

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



КОНСТАНТИН
ФОМИЧЕНКО

*Директор департамента
индустриальной и складской
недвижимости*

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



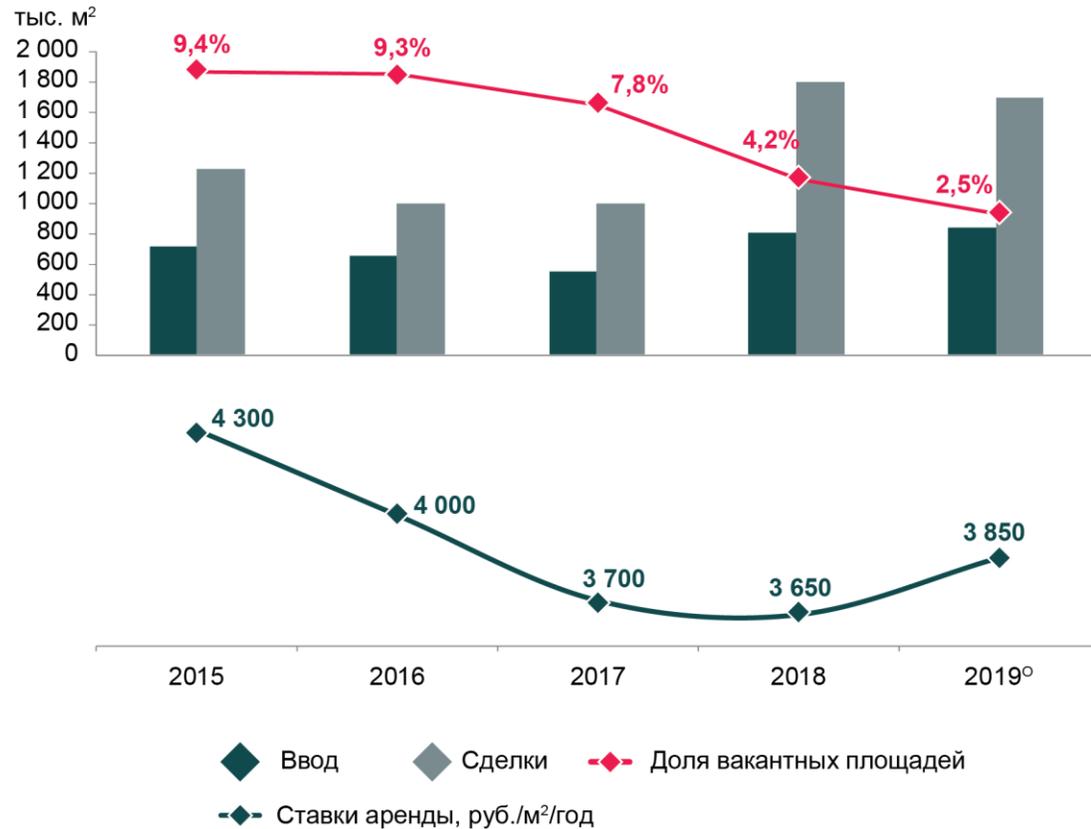
Показатель (оценка)	2019 (оценка)	2018	Изменение
Общий объем предложения на конец 2019 г., тыс. м ² :	15 020	14 180	↑ (+5,9%)
Введено в эксплуатацию в 2019 г., тыс. м ²	840	805	↑ (+4,3%)
Объем сделок в 2019 г., тыс. м ²	≈1 700	1 806	↓ (-5,8%)
Доля вакантных площадей на конец 2019 г., %	2,5	4,2	↓ (-1,7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

