

I квартал 2022 г.

ООО «Коллиерз Интернешнл»

---

# Складская недвижимость Россия | Москва

## Основные показатели складского рынка Москвы

**Таблица 1**

Основные индикаторы рынка

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

	I кв. 2020	I кв. 2021	I кв. 2022
Общее предложение, тыс. кв. м	17 464	18 184	19 914
Ввод, тыс. кв. м	151	126	262
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	143	271	361
Вакантность, %	3,1%	2,9%	1,3%
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	4 100	4 130	6 200

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

По итогам I квартала 2022 г. общий объем качественного предложения складской и индустриальной недвижимости в Московском регионе достиг отметки 19,9 млн кв. м. В I квартале 2022 г. в эксплуатацию было введено более 262 тыс. кв. м площадей, что значительно превышает показатели аналогичных периодов в 2021 и 2020 гг. О повышенном уровне деловой активности арендаторов свидетельствует объем заключенных сделок — около 361 тыс. кв. м было куплено и арендовано в отчетном периоде. Это на 33% больше, чем в I квартале 2021 г.

Уровень вакантных площадей за первые три месяца 2022 г. составил 1,3%, что на 0,2 п.п. больше, чем в конце 2021 г. Стоит отметить, что помимо предложений в прямую аренду рынок пополнился внушительным объемом складских площадей в субаренду, совокупная площадь которых оценивается в диапазоне 250–300 тыс. кв. м. Вывод на рынок площадей в субаренду является решением для реализации части временно неиспользуемых складских мощностей. Многие компании, которые в 2021 г. наращивали складские мощности на перспективу масштабирования бизнеса при благоприятной рыночной конъюнктуре, сейчас заняли выжидательную позицию и предпочитают получать дополнительную доход от субаренды.

**График 1**

Динамика основных индикаторов рынка в кризисные периоды

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»





## Предложение

В структуре ввода в начале 2022 г. преобладали складские объекты под конечного пользователя, реализованные в рамках ранее достигнутых BTS-договоров.

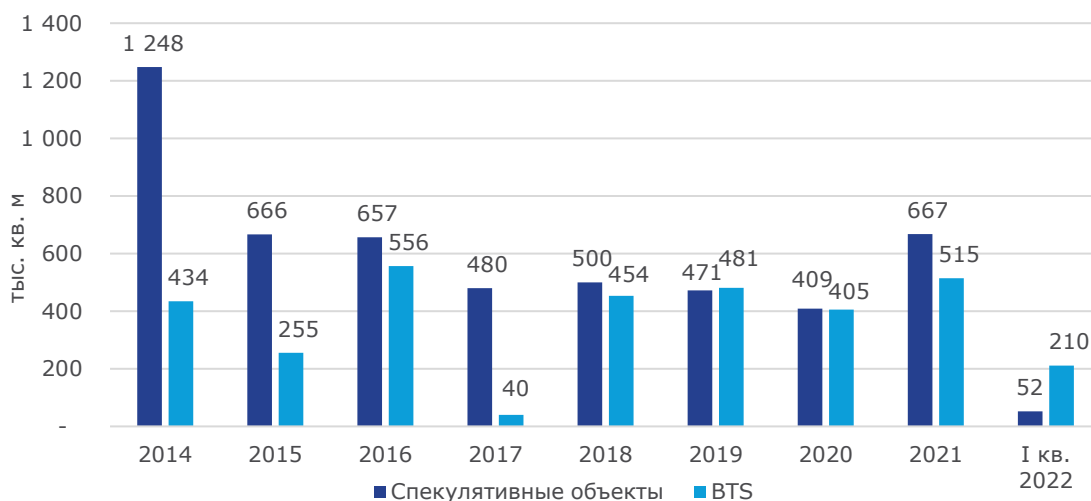
Среди наиболее крупных объектов, введенных в эксплуатацию с начала года, можно отметить 1-ю фазу ЦООТ Wildberries в Электростали (150 тыс. кв. м), 2-ю фазу «ОРЦ Радумля» в Солнечногорске (35 тыс. кв. м), а также новую очередь в рамках индустриального парка «Южные

Врата», реализованную девелопером Radius Group для компании DPD (30 тыс. кв. м).

