SKLADMAN USG

2018

Обзор и тенденции развития складской недвижимости в г. Москва

Moscow storage property development trends and overview

Содержание

Глава 1. Анализ предложения на рынке складской недвижимости Москвы 5

1.1. Анализ предложения 5

История становления рынка 11

Структура и объем предложения 17

Типовые предложения 23

Географическое распределение складской недвижимости в рамках города 41

Складская недвижимость в рамках меняющегося города 45

Потенциальное предложение 51

Глава 2. Анализ ценообразования на складские помещения в Москве 55

2.1. Уровень арендных платежей и их структура 55

2.2. Детализированный анализ стоимости аренды в складских объектах 59

Глава 3. Анализ спроса на складские помещения Москвы 63

3.1. Анализ уровня вакантных площадей на рынке складской недвижимости Москвы 63

3.2. Анализ потребителей складской недвижимости в городе 67

Глава 4. Международные тенденции развития складской недвижимости и перспективы складского рынка Москвы 71

4.1. Рост сегмента e-commerce как основной драйвер развития городской логистики 71

4.2. Обзор международных тенденций в сфере городской складской недвижимости 75

4.3. Перспективы развития рынка складской недвижимости Москвы 81

Список таблиц, иллюстраций, диаграмм 82

Введение

Движение.
Энергичный рост онлайн-торговли существенно меняет устоявшуюся структуру цепочек поставок товаров от производителей до конечных потребителей во всех крупных мегаполисах мира. Основное внимание операторов сейчас направлено на развитие складов «последней мили».

Кратный рост числа доставок…
С учетом того, что большая часть доставок сосредоточена внутри городов, повышается необходимость наличия складских запасов вблизи потребителей. Понимая необратимость изменений структуры рынка Москвы, мы сочли необходимым разобраться в том, что представляет собой этот ключевой рынок городской складской недвижимости России. Каких изменений ждать в будущем? Для этого мы провели анализ рынка складской недвижимости в границах МКАД, которая является рубежом, влияющим на арендные ставки, на категории арендаторов, на выбор девелоперов. В качестве предмета исследования рассматриваются отапливаемые складские помещения, склады класса А и В, и некачественный фонд (наиболее качественные склады класса С), как одноэтажные, так и многоэтажные.

Location, location, location…
Почему именно внутри МКАД? В случае расположения склада за МКАД, в зависимости от загруженности дорог, время доставки товара внутри города может составить от 1 часа и более, в то время как с объекта, расположенного внутри МКАД, такая доставка может составить уже 30-40 мин. Данный фактор часто становится решающим при организации логистики доставок.

Еще раз хочу выразить благодарность Ярославу и Владимиру, которые провели эту объемную работу и сделали все возможное и невозможное, чтобы это исследование оказалось у вас в руках.

Надеемся, что результаты данного исследования помогут вам разобраться в масштабном меняющемся рынке складской недвижимости Москвы, сделать правильные выводы и принять успешные решения.

Больше 10 лет мы работаем на рынке складской недвижимости Москвы и Московской области и разобрались в нем достаточно хорошо. Если у вас есть какие-либо вопросы или планы относительно складских и производственных объектов, свяжитесь с нами, мы постараемся вам помочь.

В исследованиях, посвященных рынку складской недвижимости, можно встретить такое понятие как «Московский регион», в рамках которого объединяются Москва и Московская область. Однако рынок складской недвижимости столицы и области существенно отличается как по своему составу, так и по рыночной конъюнктуре и условиям развития. Если на заре развития качественной складской недвижимости в середине 2000-х гг. доля складов внутри Москвы занимала порядка 45% от общего объема предложения Московского региона, то в настоящий момент доля качественной складской недвижимости Москвы из расчета арендуемой площади составляет только 3%.

Подобный дисбаланс на настоящий момент вполне логичен: последние 12-15 лет активное поступательное развитие складского сегмента шло именно за пределами города вдоль крупных основных магистралей – Ленинградское, Дмитровское, Симферопольское, Каширское, Новорязанское и другие шоссе.

Развитие рынка складской недвижимости Москвы, как и в других зарубежных крупных мегаполисах, в значительной степени сдерживается прежде всего высокой стоимостью земли в черте города и наличием значительно более рентабельных альтернативных вариантов девелопмента в виде жилой, торговой и офисной недвижимости. Также реорганизация промзон и производственных площадок за последние 6-7 лет только сократили складской фонд столицы.

При этом спрос на складские помещения в черте города остается стабильным именно из-за возможности оптимизации логистики. В настоящий момент многие компании-арендаторы нуждаются в складских помещениях именно в черте города, в первую очередь, чтобы оперативно доставлять товары клиентам и заказчикам.

Готова ли Москва обеспечить складскими мощностями новый этап развития потребительского рынка, и в частности сегмента e-commerce? Потенциал для развития рынка складской. недвижимости в черте города существует, несмотря на то, что его емкость значительно уступает емкости складского рынка Подмосковья.

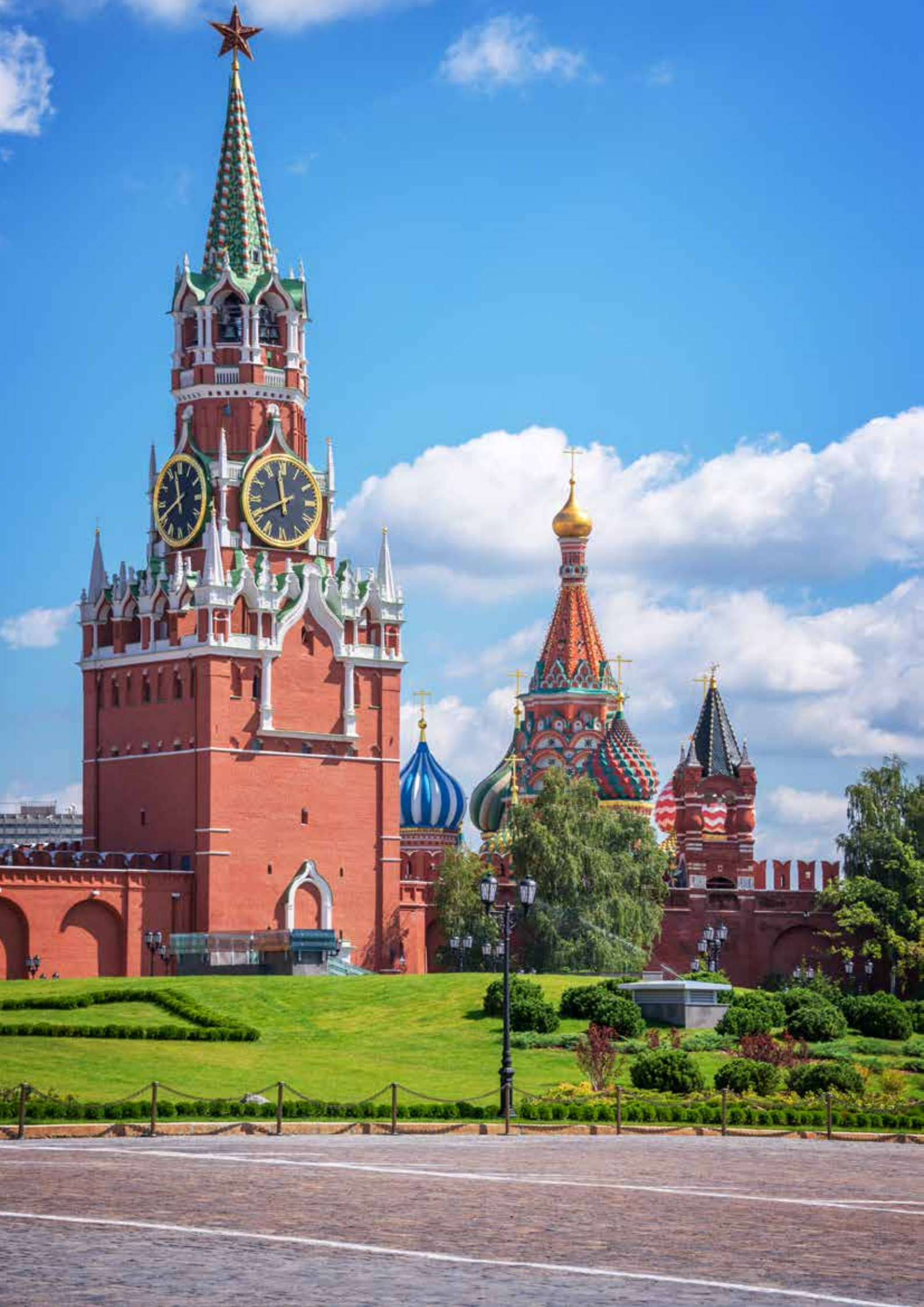
Александр Хомич

Генеральный директор,
партнер Skladman USG

Евгений Нумеров

Управляющий директор,
партнер Skladman USG

SKLADMAN
USG
910 000 м²
сделок по аренде / продаже
200 000 м²
построили складов / производств
sklad-man.com



Глава 1. Анализ предложения на рынке складской недвижимости Москвы

1.1 Анализ предложения

На протяжении всего периода развития современного рынка складской недвижимости предложение качественных складов в Москве было всегда ограниченно, а основной объем складских площадей составляют помещения, сохранившиеся с советских времен и позднее переоборудованные под нужды арендаторов. Начиная с середины 2000-х годов основное внимание девелоперов и арендаторов / покупателей складской недвижимости было сосредоточено на подмосковных локациях, где для одних была возможность найти подходящий участок, а для других – арендовать достаточный объем складских площадей по стоимости ниже, чем в городе, или на том же уровне, только получив гораздо лучшее качество.

Так что за 15 лет активного развития рынка складской недвижимости бум строительства новых современных складов обошел Москву стороной. За это время либо встречались единичные проекты, либо пользователи строили для себя. в результате спекулятивный складской фонд Москвы внутри МКАД представлен по большей части объектами низкого качества: различные старые многоэтажные комплексы; оставшиеся с советских времен постройки на территории промышленных зон; плодоовощные базы, ангары и прочие строения.

Текущее предложение складских помещений может встречаться в различных вариантах: производственные комплексы, бизнес-парки, отдельно стоящие здания.

В рамках данной работы были рассмотрены следующие основные объекты складской недвижимости:

- складские комплексы («сухие», универсальные складские помещения);
- производственно-складские комплексы (в том числе складские объекты с возможностью организации производственного цикла);
- офисно-складские комплексы (объекты, в которых доля офисных площадей в общем объеме составляет от 15% и выше).
- С точки зрения определения качественного уровня складских объектов для Москвы применяется стандартная классификация рынка складской недвижимости, которая также действует и на территории Московской области, и в других регионах России.

Таким образом, на рынке города можно выделить следующие типы объектов складской недвижимости в зависимости от их класса:

- **класс A:** одноэтажное здание из высококачественных материалов, высота потолков от 12 м, антипылевое покрытие полов, автоматическая система пожаротушения, регулируемый температурный режим, тепловые завесы на воротах, автоматические ворота докового типа, гидравлический пандус, кондиционирование, система охранной сигнализации и видеонаблюдение, офисные площади, оптико-волоконные телефонные линии, большая зона парковки для всех видов автомобилей, удобная транспортная доступность. Это, как правило, новые здания со стеллажным хранением, что позволяет использовать в подобных объектах полный спектр современных технологий по хранению и обработке разных типов грузов;
- **класс B:** одно- или многоэтажное капитальное здание, высота потолков 4-10 м, пол – асфальт или бетон без покрытия, пожарная сигнализация и система пожаротушения, пандус для разгрузки, офисные помещения, телефонные линии, охрана, территория для маневрирования автотранспорта. Из-за низких потолков, которые не позволяют поставить современное стеллажное оборудование, есть ограничения по использованию современных складских технологий обработки грузов;
- **класс C:** капитальные производственные помещения или утепленные ангары, высота потолков от 3,5 м, пол – асфальт или бетонная плитка, ворота на нулевой отметке, автомашина заходит внутрь помещения. Характеристики зданий не позволяют обрабатывать складируемые грузы;
- **класс D:** подвальные помещения, неотапливаемые производственные помещения или ангары, открытые складские площадки.

> *За 15 лет активного развития рынка складской недвижимости бум строительства новых современных складов обошел Москву стороной. За это время либо встречались единичные проекты, либо пользователи строили для себя. В результате спекулятивный складской фонд Москвы внутри МКАД представлен по большей части объектами низкого качества: различные старые многоэтажные комплексы; оставшиеся с советских времен постройки на территории промышленных зон; плодоовощные базы, ангары и прочие строения.*

Александр Хомич
Генеральный директор, партнер Skladman USG

В то же время представляется не совсем логичным применять данную классификацию как для объектов внутри города, так и на удалении 10-30 км от МКАД. У данных типов объектов формируется совершенно разный доступ к земельному ресурсу (нахождение участка, его стоимость, оформление прав на него, согласование проекта) и различный пул потребителей: для крупной торговой сети удобно иметь большой по площади распределительный центр за городом, а интернет-магазину крайне важно расположиться как можно ближе к конечным потребителям.

При этом любой многоэтажный склад, согласно принятой классификации, автоматически попадает в класс В вне зависимости от того, что он является и современным, и удобным для пользователей. Или другой пример: к какому классу отнести качественный склад, но с высотой потолка 8-10 м? Стоит отметить, что некоторые складские объекты класса А в Москве имеют рабочую высоту потолков 10 м.

Таким образом, складывается парадоксальная ситуация, что к классу А нельзя отнести объекты в границах МКАД с высокими качественными характеристиками. Многоэтажность является тем параметром, что автоматически определяет такие склады как объекты класса В, но для города с его дефицитом и дороговизной земли распространение данного формата экономически обосновано, в то время как строительство одноэтажного склада может оказаться нерентабельным. Классификация является маркетинговым инструментом продвижения на рынке, а также помогает заинтересованным сторонам лучше ориентироваться в предложении. в связи с этим, вероятно, стоит рассмотреть создание дополнительной классификации для объектов, расположенных внутри плотной застройки городов.

Самым многочисленным классом складов в городе является класс С. В то же время его характеристики, согласно классификации, являются как раз типичными недостатками объектов данного класса для пользователей внутри города:

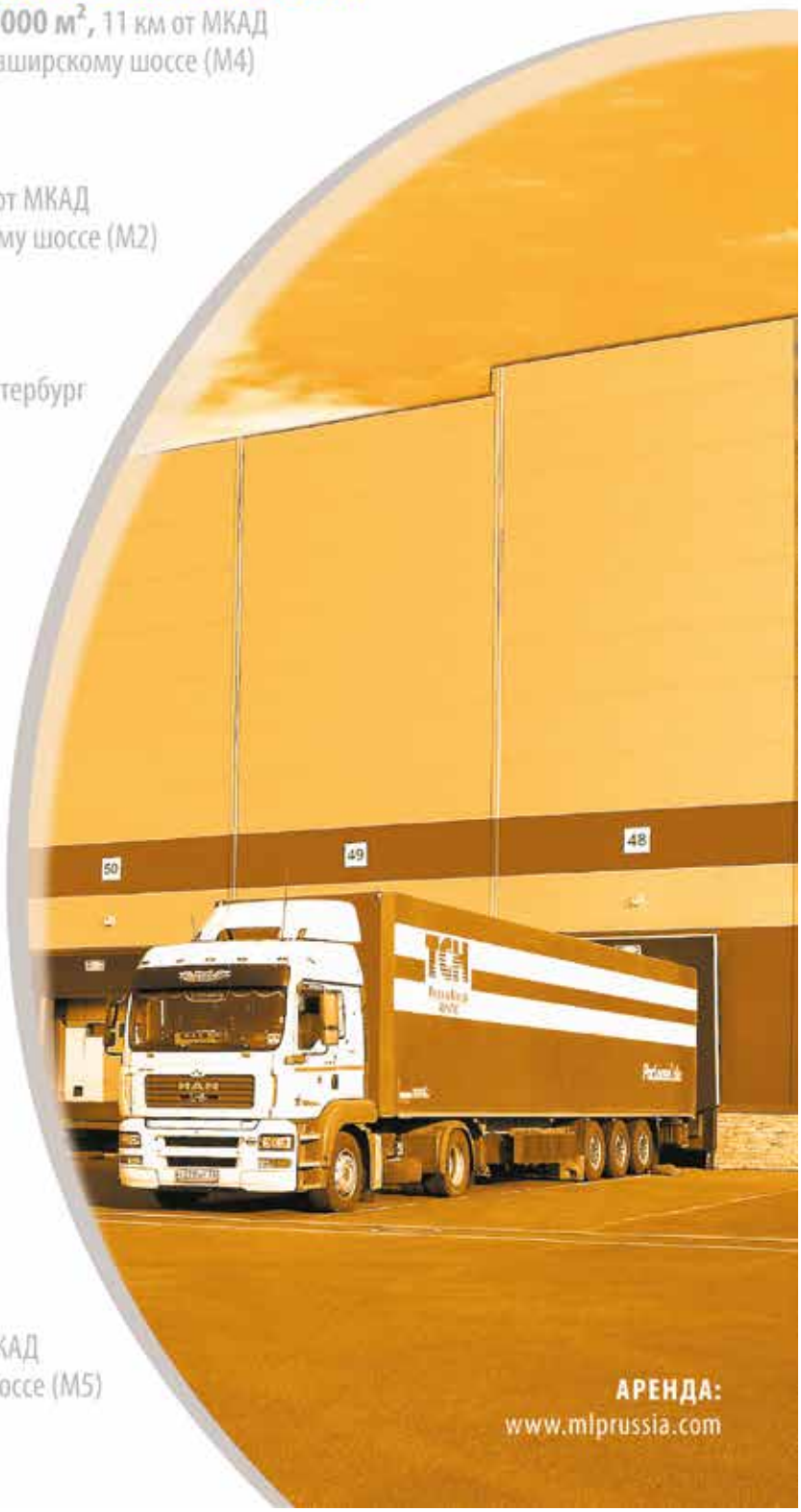
- низкие потолки и система напольного хранения;
- отсутствие достаточного количества парковочных мест и места для маневрирования транспорта;
- неудобный подъезд;
- отсутствие современного оборудования и техники (стеллажей, докшелтеров, доклеллеров, секционных ворот, погрузчиков и т. д.).

Пользователи, заинтересованные в аренде именно внутри города, готовы мириться с данными неудобствами только из-за низкой стоимости аренды, а также по причине отсутствия подходящего предложения в других классах. В рамках всего города склады класса С несут в себе потенциал реконструкции и организации современных складских площадей.

MLP Multinational Logistics Partnership

1,8 млн м²
складских площадей класса «А»

- **Северное Домодедово**
  540 000 м², 11 км от МКАД
  по Каширскому шоссе (М4)
- **Чехов**
  337 000 м², 49 км от МКАД
  по Симферопольскому шоссе (М2)
- **Уткина Заводь**
  210 000 м², 200 м от г. С-Петербург
  на КАД
- **Подольск**
  206 000 м², 17 км от МКАД
  по Симферопольскому шоссе (М2)
- **Ленинградский терминал**
  198 000 м², 13 км от МКАД
  по Ленинградскому шоссе (М10)
- **Чайка**
  115 000 м², 5 км от Киевской
  окружной автодороги (Украина)
- **Никольское**
  107 000 м², 35 км от МКАД
  по Дмитровскому шоссе (А104)
- **Томилино**
  85 000 м², 6 км от МКАД
  по Новорязанскому шоссе (М5)



АРЕНДА:
www.mlprussia.com

Андрей Сармин
Директор по развитию COMITAS

В 2018 году тенденция спроса на качественные складские помещения площадью до 5000 кв.м. продолжает расти. К сожалению, рынок на данный момент не в состоянии удовлетворить эту потребность в полном объеме, т.к. существующие склады - довольно низкого качества.

Выход из данной ситуации нашла компания COMITAS. Наше решение – быстровозводимые капитальные складские здания на основе усиленных стеллажных конструкций. Технология быстровозводимых складских зданий от COMITAS появилась как результат более чем 10-летней работы компании в сфере складского стеллажного оборудования и металлоконструкций. За эти годы компания решала самые сложные задачи по обустройству складов своих клиентов надлежащим стеллажным оборудованием. И часто это был компромисс между тем, что хотелось клиенту, и ограничениями, создаваемыми характеристиками самого помещения, т.к. классическое складское здание не дает возможности использовать всю его площадь для хранения товара. Так родилась идея пойти от внутренней логистики склада к зданию, а не наоборот. Компания COMITAS предложила эффективное решение, где всей несущей конструкцией является усиленная стеллажная система, которая позволяет максимально эффективно использовать территорию застройки, что особенно актуально при ее ограниченной площади или высокой стоимости земли.

Данная технология имеет множество плюсов: низкая стоимость паллетоместа, которая практически в 2 раза дешевле, чем возведение классического склада и установка в него стеллажного оборудования, быстрые сроки возведения, оптимальное использование каждого метра площади и строительство на участке любой геометрической формы.

Основное отличие нашего решения – мы предлагаем именно капитальное складское здание на основе усиленных стеллажных конструкций и предоставляем полный комплект исполнительной документации для ввода его в эксплуатацию. Данное складское здание возможно поставить на кадастровый учет и использовать в работе с банками. Кроме реализации проектов строительства капитальных быстровозводимых складских зданий, мы готовы предложить временные быстровозводимые как отдельно стоящие, так и встраиваемые, и пристраиваемые сооружения. На них так же выдается соответствующая документация.

На технологию быстровозводимого капитального складского здания на основе усиленных стеллажных конструкций получены: официальное заключение ФГБУ ВНИИПО МЧС России по пределу огнестойкости конструкций, заключение ЦНИИСК им. Кучеренко, международные сертификаты ISO 9001:2000 и TUV RHEILAND GERMANY.

Быстровозводимые капитальные складские здания от COMITAS могут быть реализованы на любых типах складских стеллажей в зависимости от потребностей заказчика, в т.ч., возможно создание складов повышенной емкости, реализованных на глубинных стеллажах с использованием современных систем автоматизации, таких как конвейеры и шаттлы. Подобные решения позволяют разместить до 15 000 п\м на площади хранения всего в 2000 м2 и достичь **полной оборачиваемости склада in and out всего за неделю.**

Стоимость решения составляет всего 195 млн. руб., при стоимости паллетоместа 13 000 руб.

Кроме того возможны любые сочетания подобного складского здания с другими форматами недвижимости - магазином, шоу-румом, офисом.

