

Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости



Основные тенденции

- В первой половине 2018 г. складской рынок Московского региона пополнился малым объемом нового предложения. Совокупная площадь объектов, введенных в эксплуатацию, составила всего 118 тыс. кв. м. Тем не менее, ожидается, что девелоперы локального рынка будут более активны в данном отношении во II полугодии 2018 г. К вводу готовится порядка 900 тыс. кв. м качественных складских помещений. При этом даже с учетом традиционной коррекции показателя (в среднем на 30–50%), есть вероятность, что совокупная площадь введенных в эксплуатацию объектов превысит результат 2017 г. Тем самым, тенденция снижения общей площади нового предложения может быть сломлена уже в 2018 году.
- Качественные складские комплексы Московского региона в I полугодии 2018 г. были крайне востребованы. По итогам отчетного периода объем поглощения достиг пиковой величины за последние пять лет – более 820 тыс. кв. м, превысив тем самым значение за аналогичный период прошлого года на 20%.
- Главной тенденцией первой половины года стало снижение общей вакансии на рынке, она достигла 6,7%. По сравнению с концом 2017 г. отрицательная динамика составила 2,1 п. п. и имеет все предпосылки к дальнейшей коррекции.
- Несмотря на то, что арендные ставки на качественные складские комплексы остаются стабильными, высокий спрос и снижение уровня вакантности могут привести к увеличению «цены» аренды в наиболее востребованных зонах.
- С точки зрения владения складскими помещениями, аренда остается более востребованной формой, нежели приобретение в собственность. Основными ограничениями для покупки выступают высокая стоимость вложений, поиск оптимального местоположения, возможная смена политики компании, длительный период экспонирования помещения при решении о его продаже.

Показатель по итогам I полугодия 2018 г.

Класс A/B

Тренд*

Прогноз**

Общий объем предложения, кв. м

12 006 222



в т. ч. введенные в эксплуатацию в I П 2018 г., кв. м

117 671



Объем сделок, кв. м

821 416



Доля вакантных площадей, %

6,7



Ставка аренды¹, руб./кв. м/год

4 000/3 700



* Тренд в сравнении с I П 2017 г. ** Прогноз на 2018 г.

¹ Среднерыночные ставки указаны без НДС и операционных расходов



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

«В первой половине 2018 г. активность арендаторов находилась на рекордном уровне. Существенная разница между величиной спроса и объемом нового предложения, пополнившим рынок, привела к падению вакансии до минимального за последние несколько лет уровня. В связи с прогнозируемым высоким поглощением складских площадей до конца текущего года, мы ожидаем дальнейшей коррекции вакансии, что, в свою очередь, может привести к локальному увеличению ставок аренды.»

Инвестиции

- Доля инвестиций в складскую недвижимость в I полугодии 2018 г. составила всего 10% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет \$63 млн. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. объем реализованных сделок был больше почти на 50% и составлял \$134 млн.
- В I полугодии 2018 г. только российские представители инвесторов приобретали складские комплексы.
- Ставка капитализации по итогам I полугодия 2018 г. на складские объекты составила 12%.

Предложение

- Активность девелоперов в части ввода в эксплуатацию складских помещений в Московском регионе остается сниженной. По итогам I полугодия 2018 г. совокупный объем завершенного строительства составил порядка 118 тыс. кв. м, что ниже аналогичного показателя за первые 6 месяцев предыдущего года на 10%.
- Совокупный объем качественных складских помещений по итогам отчетного периода достиг величины 12 млн. кв. м, увеличившись по сравнению с концом прошлого года на 1%.
- Первое полугодие не отмечается высоким объемом завершенного строительства третий год подряд. Отклонение от пиковых показателей 2014–2015 гг., когда были достигнуты величины свыше 500–600 тыс. кв. м, значительно и составляет более 80%.

- Итоговый показатель ввода за I полугодие 2018 г. в 2 раза ниже изначально запланированного объема. Сроки получения разрешающих документов по ряду проектов перенесены на 3 квартал 2018 г. и более поздний срок.
- Основной объем складских помещений в текущем году был введен во 2 квартале 2018 г. – более 4/5 совокупной площади.

Динамика прироста нового предложения складских площадей



Источник S.A. Ricci

- Прирост качественных складских площадей в I полугодии 2018 г. был обеспечен объектами А класса. В частности, порядка 55% пришлось на комплексы одного девелопера – PNK Group. В течение обозначенного периода произошло завершение строительства нескольких корпусов в составе парков PNK «Валищево» и PNK «Северное Шереметьево».

