

III квартал 2022 г.

# Складская недвижимость

Россия | Москва



**Таблица 1**  
Основные индикаторы рынка  
Источник: Nikoliers

	III кв. 2020	III кв. 2021	III кв. 2022
Общее предложение, тыс. кв. м	17 937	18 978	21 272
Ввод за I-III кв., тыс. кв. м	600	875	1 297
Объем купленных и арендованных площадей за I-III кв., тыс. кв. м	1 080	1 827	906
Вакантность, %	2,6%	1,5%	2,7%
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	4 150	5 280	5 870

\*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

По итогам девяти месяцев 2022 года на Московском рынке складской недвижимости наблюдается рост доли вакантных площадей на 1,6 п.п. с начала года и на 0,9 п.п. за последний квартал без учета растущего предложения субаренды, что вызвано уходом иностранных компаний, а также сокращением деловой активности отечественных игроков ввиду текущей экономической и геополитической ситуации. Вследствие возникновения непредвиденной турбулентности фиксируется двукратное сокращение спроса по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Наряду с этим, после резкого роста запрашиваемой арендной ставки в I квартале текущего года до уровня в 6 200 руб./кв. м/год, отмечается постепенная корректировка рассматриваемого показателя, и по итогам III квартала 2022 г. средневзвешенная ставка аренды составила 5 870 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов.

На данный момент бизнес сталкивается с новыми трудностями, которые в различной степени воздействуют на общее состояние складского рынка. Негативное влияние оказали последствия санкционных мер, переформирование основных направлений международных торговых отношений, изменение логистических цепочек и решения иностранных компаний о своем уходе.

**График 1**  
Динамика основных индикаторов рынка  
в кризисные периоды

Источник: Nikoliers





## Предложение

По итогам I-III кв. 2022 г. совокупный объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составил 1 297 тыс. кв. м, что увеличило общий объем предложения до отметки в 21 272 тыс. кв. м.

Объемы ввода за первые девять месяцев 2022 г. превышают итоги за I-III квартал предыдущего года на 48,2%. На конец 2022 года совокупный объем ввода ожидается на уровне 1 873 тыс. кв. м, что станет рекордным значением за всю историю развития качественного складского рынка в Московском регионе.

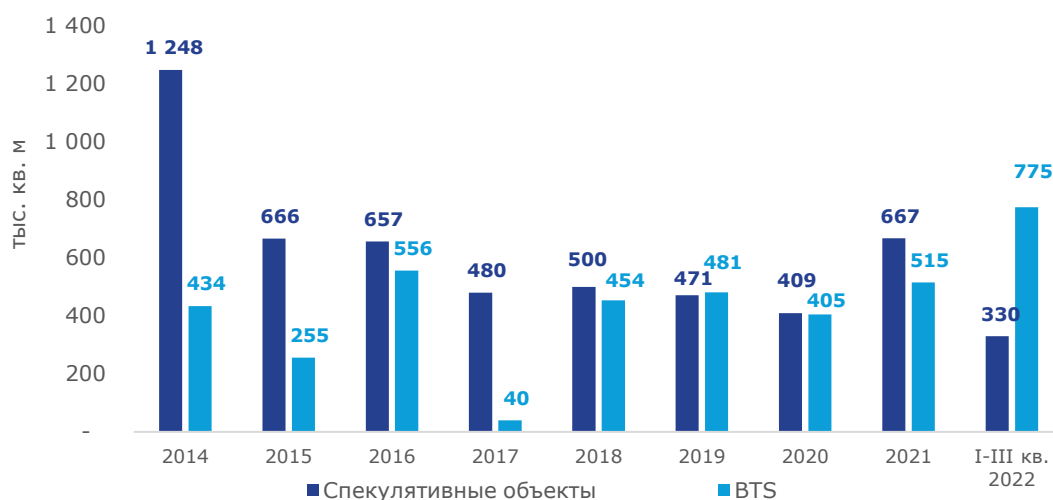
Причиной столь существенного объема ввода складских помещений стало активное заключение

сделок за прошедшие два года, в особенности договоры по built-to-suit проектам. Общий объем объектов, реализованных с начала года по схеме built-to-suit, на конец III кв. 2022 г. достиг отметки в 775 тыс. кв. м., что превышает результат ввода спекулятивных складских помещений в 2,3 раза.

На сегодняшний день, в силу пересмотра планов по деловой активности, а также роста уровня вакантности, прогнозируется тенденция приостановки реализации ряда проектов, а также пересмотра условий заключенных договоренностей.

