

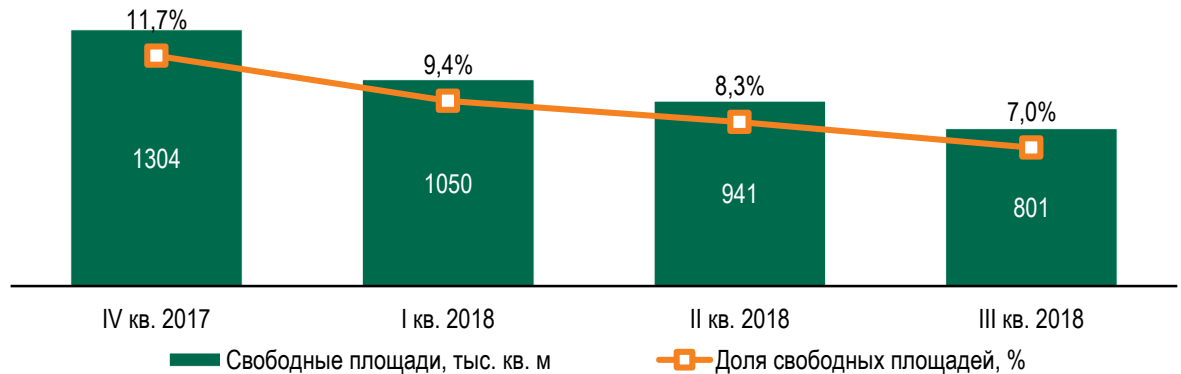
# Складская недвижимость Московской области, III квартал 2018 года

## Количество вакантных складов сократилось на 500 тыс. кв. м за последние три квартала

▼ Новое строительство 97 000 кв. м    
 ▲ Объём сделок 305 000 кв. м    
 ▼ Свободные площади 7%    
 ▲ Средняя ставка аренды 3 600 руб./кв. м/год

Изменения по сравнению с прошлым кварталом

График 1: Свободные площади, тыс. кв. м



Источник: CBRE, III кв. 2018 г.

- 97 тыс. кв. м было построено в III кв. 2018 г. в Московской области. Показатель снизился на 27% по отношению к предыдущему кварталу. Подавляющее большинство новых объектов строилось «под клиента».
- Объём сделок за III кв. составил 305 тыс. кв. м. 75% из них - аренда.
- Ставка аренды выросла на 3% по отношению к предыдущему кварталу и составила 3 600 руб. за кв. м в год.
- Доля свободных площадей снизилась на 1,3 п.п. и составила 7% от общего объёма предложения. Всего, с начала года, показатель снизился на 4,7 п.п.

### ГЛОБАЛЬНЫЙ ВЗГЛЯД

По итогам III квартала доля свободных площадей снизилась до минимального за последние четыре года уровня. Последний раз более низкое значение показателя наблюдалось в III кв. 2014 г. Существенное снижение также произошло и в абсолютном выражении показателя – за 9 месяцев рынок поглотил 38% от вакантных площадей, присутствовавших на рынке в конце 2017 г.

На фоне столь быстрого сокращения избытка площадей произошло ещё одно важное событие - ставки аренды на складские площади выросли впервые за последние шесть лет. Несмотря на то, что этот рост небольшой, сам его факт говорит о начале перехода рынка от перенасыщенности предложения и ценового «дна» к сбалансированному состоянию.

График 2: Структура нового строительства, тыс. кв. м



Источник: CBRE, III кв. 2018 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

237 тыс. кв. м новых площадей было построено за первые три квартала текущего года. За аналогичный период 2017 г., для сравнения, было введено в эксплуатацию на 370 тыс. кв. м больше – 607 тыс. кв. м. Тем не менее, в горизонте года говорить о снижении показателей предложения нельзя – основной объём ввода (72% или 638 тыс. кв. м) ожидается в IV квартале, когда завершится строительство нескольких крупных складских комплексов. Общая площадь нового строительства в 2018 г. составит порядка 875 тыс. кв. м, что на 44% больше результатов прошлого года.

В структуре строительства по сравнению с 2017 г. произошло смещение в сторону

Крупнейшие объекты строительства, ожидаемые к вводу IV квартале 2018 г.

