

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ в 2020 г.



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



**КОНСТАНТИН
ФОМИЧЕНКО**

*Директор департамента
индустриальной, складской
недвижимости, земли*



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, РЕГИОНЫ РОССИИ (БЕЗ УЧЕТА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА)



Показатель (оценка)	Санкт-Петербург и Ленинградская область	Другие регионы России
Общий объем предложения на конец 2020 г., тыс. м ² :	4 058	9 050
Введено в эксплуатацию в 2020 г., тыс. м ²	342,9 (+86%)	500 (+7%)
Объем сделок в 2020 г., тыс. м ²	270 (-38%)	800 (+37%)
Доля вакантных площадей на конец 2020 г., %	3,4 (+0,7 п.п.)	5 (+0,1 п.п.)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А, руб./м ² /год	4 100 (-0,5%)	3 750 (+4%)
Диапазон запрашиваемой цены продажи, руб./м ² *	35 000-40 000	35 000-45 000

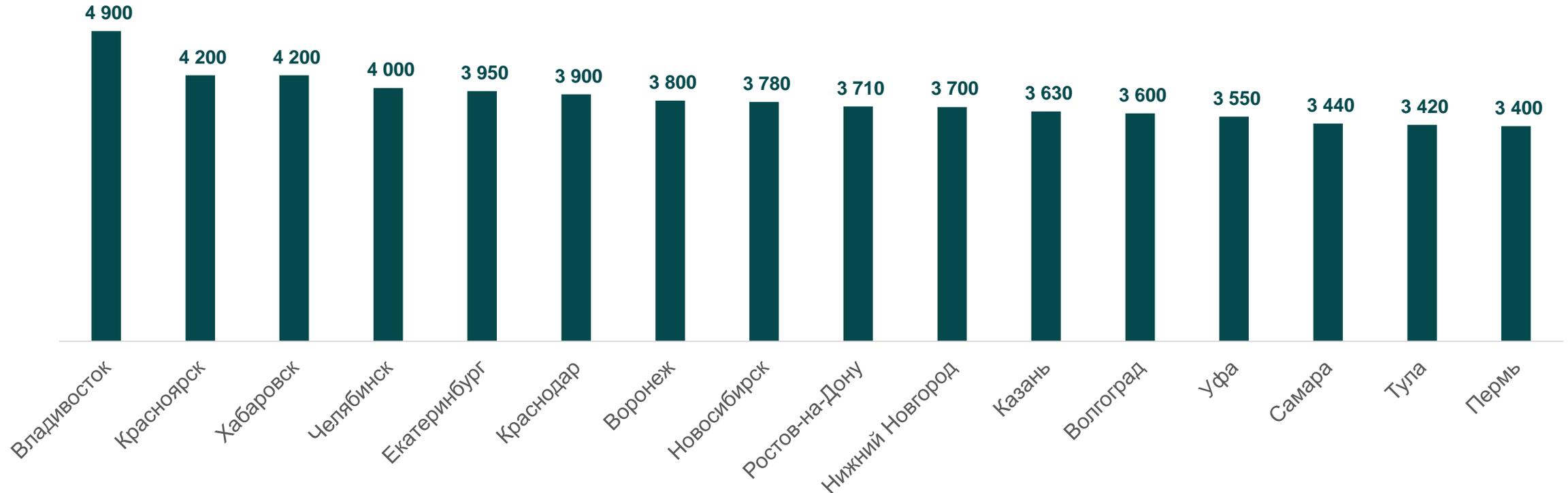
* Запрашиваемая цена на built-to-suit проект класса А более 10 000 м², без учета НДС

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, РЕГИОНЫ РОССИИ

ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ РОСТ СТАВОК В 2021 ГОДУ – ДО 5%

Средневзвешенные ставки аренды на склады класса А в других регионах России, руб/м²/год triple net



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ



РЕГИОНЫ РОССИИ

Арендатор	Сфера деятельности	Город	Общая площадь, м ²	Тип сделки
Fix Price 	Розничная торговля	Краснодар	67 689	BTS Продажа
Детский мир 	Розничная торговля	Екатеринбург	63 500	BTS Продажа
Камелот-А (Ярче) 	Розничная торговля	Новосибирск	49 300	Аренда
Fix Price 	Розничная торговля	Новосибирск	44 000	Аренда
X5 Retail Group 	Розничная торговля	Курск	40 152	BTS Аренда
Fix Price 	Розничная торговля	Санкт-Петербург	35 438	BTS Продажа
X5 Retail Group 	Розничная торговля	Брянск	34 800	BTS Аренда



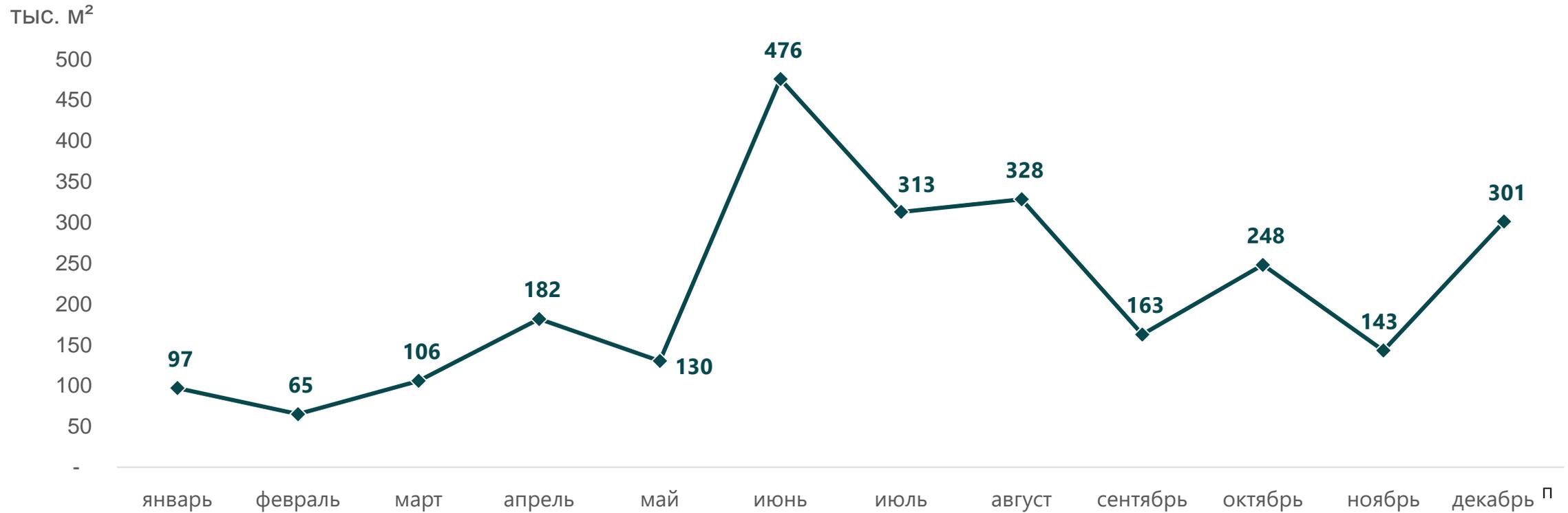
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь, м ²	Тип сделки
ВсеИнструменты.ру	Online-торговля	PNK Парк Домодедово	182 000	BTS Аренда
Ozon	Online-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	BTS Продажа
X5 Retail Group 	Розничная торговля	Ориентир Север-4	43 800	BTS Аренда
Marvel Logistics 	Транспорт и логистика	PNK Парк Валицево	40 578	BTS Продажа
Техноавиа 	Производство	Ориентир Запад	39 000	BTS Продажа

