

III квартал 2023 г.

# Складская недвижимость

Россия | Москва

**Таблица 1**

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	I-III кв. 2021	I-III кв. 2022	I-III кв. 2023
Общее предложение, тыс. кв. м	19 562	21 208	22 695
Ввод, тыс. кв. м	1 220	1 120	932
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 733	846	2 320
Вакантность, %	1,5	2,7	0,5
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	5 280	5 870	7 875

\*Не включая операционные расходы и НДС (20%).

## Основные итоги

Рынок складской недвижимости Московского региона продолжает демонстрировать рекордную деловую активность, вызванную фактором отложенного спроса прошлого года и ростом объемов потребностей игроков электронной коммерции. Совокупный размер купленных и арендованных площадей по итогам девяти месяцев 2023 г. составил 2 320 тыс. кв. м, что уже превышает итоговое значение прошлого года в 1,7 раза.

Стремительный рост спроса привел к критической нехватке свободных площадей, чей объем опустился до уровня 2012 г., тем самым вызывая резкое повышение ставок аренды: средневзвешенная базовая ставка аренды в Московском регионе увеличилась на 35,7% с начала года, достигнув отметки в 7 875 руб./кв. м/год.

Темпы ввода новых складских помещений не могут удовлетворить в полной мере текущие запросы клиентов, и большинство вводимых в эксплуатацию объектов выходят на рынок практически полностью заполненными.

Тренд на дальнейшее обострение дефицита свободных складских площадей сохранится до конца текущего года. В будущем уровень вакантности будет зависеть от ряда факторов, таких как уровень потребности основных игроков рынка в имеющихся и новых площадях, а также планы онлайн-ритейлеров по строительству собственных фулфилмент-центров, что приведет к постепенному высвобождению части существующих спекулятивных складов.

**График 1**

Динамика основных индикаторов рынка

Источник: Nikoliers



## Предложение

В III квартале 2023 г. объем нового строительства составил 317 тыс. кв. м. Новые складские помещения расположились преимущественно на юго-восточном (39%) и восточном (26%) направлениях, при средней удаленности от МКАД 26,6 км.

Среди наиболее крупных объектов, введенных в эксплуатацию в III квартале текущего года, можно выделить 1-ю фазу складского комплекса «А2 Обухово» (61 тыс. кв. м), 1-й этап 3-й очереди складского комплекса «Восток-Сервис Спецодежда» (55 тыс. кв. м), а также корпус в логистическом комплексе «ПФО Радумля» (32 тыс. кв. м).

