

Онлайн ритейл сформирует более 30% годового объёма спроса



Новое строительство ▼

136 тыс. кв. м

- 136 тыс. кв. м было построено во II кв. 2020 г. Показатель снизился почти в 2 раза по сравнению с первым кварталом года. Только 21% площадей, введённых во II кв., было свободно к моменту завершения строительства.



Объём сделок ▲

340 тыс. кв. м

- С точки зрения активности спроса наблюдалась зеркальная динамика: общая площадь сделок выросла 2 раза по отношению к I кварталу. При этом, в отличие от трёх предыдущих кварталов, в их структуре появились сделки по покупке и build-to-suit проекты.



Доля свободных площадей ▶

4,5 %

- Доля свободных площадей осталась практически неизменной, показав минимальный рост в 0.3 п.п.



Средняя ставка аренды ▲

3 980 руб./кв. м/год

- Средневзвешенное значение базовой ставки аренды выросло на 80 руб. по отношению к предыдущему кварталу

Основные показатели рынка складской недвижимости Московской области

	2018	2019	2020 П
Общее предложение*, класс А, млн кв. м	11,9	12,8	13,75
Объём нового строительства, млн кв. м	0,9	0,9	0,95
Объём заключённых сделок, млн кв. м	1,6	1,2	1,0
Средняя ставка аренды*, руб./кв. м/год	3 600	3 900	4 000
Доля свободных площадей*, %	5,7	3,7	5,4

*значение на конец года

Спрос

514 тыс. кв. м составила общая площадь закрытых сделок по итогам IП 2020 г. Результат скромней первого полугодия прошлого года (тогда было закрыто сделок на 743 тыс. кв. м), но нормален в рамках полугодического результата для складского рынка Московского региона.

18% сделок полугодия относится к онлайн ритейлерам, за аналогичный период прошлого года их доля составляла **10%**. Компании этого сегмента взяли на 33% больше площадей в IП 2020 против IП 2019. Учитывая крупные сделки этого сегмента, анонсированные в июле текущего года, можно ожидать, что по итогам года доля e-commerce в спросе составит порядка 30-35%.

Впервые за последние 12 месяцев (со II кв. 2019 г.) в структуре спроса появилась сделка по покупке склада – Марвел Логистика приобрела здание в PNK Парк Валищево на юге Московской области.

Показатель спроса во второй половине года должен составить 500-600 тыс. кв. м. Результат будет достигнут благодаря ряду крупных сделок и в целом хорошей, несмотря на все внешние факторы, динамике спроса. **Таким образом, годовой показатель спроса «выполнит свой норматив» и окажется на уровне 1-1.1 млн кв. м.**

График 2: Структура объема сделок по типу товаров в IП 2020 г.



II квартал 2020

Таблица 1: Крупнейшие сделки II кв. 2020 г.

Компания	Сегмент	Площадь, кв. м	Проект	Тип сделки
X5 Retail Group	Продуктовый ритейл	89 384	РЦ Новорижское шоссе	Аренда
X5 Retail Group	Продуктовый ритейл	43 800	Ориентир Север 4	Аренда
Марвел Логистика	Логистика	40 578	PNK Парк Валищево	Покупка
EKF	Производство	18 000	Монолит Ногинск	Аренда
Всеинструменты.РУ	Онлайн ритейл	15 203	Южные Врата	Аренда

График 1: Структура объема сделок по типу компании в IП 2020 г.

