

# ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

По итогам года рынок вновь в состоянии ожидания. Спрос - в ожидании новых спекулятивных объектов, которые никто не строит. Девелопмент - в ожидании эффективных с точки зрения спекулятивного строительства ставок. А по факту, и те, и другие попросту теряют время. Ставки только продолжают рост. Но для многих арендаторов будет упущено время, когда они могли бы заключить контракт на текущих, хоть и высоких ставках, но явно ниже тех, с которыми им придется смириться уже через полгода. Для девелоперов будет упущена значительная часть строительного сезона, пока к ним не придет понимание, что начини они стройку сейчас, то к концу сезона они бы имели явное преимущество в сроках для привлечения остро нуждающихся в площадях арендаторов.

**Дмитрий Герастовский**  
 Директор  
 Ricci | Склады

## Общие тенденции

- Совокупный объем нового строительства в 2023 г. составил 1,21 млн кв. м качественных складских помещений, что меньше чем в 2022 г. почти на 30%. Активность девелоперов в части завершения строительства складских объектов сохранялась на протяжении всего года.
- 2023 год стал рекордным по объему спроса на качественные складские объекты за последние 10 лет. Совокупный объем сделок составил более 3 млн кв. м, что в 2 раза превышает показатель 2022 г.
- Возобновляется спрос на объекты в формате BTS. Объем BTS-сделок, заключенных в 2023 г., в 4,5 раза больше, чем в 2023.
- В течение года вакансия на Московском рынке качественных складских площадей снижалась и составила на конец года 0,3%.
- Средневзвешенная ставка аренды в складских комплексах достигла уровня 8 500 руб./кв. м/год (triple net). Увеличение по сравнению с концом прошлого года в 1,5 раза.



Показатель	2022	2023	Динамика <sup>2</sup>	Прогноз <sup>3</sup>
Общий объем предложения, кв. м	17 580 800 <sup>4</sup>	18 790 800	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию в соответствующий период	1 699 100	1 210 000	▼	▲
Объем сделок, кв. м	1 478 600	3 024 700	▲	▼
Доля вакантных площадей	2,3%	0,3%	▼	▶
Ставка аренды <sup>1</sup> , руб./кв. м/год	5 700	8 500	▲	▲
Диапазон цены продажи сухого склада класса А, руб./кв. м	55 000-65 000	75 000-80 000	▲	▲
Ставка капитализации	10%	11,5%		
Диапазон операционных расходов (ОРЕХ), руб./кв. м/год	1 200-1 500	1 600-2 000		

<sup>1</sup> Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

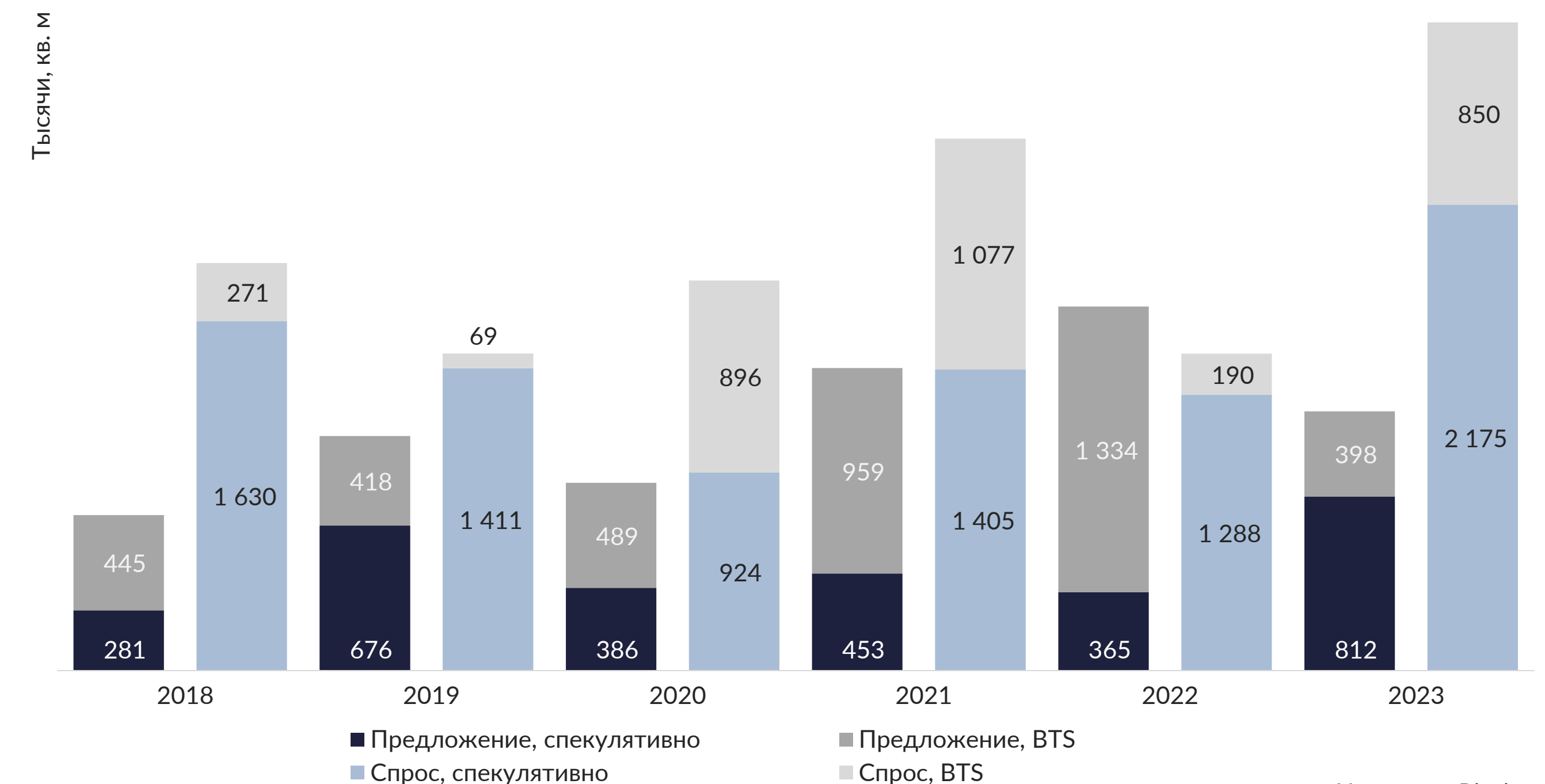
<sup>2</sup> Динамика в сравнении с 2022 г.

<sup>3</sup> Прогноз на 2024 г.

<sup>4</sup> Исключены сгоревшие блоки распределительного центра компании OZON

Источник: Ricci

## Структура ввода нового предложения



Источник: Ricci

## Предложение

На конец 2023 г. общий объем предложения качественных складских помещений в Московском регионе составил 18,79 млн кв. м.

