

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2020 ГОДА И ПРОГНОЗ НА 2021 ГОД



КОНСТАНТИН ФОМИЧЕНКО

*Региональный директор, директор
департамента индустриальной и складской
недвижимости, земли*

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



Показатель	2020	2019	Изменение
Общий объем предложения на конец 2020 г., тыс. м ² :	16 041	15 205	
Введено в эксплуатацию в 2020 г., тыс. м ²	837	978	↑ (-14%)
Объем сделок в 2020 г., тыс. м ²	2 129	1 566	↓ (+36%)
Доля вакантных площадей на конец 2020 г., %	2,3	2,7	↓ (-0,4 п. п.)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А, руб./м ² /год	4 050	3 900	↑ (+4%)
Диапазон запрашиваемой цены продажи, руб./м ² *	35 000-42 000	33 000-40 000	↑ (+5-6%)

* Запрашиваемая цена на built-to-suit проект класса А более 10 000 м², без учета НДС

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, РЕГИОНЫ РОССИИ (БЕЗ УЧЕТА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА)

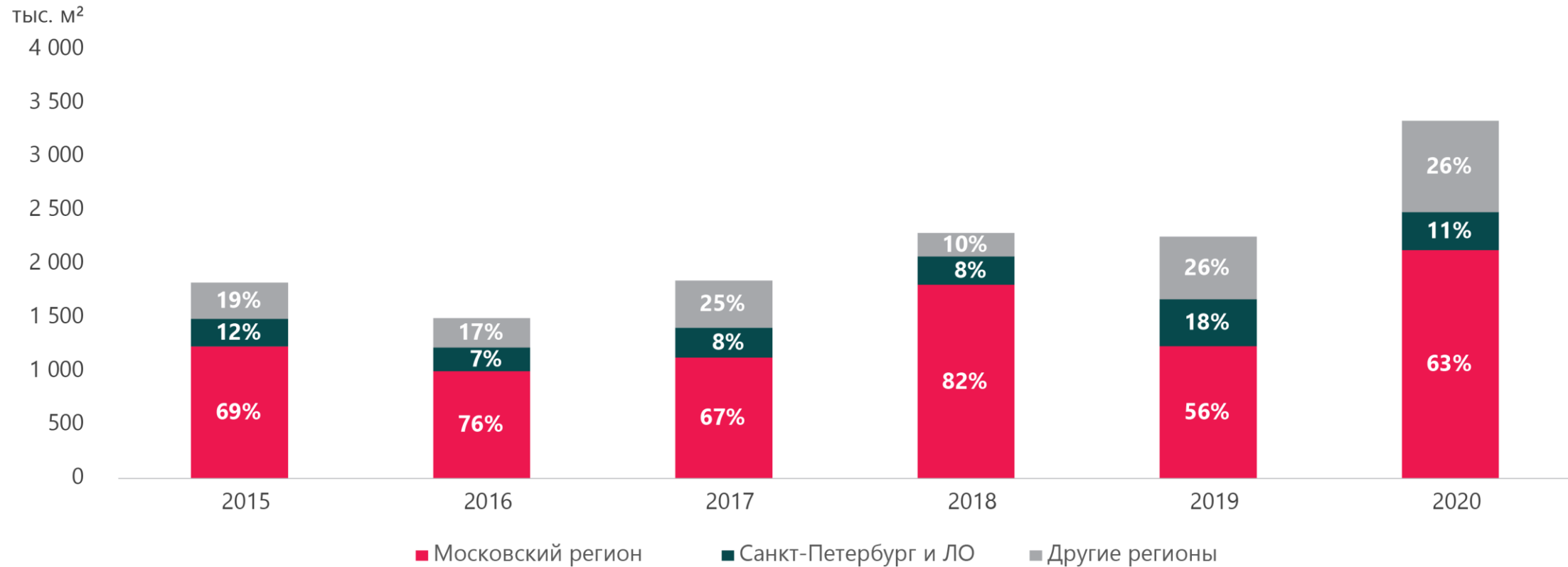


Показатель	Санкт-Петербург и Ленинградская область	Другие регионы России (оценка)
Общий объем предложения на конец 2020 г., тыс. м ² :	4 030	9 102
Введено в эксплуатацию в 2020 г., тыс. м ²	312 (+70%)	650 (+39%)
Объем сделок в 2020 г., тыс. м ²	420 (-4%)	851 (+45%)
Доля вакантных площадей на конец 2020 г., %	3,2 (+0,5 п.п.)	5 (+0,1 п.п.)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А, руб./м ² /год	4 330 (+5%)	3 700 (+3%)
Диапазон запрашиваемой цены продажи, руб./м ² *	35 000-40 000	35 000-45 000

