

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I полугодие 2023 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)



PNK МКАД-М4

**Константин Фомиченко**

Партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости NF Group

«Мы наблюдаем высокую активность на складском рынке, и по итогам этого года в Московском регионе объем сделок может превысить рекордный показатель 2021 года, который был на уровне 2,7 млн м². Ключевыми факторами, влияющими сейчас на отрасль, являются отложенный спрос, рост доли электронной коммерции и стабилизация экономической ситуации».

Основные выводы

- > По итогам первых шести месяцев 2023 года в Московском регионе объем сделок составил более 1,5 млн м², что является историческим максимумом для I полугодия.
- > Показатель доли вакантных площадей продемонстрировал снижение до уровня 0,5% с учетом субаренды, что в абсолютных значениях составляет 122 тыс. м²
- > Средневзвешенная ставка аренды достигла 6 500 руб./м²/год triple net.
- > Объем ввода качественных складских площадей класса А и В за I полугодие 2023 года составил 468 тыс. м²

Индикаторы рынка

	I пол. 2022	Итоги 2022	I пол. 2023	Изменение*
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	22 268	23 368	23 836	
в том числе:				
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ²	1 354	1 436	1 436	
Объем предложения формата light industrial, тыс. м ²	85	188	262	
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	879	1 978	468	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² (с учетом сделок субаренды)	498	1 641	1 533	▲
в том числе:				
сделки со вторичными площадями	379	1 155	773	▲
сделки с первичными площадями	119	486	760	▲
Доля свободных площадей, % в том числе:	4,0	1,8	0,5	▼
прямая аренда	2,6	1,6	0,4	▼
субаренда	1,4	0,2	0,1	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год**	5 500	5 500	6 500	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м ² /год**	10 000–12 000	8 000–10 000	10 000–12 000	►
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² /год	7 250	8 630	9 430	▲
Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² без НДС	80 780	89 360	88 167	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 100–1 500	1 100–1 500	1 100–1 500	►
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	55 000 – 65 000	50 000–65 000	55 000–75 000	▲

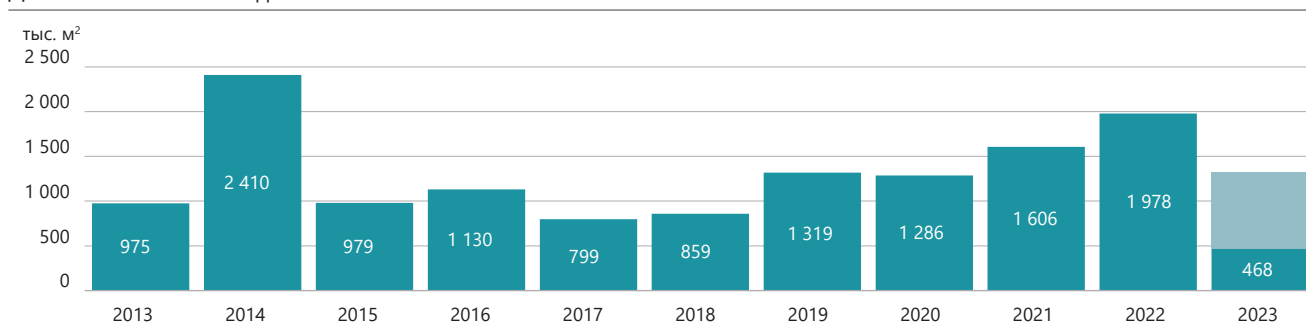
* По сравнению с I полугодием 2022 г.

** 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: NF Group Research, 2023

Динамика объема ввода



Источник: NF Group Research, 2023

Предложение

По итогам I полугодия 2023 года в Московском регионе было введено 468 тыс. м² качественной складской недвижимости А и В класса, что в 1,9 раза ниже аналогичного показателя 2022 года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 23 836 тыс. м².