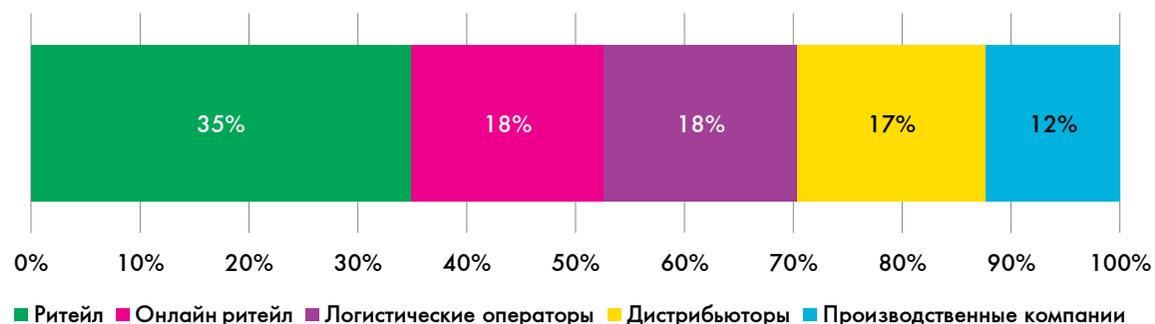
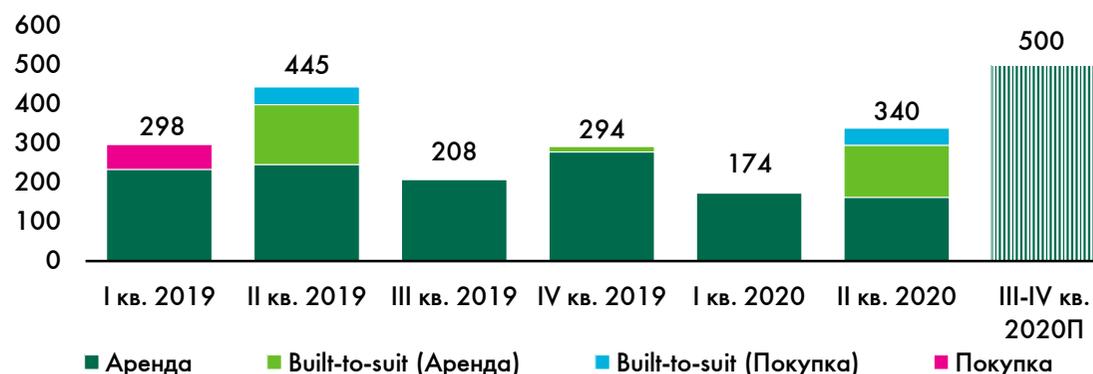


График 3: Сделки, тыс. кв. м



Предложение

507 тыс. кв. м построили за 1П 2020 г., 81% этих площадей был сдан в аренду, либо занят собственником к окончанию строительства. II квартал был заметно менее активным первого в плане объёмов строительства, тем не менее, полугодовой показатель оказался достаточно высоким. Тенденция строительства «под клиента» сохранилась и во втором квартале. Так, крупнейшие введённые объекты это:

- РЦ Верный площадью около 45 тыс. кв. м в ПЛТ Чехов – мультитемпературный склад строился специально под ритейлера «Верный»;
- Здание II фазы СК «Матвеевское» площадью 21 тыс. кв. м, которое построили под расширение одного из арендаторов первой очереди комплекса.

