

The Colliers logo is located in the top right corner. It consists of the word "Colliers" in a white serif font, set within a dark blue rounded rectangle. Below the text are three horizontal stripes in yellow, red, and blue. The background of the entire page is a blurred image of a highway at night with light trails from cars.

Colliers

Россия | Москва | Июль 2021 г.

ЦКАД:

Перспективы и тенденции
для складского рынка



Accelerating success.

Содержание

- 04 ЦКАД – что это?
Краткая информация
- 05 Ключевые федеральные и
международные магистрали
- 07 Трудовые ресурсы ЦКАД:
Население и жилищное
строительство
- 10 Складской рынок и
пусковые участки ЦКАД:
описание складского рынка
участков
- 15 Перспективные
направления и тенденции
развития складского рынка
на ЦКАД



ЦКАД – что это?

Что?

ЦКАД — проект развития инфраструктуры Московской области — автомобильная магистраль общей протяженностью 336 км, из которых на платной основе будут эксплуатироваться 260 км. Проект призван разгрузить МКАД и вылетные автомагистрали от потока транзитных большегрузных автомобилей.

Где?

Трасса проходит по территории Московской области в 50 км от Москвы.

Когда?

- пусковой участок №1 — 2014–2021 гг.
- пусковой участок №3 — 2018–2020 гг.
- пусковой участок №4 — 2018–2020 гг.
- пусковой участок №5 — 2017–2021 гг.
- пусковой участок №2 — 2025–2029 гг.

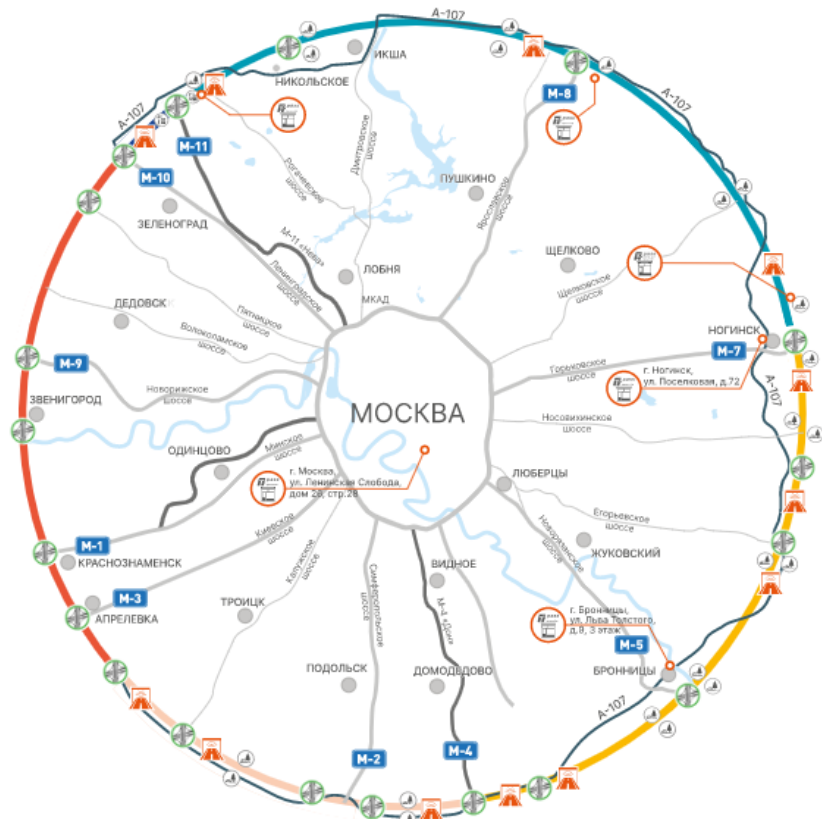
8 июля 2021 г. после открытия пускового участка №1 от Калужского до Симферопольского шоссе, а также развязок ЦКАД-4 и трассы М-5, ЦКАД-5 и трассы М-10, Центральная кольцевая автомобильная дорога была официально запущена. Реализация западного ответвления ЦКАД, так называемой ЦКАД-2, состоящей из второго этапа / пускового участка ЦКАД-1 и непосредственно части магистрали ЦКАД-2, будет запущена позднее. Пока этот участок находится еще на стадии проектирования и в текущем обзоре не рассматривается.

