

Пресс-релиз

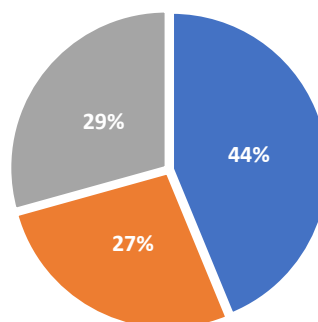
27 ноября 2019 г.

В 2019 году доля вакантных складских площадей в Московском регионе достигла рекордного минимума за последние 6 лет – 2,5%

Москва, Россия – Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели предварительные итоги 2019 года на рынке складской недвижимости Московского региона и подготовили прогноз на 2020 год. Среди ключевых трендов:

- ✓ **Доля вакантных складских площадей достигла минимального значения с 2013 года – 2,5%;**
 - ✓ **Более чем в 2 раза вырос спрос на строительство собственных складов – до 24%;**
 - ✓ **На фоне снижения объема сделок в Московском регионе ожидается двукратный рост показателя в регионах России – до 900 тыс. кв. м;**
 - ✓ **Рынок вошел в стадию роста ставок аренды.**
- По предварительным итогам 2019 года общий объем предложения на рынке складской недвижимости России составил около 27,2 млн кв. м, из которых 55% или чуть более 15 млн кв. м расположено в Московском регионе. За год общий объем предложения в столичном регионе увеличился на 6%.
 - В текущем году в Московском регионе введено в эксплуатацию около 850 тыс. кв. м качественных складских площадей, что в целом соответствует значениям 2018 года (805 тыс. кв. м). При этом, как и в прошлом году, мы отмечаем, что в общем объеме нового строительства доля спекулятивных складов составляет менее 50%, а по предварительным данным, 27% введенных площадей построено для собственных нужд и 29% – реализовано по схеме built-to-suit.

Распределение общего объема введенных в 2019 году складов в Московском регионе по типу строительства



■ Спекулятивный ■ Собственный ■ Built-to-suit

Источник: Knight Frank

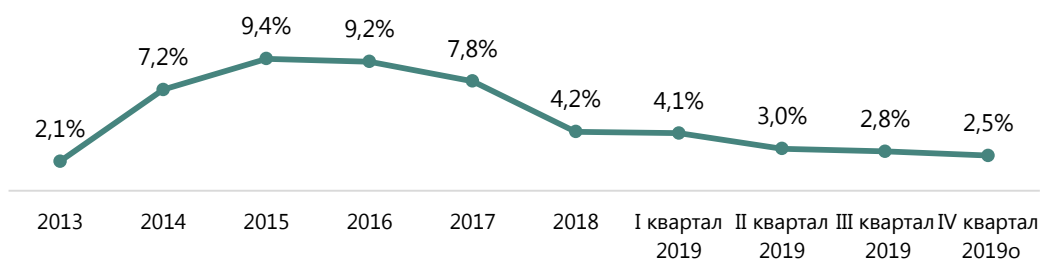
Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2019 году в Московском регионе

Название объекта	Класс	Общая площадь, кв. м
Распределительный центр «Северная звезда», Leroy Merlin	A	140 000
Распределительный центр Wildberries, очередь 1 и 2	A	102 000
Logistics Partners «Внуково-2»	A	100 000
Распределительный центр IKEA в Есипово	A	90 000
«PNK Парк Валицево», корпус 12, «Лента»	A	70 000

Источник: Knight Frank

- В целом мы отмечаем стабильное развитие рынка складской недвижимости, которое выражается как в объемах нового строительства, так и в устойчивом спросе, который приводит к снижению вакансии. По предварительным итогам 2019 года, доля вакантных площадей в Московском регионе снизится по сравнению с 2018 годом на 1,7 п. п. и составит 2,5% – рекордно низкое значение с 2013 года.

