S.A.Ricci

ОБЗОР РЫНКА

складской
и индустриальной
недвижимости

3 квартал

2020

Московский
регион

www.ricci.ru

Существующие условия стали триггером для строительства компаниями собственных распределительных центров, а значит рекордного объема сделок BTS и BTR. Такие договоры оказали поддержку развитию складского рынка, его динамика сохранена в положительной плоскости.

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

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА

Показатели по итогам 3 квартала 2020 г.	Класс А/В	Тренд**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	14 240 000	↑	↑
в т. ч. введенные в эксплуатацию за 1-3 кварталы 2020 г., кв. м	540 000	↓	↓
Объем сделок, кв.м	1 084 700	→	→
Доля вакантных площадей	3,4%	↓	→
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	4 200/ 3 900	→	→

* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

** Тренд в сравнении с 9 месяцами 2019 г.

*** Прогноз на 2020 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- На конец сентября 2020 г. общий объем предложения качественных складов в Московском регионе достиг 14,2 млн кв. м.
- В течение 3 квартала рынок пополнился 167 тыс. кв. м, а всего за 9 месяцев 2020 г. прирост составил 540 тыс. кв. м складской недвижимости.
- В сравнении год к году показатель нового предложения снизился на 40% (ввод новых складов в 1-3 кварталах 2019 г. был равен 900 тыс. кв. м).

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

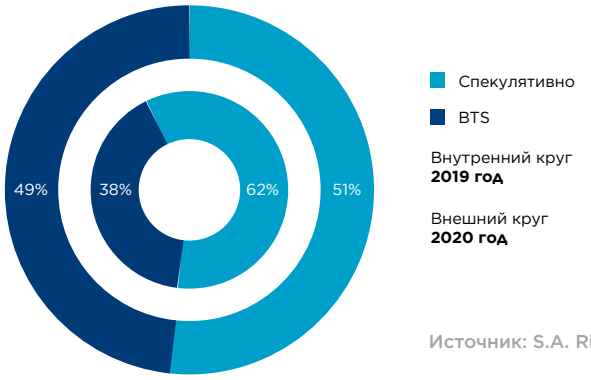
- В течение 9 месяцев 2020 г. рынок складов Московского региона пополнился 540 тыс. кв. м качественной недвижимости.
- Порядка половины всего объема заняли склады построенные «под клиента».
- Общий объем спроса за 9 месяцев 2020 г. достиг величины 1,08 млн кв. м, итоговый показатель сравнялся со значением за 1-3 кварталы 2019 г.
- Сделки формата BTS заняли более 75% всего объема за июль-сентябрь 2020 г. и более половины (56%) в совокупности за 1-3 кварталы.
- Ключевым драйвером спроса стали компании интернет-торговли. Их доля в общем объеме спроса за 9 месяцев 2020 г. заняла порядка 50%.
- Вакансия достигла значения 3,4%.
- Средневзвешенные ставки аренды на склады классов А и В закрепились на значениях 4 200 и 3 900 руб./кв. м/год соответственно, они остаются без изменения с конца 2019 г.

ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

Источник: S.A. Ricci

- Объем складов, построенных «под клиента», остается на высоком уровне – около 49% совокупной площади. Доля спекулятивных проектов по итогам 3 кварталов 2020 г. равна 51%.

ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМАТУ СТРОИТЕЛЬСТВА



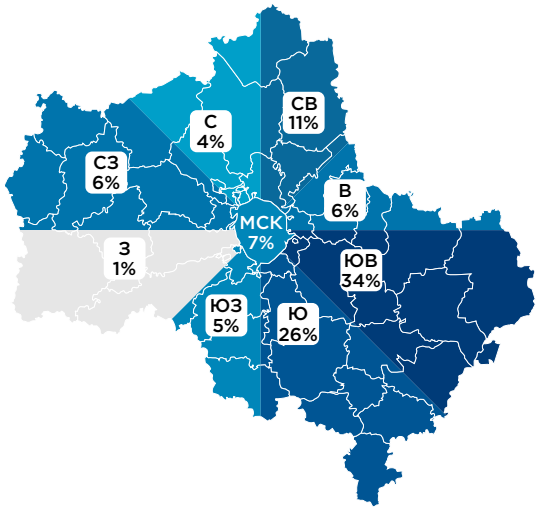
Источник: S.A. Ricci

- Все построенные в 2020 году проекты соответствовали классу А.

