

PAYLOAD

20,200 KGS

62,350 LBS

CU. CAP.

33.1 CU.M.

1,170 CU.FT.

THIS CONTAINER HAS BEEN  
DESIGNED AND TESTED FOR  
A 100% STACKING  
LOAD OF 100,000 LBS  
TO BE MAINTAINED  
WITH 20,000 LBS (90,000 LBS)

ATTENTION  
THIS CONTAINER  
MUST BE REPAIRED  
ONLY  
WITH  
COR-TEN  
STEEL

APPROVED FOR TRANSPORT  
UNDER CUSTOMS SEAL  
[CSC CERTIFICATE]  
CSC SAFETY APPROVAL  
1717/1917  
451P  
DESIGNED BY: [blank]  
MANUFACTURED BY: [blank]  
APPROVED BY: [blank]  
APPROVED ON: [blank]

# Обзор рынка складской недвижимости Москвы

## 1 кв. 2017 г.

OPDU 205271 4  
22G1

MAX. GROSS

TARE

0 KG  
0 LB  
0 KG  
0 LB



# Becar

1 квартал 2017

## 1-й квартал 2017 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	А	В
Общий объем складских помещений по итогам 1Q2017 г., GBA	11 976 тыс. кв.м	
Динамика объема по сравнению с 4Q2016 г.	+0,6% ↑	
Объем по классам, GBA	9 291 тыс. кв.м	2 688 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 1Q2017 г., GBA	119 тыс. кв.м	
Введено по классам в 1Q2017 г., GBA	95,7 тыс. кв.м	22,8 кв.м
Динамика ввода по сравнению с 4Q2016 г.	-11,4% ↓	+100% ↑
Доля вакантных площадей на конец 1Q2017 г.	16%	15%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q2016 г.	+11,9% ↑	+32,8% ↑
Арендные ставки в 1Q 2017 г., руб./кв. м/год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)	4 142	3 810
Динамика арендных ставок по сравнению с 4Q 2016 г.	-13% ↓	-10% ↓
Обеспеченность складскими помещениями на 1 000 чел. на конец 1Q 2017 г.	1 035	

## Общая ситуация на рынке

По итогам 2017 года Минэкономразвития прогнозирует снижение инфляции до 4,5% по сравнению с показателем второго полугодия 2016 года. Курс доллара на конец 1 квартала 2017 г. составил 56,94 руб., снизившись на 6,1% или 3,72 руб. в сравнении с концом 2016 г.

Оборот оптовой торговли к середине 1 квартала достиг показателя 4087,7 млрд. руб., снизившись на 28% в сравнении с заключительным показателем за 2016 год.

На рынке складской недвижимости за 1 квартал 2017 года введено в эксплуатацию 5 новых складских комплексов, и увеличен в площади один крупный складской комплекс «Норд-ост».

За данный период было заключено множество крупных долгосрочных договоров аренды складских помещений.

Крупнейшим в анализируемом квартале является арендное соглашение компании «Русхимсеть» (один из крупнейших дистрибьюторов химического сырья в России) с ПСК «Атлант-Парк» на 10 тыс. кв.м.

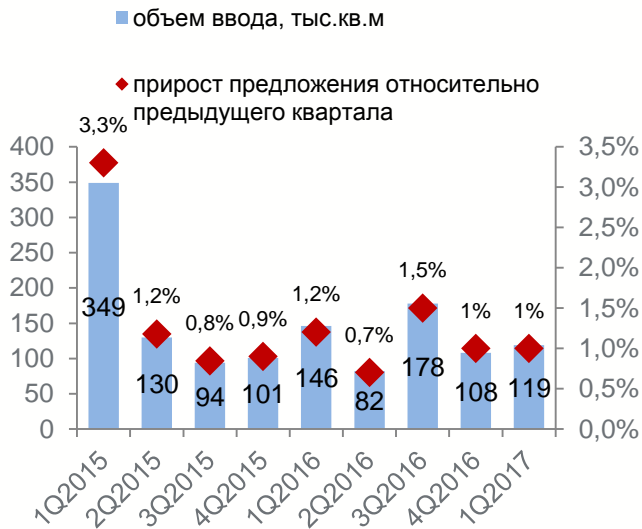


Производственно-складской комплекс «Атлант-Парк» общей площадью более 600 000 кв. м, расположен в 27 км от МКАД, и отвечает высочайшим международным требованиям и стандартам, принятым для складов класса «А». Комплекс располагает 40 га земли для будущей застройки, включая проекты «built-to-suit».

