

По итогам I квартала
2021 г. в Московском
регионе было введено
40 тыс. м² качественной
складской недвижимости

Общий объем спроса в
столичном регионе достиг
300 тыс. м² что в 2 раза
больше аналогичного
показателя 2020 г.



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I квартал 2021 г.

knightfrank.com/research




Константин Фомиченко

Региональный директор,
Директор департамента индустриальной,
складской недвижимости, земли,
Knight Frank, Россия и СНГ

«Мы наблюдаем продолжающийся рост арендной ставки в Московском регионе, обусловленный минимальной за всю историю рынка долей вакантных площадей и резким увеличением себестоимости строительства. На фоне устойчивого рыночного спроса на складские площади рост ставки продолжится и во второй половине года ставка может выйти на уровень 4 200–4 250 руб./м²/год triple net».

Основные выводы

- ♦ По итогам I квартала 2021 г. в Московском регионе было введено 40 тыс. м², что на 80% ниже аналогичного показателя 2020 г.
- ♦ В I квартале 2021 г. доля вакантных площадей снизилась на 0,6 п. п. по отношению к итоговому показателю 2020 г. и составила 1,7%, или 277 тыс. м²
- ♦ Общий объем спроса в столичном регионе достиг 300 тыс. м², что в 2 раза больше аналогичного показателя 2020 г.
- ♦ Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе составила 4 100 руб./м²/год triple net

Предложение

По итогам I квартала 2021 г. в Московском регионе было введено чуть более 40 тыс. м² качественной складской недвижимости, что на 80 % ниже аналогичного показателя 2020 г. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе составил 16 082 тыс. м².

По итогу первых трех месяцев 2021 г. наибольшую долю в структуре объема ввода занимают объекты, реализован-

ные для спекулятивной сдачи в аренду, – 60%, или 24 тыс. м². В I квартале 2020 г. был введен 1 спекулятивный объект – 2-й корпус складского комплекса «Саларьево» – 24 тыс. м².

40% от общего объема ввода, что в абсолютных значениях составляет чуть меньше 16 тыс. м², пришлось на объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда.

Индикаторы рынка

	I квартал 2020	Итоги 2020	I квартал 2021	Изменение*
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	15 434	16 041	16 082	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	229	837	40	▼
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² в том числе	144	2 129	300	▲
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	141	1 069	194	▲
сделки по строительству новых объектов	3	1 060	106	▲
Доля свободных площадей, %	2,5	2,3	1,7	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год**	3 960	4 050	4 100	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	900–1 300	900–1 300	900–1 300	►
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	33 000–40 000	35 000–42 000	37 000–44 000	▲

* По сравнению с I кварталом 2020 г.

** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: Knight Frank Research, 2021

Динамика ввода и сделок в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2021

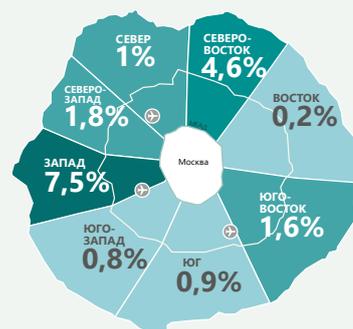
По итогам I квартала 2021 г. наблюдается значительное снижение доли вакантных площадей. За первые три месяца текущего года доля вакантных площадей снизилась на 0,6 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г. и составила 1,7%, что в абсолютных значениях составляет 277 тыс. м². Данный показатель является наименьшим с 2013 г., когда доля вакантных площадей составила 2,1 %. Снижение свободного предложения в Московском регионе в абсолютных цифрах составило 86 тыс. м². Наибольшее снижение вакантного предложения зафиксировано на юго-восточном направлении Московского региона: в I квартале 2021 г. на юго-востоке объем свободного предложения снизился на 2,5 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г. Основным фактором такого снижения является уход с рынка 39 тыс. м² в «РНК Парк Жуковский».

Распределение введенных в I квартале 2021 г. складских комплексов по типу строительства



Источник: Knight Frank Research, 2021

Доля вакантных площадей по направлениям



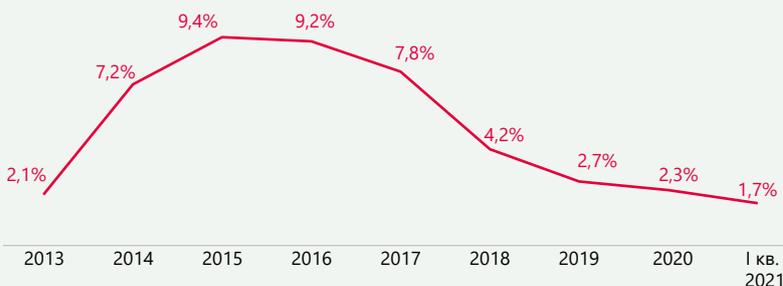
Источник: Knight Frank Research, 2021

Спрос

По итогам I квартала 2021 г. в Московском регионе общий объем спроса составил чуть более 300 тыс. м², что в 2 раза больше аналогичного показателя 2020 г., когда объем сделок составил 144 тыс. м².

