

# ОБЗОР РЫНКА

складской  
и индустриальной  
недвижимости

4 квартал  
2021

Московский  
регион

Рынок развивается в положительном ключе, ставки на качественные склады растут во всех направлениях локального рынка. Цены растут как на новые объекты, за счет значительного роста себестоимости строительства, так и собственники построенных ранее складов пересматривают уровень ставок до рыночного уровня. Все возможные условия в договорах аренды, при помощи которых собственники могли бы скорректировать коммерческие условия в свою пользу, используются ими в полном объеме. Динамика более чем оправдана и, по нашим прогнозам, продолжится ближайший год. Уже по итогам 1 квартала следующего года мы ожидаем рост как минимум в пределах 5%.

### Дмитрий Герастовский

Директор департамента складской и индустриальной недвижимости S.A. Ricci

## ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА

Показатели по итогам 2021 г.	Класс А/В	Тренд**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	15 946 700	↑	↑
в т. ч. введенные в эксплуатацию 2021 г.	1 373 800	↑	→
Объем сделок, кв.м	2 482 850	↑	→
Доля вакантных площадей	0,2%	↓	→
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	5 300	↑	↑
Ставка капитализации	9-10,5%		

\* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

\*\* Тренд в сравнении с 2020 г.

\*\*\* Прогноз на 2022 г.

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Спрос на складском рынке Московского региона в 2021 г. бьет рекорды – по итогам года законтрактовано порядка 2,5 млн кв. м.
- Показатель ввода также показывает пиковые значения – 1,37 млн кв. м, однако большая часть этого объема построена под конечного пользователя.
- Вакансия минимальна – 0,2%, снижение по итогам года составило 3,4 п. п.
- Знаковым событием года стал существенный рост ставок аренды и продажи складов. Стоимость аренды на локальном рынке повысилась до 5 300 руб./кв. м/год (triple net), ставка продажи находится на уровне 55 000 руб./кв. м без НДС.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Совокупная площадь предложения качественных складских комплексов в Московском регионе по итогам 2021 г. достигла 15,95 млн кв. м.
- При этом общий объем складов, строительство которых было завершено в течение 2021 г., составил 1,37 млн кв. м.
- Достигнутый показатель стал максимальным с 2014 г. и превысил прошлогоднюю величину на 56%.
- Несмотря на пиковое значение объемов завершеного строительства, структура нового предложения отличается от 2014 г. – а именно, значительная доля проектов BTS в совокупном вводе по итогам 2021 г. Напомним, что в 2014 г. основной объем складских проектов составляли спекулятивные объекты, что привело к значительному росту вакансии на локальном рынке на фоне снижавшихся темпов поглощения.

### ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

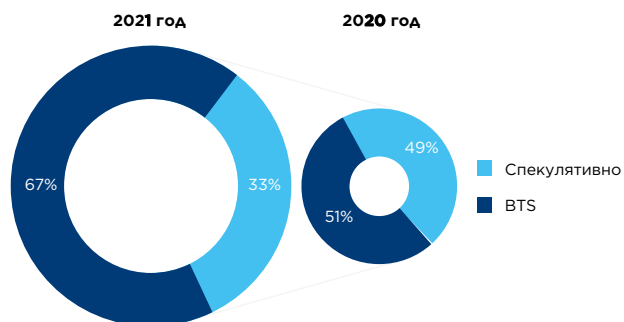


Источник: S.A. Ricci

- Доля складов BTS, введенных в течение 2021, достигла 67%. Такой показатель стал следствием повышенного спроса на такие объекты в течение 2019-2020 гг. В сравнении с прошлым годом доля BTS проектов в общем объеме ввода выросла на 16 п. п.
- Спекулятивные объекты заняли порядка 33% от общего показателя ввода.
- Крупнейшими объектами, построенными под конечного клиента в 2021 г. стали:

- РЦ ВсеИнструменты.ру в РНК Парк Домодедово-1, 180 тыс. кв. м;
- РЦ OZON в логопарке Ориентир Запад, 150 тыс. кв. м;
- РЦ ВкусВилл в РНК Парке Домодедово-2, 110,5 тыс. кв. м;
- РЦ Wildberries в Коледино, 108 тыс. кв. м.