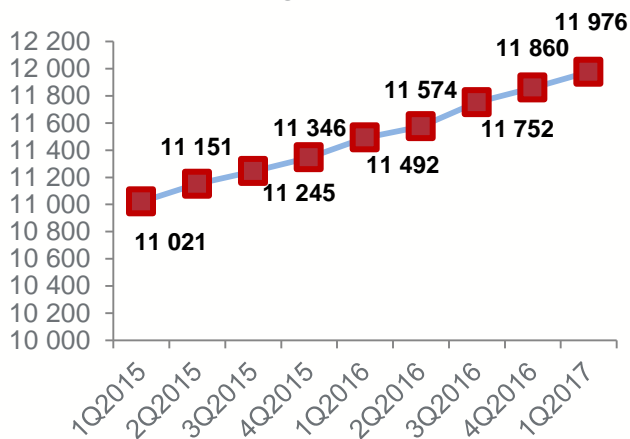


## 1-й квартал 2017 г.

### Динамика объема ввода, тыс. кв. м



### Динамика объема предложения, тыс. кв. м



## Предложение

Общий объем предложения складской недвижимости в 1 квартале 2017 года превысил 11,9 млн. кв.м., что на 0,6% выше показателей прошлого периода.

На рынок вышли 5 новых объектов совокупной площадью 110 тыс. кв.м., а также действующий таможенно-складской комплекс «Норд-ост» увеличил свою площадь в 1,5 раза (до 8,9 кв.м.), что суммарно приводит показатель ввода к значению 119 тыс. кв.м. Данный показатель незначительно больше показателя прошлого квартала (108 тыс. кв.м.). Площадь построенных объектов варьирует от 8 тыс. до 56 тыс. кв.м.

Самый крупный объект – это торгово-складской комплекс класса А+ компании «Клин Девелопмент». Его площадь составляет 56 тыс. кв.м. Объект расположен в городе Клин, Ленинградское шоссе, 12.

## Коммерческие условия

В 1 квартале текущего года арендные ставки на складские помещения заметно снизились. Так, в складах класса А снижение составило 13%. В классе В стоимость аренды уменьшилась на 10%. Арендные ставки понизились до уровня, приблизительно равного 2 кварталу 2016 года.

Средние арендные ставки на конец 1 кв. 2017 г.  
(без учета НДС, КУ и ЭР) и динамика к 4 кв. 2016 г.

класс	₽/кв.м/год	Динамика
A	4 142	-13%
B	3 810	-10%

### Объекты, введенные в 1 кв. 2017 г.

Объект	Класс	Инвестор / Девелопер	Направление (шоссе)	Объем площадей тыс. кв.м
Технопарк	A	ООО «Технопарк»	Щелковское	18,7
Николо-Хованский	B	н/д	Калужское	14,3
Норд-ост (увеличение площади)	B	Норд-ост	Каширское	8,9 (с 23,5 до 32,4)
ТСК Клин	A+	Клин Девелопмент	Ленинградское	56,0
ПСК Никольское	A	н/д	Дмитровское	8,0
ОРЦ «Радумля» (1 оч.)	A	«ПСН Групп»	Ленинградское	13,0

## 1-й квартал 2017 г.

## Спрос

В 1 квартале 2017 года уровень вакантных площадей в обоих классах повысился:

- 16% - в классе А (↑ 1,7 п.п. к 4Q2016 г.).
- 15% - в классе В (↑ 3,7 п.п. к 4Q2016 г.).

В 1 квартале был заключен ряд крупных сделок по аренде складской недвижимости.

В складской терминал «Горки» въедет крупнейший в России производитель мороженого - компания «Айсберри».

Крупнейшая сеть магазинов товаров для животных «Бетховен» арендовала складские помещения общей площадью 8,7 тыс. кв.м. в логистическом комплексе класса А «Крекшино».



Мультитемпературный складской терминал «Горки» расположен в Раменском районе, в 19 км от МКАД, на территории индустриального комплекса класса «А» Springs Park. Площадь склада составляет 8 400 кв.м. Он рассчитан на 2500 паллетомест и оборудован отдельными камерами с автоматическим поддержанием температуры от +8 до -24 С°.

В целом, за квартал в складах региона было арендовано более 45 тыс. кв.м. На долю А класса приходится около 90% от общего количества сделок.

Наибольшая доля крупных сделок была заключена по схеме built-to-suit.

Обеспеченность складскими помещениями на конец 1 квартала 2017 года составила 1035 кв.м./1 000 чел., что на 1% больше, чем показатель за предыдущий отчетный период.



Логистический парк класса А «Крекшино» находится в Наро-Фоминском районе Московской области. Парк располагается на территории 74 Га, при этом площадь складского комплекса составляет порядка 250 тыс. кв. м.

## Примеры крупных сделок по аренде складов в 1 кв. 2017 г.

Название	Арендованная площадь (тыс. кв. м)	Класс	Статус объекта	Арендатор	Схема сделки
Горки	8,4	А	действующий	Айсберри	built-to-suit
Крекшино	8,7	А	действующий	Бетховен	built-to-suit
Промзона Житнево	9	В	действующий	Машкрепеж	аренда
Атлант-парк	10	А	действующий	Русхимсеть	built-to-suit
Зайцево	3,3	А	действующий	PodiumMarket	аренда
Щёлково	5,6	А	действующий	Пет-Континент	аренда

## 1-й квартал 2017 г.

## Выводы и прогноз развития

На конец 1 квартала 2017 года объем складской недвижимости Москвы составляет около 12 млн. кв.м.

