

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I квартал 2023 г.



PLT Пушкино. Распределительный центр OZON



**Константин Фомиченко**

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group

«Результаты первых трех месяцев 2023 года подтверждают сохранение активности на рынке складской недвижимости Московского региона. Обычно в первом квартале рынок лишь постепенно набирает обороты, но в этом году с первого рабочего дня в январе наблюдалась бурная деятельность, что привело к максимальному объему сделок для I квартала за всю историю рынка. Ввиду растущего спроса с рынка уходит свободное предложение: показатель доли вакантных площадей снизился до отметки 1,6%, при этом по строящимся спекулятивным объектам сделки заключаются еще в процессе строительства. Вследствие этих факторов мы ожидаем возвращения популярности формата built to suit, как это было в 2020–2021 годах. Помимо этого, постепенно восстановится спекулятивное строительство».

## Основные выводы

- > По итогам первых трех месяцев 2023 года в Московском регионе объем сделок составил более 600 тыс. м<sup>2</sup>, что является историческим максимумом для I квартала.
- > Показатель доли вакантных площадей продолжил снижение до уровня 1,6% с учетом субаренды, что в абсолютных значениях составляет 386,5 тыс. м<sup>2</sup>, при этом объем предложения субаренды достиг минимальных значений.
- > Средневзвешенная ставка аренды достигла 5 700 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.
- > Объем ввода за I квартал 2023 года составил 223 тыс. м<sup>2</sup>

## Предложение

По итогам I квартала 2023 года в Московском регионе было введено 223 тыс. м<sup>2</sup> качественных складов, что в 1,7 раза превышает аналогичный показатель 2022 года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 23 375 тыс. м<sup>2</sup>.

По итогам первых трех месяцев 2023 года наибольшую долю в структуре ввода занимают спекулятивные проекты: на них пришлось 90%, что в абсолютных значениях составляет 201 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшим объектом стал складской комплекс «PNK Парк МКАД-М4»

### Индикаторы рынка

	I квартал 2022	Итоги 2022	I квартал 2023	Изменение*
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup> в том числе:	21 287	23 152	23 375	
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м <sup>2</sup>	1 331	1 413	1 413	
объем предложения формата light industrial, тыс. м <sup>2</sup>	82	174	247	
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	129	1 994	223	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м <sup>2</sup> (с учетом сделок субаренды) в том числе:	244	1 621	605	▲
сделки со вторичными площадями	162	1 155	275	▲
сделки с первичными площадями	82	466	331	▲
Доля свободных площадей, % в том числе:	2,4	1,8	1,6	▼
прямая аренда	1,2	1,6	1,5	▲
субаренда	1,2	0,2	0,1	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м <sup>2</sup> /год**	5 500	5 500	5 700	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м <sup>2</sup> /год**	10 000–12 000	8 000–10 000	8 000–10 000	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light industrial класса А, руб./м <sup>2</sup> /год	6 230	8 630	8 660	▲
Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС	68 950	89 360	89 920	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> без НДС	35 000–42 000	50 000–65 000	50 000–65 000	▲

\* По сравнению с I кварталом 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.

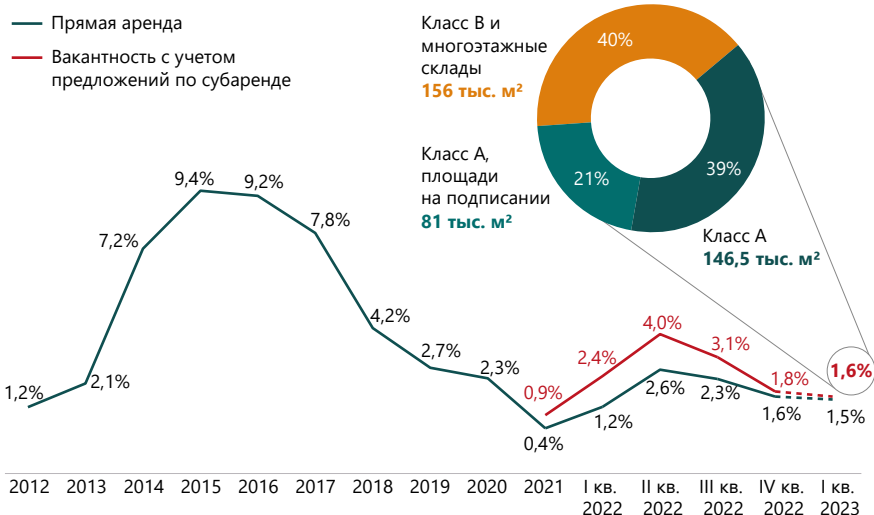
Источник: NF Group Research, 2023

### Динамика объема ввода, класс А и В



Источник: NF Group Research, 2023

### Динамика доли вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

общей площадью 128 тыс. м² (два из трёх этажей объекта относятся к многоэтажному А классу). На проекты, построенные под собственные нужды, пришлось 10% нового предложения, или около 22 тыс. м². Отмечается, что за I квартал не было введено в эксплуатацию ни одного объекта в формате built to suit.

