



# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



КОНСТАНТИН  
ФОМИЧЕНКО

*Директор департамента  
индустриальной и складской  
недвижимости*

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ



## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



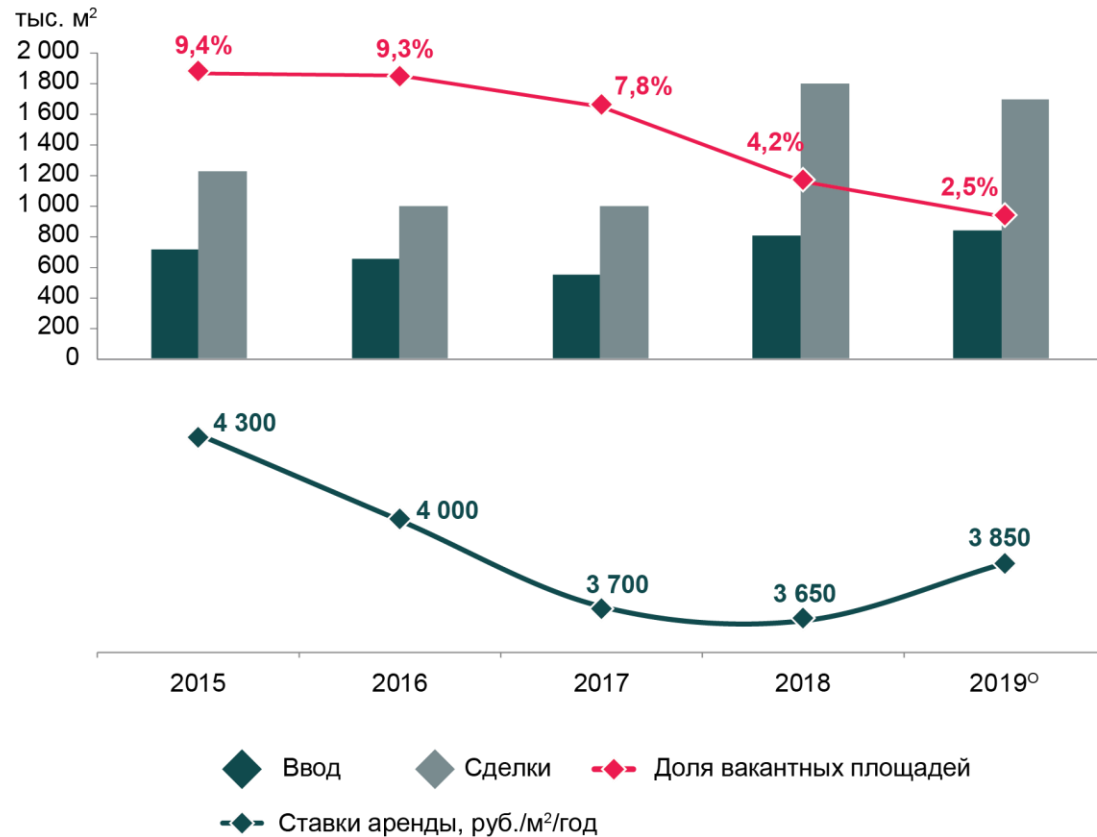
Показатель (оценка)	2019 (оценка)	2018	Изменение
Общий объем предложения на конец 2019 г., тыс. м <sup>2</sup> :	15 020	14 180	↑ (+5,9%)
Введено в эксплуатацию в 2019 г., тыс. м <sup>2</sup>	840	805	↑ (+4,3%)
Объем сделок в 2019 г., тыс. м <sup>2</sup>	≈1 700	1 806	↓ (-5,8%)
Доля вакантных площадей на конец 2019 г., %	2,5	4,2	↓ (-1,7 п. п.)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А, руб./м <sup>2</sup> /год*	3 850	3 650	↑ (+5,5%)
Диапазон запрашиваемой цены продажи, руб./м <sup>2</sup> **	33 000-40 000	30 000-35 000	↑ (+10-14%)

\* Запрашиваемая ставка аренды без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

