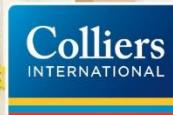


# МОСКВА СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Итоги 2017



Accelerating success.

## Основные индикаторы рынка

ПОКАЗАТЕЛЬ	2016	2017
Общий объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	12 742	13 551
Из них:		
Класс А	10 315	11 075
Класс В	2 427	2 476
Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>	678	541
Общий объем сделок, тыс. м <sup>2</sup>	1 189	1 151
Уровень вакантных помещений, %	10,8	7,9
Средняя ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /год*	3 900	3 600
Средняя цена продажи, руб./м <sup>2</sup> **	35 000	35 000

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

\*\* Здесь и далее по тексту указана средняя цена продажи склада класса А для конечного пользователя.

## Предложение

В конце 2017 г. общая площадь качественных складских площадей возросла до 13,6 млн м<sup>2</sup>. В 2017 г. рынок пополнился качественными объектами класса А от крупных девелоперских компаний, среди которых PNK Group, Ghelamco, Logistic Partners и «Ориентир».

**За год предложение качественных складов в Московском регионе увеличилось на 530 тыс. м<sup>2</sup> складов класса А и 11 тыс. м<sup>2</sup> складов класса В**

Доля спекулятивных объектов в общем объеме вводимых площадей составила 85%, в то время как 15% были построены под заказчика. Возрос спрос компаний на проекты built-to-suit. Крупным объектом, введенным по схеме BTS, стал региональный дистрибьютерский центр для автопроизводителя BMW в «PNK Парк Валищево» на 34,5 тыс. м<sup>2</sup>.

Большая часть новых объектов была введена на севере Московского региона (44% от показателей годового ввода). Стоит отметить, что 38% (158 тыс. м<sup>2</sup>) вводимых площадей сконцентрированы на отрезке 30-45 км от МКАД.

## Наиболее крупные складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 2017

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М <sup>2</sup>
СК «Клин Лоджистикс», 1 фаза	Амтел	56 000
«PNK Парк Валищево», корпуса 2, 6.1,7	PNK Group	51 000
СК «Внуково», 2 фаза	Logistic Partners	50 000
Логопарк «Дмитров», 3 фаза, блок С	Ghelamco	45 000
«Ориентир Север», фаза 2	Ориентир	43 100

Источник: Colliers International

## Объем ввода и объем сделок покупки и аренды

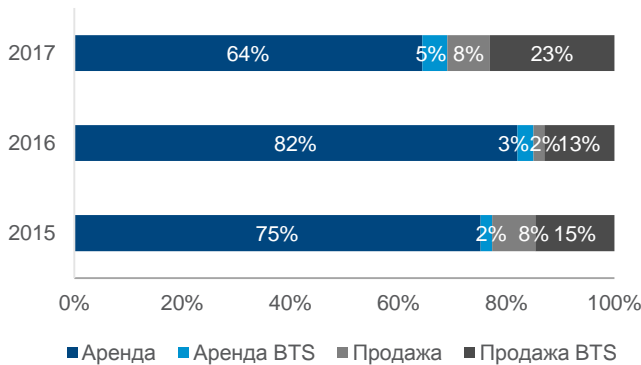


Источник: Colliers International

## Спрос

Спрос на склады в Московском регионе в 2017 г. сопоставим с показателями 2016 г. (1,151 млн м<sup>2</sup> и 1,183 млн м<sup>2</sup> соответственно), что свидетельствует о стабильно высокой потребности компаний в качественных складских площадях. Высокий спрос на склады, в совокупности с понизившейся вакантностью в спекулятивных складских объектах, стали стимулом для увеличения активности девелоперов в Московском регионе.

Распределение сделок по типу

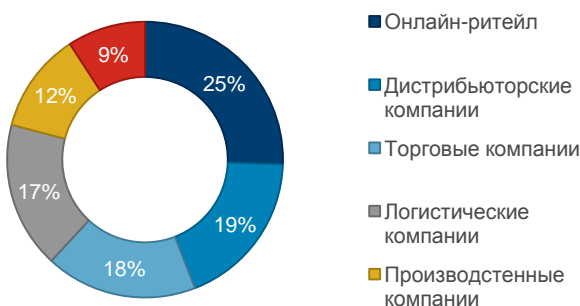


Источник: Colliers International

В 2017 г. возросла доля проектов, построенных по схеме built-to-suit. Доля площадей в структуре спроса, реализованных по схеме BTS в Москве выросла до 28% от общего объема сделок, что на 12% выше показателей предыдущего года. Примерами объектов, реализуемых в результате закрытия таких сделок стали распределительный центр для Wildberries, который будет построен компанией A Plus Development в индустриальном парке «Коледино» (145 тыс. м<sup>2</sup>), распределительный центр компании «Утконос», который расположится на территории логистического комплекса «Ориентир Север» (68 тыс. м<sup>2</sup>) и склад для логистической компании «Оператор коммерческой недвижимости» в «PNK Парк Валищево» (52 тыс. м<sup>2</sup>).