Особым пунктом хочется отметить, что на рынке до сих пор не было ни одной компании – системного интегратора, которая могла бы предложить комплексное решение для клиента, при котором клиент не несет дополнительных расходов на организацию работы склада и получает быстровозводимое капитальное складское здание, укомплектованное стеллажным оборудованием, системами автоматизации, погрузочной техникой, системой управления и т.д. в соответствии с техническим заданием.

www.comitas.ru

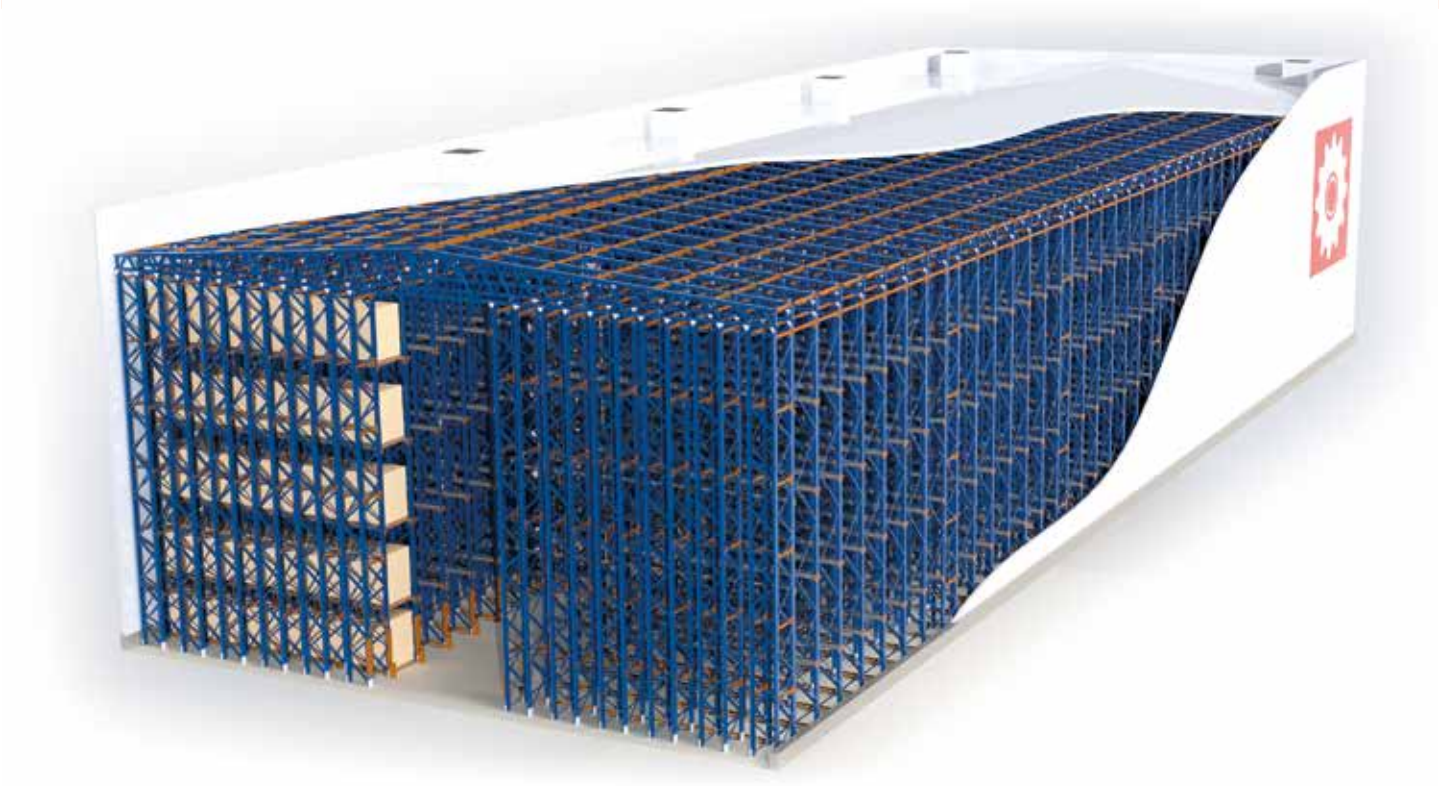
8 800 505-50-20

info@comitas.ru

comitas

КОМПЛЕКСНАЯ АВТОМАТИЗАЦИЯ
ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ТЕРМИНАЛОВ

САМОНЕСУЩИЙ АВТОМАТИЗИРОВАННЫЙ СКЛАД ПОВЫШЕННОЙ ЕМКОСТИ



На 2100 м² площади хранения
15 000 п/м при рабочей высоте 14,5 м

- ✓ Быстровозводимые складские здания капитального и временного строительства повышенной емкости
- ✓ Срок строительства – до 100 дней
- ✓ Максимально эффективное использование площади
- ✓ Любой температурный режим
- ✓ Отсутствие сложных фундаментов
- ✓ Можно достраивать в длину, ширину, высоту

ЦНИИСК

Центральный научно-исследовательский институт строительных конструкций имени В.А. Кучеренко

История **становления рынка**

Большая часть складов, которые находятся на текущий момент на рынке складской недвижимости Москвы, была построена еще в советский период.

История появления складских комплексов в Москве, многие из которых функционируют до сих пор, начинается еще в начале XX века. Одним из старейших объектов, попавших в анализ, является многоэтажный комплекс «Склады Центросоюза», построенный в 1923 году. Архитектурный проект данного комплекса был разработан еще до революции.

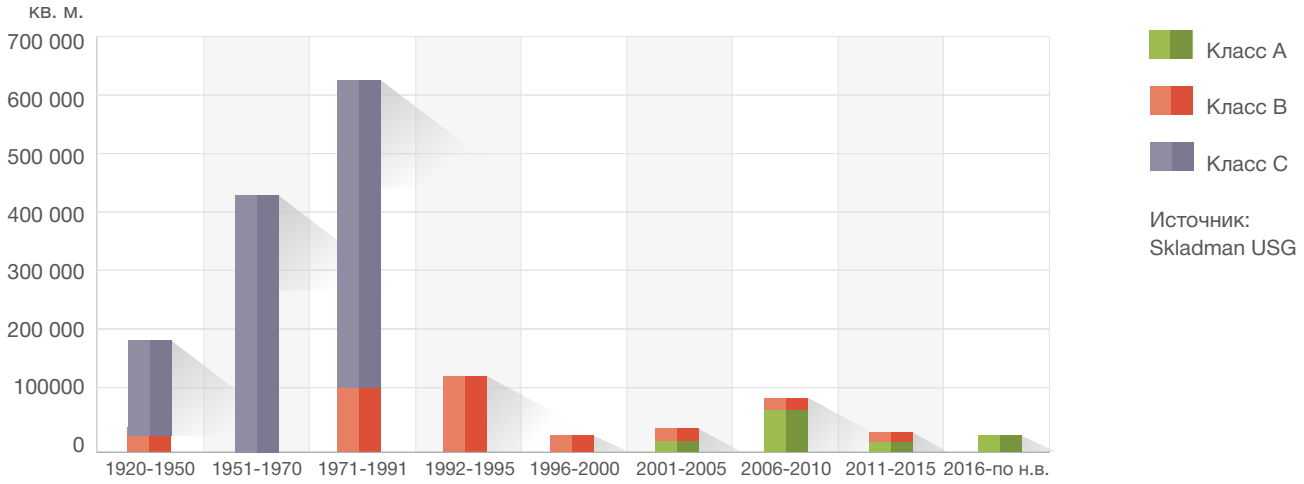
Однако основной объем строительства складских мощностей начался уже после войны, в особенности с начала 1950-х годов и вплоть до 1991 года. На эти 40 лет приходится максимальный выход существующих на сегодняшний день складских площадей. Именно в этот период были построены крупнейшие плодоовощные базы, разбросанные по разным частям города.

ИЛЛЮСТРАЦИЯ 1

Складской комплекс «Склады Центросоюза»[1]

ДИАГРАММА 1

Анализ выхода складских площадей в существующих на сегодняшний день объектах в Москве



Источник: Skladman USG

[1]Компания Skladman USG по заказу собственника провела консалтинговую работу с целью определения вариантов повышения рыночной эффективности использования данного комплекса (складское и офисное назначения).

Первые качественные складские объекты в Москве появляются с начала 2000-х годов. Среди них следует отметить складской комплекс «Кулон 8 Марта», построенный компанией Espro Development в 2000 году.

Далее в 2003 году на рынок вышел знаковый на тот момент проект складского комплекса в Печатниках (ул. Шоссейная, д. 90). Его девелопер даже получил консультации по концепции объекта, что только еще входило в обиход на рынке. На месте комплекса изначально планировалось строительство завода по производству древесных плит. Однако после кризиса 1998 года данный проект был заморожен, а участок впоследствии продан.

В 2004 году компания Espro Development построила уже второй свой качественный складской комплекс на юге Москвы – «Кулон Южный».

Отдельно следует отметить, что, помимо нового девелопмента, начиная с середины 1990-х годов был реконструирован значительный объем складских площадей советского периода постройки (или же проведен капитальный ремонт).

На диаграмме 2 наглядно отображено, что почти все текущие объекты класса В, построенные в советский период или в первые годы РФ, после 1995 года прошли реконструкцию. В то же время процент реконструированных объектов класса С сравнительно небольшой.

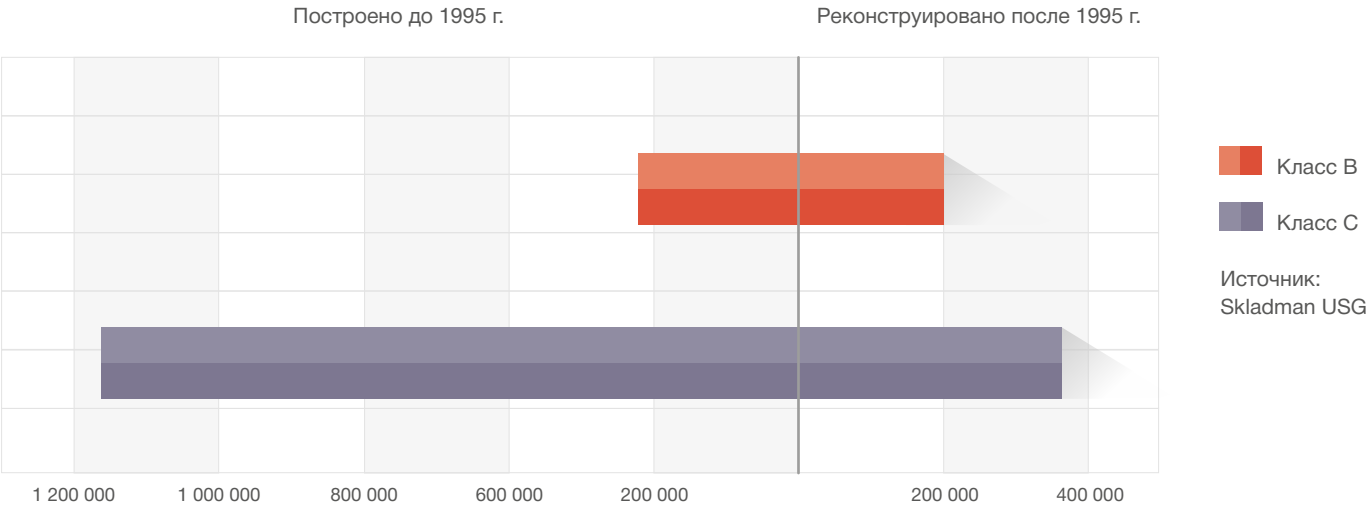
Таким образом, более 80% существующих складских помещений (1,24 млн кв. м) построено до 1991 года. Менее половины из них реконструированы.

> *Более 80% существующих складских помещений внутри МКАД (1,24 млн кв. м) построено до 1991 года. Менее половины из них реконструированы.*

Евгений Нумеров
Управляющий директор, партнер Skladman USG

ДИАГРАММА 2

Сопоставление масштаба реконструкции складских комплексов, построенных до 1995 года



Market Guide

18 18 ЛЕТ НА РЫНКЕ

200 БОЛЕЕ 200 ЗАВЕРШЕННЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ

250 БОЛЕЕ 250 КЛИЕНТОВ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКОВ ЛОГИСТИЧЕСКИХ УСЛУГ В РОССИИ И СТРАНАХ СНГ

БАЗОВЫЕ СЕГМЕНТЫ:

E-COMMERCE

ФРЕШ

ФАРМА

RETAIL

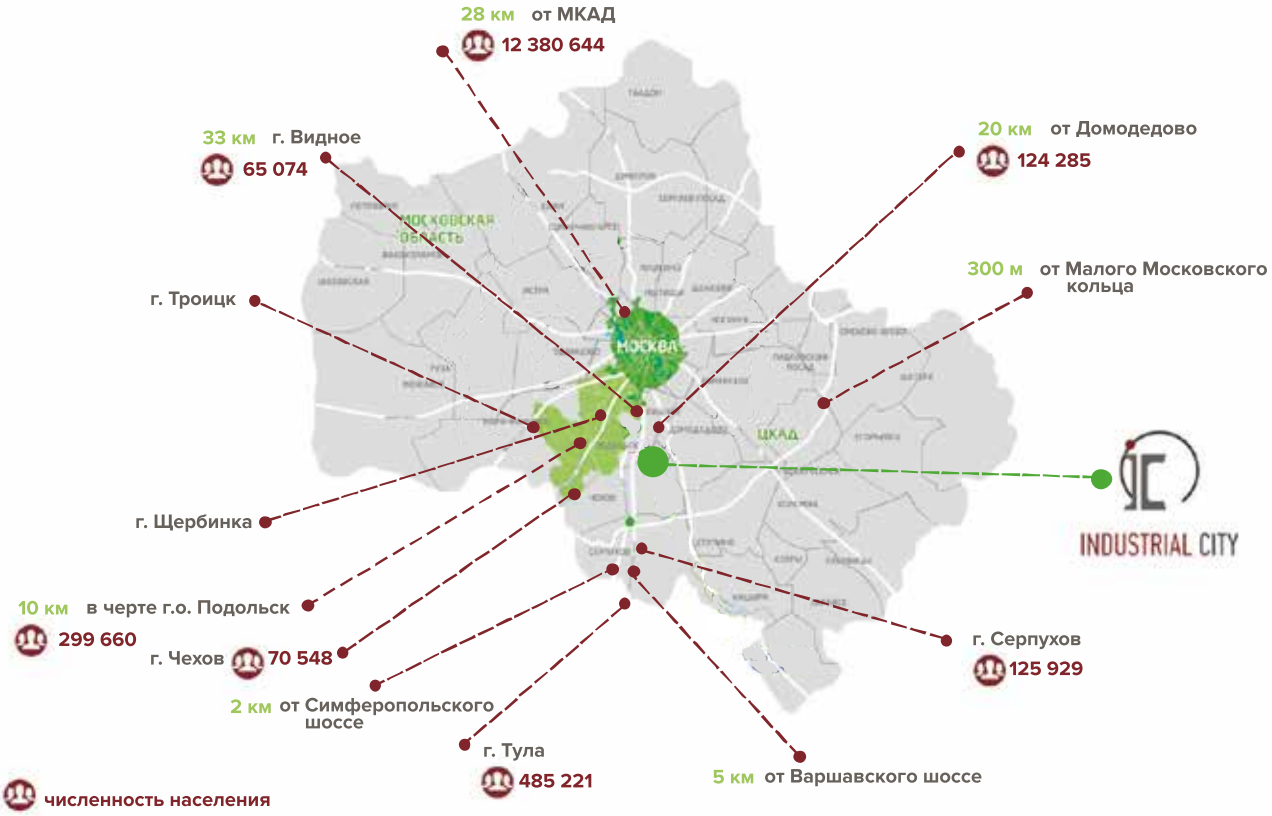
LTL/FTL

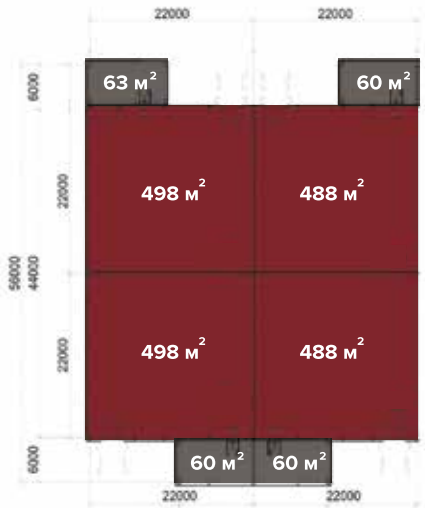
3PL

ОПАСНЫЕ ГРУЗЫ

www.mg-agency.com | www.logistika-prim.ru | E-mail: info@mg-agency.com

Транспортная доступность





- Количество модулей - 10 шт.
- Высота потолка в производственно-складской зоне - 8 м
- Кран-балка грузоподъемностью 5 т
- Площадь склада в модуле - от 488 до 498 м²
- Площадь АБК в модуле - от 112 до 122 м² (2-х этажный)
- Для складского блока предусмотрены ворота на “0” уровне от уровня земли
- СОБСТВЕННАЯ ПАРКОВКА ДЛЯ ЛЕГКОВЫХ И ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ
- Нагрузка на пол 4т/м²

* Возможность объединения модулей

Аренда и продажа складских блоков от 300 до 750 м²

Подробности по телефону:
+7 499 955 56 43

Структура **и объем предложения**

В рамках работы было проанализировано 45 складских объектов внутри МКАД, 21 из которых можно отнести к качественному фонду складской недвижимости. Однако доля по площади других 24 объектов, формирующих некачественное предложение класса С, несоизмеримо выше: объем спекулятивной складской недвижимости составляет 1,5 млн кв. м арендуемой складской площади, из которых на качественные помещения класса А и В приходится менее 400 тыс. кв. м. Площади класса А занимают долю около 5% от общего объема предложения, площади класса В – 21%.

Текущее разделение по классу в качественном фонде складской недвижимости Москвы также говорит о закономерном отставании в развитии рынка Москвы от Подмосковья.

Совокупная площадь качественных складских помещений класса А и В Московского региона составляет более 13 млн кв. м, доля качественных объектов внутри МКАД составляет примерно только 3%.

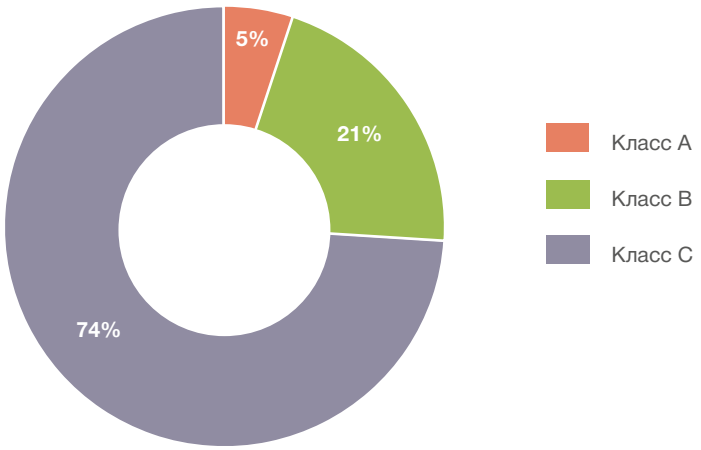
Анализируя складскую недвижимость такого крупного мегаполиса, как Москва, невозможно обойти стороной сегмент многоэтажных складов, который по определению является «городским» явлением.

Текущее предложение демонстрирует, что чем ниже класс, тем больше встречаются многоэтажные складские объекты (от 2 этажей и больше). Закономерно, что в классе А все объекты, попавшие в анализ, являются одноэтажными.

87% проанализированных складских объектов имеют 2 и более складских этажей. 73% объектов класса В – многоэтажные. Наибольшее количество многоэтажных складов зафиксировано в классе С. Однако этажность склада автома-

ДИАГРАММА 3

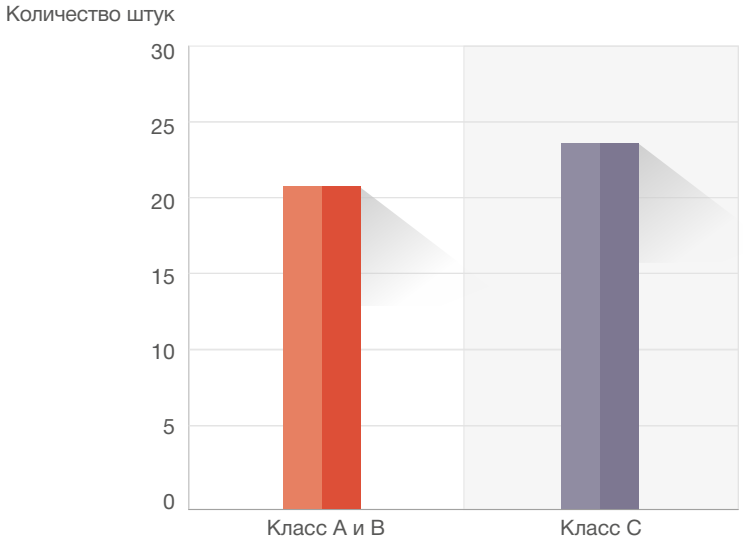
Структуры рынка складской недвижимости Москвы в зависимости от склада



Источник: Skladman USG

ДИАГРАММА 4

Разделение складских объектов по качественному признаку



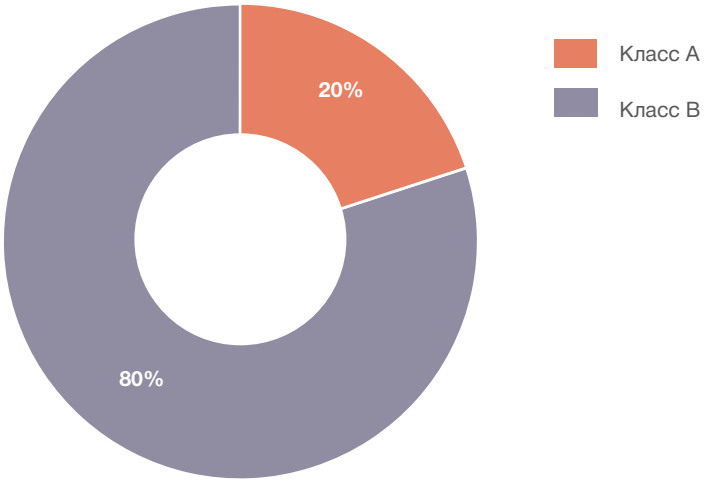
Источник: Skladman USG

тически определяет его как объект не выше класса B, но при этом сама по себе не обозначает качественного уровня объекта. Из-за этого разброс в качестве предложения внутри класса может препятствовать адекватной оценке предложения.

