

В 2007 году аналитические продукты информационного агентства "INFOLine" были по достоинству оценены ведущими европейскими компаниями. Агентство "INFOLine" было принято в единую ассоциацию консалтинговых и маркетинговых Агентств мира "ESOMAR". В соответствии с правилами ассоциации все продукты агентства "INFOLine" сертифицируются по общеевропейским стандартам, что гарантирует нашим клиентам получение качественного продукта и постпродажного обслуживания посредством проведения дополнительных консультаций по запросу заказчиков.



Исследование

"Рынок складской недвижимости Московского региона"

Тенденции 2013 года

Демонстрационная версия

- 
- Характеристика основных показателей экономики
 - Описание крупнейших девелоперов на рынке складской недвижимости
 - Анализ общего состоянию рынка складской недвижимости
 - Обзор ситуации на рынке торговых центров каждого из 32 городов и регионов России
 - Мониторинг наиболее значимых событий на рынке складской недвижимости
 - Показатели экономики и розничной торговли России

Содержание Исследования

Показатели экономики и розничной торговли России	4
Основные макроэкономические показатели России.....	4
Макроэкономические показатели розничной торговли.....	7
Региональная структура оборота розничной торговли.....	8
Состояние рынка складской недвижимости Московского региона	11
Анализ состояния рынка и прогнозы развития рынка складской недвижимости Московского региона.....	11
Предложение на рынке складской недвижимости в Московском регионе.....	12
Географическая структура рынка складской недвижимости в Московском регионе.....	14
Спрос на рынке складской недвижимости в Московском регионе.....	17
Динамика арендных ставок на рынке складской недвижимости в Московском регионе.....	19
Изменение расчета налога на торгово-офисную недвижимость.....	21
Консенсус-прогноз показателей рынка складской недвижимости Московского региона.....	32
Мониторинг событий по финансированию проектов складской деятельности	35
Лизинг недвижимости и оборудования.....	35
Банковское финансирование.....	35
Приобретение и аренда объектов складской недвижимости.....	36
Строящиеся логистические комплексы Московского региона	38
Мониторинг предложений на рынке складской недвижимости Московского региона	53
Ведущие инвесторы на рынке складской недвижимости Московского региона	57
PNK Group.....	57
Raven Russia LTD.....	60
Группа компаний "Эспро".....	64
Совместное Предприятие "Евразия М4", ЗАО.....	65
РосЕвроДевелопмент, ОАО.....	66
Международное логистическое партнерство, ООО.....	67
Инфрастрой Быково, ООО.....	68
Radius Group.....	69
LOGISTICS PARTNERS.....	70
ГК TGC.....	71
GHELAMCO LLC.....	72
Меридиан, ООО.....	72
Крупнейшие торговые сети и их объекты складской недвижимости Московского региона	73
Магнит, ОАО.....	73
Спортмастер, ООО / Торговая сеть Спортмастер.....	73
METRO Кэш энд Керри, ООО.....	74
ГК ДИКСИ.....	75
Торговый дом Центробувь, ЗАО / Торговые сети ЦентрОбувь, Centro.....	75
ИКЕА Дом, ООО (ИКЕА Россия) / Торговая сеть "ИКЕА".....	76
Детский Мир-Центр, ОАО / Торговая сеть Детский мир.....	76
Действующие складские комплексы Московского региона	78
Приложение 1. Федеральный закон "О внесении изменений в главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации "Об использовании кадастровой стоимости объектов недвижимости при расчете налоговой базы по налогу на имущество организаций"	86

Информация об агентстве "iNFOLine"