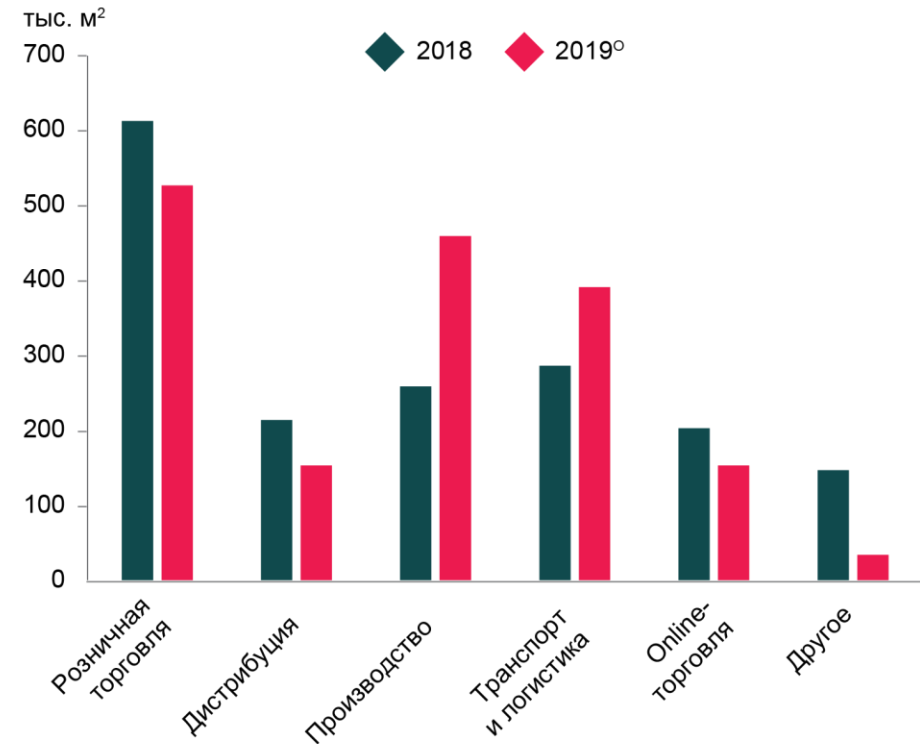
\*\* Запрашиваемая цена на built-to-suit проект класса А более 10 000 м<sup>2</sup>, без учета НДС

# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Динамика ввода, сделок, доли вакантных площадей



Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей

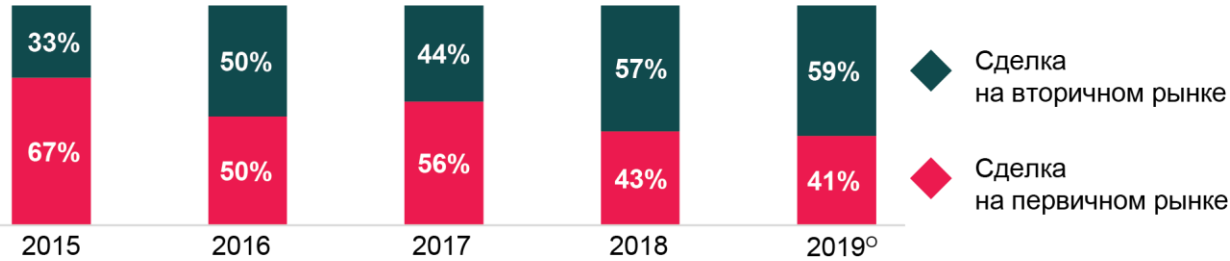


## ОСНОВНЫЕ СДЕЛКИ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

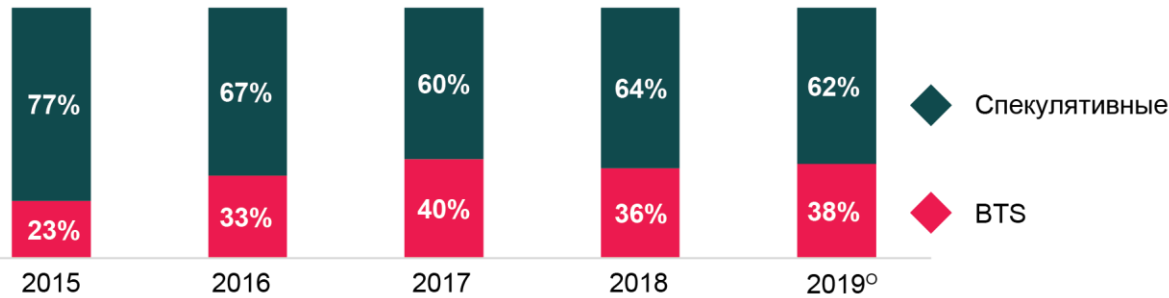
Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Тип сделки
«ВкусВилл»	Розничная торговля	«PNK Парк Вешки»	108 064	BTS Аренда
«Мистраль»	Производство	«PNK Парк Коледино»	53 500	Продажа
«Почта России»	Транспорт и логистика	«Внуково-2»	50 000	Продажа
«ПТИ»	Производство	«Маревен Фуд Сэнтрал»	45 767	Продажа
«Яндекс.Маркет» 	Онлайн-торговля	«Логопарк Софьино» / «АТ-Недвижимость»	39 131	Аренда