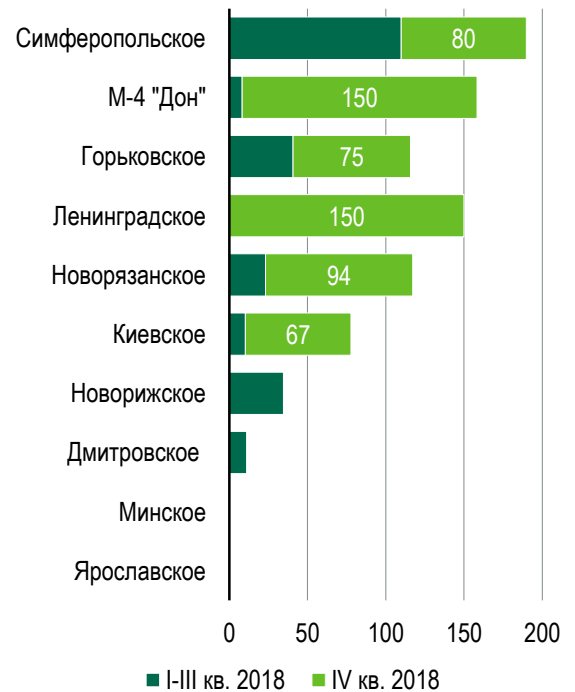
Проект	Площадь, кв. м	Девелопер/Подрядчик	Тип проекта
РЦ Auchan в Домодедово	138 000	Raduis Group	Склад конечного пользователя
РЦ IKEA в Есипово	90 000	ИКЕА	Склад конечного пользователя
PNK Парк Коледино	53 000	PNK Group	Спекулятивное строительство

Источник: CBRE, III кв. 2018 г.

СПРОС

989 тыс. кв. м складских площадей было арендовано и куплено в I-III кв. 2018 г. Показатель вырос на 14,4% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

График 3: Структура нового строительства в I-III кв. 2018 г. по шоссе, тыс. кв. м



Источник: CBRE, III кв. 2018 г.

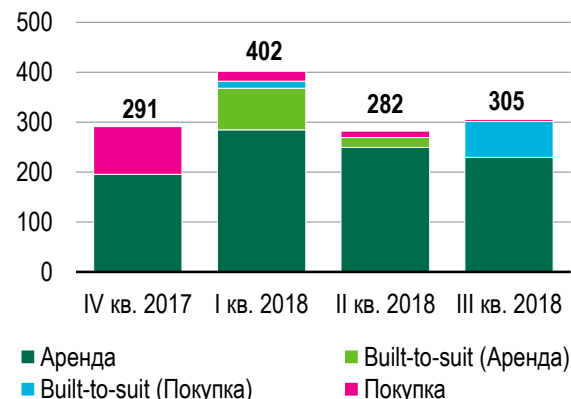
строительства под клиента, сдачи площадей в аренду на стадии строительства, а также реализации проектов конечными пользователями на собственных площадках с привлечением профессиональных девелоперов – РЦ Auchan в Домодедово, РЦ IKEA в Есипово.

Примером одного из таких проектов стала крупнейшая сделка III квартала - приобретение склада общей площадью 62 тыс. кв. м компанией «Детский Мир» у девелопера PNK Group в рамках логистического комплекса PNK Парк Бекасово.

С точки зрения географии, спрос в первых трёх кварталах этого года концентрировался в первую очередь в районе Симферопольского шоссе и в меньших масштабах на Дмитровском, Новорязанском, Горьковском и Киевском направлениях. Такое распределение обусловлено не столько подписанием отдельных крупных транзакций, сколько большим количеством сделок в целом.

Основу спроса за прошедший период года формировали ритейлеры и дистрибьюторы – 62%. В структуре сделок по типу товаров традиционно присутствует высокий процент продуктового сегмента. Отдельно стоит отметить существенную долю в структуре спроса сделок по аренде складов для одновременного хранения различных групп товаров. Одним из драйверов спроса здесь выступил сегмент онлайн торговли, в частности фулфилмент операторы.

График 4: Динамика и структура сделок, тыс. кв. м



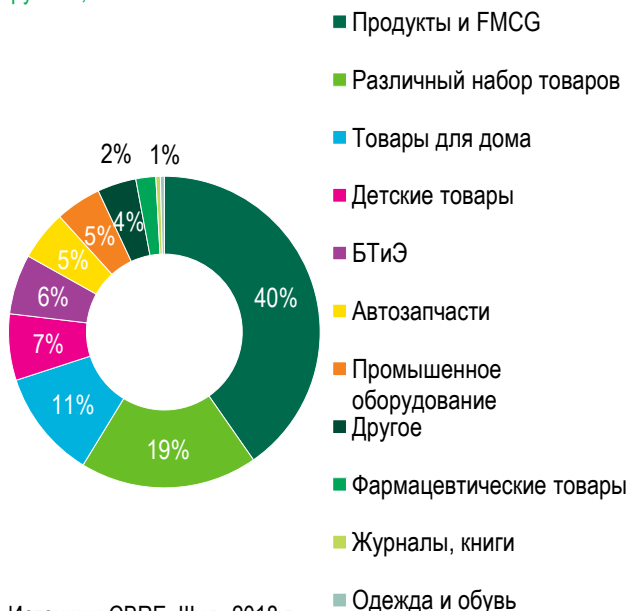
Источник: CBRE, III кв. 2018 г.

