала 2019 г.

Класс А/В

Тренд*

Прогноз**

Общий объем предложения, кв. м

12 800 000



в т.ч. введенные в эксплуатацию
в 1 кв. 2019 г., кв. м

196 450



Объем сделок, кв. м

388 250



Доля вакантных площадей

4,9%



Ставка аренды¹, руб./кв. м/год

4 100/3 800



* Тренд в сравнении с 1 кв. 2018 г.

** Прогноз на 2019

¹ Среднерыночные ставки указаны без НДС и операционных расходов



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

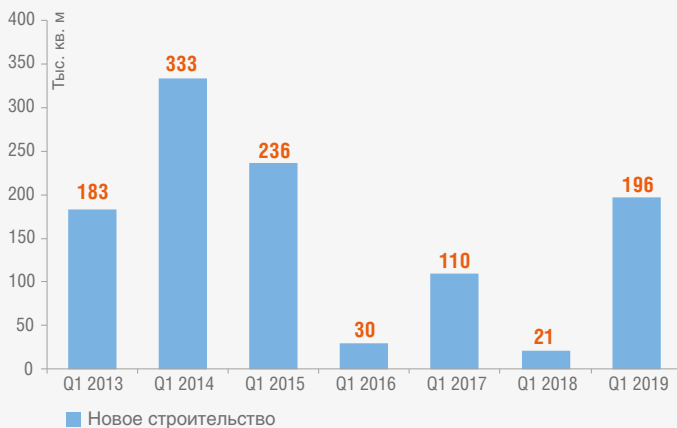
«Работая в текущих экономических реалиях, девелоперы не нацелены на стройку большого объема складов. Рынок начинает быть дефицитным, и девелоперы выводят объекты порционно, что позволяет увеличивать ставки в наиболее востребованных локациях. В то же время, ощущающийся с 2018 г. недостаток ликвидных складских площадей привел к более активному ожидаемому вводу спекулятивных складов в 2019 г.»

Предложение

■ По итогам первых трех месяцев 2019 г. на складском рынке Московского региона было введено в эксплуатацию 196 тыс. кв. м качественной недвижимости.

■ Данный показатель более чем в 9 раз превышает значение прошлого года, когда рынок пополнился лишь 20 тыс. кв. м новых складов.

Поквартальная динамика прироста нового предложения складских площадей



Источник S.A. Ricci

■ Несмотря на более активное завершение строительства складских комплексов, итоговый показатель составляет менее половины от изначально запланированного к вводу в 1 квартале 2019 г. объема.

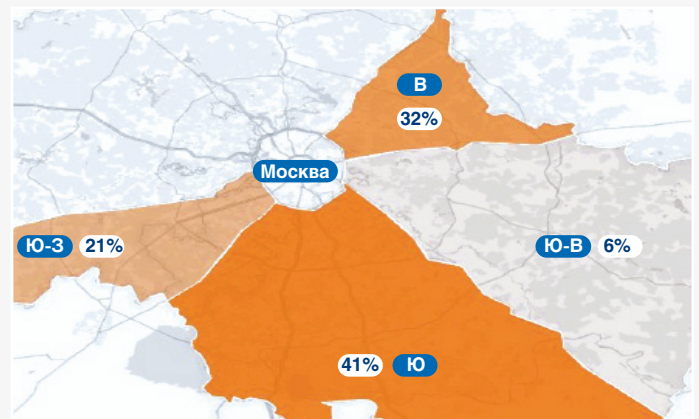
■ Стоит отметить, что 90% или 176 тыс. кв. м построенных объектов изначально должны были вестись в эксплуатацию в 2018 г., но ввод был задержан.

■ Характеристики построенных объектов соответствуют классу А.

■ Совокупный прирост фактически распределился по двум направлениям – южному (Юг – 41%, Юго-Запад – 21%, Юго-Восток – 6%) и восточному (Восток – 32%).

■ По итогам 1 квартала 2019 г. порядка 70% совокупной складской площади было построено спекулятивно. Лишь 30% ввелось под конечного пользователя.

Структура нового предложения в 1 квартале 2019 г. по расположению



Источник S.A. Ricci

■ Несмотря на большую долю спекулятивных объектов в структуре спроса, говорить о том, что рынок пополнился большим объемом свободных площадей нельзя, так как значительная часть новых складских комплексов была арендована еще до завершения строительства.

■ По планам девелоперов, до конца 2019 г. заявлен ввод в эксплуатацию порядка 1,1 млн. кв. м складских объектов. При этом 0,5 млн. кв. м должно пополнить рынок уже во 2 квартале 2019 г.

