



# ОБЗОР РЫНКА ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА | Q1 2023



# ● СОДЕРЖАНИЕ



**3** ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

---

**4** ВВОД

---

**7** СПРОС

---

**10** ПРЕДЛОЖЕНИЕ

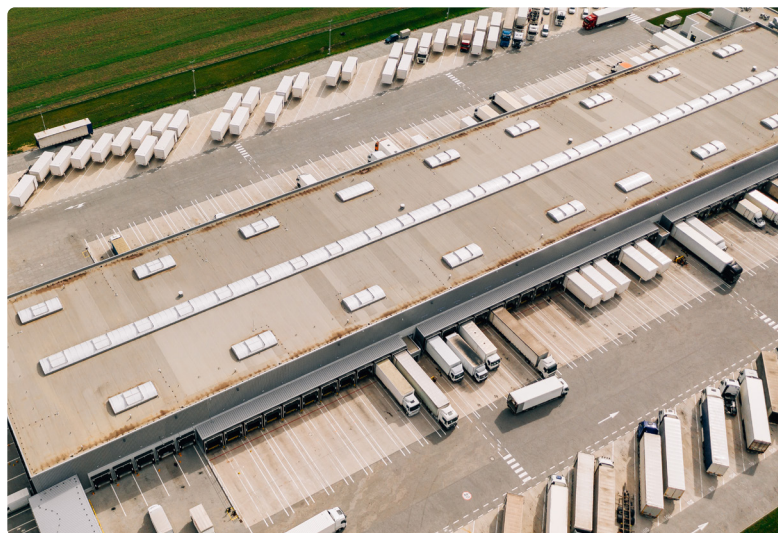
---

**13** КОНТАКТЫ

## ● ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

# 23,3

**МЛН КВ. М**  
общий объем  
рынка



# 430,4

**ТЫС. КВ. М**  
сделки по аренде  
и продаже

# 346,5

**ТЫС. КВ. М**  
объем вакансии  
с учетом скрытого  
предложения

# 338,3

**ТЫС. КВ. М**  
объем нового  
строительства  
в 1 кв. 2023 года

# 317,5

**ТЫС. КВ. М**  
объем вакантных  
площадей

# 1,8%

(↓0,1 п.п. за квартал)  
уровень вакантных  
площадей в классе А

# 18%

спекулятивных  
площадей  
законтрактрованы  
на этапе строительства

**E-commerce**  
Драйверы  
рынка

# 5 800

**руб./ кв. м/ год**  
средневзвешенная ставка аренды triple net  
в классе А за пределами МКАД  
более 10 км от МКАД)

# 6 000

**руб./ кв. м/ год**  
ставка аренды,  
по прогнозу на конец  
2023 года

# 1,75

**МЛН КВ. М**  
объем ввода,  
планируемый  
в 2023 году

# 521,8

**ТЫС. КВ. М**  
совокупный  
объем сделок  
в 1 кв. 2023 года

# 1 400

**руб./ кв. м/ год**  
среднее значение операционных  
расходов в классе А за пределами МКАД  
более 10 км от МКАД)



# ● ВВОД

Ключевые новые объекты на рынке индустриально-складской недвижимости



● A ● LI

## PNK парк МКАД-М4

МО, г.о. Ленинский,  
дер. Ближние Прудыи, д. 2/1

**129 187,1 кв. м**

## Атлант-Парк, корп. 35

МО, г. о. Богородский, р. п. Обухово,  
тер. Атлант-Парк, д. 32, стр. 5

**37 788,3 кв. м**

## ЛОГОПАРК М7

МО, г. о. Богородский, пос. Затишье,  
тер. Технопарк Успенский, д. 2, 3, 5

**35 893,2 кв. м**

## Троице-Сельцо, корп. 2

МО, г.о. Мытищи, дер. Троице-Сельцо

**24 566,1 кв. м**

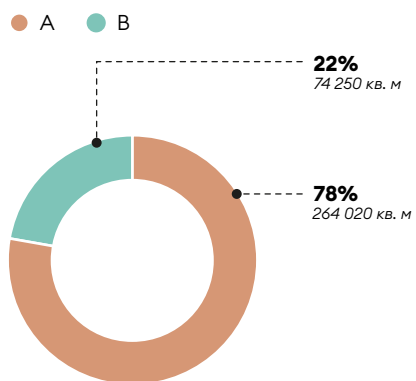
## Industrial City Есипово, II очередь

МО, г. о. Солнечногорский,  
дер. Ложки, тер. Индустриальный  
парк «Есипово», стр. 16

