

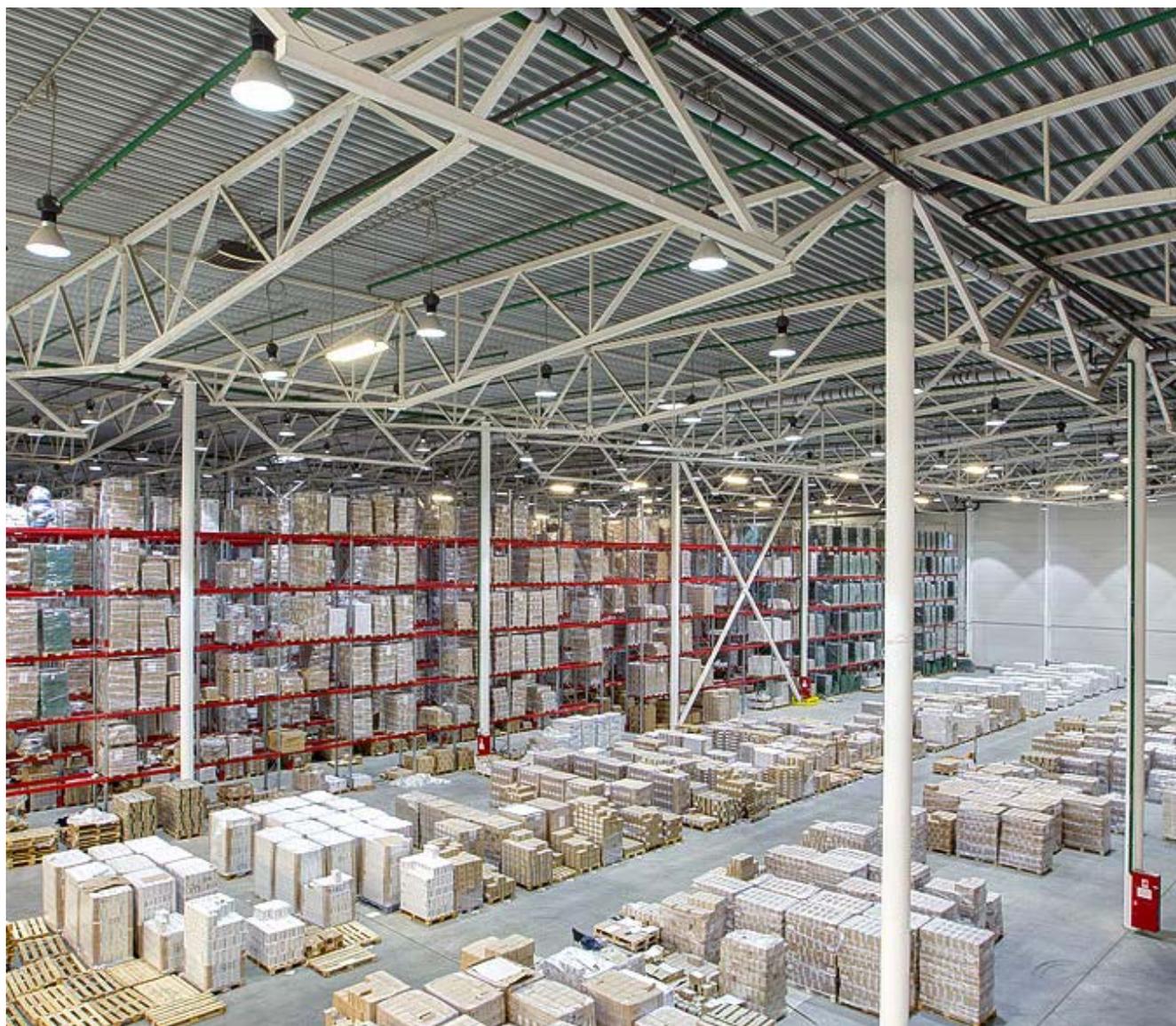
За 9 месяцев 2020 г. было
введено в эксплуатацию
592 тыс. м²
качественной складской
недвижимости

Общий объем сделок
на рынке складской
недвижимости достиг
985 тыс. м²



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

III квартал 2020 г.



