

За 9 месяцев 2022 года в Московском регионе было введено **1 323 тыс. м<sup>2</sup>**, что в 1,6 раза превышает аналогичный показатель 2021 года.

Общий объем спроса в столичном регионе за 9 месяцев 2022 года достиг **798 тыс. м<sup>2</sup>**, что в 2,4 раза ниже аналогичного показателя 2021 года.



# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

III квартал 2022 г.



[Классификация  
Light Industrial](#)

**Константин Фомиченко**

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

«Третий квартал отметился оживлением на рынке после резкого падения спроса в первом полугодии. Наблюдалось постепенное восстановление активности среди игроков, что выразилось как в увеличении количества запросов, так и в росте объема заключенных сделок. Резкий рост доли вакантных площадей, который мы наблюдали с начала года, прекратился. Пока что рано делать выводы о последствиях текущих событий. Тем не менее стоит сказать, что складской рынок всегда оставался наиболее стабильным сегментом коммерческой недвижимости в кризисные периоды, что и подтвердили события текущего года».

## Основные выводы

- ♦ За 9 месяцев 2022 г. в Московском регионе было введено 1 323 тыс. м<sup>2</sup>, что в 1,6 раза превышает аналогичный показатель 2021 года.
- ♦ По итогам III квартала 2022 г. доля вакантных площадей с учетом предложений по субаренде составила 3,1%.
- ♦ Общий объем спроса в столичном регионе за 9 месяцев 2022 года достиг 798 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2,4 раза ниже аналогичного показателя 2021 года.
- ♦ Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе находится в диапазоне 5 500–5 700 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

## Предложение

По итогам 9 месяцев 2022 г. в Московском регионе было введено 1 323 тыс. м<sup>2</sup> качественной складской недвижимости, что в 1,6 раза превышает аналогичный показатель 2021 г. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 20 709 тыс. м<sup>2</sup>.

По итогам 9 месяцев 2022 г. наибольшую долю в структуре ввода занимают объекты, реализованные по схеме built to suit: на их долю пришлось 50%, что в абсолютных значениях составляет 663 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшим объектом стал логистический центр для онлайн-ритейлера OZON, состоящий из двух зданий в «PNK Парк Пушкино 2» площадью 268 тыс. м<sup>2</sup>.

### Индикаторы рынка

	III квартал 2021	III квартал 2022	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup> в том числе:	19 010	20 709	
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м <sup>2</sup>	1 314	1 468	
объем предложения формата light-industrial, тыс. м <sup>2</sup>	62	91	
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	815	1 323	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м <sup>2</sup> в том числе:	1 879	798	▼
сделки по аренде/покупке в готовых объектах	830	627	▼
сделки по строительству новых объектов	1 049	171	▼
Доля свободных площадей, % в том числе:	0,6	3,1	▲
Прямая аренда	0,6	2,2	▲
Субаренда	-	0,9	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м <sup>2</sup> /год*	5 000	5 500–5 700	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м <sup>2</sup> /год*	8 500	8 000–10 000	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light-industrial, руб./м <sup>2</sup> /год*	6 200	7 000	▲
Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light-industrial, руб./м <sup>2</sup> без НДС	64 000	82 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС**	1 000–1 400	1 100–1 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС	45 000–55 000	50 000–60 000	▲

\* 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, 2022

### Динамика ввода в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2022

На проекты под собственные нужды пришлось 28% от общего объема ввода, или около 373 тыс. м². Спекулятивные проекты заняли 22% в структуре ввода или 286 тыс. м² в абсолютном выражении.

Прогнозируемый объем ввода на уровне до 2 млн м² будет максимальным с 2014 года, когда в эксплуатацию было введено 2,04 млн м² качественных складских площадей. Стоит отметить, что рекордный показатель прогнозируемого ввода является отголосками бурного роста рынка в период 2020–2021 годов.

По итогам III квартала 2022 года показатель доли вакантных площадей прекратил рост и достиг 3,1% с учетом предложений субаренды. В абсолютном выражении к концу III квартала на рынке были доступны 653 тыс. м² качественной складской недвижимости. Из указанного объема показатель вакантных площадей по предложениям прямой аренды составил 2,2%, или 462 тыс. м². В субаренду предлагалось 0,9% общего объема рынка, или 191 тыс. м².

