

В I квартале 2022 г. в Московском регионе было введено **197 тыс. м²**, что более чем в два раза превышает аналогичный показатель 2021 г.

Общий объем спроса в столичном регионе достиг **297 тыс. м²** – на **14%** выше аналогичного показателя 2021 года.



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I квартал 2022 г.

knightfrank.com/research



Индустриальный Парк Южные Врата

**Константин Фомиченко**

Региональный директор, директор департамента индустриальной и складской недвижимости, земли, Knight Frank Russia & CIS

«Текущие события значительно повлияли на рынок складской недвижимости. Мы наблюдаем такую ситуацию, когда девелоперы замораживают спекулятивные проекты, с другой стороны, клиенты также взяли паузу, чтобы пересмотреть свои планы в соответствии с новыми реалиями. По нашим прогнозам, на вторичный рынок выйдет определенный объем свободных площадей, в том числе и на рынке субаренды, что в последующем отразится на стабилизации арендной ставки либо и вовсе некотором её снижении. Тем не менее складская недвижимость в любом случае останется наиболее стабильным сегментом коммерческой недвижимости. Мы ожидаем, что в течение ближайшего года рынок перестроится под новые реалии и продолжит своё развитие».

Основные выводы

- В I квартале 2022 г. в Московском регионе было введено 197 тыс. м², что более чем в два раза превышает аналогичный показатель 2021 г.
- По итогам I квартала 2022 г. доля вакантных площадей составила 1,2%.
- Общий объем спроса в столичном регионе достиг 297 тыс. м² — на 14% выше аналогичного показателя 2021 года.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе в I квартале 2022 года сохранилась на уровне 5 500 руб./м²/год triple net по готовым объектам. На проекты BTS среднюю ставку определить сейчас крайне сложно, но начинается она от 7 000 руб./м²/год triple net.

Предложение

По итогам I квартала 2022 г. в Московском регионе было введено 197 тыс. м² качественной складской недвижимости, что в 2,5 раза превышает аналогичный показатель 2021 г. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 19 128 тыс. м².

По итогам первых трех месяцев 2022 г. наибольшую долю в структуре ввода занимают объекты, реализованные для собственных нужд: на их долю при-

шло 67%, что в абсолютных значениях составляет 132 тыс. м². Крупнейшим объектом стала первая очередь логистического центра для онлайн-ритейлера Wildberries в г. Электросталь площадью 108 тыс. м².

На спекулятивные проекты пришлось 18% от общего объема ввода, или около 35 тыс. м². Проекты по схеме built to suit заняли 15% в структуре ввода.

Индикаторы рынка

	I квартал 2021	Итоги 2021	I квартал 2022	Изменение*
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	17 679	18 931	19 128	—
в том числе: объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ²	1 277	1 367	1 367	—
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	74	1 326	197	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² в том числе	261	2 676	297	▲
сделки по аренде/покупке в готовых объектах	192	1 217	119	▼
сделки по строительству новых объектов	68	1 458	178	▲
Доля свободных площадей, %	1,7	0,4	1,2	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты BTS, руб./м ² /год**	4 150	5 500	7 000	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на готовые помещения, руб./м ² /год**	4 100	5 500	5 500	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м ² /год**	8 500	10 000–12 000	10 000–12 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 000–1 400	1 100–1 500	1 100–1 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	35 000–42 000	50 000–55 000	55 000–65 000	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи для BTS проектов А класса, руб./м ² без НДС	55 000–65 000	55 000–65 000	от 65 000	▲

* По сравнению с I кварталом 2021 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, 2022

Динамика ввода и сделок в Московском регионе

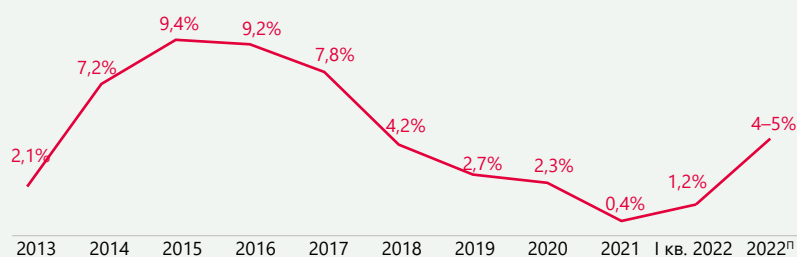


Источник: Knight Frank Research, 2022

Вследствие текущей ситуации девелоперы взяли выжидательную позицию, большинство спекулятивных проектов сейчас заморожено. Основная масса потенциальных проектов built to suit находится на паузе ввиду того, что клиенты пересматривают свои планы, а девелоперы не могут выдать предложение, которое будет актуально в течение срока, достаточного для принятия решения клиентом, обсуждаются лишь единичные проекты. В дальнейшем принятие решения о начале строительства будет зависеть от развития экономической ситуации в стране и позиции центрального банка РФ по ключевой ставке.

