

I полугодие 2022 г.

# Складская недвижимость Россия | Москва



Таблица 1  
Основные индикаторы рынка  
Источник: Nikoliers

	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Общее предложение, тыс. кв. м	17 603	18 435	20 232
Ввод, тыс. кв. м	409	332	580
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	514	921	553
Вакантность, %	3,1%	2,8%	1,8%
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	4 100	4 290	5 800

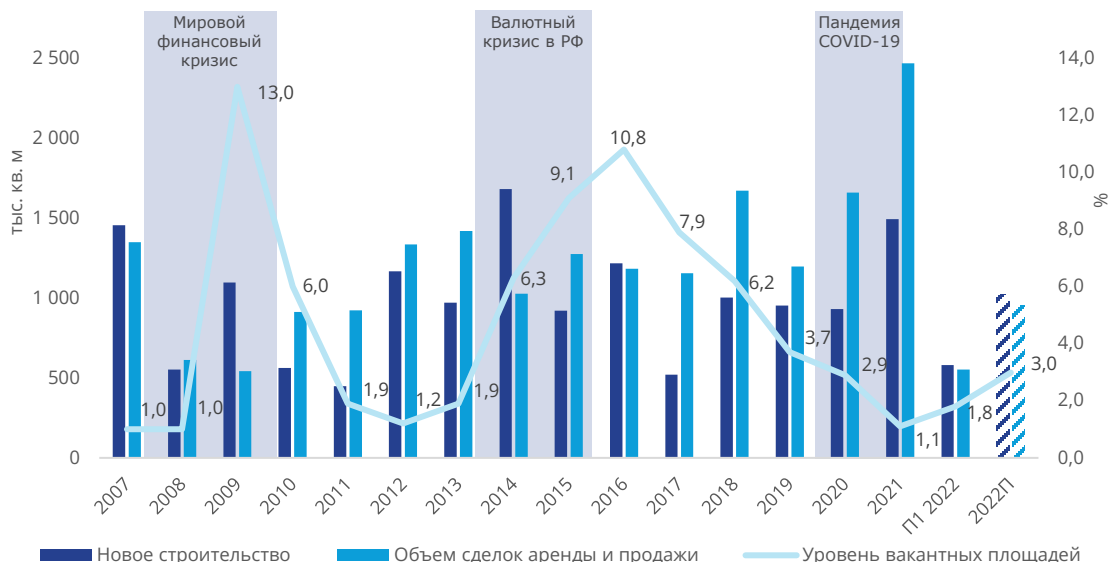
\*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Изменения, вызванные сложившейся геополитической и экономической ситуацией в стране, нашли свое отражение в результатах первого полугодия 2022 г. Так, рост доли вакантных площадей за последние полгода составил 0,9 п.п. без учета растущего предложения субаренды. В то же время спрос сократился на 40% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и сопоставим с «ковидным» первым полугодием 2020 г. На этом фоне запрашиваемые ставки аренды начали корректироваться. По итогам II квартала, средневзвешенная ставка снизилась на 6,5% по сравнению со значением I квартала 2022 г. и составила 5 800 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов.

Общее положение на складском рынке характеризуется высокой степенью неопределенности для бизнеса, изменением цепочек поставок и последствиями санкций, в том числе уходом ряда компаний. Рынок только начал реагировать на внешние факторы, и длительность, а также волатильность этих изменений будет зависеть как от дальнейшего развития ситуации в стране и в мире в целом, так и от скорости, с которой игроки рынка смогут адаптироваться к новым условиям.