В качестве примера качественного многоэтажного склада можно привести офисно-складской комплекс «Бизнес DEPO», расположенный на севере Москвы. на территории объекта находятся несколько зданий разного назначения (преимущественно офисного), включая шестиэтажный склад. В комплексе продумана удобная разгрузка/погрузка машин, существует также определенная гибкость в нарезке складских помещений: от 50 до 500 кв. м. Предусмотрена инфраструктура – столовая, переговорные, конференц-зал. На текущий момент все складские помещения объекта сданы в аренду. Одной из последних крупных сделок в комплексе (в середине февраля 2018 года) была аренда 1163 кв. м производственной компанией Wago Kontakttechnik.

ДИАГРАММА 5

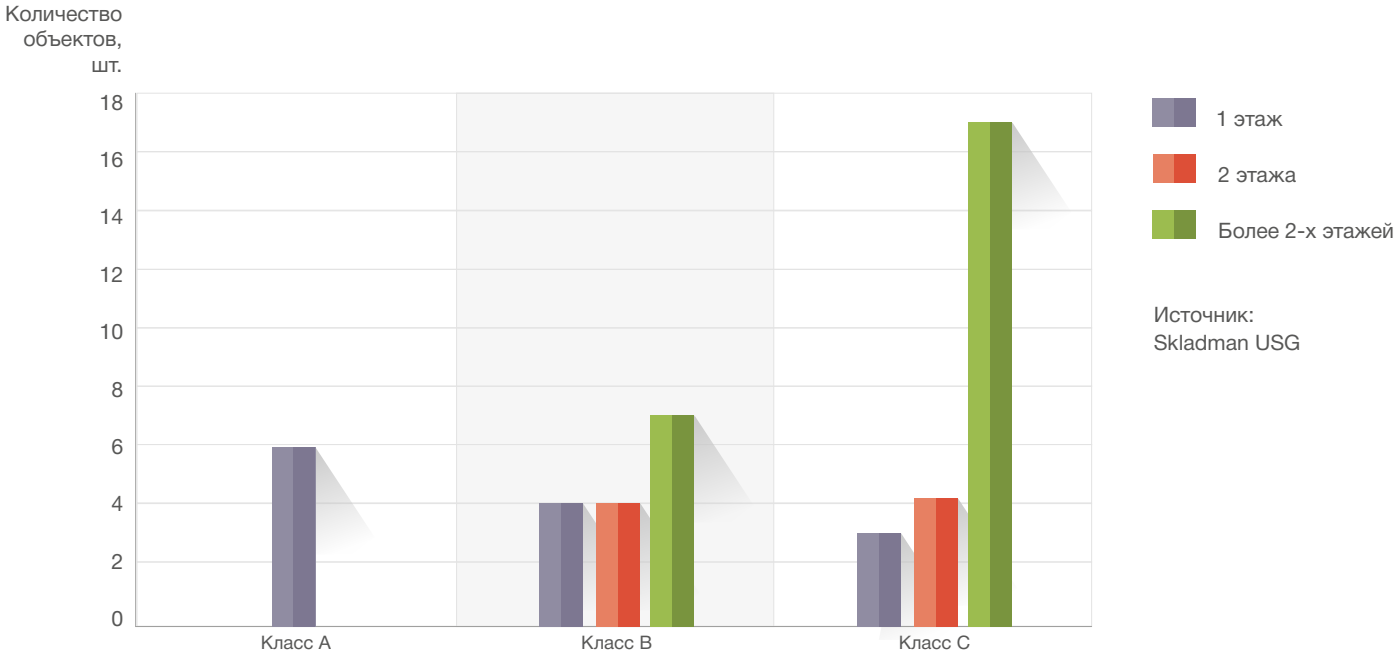
Структура качественного предложения на рынке складской недвижимости Москвы



Источник: Skladman USG

ДИАГРАММА 6

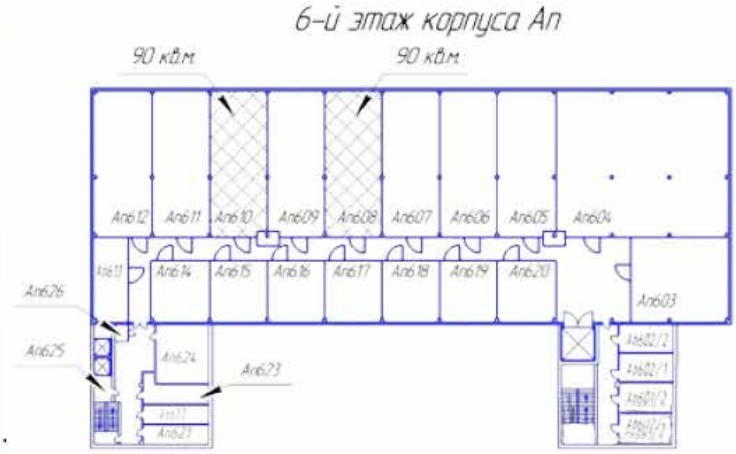
Структура качественного предложения на рынке складской недвижимости Москвы



Источник: Skladman USG

ИЛЛЮСТРАЦИЯ 2

Офисно-складской комплекс «Бизнес DEPO»



UP GROUP USG

+7 499 955 56 43

www.upgroup.info

Объекты на этапе строительства

Площадь: **30 000 м²**

Статус объекта:
на этапе строительства

Площадь: **5 300 м²**

Статус объекта:
на этапе строительства

Площадь: **5 500 м²**

Статус объекта:
на этапе строительства

Площадь: **5 000 м²**

Статус объекта:
на этапе строительства

Площадь: **1 800 м²**

Статус объекта:
на этапе строительства

15 выполненных проектов

150 000 м² складов и производств ввели в эксплуатацию

Построенные объекты

Площадь: **12 000 м²**
Заказчик: **АйсЛенд**
Год постройки: **2016 г.**
Сметная стоимость: **38 000 р./м²**

Площадь: **15 000 м²**
Заказчик: **Складские технологии**
Год постройки: **2016 г.**
Сметная стоимость: **24 000 р./м²**

Площадь: **12 600 м²**
Заказчик: **ТД REAN**
Год постройки: **2013 г.**
Сметная стоимость: **20 600 р./м²**

Площадь: **3 500 м²**
Заказчик: **Кситис**
Год постройки: **2013 г.**
Сметная стоимость: **20 000 р./м²**

Площадь: **4 000 м²**
Заказчик: **Логистик сервис**
Год постройки: **2015 г.**
Сметная стоимость: **25 000 р./м²**

Площадь: **3 500 м²**
Заказчик: **Старинокс**
Год постройки: **2016 г.**
Сметная стоимость: **27 000 р./м²**

Типовые **предложения**

Структура предложения

складских объектов внутри МКАД выглядит следующим образом:

- качественные объекты – складские комплексы класса А и В;
- отапливаемые и неотапливаемые ангары, автобазы и овощехранилища, образующие наименее качественный сегмент предложения;
- отремонтированные производственные и складские здания советского периода постройки, занимающие основную долю фонда помещений на рынке;
- помещения в подвалах и цокольных этажах жилых и нежилых зданий, сдающиеся под склады в случае невозможности их использования под более прибыльное офисное назначение (из-за отсутствия окон, санузлов и т. п.).

Большую часть объектов можно отнести к офино-складским комплексам. Доля офисных помещений в складских объектах в качественном фонде (класс А и В) составляет около 28%

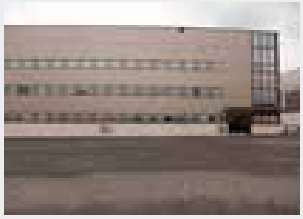
Ольга Цимбаленко
Заместитель генерального диретора Skladman USG

Другие распространенные форматы – производственно-складские базы и бизнес-парки с многочисленными постройками разного периода, отличающиеся по качественным характеристикам.

Далее в таблицах представлены характеристики существующих складских объектов класса А, В и С внутри МКАД.

ТАБЛИЦА 1

Структура качественного предложения на рынке складской недвижимости Москвы

№	1	2	3
			
Объект	«Москапстрой» («Варшавский»)	«Восточные ворота»	«Интеркомплекс»
Адрес	Дорожная ул., д. 1, к. 5, стр. 3	Капотня, 14-й км МКАД (внутренняя сторона), домовладение 10	2-я Лыковская ул., д. 63
Округ	ЮАО	ЮВАО	СЗАО
Месторасположение	Промзона № 65 Чертаново	Промзона № 59 Чагино-Капотня	Промзона № 64 Строгино
Класс	А	А	А
Дата ввода, год	2010	2006	2010, 2011
Этажность склада	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Общая площадь объекта, кв. м	25 300	24 100	17 701
Арендуемая складская площадь, кв. м	20 999	17 150	16 386
Арендуемая офисная площадь, кв. м	4 301	3 400	1 315
Доля офисных площадей в комплексе	17	14	7
Девелопер/инвестор/управляющая компания	ОАО «Москапстрой»	«Фирма СБС и Ко»	«Интеркомплекс»
Высота потолков	10 м	12 м	10–12 м
Комментарии	Площадь участка 6 га. Комплекс состоит из 2 комплексов. Шаг колонн 9 х 24 м. Нагрузка на пол 5 т/кв. м.	Складские блоки предлагались в аренду от 2000 кв. м. Нагрузка на пол до 5 т/кв. м, 36 доков. Возможность кросс-докинга. Технические помещения – 3550 кв. м. Электроснабжение 200 кВт. Температура хранения 15°С. Сетка колонн 12 х 24 м. Под алкогольный или фармацевтический склад. Выделена зона с нарезкой на малые блоки 200-300 кв. м с наличием прохода по территории здания к своему блоку, из-за этого стоимость 1 кв. м – 11 000 руб. (все включено).	Комплекс состоит из двух складских зданий. Склад 1: количество ворот – 6 шт. Склад 2: количество ворот – 3 шт. Максимальная нагрузка на пол 6 т/кв. м, температурный режим 15–21°С.

№	4	5	6
Объект	Офисно-складской комплекс «Кулон Южный»	складской комплекс «ЗАО «ИнтерСфера» (на территории комплекса «Ул. Шоссейная, 90»)	Складской комплекс «СМАК»
Адрес	Дорожная ул., д. 3, к.6	Шоссейная ул., д. 90, стр. 73	Алтуфьевское ш., д. 33
Округ	ЮАО	ЮВАО	СВАО
Месторасположение	Промзона № 65 Чертаново	Промзона № 57 Курьяново	Промзона № 50 Алтуфьевское шоссе
Класс	А	А	А
Дата ввода, год	2004	2015	2007
Этажность склада	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Общая площадь объекта, кв. м	14 020	11 642	5 400
Арендуемая складская площадь, кв. м	10 626	8 732	5 130
Арендуемая офисная площадь, кв. м	3 394	2 911	270
Доля офисных площадей в комплексе	24	25	5
Девелопер/инвестор/управляющая компания	Raven Russia Limited (собственник)	ЗАО «ИнтерСфера», застройщик – ПСО 13	ЗАО «Северная Московская акционерная компания СМАК»
Высота потолков	8,8–10 м	12 м	8 м
Комментарии	Девелопер «Кулон-Эспро» (ГК «Эспро») продал объект иностранному инвестору. Допустимая нагрузка на пол 4 т/кв. м. Шаг колонн 15 х 10 м; 18 х 10 м; 18 х 12 м.	Современный складской комплекс. 11 ворот докового типа. на территории комплекса есть еще 2 складских здания класса В.	Сеть «Эльдорадо» арендовала склад для своего нового бизнес-направления – интернет-торговли.

ТАБЛИЦА 1

Структура качественного предложения на рынке складской недвижимости Москвы

№	7	8	9
Объект	Складской комплекс UWC	Офисно-складской комплекс «Джи Эс Парк»	Офисно-складской комплекс «Норд-Ост»
Адрес	Кавказский бульвар, д. 57	Волгоградский просп., д. 42, корп. 23	Генерала Белова ул., 16
Округ	ЮАО	ЮВАО	ЮАО
Месторасположение	Промзона № 32 Котляково (бывшая Пролетарская плодоовощная база)	Промзона № 26 Южный порт (на территории бывшего завода АЗЛК)	Городская застройка (на месте таможенного терминала)
Класс	В	В	В
Дата ввода, год	1993 (2010 – капремонт)	1973 (2006 реконструкция)	1990 (2017 реконструкция)
Этажность склада	От 1 до 6 этажей	2 этажа	4 этажа + подвал
Общая площадь объекта, кв. м	135 000	64 500	24 000
Арендуемая складская площадь, кв. м	90 000	54 000	19 600
Арендуемая офисная площадь, кв. м	10 000	10 500	3 600
Доля офисных площадей в комплексе	7	16	15
Девелопер/инвестор/управляющая компания	Объединенная складская компания UWC	ООО «Восход» (владелец)	ЗАО «Норд-Ост»
Высота потолков	4–7 м	7 м – 1-й этаж; 5,5 м – 2-й этаж	6 м – 1-й этаж; 3,5 м – 2–4-й этажи
Комментарии	Участок площадью 12 га. к каждому складу примыкает дебаркадер под еврофуру и газели. Площадь низкотемпературных складов – 32 000 кв. м. 38 лифтов грузоподъемностью до 3–5 тонн. Действует ж/д ветка с выходом на Павелецкое направление МЖД.	Площадь участка 6 га. Комплекс состоит из 2 комплексов. Шаг колонн 9 х 24 м. Нагрузка на пол 5 т/кв. м.	Отапливаемые склады, антипылевое покрытие, грузовой подъемник на 3 т, ворота в ноль. Возможность организации шоу-румов. Арендная ставка 6500 руб./кв. м в год (только при аренде нескольких этажей). на 3-м этаже предлагается нарезка маленьких складских блоков по 200-300 кв. м.

№	10	11	12
Объект	Офисно-складской комплекс «Турас Бизнес Парк» («Трой Бизнес Парк»)	Складской комплекс «Бусиновский МПК»	Складской комплекс «Ул. Шоссейная, 90» («Печатники»)
Адрес	1-й Грайвороновский пр-д, 20, стр. 35	Бусиновская Горка ул., д. 2, стр. 1	Шоссейная ул., д. 90, стр. 57
Округ	ЮВАО	САО	ЮВАО
Месторасположение	Промзона № 56 Грайвороново (на месте АОЗТ «Московский желатиновый завод»)	Промзона № 46 Коровино	Промзона № 57 Курьяново
Класс	В	В	В
Дата ввода, год	2016	1991	2003
Этажность склада	5 этажей	2 этажа	2 этажа
Общая площадь объекта, кв. м	25 000	59 600	20 000
Арендуемая складская площадь, кв. м	17 500	17 300	17 000
Арендуемая офисная площадь, кв. м	7 500	7 000	2 000
Доля офисных площадей в комплексе	30	12	10
Девелопер/инвестор/управляющая компания	ГК «Турас»	ГК «Росток»	ЗАО «ИнтерСфер»а/компания «Дэнсон»
Высота потолков	4,2–7 м		6 м
Комментарии	Комплекс состоит из двух складских зданий. Склад 1: количество ворот – 6 шт. Склад 2: количество ворот – 3 шт. Максимальная нагрузка на пол 6 т/кв. м, температурный режим 15–21°С.	Девелопер «Кулон-Эспро» (ГК «Эспро») продал объект иностранному инвестору. Допустимая нагрузка на пол 4 т/кв. м. Шаг колонн 15 х 10 м; 18 х 10 м; 18 х 12 м.	Современный складской комплекс. 11 ворот докового типа. на территории комплекса есть еще 2 складских здания класса В.

ТАБЛИЦА 1

Структура качественного предложения на рынке складской недвижимости Москвы

№	13	14	15
Объект	«Элит Кроус»	Офисно-складской комплекс «Рапира»	Офисно-складской комплекс на Серебрякова
Адрес	Востряковский пр-д, д. 10Б, стр. 1, 31-й км , внутренняя сторона МКАД	Дорогобужская ул., д. 14	Серебрякова пр-д, д. 6, стр. 1
Округ	ЮАО	ЮЗАО	СВАО
Месторасположение	Промзона № 28а Бирюлево	Промзона № 37с Северное Очаково (на территории завода «Мосточлегмаш»)	Городская застройка
Класс	В-	В	В
Дата ввода, год	2000	1993 (2007 – реконструкция)	2006
Этажность склада	1 этаж	3 этажа	4 этажа
Общая площадь объекта, кв. м	30 003	50 000	25 000
Арендуемая складская площадь, кв. м	15 496	14 500	13 000
Арендуемая офисная площадь, кв. м	7 829	35 500	12 000
Доля офисных площадей в комплексе	26	71	48
Девелопер/инвестор/управляющая компания	«Элит Кроус»	ПАО «Мосточлегмаш»	ОАО «Хлебкомплект-Сервис»
Высота потолков	5–6–8,5 м	3–6 м	5–7 м
Комментарии	Нагрузка на пол 6 т/кв. м, сетка колонн 24 х 6 м, 70 машино-мест.	Офисно-складской и производственный комплекс из 23 строений. Имеется пандус.	Круглосуточно охраняемая площадка на 300 машино-мест, парковка для личного автотранспорта. Шаг колонн 6 х 8 м. Допустимая нагрузка на пол 4 т/кв. м. Скоростные лифты грузоподъемностью 4 т. – 10 штук. Количество ворот – 21. Крытый пандус. Эл. мощность до 2000 кВт.

№	16	17	18
Объект	Офисно-складской комплекс «Бизнес DEPO»	Складской комплекс «ЮТЭК» («Очаково»)	Офисно-складской комплекс DHL («Кулон 8 Марта»)
Адрес	Новгородская ул., д. 1	Очаковское шоссе, д. 36	8 Марта ул., д. 14, стр. 1
Округ	СВАО	ЗАО	САО
Месторасположение	Промзона № 49 Бескудниково	Промзона № 37 Очаково	Городская застройка
Класс	В	В	В
Дата ввода, год	1992	1986 (2008 – реконструкция)	2000, 2009
Этажность склада	6 этажей	1 этаж/2 этажа	1 этаж
Общая площадь объекта, кв. м	40 000	12 000	21 000
Арендуемая складская площадь, кв. м	12 000	10 400	9 700
Арендуемая офисная площадь, кв. м	28 000	1 600	8 200
Доля офисных площадей в комплексе	70	13	39
Девелопер/инвестор/управляющая компания			«ВТБ капитал» и Ashmore Investments (в прошлом («Эспро Девелопмент» и Aton)
Высота потолков	3,3–5 м	1-этажное – 10 м; 2-этажное – 4–5 м	10 м
Комментарии	Отапливаемые склады, антипылевое покрытие, грузовой подъемник на 3 т, ворота в ноль. Возможность организации шоу-румов. Арендная ставка 6500 руб./кв. м в год (только при аренде нескольких этажей). на 3-м этаже предлагается нарезка маленьких складских блоков по 200–300 кв. м.	Нагрузка на пол 1 т/кв. м. Сетка колонн 6 х 12 м. Отапливаемый, приточно-вытяжная вентиляция, канализация. Эл. мощность 2000 кВт. Авторампа. на объекте есть крановые устройства: грузовые лифты грузоподъемностью 3,5 т – 2 шт. Состоит из 9 независимых блоков. Предлагаются помещения под офисы, демонстрационные залы (шоу-рум) и под склад.	В основном низкотемпературные и холодильные склады.

ТАБЛИЦА 1

Структура качественного предложения на рынке складской недвижимости Москвы

№	19	20	21	Итого класс А и В:
Объект	Офисно-складской комплекс «Остаповский проезд, 15»	БЦ «Контакт»	Складской комплекс на ул. Складочная, д. 5, с. 3	
Адрес	Остаповский пр-д, д. 15	Остаповский пр-д, д. 5	Складочная ул., д. 5, стр. 3	
Округ	ЮВАО	ЮВАО	СВАО	
Месторасположение	Промзона № 26 Южный порт	Промзона № 25 Волгоградский проспект	Промзона № 11 Огородный проезд	
Класс	В	В-	В	
Дата ввода, год	2013	2008 – реконструкция	2011	
Этажность склада	3 этажа	1 этаж	1 этаж	
Общая площадь объекта, кв. м	10 000	40 000	3 761	658 028
Арендуемая складская площадь, кв. м	9 412	9 000	3 645	391 576
Арендуемая офисная площадь, кв. м	588	31 000	116	
Доля офисных площадей в комплексе	6	78	3	
Девелопер/инвестор/управляющая компания				
Высота потолков	3,5–4,3 м	6,5–7 м	8,9 м	
Комментарии	Помещения располагаются на 1–2-м эт. Нагрузка на пол 5–6 т/кв. м. на объекте есть крановые устройства: грузовые лифты г/п 3 т – 6 шт. Пол антипылевой. Ворота: 11 ворот (9 – ворот на пандусе, 2 ворот в уровень пола под фуру). Складская зона 2-го этажа обеспечена 6 грузовыми лифтами грузоподъемностью 3,2 т. на территории комплекса есть еще склад класса с на 2000 кв. м, ворота в пол.	Нагрузка на пол 6 т/кв. м, сетка колонн 24 х 6 м, 70 машино-мест.	Офисно-складской-производственный комплекс из 23 строений. Имеется пандус.	

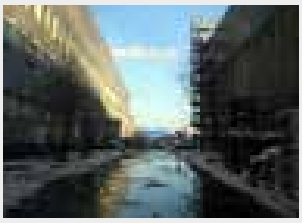
ТАБЛИЦА 2

Основные складские комплексы класса С в Москве (внутри МКАД)

№	22	23	24
Объект	Складской комплекс «Москворецкая база»	Складской комплекс «Курьяновское»	Офисно-складской комплекс «Аврора»
Адрес	Котляковский пер., д. 1	Проектируемый 4386-й пр-д, д. 1	Алтуфьевское ш., д. 37
Округ	ЮАО	ЮВАО	СВАО
Месторасположение	Промзона № 30 Коломенское	Промзона № 57 Курьяново (на базе Красногвардейского оптово-розничного плодоовощного объединения)	Промзона № 50 Алтуфьевское шоссе
Класс	С	С	С
Дата ввода, год	1961, 1990	1984 (2000 – склад)	1945 (2014 – реконструкция)
Этажность склада	2 этажа + подвал	2 этажа	3 этажа + подвал
Общая площадь объекта, кв. м	290 000	155 000	140 000
Арендуемая складская площадь, кв. м	280 000	150 000	80 000
Арендуемая офисная площадь, кв. м	10 000	5 000	10 000
Доля офисных площадей в комплексе	3	3	7
Девелопер/инвестор/управляющая компания	Игорь Крутой / ГК «Пионер»		Н/д
Высота потолков	5,5 м	6 м	5,5–7 м, на 2-м этаже, 4 м в подвале
Комментарии	В наличии сухие отапливаемые склады и холодильные камеры. Территория комплекса будет застроена жильем застройщиком ГК «Пионер».	9 автомобильных эстакад, которые одновременно принимают до 70 большегрузных фур, 22 грузовых лифта. в наличии сухие отапливаемые склады и холодильные камеры с температурным режимом 2–6°С.	Общая площадь территории комплекса 13 га. Нагрузка на пол 3 т/кв. м. 24 лифта грузоподъемностью 5 т. Температура хранения 5–21°С. на 2-м этаже нагрузка на пол до 400 кг/кв. м. Погрузочно-разгрузочная зона – пандус, дебаркадер. Также сдаются помещения под торговое назначение. на территории ведется продажа товаров категории «для дома и ремонта».