Высокую активность на протяжении года проявили онлайн-ритейлеры, дистрибьюторы и ритейлеры, на чью долю пришлось 25%, 19% и 18% в общем объеме поглощенных площадей.

Распределение сделок по типу арендатора/покупателя в 2017

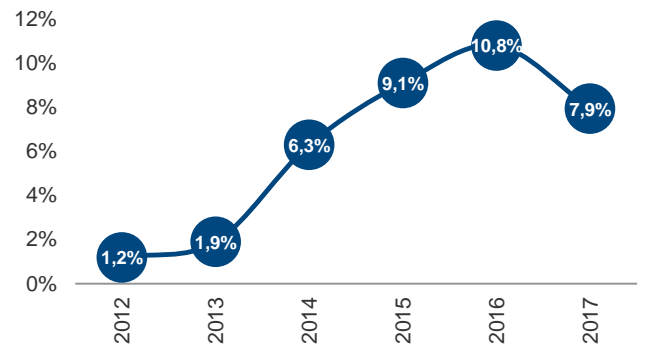


Источник: Colliers International

## Вакантные площади

Вакантность на складском рынке Московского региона сократилась на 3 п.п. по сравнению с концом 2016 г., преодолев рубеж 8%. Сокращение вакантности связано с низким показателем ввода спекулятивных объектов и высоким спросом компаний на объекты складской недвижимости. Наибольший интерес для компаний представляют крупные складские блоки – 76% сделок, закрытых в существующих складских комплексах в течение 2017 г., – это аренда складских площадей от 10 тыс. м<sup>2</sup>.

Динамика доли свободных площадей

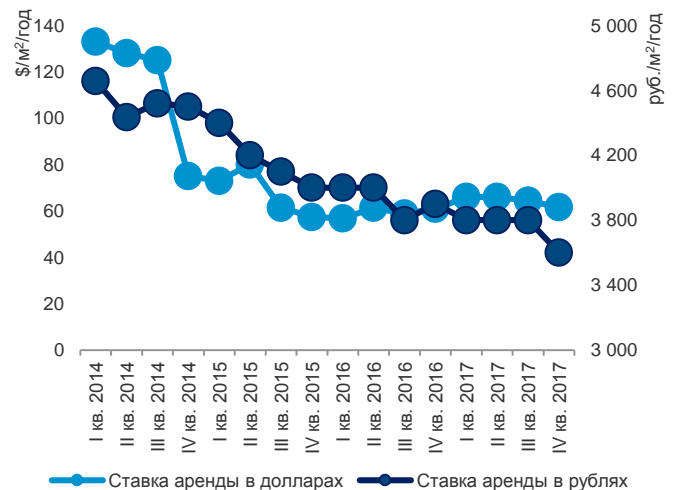


Источник: Colliers International

## Ставки аренды

Сохранение более 1 млн м<sup>2</sup> свободных складских площадей и конкуренция со стороны объектов built-to-suit приводит к корректировке ставок аренды. Средняя ставка аренды в IV квартале 2017 г. составляла 3 600 руб./м<sup>2</sup>/год.

Динамика ставок аренды в пересчете по соответствующему дате курсу



Источник: Colliers International

## Тенденции и прогнозы

В 2018 г. рынок складской недвижимости пополнится 700 – 800 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских объектов, большая часть которых будет представлена объектами ключевых федеральных девелоперов. В 2018 г. будут введены крупные объекты от таких компаний как Ghelamco, «А Плюс Девелопмент», PNK Group.

В связи с возросшим спросом на объекты built-to-suit, девелоперские компании расширяют земельный банк для строительства проектов под заказчика. На Западе Московской области запланирована реализация нового индустриального парка «PNK Парк Новая Рига», а также складского комплекса «Ориентир Запад». Продолжится активное развитие насыщенных складами субрынков Московской области: PNK Group продолжит застройку земельных участков на юге и востоке («PNK Парк Коледино», «PNK Парк Жуковский» и «PNK Парк Софьино»).

Оживление рыночной конъюнктуры и укрепление курса рубля приведет к увеличению спроса на товары и услуги. В связи с этим мы ожидаем сохранение спроса на складские площади со стороны компаний сегмента розничных продаж и логистических услуг. Спрос на складские объекты останется на уровне 1,1-1,2 млн м<sup>2</sup>. В результате, объем свободных складских площадей продолжит сокращаться и достигнет уровня 7-7,5 % к концу 2018 г. Средняя ставка аренды сохранится на уровне конца 2017 г. – 3 600 руб./м<sup>2</sup>/год.

