



СКЛАДСКОЙ РЫНОК

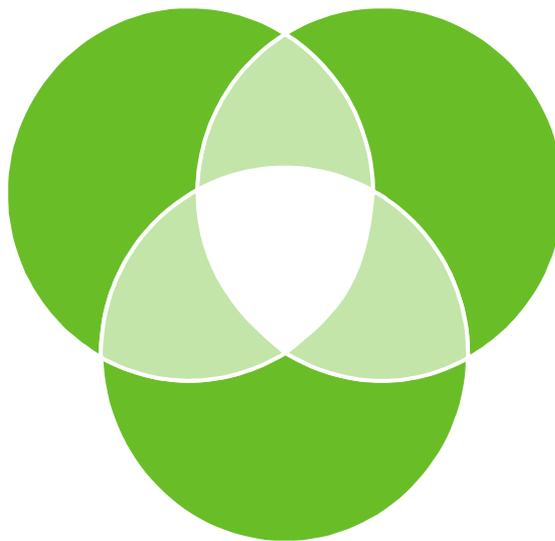
Возможности оптимизации затрат компаний-арендаторов складских площадей

Апрель 2015

CBRE

ПУТИ ОПТИМИЗАЦИИ ЗАТРАТ НА АРЕНДУ

**Пересмотр текущих
условий аренды**

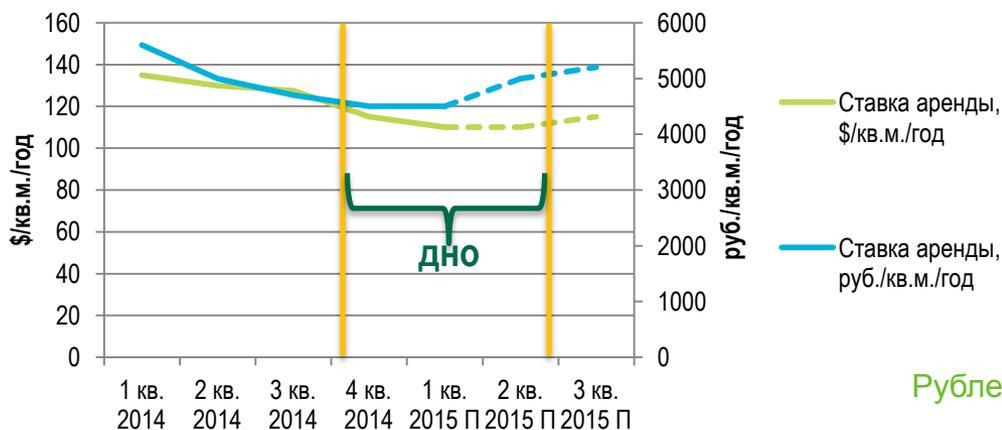


**Сокращение
занимаемых площадей**

**Переезд на новый
склад**

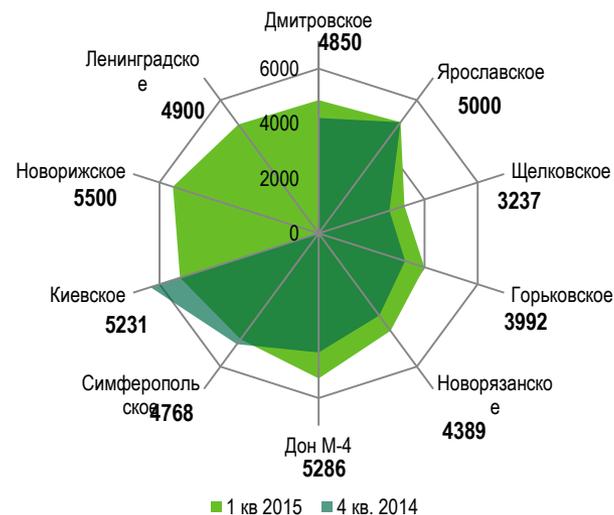
АРЕНДА НОВОГО СКЛАДА ПО НИЗКОЙ СТАВКЕ

Динамика средней арендой ставки на складском рынке Московского региона



- Текущие коммерческие условия являются наилучшими с позиции арендатора в среднесрочном периоде.

