

# ТРАССА М-12:

ЗНАЧЕНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ  
ДЛЯ РЫНКА СКЛАДСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

МАЙ 2023

## ЧТО ВАМ НЕОБХОДИМО ЗНАТЬ О ТРАССЕ М-12?

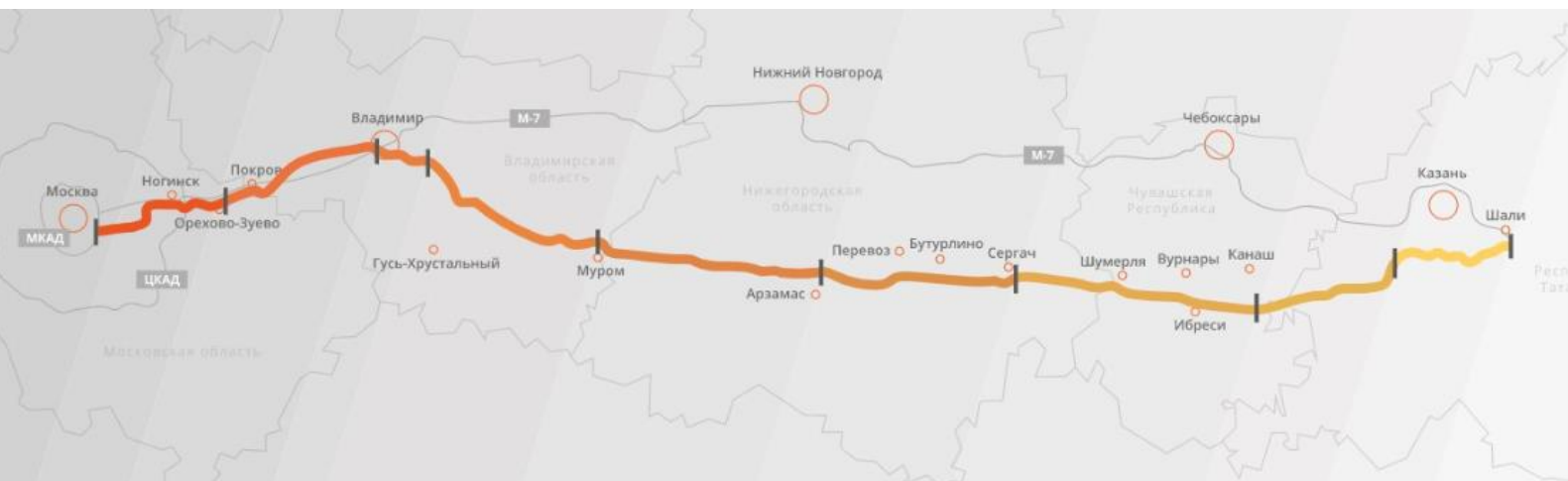
Скоростная автодорога М-12 «Восток»/М-12 «Москва-Казань» – это часть международного транспортного маршрута «Европа - Западный Китай».

Строительство началось летом 2020 года. В 2021 году президент страны поручил продлить трассу до Екатеринбурга к 2024 году.

Соединение рынков Московской, Владимирской, Нижегородской областей, а также Республик Чувашия и Татарстан, даст толчок для экономического развития этих регионов в целом и будет способствовать формированию новых логистических и складских мощностей на всем транспортном пути.

Первый участок трассы от ЦКАД А-113 (Ногинск) до дороги А-108 (Орехово-Зуево) протяженностью 23 километра был открыт в сентябре 2022 года. Данная территория входит в нулевой этап строительства ([подробнее об этапах строительства на стр. 4](#)). До конца 2022 года было открыто еще 2 участка.

Изначально открытие скоростной автомагистрали М-12 было запланировано на 2024 год, однако впоследствии открытие было анонсировано на конец 2023 года.



**811** км

Протяженность новой трассы

**8**

Этапов строительства

в **2** раза

Сократится время в пути от  
Москвы до Казани

**4**

Число полос движения

## ЧТО ЗНАЧИТ ОТКРЫТИЕ ТРАССЫ ДЛЯ СКЛАДСКОГО РЫНКА РОССИИ?

Создаваемая транспортная инфраструктура открывает потенциал ввода в логистический оборот земель, которые ранее не могли быть в нем задействованы.

В точках соприкосновения с крупными городами ожидается расширение географии расположения складских объектов. Например, существующая трасса М-7 проходит к северу от Казани, а М-12 – к югу от границ города. Таким образом, возможно появление новых объектов в южном направлении от Казани, вблизи М-12.

По оценкам «Автодор», макроэкономический эффект строительства трассы может составить 2,4 трлн рублей. Во время строительства будет создано 80 000 рабочих мест и до 5 000 рабочих мест в процессе эксплуатации. Также пресс-служба ГК «Автодор» сообщила, что вдоль М-12 будет построено более 20 торговых центров и автозаправочных комплексов.

## ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

“

*Строительство транспортно-логистических путей оказывает заметное влияние на экономическое развитие регионов, создает дополнительный стимул для развития малого и среднего бизнеса, в том числе и развитие рынка складской недвижимости. При строительстве скоростных трасс учитываются уже сложившиеся промышленные и научно-технические кластеры в регионах, а также предусматривается создание новых.*

**Егор Дорофеев**


Международный партнер  
Руководитель департамента складской и  
индустриальной недвижимости



## ЧТО ЗНАЧИТ ОТКРЫТИЕ ТРАССЫ ДЛЯ СКЛАДСКОГО РЫНКА РОССИИ?

Строительство трассы М-12 усиливает потенциал для развития восточного направления, во-первых, благодаря возможному созданию прямого транспортного сообщения с такими странами, как Китай и Монголия, а также благодаря улучшению логистики между регионами России.

На данный момент мы уже наблюдаем проекты в сегментах складской и торговой недвижимости, находящиеся на этапе разработки.



Одним из важнейших для складского рынка РФ может стать логистический технопарк, который, анонсирован к реализации в Лаишевском районе Татарстана.

Компания Doorhan планирует построить 500 тыс. кв. м складов на участке площадью 120 га. Именно близость с трассой М-12 отмечается как одно из важнейших преимуществ проекта, который может стать одним из лидеров среди логистических технопарков России по площади.

Вскоре после запуска участка М-12, проходящего через Владимирскую область, в 5 км от г. Владимир построили первый логистический комплекс «**М-12 БЛОК**». На данный момент введены в эксплуатацию два складских корпуса суммарной площадью 2 200 кв. м, планируется достроить еще 1 500 кв. м.

Лишним подтверждением заинтересованности властей субъектов РФ в развитии логистической инфраструктуры вблизи М-12 служит новость о том, что в марте 2023 года компании «АО Нэфис Косметикс», которая отдала приоритет Зеленодольскому району для строительства логистического комплекса, президент республики Татарстан предложил построить объект на трассе М-12.

### ПОЛЕЗНАЯ ССЫЛКА:

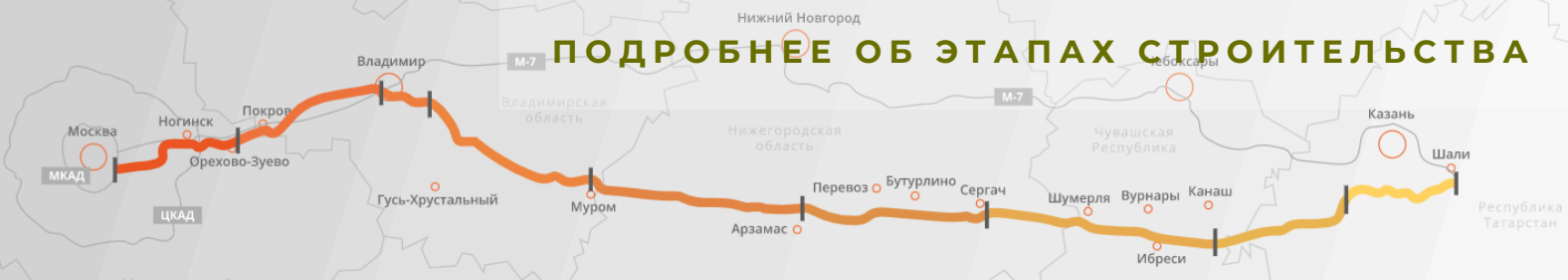
[«Трасса М-12: поворот на Восток и разгон для экономики»](#)



Публикация РБК от 26.11.2022

Авторы: Владимир Косой и Павел Степанов

## ПОДРОБНЕЕ ОБ ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА



Нулевой этап трассы М-12 проходит по территории Московской области: от Московского скоростного диаметра с пересечением ЦКАД до транспортной развязки с автомобильной дорогой А-108 «Московское большое кольцо».

Первый этап трассы М-12 проходит по территории Московской и Владимирской областей: от пересечения с А-108 «Московское большое кольцо» до пересечения с автомобильной дорогой федерального значения М-7 «Волга».

Второй этап М-12 : от пересечения с региональной дорогой «Волга» – «Столбищи» в Собинском районе до пересечения с федеральной автодорогой Р-132 «Золотое кольцо» (Владимир – Гусь-Хрустальный – Тума).

Третий этап трассы М-12 : от пересечения с автомобильной дорогой регионального значения 17Р-2 Владимир – Гусь-Хрустальный – Тума до пересечения с автомобильной дорогой регионального значения 17К-2 Муром – М-7 «Волга».

Большая часть четвертого этапа трассы пройдет по территории Нижегородской области – от пересечения с автомобильной дорогой регионального значения 17К-2 Муром – М-7 «Волга» до пересечения с автомобильной дорогой федерального значения Р-158 Нижний Новгород – Арзамас – Саранск – Исса – Пенза – Саратов.

Пятый этап трассы М-12 пройдет по территории Нижегородской области. Главы муниципалитетов территорий, по которым будет пролегать скоростная дорога, рассчитывают, что открытие пятого этапа М-12 даст импульс экономическому развитию региона.

