

Обзор рынка складской недвижимости Москвы

2 полугодие 2018 г.

2 полугодие 2018



2-е полугодие 2018 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	A	B
Общий объем складских помещений по итогам 2 полугодия 2018 , GLA	13 314 тыс. кв.м	
Динамика объема по сравнению с 1 полугодием 2018 г.	+4,5% ↑	
Объем по классам, GLA	10 450 тыс. кв.м	2 864 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию во 2 полугодии 2018 г., GLA	577,8 тыс. кв.м	
Введено по классам во 2 полугодии 2018 г.	519,7 тыс. кв.м	58,2 тыс. кв.м
Динамика ввода по сравнению с 1 полугодием 2018 г.	+245% ↑	+42% ↑
Доля вакантных площадей на конец 2 полугодия 2018 г.	12,1%	9,9%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1 полугодием 2018 г.	-0,8 п.п. ↓	-0,4 п.п. ↓
Арендные ставки во 2 полугодии 2018 г., руб./кв.м/год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)	3 740	3 491
Динамика арендных ставок по сравнению с 1 полугодием 2018 г.	+2,3% ↑	-0,5% ↓
Обеспеченность складскими помещениями на 1 000 чел. на конец 2 полугодия 2018 г.	1 065 кв.м	

Общая ситуация на рынке



Во 2 полугодии 2018 г. ключевая ставка повышалась на 0,25 п.п. в квартал, достигнув на конец года 7,75% (что аналогично показателю конца 2017 г.)



Оборот оптовой торговли в Москве за январь-ноябрь 2018 года составил 26,7 трлн рублей. Рост показателя составил 7,2% к аналогичному периоду 2017 г. в сопоставимых ценах.



В целом за 2018 г. рубль потерял 7% по отношению к доллару. Средний курс доллара во 2 полугодии 2018 г. составил 66,1 руб., увеличившись к среднему значению 1 полугодия на 11%.

Оборот розничной торговли г. Москвы за январь - ноябрь также увеличился – на 2,4% к аналогичному периоду 2017 г.



Уровень инфляции по итогам 2018 г. составил 4,3% против 2,5% за 2017 г., что превысило целевой показатель годовой инфляции в 4%.



Грузооборот автомобильного транспорта в период с января по ноябрь 2018 года сократился на 1,2% к аналогичному периоду 2017 года.

2-е полугодие 2018 г.

Предложение

Общий объем предложения складской недвижимости по итогам 2018 года составил 13,3 млн. кв.м, увеличившись на 4,5% относительно 1 полугодия 2018 года и на 6,1% – за год.

Во 2 полугодии 2018 года введено 577,8 тыс. кв.м, что в 3 раза превышает объемы ввода в 1 полугодии 2018 года, и на 34% больше объемов аналогичного периода 2017 г.

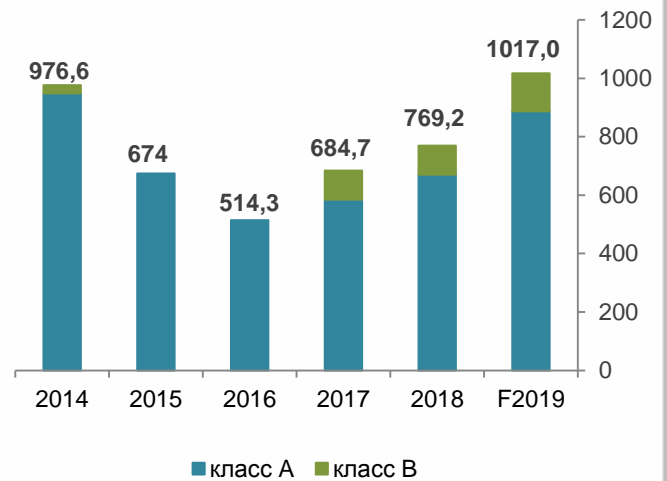
Годовой объем ввода оказался на 12% выше объемов 2017 г. и составил 769,2 тыс.кв.м. Подавляющее число новых складов (87%) относится к классу А. Доля складов формата built-to-suit и складов, построенных для собственных нужд, составила по итогам года 55%. Для сравнения – в 2017 г. данный показатель составил 49% (+6 п.п.).