ТАБЛИЦА 2

Основные складские комплексы класса С в Москве (внутри МКАД)

№	25	26	27
			
Объект	Складской комплекс «Красная Пресня»	«Северный терминал»	Офисно-складской комплекс Favorit
Адрес	2-й Хорошевский пр-д, д. 7	Коровинское ш., д. 35	Электролитный пр-д, д. 3
Округ	САО	САО	ЮАО
Месторасположение	Промзона № 5 Магистральные улицы	Промзона № 46 Коровино (оптовая база ОАО «Чипполино»)	Промзона № 33 Верхние Котлы (бывший завод «Мосэлектрофольга»)
Класс	С	С	С
Дата ввода, год	1962, 1982, 1985	1972	1984
Этажность склада	3 этажа + подвал	5 этажей	5 этажей
Общая площадь объекта, кв. м	200 000	136 000	91 000
Арендуемая складская площадь, кв. м	80 000	60 000	60 000
Арендуемая офисная площадь, кв. м	Н/д	Н/д	31 000
Доля офисных площадей в комплексе	–	–	34
Девелопер/инвестор/управляющая компания	ИК «Регион» (ранее «Пересвет-инвест»)	Н/д	New Life Group
Высота потолков	5,7 м	5–8 м	3–5 м
Комментарии	Общая площадь территории 20,5 га. на территории работает торговый центр (продукты питания, промышленные и строительные материалы). Есть различные складские помещения: отапливаемые, морозильные, холодильные, производственные. Крытые пандусы для погрузки/разгрузки товара. Лифты грузоподъемностью 5 т. Средняя температура 10°С и 12–18°С. на 3-м этаже холодильные камеры от 200 до 450 кв. м и морозильные камеры от 200 до 350 кв. м. на территории комплекса планируется девелоперский проект.	На территории имеется 11 ж/д путей общей протяженностью 5840 м. Есть камеры глубокой заморозки. Склады отапливаемые и неотапливаемые. 3 подъезда, 12 грузовых лифтов грузоподъемностью по 5 т (по 2 лифта на подъезд с ж/д пандуса и а/м пандуса), 3 пасс. лифта, а/м пандусы под 18 еврофур, 2 ж/д пандуса по 6 вагонов. Нагрузка на пол на 3-м этаже – 1 т/кв. м	На территории комплекса имеется административное здание общей площадью 91 000 кв. м.

№	28	29	30
Объект	Складской комплекс «Отрадный»	Складской комплекс «Рябиновая, 55»	Складской комплекс «Штерн-Э-стейт»
Адрес	Сигнальный пр-д, д. 16, стр. 2	Рябиновая ул., д. 55	Электродная ул., д. 11
Округ	СВАО	ЗАО	ВАО
Месторасположение	Промзона № 10 Владыкино (бывшее Кировское оптово-розничное плодоовощное объединение)	Промзона № 37 Очаково	Промзона № 54 «Прожектор» (территория бывшего Московского завода телевизионных блоков «Янтарь»)
Класс	С	С	С
Дата ввода, год	1950, 1980	1960	1984 (2006 реконструкция)
Этажность склада	2 этажа	1 этаж	3 этажа
Общая площадь объекта, кв. м	60 000	50 000	50 000
Арендуемая складская площадь, кв. м	57 000	45 000	40 000
Арендуемая офисная площадь, кв. м	3 000	5 000	10 000
Доля офисных площадей в комплексе	5	10	20
Девелопер/инвестор/управляющая компания	–	–	–
Высота потолков	5,4 м	4–13 м	4–9 м
Комментарии	По соседству с комплексом расположен оптовый рынок «Отрадное».	В комплексе 16 зданий. Охлаждаемые камеры до -5°С и теплые складские помещения с постоянно поддерживаемой температурой на уровне 15°С.	Наличие 2 лифтов, грузоподъемность 3,2 т. Есть холодильные, отапливаемые и неотапливаемые склады. Офисы класса В.

ТАБЛИЦА 2

Основные складские комплексы класса С в Москве (внутри МКАД)

№	31	32	33
Объект	Складской комплекс «МосСахар»	Складской комплекс «Печатники»	Офисно-складской комплекс «РемТочСтанок»
Адрес	Рябиновая ул., д. 65	Новобатюнинская ул., д. 6	Фрезер ш., 17А
Округ	ЗАО	ЮВАО	ЮВАО
Месторасположение	Промзона № 37ю Южное Очаково	Промзона № 57 Курьяново	Промзона № 24 Карачарово (на территории научно-технического центра «Космос»)
Класс	С	С	С
Дата ввода, год	1982	1977	1979 (2004 – реконструкция)
Этажность склада	5 этажей	1 этаж	3 этажа
Общая площадь объекта, кв. м	40 000	41 000	35 000
Арендуемая складская площадь, кв. м	36 000	35 582	29 000
Арендуемая офисная площадь, кв. м	Н/д	5 418	6 000
Доля офисных площадей в комплексе	–	13	17
Девелопер/инвестор/управляющая компания	ПАО ТПК «МОССАХАР»		
Высота потолков	4,6 м	8 м	6,5 м
Комментарии	Нагрузка на пол 6т/кв. м. на объекте есть крановые устройства, 5 грузовых лифтов грузоподъемностью 5 т.	Комплекс состоит из 15 зданий и представляет собой технопарк, 60% которого арендуется под производство. на полах цеховая плитка.	Комплекс состоит из 5 построек. 8 грузовых лифтов грузоподъемностью от 500 кг до 5 т. в одном из строений оборудован пандус. Наличие кран-балки грузоподъемностью 2 т.

№	34	35	36
Объект	Складской комплекс «Русь»	Складской комплекс «Терминал Альянс» («Технопарк Орбита»)	Склады Центросоюза
Адрес	Амурская ул., д. 2г	Кулакова ул., д. 20, стр. 1а	Переведеновский пер., д. 17
Округ	ВАО	СЗАО	ЦАО
Месторасположение	Промзона № 53 Калошино	Городская застройка (бывший Московский завод радиоэлектронного оборудования «Орбита»)	Городская застройка
Класс	С	С	С
Дата ввода, год	1986	1987, 1998	1923
Этажность склада	4 этажа + подвал	4 этажа	4 этажа + подвал / 2 этажа + подвал + мансарда
Общая площадь объекта, кв. м	34 638	85 000	29 361
Арендуемая складская площадь, кв. м	25 800	21 646	19 958
Арендуемая офисная площадь, кв. м	Н/д	63 354	9 403
Доля офисных площадей в комплексе	–	75	32
Девелопер/инвестор/управляющая компания			РОАО «Москва Златоглавая»
Высота потолков	5 м	5–6 м	4 м
Комментарии	9 лифтов грузоподъемностью 5 т. в комплексе предлагаются в аренду морозильные, холодильные камеры с различным набором температурных режимов, а также сухие теплые склады.	Комплекс из 7 офисных и промышленных зданий. Наличие двух грузовых лифтов грузоподъемностью 3,5 т.	В комплексе три корпуса: 2 складских и 1 административный.

ТАБЛИЦА 2

Основные складские комплексы класса С в Москве (внутри МКАД)

№	37	38	39
Объект	Технопарк «Вешних Вод»	Офисно-складской комплекс «Бизнес-парк на Магистральной»	Складской комплекс «Волгоградский проспект, 32»
Адрес	Вешних Вод ул., д. 2г	4-я Магистральная ул., д. 5, стр. 1	Волгоградский просп, 32, корп. 31
Округ	СВАО	САО	ЮВАО
Месторасположение	Бывшая центральная торгово-закупочная база № 5113 Военторга	Промзона № 5 Магистральные улицы	Промзона № 25 Волгоградский проспект (бывший склад метизов АЗЛК)
Класс	С	С	С
Дата ввода, год	1979	1985	1961
Этажность склада	4 этажа	5 этажей	4 этажа
Общая площадь объекта, кв. м	32 300	28 544	16 105
Арендуемая складская площадь, кв. м	18 000	17 000	14 494
Арендуемая офисная площадь, кв. м	Н/д	11 544	1 610
Доля офисных площадей в комплексе	–	40	10
Девелопер/инвестор/управляющая компания		PSN Group	
Высота потолков	"5 Технопарк «Вешних Вод» 6 м"	4,6 м	5 м
Комментарии	Нагрузка на пол 1-2 т/кв. м. 8 грузовых лифтов. Общий пандус под разгрузку. «ГрандНекст Инвест» собирается построить на месте комплекса 65 тыс. кв. м жилья (жилой комплекс с детсадом и школой).	Два грузовых лифта по 3 т. Охраняемая парковка на 130 м/м. Стоимость машино-места – 7000 руб./месяц. Бизнес-парк объединяет группу кирпичных зданий разной этажности (от 1 до 5 этажей), построенных в 1950-х годах.	Нагрузка на пол – строго до 1 т/кв. м. 4 грузовых лифта грузоподъемностью по 2 т и 3 т.

№	40	41	42
Объект	Складской комплекс «Деловая, 18»	Холодильно-складской комплекс «Новохохловский»	Складской терминал «Сапфир»
Адрес	Деловая ул., д. 18	Новохохловская ул., д. 14, стр. 1	Маршала Федоренко ул., д. 3, стр. 1
Округ	ЮАО	ЮВАО	САО
Месторасположение	Промзона № 32 Котляково	Промзона № 25 Волгоградский проспект	Городская застройка
Класс	С	С	С
Дата ввода, год	1973	1969 (2014 – реконструкция)	1987
Этажность склада	6 этажей	5 этажей	6 этажей
Общая площадь объекта, кв. м	16 870	18 500	16 737
Арендуемая складская площадь, кв. м	14 000	11 100	10 000
Арендуемая офисная площадь, кв. м	2 000	Н/д	6 737
Доля офисных площадей в комплексе	12	–	40
Девелопер/инвестор/управляющая компания			
Высота потолков	4,5 м	4 м	4 м
Комментарии	Максимально допустимая нагрузка на пол – 850 кг. Погрузочно-разгрузочная зона (пандус под еврофуру). 6 грузовых лифтов по 3 т.	Предлагаются в аренду складские площади, морозильные камеры и офисные помещения. 5 грузовых лифтов по 5 т. Погрузо-разгрузочная линия – 2 пандуса. Нагрузка на пол 1,8 т/кв. м.	4 лифта грузоподъемностью 5 т. Погрузо-разгрузочный пандус: 7 подъездных ворот для еврофур. Погрузо-разгрузочные услуги входят в стоимость аренды.

ТАБЛИЦА 2

Основные складские комплексы класса С в Москве (внутри МКАД)

№	19	20	21	Итого класс С:
Объект	Складской комплекс «Красный Маяк»	Офисно-складской комплекс «Рощинский»	Складской комплекс «Прожектор»	
Адрес	Красного Маяка ул., д. 16/3	2-й Павелецкий пр-д, д. 5, стр. 1	Энтузиастов ш., д. 56, стр. 4	
Округ	ЮАО	ЮАО	ВАО	
Месторасположение	Городская застройка	Городская застройка	Промзона № 54 «Прожектор» (на территории Московского прожекторного завода)	
Класс	С	С	С	
Дата ввода, год	1980	1929 (2004 – реконструкция	1954 (2010 – реконструкция)	
Этажность склада	6 этажей	2 этажа	1 этаж	
Общая площадь объекта, кв. м	8 000	8 400	7 293	1 589 748
Арендуемая складская площадь, кв. м	7 800	7 400	6 928	1 126 709
Арендуемая офисная площадь, кв. м	0	1 000	Н/д	
Доля офисных площадей в комплексе	0	12	–	
Девелопер/инвестор/управляющая компания				
Высота потолков	4,7 м	5–6 м	12 м	
Комментарии	Лифты: 3 грузовых (5 т), 1 пассажирский. Ворота на пандусе.	Офисно-складской комплекс объединяет на своей территории несколько строений с разным функциональным назначением.	Наличие ворот размером 6 х 7 м. на полу бетон.	

dega-development.ru
DEGA
GROUP
THINK
SWISS
DEGA GROUP - 8 ИНДУСТРИАЛЬНЫХ
ПАРКОВ В РОССИИ

Красный Октябрь
РОССИЙСКИЕ ТРАДИЦИИ КАЧЕСТВА

Географическое распределение складской недвижимости **в рамках города**

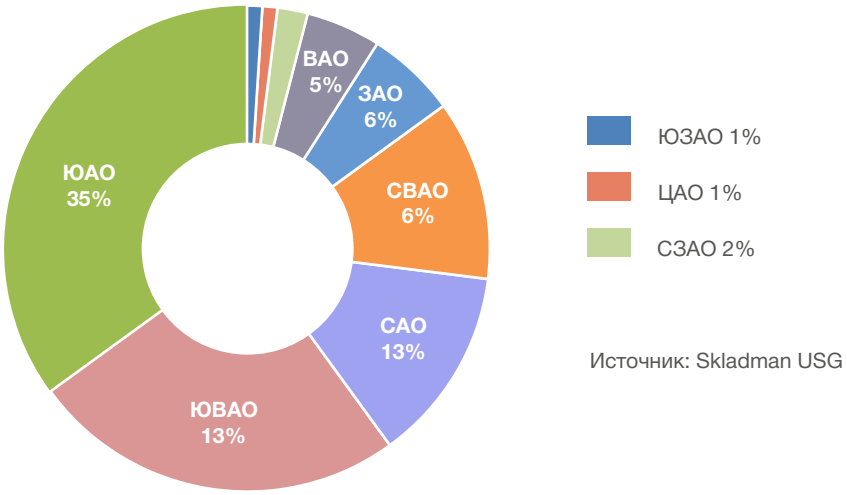
Как и на подмосковном рынке по объему предложения лидирует Южный административный округ (35%). По совокупности с ЮВАО данные округа набирают 60% от текущего объема строительства. После них идут САО с 13% и СВАО с 12% от объема предложения.

На ЮАО и ЮВАО приходится также наибольшая концентрация качественной складской недвижимости Москвы – 74% от качественного фонда.

Анализ характера окружающей застройки складских объектов Москвы показал, что 36 из 45 объектов - 92% от общего объема предложения качественных и некачественных складов расположено в 23 промышленных зонах. Наибольший объем сосредоточен в следующих промзонах (в основном за счет масштабных комплексов класса С): промзона № 30 Коломенское (280 000 кв. м) и промзона № 57 Курьяново (211 300 кв. м).

ДИАГРАММА 7

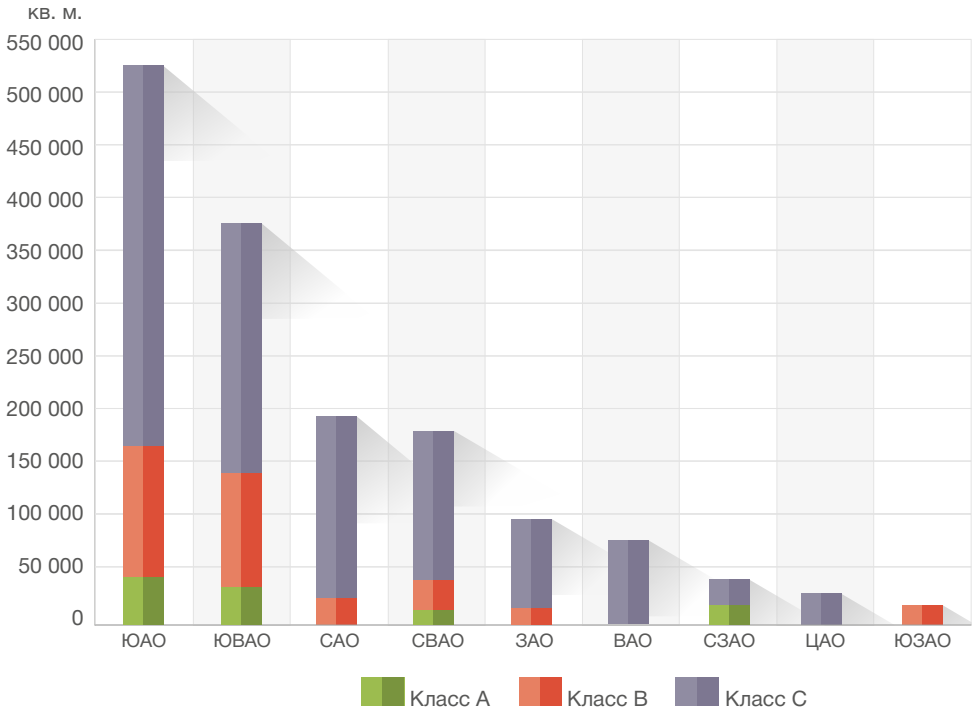
Структура предложения в разрезе по административным округам Москвы (внутри МКАД)



Источник: Skladman USG

ДИАГРАММА 8

Распределение складской недвижимости по классам и административным округам Москвы



Источник: Skladman USG

Аренда складских блоков от 430 м² до 930 м²

Общая площадь: 30 000 м²

Расположение: 2 км от МКАД по Каширскому шоссе.
Подробности по телефону: +7 499 955 56 43

Объект построен,
возможна продажа блоков: 430 м², 930 м²

202
203
204
205
206
207
208
209

Складская недвижимость **в рамках меняющегося города**

Складской объект внутри крупного города традиционно чувствует на себе давление со стороны такого показателя, как стоимость земли, и со стороны возможных альтернативных, более рентабельных вариантов использования участка.

Большое количество старых складов исчезли в рамках обширной городской программы реновации промышленных зон. В большинстве случаев на их месте строятся многоэтажные жилые комплексы, реже объекты коммерческой недвижимости.

К примеру, в 2017 году более 30 столичных жилых комплексов возводились на месте бывших промышленных территорий. В данных жилых комплексах продавалась четверть от текущего объема предложения новостроек Москвы. Всего же начиная с 2011 года правительством Москвы было утверждено более 60 проектов планировки территорий промышленных зон общей площадью около 3,4 тыс. га. Объем потенциального строительства в данных зонах – более 30 млн кв. м.

В итоге в Москве наблюдается обратная тенденция – не роста, а уменьшения количества складов. Недавно со складской карты Москвы исчезли (или скоро исчезнут) следующие объекты:

- **офисно-производственный комплекс «Марьина Роща».** на месте комплекса компанией KR Properties уже ведется строительство комплекса апартаментов МФК Studio 12. Одно из зданий комплекса у его границы было оставлено, в нем размещен терминал «Сити-Бокс» (склад индивидуального хранения), принадлежащий той же компании;
- **бизнес-парк «Октябрь»** на ул. Петра Алексеева представляет собой территорию бывшего камвольного предприятия, основанного в конце XIX века. Строительство жилого комплекса площадью 122 200 кв. м и объектов коммерческой недвижимости площадью 90 500 кв. м было заявлено здесь еще в начале 2016 года компанией «Инград», однако впоследствии старт реализации проекта был перенесен. в настоящий момент большая часть строений бизнес-парка снесена;
- **складская база «Перово»** Главснаба правительства Москвы. в конце 2016 года на ее месте был анонсирован проект строительства жилого комплекса площадью 105 000 кв. м. Застройщиком проекта выступает ГК «Эталон». Старт реализации проекта намечен на 1-е полугодие 2018 года;
- **территория деревообрабатывающего комбината ПАО «Заречье»** в Печатниках (ул. Шоссейная, вл. 90). на площади 14,5 га возможно строительство около 433 000 кв. м, из которых примерно 337 000 кв. м – жилье со встроенно-пристроенными детскими садами, а 96 000 кв. м – нежилые помещения: МФЦ, технопарк, производственный цех, объекты делового назначения, а также многоуровневые паркинги и школа. Проект планировки территории был одобрен Градостроительно-земельной комиссией.

Некоторым объектам повезло меньше: в складском комплексе «Логопром Медведково», расположенном на севере Москвы, в промзоне Медведково, общей площадью 17 000 кв. м в августе 2017 года произошел сильный пожар, охвативший все здание[2].

Стоит упомянуть также и один из крупнейших производственно-складских комплексов Москвы – технополис «Москва» на базе бывшего главного конвейера завода АЗЛК. Его общая складская арендуемая площадь составляет 320 000 кв. м. Данный комплекс, состоящий из двух двухэтажных корпусов, построен в 1971 году, в 2009 году в нем была проведена реконструкция. Помещения комплекса выставлялись на рынке для складского хранения. Однако на текущий момент объект фактически выведен с рынка – политика технополиса предполагает сдачу в аренду помещений только компаниям, занятым в сфере инновационных производств.

ИЛЛЮСТРАЦИЯ 3

Главные производственно-складские корпуса технополиса «Москва»

[2]Видеорепортаж пожара: https://www.youtube.com/watch?v=hwjleZW48JQ.

В дополнение к вышеизложенному уже заявлены планы по редевелопменту некоторых существующих складских комплексов, преимущественно класса С, которые еще экспонируются на рынке и представлены в предыдущем пункте. к ним относятся следующие комплексы:

- **складской комплекс «Москворецкая база»** площадью 280 000 кв. м (общая площадь около 300 000 кв. м). Это один из крупнейших некачественных складских комплексов города (плодоовощная база). В сентябре 2017 г. было заявлено о соглашении структур Игоря Крутого и застройщика ГК «Пионер» застроить 32 га базы . В феврале 2016 года уже было получено одобрение ГЗК на застройку территории: общая площадь нового строительства – 538 900 кв. м, в т. ч. жилая площадь – 315 000 кв. м;
- **складской комплекс «Красная Пресня»**, расположенный вблизи Третьего транспортного кольца рядом с пересечением со Звенигородским шоссе. Изначально собственник овощебазы компания «Пересвет-инвест» планировала в 2014 году построить на ее месте торговый центр «Грин Молл» площадью 315 000 кв. м. Через год было практически достигнуто соглашение о продаже территории компании IKEA для строительства здесь торгово-развлекательного центра «Мега» (первого внутри МКАД). В октябре прошлого года стало известно, что данный комплекс может перейти инвестиционной компании «Регион» (база была заложена по кредиту Банку Москвы) . В настоящий момент ГК «Регион» вместе с собственниками обсуждают девелоперский проект. Одним из привлеченных в проект партнеров может стать та же компания «Инград».

