

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

III квартал 2023 г.



[Классификация  
складской  
недвижимости](#)



[Классификация  
Light Industrial](#)



МЛП Ленинградский Терминал

**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 аренда при минимальной доле вакантных площадей».

## Основные выводы

- > По итогам 9 месяцев 2023 года в Московском регионе объем сделок превысил 2,6 млн м<sup>2</sup>
- > Показатель доли вакантных площадей продолжил снижение и по итогам III кв. 2023 года его значение стало минимальным – на уровне <0,1%
- > Средневзвешенная ставка аренды достигла 7 500 руб./м<sup>2</sup>/год triple net
- > Объем ввода качественных складских площадей классов А и В за 9 месяцев 2023 года составил 665 тыс. м<sup>2</sup>

### Индикаторы рынка

|   | III кв.<br>2022 | Итоги<br>2022 | III кв.<br>2023 | Изме-<br>нение* |
|---|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>  | 22 670          | 23 389        | 24 054          |                 |
| в том числе:  |                 |               |                 |                 |
| объем предложения в пределах МКАД, тыс. м <sup>2</sup>  | 1 434           | 1 434         | 1 434           |                 |
| Объем предложения формата light industrial, тыс. м <sup>2</sup>   | 104             | 117           | 207**           |                 |
| Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>   | 1 249           | 1 968         | 665             | ▼               |
| Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м <sup>2</sup><br>(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, %<br>в том числе:  | 3,1             | 1,8           | 0,3             | ▼               |
| прямая аренда   | 2,2             | 1,6           | <0,1            | ▼               |
| субаренда   | 0,9             | 0,2           | 0,2             | ▼               |
| Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м <sup>2</sup> /год***                                  | 5 500           | 5 500         | 7 500           | ▲               |
| Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> /год | 8 000           | 8 630         | 8 950           | ▲               |
| Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС             | 82 250          | 88 800        | 85 550          | ▲               |
| Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> без НДС                      | 50 000–60 000   | 50 000–65 000 | 70 000–90 000   | ▲               |

\* По сравнению с III кв. 2022 г.

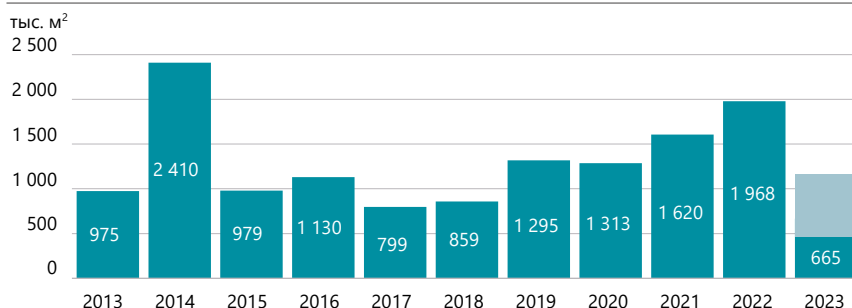
\*\* Пересмотр базы данных

\*\*\* 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

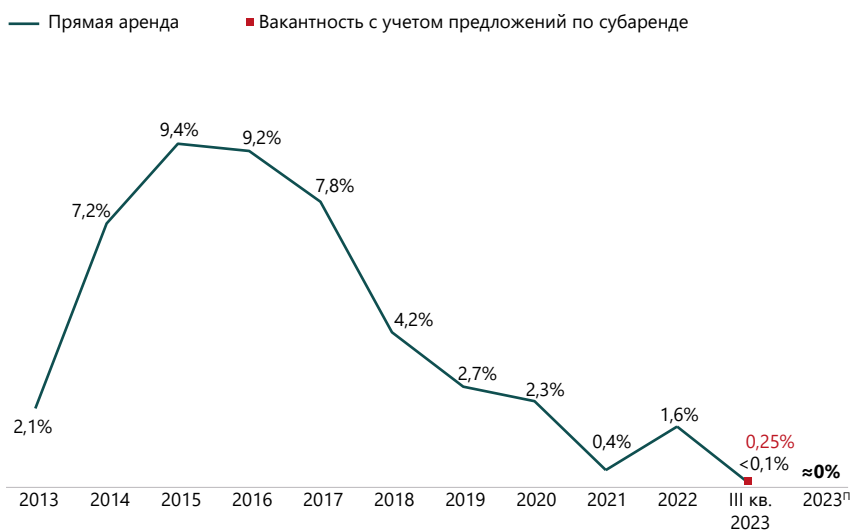
## Предложение

По итогам 9 месяцев 2023 года в Московском регионе было введено 665 тыс. м<sup>2</sup> 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. м<sup>2</sup>.

