

# Обзор рынка складской недвижимости

## Основные индикаторы рынка в I кв. 2015 г.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем предложения, млн м <sup>2</sup>	11,2
Новое строительство, тыс. м <sup>2</sup>	264,3
Общее поглощение, тыс. м <sup>2</sup>	294,2
Уровень вакантных помещений, %	7,9
Средняя ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /год*	4 400
Средняя цена продажи, руб./м <sup>2</sup> *	43 000

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

Источник: Colliers International

## Предложение

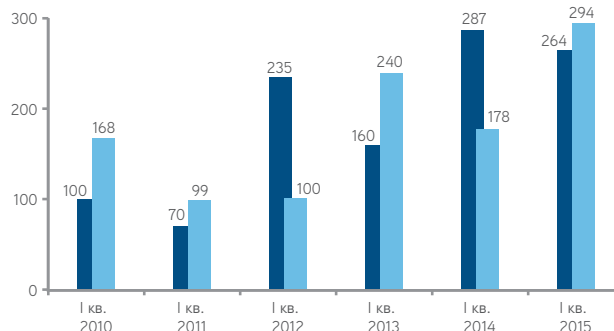
В начале 2015 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию значительное число объектов качественной складской недвижимости, ввод которых планировался на конец 2014 г. Объем ввода в I кв. 2015 г. составил 264 300 м<sup>2</sup>; таким образом, общее предложение на рынке достигло 11,2 млн м<sup>2</sup>.

Треть нового ввода в I кв. 2015 г. пришлось на восточное направление Московского региона, а 28% и 25% — на северное и южное соответственно.

Более 50% построенных в I кв. 2015 г. складских площадей находятся на расстоянии 15-30 км от МКАД, а 29% площадей — на расстоянии 30-45 км от МКАД.

Если сравнить показатели нового ввода и поглощения за I кв. 2015 г. с аналогичными за последние пять лет, то можно отметить позитивную тенденцию. Поглощение площадей в I кв. оказалось на максимальном уровне, и новое строительство также показало высокий результат.

## Новое строительство и общее поглощение, тыс. м<sup>2</sup>



- Новое строительство, тыс. кв. м
- Общее поглощение, тыс. кв. м

Источник: Colliers International

## Наиболее значимые складские комплексы, введенные в эксплуатацию в I кв. 2015 г.

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М <sup>2</sup>
«ПНК-Северное Шереметьево», корпус 10	PNK Group	66 530
Складской комплекс «Атлант», корпуса 27, 28	«Атлант-Металлопласт»	59 800
Индустриальный парк «Южные Врата»	Radius Group	51 000
Логопарк «Киевское 22», фаза 1	CPD Group	42 240
Складской комплекс «Ногинск», корпус 2	«ВС-Недвижимость»	24 000
Логопарк «Сынково», корпус 2	«Строительный Альянс»	13 760

## Спрос

Спрос на складские помещения в I кв. 2015 г. в Московском регионе оказался стабильным. Было сдано в аренду и продано около 294 200 кв. м качественных складских площадей, что на 40% больше, чем за аналогичный период 2014 г. Из них около 34% от общего объема поглощенных площадей составляет крупный проект строительства объекта в формате built-to-suit на продажу для компании Leroy Merlin в индустриальном парке «Южные Врата».

Остальные 66% площадей были арендованы в уже готовых складских комплексах Московского региона.

## Вакантные площади и ставки аренды/продажи

В I кв. 2015 г. средний уровень вакантных площадей на складском рынке Московского региона составил 7,9%, что составляет около 880 000 м<sup>2</sup> свободных площадей (из них к классу А относятся порядка 700 000 м<sup>2</sup>, к классу В — 180 000 м<sup>2</sup>). Наибольший объем готового свободного предложения находится на севере и юго-востоке области.

Значительные объемы готового качественного предложения на рынке, борьба за арендаторов и сокращение банковского финансирования заставляют девелоперов и собственников снижать арендные ставки и идти на гибкие условия для удержания текущих и привлечения потенциальных арендаторов. В I кв. 2015 г. средняя ставка аренды на высококласные складские площади зафиксирована на уровне 4 400 руб./м<sup>2</sup> год.

