

III квартал 2018 Московский регион

Обзор рынка складской и промышленной недвижимости



Основные тенденции

- Ситуация на складском рынке Московского региона стабильна. Показатель ввода по итогам первых 9 мес. 2018 г. сопоставим с прошлогодним значением и равен 285 тыс. кв. м. В том числе в 3 кв. 2018 г. завершено строительство 167,1 тыс. кв. м складских объектов.
- Спрос продолжает бить рекорды. По итогам 9 мес. 2018 г. было сдано/продано порядка 1,3 млн. кв. м складских объектов, что превышает показатель за 2016 и 2017 года.
- Ставки остаются без изменения, однако собственники становятся менее гибкими в отношении предоставляемых коммерческих условий.
- В течение всего года на локальном рынке происходит снижение объема свободных складских площадей. За 9 месяцев вакансия упала на 2,7 п. п. и продолжит отрицательную коррекцию до конца года.

Показатели по итогам III квартала 2018 г.

Класс A/B

Тренд*

Прогноз**

Общий объем предложения, кв.м

12 170 000



в т.ч. введенные в эксплуатацию в III кв. 2018 г., кв.м

167 100



Объем сделок, кв.м

526 200



Доля вакантных площадей

6,1%



Ставка аренды*, руб./кв.м/год

4 000/3 700



* Тренд в сравнении со II кв. 2018 г. ** Прогноз до конца 2018 г.

¹ Среднерыночные ставки указаны без НДС и операционных расходов



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

«В 2018 году спрос продолжает расти, происходит вымывание наиболее ликвидных вариантов. Мы видим положительные изменения: арендодатели начинают возвращать практику применения договоров аренды инвестиционного качества. Драйвером спроса продолжают выступать ритейлеры, развивая как оффлайн, так и собственные онлайн площадки и, соответственно, усиливая спрос на складские помещения.»

Инвестиционный рынок

■ За 9 месяцев 2018 г. объем инвестиций в объекты складской недвижимости составил \$63 млн. Данный показатель меньше на 53% аналогичного периода 2017 г. (\$134 млн.).

■ Отметим, что 83% от общего объема (\$52 млн.) складских площадей были приобретены в Москве и Московской области. В Санкт-Петербурге доля приобретённых складских площадей составила 17% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет \$11 млн.

■ Ставка капитализации на складские объекты по итогам III кв. 2018 г. составила 12%.

Предложение

■ На конец сентября 2018 г. совокупная площадь качественных складских комплексов Московского региона достигла 12,2 млн. кв. м.

■ В 3 кв. 2018 г. общий объем ввода складов в Московском регионе составил 167,1 тыс. кв. м.

■ По сравнению с первой половиной года можно говорить о некотором оживлении – прирост новых площадей на 40% выше. Однако в абсолютных значениях показатель остается небольшим – на уровне аналогичного периода прошлого года. Отметим, что всего за первые 9 мес. 2018 г. совокупная площадь завершено строительства составила 285 тыс. кв. м.

■ Девелоперы остаются ориентированы на строительство высококачественных складских комплексов.

Динамика прироста нового предложения складских площадей



■ Отметим, что 80% площади складских объектов в 3 квартале 2018 г. построено под конечного пользователя. В их числе распределительные центры для компаний «Утконос» (69 тыс. кв. м, СК «Ориентир Север-3») и «Деловые Линии» (более 52 тыс. кв. м, «PNK Парк-Валищево»).

■ Южное и северное направления наиболее популярны у застройщиков. В течение отчетного периода здесь реализовано 90% всех объектов. А за последние 9 месяцев в данных локациях построено до 80% всех объектов.

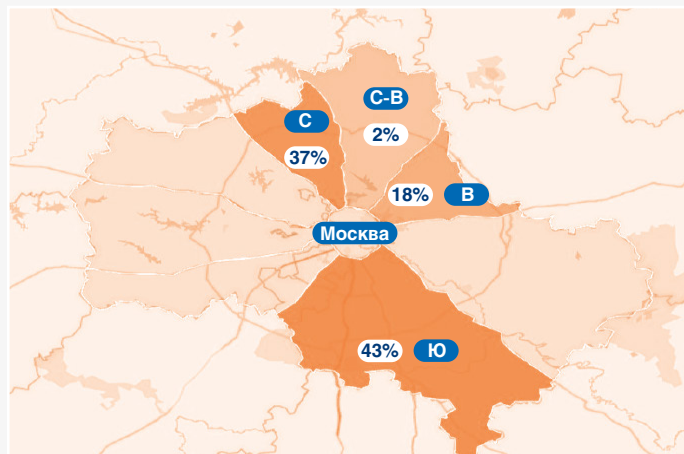
■ Непопулярным среди застройщиков остается запад региона. Однако в среднесрочной перспективе данная ситуация может измениться, так как девелоперами анонсированы такие проекты, как «Ориентир Запад» (400 тыс. кв. м) и «PNK Парк Новая Рига» (300 тыс. кв. м), освоение которых, наиболее вероятно, будет вестись под клиента. Кроме того, в логапарке