Рублевая арендная ставка в зависимости от шоссе, руб./кв.м./ год (triple net)



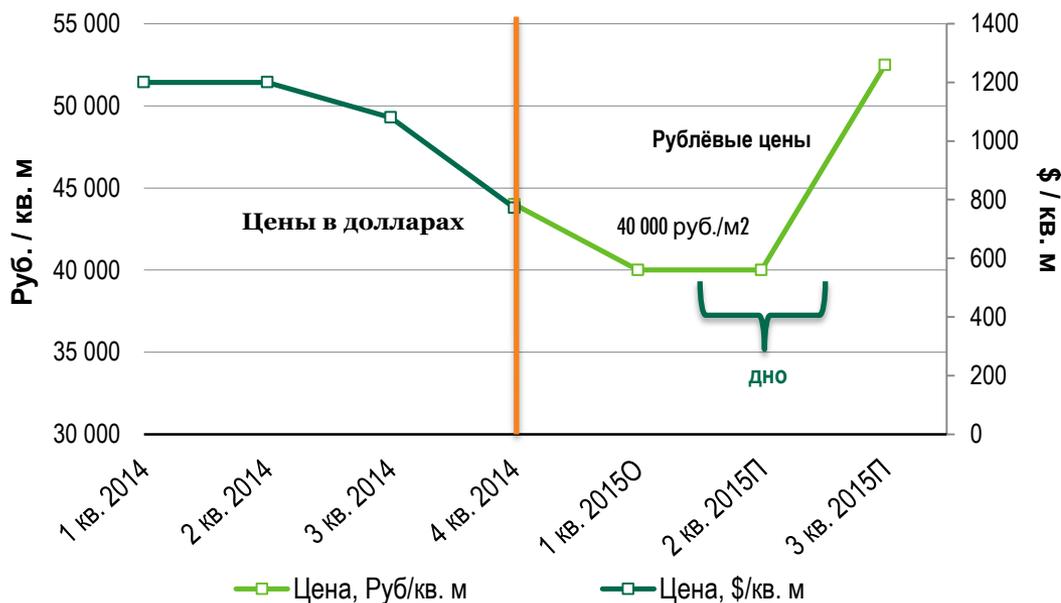
Источник: Исследования CBRE, I кв. 2015.

Источник: Исследования CBRE, I кв. 2015.

- 90% рыночных предложений сейчас предлагаются в рублях
- Средняя ставка для строящихся зданий составляет 4 300 руб./ кв. м /год, для введенных в эксплуатацию зданий – 4800 руб. /кв. м/год

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕКУЩЕГО «ЦЕНОВОГО ОКНА» ДЛЯ ПОКУПКИ СОБСТВЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Динамика цены продажи и переход в «рублёвую зону», \$/ кв. м, Руб. / кв. м

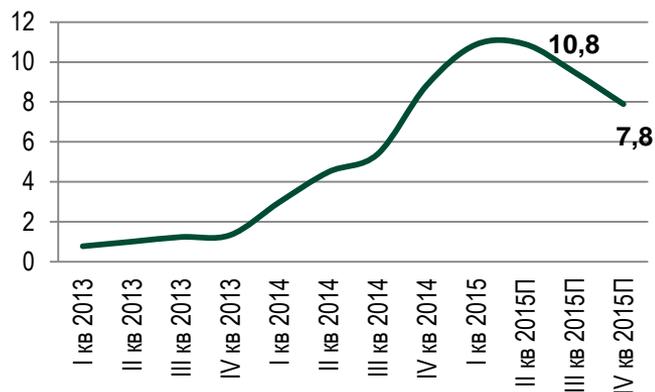


Источник: Исследования CBRE, I кв. 2015.

- Рынок продажи также достиг своего «дна»
- Средние цены продажи установились на уровне 40-45 тыс. руб. кв. м, что является кризисной и временной ценой
- «Окно» наиболее оптимальных условий скорее всего сохранится до середины 2015 г.

НА РЫНКЕ МНОГО ПЛОЩАДЕЙ, НО КОЛИЧЕСТВО ВАРИАНТОВ ОГРАНИЧЕНО И БУДЕТ СОКРАЩАТЬСЯ

Динамика доли свободных помещений, %



Источник: Исследования CBRE, I кв. 2015.

