

Складской рынок России: итоги 2020 и прогнозы развития

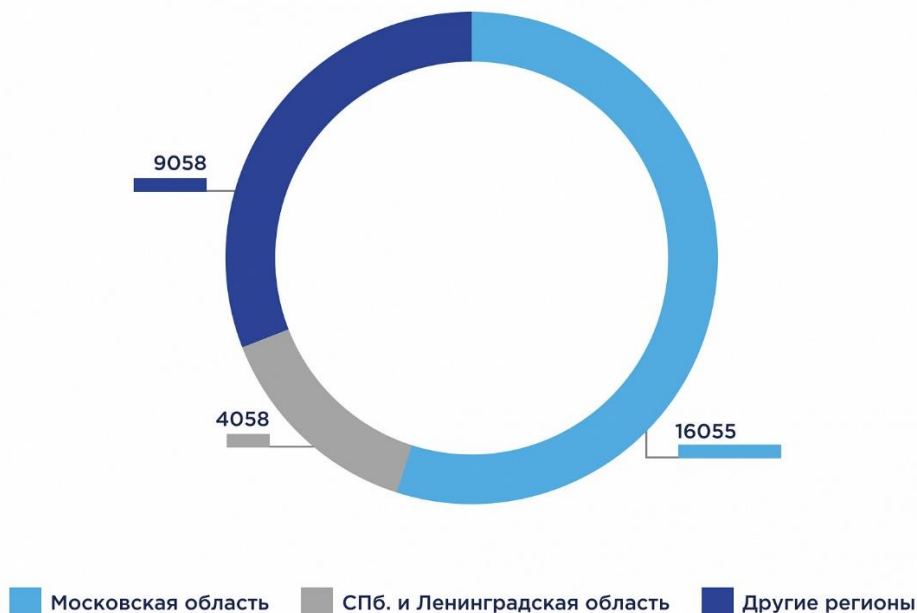
В 2020 году складской рынок стал единственным сектором экономики, который продемонстрировал рост на фоне общего обрушения инвестиций в коммерческую недвижимость, и достиг показателя в 25% от общего объема инвестиций. Процент свободных помещений впервые за 5 лет опустился до минимума. Эксперты ожидают падение вакантности ниже 2% уже в 2021 году. О причинах устойчивости рынка складской недвижимости, тенденциях и прогнозах развития – в аналитическом исследовании Группы «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ».

По итогам 2020 года складской рынок явился самым устойчивым сегментом экономики России. В частности, в противоположность другим сегментам коммерческой недвижимости, складская недвижимость выиграла от коронакризиса за счет роста E-commerce, E-grocery и логистических компаний. Инвестиции в склады выросли и в абсолютном, и в относительном выражении, достигнув рекордной доли - 25% от общего объема инвестиций в недвижимость.

Обзор региональных складских рынков России

За прошедшие 10 лет рынок складской недвижимости в России вырос в 2,9 раз, увеличив общий объем с 10 млн кв. м. до 29 млн кв. м. Самую большую долю на рынке складской недвижимости занимает Московская область с долей в 16 055 тыс. кв. м. (55%) (Рис. 1). На Санкт-Петербург и Ленинградскую область приходится 4058 тыс. кв. м. (14%) складской недвижимости, на другие регионы России – 9058 тыс. кв. м., или 31%.

Рис. 1. Рынок складской недвижимости в 2020 г. по регионам РФ, тыс. кв. м.



Источник: Knight Frank Research 2020

Таблица 1. Основные показатели рынка складской недвижимости в 2020 г. по регионам РФ

Показатель	Московский регион	СПб. и Лен. область	Другие регионы
Общий объем предложения на конец 2020 г., тыс. м ²	16055	4058	9058
Введено в эксплуатацию в 2020 г., тыс. м ²	850 (-13%)	342,9 (+86%)	500 (+7%)
Объем сделок в 2020 г., тыс. м ²	1600 (+2%)	270 (-38%)	800 (+37%)
Доля вакантных площадей на конец 2020 г., %	2,2 (-0,5)	3,4 (+0,7)	5 (+0,1)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А, руб./м ² /год	4000 (+3%)	4 100 (-0,5%)	3 750 (+4%)
Диапазон запрашиваемой цены продажи, руб./м ² ¹	35 000-42 000 (+5,5%)	35 000-40000	35 000-45 000