График 1  
Динамика основных индикаторов рынка  
в кризисные периоды

Источник: Nikoliers





## Предложение

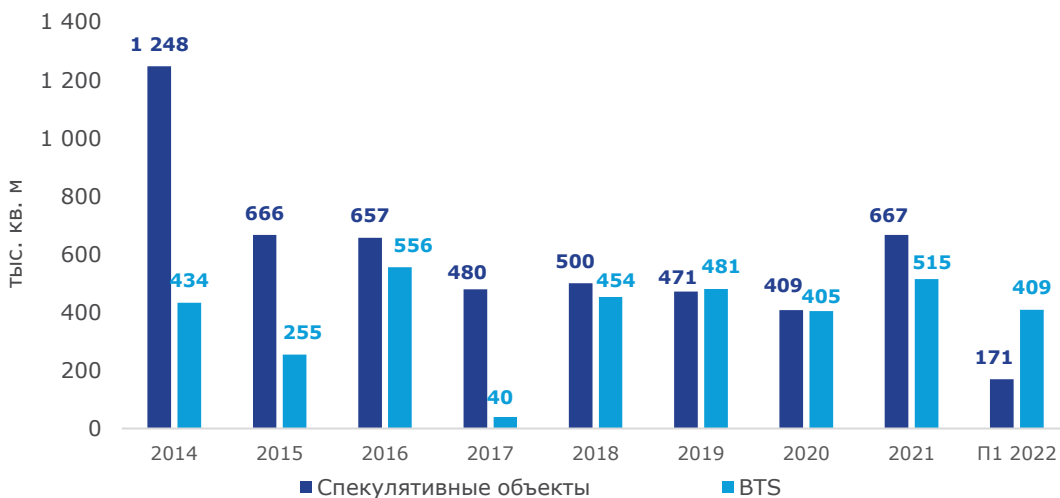
В первом полугодии 2022 г. объем предложения на складском рынке Московского региона преодолел отметку в 20 млн кв. м. Это было достигнуто благодаря внушительному объему ввода в 580 тыс. кв. м.

Несмотря на большой объем завершеного строительства в первом полугодии, за весь 2022 год мы ожидаем совокупный показатель ввода порядка 1 млн кв. м — результат, сопоставимый с 2020 г. Прошлый 2021 год был знаменателен с точки зрения объема сделок, в частности договоров built-to-suit. Однако, в текущих реалиях вопрос о реализации и сроках строительства ряда запланированных проектов остается открытым.

Из-за труднодоступности ряда комплектующих, подрядчику уже будет сложно реализовать объект на согласованных условиях. В то же время, из-за нарушения логистических цепочек заказчик со своей стороны пересматривает планы на необходимые складские мощности. В связи с этим, мы ожидаем, что некоторые проекты могут быть поставлены на паузу, либо будут пересмотрены объемы и условия договоров.

График 2  
Спекулятивное и BTS-строительство,  
2014 — П1 2022 г.

Источник: Nikoliers



## Спрос

В первом полугодии 2022 г. объем купленных и арендованных складских площадей в Московском регионе составил 553 тыс. кв. м, что на 40% ниже аналогичного показателя первого полугодия прошлого года. 65% от совокупного полугодичного показателя приходится на I квартал 2022 г., что свидетельствует о тренде на снижение спроса. Кроме того наблюдается тренд на сокращение доли сделок built-to-suit. Если в 2021 г. доля таких договоров в общем объеме спроса составляла 43%, то по итогам завершившегося полугодия данный показатель упал до 33%. По нашим прогнозам, данная тенденция продолжит наблюдаться во втором полугодии 2022 г.

Около половины спроса за прошедший период сформировалось за счет активности со стороны онлайн-ритейлеров (44%). На втором месте выступили дистрибьюторы, чья доля составила 22% в совокупном объеме спроса. Тройку ключевых драйверов спроса замыкают сразу два

бизнес-сектора: производственные компании, а также логисты, доля которых составила 12% и 11%, соответственно. Однако из-за сложностей с логистикой и труднодоступностью зарубежных товаров данная конфигурация в скором времени может измениться.

На фоне роста предложения на рынке, а также сложности долгосрочного прогнозирования собственной потребности в складских площадях увеличился спрос на предложения в субаренду. Пока что объем сделок данного формата насчитывает порядка 80 тыс. кв. м, но этот показатель продолжит расти из-за того, что все больше помещений начинает предлагаться в субаренду по условиям ниже рыночных.