Крупнейшими объектами, введенными во 2 полугодии, стали склады формата built-to-suit: РЦ «Ашан» («Южные врата»), РЦ «Утконос» в логопарке «Ориентир Север 3» и РЦ «Детский Мир» в РНК Парк Бекасово.



Распределительный центр «Утконос»,
Ориентир Север 3

Динамика объёма ввода, тыс.кв.м



Динамика объёма предложения, тыс.кв.м



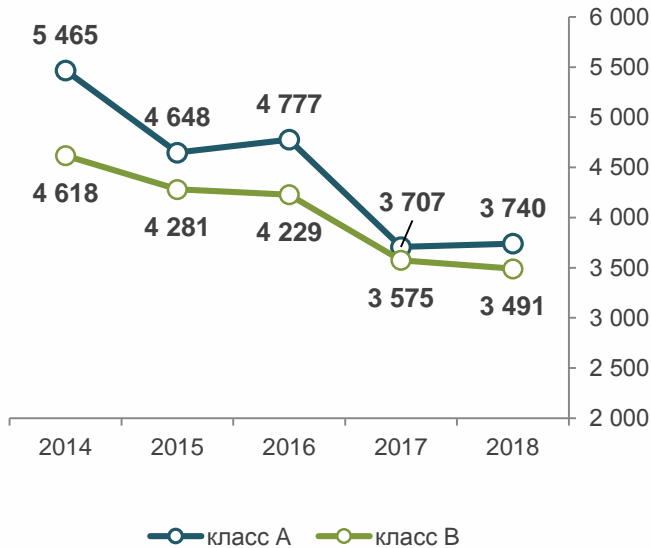
Крупнейшие объекты, введённые в 2018 г.

Объект	Класс	Инвестор / Девелопер	Направление (шоссе)	Объём площадей, тыс. кв. м
Южные Врата, РЦ Ашан	A	Ашан	Каширское	109,2
Ориентир Север 3, РЦ Утконос	A	Ориентир	Ленинградское	72,0
РНК Парк Бекасово, Детский Мир	A	РНК Group	Киевское	62,0
Мажог Терминал, 2 оч.	A	ООО АЦ-ЮГ	Новорижское	57,3
РНК Парк Коледино, корпус 1	A	РНК Group	Симферопольское	53,7
РНК Парк Валищево, к.11, Деловые Линии	A	РНК Group	Симферопольское	52,0
Атлант-парк, 29 корпус (Ж-7.2)	A	Атлант	Горьковское	39,3
ОРЦ Green Store, фаза 2	A	Green Store	ЗАО	37,0
Атлант-парк, к.Ж-9	A	Атлант	Горьковское	34,5
Терминал Борисовский, 2 оч.	A	ПромТехАльянс	Симферопольское	31,0

2-е полугодие 2018 г.

Коммерческие условия

Динамика средних арендных ставок,
руб./кв.м/год*



* На конец года, без НДС, КУ и ЭР

Во 2 полугодии 2018 г. наблюдалась разнонаправленная динамика ставки аренды в зависимости от класса складской недвижимости.

Средняя арендная ставка в классе А по итогам 2 полугодия выросла на 2,3%, составив 3 740 руб./кв.м/год. В классе В за тот же период зафиксировано незначительное (0,5%) снижение арендной ставки до 3 491 руб./кв.м/год.

В целом за год арендные ставки в классе А практически не изменились (+0,9%), что говорит о стабилизации в данном сегменте. В классе В средняя арендная ставка за год снизилась на 2%.

Средние арендные ставки, 2 пол. 2018г. (без учета НДС, КУ и ЭР) и динамика к 1 пол. 2018г.

класс	руб./кв.м./мес	руб./кв.м./год	Динамика
А	312	3 740	+2,3%
В	291	3 491	-0,5%

Спрос

Во 2 полугодии 2018 г. доля вакантных площадей в складских комплексах Москвы снизилась на 0,8 п.п., составив на конец года 11,8%.