1 квартал 2017 года принес в рынок недвижимости тенденцию стабилизации и укрепления имеющихся позиций. Исходя из анализированных данных, можно спрогнозировать, что данная тенденция распространится и на остаток 1 полугодия текущего года, что приведет к снижению вакантности на 1-1.5 п.п. и незначительному увеличению арендных ставок.

Новое строительство в Москве за 2017 год не превысит 500-600 тыс. кв.м., из которых, на долю 2 кв. 2017 г. придется около 120-160 тыс. кв.м..

## Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в 2017 г.

Объект	Площадь тыс. кв.м	Класс	Компания	Запланированная дата ввода, квартал 2017 г.	Направление
ЛП «Киевское-22», 2 оч.	72	A	CPD Group	2 кв.	Киевское
ОРЦ «Радумля» (2 оч.)	98	A	«ПСН Групп»	3 кв.	Ленинградское
Логопарк «Север 2»	52	A	«Логопарк Девелопмент»	4 кв.	Ленинградское

Развитие сегмента в 2017 году будет определяться планами по новому строительству и интересом арендаторов.

Продолжается активное строительство транспортной развязки на трассе «Магистраль М-7 «Волга», находящейся на границе города Балашиха и имеющей пять полос направления транспортного потока, три из которых будут предназначены для транзитных потоков. Окончание работ планируется на конец текущего года. Соответственно, усиливается привлекательность данного района для логистических и складских комплексов.

DEGA Development планирует до конца 2017 года возвести в Ногинске (находится по соседству от г. Балашиха) индустриальный парк «DEGA-Ногинск» площадью свыше 50 тыс. кв.м.

В непосредственной близости находятся уже действующие складские комплексы, такие как «Raven Ногинск» и «Атлант Парк».



Одним из примеров грядущих сделок является возможность покупки компанией «Raven Russia», в спекулятивных целях, складского комплекса «Логопарк Север» у «Логопарк Девелопмент». СК «Логопарк Север» состоит из двух очередей общей площадью 380 тыс. кв. м.

По приблизительным оценкам экспертов, покупка может обойтись компании в 135-200 млн. долларов. По данным на конец 1 квартала, переговоры подошли к концу и компании переходят к составлению договора.

ЛОГОПАРК  
ДЕВЕЛОПМЕНТ



RAVEN RUSSIA

## 1-й квартал 2017 г.

## Движение рынка в 2014 -2017 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв. м		вакантные площади, %		средняя арендная ставка, кв.м/год		
			А	В	А	В	А	В	
2014	4Q	факт	10 672	491	0	7,9	5,3	\$100	\$85
		динамика	+4,7 %	+192%	0%	+83%	+68%	-27%	-29%
2015	1Q	факт	11 021	349	0	9,1	2,2	5 568	4 536
		динамика	+3,3%	-29%	0%	+16%	-58%	+1,9%	-1,8%
	2Q	факт	11 151	130	0	10,2	2,7	4 833	4 213
		динамика	+1,2%	-63%	0%	+12%	+23%	-13,2%	-7,1%
	3Q	факт	11 245	94	0	9,4	3,3%	4 434	4 281
		динамика	+0,8%	-27,6	0%	-7,8%	+22,2%	-10,3%	+1,6%
	4Q	факт	11 346	101	0	10,1	8,5	4 648	3 856
		динамика	+0,9%	+7,4%	0%	+7,4%	+157%	+7,2%	-9,9%
2016	1Q	факт	11 492	146	0	12,6	8,2	4 285	3 521
		динамика	+1,2%	+44,8%	0%	+24,7%	-3,5%	-7,8%	-8,7%
	2Q	факт	11 574	82	0	14,2	7	3 962	3 573
		динамика	+0,7%	-43,9%	0%	+12,6%	-14,6%	-7,5%	+1,5%
	3Q	факт	11 752	178	0	16,3	13	4 169	3 570
		динамика	+1,5%	+117%	0%	+22,6%	+36,9%	+5,2%	0%
	4Q	факт	11 860	108	0	14,3	11,3	4 777	4 229
		динамика	+1%	-39%	0%	-12,2%	-13%	+14,5%	+18,4%
2017	1Q	факт	11 966	82,7	46,7	16	15	3 422	3 214
		динамика	+0,6%	-23,4%	+100%	+11,9%	+32,8%	-13,7%	-10%

# На вопросы по отчету ответят:

**Ольга Шарыгина**

Управляющий директор департамента  
Управления активами

[o.sharygina@naibecar.com](mailto:o.sharygina@naibecar.com)

**Виктория Агасарян**

Маркетолог

[v.agasaryan@naibecar.com](mailto:v.agasaryan@naibecar.com)

**Ирина Реут**

Директор по консалтингу

[i.reut@naibecar.com](mailto:i.reut@naibecar.com)

## Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. По итогам 2012 года бренд NAI занял 5 место среди мировых брендов на рынке коммерческой недвижимости. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

**NAI**Global

**NAI**Bescar



## Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

## Контакты:

**Санкт-Петербург**

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

**Москва**

125009,

Москва, пер. Большой Кисловский, 9

Тел.: 8 (495) 532-04-32

[www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)