Наибольший объем сделок был заключен на юго-восточном направлении: на него пришлось 39% от общего объема спроса, что в абсолютных цифрах составляет чуть более 117 тыс. м². На данном направлении были заключены крупнейшие сделки за I квартал 2021 г. в Логопарке «Софьино».

Доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2021

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I квартале 2021 г.

Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/расположение	Общая площадь, м ²	Тип сделки
LaModa	Online-торговля	Логопарк «Софьино»	59 048	BTS Аренда
Яндекс	Online-торговля	Логопарк «Софьино»	46 659	BTS Аренда
ПЭК	Транспорт и логистика	Adidas Чехов	40 492	Аренда
3Logic	Дистрибуция	Индустриальный парк «Русич Холмогоры»	23 777	Аренда
DNS	Розничная торговля	Логопарк «Пушкино»	21 087	Аренда

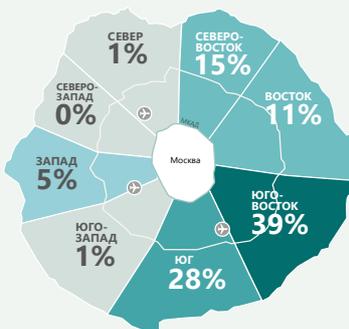
Источник: Knight Frank Research, 2021

28% от совокупного поглощения, или чуть более 84 тыс. м², было заключено на южном направлении Московского региона. Одной из крупнейших сделок на данном направлении стала аренда компанией «Карвиль» 13,5 тыс. м² в «Южных Вратах».

Третье место в структуре спроса по направлениям занял северо-восток: на него пришлось 15% от общего объема сделок, что в абсолютных цифрах составляет почти 45 тыс. м². Здесь стоит отметить подписание договора аренды компанией «3Logic» 23,7 тыс. м² в Индустриальном парке «Русич Холмогоры».

Наиболее популярным типом сделок в I квартале стала аренда в существующих проектах: на нее пришлось 65% от общего объема спроса в Московском регионе, что в абсолютных значениях

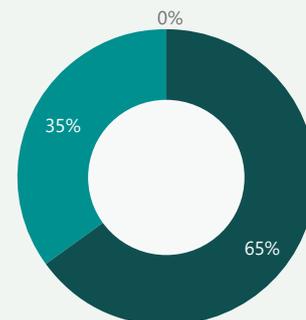
Распределение сделок по аренде/покупке по направлению в I квартале 2021 г.



Источник: Knight Frank Research, 2021

Распределение сделок по типу в I квартале 2021 г.

- Аренда спекулятивная
- BTS аренда
- BTS продажа
- Продажа спекулятивная



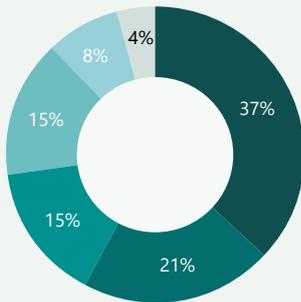
Источник: Knight Frank Research, 2021



Логопарк «Софьино»

Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей в I квартале 2021 г.

- Online-торговля
- Транспорт и логистика
- Производство
- Дистрибуция
- Розничная торговля
- Другое



Источник: Knight Frank Research, 2021

составляет чуть больше 194 тыс. м². Крупнейшей сделкой стала аренда компанией «ПЭК» 40 тыс. м² в складском комплексе «Adidas Чехов».

35% от совокупного поглощения, или 106 тыс. м², пришлось на сделки, заключенные по схеме built-to-suit с последующей арендой. Самой крупной сделкой данного типа стала аренда компанией LaModa 59 тыс. м² в логопарке «Софьино».

По итогам первых трех месяцев 2021 г. общий объем сделок, заключенных на первичном рынке, составил 47%, или 140 тыс. м², от совокупного спроса. На вторичный рынок пришлось 53% от совокупного поглощения, что в абсолютных цифрах составляет 160 тыс. м².

Лидирующую позицию по итогам I квартала 2021 г. в объеме спроса занял сегмент online-торговли: на него пришлось 37% от общего объема спроса, что в абсолютных цифрах составляет 110 тыс. м². Здесь стоит отметить подписание договора компанией «Яндекс» с девелоперской компанией «АТ Недвижимость» на строительство складского комплекса с последующей арендой в логопарке «Софьино» площадью чуть более 46 тыс. м².



Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net



Источник: Knight Frank Research, 2021

Второе место в структуре спроса по итогам первых трех месяцев 2021 г. заняли транспортные компании. Их доля в общем объеме спроса составила 21%, или 63 тыс. м². Наряду со сделкой по аренде компанией «ПЭК», стоит выделить аренду компанией «Сток-трейдинг» 10,5 тыс. м² в ПСК «Атлант-Парк».

15% от совокупного объема поглощения пришлось на два сегмента – дистрибуцию и производство, что в абсолютных значениях составляет 46 тыс. м² и 44 тыс. м² соответственно.

Коммерческие условия

В 2021 г. сохранилась динамика роста средневзвешенной ставки аренды на склады класса А, к концу квартала она составила 4 100 руб./м²/год triple net, что на 4% выше аналогичного показателя 2020 г. Увеличение средневзвешенной ставки связано с тем, что с рынка ушли недорогие лоты с запрашиваемыми ставками аренды 3 300–3 600 руб./м²/год triple net. Наиболее низкий уровень

средневзвешенной ставки был зафиксирован на восточном и юго-восточном направлениях Московского региона – 3 400 руб./м²/год triple net. Наиболее высокий – на юге, где средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 4 400 руб./м²/год triple net.

Наибольшее изменение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды отмечается на северо-восточном направлении Московского региона – 4% по отношению к итоговому показателю 2020 г. Один из факторов повышения ставки аренды на данном направлении – выход на рынок складских площадей блока с запрашиваемой ставкой аренды 4 250 руб./м²/год triple net.

Стоит отметить, что представленные ставки аренды – запрашиваемые. При согласовании условий аренды иногда возможен пересмотр ставок в меньшую сторону на 2–3%, что зависит от комплекса условий арендного контракта.

Прогноз

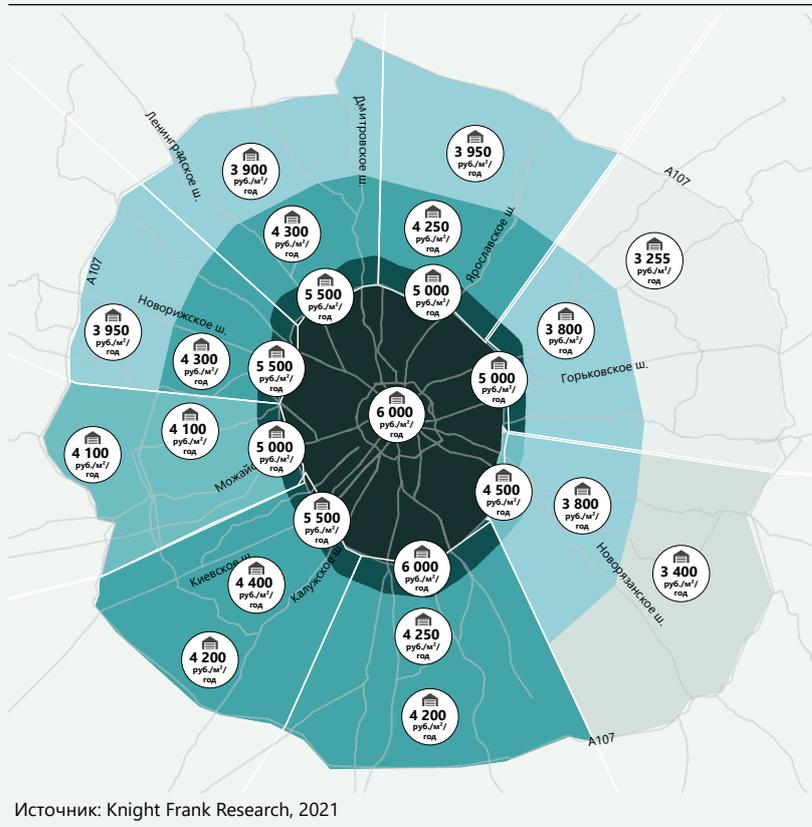
Несмотря на значительное снижение объемов ввода в I квартале 2021 г., по прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2021 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит 1 250–1 300 тыс. м².

По прогнозам аналитиков Knight Frank, по итогам 2021 г. доля вакантных площадей достигнет 2% на фоне выхода на рынок ряда спекулятивных проектов.

Рекордный объем спроса, который был зафиксирован в 2020 г., повторится в 2021 и будет на уровне 2 200–2 300 тыс. м².