Информационное агентство "iNFOLine" было создано в 1999 году для оказания информационно-консалтинговых услуг коммерческим организациям. Осуществляет на постоянной основе информационную поддержку более 1000 компаний России и мира. Агентство "iNFOLine" ежедневно проводит мониторинг публикации в более 5000 СМИ и ежедневно ведет аналитическую работу по 80 тематикам экономики РФ. Начиная с 2003 года агентство "iNFOLine" по заказу клиентов и по собственной инициативе проводит различные кабинетные исследования рынков. При подготовке маркетингового исследования специалисты агентства используют уникальное информационное обеспечение и опираются на многолетний опыт работы с различными новостными потоками. Исследования ИА "iNFOLine" используют в работе **крупнейшие девелоперы и строительные компании** ("ИКЕА Мос", Холдинг "Адамант", Корпорация "Главстрой" и Группа "ЛСР"), **ведущие ритейлеры FMCG** ("X5 Retail Group", "Магнит", "Auchan", "Копейка", ГК "Дикси", ГК "Виктория"), **производители** (Pepsi, SABMiller, Fazer, Mars), **дистрибуторы** (ГК "Мегаполис"), **финансовые** (ФК "Уралсиб", "МДМ-Банк") и **сервисные компании** (ГК "Сервис-плюс", Wincor-nixdorf).



информационное агентство information agency

Дополнительную информацию Вы можете получить на сайте www.infoline.spb.ru и www.advis.ru



Показатели экономики и розничной торговли России

Основные макроэкономические показатели России

В докризисный период, до 2008 года, экономика России демонстрировала динамичный рост: так по итогам 2007 года рост ВВП составил 11,9%, а рост инвестиций в основной капитал – 21,1%. В 2008 году, ввиду негативного влияния экономического кризиса, произошел резкий обвал основных макроэкономических показателей, продолжившийся и в 2009 году. В результате по итогам 2008 года темпы роста ВВП снизились до 5,6%, а в 2009 году произошло снижение уровня ВВП на 7,9%. Сравнительно устойчивый восстановительный рост начался только в конце 2009-начале 2010 года. Рост ВВП за 2011 год составил 4,3%, что не превышает показатель аналогичного периода 2010 года, когда рост ВВП составлял 4,5%. В 2012 году снижения темпов роста ВВП продолжилось: прирост снизился до 3,4% в среднем по году, причем в I квартале темп роста составил 4,8%, а в IV – всего 2,1%.

В 2013 году в связи с исчерпанием источников роста внешнего и внутреннего спроса экономика России приблизилась к рецессии: в I квартале 2013 года ВВП вырос всего на 1,1%, а во II – на 1,9%, причем прогноз Минэкономразвития по годовому росту были снижен с 3,6 до 2,4%. Замедление роста внутреннего спроса связано как с исчерпанием посткризисного восстановления запасов, которое обеспечивало 70-90% роста ВВП в 2010-2011 годах, так и с замедлением инвестиционного спроса и розничного товарооборота.



За первое полугодие 2013 года рост ВВП по отношению к аналогичному периоду предыдущего года составил 1,7%, что ниже аналогичного показателя 2012 года, когда прирост составлял 2,9%. На фоне снижения темпов роста ВВП также отмечается снижение инвестиционной активности – так в I полугодии объем инвестиций в основной капитал снизился на 1,4% по отношению к аналогичному показателю 2012 года.

Демонстрационная версия. Полный текст не приводится

Состояние рынка складской недвижимости Московского региона

Анализ состояния рынка и прогнозы развития рынка складской недвижимости Московского региона

Развитие рынка складской недвижимости напрямую зависит от общего состояния экономики России и, в первую очередь, – от развития индустрии торговли. С начала 2004 года, который принято считать началом современного этапа развития сектора складской недвижимости, порядка половины всех качественных площадей поглотили предприятия торговли – розничной и оптовой, сетевой и онлайн торговли. Сетевой ритейл сегодня занимает основную долю складских помещений Московского региона, и спрос со стороны именно этой категории далек от насыщения.

Проанализировав планы девелоперских проектов, специалисты INFOLine констатировали, что на протяжении периода 2014-2017 гг. ежегодный объем ввода новых площадей будет сохраняться на достаточно высокой отметке – 0,8-1 млн. кв. м в год, затем рынок войдет в стадию первичного насыщения. На этом этапе рынок начнет приближаться к насыщению новыми помещениями, а перераспределение структуры и характера поглощения позволит складскому рынку перейти из стадии "рынка девелопера" в стадию "рынка арендатора".

Сегодня дефицит доступных для спроса складских площадей обусловлен опережающими темпами прироста торговых площадей, и коэффициент обеспеченности торговли складскими площадями в ближайшие годы существенно не изменится.