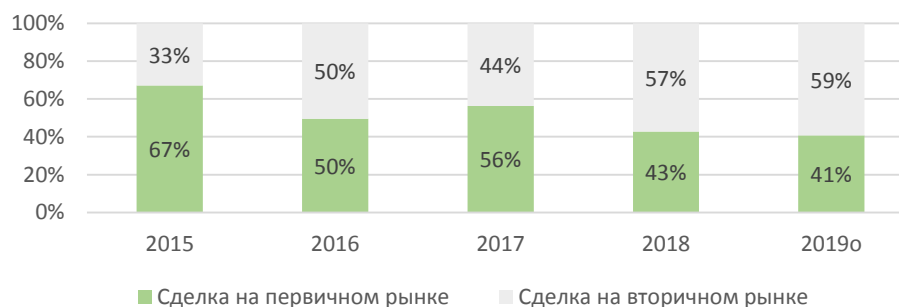
Доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank

- Снижение объемов спекулятивного строительства на столичном рынке складской недвижимости отражается и на структуре сделок – растет доля сделок на вторичном рынке. По предварительным оценкам, в 2019 году их доля увеличится до 59% от всего объема сделок. Для сравнения в 2017 году аналогичный показатель достигал 44%.

Распределение сделок в Московском регионе в 2019 году

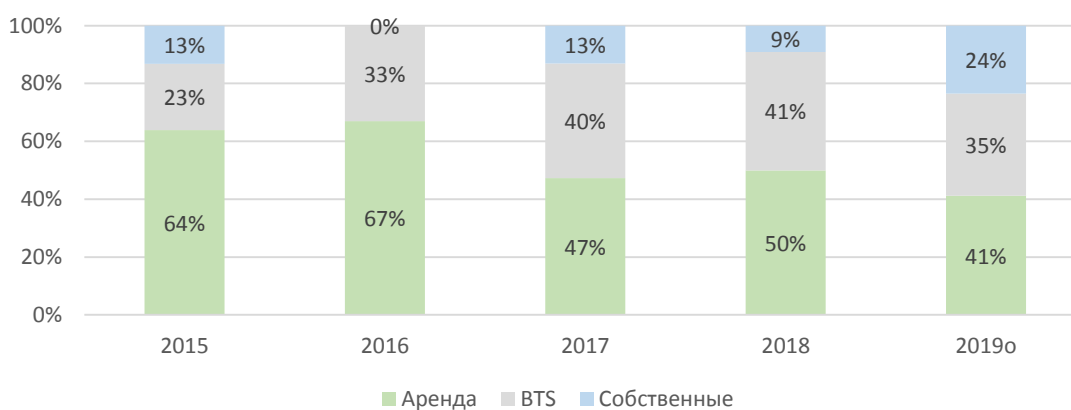


Источник: Knight Frank

Пресс-релиз

- Низкие объемы нового строительства и меняющиеся требования пользователей складских площадей к логистике и зданиям заставляют многих операторов отказаться от аренды/покупки готовых складских комплексов на рынке первичной аренды в пользу строительства собственных складов по схеме с привлечением генерального подрядчика или built-to-suit. Так, по итогам 2019 года ожидается, что доля сделок спекулятивной аренды/продажи на первичном рынке составит 41% от всего объема сделок, снизившись на 9 п.п. по сравнению с 2018 годом. Среди наиболее значимых сделок со складами под собственные нужды стоит выделить покупку компанией «Почта России» 50 тыс. кв. м в складском комплексе «Внуково-2».

Распределение сделок на первичном рынке Московского региона



Источник: Knight Frank

- После рекордных значений в 2018 году, когда объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона превысил 1,8 млн кв. м, по итогам этого года ожидается снижение данного показателя на 6%. Однако ожидаемый объем сделок все равно будет достаточно высоким – около 1,7 млн кв. м.
- Константин Фомиченко, директор департамента складской и индустриальной недвижимости, отмечает:** «Некоторое снижение объемов сделок в Московском регионе компенсируется ростом спроса на качественные складские объекты в регионах. Данный спрос выражается не только в большем количестве заявок, которые поступают в нашу компанию, но и реальными сделками: по итогам 2019 года мы ожидаем двукратный рост объема сделок с качественной складской недвижимостью в регионах России – до 900 тыс. кв. м по сравнению с 450 тыс. кв. м в 2018 году».