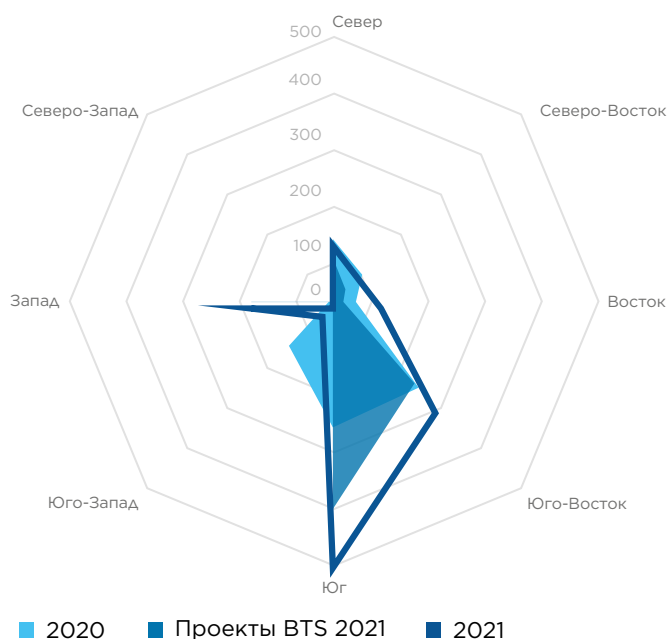
### ДИНАМИКА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ СТРОИТЕЛЬСТВА



Источник: S.A. Ricci

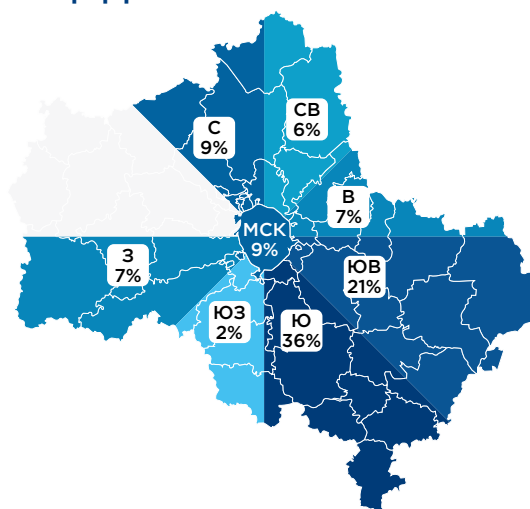
- Доминирующим направлением по складскому девелопменту остается южное направление, по итогам 2021 г. здесь было завершено строительство порядка 500 тыс. кв. м складской недвижимости или 36% от общего объема.
- Юго-восток региона также в лидерах по объему введенных складских площадей – 21% или 280 тыс. кв. м.

### ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ, 2020–2021 ГГ.



Источник: S.A. Ricci

### ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ



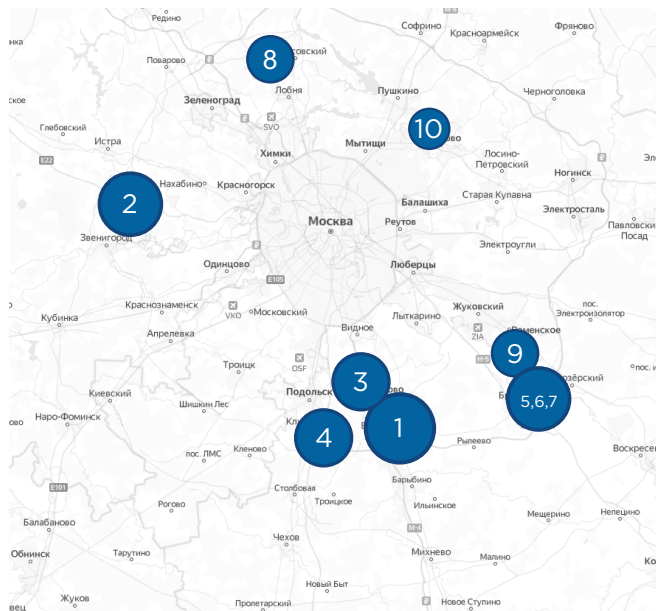
Источник: S.A. Ricci

- Стоит отметить, что основной объем нового предложения в южном и юго-восточном направлениях составили проекты BTS (по 80% для каждого).
- По нашим прогнозам, общий объем ввода по итогам 2022 г. может быть сопоставим с показателем прошедшего года.
- При этом новые складские объекты в формате BTS, за счет большого объема таких сделок, прошедших за отчетный период, будут аккумулировать большую долю в совокупном объеме нового предложения.

## ПРИМЕРЫ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ВВЕДЕННЫХ ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2021 Г.

Объект	Шоссе	Направление	Площадь, кв. м	Класс	Период
PNK Домодедово-1 (Всеинструменты.ру)	Симферопольское	Юг	180 000	A	3-4Q2021
Ориентир Запад (ОЗОН)	Новорижское	Запад	155 000	A	3Q2021
PNK Домодедово-2 (Вкусвилл)	Симферопольское	Юг	110 600	A	4Q2021
Wildberries	Симферопольское	Юг	107 800	A	2-4Q2021
PNK Медведково	Москва	Москва	71 500	B+	4Q2021
ЛП Софьино, корпус 5.1 (Lamoda)	Новорязанское	Юго-Восток	58 800	A	4Q2021
ЛП Софьино, корпус 6.1 (Bosch Siemens)	Новорязанское	Юго-Восток	58 800	A	4Q2021
ПСК Рябиновая Multicold	Москва	Москва	50 500	A	4Q2021
Атлант Парк, корпус 33	Горьковское	Восток	50 500	A	2Q2021
ЛП Софьино, корпус 2.1 (Яндекс)	Новорязанское	Юго-Восток	46 600	A	3Q2021
ПНК Северное Шереметьево (IDS Vorjomi Russia)	Рогачевское	Север	45 000	A	3Q2021
Южные врата, ЗАВ	Каширское	Юг	43 100	A	2Q2021
Клинавототранс	Ленинградское	Север	40 000	A	4Q2021
ПНК Жуковский, корпус 1, этап 2 (LPP)	Новорязанское	Юго-Восток	40 000	A	3Q2021
Технопарк Софьино, корпус 4	Новорязанское	Юго-Восток	35 200	A	3Q2021

## ПРИМЕРЫ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ПОСТРОЕННЫХ В ФОРМАТЕ BTS ЗА ПОСЛЕДНИЕ 12 МЕСЯЦЕВ



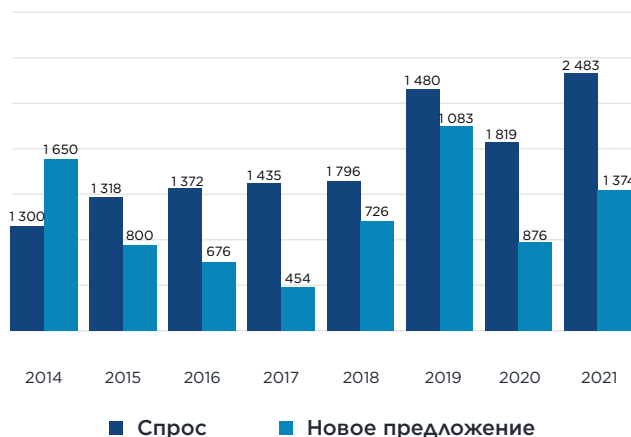
1	РЦ ВсеИнструменты.ру (PNK Домодедово-1)	180 000
2	РЦ OZON (Ориентир Запад)	155 000
3	РЦ Вкусвилл (PNK Домодедово-2)	110 600
4	Wildberries	107 800
5	РЦ Lamoda (ЛП Софьино, 5.1)	58 800
6	РЦ Bosch Siemens (ЛП Софьино, 6.1)	58 800
7	РЦ Яндекс (ЛП Софьино, 2.1)	46 600
8	РЦ IDS Borjomi Russia (PNK Северное Шереметьево)	45 000
9	РЦ LPP (PNK Жуковский, 2 этап)	40 000
10	РЦ Орион (PNK Пушкино)	34 700