Демонстрационная версия. Полный текст не приводится

Предложение на рынке складской недвижимости в Московском регионе

По результатам 9 месяцев 2013 года совокупный объем вновь введенной в эксплуатацию складской недвижимости составил порядка 500-600 тыс. кв. м. Проанализировав реализованные девелоперские проекты специалисты INFOLine прогнозируют, что по итогам 2013 года прирост площади складских помещений в московском регионе составит около 1-1,2 млн. кв. м, что в 1,5 раза больше, чем годом ранее. Совокупный объем предложения качественных складских площадей в московском регионе к концу 2013 года достигнет, по разным оценкам, 7-9 млн. кв. м.

Наиболее значимые складские комплексы, введенные в Московском регионе в 2013 году

№ п.п.	Объект	Девелопер	Местонахождение (шоссе)	Площадь, кв. м	Квартал 2013 года
1	ЛП Климовск	Raven Russia	Симферопольское	47 000	III
2	ПНК-Внуково	PNK Group	Боровское	105 680	I-II
3	ЛП Быково	Инфрастрой	Новорязанское	61 550	I
4	ЛП Быково	Инфрастрой	Новорязанское	61 930	III-IV
5	ПНК-Чехов 2	PNK Group	Симферопольское	180 000	III-IV
6	ЛП Ногинск	Raven Russia	Горьковское	36 000	III
7	Лешково	Espro Group	Новорижское	28 500	III
8	Лесной городок	DEGA	Минское	28 000	IV
9	ЛП Север	Каравелла	Ленинградское	110 225	III-IV
10	Нахабино-2	Logistic Partners	Новорижское	68 000	IV
11	Обухово	Атлант	Кудиновское	35 000	IV
12	Южные Врата	Radius Group	Каширское	20 700	II
13	Южные Врата	Radius Group	Каширское	30 000	IV
14	Михайловская Слобода	Меридиан	Горьковское	23 000	IV

Источник: данные компании

Демонстрационная версия. Полный текст не приводится



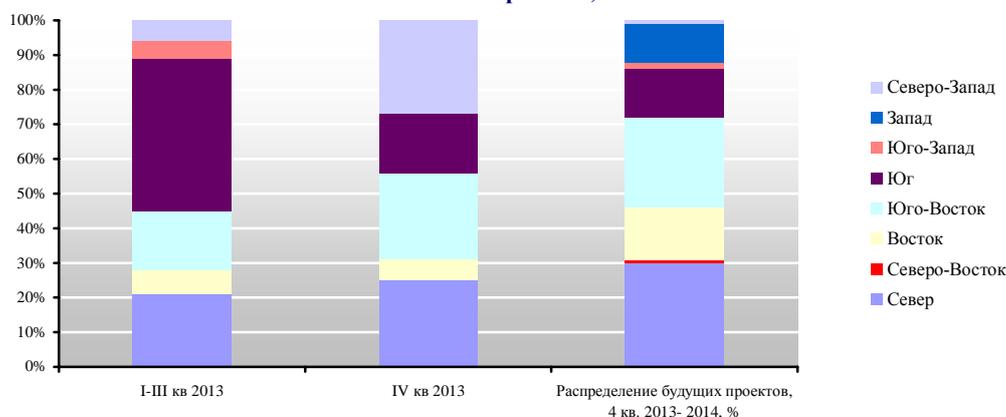
Географическая структура рынка складской недвижимости в Московском регионе

В настоящее время наиболее развитым с точки зрения предложения складских помещений является южное направление Московского региона – именно здесь сосредоточен наибольший объем совокупного предложения, порядка половины всей складской площади Московской области. Более того, интенсивность развития логистических парков в этой части региона не падает, а конкуренция по-прежнему высока – основная часть сделок аренды и покупки складских помещений в 2013 году (около 360 тыс. кв. м, или 45%) совершена в отношении именно южного направления (Симферопольское, Новокаширское, Варшавское шоссе).