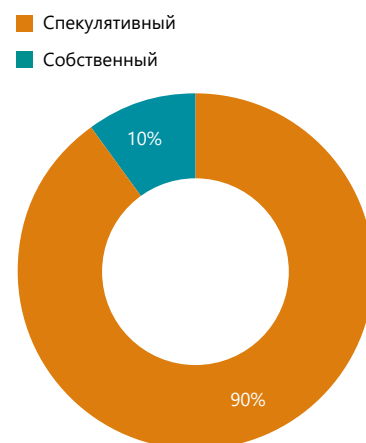
По итогам 2023 ожидается ввод около 1,6–1,7 млн м² нового предложения. На спекулятивное строительство придется около 60% проектов.

Стоит отметить, что ситуация может скорректироваться ввиду того, что на фоне сокращающегося объема доступного предложения на рынке клиенты будут вынуждены прибегать к строительству

складских комплексов под заказ в формате built to suit (как в аренду, так и на продажу).

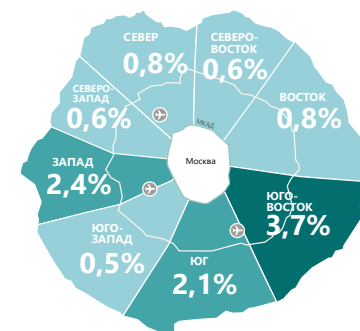
Объем свободных площадей на складском рынке Московского региона снижается ввиду того, что появляющиеся предложения привлекают инвесторов еще до момента съезда текущего арендатора, а сделки по аренде со строящимися спекулятивными объектами заключаются еще до ввода объекта в эксплуатацию. Таким образом, в моменте площади не выходят на рынок. Помимо того, субаренда более не является фактором, влияющим на рынок, как это было год назад, – объем таких предложений сократился до минимума.

### Распределение введенных в эксплуатацию в I кв. 2023 г. складских комплексов по типу строительства



Источник: NF Group Research, 2023

### Доля вакантных площадей по направлениям по итогам I кв. 2023 г.



Источник: NF Group Research, 2023

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I кв. 2023 г.

Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м <sup>2</sup>
PNK Парк МКАД-М4	PNK Group	128 000
Атлант-Парк, Корпус 35 (Ж13)	Атлант-Парк	37 790
СК Троице-Сельцо (корпус 2)	Холдиг-Логист	23 810

Источник: NF Group Research, 2023

Показатель доли вакантных площадей продолжил снижение до 1,6%. Объем предлагаемых в субаренду площадей составляет не более 0,1% от общего объема предложения.

Хотя снижение показателя доли вакантных площадей по сравнению с IV кварталом 2022 составило всего 0,2 п. п., значительная часть свободных на конец марта площадей находилась на высокой стадии подписания договоров с клиентами, а кроме того, на рынок вышел один крупный спекулятивный объект, который был полностью свободен на конец I квартала.

Таким образом, лишь 0,6% общего объема качественных складских площадей, или около 146 тыс. м<sup>2</sup>, относятся к реально доступному предложению А класса на конец I квартала 2023 года, потому как значительная часть площадей находится на высокой стадии подписания с клиентами, оставшаяся часть объема вакантного предложения приходится на площади класса В либо на качественные многоэтажные склады.

