

Итоги 2023 г.

# Складская недвижимость

Россия | Москва

## Макроэкономическая ситуация

**Таблица 1**

Основные макроэкономические показатели рынка

Источник: Банк России

	2022	2023П	2024П	2025П	2026П
<b>ВВП</b> (%, г/г)	-2,1	3,1	1,3	1,5	1,5
<b>ИПЦ</b> (в % дек. к дек. пред. года)	11,9	7,6	5,1	4,0	4,0
<b>Ключевая ставка</b> (в % годовых, в среднем за год)	10,6	9,9	14,0	9,0	7,0
<b>Курс USD/RUB</b> (руб. за долл., в среднем за год)	67,4	85,4	92	93	94,8
<b>Уровень безработицы</b> (%, дек.)	3,6	3,0	3,0	3,1	3,2
<b>Экспорт товаров и услуг</b> (млрд долл. США в год)	641	479	505	515	517
<b>Импорт товаров и услуг</b> (млрд долл. США в год)	347	377	390	406	414
<b>Цена на нефть марки Brent</b> (долл. США за баррель, в среднем за год)	99	83	80	80	75

В 2023 г. динамика основных экономических показателей России оказала прямое воздействие на рынок складской недвижимости. Постепенное увеличение ключевой ставки ЦБ до 16% повлекло за собой увеличение затрат на заемные средства, что тормозит темпы нового строительства складских объектов и воздействует на ставки аренды, делая их менее доступными для потенциальных арендаторов.

Прогноз на 2024 г. предполагает увеличение среднегодовой ключевой ставки до 14,0%, что, вероятно, дополнительно ограничит доступ к кредитам для новых строительных проектов. Снижение уровня инфляции до 5,1%, тем не

менее, может способствовать стабильности цен на строительные материалы.

Курс USD/RUB, достигший в 2023 г. отметки 85,4 руб. за долл., оказывает влияние на международную торговлю и внешнюю экономику России, воздействуя на объемы импорта и экспорта. Ожидаемое ослабление курса в 2024 г. до 92 руб. за долл. предполагает дополнительное давление на торговую активность и, следовательно, на рынок складской недвижимости.

**График 1**

Зависимость средневзвешенной ставки аренды (без ОПЕХ и НДС) от уровня вакантности и ключевой ставки ЦБ

Источник: Nikoliers



## Основные индикаторы рынка

**Таблица 2**

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2021	2022	2023
Общее предложение, тыс. кв. м	20 089	21 764	23 201
Ввод, тыс. кв. м	1 746	1 675	1 441
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	2 470	1 352	3 283
Вакантность, %	1,1	2,9	0,4
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	5 860	5 800	8 425

\*Не включая операционные расходы и НДС (20%); средневзвешенный показатель на готовые сухие складские помещения.

Прошедший год на рынке складской недвижимости Московского региона показал внушительные рекорды.

В первую очередь следует отметить максимальный объем спроса, который увеличился в 2,4 раза по сравнению с предыдущим годом, достигнув отметки в 3 283 тыс. кв. м. Рассматриваемый рост в значительной степени обусловлен реализацией отложенного спроса, который скопился в результате относительно холодной деловой активности в 2022 г.

Вместе с ростом спроса, рынок столкнулся с критическим дефицитом свободных площадей. Объем вакантных складских помещений упал до уровня 2012 г. — всего 90 тыс. кв. м, что составляет всего 0,4% от совокупного предложения. Данный фактор привел к резкому повышению арендных

ставок, и средневзвешенная базовая ставка в Московском регионе увеличилась на 45,3%, достигнув 8 425 руб./кв. м/год.

Темпы ввода новых складских помещений не могут полностью удовлетворить текущие растущие потребности клиентов. Большинство введенных в эксплуатацию объектов выходят на рынок практически полностью заполненными, что еще более усугубляет проблему дефицита.

Острый дисбаланс между спросом и предложением является ключевой характеристикой текущей реальности рынка. Прогнозируется, что следующий год продолжит тренд увеличения дефицита свободных площадей, что, в свою очередь, может повлечь за собой дополнительное воздействие на арендные ставки.