По итогам первых шести месяцев 2023 года наибольшую долю в структуре ввода занимают спекулятивные проекты: на них пришлось 78%, что в абсолютных значениях составляет 367 тыс. м². Крупнейшим объектом стал складской комплекс «PNK

Парк МКАД-М4» общей площадью 128 тыс. м² (два из трёх этажей объекта относятся к многоэтажному А классу). Собственные проекты и проекты, реализованные по схеме built-to-suit, заняли по 11% в структуре ввода или 49 тыс. м² и 53 тыс. м² соответственно.

По итогам 2023 ожидается ввод около 1,3–1,4 млн м² нового предложения. На спекулятивное строительство придется 2/3 проектов.

Несмотря на превалирование спекулятивных проектов в структуре ввода, показатель вакантных площадей демон-

стрирует снижение ввиду рекордных значений объема сделок: абсолютное большинство спекулятивных зданий на момент ввода в эксплуатацию уже полностью законтрактрованы. Показатель доли вакантных площадей продолжил снижение до 0,5%. Объем предлагаемых в субаренду площадей составляет не более 0,1% от общего объема предложения.

Снижение показателя вакантности по сравнению с результатами I квартала 2023 года составило 1,1 п. п.

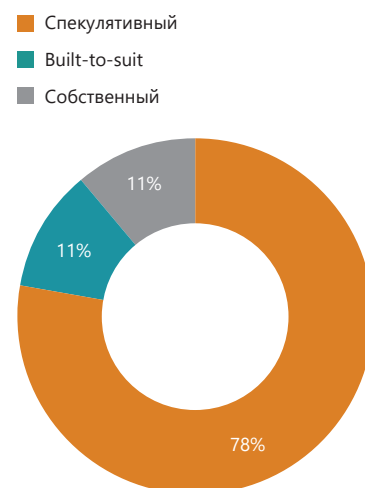
Динамика доли вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

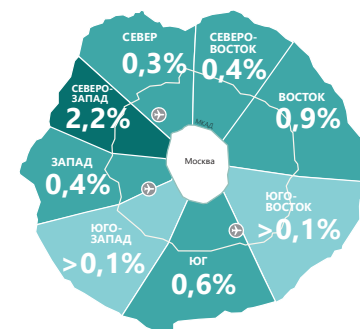


Распределение введенных в I полугодии 2023 г. складских комплексов по типу строительства



Источник: NF Group Research, 2023

Распределение доли вакантных площадей по направлениям по итогам I полугодия 2023 г.



Источник: NF Group Research, 2023

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2023 г. на рынке складской недвижимости Московского региона

Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м²
PNK Парк МКАД-М4	PNK Group	128 000
Индустриальный Парк Юг (2 очередь)	Ориентир/ВС-Недвижимость	44 220
Атлант-Парк, Корпус 35 (Ж13)	PNK Group	37 790
ИП Холмогоры	Русич	29 120

Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

По итогам I полугодия 2023 года в Московском регионе объем спроса достиг 1 533 тыс. м², что в 3 раза превышает аналогичный показатель 2022 года. Показатель является рекордным для I полугодия.