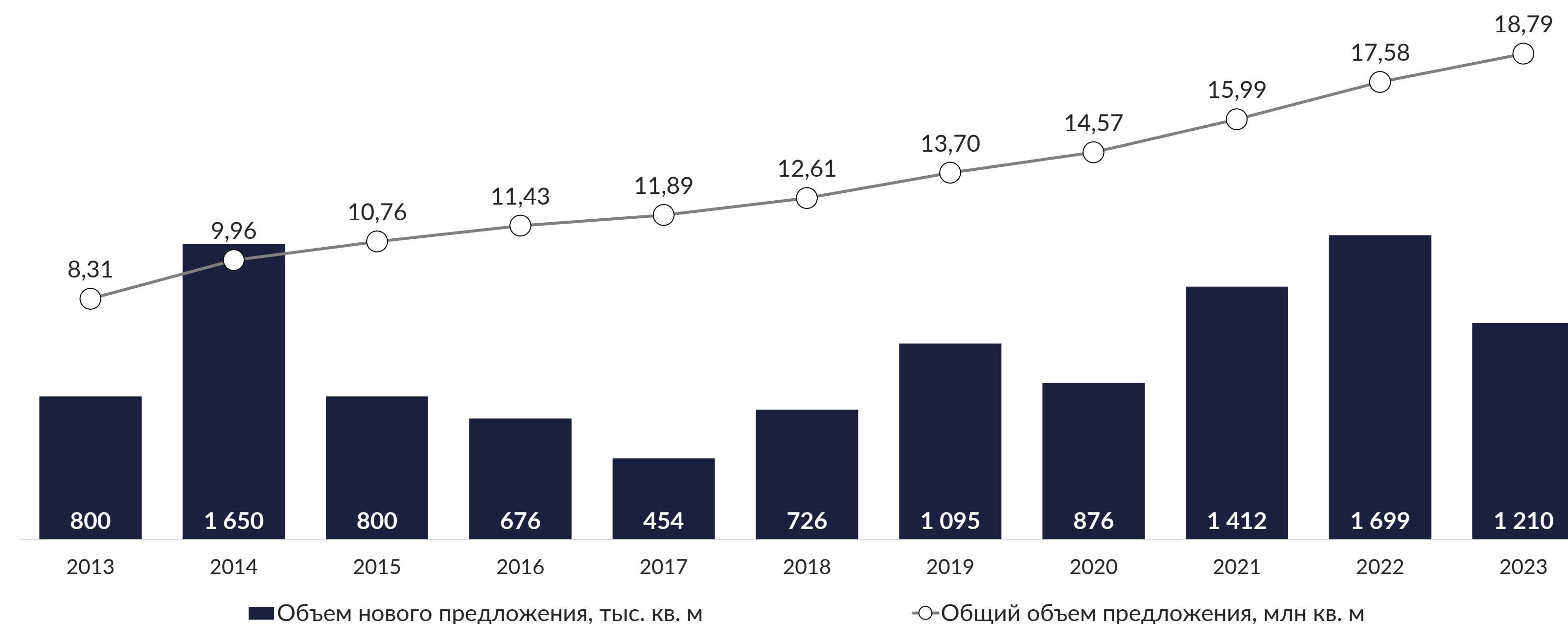
Совокупная площадь объектов, введенных в течение 2023 г. составила 1,21 млн кв. м, что почти на 30% меньше, чем в 2022 г.

Среди введенных площадей треть приходится на объекты в формате BTS (под конечного пользователя). Ввиду интенсивного спроса большая часть спекулятивных объектов к моменту ввода в эксплуатацию оказывается законтрактована.

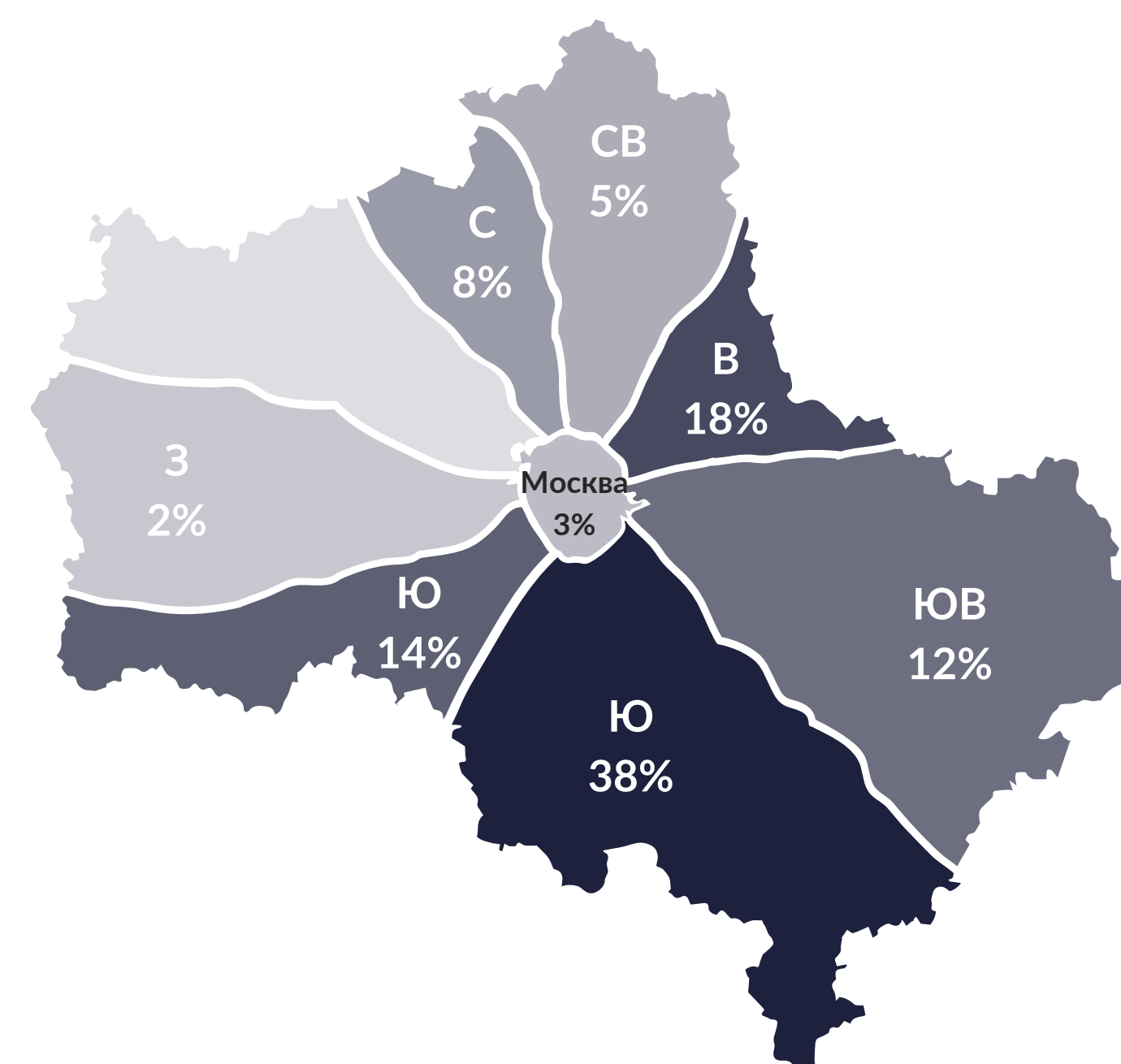
Крупнейшими проектами, введенным в 2023 г., стали: корпус в СК «Ориентир Юг» (133 тыс. кв. м), «PNK Парк МКАД М4» (129 тыс. кв. м), корпуса 18-25 логистического комплекса «Внуково II» (113,9 тыс. кв. м), склады №1 и №2 СК «Обухово-Парк» (120,6 тыс. кв. м).

Согласно планам девелоперов, в 2024 г. может быть построено до 2 млн кв. м. качественных складов, при этом половина из них в формате BTS.