Вместе с естественной для города (вследствие высокой стоимости земли), убылью складов наблюдается также и существенное снижение динамики ввода новых объектов. За последние 3-4 года на рынок были выведены считаные единицы спекулятивных проектов. К основным из них можно отнести складской комплекс «ЗАО «ИнтерСфера», офисно-складской комплекс «Турас Бизнес Парк» и обновление офисно-складского комплекса «Норд-Ост».

ИЛЛЮСТРАЦИЯ 4

Схема текущего расположения строений и визуализация комплекса «Красная Пресня»

Спекулятивные складские проекты города Москвы по годам

2015 год

Был введен в эксплуатацию склад «ЗАО «ИнтерСфера» площадью около 11 600 кв. м. объект расположен в Печатниках, на территории комплекса «Ул. Шоссейная, 90» (где расположен еще один склад 2003 года постройки). Объект представляет собой складской комплекс класса А, один из наиболее качественных в городе (с учетом принятой на рынке классификации). На текущий момент объект полностью сдан, но на рынке не выставляется.

2016 год

Турецкая ГК «Турас» построила пятиэтажный офисно-складской комплекс «Турас Бизнес Парк» в промзоне Грайвороново, недалеко от станции метро «Текстильщики». Высота потолков составляет от 4,2 до 7 м. В комплексе есть два грузовых лифта. Диапазон площади складских блоков от 100 до 2000 кв. м. Складская площадь объекта составляет около 17 500 кв. м. На момент проведения исследования вакантных блоков на объекте не было, а арендная ставка составляла около 7200 руб./кв. м в год (все включено).

2017 год

Проведено обновление офисно-складского комплекса «Норд-Ост», который ранее представлял собой таможенный терминал 1990 года постройки в районе станции метро «Домодедовская». Один из немногих примеров складского объекта в Москве, расположенного в рамках регулярной городской застройки, а не в промзоне. Основное здание комплекса 4-этажное, имеется также подвал. В аренду предлагаются блоки от 200 до 2000 кв. м. Уровень арендной ставки разнится в зависимости от площади: от 8500 до 6500 руб./кв. м в год при аренде нескольких этажей (все включено).

Несмотря на то, что целью данного отчета является анализ сегмента «сухих» универсальных складских помещений, нельзя не упомянуть об одном знаковом для города объекте, который был введен в эксплуатацию в 2017 году, – о продовольственном опто-во-распределительном центре Green Store на западе Москвы (ул.

ИЛЛЮСТРАЦИЯ 6

Складской комплекс «ЗАО «ИнтерСфера»

ИЛЛЮСТРАЦИЯ 7

Офисно-складской комплекс «Турас Бизнес Парк»

Рябиновая, д. 45).
Общая площадь комплекса составляет 37 000 кв. м, объект 3-этажный. Количество парковочных мест – 183. Комплекс реализован на базе существовавшего производственно-складского комплекса. Особенностью проекта является именно его концепция:

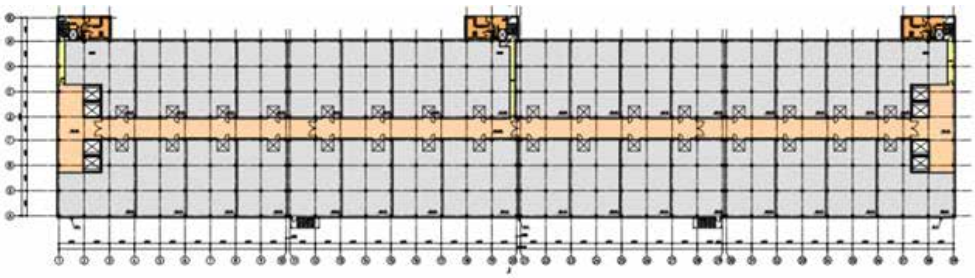
- 1-й этаж – производственные помещения (пищевое производство);
- 2-й этаж – складские помещения с различными температурными режимами хранения (от -40 до +25°C);
- 3-й этаж – административно-бытовые помещения и теплица на основе гидропоники.
- Среди арендаторов уже числятся компании «Азбука Вкуса» и «Деловые Линии».

ИЛЛЮСТРАЦИЯ 8

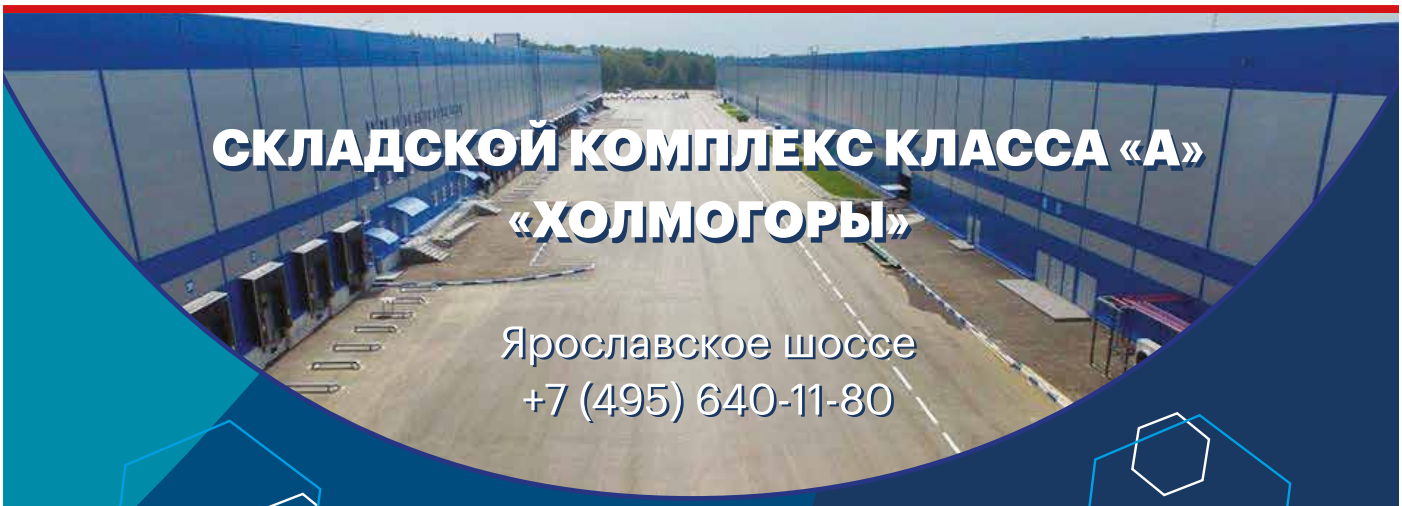
Офисно-складской комплекс «Норд-Ост»

ИЛЛЮСТРАЦИЯ 9

Продовольственный оптово-распределительный центр Green Store



Реклама



СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА «А» «ХОЛМОГОРЫ»

Ярославское шоссе
+7 (495) 640-11-80

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ЯРОСЛАВСКОГО ШОССЕ (ТРАССА М8)

РЕАЛИЗАЦИЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ И ГИБКИЙ ПОДХОД

ПРЯМОЙ ВЫЕЗД НА ТРАССУ М-8

ВОЗМОЖНОСТЬ BUILT-TO-SUIT

800 МЕТРОВ ОТ ЦКАД

РАЗВИТИЕ КОМПЛЕКСА

Общая площадь помещений 267 730 м^2.

2015 г. ввод в эксплуатацию первой очереди:
корпус № 1, общей площадью 54 474,4 м ^{2}
корпус № 2, общей площадью 36 385,3 м ^{2}.

2020 г. реализация второй очереди:
корпус № 3, общей площадью 86 978 м ^{2}
корпус № 4, общей площадью 89 444 м ^{2}.

ХОЛМОГОРЫ
индустриальный парк

О ПРОЕКТЕ

Городской технопарк PERERVA – это единственный в Москве индустриальный комплекс высокотехнологичных модулей формата Light Industrial с огороженной охраняемой территорией, вместительной парковкой и продуманной концепцией.

Цель нашего проекта - обеспечить амбициозные российские компании из реального сектора высокотехнологичным пространством, в котором можно комфортно разместить полный цикл бизнес-процессов: производство, логистика, продажи и администрирование.

Применив успешный опыт европейский технопарков сегмента Light Industrial мы создаем продуманную до мелочей среду обитания для Вашего бизнеса.

ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Общая площадь:	32 200 кв.м
Территория:	2,16 Га
Количество модулей:	47
Этажность:	3
Планировка:	Свободная
Назначение:	Производство,склады, офисы

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ МОДУЛЬ

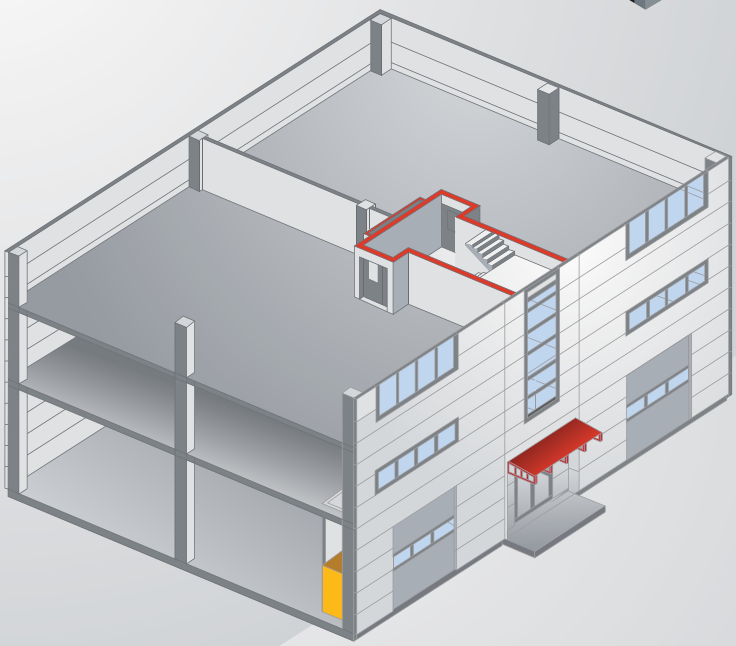
Модули в составе технопарк "Перерва" отвечают всем современным европейским стандартам индустриальной недвижимости.

Благодаря продуманной эргономике модулей, варианты его использования подходят для полного цикла деятельности компаний: от шоурум-складирования (последний мили) до полного цикла производства.

Трехуровневые модули оборудованы собственной зоной разгрузки с секционными промышленными воротами, к которым примыкает гидравлический подъёмник.

Модуль так же имеет естественное ленточное освещение на 2 и 3 этажах.

Комплекс отвечает стандартам энергоэффективности класса "А", что позволит снизить Ваши расходы на отопление и поможет поддерживать особое климатические условия, необходимые для производства.



ВЫСОТА ПОТОЛКОВ В МОДУЛЯХ:

4,9 м 1 этаж

3,4 м 2,3 этаж

Подробности по телефону:
+7 499 955 56 43

Потенциальное **предложение**

Среди подтвержденных проектов строительства новых складских площадей больше всего выделяется городской технопарк «Перерва» (Pererva). Проект расположен в районе Марьино, на юго-востоке Москвы, на территории промзоны Люблино-Перерва. Девелопером проекта выступает компания KR Properties.
Адрес: ул. Перерва, владение 11.
Площадь участка: 2,1 га.
Площадь проекта: 32 200 кв. м.
Концепция проекта: продажа индустриальных таунхаусов – производственно-складских помещений формата Light industrial с офисными помещениями.
Этажность зданий: 3 этажа.

- 1-й этаж – складское пространство, высота потолков 4,9 м.
- 2-й этаж – производственные помещения, высота потолков 3,4 м.
- 3-й этаж – офисные помещения, высота потолков 3,4 м.

При необходимости у конечного покупателя будет в дальнейшем возможность установить грузовой подъемник.
Размеры продаваемых блоков: от 170 до 680 кв. м^2.
Потенциальное использование площадей: склад, офис, шоу-рум, производственно-сервисное помещение.
Срок начала строительства проекта – весна 2018 года.
Реализация проекта разбита на две очереди.
В существующем здании на территории проекта уже разместился терминал склада self-storage «Сити Бокс».

ИЛЛЮСТРАЦИЯ 10

Визуализация проекта технопарка Pererva

[5]Источник: https://www.kr-pro.ru/news/73/.

Как уже отмечалось, в Москве практически не заявляются проекты спекулятивного строительства складской недвижимости.

В то же время в течение 2017 году был заявлен ряд проектов в пределах «старых» границ Москвы:

ТАБЛИЦА 3

Заявленные проекты строительства складской недвижимости в Москве в 2017 году

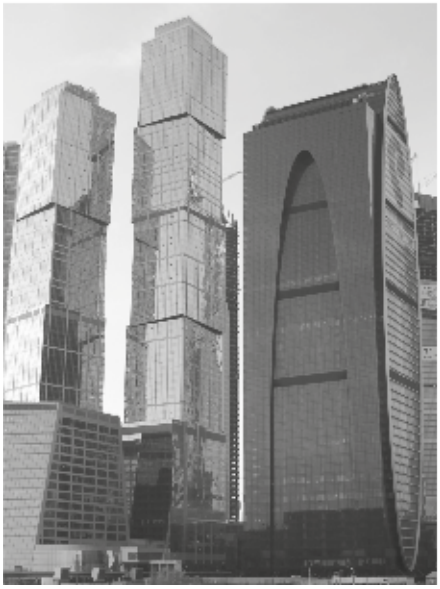
Объект	Адрес	Площадь, кв. м	Комментарий
Производственно-торговые объекты	Чермянская ул., д. 5	101 000	Два объекта: производственного и торгового (или банковского) назначения
Логистический центр	Чагинская ул., вл. 13, стр. 1-11	79 200	Редевелопмент складской территории – сейчас на территории 26 тыс. кв. м складских помещений
Производственно-складской комплекс	1-я Курьяновская ул., вл. 34А	66 300	Для размещения медицинских и фармацевтических организаций
Склад	Тарный пр-д, вл. 2	20 000	Склад одноэтажный, высота потолков – 10 м. Офисная часть – 5-этажная
Складской комплекс	Искры ул., вл. 29, 31	18 000	Два корпуса с административными помещениями. Многоэтажные склады – 3 этажа
Складской комплекс	Востряковский пр-д	12 000	В дополнение к основному объекту планируется еще шесть небольших зданий (до 4000 кв. м)
Торгово-складское здание	Варшавское ш., д. 125	3 170	Одноэтажный склад с системой индивидуального хранения и 4-этажная торговая часть с пунктами самовывоза товаров и демонстрационными залами

Источник: Москомархитектура, портал stroi.mos.ru (Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы)

Таким образом, общий потенциальный объем новой производственно-складской недвижимости в Москве может составить почти 300 000 кв. м. В то же время не до конца понятен характер строительства (для собственных нужд, для сдачи в аренду или на продажу). Также по большей части проектов еще не определены сроки реализации проектов, что, скорее всего, растянет по времени их потенциальный выход.

PFM SOLUTIONS

СТРАТЕГИЯ,
УПРАВЛЕНИЕ
И ОЦЕНКА



Консультационные услуги по управлению
и эксплуатации коммерческой недвижимости
от А до обучениЯ.

+7(495)3-69-69-77

WWW.PFMS.RU

Глава 2. Анализ ценообразования на складские помещения в Москве

2.1. Уровень арендных платежей и их структура

Система ценообразования для качественной и некачественной складской недвижимости имеет некоторые различия. В качественных объектах складского назначения арендные ставки принято очищать от эксплуатационных расходов, НДС и коммунальных платежей. Подобные ставки называют triple net. В низкокачественных объектах частой практикой является введение ставки «все включено», но оплата электроэнергии при этом чаще всего не входит в структуру ставки.

Схема ценообразования на качественную и некачественную складскую недвижимость внутри конкурентной зоны представлена в таблице 4.

Средний диапазон аренды офисных помещений в проанализированных комплексах примерно одинаков для всех классов (А, В и С) и составляет 10 000–14 000 руб./кв. м в год (все включено).

Сравнимый уровень ставок на склады в классе А и В связан с тем, что средний размер блоков в классе В значительно меньше, чем в классе А. В классе В большое количество блоков площадью по 200–1000 кв. м.

Для анализа уровня арендных платежей в классе С была произведена оценка ставок по принципу triple net – в таких объектах почти во всех случаях ставки указываются в формате «все включено», а это уже во многих объектах составляет 5000–6000 руб./кв. м в год, что сравнимо со ставками «все включено» в классе В. Низкокачественные объекты часто характеризуются более выгодным местоположением – ближе к центру города, а также с точки зрения логистики и складской инфраструктуры обладают большим потенциалом. Стоит отметить, что низкокачественные склады часто сдаются маленькими блоками. Поэтому арендаторы предпочитают в какой-то степени игнорировать фактор качества складского объекта.

Диапазон арендных ставок в зависимости от класса представлен на диаграмме 9.

На диаграмме 9 указан диапазон по большинству предложений. Однако это не типичное предложение, все зависит от объекта и стратегии его реализации.

В качестве примера можно привести комплекс «Восточные ворота», расположенный непосредственно у МКАД. Данный объект представляет собой классический вариант класса А, запроектированный под крупных арендаторов. В то же время часть площади в нем на 1-м уровне сдается небольшими блоками по 200-300 кв. м. То есть в крупном блоке выделяется пространство под общий коридор, идущий к каждому блоку. В результате стоимость аренды подобных помещений зафиксирована на максимальном уровне в рамках анализа рынка – 11 000 руб./кв. м в год (включая НДС, эксплуатационные и коммунальные расходы). Причем на момент проведения исследования вакантным оставалось только одно подобное помещение площадью 200 кв. м.

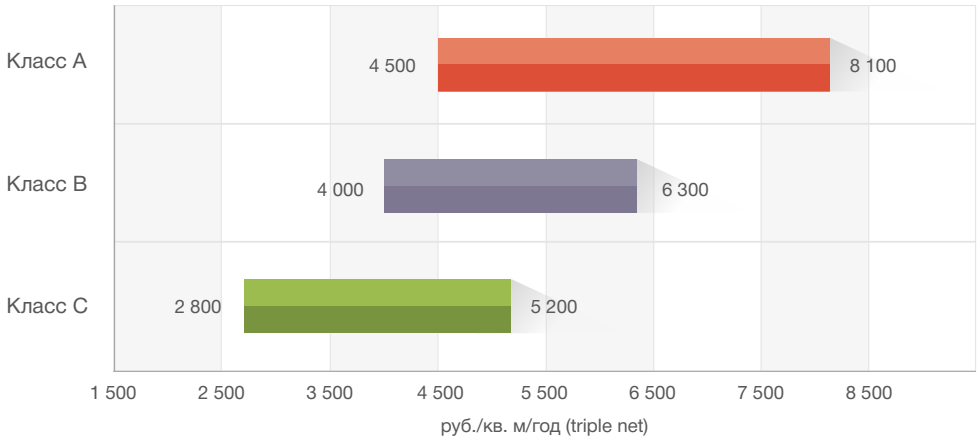
ТАБЛИЦА 4

Ценообразование в складских объектах Москвы

Качественные объекты складского назначения (в т. ч. офисно-складские комплексы), класс А и В	Некачественные объекты складского назначения, класс С
Средняя величина базовой арендной ставки складской недвижимости составляет 5200 руб./кв. м в год (triple net) в классе А и 5100 руб./кв. м в классе В. В классе А оплата НДС, эксплуатационные платежи и коммунальные услуги рассчитываются отдельно. В классе В большинство объектов сдается в аренду по принципу «все включено».	Средняя величина арендной ставки складской недвижимости составляет 3900 руб./кв. м в год (triple net). Все проанализированные объекты класса С сдаются по принципу «все включено». Итоговая средняя стоимость аренды для пользователей составляет 5000–6000 руб./кв. м в год.

ДИАГРАММА 9

Диапазон арендных ставок на складские помещения в зависимости от класса (оценочно в формате triple net)



АИП АССОЦИАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ РОССИИ

ОБЪЕДИНЕНИЕ УСИЛИЙ ЧЛЕНОВ АИП ДЛЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ИНВЕСТОРАМ

С 2011 года в рамках Ассоциации активно развивается **Комитет по промышленному строительству**, задачей которого является объединение усилий инжиниринговых компаний для оказания услуг инвесторам. Благодаря коллективному маркетингу члены Комитета могут предложить более широкий спектр доступных клиентам услуг, тем самым повышая привлекательность своего предложения.

Организуя новое производство, неизбежно приходится решать вопросы производственной логистики. Для оказания помощи промышленным инвесторам в решении этой задачи, в 2018 году в Ассоциации создан **Комитет по логистическим паркам и складским комплексам**, участниками которого являются ведущие девелоперы складской недвижимости, а также операторы специализированных логистических услуг. Комитет также займётся разработкой отраслевых методических материалов и взаимодействием с органами власти.

Ассоциация индустриальных парков России
отраслевая некоммерческая организация, объединяющая большинство индустриальных парков России, а также поставщиков услуг в сфере промышленного строительства с целью продвижения общих интересов.
Членами Ассоциации являются 130 юридических лиц, представляющих 89 индустриальных парков на территориях 46 субъектов Российской Федерации. Наряду с управляющими компаниями индустриальных парков в Ассоциацию входят региональные корпорации развития, консультационные, проектировочные и строительные компании.

Вместе мы делаем бизнес по созданию в России наилучших условий для инвесторов. Наши задачи связаны с развитием в России компетенции по профессиональному управлению индустриальными площадками, а также контроля соблюдения высоких стандартов индустриальных парков на основе лучших российских и мировых практик.
Ежегодно мы проводим около 20 отраслевых мероприятий, а также на постоянной основе представляем интересы наших членов в международных ассоциациях и на инвестиционных мероприятиях.

Ассоциация является «точкой входа» и проводником в России для иностранных инвесторов, планирующих локализацию производства.

Ассоциация является издателем и правообладателем отраслевого Обзора «Индустриальные парки России». Это ежегодное аналитическое издание, которое является первым и пока единственным в России комплексным источником достоверной информации о всех индустриальных парках страны. Ассоциация регулярно проводит и другие узкоотраслевые исследования в области индустриальных парков, выпускает аналитические материалы.