Рисунок 1
Схема ЦКАД

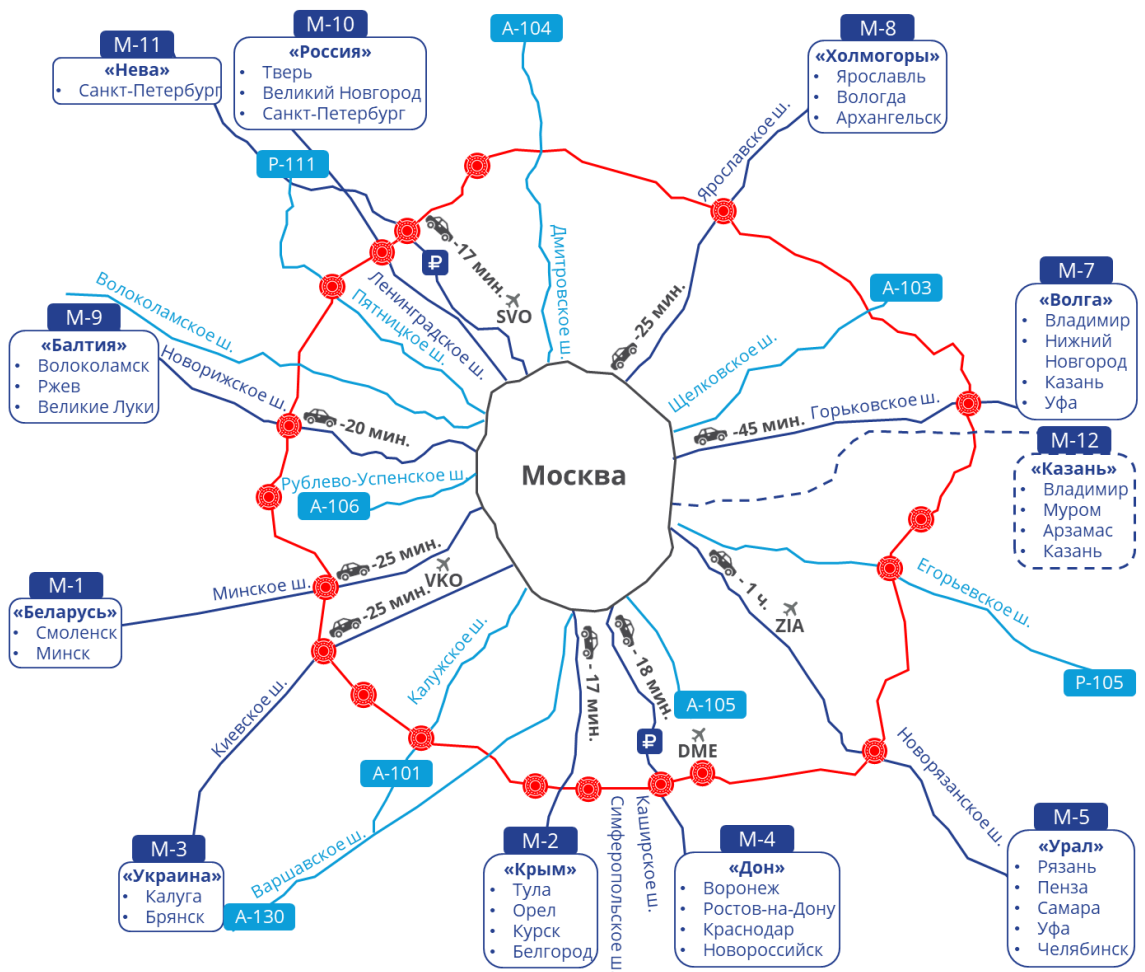
Источник: Автодор

ЦКАД

- ▶ ПУСКОВОЙ КОМПЛЕКС №1 от М-4 до 11 км А-107 — 49,5 км
- ▶ ПУСКОВОЙ КОМПЛЕКС №3 от М-11 до М-7 — 105,9 км
- ▶ ПУСКОВОЙ КОМПЛЕКС №4 от М-7 до М-4 — 96,9 км
- ▶ ПУСКОВОЙ КОМПЛЕКС №5 «Звенигородский ход» — 76,4 км
- ▶ ПУСКОВОЙ КОМПЛЕКС №3-5 от М-10 до М-11 — 7,8 км



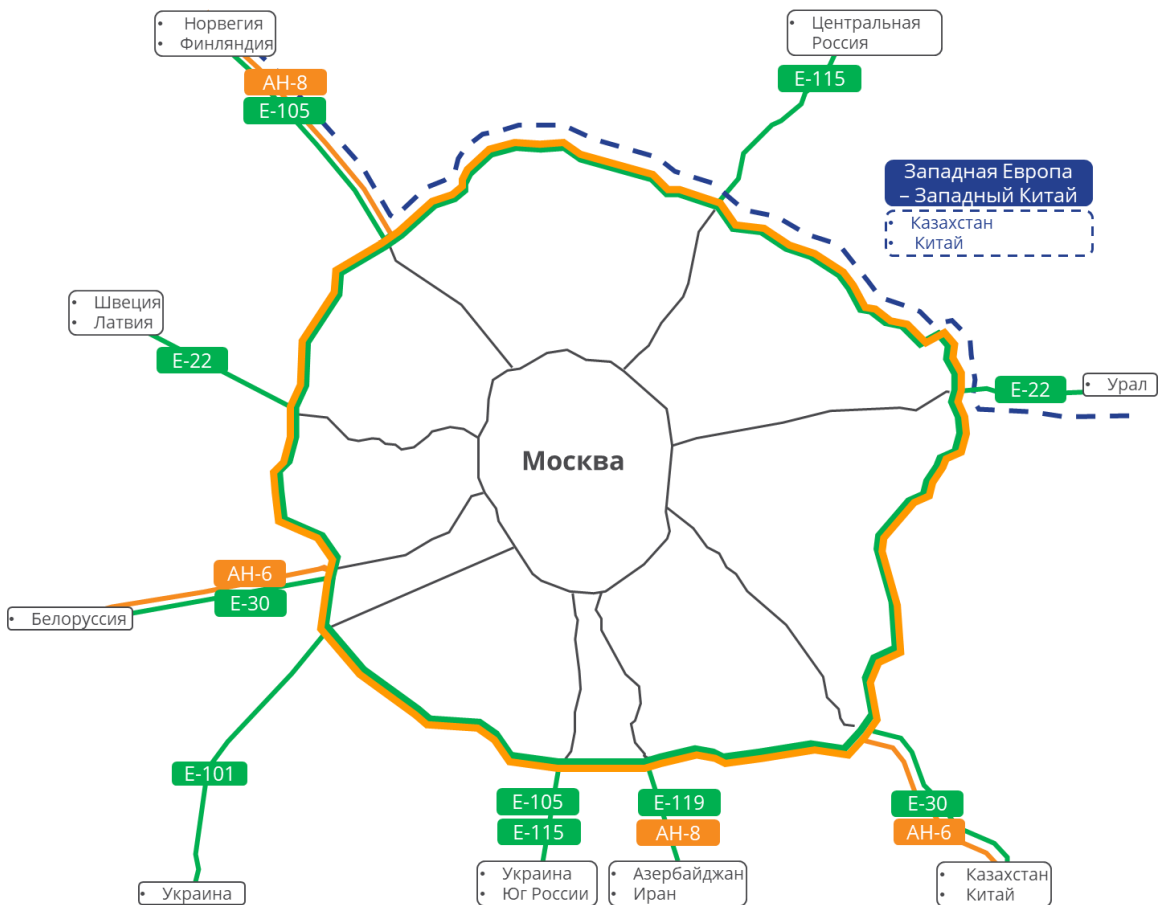
Ключевые федеральные автомагистрали



Кольцевая магистраль ЦКАД имеет пересечение практически со всеми федеральными автодорогами, соединяющими Москву со столицами иностранных государств, а также административными центрами субъектов РФ. Благодаря этому перемещение между ключевыми магистралями можно осуществлять не только через А-107 и МКАД, но и через новую кольцевую автодорогу. Скоростной режим в **110 км/час** позволяет преодолевать расстояния в кратчайшие сроки. Скоростное ограничение планируют увеличить до 130 км/час, что сделает передвижение по трассе еще быстрее.

Для большего удобства и во избежание заторов на подъездах и выездах с эстакады применена инновационная система **Free Flow**, которая позволяет безостановочно проходить пункты оплаты и двигаться в режиме безостановочного потока. Оплата производится автоматически методом списания с лицевого счета при наличии транспондера **T-Pass** либо в течение 2 месяцев при помощи современной системы распознавания госномера на автомобиле. Стоимость проезда полукольца для грузового автотранспорта (4-я категория) по системе T-Pass составляет около 1300–1600 рублей, а между соседними магистралями варьируется от 150 до 400 рублей в зависимости от отрезка и времени передвижения автотранспорта (день/ночь или будние/выходные дни). Для легкового автотранспорта диапазон цен будет ниже — около 400–500 рублей за «полукольцо» и 60–90 рублей за отрезки между соседними магистралями.