До конца года мы ожидаем к вводу в эксплуатацию еще порядка 1 062 тыс. кв. м складских площадей, однако не исключено, что по итогам периода данный показатель может скорректироваться в меньшую сторону из-за переноса реализации части проектов на более поздний срок.

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

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



## Спрос

По итогам I квартала 2022 г. структура спроса не претерпела существенных изменений в сравнении с показателями предыдущих периодов. Сделки онлайн-ритейлеров по-прежнему занимают большую часть от совокупного объема спроса (62%). Однако стоит отметить рост деловой активности на рынке со стороны дистрибьюторов, которые по итогам первых трех месяцев совершили ряд крупных сделок. В итоге их доля в общей структуре спроса составила 18%.

Как и в последние два года, в I квартале преобладали сделки аренды, на которые пришлось 83% от общего объема спроса. В текущей рыночной ситуации

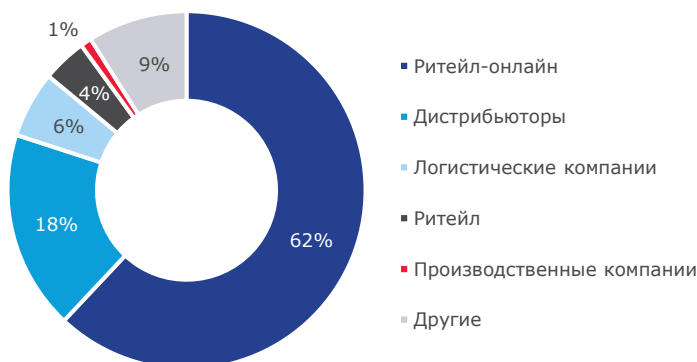
арендаторы не спешат принимать решения, связанные с покупкой крупных складов в том числе и из-за стоимости объекта, отдавая предпочтение аренде. Доля сделок «под ключ» составила 50%, что выше показателя IV квартала 2021 г. на 7%.

Необходимо добавить, что нарушение логистических цепочек может привести к увеличению складских мощностей со стороны производственных компаний с целью сохранения материалов, запчастей и расходного оборудования, которые обеспечивают бесперебойный производственный цикл.

**График 3**

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

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



**Таблица 1**

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

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Комплекс
AliExpress	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	180 000	«A2 Обухово»
«Армтек»	Дистрибуция	Аренда	20 587	СК «Слобода Домодедово»
«Апекс Секьюрити»	Дистрибуция	Аренда	17 238	СК «Мистраль»
INSCOM	Логистика	Субаренда	17 059	«Hines Белая Дача»
«Новый продукт»	Дистрибуция	Продажа	10 416	СК «Северово»

## Вакантность и ставки аренды

Объем свободного складского предложения в Московском регионе по итогам I квартала 2022 г. остается стабильно низким, несмотря на то что общий уровень вакантных площадей составил 1,3%, что превышает на 0,2 п. п. аналогичный показатель по итогам прошлого года.

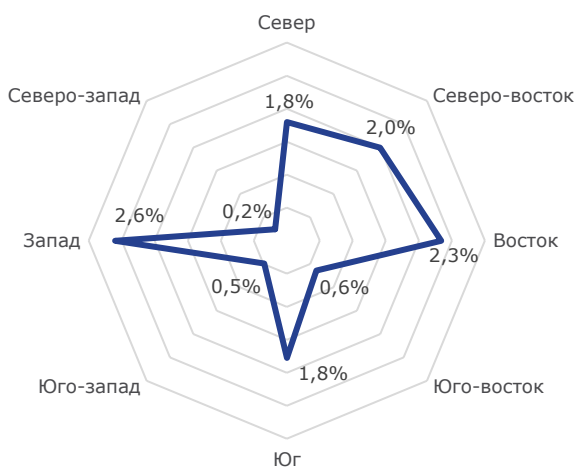
Наибольший объем вакантных площадей зафиксирован на западе Московского региона — около 2,6% от общего объема предложения в данном направлении остаются свободными. При условии своевременного завершения строительства, которое запланировано на 2022 г., доля свободных площадей в Московском регионе может увеличиться.

За первые три месяца 2022 г. динамика ставок аренды показала умеренный рост: средневзвешенная ставка аренды в I квартале 2021 г. составила 6 200 руб./кв. м/год без НДС и ОПЕХ, что на 5,8% выше значения предыдущего квартала.