Вторым высоко конкурентным направлением является север Московского региона (Дмитровское и Ленинградское шоссе) – около четверти рынка сосредоточено именно здесь. Юго-восточное направление (Новорязанское и Рязанское шоссе) так же занимает существенную долю - как в общей структуре предложения, так и в структуре нового строительства.

Текущая структура нового строительства складских комплексов все больше смещается к северу Московского региона, вверх по Дмитровскому и Ленинградскому шоссе. Так, если по итогам первых трех кварталов 2013 года, около половины всех новых площадей было введено в южных направлениях, в то время как доля северных направлений составила около 20%, то в 2014 году треть всех новых объектов будет располагаться на севере области, а доля южных направлений сократится до 15-17%.

Географическая структура нового строительства складских площадей в Московском регионе, 2013-2014 гг.



Источник: данные Praedium, Colliers International, Jones Lang LaSalle

В структуре совершенных за период первых 9 мес. 2013 года сделок по аренде и покупке складской недвижимости так же преобладает южное направление – 44% совокупного объема законтрактованной площади. Еще 25% пришлось на северное направление и 11% - на юго-восточное.

Демонстрационная версия. Полный текст не приводится

Динамика арендных ставок на рынке складской недвижимости в Московском регионе

Средний размер арендных ставок на помещения класса «А» по состоянию на конец 2013 года составляет порядка 130-140 долл. за кв. м в год (из расчета по системе triplenet – без учета НДС, коммунальные и операционных платежей). Складские площади класса «В» сдаются в аренду по ставке в среднем 120 долл. Цена покупки одного квадратного метра складского помещения класса «А» в Московском регионе составляет в среднем 1200-1400 долл. США/кв. м, помещения класса «В» – 900-1200 долл. США/кв. м.

Средние арендные ставки на складские площади Московского региона в 2013 г., долл. США/кв. м/год

Агентство	Класс А		Класс В	
	Min	Max	Min	Max
CBRE	135	140	-	-
Cushman & Wakefield	130	140	-	-
Colliers International	135	140	120	125
Jones Lang LaSalle	130	140	-	-
Knight Frank	135	145	115	120

Источник: данные компаний

Размер арендной ставки достаточно высок и находится с неразрывной взаимосвязи с рыночным равновесием, поэтому в ближайшие год-два не ожидается существенного изменения данного показателя (возможна корректировка в пределах 2-3%). В целом, в послекризисный период ставка аренды складских площадей постоянно росла, и в настоящее время достигла максимального значения и превысила докризисную ставку 2007-2008 гг.

Важно отметить, что на стабилизацию ставки аренды складской недвижимости в Московском регионе влияет форвардный характер договоров предварительного заказа, все более распространяющихся на рынке.

Демонстрационная версия. Полный текст не приводится

Изменение расчета налога на торгово-офисную недвижимость

В ноябре 2013 года Президент РФ подписал закон "О внесении изменений в главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации "Об использовании кадастровой стоимости объектов недвижимости при расчете налоговой базы по налогу на имущество организаций" (см. Приложение 1), который позволяет регионам взимать налог на торгово-офисную недвижимость компаний по кадастровой, а не по балансовой стоимости объектов. Согласно закону, с 1 января 2014 года налоговая база по налогу на имущество организаций будет определяться исходя из кадастровой стоимости в случае, если такая стоимость определена. Для того чтобы перейти на кадастровую стоимость для целей налогообложения, законодательные (представительные) органы власти субъектов РФ должны принять соответствующие законы. При этом регионы будут не вправе вернуться к определению налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости. Закон будет распространяться на объекты, находящиеся в собственности как российских, так и иностранных компаний. Налогом по новым нормам можно будет облагать административно-деловые и торговые центры, а также нежилые помещения для размещения офисов, объектов торговли, общепита и бытового обслуживания. Стоит отметить, что здание будет считаться торговым или офисным, если не менее 20% его общей площади занято предприятиями торговли и услуг или офисами с сопутствующей инфраструктурой, в частности, парковками, если они внутри здания. Под действие налога подпадут

все строения на земельном участке, если один из видов разрешенного использования его – размещение офисных или торговых объектов. В законопроекте устанавливаются следующие налоговые ставки:

Для города Москва:

- с 1 января 2014 года – ставка налога составит 0,9%,
- в 2015 г. — 1,2%,
- в 2016 г. — 1,5%,
- в 2017 г. — 1,8%,
- в 2018 г. — 2%.
- Для остальных регионов:
- с 2014 года – не более 1%
- с 2015 года – не более 1,5%
- с 2016 и последующих годов – не более 2%

По состоянию на конец 2013 года налог на имущество и физических лиц, и организаций платился исходя из инвентаризационной стоимости (балансовой), которая обычно существенно ниже реальной. Кадастровая оценка максимально приближена к рыночной.