По сравнению с итоговим показателем 2021 г. доля вакантных площадей в Московском регионе выросла на 2,7 п. п. с учетом предложений субаренды. В абсолютных цифрах рост доли вакантных площадей за 9 месяцев 2022 года с учетом субаренды составил 568 тыс. м².

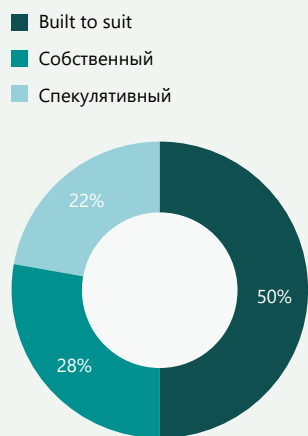
Наибольший объем свободных площадей отмечается на южном и северном направлениях – 170 тыс. м² (26% доступного предложения) и 161 тыс. м² (24% доступного предложения) соответственно. Также стоит отметить юго-восточное направление – 142 тыс. м² (21% доступного предложения).

### Доля вакантных площадей



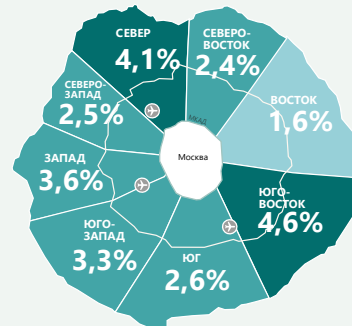
Источник: Knight Frank Research, 2022

### Распределение введенных за 9 мес. 2022 г. складских комплексов по типу строительства



Источник: Knight Frank Research, 2022

### Распределение доли вакантных площадей по направлениям по итогам III кв. 2022 г. (с учетом предложений субаренды)



Источник: Knight Frank Research, 2022

**Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию за 9 мес. 2022 г. на рынке складской недвижимости Московского региона**

Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м <sup>2</sup>
РЦ OZON в PNK Парк Пушкино 2	PNK Group	267 700
РЦ Wildberries Электросталь, фаза 1	ВБ-Девелопмент	108 390
РЦ X5 Group, Новорижское Шоссе	Smart Development Group	91 780
РЦ Яндекс в ЛП Софьино, 2-я очередь	АТ-Недвижимость	90 780

Источник: Knight Frank Research, 2022

Рост показателя доли вакантных площадей, наблюдавшийся в середине года, прекратился, что обусловлено восстановлением активности арендаторов и ростом объема заключенных сделок как по схеме прямой аренды, так и субаренды в III квартале.

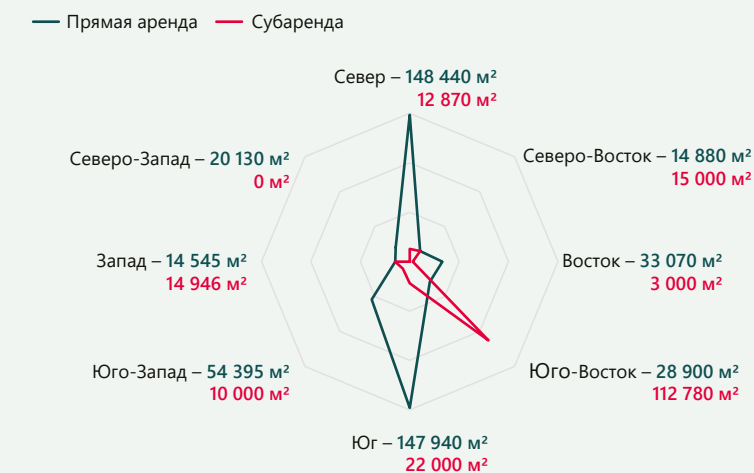
## Спрос

По итогам 9 месяцев 2022 года общий объем сделок на рынке качественной складской недвижимости Московского региона составил 798 тыс. м<sup>2</sup>, что на 58% ниже аналогичного показателя 2021 года. Во втором квартале мы зафиксировали резкий спад деловой активности на рынке. Тем не менее сентябрь отметился максимальным с начала года объемом сделок. К концу года мы ожидаем падения объема сделок в Московском регионе вдвое по сравнению с результатом 2021 года. При оптимистичном сценарии объем спроса может составить 1 200–1 400 тыс. м<sup>2</sup>.