ДИНАМИКА ПОГЛОЩЕНИЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЯ, 2020

Динамика спроса на складскую недвижимость в России



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

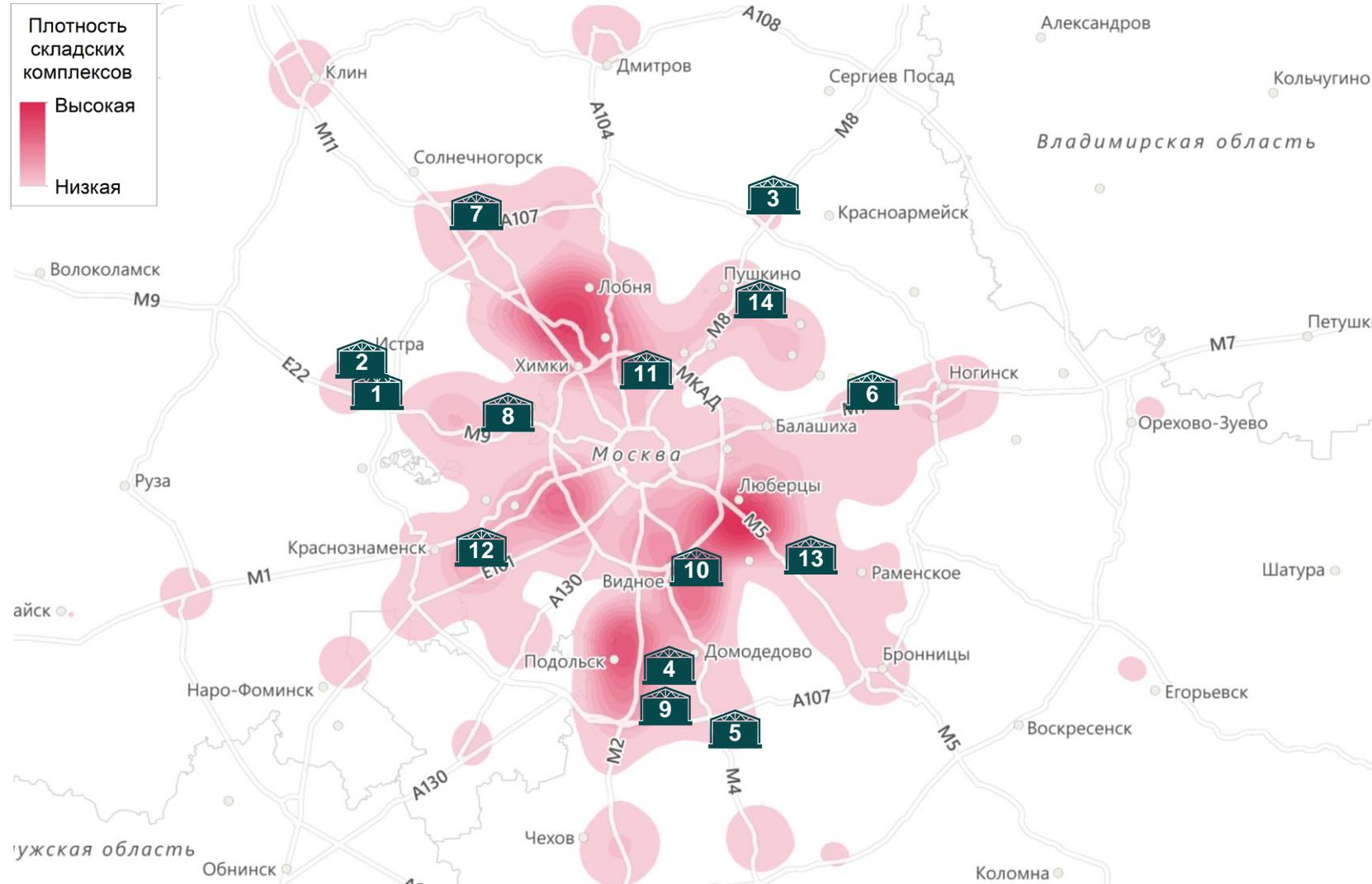


Показатель (оценка)	2020 (оценка)	2019	Изменение
Общий объем предложения на конец 2020 г., тыс. м ² :	16 055	15 205	
Введено в эксплуатацию в 2020 г., тыс. м ²	850	978	↓ (-13%)
Объем сделок в 2020 г., тыс. м ²	1 600	1 566	↑ (+2%)
Доля вакантных площадей на конец 2020 г., %	2,2	2,7	↓ (-0,5 п. п.)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А, руб./м ² /год	4 000	3 900	↑ (+3%)
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

СТРОЯЩИЕСЯ / ПЛАНИРУЕМЫЕ СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ

МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



№	Название	Площадь, м ²
1	Ориентир Запад (Ozon)	154 029
2	Ориентир Запад (Техноавиа)	39 000
3	Холмогоры	90 000
4	PNK Домодедово (ВсеИнструменты.ру)	182 000
5	Южные врата	43 098
6	Атлант Парк	49 980
7	Ориентир Север 4	60 000
8	X5 Retail Group	89 384
9	PNK Валищево (Marvel Logistics)	40 578
10	PNK МКАД М-4	120 000
11	PNK Медведково	100 000
12	Внуково 2	64 500
13	Логопарк Софьино	34 700
14	PNK Пушкино (Systemair и Орион)	52 383