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

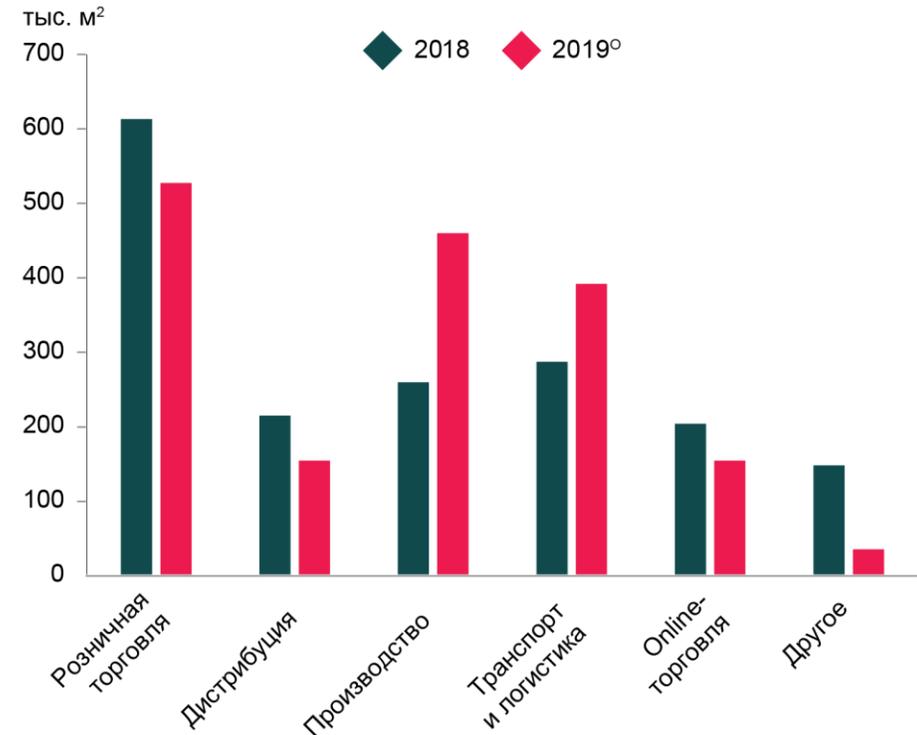
** Запрашиваемая цена на built-to-suit проект класса А более 10 000 м², без учета НДС

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Динамика ввода, сделок, доли вакантных площадей



Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей

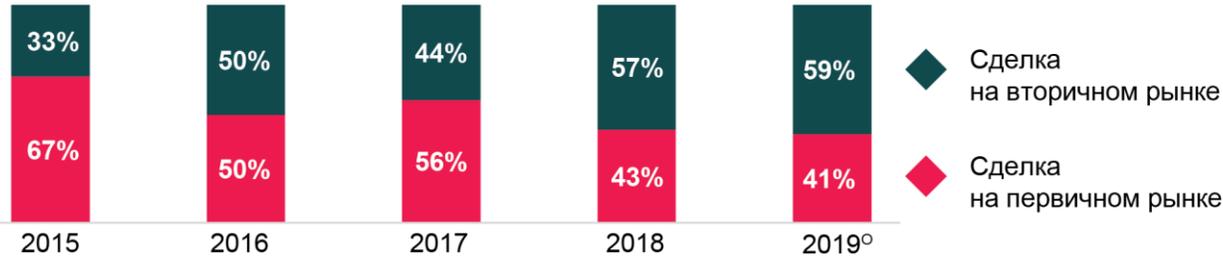


ОСНОВНЫЕ СДЕЛКИ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь, м ²	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 м²

