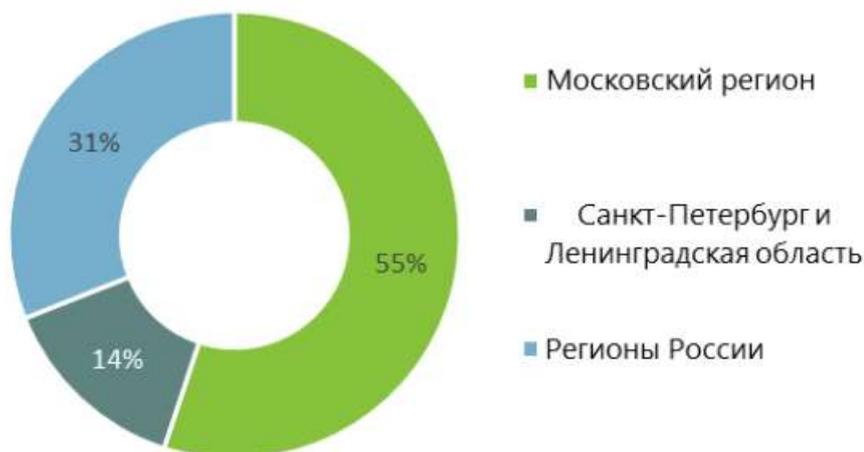


## Обзор рынка складской недвижимости

Общий объем качественной складской недвижимости в России достиг 29 млн кв. м. На Московский регион приходится 16 млн кв. м или 55%. Эксперты Knight Frank отмечают, что общее предложение качественной складской недвижимости в регионе увеличилось на 5,6%.

### Рынок складской недвижимости России



Источник: Knight Frank Research, 2020

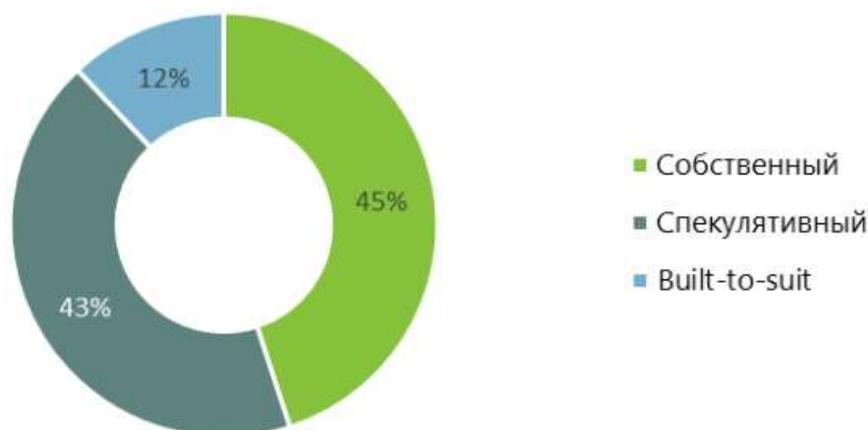
По предварительным данным, в 2020 году в Московском регионе будет введено в эксплуатацию 850 тыс. кв. м качественной складской недвижимости, что на 13% ниже итогового показателя 2019 года, когда объем нового ввода составил 978 тыс. кв. м.

**Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank,** объясняет это в том числе влиянием пандемии коронавируса, особенно ее первой фазы в марте – апреле 2020 года, когда ряд девелоперов приостановил на время реализацию своих проектов в связи с общим непониманием последствий эпидемиологической ситуации для развития экономики. В результате часть проектов, ввод которых планировался на 2020 год, была перенесена на 2021 год.

По данным экспертов Knight Frank, на конец года наибольшую долю в структуре объема ввода (45%) будут занимать объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда. Одним из крупнейших объектов данного типа стал распределительный центр продуктового ритейлера «Глобус» общей площадью 67 тыс. кв. м.

При этом ожидается, что доля новых спекулятивных объектов, выводимых на рынок, к концу года достигнет 43% от общего объема нового предложения. Крупнейшим спекулятивным объектом, введенным к концу 2020 года, станет четвертая очередь логистического центра «Внуково-2» площадью 64,5 тыс. кв. м.

