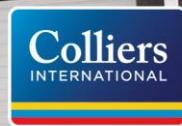


МОСКВА

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

III квартал 2016



Accelerating success

Обзор рынка складской недвижимости Московского региона

Предложение

По итогам III квартала 2016 г. общий объем складских площадей в Московском регионе составляет 12,4 млн м²: из них класс А – 10,0 млн м², класс В – 2,4 млн м².

В период с I по III квартал 2016 г. на рынок было введено 385 000 м² складских площадей, что почти в два раза меньше объема ввода за I-III квартал 2015 г.

Крупнейшим объектом, введенным в эксплуатацию в III квартале 2016 г., стал распределительный центр компании Leroy Merlin, построенный на юге Московского региона в рамках индустриального парка «Южные Врата». Также следует отметить ввод в эксплуатацию четырех корпусов в логистическом комплексе «Внуково II», реализованных спекулятивно компанией Logistic Partners.

Все введенные в эксплуатацию с начала года складские площади расположены в южной, юго-восточной и юго-западной части Московского региона.

Наиболее значимые складские комплексы, введенные в III кв. 2016		
ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М ²
Индустриальный парк «Южные Врата»	Radius Group	88 990
Логистический комплекс «Внуково II»	Logistic Partners	50 000
Складской комплекс «Бритово»	«Современные Складские Технологии»	49 000
«PNK Валищево» (корпус 8, часть 1)	PNK Group	34 000

Источник: Colliers International

Основные индикаторы рынка

ПОКАЗАТЕЛЬ	I-III кв. 2015	I-III кв. 2016
Общий объем складских помещений, млн м ²	11,6	12,4
Объем ввода, тыс. м ²	729,7	385,0
Общий объем сделок, тыс. м ²	635,2	601 ↓
Уровень вакантных помещений, %	9,7	11,2 ↑
Средняя ставка аренды класса А, руб./м ² /год*	4 100	3 800 ↓
Средняя цена продажи, руб./м ² *	43 000	40 000 ↓

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

Источник: Colliers International

Объем ввода и объем сделок покупки и аренды



Источник: Colliers International

Спрос

В III квартале 2016 г. наибольший спрос был сформирован сегментом ритейла и дистрибьюторов. Одной из крупнейших сделок в данном сегменте стала аренда компанией «Связной» 12 770 м² складских площадей в производственно-логистическом комплексе «Северное Домодедово». Однако 28% спроса пришлось на производственные компании, а также компании из сегмента легкой промышленности. Наиболее крупную сделку в производственном сегменте закрыл автопроизводитель BMW, подписавший договор на строительство 34 000 м² складских площадей в формате built-to-suit в долгосрочную аренду в рамках Логистического парка «PNK Бекасово».

Появляются запросы от производственных компаний на аренду или покупку небольших зданий. Например в III квартале 2016 г. производитель продуктов питания «СиПрод» арендовал около 5 000 м² складских площадей под собственное производство.

Также продолжается процесс оптимизации затрат на логистику за счет переезда из одного объекта в другой либо расширения в рамках текущего объекта на выгодных коммерческих условиях. Примером являются компании Iron Mountain и WildBerries, расширившиеся в рамках индустриального парка «Южные Врата» и складского комплекса «Подольск» соответственно.

Вакантные площади

За III квартал 2016 г. ситуация с объемом вакантных площадей на Московском рынке складской недвижимости существенно не изменилась. По итогам девяти месяцев 2016 г. доля вакантных помещений в целом составляет 11,2% или 1 398 тыс. м², из которых только 95 тыс. м² приходится на класс В. Мы прогнозируем, что в связи с низким уровнем ввода новых объектов доля вакантных площадей продолжит снижение.

Ставки аренды

Средняя ставка аренды на вакантные площади класса А в III квартале 2016 г. составляет 3 700-3 800 руб./м²/год за стандартный сухой склад, в классе В – 3 000-3 500 руб./м²/год. В текущей экономической ситуации девелоперы складских комплексов наиболее активно следят за ценовой политикой конкурентов и предлагают потенциальным клиентам выгодные коммерческие условия. Особенно это касается проектов, расположенных в непосредственной близости друг к другу или в одном направлении. Например, на некоторых объектах класса А в Московском регионе сейчас можно получить ставку аренды, эквивалентную ставке в классе В. Что касается built-to-suit проектов, то на текущий момент крупнейшие девелоперы, такие как PNK Group, «А Плюс Девелопмент», «Строительный Альянс», готовы выступать в роли генерального подрядчика и возводить складские площади не только в рамках своих индустриальных парков как это исторически принято, но и на земельных участках клиента.