Крупнейшие сделки на рынке Московского региона в 2019 году

Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь, кв. м	Тип сделки
«ВкусВилл»	Розничная торговля	«PNK Парк Вешки»	108 064	BTS Аренда
«Мистраль»	Производство	«PNK Парк	53 500	Продажа

Пресс-релиз

		Коледино»		
«Почта России»	Транспорт и логистика	«Внуково-2»	50 000	Продажа
ГК «ПТИ»	Производство	«Маревен Фуд»	45 767	Продажа
«Яндекс.Маркет»	Онлайн-торговля	«Софьино / АТ Недвижимость»	39 131	Аренда

Источник: Knight Frank

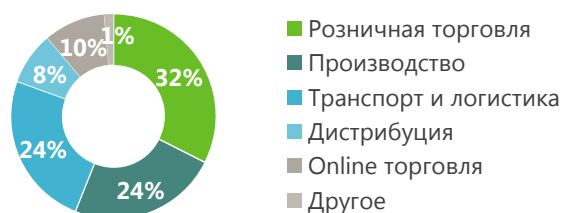
Крупнейшие сделки в регионах России в 2019 году

Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь, кв. м	Тип сделки
«Лента»	Розничная торговля	«Ориентир Юг Санкт-Петербург»	69 100	Продажа
Marvel	Дистрибуция	«PNK Парк Софийская КАД», Санкт-Петербург	51 000	Продажа
«Почта России»	Транспорт и логистика	«Почта Толмачево», Новосибирск	45 000	Продажа
Ozon.ru	Онлайн-торговля	ИП «Зеленодольск», Казань	38 123	Аренда
Ozon.ru	Онлайн-торговля	«А2», Ростов-на-Дону	38 035	Аренда

Источник: Knight Frank

- Как и в предыдущие годы, основную долю в структуре сделок в Московском регионе занимают компании, представляющие сектор розничной торговли, – 32% от всего объема арендованных/купленных кв. м складской недвижимости. На логистические и транспортные компании приходится 24% сделок. Несмотря на некоторое снижение в общем объеме показателя компаний онлайн-торговли (с 12% по итогам 2018 года до 10% по итогам 2019 года), данный сегмент является одним из ключевых драйверов рынка. Многие игроки розничной торговли наряду с оффлайн-ритейлом развивают онлайн-формат, для чего также арендуют складские площади. Кроме того, онлайн-торговля влияет и на компании сектора логистики и транспорта, клиентами которых выступают операторы онлайн-ритейла.

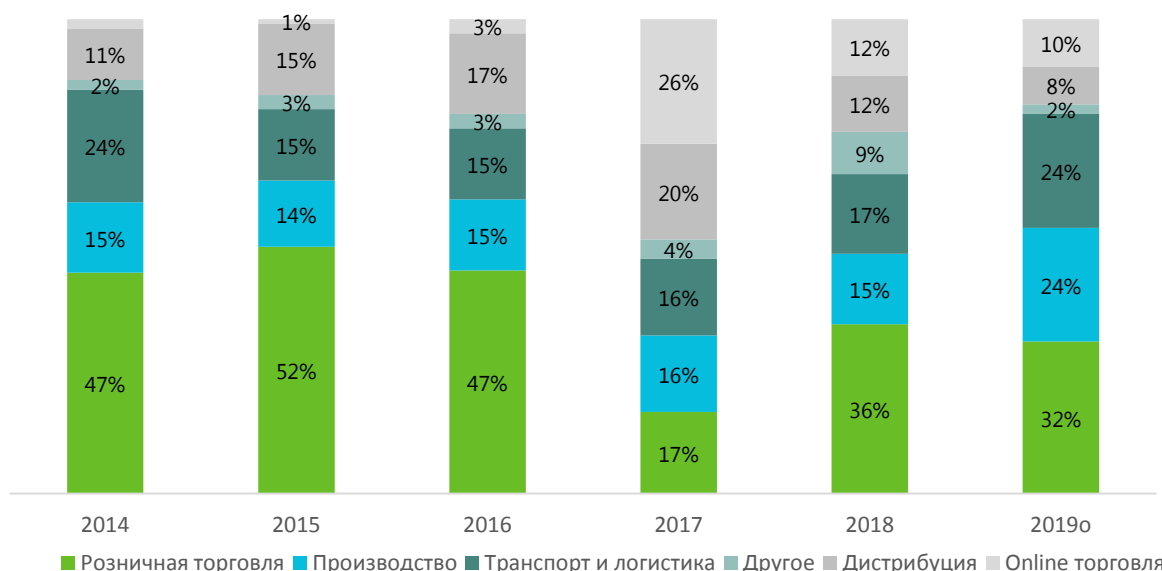
Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей в 2019 году, Московский регион