Демонстрационная версия. Полный текст не приводится

Строящиеся логистические комплексы Московского региона

Москва: "Меридиан": складской комплекс "Михайловская слобода" (строительство).

Состояние на момент актуализации:

Строительные работы

Срок окончания строительства:

I очередь - IV квартал 2013 года, II очередь - IV квартал 2014 года

Объем инвестиций:

250 млн. долларов (оценка)

Местоположение:

Россия, Москва, 20 км от МКАД, Новорязанское шоссе, рядом с Чулково

Описание проекта:

Проектом предусмотрено строительство складского комплекса класса А, состоящего из четырех очередей. Каждая очередь представляет собой отдельный корпус со складскими и офисно-бытовыми помещениями. Земельный участок под строительство занимает 16,1 га. Первая очередь будет введена в эксплуатацию в декабре 2013 года, ее площадь составит 23 тыс. кв. м. Сдача II очереди аналогичной площади запланирована на IV квартал 2013 года. Комплекс будет иметь один этаж высотой 12 м и два яруса над въездом. В сентябре 2013 года стало известно, что online-ритейлер "Холодильник.ру" арендовал 12 тыс. кв. м. складской недвижимости в логопарке "Михайловская Слобода". Интересы собственника представляла компания Colliers International. Договор аренды складских и торговых площадей заключен сроком на 3 года. В "Михайловской слободе" разместится центральный распределительный центр ритейлера.

Общая площадь:

92 тыс. кв. м

Этажность:

1



Актуализация- Уточнено представителем компании

Девелопер: Меридиан Регион: Москва Адрес: Москва, 1-й Магистральный тупик, 5А, оф. D302 Телефоны: (499) ***** E-Mail: ***** Web: *****

Генподрядчик: ПИК ОСК, ОАО (Ответственные строительные конструкции) Регион: Москва Вид деятельности: Строительство Телефоны: (495) ***** (495) ***** E-Mail: ***** Web: *****

Брокер: Colliers International Регион: Москва Адрес: 129010, Россия, Москва, Ботанический переулок, 5 Телефоны: (495) ***** Факсы: (495) ***** E-Mail: ***** Web: ***** Руководитель: Казанский Николай, Генеральный директор

(Дата актуализации - 16.12.13)

Демонстрационная версия. Полный текст не приводится

Мониторинг предложений на рынке складской недвижимости Московского региона

Организация	Место расположения	Направление	Удаленность от МКАД, км	Общая площадь	Арендная площадь, кв. м/минимальная арендуемая площадь	Цена, долл. США/кв. м/год	Объект/помещение	Тип	Класс
Складской комплекс "КАСКАД"	МО, Орехово-Зуево	Восток	78	26000	1000-20000	113	помещение	Складской комплекс	В
Логистический центр «НИКОЛЬСКОЕ»	МО, Никольское, Дмитровский р-н, МО	Северо-Запад	35	106000	106000	173	объект	Логистический центр	А
A Class AT-Investment	МО, Раменский р-он, пос. Быково	Юго-Восток	19	55000	10000-55000		помещение /объект	Производственно-складской комплекс	А
A class Индустриальный парк «Южные Врата»	пос. Белые Стобы (Домодедовский р-н, Московская обл.)	Юг	33	650000	10000-100000	187,5	помещение	Производственно-складской комплекс	А
А. СЕВЕРНЫЙ ТЕРМИНАЛ	Москва, Коровинское ш., 35	Северо-Запад	1,5 внутри	1360000	1000-10000	120		Складской комплекс	С
...
ПСК Саларьево	МО, Саларьев	Юг	3	45138	28061	207	помещение /объект	Производственно-складской комплекс	А