График 5: Сделки I-III кв. 2018 г. по шоссе, тыс. кв. м



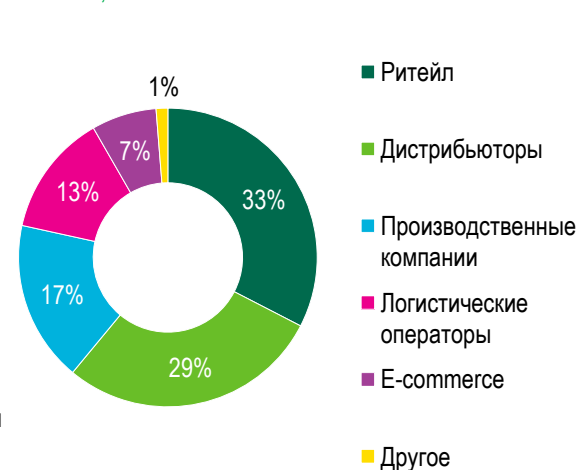
Источник: CBRE, III кв. 2018 г.

График 6: Структура спроса в I-III кв. 2018 г. по товарным группам, %



Источник: CBRE, III кв. 2018 г.

График 7: Структура спроса в I-III кв. 2018 г. по типу компании, %



Источник: CBRE, III кв. 2018 г.

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

По итогам III квартала произошло очередное существенное сокращение объёма свободных площадей. Общая площадь вакантных объектов сократилась на 140 тыс. кв. м по отношению к II кв. 2018 г. и составила 801 тыс. кв. м или 7% в общем объёме предложения.

Средний размер вакантного блока составляет 11,5 тыс. кв. м. Дефицит больших площадей (блоки от 50 тыс. кв. м) сохраняется: доля таких предложений в общем объёме вакантных площадей составляет около 7-8%.

В структуре свободных площадей в равной мере присутствуют и новые объекты, построенные за последние несколько лет, и освободившиеся объекты вторичного рынка.

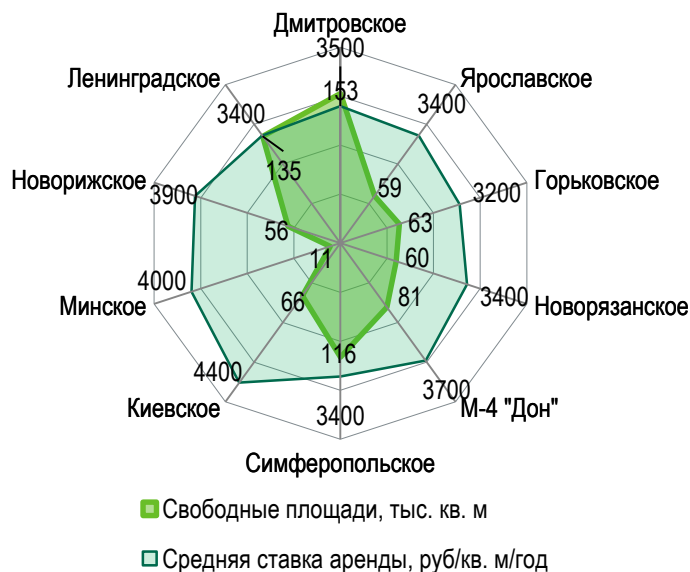
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Средневзвешенное значение базовой ставки аренды показало рост 3% и достигло значения 3 600 руб. за кв. м в год. Основной причиной этого роста стало восстановление баланса рынка: сокращение объёма свободных площадей, умеренные объёмы строительства и устойчивый спрос на складские площади.

На отдельных субрынках, характеризующихся дефицитом свободных площадей, ставки аренды достигают ещё более высоких значений.