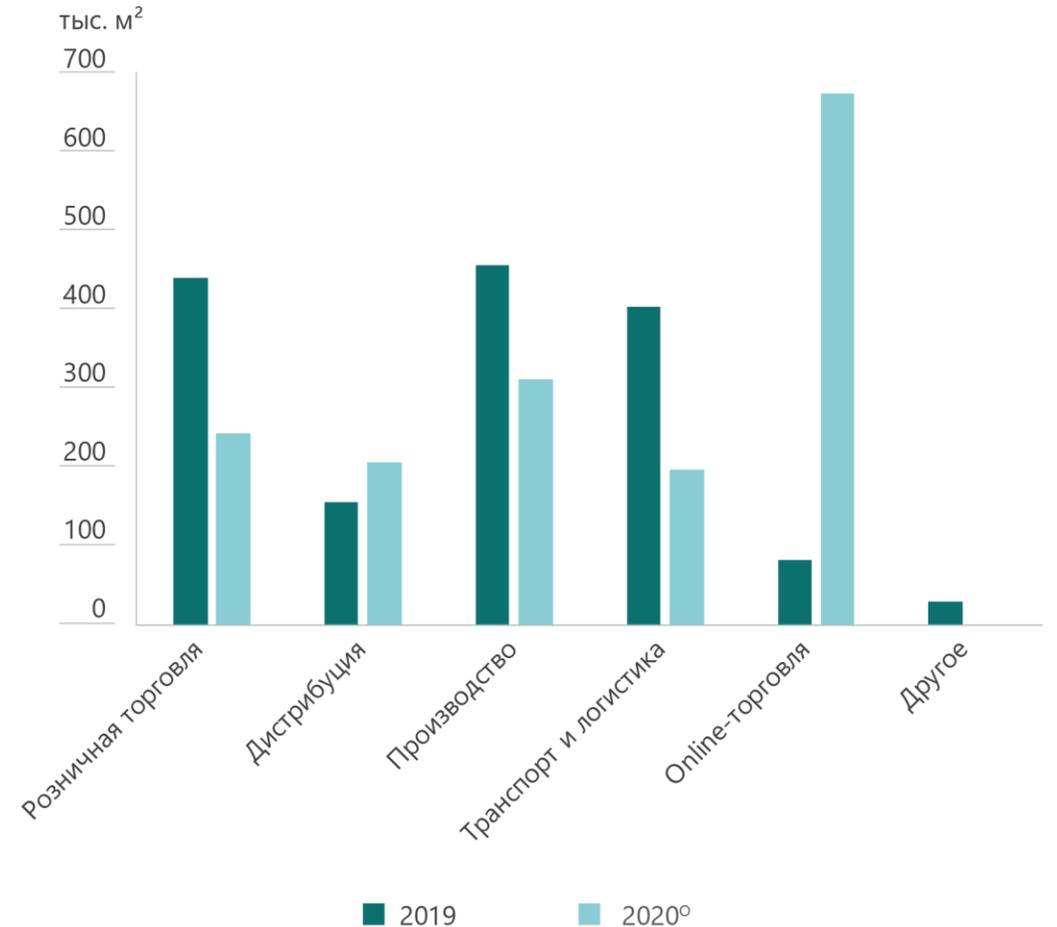
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Динамика ввода, сделок, доли вакантных площадей и средневзвешенная запрашиваемая ставка



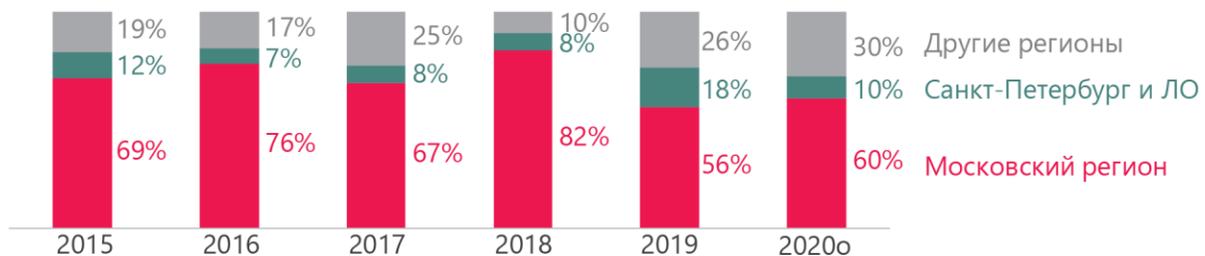
Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей



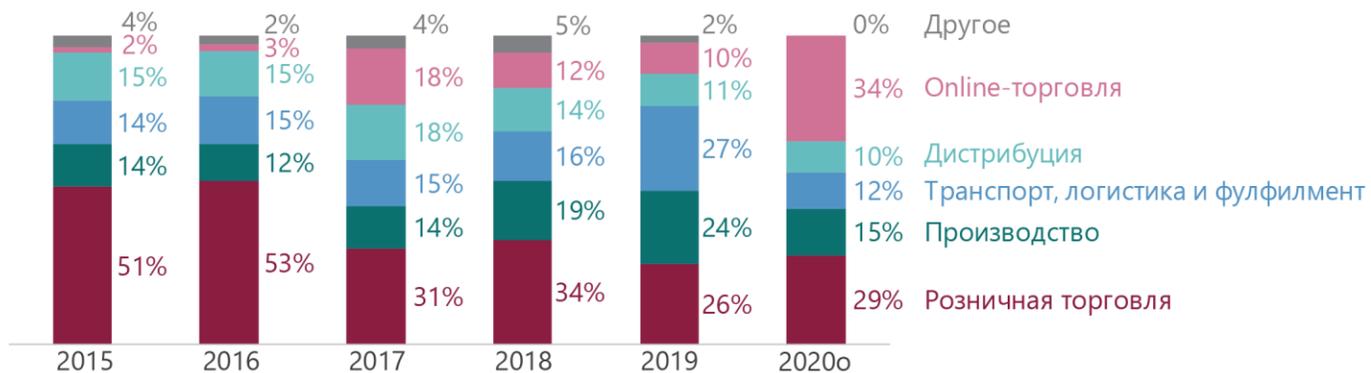
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СОБЫТИЯ 2020

Смещение спроса в другие регионы России



Основные драйверы рынка – Online-торговля и продуктовый ритейл



Распределение сделок по регионам России



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ 2020-2021. МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