**График 2**  
Спекулятивное и BTS-строительство,  
2014 — III кв. 2022 г.

Источник: Nikoliers



## Спрос

По итогам III кв. 2022 г. общий объем купленных и арендованных с начала года складских площадей составил 906 тыс. кв. м, что уступает на 50% результату за аналогичный период прошлого года.

Средний размер сделки аренды и купли-продажи на Московском рынке складской недвижимости за прошедшие девять месяцев составил всего 12 242 кв. м. В прошлом году данный показатель достиг значения 21 931 кв. м. Рассматриваемое снижение было вызвано тем, что в силу состояния неопределенности на рынке многие компании пересматривают стратегии развития и осторожно подходят к выбору дополнительных площадей.

Ключевым драйвером спроса с начала года по-прежнему выступают компании, специализирующиеся на онлайн-торговле – их доля составила 46% или 412 тыс. кв. м. Однако абсолютное значение уступает прошлогоднему результату за аналогичный период на 28,4%.

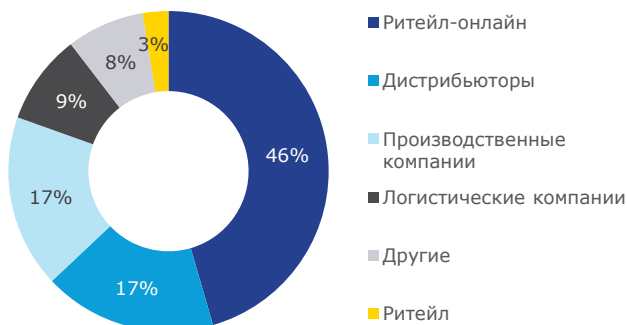
Второе место делят между собой производственные компании и дистрибьюторы, доля которых составила по 17%. Тройку лидеров замыкают логистические компании, чья доля равняется 9%.

Учитывая характер активности заключения сделок на рынке Москвы, к концу года итоговый объем арендованных и купленных площадей прогнозируется на уровне 1 100-1 300 тыс. кв. м, что в два раза меньше результата за 2021 год, когда активность на рынке достигла своего максимального значения.

### График 3

Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям, I-III кв. 2022 г.

Источник: Nikoliers



### Таблица 2

Ключевые сделки, закрытые в Московском регионе в I-III кв. 2022 г

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Комплекс
Ozon	Онлайн-ритейл	Аренда	92 205	Логопарк «Софьино»
Ozon	Онлайн-ритейл	Аренда	80 000	«PNK Парк Жуковский»
AliExpress	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	61 021	«A2 Обухово»
«Просвещение»	Производство	Субаренда	43 900	СК «Тиера»
«Сима-Ленд»	Онлайн-ритейл	Аренда	42 232	Логопарк «Быково»
«Маршрут»	Онлайн-ритейл	Аренда	32 375	Логопарк «Белая Дача»

## Вакантность и ставки аренды

В III кв. 2022 г. доля вакантных складских площадей в Московском регионе продолжила постепенный рост, достигнув отметки в 2,7%, что в абсолютном выражении составляет 584 тыс. кв. м. Объем предложения площадей в субаренду составил более 272 тыс. кв. м, таким образом на данный момент на рынке доступно 856 тыс. кв. м, что составляет 4% от общего предложения складских объектов Московского региона.

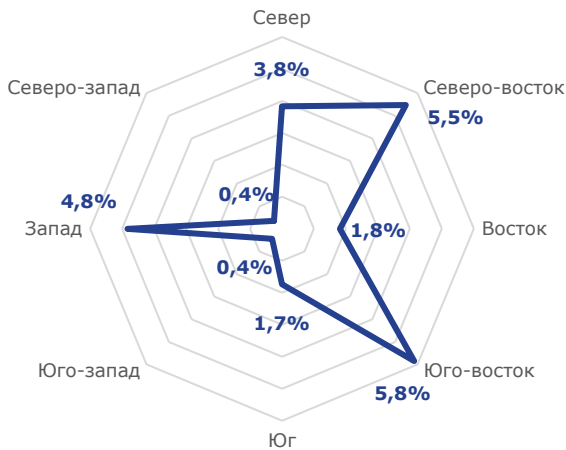
Самая высокая доля свободных помещений зафиксирована на юго-восточном направлении – 5,8%. Сопоставимый уровень вакантности наблюдается в северо-восточном и западном направлениях: 5,5% и 4,8% соответственно.

Как итог, учитывая текущую динамику спроса и предложения, к концу 2022 г. итоговая доля вакантных помещений без учета субаренды прогнозируется на уровне 2,9%.