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

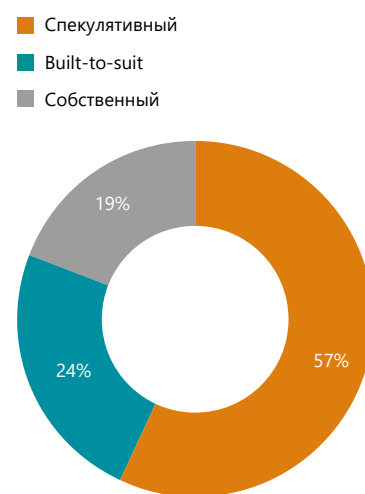
Показатель вакантных площадей по схеме прямой аренды в качественных складских проектах классов А и В стал минимальным за всю историю наблюдений – на уровне ниже 0,1%. С учетом предлагаемых в субаренду площадей значение показателя составляет 0,25% от общего объема предложения, или около 55 тыс. м<sup>2</sup>.

### 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 <sup>2</sup> |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| PNK Парк МКАД-М4                   | PNK Group                | 128 000                       |
| A2 Обухово (РЦ Ozon)               | A2 Group                 | 61 000                        |
| Восток-Сервис (Фаза 2)             | Восток-Сервис            | 55 500                        |
| 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 9 месяцев 2023 года в Московском регионе объем заключенных сделок достиг 2 664 тыс. м<sup>2</sup>, 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. м<sup>2</sup>.

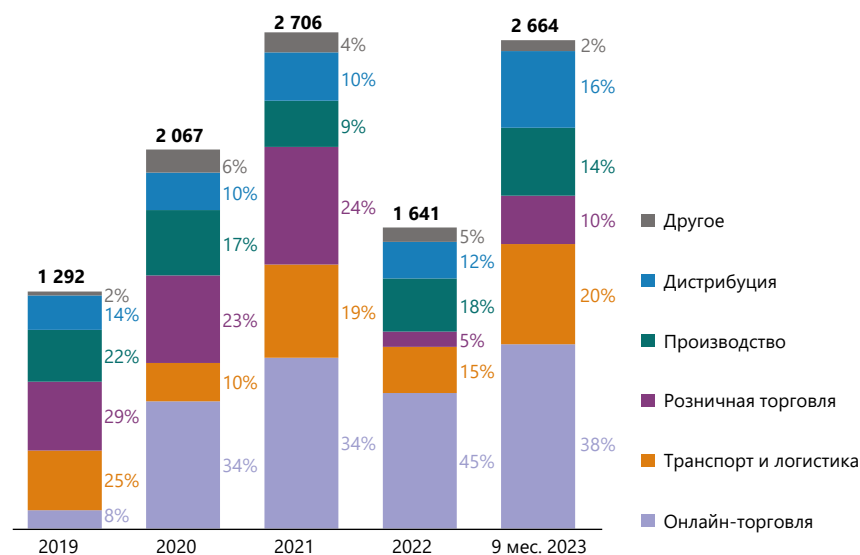
Основными драйверами спроса остаются онлайн-ритейлеры, на которых пришлось 38% объема заключенных сделок, или свыше 1 000 тыс. м<sup>2</sup> в абсолютных величинах. Логистические компании, а также дистрибьюторы заняли 20% и 16% объема сделок соответственно.

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. м<sup>2</sup>, или 48% объема сделок за 9 месяцев 2023 года. На северное направление пришлось 16% объема сделок, или 324 тыс. м<sup>2</sup>.

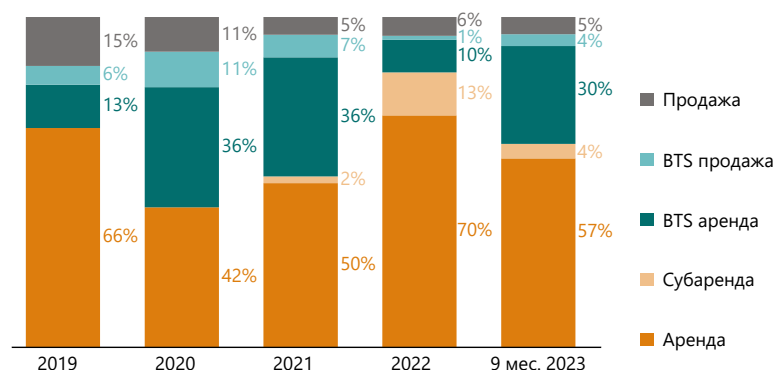
По нашим прогнозам, объем сделок в Московском регионе по итогам 2023 года достигнет рекордного уровня – 3,3 млн м<sup>2</sup>. Ожидается рост доли сделок в формате built to suit ввиду отсутствия свободных спекулятивных площадей как в существующих, так и строящихся зданиях.