### СПРОС

- С начала 2021 г. арендовано и куплено порядка 2,5 млн кв. м складских площадей в Московском регионе.
- В сравнении с прошлым годом показатель вырос на 37% и стал рекордным за всю историю складского рынка Московского региона.
- Несмотря на пиковые объемы ввода по итогам 2021 г., спрос по-прежнему превосходит темпы прироста новых складов – в 1,8 раз по итогам года.

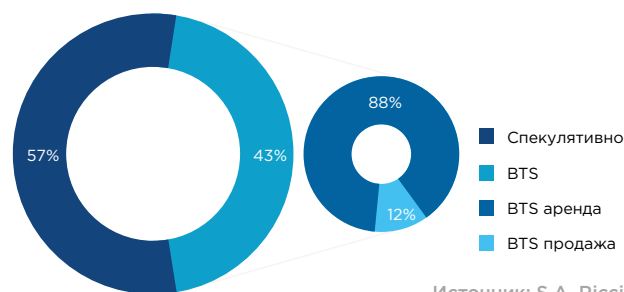
- В целом на рынке наблюдается значительная активность спроса и переговоров об аренде и строительстве новых складов. Среднеквартальный уровень поглощения в 2021 г. увеличился относительно прошлого года на 36% с 455 тыс. кв. м до 620 тыс. кв. м.
- Сделки BTS продолжают аккумулировать значительный объем спроса, в 2021 г. они занимают более 40% совокупной площади арендованных и купленных складов.

### ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА



Источник: S.A. Ricci

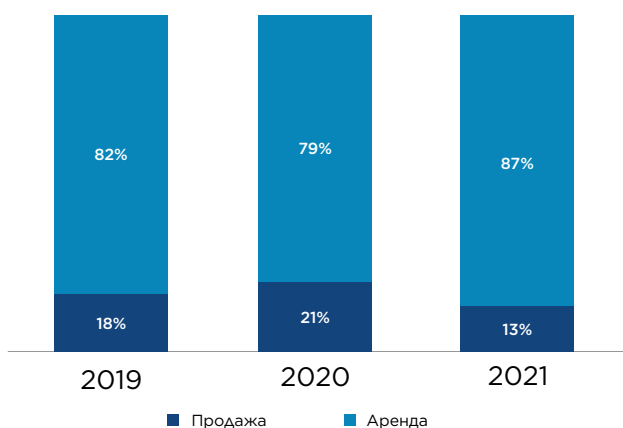
### СТРУКТУРА СДЕЛОК ПО ФОРМАТУ



Источник: S.A. Ricci

- В разрезе сделок BTS, подавляющий объем занимают договоры аренды – 88%, сделки продажи единичны – 12%.
- Объем сделок по продаже по итогам 2021 г. составил 13%, снизившись в сравнении с прошлым годом на 8 п. п. Однако абсолютный показатель сохраняется на уровне прошлых лет – около 300 тыс. кв. м.

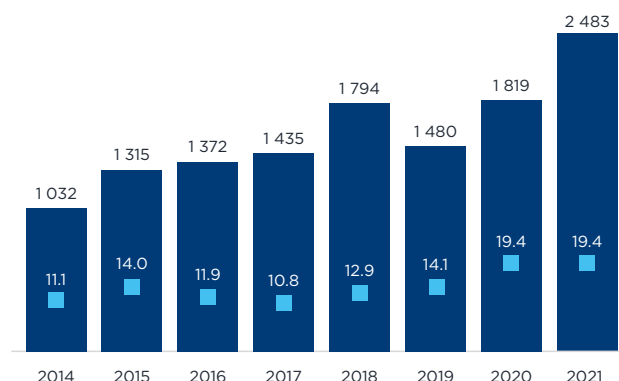
### СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СДЕЛОК ПО ТИПУ ДОГОВОРА



