

Коммерческая недвижимость - Россия

# #MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield

Макроэкономика

Рынки капитала

Офисы

Торговая недвижимость

Складская недвижимость

Гостиницы



## Раздел 2

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Сохраняется стабильно высокий спрос на складские площади в Московском регионе.
- Доля вакантных площадей в Московском регионе снижается, запрашиваемые арендные ставки растут.
- По итогам года мы прогнозируем рекордный объем заключенных сделок в Московском регионе.
- Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству

## Москва (класс А)

	1-3 кв. 2018	2018 (прогноз)
Предложение (тыс. кв. м)	10 250	10 639
Строительство (тыс. кв. м)	340	728
Доля свободных площадей (%)	9	8,5
Ставка аренды* (руб. за кв. м в год)	3 600	3 600
Объем сделок (тыс. кв. м)	1 126	1 500

## Регионы (класс А)

	1-3 кв. 2018	2018 (прогноз)
Предложение (тыс. кв. м)	6 928	7 075
Строительство (тыс. кв. м)	276	422
Объем сделок (тыс. кв. м)	308	450

\* Средняя запрашиваемая ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Источник: Cushman & Wakefield

# СПРОС НА СКЛАДСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ СТАБИЛЕН

Тенденции. Москва и регионы

# 616

**ТЫС. КВ. М**

**Новое строительство,  
класс А**

1-3 кв. 2018г., Москва и регионы

# 1 434

**ТЫС. КВ. М**

**Арендовано и куплено,  
класс А**

1-3 кв. 2018г., Москва и регионы

Источник: *Cushman & Wakefield*

Спрос на склады в Московском регионе остается стабильно высоким. На протяжении всего 2018 года мы фиксируем рост объема заключенных сделок. Рост происходит за счет увеличения количества сделок, при этом размер средней сделки за 9 месяцев 2018 года снизился на 20% в сравнении с тем же периодом прошлого года.

На фоне высокого спроса мы фиксируем рост запрашиваемых ставок аренды. За последние 3 месяца они выросли на 10%.

Доля вакантных площадей на московском рынке снижается, но медленными темпами. Новые арендаторы предпочитают готовым помещениям строительство под собственные нужды. После снижения стоимости земли девелоперы начали предлагать строительство на земельных участках, расположенных близко от МКАД, с хорошей транспортной доступностью. Этим пользуются арендаторы, переезжая в более удобные и современные складские комплексы.

Спрос на складские площади в регионах ниже московского. Объем арендованных и купленных площадей за 9 месяцев 2018 года сократился на 30% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года.

Так же, как и в Московском регионе, доля спекулятивного строительства невелика. Девелоперы предпочитают строить под заказчика.

Крупные складские комплексы, кроме Москвы, были введены в этом году в Казани, Уфе, Ханты-Мансийске, Санкт-Петербурге.



СК «Октавиан», класс А (Санкт-Петербург)

*Складская недвижимость*

# МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Доля вакантных площадей снижается, девелоперская активность растет.

# В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ РЫНОК РАСТЕТ

В Московской агломерации ставки аренды увеличиваются, доля свободных площадей снижается.

# 9 %

Доля свободных площадей, класс А

Октябрь 2018г.

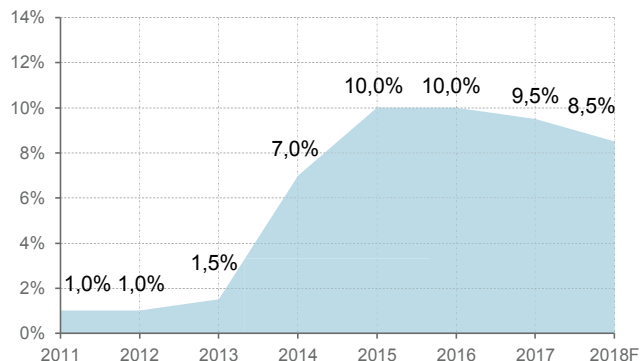
# 3 600

Руб. за кв. м в год

Средняя ставка аренды, класс А

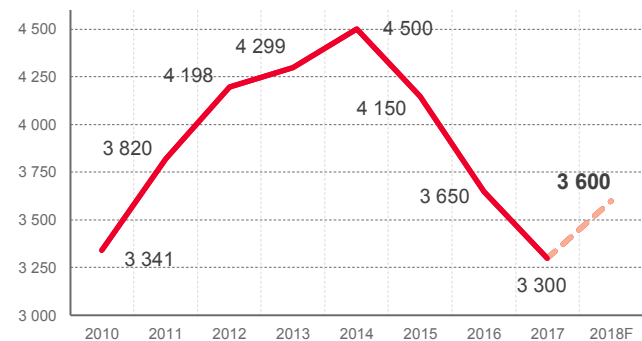
Октябрь 2018г.

Доля вакантных площадей, класс А



Доля вакантных площадей снижается. Как минимум на половину площадей, которые будут введены в эксплуатацию в 2018 году, уже заключены предварительные договора аренды и покупки. Арендаторы предпочитают въехать в построенный для них, новый складской комплекс в удобной локации, чем арендовать помещения в существующем, поэтому доля вакантных площадей снижается медленно.