Источник: Knight Frank Research 2020, ILM

Складской рынок Московского региона

Суммарный объем качественной складской недвижимости в Московском регионе составляет 16 млн м². В 2020 году ввод в эксплуатацию новых складских помещений показал нисходящую динамику, сократившись с 978 тыс. кв. м. в 2019 году до 850 тыс. кв. м. на конец 2020 года, что на 13% меньше предыдущего года. В других регионах ввод в эксплуатацию качественной складской недвижимости показал рост по сравнению с предыдущим годом.

Систематическое отставание предложения от спроса в Московском регионе усугубляется. Отчасти сокращение связано с тем, что весной 2020 года часть девелоперов приостановили строительство до выяснения обстоятельств. В результате часть проектов, ввод которых планировался на 2020 год, была перенесена на 2021 год. 43% складских площадей, введенных в 2020 году, относятся к спекулятивному сектору, а 57% возводятся по модели Built-to-Rent или Built-to-Suit, которая позволяет заказчику участвовать в разработке проекта, вплоть до выбора локации (например, «Глобус»).

¹ Запрашиваемая цена на Built-to-Suit проект класса А - более 10 000 м², без учета НДС.

Рис. 2. Объемы нового спекулятивного и BTS-строительства складов в Московском регионе, тыс. кв. м.

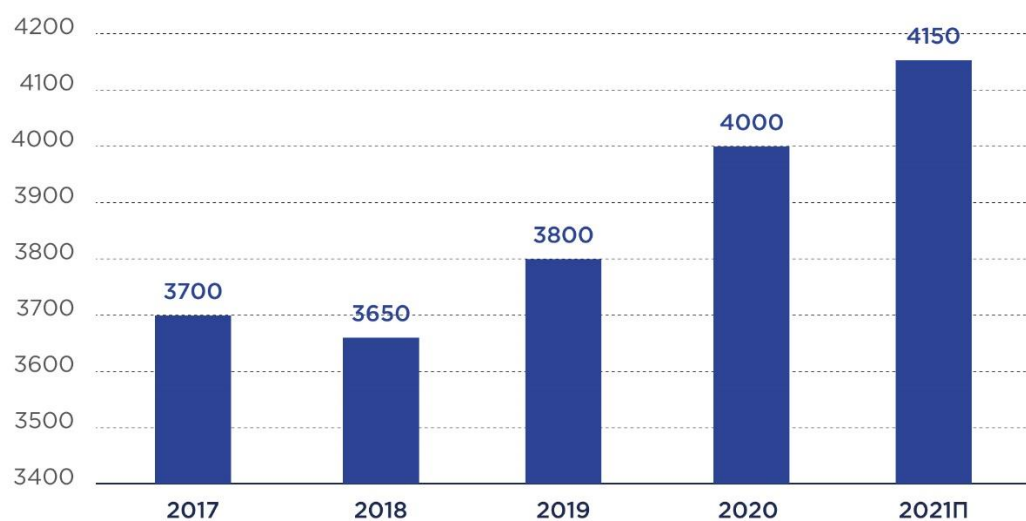


Источник: ILM

Интерес к этой модели связан не только со специфическими запросами арендаторов, но и с отсутствием складов достаточного размера в спекулятивном секторе. Отметим, что в 2019 году доля BTS/BTR составила лишь 17%, а в 2020 году – 14%. В свою очередь, новые спекулятивные склады законтрактованы более чем на 60% еще до ввода в эксплуатацию в связи с высоким спросом. Несмотря на рост спроса на крупные объекты под заказчика, девелоперы более заинтересованы в создании спекулятивных объектов среднего формата. 54% объектов, введенных в 2020 году, имеют площадь между 30 и 50 тыс. м².

