NTPROPERTIES

Складская недвижимость Московский регион

1 полугодие 2019 года

Основные показатели рынка

Показатель	1П 2018	2018	1П 2019
Общий объем предложения, тыс. кв. м	13 640	14 390	14 655
Объем нового предложения, тыс. кв. м	236	840	265 ▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. кв. м	719	1 633	720 ▲
Доля вакантных площадей, %	7,4	5,0	4,1 ▼
Средняя ставка аренды, руб./кв. м/год без НДС*	3 700	3 700	4 000 ▲
Средняя стоимость продажи, руб./кв. м без НДС	35 000	35 000	35 000 ▶

** - ставки указаны на сухой склад класса А, не включают НДС, операционные и коммунальные платежи*

Источник: NT Properties

Основные тенденции на рынке

- С начала года складской рынок пополнился 265 000 кв. м качественных складских площадей, что на 12% больше, чем в 1 полугодии 2018 г. Общий объем предложения на середину 2019 г. составил почти 14,7 млн кв. м.
- Более двух третьих нового предложения было сформировано складскими объектами, построенными в формате built-to-suit, и всего около 28% составили комплексы спекулятивного девелопмента.
- За первое полугодие общий объем сделок, заключенных на рынке складской недвижимости Московского региона, составил 720 000 кв. м, а по итогу года может достичь 1,2 млн кв. м.
- Около 2/3 от всего объема сделок пришлось на сделки аренды в готовых складских объектах, а на сделки аренды по схеме built-to-suit – около 15%; объем сделок купли-продажи от общего объема заключенных на рынке составил 24% (14% - в готовых зданиях, а 10% - в будущем строительстве).
- Операторы розничной торговли традиционно занимают большую долю в спросе на рынке складской недвижимости. Но помимо них в первом полугодии стоит отметить высокую активность производственных и логистических компаний, чьи доли составили 29% и 16% соответственно.
- На конец 2 кв. 2019 г. вакантность составила 4,1%. До конца года ожидается, что вакантность может снизится до 3%, что приведет к дефициту и усилению конкуренции на рынке арендодателя.
- По итогам первого полугодия ставка аренды на класс А составила 4 000 руб./кв. м/год, а на класс В – 3 500 руб./кв. м/год (не включая НДС, OPEX и коммунальные платежи).

Предложение

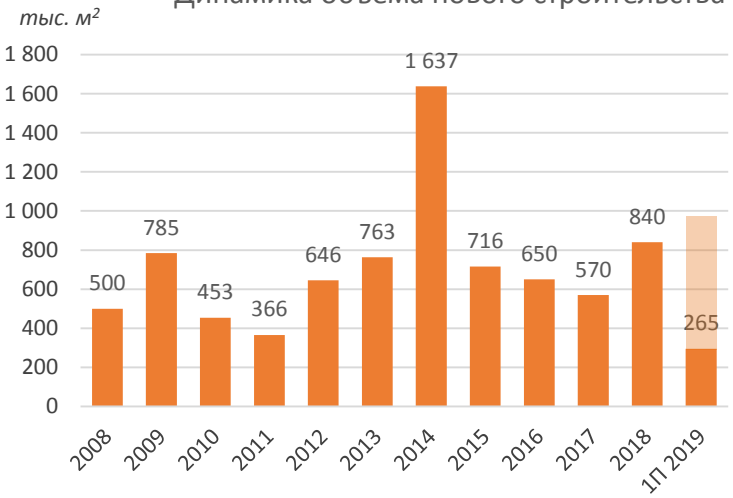
Во втором квартале 2019 г. в Московском регионе было построено и введено в эксплуатацию 105 000 кв. м. Таким образом, с начала года складской рынок пополнился 265 000 кв. м качественных складских площадей, что на 12% больше, чем в 1 полугодии 2018 г. Общий объем предложения на середину 2019 г. составил почти 14,7 млн кв. м.

Более двух третьих нового предложения было сформировано складскими объектами, построенными под конечного заказчика в формате built-to-suit, и всего около 28% составили комплексы спекулятивного девелопмента, но и они в большинстве были уже законтрактованы еще на этапе строительства.

Наибольший объем нового складского ввода в Московском регионе в 1 полугодии пришелся на северное и южное направления.

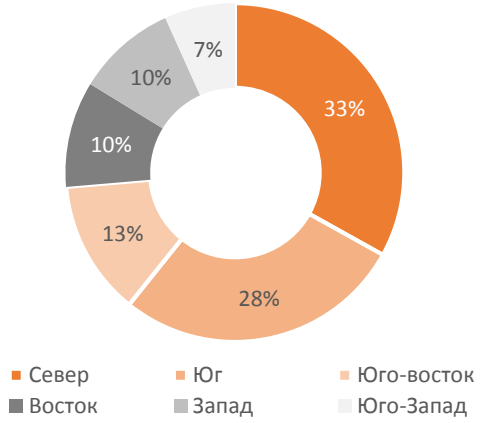
Также стоит отметить, что последние несколько лет активно застраиваются качественными объектами западное и юго-западное направления, которые раньше больше ассоциировались с индивидуальным жилым строительством. Например, недавно компания «Ориентир» заявила о строительстве крупного высококлассного производственно-складского комплекса «Ориентир-Запад» площадью 600 000 кв. м на участке 107,4 га в г. о. Истра на Новорижском шоссе. Реализация проекта рассчитана на 9 лет.

