



# Обзор рынка складской недвижимости Московского региона

---

2 кв. 2022





Дорогие читатели!

Мы рады представить вам обзор рынка складской недвижимости Московского региона. На следующих страницах вы сможете найти основные показатели, тренды и прогнозы этого сегмента рынка недвижимости.

По итогам июня базовые арендные ставки на готовые помещения в локации А-107 составили 5 500 – 5 800 рублей за кв. м в год (без учета НДС и OpEx). За последний квартал, вследствие существенного роста вакантных площадей и растущего рынка субаренды, арендные ставки сократились примерно на 8-10%. Ожидать дальнейшего сохранения темпов падения не стоит, так как рынок находится в поиске нового баланса по ставкам аренды после невероятного их роста в 2021 году на фоне огромного спроса и роста себестоимости строительства.

Во 2 кв. 2022 года было введено 530 тыс. кв. м качественных складских площадей в Московском регионе, а по итогам полугодия – 886 тыс. кв. м. До конца года анонсировано появление еще около 1,35 млн кв. м, однако можно предположить, что около 30% из них будет перенесено на более поздний период. Тем самым объем ввода по итогам года составит около 1,7-1,9 млн кв. м, что станет максимальным показателем с 2014 года.

Большие объемы ввода обусловлены ситуацией последних лет, когда необходимость в складских площадях стимулировала компании строить для себя крупные площади в расчете на дальнейший рост рынка. Вследствие этого фактора, а также избытка площадей у компаний, уходящих с российского рынка, мы наблюдаем существенный рост субаренды. На конец 2-го квартала в субаренду предлагалось около 360 тыс. кв. м в существующих зданиях и еще столько же анонсировано к появлению в 3-м квартале. Это максимальные объемы субаренды за всю историю складского рынка Московского региона.

Растет и обычная вакантность на рынке. За полгода объем свободных площадей увеличился в 7 раз, с 87 тыс. кв. м на конец декабря 2021 года до 632 тыс. кв. м на конец июня 2022 года. Доля свободных площадей, предлагаемых в прямую аренду, достигла 2,9%. Рост вакантности составил 2,3 п.п. за квартал, что является максимальным квартальным изменением за последние 12 лет. А с учетом площадей, предлагаемых в субаренду доля свободных площадей достигла 4,5-5% и в перспективе может увеличиться до 6,5-7%. Данный тренд сохранится в течение ближайшего полугодия, что связано как с большим запланированным вводом, так и с ограниченным спросом.

По итогам 2-го квартала объем сделок со складами в Московском регионе составил 237 тыс. кв. м, это на 66% меньше, чем в аналогичном периоде 2021 года. По итогам полугодия показатель составил 431 тыс. кв. м (-67% г/г). В структуре спроса растет доля дистрибьюторов, что совершенно ожидаемо с учетом изменившихся цепочек поставок. Этот тренд продолжится и во 2-й половине 2022 года.



**Евгений Бумагин**

Руководитель Департамента по работе со складскими и производственными помещениями  
[Evgeniy.Bumagin@ibcrealestate.ru](mailto:Evgeniy.Bumagin@ibcrealestate.ru)



**Екатерина Космарская**

Заместитель руководителя Департамента исследований  
[Ekaterina.Kosmarskaya@ibcrealestate.ru](mailto:Ekaterina.Kosmarskaya@ibcrealestate.ru)

Основные показатели

Предложение

Свободные площади

Вакантность по складам

Динамика спроса

Структура спроса

Ставки аренды

# Основные показатели рынка складской недвижимости Московского региона

	2 кв. 2022	1 кв. 2022	2 кв. 2021
Объем качественных складских площадей, тыс. кв. м	21,734	21,057	19,659
Объем спекулятивных складских площадей, тыс. кв. м	13,950	13,354	12,573
Объем введенных площадей, тыс. кв. м	530	356	260
Чистое поглощение, тыс. кв. м	86	340	360
Объем сделок, тыс. кв. м	237	194	696
Объем свободных площадей, тыс. кв. м	632	133	314
Доля свободных площадей*	2.9%	0.6%	1.6%
Базовая ставка аренды**, руб./кв. м/год	5 500 - 5 800	6 000 - 6 500	4 100 - 4 450
Операционные расходы, руб./кв. м/год	1 250 - 1 350	1 250 - 1 350	1 000 - 1 200
Диапазон минимальных ставок капитализации	10,25-11,5%	10-11,25%	9,75 - 11,0%

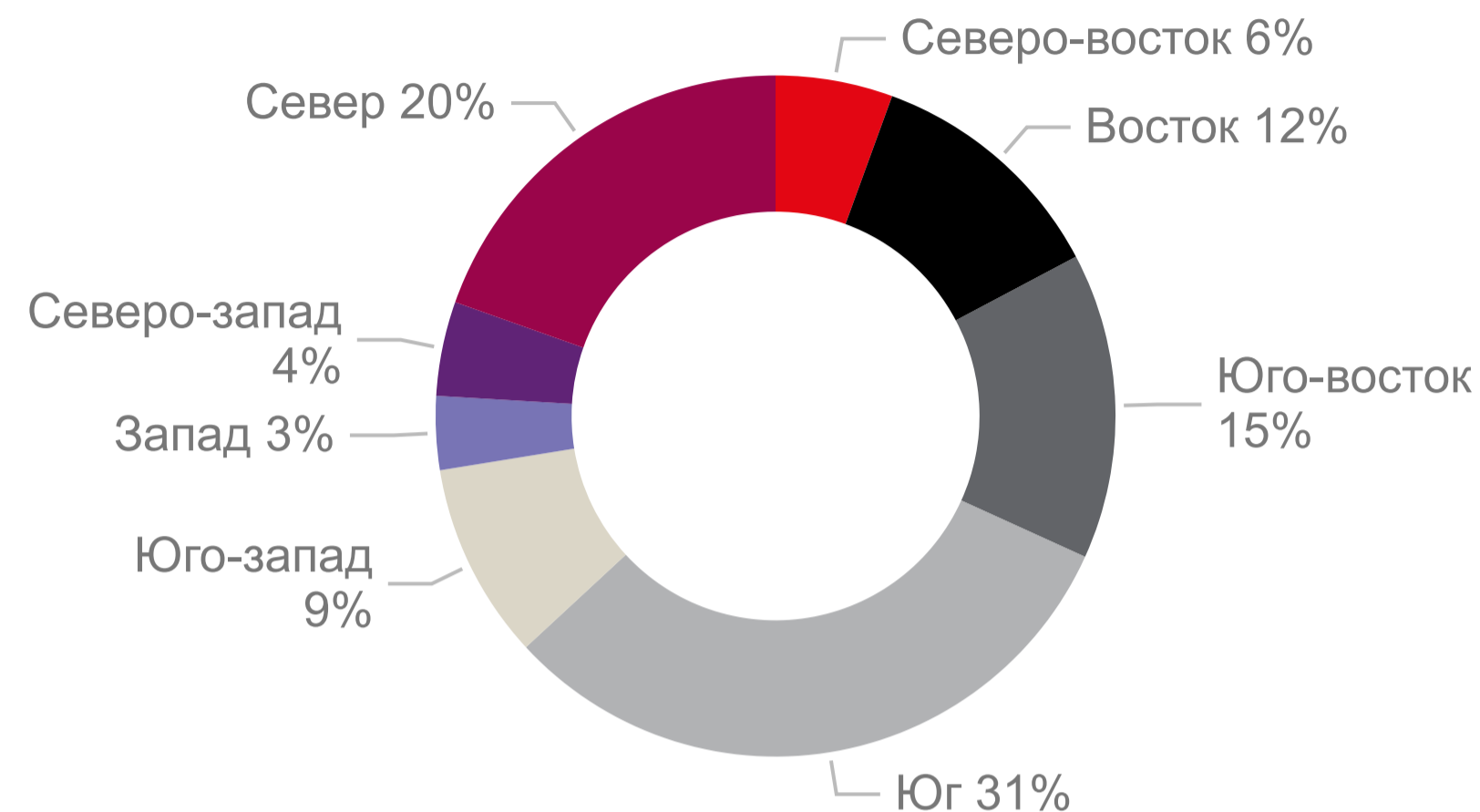
\* Без учета площадей, предлагаемых в субаренду