### График 2

Спекулятивное и BTS-строительство

Источник: Nikoliers

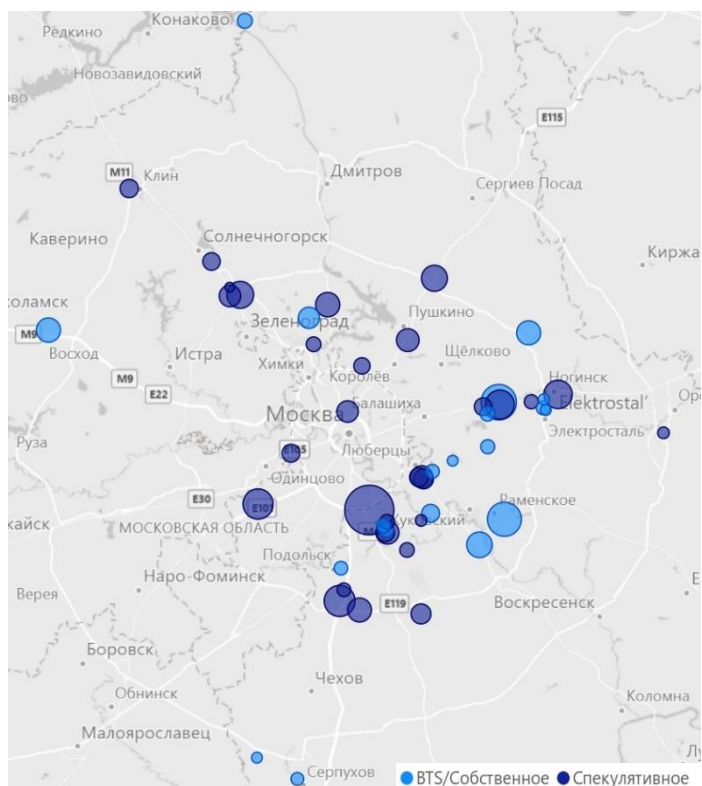


На текущий момент темпы ввода новых складских объектов не могут покрыть в достаточной степени объемы спроса. По итогам 2023 г. совокупный объем нового строительства ожидается на уровне 2022 г. — 1 661 тыс. кв. м, из которых 69% — спекулятивное строительство, 31% — формата BTS.

### График 3

Распределение складских объектов, введенных в эксплуатацию в I-III кв. 2023 г.

Источник: Nikoliers



## Спрос

Объем спроса по итогам I–III кварталов 2023 г. составил 2 320 тыс. кв. м, что является абсолютным рекордом за рассматриваемый промежуток времени за всю историю развития рынка складской недвижимости Московского региона. Данный результат уже превышает годовые значения прошлых лет, за исключением 2021 г., когда объем заключенных сделок аренды и продажи достиг 2 470 тыс. кв. м.

В разрезе спроса преобладающая доля приходится на сделки аренды (64%) и BTS-аренды (17%). При этом отмечается факт окончательного «вымывания» объема предложения «скрытой вакансии», вышедшего на рынок в прошлом году: совокупный размер сделок субаренды за текущий год составляет 87 тыс. кв. м.

### График 4

Распределение объема спроса по типам сделок

Источник: Nikoliers

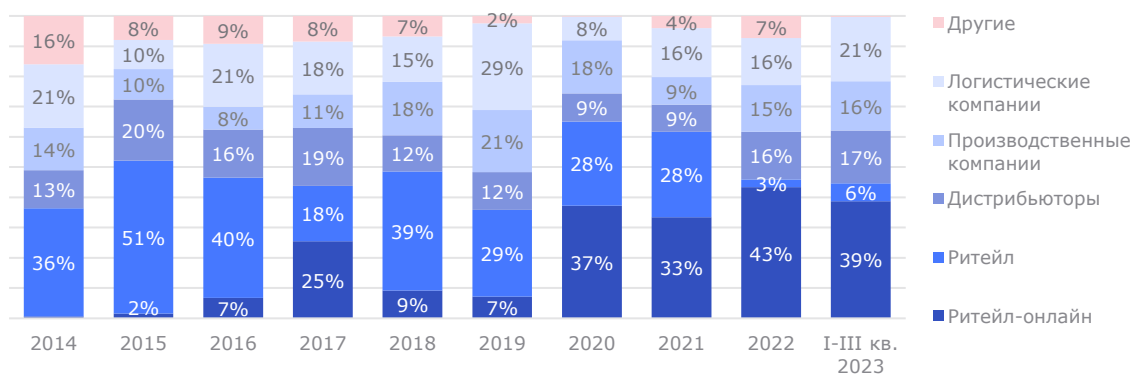


Наибольшую деловую активность (39%) формируют представители сферы электронной коммерции — Ozon, Wildberries и «ВсеИнструменты.ру». Также активно наращивают свои складские мощности и отечественные логистические компании (21%), чему в определенной мере поспособствовал уход международных логистических операторов.

### График 5

Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям

Источник: Nikoliers



### Таблица 2

Ключевые сделки, закрытые в Московском регионе в I–III кв. 2023 г.

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Комплекс
Ozon	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	134 850	ЛК «Ватутинки»
«ВсеИнструменты.ру»	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	110 025	«PNK Парк Чашниково»
«ВсеИнструменты.ру»	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	108 480	СК «Обухово»
«СДЭК»	Логистика	Аренда	88 780	«PNK Парк МКАД-М4»
«ВсеИнструменты.ру»	Онлайн-ритейл	Аренда	61 255	ЛК «Быково»
«Объединенные кондитеры»	Производство	Аренда	37 000	СК «Валищево»

## Вакантность и ставки аренды

На данный момент складской рынок Московского региона переживает острую нехватку доступных площадей, что в значительной степени обусловлено увеличением деловой активности.