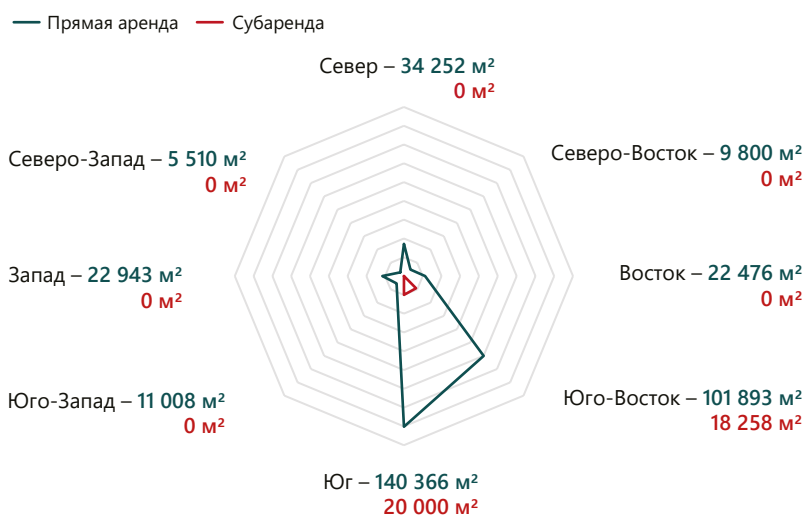
## Спрос

По итогам I квартала 2023 года в Московском регионе объем спроса достиг 605 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2,5 раза превышает аналогичный показатель 2022 года. Показатель является рекордным для I квартала при том, что обычно начало года характеризуется низким объемом заключенных сделок.

Основными драйверами спроса остались онлайн-ритейлеры, на которых пришлось 30% объема заключенных сделок I квартала 2023 года, или 179 тыс. м<sup>2</sup> в абсолютных величинах, а компании из сектора дистрибуции сформировали 26% объема сделок или 158 тыс. м<sup>2</sup>.

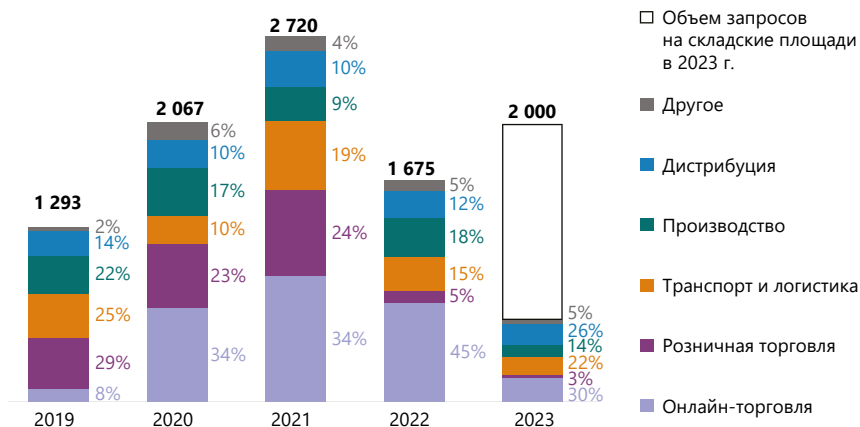
По итогам 2023 года прогнозируемый объем спроса в Московском регионе может достичь 2 млн м<sup>2</sup>.

### Распределение объема вакантных площадей по направлению



Источник: NF Group Research, 2023

### Динамика объема спроса (тыс. м<sup>2</sup>) и распределение по профилю арендаторов

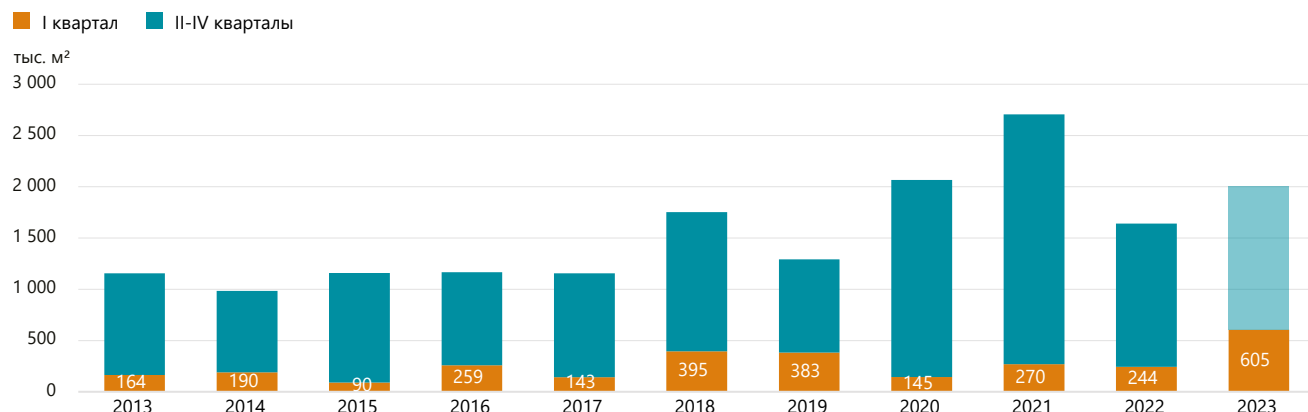


Источник: NF Group Research, 2023

Основной объем сделок был заключен на южном направлении: около 404 тыс. м<sup>2</sup>, или 67% объема сделок за I квартал. На восточное направление пришлось 18% объема сделок, или 108 тыс. м<sup>2</sup>.

