



# Складская недвижимость. Москва

## Основные показатели рынка в I полугодии 2014 г.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем предложения, млн кв. м	9,9
Новое строительство, тыс. кв. м	696,7
Общее поглощение, тыс. кв. м	320
Уровень вакантных помещений, %	3,1%
Средняя ставка аренды, \$/кв. м/год	128
Средняя цена продажи, \$/кв. м	1 250

## Предложение

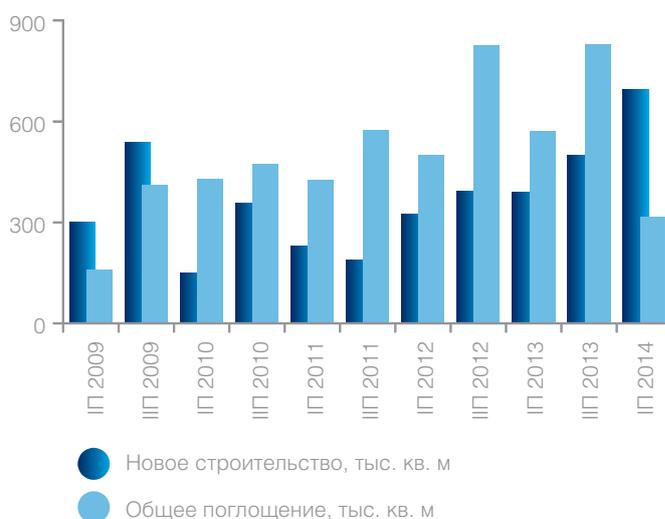
В первом полугодии 2014 г. объемы нового строительства складских помещений оказались на рекордном уровне. Всего было сдано в эксплуатацию почти 700 000 кв. м качественных складских помещений, что на 80% больше, чем в аналогичном периоде 2013 г. и является наилучшим показателем за последние 5 лет.

Более трети всех новых складских помещений было введено в эксплуатацию на юго-востоке Московской области, треть — на севере и еще 17% — на юге.

Большая часть (72%) всех новых качественных складов появилась в радиусе до 30 км от МКАД. При этом половина из них сконцентрирована в диапазоне от 15 до 30 км от МКАД.

К концу первого полугодия четверть новых площадей оставалась свободной.

## Новое строительство и общее поглощение, тыс. кв. м



Источник: Colliers International

## Наиболее значимые складские комплексы, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2014 г.

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, КВ. М
«PNK-Чехов 2», 1, 4.1, 4.2, 6 корпуса	PNK Group	81 900
«ССТ-Бритово», 1-я очередь	«Современные Складские Технологии»	80 000
«Дмитровский Логистический Парк», 2-я очередь	Ghelamco	75 400
Логопарк «Нахабино», 2-я очередь, 1, 2, 3 здания	«Истра Логистик»	68 000
ЛП «Быково», корпус Л	«АТ-Недвижимость»	61 400

## Спрос

Общее снижение деловой активности отразилось и на рынке складской недвижимости Москвы, где общее поглощение за 2014 г. составило примерно 60% от аналогичного показателя 2013 г., то есть 320 000 кв. м.

Возросшие объемы нового строительства повлияли на изменение структуры сделок. Если в 2013 г. доля предварительных договоров аренды на строящиеся помещения составляла 60%, то в первом полугодии 2014 г. на такие договоры пришлось примерно 30% сделок. Доля складских помещений, приобретаемых в собственность, сохранилась на уровне первого полугодия 2013 г. и составила 13,5%.

Наибольший объем свободного существующего и строящегося предложения наблюдается на юго-востоке и севере Московской области, это отразилось на географическом распределении поглощенных площадей. Более 66% сделок совершилось в складских комплексах, расположенных в этих районах.

## Вакантные площади и ставки аренды/продажи

Несмотря на значительное увеличение объемов нового строительства, рынок складской недвижимости Московской области остается дефицитным. По итогам первого полугодия средний уровень свободных площадей в регионе составил 3,1%.

Появление большого количество новых проектов привело к усилению зависимости запрашиваемых ставок аренды от географического расположения здания. Самые дорогие предложения были зафиксированы на северо-западе и юго-западе на удаленности до 15 км от МКАД, здесь складские помещения предлагаются по \$135-140/кв. м/год\*. Это объясняется относительно небольшим объемом готового предложения, а также высокой востребованностью помещений в этом районе. Немного дальше от МКАД, в районе трассы А-107, на этих же направлениях сконцентрированы большие объемы свободного предложения. Средняя ставка на эти помещения несколько ниже и составляет \$125-130/кв. м/год. Самыми бюджетными во II квартале оказались площади, расположенные на востоке Московской области, удаленные от МКАД на 15-30 км, — их стоимость составила \$115/кв. м/год, что объясняется преобладанием помещений класса В в структуре свободного предложения.

