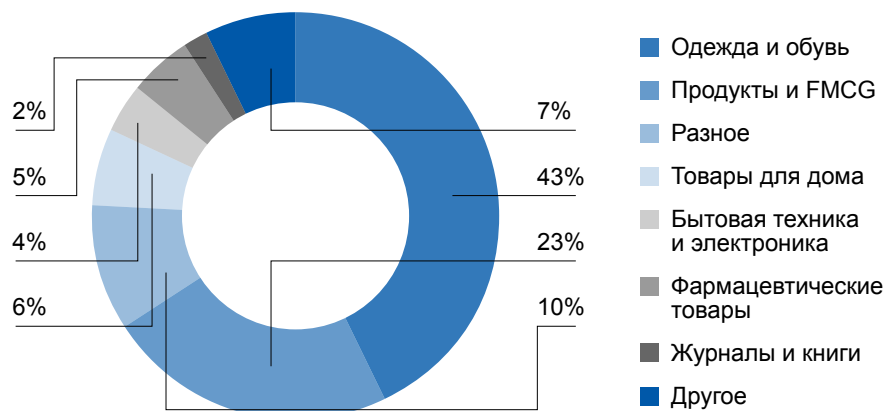


СПРОС НА КРУПНЫЕ СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ СТИМУЛИРУЕТ ДЕВЕЛОПЕРОВ К НОВОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ

CBRE, ведущая международная консалтинговая компания в области недвижимости, подвела итоги III квартала 2017 г. на рынке складской недвижимости Москвы. Общий объем спроса за III квартал составил 363 тыс. м², что на 16,7% превышает аналогичный показатель предыдущего квартала. Впервые за четыре года в структуре спроса преобладали сделки покупки (крупные договоры генподряда и BTS-строительства) – 59%. К аренде относятся только 39% транзакций. Девелоперы расширяют свой бизнес за пределы логистических парков и строят склады на земельных участках клиентов в рамках генерального подряда. Таким образом, генподряд становится важным элементом спроса, стимулирующим его рост.

Крупными сделками в III квартале 2017 г. в складском сегменте стали:

- строительство распределительного центра площадью 146 тыс. м² для онлайн-ритейлера Wildberries («А Плюс Девелопмент»);
- строительство склада площадью 69 тыс. м² в логистическом комплексе «Ориентир Север» для онлайн-ритейлера «Утконос»;
- аренда крупным фармацевтическим дистрибутором склада площадью 15 тыс. м² на складе «Ориентир Север 2» («Ориентир»). Сделка



Структура спроса в III квартале 2017 г. по товарным группам, %
Источник: CBRE, III кв. 2017 г.

была закрыта при участии компании CBRE.

Спрос в III квартале сгенерирован в основном крупными компаниями сектора e-commerce (62%). В структуре сделок по типам размещенных на складах товаров преобладают одежда и продукты, а также товары повседневного спроса.

По итогам 2017 г. общая площадь сделок может достичь отмет-

ки в 1,1 млн м², превысив результаты прошлого года, а общий объем строительства – 600 тыс. м².

Крупные проекты, анонсированные в 2017 г.:

- «Ориентир Запад» (400 тыс. м²), Новорижское шоссе, девелопер – компания «Ориентир» (ранее – «Логопарк Девелопмент»);
- PNK «Парк Новая Рига» (300 тыс. м²), Новорижское шоссе, девелопер – PNK Group;
- PNK «Парк Жуковский» (500 тыс. м²), Новорязанское шоссе, девелопер – PNK Group.

По мнению Антона Алябьева, директора отдела индустриальной и складской недвижимости CBRE, спрос в прошедшем квартале продемонстрировал значительный рост за счет крупных сделок по строительству built-to-suit складов на новых площадках. В связи с этим на рынке вновь появляется интерес к спекулятивному строительству – был анонсирован ряд перспективных проектов. Кроме того, девелоперы проявляют гибкость в работе с крупными клиентами, предлагая, например, возможность строительства склада на их земельном участке в рамках генерального подряда.

Основные показатели рынка складской недвижимости Московской области

	2015	2016	2017
Общее предложение на конец периода, класс А, млн м ²	9,47	10,3	10,9
Объем нового строительства, млн м ²	0,69	0,87	0,6
Объем заключенных сделок, млн м ²	1,2	1,01	1,1
Средняя ставка аренды, руб./м ² /год	4 200	3 300	3 500
Доля свободных площадей, %	11,2	12,8	12,0

Источник: CBRE, III квартал 2017 г.