По итогам I квартала 2022 года доля вакантных площадей прекратила падение и достигла 1,2%. В абсолютном выражении к концу I квартала на рынке оставались свободными 232 тыс. м² качественной складской недвижимости. Мы ожидаем появления значительного объема вакантных площадей на вторичном рынке. По нашим прогнозам, доля вакантных площадей может достичь 4–5% по итогам 2022 года. Помимо традиционного показателя доли вакантных площадей, стоит также обратить внимание на площади, предлагаемые в субаренду: на конец I квартала 2022 года общий объем площадей, которые предлагались в субаренду в Московском регионе, превышал 150 тыс. м², что является значительным объемом на фоне общего показателя вакантных площадей 232 тыс. м². Помимо появления предложений по субаренде, мы также наблюдаем будущее освобождение площадей.

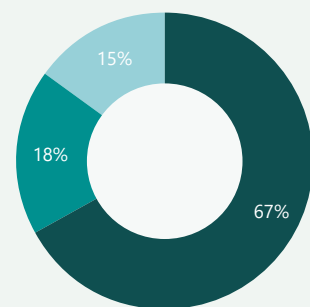
Доля вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2022

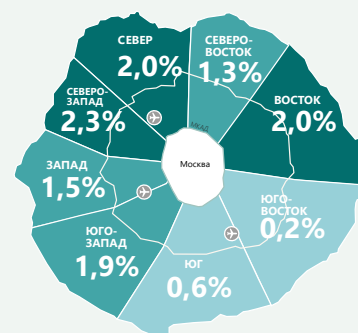
Распределение введенных в I кв. 2022 г. складских комплексов по типу строительства

- Собственный
- Спекулятивный
- Built-to-suit



Источник: Knight Frank Research, 2022

Распределение доли вакантных площадей по направлениям по итогам I кв. 2022 г.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I кв. 2022 г. на рынке складской недвижимости Московского региона

Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м²
РЦ Wildberries Электросталь	ВБ-Девелопмент	108 000
Логистический центр DPD в ИП Южные Врата	Radius Group	30 000
Industrial City, Сырково 3	Строительный Альянс	19 200

Источник: Knight Frank Research, 2022

Так, до конца года заявлен выход на рынок около 410 тыс. м² площадей в существующих зданиях.

Помимо того, также заявлены к вводу спекулятивные проекты, находящиеся на стадии строительства, их общая площадь составляет около 147 тыс. м². Таким образом, на рынке появится более 550 тыс. м² свободных складских площадей. Учитывая все перечисленные факторы, можно утверждать, что показатель вакантности с учетом площадей, предлагаемых в субаренду, может достичь 6–8%. По сравнению с итоговым показателем 2021 г. вакантность в Московском регионе выросла на 0,8 п. п. В абсолютных цифрах рост доли вакантных площадей за I кв. 2022 года составил 155 тыс. м².

Наибольший объем свободного предложения отмечается на северном и юго-западном направлениях – 74 тыс. м² (32% доступного предложения) и 39 тыс. м² (17% доступного предложения) соответственно.

Спрос

По итогам I кв. 2022 года общий объем сделок на рынке качественной складской недвижимости Московского региона составил 297 тыс. м², что на 14% выше аналогичного показателя 2021 года. При том, что показатели сопоставимы, нужно отметить, что это является отложенным эффектом тех сделок, которые обсуждались и готовились в конце 2021 года. В дальнейшем мы ожидаем снижения показателя спроса.

Более чем 50% от общего объема сделок, или 155 тыс. м², пришлось на восточное направление Московского региона.

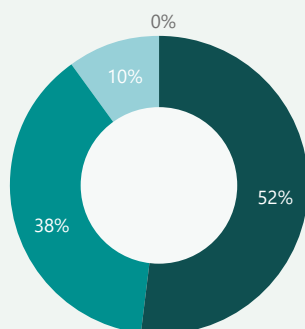
Распределение сделок по аренде/покупке по направлению в I кв. 2022 г.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Распределение сделок по типу, I кв. 2022 г.