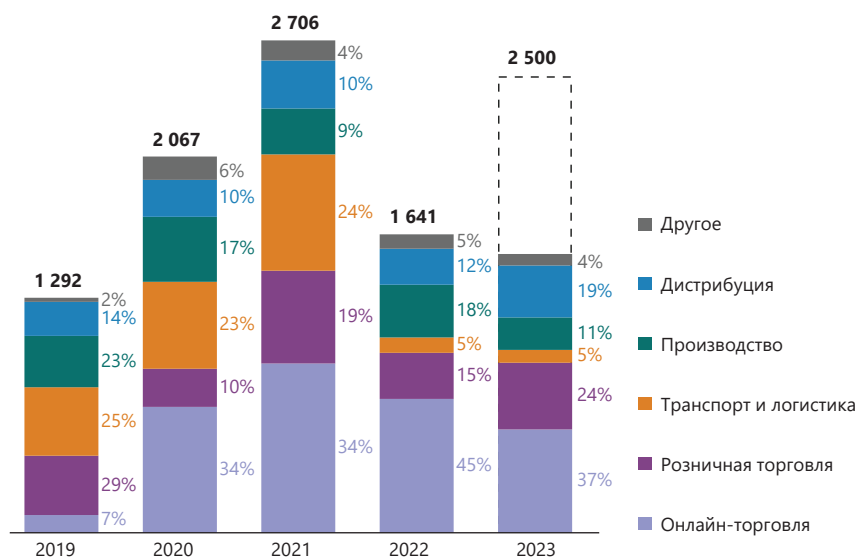
Основными драйверами спроса остаются онлайн-ритейлеры, на которых пришлось 37% объема заключенных сделок первых шести месяцев 2023 года, или 568 тыс. м² в абсолютных величинах. Отмечается рост доли логистических компаний, а также дистрибьюторов на эти сектора пришлось 24% и 19% объема сделок соответственно.

На спекулятивную аренду пришлось 70% объема заключенных сделок. Мы отмечаем, что формат built-to-suit снова становится востребованным после затишья в 2022 году: 23% объема спроса по итогам I полугодия 2023 года пришлось на сделки под требования заказчика.

Основной объем сделок был заключен на южном направлении: около 790 тыс. м², или 52% объема сделок за I полугодие. На северное направление пришелся 21% объема сделок, или 324 тыс. м².

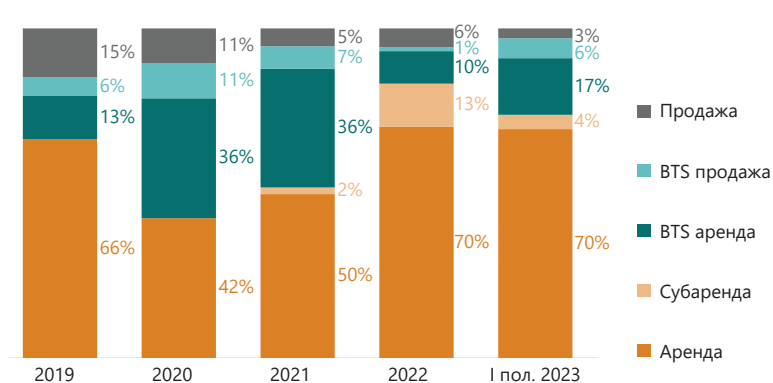
По итогам 2023 года прогнозируемый объем спроса в Московском регионе ожидается на сопоставимом с рекордными показателями 2021 года уровне, когда совокупная площадь заключенных сделок в Московском регионе составила 2,7 млн м². Ожидается рост доли сделок в формате built-to-suit ввиду отсутствия свободных спекулятивных площадей как в существующих, так и строящихся зданиях.