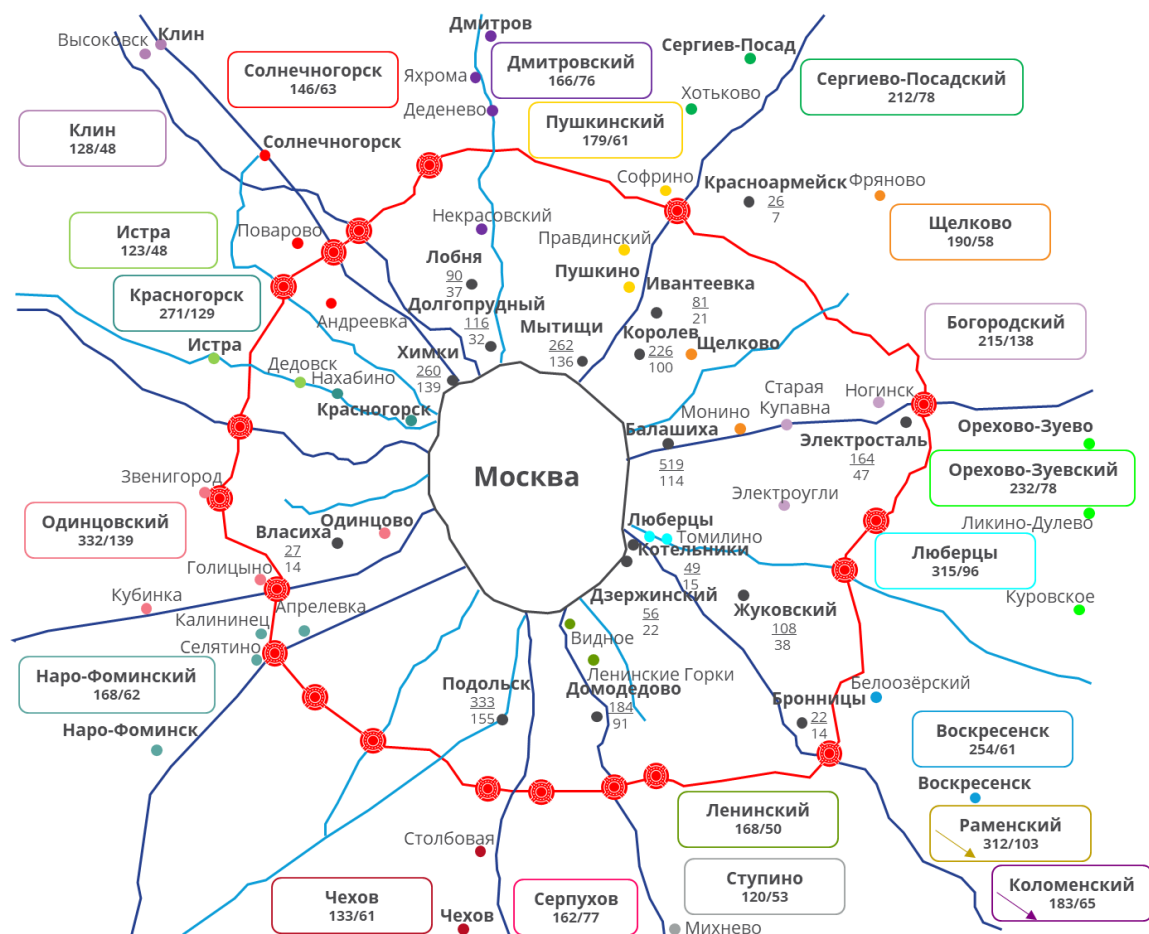
Ключевые международные маршруты



Помимо федеральных трасс ЦКАД также становится частью международных транспортных коридоров — как европейских (трассы категории E), так и азиатских (трассы категории AN), проходящих через Москву. Скоростная магистраль ЦКАД позволит транзитному транспорту, следующему по пути международных маршрутов, избежать пробок при проезде через Московский регион и сэкономить время.

Отдельно стоит отметить проходящий по северной части ЦКАДа транснациональный инфраструктурный проект **«Западная Европа — Западный Китай»**, призванный укрепить экономические и культурные связи между Европой и Азией. Его путь будет проходить из Санкт-Петербурга через Москву, далее по будущей трассе М-12 в Казань, откуда потом маршрут будет двигаться на юго-восток мимо Оренбурга до Казахстана, после чего соединится с Китаем.

Население и трудовые ресурсы



*332/139 - Население, тыс. чел./Трудовые ресурсы, тыс. чел.

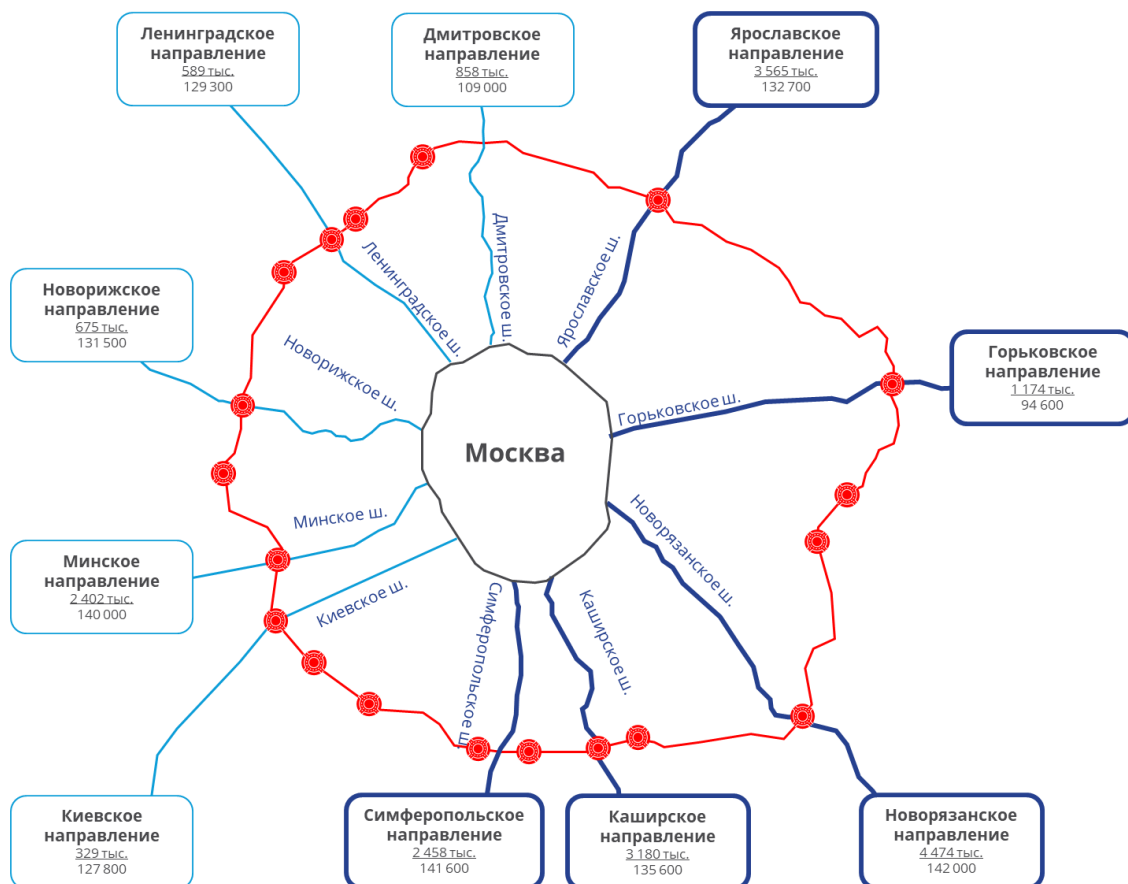
Таблица 1

Ключевые показатели по объему населения и средним заработным платам по ключевым направлениям.