**График 2**

Динамика основных индикаторов рынка

Источник: Nikoliers



## Предложение

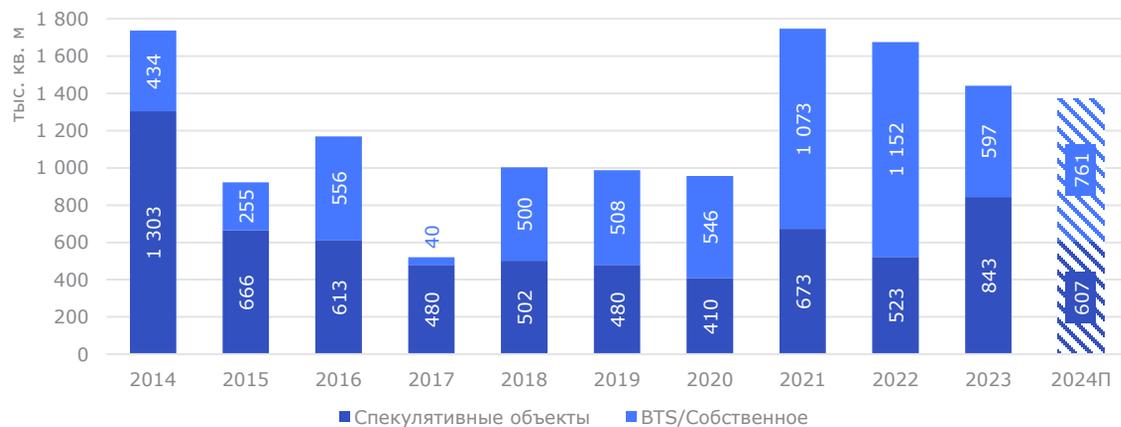
По итогам 2023 г. объем нового строительства составил 1 441 тыс. кв. м, что на 14% уступает объему, достигнутому в предыдущем году. Таким образом, суммарный объем складского предложения на рынке складской недвижимости Московского региона превысил отметку в 23 млн кв. м.

В разрезе нового предложения преобладают объекты спекулятивного формата, чья доля составила 58%. Среди наиболее крупных объектов, введенных в эксплуатацию в 2023 г., можно выделить многоэтажный складской комплекс «PNK Парк МКАД-М4» (129 тыс. кв. м), а также два корпуса 2-го этапа складского комплекса Wildberries в Электростали суммарной площадью 170 тыс. кв. м.

### График 3

Спекулятивное и BTS-строительство

Источник: Nikoliers



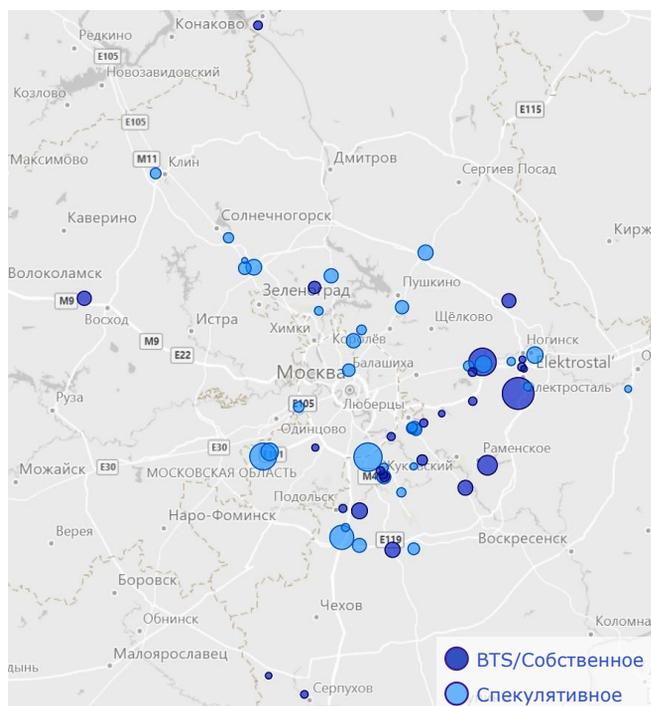
В 2024 г. ожидается сохранение текущего уровня объема ввода в размере 1 300–1 400 тыс. кв. м. При этом доля объектов BTS-формата покажет увеличение по сравнению с 2023 г. на 14%.

На данный момент отмечается постепенное снижение доли Московского региона в совокупном объеме ввода складской недвижимости в России, что вызвано активной экспансией представителей сегментов электронной коммерции и классического ритейла в регионы с целью расширения зоны своего оперирования в стране.

### График 4

Распределение складских объектов, введенных в эксплуатацию в 2023 г.