На текущий момент девелоперы и арендаторы вступают в повторные переговоры касательно коммерческих условий по реализации законтрактованных built-to-suit-проектов, поскольку стоимость строительства и оснащения склада для девелопера увеличилась, а для арендатора встал вопрос о необходимости ранее запланированных к аренде или покупке складских мощностей.

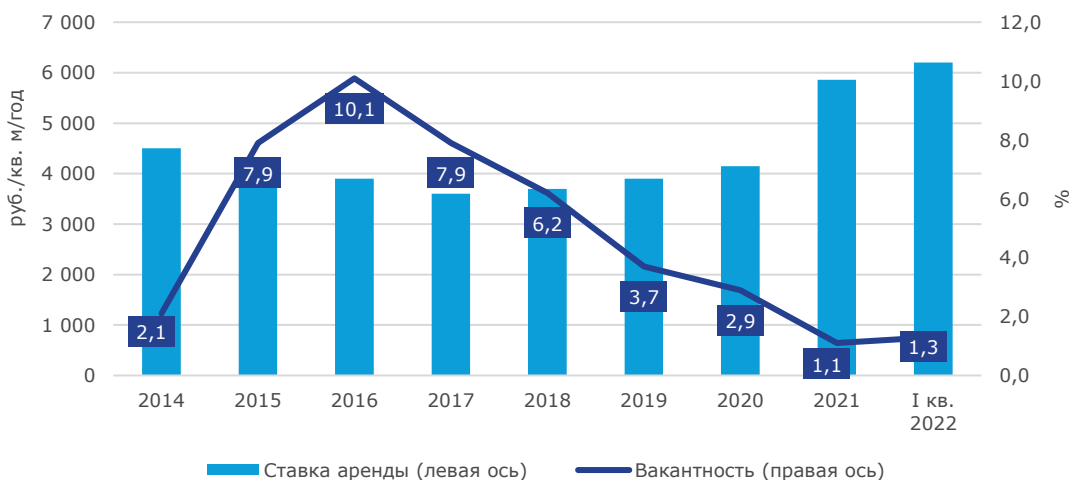
**График 4**  
Доля свободных площадей по направлениям, Московский регион

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



**График 5**  
Динамика вакантности и ставки аренды, 2014 — I кв. 2022 гг.

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»





## Тенденции и прогнозы

Ввиду рыночной турбулентности и сложности прогнозирования многие компании заняли выжидательную позицию, надеясь на скорую стабилизацию геополитической ситуации.

На фоне массовой скупки товаров и прерванных логистических цепочек некоторые игроки испытывают временный дефицит товара. Поэтому на сегодняшний день основной фокус сконцентрирован на поиске новых контрагентов среди отечественных и зарубежных компаний для формирования альтернативных логистических цепочек и обеспечения непрерывных поставок. Сложность оперативной реорганизации логистики обусловлена целым рядом факторов, одним из которых являются новые условия ввоза товаров, за чем последует пересмотр ценовой политики. Тем не менее, ряд игроков преимущественно в сегменте ритейла предварительно подтверждает анонсированные ранее планы развития.

Из-за роста себестоимости строительства и труднодоступности ряда комплектующих складских комплексов стороны пересматривают технические задания проектов с целью их упрощения и оптимизации затрат. Безусловно, сейчас обе стороны — и девелоперы, и клиенты — участвуют в обсуждении дальнейших вопросов сотрудничества и пересмотра коммерческих условий с целью поиска взаимовыгодных условий аренды или строительства built-to-suit-складов. Не исключено, что после стабилизации экономической ситуации нереализованный спрос на рынке накопительным эффектом отразится большим количеством сделок в будущем.

## КОНТАКТЫ

### СКЛАДСКАЯ И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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

### ИССЛЕДОВАНИЯ

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

### МАРКЕТИНГ И PR

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

**Полина Боброва**  
Старший аналитик  
+7 495 258 5151  
[Polina.Bobrova@colliers.ru](mailto:Polina.Bobrova@colliers.ru)

**Владимир Плескевич**  
Аналитик  
+7 495 258 5151  
[Vladimir.Pleskevich@colliers.ru](mailto:Vladimir.Pleskevich@colliers.ru)

Copyright © 2022

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. ООО «Коллиерз Интернешнл» не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

ООО «Коллиерз Интернешнл»

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