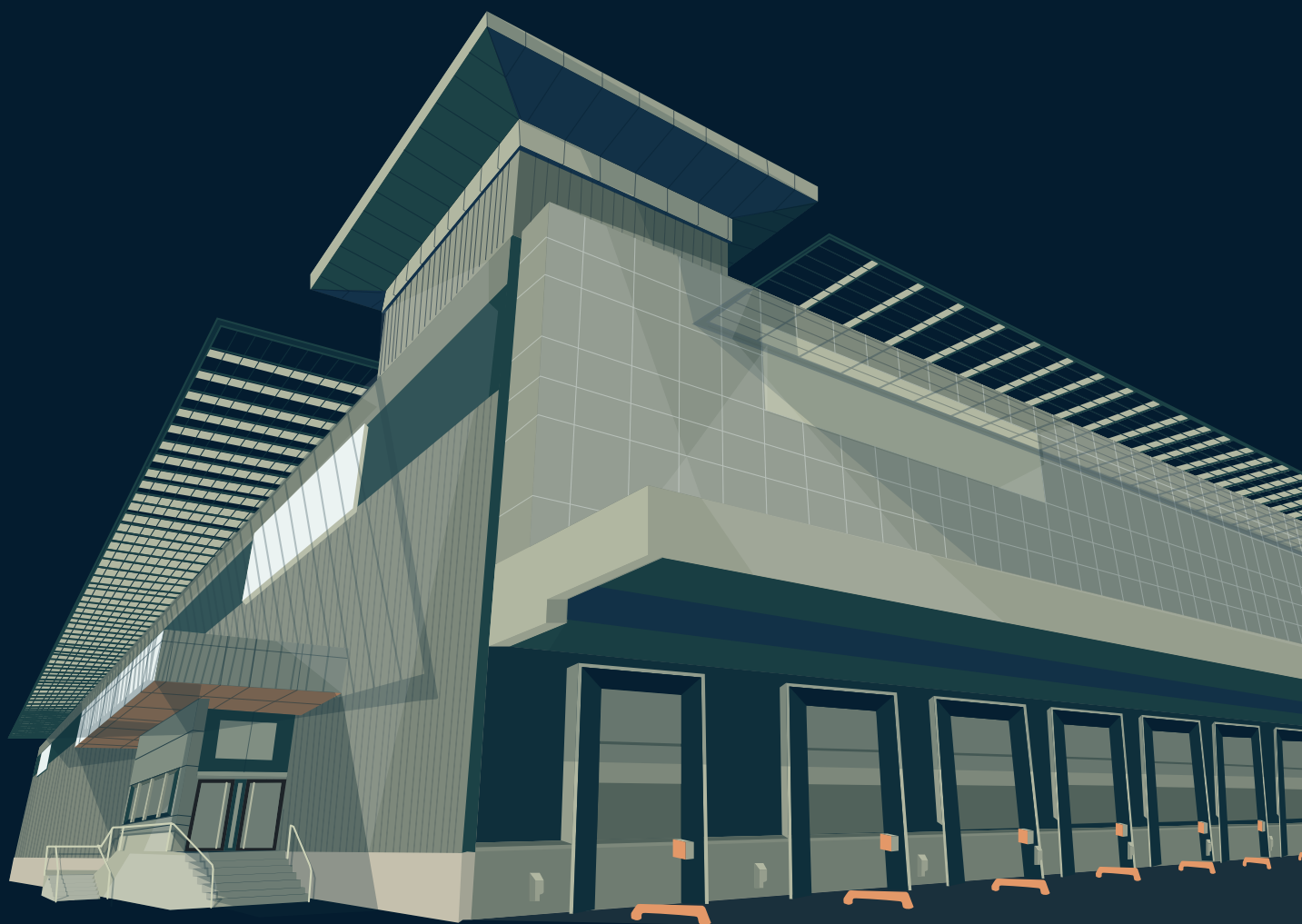




РОССИЯ | МОСКВА

# СКЛАДСКАЯ И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИТОГИ 2019 ГОДА



## ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	2017	2018	2019
Общее предложение, млн м <sup>2</sup>	13 551	15 371	16 623
Ввод, тыс. м <sup>2</sup>	676	541	798
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	1 264	1 461	1 419
Объем сделок аренды, тыс. м <sup>2</sup>	968	1 134	1 192
Объем сделок продажи, тыс. м <sup>2</sup>	296	327	227
Вакантность, %	7,9%	6,2%	3,7%
Ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /год*	3 600	3 700	3 950
ОРЕХ, руб./м <sup>2</sup> /год**	900-1 200	900-1 200	900-1 200
Стоимость продажи, руб./м <sup>2</sup> **	35 000	35 000	40 000