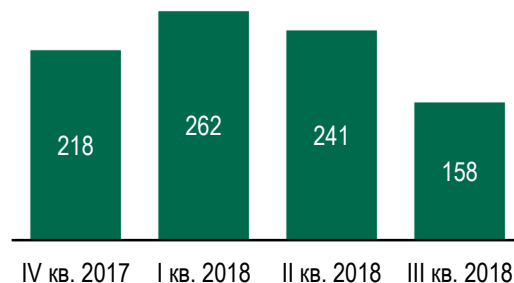
Среднее значение операционных расходов сохраняется на уровне 1 100 руб. за кв. м в год. Общий диапазон шире – от 900 до 1 250 руб. за кв. м в год в зависимости от объекта.

График 8: Уровень вакансии и ставки аренды по шоссе, тыс. кв. м, руб./кв. м/год



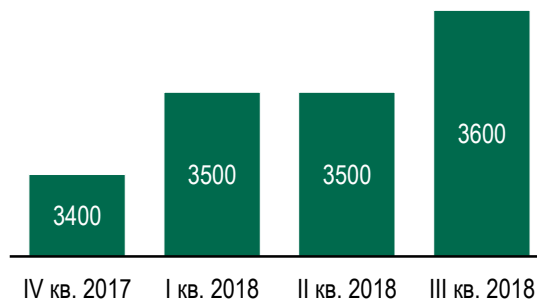
Источник: CBRE, III кв. 2018 г.

График 9: Динамика чистого поглощения, тыс. кв. м



Источник: CBRE, III кв. 2018 г.

График 10: Динамика средневзвешенной базовой арендной ставки, руб./кв. м/год



Источник: CBRE, III кв. 2018 г.

**ВЫВОДЫ**

- В завершающем IV квартале этого года мы ожидаем существенное усиление активности спроса. Годовой показатель должен стать рекордным и может превысить отметку 1,4 млн кв. м.
- При этом количество свободных складов продолжит сокращаться и, по нашим оценкам, на рынке останется всего 6% вакантных складов.
- Годовой объем транзакций ожидается в диапазоне 1,1-1,3 млн кв. м.
- Ставки аренды, скорее всего, сохранятся на уровне текущего квартала – 3 600 руб. за кв. м в год. Тем не менее, дальнейший рост возможен уже в начале 2019 г.
- Годовой показатель строительства ожидается на уровне 0,9 млн кв. м, но может незначительно скорректироваться в меньшую сторону в случае переноса сроков ввода в эксплуатацию отдельных объектов.

**Основные показатели рынка складской недвижимости Московской области**

	2016	2017	2018 П
<b>Общее предложение на конец года, класс А, млн кв. м</b>	10,3	10,9	11,8
<b>Годовой объем нового строительства, млн кв. м</b>	0,87	0,62	0,9
<b>Годовой объем заключенных сделок, млн кв. м</b>	1,01	1,0	1,3-1,4
<b>Средняя ставка аренды на конец года, руб./кв. м/год</b>	3 300	3 400	3 600
<b>Доля свободных площадей на конец года, %</b>	12,8	11,7	6

Источник: CBRE, III кв. 2018 г.

## КОНТАКТЫ

**Антон Алябьев**

*Директор, отдел складской и индустриальной недвижимости*

*Консалтинг и управление транзакциями*

*Услуги собственникам недвижимости*

+7 495 258 3990

anton.alyabyev@cbre.com

**Анна Шепелева**

*Директор, отдел исследований рынка*

*Консалтинг и управление проектами*

*Коммерческая и жилая недвижимость*

+7 495 258 3990

anna.shepeleva@cbre.com

**Василий Григорьев**

*Заместитель директора, отдел исследований рынка*

*Консалтинг и управление проектами*

*Коммерческая и жилая недвижимость*

+7 495 258 3990

vasiliy.grigoriev@cbre.com

**Елизавета Перова**

*Младший аналитик, отдел исследований рынка*

*Консалтинг и управление проектами*

*Коммерческая и жилая недвижимость*

+7 495 258 3990

elizaveta.perova@cbre.com

**Махиель Волтерс**

*Руководитель направления исследований рынка складской и индустриальной недвижимости,*

*EMEA Research*

+31 2020 44092

machiel.wolters@cbre.com

## ОФИС CBRE

**Москва, Россия**

Россия, 123100, Москва

1-й Красногвардейский пр-д,

д. 21, стр. 1, БЦ ОКО, 29 этаж

ММДЦ Москва-сити

**ЧТОБЫ УЗНАТЬ БОЛЬШЕ ОБ  
ИССЛЕДОВАНИЯХ CBRE ИЛИ ПОЛУЧИТЬ  
ДОСТУП К ДРУГИМ ОТЧЕТАМ,  
ПОЖАЛУЙСТА, ПОСЕТИТЕ GLOBAL  
RESEARCH GATEWAY  
[WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY](http://WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY)**