

KNIGHT FRANK: два рекорда на рынке складской недвижимости МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

По данным аналитиков Knight Frank, по итогам 2021 года объем спроса на качественные складские площади превысит 2,2 млн кв. м, а ставка аренды достигнет 5200 руб./кв. м/год triple net.

Предложение

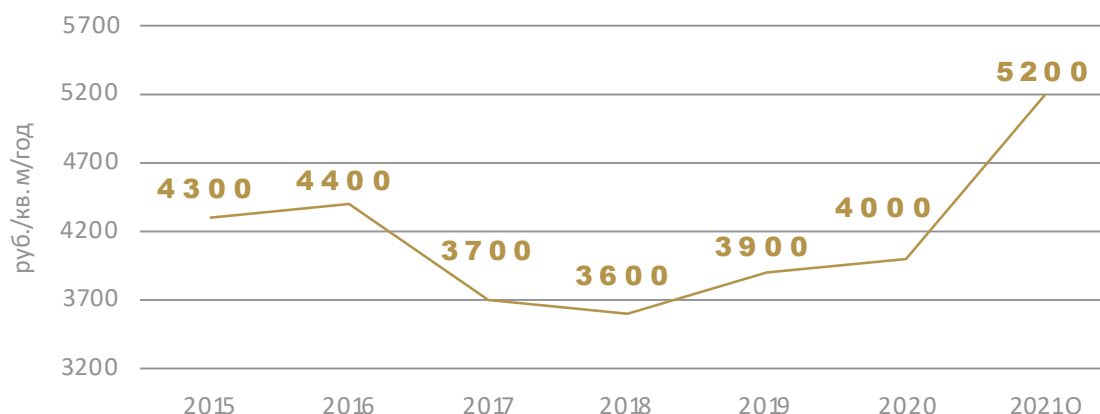
- По предварительным итогам 2021 года общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 16,9 млн кв. м. Согласно предварительным данным, на рынке было введено в эксплуатацию 861 тыс. кв. м складов, и ожидается ввод еще порядка 240 тыс. кв. м, таким образом, общий ввод по итогам года составит свыше 1,1 млн кв. м и станет максимальным с 2014 года, когда было введено более 1,6 млн кв. м.
- По предварительным итогам 2021 года доля вакантных площадей снизилась до 0,4%, став минимальной с I полугодия 2008 года, когда показатель также составлял 0,4%.

- В абсолютном выражении сейчас на рынке свободно 65 тыс. кв. м качественной складской недвижимости. Стабильно высокий спрос, ведущий к практически полной законтрактованности объектов еще на этапе строительства, а также нехватка спекулятивных проектов – как существующих, так и строящихся – являются причинами уменьшения доли вакантных площадей.

Коммерческие условия

- Средневзвешенная ставка аренды на готовые складские площади в Московском регионе составляет 5200 руб./кв. м/год triple net, что является абсолютным рекордом в рублевом эквиваленте за всю историю наблюдения за рынком складской недвижимости, и продолжает свой рост.

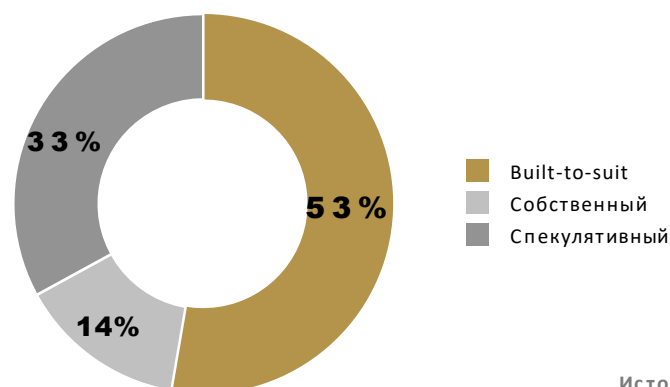
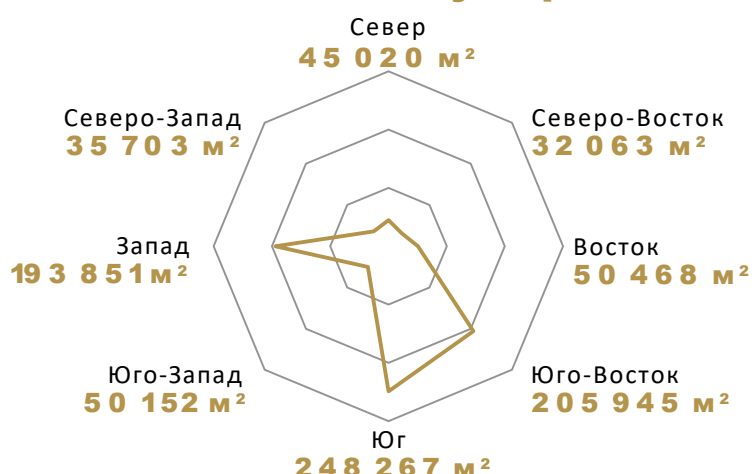
Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2021



Распределение введенных в 2021 году складских комплексов по типу строительства и по направлениям