\*\* Для локации А-107. Ставка не включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту

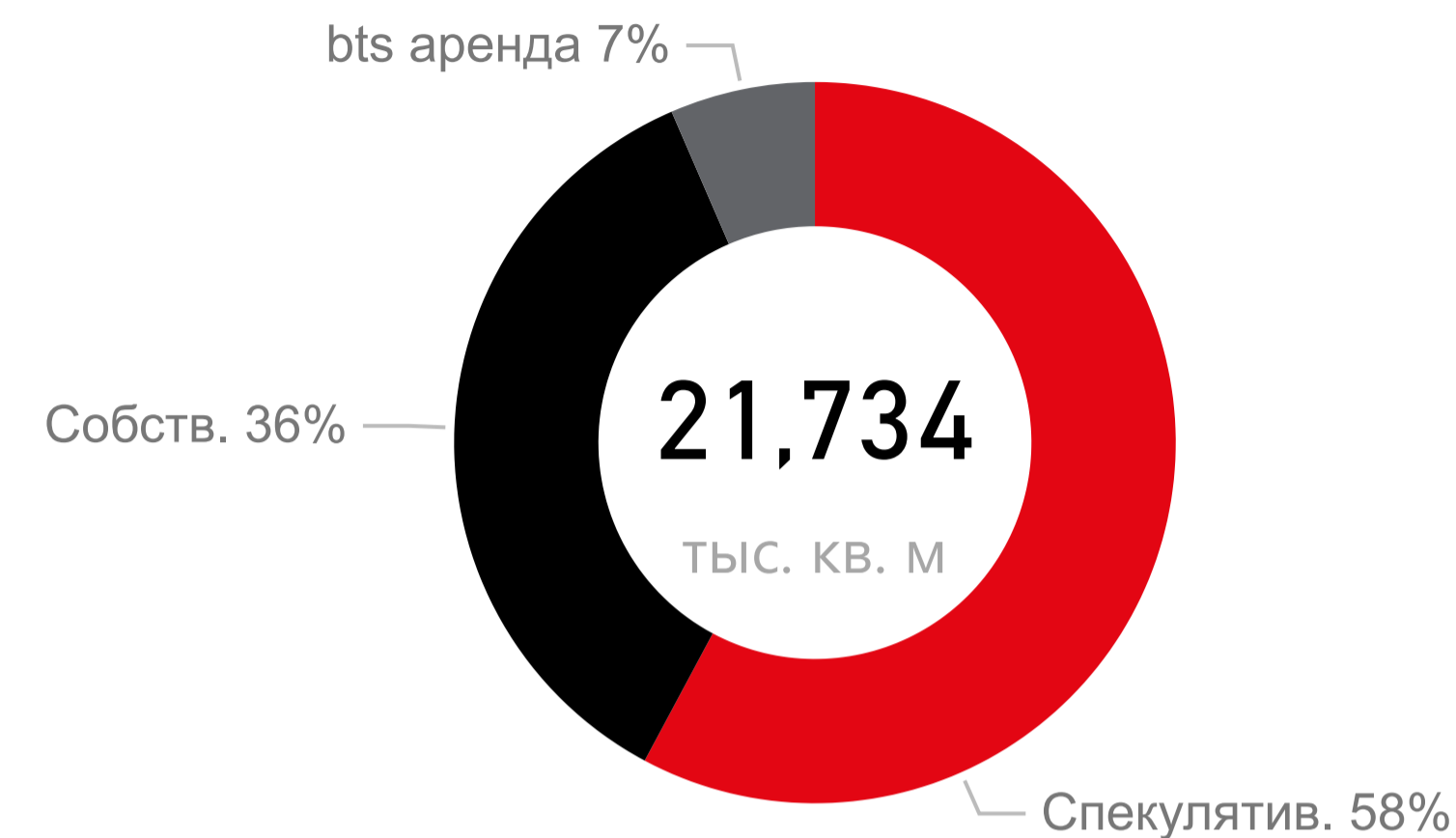
На настоящий момент в Московском регионе расположено 21,734 тыс. кв. м качественных складских площадей. За последние 10 лет рынок вырос на 170%.

В 2022 году в Московском регионе было введено 886 тыс. кв. м, из которых 25% относится к спекулятивному строительству.