Источник: Nikoliers



## Спрос

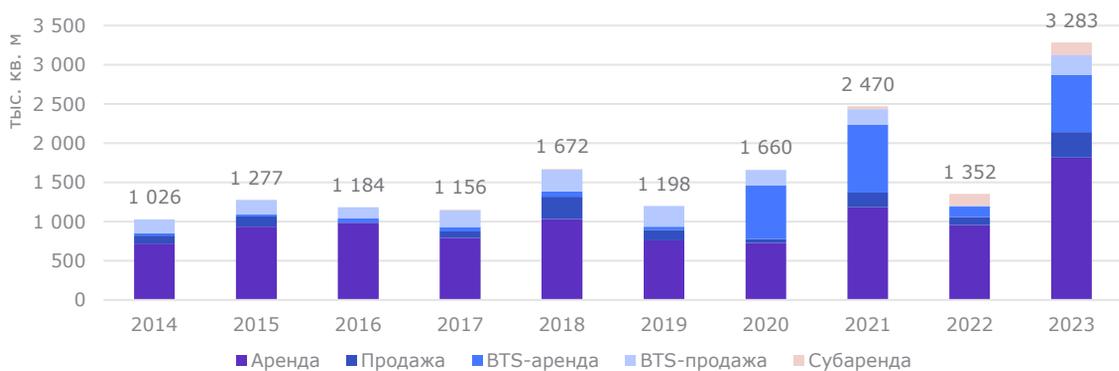
В 2023 г., спрос на складскую недвижимость в Московском регионе достиг исторически рекордных 3 283 тыс. кв. м. Внушительный рост в значительной степени объясняется реализацией отложенного спроса, скопившегося из-за низкой деловой активности в 2022 г., а также ростом востребованности со стороны ключевых потребителей рынка. Данные результаты превысили показатель предыдущего года в 2,4 раза, и, в ответ на всплеск спроса, практически все доступные свободные площади на рынки были заняты.

В условиях острой нехватки предложений на рынке клиенты с крупными запросами все чаще обращают внимание на форматы build-to-suit. Объем сделок BTS составил 979 тыс. кв. м, что представляет 30% от общего объема спроса. В следующем году ожидается умеренное замедление объема сделок по аренде и продаже с сокращением до уровня 2,6–2,8 млн. кв. м. Несмотря на это снижение, индикатор остается на высоком уровне, подчеркивая активное развитие рынка складской недвижимости.

### График 5

Распределение объема спроса по типам сделок

Источник: Nikoliers

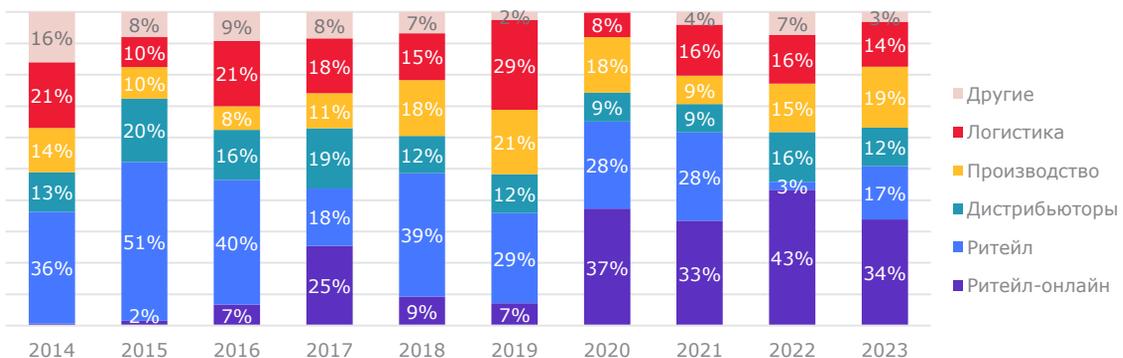


Наибольший спрос (34%) фиксируется со стороны представителей сферы электронной коммерции — Ozon, Wildberries и «ВсеИнструменты.ру». Также активно наращивают свои складские мощности производственные компании (19%) и продуктовые сети (17%).

### График 6

Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям

Источник: Nikoliers



### Таблица 3

Ключевые сделки, закрытые в Московском регионе в 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»

## Вакантность и ставки аренды

По сравнению с концом 2022 г. объем свободных помещений на рынке складской недвижимости Московского региона показал снижение в 7 раз и составил всего 90 тыс. кв. м. Объем предложения в субаренду, чей пиковый показатель в 2022 г. составлял 313 тыс. кв. м, практически полностью «вымылся с рынка» и зафиксировался на уровне 14 тыс. кв. м. Таким образом, уровень свободных площадей на конец 2023 г. составил 0,4%.

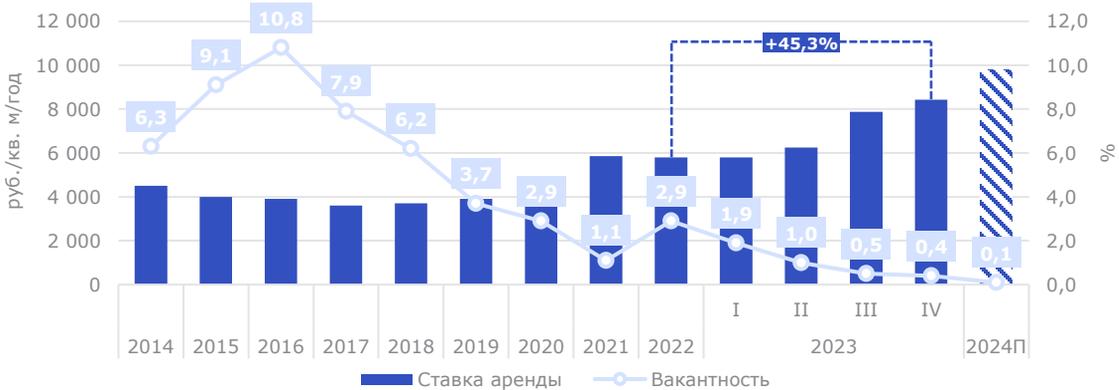
Практически полное отсутствие доступного складского предложения отмечается в восточном и северо-западном направлениях. Также крайняя нехватка помещений наблюдается на северном и юго-восточном направлениях (по 0,1% соответственно).