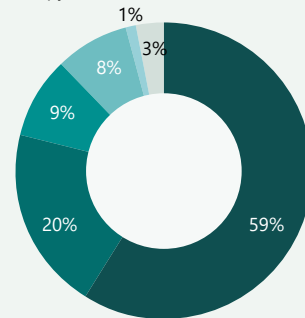
- BTS аренда
- Аренда
- Продажа
- BTS продажа



Источник: Knight Frank Research, 2022

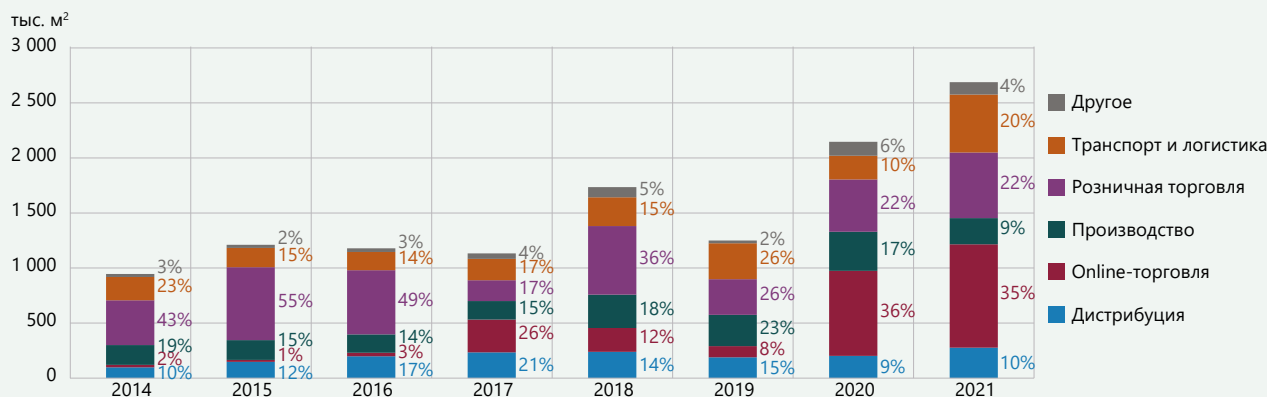
Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей в I кв. 2022 г.

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



Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика объема сделок по секторам 2015–2021 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I кв. 2022 г.

Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/расположение	Общая площадь, м²	Тип сделки
Армтек	Дистрибуция	СК Слобода	20 587	Аренда
Апекс Секьюрити	Розничная торговля	Мистраль Коледино	17 238	Аренда
ОКН (Деловые линии)	Транспорт и логистика	МЛП Никольское	11 660	Аренда
Новый продукт	Дистрибуция	СК Северово	10 416	Продажа

Сделки с участием Knight Frank

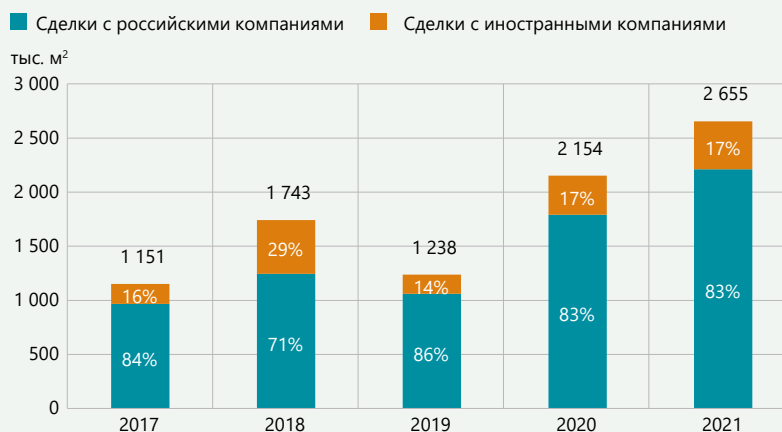
Источник: Knight Frank Research, 2022

Второе место в структуре спроса по направлениям заняло южное направление Московского региона: на него пришлось 32% от всего объема сделок, или около 96 тыс. м². На остальных направлениях доля сделок с качественной складской недвижимостью была относительно невелика, что объясняется дефицитом свободных площадей. На юго-западе и западе Московского региона сделок в I кв. 2022 г. зафиксировано не было.

На аренду по схеме built to suit пришлось 155 тыс. м², или 52% от общего объема сделок.

Доля сделок по спекулятивной аренде составила 38%. Более 112 тыс. м² было арендовано на вторичных площадях.

Распределение сделок по происхождению компаний 2017–2021 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Доля сделок по продаже складских площадей составила 10%, или 30 тыс. м².

Сделок продажи складских объектов по схеме built to suit в I квартале 2022 года зафиксировано не было.

Лидирующую позицию по итогам I кв. 2022 г. в объеме спроса занял сегмент онлайн-торговли: на него пришлось 59% от общего объема сделок, или 176 тыс. м².