Арендные ставки в Московском регионе растут синхронно с общим уровнем цен и могут дополнительно вырасти на фоне растущего спроса на распределительные центры и склады для онлайн-ритейлеров. Замедление инвестиций в новое строительство и смещение акцента инвесторов на спекулятивные объекты также может толкать цены вверх (Рис. 3).

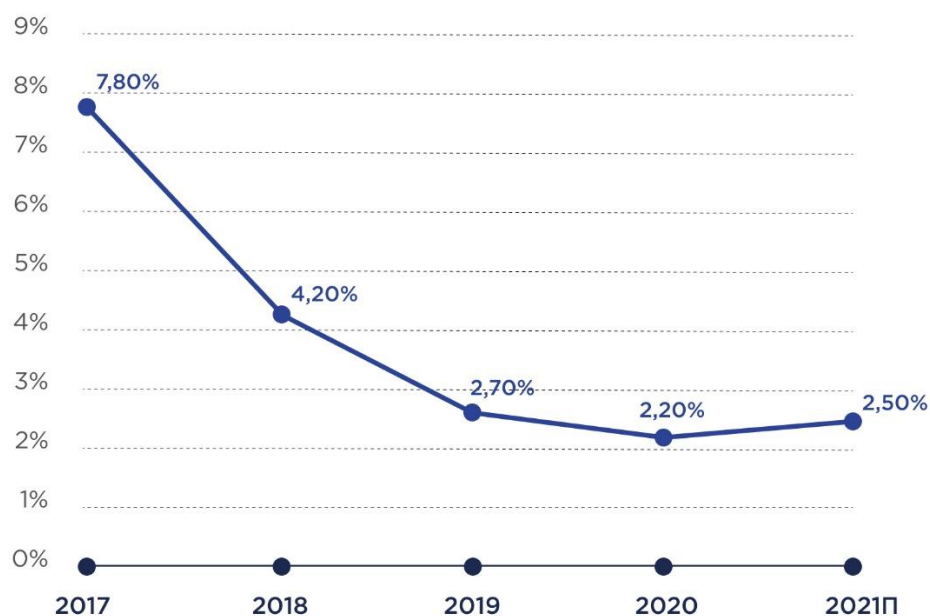
Рис. 3. Ставка, р./м² за год в классе А в МО



Источник: ILM

В Московском регионе доля вакантных (свободных) складских площадей в 2020 году продолжила сокращаться, составив по итогам года 420 тыс. кв. м. (2,2%), что на 0,5% меньше предыдущего года (Рис. 4).

Рис. 4. Вакантные складские помещения в МО, %



Источник: ИЛМ

Причины роста показателей рынка складской недвижимости

В условиях пандемии в России впервые начали регулярно совершаться покупки онлайн. Как следствие, сектор онлайн торговли оказался лидером поглощения складских площадей. На него пришлось рекордные за всю историю 34% от общего объема спроса. Розничная торговля следует за e-commerce с долей в 29% (+3п.п.) (Рис. 5). Помимо розничных компаний, к этим категориям отнесены фулфилмент-операторы и маркетплейсы.

Рис. 5. Динамика распределения спроса на складскую недвижимость по отраслям в 2020 г., %



Источник: ИЛМ

В условиях пандемии в Московском регионе до 10 млн человек впервые начали регулярно совершать покупки онлайн. Благодаря интенсивному расширению онлайн-торговли спрос на складские площади в Московском регионе достиг 1,4-1,6 млн. м², почти повторив рекорд 2018 года. Вакантность еще в 1 квартале 2020 г. упала до минимума за последние 5 лет, и ожидалось, что опустится ниже 2%. Возможно, это произойдет в 2021 году.

В первом полугодии преобладали сделки аренды в т.ч. спекулятивном секторе объемом 10,000 - 20,000 м². Второе полугодие, напротив, запомнилось крупными, в т.ч. рекордными сделками built-to-suit объемом свыше 100,000 м².

Спрос становится более требовательным к оснащению склада. Даже относительно небольшие игроки E-commerce заинтересованы в полноценных распределительных фулфилмент-центрах, способных обеспечить все шаги бизнес-процесса от оформления заказа до выдачи или отгрузки.

