

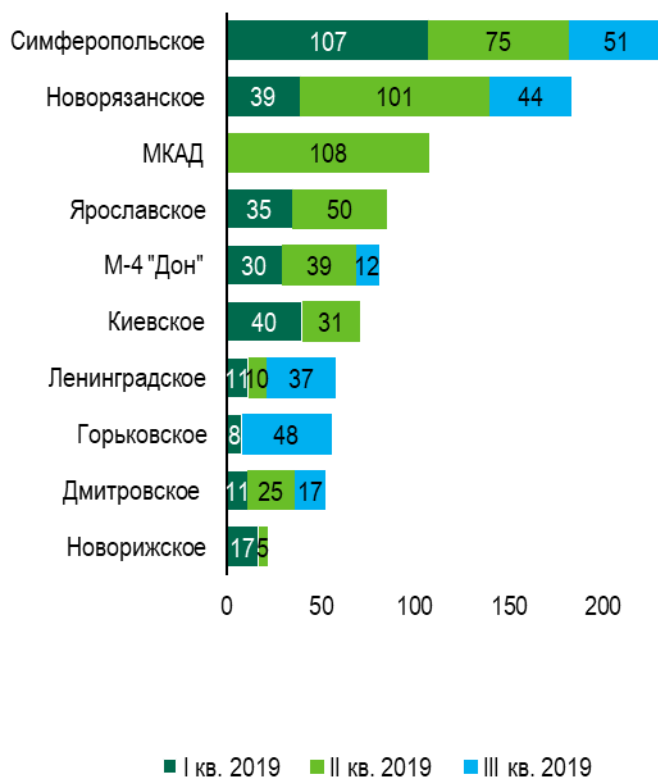
В III КВАРТАЛЕ 2019 ГОДА НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА СОХРАНЯЕТСЯ ДЕФИЦИТ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

- Показатель чистого поглощения в I-III кварталах 2019 года увеличился на 7% относительно аналогичных показателей 2018 года до 790 тыс. кв. м -
- К концу III кв. 2019 на рынке было доступно только 7 предложений площадью более 20 тыс. кв. м, что составило 33% от общего объема свободных площадей-

Москва, 18 октября 2019 года – CBRE, ведущая международная консалтинговая компания в области недвижимости, подвела итоги III квартала 2019 года на рынке складской недвижимости Москвы. На конец III квартала 2019 года для аренды и продажи в Московском регионе было свободно и доступно 576 тыс. кв. м площадей. Доля свободных площадей составила 4,5%.

Показатель объема сделок по аренде и приобретению качественных складских площадей в первых трёх кварталах года был соизмерим с аналогичным периодом прошлого года и составил 951 тыс. кв. м. Большая часть спроса была сконцентрирована на Симферопольском и Новорязанском направлениях (около 44% общего объема спроса).

Структура сделок по шоссе в I-III кв. 2019 г., тыс. кв. м



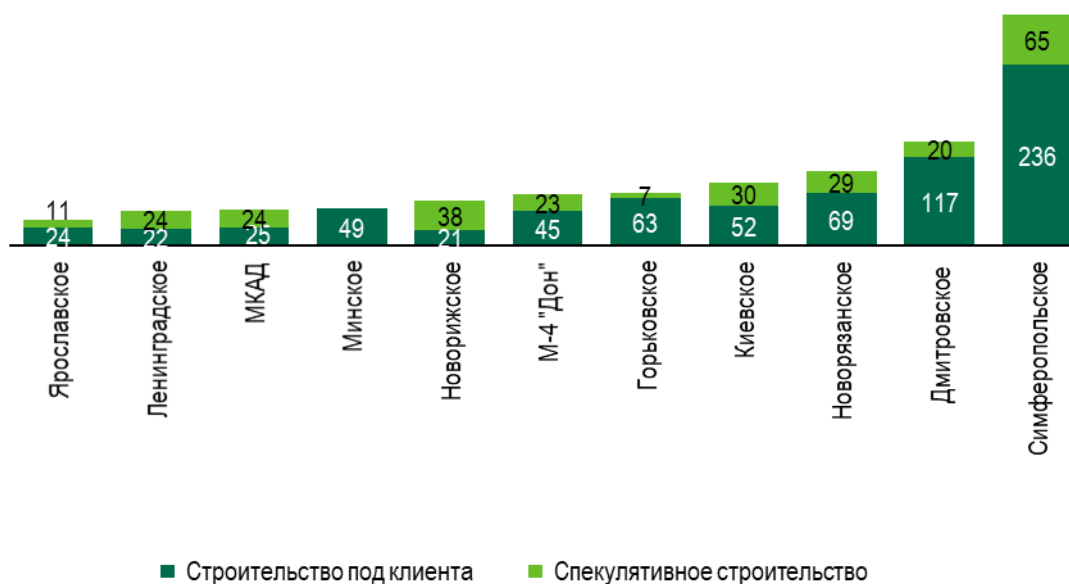
Источник: CBRE, I-III кв. 2019 г.