**Константин Фомиченко**

Директор департамента индустриальной, складской недвижимости, земли, Knight Frank, Россия и СНГ

«Мы видим все больше сделок, заключаемых в формате built-to-suit, что говорит о дефиците свободных площадей и все большей кастомизации запросов клиентов. В таких условиях большую роль для принятия решения играет степень подготовленности земельного участка логистического парка для начала строительства»

Основные выводы

- ♦ За 9 месяцев 2020 г. было введено в эксплуатацию 592 тыс. м² качественной складской недвижимости, что соответствует показателям 2019 г.
- ♦ По итогам III квартала 2020 г. доля вакантных площадей составила 2,2%
- ♦ Общий объем сделок на рынке складской недвижимости достиг 985 тыс. м², что на 14% меньше аналогичного показателя 2019 г.
- ♦ На рынке Московского региона сохраняется высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды. По итогам III квартала 2020 г. она составила 4 000 руб./м²/год triple net.

Предложение

За 9 месяцев 2020 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 592 тыс. м² качественных складских объектов, что в целом соответствует аналогичному показателю III квартала 2019 г., когда объем ввода составил 552 тыс. м². Общий объем предложения качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 15 797 тыс. м².

В I–III кварталах 2020 г. наблюдался активный ввод собственных складских объектов. По итогам III квартала доля объектов, построенных на своих земель-

ных участках по схеме генерального подряда, увеличилась на 38 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 г. и составила 58%, что в абсолютном значении составляет 344 тыс. м². Одним из крупнейших объектов данного типа стал распределительный центр продуктового ритейлера «Глобус» общей площадью 60 тыс. м².

По итогам девяти месяцев 2020 г. 34% от общего объема нового строительства, или 203 тыс. м², пришлось на объекты, реализованные для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке. Доля спекулятивных проектов снизилась на

Индикаторы рынка

	III квартал 2019	III квартал 2020	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	14 779	15 797	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	552	592	▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ²	1 139	985	▼
в том числе			
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	936	533	–
сделки по строительству новых объектов	203	452	–
Доля свободных площадей, %	2,8	2,2	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год*	3 800	4 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**	900–1 300	900–1 300	►
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	33 000–40 000	35 000–42 000	▲

* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: Knight Frank Research, 2020

12 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 г., когда доля спекулятивных объектов составляла 46%. Крупнейшим объектом стал корпус 3.2 в логопарке «Софьино» площадью более 49 тыс. м². Также стоит отметить ввод 16-го и 17-го корпусов логопарки «Сынково» общей площадью чуть более 24 тыс. м².

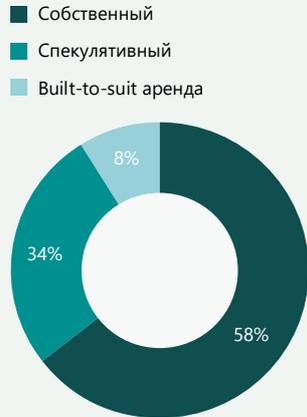
Наибольший объем нового ввода сконцентрирован на расстоянии 15–30 км от МКАД – 51% от общего объема ввода, что в абсолютных значениях составляет 299 тыс. м². На расстоянии 30–45 км от МКАД было реализовано 21%, или 122 тыс. м².

Общий объем складской недвижимости на расстоянии до 30 км от МКАД достиг 11 млн м², подобная концентрация объектов объясняется высоким спросом со стороны клиентов на такие проекты.

В III квартале 2020 г. сохранился тренд на снижение доли вакантных площадей в Московском регионе. По итогам девяти месяцев 2020 г. она составила 2,2%, или 346 тыс. м². Помимо высокого спроса на складские площади, уменьшению доли вакантных площадей также способствует строительство собственных объектов. Специалисты компании Knight Frank ожидают сохранение низкого уровня свободных лотов на рынке, и по итогам 2020 года доля вакантных площадей составит 2,1-2,2%.