Наиболее значимые сделки аренды и купли/продажи на рынке складской недвижимости в III кв. 2016

КОМПАНИЯ	ОБЪЕКТ	ПЛОЩАДЬ, М ²
BMW	«PNK Бекасово»	34 350
WildBerries	Складской комплекс «Подольск»	30 000
Связной	Производственно-логистический комплекс «Северное Домодедово»	12 770
Iron Mountain	Индустриальный парк «Южные Врата»	9 100

Источник: Colliers International

Динамика распределения арендаторов/покупателей по типу в III кв. 2016, %



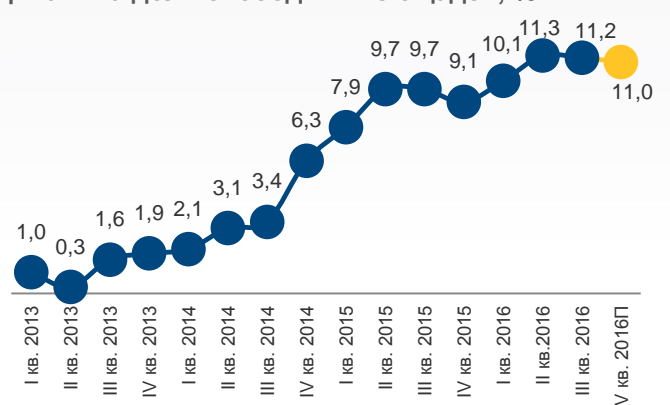
Источник: Colliers International

Доля занятых и вакантных площадей, ставка аренды в классе А и В, III кв. 2016



Источник: Colliers International

Динамика доли свободных площадей, %



Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

На фоне наличия высокого объема предложения потенциальные арендаторы и покупатели получили возможность выбирать наиболее подходящие для выстраивания логистики объекты (или земельные участки для строительства объектов) на выгодных коммерческих условиях.

Девелоперы в условиях высококонкурентного рынка начали предлагать не только крупные блоки от 5 000 до 10 000 м², но и блоки 2 000-2 500 м², так как многие потенциальные клиенты оптимизировали свою деятельность на складе и не нуждаются в крупных площадях.

Мы прогнозируем, что до конца 2016 г. на московский рынок будет выведено около 240 000 м² качественных складских площадей класса А, доля вакантных площадей продолжит снижаться и к концу 2016 г. закрепится на уровне 11,0%.

Наиболее значимые складские комплексы, запланированные к вводу до конца 2016

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М ²
«PNK Валищево», корпус 8 (2-я очередь)	PNK Group	74 000
СК «Клин Лоджистик», 1-я фаза	«Амтел»	56 000
«Логопарк Север – 2», 2-я фаза	«Логопарк Девелопмент»	44 000
«Логопарк Дмитров», 3-я фаза (Блок С 1)	Ghelamco	19 835

Динамика ставок аренды в пересчете по соответствующему дате курса



Источник: Colliers International

554 офиса в 66 странах на 6 континентах

США: **153**

Канада: **34**

Латинская Америка: **24**

Тихоокеанский регион,

Азия: **231**

Европа, Ближний Восток,

Африка: **112**

\$2,5

млрд

годовой доход

185,8

млн м²

в управлении

16 000

профессионалов

Colliers International Россия

123317 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



www.colliers.ru

www.colliersdom.com

Copyright © 2016 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

Владимир Сергунин

Партнер
vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик

Партнер
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова

Партнер
anna.nikandrova@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

Элеонора Богданова

Директор по развитию бизнеса складского и индустриального направления
eleonora.bogdanova@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

Саян Цыренов

Директор департамента рынков капитала
sayan.tsyrenov@colliers.com

Ольга Козлитина

Региональный директор департамента маркетинга и PR
olga.kozlitina@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента исследований
veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIG) является мировым лидером в области коммерческой недвижимости. Компания насчитывает более чем 16 000 профессионалов, работающих в 554 офисах в 66 странах мира. Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных консалтинговых и агентских услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя брокеридж, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью и активами, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Colliers International уже 10 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира (The Global Outsourcing 100)» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP), что является уникальным случаем на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости.

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 «Ассоциации менеджеров России», Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.



Accelerating success.