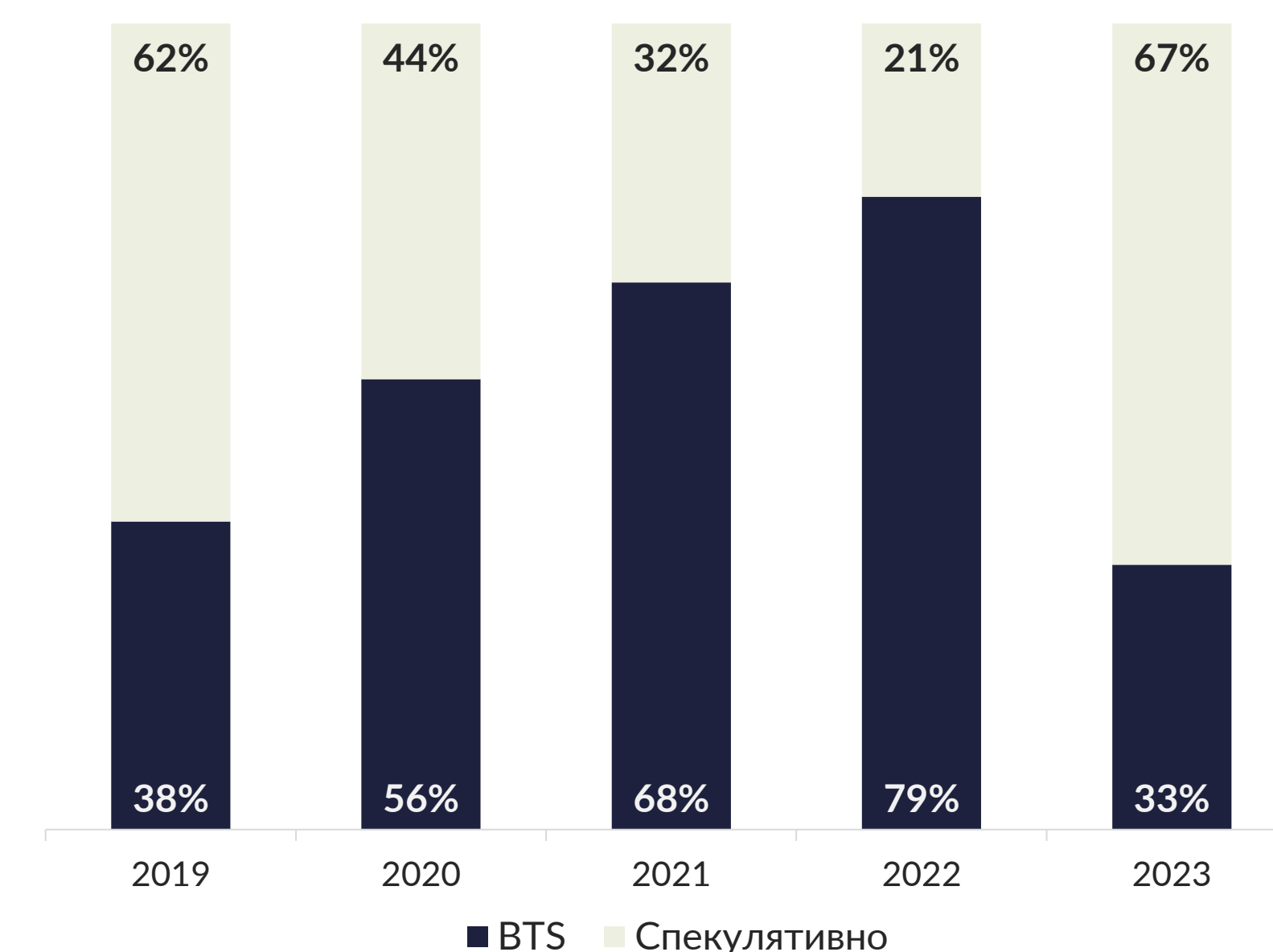
Динамика прироста нового предложения складских площадей



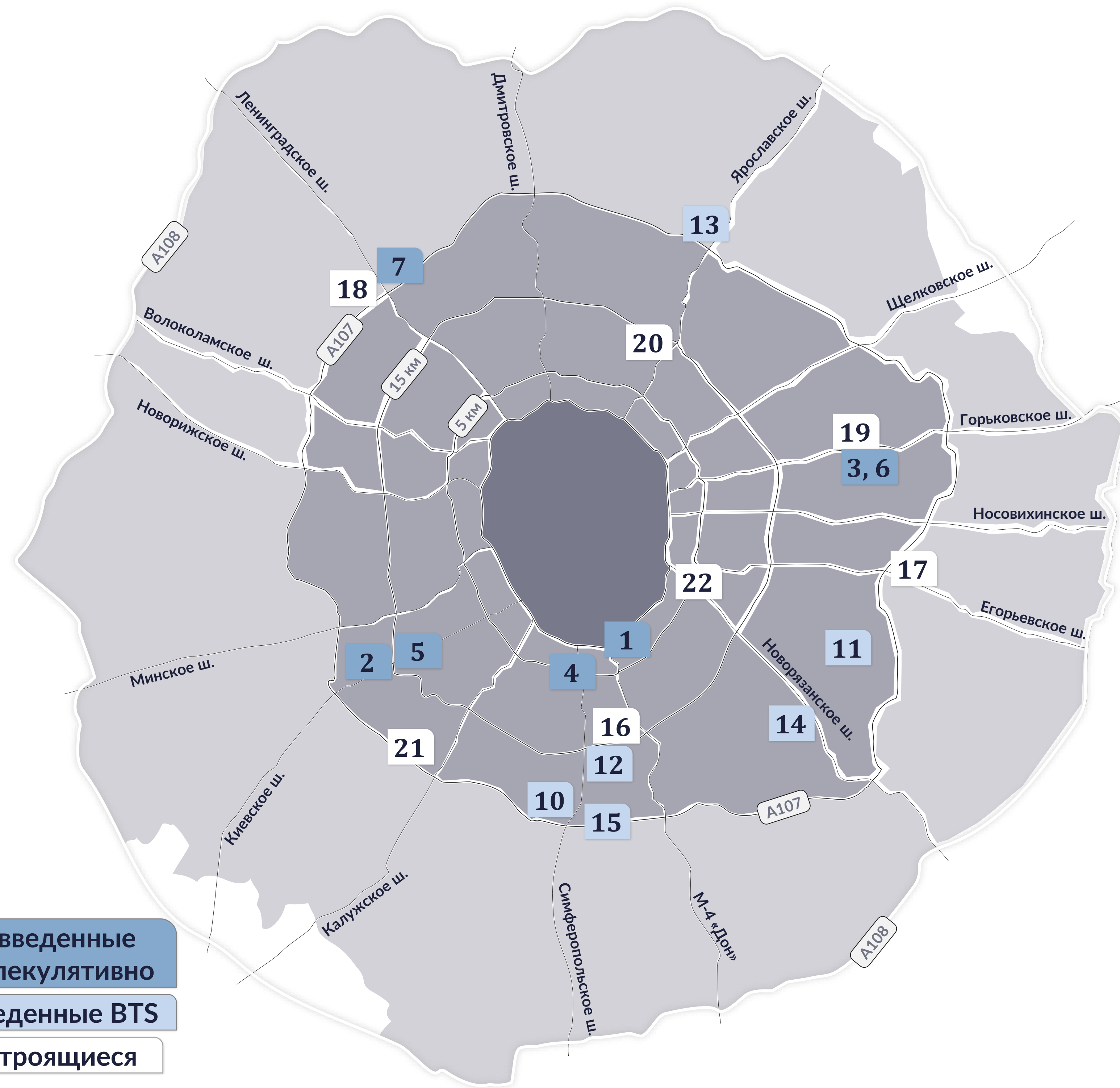
Структура нового предложения по расположению



Динамика структуры нового предложения по типу



ПРИМЕРЫ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ВВЕДЕННЫХ ЗА 2023 Г. И СТРОЯЩИХСЯ СПЕКУЛЯТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ



- введенные спекулятивно
- введенные BTS
- строящиеся

Объект	Направление	S, кв. м	Класс	Период	
<b>ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ</b>					
1	PNK Парк МКАД М4	МКАД	129 187	MS	1Q2023
2	Внуково Logistic Partners, 18-25 корпуса	Киевское	113 882	A	4Q2023
3	Обухово-Парк	Горьковское	120 630	A	3-4Q2023
4	Parametr Промышленный парк Бутово	Варшавское	59 060	A, LI	4Q2023
5	СК Трансстрой	Боровское	41 748	A	2Q2023
6	Атлант-Парк	Горьковское	37 800	A	1Q2023
7	ПФО Радумля	Ленинградское	31 766	A	3Q2023
8	СК Агора-Томилино, 1 и 2 очереди	Новорязанское	22 060	LI	1Q2023, 4Q2023
9	Industrial City Есипово, 2 очередь	Ленинградское	18 079	LI	1Q2023
<b>ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПРОЕКТЫ BTS</b>					
10	Ориентир-Юг	Симферопольское	133 200	A	1-4Q2023
11	Восток-Сервис Спецдежда	Новорязанское	55 500	A	3Q2023
12	PNK Парк Домодедово 2, УИЗ №3	Симферопольское	32 870	A	4Q2023
13	ИП Холмогоры, 2 очередь (DNS)	Ярославское	29 118	A	2Q2023
14	PNK Парк Софьино	Новорязанское	27 810	A	3Q2023
15	PNK Валищево (Marvel logistics)	Симферопольское	23 590	A	2Q2023
<b>СТРОЯЩИЕСЯ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ</b>					
16	СК Весна	Симферопольское	76 605	LI	1Q2024
17	СК Гжель, 1 очередь	Егорьевское	58 971	A	1Q2024
18	Industrial City Есипово	Ленинградское	33 860	LI	1Q2024
19	Обухово-Парк, склад №3	Горьковское	30 000	A	2-3Q2024
20	МОЛКОМ Пушкино	Ярославское	23 000	A	1Q2024
21	Parametr Промышленный парк Сенькино	Калужское	28 000	LI	2Q2024
22	СК Агора-Томилино, 3 очередь	Новорязанское	9 699	LI	1Q2024

MS – Multistorey

## Спрос

Объем спроса, выразившийся в объеме заключенных сделок, по итогам 2023 г. стал рекордным за последние 10 лет наблюдений.

Общий объем сделок аренды и продажи в Московском регионе составил более 3 млн кв. м., что в 2 раза превышает показатель 2022 г. и более чем на 20% больше чем в 2021 г.

Набирает популярность строительство объектов в формате BTS. Объем заключенных BTS-сделок превысил прошлогодний показатель в 4,5 раза и составил 850 тыс. кв. м. В каком-то смысле можно говорить о том, что существенная доля из заказанных BTS проектов – мера вынужденная, в связи с малым предложением спекулятивных объектов на рынке.

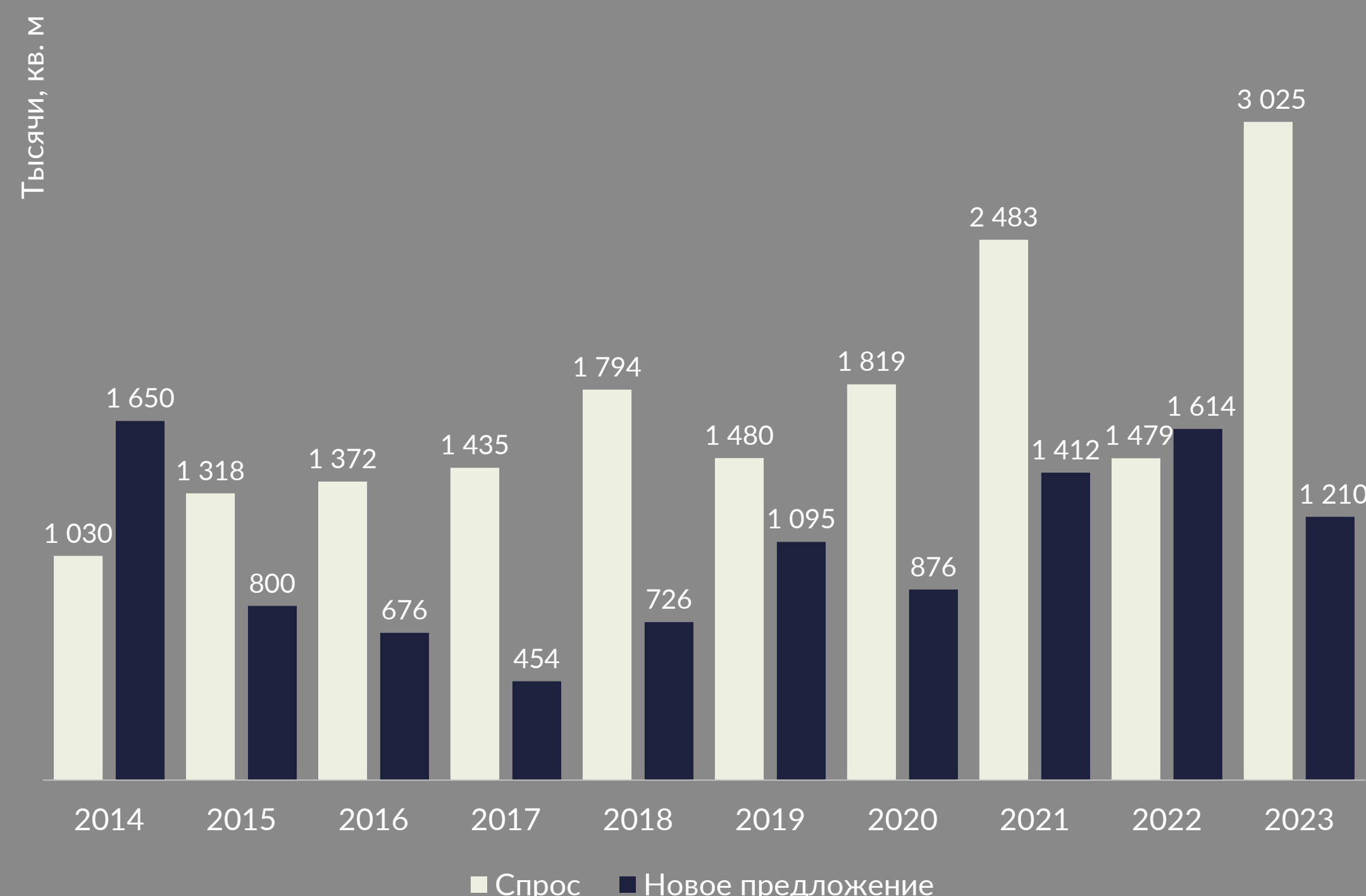
Средняя площадь сделки составила 16,4 тыс. кв. м, что на 35% больше чем в 2022 г. Причиной этому являются заключение крупных договоров строительства складов под заказчика, а так же сделки в строящихся объектах ввиду низкой вакансии в готовых объектах.

