



СКЛАДСКИЕ ПОДСЧЕТЫ

АВТОР:
Оксана Самборская

НА ФОНЕ СКРОМНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ В 2012 ГОДУ «ЛУЧОМ СВЕТА» СТАЛ СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ. ОН ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛ СТРЕМИТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ ВВОДА ПЛОЩАДЕЙ И АКТИВНОЕ ИХ ПОГЛОЩЕНИЕ. ПРИ ЭТОМ ДЕФИЦИТ КАЧЕСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОХРАНИЛСЯ.

Пожалуй, главный показатель, характеризующий современное положение на складском рынке столичного региона, — менее 1% вакантных площадей в складских комплексах высокого класса. В абсолютном выражении, напоминает директор департамента складской и индустриальной недвижимости, земли компании Knight Frank Вячеслав Холопов, это около 50-70 тыс. м². Таково суммарное предложение в различных складских комплексах, отличающихся либо совсем неудобоваримым качеством, либо сомнительной юридической документацией, либо неудачным расположением. Причем в последнем случае подразумевается не столько расстояние от Москвы, сколько разная проходимость трасс: на юге 50 км от МКАД — это нормально, а на востоке области и 20 км способны стать большой проблемой. К тому же склад, расположенный всего в 30 км от Москвы, иногда оказывается удаленным на несколько (и даже несколько десятков) километров от федеральной трассы, имеет плохой или затрудненный доступ к ней, что критично для многих крупных арендаторов.

Анализируя цифры, можно предположить, что разгадка кроется в недостаточных объемах строительства, однако претензия, как говорится, не по адресу: по данным департамента складской и индустриальной недвижимости, земли компании Knight Frank, объем нового строительства по итогам 2012 года в Московском регионе составил около 700 тыс. м², что почти в два раза больше, чем было возведено в 2011 году. В результате общий объем качественных складских площадей к концу 2012 года превысил 7,1 млн м², из них 5,2 млн м² относятся к классу А.

Куда более правдоподобно объяснение, что все дело — в серьезных аппетитах арендаторов. Директор департамента складской и индустриальной недвижимости компании S. A. Ricci Дмитрий Герастовский утверждает, что рынок складской недвижимости по-прежнему остается рынком продавца: спрос на складские площади превышает предложение более чем в два раза. А согласно подсчетам компании Knight Frank, размер средней складской сделки в Московском регионе оценивается примерно в 17 тыс. м² (почти на 60% больше аналогичного показателя 2011 года).

По мнению аналитиков S. A. Ricci, на конец прошлого года общий объем поглощения складских площадей на рынке превысил 1,4 млн м² — рекордно высокий показатель



Размер средней складской сделки в столичном регионе оценивается примерно в 17 тыс. м² (почти на 60% больше аналогичного показателя 2011 года)

с 2005 года. Объем сделок увеличился более чем на 20% относительно показателя 2011 года. Существующее на рынке свободное предложение не покрывает спрос.

Дмитрий Герастовский уточняет: «Острый дефицит по-прежнему приводит к практике предварительной аренды или покупки строящихся складов; многие складские проекты к завершению строительства практически полностью заполнены». Исполнительный директор PNC Group Олег Мамаев делится наблюдениями: уже в середине 2012 года рынок оперировал понятиями «предложения на 2013 год», «предложения на 2014 год» и т. д.

При этом, как отмечает аналитик отдела исследований компании Cushman&Wakefield Александр Кунцевич, дольше всего реализуются складские площади на непопулярных направлениях: по Щелковскому, Новорязанскому, Горьковскому шоссе. Такая особенность вызвана сложной транспортной ситуацией. Наиболее популярны южное и северо-западное направления. Северо-западное — из-за близости к Ленинградскому шоссе, по которому идут товары из портов Санкт-Петербурга и Котки в распределительные центры крупных ритейлеров и дистрибьюторов. Южное направление славится хорошей транспортной доступностью.

В целом, по данным компании Knight Frank, в 2013 году географическое распределение складских объектов характеризуется «богатством» на новые квадратные метры севером и югом области, плохо востребованным



Рынок складской недвижимости по-прежнему остается рынком продавца: спрос на складские площади превышает предложение более чем в два раза

и потому медленно застраиваемым восток и стоящим практически в стороне от складского строительства западом. «Географическое распределение объектов нового строительства в 2013 году изменится незначительно: около 60% придется на южную часть Московской области (сегмент от Рязанского шоссе до Минского). Довольно большой объем площадей появится на севере — 21% общего объема складских площадей, который будет введен в этом году. Наименьшее количество проектов ждет восток, где наблюдается относительно небольшой спрос. Низкий прирост складских площадей в западной части Московского региона (от Новорижского до Киевского шоссе) объясняется тем, что стоимость земли здесь традиционно высока, а число участков для промышленной застройки ограничено», — считают в компании Knight Frank.

