

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

III квартал 2023 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)

**Константин Фомиченко**

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group

«Мы продолжаем фиксировать рекордные показатели спроса на складские площади в Московском регионе. За последние девять месяцев объем заключенных сделок составил 2,6 млн кв. м, что сопоставимо с итоговым значением 2021 года, который стал максимальным с точки зрения объема поглощения. Востребованность складской недвижимости привела практически к отсутствию свободных площадей и самым высоким за всю историю наблюдений ставкам аренды. Ожидается, что рост ставок продолжится, а к концу 2023 года мы, вероятно, увидим новые рекорды: максимальные объем сделок и ставка аренды при минимальной доле вакантных площадей».

Индикаторы рынка

| | III кв. 2022 | Итоги 2022 | III кв. 2023 | Изме- нение* |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Общий объем качественного предложения, тыс. м ² | 22 670 | 23 389 | 24 054 | |
| в том числе: | | | | |
| объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ² | 1 434 | 1 434 | 1 434 | |
| Объем предложения формата light industrial, тыс. м ² | 104 | 117 | 207** | |
| Введено в эксплуатацию, тыс. м ² | 1 249 | 1 968 | 665 | ▼ |
| Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² (с учетом сделок субаренды) | 891 | 1 641 | 2 664 | ▲ |
| в том числе: | | | | |
| сделки со вторичными площадями | 746 | 1 155 | 1 151 | ▲ |
| сделки с первичными площадями | 145 | 486 | 1 513 | ▲ |
| Доля свободных площадей, % | 3,1 | 1,8 | 0,3 | ▼ |
| в том числе: | | | | |
| прямая аренда | 2,2 | 1,6 | <0,1 | ▼ |
| субаренда | 0,9 | 0,2 | 0,2 | ▼ |
| Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год*** | 5 500 | 5 500 | 7 500 | ▲ |
| Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м ² /год*** | 8 000–10 000 | 8 000–10 000 | 10 500–12 500 | ▲ |
| Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² /год | 8 000 | 8 630 | 8 950 | ▲ |
| Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² без НДС | 82 250 | 88 800 | 85 550 | ▲ |
| Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**** | 1 100–1 500 | 1 100–1 500 | 1 400–2 000 | ▲ |
| Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² без НДС | 50 000–60 000 | 50 000–65 000 | 70 000–90 000 | ▲ |

* По сравнению с III кв. 2022 г.

** Пересмотр базы данных

*** 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 ввода в Московском регионе

Источник: NF Group Research, 2023

Предложение

По итогам 9 месяцев 2023 года в Московском регионе было введено 665 тыс. м² качественной складской недвижимости А и В классов, что в 1,9 раза ниже аналогичного показателя 2022 года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 24 054 тыс. м².

Наибольшую долю в структуре ввода заняли спекулятивные проекты: на них пришлось 57%, что в абсолютных значениях составляет 379 тыс. м². По итогам 2023 года объем ввода достигнет 1,1–1,2 млн м², что будет минимальным значением с 2019 года.

Показатель вакантных площадей по схеме прямой аренды в качественных складских проектах классов А и В стал минимальным за всю историю наблюдений – на уровне ниже 0,1%. С учетом предлагаемых в субаренду площадей значение показателя составляет 0,25% от общего объема предложения, или около 55 тыс. м².

Динамика доли вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

Распределение введенных за 9 месяцев 2023 г. складских комплексов по типу строительства



Источник: NF Group Research, 2023

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию за 9 месяцев 2023 г. на рынке складской недвижимости Московского региона

| Название объекта | Девелопер/Собственник | Общая площадь, м ² |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| PNK Парк МКАД-М4 | PNK Group | 128 000 |
| A2 Обухово (РЦ Ozon) | A2 Group | 61 000 |
| Восток-Сервис (Фаза 2) | Восток-Сервис | 55 500 |
| Индустримальный Парк ІОг (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 9 месяцев 2023 года в Московском регионе объем заключенных сделок достиг 2 664 тыс. м², что в 3 раза превышает аналогичный показатель 2022 года. Более того, показатель сопоставим с рекордным значением по итогам 2021 года, когда объем сделок составил 2 706 тыс. м².