Крупнейшими сделками за 2023 г. стали:

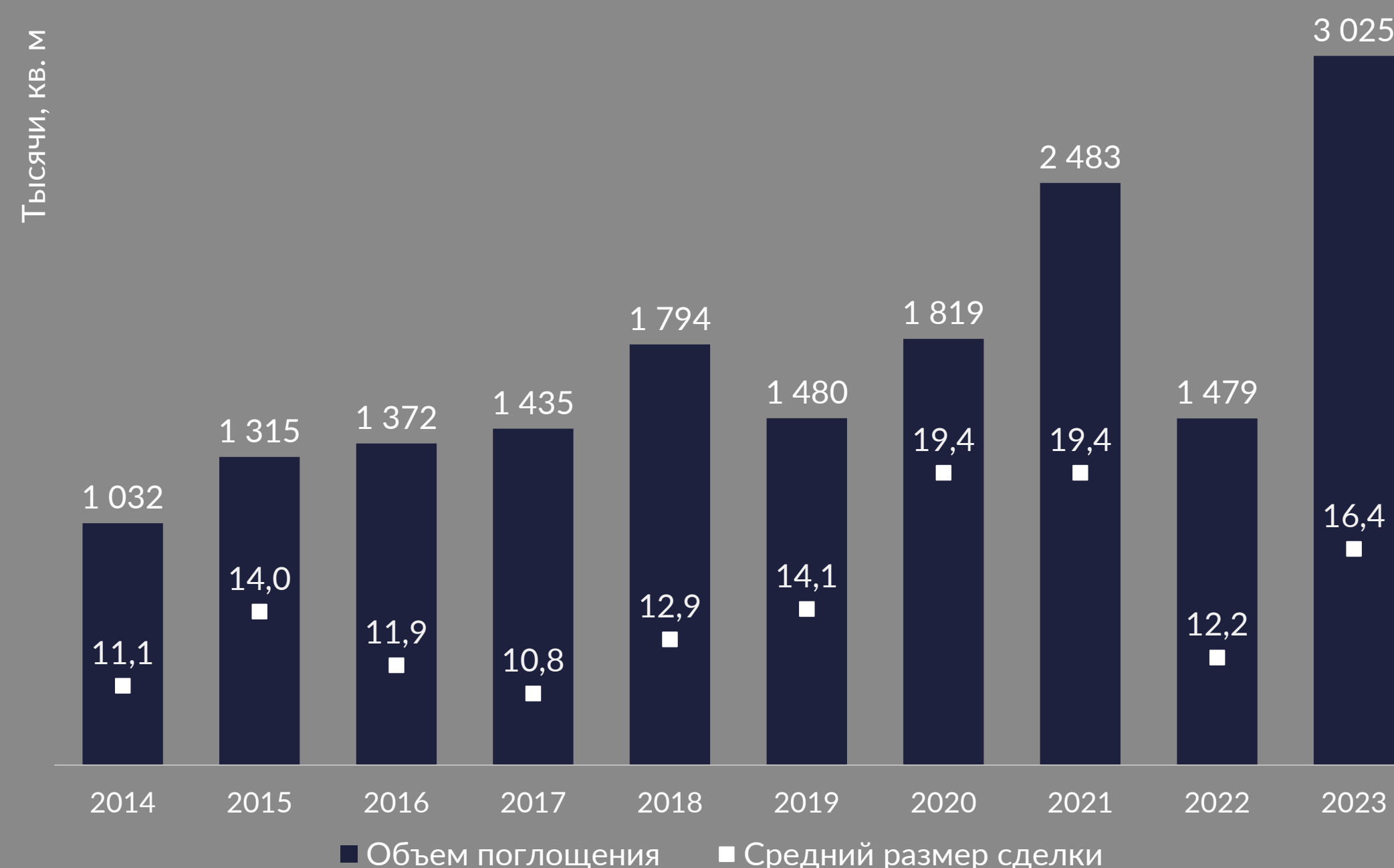
- аренда (BTS) складских площадей компанией OZON в Ватутинках (134,8 тыс. кв. м);
- покупка еще одного объекта FM Logistic инвестиционно-девелоперской компанией Central Properties по схеме sale-leaseback - складских помещений площадью 120 000 кв. м, которые пополнят портфель УК Parus Asset Management;
- аренда компаний ВкусВилл 118,5 тыс. кв. м в PNK Парк Домодедово 2.

Драйвером спроса остается сегмент e-commerce (30%), также долю в сравнении с прошлым годом нарастили компании из сегментов дистрибуции и логистики – по 19% от общего объема сделок.

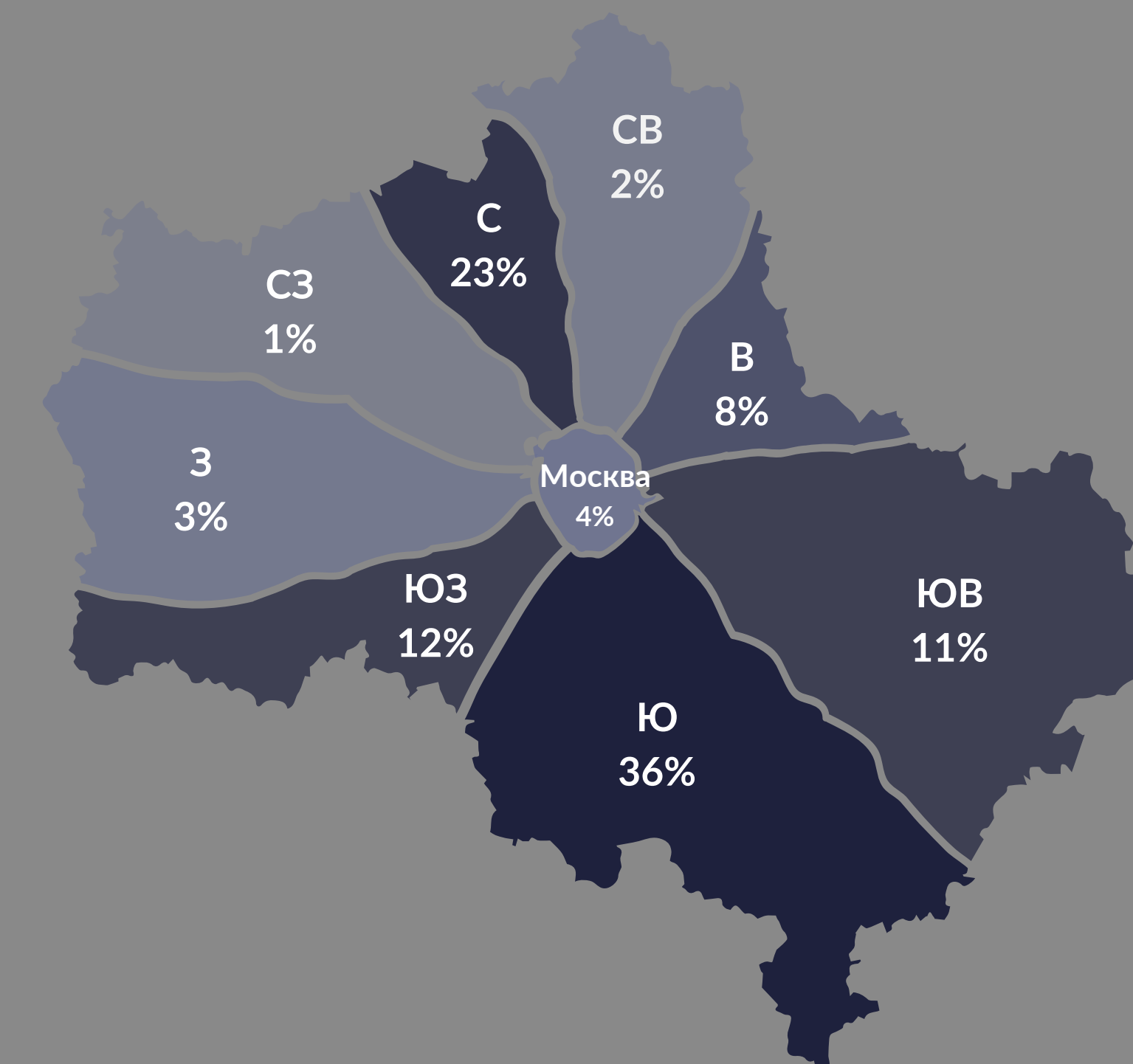
Динамика объемов нового предложения и спроса