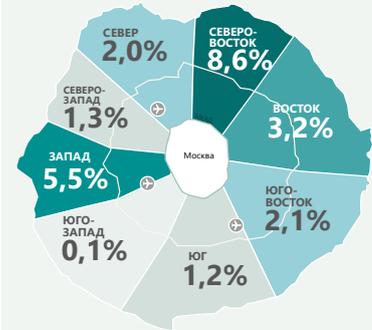
По итогам III квартала 2020 г. на северо-восточном направлении Московского региона отмечено наибольшее предложение свободных площадей в абсолютном значении – чуть более 72 тыс. м²,

Распределение введенных в I–III кварталах 2020 г. складских комплексов по типу строительства



Источник: Knight Frank Research, 2020

Доля вакантных площадей по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2020

Распределение общего объема качественной складской недвижимости по расстоянию до МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2020

Динамика ввода и сделок в Московском регионе



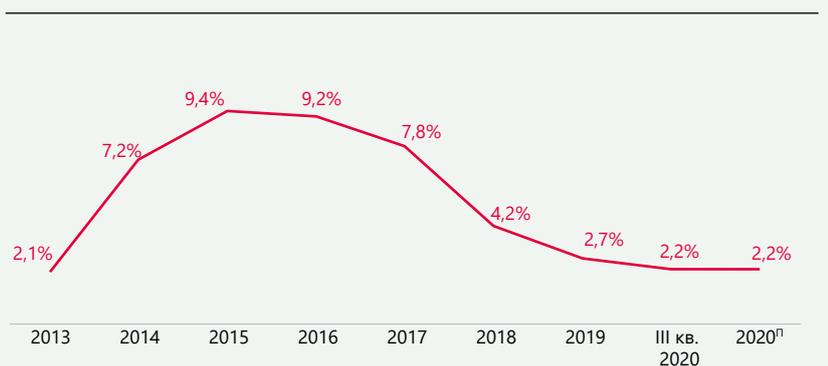
Источник: Knight Frank Research, 2020

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I–III кварталах 2020 г. на рынке складской недвижимости Московского региона

Год	Квартал	Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м ²
2020	Q1	Распределительный центр Wildberries (2-я/3-я очереди)	«А плюс девелопмент»/ Wildberries	92 000
2020	Q3	Распределительный центр Глобус	«Глобус»	60 000
2020	Q3	Коломенский завод	PNK Group	47 000
2020	Q2	Логопарк «Софьино», корпус 3.2	«Логопарк Менеджмент»	49 615
2020	Q1	Распределительный центр «Верный»	PLT	44 444
2020	Q1	Логопарк «Быково», корпус Р	«Логопарк Менеджмент»	42 894
2020	Q2	Логистический центр	Lizard	26 971
2020	Q3	Логопарк «Сынково», 16-й и 17-й корпуса	«Строительный альянс»	24 526

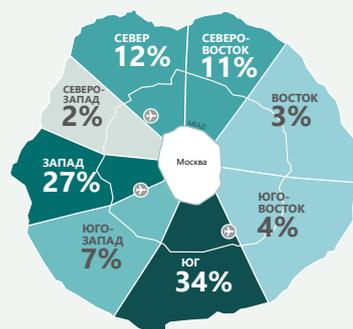
Источник: Knight Frank Research, 2020

Доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2020

Распределение сделок по аренде/покупке по направлению в I–III кварталах 2020 г.



Источник: Knight Frank Research, 2020

или 8,6% от общего объема предложения на данном направлении. Объем свободных складских блоков на северо-востоке увеличился в 1,5 раза по сравнению с итоговым показателем I полугодия 2020 года. Значительный рост связан с освобождением 55 тыс. м² в промышленном парке «Холмогоры».

Наименьший объем свободного предложения в абсолютном значении отмечается на юго-западном направлении Московского региона. По итогам III квартала 2020 г. здесь свободно менее 2 тыс. м² качественных складских площадей, или 0,1% от общего объема предложения на данном направлении.

Спрос

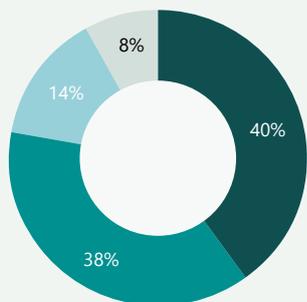
По итогам III квартала 2020 г. общий объем сделок на рынке складской недвижимости в Московском регионе составил 985 тыс. м², что на 14% ниже аналогичного показателя 2019 г., когда объем спроса составил 1 139 тыс. м². Стоит отметить, что в III квартале 2020 г. были заключены крупнейшие за всю историю наблюдения сделки со складской недвижимостью, к примеру аренда по схеме built-to-suit компанией «ВсеИнструменты.ру» 182 тыс. м² в «PNK Парк Домодедово», аренда по схеме built-to-suit компанией Ozon 154 тыс. м² в складском комплексе «Ориентир Запад».