* Запрашиваемая цена на built-to-suit проект класса А более 10 000 м², без учета НДС

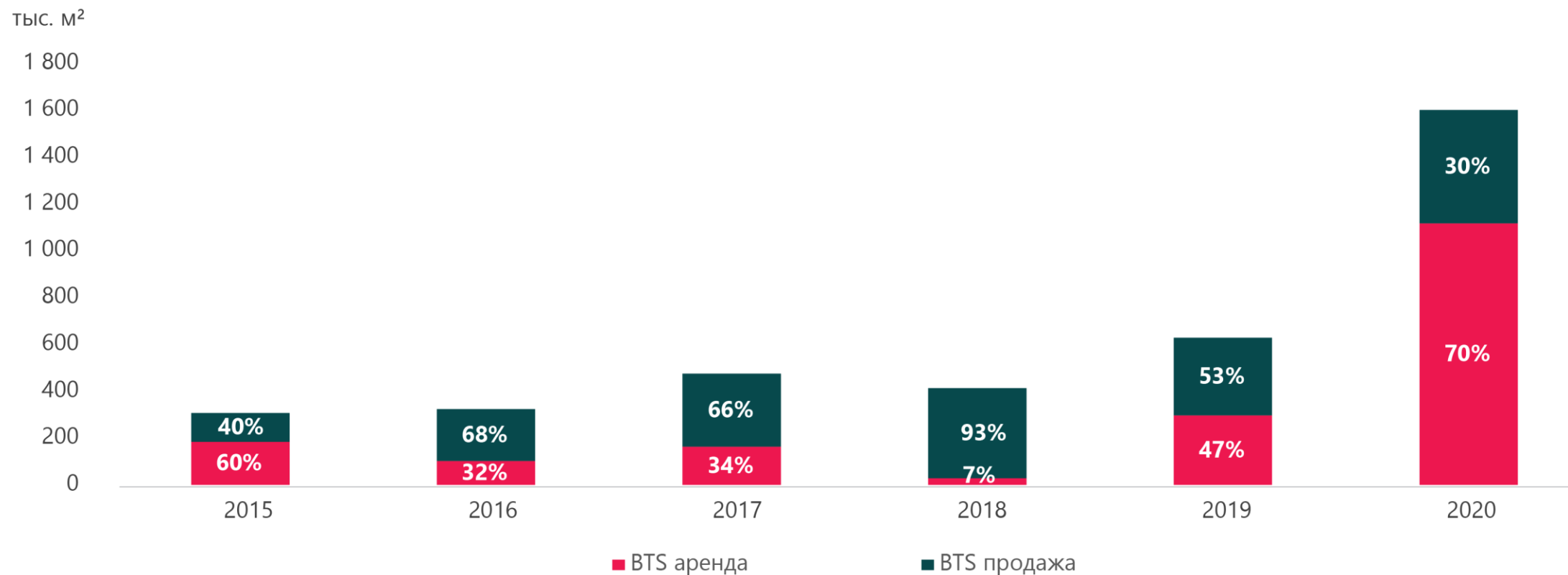
РОСТ ОБЪЕМА СПРОСА НА СКЛАДСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ

Динамика спроса на складскую недвижимость в России



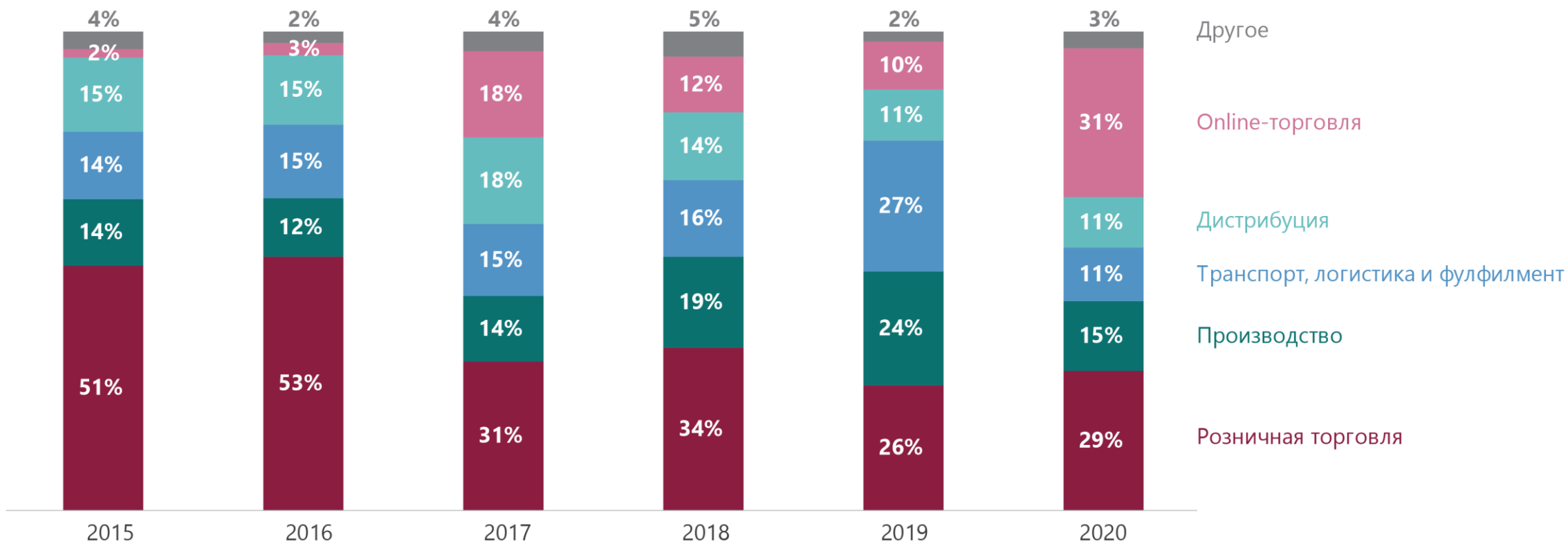
ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ РОСТ СДЕЛОК ПО СХЕМЕ **BUILT-TO-SUIT** В 2020