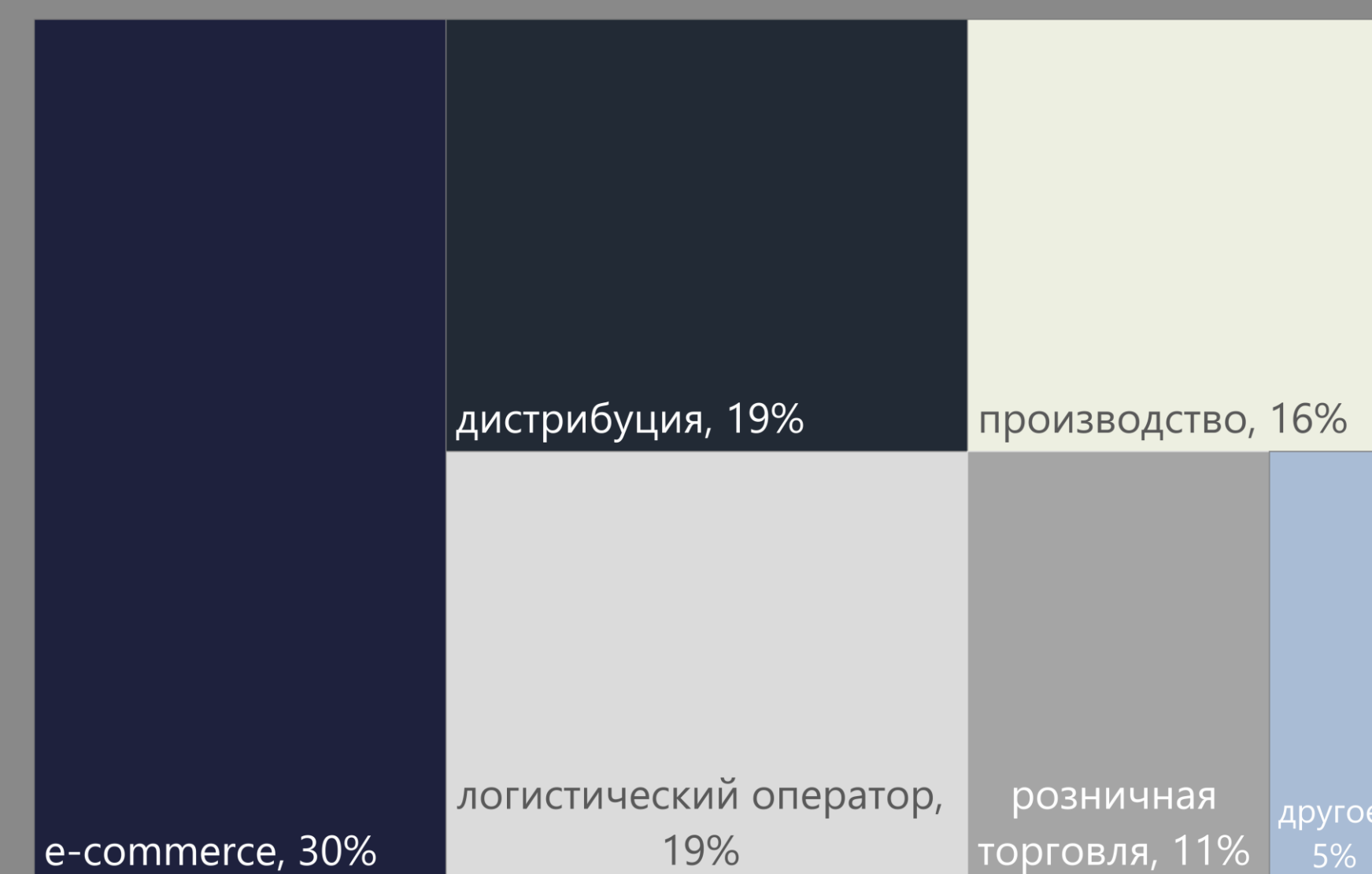
Динамика общего поглощения и среднего размера сделок



Структура спроса по расположению



Структура спроса по профилю арендаторов/покупателей



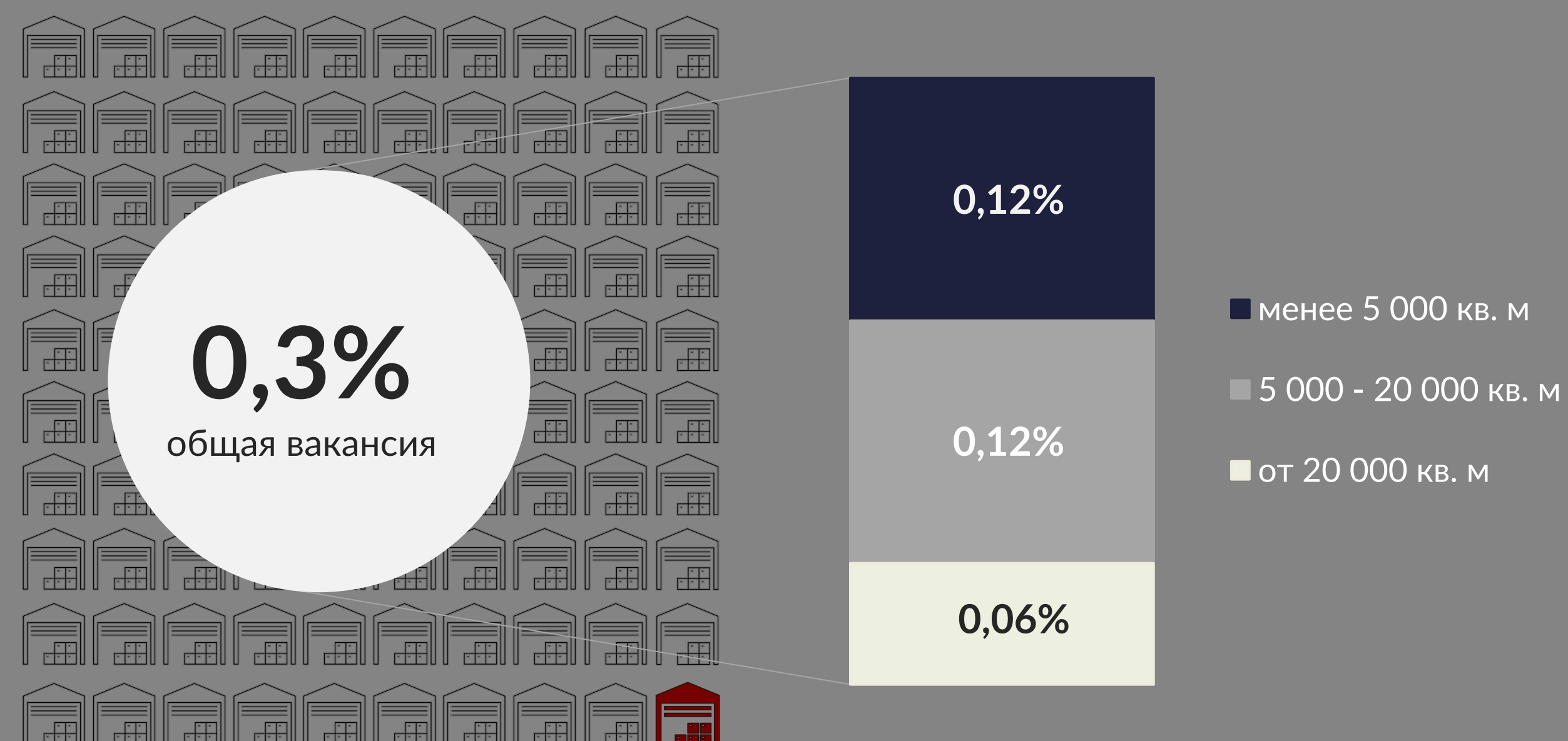
## Вакансия

Рекордный спрос на фоне сдержанного строительства привел к дефициту вакантных площадей в качественных складских объектах Московского региона.