Источник: S.A. Ricci

- Несмотря на большее число сделок на рынке как по объему, так и в количественном выражении (прирост более чем на треть), средняя сделка по итогам 2021 г. осталась на уровне прошлого года и составила 19,4 тыс. кв. м.
- При совокупном большем количестве крупных сделок свыше 20 тыс. кв. м, их размер в среднем сократился на 7 тыс. кв. м, что нивелировало прирост.
- Для сделок формата BTS средний показатель по итогам года составил 46,8 тыс. кв. м.

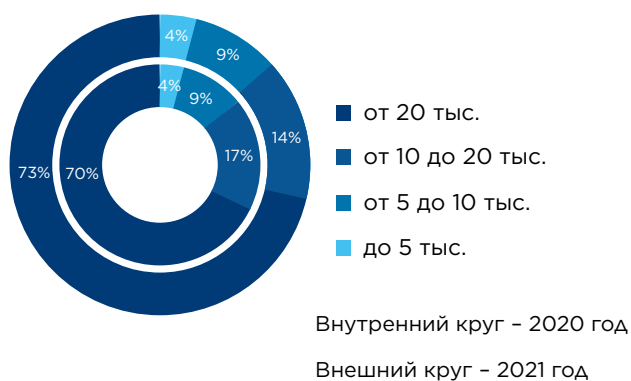
### ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СПРОСА И СРЕДНЕГО ОБЪЕМА СДЕЛКИ



Источник: S.A. Ricci

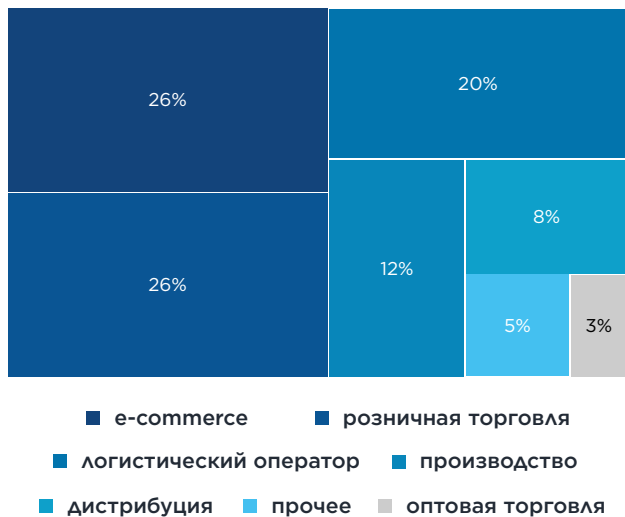
- По итогам года сегмент интернет-коммерции продемонстрировал высокие темпы развития, его доля составила 26%.
- Несмотря на то, что доля сегмента по итогам года снизилась, общий объем законтрактованных складов остался на уровне прошлого года – свыше 600 тыс. кв. м.
- Среди примеров крупных сделок – аренда 270 тыс. кв. м в логпарке РНК Пушкино-2 онлайн-маркетплейсом OZON, аренда 59 тыс. кв. м в ЛП Софьино интернет-магазином LaModa, а также спекулятивная аренда Aliexpress в PLT Чехов - 55 тыс. кв. м.
- Представители розничной торговли также активно развивали складские мощности в 2021 г. – по итогам отчетного периода доля сегмента также равна 26%. В абсолютном выражении офлайн-ритейлерами было поглощено 640 тыс. кв. м складов, что в 1,4 раза больше, чем годом ранее. Крупные сделки заключали компании DNS (совокупно 137 тыс. кв. м), Вкусвилл (72 тыс. кв. м), Fix Price (68 тыс. кв. м) Hoff (совокупно 79 тыс. кв. м) и другие.
- Доля логистических операторов в 2021 г. составила 20% поглощения против 6% в 2020 г. При этом объем занятых ими площадей в сравнении с прошлым годом увеличился более чем в 4 раза.
- Одна из крупнейших сделок была заключена логистической компанией федерального масштаба Сберлогистика, которая арендовала 108 тыс. кв. м в формате BTS в РНК парке Пушкино-2.