## Распределение общего объема введенных в 2020 году складов в Московском регионе по типу строительства



Источник: Knight Frank Research, 2020

## Развитие городского девелопмента

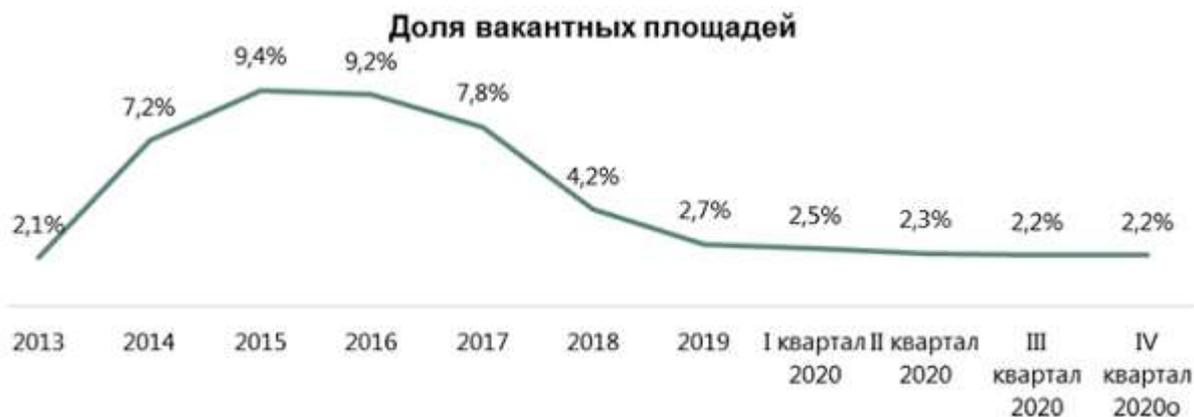
В то время как 41% респондентов планирует вести застройку в различных локациях (городских, загородных, районах для «вторых домов»), 45% все еще намерены сосредоточиться исключительно на городском девелопменте.

## Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2020 году на рынке складской недвижимости Московского региона

Год	Квартал	Название объекта	Девелопер/ Собственник	Общая площадь, м <sup>2</sup>
2020	Q1	Распределительный центр Wildberries (2-я/3-я очереди)	Wildberries	92 000
2020	Q3	Распределительный центр Глобус	«Глобус»	60 000
2020	Q3	Коломенский завод	PNK Group	47 000
2020	Q2	Логопарк «Софьино», корпус 3.2	«Логопарк Менеджмент»	49 615
2020	Q1	РЦ «Верный»	PLT	44 444
2020	Q1	Логопарк «Быково», корпус Р	«Логопарк Менеджмент»	42 894
2020	Q2	Логистический центр	Lizard	26 971
2020	Q3	Логопарк «Сынково», 16-й и 17-й корпуса	«Строительный альянс»	24 526

Источник: Knight Frank Research, 2020

В Московском регионе отмечается минимальный объем свободного предложения на рынке: по предварительным итогам 2020 года доля вакантных площадей составляет 2,2%, снизившись на 0,5 п.п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года.



Источник: Knight Frank Research, 2020

На рынке складской недвижимости в России укрепляется тренд смещения спроса в регионы, который мы отмечаем со второй половины 2018 года. По прогнозам аналитиков Knight Frank, общий объем сделок в регионах (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) может достигнуть 800 тыс. кв. м, что на 37% выше итогового показателя 2019 года.

**Константин Фомиченко, директор департамента складской и индустриальной недвижимости Knight Frank:** «События 2020 года, в том числе пандемия коронавируса, ускорили переход многих ретейлеров на онлайн-торговлю, в связи с чем им требуется наращивать обороты продаж и расширить свое присутствие на рынке складской недвижимости. Мы прогнозируем, что в следующем году присутствие крупных игроков на региональном рынке складской недвижимости будет расширяться».

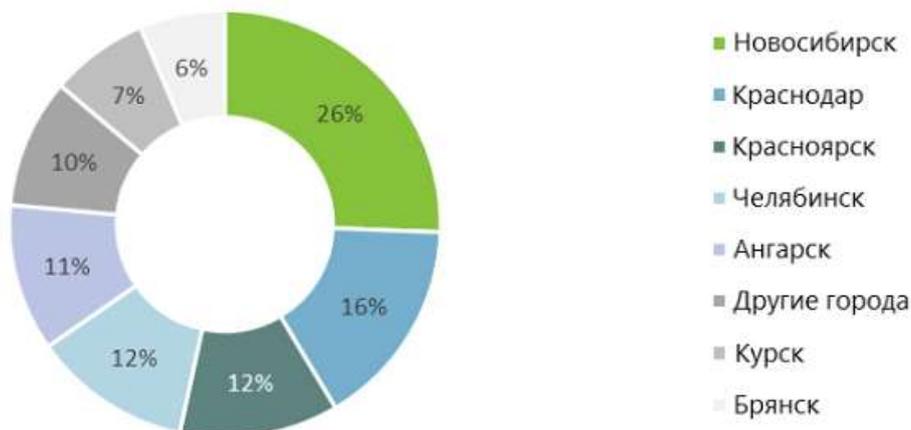
**Динамика распределения сделок по регионам России**



Источник: Knight Frank Research, 2020

Почти половина всех сделок, а именно 49%, заключенных в других регионах России, пришлось на Сибирский федеральный округ. На втором месте в распределении регионального спроса расположился Краснодар – 16% от общего объема сделок.