На конец 2023 г. доля свободных площадей составила 0,3%, приблизившись к уровню минимума конца 2021 года. В сравнении с концом 2022 г. снижение показателя составило 2% п.п.

По прогнозам, вакансия будет продолжать снижаться на фоне малого объема новых спекулятивныхстроек, роста доли складов, выходящих в формате BTS, и сохраняющегося ажиотажа на высвобождающиеся площади.

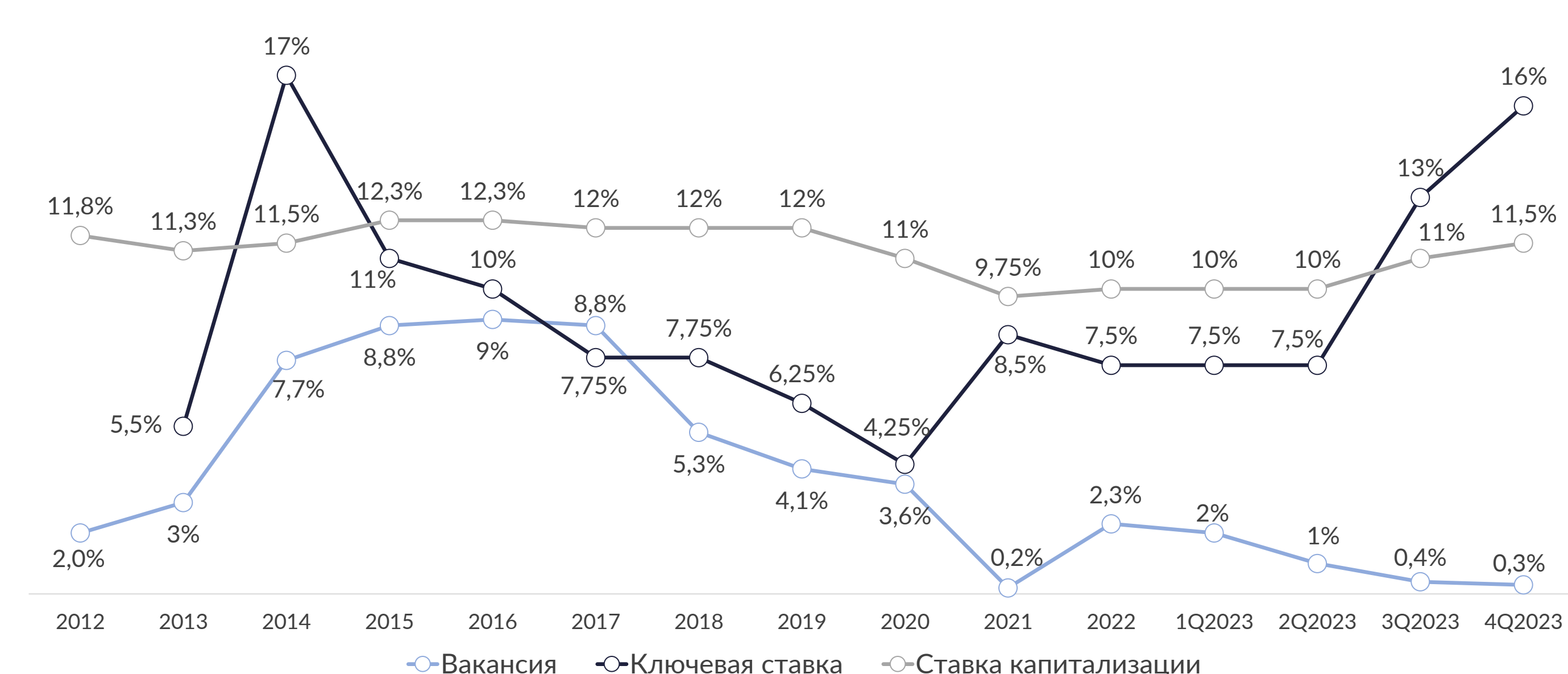
Структура вакансии по размеру предлагаемых блоков (количество)



Примеры сделок, прошедших в 2023 г.

Компания	Объект	S, кв. м	Тип сделки
OZON	Ватутинки	134 850	аренда
FM Logistic	FM Logistic Дмитров	120 000	sale-leaseback
ВкусВилл	PNK Парк Домодедово 2	118 500	аренда
ВсеИнструменты.ру	PNK Парк Чашниково	115 000	аренда
ВсеИнструменты.ру	Обухово	110 000	аренда
ВсеИнструменты.ру	Логопарк Быково	61 250	аренда
Haier	PNK Парк Домодедово	61 200	аренда
Золотое яблоко	Ориентир Запад	46 000	аренда
Комус	Южные Врата	29 200	аренда
АО Плейтудей	Внуково 2	24 850	продажа
ПЭК	Raven Север	24 650	аренда

Динамика основных индикаторов



## Ставки

В течение всего 2023 г. мы отмечаем существенный рост ставок аренды и продажи складских комплексов в Московском регионе.

К концу года средневзвешенные ставки на качественные склады достигли уровня **8 500** руб./кв. м/год без НДС и ОПЕХ, что в 1,5 раза больше чем год назад. Только за последние 6 месяцев ставка выросла на 35%.

При этом сроки заключаемых договоров составляют в среднем 7-10 лет, а иногда достигают 12-15 лет.

Индексация также увеличилась с 5% до 7-9%.

