



## Основные индикаторы рынка

		I кв. 2017	I кв. 2018	I кв. 2019
Общий объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>		12 853	13 622	15 486
Из них:	Класс А	10 418	11 297	12 765
	Класс В	2 435	2 325	2 721
Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>		109	59,8	105,6
Общий объем сделок, тыс. м <sup>2</sup>		153	393	300
Уровень вакантности, %		10,4%	7,76%	4,74%
Средняя ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /год (без НДС, ОПЕХ)		3 800	3 600	3 750
Средняя цена продажи, руб./м <sup>2</sup> (без НДС)		38 000	35 000	35 000

В I квартале 2019 г. объем рынка складской и индустриальной недвижимости увеличился на 105,6 тыс. м<sup>2</sup>, что превысило показатели аналогичного периода 2018 г. на 76%. По сравнению с IV кварталом 2018 г., объем ввода качественных складских площадей сократился на 75%. Примечательно, что весь объем нового складского предложения был построен для спекулятивной сдачи в аренду и продажи. Вакантность в введенных складских блоках на конец I квартала составила 24%. Отметим, что общее предложение на конец периода составило 15 486 тыс. м<sup>2</sup>.



Ввод и объем спроса на качественные складские площади в I квартале 2014 - I квартал 2019

Источник: Colliers International



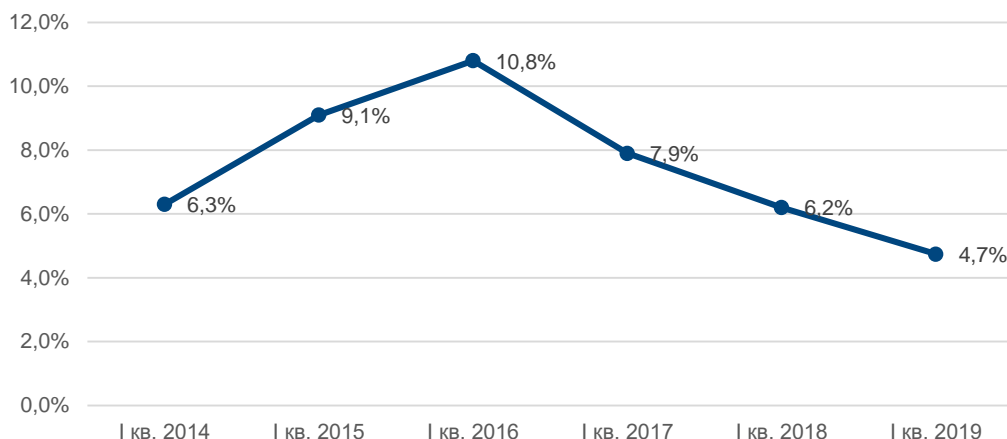
Крупнейшими объектами, введенными в эксплуатацию в 2019 г., стали «PNK Парк Коледино» (55 550 м<sup>2</sup>) и складской комплекс «База №1» (26 800 м<sup>2</sup>).

	Север	Юг	Восток	Запад	
Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	3 628	5 020	4 139	2 700	
	Класс А	2 905	4 330	3 067	2 464
	Класс В	723	690	1 072	236
Вакантные площади, тыс. м <sup>2</sup>	209	149	185	165	
Вакантные площади, %	5,80	3,00	4,50	6,10	
Запрашиваемая ставка аренды, класс А, руб./м <sup>2</sup> /год					
	Класс А	3 850	3 600	3 400	3 950
	Класс В	3 300	3 400	2 800	3 600

Вакантность на рынке Московского региона продемонстрировала сокращение до 4,74%. Относительно I квартала 2018 г. вакантность уменьшилась на 3,26 п.п. Разница с IV кварталом 2018 г. составила – 1,46 п.п. Сокращение объема вакантного предложения связано с высоким спросом на складские площади и недостаточным для удовлетворения текущего спроса вводом качественных складских помещений.



Динамика вакантности в Московском регионе, I квартал 2014 – I квартал 2019  
Источник: Colliers International

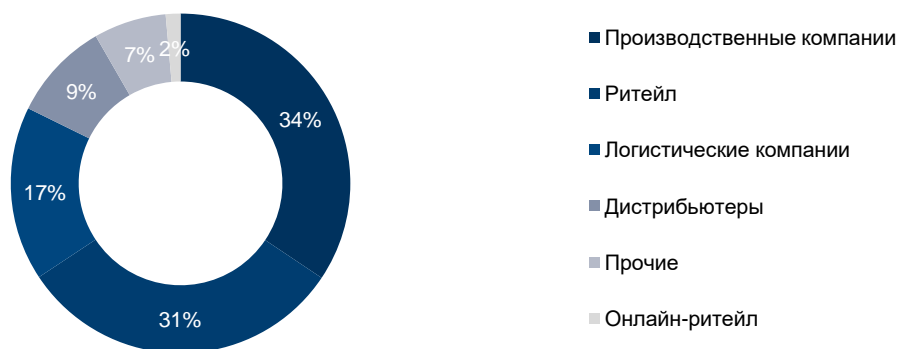


Вакантность в Московском регионе снизилась на всех направлениях. Минимальная доля вакантных помещений находится на юге Московской области (3,0%). Наибольшая доля вакантных площадей в I квартале 2019 г. зафиксирована на западе Московского региона (6,5%).