Динамика объема нового строительства



Источник: NT Properties

Распределение нового строительства по направлениям



Источник: NT Properties

Крупнейшие складские объекты, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2019 г.:

Название объекта	Девелопер	Площадь, кв. м
ЛК «Внуково-2» (РЦ «Почта России»)	Logistics Partners	50 250
РЦ «Wildberries» (1 очередь)	«А Плюс Девелопмент»	48 900
Логопарк «Софьино»	«АТ Недвижимость»	39 100
СК «Адамант Бутово»	«Адамант»	30 000
СК «Свитино»	«ВС Недвижимость»	27 000
СК «Михайловская Слобода»	«Меридиан»	23 000

Источник: NT Properties

Спрос

За первое полугодие общий объем сделок, заключенных на рынке складской недвижимости Московского региона, составил 720 000 кв. м, что фактически сопоставимо с показателем аналогичного периода в 2018 г.

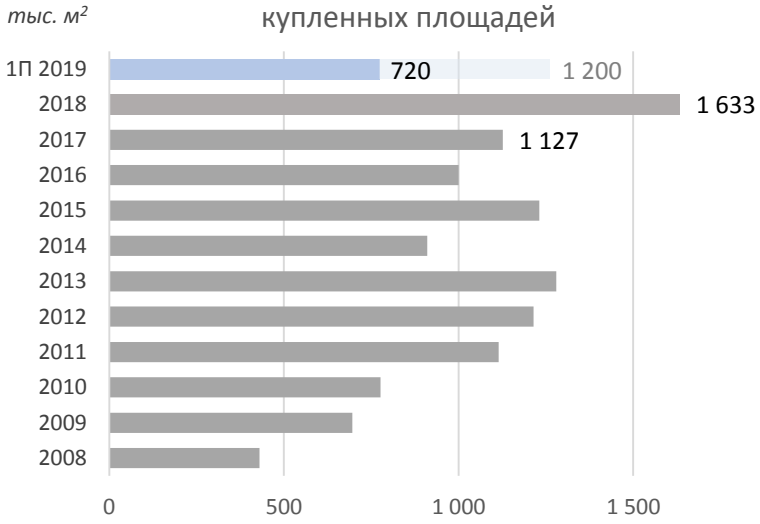
Около 2/3 от всего объема сделок пришлось на сделки аренды в готовых складских объектах, а на сделки аренды по схеме built-to-suit – около 15% (или порядка 100 000 кв. м в абсолютном выражении).

За первые шесть месяцев года объем сделок купли-продажи от общего объема заключенных на рынке составил 24% (14% - в готовых зданиях, а 10% - в будущем строительстве). Доля сделок по схеме built-to-suit является уже несколько лет очень популярной в связи с высоким спросом на рынке и дефицитом свободного предложения в Московском регионе.

Наибольший спрос у арендаторов и покупателей складской недвижимости с начала года наблюдался на северном и южном направлениях.

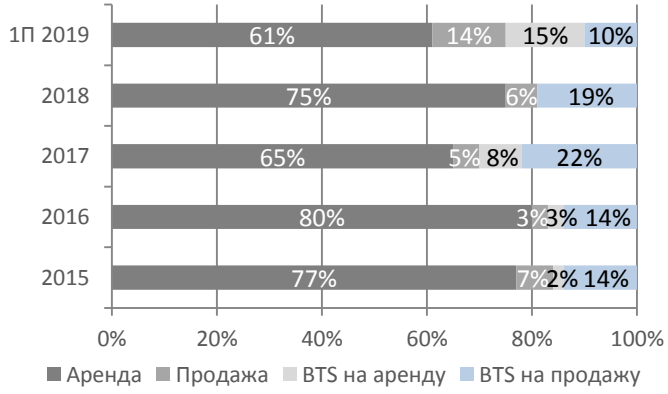
Операторы розничной торговли традиционно занимают большую долю в спросе на рынке складской недвижимости (29%). Но помимо них в первом полугодии стоит отметить высокую активность производственных и логистических компаний, чьи доли составили 23% и 14% соответственно.

Динамика объема арендованных и купленных площадей



Источник: NT Properties

Распределение сделок по типу

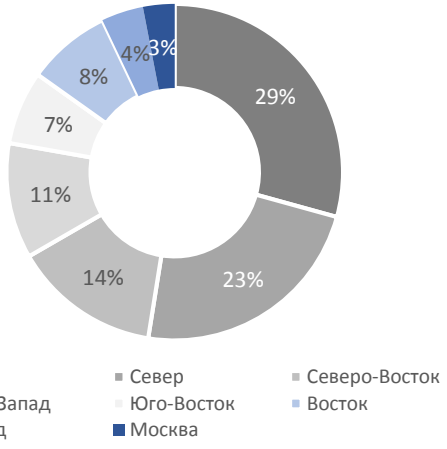


Источник: NT Properties

Распределение сделок по профилю арендаторов и покупателей

Источник: NT Properties

Распределение объема сделок по направлениям



Источник: NT Properties

Вакантность

Доля свободного предложения на рынке складской недвижимости Московского региона продолжила снижаться в связи со стабильно высоким спросом и несущественным вводом нового спекулятивного предложения с вакантными площадями. На конец 2 кв. 2019 г. вакантность составила 4,1%.