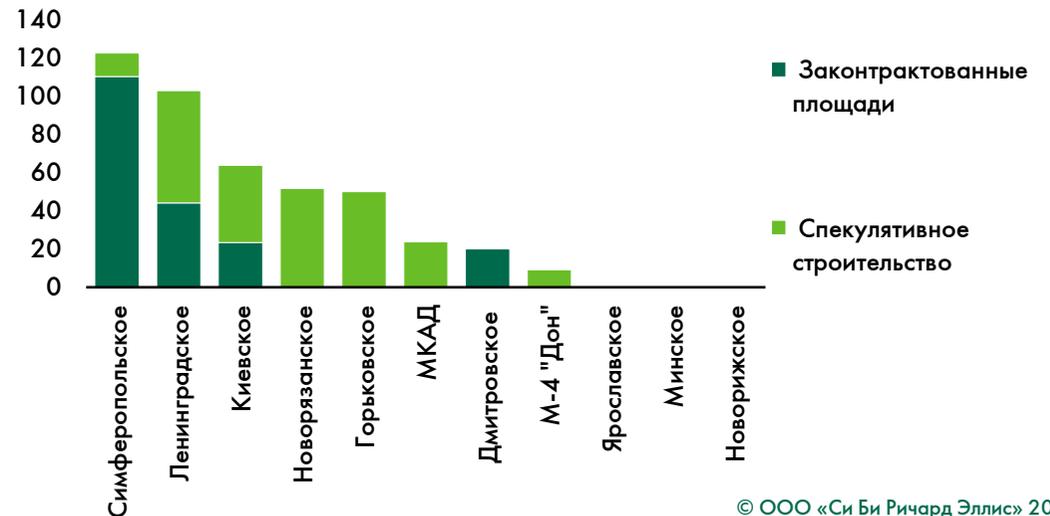
Среди зданий, планируемых к вводу во IIIП 2020, соотношение спекулятивных площадей к уже реализованным примерно 55% на 45%. Из 445 тыс. кв. м, ожидаемых к вводу в этот период, 246 тыс. кв. м пока на рынке. При этом наибольшие объёмы строительства ожидают на Симферопольском шоссе, где будет завершено строительство здания для БКК «Коломенский» площадью около 70 тыс. кв. м, а также в районе Ленинградского шоссе, где девелопер «Ориентир» строит новое здание площадью около 60 тыс. кв. м в логистическом парке «Ориентир Север-4» расположенном на трассе А107.

Годовой показатель строительства должен составить около 950 тыс. кв. м и повторить результат 2019 г. При этом может увеличиться доля площадей, оставшихся свободными к моменту завершения строительства: если в прошлом году их было около 24%, то в этом году показатель может вырасти до 30%.

График 4: Динамика нового строительства, тыс. кв. м



График 5: Прогноз нового строительства в III-IV кв. 2020 г. по субрынкам, тыс. кв. м



Свободные площади

Доля свободных площадей практически не изменилась и составила 4.5% на конец II кв. В абсолютном выражении вакантные помещения показали минимальный прирост в 39 тыс. кв. м. Прогноз роста показателя к концу года остаётся неизменным: свободные площади достигнут уровня 5.4% от общего предложения.

Большая часть свободных площадей по итогам II кв. 2020 г. сосредоточена на Новорязанском, Киевском и Каширском шоссе – совокупно около 54% всех вакантных складов. При этом доля свободных площадей в рамках этих шоссе по отдельности составляет от 5% до 8% от общей площади расположенных там складов.

Средняя площадь вакантного блока составляет 6,8 тыс. кв. м, показатель снизился на 25% относительно середины прошлого года. Средний размер сделки за последние 1.5 года составляет 10 тыс. кв. м, а свободные блоки от 10 тыс. кв. м и больше составляют лишь 2.8% от общего предложения. Таким образом реальный дефицит площадей гораздо сильнее.

Значение чистого поглощения за 1П 2020 г. составило 387 тыс. кв. м, что на 17% ниже результатов 1П 2019 г. Снижение связано с тем, что в структуре спроса достаточно большое количество сделок, связанных с переездом из одного склада в другой, а часть проектов по аренде и покупке новых площадей перенесена на второе полугодие года в связи с неопределённой обстановкой в апреле-мае этого года.