### СТРУКТУРА СДЕЛОК ПО РАЗМЕРУ



Источник: S.A. Ricci

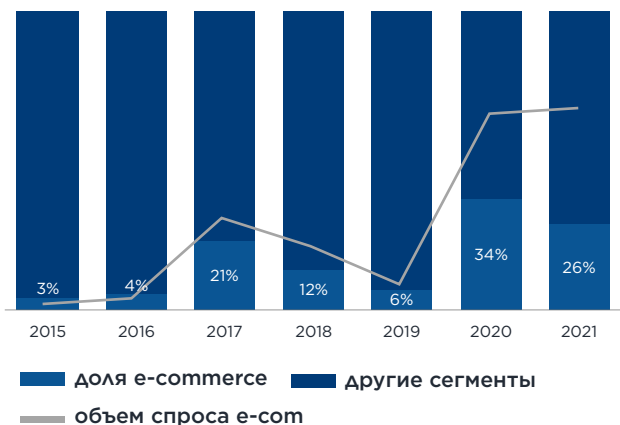
## СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПРОФИЛЮ КОМПАНИЙ АРЕНДАТОРОВ И ПОКУПАТЕЛЕЙ



Источник: S.A. Ricci

- Крупнейшие сделки в каждом из логопарков:
  - аренда компанией OZON 270 тыс. кв. м - РНК парк Пушкино-2;
  - аренда интернет-маркетплейсом Alibaba 44 тыс. кв. м - ИП Южные врата;
  - аренда компанией DNS 88 тыс. кв. м - ИП Холмогоры.
- По итогам 2021 г. на территории Москвы и территориях у МКАДа законтрактовано порядка 14% всего объема сделок.
- В этой локации были заключены такие крупные сделки, как:
  - Покупка 70,5 тыс. кв. м компанией Ixceltate СК Эфес;
  - Аренда 72 тыс. кв. м компанией Вкусвилл в СК Пивдом;
  - Аренда 33 тыс. кв. м логистическим оператором СДЭК в РНК Медведково.

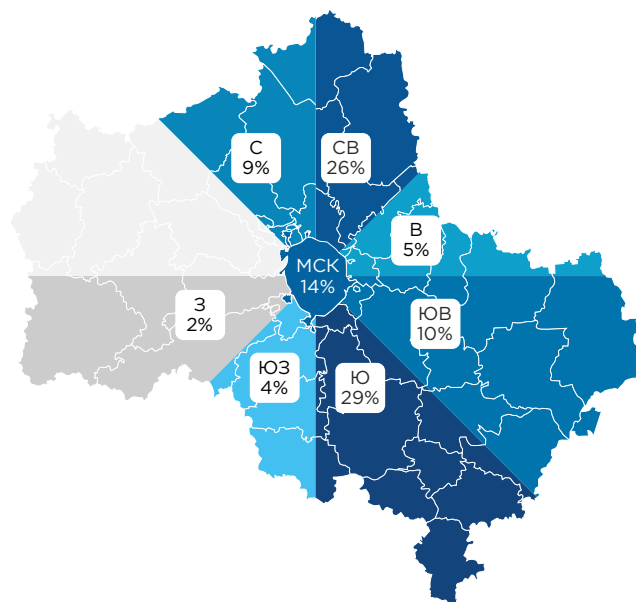
## ДИНАМИКА ДОЛИ СЕГМЕНТА E-COMMERCE В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ СПРОСА



Источник: S.A. Ricci

- В географическом распределении активность арендаторов и покупателей в 2021 г. была сосредоточена в южном (29% годового поглощения складских площадей) и северо-восточном направлении (26% общего объема спроса).
- Наибольший объем сделок по итогам года в совокупности прошел в складских комплексах РНК парк Пушкино-2 (378 тыс. кв. м), Южные врата (220 тыс. кв. м), ИП Холмогоры (208 тыс. кв. м).