Поглощение в Московском регионе в I квартале 2019 г. составило 300 тыс. м<sup>2</sup>, что ниже показателя I квартала 2018 г. на 24%.



Структура спроса по типу арендатора, IV квартал 2019  
Источник: Colliers International



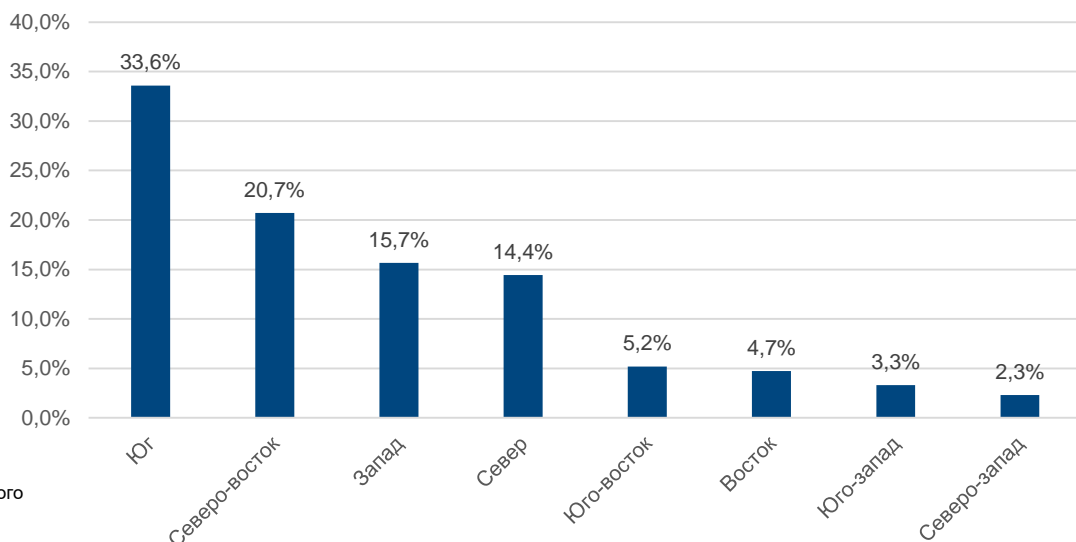
Основными потребителями стали офлайн- и онлайн- ритейлеры, на долю которых пришлось 37% от общего объема поглощения. На втором месте находятся производственные компании, чья доля составила 22%. Далее идут ритейлеры бытовой техники (19%), многопрофильные логистические компании (15%) и дистрибьютеры непродовольственной продукции (14%). Большинство компаний (77%) предпочитают арендовать складские площади, нежели приобретать (23%). Все складские площади за I квартал 2019 г. были реализованы в спекулятивной форме. Средний объем сделки аренды в I квартале 2019 г. составил 11 412 м<sup>2</sup>, в то время как средний объем сделки продажи составил 27 304 м<sup>2</sup>.

ОБЪЕКТ	СЕКТОР	СКЛАД	АРЕНДА/ ПРОДАЖА	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>
Спортмастер	Ритейл	ИП «Холмогоры»	Аренда	35 044
Centos	Логистика	ЛП «Крекшино» (РосЕвро)	Аренда (возобновление)	30 210
Русклимат	Производство	СК «Мамонтово»	Аренда	37 200
Омега	Дистрибуция	СК «Покров» (База №1)	Аренда	23 447
Весна	Прочие	СК «Фора Фарм»	Продажа BTS	18 414



Крупнейшие сделки, совершенные компаниями в I квартале 2019  
Источник: Colliers International