\* Не включая операционные расходы и НДС (20%).

\*\* Не включая НДС (20%).

Источник: Colliers International

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

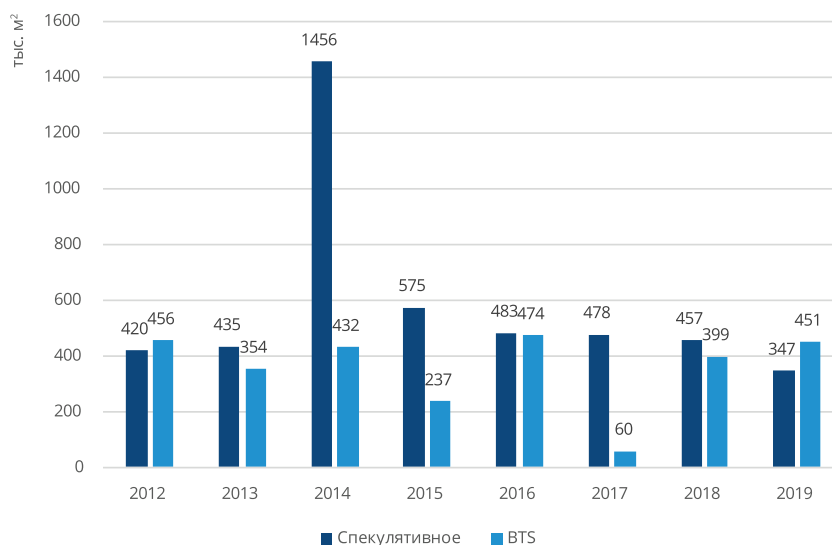
Рынок складской недвижимости в 2019 г. продемонстрировал рост на 798 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских помещений. Рынок спекулятивной аренды пополнился на 347 тыс. м<sup>2</sup>, а также четыре крупнейших распределительных центра было введено в эксплуатацию – РЦ Leroy Merlin (140 тыс. м<sup>2</sup>), РЦ «ВкусВилл» (108 тыс. м<sup>2</sup>), РЦ IKEA (90 тыс. м<sup>2</sup>), РЦ «Лента» (71 тыс. м<sup>2</sup>). Доля BTS-проектов составила 54%.

Спекулятивный ввод сокращается на ежегодной основе с 2014 г. Фактором, сдерживающим рост спекулятивного строительства, является увеличение требований арендаторов к качеству и характеристикам складских помещений, что обуславливает предпочтение формата built-to-suit/built-to-rent.

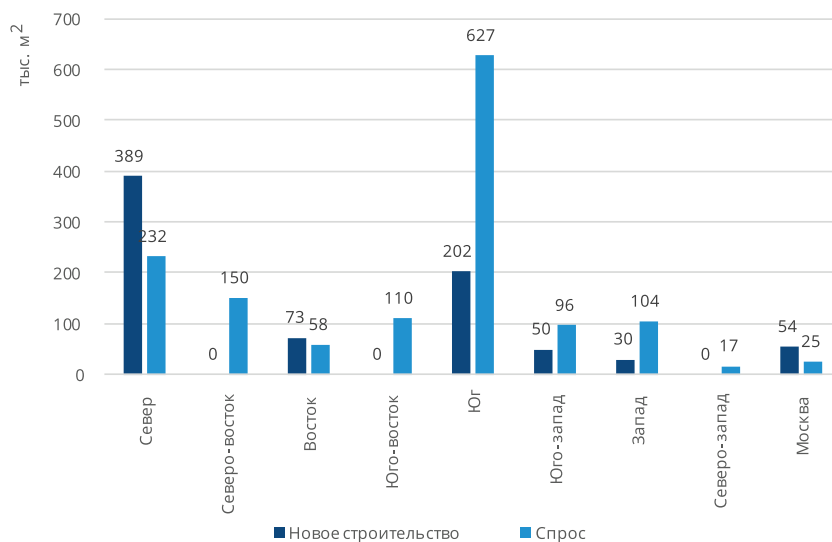
ГРАФИК 1:  
**ДИНАМИКА ВВОДА СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ПО КВАРТАЛАМ, 2019 Г.**