**LIGHT
INDUSTRIAL**

**Успешность первых
реализованных
проектов формата
light industrial**



**МНОГОЭТАЖНЫЕ
СКЛАДЫ**

**Начало реализации
первых проектов
современных
многоэтажных складов**



**МЕСТО РОСТА
СКЛАДСКОГО
ДЕВЕЛОПМЕНТА**

**Развитие больших
логопарков возле
строящейся ЦКАД
и А-107**

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

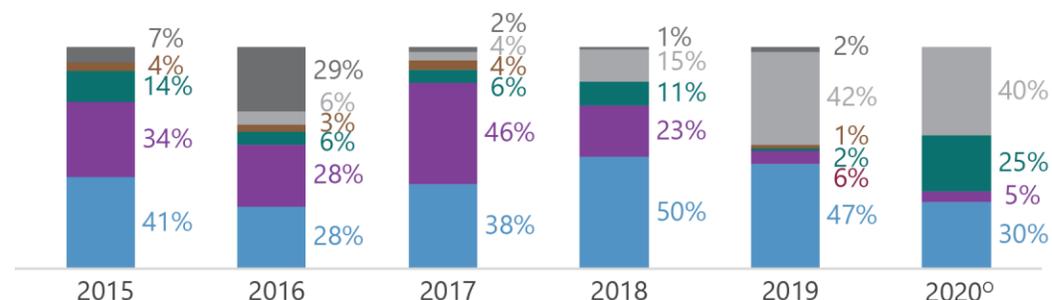
ТЕНДЕНЦИИ 2020-2021. РОССИЯ



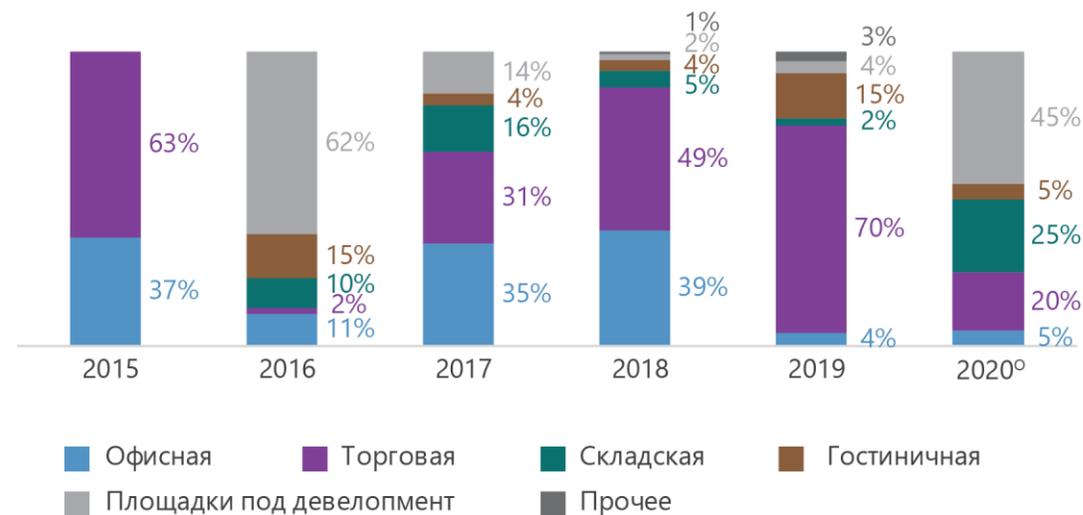
Рост интереса инвесторов к складской недвижимости

Продавец	Покупатель	Объект	Общая площадь, м²
Ориентир	РФПИ и Mubadala (PLT)	Ориентир Север 1	114 000
PNK Group	Сбербанк – арендный бизнес 3	PNK Парк Вешки	108 000
Юникредит Банк	Дельта	Логистический комплекс «ОЛР»	35 000

Объем инвестиций в недвижимость по секторам в Москве



Объем инвестиций в недвижимость по секторам в регионах России



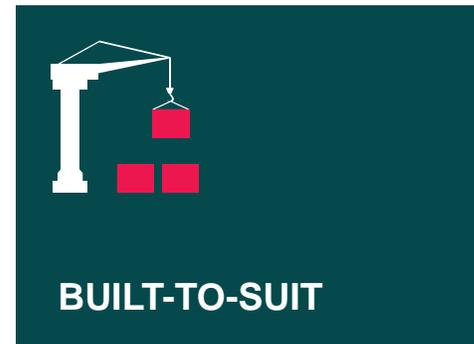
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ 2020-2021. РОССИЯ



Рекордный спрос на складскую недвижимость в городах-миллионниках.

Прогнозируемый объем сделок в регионах в 2020 году составит 800 тыс м², что на 37% выше итогового показателя 2019 года.



Рост популярности формата.

По предварительным итогам 2020 года – 50% сделок заключено по схеме built-to-suit.

ДОЛЯ РЫНКА KNIGHT FRANK INDUSTRIAL В РОССИИ

РЕКОРДНЫЙ
СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ СДЕЛОК
В 2020

Более
1 000 000 м²

МЫ КОНСУЛЬТИРОВАЛИ
КАЖДУЮ ВТОРУЮ
СДЕЛКУ





СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



РУСЛАН ГОТЫЖЕВ

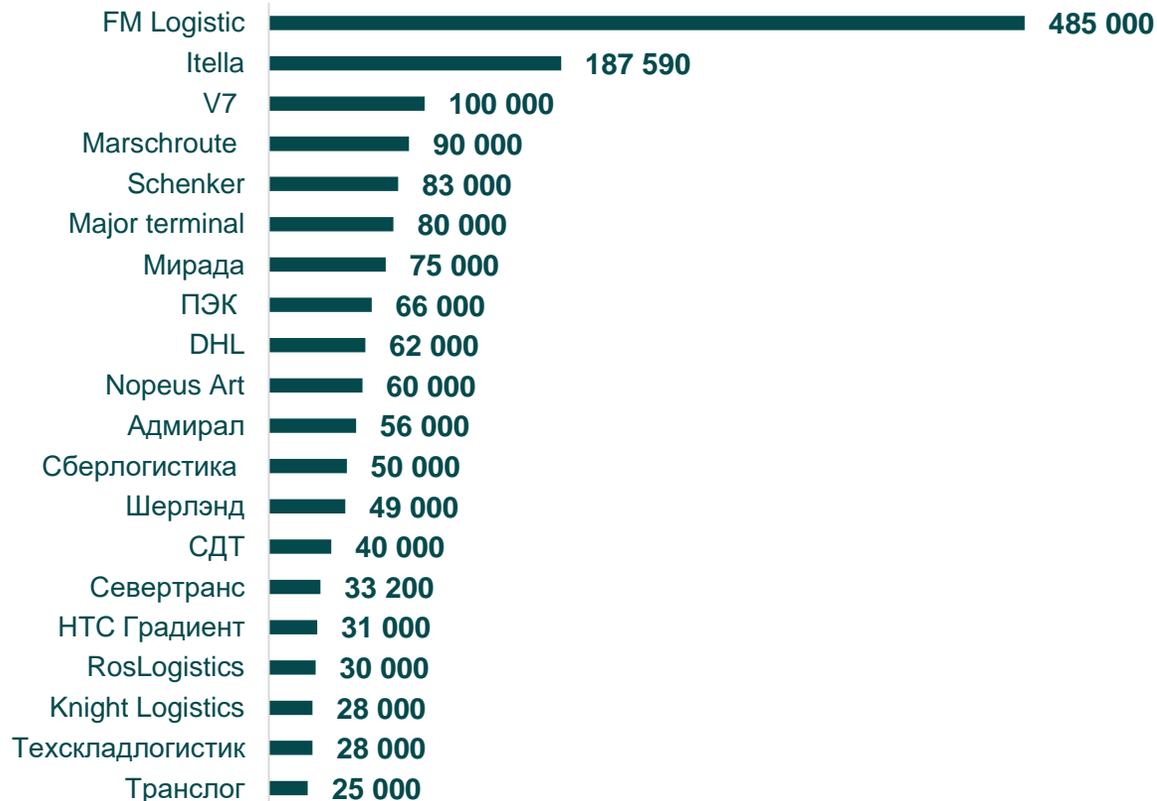
*Директор по работе с
ключевыми клиентами
Департамент
индустриальной, складской
недвижимости, земли*