Динамика объема сделок (тыс. м<sup>2</sup>) и распределение по профилю арендаторов, с учетом сделок субаренды



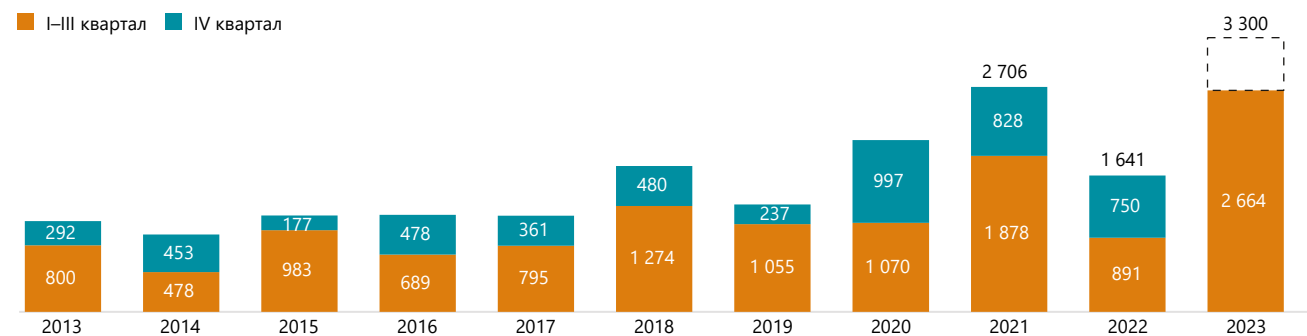
Источник: NF Group Research, 2023

Распределение сделок по типу, Московский регион



Источник: NF Group Research, 2023


Динамика объема сделок со складской недвижимостью в Московском регионе, тыс. м<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> | 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  | 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



Логистический Парк Истра

## 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.

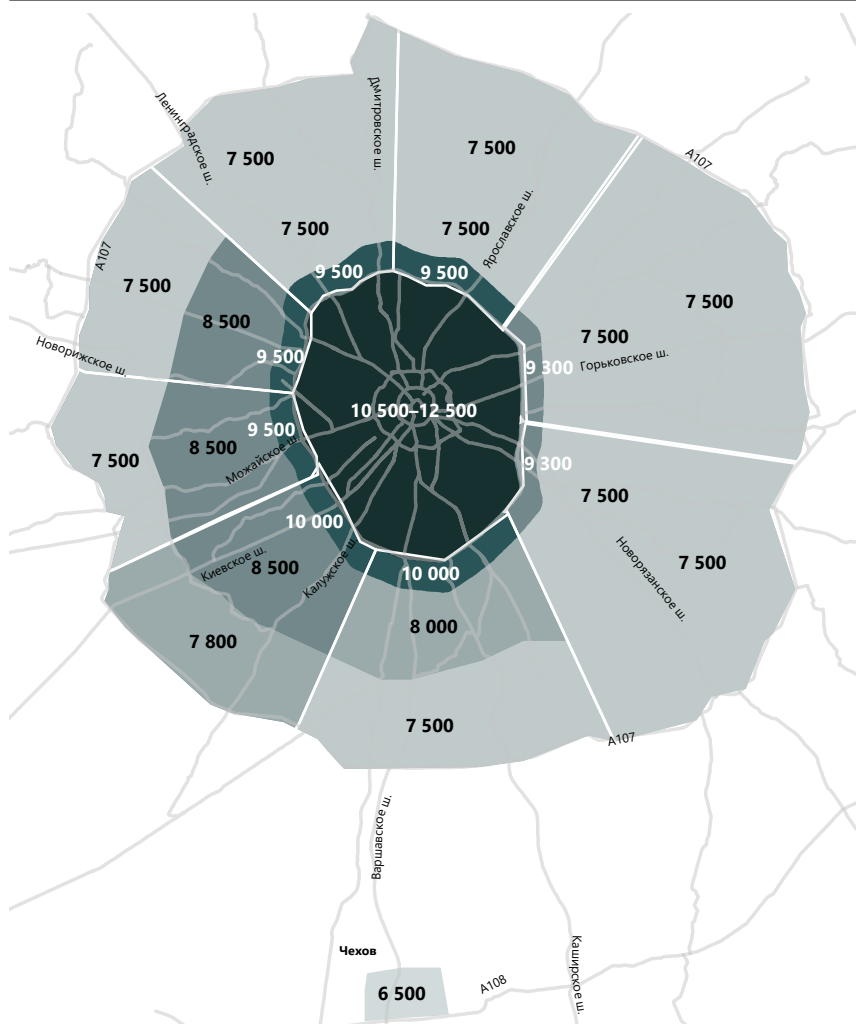
Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города составляет 10 500–12 500 руб./м²/год triple net.