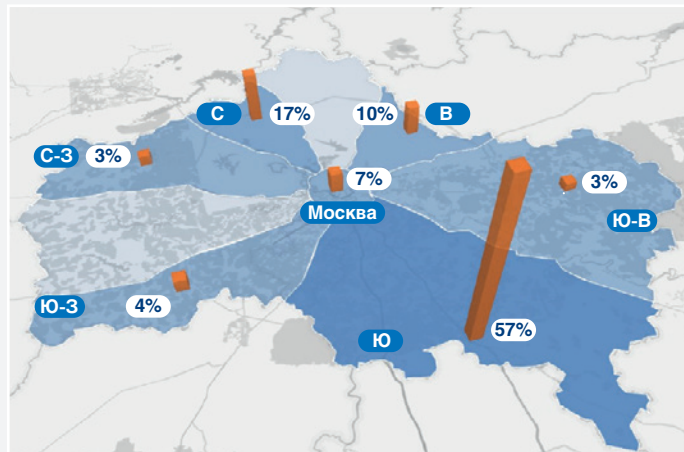
■ По сложившейся практике и в I полугодии 2018 г. наибольший ввод складских помещений был характерен для юга Московской области. На данную локацию пришлось порядка 60 тыс. кв. м или более половины совокупной площади. Оставшийся объем распределен между восточным и северным направлениями – 33% и 16% соответственно.

■ Ожидается, что основной прирост сданных складских площадей придется на вторую половину года. На текущий момент застройщиками заявлено к вводу более 900 тыс. кв. м. Однако с учетом сложившейся практики переноса сроков ввода, мы ожидаем фактический результат на уровне 450–500 тыс. кв. м по итогам года.

■ Наиболее активными в данном отношении станут последние три месяца 2018 г. В этот период планируется ввод в эксплуатацию крупных комплексов, строящихся по принципам built-to-suit и генерального подряда.

■ Исходя из прогнозируемого объема ввода по итогам года, тенденция снижения объемов прироста нового предложения, которая прослеживалась на протяжении последних трех лет, может быть сломлена уже в 2018 г.

Структура планируемой величины прироста предложения во II П 2018 г. по направлениям, кв. м



Источник S.A. Ricci

В структуре строящихся складских комплексов, запланированных к вводу до конца 2018 г., основной объем приходится на южное направление. Здесь находятся крупные объекты, возводимые под конечного пользователя – распределительные центры для Wildberries и Auchan, очередные корпуса в составе индустриальных парков PNK Group и другие. В связи с этим ожидается, что во II полугодии 2018 г. южное направление останется основной территорией прироста складских площадей.

Примеры складских комплексов, запланированных к вводу в эксплуатацию во II П 2018 г.

Объект	Направление	Шоссе	км от МКАД	Класс	Площадь объекта, кв. м
Распределительный центр Wildberries	Юг	Симферопольское	20	A	145 900
«Ориентир Север-3» («Утконос»)	Север	Ленинградское	27	A	68 700
«Атлант-Парк», корпуса 29(частично)-31	Восток	Горьковское	27	A	68 000
«PNK Парк Коледино»	Юг	Симферопольское	20	A	53 300
«PNK Парк Валищево» («Деловые Линии»)	Юг	Симферопольское	32	A	50 000

Спрос

■ По итогам I полугодия 2018 г. на складском рынке Московского региона было заключено свыше 820 тыс. кв. м сделок. По итогам 6 месяцев 2018 г. достигнуто пиковое значение показателя в сопоставлении с величинами прошлых пяти лет.

■ Отметим, что в сравнении с аналогичным периодом 2017 г., когда было арендовано и приобретено чуть менее 700 тыс. кв. м, объем спроса увеличился на 20%.

■ Третий год подряд прослеживается ситуация, при которой совокупный объем спроса значительно превышает общую площадь нового предложения. В 2018 г. величина отклонения достигла 600%, что стало рекордом последних лет. Ранее максимальный разрыв был зафиксирован в I полугодии 2017 г. – объем спроса превышал величину нового предложения более чем в 5 раз.

Динамика соотношения объемов нового предложения и поглощения



Источник S.A. Ricci

■ В I полугодии 2018 г. основной объем спроса был сконцентрирован в рамках высококачественных складских комплексов – доля сделок в таких объектах составила чуть менее 85% совокупной площади. Отметим, что по итогам первой половины 2017 г. показатель был выше – порядка 94%. Однако в абсолютном выражении объемы сопоставимы – 638 тыс. кв. м и 678 тыс. кв. м в 2017 г. и 2018 г. соответственно.