- Прирост подавляющего объема складов пришелся на юго-восточное и южное направления – порядка 60% совокупной площади (181 и 142 тыс. кв. м соответственно).

- Здесь было завершено строительство нескольких крупных объектов спекулятивного строительства - «Быково», корпус Р (42 тыс. кв. м), ИП «Софьино», корпус 3,2 (50 тыс. кв. м), СК «Сынково», 16, 17 корпуса (25 тыс. кв. м) и проектов BTS - РЦ Wildberries (50 тыс. кв. м) и РЦ «Верный» (44 тыс. кв. м).

СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ В 1-3Q 2020 ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ



Источник: S.A. Ricci

- Мы прогнозируем, что до конца года общий объем ввода может достичь порядка 800 тыс. кв. м.

- Доля BTS строительства останется на высоком уровне и составит до 40-50% всего объема.

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ ВВЕДЕННЫХ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ

РЦ Wildberries

Шоссе: Симферопольское
Расстояние до МКАД: 20 км

Класс: А

Площадь:
50 000
кв. м

Логистический центр «Глобус»

Шоссе: Ярославское
Расстояние до МКАД: 20 км

Класс: А

Площадь:
60 000
кв. м

ИП «Софьино» корпус 3.2

Шоссе: Новорязанское
Расстояние до МКАД: 32 км

Класс: А

Площадь:
49 500
кв. м

ИП «Быково» корпус Р

Шоссе: Новорязанское
Расстояние до МКАД: 19 км

Класс: А

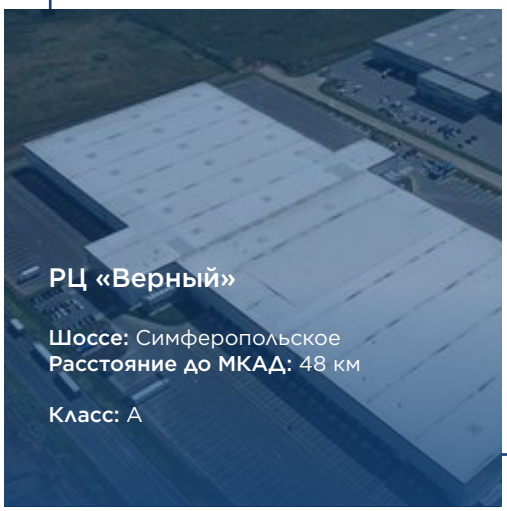
Площадь:
42 100
кв. м

СК «Сынково» корпуса 16, 17

Шоссе: Симферопольское
Расстояние до МКАД: 33 км

Класс: А

Площадь:
24 500
кв. м



РЦ «Верный»

Шоссе: Симферопольское
Расстояние до МКАД: 48 км

Класс: А

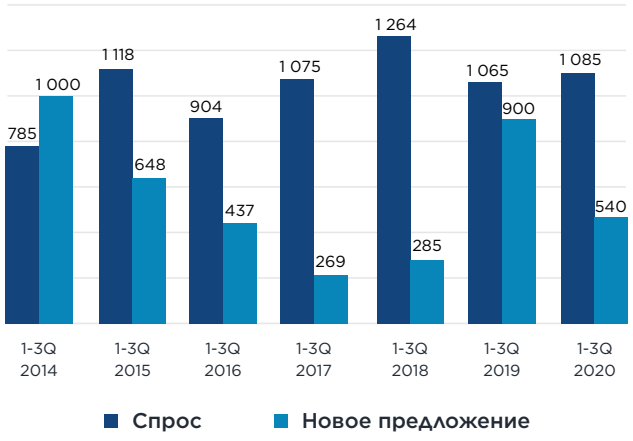
Площадь:
44 500
кв. м

Источник: S.A. Ricci

СПРОС

- Совокупный объем спроса на качественные склады за 9 месяцев 2020 г. достиг величины 1,08 млн кв. м.
- Достаточно сдержанное поглощение в 1 квартале 2020 г. (показатель составил 50% от значения аналогичного периода прошлого года) постепенно набирало обороты в течение 2-3 кварталов.
- Итоговая величина сравнялась со значением 1-3 кварталов 2019 г. (положительная коррекция менее 2%).