Нарастает дефицит высокотехнологичных объектов, в т.ч. с автоматизацией, поддержкой разных температурных режимов и специфических бизнес-процессов оптовой и розничной торговли.

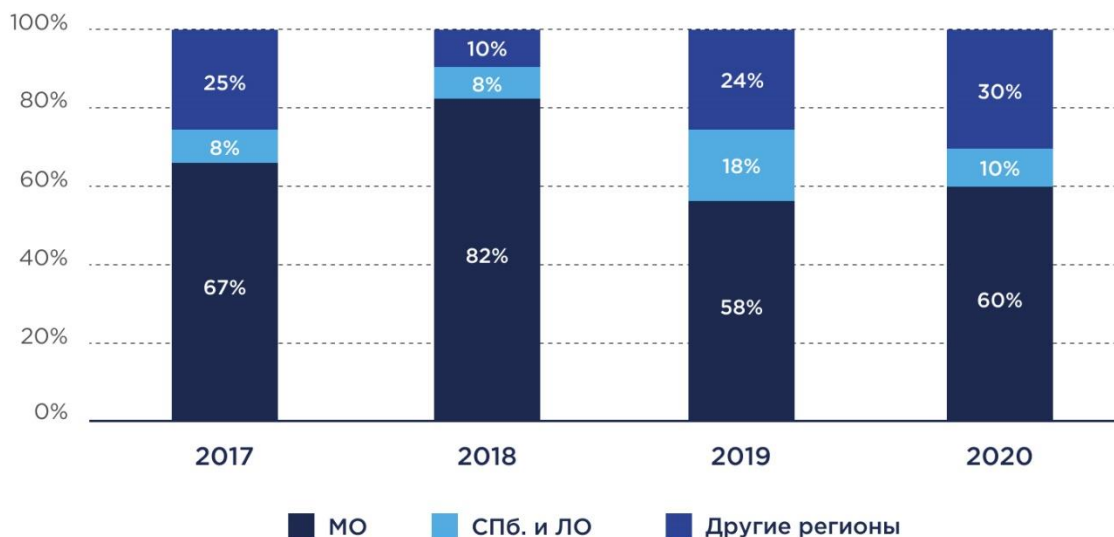
Увеличение инвестиций в рынок складской недвижимости в Московском регионе связано, в том числе, с необходимостью строительства складских помещений в пределах МКАД, где не хватает земельных ресурсов под склады. Это является стимулом к развитию многоэтажных складов, первый из которых, РНК Park Медведково, строится в 2021 году.

Наконец, в 2020 году заявил о себе формат light industrial – небольшие объекты с выделенными складскими и производственными блоками от 500 до 2500 м². Одним из первых таких проектов стал логопарк «Сынково», введенный и быстро реализованный в 2020 году.

Сделки на рынке складской недвижимости

По итогам 2020 года самое большое количество сделок на рынке складской недвижимости было заключено в Московском регионе – порядка 60%, что на 2% больше предыдущего года (Рис. 6).