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сохранит свой рост на протяжении 2021 г., по прогнозам Knight Frank, к концу года она составит 4 200–4 250 руб./ м²/год triple net. Рост ставок аренды обусловлен не только стабильно высоким спросом на качественные складские объекты, но и ростом затрат на строительство, которые вынуждают девелоперов повышать ставки аренды.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net



Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2021 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
Склад «ВсеИнструменты.ру» в «PNK Парке Домодедово»	PNK Group	182 000
РЦ Ozon в складском комплексе «ОРИЕНТИР ЗАПАД»	Ориентир	154 029
Распределительный центр Wildberries в Электростали	WB Девелопмент	100 000
Распределительный центр X5 Retail Group	Smart development group	89 384
Индустриальный парк «Русич Холмогоры»	Концерн Русич	88 708
Склад Bosch Siemens в ЛП Софьино	АТ «Недвижимость»	58 790
Распределительный центр Wildberries, 4-я очередь, в Коледино	WB Девелопмент	53 000
Складской комплекс «Ориентир Север-4»	Ориентир	50 000
ПСК «Атлант-Парк», корпус 33	ПСК «Атлант-Парк»	49 980
Склад «Яндекс.Маркет» в ЛП Софьино	АТ «Недвижимость»	49 615
Индустриальный парк «Южные Врата»	Radius Group	43 098

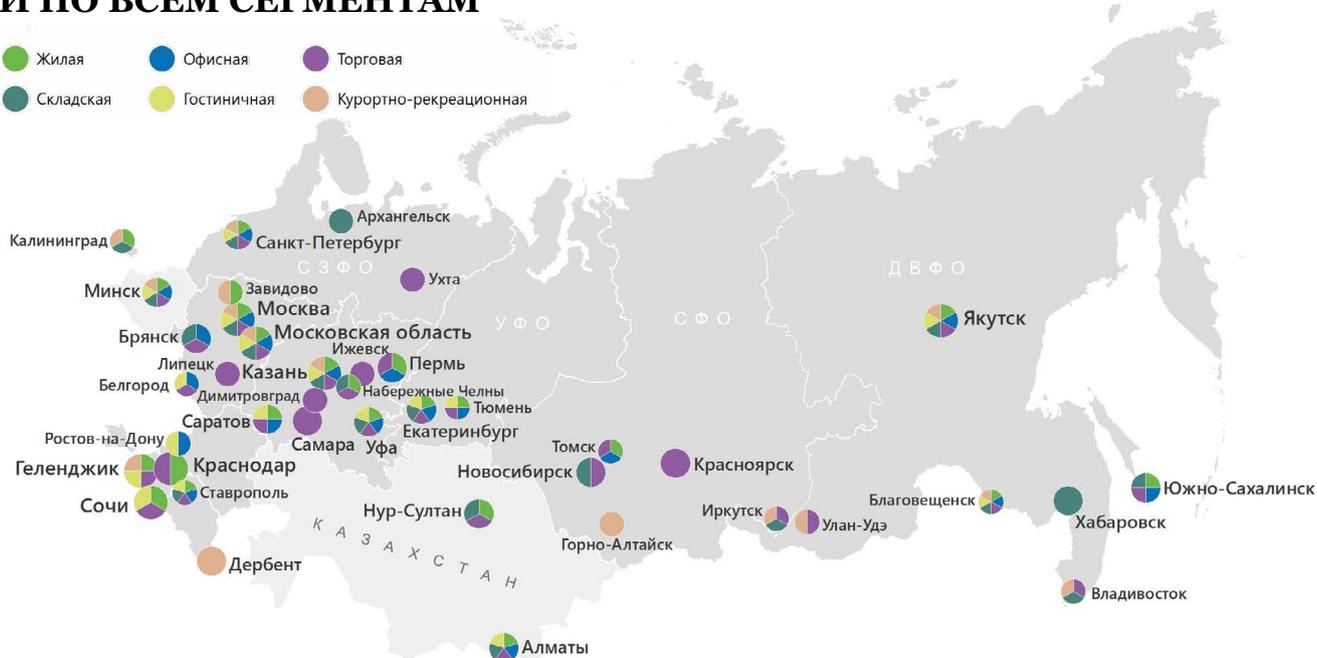
Источники: Knight Frank Research, 2021

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- ♦ Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- ♦ Концепция/реконцепция Проекта
- ♦ Аудит, оптимизация существующего Проекта
- ♦ Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- ♦ Бизнес-план Проекта
- ♦ Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- ♦ Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- ♦ Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- ♦ Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- ♦ Коммерческая и жилая недвижимость
- ♦ Федеральные и Международные стандарты оценки
- ♦ Оценка для принятия управленческого решения
- ♦ Оценка для привлечения заемного финансирования
- ♦ Оценка для сделки купли-продажи
- ♦ Оценка для составления финансовой отчетности



Узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова
Директор, Россия и СНГ
OShirokova@kf.expert



© Knight Frank LLP 2021 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко
Региональный директор, Директор
департамента индустриальной, складской
недвижимости, земли

Konstantin.Fomichenko@ru.knightfrank.com