Прогнозируется дальнейшее обострение дефицита свободных готовых складских помещений, и на конец 2024 г. доля вакантных площадей может достичь минимального уровня — 0,1%.

### График 8

Динамика вакантности и ставки аренды

Источник: Nikoliers



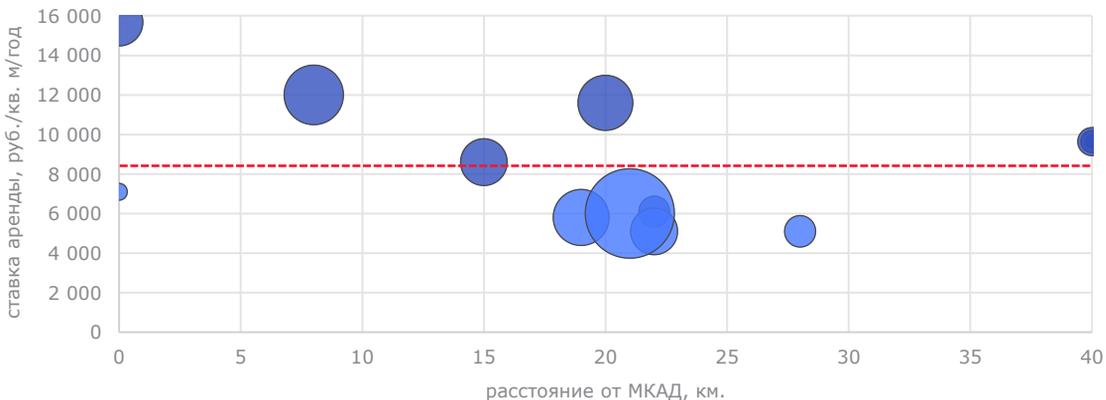
По итогам 2023 г. средневзвешенная ставка аренды (без ОПЕХ и НДС) на готовые свободные складские помещения выросла на 45,3% (год к году) и составила 8 425 руб./кв. м/год.

В 2024 г. ожидается продолжение увеличения рассматриваемого показателя до 9 500–10 000 руб./кв. м/год triple net.

### График 9

Распределение средневзвешенной ставки аренды (не включая ОПЕХ и НДС) в свободных готовых складских помещениях по расстоянию от МКАД (размер окружности отражает объем свободного блока)

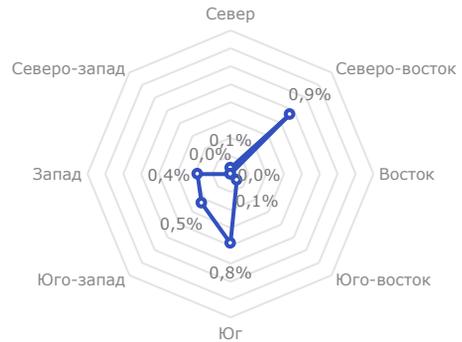
Источник: Nikoliers



### График 7

Доля свободных площадей по направлениям

Источник: Nikoliers



## Инвестиционный рынок складской недвижимости

По итогам 2023 г. объем инвестиций в складскую недвижимость России достиг 61 млрд руб., что на 15% превышает результат 2022 г. Более 50% инвестиций пришлось на складские объекты Московского региона.

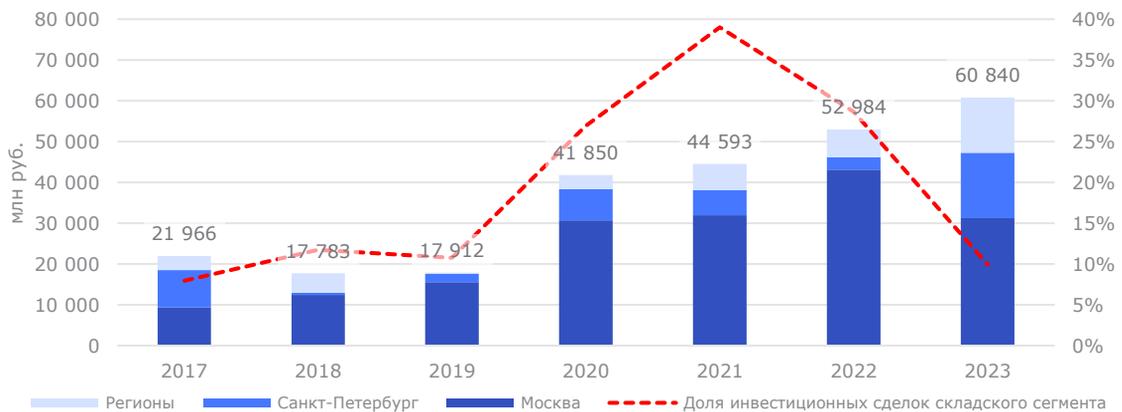
Процесс продажи активов иностранных компаний российским инвесторам продолжается. Один из примеров – продажа CK FM Logistic в Дмитрове по схеме sale-leaseback.