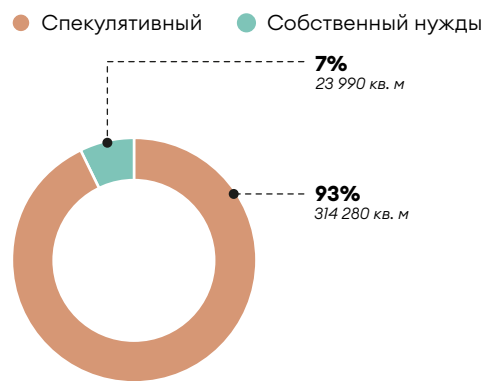
**21 661,9 кв. м**

# ● ВВОД

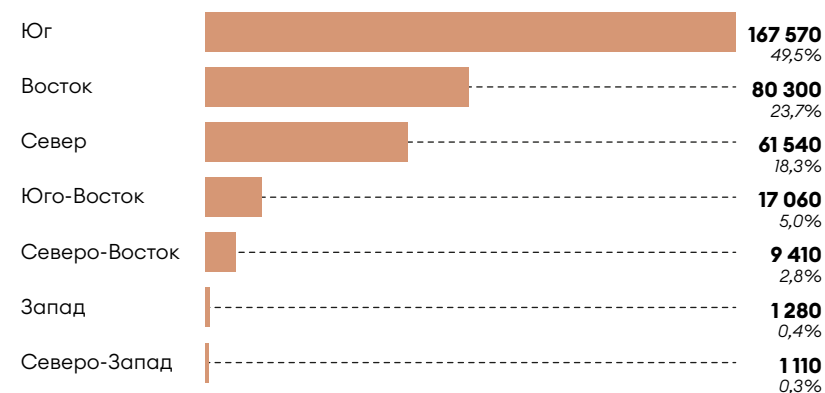
Распределение новых объектов по классам



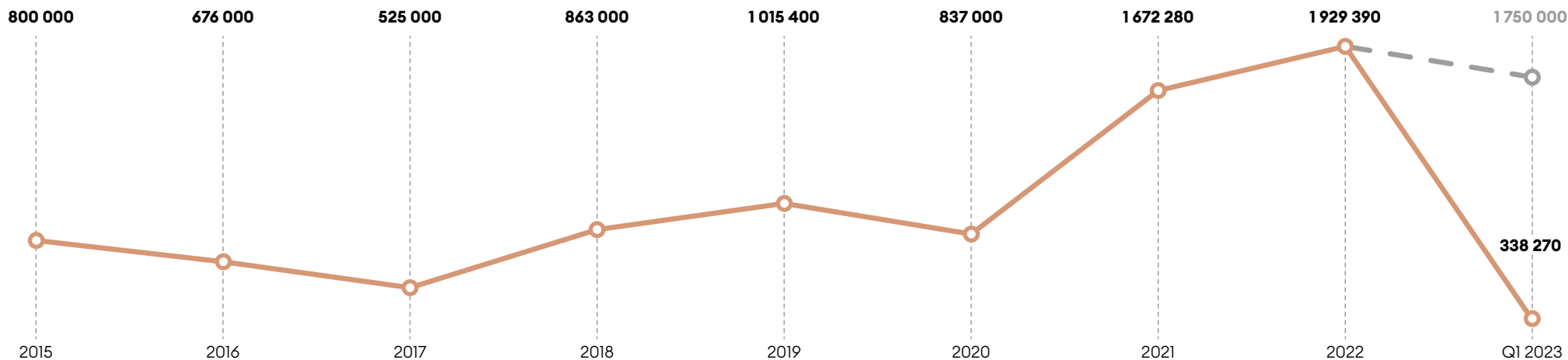
Распределение новых объектов по типу строительства