График 8: Чистое поглощение, тыс. кв. м

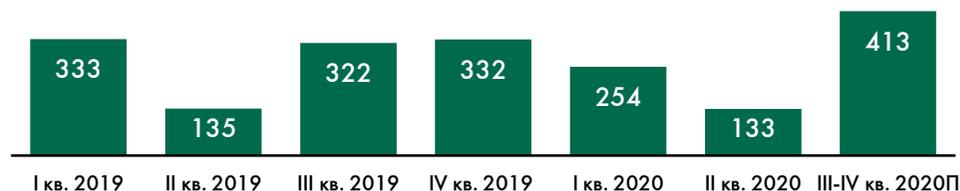


График 6: Динамика и структура объёма свободных площадей

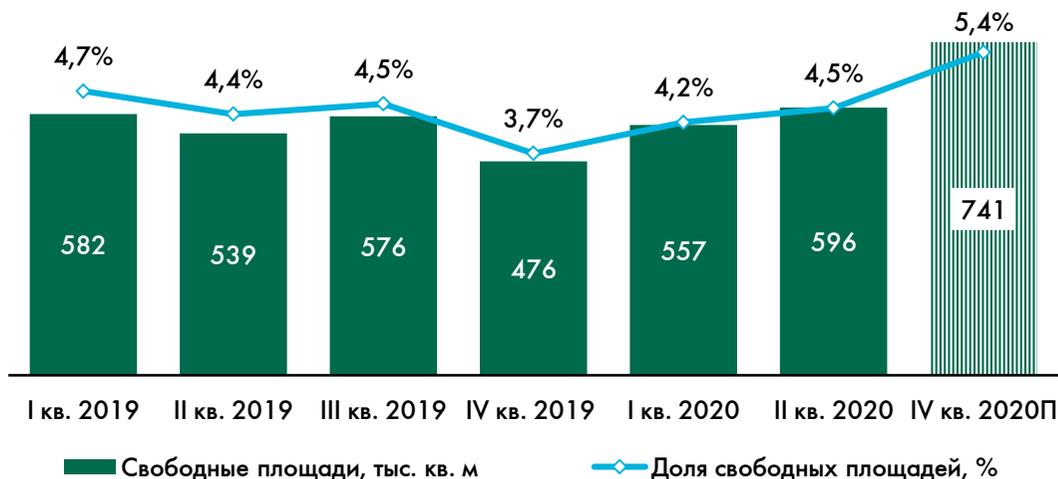
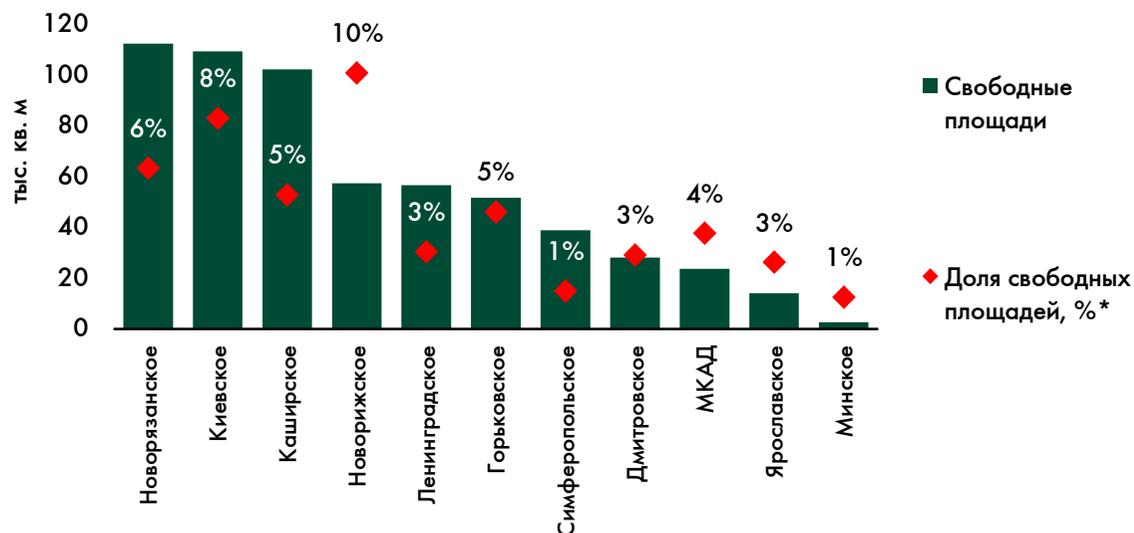


График 7: Свободные площади по шоссе во II кв. 2020 гг.