С 1.09.2015 АИП является Органом по сертификации индустриальных парков на соответствие Национальному стандарт ГОСТ Р 56301 – 2014 «Индустриальные парки. Требования» в соответствии с Правилами функционирования Системы добровольной сертификации АИП, зарегистрированными Росстандартом 10.08.2015 года в Едином реестре зарегистрированных систем добровольной сертификации №РОСС RU.M1370.04ИАЯ0. Национальный стандарт является добровольным, как и система сертификации. Отсутствие Сертификата не может рассматриваться как препятствие для получения мер государственной поддержки.

+7 495 517 45 68
invest@indparks.ru
www.indparks.ru

SKLADMAN USG

ЧТО ДЕЛАЕТ АИП

ПОДБОР ПЛОЩАДОК ПОД ПРОИЗВОДСТВО

БЕСПЛАТНЫЙ СЕРВИС ДЛЯ РОССИЙСКИХ И ЗАРУБЕЖНЫХ ИНВЕСТОРОВ

А ТАКЖЕ

Деятельность АИП направлена на привлечение и поддержку инвесторов в России, предоставляя им информацию о возможностях локализации производства и проектировании, строительстве, услугах по управлению объектами и других спутсвующих услугах, предоставляемых членами АИП.
Для международных компаний АИП рада предложить информационную поддержку,помощь в организации взаимодействия с государственными органами и консалтинговую поддержку, в том числе выбор площадки для локализации производства.

Любая компания, планирующая организовать производство в России, сможет получить предварительный подборку и рекомендации по партнерам и подрадчикам (включая контактные данные) бесплатно.

СТАНДАРТЫ И КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА

Национальный стандарт индустриальных парков определяет требования к его земельным участкам, правовому статусу активов, коммунальных услуг и управляющей компании.

С 1 сентября 2015 года Ассоциация индустриальных парков является сертифицирующим органом, который проверяет соответствие промышленного парка требованиям Национального стандарта. Система добровольной сертификации АИП зарегистрирована в Едином реестре систем добровольной сертификации России.

МЕРОПРИЯТИЯ

В качестве важной части работы АИП проводит ряд отраслевых мероприятий, всего около 20 в год – международные бизнес-миссии, ознакомительные туры в регионы России, семинары и конференции – проходят ежегодно и привлекают иностранных инвесторов, представителей власти, руководителей бизнес-ассоциаций, промышленных парков, управляющих компаний, подрядчиков и поставщиков. Самым значимым событием является Международная бизнес-конференция «InRussia» (www.InRussia.pro) - уникальная бизнес-платформа, посвященная вопросам интенсивного развития бизнеса, локализации производства, промышленного сотрудничества и инновационного развития в России, как правило, проходит в Москве.

АНАЛИТИКА

Ассоциация индустриальных парков имеет ряд собственных аналитических публикаций и периодических изданий. Интеллектуальный актив включает в себя ряд печатных изданий - «Your Business in Russia», «Лучшие практики в промышленном строительстве» и «Руководство для инвесторов по локализации производства в России». Также выходят периодические электронные издания – еженедельный мониторинг «Основные события в отрасли индустриальных парков» и ежемесячный мониторинг «Инвестиции в проекты локализации производства в России». Ключевым аналитическим продуктом АИП является ежегодный отраслевой Обзор «Индустриальные парки в России» - уникальный комплексный источник информации обо всех промышленных парках и ОЭЗ России.

2.2. Детализированный анализ **стоимости аренды в складских объектах**

В таблице 5 представлен анализ уровня арендных ставок в складских объектах Москвы различных классов.

ТАБЛИЦА 5

Анализ уровня арендных ставок на качественные складские помещения класса А и В в Москве

Объект	Класс	Дата ввода	Этажность склада	Арендные ставки, склад, руб./кв. м в год	Арендные ставки, офис, руб./кв. м в год	Структура ставки аренды	Арендные ставки, triple net, руб./кв. м в год
«Восточные ворота»	А	2006	1 этаж	8 000	12 000	Все включено	5 580
«Интеркомплекс»	А	2010, 2011	1 этаж	4 200 (на момент реализации)	9 000 (на момент реализации)	Без НДС, эксплуатационных и операционных расходов	–
Офисно-складской комплекс «Кулон Южный»	А	2004	1 этаж	4 500	7 500	Без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов	4 500
Складской комплекс UWC	В	1993 (2010 – капремонт)	От 1 до 6 этажей	6 500–7 000	Н/д	Все включено	4 393
Офисно-складской комплекс «Джи Эс Парк»	В	1973 (2006 – реконструкция)	2 этажа	6 200	9 000–10 000	Все включено	4 054
Офисно-складской комплекс «Норд-Ост»	В	1990 (2017 – реконструкция)	4 этажа + подвал	6 500–7 000	8 500–13 500	Все включено	4 875
Офисно-складской комплекс «Турас Бизнес Парк» («Трой Бизнес Парк»)	В	2016	5 этажей	7 200	14 400	Все включено	4 902
Складской комплекс «Бусиновский МПК»	В	1991	2 этажа	7 500	15 000	Все включено	5 156
Складской комплекс «Ул. Шоссейная, 90» («Печатники»)	В	2003	2 этажа	6 500	8 000	Все включено	4 308
«Элит Кроус»	В-	2000	1 этаж	5 400	10 800	УСН, все включено	4 200
Офисно-складской комплекс «Рапира»	В	1993 (2007 – реконструкция)	3 этажа	7 000	16 500	Включая НДС, без эксплуатационных расходов	5 932

Объект	Класс	Дата ввода	Этажность склада	Арендные ставки, склад, руб./кв. м в год	Арендные ставки, офис, руб./кв. м в год	Структура ставки аренды	Арендные ставки, triple net, руб./кв. м в год
Офисно-складской комплекс на Серебрякова	B	2006	4 этажа	6 000	10 000	Без НДС, включая эксплуатационные расходы	4 800
Офисно-складской комплекс «Бизнес DEPO»	B	1992	6 этажей	6 500–8 800	14 000	Все включено	5 734
Складской комплекс «ЮТЭК» («Очаково»)	B	1986 (2008 – реконструкция)	1 этаж / 2 этажа	5 850	Н/д	Без НДС, включая эксплуатационные расходы	4 650
Офисно-складской комплекс DHL («Кулон 8 Марта»)	B	2000, 2009	1 этаж	4 200 (на момент реализации)	Н/д	–	–
Офисно-складской комплекс «Остаповский пр-д, 15»	B	2013	3 этажа	8 000	11 000	Включая НДС и эксплуатационные расходы, без электричества	5 580
БЦ «Контакт»	B-	2008 – реконструкция	1 этаж	6 500–7 000	14 000–18 000	Без НДС, включая эксплуатационные расходы	5 400
Складской комплекс на ул. Складочная, д. 5с3	B	2011	1 этаж	8 900	Н/д	Все включено	6 342

ТАБЛИЦА 6

Анализ уровня арендных ставок на некачественный фонд складских помещений класса С в Москве

Объект	Класс	Дата ввода	Этажность склада	Арендные ставки, склад, руб./кв. м в год	Арендные ставки, офис, руб./кв. м в год	Структура ставки аренды	Арендные ставки, triple net, руб./кв. м в год
Складской комплекс «Москворецкая база»	C	1961, 1990	2 этажа + подвал	3 600–5 800	9 600	Все включено	2 802
Складской комплекс «Курьяновское»	C	1984 (2000 – склад)	2 этажа	4 500–6 300	Н/д	Все включено	3 072
Офисно-складской комплекс «Аврора»	C	1945 (2014 – реконструкция)	3 этажа + подвал	5 000–5 500	2 400	Все включено	3 143
Складской комплекс «Красная Пресня»	C	1962, 1982, 1985	3 этажа + подвал	5 500–9 500	10 800–15 000	Все включено кроме электричества	4 732
Складской комплекс «Северный терминал»	C	1972	5 этажей	5 000–6 000	12 000	Все включено	3 480
Офисно-складской комплекс Favorit	C	1984	5 этажей	5 400–7 000	8 500–12 000	Все включено	4 792
Складской комплекс «Отрадный»	C	1950, 1980	2 этажа	4 700–6 000	Н/д	УСН, все включено	3 584
Складской комплекс «Рябиновая, 55»	C	1960	1 этаж	5 000–6 600	Н/д	Все включено	4 210
Складской комплекс «Штерн-Эстейт»	C	1984 (2006 реконструкция)	3 этажа	6 500–6 800	14 500	Все включено	4 393
Складской комплекс «МосСахар»	C	1982	5 этажей	6 500–7 500	Н/д	Все включено	4 546

Объект	Класс	Дата ввода	Этажность склада	Арендные ставки, склад, руб./кв. м в год	Арендные ставки, офис, руб./кв. м в год	Структура ставки аренды	Арендные ставки, triple net, руб./кв. м в год
Складской комплекс «Печатники»	C	1977	1 этаж	6 000	8 400	Все включено	3 885
Офисно-складской комплекс «РемТочСтанок»	C	1979 (2004 – реконструкция)	3 этажа	4 500	6 000	Без НДС, включая эксплуатационные расходы	3 300
Складской комплекс «Русь»	C	1986	4 этажа + подвал	3 500–5 000	7 000	Все включено	2 331
Складской комплекс «Терминал Альянс» («Технопарк Орбита»)	C	1987, 1998	4 этажа	6 000–8 000	15 000	Все включено	5 090
Склады Центросоюза	C	1923	4 этажа + подвал / 2 этажа + подвал + мансарда	5 200–5 500	8 500	Все включено	3 292
Технопарк «Вешних Вод»	C	1979	4 этажа	4 500	6 000	Все включено	3 814
Офисно-складской комплекс «Бизнес-парк на Магистральной»	C	1985	5 этажей	7 600	12 000–15 000	Все включено	5 241
Складской комплекс «Волгоградский проспект, 32»	C	1961	4 этажа	6 500	7 500	Все включено	4 308
Складской комплекс «Деловая, 18»	C	1973	6 этажей	5 000	Н/д	Все включено	3 800
Холодильно-складской комплекс «Новохохловский»	C	1969 (2014 – реконструкция)	5 этажей	5 000	6 900	Все включено	3 037
Складской терминал «Сапфир»	C	1987	6 этажей	6 000	9 600–14 400	Все включено	3 885
Складской комплекс «Красный Маяк»	C	1980	6 этажей	6 000	Н/д	Все включено	3 885
Офисно-складской комплекс «Рощинский»	C	1929 (2004 – реконструкция	2 этажа	7 500	16 000–18 000	Все включено	5 156
Складской комплекс «Прожектор»	C	1954 (2010 – реконструкция)	1 этаж	5 000–5 300	8 000	УСН, все включено	3 849

Глава 3. Анализ спроса на складские помещения Москвы

3.1. Анализ уровня вакантных площадей на рынке складской недвижимости Москвы

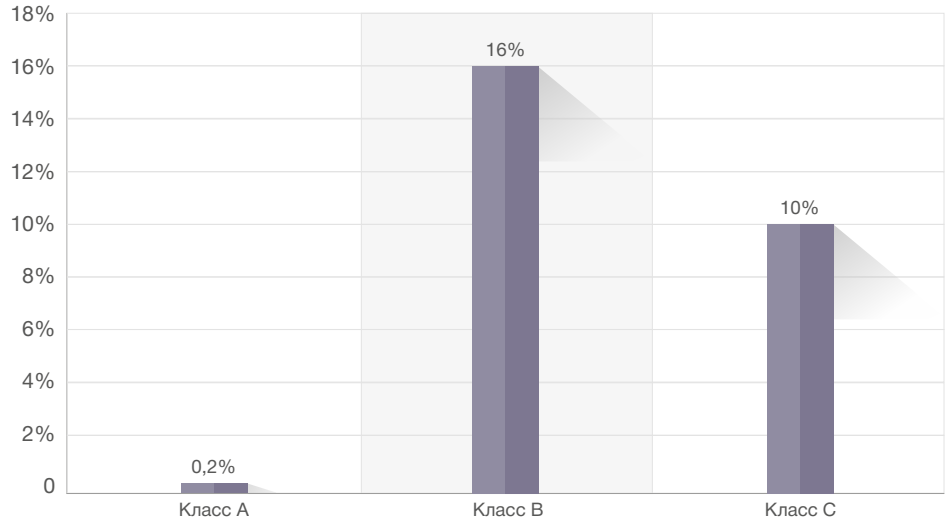
Уровень вакантных площадей на рынке складской недвижимости Москвы незначительно варьируется от объекта к объекту. Корреляция данного показателя в значительной степени зависит от масштаба складского проекта, а также от индивидуальных характеристик, в т. ч. местоположения. Для крупных объектов характерны более высокие показатели вакантности, чем для маленьких. Реализация на рынке крупного проекта требует больших временных и финансовых затрат.

Средний уровень вакантных площадей в качественном фонде (класс А и В) – 13%. Данный уровень вакансий связан преимущественно с несколькими объектами класса В, в которых проходит смена крупных арендаторов.

Доля свободных помещений в классе А стремится к нулю. Большая часть помещений занята текущими арендаторами с долгосрочными договорами. Далее в таблицах приведен детализированный анализ вакантных площадей в рассматриваемых объектах.

ДИАГРАММА 10

Уровень вакантных площадей в складских объектах Москвы в разрезе по классам



Источник: Skladman USG

ТАБЛИЦА 7

Анализ уровня вакантных площадей в складских объектах класса А и В

№	Объект	Класс	Дата ввода	Этажность склада	Вакантные площади (склад), кв. м	Блоки в аренду, кв. м	Уровень вакантных площадей, %
1	«Москапстрой» («Варшавский»)	А	2010	1 этаж	0	От 3 500 до 9 300	0
2	«Восточные ворота»	А	2006	1 этаж	200	От 200	1,2
3	«Интеркомплекс»	А	2010, 2011	1 этаж	0	От 6 300 и 10 000	0
4	Офисно-складской комплекс «Кулон Южный»	А	2004	1 этаж	0	3 000	0
5	Складской комплекс «ЗАО «ИнтерСфера» (на территории комплекса «Ул. Шоссейная, 90»	А	2015	1 этаж	0	–	0
6	Складской комплекс «СМАК»	А	2007	1 этаж	0	–	0
7	Складской комплекс UWC	В	1993 (2010 – капремонт)	От 1 до 6 этажей	15 444	От 2 000 (пол-этажа)	17,2
8	Офисно-складской комплекс «Джи Эс Парк»	В	1973 (2006 – реконструкция)	2 этажа	0	От 1 000 до 2 200	0
9	Офисно-складской комплекс «Норд-Ост»	В	1990 (2017 – реконструкция)	4 этажа + подвал	10 930	От 200 до 2 000	55,8
10	Офисно-складской комплекс «Турас Бизнес Парк» («Трой Бизнес Парк»)	В	2016	5 этажей	0	От 100 до 2 000	0
11	Складской комплекс «Бусиновский МПК»	В	1991	2 этажа	4 000	От 3 700 до 8 000	23,1
12	Складской комплекс «Ул. Шоссейная, 90» (Печатники)	В	2003	2 этажа	13 000	От 5 000	76,5
13	«Элит Кроус»	В-	2000	1 этаж	0	От 135 до 900	0
14	Офисно-складской комплекс «Рапира»	В	1993 (2007 – реконструкция)	3 этажа	1 110	От 90 до 455	7,7
15	Офисно-складской комплекс на Серебрякова	В	2006	4 этажа	0	От 300, 750, 1 500	0
16	Офисно-складской комплекс «Бизнес DEPO»	В	1992	6 этажей	0	От 50 до 500	0
17	Складской комплекс «ЮТЭК» (Очаково)	В	1986 (2008 – реконструкция)	1 этаж / 2 этажа	1 600	От 100 до 12 000	15,4
18	Офисно-складской комплекс DHL («Кулон 8 Марта»)	В	2000, 2009	1 этаж	0	–	0
19	Офисно-складской комплекс «Остаповский пр-д, 15»	В	2013	3 этажа	0	От 500–750 до 3 000	0
20	БЦ «Контакт»	В-	2008 – реконструкция	1 этаж	1 760	От 40 до 280	19,6
21	Складской комплекс на ул. Складочная, д. 5с3	В	2011	1 этаж	3 645	3 645	100
Итого класс А и В:					**51 689**		**13,2%**

ТАБЛИЦА 8

Анализ уровня вакантных площадей в складских объектах класса С

№	Объект	Класс	Дата ввода	Этажность склада	Вакантные площади, склад, кв. м	Блоки в аренду, кв. м	Уровень вакантных площадей, %
22	Складской комплекс «Москворецкая база»	С	1961, 1990	2 этажа + подвал	18 901	От 180 до 5 000–10 000	6,8
23	Складской комплекс «Курьяновское»	С	1984 (2000 – склад)	2 этажа	5 624	От 200–300 до 3 000	3,7
24	Офисно-складской комплекс «Аврора»	С	1945 (2014 – реконструкция)	3 этажа + подвал	9 251	От 400 до 5 000	11,6
25	Складской комплекс «Красная Пресня»	С	1962, 1982, 1985	3 этажа + подвал	22 227	От 30 до 10 000	27,8
26	Складской комплекс «Северный терминал»	С	1972	5 этажей	18 002	От 50–100–200 до 5 000	30,0
27	Офисно-складской комплекс Favorit	С	1984	5 этажей	904	144, 760	1,5
28	Складской комплекс «Отрадный»	С	1950, 1980	2 этажа	7 074	От 200 до 500	12,4
29	Складской комплекс «Рябиновая, 55»	С	1960	1 этаж	8 375	От 600 до 4 000 кв. м	18,.6
30	Складской комплекс «Штерн-Эстейт»	С	1984 (2006 – реконструкция)	3 этажа	358	166, 192	0,9
31	Складской комплекс «МосСахар»	С	1982	5 этажей	2 968	От 320 до 1 150	8,2
32	Складской комплекс «Печатники»	С	1977	1 этаж	710	710	2,0
33	Офисно-складской комплекс «РемТочСтанок»	С	1979 (2004 – реконструкция)	3 этажа	1 600	1600	5,5
34	Складской комплекс «Русь»	С	1986	4 этажа + подвал	900	От 200 до 400	3,5
35	Складской комплекс «Терминал Альянс» («Технопарк Орбита»)	С	1987, 1998	4 этажа	888	От 50, 300–400	4,1
36	Склады Центросоюза	С	1923	4 этажа + подвал / 2 этажа + подвал + мансарда	0	От 200 до 1 400	0
37	Технопарк «Вешних Вод»	С	1979	4 этажа	651	651	3,6
38	Офисно-складской комплекс «Бизнес-парк на Магистральной»	С	1985	5 этажей	258	100, 150	1,5
39	Складской комплекс «Волгоградский проспект, 32»	С	1961	4 этажа	1 943	От 70 до 560 до 3 000	13,4
40	Складской комплекс «Деловая, 18»	С	1973	6 этажей	1 240	От 50 до 690	8,9
41	Холодильно-складской комплекс «Новохохловский»	С	1969 (2014 – реконструкция)	5 этажей	1 863	От 250 до 3 000 (в наличии 440–720)	16,8
42	Складской терминал «Сапфир»	С	1987	6 этажей	2 150	От 150 до 1 100	21,5
43	Складской комплекс «Красный Маяк»	С	1980	6 этажей	600	600	7,7
44	Офисно-складской комплекс «Рощинский»	С	1929 (2004 – реконструкция	2 этажа	1 974	534, 1 440	26,7
45	Складской комплекс «Прожектор»	С	1954 (2010 – реконструкция)	1 этаж	6 240	От 1 000 до 3 700	90,1
Итого класс С:					114 701		10,2%

05
06
07

3.2. Анализ потребителей **складской недвижимости в городе**

Основными потребителями складов в Москве являются компании малого и среднего бизнеса, для которых расположение в черте города является принципиальным. Отраслевая структура подобных арендаторов носит размытый характер, однако можно выделить, что это в первую очередь предприятия торговли (розничной, мелкооптовой и оптовой, сегменты b2b и b2c) и логистические компании (в том числе различные службы доставки). Наиболее востребованный размер помещений в данном сегменте составляет 150–300 кв. м. Производственные предприятия в черте города также пока сохранились, однако в большинстве случаев это небольшие цеха по сборке или ремонту промышленных товаров и оборудования, а также предприятия легкого и пищевого производства. Случаи размещения крупных производств в пределах города на условиях аренды помещений носят единичный характер. Необходимо также отметить, что склады в черте города подходят преимущественно тем арендаторам, которые имеют дело с небольшими партиями грузов, а значит, их можно перевозить на малотоннажном или легковом транспорте.

В последнее время активный интерес к аренде складов в черте города предъявляли компании, специализирующиеся на доставке и перевозках, а также мелкооптовой и розничной торговле продовольственными и непродовольственными товарами. Договоры аренды на крупные площади от 2000 кв. м обычно заключаются на срок от 3 лет. Необходимо отметить, что одна из основных групп арендаторов помещений в складах Московской области – крупные сетевые ритейлеры – в редких случаях арендует склады в черте города. Кроме того, у большинства подобных сетей есть небольшие площади для хранения товарных запасов прямо в торговых точках. Поэтому спрос на спекулятивные склады в черте города сетевые ритейлеры практически не проявляют.

Анализ сделок

Рассмотрим сделки в складском сегменте недвижимости в Московском регионе за 2017 год. Сделки в Москве афишируются в гораздо меньшей степени из-за того, что средний размер сделок внутри МКАД существенно меньше, чем в Подмосковье, а также потому, что запросы компаний на аренду площадей от 5000–10 000 кв. м и более приходятся чаще всего на объекты за МКАД. Все это приводит к тому, что интерес брокеров лежит в основном вне Москвы.

Тем не менее оцениваемый объем поглощения складских площадей оценивается, как правило, для всего Московского региона в целом. Так, за 2017 год он составил около 1,14-1,2 млн кв. м (по данным консалтинговых компаний Knight Frank, S.A. Ricci). По результатам сбора информации из различных источников, список сделок по аренде и покупке складской недвижимости включает в себя 963 тыс. кв. м, т. е. примерно 85% от оцениваемого объема поглощения. Общее количество сделок – 50. Минимальная площадь сделки – 1163 кв. м.

Из проанализированного списка непосредственно на Москву пришлось только 3 сделки, одна из которых произошла на объекте, расположенном в районе Солнцево, находящемся за МКАД. Консультантом сделки выступила компания Skladman USG. в дополнение к этому прошли 3 сделки на территории Новой Москвы.