Источник:
Knight Frank Research, 2021

Спрос

- В Московском регионе до конца года ожидается заключение ряда сделок, согласно прогнозу, по итогам 2021 года будет обновлен рекорд по объему спроса на качественные складские площади – показатель превысит 2,2 млн кв. м.
- Лидирующую позицию в структуре спроса сохраняет сегмент онлайн-торговли: на него пришлось 38% совокупного объема сделок в Московском регионе. В абсолютных значениях представителями сегмента было арендовано/куплено 733 тыс. кв. м качественной складской недвижимости. За последние два года компании онлайн-ритейла являются основными потребителями складских площадей в Московском регионе. Ожидается, что они будут формировать основной спрос на качественные склады и в 2022 году. Крупнейшей сделкой уходящего года стала BTS-аренда компанией Ozon 269 тыс. кв. м в «PNK Парк Пушкино 2».
- Второе место в структуре спроса занял сегмент розничной торговли – 24% общего объема заключенных сделок, или 470 тыс. кв. м. После 2018 года доля компаний розничной торговли

сократилась на 9 п.п., а затем находилась в диапазоне 22–27%. Крупнейшей сделкой с представителем сегмента стала аренда по принципу built-to-suit компанией DNS 88 тыс. кв. м в логистическом комплексе «Холмогоры».

- Основным потребителем складов остается сектор онлайн-торговли, и ожидается, что в ближайшие 2–3 года представители сегмента продолжат формировать основной спрос на качественные складские площади. 2021 год станет рекордным по объему совокупного спроса на складские площади.



Константин Фомиченко,
региональный директор,
директор департамента
индустриальной и складской
недвижимости Knight Frank Russia:



– В 2021 году мы наблюдаем сразу два установленных рекорда – минимальная вакансия за 13 лет и максимальная ставка аренды за всю историю наблюдений за рынком. К концу года ожидается, что рекорд по объему спроса также будет побит. Складской рынок находится на подъеме, и предпосылок для глобального изменения ситуации нет. В 2022 году повышенный спрос сохранится, а спекулятивное предложение не сможет его полностью удовлетворить, из-за чего дефицит свободных площадей на рынке сохранится, а ставка аренды продолжит свой рост.

В Knight Frank выделяют следующие тренды, которые ныне задают тон на рынке недвижимости

- Ставка на аренды еще не достигла своих максимальных значений.
- Активность девелоперов жилой недвижимости.
- Сегментация рынка на big box, light industrial, городские склады, многоэтажные склады.
- Активность со стороны новых инвесторов.
- Спрос на склады во многих форматах.
- Смещение спроса в регионы.

Крупнейшие сделки 2021 года

Квартал	Город	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект / расположение	Общая площадь, кв. м	Тип сделки
II кв.	Москва	Ozon	Онлайн-торговля	«PNK Парк Пушкино-2»	269 698	BTS-аренда
II кв.	Самара	Ozon	Онлайн-торговля	«PNK Парк Чапаевск»	134 849	BTS-аренда
III кв.	Санкт-Петербург	Ozon	Онлайн-торговля	«Бугры Промстрой»	134 849	BTS-аренда
III кв.	Москва	DNS	Розничная торговля	«Холмогоры»	88 079	BTS-аренда
III кв.	Москва	LPP	Розничная торговля	«PNK Парк Жуковский»	79 947	BTS-аренда
III кв.	Москва	«Гала Центр»	Розничная торговля	«PNK Парк Белый Раст»	74 000	BTS-аренда
II кв.	Москва	Ixcelletate	Другое	«Эфес»	70 534	Продажа
III кв.	Москва	Hoff	Розничная торговля	МЛП «Северное Домодедово»	64 851	Аренда
IV кв.	Санкт-Петербург	Ozon	Онлайн-торговля	«PNK Парк Шушары-3»	60 000	BTS-аренда
IV кв.	Воронеж	Сберлогистика	Транспорт и логистика	ЛК «XXI век»	55 000	Аренда
III кв.	Москва	Aliexpress	Онлайн-торговля	PLT «Чехов»	54 989	Аренда
II кв.	Екатеринбург	«Яндекс.Маркет»	Онлайн-торговля	«Ролси»	51 252	Аренда
III кв.	Москва	Ozon	Онлайн-торговля	Raven Istra Logistic Park	51 000	Аренда
III кв.	Хабаровск	Ozon	Онлайн-торговля	ИП «Авангард»	46 990	BTS-аренда
I кв.	Москва	«Яндекс.Маркет»	Онлайн-торговля	ЛП «Софьино»	46 659	BTS-аренда
III кв.	Волгоград	X5 Retail Group	Розничная торговля	БИС	44 969	BTS-аренда
III кв.	Москва	Aliexpress	Онлайн-торговля	«Южные врата»	44 000	Аренда
III кв.	Москва	Конфиденциально	Конфиденциально	«Мега Строй Домодедово»	42 083	BTS-аренда
I кв.	Москва	ПЭК	Логистика	Adidas Чехов	40 492	Аренда
III кв.	Москва	«Ашан»	Розничная торговля	«Холмогоры»	40 000	Аренда

Источник: Knight Frank Research, 2021