Свободные складские блоки быстро снимаются с рынка, и в настоящее время уровень вакантности составляет всего 0,5%, или 117 тыс. кв. м, что на 501 тыс. кв. м ниже объема, зафиксированного в конце прошлого года.

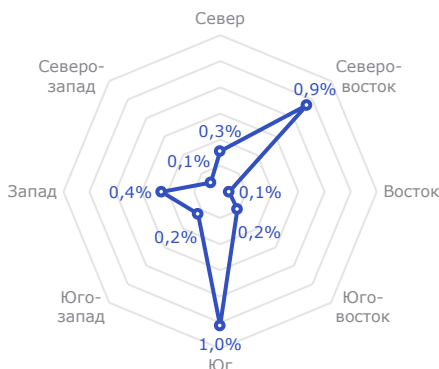
Наибольший дефицит доступного складского предложения отмечается в восточном и северо-западном направлениях (по 0,1% соответственно).

Прогнозируется, что тенденция сокращения доступных площадей сохранится до конца текущего года.

**График 6**

Доля свободных площадей по направлениям

Источник: Nikoliers



**График 7**

Динамика вакантности и ставки аренды

Источник: Nikoliers

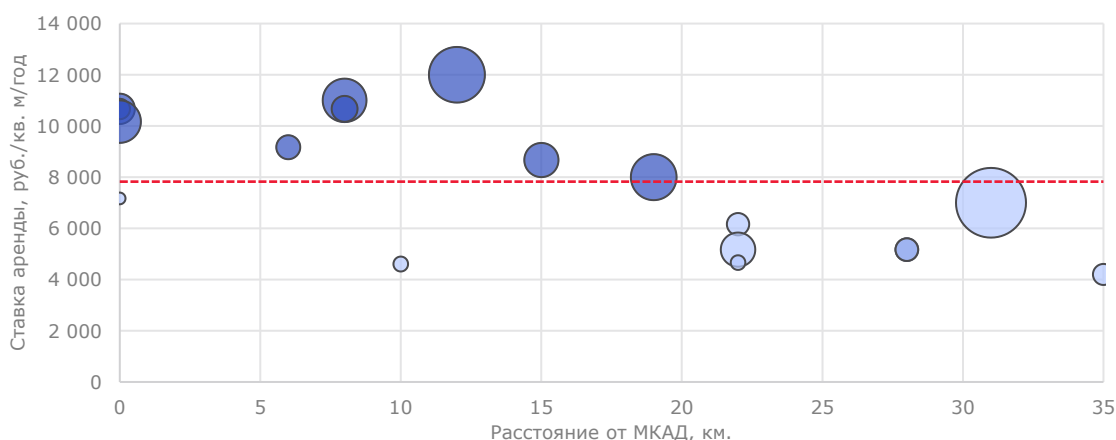


Вследствие ограниченного предложения на рынке средневзвешенная базовая ставка аренды значительно возросла и составляет 7 875 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов. Рост составил 35,7% по сравнению с концом 2022 г., тем самым достигнув пикового уровня.

**График 8**

Распределение средневзвешенной ставки аренды по расстоянию от МКАД (Размер окружности отражает объем свободного блока)

Источник: Nikoliers



## Рынок Light Industrial

Таблица 3

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

Существующее качественное предложение	Доля от объема складского предложения	Доля вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/ год	Цена продажи** руб./кв. м
328 тыс. кв. м	1,4%	12,8%	10 070	83 470

\*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

\*\*Не включая НДС (20%)