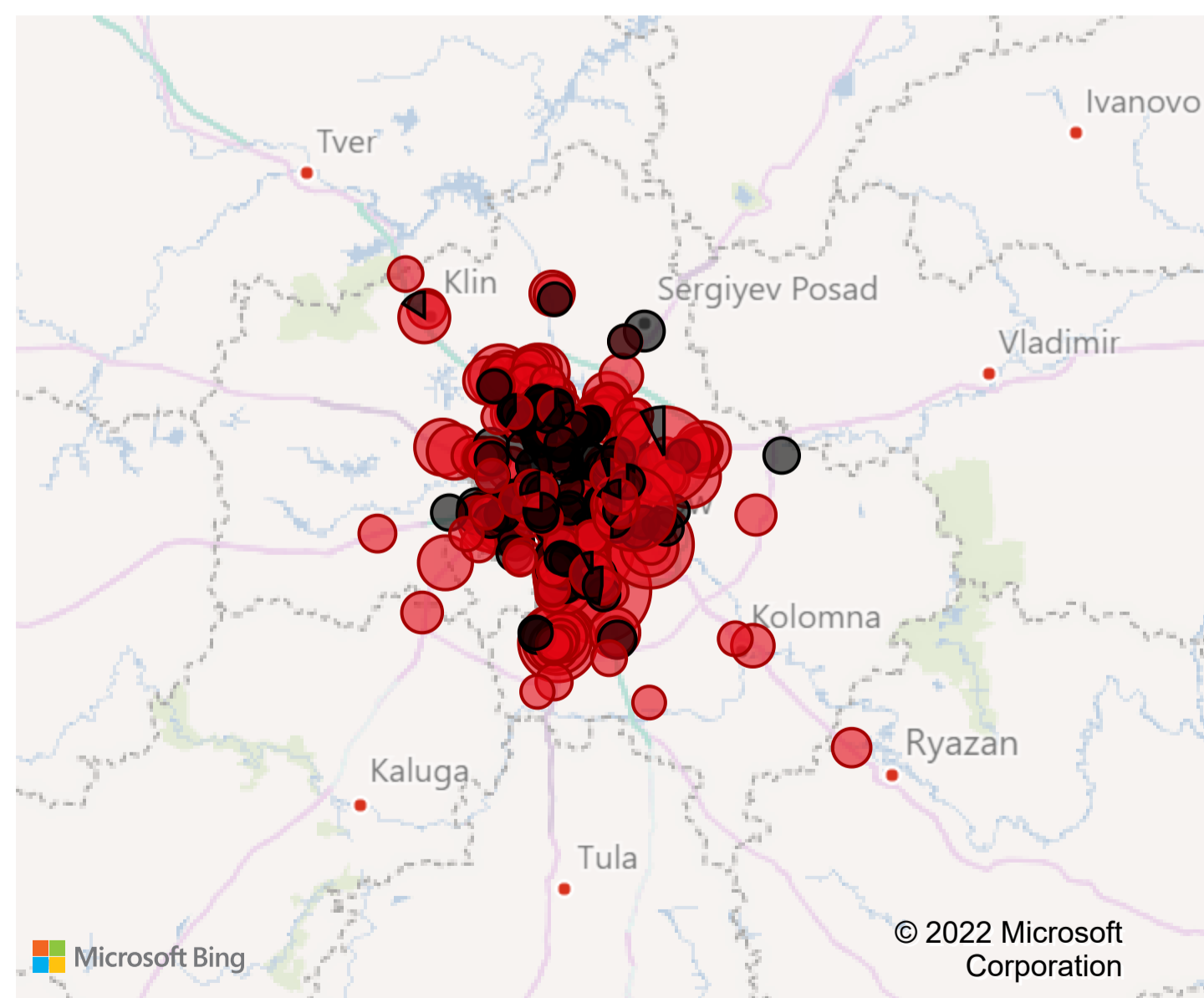
### Структура складской недвижимости по направлениям



### Структура складской недвижимости по типу

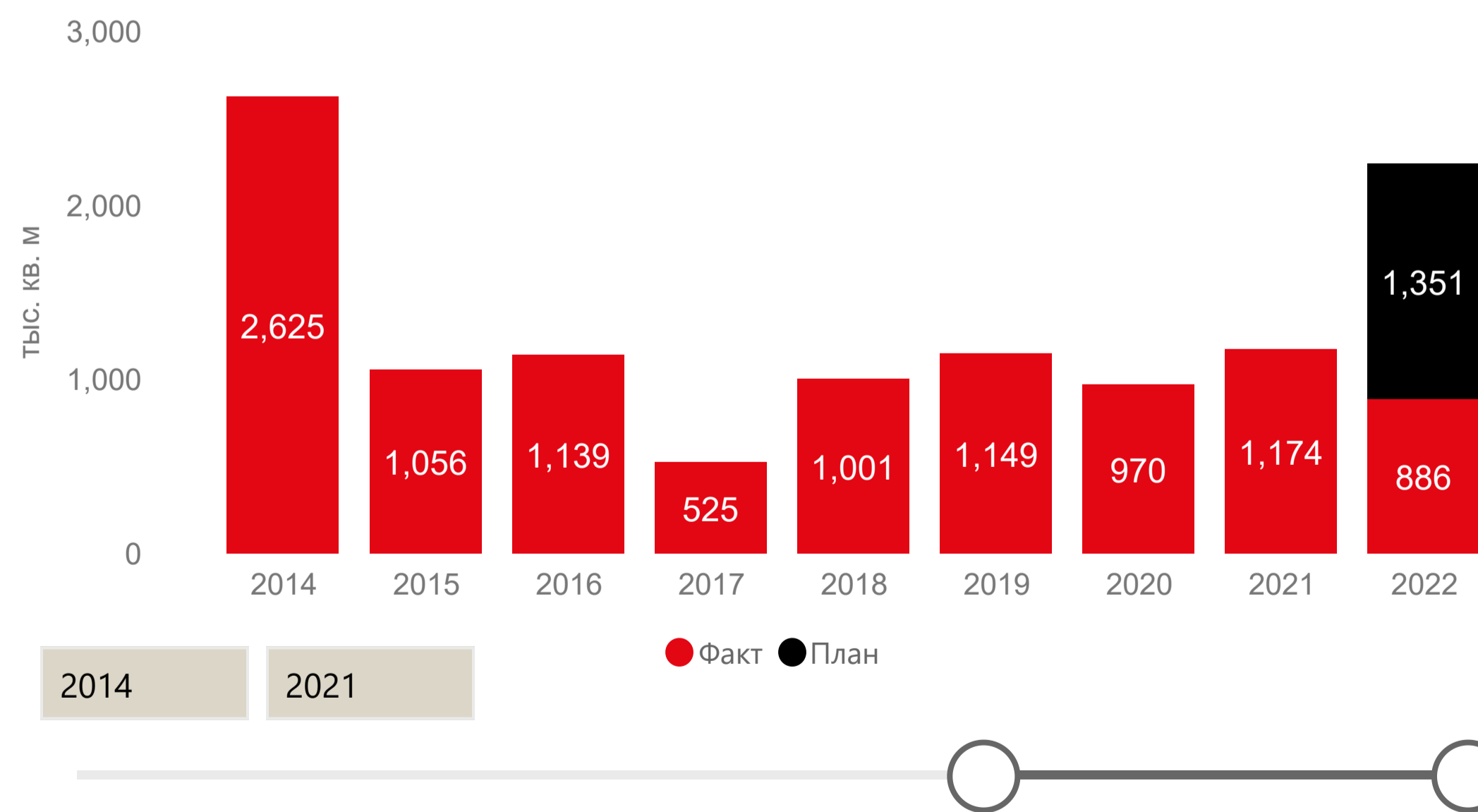


### Расположение складов



● А ● В

### Динамика ввода складов в Московском регионе



### Крупнейшие складские комплексы

Название комплекса	Площадь, тыс. кв. м
Южные Врата	639
Атлант-Парк	560
МЛП Северное Домодедово	540
Логопарк Софьино	470
Логопарк Быково	438
РНК Парк Валищево	405
ЛП Крекшино	371
МЛП Чехов (РНК Парк Чехов 1)	370
РНК Парк Чехов 2	316
РНК Парк Внуково	277
РЦ Wildberries Коледино	260
РЦ Wildberries Электросталь	258
Север 2	249
Внуково Логистик 2	219
Технопром Бритово	216
ЛП Пушкино	213
Истра	206