Источник: данные компаний

Демонстрационная версия. Полный текст не приводится

Ведущие инвесторы на рынке складской недвижимости Московского региона

PNK Group



Сводные данные по Московскому региону

Общая площадь объектов, кв. м	750 128
Площадь складских помещений, кв. м	564 280
Площадь строящихся объектов, кв. м	843 855
Количество действующих складов	5

PNK Group (ПНК Групп) Регион: Москва Адрес: 121059, Россия, Москва, ул. Брянская, 5, бизнес-центр "Европа" Вид деятельности: Девелопмент Телефоны: (495)7237316 Факсы: (495)7237316 E-Mail: info@pnk2.ru Web: http://www.pnkgroup.ru Руководитель: Мамаев Олег, исполнительный директор

История развития и положение в отрасли

PNK Group — группа компаний, специализирующаяся на инвестициях в строительство собственных индустриальных парков, в которых осуществляется продажа и сдача в аренду складов класса "А+".

PNK Group основана в 2003 году группой российских инвесторов. В настоящее время география объектов компании представлена четырьмя российскими регионами: Московской, Ленинградской, Свердловской и Новосибирской областями.

Суммарная площадь 13 объектов компании составляет 1 800 000 кв. м. Восемь объектов общей площадью складской и индустриальной недвижимости более 1,2 млн. кв. м возведено с 2003 по 2013 годы.

Совокупная площадь пяти проектов в стадии реализации на всей территории России - более 1,5 млн. кв. м. Ежегодно компания сдает в эксплуатацию более 250 тыс. кв. м в Москве, Санкт-Петербурге и Новосибирске.

Продажа и сдача в аренду индустриальной недвижимости PNK Group осуществляется как напрямую, так и посредством ведущих международных консалтинговых компаний: Knight Frank, Cushman&Wakefield, Jones Lang LaSalle, Colliers International.

Действующие объекты компании в России



Объект	Площадь, тыс. кв. м	Класс
ПНК-Чехов	397	А
ПНК-Шолохово	44,6	А
ПНК-Внуково	308	А
ПНК-КАД	93	А
Чистая Вода	6,5	А
ПНК-Шушары 1	14,6	А
ПНК-2 Новосибирск	23,3	А
ПНК-Шушары 2	40,6	А

В промышленных парках PNK Group представлен полный ассортимент продукта на рынке промышленной и складской недвижимости класса А+: производственные комплексы, классические спекулятивные складские комплексы и build-to-suit проекты, а также мультитемпературные склады. Средний срок строительства PNK Group объектов площадью 40-50 тыс. кв. м в промышленных парках компании составляет 6-9 месяцев от начала проектирования до сдачи в эксплуатацию, в том числе – в зимний период.

Клиенты PNK Group – компании-лидеры в своих отраслях: ДИКСИ, X5 Retail Group, М.Видео, Эльдорадо, ЦентрОбувь, ТВОЕ, ЭТМ, Монэкс Трейдинг (Mothercare, Next, Claire's, М•А•С, The Body Shop), Уренхолт Логистикс, ВЕДК, РОСНАНО и другие.

Портфель недвижимости компании

В настоящее время пакет проектов PNK Group в Московском регионе включает пять проектов, три из которых уже введены в эксплуатацию, еще два будут введены в 2014 году.

ПНК Чехов

Промышленный парк "ПНК-Чехов" расположен в сельском поселении Баранцевское Чеховского района Московской области, по адресу: промзона Новоселки, вл. 11. в 49 км от МКАД по Киевскому или Боровскому шоссе, непосредственно на федеральной трассе М-2 "Крым" (49-ый км) и вблизи трассы А-107.

Год постройки – 2011, общая площадь 397 000 кв. м, площадь складских помещений 289 780 кв. м, площадь офисных помещений 23 266 кв. м. Количество мест для грузового транспорта – 545, для легкового – 444.