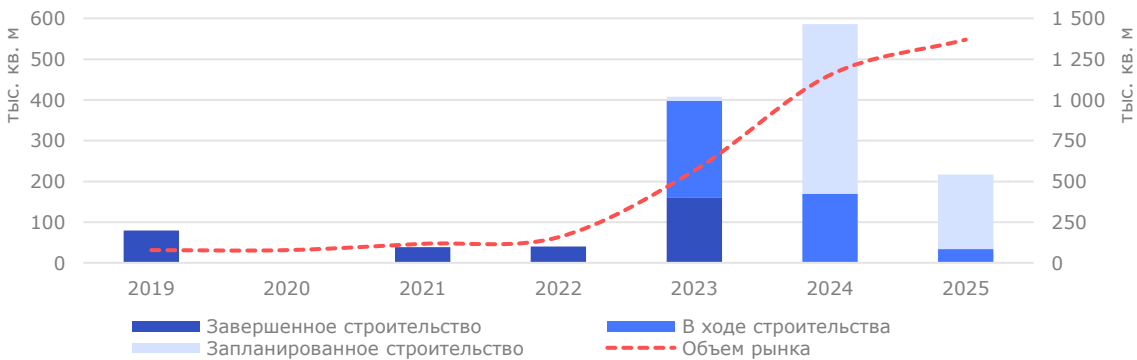
На конец III квартала 2023 г. совокупный объем предложения на рынке качественной индустриальной недвижимости формата light industrial составляет 328 тыс. кв. м, что сопоставимо с 1,4% от общего объема складской недвижимости Москвы.

По итогам 2023 г. объем нового строительства данного формата ожидается на уровне 408 тыс. кв. м. К вводу в эксплуатацию планируются такие проекты, как промышленный парк «Бутово» от Parametr и индустриальный комплекс «Весна RBNA».

График 9

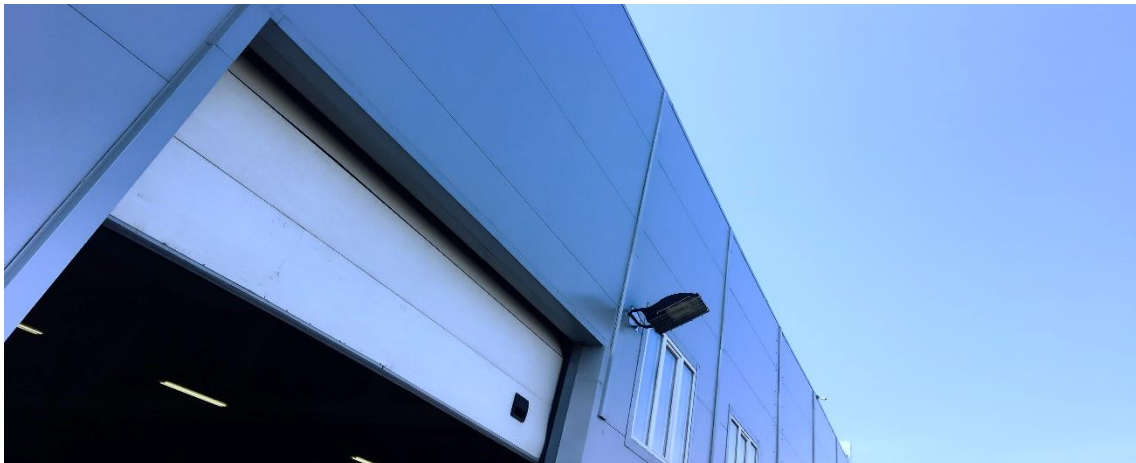
Объем нового строительства объектов формата light industrial (левая ось) и предложения (правая ось)

Источник: Nikoliers



Сегодня сегмент light industrial пользуется повышенным спросом, что обусловлено растущим интересом со стороны как малых и средних предприятий, так и инвесторов, которые рассматривают объекты данного формата как надежный и привлекательный актив.

Без учета доступных блоков в индустриальном парке «PNK Парк МКАД-М4», доля незанятых площадей на рынке сегмента light industrial составляет всего 0,2%.



Коммерческие условия для объектов light industrial зависят от различных факторов, включая местоположение и технические характеристики здания. Средневзвешенная ставка аренды для как существующих, так и для строящихся объектов колеблется в пределах от 7 200 до 15 000 руб./кв. м/год. Средняя цена за квадратный метр, исключая НДС, составляет 83 470 руб. Наиболее дешевое предложение фиксируется в объектах с удаленностью от МКАД от 20 км и более.