Наибольшее количество сделок было заключено на южном направлении Московского региона – 34% от общего объема сделок, или 328 тыс. м². На западном направлении Московского региона прошло 27% от всего объема сделок, или более 255 тыс. м². При этом доля сделок, заключенных на северо-восточном направлении Московского региона, составила 11% от общего объема спроса. Меньше всего активности отмечается на юго-восточном, восточном и северо-западном направлениях: доля сделок со складской недвижимостью на данных направлениях варьируется от 2 до 4%.

Наиболее популярным типом сделок стала спекулятивная аренда: на нее при-

Распределение сделок по типу в I–III кварталах 2020 г.

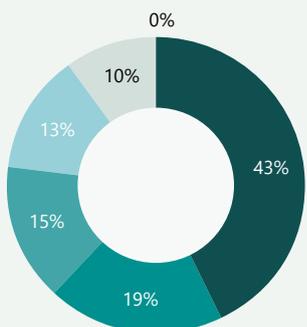
- Аренда спекулятивная
- BTS аренда
- Продажа спекулятивная
- BTS продажа



Источник: Knight Frank Research, 2020

Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей в I–III кварталах 2020 г.

- Online-торговля
- Розничная торговля
- Дистрибуция
- Производство
- Транспорт и логистика
- Другое



Источник: Knight Frank Research, 2020

шлось 40% от общего объема сделок, что в абсолютном значении составляет 394 тыс. м². Крупнейшей спекулятивной сделкой стала аренда компанией Wildberries 46 тыс. м² в логопарке «Raven Russia Пушкино», которая заключена на



краткосрочный период. Стоит отметить, что наблюдается снижение доли сделок по спекулятивной аренде. По итогам 2019 г. доля сделок по спекулятивной аренде составляла 75% от совокупного спроса

При этом на рынке отмечается рост сделок, заключенных по схеме built-to-suit с последующей арендой. По итогам I–III кварталов 2020 г. на подобного типа сделки пришлось 38% от совокупного объема спроса, что на 30 п. п. больше итогового показателя 2019 г., когда она составляла 8% от общего поглощения. Крупнейшие сделки были заключены представителями online-торговли. Так, компания «ВсеИнструменты.ру» арендовала 182 тыс. м² в «PNK Парк Домодедово». Снижение доли спекулятивной аренды и рост доли сделок по схеме built-to-suit обусловлены как невысокой долей вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона, так и наличием особых требований к складским объектам со стороны компаний, представляющих сектор online-торговли и розничного ритейла, которые наиболее активны на рынке в 2020 г.

По итогам девяти месяцев 2020 г. на покупку готовых зданий пришлось 14%

от общего объема сделок, или 139 тыс. м².

По итогам III квартала 2020 г. лидером в объеме спроса стал сегмент online-торговли: на него пришлось 43% от общего объема сделок, что в абсолютном значении составляет более 425 тыс. м². Основными потребителями складской недвижимости в Московском регионе из этой сферы стали такие компании, как «ВсеИнструменты.ру»: по итогам III квартала 2020 г. этой компанией суммарно было заключено более 206 тыс. м² и Ozon: в течение 9 месяцев было совершено сделок на 163 тыс. м².

Второе место в структуре спроса занял сегмент розничной торговли, объем сделок в котором по итогам III квартала 2020 г. составил 187 тыс. м², или 19% от совокупного поглощения. Доля сделок, заключенных представителями розничной торговли, снизилась на 7 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 г., когда она достигла 26%.

15%, или чуть более 151 тыс. м², пришлось на дистрибьюторские компании. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала покупка здания компанией «Орион» 34 тыс. м² по схеме built-to-suit в «PNK Парк Пушкино».

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I–III кварталах 2020 г.

Год	Квартал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/расположение	Общая площадь, м ²	Тип сделки
2020	Q3	«ВсеИнструменты.ру»	Online-торговля	«PNK Парк Домодедово»	182 000	BTS аренда
2020	Q3	Ozon	Online-торговля	«Ориентир Запад»	154 029	BTS аренда
2020	Q2	X5 Retail Group	Розничная торговля	Логопарк «Новая Рига»	89 384	BTS аренда
2020	Q3	Wildberries	Online-торговля	Логопарк «Пушкино»	46 000	Аренда
2020	Q3	IDS Borjomi Russia	Производство	«PNK Парк Северное Шереметьево»	45 020	Продажа
2020	Q2	X5 Retail Group	Розничная торговля	«Ориентир Север-4»	43 800	BTS аренда
2020	Q2	Marvel Logistics	Транспорт и логистика	«PNK Парк Валищево»	40 578	BTS продажа