График 3  
Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям, П1 2022 г.

Источник: Nikoliers

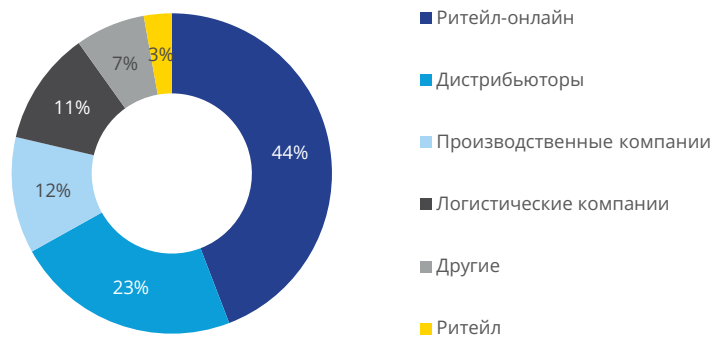


Таблица 1  
Ключевые сделки, закрытые в Московском регионе в I полугодии 2022 г.

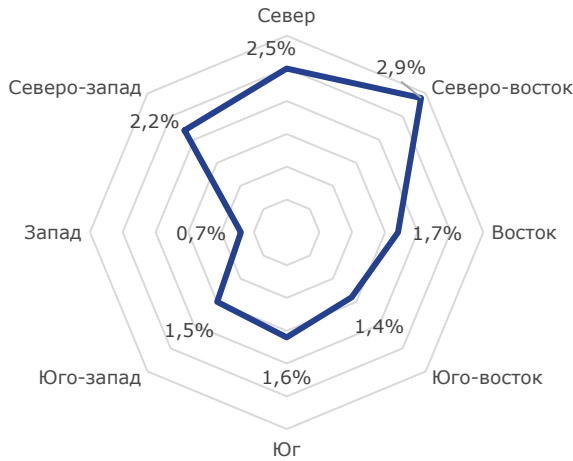
Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Комплекс
AliExpress	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	180 000	«А2 Обухово»
«Просвещение»	Производство	Субаренда	43 900	СК «Тиера»
Ozon Express	Онлайн-ритейл	Аренда	24 301	«Мультиколд»
«Армтек»	Дистрибьютор	Аренда	20 587	СК «Слобода Домодедово»
Wildberries	Онлайн-ритейл	Аренда	20 486	Логопарк «Белая Дача»
«Ресанта»	Дистрибьютор	Субаренда	18 500	«PNK Парк Домодедово»

## Вакантность и ставки аренды

Результатом значительных изменений на рынке в первом полугодии 2022 г. стало постепенное увеличение доли вакантных площадей до 1,8% в Московском регионе. Однако ключевое пополнение площадями наблюдалось на рынке субаренды, где текущее доступное предложение варьируется в диапазоне 300–350 тыс. кв. м, добавляя, таким образом, еще 1,5–2 п.п. к официальным показателям вакантности. Это связано с тем, что объем хранимого товара у многих компаний резко сократился, соответственно, часть занимаемых ими площадей на складах перестала использоваться. Есть ряд игроков, которые пересмотрели свои планы по объемам реализуемой продукции и предлагают часть своих площадей в субаренду с дальнейшей передачей прав.