Около 297 тыс. м<sup>2</sup> или 38% объема сделок было заключено на южном направлении, в том числе был заключен ряд сделок по субаренде. Также стоит отметить юго-запад и север Московского региона: на этих направлениях объем сделок достиг 132 тыс. м<sup>2</sup> (17% объема сделок) 125 тыс. м<sup>2</sup> (16% объема сделок) соответственно. На юго востоке было заключено сделок общей площадью 107 тыс. м<sup>2</sup> (14% объема сделок).

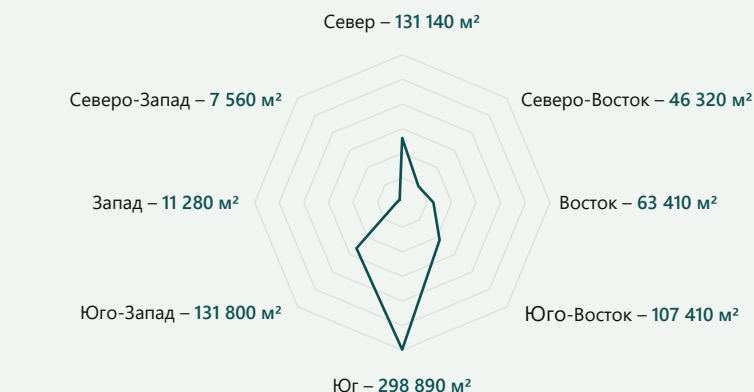
На сделки прямой аренды пришлось 516 тыс. м<sup>2</sup>, или 65% объема спроса за 9 месяцев 2022 года. Сделки по схеме субаренды заняли 20% в объеме спроса, или 162 тыс. м<sup>2</sup>. Единственная сделка по схеме built to suit в аренду была заключена в I квартале текущего года,

**Распределение вакантных площадей по направлению**



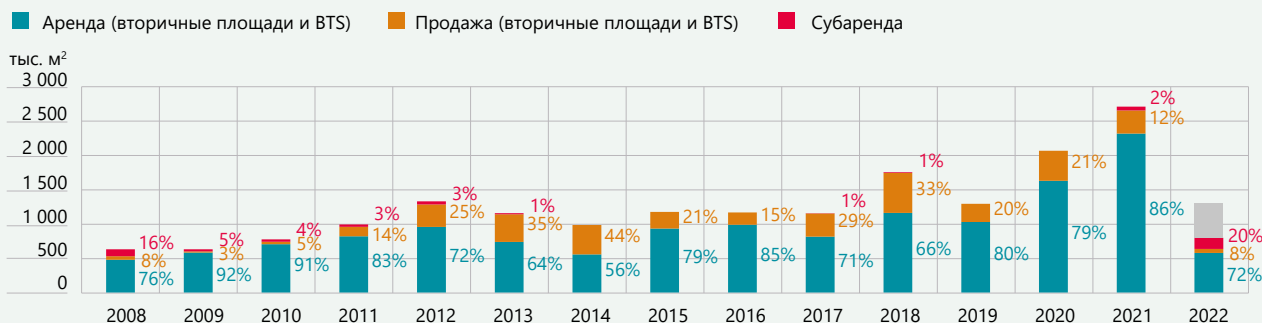
Источник: Knight Frank Research, 2022

**Распределение сделок по аренде/покупке по направлению, 9 мес. 2022 (с учетом сделок субаренды)**



Источник: Knight Frank Research, 2022

### Динамика сделок, Московский регион



Источник: Knight Frank Research, 2022

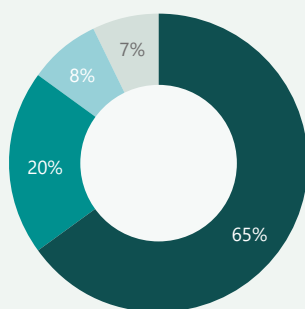
в дальнейшем не было зафиксировано ни одной сделки в формате built to suit как на продажу, так и в аренду.

Онлайн-торговля остается основным драйвером спроса: по итогам 9 месяцев 2022 года на сегмент пришлось 49% от общего объема сделок, или 389 тыс. м<sup>2</sup>.