■ Традиционно российские компании занимают больший объем в структуре спроса складских помещений. По итогам I полугодия 2018 г. на их долю пришлось 4/5 части совокупной площади или 638 тыс. кв. м.

■ По сравнению с величиной показателя за I полугодие прошлого года произошло увеличение как доли, так и объема спроса, сформированного российскими компаниями. Приrost составил 10 п. п. или 172 тыс. кв. м соответственно.

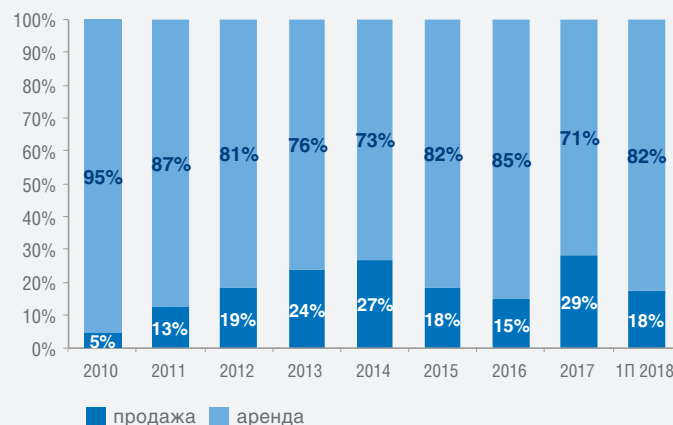
■ В большей степени положительное отклонение от прошлогодних показателей связано с выросшим объемом поглощения площадей российскими компаниями, которые занимаются дистрибуцией и розничной торговлей.

■ Иностранцы компании в I полугодии 2018 г. заняли меньший объем – порядка 20% всей площади. Их активность в целом сохранилась на прежнем уровне – совокупный объем сделок равен 163 тыс. кв. м. Положительное отклонение от прошлогоднего показателя составило 35 тыс. кв. м, динамика доли не более 1 п. п.

■ Основой спроса среди иностранных компаний стали организации розничной торговли и производства – 62% и 35% совокупного объема. При этом стоит отметить, что представители розничной сферы заключали одни из наиболее крупных сделок на рынке.

■ Доля продаж складских помещений в I полугодии 2018 г. составила 18%, что ниже соответствующего показателя по сравнению со структурой сделок 2017 г. в целом и незначительно превышает величину за аналогичный период прошлого года. При этом большая часть из этого объема фактически сформирована тремя крупными сделками, заключенными в 1 квартале 2018 г.

Изменение структуры распределения поглощения по типу заключенных сделок



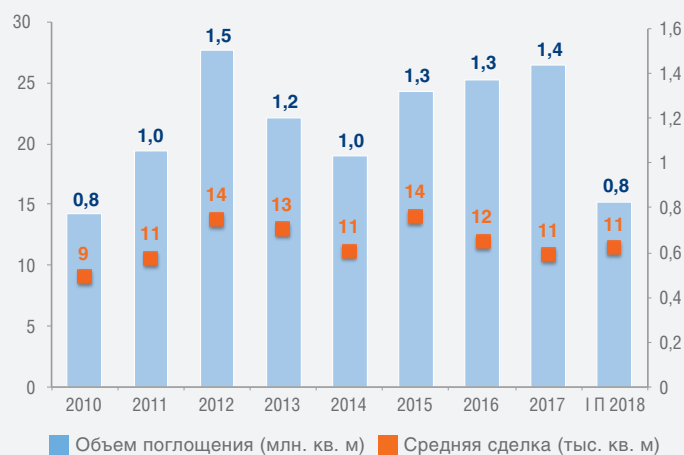
Источник S.A. Ricci

■ В текущих реалиях рынка большинство компаний ориентированы на аренду, нежели на покупку складских помещений. Ограничителями приобретения в собственность становятся чувствительность рынка к изменениям экономической ситуации, значительный бюджет продажи, необходимость подбора оптимального расположения и другие. Кроме того, при смене политики компании более простым решением является отказ от арендуемых площадей, чем их продажа.

По итогам I полугодия 2018 г. средний объем сделки равен 11,4 тыс. кв. м. Положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, когда показатель составлял 9,9 тыс. кв. м, равна 15%.

Причиной роста рассматриваемого показателя стало увеличение объема и размера совершенных сделок величиной свыше 20 тыс. кв. м. Отметим, что до 95% договоров по таким крупным помещениям пришлось на компании, которые занимаются дистрибуцией и розничной торговлей.