# ТРЕНДЫ 2019 г., МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

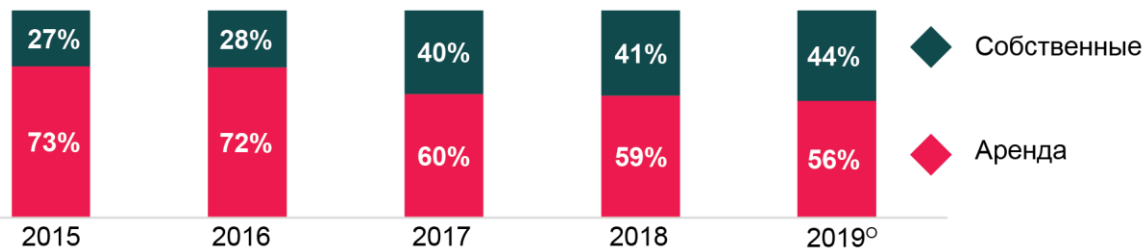
## Рост сделок на вторичном рынке



## Рост сделок Built-to-suit на первичном рынке



## Распределение сделок по типу на первичном рынке



## Появление новых проектов внутри МКАД и / или около ее границ. Двухэтажные склады



«Городской технопарк Pererva», KR Properties  
19 400 м<sup>2</sup>

«PNK Парк Вешки»  
108 000 м<sup>2</sup>