Источник: Knight Frank

Пресс-релиз

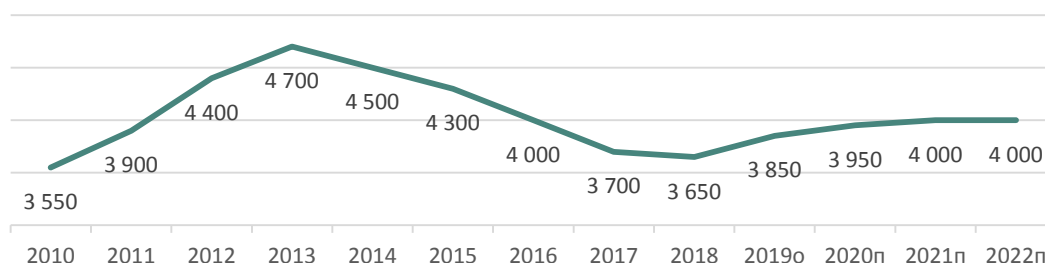
Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей в Московском регионе



Источник: Knight Frank

- В 2018 году средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на качественные склады в Московском регионе достигла своего минимального значения с 2010 года – 3 650 кв. м/год triple net¹. Однако, начиная с I квартала 2019 года, аналитики Knight Frank отмечают рост ставок аренды, который связан как с дисбалансом рынка (высокий спрос при низком объеме свободного предложения), так и с ростом затрат на строительство. По предварительным оценкам, запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие склады класса А на конец 2019 года составит 3 850 кв. м/год triple net. В целом рынок вошел в стадию роста ставок аренды, который продолжится и в 2020-2022 гг., но он, вероятнее всего, будет поступательным и не превысит 5% в год.

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв. м/год triple net



Источник: Knight Frank

¹ Triple net – здесь и далее, запрашиваемая ставка аренды без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Пресс-релиз

- По прогнозам аналитиков Knight Frank, в 2020 году объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе увеличится до 1 млн кв. м, что связано с высоким спросом и низким объемом текущего свободного предложения. При этом увеличения доли вакантных площадей не ожидается, и она будет находиться в пределах 2-2,5% в 2020-2022 гг.
- По словам **Константина Фомиченко**, 2019 год стал показательным с точки зрения стабильно высокого объема поглощения в Московской области и вдвое возросшего поглощения в регионах, несмотря на низкий уровень вакантных площадей (3,9% в начале и 2,5% – в конце года в Московском регионе). Сложившаяся ситуация говорит о том, что для реализации своих планов развития потребители складских площадей обращают меньше внимания на текущую рыночную ситуацию и в большей степени ориентируются на свою стратегию. Компании готовы к долгосрочному планированию, а рынок идет по правильному пути, активно развиваясь. Сохранение этой тенденции мы увидим и в 2020 году, как и дальнейший рост региональных рынков и увеличение объема сделок на них.

###

KNIGHT FRANK

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне в 1896 году и является одним из лидеров мирового рынка коммерческой и жилой недвижимости. На сегодняшний день Knight Frank, совместно со своим стратегическим североамериканским партнером, компанией Newmark Grubb Knight Frank, насчитывает 523 офиса в 60 странах мира. Более 18 000 сотрудников компании сопровождают сделки с объектами недвижимости, оказывая агентские и консалтинговые услуги частным и корпоративным инвесторам, арендаторам, девелоперам и другим игрокам рынка. С 1996 года компания предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг на рынке недвижимости России.