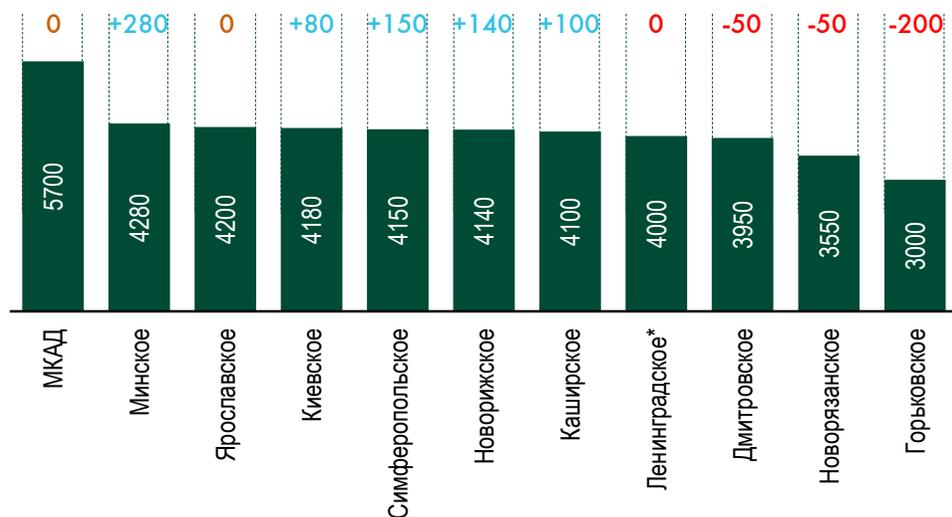
*% относительно общей площади существующих объектов на том или ином шоссе

Коммерческие условия

Средний уровень ставок аренды вырос на 2% по отношению к предыдущему кварталу. Предыдущий рост показателя был зафиксирован ровно год назад. Такая динамика соответствует нашим ожиданиям постепенного удорожания аренды в Московском регионе. **Ключевые предпосылки этого роста: дефицит площадей, стабильный спрос и рост себестоимости строительства. Во втором полугодии уровень ставок в целом останется на текущем уровне.**

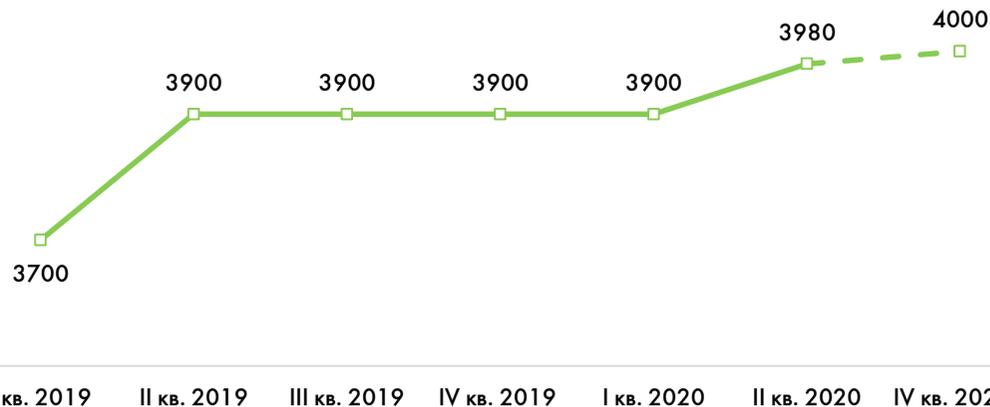
На большей части субрынков (шоссе) ставки уже несколько кварталов находятся на отметке 4000 руб. за кв. м или выше. Дешевизной выделяется восточное направление, которое сдерживает рост общего показателя по Московскому региону.