При этом наблюдается укрепление тренда использования коллективных инвестиций в высококачественные объекты складской недвижимости. В условиях повышенного спроса со стороны арендаторов, дефицита предложений и роста арендных ставок, инвестиционные фонды предлагают привлекательные показатели доходности для частных инвесторов, включая физических лиц. Управляющие паевыми фондами активно осуществляют поиск объектов для инвестиций, преимущественно в качественные спекулятивные комплексы со стабильным арендным доходом. Также в фокусе внимания находятся объекты, предназначенные для федеральных розничных сетей, маркетплейсов и логистических компаний.

### График 10

Динамика объема инвестиций в складскую недвижимость и доля инвестиционных сделок складского сегмента от совокупного объема инвестиций в коммерческую недвижимость\*

Источник: Nikoliers



\*Объем инвестиций не включает транзакции с площадками для девелопмента и производств.

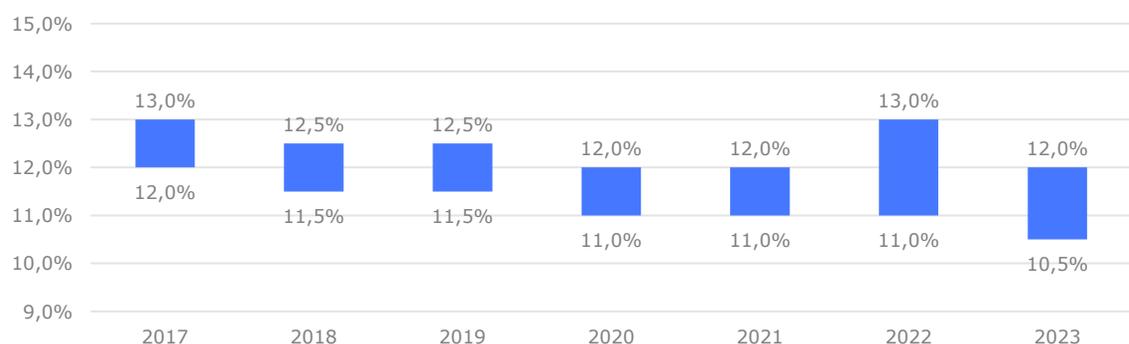
На сегодняшний день рынок складской недвижимости в Москве характеризуется диапазоном ставок капитализации в пределах 10,5–12%. Данный диапазон свидетельствует о текущей оценке рыночной доходности вложений в складские объекты в столичном регионе.

Ставки капитализации на складские объекты находятся в незначительном превышении по сравнению с офисной и торговой недвижимостью, что обусловлено спросом на складские площади, обеспечиваемым высокой активностью арендаторов и относительной дефицитностью предложений качественных объектов. Данный диапазон в ставках капитализации подчеркивает привлекательность складского сегмента для инвесторов в текущем рыночном контексте.

### График 11

Диапазон ставок капитализации рынка складской недвижимости в Москве, «прайм», %

Источник: Nikoliers



## Рынок Light Industrial

Таблица 4

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
362 тыс. кв. м	1,6%	11%	11 140	88 995

\*Не включая операционные расходы и НДС (20%) – готовые и строящиеся объекты

\*\*Не включая НДС (20%) – готовые и строящиеся объекты

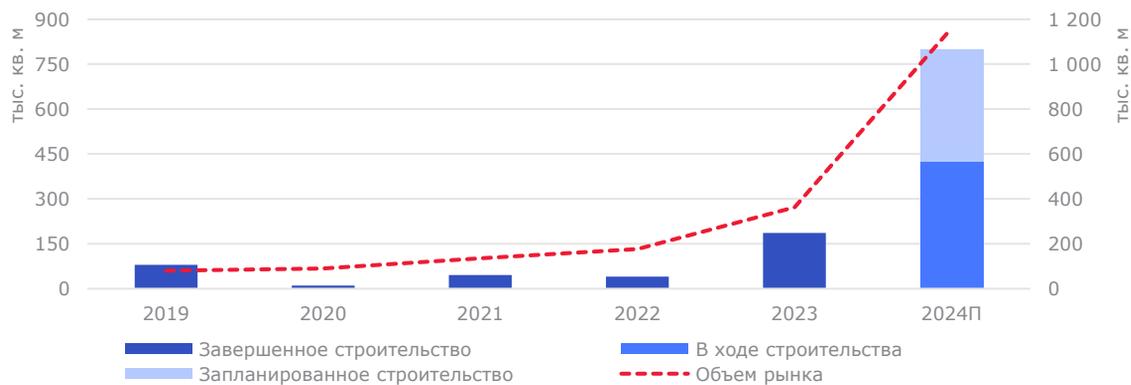
Объем существующего качественного предложения объектов формата light industrial увеличился в два раза по сравнению с итоговым показателем 2022 г. и составил 362 тыс. кв. м, что эквивалентно 1,6% от совокупного складского предложения Московского региона. При этом более половины существующего объема находится на расстоянии до 5 км.