Источник: Росстат, Colliers

Направление	Население, тыс. чел.	Трудовые ресурсы, тыс. чел.	Средняя зарплата, руб./мес.
Горьковское	1 350	424	42 042
Новорязанское	1 317	453	43 728
Ярославское	1 046	421	43 231
Симферопольское	880	380	42 148
Каширское	536	219	42 559
Минское	535	215	44 571
Ленинградское	534	249	44 231
Дмитровское	493	202	43 915
Новорижское	458	200	43 092
Киевское	168	62	43 936

Жилая недвижимость



2 402
140 000

Объем текущего строительства, тыс. м²
Средневзвешенная цена, руб./м²

Города-спутники Москвы остаются ключевым источником трудовых ресурсов, в том числе для развития складского сегмента в регионе, и увеличившаяся доступность к таким трудовым ресурсам после открытия ЦКАД делает ряд направлений еще более привлекательными для развития.

Пять ключевых направлений (Горьковское, Новорязанское, Ярославское, Симферопольское и Каширское) становятся наиболее привлекательными как с точки зрения уже существующего объема населения (и, соответственно, трудовых ресурсов), так и с точки зрения нового жилого строительства (то есть потенциального прироста населения в локации), при этом наиболее активно жильем застраиваются сейчас Новорязанское, Ярославское и Каширское направления, что в перспективе пяти лет даст прирост экономически активного населения от 50 до 70 тыс. человек по каждому из направлений.

Стоит также отметить, что доступность соседних магистралей и узловых развязок ЦКАД может оказать положительное влияние на мобильность трудового населения — удобство перемещения между развязками и направлениями расширяет географию поиска сотрудников для многих проектов, расположенных на ЦКАД и в зоне его влияния.

Складские мощности

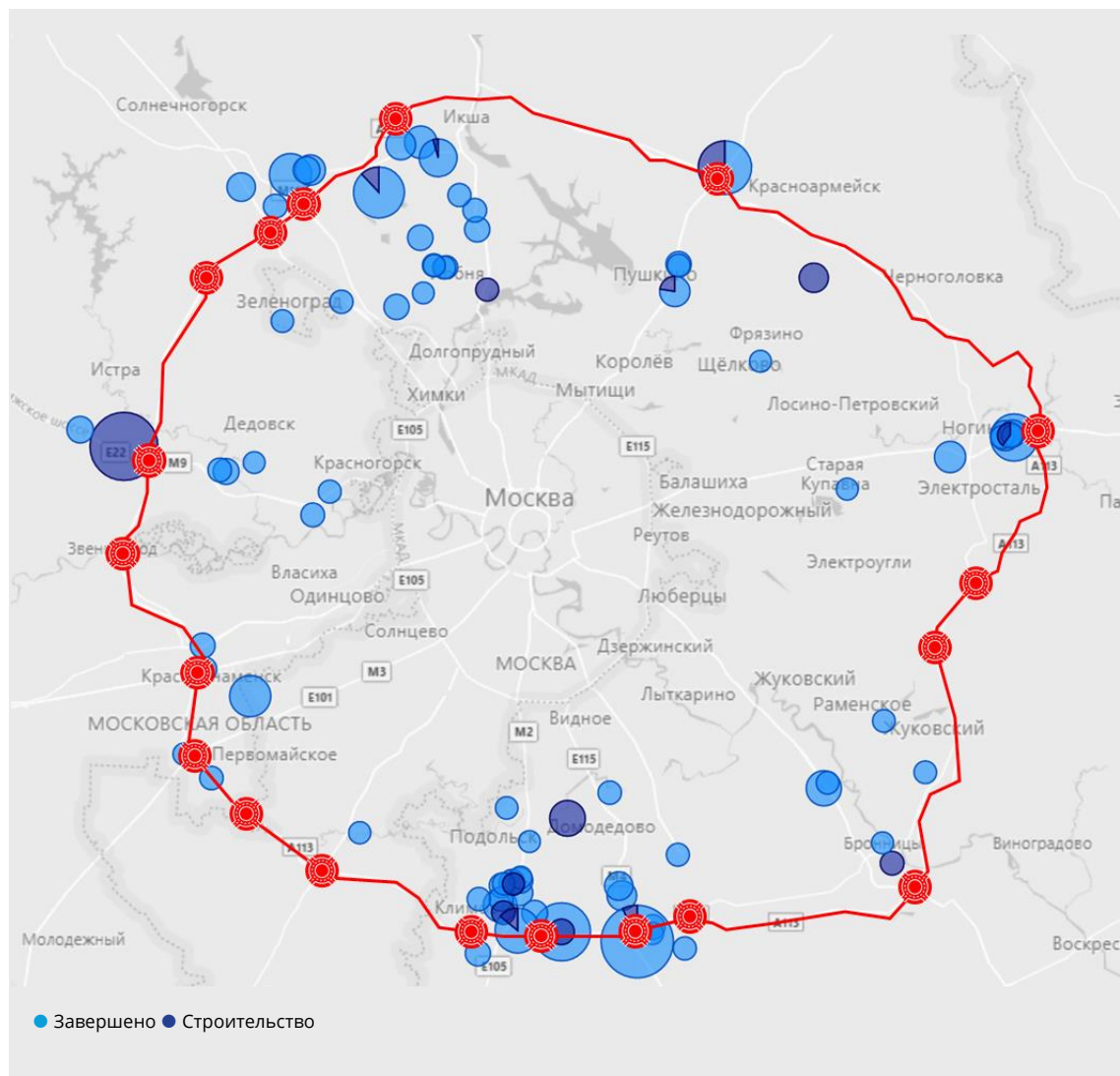


Таблица 2
Ключевые показатели складского рынка вдоль ЦКАД, II кв. 2021

Источник: Colliers

	ЦКАД-1	ЦКАД-3	ЦКАД-4	ЦКАД-5	ЦКАД	Московский регион
Общее предложение, тыс. м ²	1 819	1 972	1 530	711	6 031	18 478
Вакантность*, %	1,5%	2,3%	1,3%	2,6%	1,8%	2,9%
Ставка аренды, руб./м ² /год**					4 400	4 300

* Уровень вакантности отражает свободное предложение в уже построенных складских комплексах/зданиях и не включает проекты bts или субаренду

** Не включая операционные расходы и НДС (20%)



Важно отметить, что ЦКАД на большинстве отрезков является дублером трассы А-107, или «Московского малого кольца», а на некоторых участках проходит по ее территории. Складская инфраструктура изначально складывалась вокруг А-107, поэтому существенный объем предложения качественных складских помещений в данных локациях уже сформирован.

