

МОСКВА

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

I полугодие 2017



Accelerating success.

Индикаторы рынка



Общее предложение складских объектов в Московском регионе – **12,97 млн м²**



Доля вакантных площадей – **9,2%**



Объем введенных складских площадей в I полугодии 2017 г. – **195 тыс. м²**



Средняя запрашиваемая ставка аренды – **3 800 руб./м²/год***



Общий объем сделок в I полугодии 2017 г. – **502 тыс. м²**



Средняя запрашиваемая цена продажи – **35 000-38 000 руб./м²****

* Ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

** Цена продажи не включает НДС

Предложение

По итогам I полугодия 2017 г. общее предложение качественных складских объектов в Московском регионе достигло 12,97 млн м², объем ввода составил 195 000 м². По сравнению с аналогичным показателем I полугодия 2016 г. объем введенных складских площадей увеличился на 33%.

67% от общего объема введенных в I полугодии 2017 г. складских комплексов строились для дальнейшей сдачи в аренду. Одним из наиболее известных спекулятивных объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2017 г., стал блок 2.4 в логистическом парке «Север 2» общей площадью около 25 000 м². Крупнейшим объектом, реализованным в формате built-to-suit и введенным в эксплуатацию во II квартале 2017 г., является склад компании BMW площадью около 35 000 м² в рамках логистического парка «PNK-Бекасово».

Следует отметить, что 52% от общего объема введенных в I полугодии 2017 г. складских площадей расположены на севере Московского региона.

По итогам П1 2017 г. спрос превысил объем ввода на 61%



Источник: Colliers International

Основные индикаторы рынка по направлениям

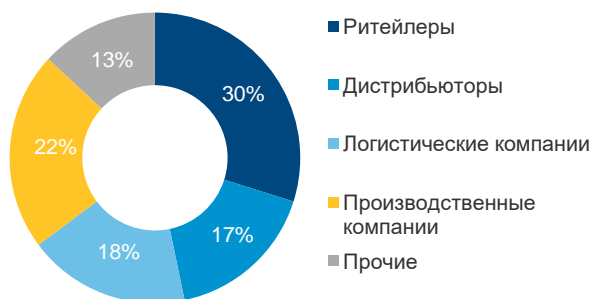
	Север	Юг	Восток	Запад
Объем предложения, тыс. м²	3 167	4 256	3 360	2 179
Класс А	2 556	3 731	2 368	1 854
Класс В	611	525	992	325
Вакантные площади, тыс. м²	424	277	244	249
Вакантные площади, %	13,4	6,5	7,3	11,0
Запрашиваемая ставка аренды, класс А, руб./м²/год	3 900	3 800	3 400	4 000
Запрашиваемая ставка аренды, класс В, руб./м²/год	3 200	3 200	2 800	3 500

Источник: Colliers International

Спрос

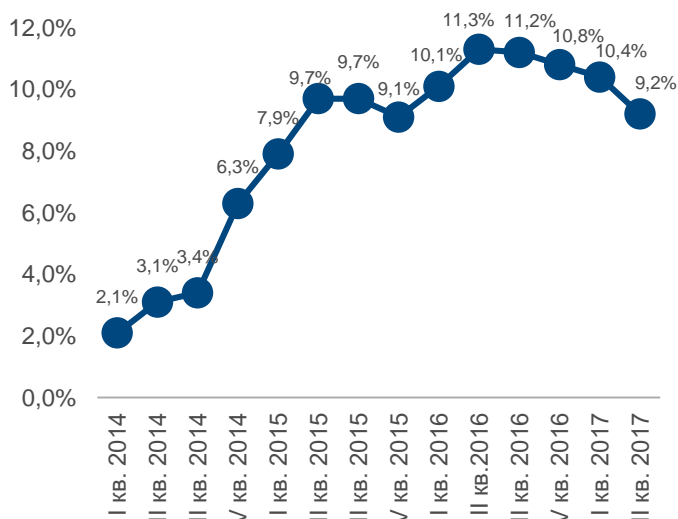
По итогам I полугодия в Московском регионе арендовано и куплено около 500 000 м² складских площадей, что на 21% превышает аналогичный показатель 2016 г. Наибольший спрос сформирован сегментом ритейла. Средний объем сделки в данном сегменте по итогам I полугодия 2017 г. составил 10 000 м², что почти на 30% превышает аналогичный показатель 2016 г. Крупные ритейлеры, такие как Castorama и Leroy Merlin, продолжают расширяться в рамках текущих складских комплексов, арендуя дополнительные площади. Второе место в структуре спроса занял сегмент компаний-производителей. Одной из крупнейших сделок в данном сегменте стала аренда производителем шин Yokohama более 10 500 м² в складском комплексе «Никольское».

85% от общего объема сделок в Московском регионе – аренда, 15% – покупка



Источник: Colliers International

Объем вакантных площадей по итогам I полугодия 2017 г. составил 1 194 тыс. м², что на 1,2 п.п. ниже аналогичного показателя в I квартале 2017 г.