**ГРАФИК 2:**  
**ДИНАМИКА ВВОДА**  
**СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ**  
**В СПЕКУЛЯТИВНОМ**  
**И BTS-ФОРМАТЕ, 2012-2019 ГГ.**



**ГРАФИК 3:**  
**ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ**  
**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА**  
**И НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,**  
**2019 Г.**



**ТАБЛИЦА 1:**  
**ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2019 Г.**

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М²	ФОРМАТ	РАСПОЛОЖЕНИЕ
РЦ Leroy Merlin в д. Белый Раст	PNK Group	140 000	BTS	34 км от МКАД по Дмитровскому шоссе
РЦ «ВкусВилл» в д. Вешки	PNK Group	108 064	BTS	0,5 км от МКАД по Алтуфьевскому шоссе
РЦ в г. Солнечногорске	A Plus Development	90 000	BTS	33 км от МКАД по Ленинградскому шоссе
РЦ Лента в д. Валищево	PNK Group	71 420	BTS	33 км от МКАД по Симферопольскому шоссе
ПСК «Атлант Парк», корпус 32	ПСК «Атлант Парк»	54 485	Спекулятивный	25 км от МКАД по Горьковскому шоссе
PNK Парк Коледино	PNK Group	53 316	Спекулятивный	26 км от МКАД по Симферопольскому шоссе
ЛП «Внуково 2», фаза III, корпус 11-14	Logistic Partners	51 000	Спекулятивный	23 км от МКАД по Киевскому шоссе

Источник: Colliers International

## СПРОС

Драйверами рынка выступили ритейлеры, на которых пришлось 29% от общего объема спроса в Московском регионе. Позиции укрепили логистические компании, на которые пришлось 26% (+8% относительно предыдущего года). Рост доли логистических компаний связан с развитием рынка онлайн-торговли — в Московском регионе открываются сортировочные центры и склады «последней мили», основной функцией которых является комплектация сборных грузов и доставка их конечному пользователю. Онлайн-ритейлеры сконцентрировались на направлении городской логистики (склады площадью от 1 000 до 5 000 м<sup>2</sup>), что обусловило довольно низкую долю в общей структуре потребления (6%).

Более 25% было совершено продовольственными компаниями (ритейлеры, дистрибьюторы и логисты).

В структуре сделок доминировали сделки аренды, на которые пришлось 84% от общего объема спроса; 16% от общего объема реализованных площадей было продано. Доля сделок «под ключ» составила 17% (built-to-suit, built-to-rent), опередив показатели предыдущего года на 3,85 п.п.

Наибольший объем сделок купли и продажи был совершен на южном (627 тыс. м<sup>2</sup>) и северном направлениях Московской области (231 тыс. м<sup>2</sup>). В Москве и на МКАД было заключено более 30 тыс. м<sup>2</sup> сделок аренды и продажи.

ГРАФИК 4:  
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК  
ПО ФОРМАТУ В 2018-2019 ГГ.