ТАБЛИЦА 9

Сделки по аренде складской недвижимости на территории Москвы за 2017 г. (включая Новую Москву)

Объект	Локация	Адрес	Класс	Компания	Тип компании	Площадь, кв. м	Тип сделки
«Мосрентген-2»	Новая Москва	Калужское ш., 2 км от МКАД	B-	«Колизей Технологий»	Производство	Н/д	Аренда
Офисно-складской комплекс	Москва	Солнцево, Боровское ш., 7 км от МКАД	A	«РЭСТОК»	Обработка грузов/логистика	5 600	Аренда
«Мосрентген-2»	Новая Москва	Калужское ш., 2 км от МКАД	B-	Vezu.ru	Логист	2 500	Аренда
«Крекшино»	Новая Москва	Терминальный пр-д, стр. 4, дер. Крекшино	A	«Бетховен»	Ритейлер	8 700	Аренда
Мультитемпературный складской комплекс	Москва	Проектируемый 4386-й пр-д, д. 8	B	«Восток-Запад»	Поставщик продуктов для ресторанов	14 000	Аренда
Офисно-складской комплекс «Иткол Текстильщики»	Москва	В районе ст. метро «Текстильщики»	B/C	ГК «Иткол»	УК, собственник	13 000	Покупка

Потенциально на Москву могла прийтись часть нераспределенного объема поглощения. Значительная доля сделок в Москве не афишируется из-за особенностей заключения договоров аренды (договоры со сроком аренды на 11 месяцев не нужно регистрировать в Росреестре). Также в Москве сравнительно небольшое количество качественных объектов и соответственно много сделок в классе С, которые практически не афишируются.

В таблице 10 приведены примеры крупных сделок в Москве, которые были заключены в более ранние периоды.

ТАБЛИЦА 10

Примеры наиболее крупных сделок по аренде складов в пределах МКАД в предыдущие периоды

Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект / расположение	Класс	Общая площадь сделки, кв. м	Складская площадь, кв. м
«Аптека Холдинг»	Фармацевтика	Шоссейная ул., д. 57	С	18 200	18 000
TNT Express	Экспресс-доставка	р-н Троице-Лыково	А	10 885	10 038
Автотрейдинг	Перевозки	Москапстрой	А	9 497	5 783
Н/д	Одежда	Москапстрой	А	9 128	8 202
DHL express	Доставка	Угрешская (Технопарк «Синтез»)	С	6 069	6 069
MBG Impex	Еда и напитки	Москва	В	6 000	6 000
«Супремо»	Корма для животных	Москапстрой	А	4 234	3 894
LG	Электроника	Москапстрой	А	3 423	2 922
Yam International	Оборудование	Бутовский комбинат	С	3 072	3 072
«Эльстер»	Электрооборудование	Перово	С	2 836	2 836
Voermann International	Перевозки	Заречье	С	1 872	1 584
Cantata	Чай и кофе	Москва, СЗАО	С	1 800	1 000
Stark	Посуда	Карачарово, Рязанский просп.	В	800	700

Таким образом, спрос на универсальные склады в черте города носит неоднородный характер. Наибольшую долю в структуре спроса составляют следующие группы арендаторов:

- небольшие логистические компании,
- FMCG-компании,
- торговые и дистрибьюторские фирмы,
- интернет-магазины,
- службы доставки,
- сервисные предприятия,
- компании, специализирующиеся на мелкооптовой продаже товара со склада.

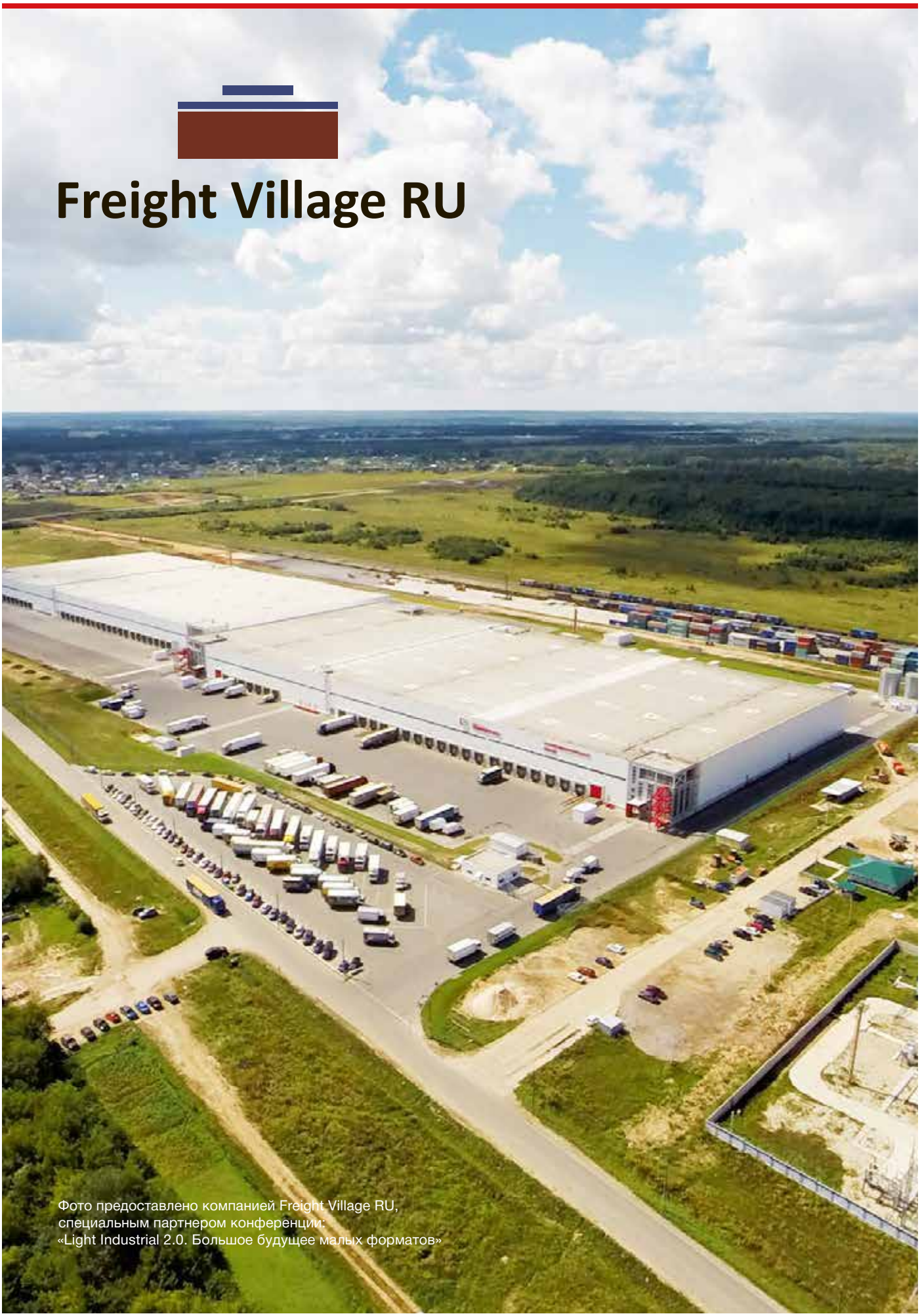


Фото предоставлено компанией Freight Village RU,
специальным партнером конференции:
«Light Industrial 2.0. Большое будущее малых форматов»

Глава 4. Международные тенденции развития складской недвижимости и перспективы складского рынка Москвы

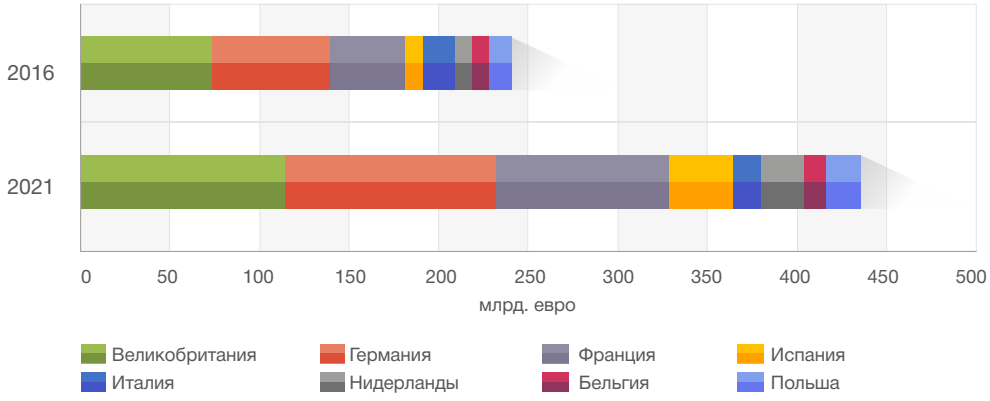
4.1. Рост сегмента e-commerce как основной драйвер развития городской логистики

Сегмент интернет-торговли совершил революцию на рынках складской недвижимости во многих развитых странах Запада и Востока, внеся значительные изменения в существующие цепочки поставки товаров конечным покупателям. Поступательный рост объема продаж онлайн-ритейла будет и дальше оказывать серьезное влияние на логистику и рынок складской недвижимости крупных городов.
Этому способствует в том числе и непосредственно рост численности населения, проживающего в городах, где сконцентрирована основная масса покупателей сегмента e-commerce – согласно данным ООН, к 2030 году ожидается, что доля населения, проживающего в городах, увеличится до 60%. Это особенно актуально для Европы, где уже три четверти населения (73%) проживает в городах, а к 2030 году прогнозируется рост до 77%.

Помимо этого, растет и доля сегмента b2c: если 10 лет назад доля этого сегмента составляла до 40% от рынка, то теперь она превышает 50% в таких странах, как Великобритания, Германия и Франция. Предполагается, что данный показатель в перспективе будет только расти. Так, по данным Центра исследования розничной торговли, базирующегося в Великобритании, онлайн-продажи на территории Европы в 2016 году составили 232,6 млрд евро, и ожидается, что их объем увеличится на 94% до 450,2 млрд евро к 2021 году. То есть прогнозируется совокупный среднегодовой темп роста на уровне 14%. При этом наибольший рост ожидается в Испании (19% в год), а наиболее

ДИАГРАММА 11

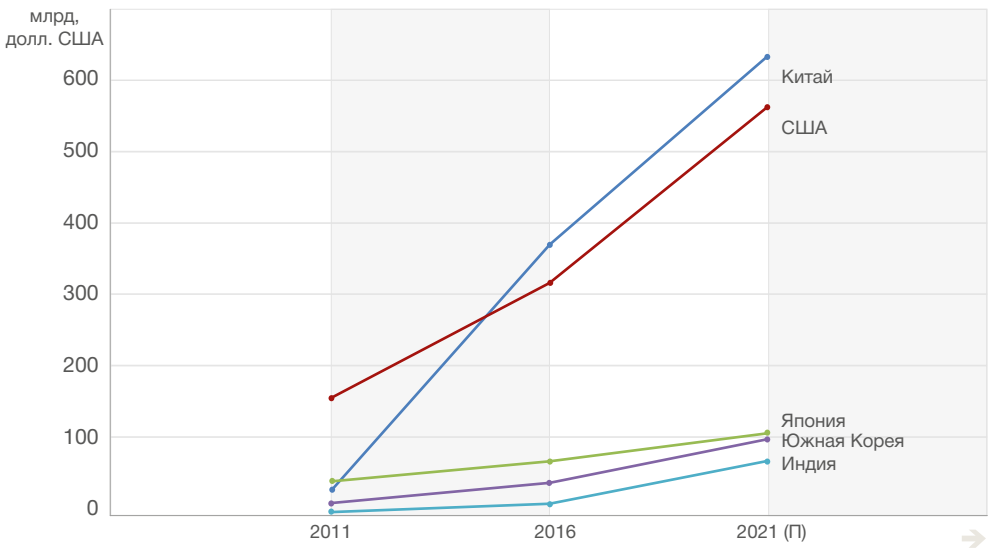
Прогноз роста рынка e-commerce в странах Европы



Источник: Centre for Retail Research, UK

ДИАГРАММА 12

Объем онлайн-продаж в США и странах Азии



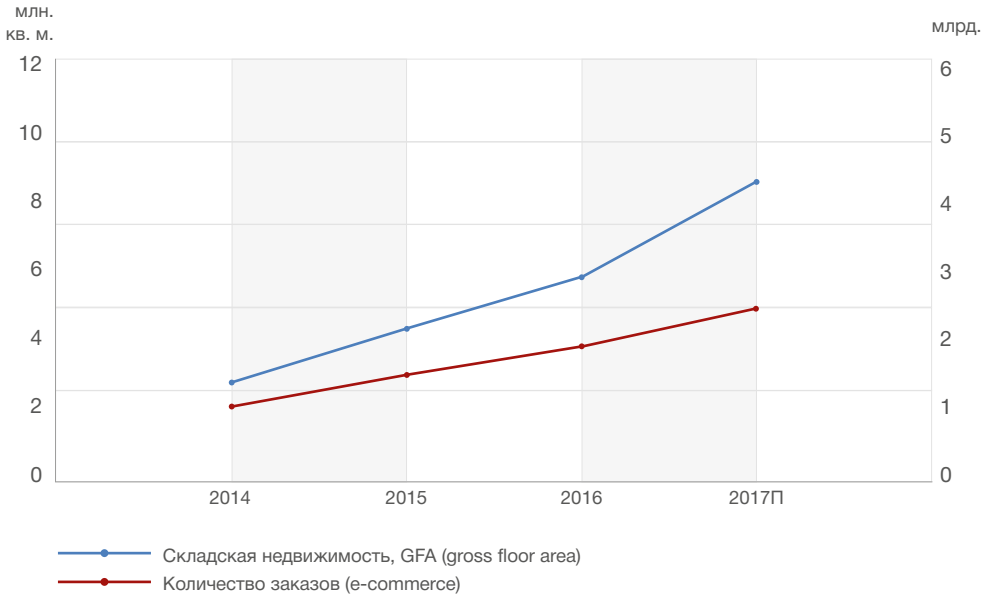
умеренный – в Великобритании (чуть менее 10% в год).

За последние 10 лет интернет-торговля в значительной степени поменяла характер складской логистики и в крупнейших экономиках мира – США и Китае. Неудивительно, что именно в этих странах появились и развились нынешние международные гиганты сегмента e-commerce Amazon и Alibaba.
В Китае по итогам 2017 года более 50% спроса на качественные складские площади пришлось со стороны компаний из сферы интернет-торговли и связанных с ними логистических компаний (ответственное хранение)[6]. Компания JD.com, один из крупнейших интернет-ритейлеров, заявляет, что за последние три года объем заказов увеличился в 2,7 раз. За этот же период потребность компании в складских площадях увеличилась на 310%. Дальнейший рост сегмента e-commerce будет формировать новый спрос на складские помещения.

Постоянно возрастающие ожидания покупателей приводят к тому, что онлайн-ритейлеры должны сокращать расстояния (с точки зрения временных затрат на перевозку) между складами и внутригородскими пунктами выдачи заказов – либо напрямую покупателю, либо в пункт выдачи товара, либо в магазин.
В то же время пока не очевидны оптимальные варианты решения вопроса с этими складами: доступная земля для складов «последней мили» в лучшем случае ограниченна или, как в некоторых городах с учетом правил землепользования, и вовсе отсутствует. Для рынка городской коммерческой недвижимости решение вопроса с городской логистикой является тяжелой, но необходимой задачей.

ДИАГРАММА 13

Динамика роста интернет-заказов и объема складской недвижимости компании JD.com



Источник: JD.com, CBRE Research

[6]Источник: CBRE “2018 Asia Pacific. Real Estate Market Outlook – Greater China”.

АССОЦИАЦИЯ
ИНВЕСТОРОВ
МОСКВЫ

Деловые связи —
эффективные решения

Инвестиции

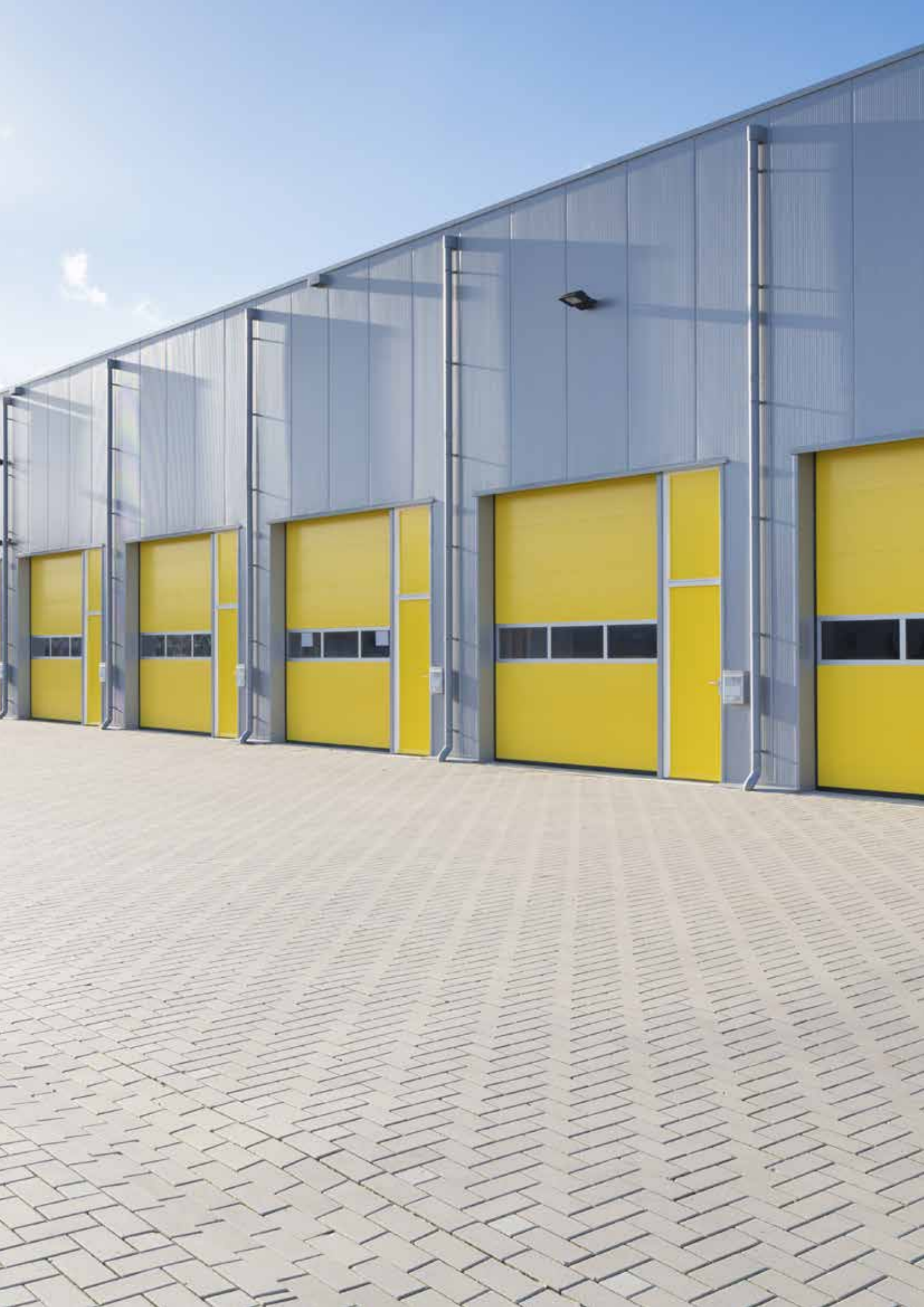
Девелопмент

Строительство

Как вступить в Ассоциацию инвесторов Москвы?

aimos.ru
aiminvest.ru

+7(495)120-04-68
info@aimos.ru



4.2 Обзор международных тенденций **в сфере городской складской недвижимости**

Структурный сдвиг от модели доставки товаров торговым операторам до конечных покупателей напрямую влияет на складские операции и требования к помещениям в рамках городской логистики.

Городская логистика (т. е. перемещение посылок и товаров внутри городов) не является чем-то новым. Существующие схемы, обслуживающие стандартные магазины, все так же работают, однако в текущих условиях должны быть перестроены для того, чтобы обслуживать разные потоки доставок: в магазины, пункты выдачи товаров, дома покупателей. Именно прямой контакт с покупателями отличает логистические цепочки сегмента e-commerce от остальных, т. к. они уже получаются ориентированными на конечных потребителей/покупателей, а не на бизнес (сети, магазины), что и приводит к существенной доле городской логистики в общей схеме поставок.

С учетом того, что основной объем потребителей онлайн-торговли сконцентрирован в городах, поставки «последней мили» носят соответственно преимущественно внутригородской характер. Стоимость таких городских поставок в Европе высока – до 50% и более от общего объема расходов на логистические цепочки, по данным компании Cushman & Wakefield (до 75%, по данным компании CBRE).

На данный момент основные складские мощности расположены на окраинах городов или в лучшем случае по их внешнему периметру. Увеличение складских объектов внутри города затруднительно из-за наличия более рентабельных вариантов использования городской земли, а также из-за противодействия со стороны городских властей.

В США в течение долгого времени уровень арендных ставок на складском рынке имел обратное влияние на динамику спроса: увеличение арендных ставок приводило к уменьшению потенциального уровня спроса. Однако данная зависимость отчасти изменилась с ростом сегмента e-commerce. Интернет-торговля значительно увеличила расходы на транспортировку товаров, в связи с чем компании стараются использовать склады вблизи конечных покупателей. Дистрибьюторские центры составляют сравнительно небольшую часть расходов в общей структуре цепочки поставок, отчасти из-за того, что рост арендных ставок стабилизировался в 2017 году. Однако если требования к складским помещениям продолжат расти, арендные ставки могут возрасти, что может привести к спросу на более дешевые рынки складской недвижимости или просто к замедлению развития.

В результате можно выделить следующие основные тенденции развития городской складской недвижимости.

- **«Второе дыхание» старых промышленных площадок в черте городов.**

Инвесторы и онлайн-ритейлеры выкупают старые производственные площадки («браунфилд»), расположенные в 30 минутах езды до центра города. Многие подобные объекты представляют собой старые постройки, которые уже морально и физически устарели для того использования, ради которого их строили. Однако выгодное стратегическое расположение с точки зрения онлайн-торговли позволяет вдохнуть в них новую жизнь – по сути, они являются первым поколением логистической базы для e-commerce.

Такие складские помещения выступают как склады «последней мили» для обслуживания онлайн-заказов. В долгосрочной перспективе вектор освоения складской недвижимости формата «последней мили» в городах сместится с использования существующего устаревшего складского фонда в качестве временного решения на его редевелопмент.