В 2024 г., при условии завершения реализации планируемых и строящихся проектов, объем рынка light industrial в Москве может перешагнуть отметку в 1,2 млн кв. м.

График 12

Объемы нового строительства объектов формата light industrial и предложения

Источник: Nikoliers



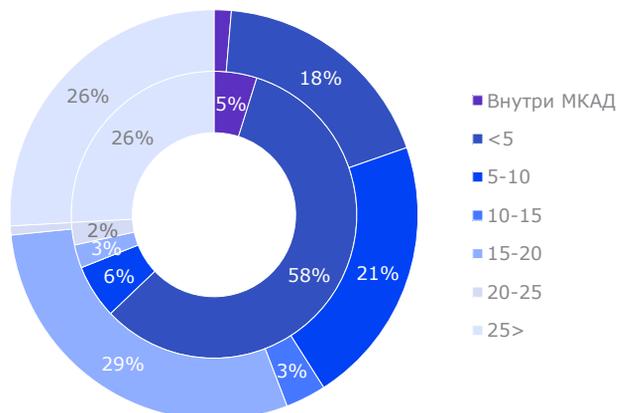
В настоящее время сегмент light industrial находится в центре повышенного внимания, привлекая как малые и средние предприятия, так и инвесторов. Эти категории участников рынка рассматривают объекты данного формата как не только надежные, но и весьма привлекательные активы.

Не учитывая доступные блоки в индустриальном парке «PNK Парк МКАД-М4», доля незанятых площадей в рынке сегмента light industrial весьма низка и составляет всего 0,1%.

График 13

Распределение предложения по расстоянию от МКАД, 2023 г. (внутренний круг)/ 2024 г. (внешний круг)

Источник: Nikoliers



Коммерческие условия для объектов light industrial зависят от различных факторов, включая местоположение и технические характеристики здания. Средневзвешенная ставка аренды для существующих и строящихся объектов колеблется в пределах от 8 750 до 14 500 руб./кв. м/год. Средневзвешенная стоимость за квадратный метр, исключая НДС, составляет 88 995 руб. Наименьшая арендная ставка чаще всего фиксируется для объектов, удаленных от МКАД на расстояние от 20 км и более.

**Таблица 5**

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	12 150	11 365	8 840
Стоимость продажи**, руб./кв. м	-	89 540	87 250