Основными драйверами спроса выступили дистрибьюторы и ритейлеры. В структуре сделок по типу товаров по итогам I-III кварталов 2019 года преобладали продукты питания и товары повседневного спроса (37%), а также смешанный ассортимент товара (31%), сформированный в основном за счет курьерских и логистических компаний.

Согласно отчету CBRE, по итогам года будет заключено 1,3 млн кв. м сделок. Такой высокий показатель будет достигнут за счет роста деловой активности в IV квартала 2019 года, а именно расширения бизнеса со стороны практически всех сегментов.

Согласно прогнозам CBRE, 990 тыс. кв. м складских площадей будет введено в Московском регионе в 2019 году ввиду завершения строительства ряда крупных проектов. При этом необходимо отметить, что наибольшая строительная активность ожидается на Симферопольском (24%), где в III квартале наблюдался самый значительный спрос. Вторым направлением, где до конца 2019 года будут введены новые площади, станет Дмитровское шоссе (12%).

География нового строительства по шоссе в 2019 г, тыс. кв. м



Источник: CBRE, I-III кв. 2019 г.

Ввиду высокого уровня ожидаемого спроса на складские площади, годовой объем нового строительства практически не повлияет на уровень свободных площадей, так как их большая часть уже законтрактована и будет реализована под клиента. Такая перспектива будет по-прежнему создавать благоприятные условия к дальнейшему росту ставок аренды. Средневзвешенная ставка аренды может достигнуть уровня 4 000 руб. за кв. м в год.

Антон Алябьев, директор отдела индустриальной и складской недвижимости CBRE в России, комментирует:

«По окончании первых трех кварталов года можно отметить, что спрос находится на высоком уровне и продолжает расти: в основном это были сделки ритейлеров и дистрибьюторов, которые расширяют и развивают свой бизнес. Что касается нового строительства, большая часть площадей уже арендована или продана клиенту, поэтому на рынке сохраняется дефицит свободных блоков, в особенности крупных».

Методология:

1. Данный Обзор был подготовлен на основании данных по объектам складской недвижимости, соответствующих следующим критериям:
 - расположение - Московская область и территория «новой Москвы» (ТиНАО, Сколково, Рублёво-Архангельское);
 - качество объекта - складские комплексы класса А;

- тип объекта – складские комплексы в составе логистических парков, отдельно стоящие складские здания, отдельно стоящие складские здания на территории производственных площадок.
Складские помещения в составе объектов недвижимости других типов (офисы, ТЦ, заводы и др.) в обзоре не учитываются.
2. Общее предложение – суммарная арендуемая (полезная) площадь всех существующих складских зданий.
 3. Новое строительство – суммарная арендуемая (полезная) площадь всех строящихся складских зданий.
 4. Сделки – суммарная площадь помещений в рамках сделок следующих типов:
 - аренда (новые договоры);
 - купля-продажа (продажа здания)
 5. Сделки по продлению договоров аренды, пересогласованию условий аренды, инвестиционные сделки купли-продажи, сделки по продаже с обратной арендой (sale-and-leaseback), сделки генерального подряда не учитываются.
 6. Свободные площади - суммарная арендуемая площадь в существующих складских зданиях, которая физически не занята и маркетизируется (предлагается на рынке) собственником по состоянию на конец периода, к которому относится отчёт. При расчете объема свободных площадей не учитываются площади, предлагаемые в субаренду, а также площади в строящихся зданиях.
 7. Доля свободных площадей – процентное соотношение свободных площадей к общему предложению в рамках того или иного рынка или субрынка (шоссе).
 8. Чистое поглощение - показывает изменение суммарной площади занятых помещений от одного периода к другому.
 9. Ставка аренды - средневзвешенное значение базовой ставки аренды (не включая НДС, операционные расходы и коммунальные платежи), рассчитанное с учетом веса (площади) актуальных предложений на рынке.
 10. Данные из предыдущих отчетов не могут быть использованы для сравнения, ввиду возможных изменений в методологии.

О компании CBRE:

Компания CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE) со штаб-квартирой в Лос-Анджелесе входит в рейтинги Fortune 500 и S&P 500 и является крупнейшей компанией в мире, оказывающей услуги в сфере коммерческой недвижимости (по размеру годового оборота в 2018 году). Компания насчитывает более 90 000 сотрудников в более чем 480 офисах (исключая аффилированные компании) и оказывает услуги владельцам недвижимости, инвесторам и арендаторам по всему миру. CBRE предлагает своим клиентам широкий спектр услуг, включая услуги по управлению недвижимостью и проектами; услуги по управлению инвестициями; услуги по оценке; услуги по продаже и сдаче в аренду; стратегическому консалтингу; привлечению кредитования; услуги по девелопменту. Более подробную информацию Вы можете получить, посетив наши сайты www.cbre.ru