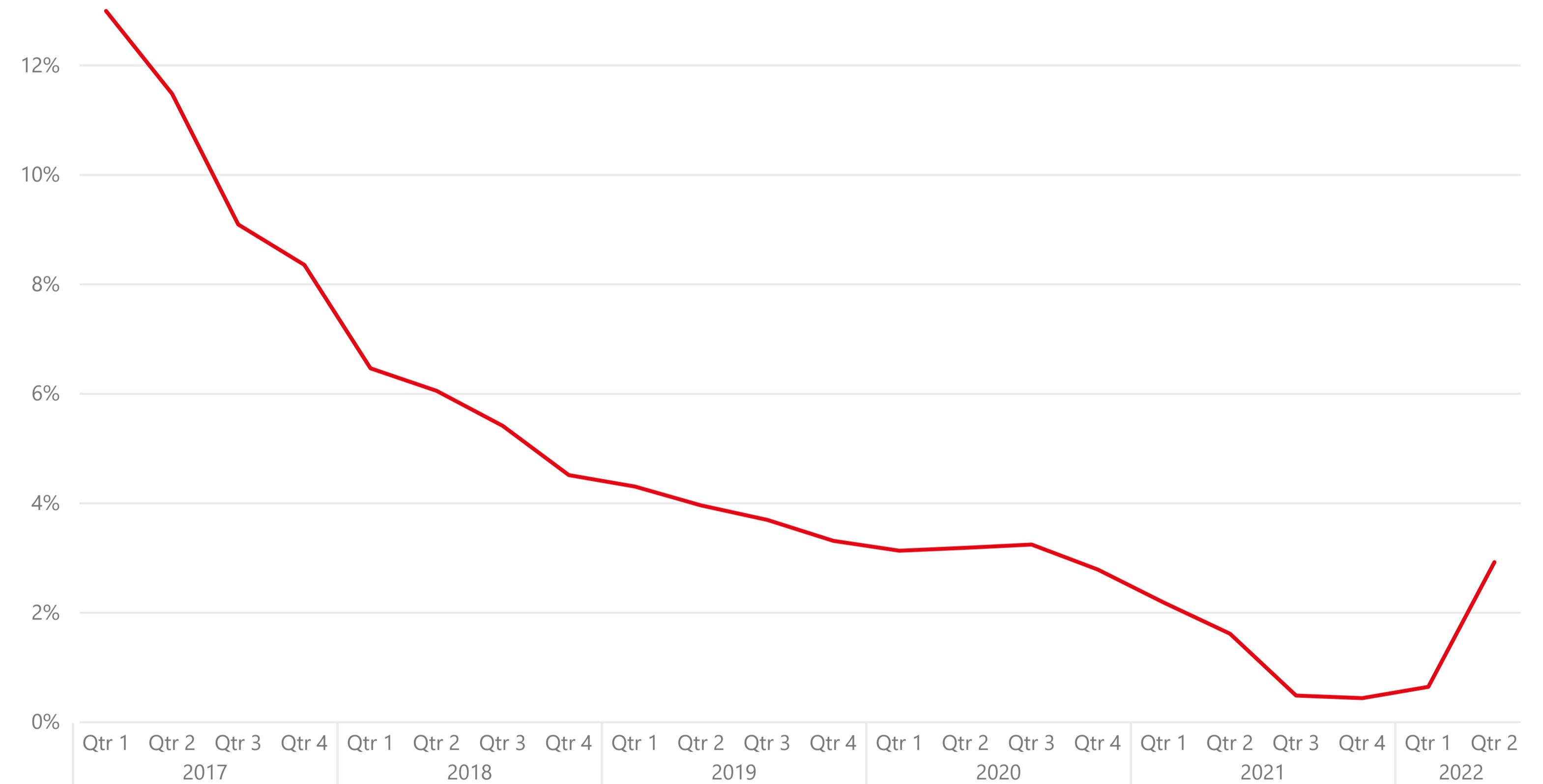
**2.9%\***  
Вакантность  
2 кв. 2022

\*Без учета площадей, предлагаемых в субаренду

## Вакантность по направлениям

Направление	Доля свободных площадей
Юго-запад	5.3%
Юг	3.3%
Юго-восток	3.1%
Север	2.8%
Восток	2.0%
Запад	1.9%
Северо-запад	0.8%
Северо-восток	0.7%