### Наиболее значимые сделки аренды и купли/продажи на рынке складской недвижимости в 2017

КОМПАНИЯ	ОБЪЕКТ	ПЛОЩАДЬ, М <sup>2</sup>
Wildberries	Индустриальный парк «Коледино»	145 981
Утконос	«Ориентир Север»	68 719
«Оператор коммерческой недвижимости»	«PNK Парк Валищево»	52 000
X5 Retail Group	«Ориентир Север 2»	45 000
KSS	Freight Village Ворсино	35 625
Гала Центр	Томилино К-43	23 000

Источник: Colliers International

### Наиболее значимые складские комплексы, запланированные к вводу в 2018

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М <sup>2</sup>
Складской комплекс (Солнечногорск)	«А Плюс Девелопмент»	90 000
РЦ «Утконос»	«Ориентир»	68 719
ЛП «Дмитров», фаза 4, блок Д	Ghelamco	50 000
Freight Village Ворсино, 3 корпус	ОАО «Фрейт Вилладж Калуга»	38 820
«Атлант Парк», корпус Ж7	«Атлант-Металлопласт»	36 000

Источник: Colliers International

# 68 стран на 6 континентах

\$2,6

млрд  
годовой доход

170

млн м<sup>2</sup>  
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](http://colliers.ru)

[colliersdom.com](http://colliersdom.com)

### Copyright © 2018 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.

**Николай Казанский**  
Управляющий партнер  
[nikolay.kazanskiy@colliers.com](mailto:nikolay.kazanskiy@colliers.com)

**Владимир Сергунин**  
Партнер  
[vladimir.sergunin@colliers.com](mailto:vladimir.sergunin@colliers.com)

**Станислав Бибик**  
Партнер  
[stanislav.bibik@colliers.com](mailto:stanislav.bibik@colliers.com)

**Анна Никандрова**  
Партнер  
[anna.nikandrova@colliers.com](mailto:anna.nikandrova@colliers.com)

**Элеонора Богданова**  
Региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости  
[eleonora.bogdanova@colliers.com](mailto:eleonora.bogdanova@colliers.com)

**Амель Джерруди**  
Региональный директор департамента управления проектами и контроля строительства  
[amel.djerroudi@colliers.com](mailto:amel.djerroudi@colliers.com)

**Вера Зименкова**  
Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и офисной недвижимости  
[vera.zimenkova@colliers.com](mailto:vera.zimenkova@colliers.com)

**Андрей Косарев**  
Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге  
[andrey.kosarev@colliers.com](mailto:andrey.kosarev@colliers.com)

**Владислав Николаев**  
Региональный директор департамента стратегического консалтинга  
[vladislav.nikolaev@colliers.com](mailto:vladislav.nikolaev@colliers.com)

**Дмитрий Романов**  
Региональный директор департамента оценки  
[dmitry.romanov@colliers.com](mailto:dmitry.romanov@colliers.com)

**Кермен Мастиев**  
Директор отдела продаж офисной недвижимости  
[kermen.mastiev@colliers.com](mailto:kermen.mastiev@colliers.com)

**Франсуа Нонненмашер**  
Директор департамента представления интересов арендаторов  
[francois.nonnenmacher@colliers.com](mailto:francois.nonnenmacher@colliers.com)

**Екатерина Подлесных**  
Руководитель департамента street retail по России  
[ekaterina.podlesnykh@colliers.com](mailto:ekaterina.podlesnykh@colliers.com)

**Екатерина Фонарева**  
Директор департамента жилой недвижимости, офис в Москве  
[ekaterina.fonareva@colliers.com](mailto:ekaterina.fonareva@colliers.com)

**Елизавета Конвей**  
Руководитель департамента жилой недвижимости, офис в Санкт-Петербурге  
[elizaveta.conway@colliers.com](mailto:elizaveta.conway@colliers.com)

**Ольга Бакулина**  
Региональный директор департамента маркетинга и PR  
[olga.bakulina@colliers.com](mailto:olga.bakulina@colliers.com)

**Вероника Лежнева**  
Директор департамента исследований по России  
[veronika.lezhneva@colliers.com](mailto:veronika.lezhneva@colliers.com)

Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIG) является мировым лидером в области недвижимости. Компания насчитывает более 15 000 квалифицированных профессионалов, работающих в 68 странах мира.

Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных услуг арендаторам, владельцам коммерческой 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.

Специалисты Colliers в своей работе реализуют современный и нестандартный подход, предлагают продуманные и инновационные решения, которые помогают клиентам приумножить их успех. 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).

Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году, на сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников. Компания является членом Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.



Accelerating success.