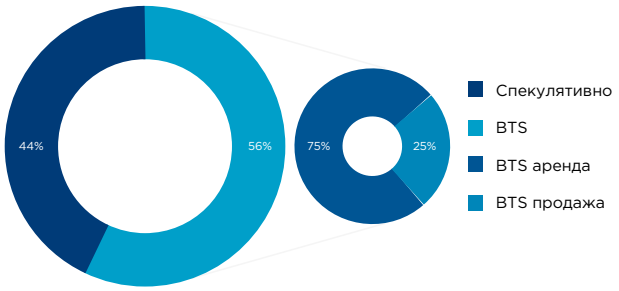
ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА



Источник: S.A. Ricci

- По итогам 3 кварталов 2020 г. спрос превысил общий объем нового предложения в 2 раза.
- Основным трендом 3 квартала 2020 г. стало подписание большого числа договоров строительства складов в формате BTS.
- Сделки формата BTS заняли более 75% всего объема за июль-сентябрь 2020 г. и более половины (56%) в совокупности за 1-3 кварталы.
- В свою очередь в рамках подобных сделок в течение года компании отдавали предпочтение аренде – 75% или 460 тыс. кв. м. Сделки строительства складов с последующей передачей в собственность заняли, соответственно, 25% или 150 тыс. кв. м.

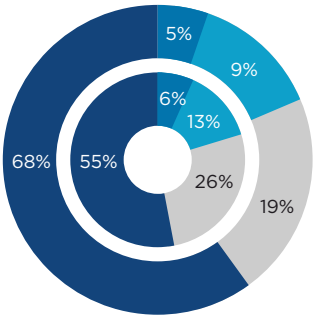
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ТИПУ, 1-3Q2020



Источник: S.A. Ricci

- Крупнейшими сделками данного формата стали:
  - → аренда компанией «ВсеИнструменты.ру» 180 тыс. кв. м в PNK «Парке Домодедово»;
  - → аренда в совокупности 154 тыс. кв. м интернет-магазина OZON в логопарке «Ориентир Запад»;
  - → продажа производителю IDS Borjomi Russia 45 тыс. кв. м в PNK «Северное Шереметьево»;
  - → продажа дистрибьютору «Орион» 35 тыс. кв. м в ПНК «Парке Пушкино».
- Средняя сделка по итогам 3 кварталов 2020 г. равна 19,0 тыс. кв. м. Прирост в сравнении с прошлым годом составил 30% или 4,4 тыс. кв. м.
- На динамику в большей степени повлияло существенное число крупных сделок, совершенных в течение 3 квартала 2020 г.
- Отметим, что на протяжении первого полугодия 2020 г. средняя сделка была ниже в сравнении с прошлым годом.

СТРУКТУРА СДЕЛОК ПО РАЗМЕРУ



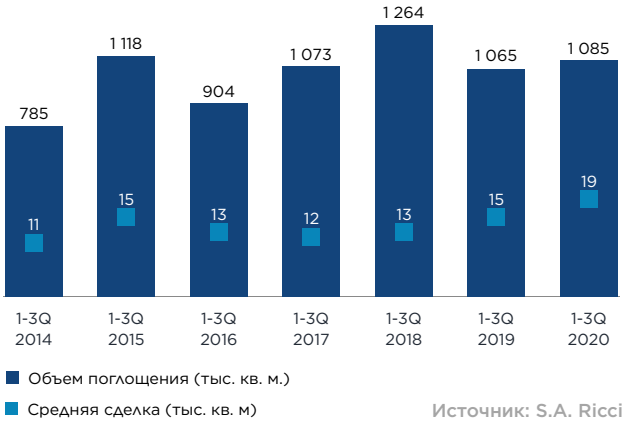
- от 20 тыс.
- от 10 до 20 тыс.
- от 5 до 10 тыс.
- до 5 тыс.