Динамика объема спроса (тыс. м²) и распределение по профилю арендаторов



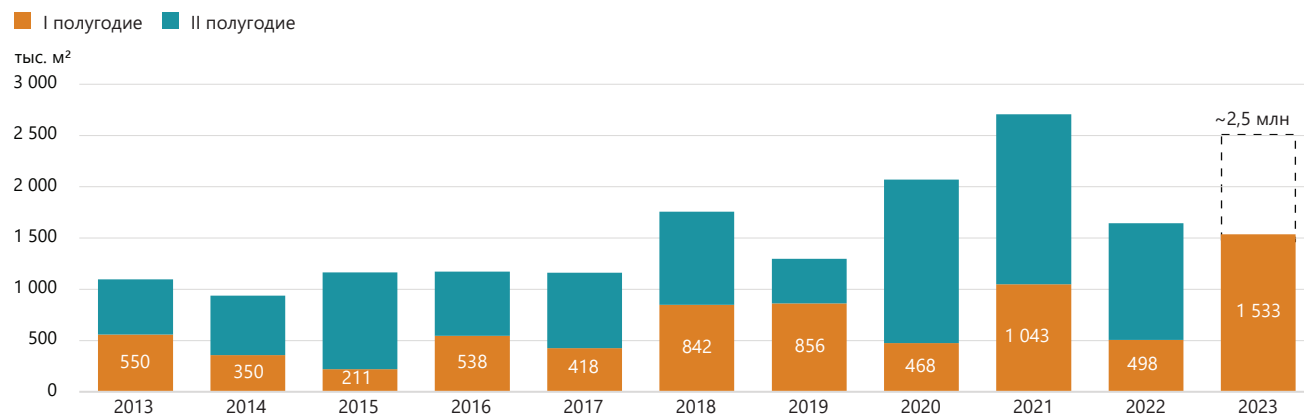
Источник: NF Group Research, 2023

Распределение сделок по типу, Московский регион



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика сделок со складской недвижимостью в Московском регионе (с учетом сделок субаренды), тыс. м²



Источник: NF Group Research, 2023

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I полугодии 2023 г.

Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/расположение	Общая площадь, м²	Тип сделки
Ozon	Онлайн-торговля	Ватутинки Промстрой	134 849	BTS Аренда
ВсеИнструменты.ру	Онлайн-торговля	PNK Парк Чашниково	110 025	BTS Аренда
СДЭК 	Транспорт и логистика	PNK МКАД-М4	88 776	Аренда
ВсеИнструменты.ру	Онлайн-торговля	ЛП Быково	61 254	Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	Ориентир Юг (Виарона)	44 281	Аренда
20A	Транспорт и логистика	МЛП Чехов	40 021	Аренда
Конфиденциально 	Дистрибуция	MEGASTROY Домодедово	39 784	BTS Продажа

 сделки с участием NF Group

Источник: NF Group Research, 2023



Ориентир Юг

Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города составляет 10 000–12 000 руб./м²/год triple net.

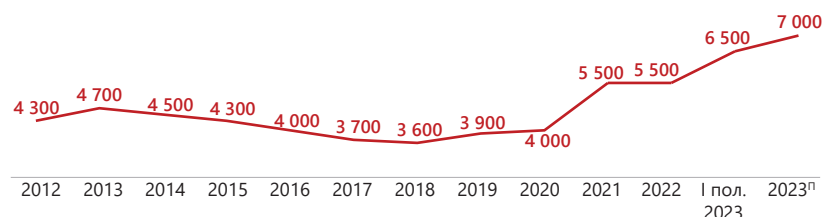
Прогноз

Показатель доли вакантных площадей продолжит снижение до уровня 0,2% от общего объема предложения на рынке. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды демонстрирует тенденцию к росту и, по нашим прогнозам, достигнет уровня 7 000 руб./м²/год triple net к концу 2023 года.

Средняя стоимость аренды однокомнатной квартиры в руб. за кв. м в год

Зона	Средняя стоимость аренды (руб./м²/год)
Центральная зона	10 000-12 000
Внутренняя зона	6 300 - 8 500
Внешняя зона	6 000 - 7 500

Динамика ставок аренды, без учета НДС и ОПЕХ, руб./м²/год



Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2023 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
Внуково II	Logistics Partners	110 000
МКШВ Домодедово (МИК Весна)	МКШВ	75 600
а2 Обухово (Фаза 1, ПЦ Ozon)	а2 Group	61 020

6

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, 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

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

Oshirokova@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости

Kf@nfgroup.ru



© NF Group 2023 – 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 NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

В отчете исключены указания на товарные знаки, коммерческие обозначения и иные результаты интеллектуальной деятельности, права на использование которых на дату предоставления отчета прекращены. Все статистические и аналитические данные и отчет в целом подготовлены командой аналитиков Департамента консалтинга и аналитики NF Group

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.