«Raven Новая Рига» также есть возможность строительства объектов «на заказ». Общая площадь потенциальных складских площадей здесь составляет порядка 130 тыс. кв. м.

■ На текущий момент на завершающей стадии находится ряд комплексов, совокупная площадь которых равна 850 тыс. кв. м. В связи с этим, по нашим ожиданиям, сниженные объемы ввода в течение I–III квартала будут компенсированы в последние три месяца 2018 г.

Даже при условии получения разрешающих документов на 50% обозначенного объема, годовой показатель превысит результат 2017 г. на 40%.

Структура прироста предложения в зависимости от направления, %



Источник S.A. Ricci

Примеры крупных складских комплексов, ожидаемых к вводу в IV кв. 2018 года

Объект	Шоссе	км от МКАД	Направление	Площадь, кв. м	Класс
Распределительный центр Wildberries	Симферопольское	20	Юг	145 900	A
Распределительный центр Auchan	Каширское	30	Юг	138 000	A
«Атлант-Парк», корпуса 30, 31	Горьковское	27	Восток	54 000	A
«PNK Парк Коледино»	Симферопольское	20	Юг	53 700	A
«PNK Парк Валищево» (light industrial)	Симферопольское	32	Юг	31 100	A

Источник S.A. Ricci

Спрос

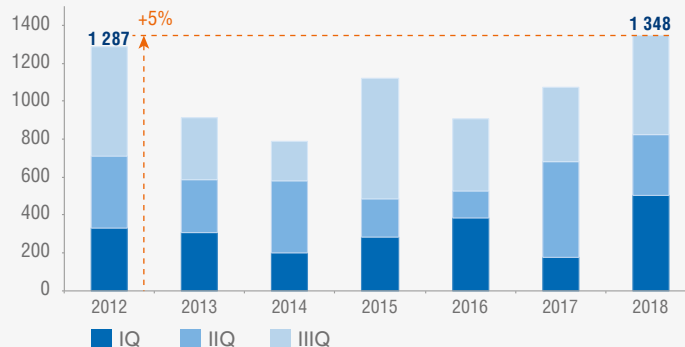
■ По итогам первых 9 месяцев 2018 г. на складском рынке Московского региона был реализован пиковый объем площадей – порядка 1,3 млн. кв. м.

■ Итоговый результат превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 26% и выше рекордного значения 2012 г. на 5%.

■ В период с июля по сентябрь 2018 г. на локальном рынке реализовано порядка 526 тыс. кв. м, что больше совокупного объема сделок в III квартале 2017 г. на треть.

■ Большинство арендаторов были ориентированы на поглощение объектов класса А. Их доля в совокупном объеме за I–III квартал 2018 составила порядка 93% или свыше 1 млн. кв. м.

Динамика объема заключенных сделок за 9 мес. соответствующего года, тыс. кв. м



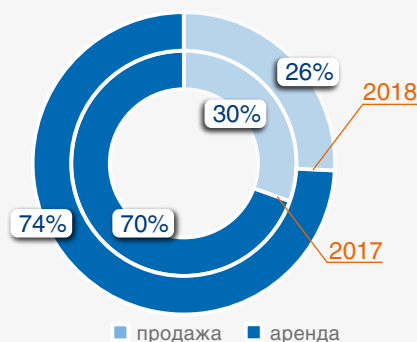
Источник S.A. Ricci

В том числе крупные проекты, строительство которых ведется под конечного пользователя, также реализуются в высококлассном сегменте.

Доля приобретенных в собственность складских площадей по итогам 9 мес. 2018 г. составляет 25% от общего объема или 347 тыс. кв. м. Несмотря на то, что годом ранее относительный показатель был выше (около 30%) отклонение в абсолютном выражении незначительно – 20 тыс. кв. м.