Первая очередь проекта "ПНК-Чехов" площадью около 140 тыс. кв. м стала победителем премии CRE Moscow Awards 2010 в номинации "Складская недвижимость". Вторая очередь проекта "ПНК-Чехов" площадью около 212 тыс. кв. м стала победителем премии CRE Moscow Awards 2011 в номинации "Складская недвижимость".

На территории промышленного парка находятся собственное противопожарное депо, рассчитанное на весь Люберецкий промышленный район, общежитие и столовая для персонала, необходимая инфраструктура для управляющей компании. Управление осуществляет компания "Эстейт Сервис" (входит в PNK Group).

Доля вакантных площадей – 0%. Основные арендаторы и покупатели - X5 Retail Group, "М.Видео", "Эльдорадо" "Mitsui & Co. / FESCO Транс", ООО "Уренхолт Логистикс", "Алиди", ТВОЕ, ВЕДК.

Промышленный парк ПНК-Шолохово

Промышленный парк ПНК-Шолохово расположен в Московской области, рядом с д. Шолохово, в 15 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Общая площадь составляет 44 600 кв. м, площадь складских помещений – 39 800 кв. м.

Промышленный парк ПНК-ВНУКОВО

Промышленный парк расположен в Наро-Фоминском р-не Московской области, с.п. Марушкино, 19 км от МКАД.

Общая площадь промышленного парка ПНК-Внуково составляет 308 тыс. кв. м. Все 9 корпусов в "ПНК-Внуково" проданы. I фаза ПНК-Внуково площадью



76 663,8 кв. м была реализована в 2011 году за 7 месяцев с нуля, II фаза площадью 175 873 кв. м завершена в 2012 году. Общая площадь складских помещений составляет 234 700 кв. м, 33 550 кв. м – площадь офисных помещений. Общее количество парковочных мест для грузовых автомобилей составляет 615, для легковых автомобилей – 720.

В PNK-Внуково системно внедряются международные стандарты Factory Mutual Global, разработанные крупнейшими страховыми компаниями мира и предъявляющими особые требования к надежности конструктива здания, противопожарной безопасности и сохранности товаров.

На территории комплекса запущено собственное производство стройматериалов (металлоконструкции, ЖБИ, негорючие влагостойкие композитные стеновые и кровельные панели) по европейским технологиям позволяет PNK Group в среднесрочной перспективе приблизиться к качеству строительства индустриальных парков Европы и США.

Проекты складской недвижимости PNK Group в Московском регионе

№ п.п.	Объект	Местонахождение (шоссе)	Удаленность от МКАД, км	Общая площадь, кв. м	Год сдачи	Крупнейшие арендаторы и собственники
1	PNK-Чехов. индустриальный парк	Симферопольское	49	397 000	2011	X5 Retail Group, «М.Видео», «Эльдорадо» «Mitsui & Co. / FESCO Транс», ООО «Уренхолт Логистикс», «Алиди», ТВОЕ, ВЕДК
2	PNK-Шолохово	Дмитровское	15	44 600	2011	Нет данных
	PNK-Внуково	Киевское	19	308 500	2013	«Фортекс», «ЦентрОбувь» и «ПРВ Групп»
4	PNK-Чехов-2	Старое Симферопольское	49	286 000	2014	"Фольксваген", "Аквирон", Enter, Adidas
5	PNK-Северное Шереметьево	Дмитровское	27	398 000	2014	Нет данных

Источник: данные компании

Крупные сделки

В мае 2010 г. сдан в эксплуатацию складской комплекс для компании «Эльдорадо» (40 тыс. кв.м, срок строительства 7 месяцев) в индустриальном парке «PNK-Чехов» (общая площадь 398 тыс. кв.м).

В феврале 2011 года компания «Монэкс Трейдинг» заключила долгосрочный договор аренды на складское помещение во второй фазе комплекса "PNK-Чехов". Сделка на 12 029 кв. м. с расширением до 24 352 кв. м. в отдельном здании была завершена в конце декабря 2010 года.

В сентябре 2011 года Группа компаний «Дикси» и PNK Group заключили крупнейшую в России сделку на складском рынке built-to-suit. Компании подписали соглашение о строительстве распределительного центра площадью 44 000 кв. м по схеме built-to-suit в районе Внуково. Сумма инвестиций в проект превысила 2.6 млрд. рублей.