Впрочем, вот что рассказывает директор по России и СНГ, начальник отдела складских и промышленных площадей компании Jones Lang LaSalle Петр Зарицкий: «Не так давно мы отказались от анализа распределения свободных площадей по географическим направлениям. Когда свободных помещений нет, каждый новый проект оказывает огромное влияние на это распределение. Недавно

Размер средней сделки со складской недвижимостью в столичном регионе

Год	тыс. м ²
2005	16
2006	12
2007	19,5
2008	9,5
2009	8,7
2010	8,5
2011	11
2012	17

По данным Knight Frank Research, 2012

Соотношение спроса и предложения в сегменте складской недвижимости столичного региона, тыс. м²

Год	Объем заключенных сделок	Новое строительство
2005	850	570
2006	700	820
2007	1300	1270
2008	620	660
2009	720	790
2010	880	370
2011	1100	300
2012	1400	590

По данным S.A. Ricci

Рейтинг самых крупных складских комплексов, расположенных в пределах 50 км от МКАД

№ п/п	Название складского комплекса	Площадь, тыс. м ²
1	ТЛК «Томилино»	680
2	Северное Домодедово/Евразия	600
3	South Gate Industrial Park	519
4	РосЕвроДевелопмент Крекшино	424
5	ПНК-Чехов I фаза	400
6	Инфрастрой Быково	330
7	Raven Ногинск	323,7
8	ПНК Внуково	297
9	Raven Пушкино	213
10	Raven Истра	206
11	MLP Подольск	205

По данным ДН



НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

ВАЖНО ВСЁ!
... и приятные моменты

подробности на сайте www.pik.ru

МОСКВА

- М «СЕМЁНОВСКАЯ»,**
 жилой комплекс «Мироновский»,
 ул. Мироновская, вл. 46, корп. 2 (КОПЭ-М-ПАРУС)
- М «УНИВЕРСИТЕТ»,**
 жилой комплекс «Мичуринский»,
 Мичуринский пр-т, кв. 5-6, корп. 20А, 21-22 (индив. проект)
- М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,**
 жилой район «Ново-Переделкино», мкр. 14,
 ул. Лукинская, корп. 9АБ, 13АБ (П-ЗМ)
- М «ПЕРОВО»,**
 жилой комплекс «Большое Кусково»,
 корп. 4, 5, 6, 7 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)
- М «ДОБРЫНИНСКАЯ»,**
 жилой комплекс «Английский Квартал»,
 ул. Мытная, вл. 13 (индив. проект)
- М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»,**
 жилой комплекс «Чертановский»,
 к. 40 (индив. проект)
- М «АННИНО»,**
 жилой комплекс «Аннинский», к. 1, 2, 3
- М «ПРАЖСКАЯ»,**
 жилой комплекс «Битцевский»,
 ул. Красного Маяка, корп. 7
- М «ТЕПЛЫЙ СТАН»,**
 ул. Академика Виноградова,
 мкр. 8В, вл. 7, корп. 7 (индив. проект)
- М «СВИБЛОВО»,**
 жилой комплекс «Заповедный Уголок»,
 ул. Заповедная, корп. 7, 8
- М «ВДНХ»,**
 пр-т Мира, вл. 165-169 (индив. проект)

- Квартыры
- Нежилые
- Паркинг
- Ипотека (содействие в получении)
- Рассрочка

НОВАЯ МОСКВА

- поселение ВНУКОВСКОЕ,**
 мкр. «Солнцево-Парк»,
 к. 23, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС)
- М «БУНИНСКАЯ АЛЛЕЯ»,**
 жилой район «Бунинский»,
 к. 11, 14 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)