Второе место в структуре спроса заняли дистрибьюторы – 20%, или 59 тыс. м². На логистические компании пришлось 9% объема спроса, или 26 тыс. м².

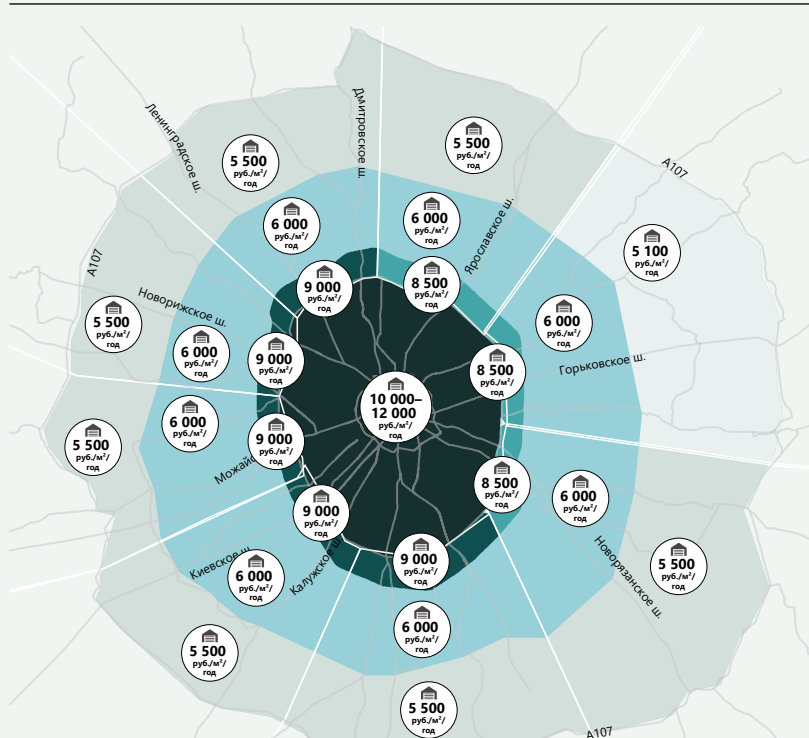
В предыдущие кризисы наиболее устойчиво с точки зрения спроса на склады проявили себя продуктовые ритейлеры, производители и дистрибьюторы алкоголя и медикаментов. За 8 лет появился новый наиболее активный на рынке складов сегмент – интернет-торговля и маркетплейсы, на которые в 2021 году приходилось в зависимости от региона от 35 до 70% спроса. От того, как отреагирует на новые реалии этот сегмент в текущем кризисе, будет зависеть состояние складского рынка в целом.

Большая часть сделок за период наблюдений с 2017 по 2021 гг. проходила с отечественными компаниями. По итогам 2021 года на долю иностранных компаний пришлось 17% сделок. Важно отметить, что большинство иностранных компаний в текущей ситуации продолжают занимать площади и платить аренду, соблюдая условия контрактов, несмотря на то, что склады простаивают, поэтому пока не стоит ожидать резкого появления вакантных площадей, занимаемых этими компаниями.

Коммерческие условия

По итогам I кв. 2022 г. средневзвешенная ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона не изменилась и составила 5 500 руб./м²/год triple net. Появление значительного объема вакантных площадей на вторичном рынке как по схеме прямой аренды, так и в субаренду, может привести к ситуации, когда ставка аренды перестанет расти, а возможно, и приведет к снижению ставки до 5% от итогового значения 2021 года.

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



Источник: Knight Frank Research, 2022

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



Источник: Knight Frank Research, 2022

Крупнейшие объекты, строящиеся под заказчика, запланированные к вводу, 2022–2024 гг.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
РЦ Ozon в ПНК Парк Пушкино-2	PNK Group	269 700
РЦ DNS в Индустриальном Парке Холмогоры	Концерн Русич	115 900
РЦ Сберлогистика в ПНК Парк Пушкино-2	PNK Group	107 800
РЦ Яндекс.Маркет в ЛП Софьино	АТ-недвижимость	90 800

Источник: Knight Frank Research, 2022

Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города составляет 10 000–12 000 руб./м²/год triple net, а на ряд премиальных объектов – 15 000 руб./м²/год triple net (для таких проектов, как «PNK Парк Медведково» и «PNK Парк МКАД М4»).