Внутренний круг – 2019 год

Внешний круг – 2020 год

Источник: S.A. Ricci

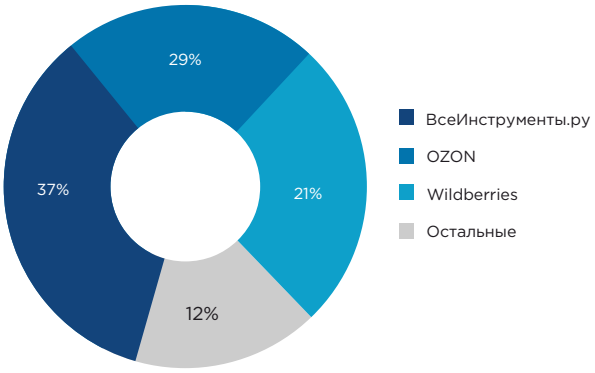
ДИНАМИКА ОБЩЕГО ПОГЛОЩЕНИЯ И СРЕДНЕГО РАЗМЕРА СДЕЛОК



Источник: S.A. Ricci

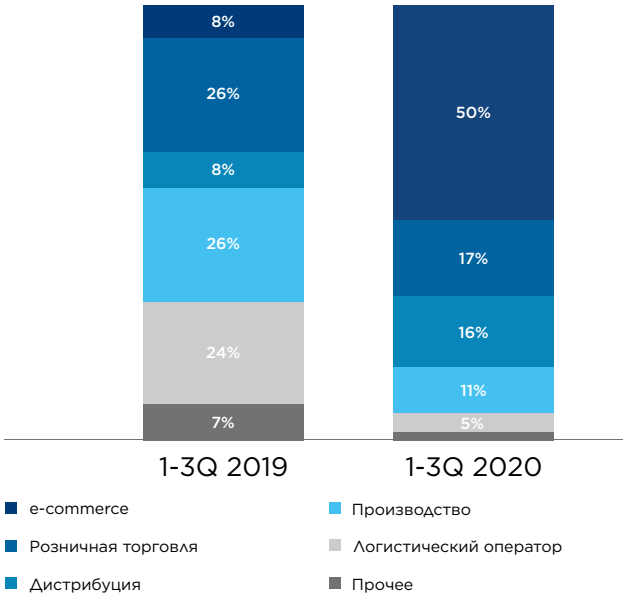
- Структура сделок по профилю компаний арендаторов/покупателей претерпела значительные изменения в сравнении год к году.
- На протяжении всего 2020 г. ключевым драйвером спроса являются компании интернет-торговли. В течение 1-3 кварталов представителями данной сферы было поглощено порядка половины всего объема складских площадей или 547 тыс. кв. м.
- Положительная динамика доли компаний e-commerce в сравнении с прошлым годом составила 42 п. п. или более 450 тыс. кв. м в абсолютном значении.
- Порядка 88% в сегменте было арендовано/приобретено в собственность тремя компаниями – «ВсеИнструменты.ру» (37%), OZON (29%), Wildberries (21%).
- Отметим, что 60% всего объема сделок в сегменте e-commerce обеспечено тремя договорами формата BTS, общей площадью 330 тыс. кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО КОМПАНИЯМ E-COMMERCE



Источник: S.A. Ricci

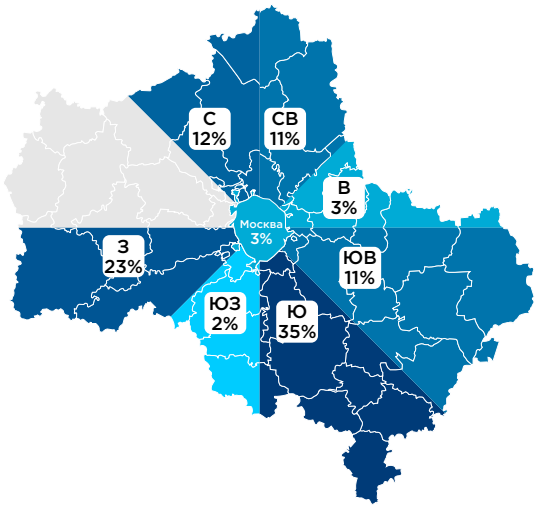
СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПРОФИЛЮ КОМПАНИЙ АРЕНДАТОРОВ И ПОКУПАТЕЛЕЙ



Источник: S.A. Ricci

- Вторым сегментом, который увеличил свою долю в общем объеме спроса в сравнении с прошлым годом стала дистрибуция. Представители данной сферы купили/арендовали 172 тыс. кв. м или 16% общего объема.
- Крупнейшими сделками в сегменте стали договоры строительства для компаний Marvel Logistics (40 тыс. кв. м) и «Орион» (35 тыс. кв. м) в формате BTS с последующей передачей складов в собственность.
- Представители розничной торговли, производственные компании, логистические операторы, напротив, сократили свои доли в общем объеме спроса и заняли 17%, 11% и 5% соответственно.
- Южное направление остается наиболее востребованным среди пользователей складских комплексов. В 1-3 кварталах здесь было совершено более трети всего объема сделок, что в целом сопоставимо с результатом прошлого года.
- Второе место занял запад региона – 23% или 250 тыс. кв. м. Отметим, что ранее не столь востребованное направление оказалось в лидерах за счет нескольких сделок аренды в формате BTS – договоров на 130,5 и 23,5 тыс. кв. м с компанией OZON и на 83,4 тыс. кв. м с компанией X5 Retail Group.
- Прирост общего объема сделок в данном направлении в сравнении с прошлым годом составил более 1000%.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ



- По итогам 3 квартала 2020 г. значительную поддержку спросу оказывали проекты BTS и BTR.
- При сохранении текущей активности арендаторов/покупателей складов, общегодовой спрос может достичь объема прошлого года (1,5 млн кв. м) и даже превысить его.

Источник: S.A. Ricci

ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ СДЕЛОК, ПРОШЕДШИХ В 1-3 КВАРТАЛАХ 2020 Г.

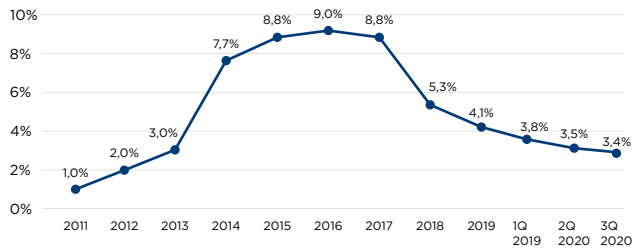
Клиент	Шоссе	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки, кв. м	Тип сделки
ВсеИнструменты.ру	М4	17	PNK Парк Домодедово	А	180 000	аренда BTS
Ozon	Новорижское	35	Ориентир Запад	А	154 000	аренда BTS
X5 Retail	Новорижское	29	Новая Рига Smart Development Group	А	83 400	аренда BTS
IDS Borjomi Russia	Рогачевское	25	PNK Северное Шереметьево	А	45 000	продажа BTS
Орион*	Ярославское	16	PNK Пушкино	А	35 000	продажа BTS
Wildberries	Минское	24	Raven / Логопарк Крекшино	А	28 200	аренда

*Сделка S.A. Ricci

ВАКАНТНОСТЬ

- Вакансия к концу 3 квартала 2020 г. достигла 3,4%. За последние 12 месяцев показатель снизился на 0,9 п. п.
- Темп снижения замедлился по сравнению с первой половиной года за счет одномоментного освобождения крупных складских блоков после компаний, решивших оптимизировать портфель складских площадей или построивших собственные распределительные центры.
- Однако свободных складов становится все меньше – активность девелоперов снижена, тренд на сокращение вакантных площадей сохраняется.

ДИНАМИКА УРОВНЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



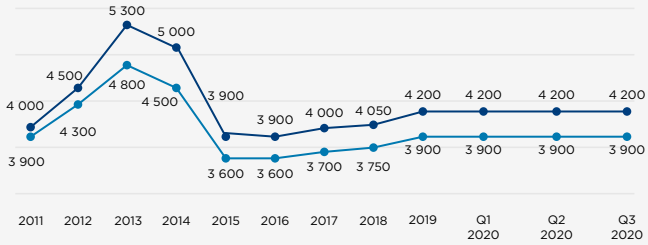
Источник: S.A. Ricci

- До конца года вакансия имеет все предпосылки остаться на достигнутом уровне и даже снизиться до 3%.
- Стоит отметить, что часть компаний, которые реализуют проекты собственных складских центров, арендуют площади на условиях краткосрочных договоров. Освобождение занимаемых объемов при завершении строительства таких РЦ может краткосрочно повлиять на рост вакансии в следующем году.

СТАВКИ

- С конца 2019 г. средневзвешенная арендная ставка на качественные склады в регионе держится на уровне 4 200 руб./кв. м/год и 3 900 руб./кв. м/год для классов А и В соответственно.
- На рынке отмечаются локальные повышения цен, однако глобального воздействия на среднерыночное значение не зафиксировано.
- В связи со снижением вакансии и высоким спросом на склады, мы ожидаем сохранения тренда стабилизации ставок с последующим плавным ростом в размере 1-2%.

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЗАПРАШИВАЕМОЙ СТАВКИ АРЕНДЫ, РУБ./КВ. М/ГОД



Класс А Класс В

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

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.