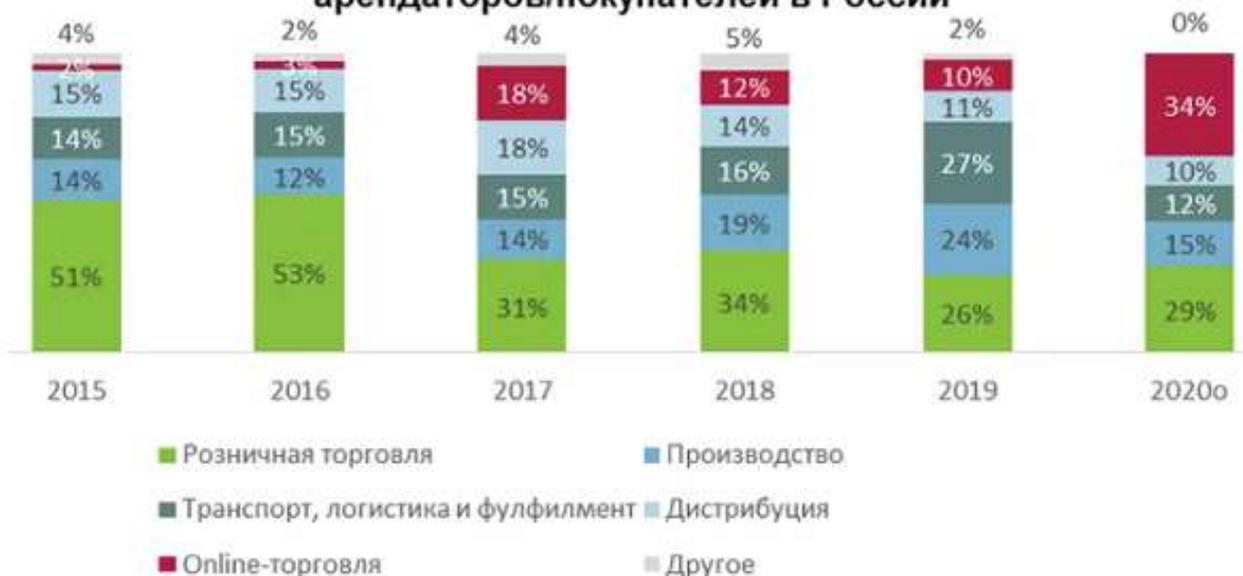
### Распределение сделок по регионам России, 2020 г.



Источник: Knight Frank Research, 2020

Основными драйверами рынка по предварительным итогам 2020 года стали компании, представляющие сектор онлайн-торговли, и ритейлеры. Стоит отметить, что по итогам текущего года сегмент e-commerce имеет наибольшую долю в структуре спроса за всю историю – 34% от общего объема сделок в России прошли с участием онлайн-компаний. На сегмент розничной торговли пришлось 29% от совокупного объема сделок, что на 3 п.п. выше итогового показателя 2019 года.

### Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей в России



Источник: Knight Frank Research, 2020

## Крупнейшие сделки на рынке Московского региона, 2020 г.

Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь, м²	Тип сделки
Fix Price*	Розничная торговля	Октябрьский	67 689	BTS Продажа
Камелот-А (Ярче)*	Розничная торговля	ПЛТ Толмачево	49 300	Аренда
Fix Price*	Розничная торговля	Логопарк Сибирский	44 000	Аренда
X5 Retail Group*	Розничная торговля	РЦ Курский	40 152	BTS Аренда
Fix Price*	Розничная торговля	PNK Парк Софийская 2	35 438	BTS Продажа
X5 Retail Group*	Розничная торговля	РЦ Брянский	34 800	BTS Аренда