- Вакансия достигла 1 млн. кв. м, или 10,9%
- Арендатору или покупателю есть из чего выбрать
- Однако, уже год девелоперы не анонсируют новых проектов
- Число доступных опций будет сокращаться
- Так, все строительство 1 половины 2015 г. распределено между всего 8 проектами

Вакантные площади в зависимости от шоссе, тыс. кв. м



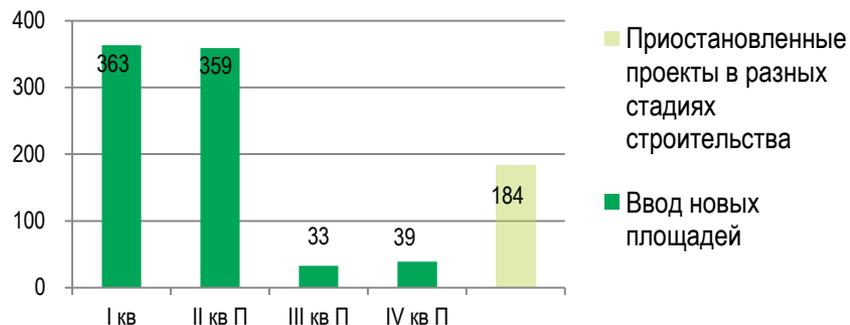
Источник: Исследования CBRE, I кв. 2015.

Новое строительство 1 половины 2015 года: проекты, доступные рынку

| Проект | Девелопер |
|---------------------------------|-------------------------|
| Шерризон-Норд | Griffin Partners |
| Холмогоры | Atlant Capital Partners |
| Кожухово | МонАрх |
| Логопарк Софьино | АТ Недвижимость |
| PNK-Чехов 2 | PNK Group |
| PNK-Чехов 3 | PNK Group |
| PNK-Северное Шереметьево | PNK Group |
| Индустриальный Парк Южные Врата | Radius Group |

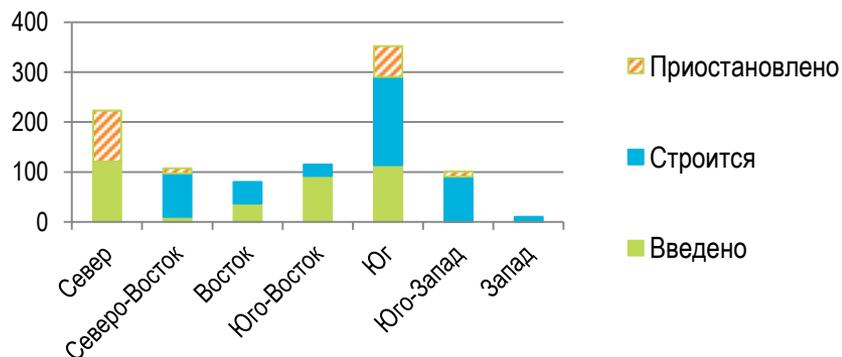
ВО 2 ПОЛОВИНЕ 2015 ГОДА СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ МОЖЕТ ПРАКТИЧЕСКИ ПРЕКРАТИТЬСЯ

Динамика ввода новых площадей 2015 года, тыс. кв. м



Источник: Исследования CBRE, I кв. 2015.

Географическое распределение строительства складских комплексов в 2015 г., тыс. кв. м