Динамика сделок по схеме built-to-suit в России

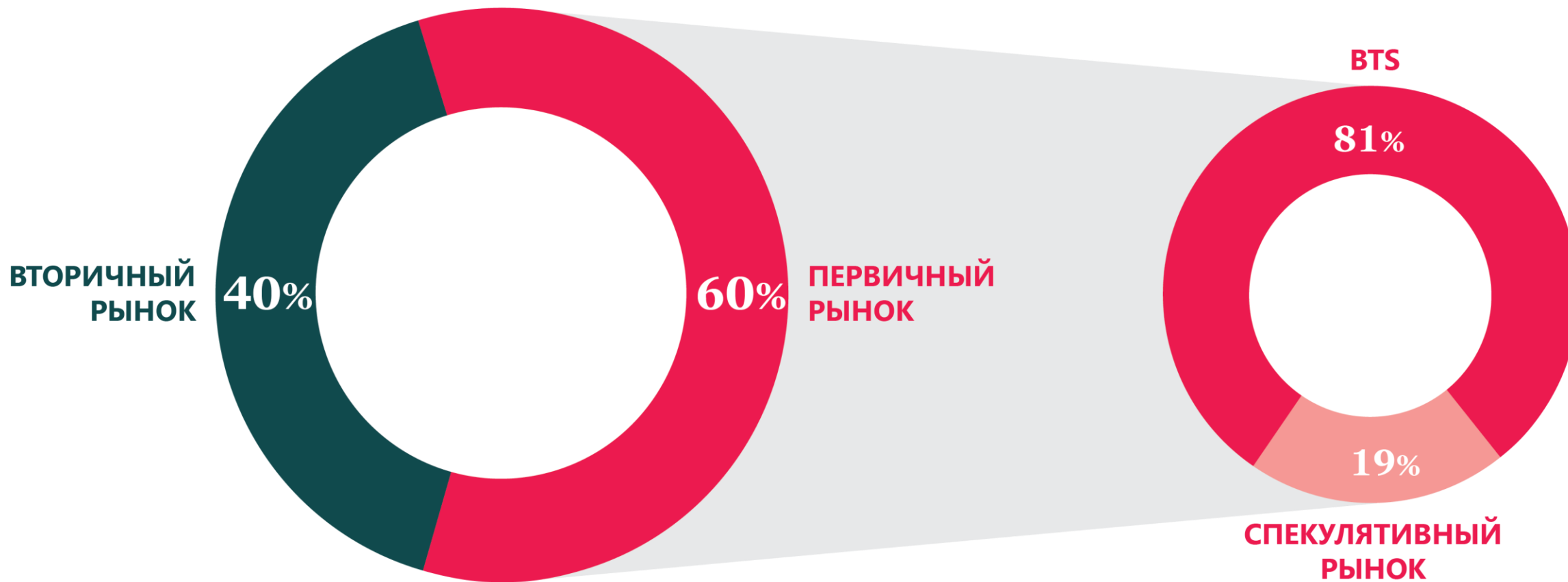


В 2020 ГОДУ ОСНОВНЫМ ДРАЙВЕРОМ РЫНКА СТАЛ СЕГМЕНТ **ONLINE-ТОРГОВЛИ**

Динамика спроса на складскую недвижимость в России

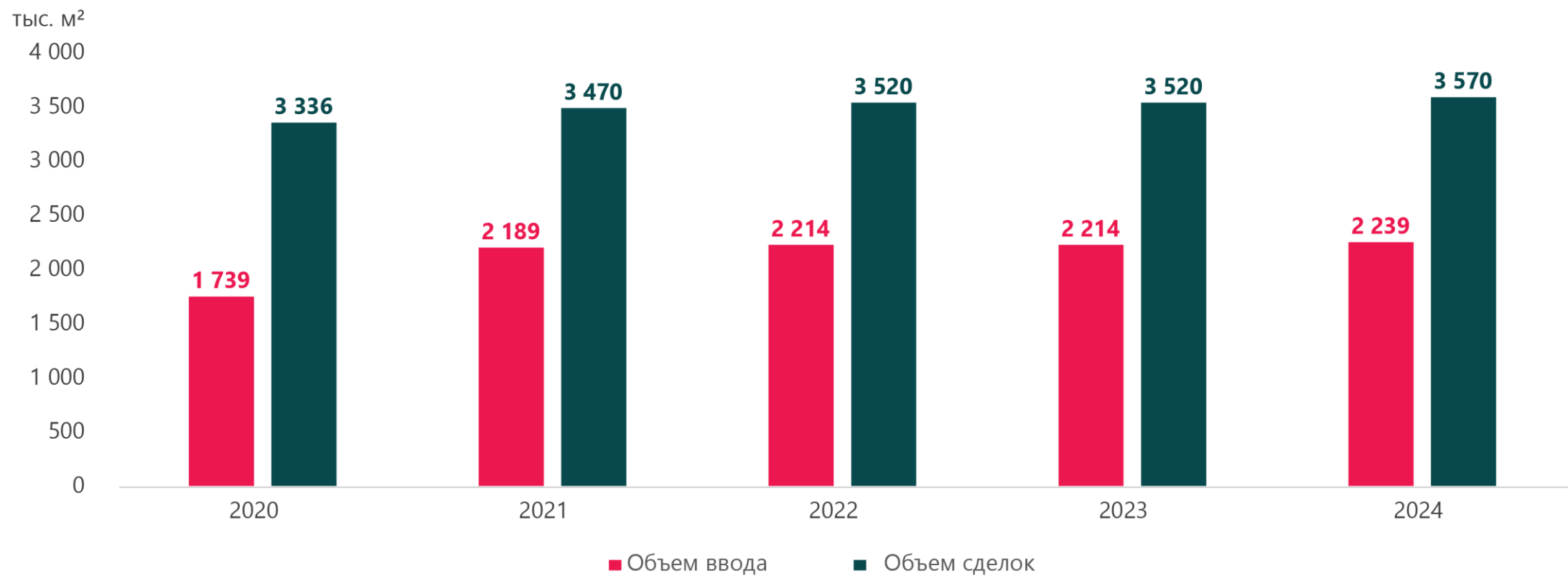


60% СПРОСА НА СКЛАДСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРИШЛОСЬ НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК



В СРЕДНЕСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ ОБЪЕМ ВВОДА И ПОГЛОЩЕНИЯ В РОССИИ СОХРАНИТСЯ НА ВЫСОКОМ УРОВНЕ

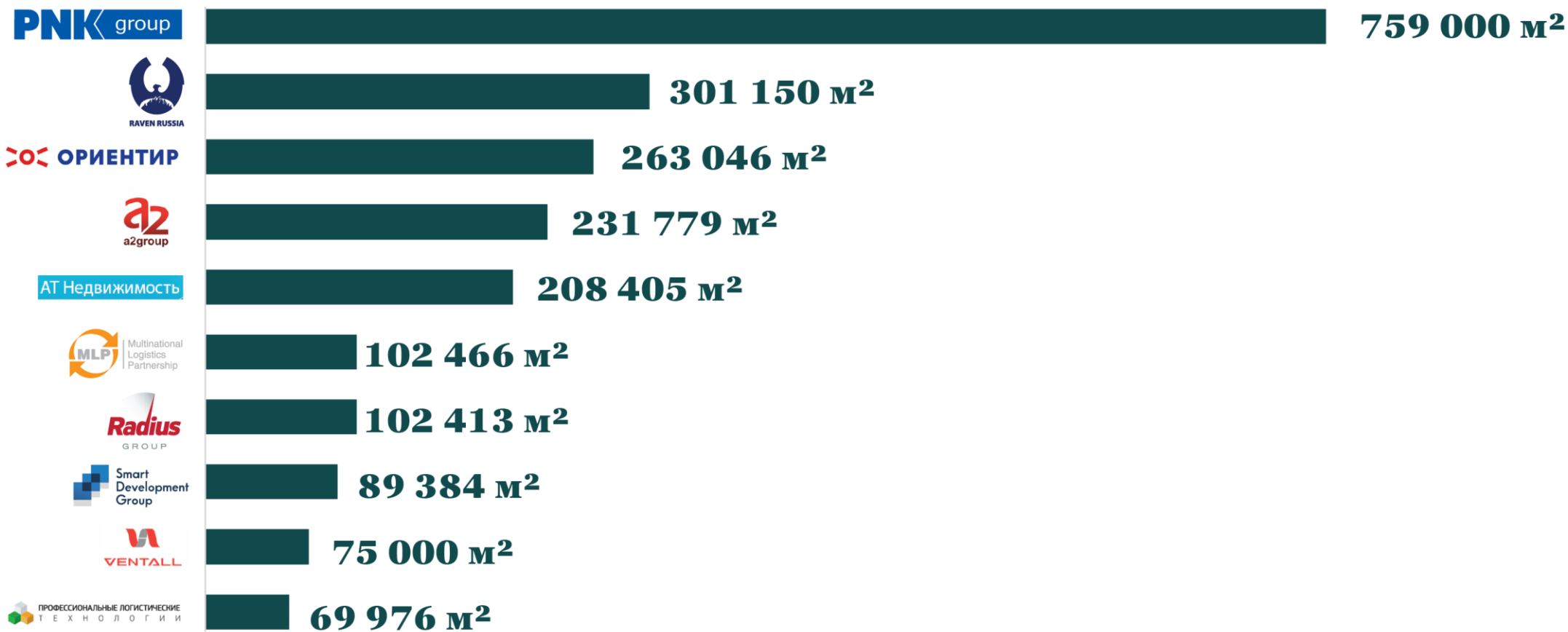
ОСНОВНЫМИ ДРАЙВЕРАМИ РЫНКА ОСТАНУТСЯ ONLINE-ТОРГОВЛЯ И ПРОДУКТОВЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ



ТОП 10

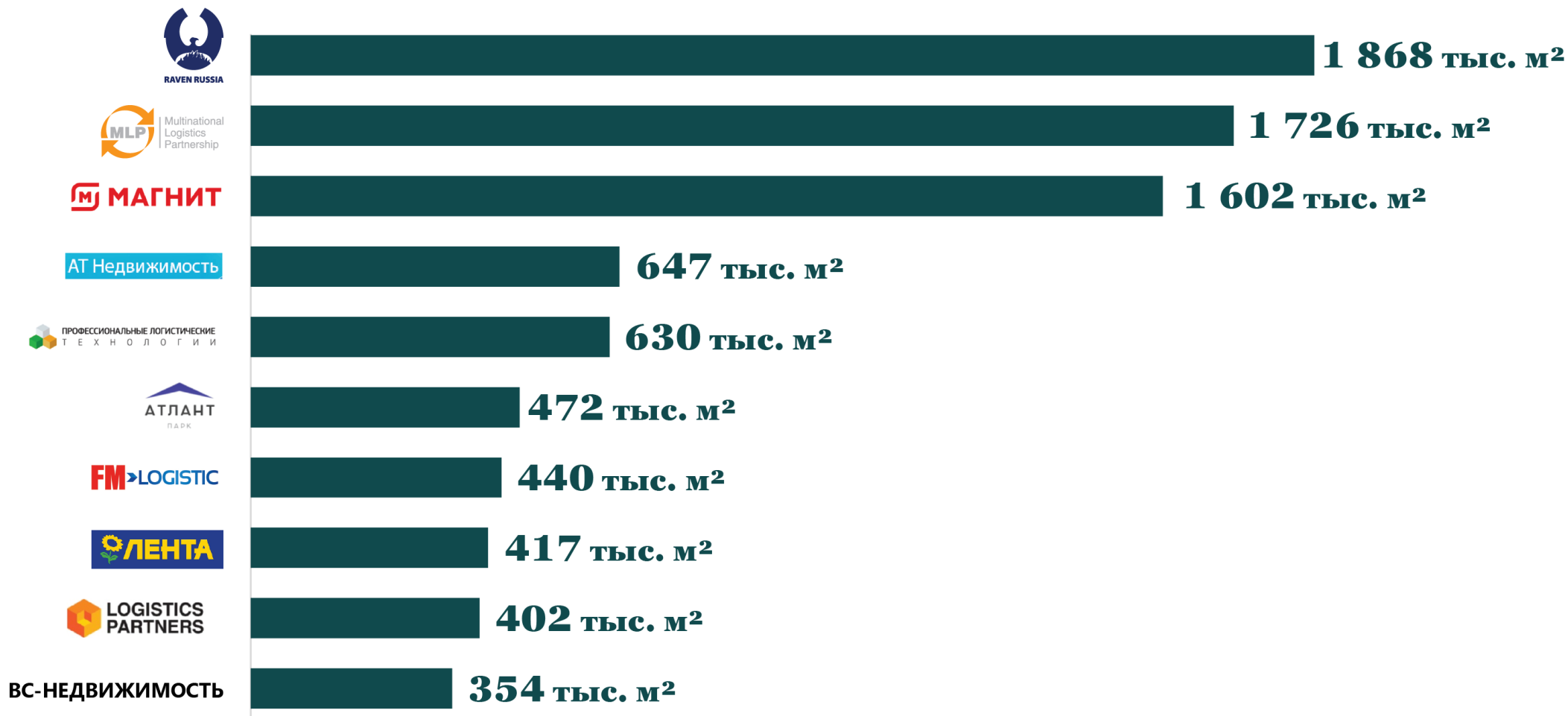
ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО СДЕЛКАМ ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА

Объём заключённых сделок



ТОП 10

СОБСТВЕННИКОВ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ



ТОП 10

СДЕЛОК ПО РЫНКУ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 2020 ГОД



Объект: ПНК Парк Домодедово
Площадь: 182 000 кв. м
Тип сделки: BTS аренда
Регион: Москва



Объект: Ориентир Запад
Площадь: 155 000 кв. м
Тип сделки: BTS аренда
Регион: Москва



DataPro

Объект: ул Рябиновая 53
Площадь: 105 557 кв. м
Тип сделки: Продажа
Регион: Москва



Объект: ПНК Домодедово
Площадь: 110 000 кв. м
Тип сделки: BTS аренда
Регион: Москва



Объект: 7-й км Новорижского шоссе
Площадь: 89 384 кв. м
Тип сделки: BTS аренда
Регион: Москва



Объект: АДВА / Кольцово
Площадь: 79 432 кв. м
Тип сделки: BTS аренда
Регион: Екатеринбург



Объект: АДВА
Площадь: 78 000 кв. м
Тип сделки: BTS аренда
Регион: Ростов-на-Дону



Объект: Октябрьский
Площадь: 67 689 кв. м
Тип сделки: BTS Продажа
Регион: Краснодар



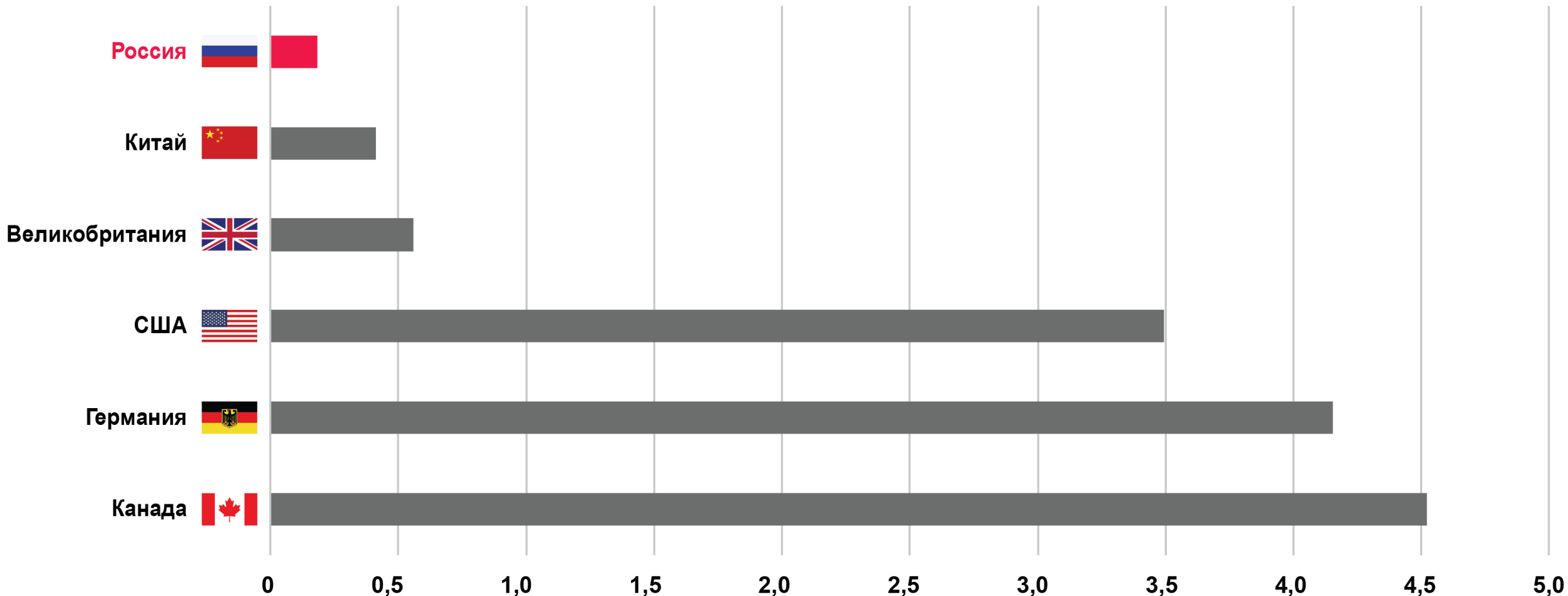
Объект: ПНК Парк Березовский
Площадь: 63 220 кв. м
Тип сделки: BTS продажа
Регион: Екатеринбург