> *На наиболее крупных европейских рынках e-commerce городские склады стали предметом торга, особенно старые индустриальные строения расположенные внутри городов.*

Александр Хомич
Генеральный директор, партнер Skladman USG

- **Увеличение стоимости индустриальных площадок типа «браунфилд».**

На наиболее крупных европейских рынках сегмента e-commerce городские склады стали предметом торга, особенно старые индустриальные строения, но расположенные внутри городов. В результате, по данным компании Cushman & Wakefield, ставки капитализации на объекты типа «браунфилд» значительно снизились до среднего уровня в размере 5–7,5% в зависимости от страны, города, расстояния от центра города и состояния объекта[7].

В среднесрочной перспективе ожидается, что для складских и индустриальных объектов типа «браунфилд», имеющих стратегически удобное расположение в рамках города, данный уровень ставок капитализации сохранится из-за малого объема предложения и усиливающегося спроса на городские склады. С учетом того, что для онлайн-ритейлеров и компаний из сферы доставок в приоритете именно близость к основной части города и наличие доступного подъезда, такие факторы, как возраст и конфигурация существующих складских зданий,

[7] Источник: Cushman & Wakefield “Urban logistics. The ultimate real estate challenge?”, Research & insight publication, 2017.

отходят на второй план.
Подобную тенденцию подтверждает и недавнее исследование о намерениях инвесторов в недвижимость в ближайшей перспективе, проведенное компанией CBRE, которое продемонстрировало, что наибольшую заинтересованность среди опрошенных (33%) вызывает индустриальная, и в частности складская, недвижимость, благодаря положительному влиянию роста сегмента интернет-торговли[8]. Среди опрошенных были инвесторы из Европы, Ближнего Востока и Африки. Для сравнения: офисный сегмент отметили только 26%.

- **Меняющийся спрос: повышение потребности в складах небольшой площади формата Light industrial и усиление спроса со стороны логистических операторов.**

В США все большая необходимость развития логистических цепочек, на конце которых будет уже конечный покупатель, существенно перераспределила спрос со складов формата Big box, который исторически всегда доминировал, в сторону меньших по площади складских помещений формата Light industrial, которые насчитывают примерно 65% от общего объема предложения в США[9]. В отличие от дистрибьюторских центров формата Big box, для таких помещений характерна меньшая высота потолков (8,5 м или меньше) и меньшее количество доков.
Значительная доля текущего спроса приходится на логистические и дистрибьюторские компании, а также 3PL-операторов (24% от общего объема спроса), что связано с ростом потребительских расходов и растущими объемами продаж сегмента e-commerce. Отдельно можно отметить растущий спрос со стороны операторов, занимающихся дистрибуцией готовой еды, а также услуг по доставке еды по подписке (ежедневная доставка продуктов питания для приготовления блюда).

- **Изменение облика складских объектов в связи с требованиями рынка.**

В Китае с каждым годом все больше увеличивается доля многоэтажных складов. по данным компании CBRE, в 2017 году на их долю пришелся 31% от нового объема вводимых складских объектов в крупнейших городах. Более того, в 2018 году ожидается, что их доля в новом строительстве составит 90% в крупнейших городах и 43% в городах среднего масштаба.
В то же время бизнес, связанный с интернет-торговлей, несколько по-другому выстраивает свои операции в отличие от более классических моделей: необходимо большее количество наемных сотрудников (в 2-3 раза больше, чем на обычном складе), а также требуется большая автоматизация процессов. Это приводит к необходимости большего количества парковочных мест, наличия кросс-докинга, большей высоты потолков и большего потребления электричества. Дальнейшая автоматизация процессов впоследствии приведет к уменьшению количества необходимого на складе персонала, однако возрастет потребность в более квалифицированных рабочих.
Несмотря на обозначенные тенденции, есть множество сложностей, которые поджидают онлайн-продавцов и компаний в сфере доставки товаров в крупных городах и мегаполисах:

- ограниченное предложение участков под застройку/редевелопмент;
- ограничения по функциональному использованию участков;
- конкуренция с более рентабельными вариантами использования земли;
- общее неприятие руководства городов развития логистических проектов в городах.

Опыт Лондона

В этом отношении интересен опыт Лондона как крупнейшего и одного из наиболее развитых рынков e-commerce в Европе. Общий фонд складской недвижимости Лондона, по оценкам компании Deloitte, находится на уровне 2,8 млн кв. м . Сюда входит вся возможная производственная и складская недвижимость – от мастерских и железнодорожных объектов до складов и зданий причалов.
Средний размер складских блоков в целом по Лондону составляет примерно 880 кв. м, однако наиболее типичное предложение находится в диапазоне от 140 до 470 кв. м: доля таких помещений составляет 40% от общего объема. на блоки площадью менее 140 кв. м приходится 26% от общего количества помещений по городу. А самые крупные блоки от 4600 кв. м и больше составляют 3% от общего количества, однако в суммарной площади помещений данные блоки составляют уже 38%.

Примечательно, что по характеру использования из примерно 3200 производственно-складских блоков в целом по городу на сами склады в классическом понимании приходится только 221 блок и еще 243 на производство – т. е. примерно по 7% на каждое назначение в общем объеме предложения. Наибольшую долю занимают торговые назначения – 362 блока.
На протяжении многих лет производственно-складская недвижимость, за исключением короткого периода снижения в 2008 году, демонстрировала наиболее высокие показатели по сравнению с большинством других сегментов коммерческой недвижимости в части роста арендных ставок и возврата инвестиций. При этом индустриальный сегмент в последние 10 лет был подвержен наименьшей волатильности на рынке, что отчасти перевешивает более низкий уровень ставок по сравнению с другими сегментами недвижимости. Можно выделить две основные причины подобного привилегированного положения складского сегмента в Лондоне:

- снижение объема предложения, из-за того что многие складские объекты перестраиваются в другое назначение (чаще всего жилье и офисы). По данным той же компании Deloitte, в период с 2000 по 2012 год объем складского фонда в Лондоне уменьшился на 19% и на 46% с 1984 года;
- рост сегмента интернет-торговли поддерживает спрос на складские помещения внутри города на высоком уровне.

В какой степени в дальнейшем

недвижимость города будет включена в городские сети поставок, зависит от того, насколько хорошо частный и государственный секторы смогут взаимодействовать. Успешный пример работы с городскими структурами демонстрирует компания SEGRO, девелопер и собственник складской недвижимости в различных странах Европы. Одним из перспективных проектов компании является развитие территории бывшей фабрики Nestle в городе Хайес (Hayes), район Западный Лондон, внутри окружной трассы M25. SEGRO приобрела данный участок площадью 12,1 га в 2015 году. На участке расположена старая фабрика по производству шоколада и кофе 1913 года постройки.
Для эффективного лоббирования проекта у властей города компания предложила мультиформатное развитие территории – в частности, размещение на участке не только складских объектов, но и многоквартирных жилых домов. Согласно проекту, предполагается следующее :

- 21 368 кв. м – складские помещения формата Light industrial;
- 1 381 жилых юнитов (квартир);
- создание около 500 рабочих мест.

[8] Источник: CBRE “EMEA Investor Intensions Survey 2018”, http://news.cbre.co.uk/industrial-most-sought-after-asset-class-for-european-commercial-real-estate-investors/.
[9] Источник: CBRE “Last Mile / City Logistics”, 2017.

ИЛЛЮСТРАЦИЯ 12

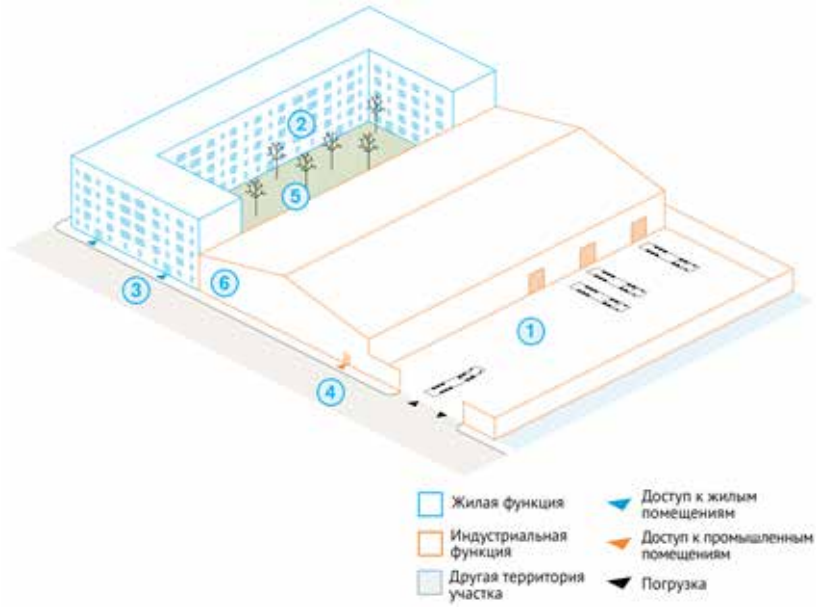
Визуализация проекта застройки территории бывшей фабрики Nestle, Большой Лондон

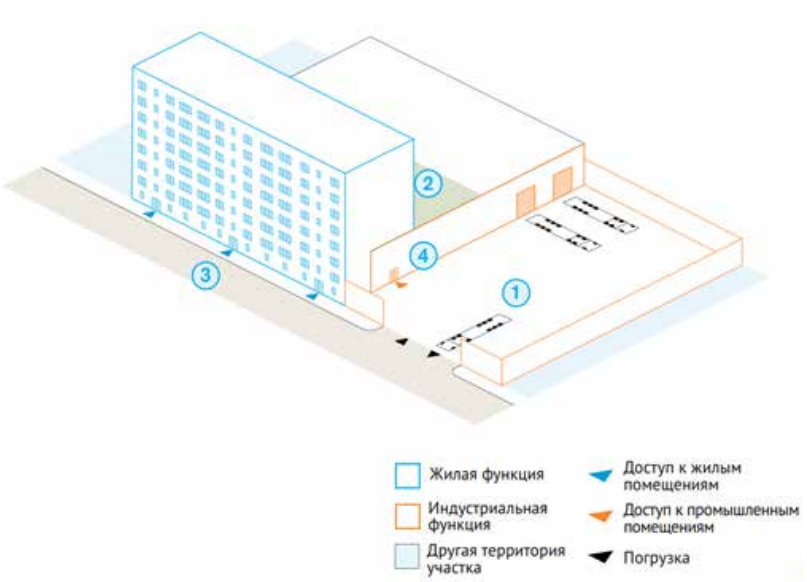
Также предполагается отвести 3 га под общественные зоны и парки, включая площадь в центре проекта, названную в честь основателя фабрики.

Относительно сочетания жилья и складских зданий в одном проекте стоит упомянуть, что даже мэрия Лондона смотрит положительно на подобное соседство. Согласно документу-исследованию, подготовленному администрацией Большого Лондона, мэрия города в числе возможных складских типов зданий включает также и вариант непосредственного соседства жилья и складов[12]. Это вызвано в первую очередь необходимостью обеспечивать растущее население и экономику мегаполиса.
Согласно данным компании Deloitte, примерно 54% всех складских помещений Лондона (в количественном выражении) расположено в районах со смешанной застройкой, включая жилые и торговые объекты, а около 3% складских помещений расположено преимущественно в жилых зонах. Встречаются даже такие складские объекты, которые встроены в отдельные районы, состоящих из жилых домов и парков.

ИЛЛЮСТРАЦИЯ 13

Примеры приемлемых сочетаний жилой и складской функции на основе анализа, проведенного мэрией Лондона





- Складское здание используется в качестве буфера, разделяющего жилую зону от грузопотока.
- Более плотное соседство позволяет эффективнее использовать земельные участки.
- Для жителей разбивается палисадник на крыше производственного здания, поскольку растительность помогает минимизировать визуальное и акустическое воздействие операций, производимых в примыкающем дворовом пространстве.
- На той стороне, где окна выходят на промышленный двор, следует обеспечить тройные стеклопакеты и дополнительное акустическое и экологическое экранирование.

По представлению администрации города промышленные постройки могут идти в блоке с жилыми домами при условии учета потребностей в обслуживании и воздействия на окружающую среду, а также при использовании сплошных, плоских фасадов. Жилую функцию не следует рассматривать внутри промышленных зон, хотя на границе двух зон жилые и промышленные помещения могут стыковываться с целью более эффективного перехода от промышленной зоны к жилой застройке.

Таким образом, текущая ситуация в городской логистике в развитых экономиках мира и тренды ее развития будут и дальше менять сложившееся отношение к складским мощностям внутри городов. Этот вопрос будет играть первостепенную роль, ведь именно уменьшение объема логистических расходов и даст существенное конкурентное преимущество в сфере e-commerce на высококонкурентном рынке. Самое парадоксальное заключается в том, что городам, чтобы оставаться привлекательными, конкурентоспособными и экологически стабильными, необходимо учитывать в своих стратегиях развития в том числе и решение проблем, связанных с увеличивающимися расходами и усложнением городской логистики.

[12] Источник: “Mayor of London. Industrial intensification primer”, https://www.london.gov.uk/sites/default/files/industrialintensificationprimer.pdf.

www.opb.de

OBERMEYER Consult

Компания OBERMEYER, основанная в г. Мюнхен в 1958 году, сегодня является одной из самых крупных независимых проектных компаний в Германии. Головная компания в г. Мюнхен OBERMEYER Planen + Beraten GmbH имеет около 800 высококвалифицированных сотрудников и предлагает профессиональные услуги в области проектирования во всех основных сегментах строительных проектов. Помимо головного офиса, группа компаний OBERMEYER Corporate Group насчитывает более 1300 сотрудников по всему миру. OBERMEYER Corporate Group осуществляет свою деятельность во всех странах и предлагает квалифицированные проектные услуги в качестве генерального комплексного проектировщика.

Постоянными заказчиками компании являются такие крупные мировые компании, как Volkswagen, BMW, Porshe, Daimler, производственные мощности которых были построены при непосредственном участии компанией OBERMEYER. В Российской Федерации OBERMEYER представлена дочерней компаний OBERMEYER Consult, которая реализовала целый ряд промышленных и складских проектов как для российских, так и для зарубежных заказчиков.

4.3. Перспективы развития рынка **складской недвижимости Москвы**

С первой половины 2000-х годов началось поступательное развитие рынка складской недвижимости Московского региона. И во многом данный путь был схож с передовым зарубежным опытом складского сегмента. В этом отношении есть все предпосылки того, что Москва в долгосрочной перспективе будет подвержена тем же тенденциям, что и крупнейшие мегаполисы мира. Модернизация сегмента городской логистики будет являться необходимым фактором развития розничной торговли, и в частности сегмента интернет-торговли.
В этом отношении Москва, вполне предсказуемо, является крупнейшим рынком e-commerce в России. По данным Ассоциации компаний интернет-торговли, доля Москвы в региональном распределении рынка интернет-торговли составляет 31,3%. На втором месте находится Санкт-Петербург с Ленинградской областью – 11,3%, а на третьем месте – Московская область с 7,5%. Москва с населением более 12 млн человек является крупнейшим рынком сбыта, и сегмент онлайн-продаж будет и дальше расти. По информации Департамента экономической политики и развития города Москвы, объем интернет-продаж столичных компаний за первое полугодие 2017 года увеличился на 42% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Росту данного сегмента будет также способствовать и планируемое введение пошлин на ввоз личных товаров дороже 20 евро при покупке в зарубежных интернет-магазинах.

Применимо к рынку складской недвижимости одной из крупнейших сделок за 2017 год стало соглашение отечественного онлайн-ритейлера Wildberries с компанией «А Плюс Девелопмент» о строительстве распределительного центра компании в формате build-to-suit на территории 25 га в составе индустриального парка «Коледино» (Симферопольское шоссе). После покупки фондом Raven Russia 195 тыс. кв. м в логистическом парке «Север» это вторая по величине сделка на складском рынке за прошедший год.
Помимо этого, уже можно наблюдать, как современные тенденции внедряются на складском логистическом рынке, а сетевые ритейлеры пробуют новые форматы. Уже и продуктовый сегмент начинает вовлекаться в e-commerce. К примеру, X5 Retail Group планирует запуск в Москве и Санкт-Петербурге магазинов в формате dark store, которые будут работать только на интернет-заказы. Банк ВТБ, который недавно приобрел контроль над федеральной продуктовой сетью «Магнит», планирует вступить в партнерство с Почтой России для организации доставки товаров из магазина покупателям и в целом объединения логистических и транспортных ресурсов. А «Яндекс» уже запустил сервис «Яндекс. Доставка», направленный на оказание услуг доставки для интернет-магазинов. В дополнение к этому компания планирует создание онлайн-гипермаркета по аналогии с Amazon. Для этого «Яндекс» уже арендовал 30 000 кв. м складских площадей в Московской области, где запущен их первый офлайн (фулфилмент) центр.

Таким образом, в сфере последних тенденций в розничной торговле Москва стоит на пороге нового этапа развития городской логистики. Затраты по времени на логистику «последней мили» на уровне 30 минут, доставка товаров в день заказа, развитие и улучшение новых каналов доставок – все это будет двигать рынок складской недвижимости на новый уровень. Большие надежды на поступательный и качественный рывок в развитии складского сегмента вселяет то, что Москва вошла в пятерку городов на международной арене с наибольшей подготовленностью к внедрению технологий будущего, согласно исследованию, проведенному компанией PricewaterhouseCoopers «Будущее близко: индекс готовности городов»[13]. Согласно данному отчету, Москва занимает ведущие позиции по таким показателям, как сервис для горожан, инфраструктурная готовность, открытое адаптивное образование и цифровая экономика.

> ***Москва, вполне предсказуемо, является крупнейшим рынком e-commerce в России. По данным Ассоциации компаний интернет-торговли, доля Москвы в региональном распределении рынка интернет-торговли составляет 31,3%. На втором месте находится Санкт-Петербург с Ленинградской областью – 11,3%, а на третьем месте – Московская область с 7,5%.***

Евгений Нумеров
Управляющий директор, партнер Skladman USG

Насколько город готов к данному развитию с точки зрения состояния и количества складских объектов, было выявлено в настоящем отчете: у Москвы огромный потенциал создания оптимизированной системы городских складов в рамках дальнейшего развития и освоения промышленных зон, где сейчас сконцентрировано более 90% всего спекулятивного складского фонда города. Все промзоны жильем не застроишь – городу необходимо пространство для всех типов бизнеса (малого, среднего, крупного), объектов обеспечения его жителей необходимыми товарами и в целом для создания рабочих мест. Как показал международный опыт развития того же Лондона, жилая функция вполне может сочетаться со складской, создавая гармоничную и сбалансированную городскую среду.

[13] Источник: https://www.pwc.ru/ru/publications/cities-readiness-rating.html.

Список таблиц

Таблица 1. Существующие в Москве качественные складские объекты класса А и В (внутри МКАД) 16
Таблица 2. Основные складские комплексы класса с в Москве (внутри МКАД). 23
Таблица 3. Заявленные проекты строительства складской недвижимости в Москве в 2017 году 42
Таблица 4. Ценообразование в складских объектах Москвы 44
Таблица 5. Анализ уровня арендных ставок на качественные складские помещения класса А и В в Москве 46
Таблица 6.Анализ уровня арендных ставок на некачественный фонд складских помещений класса С в Москве. 48
Таблица 7. Анализ уровня вакантных площадей в складских объектах класса А и В 51
Таблица 8. Анализ уровня вакантных площадей в складских объектах класса С 53
Таблица 9. Сделки по аренде складской недвижимости на территории Москвы (включая Новую Москву) 56
Таблица 10. Примеры наиболее крупных сделок по аренде складов в пределах МКАД в предыдущие периоды. 57

Список иллюстраций

Иллюстрация 1. Складской комплекс «Склады Центросоюза» 9
Иллюстрация 2. Офисно-складской комплекс «Бизнес DEPO» 14
Иллюстрация 3. Главные производственно-складские корпуса технополиса «Москва» 33
Иллюстрация 4. Схема текущего расположения строений и визуализация «Москворецкой базы» 34
Иллюстрация 5. Схема текущего расположения строений и визуализация комплекса «Красная Пресня». 35
Иллюстрация 6. Складской комплекс «ЗАО «ИнтерСфера» 37
Иллюстрация 7. Офисно-складской комплекс «Турас Бизнес Парк» 37
Иллюстрация 8. Офисно-складской комплекс «Норд-Ост» 39
Иллюстрация 9. Продовольственный оптово-распределительный центр Green Store 40
Иллюстрация 10. Визуализация проекта технопарка Pererva. 41
Иллюстрация 12. Визуализация проекта застройки территории бывшей фабрики Nestle, Большой Лондон 66
Иллюстрация 13. Примеры приемлемых сочетаний жилой и складской функций на основе анализа, проведенного мэрией Лондона 68

Список диаграмм

Диаграмма 1. Анализ выхода складских площадей в существующих на сегодняшний день объектах в Москве 10
Диаграмма 2. Сопоставление масштаба реконструкции складских комплексов, построенных до 1995 года 11
Диаграмма 3. Структура рынка складской недвижимости Москвы в зависимости от склада 12
Диаграмма 4. Разделение складских объектов по качественному признаку 12
Диаграмма 5. Структура качественного предложения на рынке складской недвижимости Москвы 12
Диаграмма 6. Складские объекты с точки зрения этажности в зависимости от класса 13
Диаграмма 7. Структура предложения в разрезе по административным округам Москвы (внутри МКАД) 30
Диаграмма 8. Распределение складской недвижимости по классам и административным округам Москвы 31
Диаграмма 9. Диапазон арендных ставок на складские помещения в зависимости от класса 45
Диаграмма 10. Уровень вакантных площадей в складских объектах Москвы в разрезе по классам 50
Диаграмма 11. Прогноз роста рынка e-commerce в странах Европы 59
Диаграмма 12. Объем онлайн-продаж в США и странах Азии. 59
Диаграмма 14. Динамика роста интернет-заказов и объема складской недвижимости компании JD.com 60

Контакты Skladman USG

Александр Хомич

Генеральный директор,
партнер Skladman USG

+7 905 737 7353
a.khomich@sklad-man.ru

Евгений Нумеров

Управляющий директор,
партнер Skladman USG

+7 985 220 9877
e.numerov@sklad-man.ru

Николай Паличев

Генеральный директор,
партнер Up Group USG

+7 905 561 9901
n.palitchev@upgroup.info

Ярослав Дарусенков

Руководитель
отдела
консалтинга
Skladman USG

+7 495 374 5524
ya.darusenkov@sklad-man.ru

Ольга Цимбаленко

Заместитель
генерального
директора
Skladman USG

+7 495 374 5524
olga@sklad-man.ru

Константин Строков

Консультант депар-
тамента складской
недвижимости
Skladman USG

+7 495 374 5524
k.strokov@sklad-man.ru