Динамика изменения среднего объема сделки



Источник S.A. Ricci

Традиционно наибольший объем спроса в регионе сконцентрирован в рамках арендаторов торгового сегмента (розница и дистрибуция). Компании данного профиля аккумулировали 70% всех сделок. Также существенная доля приходится на производителей – 20%. При этом стоит отметить, что по сравнению с I полугодием 2017 г. организации производственного профиля заключили большее число сделок, однако их средний размер был ниже.

Логистические компании и прочие арендаторы поглотили значительно меньший объем рынка за первые 6 месяцев 2018 г. – 8% и 2% соответственно.

Наиболее существенные изменения в структуре арендованных площадей по профилю компании произошли для сегмента розничной торговли. Объем поглощения складов такими организациями вырос на 210 тыс. кв. м, что увеличило занимаемую ими долю до 46%. Это связано с продолжающимся развитием крупных федеральных и международных сетей (Auchan, Ozon, «ВкусВилл» и других) на российском рынке.

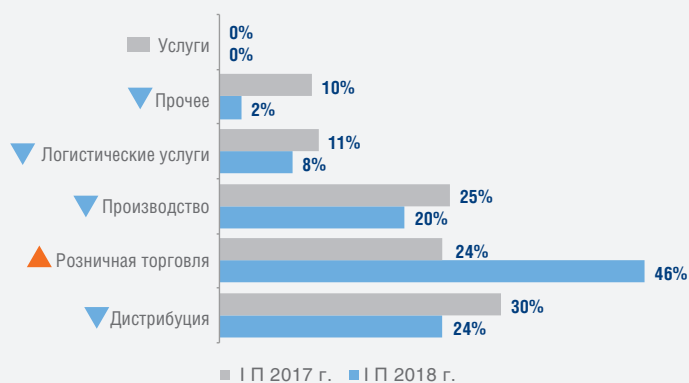
В частности, крупный продуктовый ритейлер Auchan Россия, арендовавший дополнительно 53 тыс. кв. м в логопарке «Южные Врата», объявил о расширении ассортимента товарами среднего и премиум-сегментов для охвата большей аудитории. В числе прочих факторов, увеличение числа то-

варных позиций привело к необходимости аренды большей складской площади.

Для компаний иных профилей объемы поглощения в абсолютном выражении были фактически сопоставимы с результатом за I полугодие 2017 г.

Поэтому, отрицательная динамика долей в разрезе сегментов компаний была фактически обеспечена значительным увеличением спроса в сегменте розничной торговли.

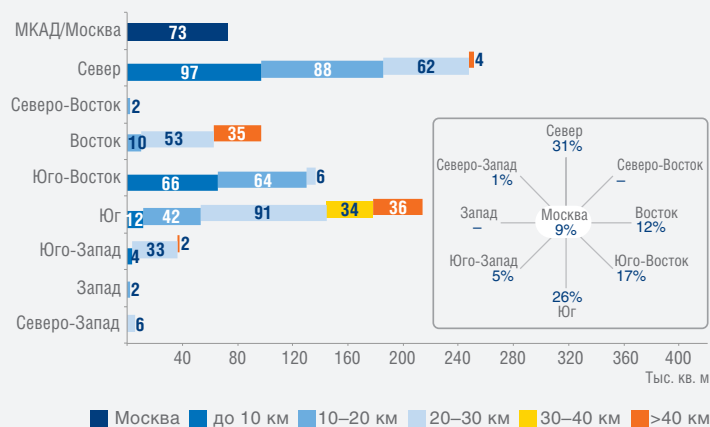
Структура спроса по профилю компаний арендаторов и покупателей



Источник S.A. Ricci

Наиболее востребованными направлениями среди арендаторов в I полугодии 2018 г. остаются северное (31% поглощенной площади) и южное (26%). При этом, для данных локаций являются характерными как традиционно большое количество заключенных договоров (порядка половины от общего количества), так и их значительный размер. В числе крупных сделок, совершенных по данным направлениям в первой половине 2018 г., аренда складских помещений площадью 52 тыс. кв. м в Парке «Северное Шереметьево» («ВкусВилл») и 53 тыс. кв. м в «Южных Вратах» (Auchan).

Структура спроса по направлениям и удаленности от МКАД в I П 2018 г.



Источник S.A. Ricci

■ Также в I полугодии 2018 г. сохраняется интерес арендаторов к юго-восточному, восточному направлениям и объектам, расположенным в Москве/зоне МКАД. На эти локации в совокупности пришлось более 1/3 всего объема.

■ С точки зрения удаленности от МКАД наиболее востребованными стали объекты на расстоянии до 30 км.