**Таблица 4**

Распределение ставок аренды и стоимости продажи объектов light industrial относительно удаленности от МКАД

Источник: Nikoliers

	До 10 км.	10–20 км.	20 км. и более
Запрашиваемая ставка аренды*, руб./кв. м/год	10 400	10 740	7 830
Стоимость продажи**, руб./кв. м	83 180	84 860	80 140

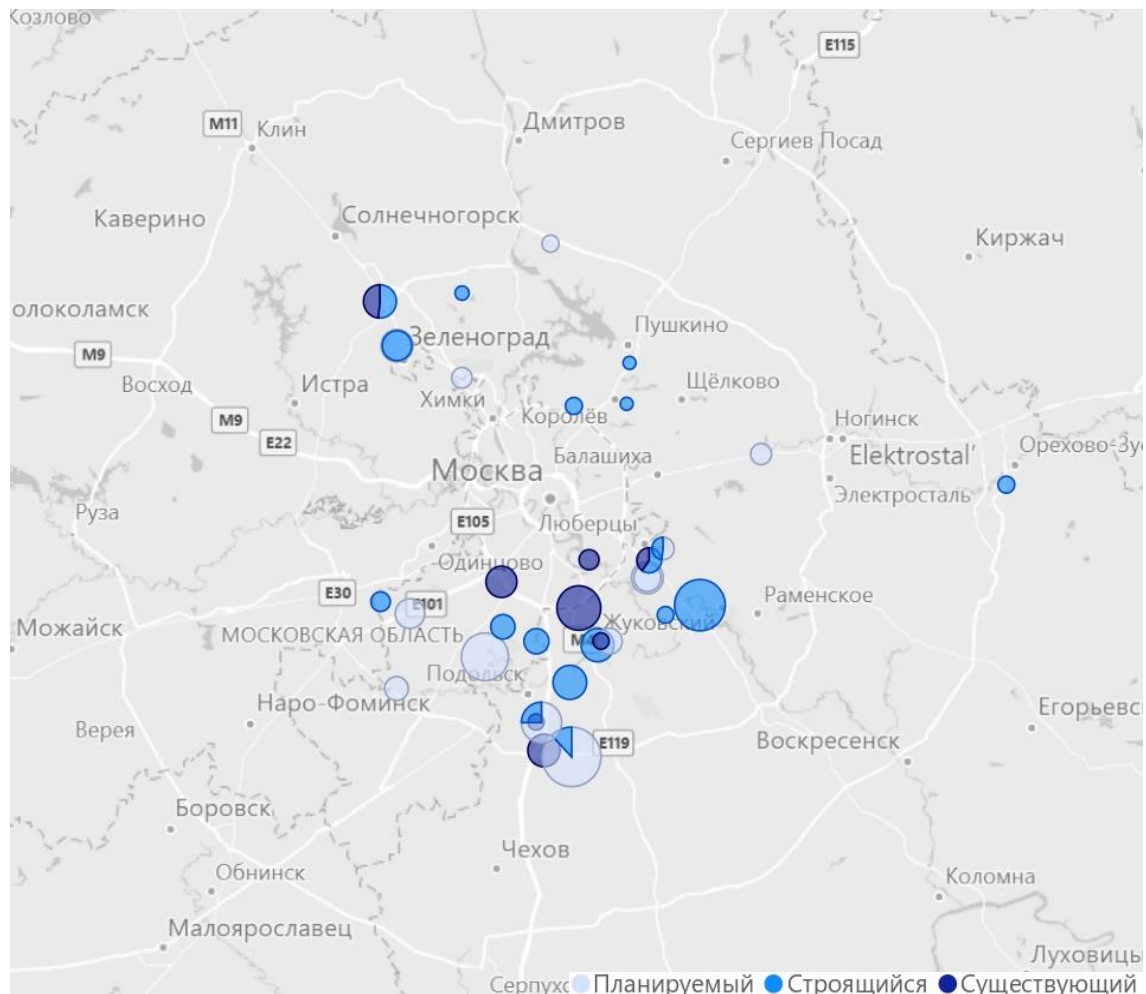
\*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

\*\*Не включая НДС (20%)

**График 10**

Распределение объектов и комплексов формата light industrial

Источник: Nikoliers





## Тенденции и прогнозы

### Редевелопмент некачественных складских объектов

В ответ на ограниченное предложение, с целью удовлетворения потребностей в складском пространстве, инвесторы и потенциальные потребители складов начали обращать внимание на менее качественные складские объекты, которые ранее могли быть непривлекательными из-за устаревшего состояния и непригодности.

