

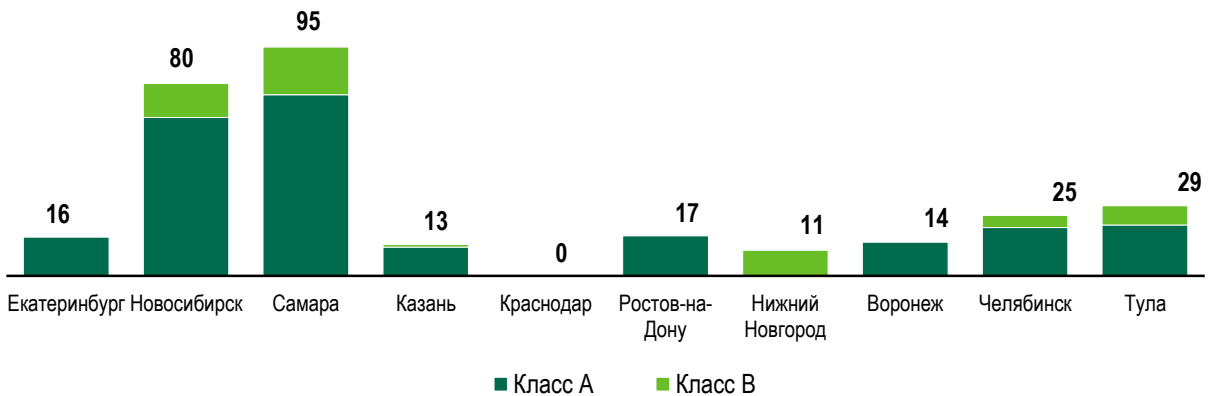
Региональные складские рынки России, май 2018 года

На ключевых региональных рынках сохраняется дефицит вакансии

▲ Новое строительство 142,000 кв. м
 ▼ Объём сделок 67,000 кв. м
 ▼ Вакансия 6,4%
 ▶ Средняя ставка аренды** 5 200 руб./кв. м/год

*Изменения по сравнению с прошлым кварталом
В отчете анализируются рынки в регионах РФ за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

График 1: Объем и структура свободных площадей на крупнейших региональных рынках, тыс. кв. м



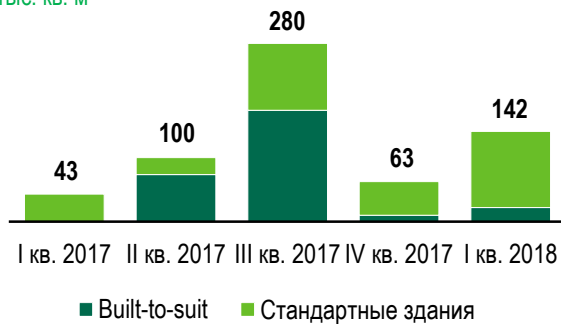
Источник: CBRE, I кв. 2018 г.

- Объем сделок по покупке и аренде складской недвижимости за I квартал 2018 г. составил 67 тыс. кв. м, что в 2,8 раза ниже по сравнению с предыдущим кварталом.
- 142 тыс. кв. м складских площадей было введено в эксплуатацию в I квартале 2018 г, что в 2,2 раза превышает аналогичный показатель предыдущего квартала.
- Общий объем свободных площадей сократился до 436 тыс. кв. м, что составляет 6,4 % в от общего объема предложения.
- Значение средневзвешенной гросс ставки аренды стабилизировалось на уровне 5 200 руб. за кв. м в год.

ГЛОБАЛЬНЫЙ ВЗГЛЯД

На крупнейших региональных складских рынках сохраняется дефицит качественных свободных площадей, а ставки аренды, в свою очередь, находятся на достаточно высоком уровне. На фоне устойчивого спроса сложившаяся ситуация создаёт предпосылки для усиления строительной активности в регионах. Мы ожидаем ввод ряда спекулятивных зданий до конца 2018 года и запуск нескольких новых площадок в ключевых регионах РФ.

График 2: Динамика и структура нового строительства, тыс. кв. м



Источник: CBRE, I кв. 2018 г.

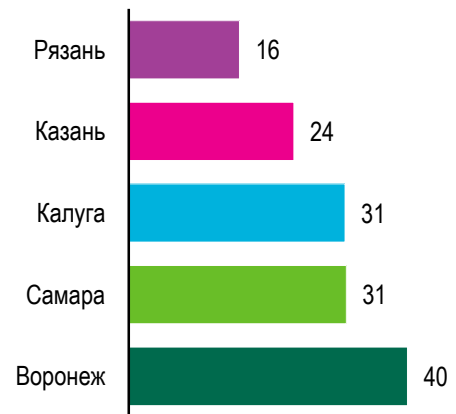
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

142 тыс. кв. м складских площадей было введено в эксплуатацию в I квартале 2018 г., что превышает показатель аналогичного периода 2017 г. в 3,3 раза.

Большая часть нового строительства – это стандартные складские здания. Built-to-suit проекты составляют только 16% нового предложения. Дефицит крупной вакансии, наблюдавшийся в прошлом году, стимулировал запуск девелоперами новых проектов, а также следующих очередей существующих комплексов на спекулятивной основе – 49% введенных в I кв. 2018 г. площадей доступно в аренду или на продажу.

