

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СКЛАДСКОЙ СДЕЛКИ В 2019 ГОДУ ВЫРОС НА 30%

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги первого полугодия 2019 г. на складском рынке Московского региона. Общий объем сделок по аренде и продаже складской недвижимости составил около 841 тыс. м². Значительным выглядит увеличение общего объема сделок в первом полугодии 2019 г. относительно аналогичного показателя 2017 г., когда за полгода было арендовано и куплено всего 608 тыс. м². По сравнению с аналогичным периодом 2018 г. объем сделок сократился на 3%, при этом величина средней сделки за отчетный период увеличилась почти на 30% (с 12,5 тыс. м² в 2018 г. до 16 тыс. м² в 2019 г.). Самым востребованным направлением оказался юг (30% общего объема сделок), форматом – готовые склады (75% сделок), арендатором –

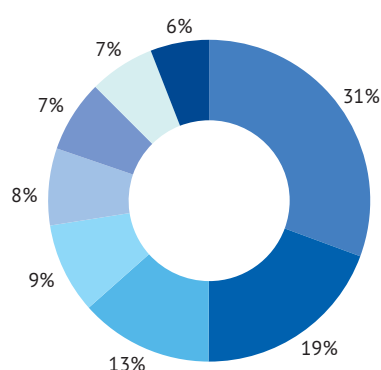
сегмент розничной торговли (30% складских площадей).

По итогам первого полугодия 2019 г. общий объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона составил около 841 тыс. м², из которых 674 тыс. м² сданы при участии ведущих консультантов рынка складской недвижимости. Почти треть этих сделок заключена при посредничестве международной консалтинговой компании Knight Frank.

Наиболее востребованным в Московском регионе оказалось южное направление: в первом полугодии 2019 г. на него пришлось более 30% от общего объема сделок (около 254 тыс. м²). Также высоким спросом на рынке складской недвижимости пользовались объекты на севере (19%, или 161 тыс. м²) и юго-западе (13%, или 111 тыс. м²). Наименьшая активность наблюдалась

в отношении восточного и западного направлений: объем сделок со складами на северо-востоке, востоке, юго-востоке, западе и северо-западе колеблется в диапазоне 6–9% от общего объема.

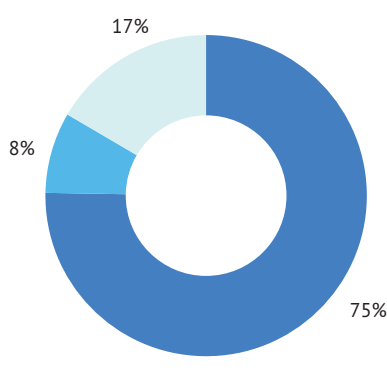
Что касается распределения спроса по формату объектов, по итогам первого полугодия 2019 г. на рынке складской недвижимости доминируют готовые здания, на их аренду пришлось 75% общего объема сделок (около 633 тыс. м²). Доля готовых зданий в общем объеме сделок выросла в 2019 г. на 9 п.п. относительно аналогичного периода 2018 г. Самыми крупными сделками в данном формате были: сделка по аренде компанией «Яндекс-Маркет» около 40 тыс. м² в СК «Софьино» и сделка по аренде торговой розничной сетью «Спортмастер» 35 тыс. м² в индустриальном



■ Юг
■ Север
■ Юго-Запад
■ Северо-Восток
■ Северо-Запад
■ Запад
■ Юго-Восток
■ Восток

Распределение сделок по аренде / покупке по направлениям, первое полугодие 2019 г.

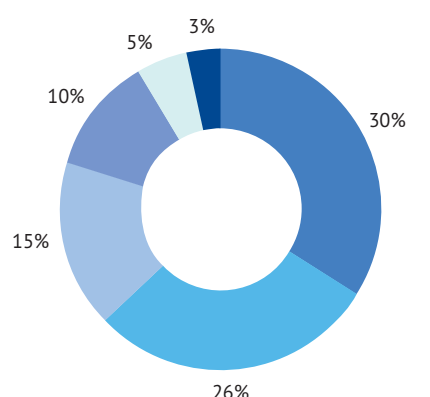
Источник: Knight Frank Research, 2019



■ Аренда
■ BTS-продажа
■ Продажа

Распределение сделок по типу, первое полугодие 2019 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019



■ Розничная торговля
■ Производство
■ Транспорт и логистика
■ Дистрибуция
■ Онлайн-торговля
■ Другое

Распределение сделок по профилю арендаторов / покупателей, первое полугодие 2019 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

Крупнейшие сделки, заключенные в первом полугодии 2019 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

Квартал	Арендатор / покупатель	Сфера деятельности компании	Объект	Общая площадь, м²	Тип сделки
Q2	«ВкусВилл»	Розничная торговля	«ПНК Парк Вешки»	108 064	Аренда
Q1	«Мистраль»	Производство	«ПНК Парк Коледино»	53 500	Продажа
Q1	«Почта России»	Транспорт и логистика	СК «Внуково II»	50 000	Продажа
Q2	«Яндекс-Маркет»*	Онлайн-торговля	СК «Софьино»	39 131	Аренда
Q1	«Спортмастер»	Розничная торговля	ИП «Холмогоры»	35 044	Аренда
Q2	Конфиденциально*	Транспорт и логистика	СК «Внуково»	27 948	Продажа

* Сделка с участием Knight Frank.

парке «Холмогоры». Средний размер арендуемой площади в готовом объекте составляет порядка 16 тыс. м², увеличившись в 1,6 раза в годовой динамике. Это связано с выходом в 2018 г. большого объема новых качественных складских площадей, которые сейчас востребованы среди арендаторов. Готовые здания также популярны в качестве объектов покупки: в первом полугодии 2019 г. 17% общего объема сделок по покупке на складском рынке осуществлено с объектами данного формата. Общая площадь проданных готовых складов в первом полугодии составила 140 тыс. м². Кроме того, практически каждая десятая (8%) сделка по складской недвижимости была заключена по продаже проектов built-to-suit.

По итогам первого полугодия 2019 г. лидирующую позицию в структуре спроса на складскую недвижимость сохранили за собой представители

сегмента розничной торговли (30% сделок), ими было арендовано и куплено около 253 тыс. м² складских площадей. Крупнейшими в данном сегменте стали сделки по аренде сетью магазинов «ВкусВилл» 108 тыс. м² в мультитемпературном распределительном центре «ПНК Парк Вешки» и аренда розничной сетью «Спортмастер» склада в индустриальном парке «Холмогоры» площадью около 35 тыс. м². Второе место, как и в первом полугодии 2018 г., в структуре спроса занимает производственный сегмент, объем сделок в котором по итогам составил около 215 тыс. м². Примечательно, что доля производственных компаний в общем объеме сделок, оставаясь второй год на втором месте, увеличилась на 4 п.п. с 22 до 26%.

Сделка компании «ВкусВилл» вошла в пятерку самых крупных сделок за период с 2016 г., тем самым уве-

личив долю российских компаний в сегменте крупнейших арендаторов, среди которых лидерами были сделки западных компаний сегмента розничной торговли, таких как Auchan (138 тыс. м² в 2016 г.) и Leroy Merlin (140 тыс. м² в 2018 г.).

Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank, отмечает: «Мы наблюдаем тренд на увеличение количества сделок и их среднего размера, а также рост общего объема поглощения. Данная положительная динамика подтверждает стремление клиентов зафиксировать текущие рыночные условия ввиду снижения вакансии складов, постепенного увеличения ставок аренды и цен продажи объектов. Продолжение этого тренда мы рассчитываем увидеть и во втором полугодии 2019 г.»