Рис. 6. Динамика заключения сделок по регионам РФ, %

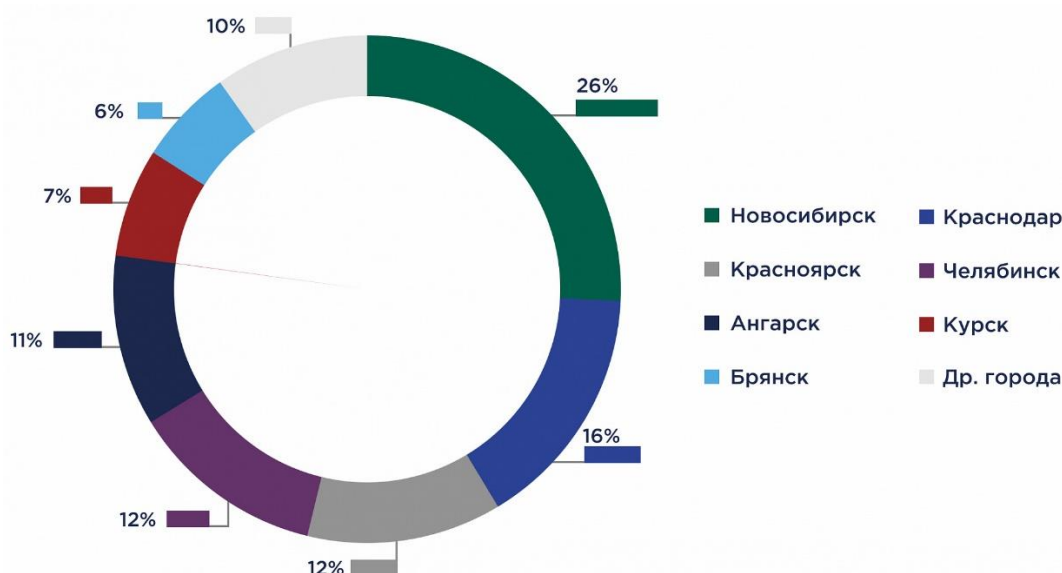


Источник: Knight Frank Research 2020, ILM

С 2018 года происходит активное смещение спроса на складскую недвижимость в другие регионы. В 2020 году общий объем сделок в регионах России составил более 800 тыс. кв. м., что на 37% больше предыдущего года.

30% сделок заключено в других регионах РФ, лидирующим из которых является Сибирский федеральный округ (38%), а также Краснодар (16%) (Рис. 7).

Рис. 7. Распределение сделок по регионам РФ в 2020 г., %



Источник: Knight Frank Research 2020, ILM

О двух крупнейших складских сделках 2020 года стало известно в июле. Сначала OZON объявил о рекордной сделке для российского складского рынка. Компания арендует 154 000 м² в логистическом парке «Ориентир Запад». Через несколько дней рекорд побил

DIY-маркетплейс «ВсеИнструменты.ру». По договору PNK Group создаст для ритейлера 182 000 м² промышленных площадей в «PNK Парке Домодедово» (табл.2).

Таблица 2. Крупнейшие сделки на рынке складской недвижимости в Московской области по итогам 2020 г.

Компания	Площадь, кв.м.	Объект	Тип сделки	Квартал
ВсеИнструменты.ру	182 000	PNK Парк Домодедово	BTS аренда	3
Ozon	154 000	Логистический парк «Ориентир Запад», Новорижское шоссе	BTS аренда	3
X5 Retail Group	89 384	Логопарк «Новая Рига»	Аренда	2
IDS Borjomi Russia	45 020	PNK Парк Северное Шереметьево	BTS Продажа	-
X5 Retail Group	43 800	«Ориентир Север-4»	BTS аренда	2
Marvel Logistics	40 578	PNK Парк Валицево	BTS Продажа	-
Ритейл (аноним)	35 000	«Сакс»	Продажа	2
Wildberries	28 234	Логопарк «Крекшино»	Аренда	1

Источник: Knight Frank Research 2020

Таблица 3. Крупнейшие сделки на рынке складской недвижимости в России по итогам 2020 г.

Компания	Площадь, кв.м.	Город	Объект	Тип сделки
Fix Price	67 689	Краснодар	Октябрьский	BTS Продажа
Камелот-А (Ярче)	49 300	Новосибирск	ПЛТ Толмачево	Аренда
Fix Price	44 000	Новосибирск	Логопарк Сибирский	Аренда
X5 Retail Group	40 152	Курск	РЦ Курский	BTS Аренда
Fix Price	35 438	Санкт-Петербург	PNK Парк Софийская 2	BTS Продажа
X5 Retail Group	34 800	Брянск	РЦ Брянский	BTS Аренда

Источник: Knight Frank Research 2020

Лидерство онлайн-ритейла со специфическими требованиями к поглощаемым площадям дает основания полагать, что в 2021 году девелоперы последуют за спросом, и в структуре предложения станут играть более важную роль объекты, построенные под заказчика. Спекулятивные склады неспособны удовлетворить новые потребности.

По данным экспертов, в 2021 году можно ожидать ускоренного роста предложения за счет отложенного ввода площадей в спекулятивном секторе и сдачи BTS-объектов, заложенных в 2020 году. Типичный срок возведения такого объекта варьируется от 6 до 12 месяцев.