Шестой этап трассы М-12 пройдет частично через Нижегородскую область, а частично – по территории Чувашской Республики. Маршрут будет пролегать от пересечения с автомобильной дорогой регионального значения 22К-0162 Работки – Поречское до пересечения с автомобильной дорогой федерального значения А-151 Цивильск – Ульяновск.

Седьмой этап трассы М-12 пройдет по территории Чувашской Республики и Республики Татарстан. С вводом в эксплуатацию скоростной автомагистрали значительно снизится нагрузка транзитного транспортного потока на региональные дороги, что приведет к улучшению экологической ситуации в обоих регионах и экономии бюджетных средств.

Восьмой этап трассы М-12 будет построен на территории Республики Татарстан и пройдет от пересечения с автомобильной дорогой федерального значения Р-241 Казань – Буинск – Ульяновск до пересечения с автомобильной дорогой регионального значения Сорочьи Горы – Шали.

Источник: «Автодор» <https://roadm12.ru/>

## КОНТАКТЫ

### Егор Дорофеев

Международный партнер  
Руководитель департамента  
складской и индустриальной  
недвижимости



### Татьяна Дивина

Старший директор  
Руководитель Департамента  
исследований и аналитики



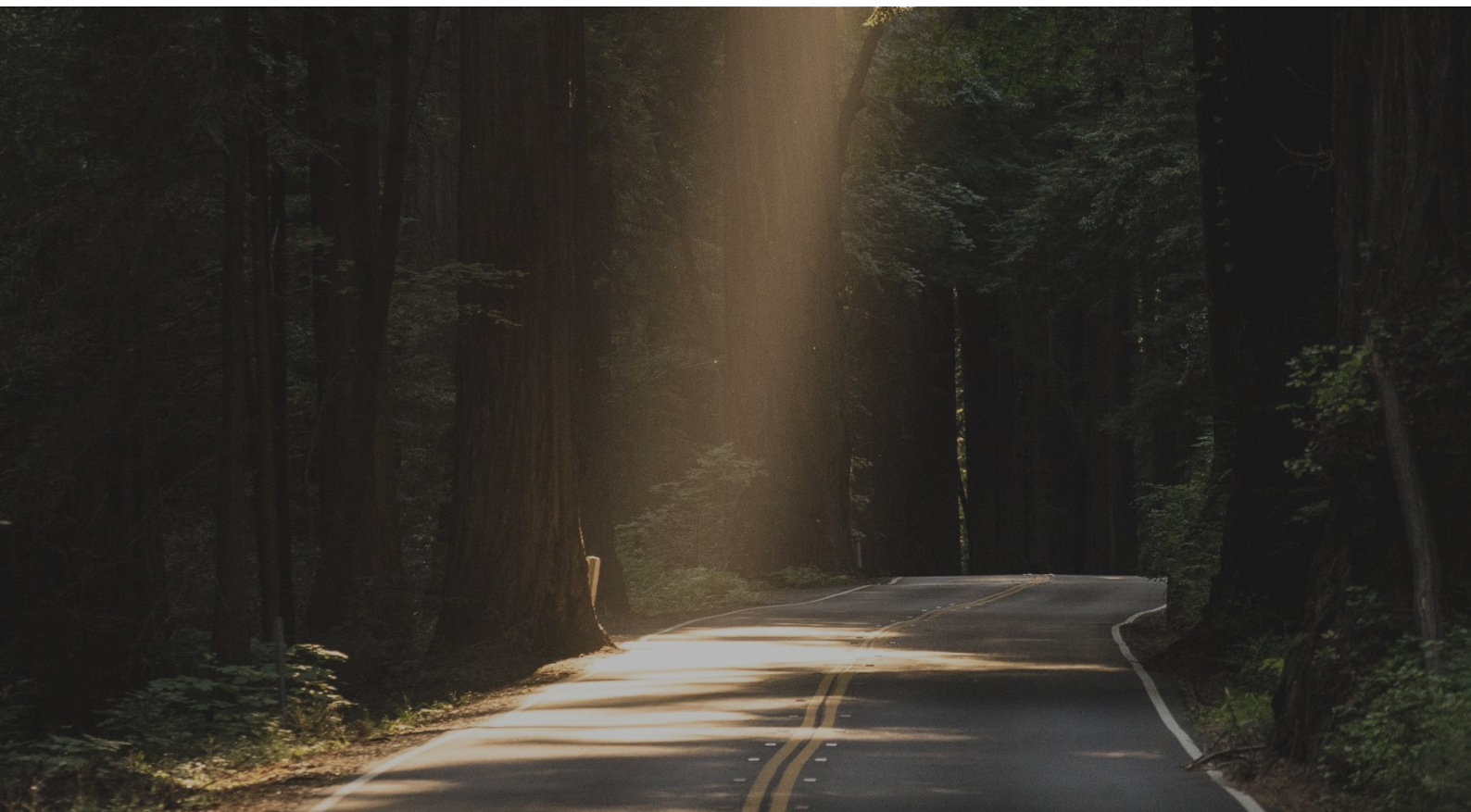
### Полина Афанасьева

Директор  
Департамент исследований и аналитики



### Валерия Братченко

Аналитик  
Складская недвижимость



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ  
@cmwp\_channel