Сделки спекулятивной аренды составили 65% объема спроса I квартала, или 394 тыс. м<sup>2</sup>, притом две трети этого объема сделок были заключены со вторичными площадями.

Динамика сделок со складской недвижимостью в Московском регионе (с учетом сделок субаренды), тыс. м<sup>2</sup>



Источник: NF Group Research, 2023

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I кв. 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
Конфиденциально	Конфиденциально	MEGASTROY Домодедово	39 784	BTS Продажа
Объединенные кондитеры	Производство	Ассент / Валищево	37 000	Аренда
Wildberries	Онлайн-торговля	Атлант-Парк	34 916	Аренда
Русский Свет	Дистрибуция	Южные Врата	31 991	Аренда

сделки с участием NF Group

Источник: NF Group Research, 2023



ПСК Атлант-Парк

## Коммерческие условия

Средневзвешенная ставка аренды достигла уровня 5 700 руб./м<sup>2</sup>/год triple net. Отмечается дальнейшая тенденция роста показателя к концу года до уровня 5 800 руб./м<sup>2</sup>/год triple net ввиду сокращения свободного предложения, вызванного растущим объемом заключенных сделок.

Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города составляет 8 000–10 000 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

## Прогноз

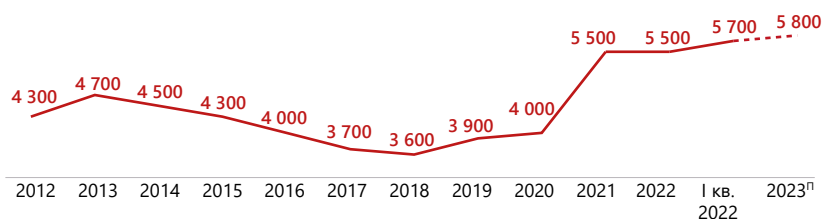
По итогам 2023 года показатель ввода составит около 1,6–1,7 млн м<sup>2</sup>, при этом до 60% площадей придётся на спекулятивные проекты. При этом на фоне сокращающегося объема доступного предложения на рынке клиенты будут вынуждены прибегать к строительству складских комплексов под заказ в формате built to suit (как в аренду, так и на продажу). Помимо того, девелоперы будут аккуратно подходить к спекулятивным проектам.

С учетом того объема запросов, который мы сейчас фиксируем, мы прогнозируем объем сделок по итогам 2023 года на уровне около 2 млн м<sup>2</sup>.

Принимая во внимание возрастающую на рынке активность, которая подтверждается растущим объемом заключенных сделок, мы не видим потенциала для роста показателя доли вакантных площадей: на протяжении года индикатор сохранится в диапазоне 1,0%–1,5%.