Что касается коммерческих условий, то средневзвешенная базовая ставка аренды составила 5 870 руб./кв. м/год, что ниже результата за I кв. 2022 г., когда параметр достиг своего пикового значения, на 5,3%.

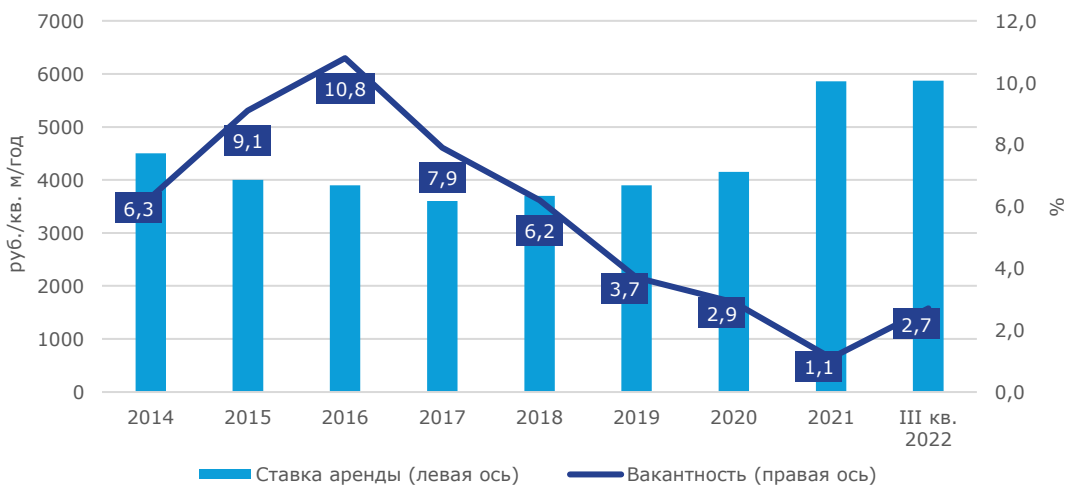
**График 4**  
Доля свободных площадей  
по направлениям,  
Московский регион

Источник: Nikoliers



**График 5**  
Динамика вакантности  
и ставки аренды,  
2014 — III кв. 2022 г.

Источник: Nikoliers





## Тенденции и прогнозы

### Внутренний объем субаренды

На рынке складской недвижимости Москвы наблюдается высокий уровень предложения складских площадей в субаренду. Данная тенденция вызвана несколькими факторами:

- Снижение заполняемости помещений, ввиду сокращения поставок товаров
- Приостановка операционной активности на Российском рынке со стороны иностранных компаний

Тенденция выхода на рынок площадей в субаренду по нашим оценкам продолжит наблюдаться до конца 2022 года. Вероятно, что ряд площадей в субаренду будет перетекать в прямую аренду, что будет стимулировать к доли вакантных площадей к дальнейшему росту.

### Отложенная реакция рынка

Складской рынок отличается замедленной реакцией на экономическую турбулентность и не демонстрирует пока резких корректировок ключевых показателей. Однако процесс постепенного изменения конъюнктуры будет наблюдаться более продолжительный период времени. Это обусловлено условиями договоров аренды, а также необходимостью реализации оставшегося товара на складе путем распродажи или ликвидации в случае, если речь идет о компаниях, сокращающих свою деятельность.

### Замещение спроса со стороны международных компаний

Наблюдается существенное снижение деловой активности со стороны международных компаний, и соответственное увеличение спроса от отечественных игроков, что частично заполняют освобождающиеся складские площади. Примером может стать сделка по аренде склада на площадке «PNK Парк Жуковский» компанией OZON размером 80 тыс. кв. м. Данный склад изначально был построен под нужды польской ритейл-компании – LPP S.A., объявившей об уходе с Российского рынка и продаже российских активов компании, зарегистрированной в ОАЭ.

## Контакты

### Складская и индустриальная недвижимость

**Виктор Афанасенко**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
[Victor.Afanasenko@nikoliers.ru](mailto:Victor.Afanasenko@nikoliers.ru)

### Исследования

**Вероника Лежнева**  
Директор  
+7 495 258 5151  
[Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru](mailto:Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru)

**Кирилл Орищенко**  
Младший аналитик  
+7 495 258 5151  
[Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru](mailto:Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru)

### Маркетинг & PR

**Ольга Бакулина, MCIM**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

Copyright © 2022 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



123112 Москва  
Пресненская набережная, д. 10  
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж  
Тел. +7 495 258 51 51  
[www.nikoliers.ru](http://www.nikoliers.ru)