Ряд интересантов вместо строительства новых складских помещений активно рассматривают возможность покупки объектов с целью последующего редевелопмента.

### Увеличение предложения по замене арендаторов

Владельцы недвижимости, реагируя на повышение среднерыночных ставок аренды, стремятся скорректировать условия собственных арендных договоров. Для них часто менее выгодно продлевать текущие соглашения, что приводит либо к поиску новых

арендаторов на более высоких условиях, либо к проведению переговоров с текущими арендаторами с целью повышения ставки.

### Застройщики жилья всё более активно выходят на рынок складской и индустриальной недвижимости

Сегодня в Московском регионе жилые застройщики проявляют повышенный интерес к складской и индустриальной недвижимости. Этот тренд объясняется несколькими факторами: льготами программы по стимулированию создания мест приложения труда, а также высоким спросом на складские помещения на рынке.

На данный момент общий объем строящихся и планируемых складских и индустриальных проектов жилых застройщиков в Москве уже превышает 2,5 млн кв. м.



**Виктор Афанасенко**

Региональный директор  
 Руководитель департамента складской  
 и индустриальной недвижимости



Рынок складской недвижимости Московского региона переживает фазу интенсивного спроса, что приводит к изменению баланса в пользу арендодателей.

Рост арендных ставок объясняется не только дефицитом свободных площадей, но и увеличением себестоимости строительства, а также ростом стоимости банковского финансирования.

Рынок все больше смещается в сторону BTS-формата, что обусловлено как недостатком вакантных помещений и специфическими требованиями арендаторов, так и возможностью снижения рисков и удобством финансирования для девелоперов.





## УСЛУГИ

# NIKOLIERS

### Услуги для арендаторов и покупателей

- Подбор складских и производственных помещений, а также земельных участков для строительства индустриально-складских проектов.
- Представление интересов арендаторов и покупателей в переговорах с собственниками, сопровождение сделок.
- Пересогласование текущих условий аренды.
- Подбор наилучших решений в соответствии с нуждами арендатора/покупателя (аренда, покупка, строительство под заказчика — проекты built-to-suit).
- Предоставление аналитической информации по рынку.

### Услуги для собственников

- Поиск арендаторов/покупателей на свободные, строящиеся или планируемые к строительству складские площади.
- Представление интересов собственников в переговорах.
- Поиск и подбор земельных участков. Анализ выбранных участков, оценка их стоимости, ведение переговоров с целью получения наиболее выгодных условий при приобретении участка, консалтинг при подготовке разрешительной документации.
- Консультирование складских девелоперов по вопросам организации девелоперского проекта, выбора подрядчиков на проектирование и строительства.
- Поиск клиентов на ответственное хранение.
- Предоставление аналитической информации по рынку.
- Маркетинг и PR объектов складской недвижимости.

## Контакты

### Складская и индустриальная недвижимость

**Виктор Афанасенко**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
[Victor.Afanasenko@nikoliers.ru](mailto:Victor.Afanasenko@nikoliers.ru)

### Блок поддержки бизнеса

**Ольга Бакулина, МСІМ**  
Руководитель блока поддержки  
бизнеса  
+7 495 258 5151  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

### Исследования

**Вероника Лежнева**  
Директор  
+7 495 258 5151  
[Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru](mailto:Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru)

**Кирилл Орищенко**  
Аналитик  
+7 495 258 5151  
[Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru](mailto:Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru)

Copyright © 2023 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва  
Пресненская набережная, д. 10  
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52  
этаж  
Тел. +7 495 258 51 51  
[www.nikoliers.ru](http://www.nikoliers.ru)