Таблица 4. Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в Московском регионе в 2020 году

Компания	Площадь, кв.м.	Объект	Квартал
Wildberries	92 000	Распределительный центр Wildberrie 2 и 3 очередь	1
«Глобус»	60 000	Распределительный центр Глобус	3
«Ориентир»	60 000	Логопарк «Север-4»	-
ПСК «Атлант-Парк»	49 980	ПСК «Атлант-Парк», корпус 33	-
«Логопарк Менеджмент»	49 615	Логопарк «Софьино», корпус 3.2	2
PNK Group	47 000	Коломенский завод	3
PLT	44 444	РЦ «Верный»	1
«Логопарк Менеджмент»	42 894	Логопарк «Быково», корпус Р	1
AGCO-RM	30 000	Логистический комплекс «Внуково 2»	-
Lizard	26 971	Логистический центр	2
«Строительный альянс»	24 526	Логопарк «Сынково», 16-й и 17-й корпуса	3
«Логопарк Менеджмент»	24 500	Складской комплекс в Раменском	1

Прогнозы развития складского рынка в России

По прогнозам аналитиков Knight Frank, в 2021 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит 1 250–1 300 тыс. м², что на 25–30 % выше значений нового строительства 2018–2020 гг.

Рекордный объем спроса, который был зафиксирован в 2020 году, повторится в наступившем 2021 и будет на уровне 2 200–2 300 тыс. м².

В 2021 году ожидается стабильно высокий спрос на складскую недвижимость, при этом на фоне выхода на рынок новых спекулятивных проектов доля вакантных площадей сохранится на уровне 2,3–2,5 %.

Сохранение низкого уровня вакантных площадей на рынке складской недвижимости в Московском регионе, а также увеличение стоимости нового строительства, приведут в 2021 году к росту ставки до 5%. Таким образом, ожидаемый уровень средневзвешенной ставки аренды в 2021 году составит 4 200–4 250 руб./м²/год triple net.

Таблица 5. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в Московском регионе в 2021 году

Компания	Площадь, кв.м.	Объект
PNK Group	182 000	ВсеИнструменты.ру
Ориентир	154 000	Распределительный центр Ozon
X5 Retail Group	89 384	Распределительный центр X5 Retail Group
Русич	88 708	Индустриальный парк «Холмогоры»
«Логопарк Менеджмент»	58 790	Склад Bosch Siemens
Wildberries	53 000	Распределительный центр Wildberries, 4-я очередь

Компания	Площадь, кв.м.	Объект
ПСК «Атлант-Парк»	49 980	ПСК «Атлант-Парк», корпус 33
«Логопарк Менеджмент»	49 615	Склад «Яндекс.Маркет»
Radius Group	43 098	Индустриальный парк «Южные Врата»