При том, что онлайн-торговля остается основным драйвером спроса, стоит отметить, что среди онлайн-ритейлеров лишь единичные компании продолжили заключать сделки. В некоторых случаях это было связано со стратегией расширения в Московском регионе; помимо того, компаниям сыграло на руку появление площадей в субаренду вблизи МКАД, при том по ставкам ниже рыночных. В ином случае переезд на другой склад был совершен в связи с невозможностью дальнейшей эксплуатации текущего объекта.

### Распределение сделок по аренде/покупке по типу, 9 мес. 2022

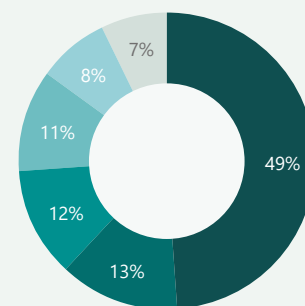
- Аренда
- Субаренда
- BTS аренда
- Продажа



Источник: Knight Frank Research, 2022

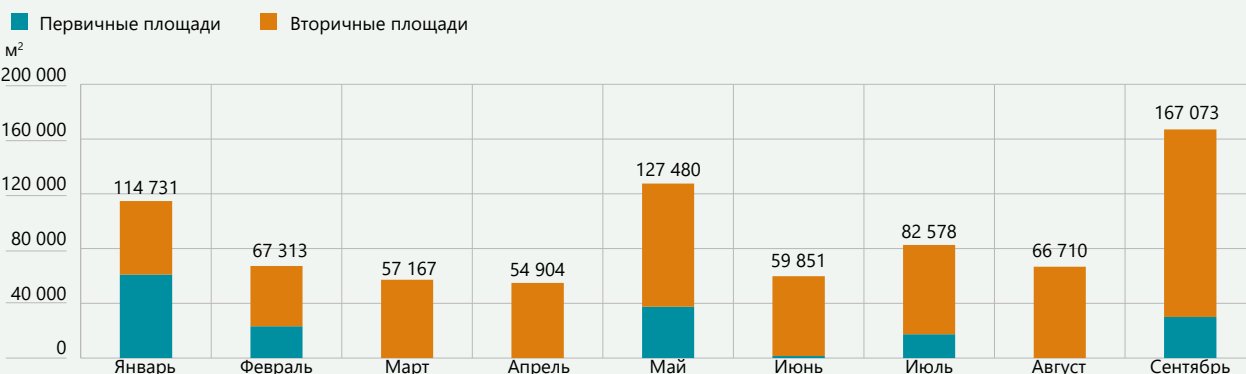
### Распределение спроса по секторам, 9 мес. 2022

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



Источник: Knight Frank Research, 2022

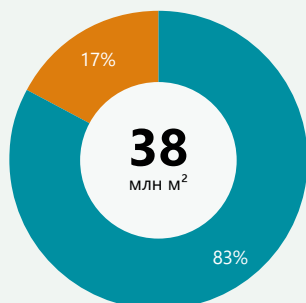
### Динамика сделок по типу площадей по месяцам (с учетом субаренды)



Источник: Knight Frank Research, 2022

**Доля площадей, занимаемых иностранными компаниями в России\***

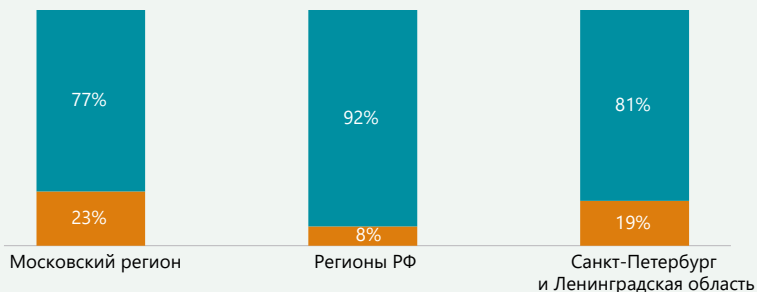
- Доля российских компаний
- Доля иностранных компаний



Источник: Knight Frank Research, 2022

**Распределение арендаторов и владельцев складских площадей\***

- Доля российских компаний
- Доля иностранных компаний



\* На основе анализа спекулятивных складских комплексов институциональных девелоперов, а также крупнейших складов, принадлежащих конечным пользователям  
 Источник: Knight Frank Research, 2022

**Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона за 9 мес. 2022 г.**

Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/расположение	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Тип сделки
OZON	Онлайн-торговля	PNK Парк Жуковский	80 000	Аренда
Конфиденциально	Онлайн-торговля	Горьковское ш.	61 020	BTS Аренда
Wildberries	Онлайн-торговля	МЛП Чехов	59 520	Аренда
Просвещение	Другое	Тиера	43 900	Субаренда
Сима-ленд	Онлайн-торговля	ЛП Быково	42 230	Аренда
Армтек	Дистрибуция	СК Слобода	20 600	Аренда

Сделки с участием Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2022



PNK Парк Валищево

Другая часть компаний, которые заключали крупнейшие сделки в последние два года, стали пересматривать свои планы после февральских событий, однако не отказывались от площадей, предлагая их в субаренду и стараясь оптимизировать затраты, чтобы площади не простаивали после сокращения товарных запасов.

Доля иностранных компаний среди арендаторов и владельцев на рынке составляет около 17%. При этом по 3% складских площадей России, которые занимают иностранные компании, еще не принято финального решения.

## Коммерческие условия

По итогам III кв. 2022 г. средневзвешенная ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона на вторичные площади находится в диапазоне 5 500–5 700 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города составляет 8 000–10 000 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

## Прогноз

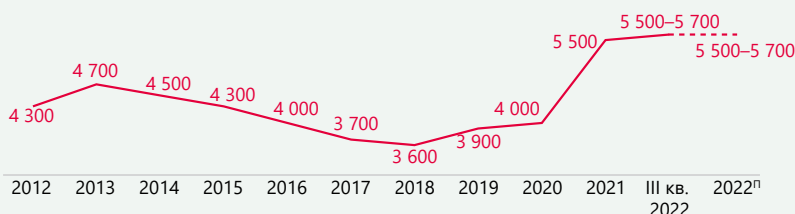
К концу 2022 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе достигнет 2 млн м<sup>2</sup>, что будет максимальным показателем с 2014 года. Стоит отметить, что из указанного объема две трети площадей приходится на проекты по схеме built to suit, а также собственные складские комплексы, чему поспособствовало заключение крупных сделок в период 2020–2021 годов со стороны представителей онлайн-торговли.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды к концу 2022 г., по нашим оценкам, останется в диапазоне 5 500–5 700 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

При оптимистичном развитии событий объем спроса по итогам года составит около 1,3 млн м<sup>2</sup>, что будет вдвое ниже результата рекордного прошлого года.

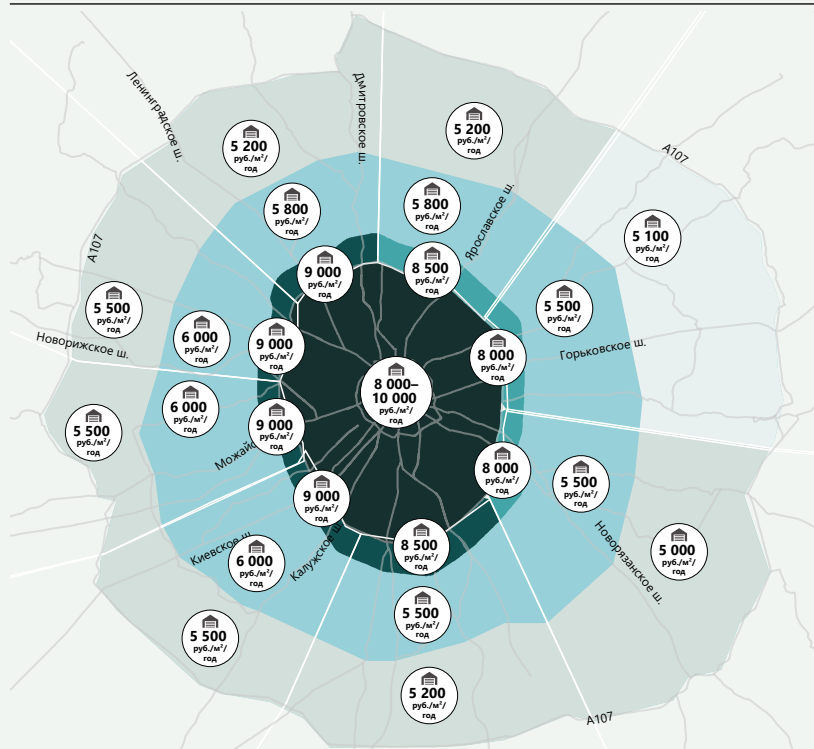
Тем не менее, на ситуацию на рынке в целом в дальнейшем будут влиять внешнеполитические, а также социально-экономические факторы, последствия которых мы увидим ближе к концу года.

**Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м<sup>2</sup>/год triple net**



Источник: Knight Frank Research, 2022

**Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м<sup>2</sup>/год triple net, экспертная оценка**



Источник: Knight Frank Research, 2022

**Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2022–2023 гг.**

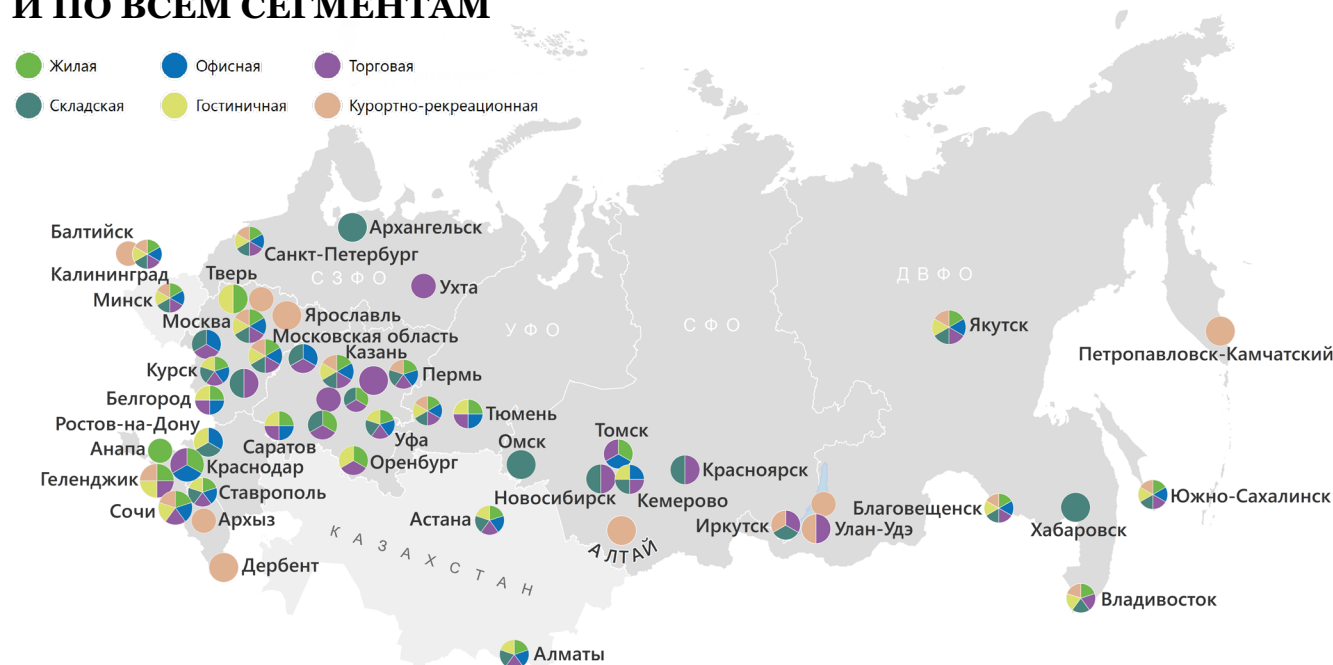
Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м <sup>2</sup>
PNK МКАД-М4	PNK Group	128 300
ИП Юг, Коледино	Ориентир	119 000
РЦ DNS в ИП Холмогоры	Концерн Русич	116 000
РЦ Сберлогистика в PNK Парк Пушкино 2	PNK Group	108 000
РЦ Гала Центр в PNK Парк Белый Раст	PNK Group	74 000

Источник: Knight Frank Research, 2022

# 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



Чтобы 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**

Региональный 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