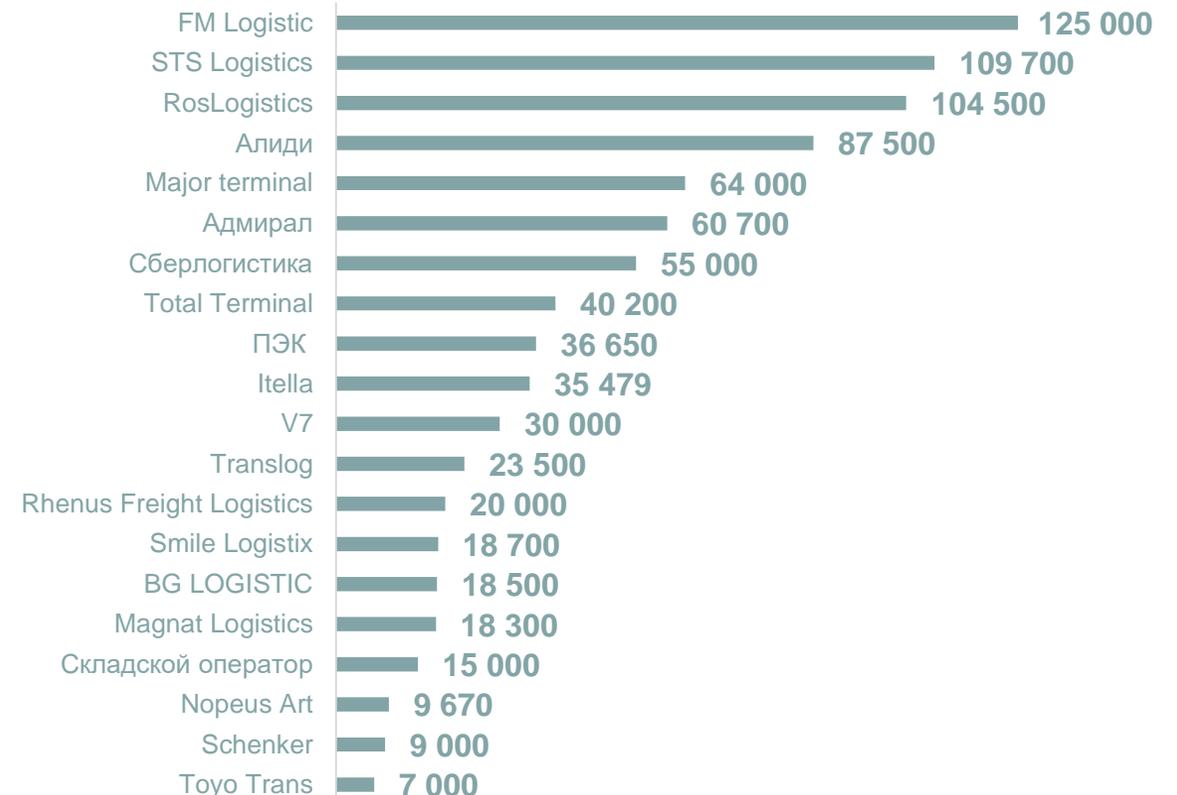
СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ КРУПНЕЙШИХ ЛОГИСТИЧЕСКИХ ОПЕРАТОРОВ

По итогам исследования средняя загрузка складов логистических операторов в России составляет **86%**

Складские площади логистических операторов в Московском регионе, м²

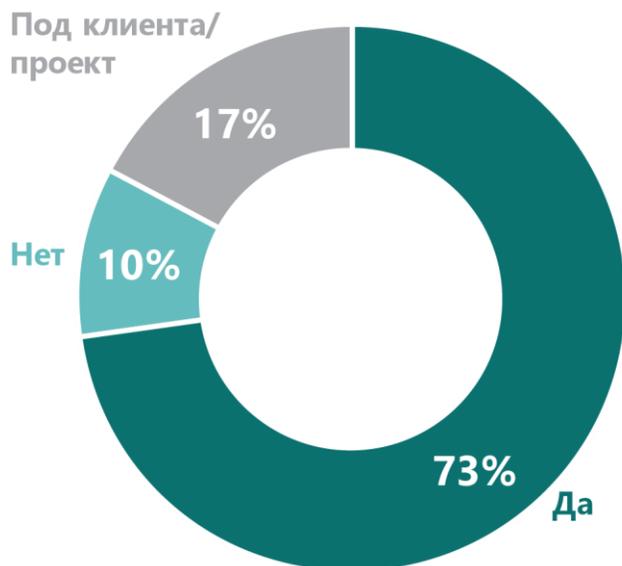


Складские площади логистических операторов в других регионах России, м²

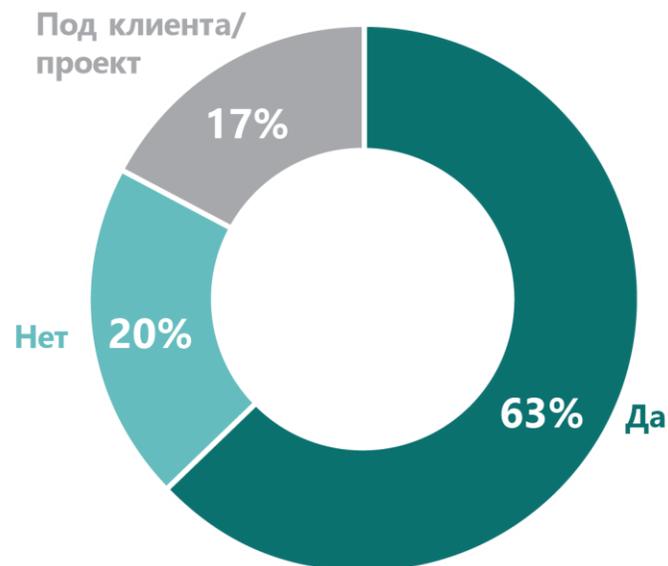


РАСШИРЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ

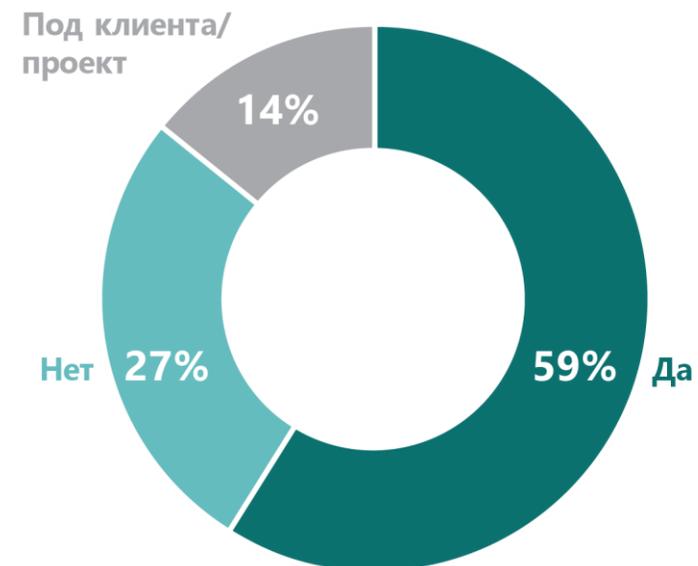
Планируете ли вы расширение площадей?



Планируете ли вы увеличить присутствие вашей компании в других городах в вашем регионе присутствия?