При этом наибольший объем сделок заключен в комплексах, расположенных в промежутке от 20 до 30 км (порядка 30%). В рамках проектов, находящихся на расстоянии 10–20 км и до 10 км аккумулировано 25% и 20% спроса соответственно.

Примеры наиболее значимых сделок, прошедших в I П 2018 г.

Клиент	Направление	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки, кв. м	Тип сделки
Auchan	Каширское	30	ЛК «Южные Врата»	A	53 000	Аренда
«Вертикаль»	Новорязанское	13	ЛП «Быково»	A	34 600	Аренда
OZON	Ленинградское	13	СК «Ленинградский терминал»	A	18 200	Аренда
«Алиди»	Симферопольское	32	«РНК Парк Валищево»	A	14 500	Аренда*
AST	Киевское	22	СК «Внуково-2»	A	13 400	Аренда*
ТК «Энергия»	Каширское	11	СК «Северное Домодедово»	A	9 600	Аренда*

*Сделки S.A. Ricci

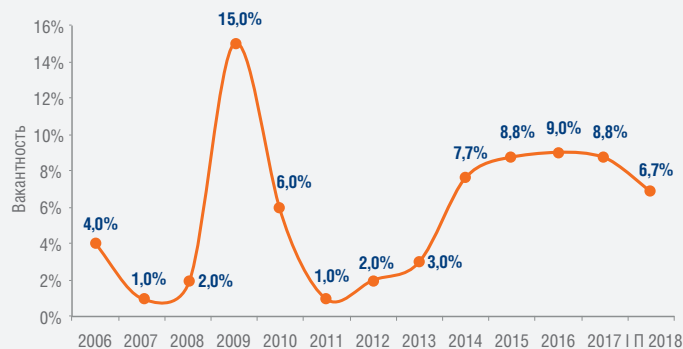
Вакантность

■ По оценкам консультантов S.A. Ricci, по итогам I полугодия 2018 г. уровень вакантных площадей в Московском регионе составил 6,7% (или 800 тыс. кв. м), снизившись по сравнению с концом марта текущего года на 0,5 п. п. Всего за 6 месяцев текущего года показатель был скорректирован на 2,1 п. п.

■ В отчетном периоде достигнут минимальный уровень вакансии за последние 4 года после ее существенного роста в 2014 г.

■ Подобная динамика стала возможной в связи со сниженной активностью девелоперов в части пополнения рынка новым предложением, а также сохраняющимся на высоком уровне спросом. При этом стоит отметить, что в первой половине

Динамика уровня вакантных площадей



Источник S.A. Ricci

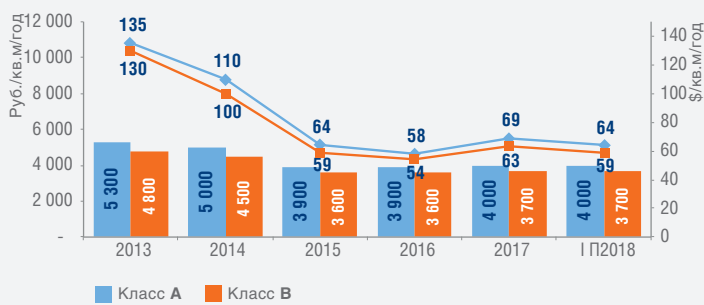
2018 г. компании в большей степени были ориентированы на введенные в эксплуатацию свободные складские площади.

По нашим прогнозам, до конца текущего года отрицательная динамика показателя продолжится. Предпосылкой являются два основных фактора. Во-первых, для второй половины года характерен высокий спрос на складские помещения. Кроме того, порядка половины объектов, запланированных к вводу во II полугодии 2018 г. возводятся под конечного пользователя и не будут доступны для реализации на рынке.

Ставки

■ Арендные ставки на локальном рынке стабильны. Несмотря на высокий спрос, по-прежнему высокая вакансия сдерживает рост цен. Средние ставки для объектов класса А держатся на уровне 4 000 руб./кв. м/год (triple net), для комплексов класса В – 3 700 руб./кв. м/год (triple net). Некоторая динамика в долларовом выражении объясняется ослаблением национальной валюты по сравнению с долларом США.

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды



Источник S.A. Ricci

По нашим оценкам, до конца 2018 г. девелоперы локально могут прибегнуть к увеличению арендных ставок в наиболее востребованных направлениях, уровень вакансии для которых ниже.

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, 119435, Б. Саввинский пер., д.2, стр. 9, 4 этаж

Телефон: +7 (495) 790-71-71

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: 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, M.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