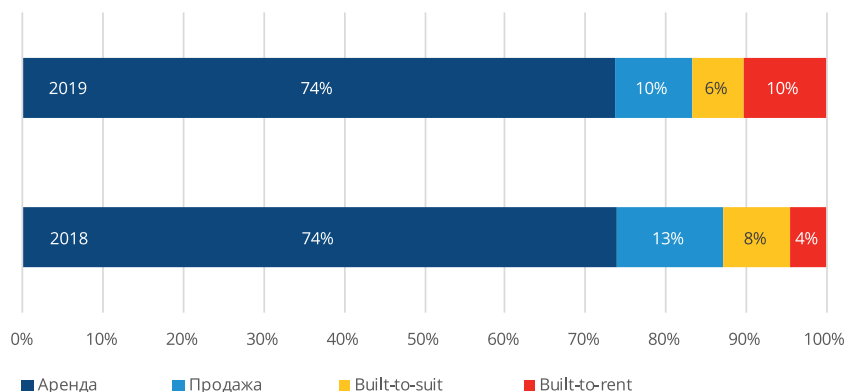
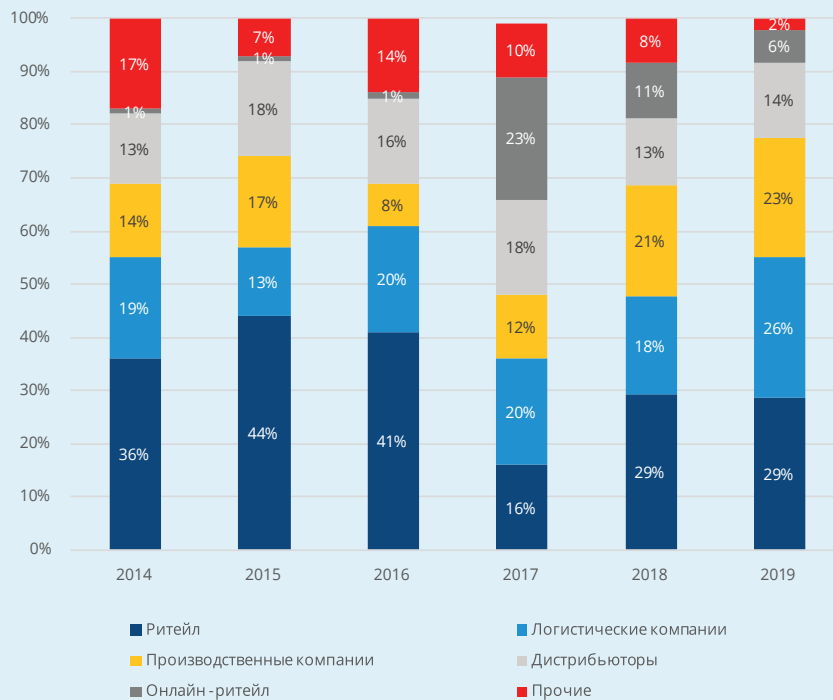


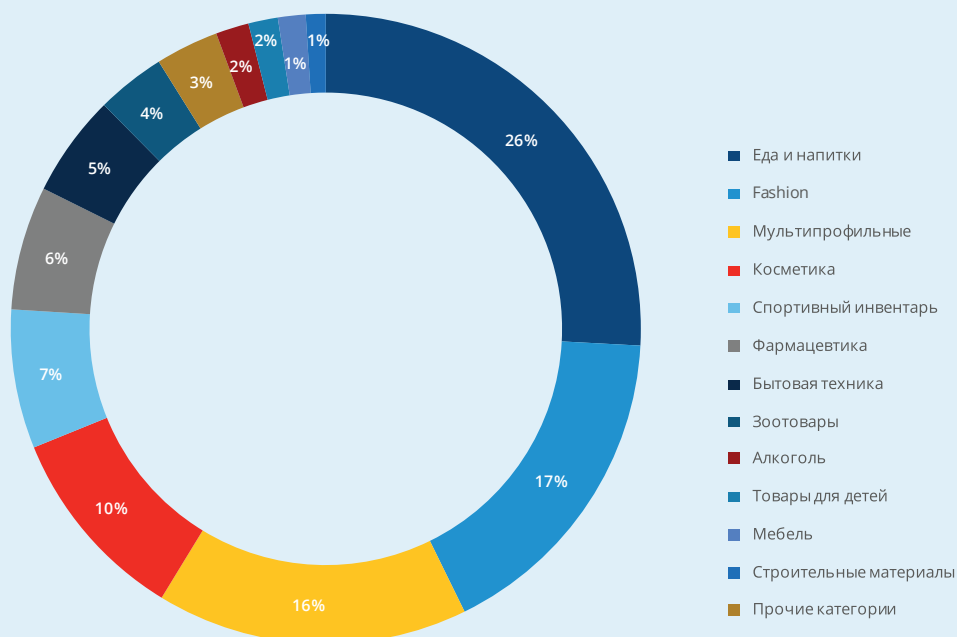
ТАБЛИЦА 2: КРУПНЕЙШИЕ НОВЫЕ СДЕЛКИ В 2019 Г.