## Динамика доли свободных площадей



3/1/2017

6/1/2022

Пред. страница

Свободные площади

К введению

След. страница

# Свободные площади по складским комплексам

Свободно на  
конец 2 кв. 2022 года

632

ТЫС. КВ. М

+ предлагается в  
субаренду

156

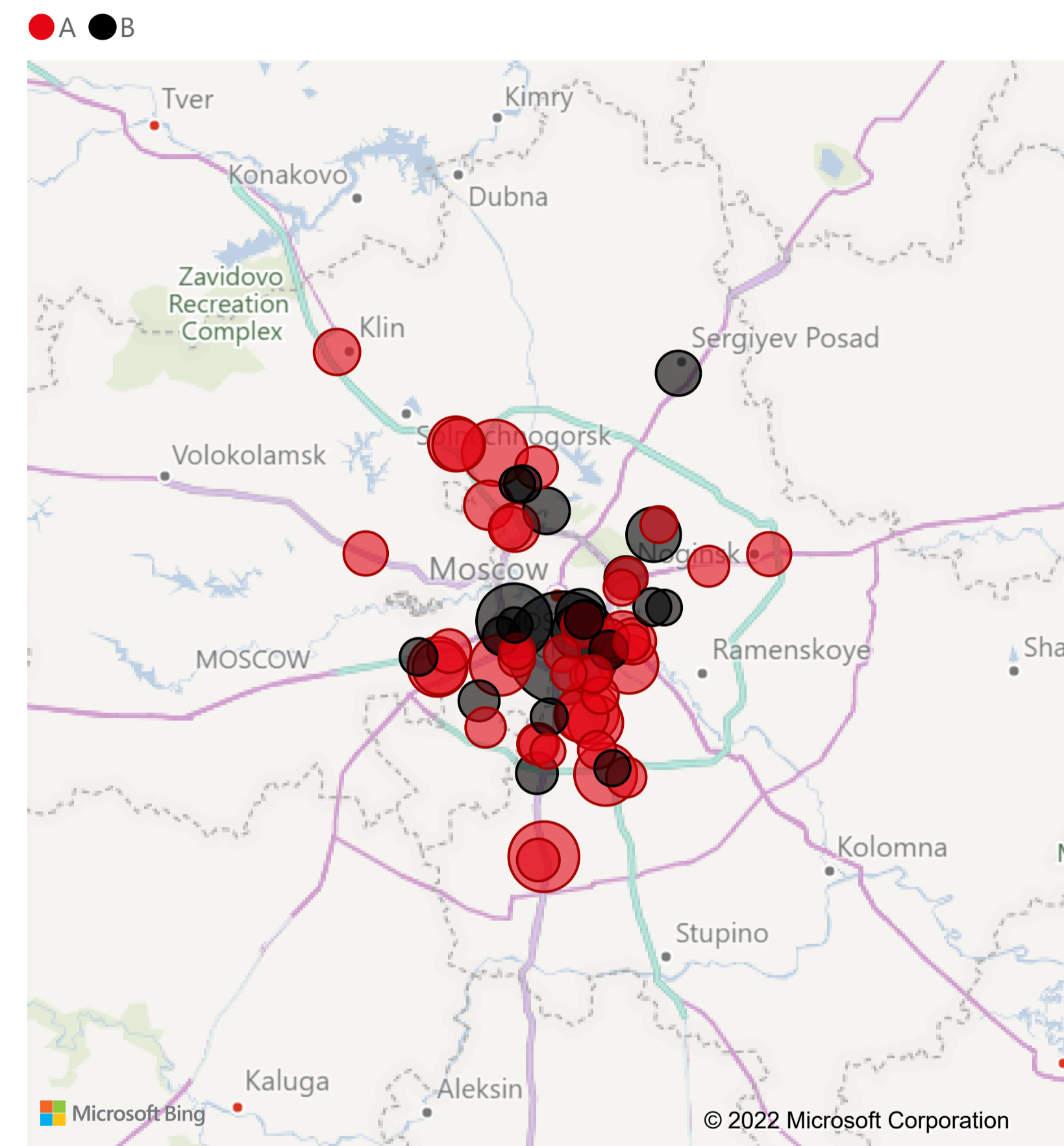
ТЫС. КВ. М

Общий объем свободных площадей, которые анонсированы к появлению на рынке к 12/31/2024, составляет 1184 тыс. кв. м. Кроме того, еще 157 тыс. кв. м появится на рынке субаренды

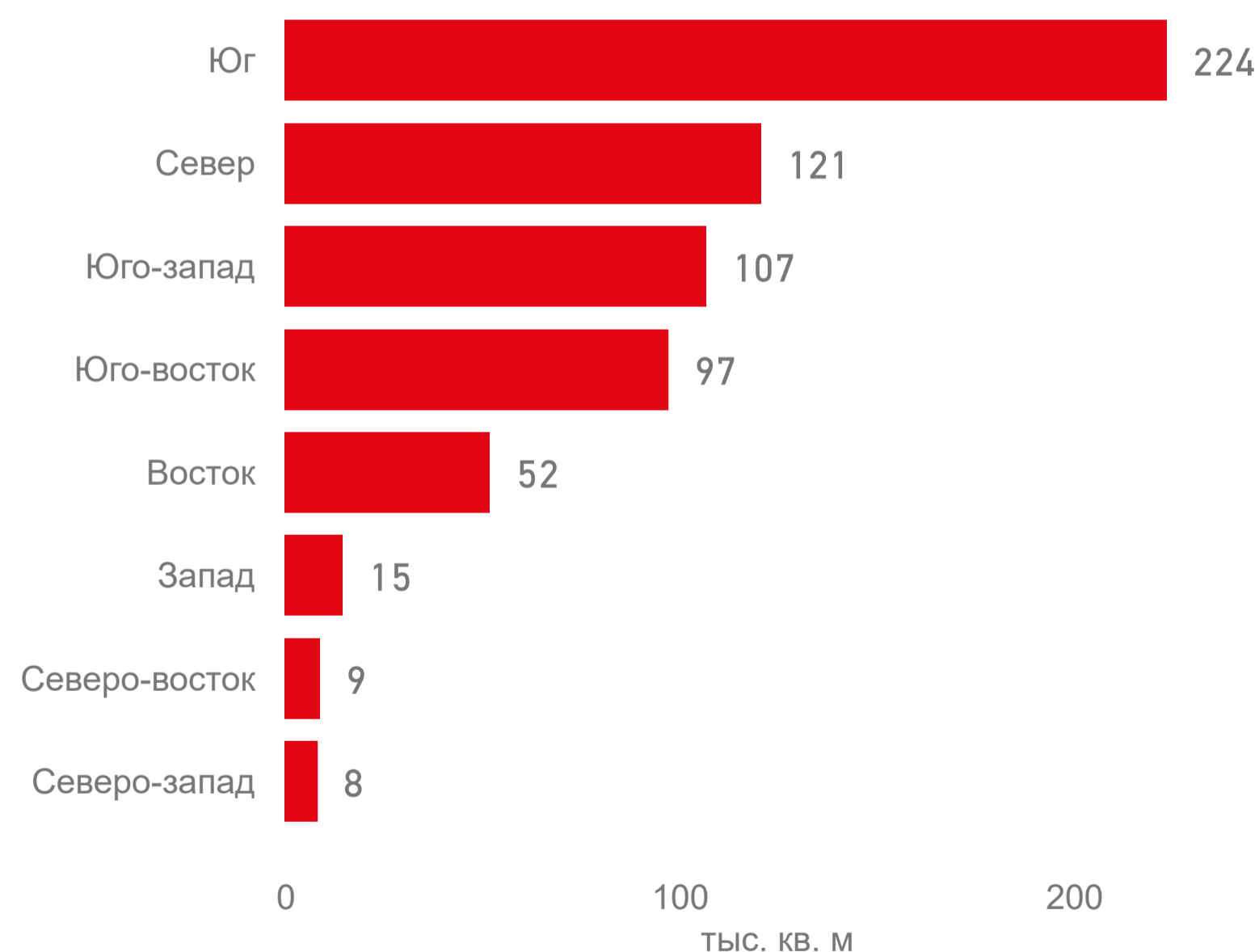
7/1/2022

12/30/2022

Расположение свободных площадей на  
настоящий момент



Объем свободных площадей по направлениям



Складские комплексы, в которых свободно не менее 20 тыс. кв. м

Название комплекса	Свободная площадь, тыс. кв. м
UWC	65
ММВЗ	34
МЛП Чехов (РНК Парк Чехов 1)	30
ПЛТ-Северное Шереметьево	26
Южные Врата	24
МЛП Северное Домодедово	23
ЛП Крекшино	21