## Тенденции и прогнозы

На рынке складской недвижимости Московского региона появляется все больше свободного предложения: вводятся новые качественные объекты, строительство которых было начато до появления нестабильности в экономике, также некоторые компании по договоренности с собственниками сокращают свои площади, а те, что не могут легко выйти из договора, — сдают в субаренду неиспользуемые помещения. В последние полгода данная тенденция стала активно развиваться, арендаторы готовы недорого сдать арендуемые свободные площади в субаренду, что позволит покрыть часть дорогостоящих по нынешним временам договоров аренды (заключенных в основном в долларовых ставках).

В Московском регионе продолжается тенденция увеличения объемов свободных площадей на рынке, и, по оценкам аналитиков, в 2015 г. на рынок выйдет незначительное число спекулятивных объектов, так как в основном девелоперы настроены на строительство складских комплексов под заказчика в формате built-to-suit, что позволит им избежать рисков в текущей экономической ситуации. Несмотря на это, появляется ряд заявленных спекулятивных проектов, строительство и ввод которых ожидается в 2016-2017 гг.

## Наиболее значимые сделки аренды и купли/продажи на рынке складской недвижимости Москвы в I кв. 2015 г.

компания	площадь, м <sup>2</sup>	объект
Leroy Merlin	100 000*	ИП «Южные Врата»
Major	25 000	Логопарк «Север-2»
Конфиденциально	21 500	СК «Родники»
«РосСтайл»	20 000	СК «Бережки»
Конфиденциально	20 000	СК «Саларьево»
Veles	15 800	«PNK-Чехов 2»
«Евро Логистика»	15 000	ЛП «Киевское 22»
Ontex	12 000	СК «Виарона»

\* — сделка купли-продажи

Источник: Colliers International

## Динамика доли свободных площадей, %



Источник: Colliers International

## Динамика ставок аренды, в пересчете по соответствующему дате курса



Источник: Colliers International

# 502 офиса в 67 странах на 6 континентах

США: 140

Канада: 31

Латинская Америка: 24

Тихоокеанский регион,

Азия: 199

Европа, Ближний восток,

Африка: 108

## \$2,3

млрд

годовой доход

## 158

млн м<sup>2</sup>

в управлении

## 16 300

профессионалов

### Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52-й 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

#### Николай Казанский

Управляющий партнер

Nikolay.Kazanskiy@colliers.com

#### Владислав Рябов

Партнер, региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости

Vladislav.Ryabov@colliers.com

#### Владимир Сергунин

Региональный директор по развитию бизнеса

Vladimir.Sergunin@colliers.com

#### Станислав Бибики

Исполнительный директор департамента рынков капитала

Stanislav.Bibik@colliers.com

#### Саян Цыренов

Директор департамента рынков капитала

Sayan.Tsyrenov@colliers.com

#### Анна Никандрова

Региональный директор департамента торговой недвижимости

Anna.Nikandrova@colliers.com

#### Владислав Николаев

Руководитель отдела консалтинга торговой недвижимости

Vladislav.Nikolaev@colliers.com

#### Екатерина Подлесных

Руководитель департамента street retail по России

Ekaterina.Podlesnykh@colliers.com

#### Вера Зименкова

Директор департамента по работе с корпоративными клиентами

Vera.Zimenkova@colliers.com

#### Любан Давидович

Заместитель директора департамента офисной недвижимости

Luban.Davidovich@colliers.com

#### Кермен Мастиев

Директор отдела продаж офисной недвижимости

Kermen.Mastiev@colliers.com

#### Франсуа Нонненмашер

Директор департамента представления интересов арендаторов

Francois.Nonnenmacher@colliers.com

#### Маргарита Аристархова

Коммерческий директор, департамент управления недвижимостью

Margarita.Aristarkhova@colliers.com

#### Дмитрий Романов

Региональный директор департамента оценки

Dmitry.Romanov@colliers.com

#### Юлия Горлова

Директор департамента консалтинга

Yulia.Gorlova@colliers.com

#### Элеонора Богданова

Директор по развитию бизнеса складского и индустриального направления

Eleonora.Bogdanova@colliers.com

#### Екатерина Баринава

Главный операционный директор

Ekaterina.Barinova@colliers.com

#### Ольга Козлитина

Региональный директор департамента маркетинга и PR

Olga.Kozlitina@colliers.com

#### Диана Решетилова

Руководитель департамента аналитики

Diana.Reshetilova@colliers.com

Copyright © 2015 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.