Прогноз

К концу 2022 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит 1 600–1 700 тыс. м². Основные проекты, которые уже находятся на этапе строительства, должны быть введены в заявленные сроки. Большая часть спекулятивных проектов, которые заявлялись на 2022–2023 гг., переформируется в строительство под клиента. В сравнении с кризисом 2014–2015 гг., когда было введено много спекулятивных проектов

(в 2014 году доля спекулятивных проектов в объеме ввода составила 64% или более 1,1 млн м²), рынок стал более осторожно подходить к спекулятивному строительству ввиду таких факторов, как рост стоимости строительства и финансирования. Так, по итогам 2021 года на спекулятивные проекты пришлось 35% ввода, при том практически все площади были сданы еще до ввода объектов в эксплуатацию. Весной предполагался выход на стройку многих спекулятивных проектов, которые теперь поставлены на паузу.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, доля вакантных площадей по итогам первого полугодия 2022 вырастет до 2–3%, а к концу 2022 г. достигнет 4–5%.

Основные игроки со стороны арендаторов, которые рассматривали новые проекты строительства складов под собственные нужды, взяли паузу, чтобы пересмотреть свои планы в связи

с новыми реалиями, которыми являются новые цепочки поставок и новые планы развития, скорректированные в соответствии с изменением покупательской способности населения. Мы предполагаем, что спрос со стороны сектора онлайн-торговли останется, однако скорректируется в меньшую сторону. В первую очередь спрос сохранится, потому что российские поставщики и производители, которые были ориентированы на работу с западными сетями, будут продавать свой товар на маркетплейсах, которые создали свою инфраструктуру. То же самое касается мелкого и среднего российского бизнеса, который сможет опереться на крупнейшие маркетплейсы для продажи, хранения и доставки своих товаров.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды к концу 2022 г., по прогнозам Knight Frank, достигнет 5 200–5 300 руб./м²/год triple net.

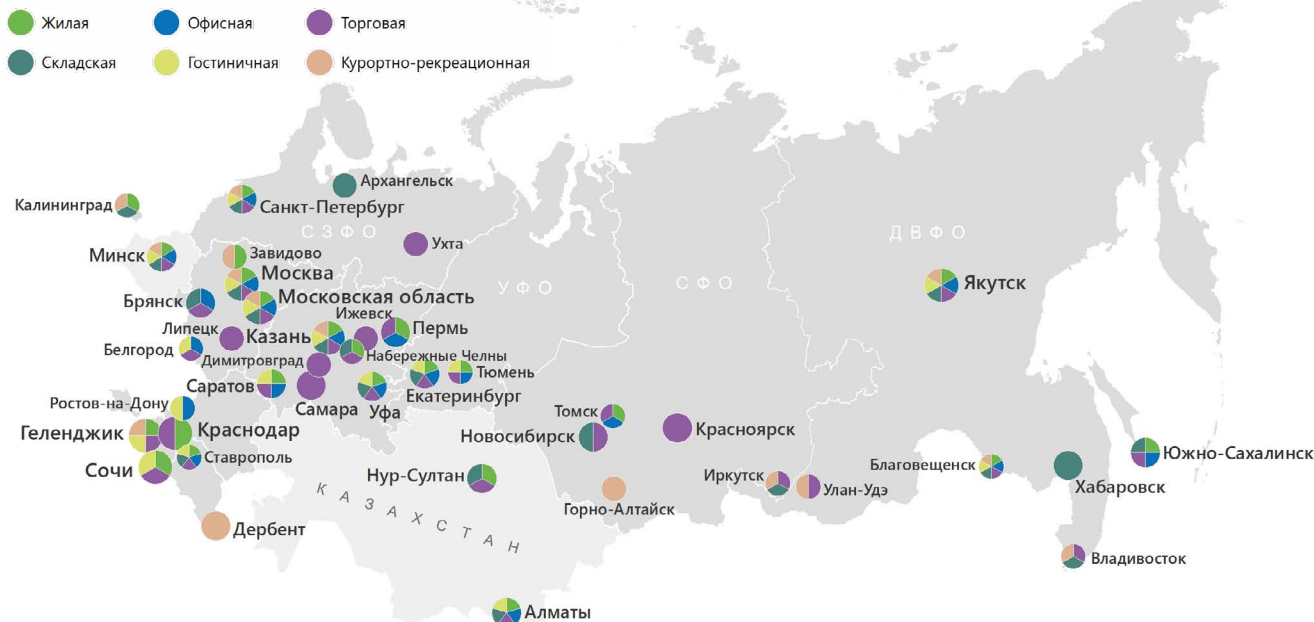


Индустриальный Парк Холмогоры

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 2022 – 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 департамента
индустриальной, складской недвижимости,
земли

Konstantin.Fomichenko@ru.knightfrank.com