Выбор свободных блоков, от-до, кв. м

0 65000

Текущие свободные площади

С учетом освобождающихся площадей

Пред. страница

Вакантность по складам

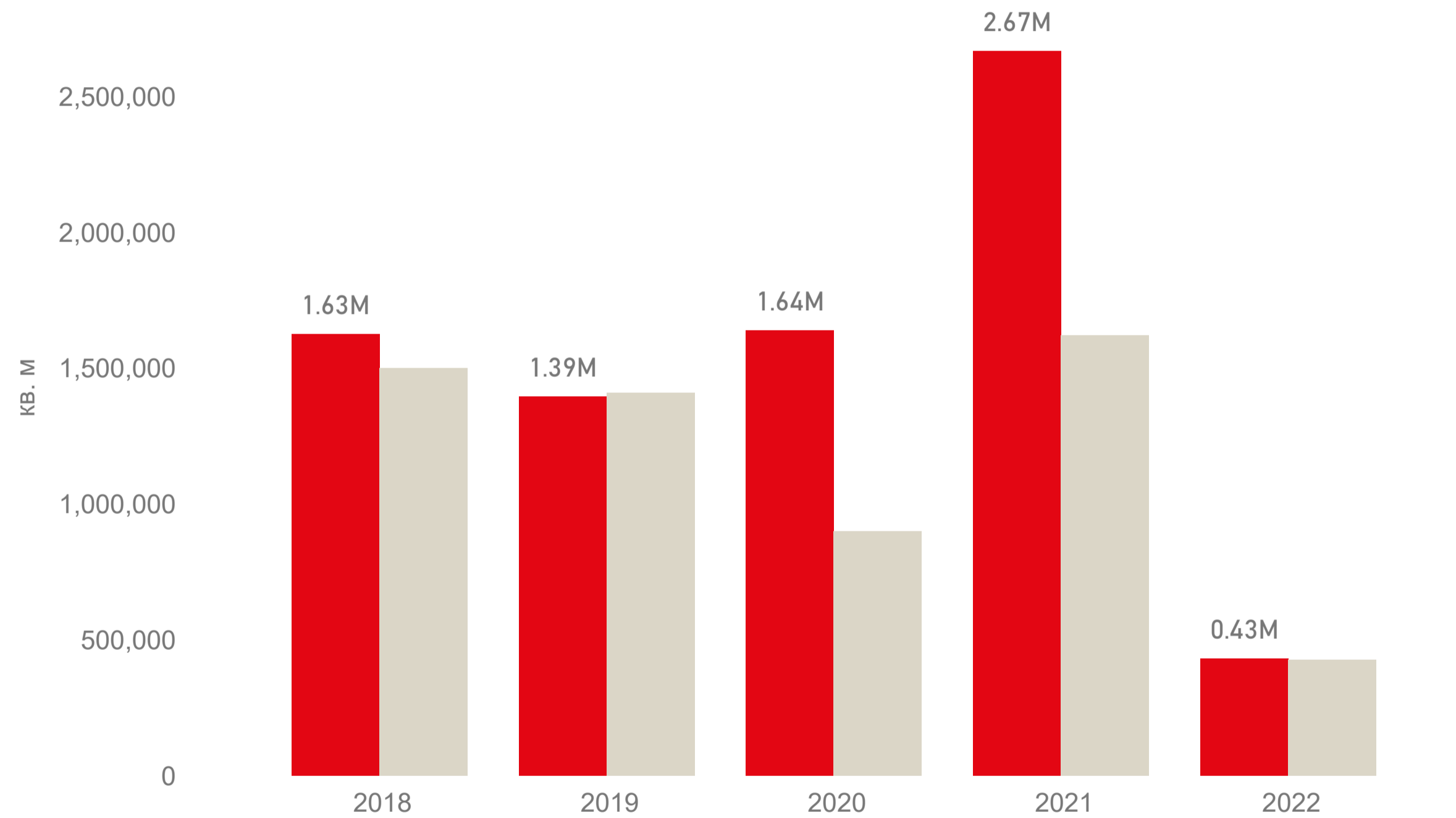
К введению

След. страница



## Чистое поглощение и объем сделок

● Объем сделок ● Чистое поглощение