■ Среди объектов, находящихся на высокой стадии строительства в том числе и один из крупнейших складов в Европе – дистрибьютерский центр ИКЕА, площадь строящейся третьей очереди которого составляет 70 тыс. кв. м.

Несмотря на более высокий заявленный показатель, мы ожидаем совокупный объем ввода по итогам 2019 г. на уровне 700–900 тыс. кв. м.

Примеры складских комплексов, введенных в эксплуатацию в 1 квартале 2019 г.

Объект	Шоссе	Направление	Площадь, кв. м	Класс
Wildberries (1 очередь)	Симферопольское	Юг	48 900	A
«Атлант Парк», корпус 30	Горьковское	Восток	34 000	A
СК «Свитино»	Киевское	Юго-Запад	26 710	A
«Атлант Парк», корпус 31	Горьковское	Восток	20 000	A
«PNK Парк Валицево», блок 9	Симферопольское	Юг	14 400	A
«PNK Парк Валицево», блок 10	Симферопольское	Юг	16 600	A

Объекты, планируемые к вводу до конца 2019 года

Объект	Шоссе	Направление	Площадь, кв. м	Класс
РЦ для компании Leroy Merlin	Дмитровское, 27	Север	140 000	A
РЦ для компании Wildberries, 2-3 очередь	Симферопольское, 20	Юг	97 000	A
«PNK Парк Валицево» («Лента»)	Симферопольское, 32	Юг	71 600	A
«Атлант Парк», корпус 32	Горьковское, 27	Восток	55 000	A
ЛП «Внуково», корпуса 11-14	Киевское, 22	Юго-Запад	50 000	A
РЦ для компании «Мираторг»	М4-Дон, 17	Юг	45 000	A

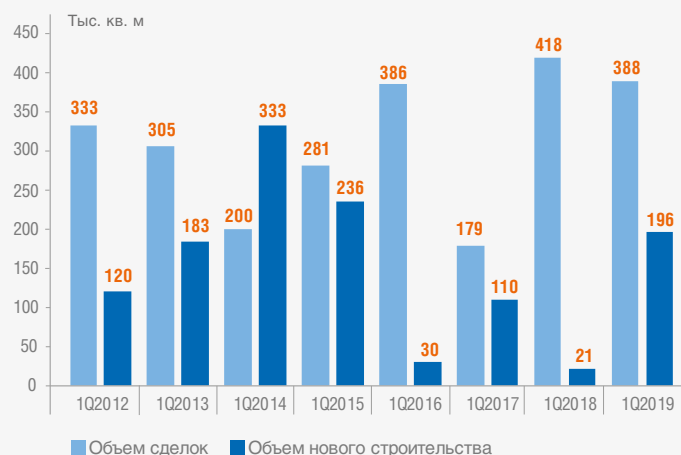
*По данным S.A. Ricci

Спрос

■ Совокупный объем сделок, заключенных в течение 1 квартала 2019 г., составил 388 тыс. кв. м.

■ Несмотря на то, что показатель ниже по сравнению с прошлым годом (на 8%), рынок остается активным в части поглощения складских площадей.

■ В начале года объем спроса превышает совокупное предложение почти в 2 раза. Напомним, что, за счет рекордно низкого ввода, годом ранее разница была более существенна – отклонение практически в 20 раз.

Динамика объемов нового предложения и спроса


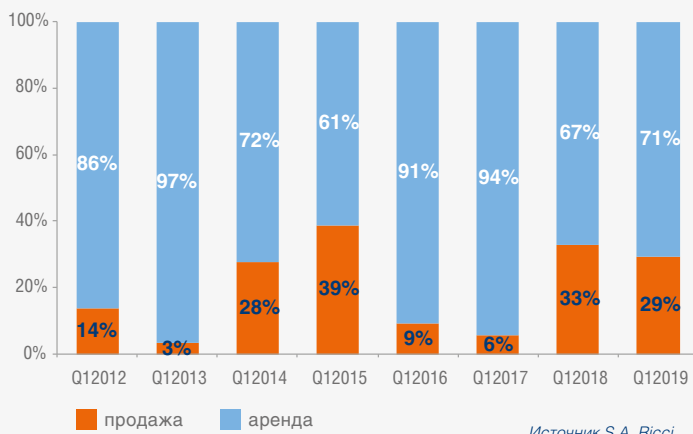
Источник S.A. Ricci

■ Средний размер сделки по итогам 1 квартала 2019 г. составил 14,9 тыс. кв. м, что на 2,3 тыс. кв. м больше, чем за аналогичный период прошлого года. Причиной подобных изменений стал рост доли крупных сделок свыше 10 тыс. кв. м в общем объеме спроса.

■ Второй год подряд по итогам 1 квартала в структуре спроса продажа составляет порядка 30%. На аренду, соответственно, пришлось 70% всего объема.