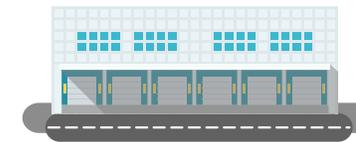


«PNK Парк Вешки»
108 000 м²



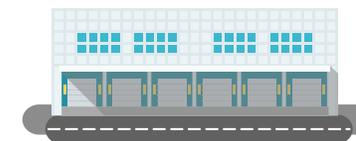
«PNK Медведково»
105 000 м²

Доля складов, построенных под заказ



= 56%

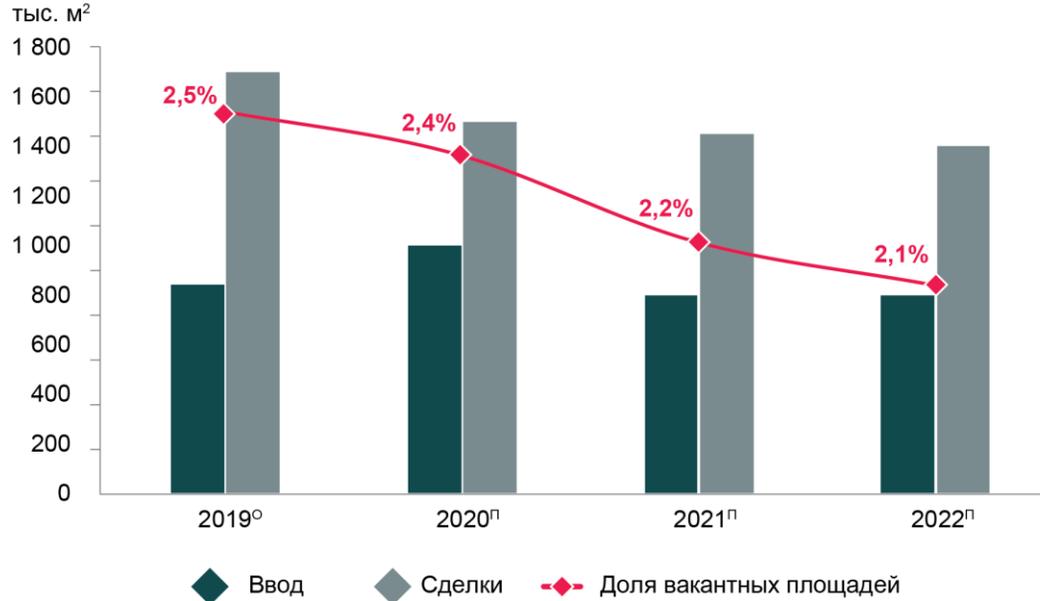
Доля спекулятивных проектов



= 44%

ПРОГНОЗ НА 2020–2022 гг., МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

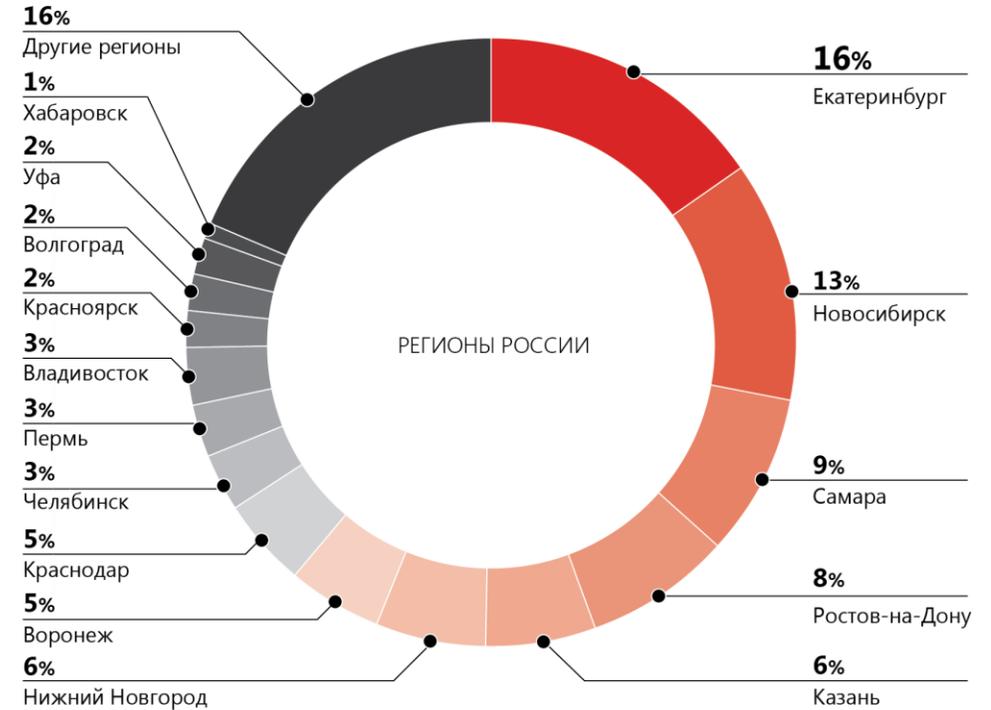
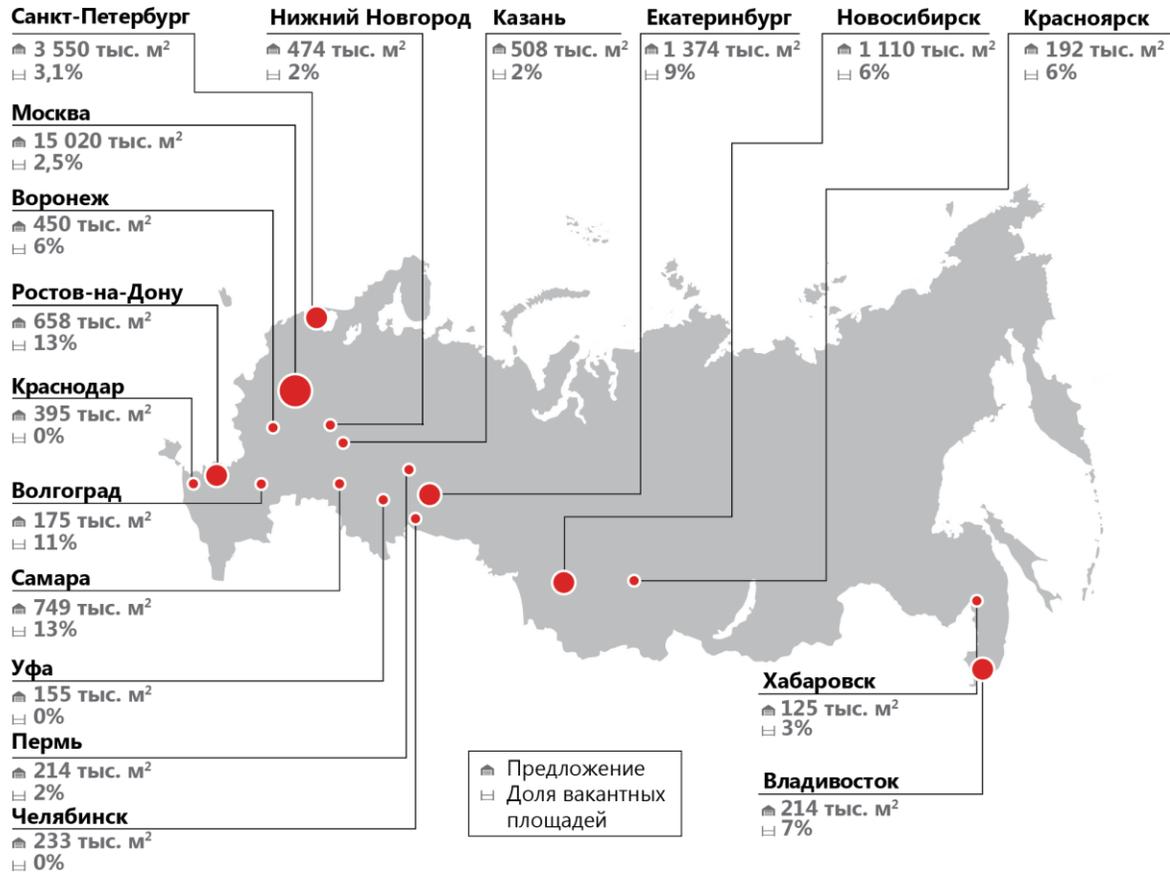
Прогноз ввода новых объектов, объема сделок, доли вакантных площадей и запрашиваемых ставок аренды



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 ² :	12 200	11 770	↑ (+4%)
Введено в эксплуатацию в 2019 г., тыс. м ²	430	426	↑ (+0,9%)
Объем сделок в 2019 г., тыс. м ²	≈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 ² /год*	3 560	3 500	↑ (+1,7%)
Диапазон запрашиваемой цены продажи, руб./м ² **	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 м², без учета НДС

ОСНОВНЫЕ СДЕЛКИ, РЕГИОНЫ РОССИИ

Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь, м ²	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**



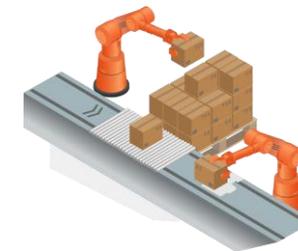
**Рост инвестиций
в складскую
недвижимость**



Сегментация рынка.

Новые форматы:

- ◆ Light industrial
- ◆ Городские технопарки
- ◆ ОРЦ



**Увеличение доли
автоматизированных
складов**