

За 9 месяцев 2021 г.
в Московском регионе было
введено **764 тыс. м²**

Общий объем спроса
в столичном регионе
достиг **1,86 млн м²**



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

III квартал 2021 г.

knightfrank.com/research



**Константин Фомиченко**

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

«Третий квартал стал рекордным по поглощению складских площадей за всю историю рынка, и это дает нам все основания полагать, что по итогам 2021 года мы установим новую планку по объему спроса на складские площади в Московском регионе на уровне 2,4–2,6 млн м². Следствием высокого спроса стал минимальный уровень вакантности, что вылилось в резкий рост ставок аренды».

Основные выводы

- ♦ За 9 месяцев 2021 г. в Московском регионе было введено 764 тыс. м², что на 28% выше аналогичного показателя 2020 г.
- ♦ По итогам III квартала 2021 г. доля вакантных площадей составила 0,6%.
- ♦ Общий объем спроса в столичном регионе достиг 1,86 млн м² – на 75% больше аналогичного показателя 2020 года.
- ♦ Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе составила 4 900 руб./м²/год triple net.

Предложение

По итогам 9 месяцев 2021 г. в Московском регионе было введено 764 тыс. м² качественной складской недвижимости, что на 28% выше аналогичного показателя 2020 г. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 16 805 тыс. м².

В I-III кварталах 2021 г. наибольшая доля в структуре ввода пришлась на объекты, реализованные по схеме built to suit, – 52%, что в абсолютных значениях составляет 396 тыс. м². Крупнейшим объектом стал логистический центр для онлайн-ритейлера Ozon, включающий в себя сортировочный центр и фулфилмент-фабрику в складском комплексе «Ориентир Запад» площадью 154 тыс. м².

33% от общего объема ввода, или около 252 тыс. м², пришлось на объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда. Здесь стоит отметить ввод нового здания в складском комплексе «Атлант-Парк» площадью 50 тыс. м², а также ввод нового здания в индустриальном парке «Южные Врата» общей площадью 43 тыс. м².

По итогам 9 месяцев 2021 года крупнейшим объектом, построенным под собственные нужды, стала четвертая очередь распределительного центра онлайн-ритейлера Wildberries общей площадью 54 тыс. м². Доля объектов под собственные нужды в общем объеме ввода составила 15%.

Индикаторы рынка

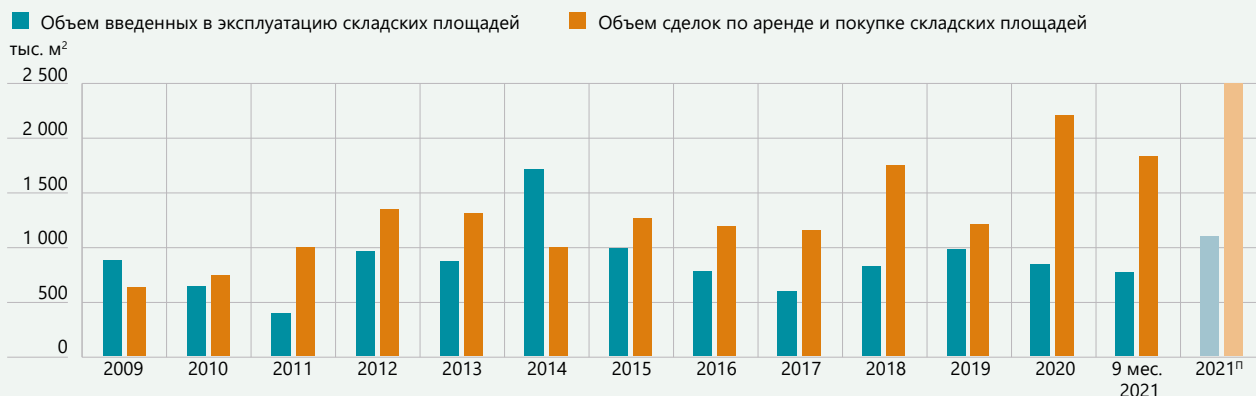
	III квартал 2020	III квартал 2021	Измене- ние
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	15 804	16 805	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	599	764	▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² в том числе	1 070	1 863	▲
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	358	863	▲
сделки по строительству новых объектов	712	1 000	▲
Доля свободных площадей, %	2,5	0,6	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты BTS, руб./м ² /год*	4 050	4 800–5 300	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год*	4 000	4 900	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**	1 000–1 400	1 000–1 400	►
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	35 000–42 000	45 000–55 000	▲

* 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 III квартала 2021 года доля вакантных площадей достигла 0,6%, став минимальной с первого полугодия 2008 года, когда доля свободного предложения составляла 0,4%. В абсолютном выражении к концу III квартала на рынке оставались свободными 101 тыс. м² качественной складской недвижимости. Уменьшению доли вакантных площадей способствует стабильно высокий спрос, что впоследствии отражается на практически полной законтрактованности объектов еще на этапе строительства, а также нехватка спекулятивных объектов как существующих, так и строящихся.

