



# Складская недвижимость. Екатеринбург

## Основные показатели рынка в 2013 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем предложения	718 тыс. кв. м
В т. ч. Класс А	593 тыс. кв. м
Класс В	125 тыс. кв. м
Новое предложение	72 тыс. кв. м
Уровень вакантных помещений	2%
Ставка аренды, класс А	\$120/кв. м/год*
Ставка аренды, класс В	\$100/кв. м/год*
Средняя цена продажи	\$1 200/кв. м*

## Предложение

В 2013 г. в Екатеринбурге общее предложение на рынке качественной складской недвижимости превысило 700 000 кв. м, увеличившись за год более, чем на 70 000 кв. м, благодаря вводу новых складских объектов. К ним относятся: 1-я очередь складского комплекса на Чистопольской улице компании «МФСК-Групп» площадью 20 000 кв. м, логосервисный центр ответственного хранения компании «Бест Логистик» (17 300 кв. м) и две очереди комплекса «РОЛСИ» (35 000 кв. м).

Основной объем складских площадей вводится местными девелоперами.

## Спрос

На рынке складской недвижимости Екатеринбурга наблюдался высокий спрос на качественные площади. В 2013 г. в аренду было сдано в 2 раза больше площадей, чем в 2012 г. Торговые операторы являлись основными потребителями складских помещений. Например, наиболее крупные сделки в 2013 г. заключили такие компании как Fix Price и «Спортмастер», арендовав 12 000 и 12 426 кв. м соответственно в складском комплексе «РОЛСИ».

В связи с ограниченным предложением на рынке многие крупные компании рассматривают покупку земельных участков для самостоятельного строительства склада либо доверяют девелоперским компаниям строительство собственного складского или распределительного центра по системе built-to-suit.



Складской комплекс «РОЛСИ», Екатеринбург, Серовский тракт, 11 км, вблизи ЕКАД

## Вакантные площади и ставки аренды/продажи

Средний уровень вакантных площадей на складском рынке Екатеринбурга по итогам 2013 г. составил 2%, что свидетельствует о нехватке готовых качественных складских помещений.

Арендные ставки в Екатеринбурге находятся на среднероссийском уровне: помещения класса А можно арендовать за \$120/кв. м/год\*, а класса В — за \$100/кв. м/год\*.

Средняя цена продажи качественной складской недвижимости в находится на уровне \$1 200/кв. м.\*

Например, компания «А2» планирует построить 118 000 кв. м качественных складских площадей на своем земельном участке на пересечении Кольцовского тракта с ЕКАД, а во второй половине 2014 г. РНК-Group планирует начать строительство Индустриального парка «ПНК-Екатеринбург» (вблизи поселка Косулино) общей площадью около 120 000 кв. м.

Помимо этого, ожидается ввод нескольких новых очередей в существующих складских комплексах: «Новокольцовский», «РОЛСИ», «Северный» и др.

По оценкам специалистов, к концу 2014 года рынок складской недвижимости в Екатеринбурге может пополниться на 150 000-180 000 кв. м. Учитывая высокий спрос, можно утверждать, что данные площади будут востребованы рынком.

## Тенденции и прогнозы

Рынок складской недвижимости Екатеринбурга является одним из самых развитых и в то же время перспективных для строительства новых логистических объектов. В связи со сложившимся дефицитом складских площадей крупные российские девелоперы рассматривают выход в регион со спекулятивными складскими проектами класса А.

\* Не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

### Наиболее значимые складские комплексы в Екатеринбурге

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ОБЩАЯ ПЛАНИРУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ПЛОЩАДЬ ГОТОВЫХ ОБЪЕКТОВ, КВ. М
<b>Существующие</b>			
Торгово-складской комплекс «Терминал Чкаловский»	«Терминал Чкаловский»	Более 500 000	213 900
Логопарк «Уральский» (бывш. «Пышма»), 1, 2-я очередь	ЗАО «Медион»	280 000	195 000
Складской комплекс «РОЛСИ», 1, 2-я очереди	«РОЛСИ»	55 000	30 000
Складской комплекс «Новокольцовский», 1-я очередь	н/д	56 000	26 000
ТЛЦ «Северный», 1, 2-я очереди	ТЛЦ «Северный»	55 000	25 000
Складской комплекс на ул. Чистопольская	«МФСК-Групп»	40 000	20 000
Складской комплекс «БЕСТ Логистик»	ГК «БЕСТ»	н/д	17 300
<b>Строящиеся и планируемые к сдаче в 2014 г.</b>			
«ПНК-Екатеринбург»	РНК-Group	120 000	-
«А2logistic Екатеринбург»	«А2»	118 000	-
Складской комплекс «РОЛСИ», 3-я очередь	«РОЛСИ»	30 000	-
Складской комплекс «Новокольцовский», 2-я очередь	н/д	30 000	-
ТЛЦ «Северный», 3-я очередь	ТЛЦ «Северный»	30 000	-

# 485 офисов в 63 странах на 6 континентах

США: 146

Канада: 46

Латинская Америка: 25

Тихоокеанский регион,

Азия: 186

Европа, Ближний восток,

Африка: 84

## \$2,1

млрд

годовой доход

## 135,8

млн кв. м

в управлении

## 15 800

профессионалов

### Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10  
«Башня на Набережной», блок С, 52-й этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Вольнский пер., д. 3

Тел. +7 812 718 36 18



colliers.com

#### Николай Казанский

Управляющий партнер

Nikolay.Kazanskiy@colliers.com

#### Владимир Сергунин

Директор по развитию бизнеса

Vladimir.Sergunin@colliers.com

#### Владислав Рябов

Партнер, региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости, земли

Vladislav.Ryabov@colliers.com

#### Анна Никандрова

Региональный директор департамента торговой недвижимости

Anna.Nikandrova@colliers.com

#### Станислав Бибики

Исполнительный директор департамента рынков капитала

Stanislav.Bibik@colliers.com

#### Саян Цыренов

Директор департамента рынков капитала

Sayan.Tsyrenov@colliers.com

#### Элеонора Богданова

Директор департамента офисной недвижимости

Eleonora.Bogdanova@colliers.com

#### Вера Зименкова

Директор департамента по работе с корпоративными клиентами

Vera.Zimenkova@colliers.com

#### Франсуа Нонненмашер

Директор отдела по представлению интересов арендаторов

Francois.Nonnenmacher@colliers.com

#### Марина Толстошеева

Региональный директор, руководитель департамента управления недвижимостью

Marina.Tolstosheeva@colliers.com

#### Екатерина Подлесных

Руководитель отдела street retail

Ekaterina.Podlesnykh@colliers.com

#### Дмитрий Романов

Директор департамента оценки

Dmitry.Romanov@colliers.com

#### Юлия Горлова

Директор департамента консалтинга

Yulia.Gorlova@colliers.com

#### Ольга Козлитина

Директор департамента маркетинга и PR

Olga.Kozlitina@colliers.com

#### Владислав Николаев

Руководитель отдела консалтинга торговой недвижимости

Vladislav.Nikolaev@colliers.com

#### Андрей Косарев

Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге

Andrey.Kosarev@colliers.com

#### Вероника Лежнева

Директор отдела исследований, офис в Санкт-Петербурге

Veronika.Lezhneva@colliers.com

Copyright © 2014 Colliers International.

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

20 лет  
в России



Accelerating success.