Источник: Knight Frank Research, 2020

Коммерческие условия

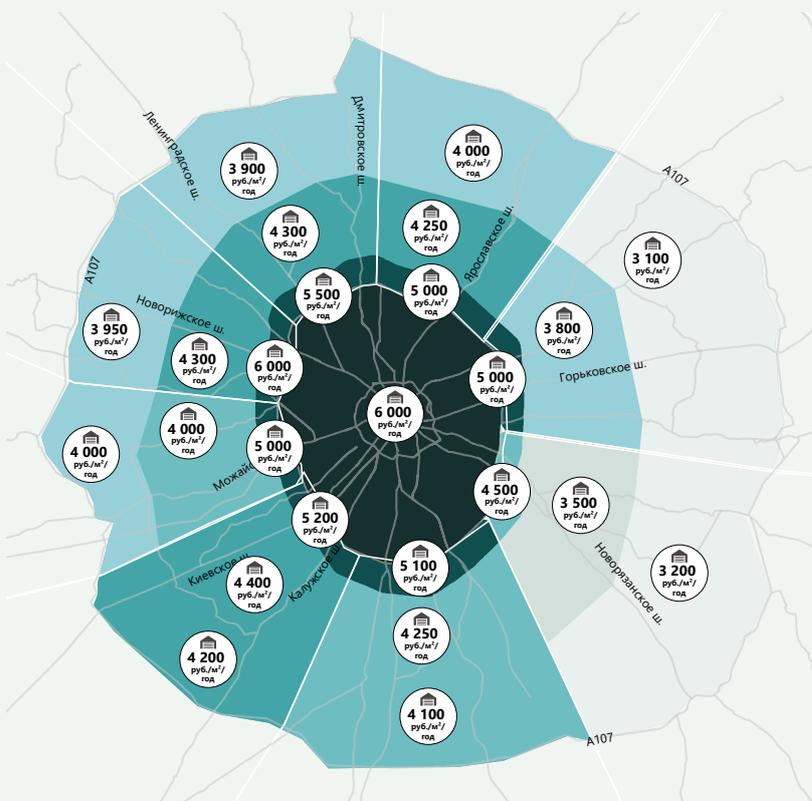
По итогам III квартала 2020 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона составила 4 000 руб./м²/год triple net.

На юго-западе Московского региона сохранился самый высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – 4 605 руб./м²/год triple net. Высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды обусловлен тем, что на юго-западном направлении основной объем свободного предложения формируется лотами со ставкой аренды 5 000–6 000 руб./м²/год triple net в объектах, которые располагаются недалеко от МКАД.

Наименьший уровень запрашиваемой ставки аренды отмечается на восточном направлении Московского региона – 3 200 руб./м²/год triple net. Ставка аренды на востоке снизилась на 6% по сравнению с итоговым показателем 2019 г., когда она достигала 3 400 руб./м²/год triple net.

Заметное изменение во средневзвешенной запрашиваемой ставке аренды произошло на юго-восточном направлении. По итогам III квартала ставка аренды на юго-востоке составила 3 400 руб./м²/год triple net, снизившись на 6% по сравнению с аналогичным показателем I полугодия 2020 г., когда она достигла

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net



Источник: Knight Frank Research, 2020

3 600 руб./м²/год triple net. Снижение ставки связано с уходом с рынка качественных складских площадей с запрашиваемой ставкой аренды 3 500–4 100 руб./м²/год triple net.

По итогам девяти месяцев 2020 г. уровень операционных расходов находился в диапазоне 900–1 300 руб./м²/год без учета НДС.

Прогноз

По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2020 г. общий объем введенной складской недвижимости на рынке Московского региона составит 800–850 тыс. м².

На рынке складской недвижимости наблюдается восстановление деловой активности, снижение которой отмечалось в I квартале на фоне карантинных мер. Таким образом, по итогам 2020 г. общий объем спроса на качественные складские объекты может достигнуть 1 200–1 300 тыс. м². В структуре спроса не ожидается кардинальных изменений.