ПОДМОСКОВЬЕ

- г. ЛЮБЕРЦЫ,**
 жилой район «Красная Горка»,
 мкр. 7-8, к. 7, 37 (П-44ТМ),
 к. 53А (КОПЭ-БАШНЯ), к. 9, 39, 53В (КОПЭ-М-ПАРУС)
- г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ,**
 мкр. «Центр-2», кв. 3,
 ул. Автозаводская, к. 313 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)
- г. МЫТИЩИ,**
 ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)
 жилой район «Ярославский»,
 к. 22, 23, 25, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС)
- г. ХИМКИ,**
 жилой район «Левобережный»,
 ул. Совхозная, к. 3, 8 (П-ЗМ),
 к. 17 (П-111М), к. 5 (индив. проект)
 жилой район «Новокуркино»,
 мкр. 6, к. 7, 8 (индив. проект),
 к. 9 (П-ЗМ), к. 12, 19 (КОПЭ-М-ПАРУС)
- ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН,**
 мкр. «Бутово Парк 2»,
 к. 2, 3 (КОПЭ-БАШНЯ), к. 5.1, 6 (П-ЗМ)
- г. ДМИТРОВ,**
 ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)
 ул. Московская, д. 1 (индив. проект)
- г. ЛОБНЯ,**
 ул. Батарейная, д. 6 (индив. проект)

- Отделка
- Построено
- Новый адрес



8 800 500 00 20
(Бесплатный по России)

www.pik.ru

8 (495) 500 00 20



был завершен новый корпус в складском комплексе «Инфрастрой Быково» — 40% свободных площадей было сконцентрировано на юго-востоке. К данному моменту проект уже арендован, поэтому распределение вновь изменилось. Оно не дает представления о тенденциях предложения и спроса складских помещений. Дефицит существует по всей области, наиболее остро он ощущается на северном направлении, тогда как восток менее интересен арендаторам и девелоперам в силу перегруженности Горьковского шоссе». Дополняя мнение коллеги, Дмитрий

Дольше всего реализуются складские площади на непопулярных направлениях: по Щелковскому, Новорязанскому, Горьковскому шоссе

Герастовский подчеркивает, что в ближайшие два года Московская область успешно поглотит 1,3-1,5 млн м² складских площадей в год. «Важно отметить, что предложение будет постепенно смещаться в глубь области, что связано с дефицитом земельных участков и высокой стоимостью земли возле Москвы», — констатирует эксперт.

Сложившаяся ситуация, конечно, стимулирует девелоперов к новому строительству — его заявленный объем в 2013 году обещает превзойти показатели докризисного 2007 года. Не исключено, что среди новых проектов появятся и проекты-гиганты, повторив тенденцию торгового сегмента, где ближайшие два-три года обещают пройти под знаком мегапроектов. Пока же рейтинг самых крупных складских комплексов, расположенных и работающих в пределах 50 км от МКАД, выглядит следующим образом (см. таблицу «Рейтинг самых крупных складских комплексов»).

Стоит отметить, что, во-первых, в этом списке немало представителей восточных и юго-восточных направлений, к которым эксперты так неласковы. Во-вторых, в лидирующем списке «площадной» разрыв между первым и последним местом более чем трехкратный, что наглядно демонстрирует: несмотря на весь арендный ажиотаж, по-настоящему крупных складских комплексов в окрестностях Москвы немного, а комплексов-монстров нет вовсе. Таким проектом могло бы стать «Северное Домодедово», где до кризиса заявлялось строительство 1 млн, если не 1,5 млн «квадратов», но не случилось. Впрочем, не исключено, все впереди: авторы проекта не спешат отказываться от докризисных амбиций. (АН)



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КОММУНАРКА

ПЕРВОКЛАССНЫЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В «НОВОЙ МОСКВЕ»



КОММУНАРКА-IV

Корпус 1

Срок сдачи Госкомиссии: II квартал 2013 г.

Корпус 2

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.

Корпус 3

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.



КОММУНАРКА-V, КОММУНАРКА-VI

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.



КОММУНАРКА-VII (корпус 1)

Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2013 г.



КОММУНАРКА-VIII (корпус 2)

Срок сдачи Госкомиссии:

III квартал 2014 г.



КОММУНАРКА-VII

Срок сдачи Госкомиссии:

IV квартал 2014 г.



КОММУНАРКА-IX, X

Срок сдачи Госкомиссии:

II квартал 2015 г.



КОММУНАРКА-XI

Срок сдачи Госкомиссии:

III квартал 2015 г.

Коммунарка I, Коммунарка II, Коммунарка III - ДОМА ПОСТРОЕНЫ! В продаже имеются готовые квартиры

10 минут транспортом от м. Теплый Стан

4 км от МКАД по Калужскому шоссе

Цена от **69 850 р./м2**

Рассрочка платежа

ИПОТЕКА

Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ
Проектная декларация опубликована на сайте www.domvkommunarke.ru

(495) 937-7655

www.domvkommunarke.ru