График 10: Базовые ставки аренды по шоссе во II кв. 2020 г. и изменения по отношению к предыдущему кварталу, руб./кв. м/год



*без учёта складских комплексов в г. Клин

График 9: Динамика базовой ставки аренды в Московском регионе, руб./кв. м/ год



Ставки на складах у МКАД дороже остального рынка на 40%. Уровень ставок аренды на этом субрынке сохраняется на уровне 5700 руб. за кв. м в год, при этом качество и состояние предлагаемых объектов может быть существенно ниже, чем у новых зданий, расположенных существенно дальше от границ Москвы.

В перспективе уровень ставок на этом субрынке может повыситься вместе с появлением новых качественных объектов, которые будут обеспечивать арендаторам более высокую эффективность использования складских площадей, а значит и более высокую стоимость аренды.

Методология

Данный обзор был подготовлен на основании данных по объектам складской недвижимости, соответствующих следующим критериям:

- Расположение - Московская область и территория «новой Москвы» (ТиНАО, Сколково, Рублёво-Архангельское);
- Качество объекта - складские комплексы класса А;
- Тип объекта – складские комплексы в составе логистических парков, отдельно стоящие складские здания, отдельно стоящие складские здания на территории производственных площадок.

Складские помещения в составе объектов недвижимости других типов (офисы, ТЦ, заводы и др.) в обзоре не учитываются.

Термины и определения:

Общее предложение представляет собой суммарную арендуемую площадь во всех существующих складских зданиях, как доступную для аренды и продажи, так и занятую конечными пользователями.

Новое строительство – суммарная арендуемая площадь всех складских зданий, строительство которых было завершено в период исследования. Включает в себя как площади, построенные под клиента, так и площади, доступные для аренды или продажи.

Объем сделок – суммарная площадь помещений, арендованная или выкупленная конечными пользователями в течение периода исследования.

Сделки по продлению договоров аренды, пересогласованию условий аренды, инвестиционные сделки купли-продажи, сделки по продаже с обратной арендой (sale-and-leaseback), сделки генерального подряда не учитываются в расчёте.

Свободные площади - суммарная арендуемая площадь в существующих складских зданиях, которая физически не занята предлагается на рынке по состоянию на конец периода исследования. При расчете объема свободных площадей не учитываются площади, предлагаемые в субаренду, а также площади в строящихся зданиях.

Доля свободных площадей – процентное соотношение свободных площадей к общему предложению в рамках того или иного рынка или субрынка (шоссе).

Чистое поглощение - показывает изменение суммарной площади занятых помещений от одного периода к другому.

Ставка аренды - средневзвешенное значение базовой ставки аренды (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей), рассчитанное с учетом веса (площади) актуальных предложений на рынке.

Данные из предыдущих отчетов не могут быть использованы для сравнения между собой, ввиду возможных изменений в методологии, для получения ретроспективных данных обращайтесь в отдел исследований CBRE.

КОНТАКТЫ**Антон Алябьев**

Директор, отдел складской и индустриальной недвижимости

Консалтинг и управление транзакциями

Услуги собственникам недвижимости

+7 495 258 3990

anton.alabyev@cbre.com

Василий Григорьев

Заместитель Директора,

Отдел исследований рынка

+7 495 258 3990

vasiliy.grigoriev@cbre.com

ОФИС CBRE**Москва, Россия**

Россия, 123100, Москва

1-й Красногвардейский пр-д,

д. 21, стр. 1, БЦ ОКО, 29 этаж

ММДЦ Москва-сити

ЧТОБЫ УЗНАТЬ БОЛЬШЕ ОБ ИССЛЕДОВАНИЯХ CBRE

ИЛИ ПОЛУЧИТЬ ДОСТУП К ДРУГИМ ОТЧЕТАМ,

ПОЖАЛУЙСТА, ПОСЕТИТЕ

GLOBAL RESEARCH GATEWAY

WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY.

Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CBRE, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CBRE не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CBRE.