КОМПАНИЯ	СЕКТОР	ФОРМАТ	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	ОБЪЕКТ
ВкусВилл	Ритейл	BTR-аренда	108 064	PNK Парк Вешки
Tablogix	Логистика	Возобновление договора аренды	56 983	MLP Томилино
Мистраль	Производство	Продажа	53 313	PNK Парк Коледино
Faberlic	Ритейл	Возобновление договора аренды	48 563	MLP Северное Домодедово
PTI	Ритейл	Продажа	45 767	СК Mareven Food
Bacardi	Дистрибьютор	Возобновление договора аренды	42 969	СК «Raven Истра»
John Deere	Производство	Возобновление договора аренды	41 900	ИП «Южные Врата»
Яндекс.Маркет	Онлайн-ритейл	BTR-аренда	39 131	ЛП «Софьино», блок 3.1
Спортмастер	Ритейл	Аренда	35 044	Индустриальный парк «Холмогоры»
KSE	Логистика	Аренда	32 611	СК «Томилино Девелопмент»
Centos	Логистика	Аренда	30 210	Логистический комплекс «Крекшино»

**ГРАФИК 5:**  
**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОВАННЫХ**  
**И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ**  
**ПО СЕКТОРАМ, 2014 - 2019 ГГ.**



**ГРАФИК 6:**  
**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОВАННЫХ**  
**И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ**  
**ПО ОТРАСЛЯМ, 2019 Г.**



## ВАКАНТНОСТЬ

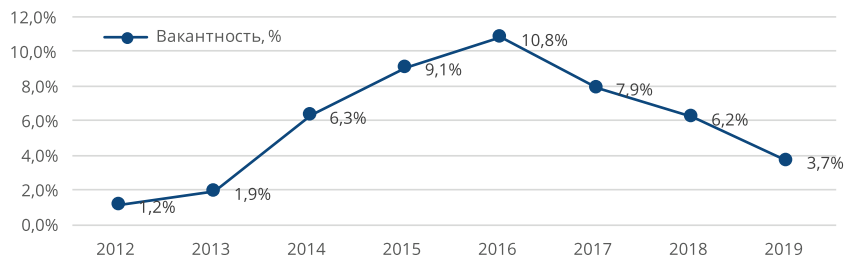
Вакантность в складских комплексах класса А и В в 2019 г. зафиксировалась на уровне 3,7%, что ниже показателей 2018 г. на 2,5 п.п.

Снижение объема вакантных площадей является следствием высокого спроса, а также недостаточного для удовлетворения потребности компаний ввода спекулятивных складских комплексов.

Чистое поглощение в 2019 г. составило 1 185 тыс. м<sup>2</sup>, что свидетельствует о положительной конъюнктуре, сложившейся на складском рынке.

Наименьшая вакансия зафиксирована на северо-восточном направлении Московской области (1,1%), в то время как наибольшая – на юго-западном направлении (10,9%).