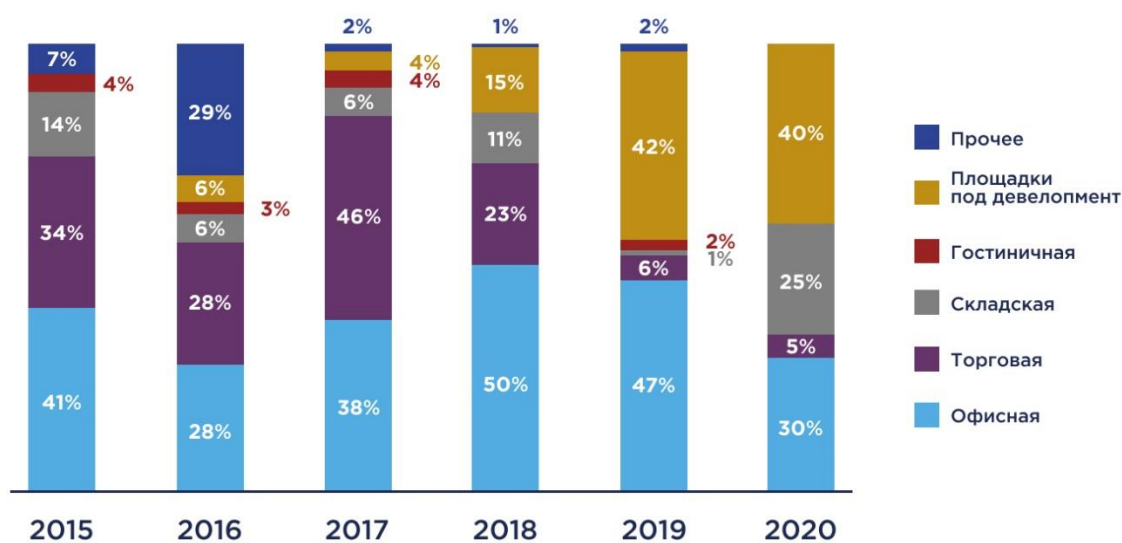
Источник: Knight Frank Research 2021

Как было отмечено выше, по итогам 2020 года предложение на рынке складской недвижимости отставало от спроса. Тем не менее, рассматриваемый рынок – единственный сектор экономики, который продемонстрировал рост на фоне общего обрушения инвестиций в коммерческую недвижимость.

Доля складов в структуре инвестиций в коммерческую недвижимость в 2020 году впервые составила 25%. Инвесторов привлекает относительно высокая доходность этого сегмента на фоне растущей деловой активности в секторах E-commerce и транспортной логистики. Другие сегменты в 2020 году несли повышенные риски при низкой доходности.

В результате, ряд инвесторов, ранее сфокусированных на торговых центрах и офисах, впервые открыли для себя складскую недвижимость (Рис. 8).

Рис. 8. Объем инвестиций в недвижимость по сегментам в Московской области в 2020 г., %



Источник: ILM

Основные тенденции рынка складской недвижимости

Рост доли складов в общем объеме инвестиций в коммерческую недвижимость – это тренд, потенциал которого сохраняется на ближайшие годы. Инвесторы оценили устойчивость этого сегмента: за 2020 год доля привлеченных средств в сделках по покупке и аренде складов заметно увеличилась.

В основном речь идет об инвесторах в сделки BTS/BTR, которые активно участвуют в реализации проекта, а потом в управлении объектом. Впрочем, большинство девелоперов до сих пор предпочитают спекулятивные объекты среднего размера 30 - 50 тыс. кв. м., учитывая соотношение риска и доходности.

В свою очередь, экономика объективно нуждается в развитии качественной складской инфраструктуры. Дефицит качественных складских площадей усугубляется. Это может вести как к росту ставок, так и к стагнации секторов, которые нуждаются в высокотехнологичных решениях. Несмотря на высокий спрос на такие объекты, для решительных действий инвесторов требуется снижение уровня общей экономической неопределенности. В текущих условиях спекулятивная модель со стандартной проектировкой остается более привлекательной для инвесторов: спекулятивный рынок не насыщен.

В целом, основными тенденциями развития складского рынка в России являются:

1. смещение спроса на складскую недвижимость в регионы РФ;
2. рост популярности формата Built-to-Suit.

В Московской области:

1. развитие формата Dark Store, а также light industrial;
2. реализация первых проектов современных многоэтажных складов;
3. рост складского девелопмента (Развитие больших логопарков возле строящейся ЦКАД и А-107).

В 2021 и последующих годах складская недвижимость представляется оптимальным сегментом с точки зрения ROI и низкого уровня риска. В той мере, в которой спрос рождает предложение, можно ожидать роста инвестиций в специализированную складскую недвижимость для секторов, которые сейчас оказались в лидерах.

Контактные данные:

По вопросам проведения аналитических исследований

Александра Шнипова
Заместитель руководителя
практики Управленческого консалтинга
Группы «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» | MGI Worldwide
+7 (495) 740 16 01
Contact@delprof.ru

По вопросам подготовки экспертных комментариев и статей

Александра Пашкевич
Ведущий маркетолог
Группы «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» | MGI Worldwide
+7 (495) 740 16 01 (вн. 1048)
Pashkevich@delprof.ru