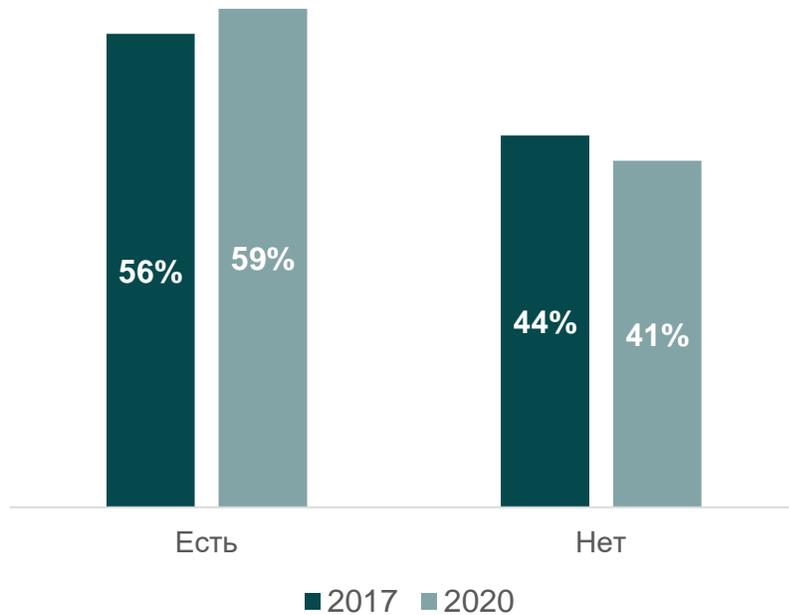


Планируете ли вы расширение за пределы региона, в котором работаете на данный момент?

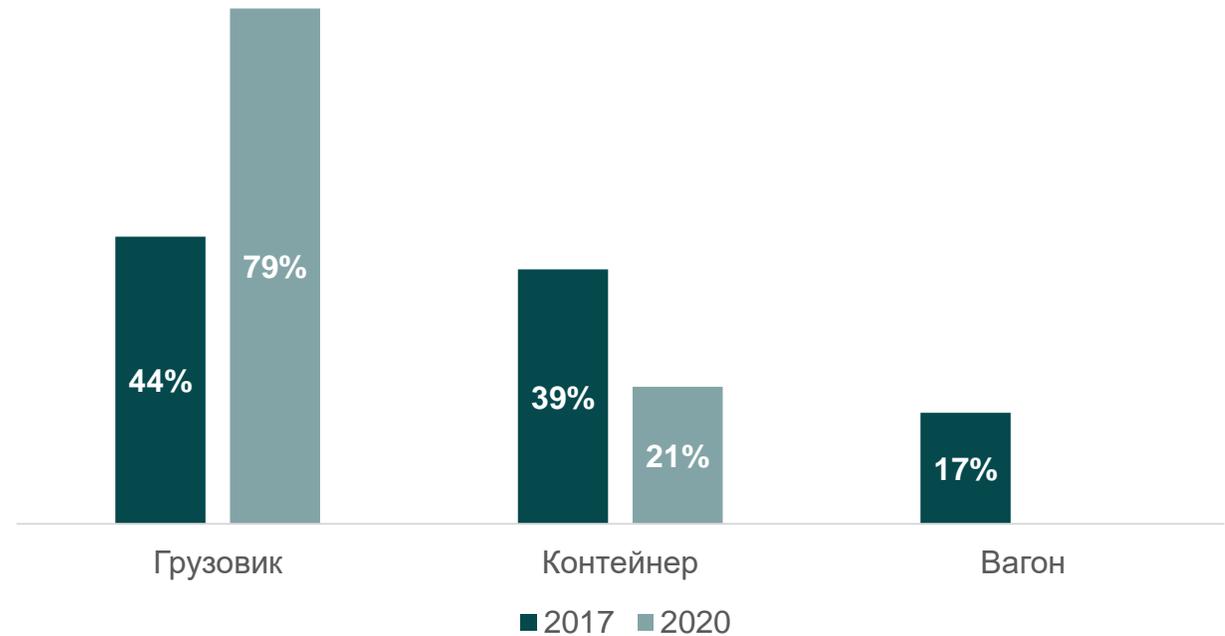


ТРАНСПОРТНАЯ ЛОГИСТИКА

Наличие собственного автопарка



Тип поставок

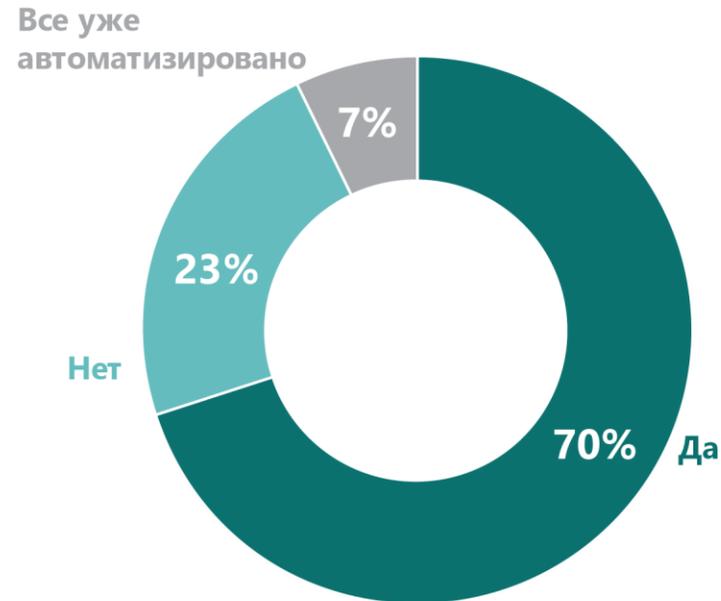


ВНЕДРЕНИЕ НОВЫХ УСЛУГ И АВТОМАТИЗАЦИЯ ПРОЦЕССОВ

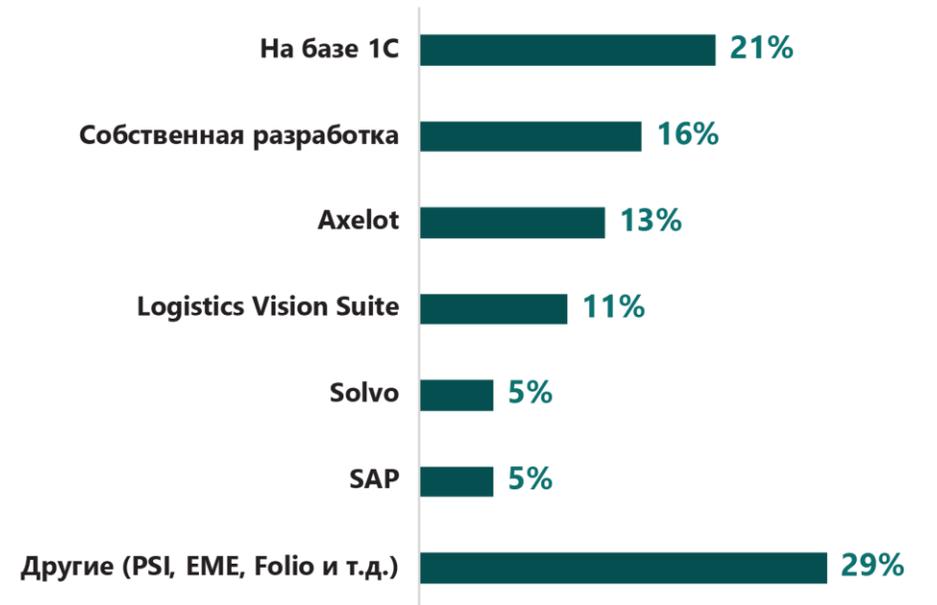
Планируете ли вы внедрить новые услуги?