Структура ввода по направлениям

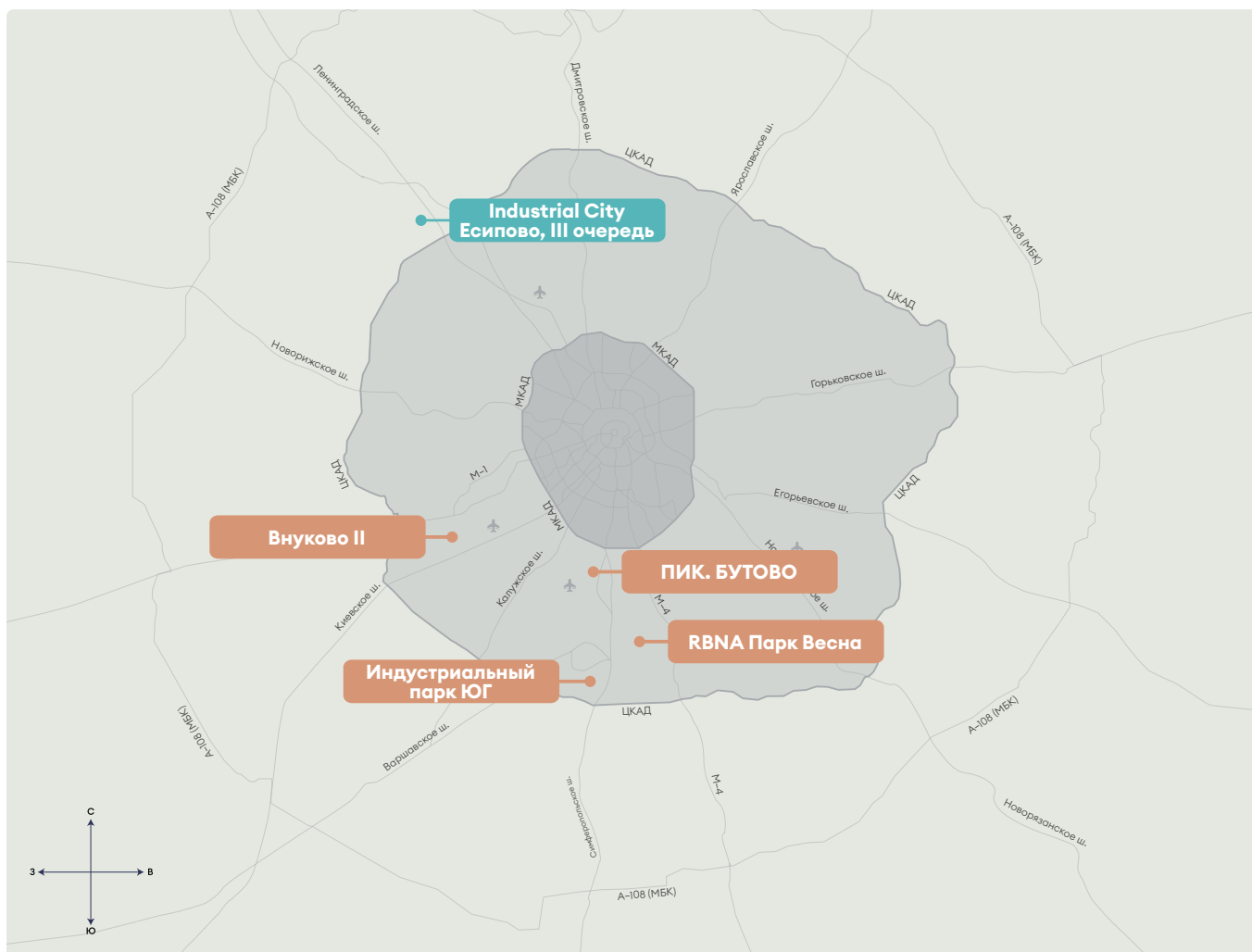


Динамика ввода индустриально-складских площадей



## ● ВВОД

Ключевые объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2023 году



● A ● LI

### Внуково II

Киевское ш., 24 км от МКАД

**110 000 кв. м**

### RBNA Парк Весна

МО, дер. Заболотье,  
Домодедовское ш., 14 км от МКАД

**75 000 кв. м**

### ПИК. БУТОВО

Варшавское ш., 10 км от МКАД

**59 000 кв. м**

### Индустриальный парк ЮГ

МО, г. о. Подольск,  
Симферопольское ш., 27 км от МКАД

**40 100 кв. м**

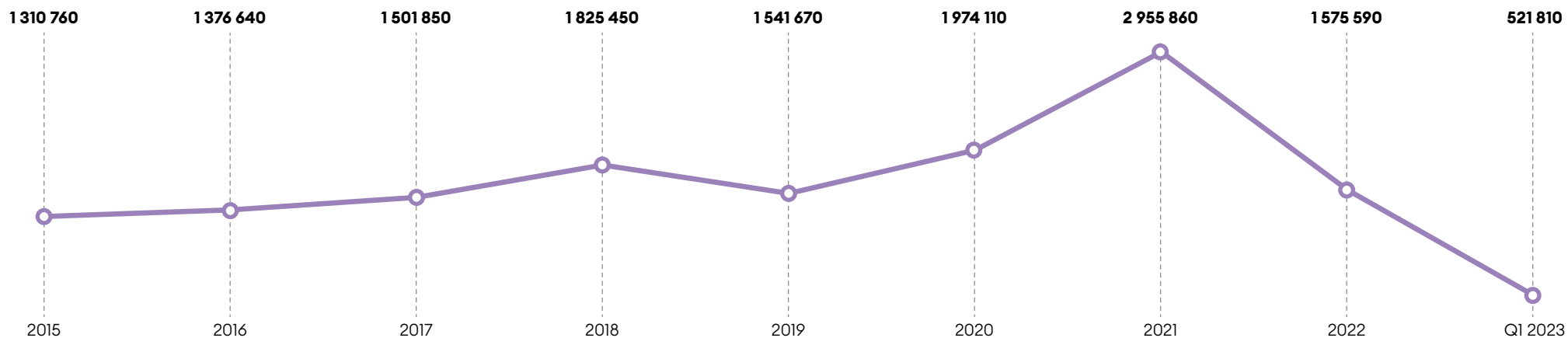