■ Одной из знаковых сделок по продаже в начале года стало приобретение компанией «Мистраль Трейдинг» 55,5 тыс. кв. м в складском комплексе «PNK Парк Коледино». Второй по величине сделкой является покупка «Почтой России» логистического центра «Внуково-2», площадью 50,3 тыс. кв. м.

Структура распределения сделок по типу договора



Источник S.A. Ricci

■ В течение 1 квартала 2019 г. основной объем складских площадей был поглощен российскими компаниями. Они арендовали и приобрели в собственность 82% совокупной площади. При этом, порядка 72% пришлось на складские объекты класса А.

■ Иностранными компаниями были востребованы лишь высококачественные складские комплексы. Их доля равна 18% от общего объема спроса.

■ Структура спроса по арендаторам в начале 2019 г. несколько отклонилась от традиционного распределения.

■ В 1 квартале наибольший объем складских площадей был востребован среди производственных компаний – около 126 тыс. кв. м или 32% совокупной площади. Крупнейшей сделкой стала обозначенная ранее покупка компанией «Мистраль» комплекса «PNK Коледино» площадью 55,5 тыс. кв. м.

■ Практически равные объемы были поглощены логистами и представителями розничной торговли – 20% и 19% (76,5 тыс. и 73,9 тыс. кв. м соответственно). Крупнейшим

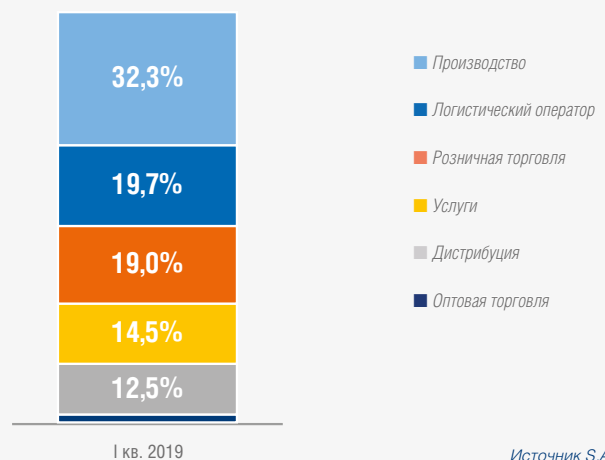
Динамика общего поглощения и среднего размера сделок



Источник S.A. Ricci

договором среди ритейлеров стала аренда «Спортмастером» 35 тыс. кв. м в Индустриальном Парке «Холмогоры». Одна из знаковых сделок среди логистических операторов – аренда DPDgroup 17,5 тыс. кв. м в Дмитровском логопарке.

Структура спроса по профилю компаний арендаторов и покупателей



Источник S.A. Ricci

■ По итогам 1 квартала 2019 г. наиболее востребованными стали объекты, которые расположены в диапазоне 20–30 км от МКАД. Всего здесь было поглощено порядка 171 тыс. кв. м или 44% совокупного спроса. Также арендаторы и покупатели отдавали предпочтение складским комплексам, находящимся на расстоянии 10–20 км от черты города – 133 тыс. кв. м или 34%.

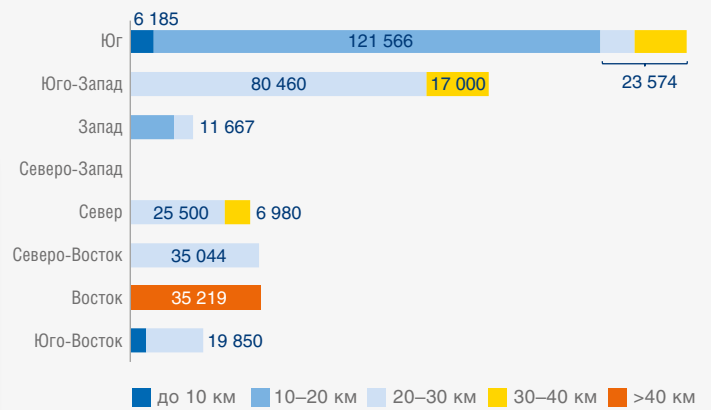
■ Отметим, что на территории Москвы и ближайшего Подмосковья (до 10 км) был заключен минимальный объем сделок, занимающий в структуре спроса не более 3%.

■ Порядка 40% (свыше 150 тыс. кв. м) сделок пришлось на южное направление. Вторым по популярности стал юго-запад региона, общая поглощенная площадь здесь равна 97 тыс. кв. м или 25%.

■ В объектах, расположенных на северо-западе региона, не было заключено ни одной сделки в качественных складских комплексах. Также малый объем договоров был подписан на западе (17 тыс. кв. м или 4%) и юго-востоке Московской области – 20 тыс. кв. м (5%).