ГРАФИК 7:  
**ДИНАМИКА ВАКАНТНОСТИ,  
 2012–2019 ГГ.**

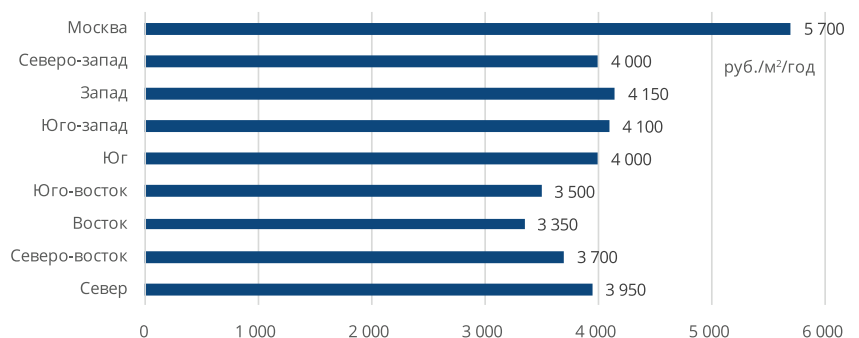


## СТАВКИ АРЕНДЫ

Средняя ставка аренды в Московском регионе составила 3 950 руб./м<sup>2</sup>/год без НДС и ОПЕХ. Наиболее высокие ставки аренды в Московском регионе (кроме Москвы внутри МКАД) зафиксированы на западном и юго-западном направлениях (4 150 и 4 000 руб./м<sup>2</sup>/год без НДС и ОПЕХ соответственно).

Более стремительный рост ставки аренды сдерживается моральным устареванием части складских комплексов в Московском регионе. Основной объем качественного предложения (класс А и В) был построен в промежутке 2010–2014 гг. Дополнительным фактором становится усложнение технических требований заказчиков, которые ведут к выбору опции BTS/BTR.

ГРАФИК 8:  
**СТАВКИ АРЕНДЫ,  
 2019 Г., РУБ./М<sup>2</sup>/ГОД  
 БЕЗ НДС И ОПЕХ**





## ПРОГНОЗ

Рынок Московского региона в 2019 г. продемонстрировал положительную динамику. Бизнес-активность компаний увеличилась, наблюдается высокий спрос на крупные складские блоки — от 15 тыс. м<sup>2</sup>. Ожидаем, что средний запрос на аренду продолжит укрупняться в связи с ростом товарооборота ритейлеров (в том числе онлайн) и развитием платежеспособного спроса не только в Москве, но и в регионах России. Многие федеральные ритейлеры выбирают централизованную модель логистики, обслуживая рынок регионов из московских распределительных центров. Большое влияние на рост складского рынка (в особенности рынка Москвы) окажет развитие онлайн-торговли и логистики последней мили. Среди наиболее выраженных тенденций стоит отметить развитие рынка Москвы внутри МКАД. В краткосрочной перспективе объем качественного предложения классов А и В внутри МКАД увеличится вдвое.

В 2020 г. объем спекулятивного строительства возрастет, однако данный рост не перерастет в тенденцию. Доля built-to-suit/built-to-rent продолжит расти. Вакансия зафиксируется на уровне 3,5%. Ставки аренды продолжат плавный рост и к 2021 г. могут достичь 4 300 - 4 500 руб./м<sup>2</sup>/год без НДС и ОПЕХ.

ТАБЛИЦА 3:

### КРУПНЕЙШИЕ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ В 2020 Г.

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М <sup>2</sup>	РАСПОЛОЖЕНИЕ
PNK Парк МКАД – М4	PNK Group	117 504	0,5 км от МКАД по трассе «М-4 Дон»
PNK Парк Медведково, корпус 1, 2	PNK Group	104 895	Москва, 1,4 км от МКАД
Складской комплекс «Холмогоры», фаза II, корпус 1	Концерн «Русич»	90 000	31 км от МКАД по Ярославскому шоссе
Логистический парк «Внуково 2», корпус 9-10, 5-17	Logistic Partners	64 185	23 км от МКАД по Киевскому шоссе
ПСК «Атлант Парк», корпус 33	ПСК «Атлант Парк»	45 936	25 км от МКАД по Горьковскому шоссе

## КОНТАКТЫ

---

### ДЕПАРТАМЕНТ СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Светлана Пронина  
Региональный операционный директор  
+7 495 258 5151  
Svetlana.Pronina@colliers.com

### ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева  
Директор  
+7 495 258 5151  
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Артем Шикунов  
Аналитик  
+7 495 258 5151  
Artyom.Shikunov@colliers.com

### МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
Olga.Bakulina@colliers.com

Copyright © 2020 Colliers International

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

123112 Москва  
Пресненская набережная, д. 10  
БЦ «Башня на Набережной»,  
блок С, 52 этаж  
Тел. +7 495 258 51 51  
[www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)



Research & Forecasting