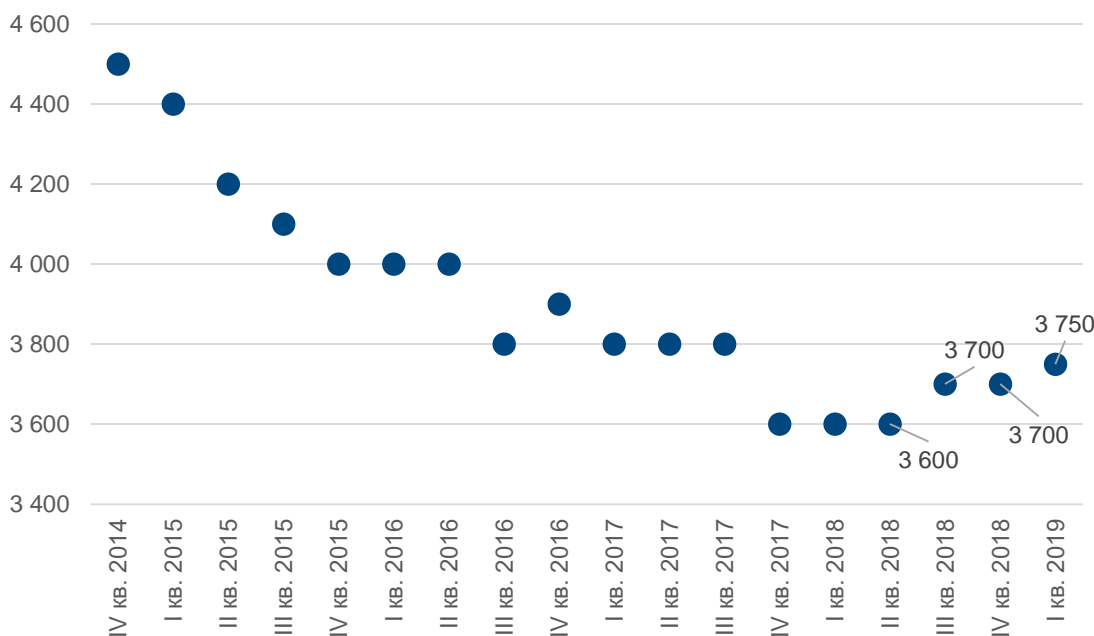
Наиболее востребованным среди арендаторов остается южное направление (34% от объема поглощения), в то время как наименее интересным направлением оказался северо-запад (2%). Отметим, что, несмотря на режим санкций и повышенные риски ведения бизнеса в России, в I квартале 2019 г. более 30% сделок со складскими площадями было заключено иностранными компаниями.



Структура спроса по направлениям Московского региона, I квартал 2019

Источник: Colliers International

С I квартала 2018 г. по сегодняшний день средняя ставка аренды на складские помещения выросла на 150 руб./м<sup>2</sup> и составила 3 750 руб./м<sup>2</sup>/год без НДС и ОПЕХ. Наиболее высокие ставки по-прежнему остаются на западном направлении вдоль Новорижского, Киевского и Минского шоссе. Средняя ставка аренды на склады на этом направлении составила 3 950 руб./м<sup>2</sup>/год. Наиболее бюджетным направлением является восточное, хотя ставки и на этом направлении выросли до 3 400 руб./м<sup>2</sup>/год без НДС и ОПЕХ за склады класса А.



Динамика ставок аренды, IV квартал 2014 – I квартал 2019

Источник: Colliers International

В 2019 г. ожидается ввод более 800 000 м<sup>2</sup> складов класса А и В, в том числе и мультитемпературных. Соотношение между складами, построенными в спекулятивной форме и в формате Built-to-suit, запланированными к вводу в 2019 г., будет примерно равным (51% против 49%).

Спрос на крупные площади останется на высоком уровне. Вакантность до конца 2019 г. сократится по сравнению с предыдущим годом до уровня 5,1 – 5,5%. Временное сокращение вакантности в I квартале 2019 г. связано с тем, что большая часть крупных складских проектов запланирована к вводу во II–IV квартале 2019 года.

Ставка аренды до конца года продолжит плавный рост и достигнет 3 800 – 4 000 руб./м<sup>2</sup>/год без НДС и ОПЕХ, что при высоком спросе и высоком объеме вводимых площадей свидетельствует о постепенном восстановлении рынка.



Основные складские комплексы, заявленные к вводу во II - IV квартале 2019

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М <sup>2</sup>
РЦ Wildberries, фаза 2 и 3	«А Плюс Девелопмент»	100 000
Складской комплекс в Солнечногорске	«А Плюс Девелопмент»	90 000
ПСК «Атлант Парк», корпус 32	ОАО «Атлант-Металлопласт»	55 750
ЛП «Дмитров», фаза 4, блок Д	Ghelamco	50 000
Логистический парк «Внуково 2», корпус 12 - 14	Logistic partners	50 000
СК «Freight Village Ворсино», фаза 3	ОАО «Freight Village Kaluga»	38 820
РНК «Парк Новая Рига», корпус 1	PNK Group	30 000

Источник: Colliers International

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

---

### СКЛАДСКАЯ И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Элеонора Богданова  
Региональный директор  
[eleonora.bogdanova@colliers.com](mailto:eleonora.bogdanova@colliers.com)

### ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева  
Директор  
[veronika.lezhneva@colliers.com](mailto:veronika.lezhneva@colliers.com)

Артем Шикунев  
Младший аналитик  
[artem.shikunov@colliers.com](mailto:artem.shikunov@colliers.com)

### МАРКЕТИНГ и PR

Ольга Бакулина  
Региональный директор  
[Olga.Bakulina@colliers.com](mailto:Olga.Bakulina@colliers.com)

123112 Москва  
Пресненская набережная, д. 10 | БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж  
Тел. +7 495 258 51 51  
[www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)



Copyright © 2019 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.