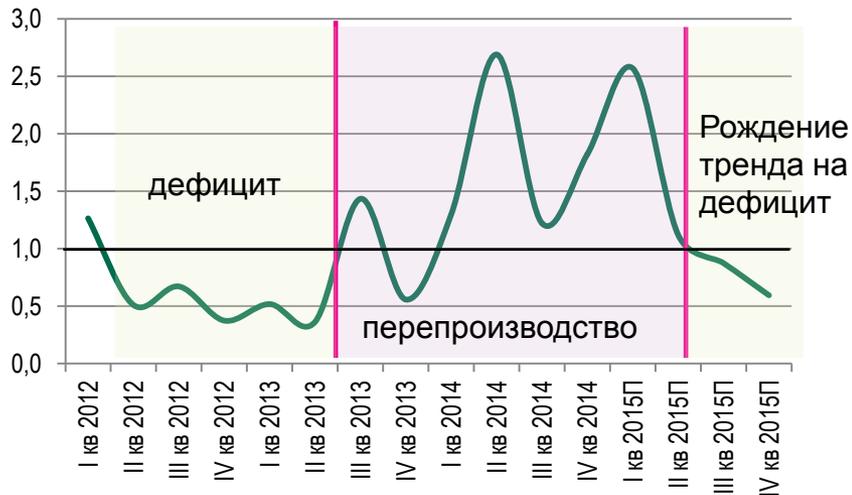


Источник: Исследования CBRE, I кв. 2015.

- 2015 год характеризуется крайне неравномерным распределением нового строительства
- 97% новых площадей может прийти на первое полугодие
- Во 2-й половине года объёмы строительства резко упадут
- Девелоперы сокращают объёмы предложения, реагируя на ряд факторов:
 - невыгодные для них коммерческие условия
 - растущая стоимость строительства
 - высокий уровень вакансии

II КВ. 2015 ГОДА - ПЕРИОД ОПТИМАЛЬНЫХ ДЛЯ АРЕНДАТОРА УСЛОВИЙ

Баланс рынка, соотношение предложение/спрос

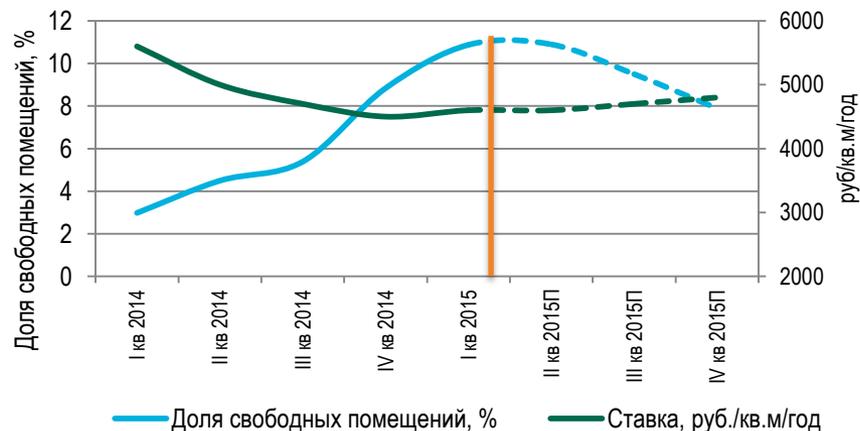


Источник: Исследования CBRE, I кв. 2015.

- Снижающаяся вакансия и ограниченное число доступных проектов создадут предпосылки к росту цен

- Вместе с торможением строительства рынок начнёт возвращаться к точке баланса

Динамика уровня вакансии и рублевых арендных ставок на складском рынке Московской Области



Источник: Исследования CBRE, I кв. 2015.

ПРОГНОЗ НА 2015 ГОД

Основные показатели рынка, складская недвижимость Московской области

| | 2013 год | 2014 год | Прогноз на 2015 год |
|--|-------------|-------------|---------------------|
| Общее предложение на конец года, Класс А, млн. кв. м | 7,18 | 8,78 | 9,53 |
| Объем нового строительства, млн. кв. м | 0,928 | 1,6 | 0,794 |
| Объем заключенных сделок, млн. кв. м | 1,230 | 0,943 | 0,8 – 0,85 |
| Средняя долларовая ставка аренды, \$/кв. м/год Источник: Исследования CBRE, I кв. 2015 | \$130 - 140 | \$105 – 130 | \$100 – 120 |
| Средняя ставка рублевая аренды, рублей / кв. м / год | - | 4300-5000 | 4300-5000 |
| Доля свободных площадей, % от общего предложения | 1,33 | 8,8 | 10 |
| Ставка капитализации, % | 11 | 12,5 – 13 | 12,5 – 13 |

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



Александр Кузин
Старший консультант

Отдел складской и
индустриальной
недвижимости

Т .: +7 495 258 3990

Т.: +7 985 180 11 53

Alexander.Kuzin@cbre.com

www.rentnow.ru