## СТРУКТУРА СПРОСА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ, 2021 Г.



Источник: S.A. Ricci

## ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ СДЕЛОК, ПРОШЕДШИХ В 2021

Клиент	Сфера	Шоссе	Объект	Площадь сделки, кв. м	Тип сделки
Ozon	e-commerce	Ярославское	PNK Пушкино-2	269 700	Аренда BTS
Сберлогистика	логистический оператор	Ярославское	PNK Пушкино-2	107 800	Аренда BTS
DNS	розничная торговля	Ярославское	ИП Холмогоры	88 100	Аренда BTS
Гала Центр	оптовая торговля	Рогачевское	PNK Белый Раст	74 000	Аренда BTS
Вкусвилл	розничная торговля	МКАД	СК Пивдом	71 800	Аренда
Fix Price	розничная торговля	Симферопольское	PNK Домодедово	68 000	Продажа BTS
Hoff	розничная торговля	Каширское	MLP Северное Домодедово	64 850	Аренда
LaModa	e-commerce	Новорязанское	ЛП Софьино	59 050	Аренда BTS
Aliexpress	e-commerce	Симферопольское	PLT Чехов	55 000	Аренда
Haier	производство	Горьковское	Атлант-Парк	50 300	Аренда
ПЭК	логистический оператор	Симферопольское	Adidas Чехов	40 500	Аренда
Auchan	розничная торговля	Ярославское	ИП Холмогоры	40 000	Аренда BTS
Акушерство.ру	e-commerce	Новорязанское	Hines Белая Дача	31 400	Аренда
Puma	розничная торговля	Симферопольское	PLT Чехов	26 000	Аренда
20A*	логистический оператор	Симферопольское	MLP Чехов	25 000	Аренда
Hoff	розничная торговля	Каширское	MLP Северное Домодедово	14 600	Аренда
Karcher	производство	Каширское	Южные Врата	12 600	Аренда BTS
Гемотест*	прочее	Киевское	Внуково логистик	12 600	Продажа
Байкал Сервис	логистический оператор	Дмитровское	Хлебниково	11 700	Аренда

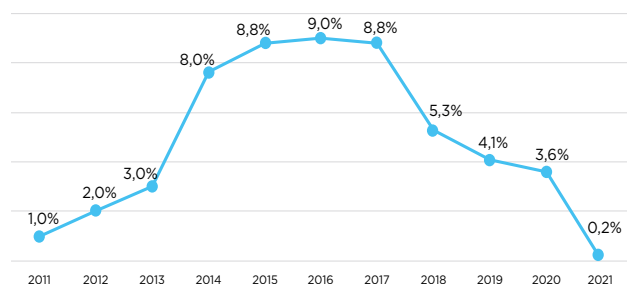
\*Сделка S.A. Ricci



## ВАКАНТНОСТЬ

- Одним из основных итогов 2021 г. стал минимальный показатель вакантности за последние 10 лет – 0,2%. Годовое снижение составило 3,4 п. п.
- Такому изменению способствовал рекордный темп поглощения на фоне сдержанного строительства спекулятивных складов.
- Спрос в следующем году останется активным, несмотря на рост ставок и стоимость проектного финансирования (рост ключевой ставки по итогам 2021 г. составил 4,25 п. п.), вакансия на локальном рынке останется на низком уровне в пределах 0,5%.