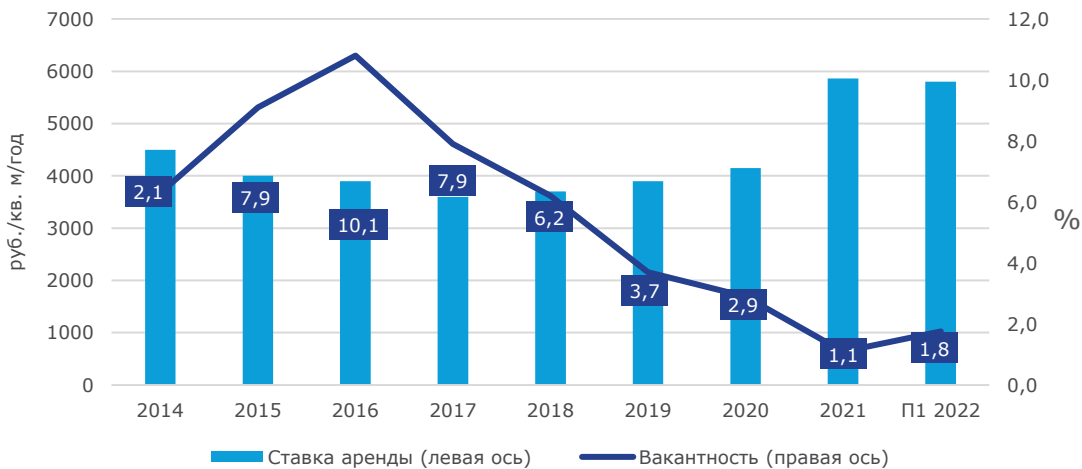
С точки зрения коммерческих условий рынок наблюдает постепенный процесс стагнации базовых ставок аренды, о чем свидетельствует снижение средневзвешенной базовой ставки аренды по результатам первого полугодия 2022 г. до отметки в 5 800 руб./кв. м/год. В сравнении с результатами I квартала 2022 г. средняя ставка сократилась на 6,5%. Данная тенденция будет характерна для второго полугодия, что может опустить среднерыночный показатель до уровня 5 300–5 500 руб./кв. м/год к концу текущего года.

График 4  
Доля свободных площадей  
по направлениям,  
Московский регион



Источник: Nikoliers

График 5  
Динамика вакантности  
и ставки аренды,  
2014 — П1 2022 гг.



Источник: Nikoliers



## Тенденции и прогнозы

- Мы наблюдаем увеличение спроса на конкретные виды услуг под точечные потребности бизнеса. Так, например, многие компании в текущей ситуации предпочитают полностью или частично отказаться от арендуемых ими складских помещений, передав эти функции 3PL-операторам. Такое решение компаний обуславливается нестабильностью импортных поставок и сложностью прогнозирования объемов товара. В условиях нарушений логистических цепочек арендаторы нивелируют риски простоя площадей.
- Также проявляется тенденция роста спроса со стороны операторов сервисов ЦОД, происходящая на фоне массового перехода на отечественные серверы. Такая тенденция подчеркивается и ключевыми игроками рынка: часть девелоперов сейчас ищет эффективные способы организации дата-центров.
- За прошедшие полгода был зафиксирован повышенный интерес к таким форматам, как self-storage и light industrial. Первый предлагает площадки для индивидуального хранения, второй — небольшие помещения производственно-складского назначения.
- Разрушение привычных логистических цепочек сгенерировало сопутствующее увеличение стоимости транспортировки. В то же время санкции и контрсанкции, наложенные на определенные виды товаров и отдельно взятые компании, представленные ранее на российском рынке, только усложняют восстановление и развитие маршрутов для движения импортных товаров. Как результат, наблюдается сокращение спроса со стороны крупных федеральных ритейлеров.
- Многие складские объекты, находящиеся на стадии проектирования, пересматриваются с целью упрощения их технических заданий по причине роста себестоимости строительства и сложностей в импортировании технологических и инженерных решений. Сами же девелоперы сегодня в наибольшей степени сконцентрированы на поисках новых контрагентов среди отечественных компаний в целях налаживания логистических цепочек и обеспечении непрерывных поставок, в первую очередь, инженерного оборудования.
- Наиболее выигрышную позицию на сегодняшний день занимают такие сектора бизнеса, как продуктовый ритейл бюджетного формата, бытовая техника отечественного производства или из Китая, а также компании-производители иных товаров.

## 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)

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