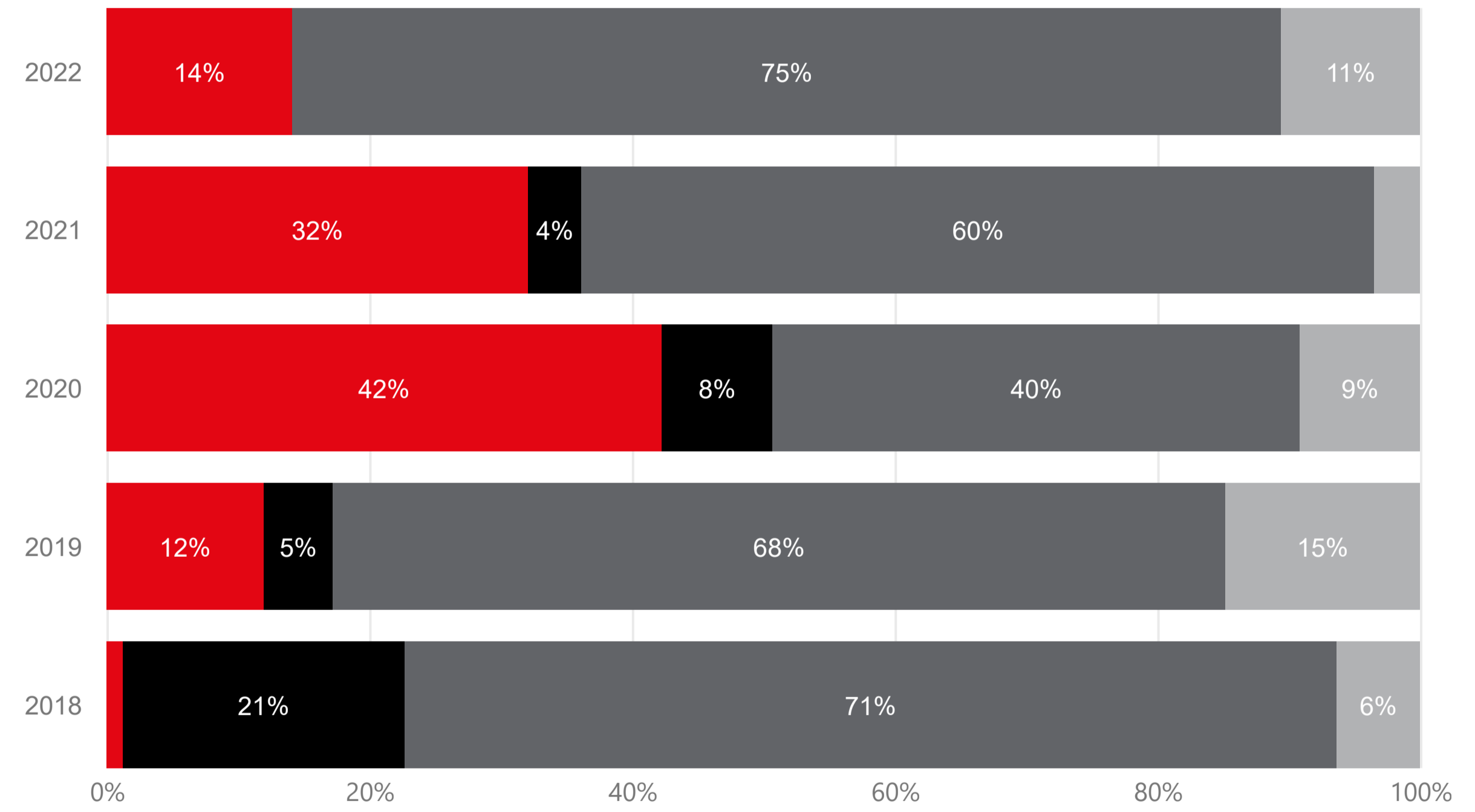


2018

2022

## Структура сделок по типу

Тип сделки ● BTS аренда ● BTS продажа ● аренда ● продажа

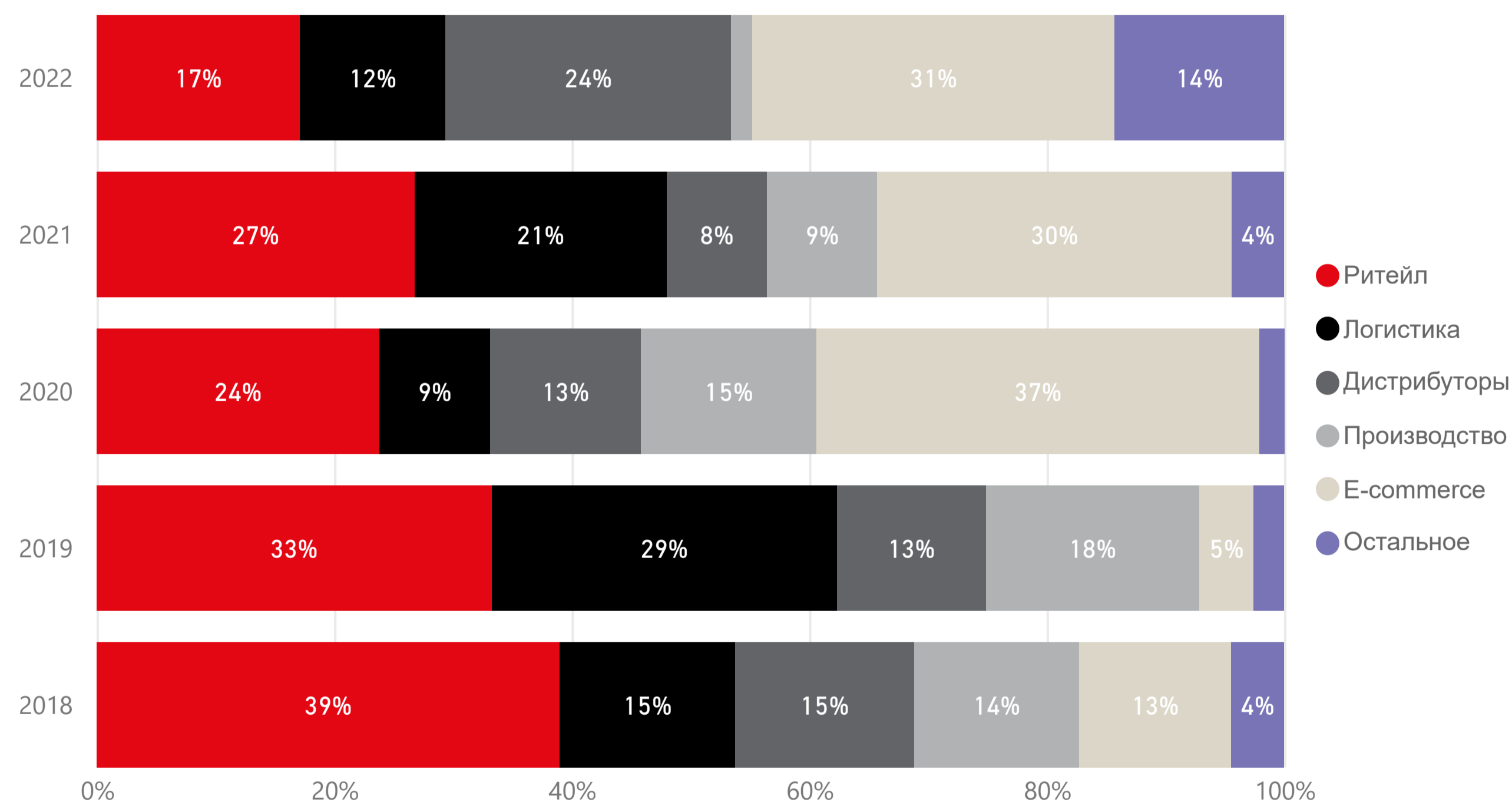


2018

2022

Компании из выбранных сегментов занимают 100% в общем объеме сделок за 2018 - 2022 годы.