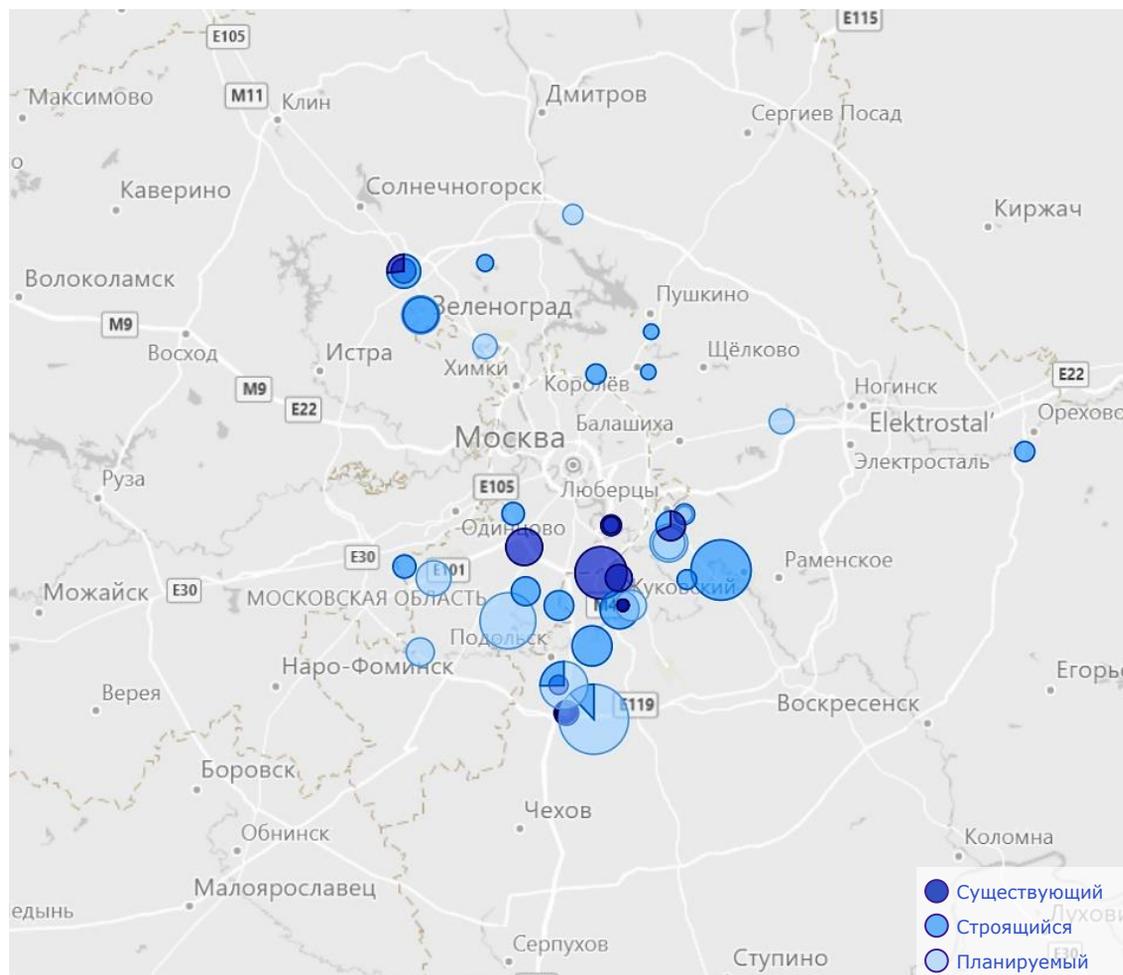
\*Не включая операционные расходы и НДС (20%) – готовые и строящиеся объекты

\*\*Не включая НДС (20%) – готовые и строящиеся объекты

**График 14**

Расположение объектов и комплексов формата light industrial

Источник: Nikoliers



## Тенденции и прогнозы

### Компромиссный подход потенциальных арендаторов в условиях дефицита складских площадей

В контексте строгого дефицита свободных складских площадей в поведении потенциальных арендаторов прослеживается большой уровень гибкости и готовности к компромиссам в отношении предлагаемых складских опций, даже в том случае, если не все их требования могут быть полностью удовлетворены.

Данная тенденция мотивируется несколькими факторами, в частности сильной конкуренцией за ограниченные ресурсы складских площадей. В условиях дефицита арендаторы осознают, что поиск идеального помещения в соответствии со всеми их критериями становится сложнее.

### Эскалация аукционного подхода к аренде привлекательных складских площадей

Тренд продолжения аукционов по привлекательным и скоро освобождающимся складским блокам в Москве является рефлексией динамики рынка в условиях минимального уровня вакантности. Собственники применяют стратегию отсутствия фиксации ставок аренды на начальном этапе переговорного процесса, особенно для

наиболее привлекательных лотов. Большие вакантные блоки привлекают множество потенциальных арендаторов, готовых предложить более выгодные финансовые условия, чем их конкуренты.

Эта конкурентная динамика может привести к увеличению стоимости отдельных лотов в ходе торгов, создавая тенденцию постепенного роста ставок аренды на всем рынке. Данный тренд, производный из интенсивной конкуренции, стимулирует собственников складских площадей пересматривать и поэтапно улучшать свои предложения, стремясь соответствовать текущему спросу на рынке и максимизировать доходность своих активов.

### Усиление тенденции к заключению сделок формата BTS

В условиях дефицита спекулятивных складских помещений арендаторы все чаще обращаются к модели build-to-suit, отдавая предпочтение созданию индивидуально настроенных и оптимизированных под их уникальные потребности объектов. Этот тренд становится более выраженным в контексте недостаточных объемов ввода спекулятивных помещений на рынок.

## Виктор Афанасенко

Региональный директор  
 Руководитель департамента складской и индустриальной недвижимости

Прошлый год в сфере складской недвижимости России охарактеризован не только рекордными значениями и кардинальными изменениями, но и вызовами, которые требуют от участников рынка быстрого принятия комплексных и взвешенных решений.

В условиях крайнего дефицита свободных площадей в 2023 г. потребители складов сталкивались с необходимостью проведения глубокого анализа рынка и внимательного согласования коммерческих условий для обеспечения доступа к желаемым помещениям. В свою очередь, девелоперы и владельцы активов детально рассматривали возможности сделать свои объекты более специализированными и устойчивыми.

В наступившем 2024 году ожидается более острая нехватка вакантных опций. В данном контексте особенно важны скорость реагирования и готовность идти на риск или делать уступки. Консультанты становятся ключевыми стратегическими партнерами, помогая арендаторам преодолеть вызовы дефицита, а владельцам активов оптимизировать свои портфели для эффективной деятельности в условиях высокой конкуренции.