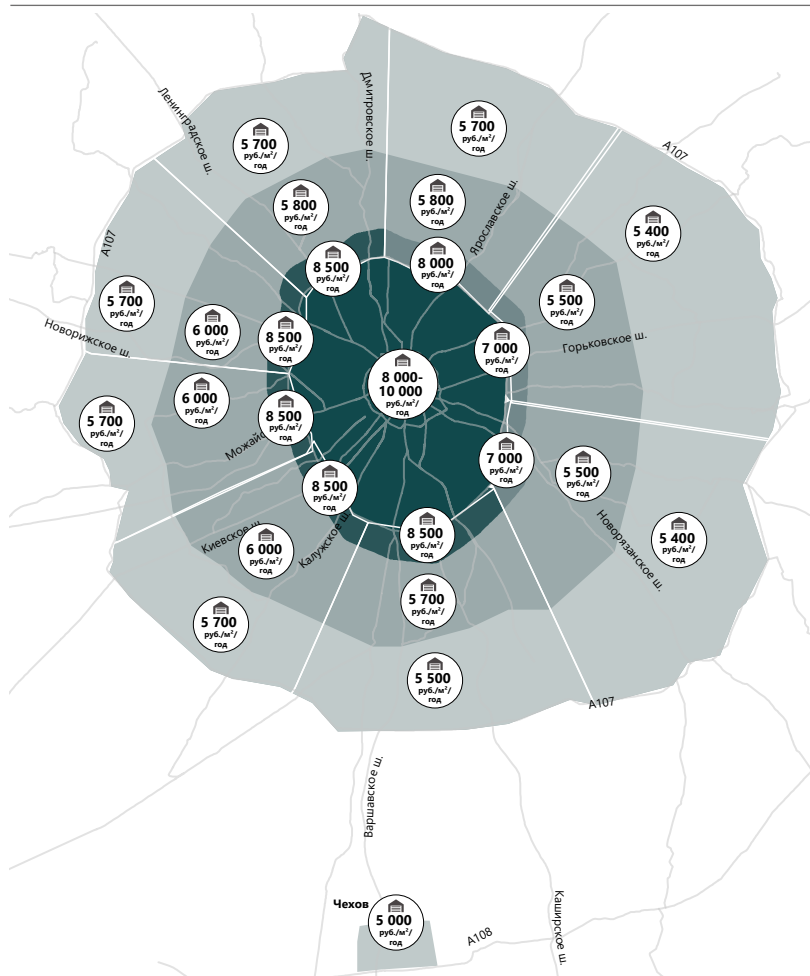
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды демонстрирует тенденцию к росту и, по нашим прогнозам, достигнет уровня 5 800 руб./м<sup>2</sup>/год triple net к концу 2023 года.

Динамика ставок аренды, без учета НДС и ОПЕХ, руб./м<sup>2</sup>/год



Источник: NF Group Research, 2023

Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м<sup>2</sup>/год triple net



Источник: NF Group Research, 2023

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2023 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Внуково II	Logistics Partners	110 000
ИП Юг, Коледино (фазы II, III)	Ориентир	88 500
МКШВ Домодедово (МИК Весна)	МКШВ	75 600

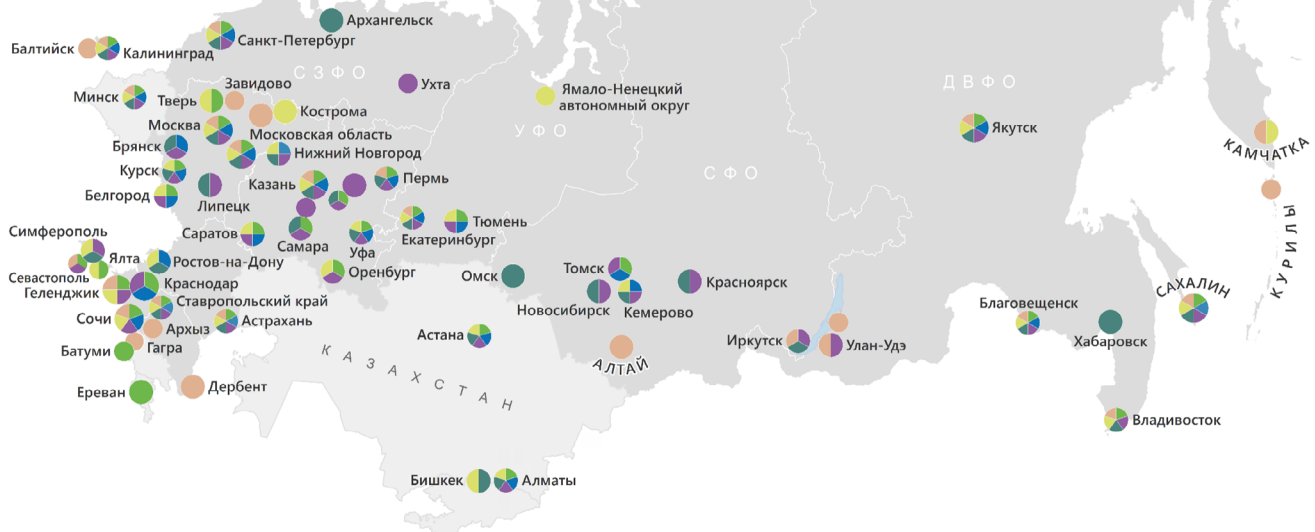
Источник: NF Group Research, 2023

# 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

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



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*

[Oshirokova@nfgroup.ru](mailto:Oshirokova@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.