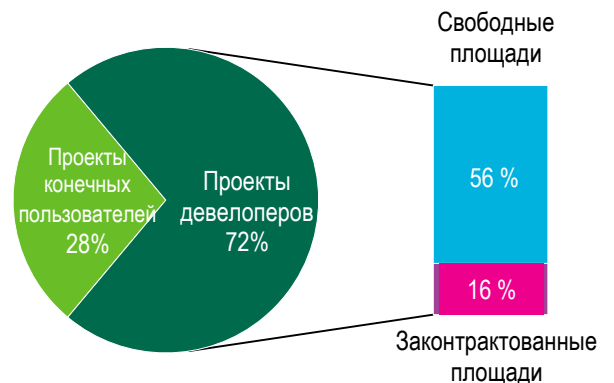
Рост строительной активности продолжится и в следующих трёх кварталах. 430 тыс. кв. м складских помещений находится сейчас на этапе строительства. Мы ожидаем ввода новых площадей в Екатеринбурге, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Красноярске и Артёме до конца 2018 г. 72% всех площадей на стадии строительства представляют девелоперские

График 3: Структура нового строительства в I кв. 2018 г., %



Источник: CBRE, I кв. 2018 г.

График 4: Структура прогнозируемого нового строительства во II-IV кв. 2018 г., %



Источник: CBRE, I кв. 2018 г.

проекты, 56% из которых доступны для аренды и продажи.

Объекты строительства, введённые в эксплуатацию в I квартале 2018 г.

Проект	Класс	Город	Площадь, кв. м	Девелопер	Тип проекта
СК «ABC Электро»	A	Воронеж	40 000	ABC Электро	Спекулятивный девелопмент
Логистический комплекс «Придорожный»	A	Самара	31 200	Самаратрансавто 2000	Спекулятивный девелопмент
СК «Омега Лиз»	A	Калуга	31 000	Delta Construction	Спекулятивный девелопмент

Источник: CBRE, I кв. 2018 г.

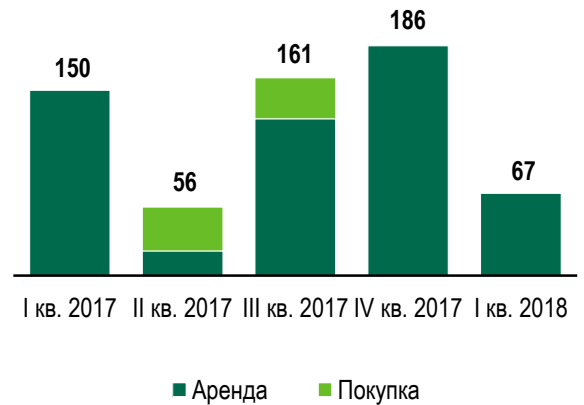
СПРОС

Общий объем спроса за I кв. 2018 г. составил 67 тыс. кв. м, что в 2,2 раза ниже аналогичного показателя первого квартала 2017 г. Тем не менее, учитывая историческую динамику спроса, мы не ожидаем снижения годового показателя спроса.

Все транзакции I кв. 2018 г. – сделки аренды существующих складов. Крупнейшими сделками квартала стали:

- Аренда крупным производителем продуктов питания 9 500 кв. м. в логистическом парке Raven Russia в Ростове-на-Дону и 9 300 кв. м в складском комплексе «Кулон Югрос» в Минеральных Водах.

График 5: Объем сделок, тыс. кв. м



Источник: CBRE, I кв. 2018 г.

График 6: Объем сделок по городам, кв. м



Источник: CBRE, I кв. 2018 г.

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

Общий объем свободных площадей на региональных рынках несущественно сократился с начала года до 436 тыс. кв. м, что в относительном выражении составляет всего 6,4% от общего предложения.

Мы наблюдаем дефицит вакансии в качественных складских объектах класса А на ключевых региональных рынках, в особенности крупных блоков площадью более 10 тыс. кв. м.

График 7: Динамика свободных площадей, тыс. кв. м, %

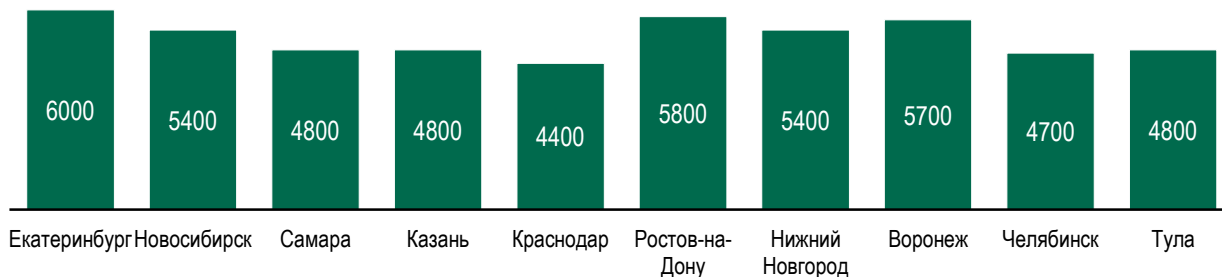


Источник: CBRE, I кв. 2018 г.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А стабилизировалась на уровне 5 200 руб./кв. м/год. Мы ожидаем рост ставок на региональных рынках, характеризующихся дефицитом вакансий.

График 8: Средневзвешенная ставка аренды, руб./ кв. м/год



Источник: CBRE, I кв. 2018 г.

Совокупные показатели регионального рынка складской недвижимости

	2016	2017	2018П
Общее предложение на конец периода, класс А и В, млн кв. м	6,03	6,52	7,09
Объем нового строительства, млн кв. м	0,68	0,49	0,57
Объем заключенных сделок, млн кв. м	0,42	0,55	0,6-0,7
Средняя ставка аренды, руб./кв. м/год	5 000	5 200	5 200
Доля свободных площадей, %	9,0	6,9	6,0-7,0

Источник: CBRE, I 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

Анастасия Черноярлова

Аналитик, отдел исследований рынка

Консалтинг и управление проектами

Коммерческая и жилая недвижимость

+7 495 258 3990

anastasia.chernoyarova@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**