В пределах 10 км от ЦКАД по всей протяженности магистрали располагается 6 млн м² складских площадей, что составляет 32,6% от всего предложения Московского региона. Средние запрашиваемые ставки аренды вблизи ЦКАД составляют 4 400 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), что немногим больше средних ставок на складские помещения по Московскому региону.

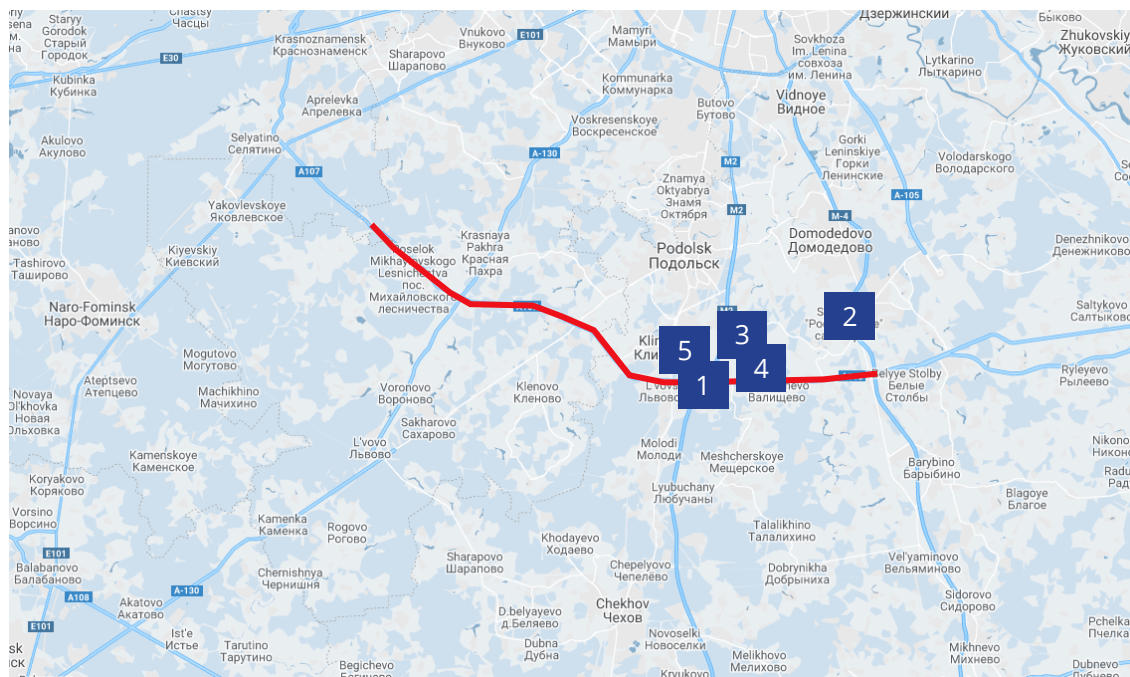
Реализация нового транспортного кольца, обладающего преимуществом скорости и более высокой пропускной способностью в сочетании с более низкой загрузкой

в отличие от А-107, повысит привлекательность уже существующих складских проектов, а также станет стимулом для развития новых распределительных центров, для которых скорость доставки грузов будет иметь ключевое значение. Кроме того, постепенное увеличение ограничений по движению большегрузного транспорта на МКАДе приведет к полному переключению потока на трассы А-107 и ЦКАД.

Уровень вакантности в зоне ЦКАД остается ниже среднерыночных показателей, в то время как ставка аренды немного превышает средние значения по Московскому региону, что может служить иллюстрацией привлекательности локации.

Основной существующий объем складских площадей сосредоточен пока в зоне третьего и первого пусковых комплексов ЦКАД — на развязках с Ленинградским, Каширским и Симферопольским шоссе.

ЦКАД-1



Протяженность 50 км

Ввод 2021 г.

Крупные города: Подольск, Домодедово, Климовск, Наро-Фоминск

Трудоспособное население городов, расположенных вблизи ЦКАД 345 750 человек

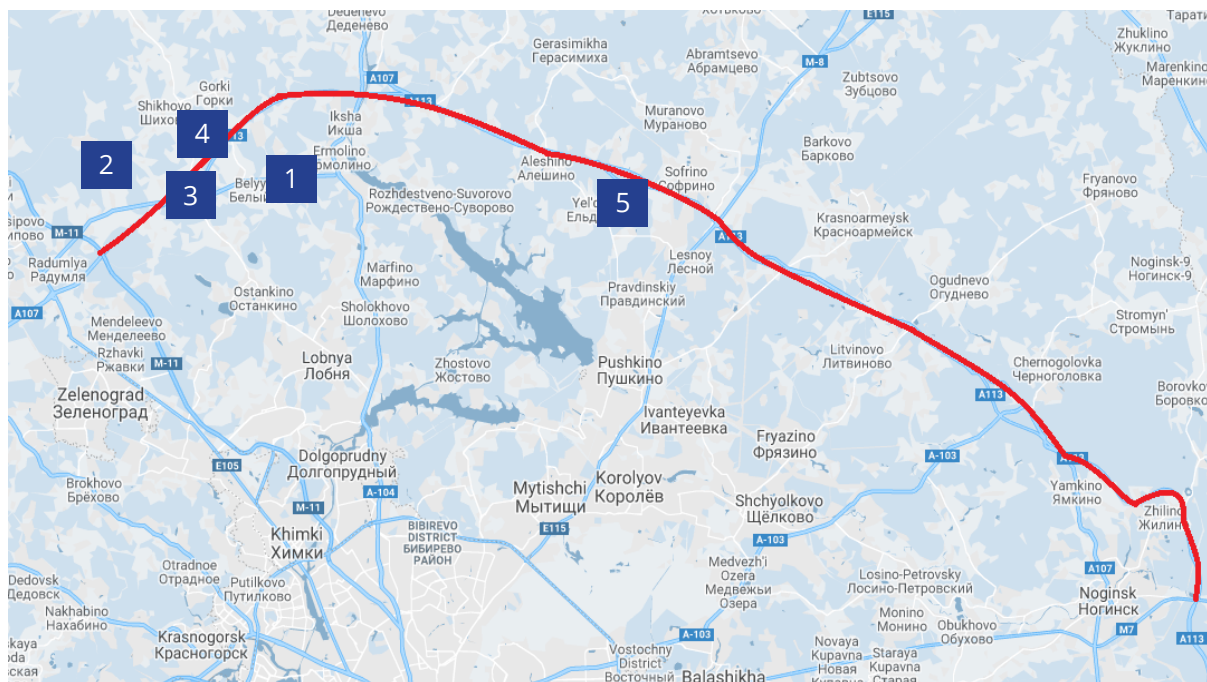
Южное направление в целом, и в том числе зона влияния ЦКАД остаются одними из наиболее развитых складских кластеров Московского региона. Общая площадь существующих качественных складских комплексов на участке составляет **1 819 тыс. м²**. Средний уровень вакантных площадей — **1,5%**.