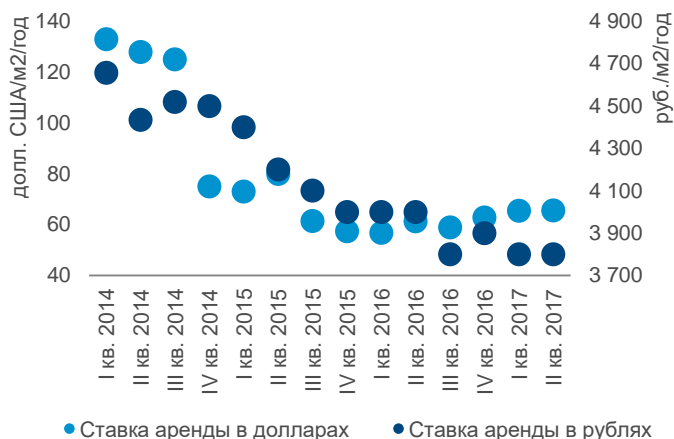


Источник: Colliers International

Ставки аренды

По итогам I полугодия 2017 г. запрашиваемая ставка аренды на объекты класса А в Московском регионе находится в диапазоне 3 400-4 000 руб./м²/год в зависимости от расположения складского комплекса и объема арендуемого блока.

Средняя запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе в П1 2017 г. составила 3 800 руб./м²/год



Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

По прогнозам Colliers International, в связи с низким уровнем ввода новых объектов и высоким спросом на готовые складские комплексы, доля вакантных площадей снизится и к концу года зафиксируется на уровне 6-7%. Объем сделок к концу года будет сопоставим с показателем 2016 г. Существенных изменений в запрашиваемых ставках аренды до конца 2017 г. не произойдет.

До конца 2017 г. будет введено около 400 тыс. м² качественных складских объектов. Большинство объектов строятся спекулятивно в рамках уже существующих складских комплексов.

Наиболее крупные складские комплексы, запланированные к вводу в 2017

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М ²
«PNK-Валищево», блок 2, 6.1, 7	PNK Group	51 080
ПСК «Кожухово»	«МонАрх-Девелопмент»	47 700
Логопарк «Север 2», блок 4	«Логопарк Девелопмент»	43 100
Технопарк «Успенск»	Агрокомплекс Ногинский	42 000
Складской комплекс «Борисовка», фаза 1А	«Промтехальянс»	31 900

Источник: Colliers International

396 офисов в 68 странах на 6 континентах

США: 153

Канада: 29

Латинская Америка: 24

Тихоокеанский регион,

Азия: 79

Европа, Ближний восток,

Африка: 111

\$2,6

млрд

годовой доход

170

млн м²

в управлении

15 000

профессионалов

Colliers International Россия

123112 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



colliers.ru

colliersdom.com

Николай Казанский

Управляющий партнер

nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин

Партнер

vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик

Партнер

stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова

Партнер

anna.nikandrova@colliers.com

Элеонора Богданова

Региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости

eleonora.bogdanova@colliers.com

Амель Джерруди

Исполнительный директор департамента управления проектами и контроля строительства

amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова

Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и

офисной недвижимости

vera.zimenkova@colliers.com

Андрей Косарев

Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге

andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Николаев

Региональный директор департамента стратегического консалтинга

vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов

Региональный директор департамента оценки

dmitry.romanov@colliers.com

Кермен Мастиев

Директор отдела продаж офисной недвижимости

kermen.mastiev@colliers.com

Франсуа Нонненмашер

Директор департамента представления интересов арендаторов

francois.nonnenmacher@colliers.com

Екатерина Подлесных

Руководитель департамента street retail по России

ekaterina.podlesnykh@colliers.com

Екатерина Фонарева

Директор департамента жилой недвижимости, офис в Москве

ekaterina.fonareva@colliers.com

Елизавета Конвей

Директор департамента жилой недвижимости, офис в Санкт-Петербурге

elizaveta.conway@colliers.com

Ольга Бакулина

Региональный директор департамента маркетинга и PR

olga.bakulina@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента исследований

veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (NASDAQ и TSX: CIGI) является мировым лидером в области коммерческой и жилой недвижимости. Компания насчитывает более 15 000 квалифицированных профессионалов, работающих в 68 странах мира. Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году. На сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников.

Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных услуг арендаторам, владельцам недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя стратегический консалтинг и услуги по продаже и аренде недвижимости, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Девелоперам жилой недвижимости специалисты Colliers предоставляют полный цикл эксклюзивных и ко-эксклюзивных консультационных услуг по проектам — от продажи/приобретения земельных участков под жилую застройку до разработки коммерческих концепций и осуществления брокериджа и маркетинга проектов.

Colliers, единственная из компаний на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости, уже 12 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP).

Компания является членом Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.

Copyright © 2017 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.



Accelerating success.