«PNK Медведково»  
105 000 м<sup>2</sup>

## Доля складов, построенных под заказ



**= 56%**

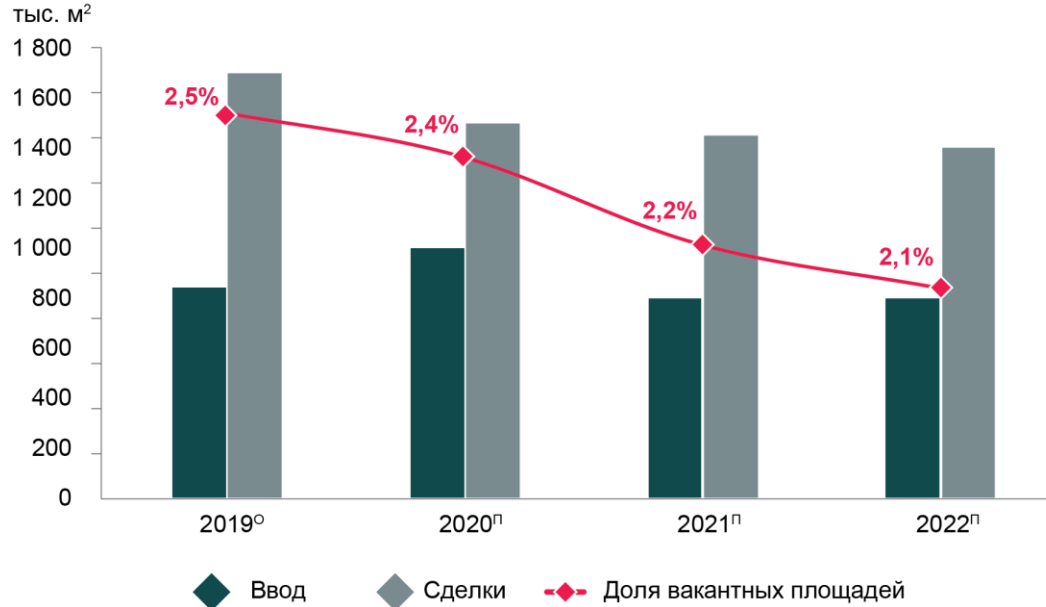
## Доля спекулятивных проектов



**= 44%**

## ПРОГНОЗ НА 2020–2022 гг., МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

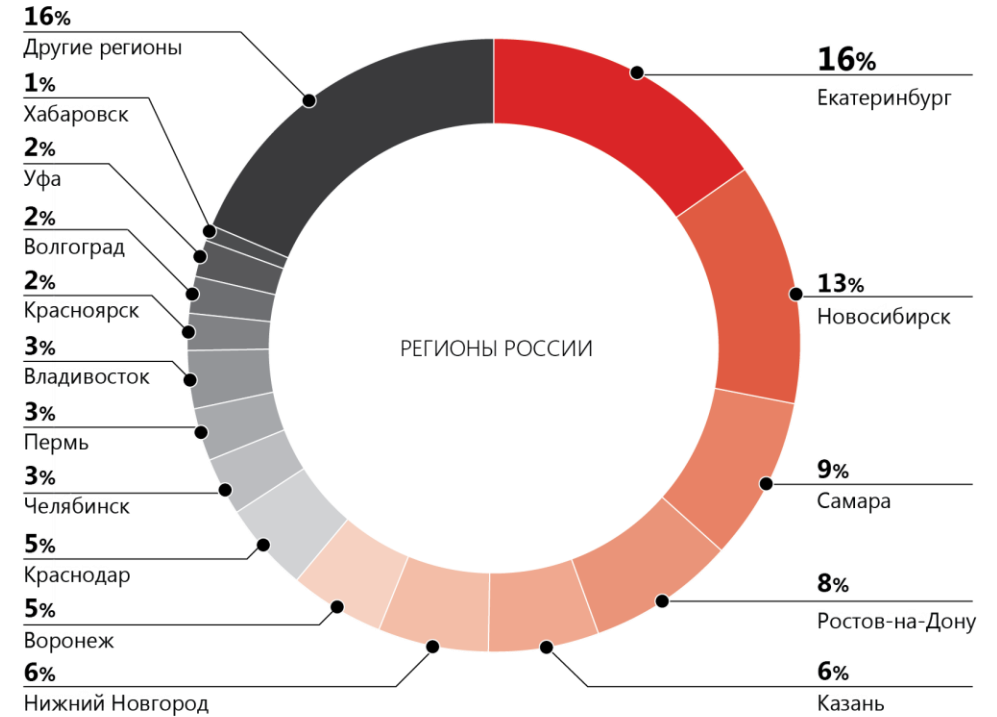
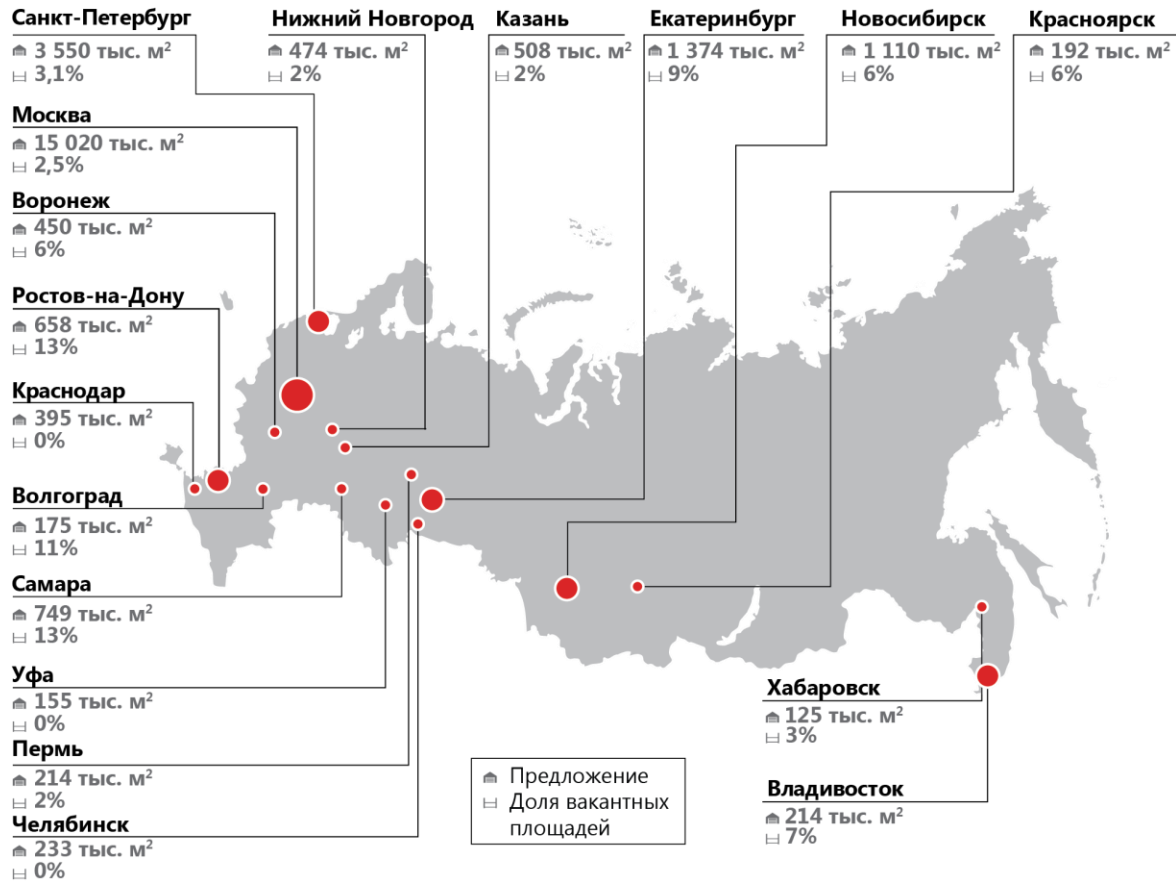
Прогноз ввода новых объектов, объема сделок, доли вакантных площадей и запрашиваемых ставок аренды