Таблица 3

Ключевые складские комплексы класса А, расположенные в зоне влияния ЦКАД-1

 <p>1</p>	 <p>2</p>	 <p>3</p>	 <p>4</p>	 <p>5</p>
<p>Raven Климовск</p> <p>г. Климовск, ул.Коммунальная, 23</p> <p>Площадь парка: 157 000 м² Реализовано: 100%</p>	<p>Триколор-Домодедово</p> <p>Каширское ш. 25 км от МКАД</p> <p>Площадь парка: 150 000 м² Реализовано: 100%</p>	<p>Сынково</p> <p>деревня Новосёлки, территория Технопарка, 3к1</p> <p>Площадь парка: 380 000 м² Реализовано: 100%</p>	<p>PNK Валищево</p> <p>Подольский р-н, Симферопольское ш. 32 км</p> <p>Площадь парка: 500 000 м² Реализовано: 60%</p>	<p>Ориентир Юг</p> <p>Подольский р-н, Симферопольское ш., 23 км</p> <p>Площадь парка: 150 000 м² Реализовано: 20%</p>

ЦКАД-3



Протяженность 106 км

Ввод 2020 г.

Крупные города: Звенигород, Софрино, Пушкино, Ногинск.

Трудоспособное население городов, расположенных вблизи ЦКАД 283 189 человек

Предложение складских комплексов вдоль ЦКАД-3 является самым насыщенным по сравнению с другими участками. Основные складские площади сконцентрированы преимущественно на Ленинградском направлении. Средний уровень вакантных площадей составляет **2,3%** при общем объеме существующего предложения **1 972 тыс. м²**.

Таблица 4

Ключевые складские комплексы класса А, расположенные в зоне влияния ЦКАД-3

 <p>1</p> <p>Логопарк Дмитров д. Кузяево</p> <p>Площадь парка: 181 000 м² Реализовано: 100%</p>	 <p>2</p> <p>Raven Север пос. Шелепаново, вл. 152/2</p> <p>Площадь парка: 253 970 м² Реализовано: 100%</p>	 <p>3</p> <p>PLT Северное Шереметьево Дмитровский р-н, ш. Рогачевское, 25 км</p> <p>Площадь парка: 150 000 м² Реализовано: 100%</p>	 <p>4</p> <p>PNK Белый Раст Дмитровский р-н, ш. Рогачевское, 27 км</p> <p>Площадь парка: 300 000 м² Реализовано: 47%</p>	 <p>5</p> <p>Русич Холмогоры Пушкинский р-н, Старое Ярославское ш., 1</p> <p>Площадь парка: 292 000 м² Реализовано: 32%</p>
---	--	---	--	--

OZON

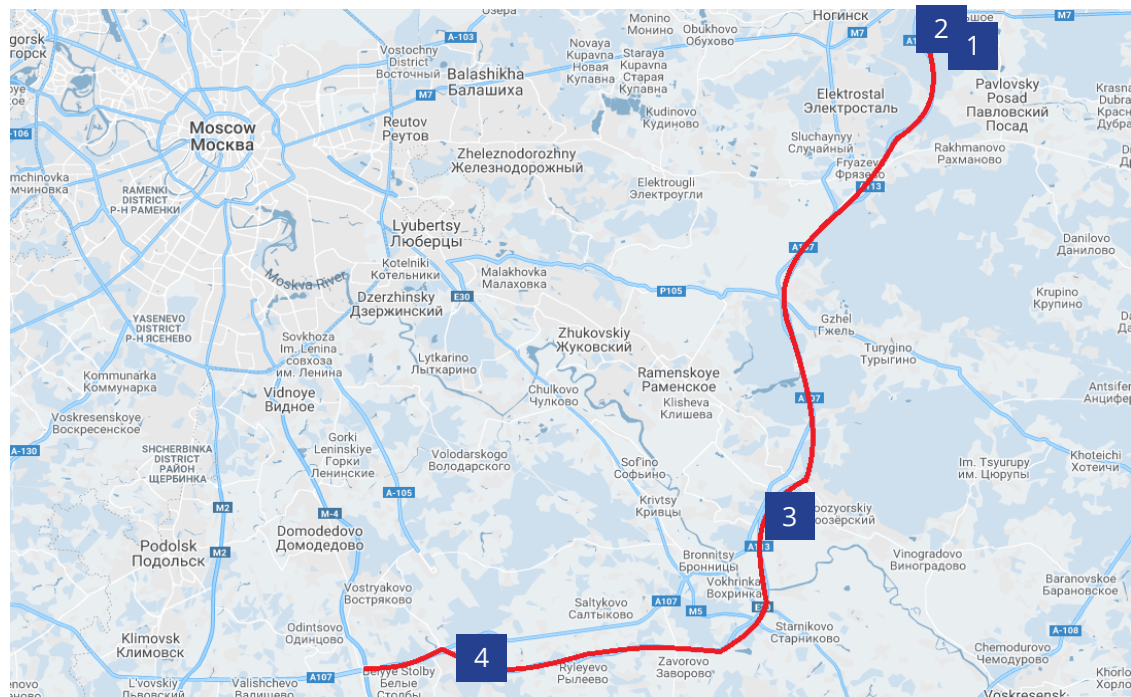
LEROMERLIN

X5RETAILGROUP

O'KEY group

спортмастер

ЦКАД-4



Протяженность 97 км

Ввод 2020 г.

Крупные города: Ногинск, Электросталь, Бронницы, Раменское, Домодево

Трудоспособное население городов, расположенных вблизи ЦКАД 416 957 человек

Общая площадь существующих качественных складских комплексов на участке составляет **1 530 тыс. м²**, при этом более трети всего предложения составляют площади в ИП «Южные Врата». Средний уровень вакантных площадей — **1,3%**.