Объект: ЛП Софьино
Площадь: 58 790 кв. м
Тип сделки: BTS аренда
Регион: Москва

РОСТ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ – ЖИЗНЕННАЯ НЕОБХОДИМОСТЬ ЭКОНОМИКИ

Обеспеченность складской недвижимостью по странам (1 м² на 1 человека)

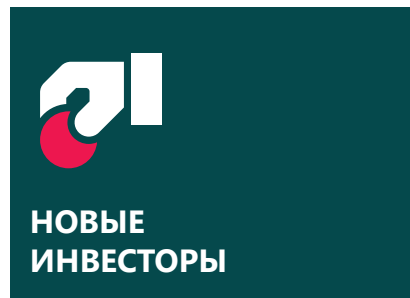


СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ 2021-2022 СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА



Смещение спроса



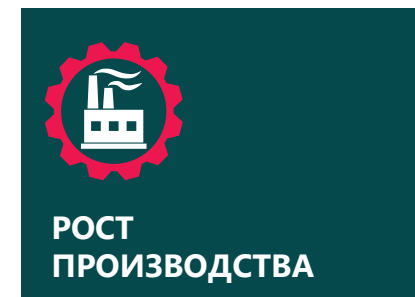
Появление новых инвесторов на рынке складской недвижимости



Выраженная сегментация рынка на big box, light industrial, склады «последней мили», городские склады

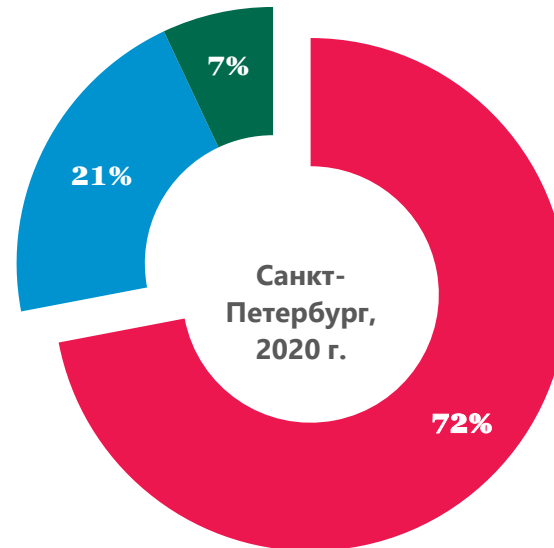
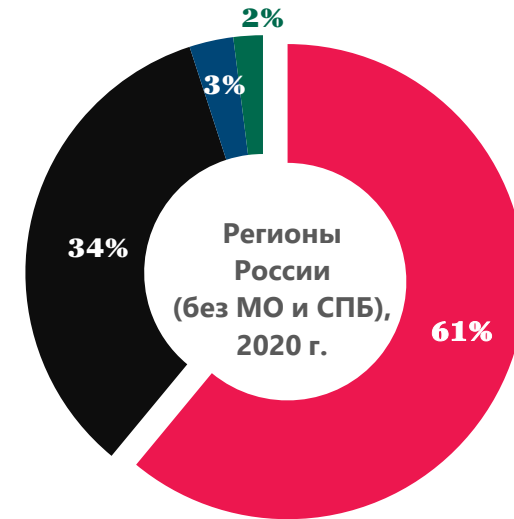


Рост популярности формата



Рост производства у компаний производителей оборудования

ДОЛЯ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ KNIGHT FRANK В РОССИИ



■ Knight Frank ■ JLL ■ CW ■ CBRE ■ Colliers

БЛАГОДАРИМ
ЗА ВНИМАНИЕ!



**КОНСТАНТИН
ФОМИЧЕНКО**

*Региональный директор,
директор департамента
индустриальной и складской
недвижимости, земли*

123100 Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д. 15
Mercury Tower
+7 (495) 981 0000
www.kf.expert