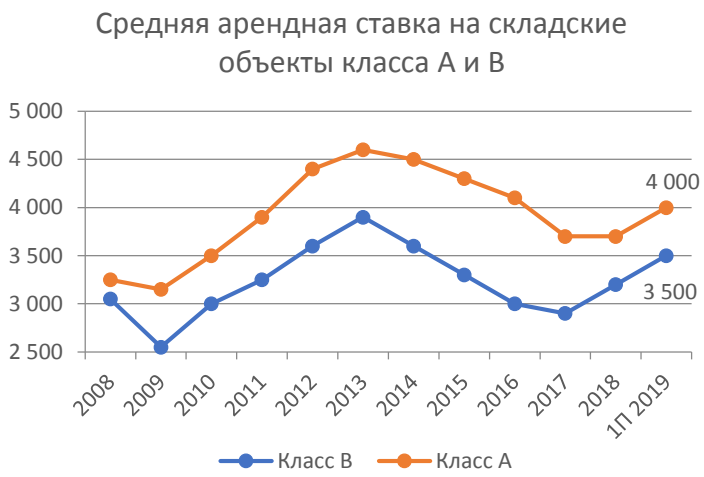
До конца года ожидается, что вакантность может снизится до 3%, что приведет к дефициту и усилению конкуренции на рынке арендодателя.

Источник: NT Properties

Коммерческие условия

Ставка аренды на высококлассные складские помещения продолжила планомерное повышение. И по итогам первого полугодия ставка аренды на класс А составила 4 000 руб./кв. м/год, а на класс В – 3 500 руб./кв. м/год (не включая НДС, OPEX и коммунальные платежи).

В связи со снижением на складском рынке объемов свободных качественных блоков средние запрашиваемые ставки аренды до конца года будут повышаться.



Источник: NT Properties

Выводы и прогнозы

По нашим оценкам ввод нового предложения на конец 2019 г. может составить около 1 млн кв. м качественных складских помещений. Около половины всех новых складских объектов традиционно будет построено по схеме built-to-suit для конечного пользователя и не появятся на свободном рынке.

Общая доля свободного складского предложения в Московском регионе на конец года составит всего около 3%, что станет рекордно низким показателем с 2013 г.

Снижение вакантности окажет влияние на ставки аренды, которые на конец года ожидаются выше примерно на 5%.

Спрос в Московском регионе до конца 2019 г. Ожидается стабильно высоким – на уровне около 1,5 млн кв. м, что еще больше усилит дефицит на рынке качественных складских помещений.

На фоне снижения уровня свободных помещений и, как следствие, повышения средних арендных ставок на высококлассные помещения ожидается оживление девелоперской активности в сторону спекулятивного строительства, расширения текущих площадок, а также покупки новых промышленных земель для новых складских проектов.

Приложение

Крупнейшие сделки, заключенные в 1 полугодии 2019 года:

Компания	Сфера деятельности	Складской объект	Вид сделки	Площадь, кв. м
«Вкусвилл»	Розничная торговля	«PNK Парк Вешки»	BTS Аренда	108 000
«Мистраль»	Производство	«PNK Парк Коледино»	Продажа	55 500
«Яндекс. Маркет»	Online-торговля	Логопарк «Софьино»	Аренда	39 100
«Спортмастер»	Розничная торговля	Индустриальный парк "Холмогоры"	Аренда	35 000
SDEK	Логистика	ИП «Южные Врата»	Аренда	29 900
Конфиденциально	Логистика	«Хонда Мотор РУС»	Продажа	27 950
Fix Price	Розничная торговля	«PNK Парк Пушкино»	BTS продажа	27 770
«Русклимат»	Производство	СК «Мамонтово»	Аренда	27 200
«Мишель и К»	Розничная торговля	«PNK Парк Пушкино»	BTS продажа	17 400
«Алиса»	Дистрибуция	СК «Свитино»	Аренда	17 000
DNS	Розничная торговля	Технопарк «Бритово»	Аренда	15 600
«Марвел-Логистик»	Логистика	«PNK Парк Валищево»	Аренда	14 000
Polaris	Розничная торговля	«МЛП Северное Домодедово»	Аренда	13 200
Finn Flare	Розничная торговля	СК вблизи м. Варшавская	Аренда	11 800
«Техноавиа»	Производство	ЛК «Нахабино II»	Аренда	11 700

Источник: NT Properties

123610 Москва, Краснопресненская наб. 12
Тел. 8 (495) 223-35-53
www.ntproperties.ru