Таблица 5

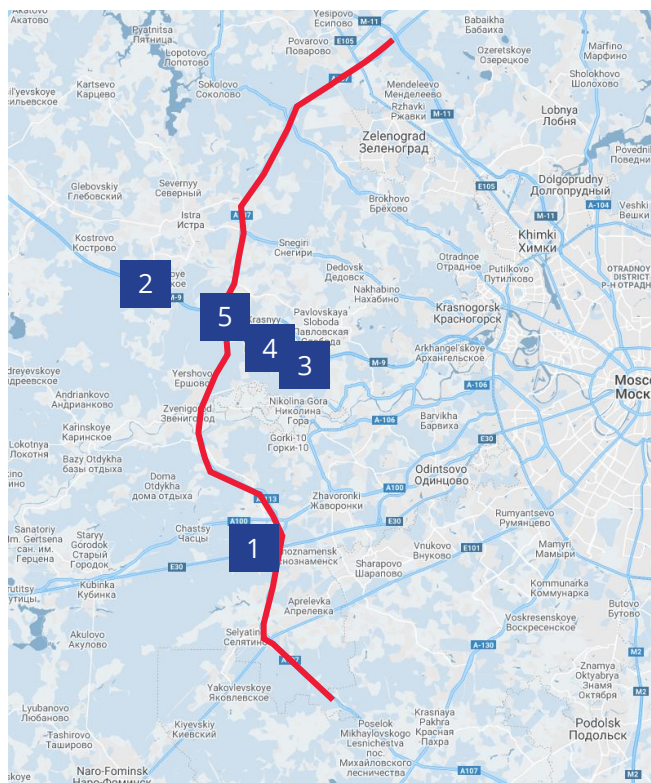
Ключевые складские комплексы класса А, расположенные в зоне влияния ЦКАД-4

1	2	3	4
			
Raven Ногинск	Логопарк М7	PNK Парк Софьино	Южные Врата
58 км автомагистрали Москва - Н.Новгород	М-7 Волга, 58-й километр	Раменский р-н, с/п Софьинское	Домодево, пос. Белые столбы, вл. 3/3
Площадь парка: 327 500 м ²	Площадь парка: 170 000 м ²	Площадь парка: 200 000 м ²	Площадь парка: 650 000 м ²
Реализовано: 100%	Реализовано: 44%	Реализовано: 18%	Реализовано: 93%



Яндекс Маркет

ЦКАД-5



Протяженность 84 км

Ввод 2021 г.

Крупные города: Голицыно, Звенигород, Истра, Зеленоград.

Трудоспособное население городов, расположенных вблизи ЦКАД 193 936 человек

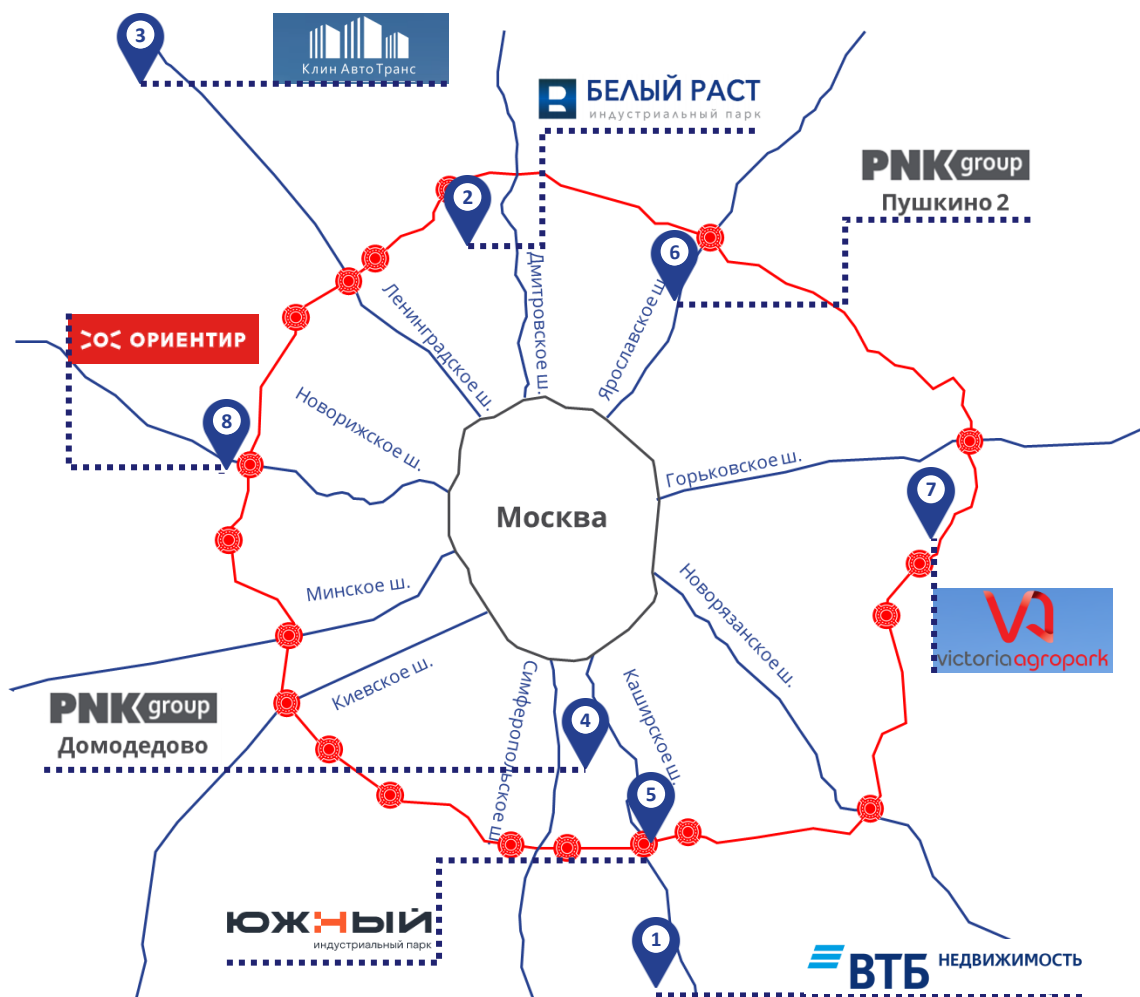
Пятый участок ЦКАД является одним из наименее обеспеченных складскими площадями — более половины предложения составляют объекты, расположенные вдоль Новорижского шоссе. Общая площадь уже реализованных (построенных) качественных складских комплексов на участке составляет **710 тыс. м²**. Средний уровень вакантных площадей — **1,9%**.