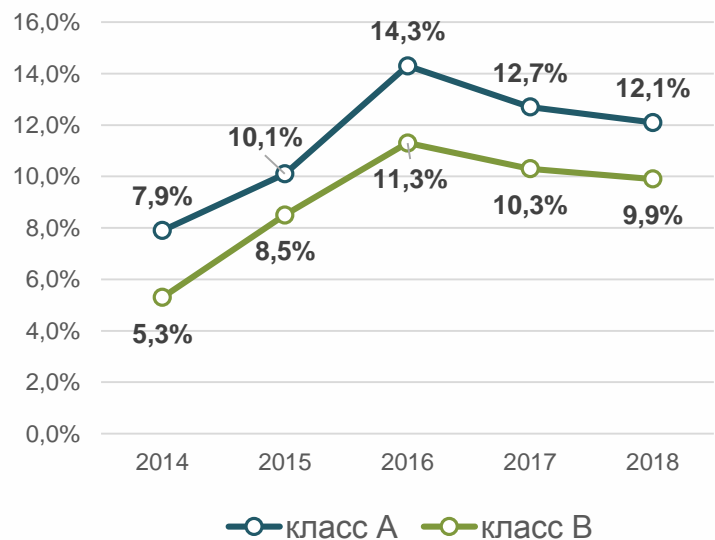
Сокращение вакантности происходило в обоих сегментах, в результате чего на конец 2018 г. показатель составил:

- 12,1% в классе А (-0,8 п.п. к 2Q 2018 г.);
- 9,9% в классе В (-0,4 п.п. к 2Q 2018 г.).

В целом за год вакантность в классе А сократилась на 0,6 п.п., в классе В – на 0,4 п.п.

Во 2 полугодии объём сделок аренды продолжил расти (+39% к итогам 1 полугодия 2018 г.), составив около 540 тыс.кв.м. Рост спроса был обеспечен в том числе крупнейшими сделками по схеме built-to-suit: Leroy Merlin в СК «Белый Раст» (140 тыс.кв.м), «Лента» в РНК Парк Валищево (70 тыс.кв.м) и «Детский Мир» РНК Парк Бекасово (62 тыс.кв.м).

Динамика доли вакантных площадей, %



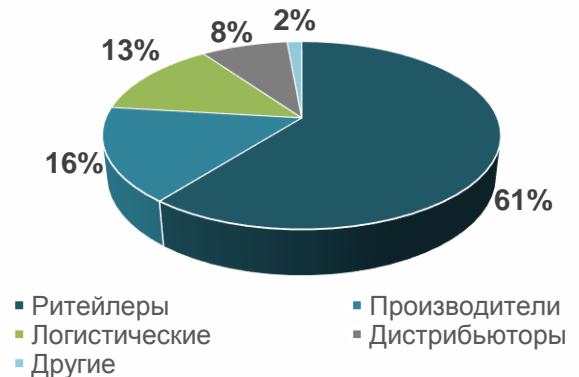
2-е полугодие 2018 г.

Спрос

В целом за 2018 год объём заключенных сделок в качественном складском сегменте составил около 931 тыс.кв.м, средняя арендуемая площадь – 19,4 тыс.кв.м.

По итогам 2018 года в структуре спроса на складские помещения лидируют крупные компании сетевой розничной торговли (61%). На втором месте – производственные компании с долей в 16%. Также активным арендатором складских площадей выступают транспортные и логистические компании (13% по итогам 2018 года).

Структура спроса по типу арендаторов



Крупнейшие сделки аренды и по схеме built-to-suit, 2018 г

Название	Арендованная площадь (тыс. кв. м)	Класс	Арендатор	Схема сделки
Белый Раст	140,0	A	Leroy Merlin	built-to-suit
PNK Парк Валищево	70,0	A	Лента	built-to-suit
PNK Парк Бекасово	62,0	A	Детский Мир	built-to-suit
Южные Врата	53,0	A	Ашан	аренда
PNK Парк Северное Шереметьево	52,0	A	ВкусВилл	аренда
Южные Врата	40,0	A	General Motors	аренда
ПСК "Атлант Парк"	39,3	A	DNS Retail	аренда
PNK Парк Валищево	37,5	A	ID Logistics	аренда

Выводы и прогноз развития

Объёмы ввода складских площадей в 2018 г. превысили показатели предыдущих трёх лет, и в 2019 г. этот тренд сохранится – новое предложение может достигнуть 1 млн. кв.м. Сопоставимый объём ввода последний раз наблюдался в 2014 году.