### ДИНАМИКА УРОВНЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

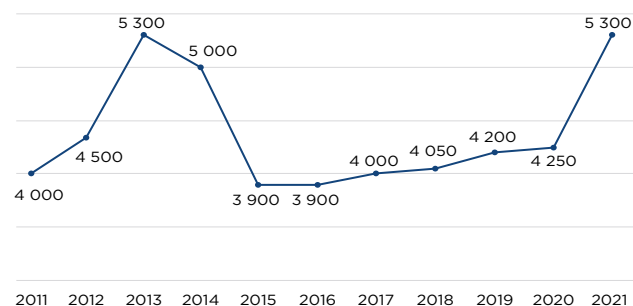


Источник: S.A. Ricci

## СТАВКИ

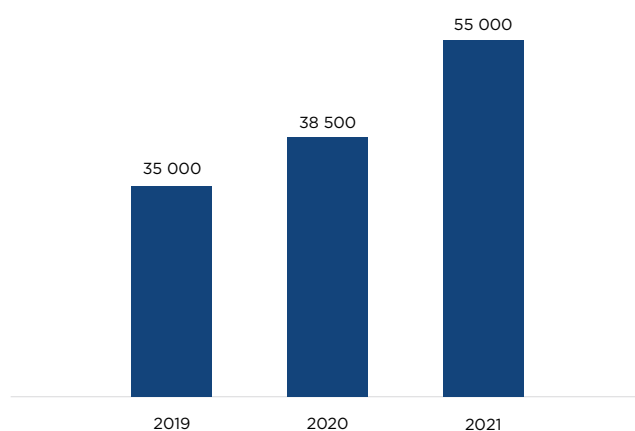
- В течение всего 2021 г. мы отмечаем существенный рост ставок аренды и продажи складских комплексов в Московском регионе.
- На конец 2021 г. ставки аренды на качественные склады локального рынка достигли значения 5 300 руб./кв. м/год (без учета НДС и операционных расходов), увеличившись за год на 25%.
- Стоимость продажи также увеличилась в сравнении с прошлым годом, прирост составил свыше 40%.
- Причиной такого роста стало увеличение себестоимости строительства из-за повышения цен на металлоконструкции более чем в 1,5 раза.

### ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЗАПРАШИВАЕМОЙ СТАВКИ АРЕНДЫ, РУБ./КВ. М/ГОД



— Ставка аренды triple net, руб./кв. м/год Источник: S.A. Ricci

### ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЗАПРАШИВАЕМОЙ СТАВКИ ПРОДАЖИ, РУБ./КВ. М\*



\*без учета НДС

Источник: S.A. Ricci

- Столь значительная положительная динамика зафиксирована на фоне удорожания стоимости строительных материалов и рабочей силы. Драйвером роста стали новые склады, строительство которых в текущих условиях без увеличения стоимости было бы нерентабельным.
- Для новых складов также актуальной является коррекция величины ОРЕХ. Для качественных складских объектов операционные расходы, возмещаемые арендатором собственнику/управляющей компании, формируются в том числе из налоговых сборов (порядка 50%), в связи с чем рост стоимости строительства приводит к увеличению данных издержек.

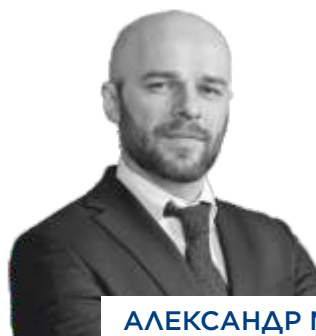
## КОНТАКТЫ



**ДМИТРИЙ ГЕРАСТОВСКИЙ**

Директор департамента складской и индустриальной недвижимости

✉ dmitry.gerastovsky@ricci.ru



**АЛЕКСАНДР МОРОЗОВ**

Генеральный директор  
Консалтинг, исследования и оценка

✉ alexander.morozov@ricci.ru



Компания S.A. Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.



За 14 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, превышающей 5 млрд. долларов США.



Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали S.A.Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости



Клиентами компании являются:

- Commerzbank Eurazia
- Внешэкономбанк
- Внешторгбанк
- НПФ Норильский Никель
- VTB Capital
- O1 Properties
- Дон-строй
- KR Properties
- Central Properties
- ТНК-BP
- nVidia
- Mars
- Leroy Merlin
- Спортмастер
- X5 Group
- М.Видео
- Nestle
- Metro Group
- Винэксим

и многие другие.



📍 Россия, Москва, Б. Саввинский пер., 11

☎ Тел.: +7 (495) 790 71 71

Все данные в отчете собраны компанией S.A. Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания S.A. Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. S.A. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации.

Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения S.A. Ricci в письменной форме.