Таблица 6

Ключевые складские комплексы класса А, расположенные в зоне влияния ЦКАД-5

<p>Логопарк «Крекшино» пос. Крекшино</p>	<p>Raven Истра п. Давыдовское, Дачная улица, стр. 1-10</p>	<p>PNK Новая Рига Новорижское ш., пос. Павловская Слобода</p>	<p>Raven Новая Рига дер. Падиково, Новорижское ш., 57</p>	<p>Ориентир Запад г. Истра, село Петровское</p>
<p>Площадь парка: 253 000 м² Реализовано: 100%</p>	<p>Площадь парка: 205 690 м² Реализовано: 100%</p>	<p>Площадь парка: 30 000 м² Реализовано: 100%</p>	<p>Площадь парка: 103 000 м² Реализовано: 66%</p>	<p>Площадь парка: 400 000 м² В процессе реализации: 48%</p>

Запланированные проекты



1	2	3	4
ОЭЗ «Максимиha»	ИП «Белый Раст»	ИП «Клин»	ИП «Домодедово»
40 км от МКАД по трассе М-4 «ДОН»	Дмитровский г. о., вблизи с. Белый Раст	Клин, Волоколамское ш., 4	Симферопольское ш., д. Домодедово
Класс А Территория: 2 236 га	Класс А Территория: 606 га	Класс А Территория: 40 га	Класс А Территория: 988 га
Ввод: 2021; BTS	Ввод: 2021; BTS	Ввод: 2021; BTS	Ввод: BTS
5	6	7	8
ИП «Южный»	ИП «Пушкино 2»	Victoria Industrial Park	СК «Ориентир Запад»
На пересечении М4 и ЦКАД в 31 км от МКАД	20 км по Ярославскому ш.	Ногинский район, 40 км от МКАД	Истра, с. Петровское
Класс А Территория: 77 га	Класс А Территория: 70 га	Класс А Территория: 350 га	Класс А Территория: 107 га
Ввод: BTS	Ввод: BTS	Ввод: 2021; BTS	Ввод: BTS

Наиболее востребованные направления

Ленинградское направление

М-10 Ленинградское шоссе

М-11 М-11 «Нева»

Ленинградское направление обеспечивает сообщение между ключевыми городами федерального значения Москвой и Санкт-Петербургом, соответственно, магистрали М-10 и М-11 являются ключевыми логистическими коридорами, по которым проходят массовые грузоперевозки между городами. Об этом свидетельствует объем складского предложения в данном направлении.

Южное направление

М-2 Симферопольское шоссе

М-4 Каширское шоссе

Южное направление, в частности трассы М-2 и М-4, играет системообразующую роль, поскольку оно соединяет с южными городами европейской части России, таким образом, по нему проходит значительная доля грузовых перевозок.

Европейское направление

М-1 Минское шоссе

М-3 Киевское шоссе

Магистрали европейского направления связывают Москву с Минском и Киевом, обеспечивая массовую перевозку грузов между столицами, и составляют основу международной торговли.

Потенциально перспективные направления

Восточное направление

М-7 Горьковское шоссе

Восточное направление, представленное трассой М-7, а в будущем еще и М-12, имеет большой потенциал, во-первых, благодаря планам по развитию сообщения с восточными странами, такими как Казахстан и Китай, а во-вторых, благодаря улучшению логистики с регионами России.

Северо-восточное направление

М-8 Ярославское шоссе

Северо-восточное направление привлекательно с точки зрения густонаселенности данных районов и количества трудовых ресурсов. Помимо этого, на Северо-Востоке еще не исчерпан потенциал по организации складских мощностей. В перспективе данные регионы будут только расти, что обеспечит как увеличенный внутренний спрос, так и предложение на рынке труда.

Ключевые потребители комплексов на ЦКАД



Распределительные центры сетей

Обеспечивают дистрибуцию на Москву и покрытие соседних агломераций



Дистрибуторы

Организуют накопительные склады с целью дальнейшего распределения товара в районы потребления в крупных партиях



Центры обработки данных (ЦОД)

Объем мощностей позволяет организовывать дата-центры для хранения и обработки данных



Индустриальные парки

Разнообразие земельных участков позволяет также организовывать промышленные парки с развитой инфраструктурой



Контейнерный терминалы

Образуются территории с комплексами по работе с контейнерными грузами

ЦКАД и складской рынок: дальнейшее развитие

Плюсы ЦКАД	Минусы ЦКАД
Увеличение скорости перемещения грузов благодаря отсутствию светофоров и пунктов оплаты	Ценообразование тарифов за проезд. Риск удорожания конечного продукта для потребителя за счет увеличения транспортных издержек
Удобство транзитного сообщения: экономия времени и топлива за счет объезда Москвы	Несовершенство проектировочных решений (небольшое число дорожных развязок, наличие «бутылочного горлышка» в ряде мест)

Как описано ранее, наиболее перспективными с точки зрения развития складских мощностей могут стать в первую очередь развилки с трассами М-11 («Нева») и Ленинградским шоссе, «южными» автомагистралями М-5 и М-4 «Дон», Киевским и Минским шоссе, как с магистралями входящего импорта из Белоруссии и ЕС.

Большим потенциалом для развития также обладают такие направления, как Горьковское шоссе в сторону Балашихи, Ногинска и Электростали, а также Ярославское шоссе, проходящее вдоль Мытищ, Королева, Ивантеевки, Пушкино и Софрино. Перечисленные агломерации насчитывают население более 1 млн человек каждая. Помимо этого, большая часть упомянутых городов являются бывшими наукоградами. Таким образом, в данных локациях в большом количестве имеется не самая дорогая, но профессиональная рабочая сила. Население этих районов также создаст дополнительное внутреннее потребление на территории. А недорогая аренда квартир и мест размещения существенно сократит издержки компаний на организацию складских мощностей в данных локациях.

Ключевым фактором, который мог бы заинтересовать как девелоперов, так и резидентов складских проектов, может стать экономия времени перевозчиками за счет скоростного проезда по автомагистрали. Для тех компаний, которые готовы проезжать большее расстояние или даже переплачивать, чтобы опередить конкурентов в борьбе за клиента, ЦКАД станет действительно важным логистическим элементом. Не исключено, что вскоре мы увидим формирование цепочек распределительных центров, расположенных вблизи ЦКАД для оперативной деятельности ряда компаний, ставящих в приоритет скорость доставки товаров своим клиентам.

Росту деловой активности также может поспособствовать создание новых промышленных кластеров и введение налоговых льгот для постройки или аренды склада на территории, расположенной в непосредственной близости от ЦКАД.

Московский регион остается ключевым общероссийским транспортным хабом, на который приходится 59% всего качественного складского предложения в России. При этом 20% российских складов сосредоточено в зоне влияния ЦКАД/А-107. Несомненно, территория вокруг «бетонки» привлекала складских девелоперов и арендаторов и до реализации нового инфраструктурного проекта, однако, на наш взгляд, реализация ЦКАД формирует новый потенциал для развития складского рынка как в краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе. Уже сейчас в рамках существующих промышленных парков строится, либо предлагается к строительству в рамках проектов built-to-suit более миллиона квадратных метров качественных складских площадей, кроме того заявляются новые проекты, которые укрепят новый статус ЦКАД как ключевой грузовой артерии региона.

Контакты

Складская недвижимость

Виктор Афанасенко
Региональный директор
+7 495 258 5151
Victor.Afanasenko@colliers.com

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@colliers.com

Полина Боброва
Старший аналитик
+7 495 258 5151
Polina.Bobrova@colliers.com

Олег Копытин
Аналитик
+7 495 258 5151
Oleg.Kopytin@colliers.com

Copyright © 2021 Colliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Россия, 123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной»
блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.colliers.com



Accelerating success.