Доля спекулятивных складов продолжает снижаться – данный тренд сохранится и в 2019 г., когда, по нашим оценкам, их доля составит 30-35%. Также ожидается развитие формата light industrial – производственно-складских комплексов, разделенных на малые блоки от 200 кв.м.

Для 2018 г. была характерна высокая активность спроса. При сохранении данного тренда в 2019 г. и ожидаемой низкой доле новых спекулятивных складов прогнозируется дальнейшее снижение вакантности на 1-2 п.п. за год в обоих классах.

Позитивным признаком является рост ставок в сегменте А во 2 полугодии 2018 г. до уровня 4Q 2017 г. Прогнозируется, что в 2019 г. средняя ставка аренды в классе А может вырасти на 3-5% за год, в классе В ставки стабилизируются, возможен рост до 2%.

Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в 2019 г.

Объект	Площадь тыс. кв.м	Класс	Компания	Направление
РЦ Wildberries	145	A	A Plus Development	Симферопольское
Леруа Мерлен (Белый Раст)	140	A	PNK Group	Дмитровское
Дистрибьюторский центр IKEA	90	A	A Plus Development	Ленинградское
Лента в PNK Парк Валищево	70	A	PNK Group	Симферопольское

2-е полугодие 2018 г.

Движение рынка в 2016-2018 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв. м		вакантные площади, %		средняя арендная ставка, кв.м/год		
			А	В	А	В	А	В	
2016	1Q	факт	11 492	146	0	12,6	8,2	4 285	3 521
		динамика	+1,2%	+44,8%	0%	+24,7%	-3,5%	-7,8%	-8,7%
	2Q	факт	11 574	82	0	14,2	7	3 962	3 573
		динамика	+0,7%	-43,9%	0%	+12,6%	-14,6%	-7,5%	+1,5%
	3Q	факт	11 752	178	0	16,3	13	4 169	3 570
		динамика	+1,5%	+117%	0%	+22,6%	+36,9%	+5,2%	0%
	4Q	факт	11 860	108	0	14,3	11,3	4 777	4 229
		динамика	+1%	-39%	0%	-12,2%	-13%	+14,5%	+18,4%
2017	1Q	факт	11 979	82,7	46,7	16	15	4 142	3 810
		динамика	+1%	-23,4%	+100%	+11,9%	+32,8%	-13,3%	-10%
	2Q	факт	12 113	103	30,7	13,2	11,4	4 090	3 599
		динамика	+1,1%	+7,6%	+34,6%	-17,5%	-24%	-1%	-6%
	3Q	факт	12 242	108,6	43,1	13,3	11,5	3 627	3 448
		динамика	+1,25%	+5,4%	+40,4%	+0,7%	+0,9%	-11%	-4%
	4Q	факт	12 545	277,5	2,6	12,7	10,3	3 707	3 575
		динамика	+2,3%	+156%	-94%	-4,5%	-10,4%	+2,2%	+3,7%
2018	1H	факт	12 736	150,5	40,9	12,9	10,3	3 657	3 509
		динамика	+1,5%**	-61%*	-11%*	+1,6%**	0%**	-1,3%**	-1,9%**
	2H	факт	13 314	519,7	58,2	12,1	9,9	3 740	3 491
		динамика	+3,1%	+245%	+42%	-6,6%	-4%	+2,3%	-0,5%

* - расчёт показателей динамики нового предложения за 1-го полугодие 2018 производился относительно 2 полугодия 2017 г.

** - расчёт показателей динамики 1-го полугодия 2018 производился относительно конца 2 полугодия 2017 г.

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор
Департамента управления
активами

o.sharygina@naibecar.com

Дарья Канева

Заместитель директора
Департамента управления
активами

d.kaneva@naibecar.com

Ксения Постникова

Директор по аналитике
Департамента управления
активами

k.postnikova@naibecar.com

Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAIGlobal

NAIBescar



Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

Контакты:

Санкт-Петербург

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

115054,

Дубнинская ул., д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал Сити»

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com