Планируете ли вы автоматизировать часть процессов на вашем предприятии?



Какую WMS систему вы используете

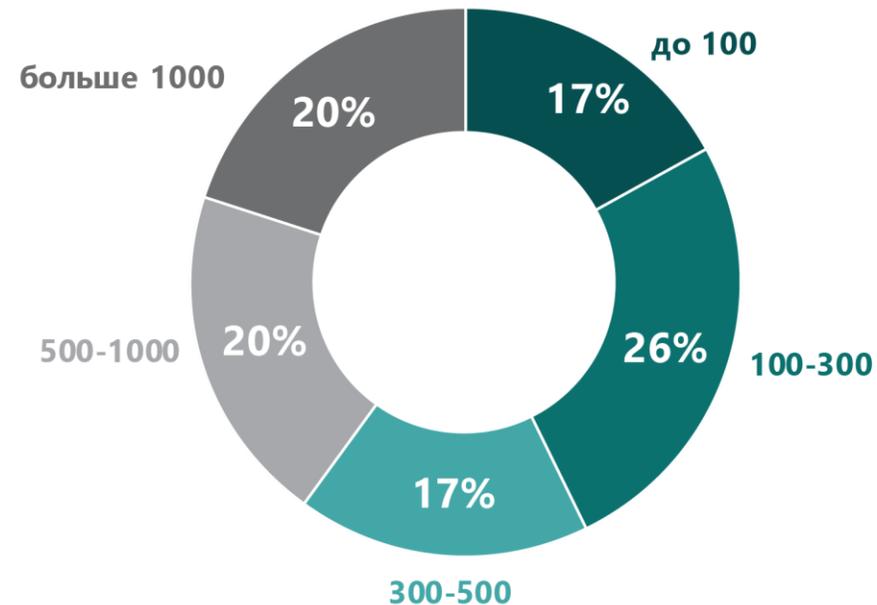


РЕЖИМ ХРАНЕНИЯ И КОЛИЧЕСТВО СОТРУДНИКОВ

Какой вы используете температурный режим хранения?

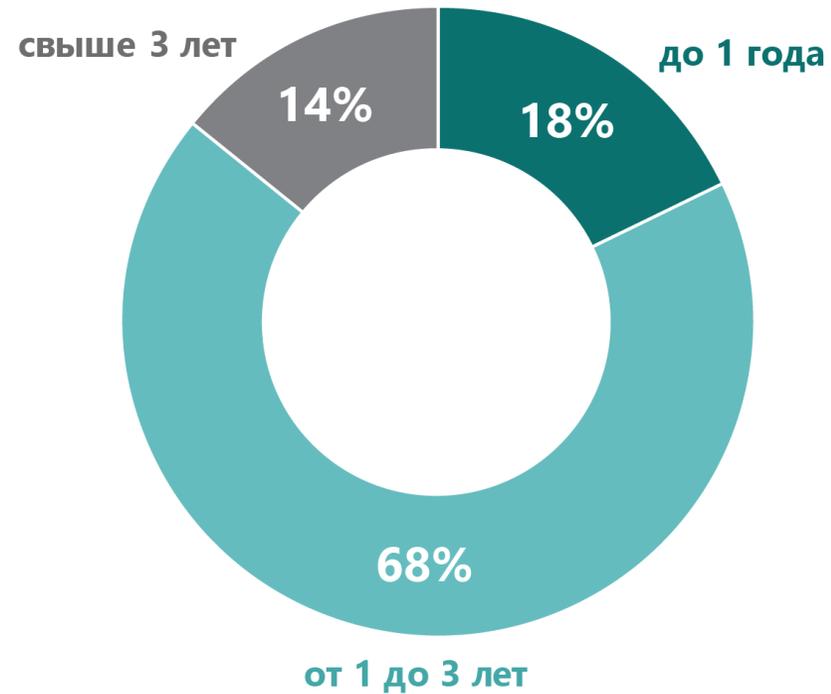


Какое количество сотрудников работает на ваших складах?



СРЕДНИЕ СРОКИ ДОГОВОРА С КЛИЕНТАМИ

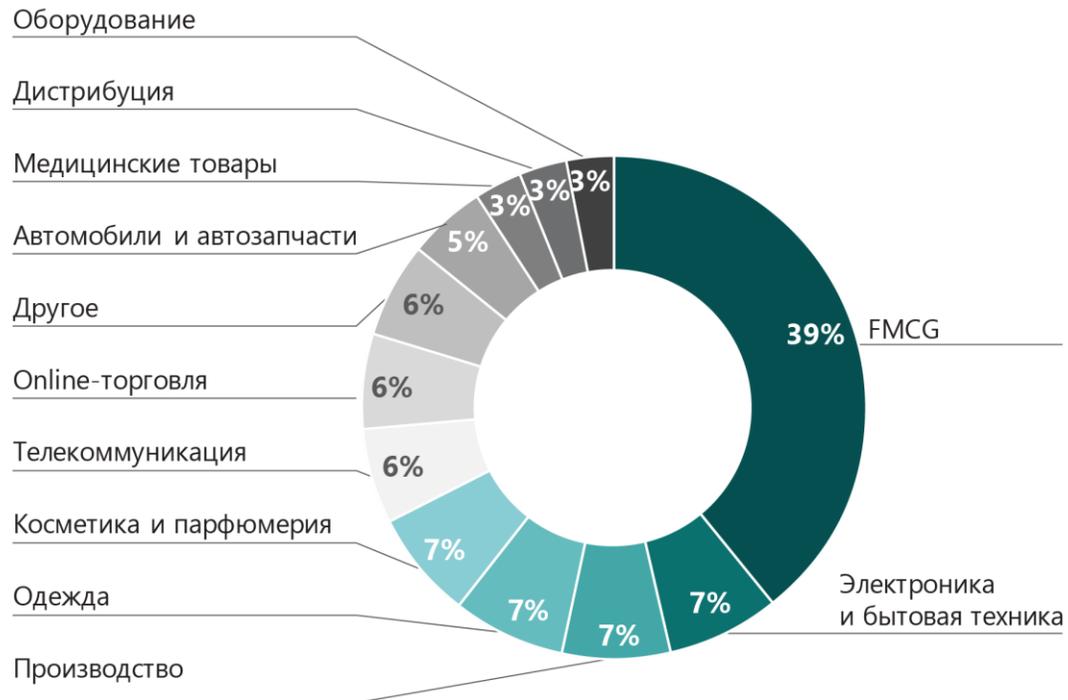
Какой средний срок договора с вашими клиентами