Небольшое ослабление дефицита складских площадей и значительный объем строящихся помещений привели к снижению среднего срока договора аренды. Если в 2012-2013 гг. он составлял 7-10 лет, то сейчас наибольшее распространение получили 5-летние договора аренды, в некоторых случаях встречаются даже 3-летние договора.

\* Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

## Наиболее значимые сделки аренды на рынке складской недвижимости Москвы в I полугодии 2014 г.

КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТ
Confidential	30 000	ЛП «Быково», корп. Л
Bubble Gum	24 000	«Томилино»
ED Logistic	20 000	«ССТ-Бритово»
Hilti	13 300	«PNK-Северное Шереметьево»
«Деловые Линии»	12 700	«Простор-СФ»
«Фруктовая Почта»	12 700	«PNK-Внуково»
OSG Records management	11 400	«PNK-Северное Шереметьево»

## Динамика доли вакантных площадей, %



Источник: Colliers International

## Тенденции и прогнозы

До конца 2014 г. к вводу в эксплуатацию заявлено примерно 1,3 млн кв. м качественных складских площадей. Однако с учетом темпов строительства и заполнения можно ожидать, что будет построено не более 750 000 кв. м.

Более половины (или 740 000 кв. м) заявленных к вводу площадей находится на севере Подмосковья, это будет способствовать усилению конкуренции за арендаторов и покупателей на данном направлении. Основными девелоперами, работающими на этом направлении, можно назвать PNK Group («PNK-Северное Шереметьево»), TGC Group (ЛП «Радумля»), Eastward Capital (Логопарк «Никольское») и Griffin Partners («Шерризон Норд»).

Еще 15% площадей возводится на юге Московской области (200 000 кв. м), и по 90 000-120 000 кв. м строится на востоке, юго-востоке и северо-западе Московского региона. С учетом текущего уровня поглощения складских помещений эти объемы нового строительства позволят сохранить баланс спроса и предложения на данных направлениях. Наибольшие площади на этих направлениях возводятся такими компаниями как Raven Russia (ЛП «Ногинск» и ЛП «Новая Рига»), PNK Group («PNK-Чехов 2»), «АТ-Недвижимость» — (Логопарк «Софьино») и Radius Group (ИП «Южные Врата»).

Более 70% новых складских помещений возводится в районе трассы А107. Несмотря на высокий планируемый ввод складских площадей в этом районе, они будут со временем поглощены рынком, а доля вакантных площадей останется на низком уровне. Этому, в частности, будет способствовать строительство ЦКАД, которое должно улучшить транспортную ситуацию на основных трассах Московской области и разгрузить МКАД. Тем не менее, в краткосрочном периоде в этом районе будет ощущаться усиление конкуренции между проектами и, как следствие, — временное повышение уровня свободных площадей.

Одним из ключевых драйверов роста рынка складской недвижимости является ритейл. Кроме того, спрос на качественные складские помещения со стороны производственных и торговых компаний, вызванный развитием и оптимизацией распределительных сетей для поддержания региональной экспансии, в долгосрочной и среднесрочной перспективе сохранится на высоком уровне. В дополнение к этому, наблюдается активное развитие сегмента он-лайн торговли, что требует инновационного подхода к организации и расположению распределительных центров. Все эти факторы будут способствовать дальнейшему развитию новых форматов хранения и обработки грузов.

### Наиболее значимые складские комплексы, ожидаемые к вводу в эксплуатацию до конца 2014 г.

НАЗВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ДЕВЕЛОПЕР
«PNK-Северное Шереметьево»	236 760	PNK Group
ЛП «Радумля», 1-я очередь	161 000	TGC Group
Логопарк «Север – 2»	150 000	«Логопарк Девелопмент»
Логопарк «Никольское»	105 400	Eastward Capital
«PNK-Чехов 2»	102 160	PNK Group
ЛП «Новая Рига»	95 670	Raven Russia
Логопарк «Софьино», 1-я, очередь	86 000	«АТ-Недвижимость»
ЛП «Ногинск», очередь 2б	73 660	Raven Russia
ИП «Южные Врата»	55 000	Radius Group
«Шерризон Норд»	55 600	Griffin Partners

### Распределение текущего предложения и нового строительства по направлениям Подмосковья, тыс. кв. м



Источник: Colliers International

# 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

#### Диана Решетилова

Руководитель департамента аналитики

Diana.Reshetilova@colliers.com

#### Андрей Косарев

Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге

Andrey.Kosarev@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 убыток, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

20 лет  
в России



Accelerating success.