Активность спроса в начале 2019 г. остается на высоком уровне. Более низкий показатель, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, объясняется текущим предложением. Возможная емкость спроса по итогам I полугодия 2019 г. в текущих условиях также будет сдержана.

Структура спроса по направлениям и удаленности от МКАД в 1 кв. 2019 г.



Источник S.A. Ricci

Примеры наиболее значимых сделок, прошедших в 1 квартале 2018 г.

Клиент	Направление	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки, кв. м	Тип сделки
«Мистраль»	Симферопольское	20	«PNK Парк Коледино»	A	55 500	продажа
«Почта России»	Киевское	22	«Внуково-2»	A	50 250	продажа
«Спортмастер»	Ярославское	30	ИП «Холмогоры»	A	35 000	аренда
«Омега»*	Симферопольское	16	СК «Покров»	A	23 450	аренда
DPD	Дмитровское	30	«Дмировский логистический парк»	A	17 500	аренда
DNS	Новорязанское	30	«Технопарк Бритово»	A	15 600	аренда
«Марвел Дистрибуция»*	Симферопольское	32	«PNK Парк Валищево»	A	14 000	аренда
АО «МТК «Алиса»	Киевское	35	СК «Свитино»	A	17 000	аренда

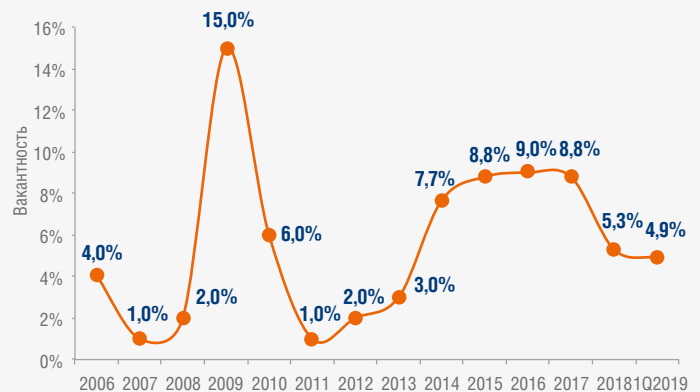
*Сделки S.A. Ricci

Вакантность

■ По итогам 1 квартала 2019 г. доля и объем вакантных складских площадей в регионе продолжают снижаться. На конец отчетного периода показатель равен 4,9% или 633 тыс. кв. м в абсолютном выражении.

■ На сокращение вакансии повлияло в том числе и то, что большая часть появившихся на рынке складских блоков изначально реализовывалась под конечного пользователя, или же они были арендованы еще до завершения строительства.

Динамика уровня вакантных площадей



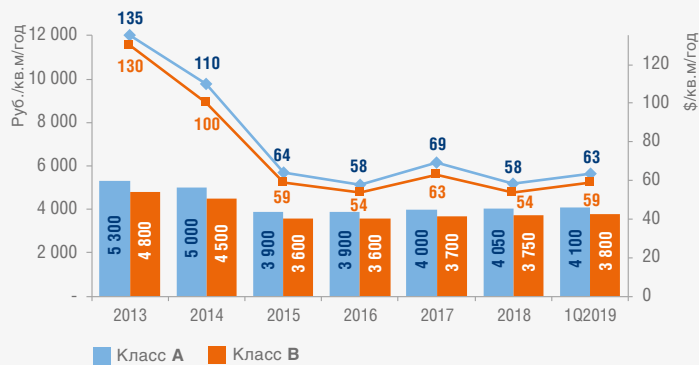
Источник S.A. Ricci

Мы прогнозируем, что показатель продолжит снижаться. Однако сокращение не будет столь значительным, как в прошлом году. Ограничением будет выступать, хоть и умеренный, но ввод спекулятивных складов, а также освобождение части складских блоков от компаний, которые выбрали строительство собственных объектов.

Ставки

■ В начале 2019 г. ставка продолжила движение вверх и достигла по итогам марта 4 100 руб./кв. м/год и 3 800 руб./кв. м/год для складских комплексов классов А и В соответственно.

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды



Источник S.A. Ricci

До конца года тренд на повышение продолжится. Поддерживаемый дефицит ликвидных складских блоков дает возможность девелоперам повышать арендные ставки в своих объектах.

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

S.A. Ricci

Россия, Москва, Большой Саввинский пер., 11, 6 этаж

Телефон: +7 (495) 790-71-71

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.

Сфера деятельности компании:

- Агентские услуги (офисные, складские и торговые помещения, элитная жилая недвижимость)
- Управление проектами
- Консалтинг, Оценка и Исследования
- Инвестиционные услуги

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.