Стоимость продажи складских объектов выросла почти на 30% сравнении с прошлым

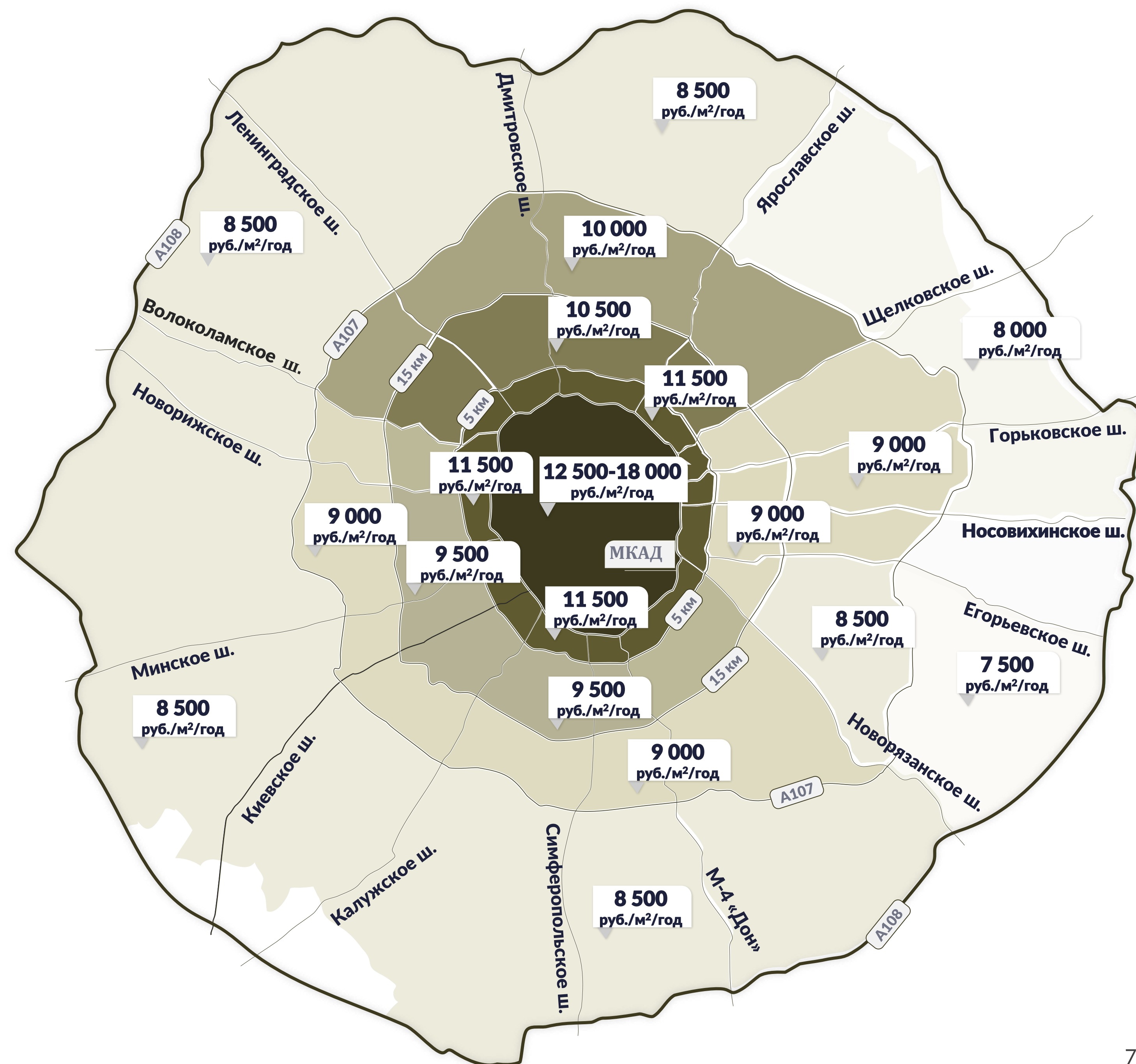
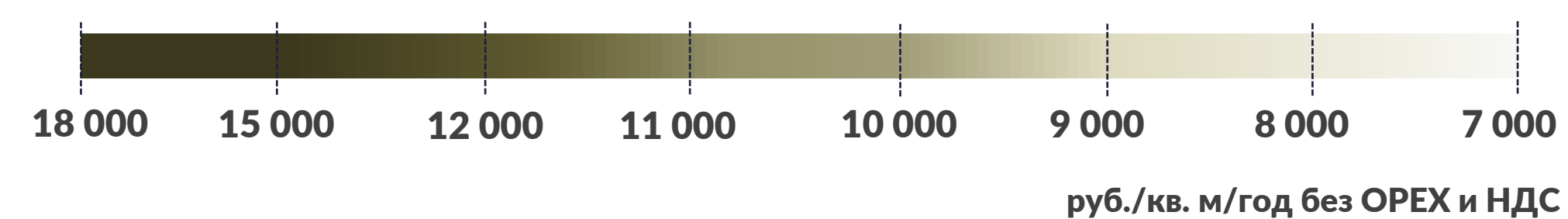
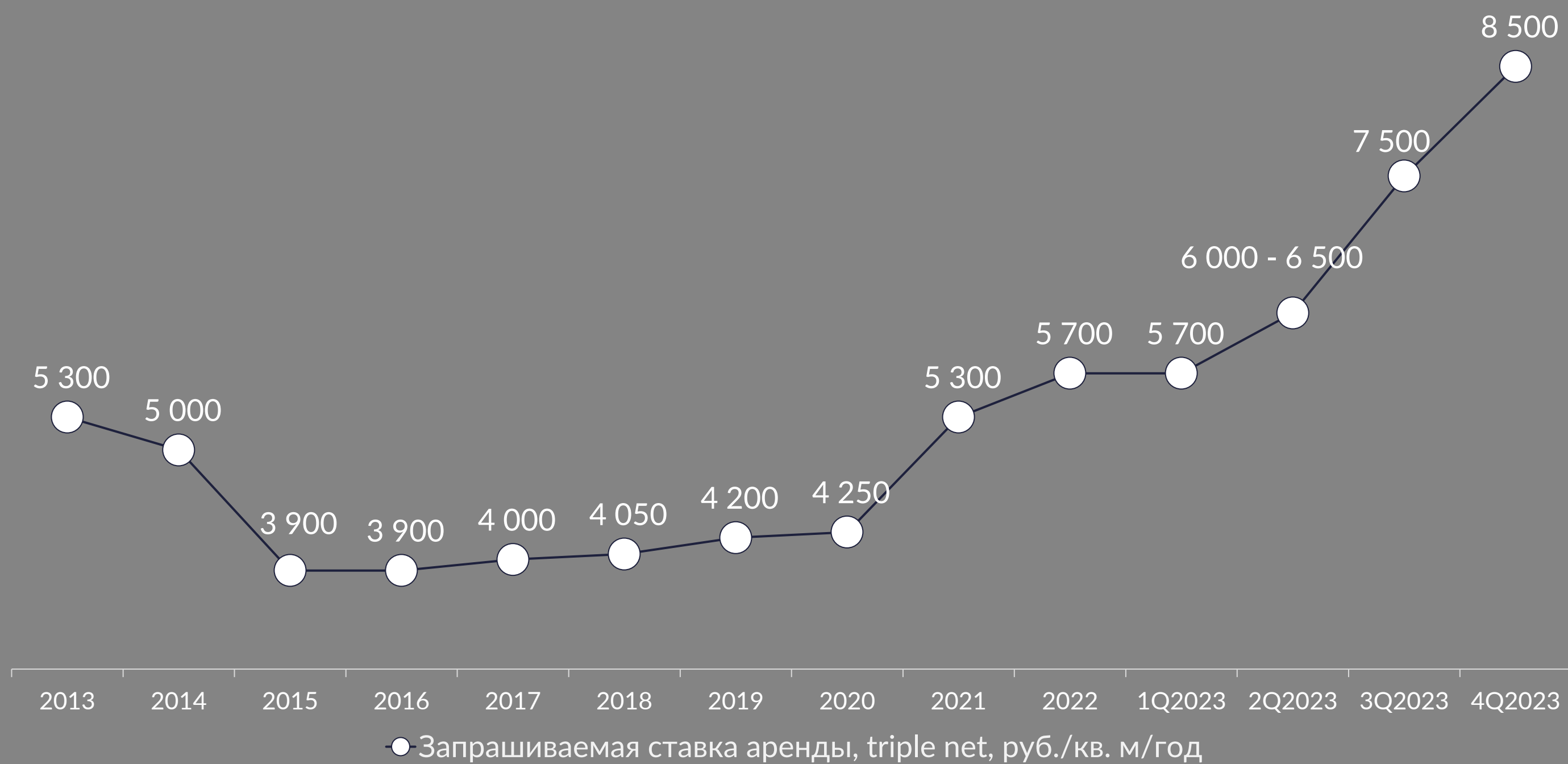
годом и составила 76 500 руб./кв. м без учета НДС.

На фоне более высокого роста аренды по сравнению с ценами продаж можно отметить и рост ставок капитализации.

Уровень ОПЕХ также продолжил расти в 2023 г., достигнув диапазона в 1600 – 2000 руб./кв. м в среднем в классе А.

В связи с высоким спросом, ограниченным предложением, ростом стоимости строительства, мы ожидаем, что в ближайшие месяцы ставка аренды поднимется до уровня 9 000 - 9 500 руб./кв. м/год без учета НДС и ОПЕХ.

### Динамика ставок аренды, 2013-2023



Компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.

За 18 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, свыше 5 млрд. долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.



Все данные в отчете собраны компанией Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации. Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения Ricci в письменной форме.

## Контакты



### Дмитрий Герастовский

Директор  
Ricci | Склады

[dmitry.gerastovsky@ricci.ru](mailto:dmitry.gerastovsky@ricci.ru)



### Яна Кузина

Партнер  
Ricci | Консалтинг и оценка

[jana.kuzina@ricci.ru](mailto:jana.kuzina@ricci.ru)

### Офис

Россия, Москва, Б. Саввинский пер., 11  
+7 (495) 790 71 71