## 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.

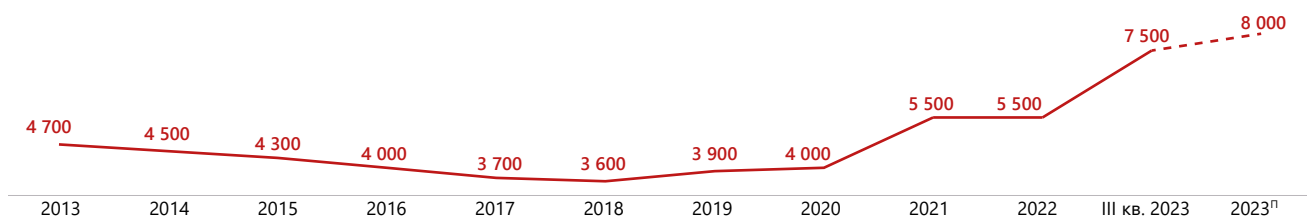
Показатель доли вакантных площадей сохранится на рекордно минимальном уровне – <0,1% от общего объема предложения на рынке. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды демонстрирует тенденцию к росту и, по нашим прогнозам, достигнет уровня 8 000 руб./м²/год triple net к концу 2023 года.

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



Источник: NF Group Research, 2023

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



Источник: NF Group Research, 2023

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2023 г.

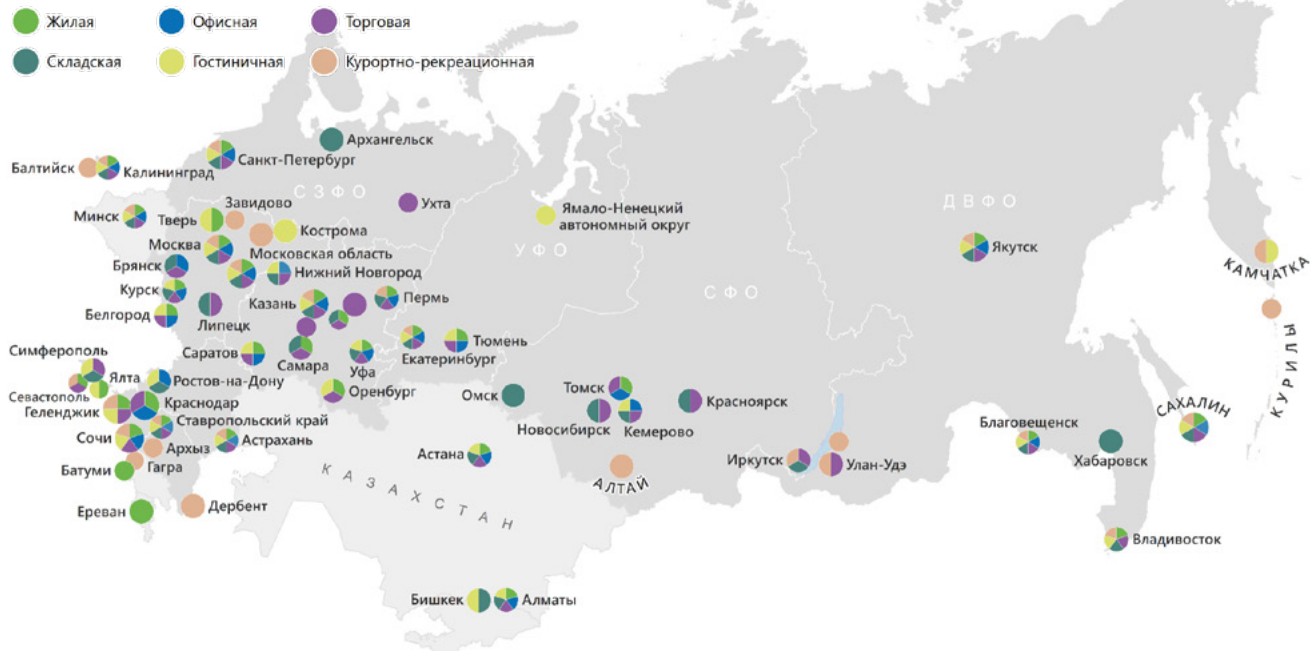
| Название объекта               | Девелопер                | Общая площадь, м² |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------|
| ЛП Внуково II                  | Logistics Partners       | 110 000           |
| Индустриальный Парк Юг, фаза 3 | Ориентир/ВС-Недвижимость | 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](mailto:Nf@nfgroup.ru)

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

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Ольга Решетнякова**

Директор

[OR@nfgroup.ru](mailto:OR@nfgroup.ru)

#### СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Константин Фомиченко**

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости

[KF@nfgroup.ru](mailto: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.