По сравнению с итоговым показателем 2020 г. вакантность в Московском регионе снизилась на 1,7 п. п. В абсолютных цифрах снижение доли вакантных площадей за 9 месяцев 2021 года составило 262 тыс. м².

Наибольший объем свободного предложения отмечается на северо-западном направлении – более 28 тыс. м², или 27% от общего объема предложения на данном направлении.

Наименьший объем свободных складских площадей в абсолютных значениях отмечается на северо-востоке Московского региона: на данном направлении практически отсутствуют свободные площади.

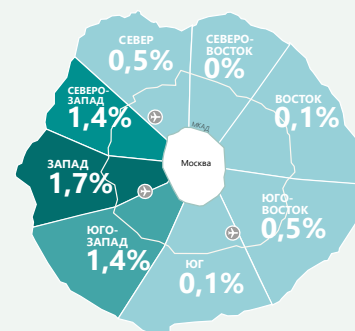
Наибольшее изменение доли свободных площадей произошло на западном направлении, где доля вакантных площадей снизилась на 6,5 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г.

Распределение введенных за 9 мес. 2021 г. складских комплексов по типу строительства



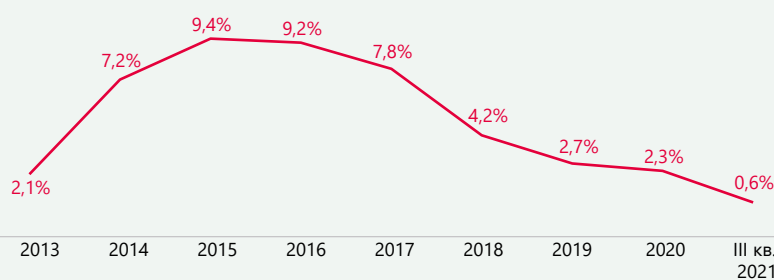
Источник: Knight Frank Research, 2021

Распределение доли вакантных площадей по направлениям по итогам 9 месяцев 2021 г.



Источник: Knight Frank Research, 2021

Доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2021

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию за 9 месяцев 2021 г. на рынке складской недвижимости Московского региона

Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м²
Распределительный центр Ozon	Ориентир	154 029
Склад «ВсеИнструменты.ру»	PNK Group	92 374
Распределительный центр Wildberries	WB Development	53 500
ПСК «Атлант-Парк», корпус 33	ПСК «Атлант-Парк»	50 468
«Южные Врата»	Radius Group	43 562

Источник: Knight Frank Research, 2021

Снижение доли вакантных площадей связано в том числе с уходом с рынка складских блоков в индустриальном парке «Холмогоры» и в логопарке «Пушкино».

Незначительным ростом доли свободного предложения отметились только юго-западное направление – 0,3 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г.

Спрос

По итогам 9 мес. 2021 г. в Московском регионе общий объем спроса составил чуть более 1,86 млн м², что почти на 75% больше аналогичного показателя 2020 года, когда объем сделок составил 1,07 млн м².

Наибольший объем сделок был заключен на южном и северо-восточном направлениях Московского региона. На южное направление пришлось 35% от совокупного поглощения, что в абсолютных значениях составляет 650 тыс. м². Крупнейшими сделками на юге стали покупка компанией Ixcellerate производственно-складского комплекса «Эфес» площадью 70 тыс. м² для размещения дата-центра.

На втором месте в структуре спроса по направлениям находится северо-восток. На него пришлось 28% от общего объема сделок, или 519 тыс. м². Здесь стоит отметить аренду по схеме built to suit компанией Ozon 270 тыс. м² в «PNK Парк Пушкино-2».

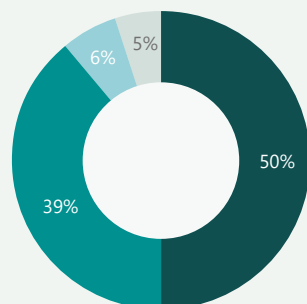
По итогам 9 мес. 2021 года 50% от общего объема спроса пришлось на сделки, заключенные по схеме

Распределение сделок по аренде/покупке по направлению за 9 мес. 2021

Источник: Knight Frank Research, 2021

Распределение сделок по типу за 9 месяцев 2021 г.

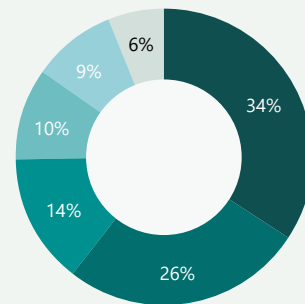
- Аренда
- BTS аренда
- Продажа
- BTS продажа



Источник: Knight Frank Research, 2021

Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей за 9 месяцев 2021

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



Источник: Knight Frank Research, 2021

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона за 9 месяцев 2021 г.

Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/расположение	Общая площадь, м²	Тип сделки
Ozon	Онлайн-торговля	РНК Парк Пушкино-2	269 698	BTS Аренда
DNS	Розничная торговля	ЛП Холмогоры	88 079	BTS Аренда
LPP	Розничная торговля	РНК Парк Жуковский	79 947	BTS Аренда
Ixcellerate	Другое	ПСК Эфес	70 534	Продажа
Aliexpress	Онлайн-торговля	ПЛТ Чехов	55 000	Аренда

Источник: Knight Frank Research, 2021

аренды вторичных площадей. Низкая доля вакантных площадей обусловлена в первую очередь активностью компаний сектора онлайн-торговли в отношении готовых и свободных площадей. Стоит отметить такие крупные сделки, как аренда компаний Aliexpress 55 тыс. м² в складском комплексе «PLT-Чехов», а также аренда онлайн-ритейлером Ozon 51 тыс. м² в логистическом парке «Истра».

Среди сделок в формате built to suit основной объем составляют сделки с последующей арендой. Так, по итогам 9 мес. 2021 на них приходится 39% от всего объема сделок, заключенных в Московском регионе. Рост доли built to suit сделок с последующей арендой отмечается с 2019 года.

Лидирующую позицию в структуре спроса сохранил сегмент онлайн-торговли: на него пришлось 34% сово-

купного объема сделок в Московском регионе, что в абсолютных значениях составляет более 640 тыс. м².

Второе место в структуре спроса занял сегмент розничной торговли – 26% от общего объема заключенных сделок, или 458 тыс. м². Здесь стоит отметить подписание договора аренды по схеме built to suit омни-канальным ритейлером DNS в логистическом парке «Холмогоры» на 88 тыс. м².



Складской комплекс «Николо-Хованский»

Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города достигает 8 000 – 10 000 руб./м²/год triple net.

Прогноз

По прогнозам аналитиков Knight Frank, сохранится низкая доля вакантных площадей и к концу 2021 г. она будет на уровне 0,3–0,5%

Источник: Knight Frank Research, 2021

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сохранит свой рост на протяжении 2021 г.: по прогнозам Knight Frank, к концу года она составит

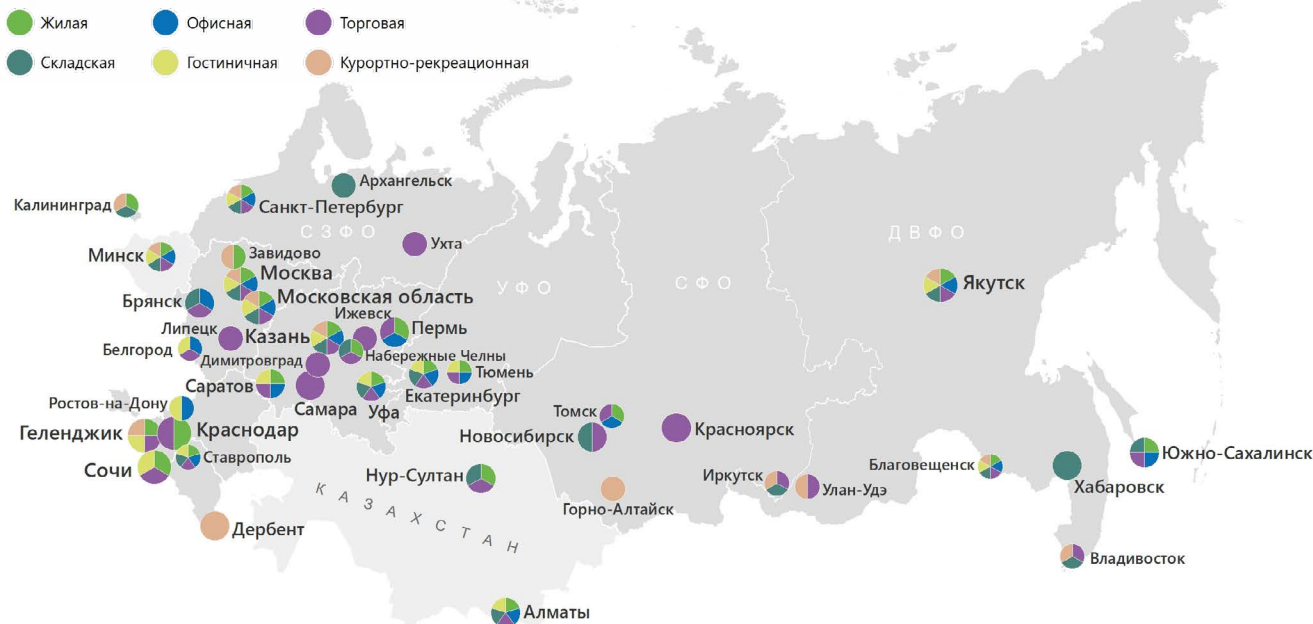
5 100–5 300 руб./м²/год triple net. Рост ставок аренды обусловлен не только стабильно высоким спросом на качественные складские объекты, но и ростом затрат на строительство, который вынуждает девелоперов повышать ставки аренды.

58 790

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



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

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова
Директор, Россия и СНГ
OR@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