При этом, практически весь объем обеспечен несколькими крупными сделками. В частности, в III квартале 2018 г. стало известно о двух крупных договорах строительства складских объектов для Leroy Merlin и «Детского мира» с последующей покупкой. Девелопером обоих проектов выступает PNK Group.

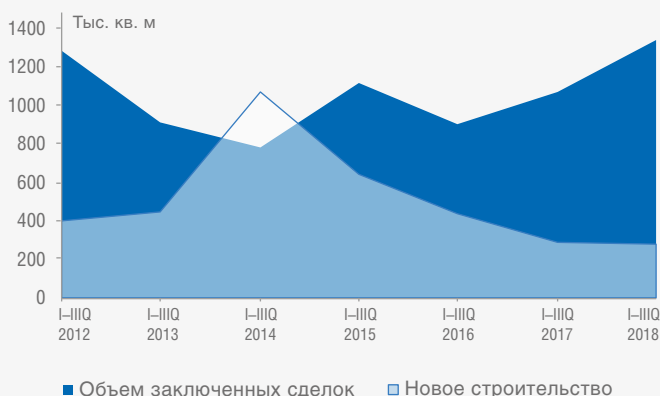
Изменение структуры по типологии заключаемых сделок, за 9 мес. 2017/2018



Источник S.A. Ricci

Отклонение между объемами нового предложения и спроса остается значительным. В I–III кварталах 2018 поглощение превышает прирост новых метров более чем в 4,5 раз.

Динамика соотношения объемов нового предложения и поглощения



Источник S.A. Ricci

По итогам первых трех кварталов 2018 г. иностранные компании поглотили порядка трети всего объема складских площадей (418 тыс. кв. м). В 2017 г. этот показатель был значительно ниже – 169 тыс. кв. м или 18%.

Подобный прирост объясняется несколькими знаковыми сделками, заключенными с крупными представителями иностранных компаний – Leroy Merlin (140 тыс. кв. м), Auchan (53 тыс. кв. м), ID Logistics (37 тыс. кв. м), Tmall (20 тыс. кв. м) и другие.

Величина средней сделки, совершенной на складском рынке Московского региона, в 2018 г. находится на уровне 12,8 тыс. кв. м. Годом ранее этот показатель был равен 11,1 тыс. кв. м.

Прирост среднего показателя обеспечен увеличением доли сделок свыше 20 тыс. кв. м в общей структуре спроса.

Динамика спроса и среднего объема сделки



Источник S.A. Ricci

Представители розничной торговли сохраняют лидерство по объемам арендованной и купленной складской площади. В I–III кварталах 2018 г. на их долю пришлось порядка 43%.

При этом стоит отметить, что потребность ритейлеров в новых складских площадях обеспечена не только наличием оффлайн площадок, но также и развитием онлайн-направления.

Структура спроса по профилю компаний-арендаторов в I–III квартале 2018



Источник S.A. Ricci

■ Если же говорить об интернет-ритейлерах в чистом виде, то в отчетном периоде ими было востребовано порядка 6% или 79 тыс. кв. м.

■ Компании-производители, дистрибьюторы и логисты также сохраняют интерес к складам – они заняли 19%, 17% и 14% общего объема соответственно.

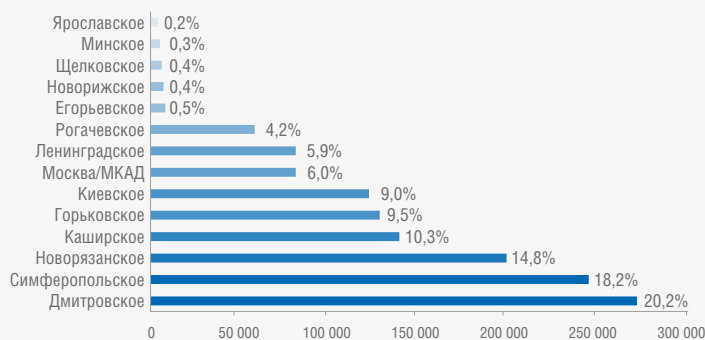
■ В структуре спроса по направлению лидерами остаются юг и север Московской области. В частности, наиболее востребованными оказались Дмитровское и Симферопольское шоссе.

■ Стоит отметить, что, как правило, объем совершенных сделок на Дмитровском шоссе более умеренный.

■ В отчетном периоде лидерство данного направления фактически обеспечено одной сделкой – договором на строительство распределительного центра Leroy Merlin площадью 140 тыс. кв. м.

Поэтому текущая ситуация не может рассматриваться как тенденция массовой востребованности данной локации.