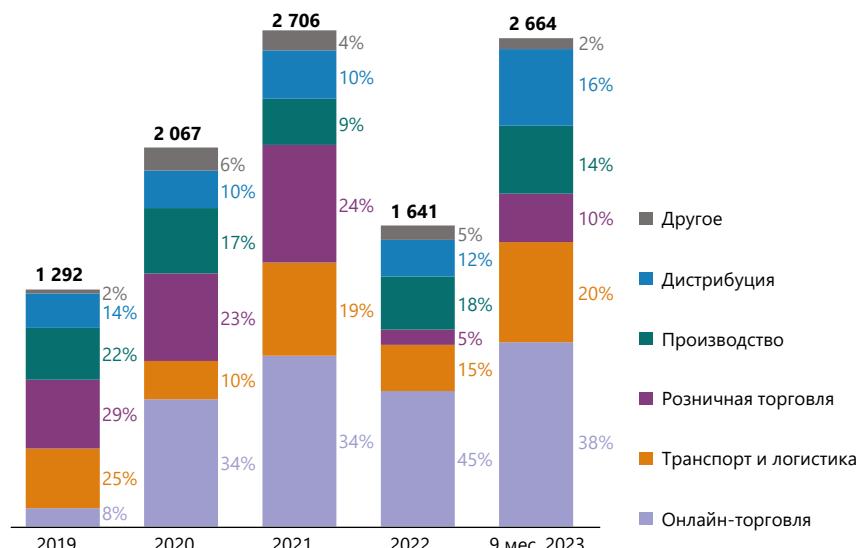
Основными драйверами спроса остаются онлайн-ретейлеры, на которых пришлось 38% объема заключенных сделок, или свыше 1 000 тыс. м² в абсолютных величинах. Логистические компании, а также дистрибуторы заняли 20% и 16% объема сделок соответственно.

На спекулятивную аренду пришлось 57% объема заключенных сделок. Отмечается рост доли сделок в формате built to suit: 34% объема сделок по итогам 9 месяцев 2023 года пришлось на сделки под требования заказчика.

Основной объем сделок был заключен на южном направлении: около 1 283 тыс. м², или 48% объема сделок за 9 месяцев 2023 года. На северное направление пришлось 16% объема сделок, или 324 тыс. м².

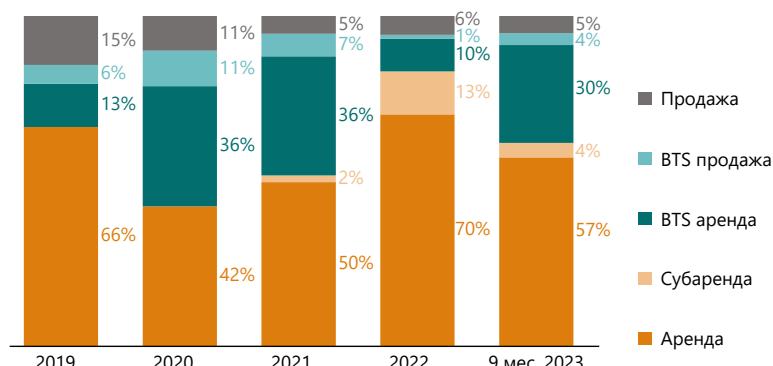
По нашим прогнозам, объем сделок в Московском регионе по итогам 2023 года достигнет рекордного уровня – 3,3 млн м². Ожидается рост доли сделок в формате built to suit ввиду отсутствия свободных спекулятивных площадей как в существующих, так и строящихся зданиях.

Динамика объема сделок (тыс. м²) и распределение по профилю арендаторов, с учетом сделок субаренды



Источник: NF Group Research, 2023

Распределение сделок по типу, Московский регион



Источник: NF Group Research, 2023

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



Источник: NF Group Research, 2023

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона за 9 месяцев 2023 г.

| Арендатор | Сфера деятельности компании | Объект/расположение | Общая площадь, м ² | Тип сделки |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|------------|
| Ozon | Онлайн-торговля | Ватутинки Промстрой | 134 849 | BTS Аренда |
| ВсеИнструменты.ру | Онлайн-торговля | PNK Парк Чашниково | 110 025 | BTS Аренда |
| ВсеИнструменты.ру | Онлайн-торговля | A2 Обухово | 108 500 | BTS Аренда |
| Ozon | Онлайн-торговля | PNK Парк Юшково | 105 000 | BTS Аренда |
| Магнит | Розничная торговля | Бяконтово | 100 000 | BTS Аренда |
| СДЭК NF GROUP | 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 |

 сделки с участием NF Group

Источник: NF Group Research, 2023



Коммерческие условия

На фоне снижения показателя свободных площадей, вызванного рекордным объемом заключенных сделок, средневзвешенная ставка аренды достигла уровня 7 500 руб./м²/год triple net.