В декабре 2011 г. запущен высокотехнологичный завод «ЛИОТЕХ» для госкорпорации РОСНАНО (40 тыс. кв.м, срок строительства 7 месяцев) в индустриальном парке «PNK-Толмачево» (общая площадь 380 тыс. кв.м).

В декабре 2011 г. сдан в эксплуатацию не имеющий аналогов на рынке высокотехнологичный складской комплекс для компании «ЦентрОбувь» (49 тыс. кв.м, срок строительства 7 месяцев) в индустриальном парке «PNK-Внуково» (общая площадь 308 тыс. кв.м). Сумма сделки составила более 68 млн. долл.

В апреле 2012 года PNK Group заключила очередную сделку по продаже складского терминала в индустриальном парке "PNK-Внуково" с федеральным дистрибьютором алкоголя и продуктов питания ПРВ Групп. Объем сделки по приобретению склада класса «А» составил 33 000 кв. м.

В том же месяце была совершена сделка с анонимным покупателем (известно, что это один из крупнейших в России ритейлер) по покупке 13 200 кв. м в индустриальном парке "PNK-Внуково".

В июле 2012 года компания «Фортекс», ведущий дистрибьютор компонентов для производства мебели в Московском регионе, купила складской комплекс общей площадью 25 223 кв. м в индустриальном парке класса А+ «PNK-Внуково».

В июле 2012 года также была реализована сделка между «Национальной компьютерной корпорацией» и PNK Group по покупке складского комплекса класса А+, площадью более 58 000 кв. м в индустриальном парке «ПНК-Внуково». Эксклюзивным консультантом, представляющим интересы НКК на всем протяжении сделки, выступила компания B.I.D.S. Ltd. Интересы PNK Group представляла международная консалтинговая компания Knight Frank.

В конце 2012-начале 2013 года компания PNK Group осуществила еще три крупные сделки по поводу складских площадей в комплексе "ПНК Чехов-2". Договор аренды с компанией Enter объемом 62 тыс. кв. м заключен на беспрецедентный для российских компаний срок - 15 лет. Консультантом выступила компания Knight Frank. Еще один из крупнейших ритейлеров (название компании не публиковалось) приобрел складской комплекс площадью 22 тыс. кв. м. Компания Adidas арендовала складской терминал площадью 65 000 кв.м. Особенностью сделки между Adidas и PNK Group является формат «build-to-suit в аренду» – проектирование и строительство объекта в соответствии с индивидуальными требованиями заказчика с последующей сдачей в долгосрочную аренду.

Крупные сделки PNK Group в Московском регионе, 9 мес. 2013 г.

№ п.п.	Арендатор/покупатель	Объект	Направление (шоссе)	Расстояние от МКАД, км	Площадь	Тип сделки
1	«Фольксваген»	«ПНК Чехов-2»	Симферопольское	49	52 300	Покупка
2	«Верный»	«ПНК-Север»	Рогачевское	27	43 374	Покупка
3	Торговый оператор	«ПНК Чехов-2»	Симферопольское	49	13 000	Покупка

Источник: данные компании

Демонстрационная версия. Полный текст не приводится

Действующие складские комплексы Московского региона

№ п/п	Почтовый индекс	Регион	Адрес	Название	Общая площадь, кв. м	Складская площадь, кв. м	Офисная площадь, кв. м	Класс
1	142006	Московская область	Домодедовский район, Домодедово, микрорайон Востряково, владение «Триколор», стр.11	DMD-Cargo	7000	5500	900	A
2	142400	Московская область	Ногинск, Соборная ул., Горьковское шоссе, 40 км от МКАД	GBS	13000	12000	1000	B+
...
205	140150	Московская область	Раменский район, пос. Быково, в 19 км от МКАД по юго-восточному направлению	Быково	470000			A

Источник: данные компаний, оценки INFOLine

*Полная версия таблицы с контактами управляющих компаний и девелоперов находится в приложенном документе формата Excel.

Демонстрационная версия. Полный текст не приводится