Структура спроса по направлению за 9 мес. 2018 г.



Источник S.A. Ricci

Примеры наиболее значимых сделок, прошедших в I–III квартале 2018 г.

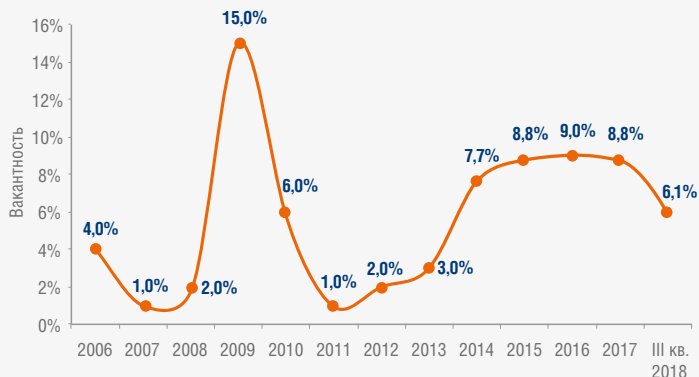
Объект	Шоссе	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь, кв.м	Тип сделки
Leroy Merlin	Дмитровское	35	ЛК «Белый Раст»	A	140 000	Продажа/BTS
Auchan	Каширское	30	«Южные Врата»	A	53 000	Аренда
ID Logistics	Симферопольское	32	«PNK Парк Валицево»	A	37 000	Аренда
Alidi	Симферопольское	32	«PNK Парк Валицево»	A	14 500	Аренда*
Вахи	Симферопольское	55	«ПЛТ-Чехов»	A	9 400	Аренда
«Фреш Логистик»	Новорязанское	12	«Лыткарино Траст Терминал»	A	9 350	Аренда*
JCB	Ленинградское	13	«MLP Ленинградский»	A	8 500	Аренда*

*Сделки S.A. Ricci

Вакантность

- На конец сентября 2018 г. средний уровень вакансии на локальном рынке зафиксировался на отметке 6,1%.
- Сохраняющийся высоким спрос двигает показатель вниз в течение всего года. По сравнению с концом 2017 г. доля свободных площадей снизилась на 2,7 п. п.
- Несмотря на относительно высокий объем складских объектов, которые находятся на завершающей стадии строительства (около 850 тыс. кв. м), мы ожидаем, что ввод в эксплуатацию части из них будет перенесен на начало 2019 г.
- При этом, около половины из данного объема будет возведено под конечного клиента и не выйдет на рынок.

Динамика уровня вакантных площадей



Источник S.A. Ricci

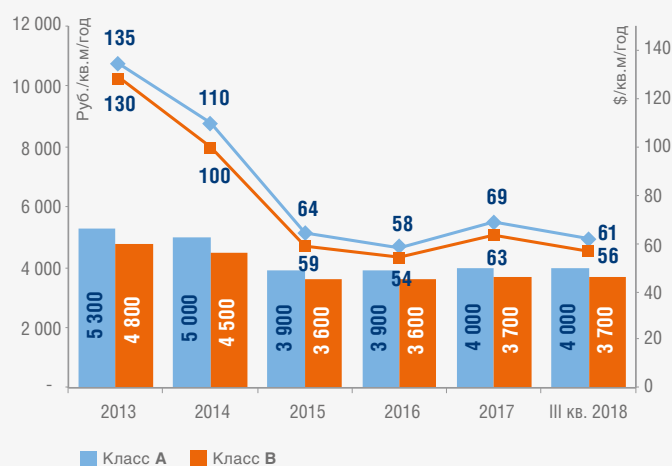
Поэтому мы ожидаем, что доля свободных площадей продолжит снижаться, однако резкого падения не произойдет. Наиболее вероятно показатель к концу декабря достигнет 5,7–5,8%.

Ставки

- Запрашиваемые ставки аренды остались на прежнем уровне. По состоянию на конец III квартала 2018 г. они стабильны: 4 000 руб./кв. м/год (triple net) для класса А, 3 700 руб./кв. м/год (triple net) для класса В.
- Роста ставок аренды не происходит со второй половины 2017 г. несмотря на высокий объем реализованных сделок.

Тем не менее, стоит отметить, что «коэффициент уторговывания» становится все ниже. Мы отмечаем, что собственники складов стали менее гибкими в отношении предоставления скидок при согласовании договоров. В связи с чем до конца года возможна положительная коррекция запрашиваемой арендной ставки в рублевом выражении.

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды



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

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, 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