При отсутствии критических внешних факторов и сохранении макроэкономической стабильности к концу 2020 года доля вакантных площадей лишь продолжит снижаться до уровня 2,1–2,2%.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А по итогам 2020 года сохранится на текущем уровне и составит 4 000 руб./ м²/год triple net. Рынок складской недвижимости на текущий момент – один из самых стабильных сегментов рынка, ставки аренды на котором, благодаря низкому объему нового строительства и низкой доле вакантных площадей, имеют высокий потенциал роста. Но текущая макроэкономическая неопределенность будет сдерживать значительный рост ставок.

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net



Источник: Knight Frank Research, 2020



Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2020 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
Логистический комплекс «Внуково 2»	Logistics Partners	64 500
«Ориентир Север-4»	«Ориентир»	60 000
СК «Саларьево»	«ДДТ Логистик»	23 149
Технопарк «Pererva»	KR Properties	19 340

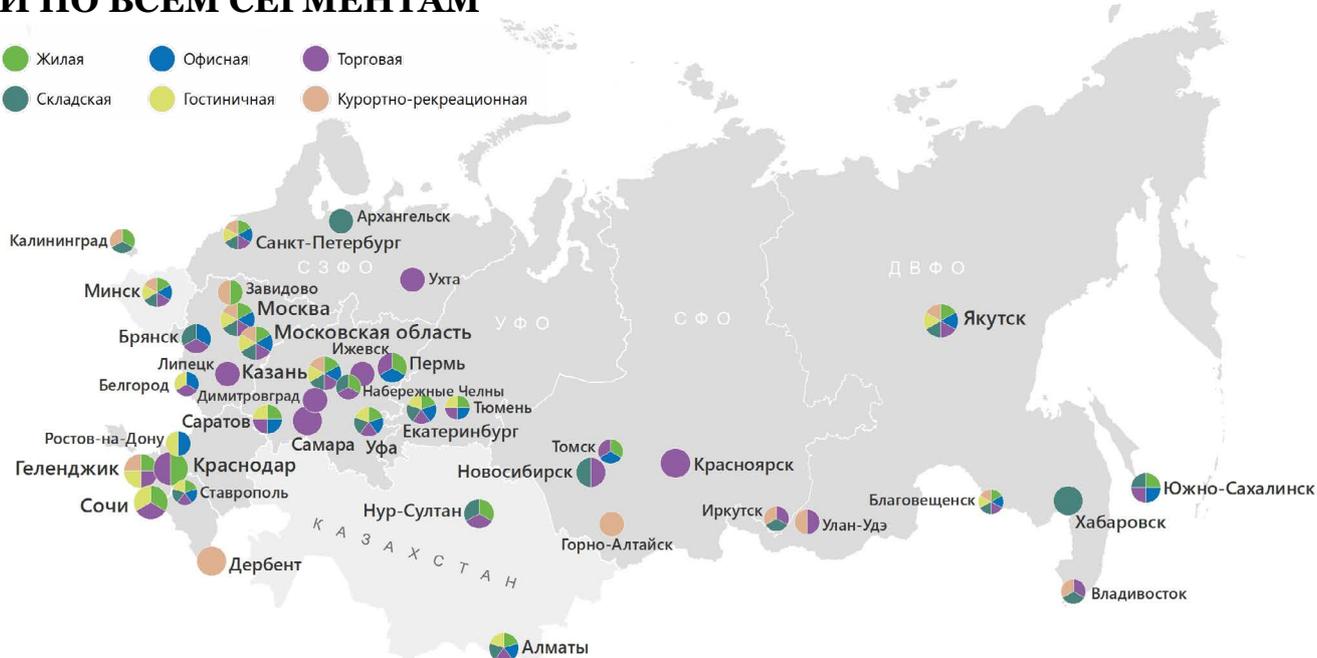
Источник: Knight Frank Research, 2020

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- Концепция/реконцепция Проекта
- Аудит, оптимизация существующего Проекта
- Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- Бизнес-план Проекта
- Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Коммерческая и жилая недвижимость
- Федеральные и Международные стандарты оценки
- Оценка для принятия управленческого решения
- Оценка для привлечения заемного финансирования
- Оценка для сделки купли-продажи
- Оценка для составления финансовой отчетности



Узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова
Директор, Россия и СНГ
OShirokova@kf.expert



© Knight Frank LLP 2020 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко
Директор, Россия и СНГ
Konstantin.Fomichenko@ru.knightfrank.com