Период роста ставок аренды



# КЛЮЧЕВЫЕ ГОРОДА НА ЛОГИСТИЧЕСКОЙ КАРТЕ РОССИИ: Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону, Владивосток





## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, РЕГИОНЫ РОССИИ (БЕЗ УЧЕТА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА)



Показатель (оценка)	2019 (оценка)	2018	Изменение
Общий объем предложения на конец 2019 г., тыс. м <sup>2</sup> :	12 200	11 770	↑ (+4%)
Введено в эксплуатацию в 2019 г., тыс. м <sup>2</sup>	430	426	↑ (+0,9%)
Объем сделок в 2019 г., тыс. м <sup>2</sup>	≈850	453	↑ (+87,6%)
Доля вакантных площадей на конец 2019 г., %	3,0	4,7	↓ (-1,7 п. п.)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А, руб./м <sup>2</sup> /год*	3 560	3 500	↑ (+1,7%)
Диапазон запрашиваемой цены продажи, руб./м <sup>2</sup> **	35 000-46 000	35 000-40 000	↑ (+15%)

\* Запрашиваемая ставка аренды без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

\*\*Запрашиваемая цена на built-to-suit проект класса А более 10 000 м<sup>2</sup>, без учета НДС

## ОСНОВНЫЕ СДЕЛКИ, РЕГИОНЫ РОССИИ

Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Тип сделки
«Лента»	Розничная торговля	«Ориентир Юг Санкт-Петербург»	69 100	Продажа
«Марвел-Логистика» 	Логистика	«PNK Парк Софийская КАД» Санкт-Петербург	51 000	Продажа
Ozon.ru	Онлайн-торговля	ИП «Зеленодольск» Казань	38 123	Аренда
Ozon.ru	Онлайн-торговля	«А2» Ростов-на-Дону	38 035	Аренда
«СберЛогистика» 	Транспорт и логистика	«Высота» Екатеринбург	25 000	Аренда

## ТЕНДЕНЦИИ 2020-2022 гг.



**Развитие в городах  
с населением  
250–500 тысяч человек**



**Основной  
драйвер рынка –  
онлайн-торговля**



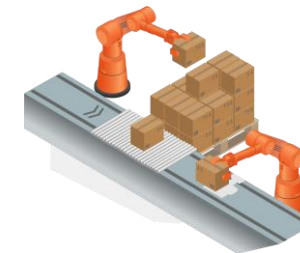
**Рост инвестиций  
в складскую  
недвижимость**



**Сегментация рынка.**

**Новые форматы:**

- ◆ Light industrial
- ◆ Городские технопарки
- ◆ ОРЦ



**Увеличение доли  
автоматизированных  
складов**