Ставка аренды, класс А, руб. за кв. м в год



С конца второго квартала на рынке Московского региона наблюдается рост запрашиваемых ставок аренды. За последние три месяца ставки выросли уже на 10%.

Мы полагаем, что по итогам года арендная ставка закрепится на уровне 3600 рублей за кв. м.

Источник: Cushman & Wakefield

# МОСКОВСКИЙ РЕГИОН: РЕКОРДНЫЙ СПРОС НА СКЛАДЫ

Спрос и предложение. Московский регион.

# 417

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство, класс А и В  
1-3 кв. 2018г.

# 1 276

**ТЫС. КВ. М**

Арендовано и куплено, класс А и В  
1-3 кв. 2018г.

Ежегодный ввод в эксплуатацию новых складских площадей, класс А и В, тыс. кв. м.



За 9 месяцев 2018 года предложение увеличилось на 417 тыс. кв. м. По нашим прогнозам в четвертом квартале будет введено в эксплуатацию еще 408 тыс. кв. м.

В 2018 году предложение увеличится на 826 тыс. кв. м, что почти в 2 раза больше аналогичного показателя 2017 года.

Объем арендованных и купленных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



В 1-3 кв. 2018 года было арендовано и куплено более 1,3 млн кв. м качественных складских площадей, что на 40% выше аналогичного показателя прошлого года. Рост этого показателя мы фиксируем на протяжении трех кварталов.

По нашим прогнозам в 2018 году будет арендовано и куплено около 1,6 млн кв. м качественных складских площадей, что будет рекордом на рынке за последние 10 лет.

Источник: Cushman & Wakefield

*Складская недвижимость*

# РЕГИОНЫ РОССИИ

Спрос на складские площади снизился. Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству.

# ЛОКАЛЬНЫЙ ДЕФИЦИТ СКЛАДОВ В ОТДЕЛЬНЫХ РЕГИОНАХ

Спрос и предложение. Регионы.

## 302

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство, класс А и В  
1-3 кв. 2018г.

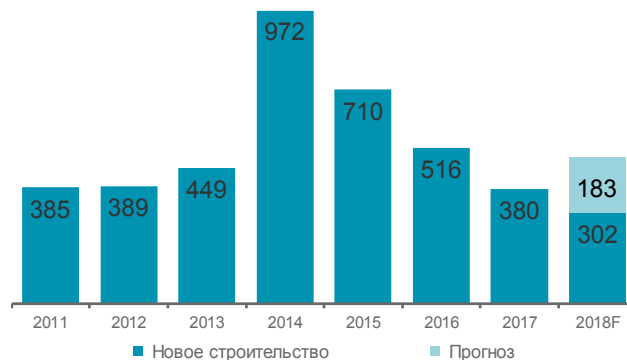
## 324

**ТЫС. КВ. М**

Арендовано и куплено, класс А и В  
1-3 кв. 2018г.

Источник: Cushman & Wakefield

Ежегодный ввод в эксплуатацию новых площадей, класс А и В, тыс. кв. м.



В 1-3 кв. 2018 года было построено 302 тыс. кв. м, что больше аналогичного показателя 2017 года на 68%. Из них 70% площадей располагается в складских комплексах крупных торговых сетей, построенных по проекту built-to-suit.

Всего в 2018 году будет построено около 480 тыс. кв. м, что на 20% выше аналогичного показателя 2017 года.

Объем арендованных и купленных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



В 1-3 кв. 2018 года объем заключенных сделок составил 352 тыс. кв. м, что на 30% ниже аналогичного показателя 2017 года.

В 3 квартале впервые с конца 2017 года объем заключенных сделок превысил аналогичный показатель прошлого года. При этом мы ожидаем, что объем заключенных сделок по итогам года будет ниже аналогичного показателя прошлого года на 25%.



# КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЕКТЫ

Предложение. Москва и регионы.

## Ключевые складские проекты, открытые и планируемые к вводу в 2018 году

Проект	Шоссе	Регион	Расстояние от города, км	Общая площадь, тыс. кв. м	Ввод в эксплуатацию
Внуково - II	Киевское	Москва	17	38,6	1 кв.
Wildberries РЦ	Симферопольское	Москва	20	95	4 кв.
ИКЕА Есипово	Ленинградское	Москва	33	90	4 кв.
Михайловская слобода	Новорязанское	Москва	20	46,9	2 кв., 4 кв.
PNK Парк Софьино	Новорязанское	Москва	32	34,8	2 кв.
Логопарк Сигма		Уфа		24,5	1 кв.
А Плюс Парк Казань		Казань		58,7	1 кв., 3 кв.
РЦ Монетка		Ханты-Мансийск		25,7	3 кв.
Октавиан	Токсовское	С.-Петербург	11	28,5	2 кв, 4 кв.
А2 Логистик Краснодар		Краснодар		10	3 кв.