# Специализированные отчеты 2023

Путеводитель по стоимости  
капитального строительства

[Посмотреть](#)

Путеводитель по стоимости отделки  
и инженерного оснащения:  
офисы, квартиры, апартаменты

[Посмотреть](#)

Развлечения в большом городе

[Посмотреть](#)

Рынок light industrial.  
Москва и Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Туристическая отрасль «Трёх столиц»

[Посмотреть](#)



# Услуги Nikoliers



Офисная  
недвижимость



Складская  
недвижимость



Торговая  
недвижимость



Жилая  
недвижимость



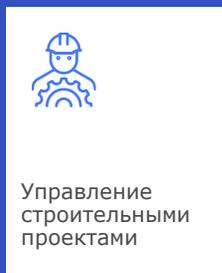
Гостиничная  
недвижимость



Земельные  
участки



Управление  
недвижимостью



Управление  
строительными  
проектами



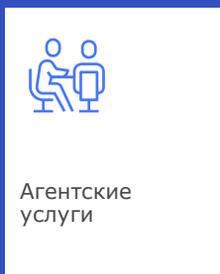
Стратегический  
консалтинг



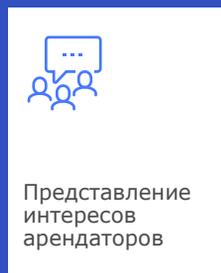
Оценка  
недвижимости  
и бизнеса



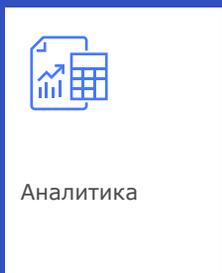
Инвестиции



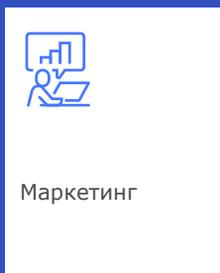
Агентские  
услуги



Представление  
интересов  
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

# Команда Nikoliers

**Николай Казанский** FRICS, CCIM  
Управляющий партнер  
[nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru](mailto:nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru)

**Владимир Сергунин** к.э.н., PhD, MSF  
Партнер  
[vladimir.sergunin@nikoliers.ru](mailto:vladimir.sergunin@nikoliers.ru)

**Анна Никандрова**  
Партнер  
[anna.nikandrova@nikoliers.ru](mailto:anna.nikandrova@nikoliers.ru)

**Игорь Темнышев**  
Партнер  
[igor.temnyshev@nikoliers.ru](mailto:igor.temnyshev@nikoliers.ru)

**Дмитрий Романов**  
Партнер | Региональный директор  
Департамент оценки  
[dmitry.romanov@nikoliers.ru](mailto:dmitry.romanov@nikoliers.ru)

**Андрей Косарев**  
Партнер, ОАЭ  
[andrey.kosarev@nikoliers.com](mailto:andrey.kosarev@nikoliers.com)

**Ольга Бакулина** MCIM  
Руководитель блока поддержки бизнеса  
Департамент маркетинга, PR и аналитики  
[olga.bakulina@nikoliers.ru](mailto:olga.bakulina@nikoliers.ru)

**Ирина Песоцкая**  
Главный операционный директор  
[irina.pesotskaya@nikoliers.ru](mailto:irina.pesotskaya@nikoliers.ru)

**Екатерина Аридова**  
Генеральный директор | Санкт-Петербург  
[ekaterina.aridova@nikoliers.ru](mailto:ekaterina.aridova@nikoliers.ru)

**Виктор Афанасенко**  
Региональный директор  
Департамент складской и индустриальной  
недвижимости, земли  
[victor.afanasenko@nikoliers.ru](mailto:victor.afanasenko@nikoliers.ru)

**Кирилл Голышев**  
Региональный директор  
Департамент жилой недвижимости  
и девелопмента земли  
[kirill.golyshev@nikoliers.ru](mailto:kirill.golyshev@nikoliers.ru)

**Владислав Николаев**  
Региональный директор  
Департамент стратегического консалтинга  
[vladislav.nikolaev@nikoliers.ru](mailto:vladislav.nikolaev@nikoliers.ru)

**Ирина Царькова**  
Директор департамента торговой недвижимости  
[irina.tsarkova@nikoliers.ru](mailto:irina.tsarkova@nikoliers.ru)

**Виктория Горячева**  
Заместитель руководителя  
Департамент офисной недвижимости  
[victoriya.goryacheva@nikoliers.ru](mailto:victoriya.goryacheva@nikoliers.ru)

**Денис Платов**  
Директор департамента рынков капитала  
[denis.platov@nikoliers.ru](mailto:denis.platov@nikoliers.ru)

## 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

**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)