Структура сделок по типу арендатора



2018 2022



Пред. страница

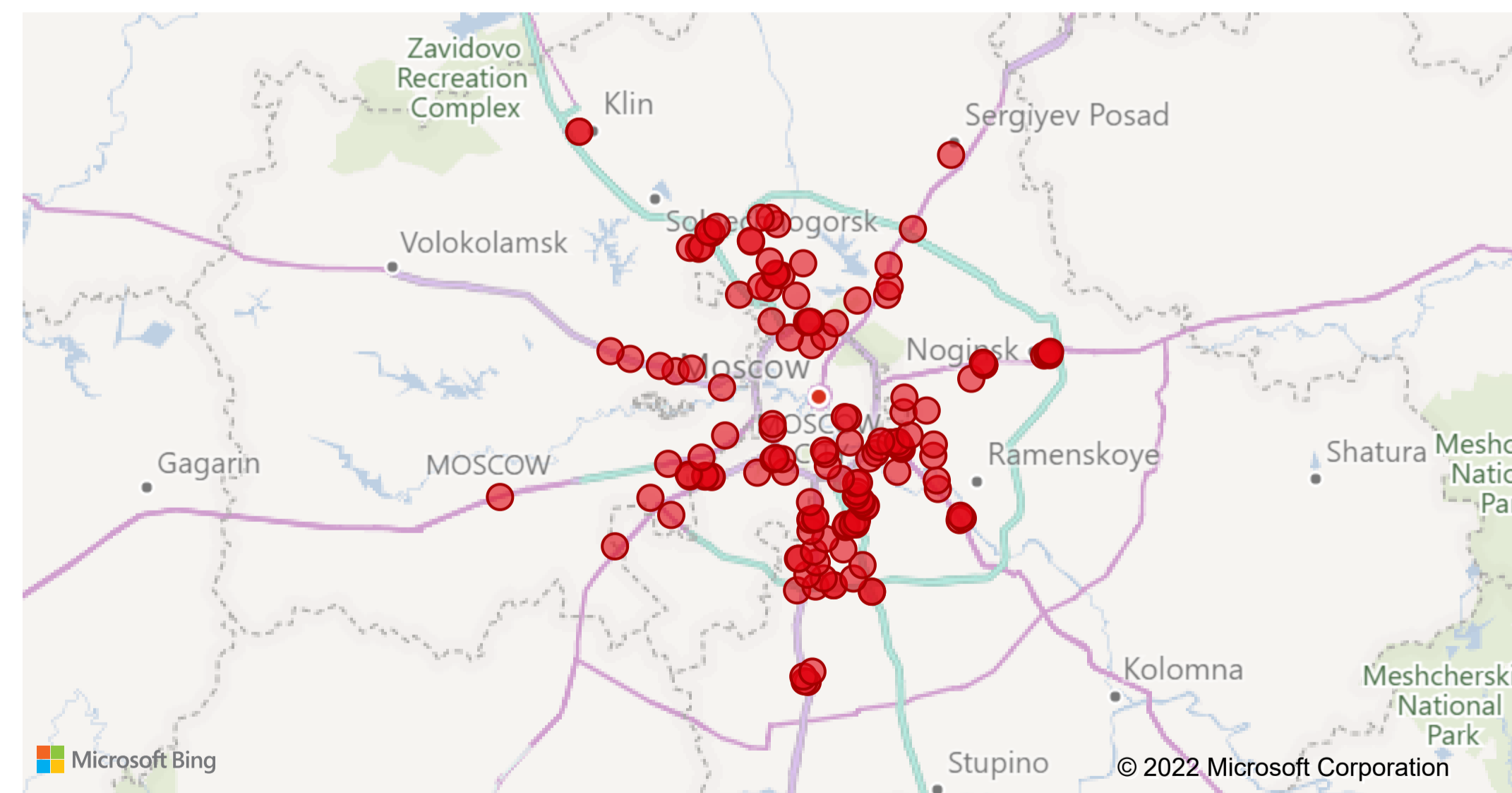
Структура спроса

К введению

След. страница

Крупнейшие сделки от 30 тыс. кв. м

Комплекс	Компания	Площадь, кв. м	Дата
PNK Park Pushkino 2	Ozon	269,698	2021 Q2
PNK Park Domodedovo	VseInstrumenti.ru	186,500	2020 Q3
Confidential	Confidential	167,478	2020 Q4
Orientir Zapad	Ozon	154,029	2020 Q3
PNK Park Bely Rast	Leroy Merlin	140,000	2018 Q3
Orientir Sever 1	Ozon	122,075	2018 Q4
PNK Park Veshki	Vkusvill	108,064	2019 Q2
PNK Park Pushkino 2	SberLogistika	107,818	2021 Q4
X5 Retail Group DC Novorizhskoe Shosse	X5 Retail Group	89,384	2020 Q2
Kholmogory LP	DNS	88,079	2021 Q3



Microsoft Bing

© 2022 Microsoft Corporation



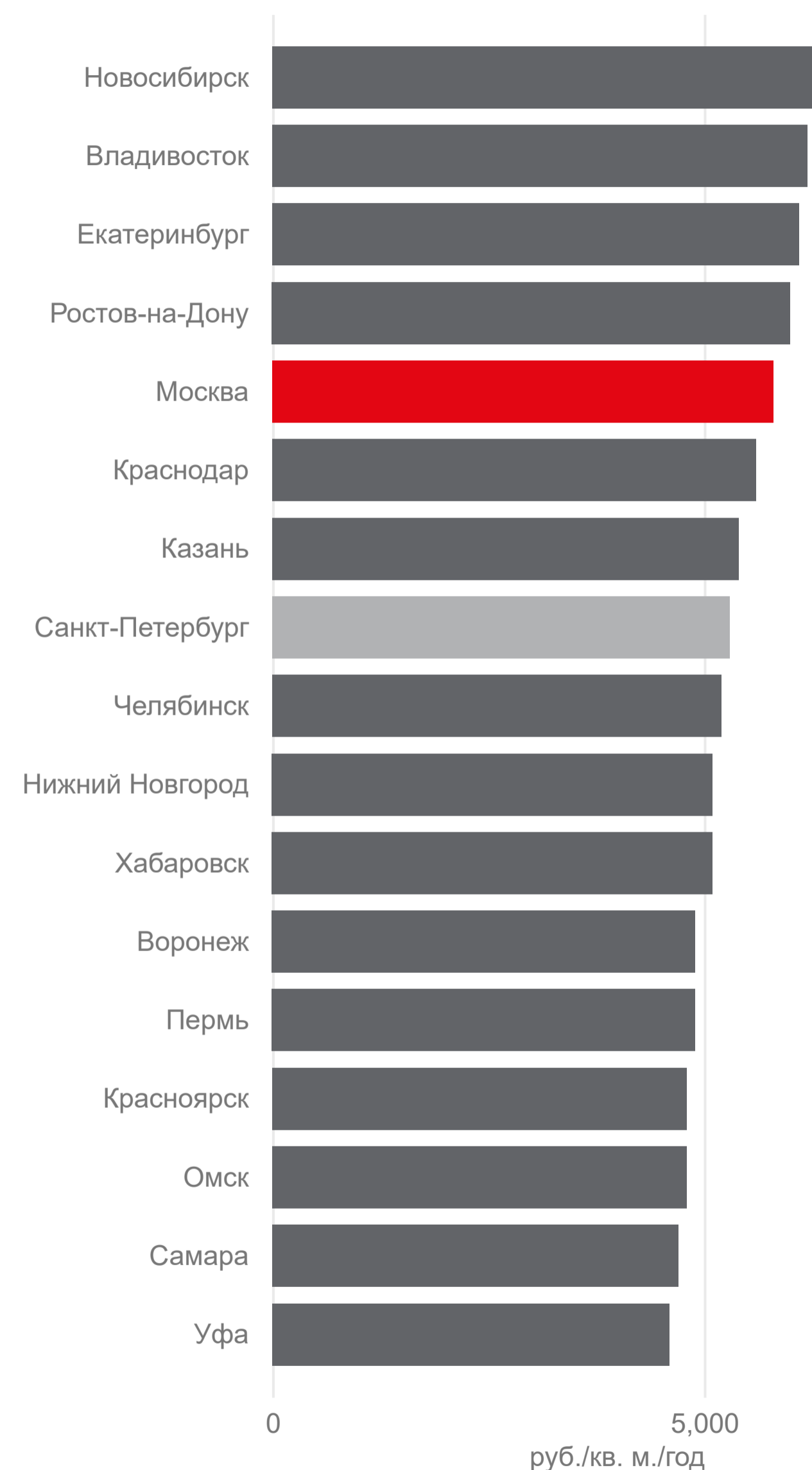
На 6/30/2022 средний уровень арендных ставок для существующих складов в Московском регионе (для локации А-107) составил 5 500 - 5 800 рублей за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов). Это на 30% больше, чем годом ранее. При этом в рамках проектов по схеме built-to-suit запрашиваемые ставки выше на 5-10%, хотя ранее эта разница составляла до 15-20%.

**Арендные ставки в Московском регионе  
(для локации А-107)  
на 6/30/2022,  
руб./кв. м/год (без НДС и OpEx)**

**5 500 - 5 800**

Ставка аренды для качественных складов

## Региональное сравнение средних ставок



## Арендные ставки в Московском регионе (для локации А-107)

руб./кв. м/год ● Максимальная ставка аренды ● Средняя ставка аренды