\* Сделка с участием Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2020

## Крупнейшие сделки в регионах России, 2020 г.

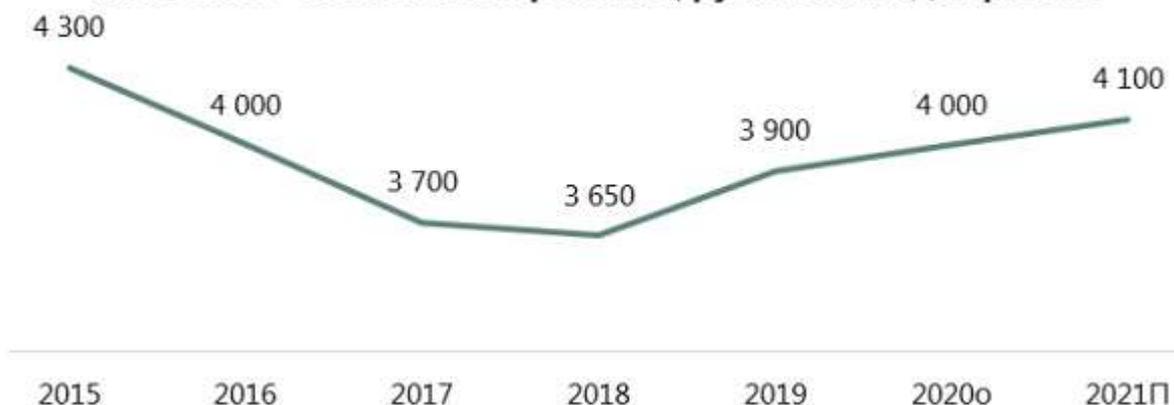
Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь, м²	Тип сделки
ВсеИнструменты.ру	Онлайн-торговля	PNK Парк Домодедово	182 000	BTS Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	Ориентир Запад	154 029	BTS Аренда
X5 Retail Group	Розничная торговля	7-й км Новорижского шоссе	89 384	BTS Аренда
IDS Vorjomi Russia	Производство	PNK Парк Северное Шереметьево	45 020	Продажа
X5 Retail Group*	Розничная торговля	Ориентир Север-4	43 800	BTS Аренда
Marvel Logistics*	Транспорт и логистика	PNK Парк Валищево	40 578	BTS Продажа

\* Сделка с участием Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2020

Со второй половины 2018 года в Московском регионе отмечается постепенный рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на качественные складские объекты класса А. По предварительным данным аналитиков Knight Frank, в 2020 году ставка аренды в столичном регионе достигнет 4 тыс. руб./кв. м/год triple net. В 2021 году ожидается, что эта тенденция сохранится, к концу следующего года ставка аренды составит 4,1 тыс. – 4,2 тыс. руб./кв. м/год triple net.

**Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв. м/год triple net**



Источник: Knight Frank Research, 2020

## Ключевые события 2020 года и тенденции 2021-2022 годов

Пандемия Covid-19 так или иначе оказала влияние на все сегменты рынка недвижимости России. При этом ее негативное влияние на рынок складской недвижимости было минимальным. Активный рост в структуре сделок компаний из сектора онлайн-торговли также можно отнести к влиянию пандемии, которая отчасти стала катализатором развития online-торговли в России.

Благодаря активному росту компаний сектора онлайн-торговли, курьерских служб и e-grocery увеличился спрос на городские склады. Однако острее стала проблема дефицита предложения качественных складских комплексов в черте города, прежде всего, в Москве. Мы ожидаем, что здесь, как и в других мегаполисах, в ближайшем будущем будут появляться новые проекты городских складов.

С учетом дефицита предложения земельных участков под складскую недвижимость в черте города, мы ожидаем, что активно будут развиваться проекты многоэтажных складов. В 2020 году началась реализация первого такого проекта – PNK Park Медведково от компании PNK Group. В 2021 году ожидается выход на рынок новых многоэтажных складов.

Еще одной тенденцией 2020 года можно назвать успешность и востребованность складов формата light industrial. Первые в России реализованные проекты такого формата были в 2020 году достаточно быстро реализованы на рынке, причем не только в Московском регионе, например, в рамках логопарка «Сынково», но и в других регионах России: в Самаре есть проект складского комплекса «Придорожный», где

один из корпусов был реализован в формате light industrial. Девелопер высоко оценил спрос на данный формат и планирует его дальнейшее развитие. При этом все больше других девелоперов готовы развивать проекты в формате light industrial в рамках существующих или планируемых площадок под развитие складской недвижимости.

Также стоит отметить рост популярности и количества складов формата built-to-suit (BTS), которыми пользуются операторы крупного сетевого ретейла, онлайн-торговли, дистрибьюторы, логистические компании. Фактически это компании из сфер, менее всего пострадавших в данный кризис – те, чьи услуги будут востребованы в условиях сниженной покупательской активности населения.

Объекты built-to-suit позволяют в полной мере предусмотреть все технические требования, которым не всегда соответствуют стандартные склады. Многие крупные игроки продолжают строить собственные склады под свои нужды.