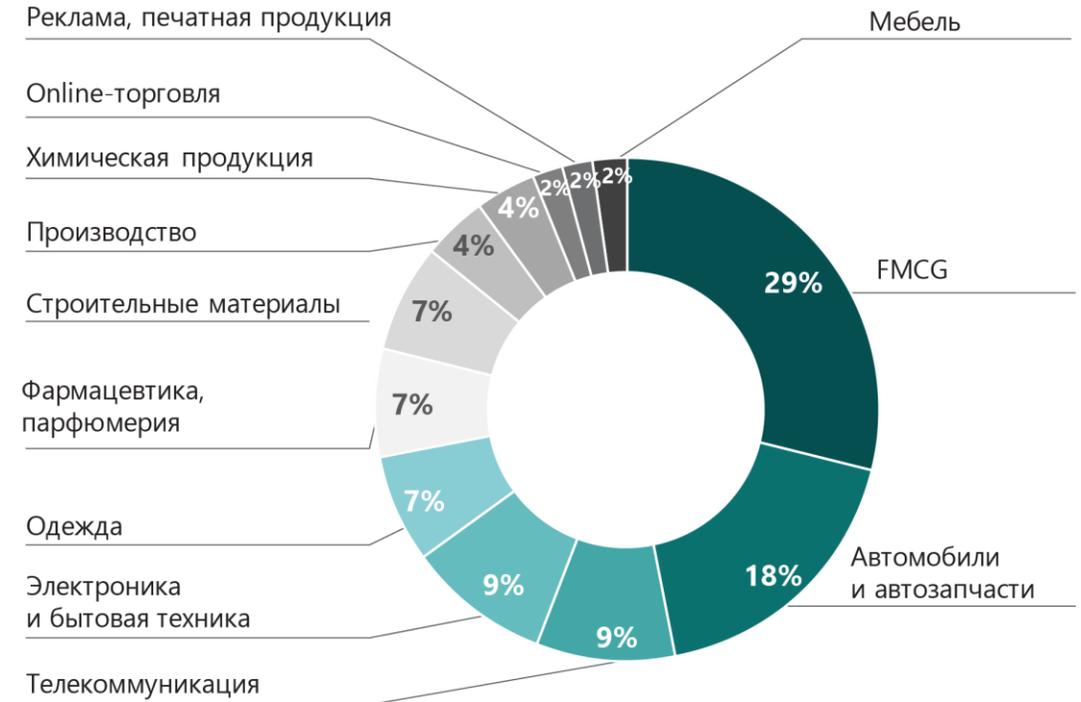
ПРОФИЛЬ КЛИЕНТОВ НА СКЛАДСКИЕ УСЛУГИ

76% КЛИЕНТОВ ПРЕИМУЩЕСТВЕННО ФЕДЕРАЛЬНЫЕ КОМПАНИИ

Клиенты



Клиенты, 2017 год

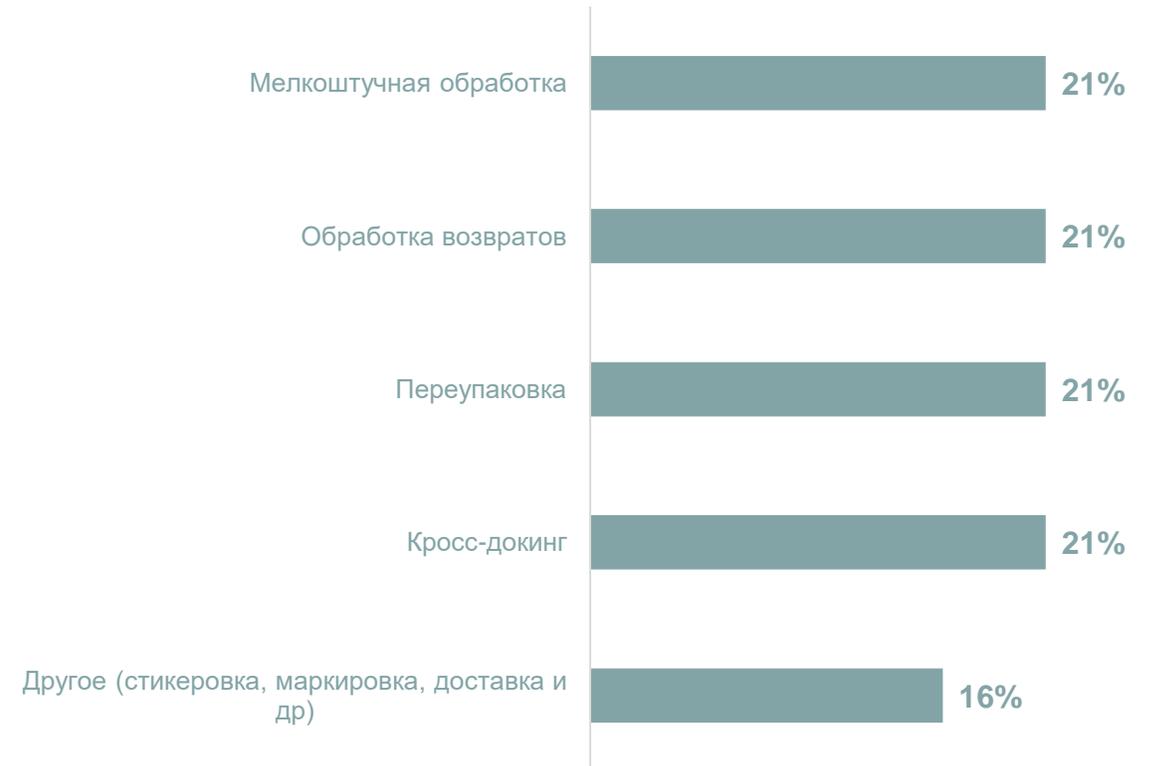


УСЛУГИ, ОКАЗЫВАЕМЫЕ ЛОГИСТИЧЕСКИМИ ОПЕРАТОРАМИ

Оказываемые услуги



Предлагаемые дополнительные услуги



СТОИМОСТЬ УСЛУГ

Услуга	Средняя цена	Диапазон цен
Ответственное хранение на сухом складе, руб./п.м./сутки без НДС	15	От 13 до 15
Ответственное хранение на мультитемпературном складе, руб./п.м./сутки без НДС	22	От 20 до 26

Услуга	Средняя цена		Диапазон цен
	2017	2020	
Подбор заказа (пикинг), руб./коробка	8	9	От 7 до 10
Хранение паллеты, руб./сутки	12	15	От 14 до 16
Погрузочно-разгрузочные работы, руб./тонна	113	116	От 110 до 130

ТЕНДЕНЦИИ И ТРЕНДЫ ЛОГИСТИЧЕСКОГО РЫНКА 2020-2021

- ♦ Развитие коллабораций, кооперации, объединение сервисов;
- ♦ Внедрение новейших IT-технологий;
- ♦ Автоматизация внутрискладских процессов;
- ♦ Перевод большей части сотрудников на удаленную работу;
- ♦ Доставка «последней мили».

СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ



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