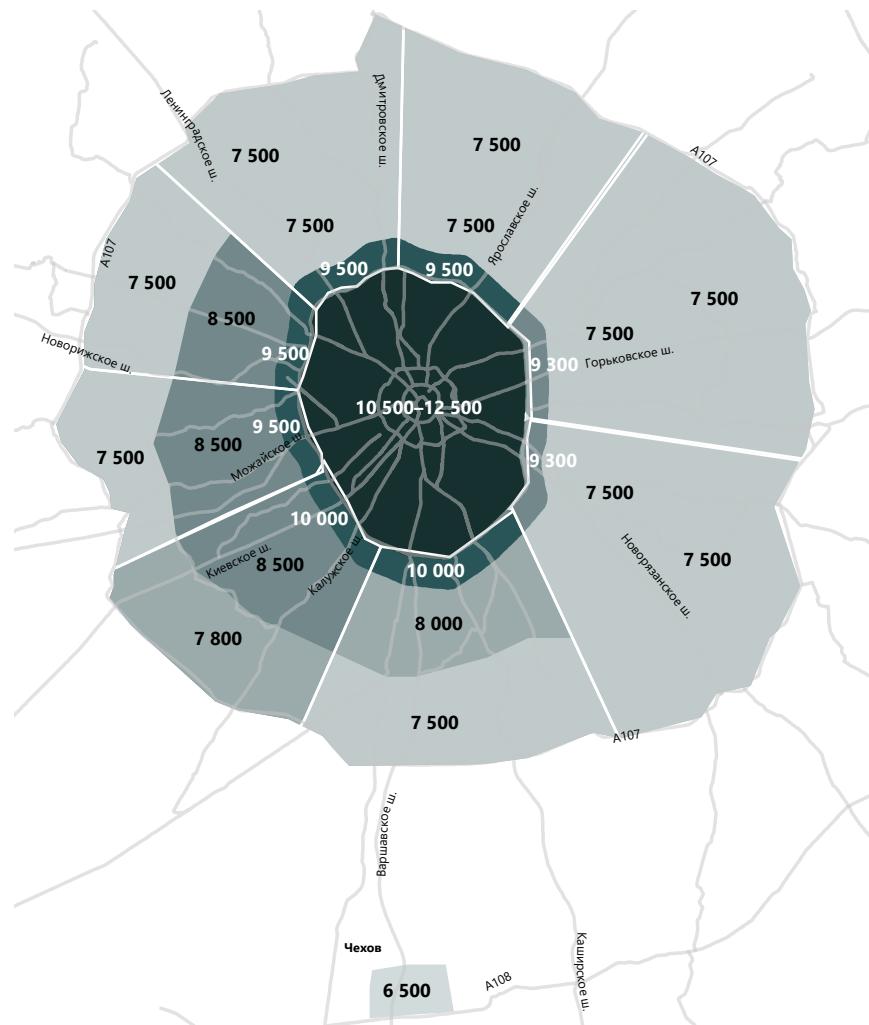
Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города составляет 10 500–12 500 руб./м²/год triple net.

Прогноз

По итогам 2023 года показатель ввода составит около 1,1–1,2 млн м², при этом около 65% объема ввода придется на спекулятивные проекты. Вакантность на практически нулевом уровне, а также законтрактованность строящихся проектов создают дефицит площадей, ввиду чего ожидается рост доли сделок в формате built to suit – до 40–45% по итогам года.

Показатель доли вакантных площадей сохранится на рекордно минимальном уровне – <0,1% от общего объема предложения на рынке. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды демонстрирует тенденцию к росту и, по нашим прогнозам, достигнет уровня 8 000 руб./м²/год triple net к концу 2023 года.

Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net



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



Источник: NF Group Research, 2023

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2023 г.

| Название объекта | Девелопер | Общая площадь, м ² |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| ЛП Внуково II | Logistics Partners | 110 000 |
| Индустральный Парк Юг, фаза 3 | Ориентир/ВС-Недвижимость | 44 300 |
| ПСК Атлант-Парк, корпус 36 | Атлант-Металлопласт | 39 250 |

Источник: NF Group Research, 2023

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

OS@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.