### Industrial City Esipovo, III очередь

МО, г. о. Солнечногорский,  
Ленинградское ш., 32 км от МКАД

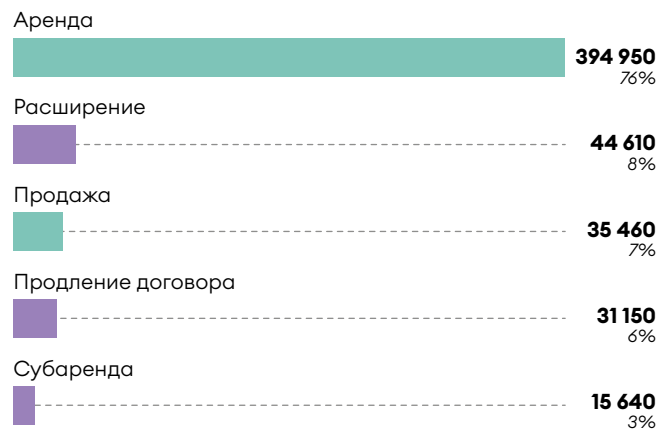
**33 500 кв. м**

# ● СПРОС

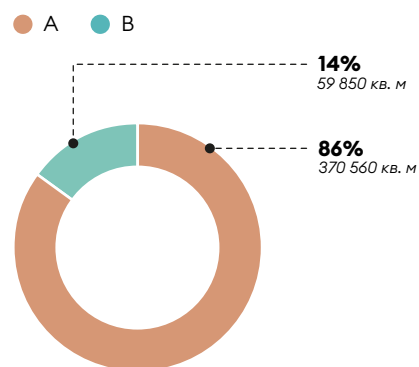
## Совокупный объем сделок



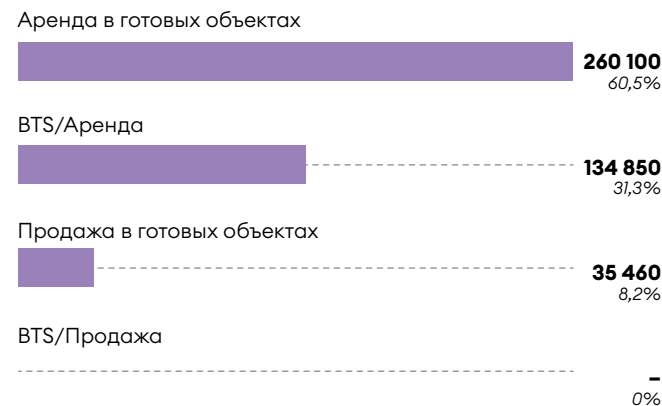
## Распределение объема сделок по типу



## Распределение объема сделок по классам



## Формат сделок



Для анализа спроса на рынке индустриально-складской недвижимости Московского региона учитывались только сделки по аренде и продаже

## ● СПРОС

### Ключевые сделки в Q1 2023

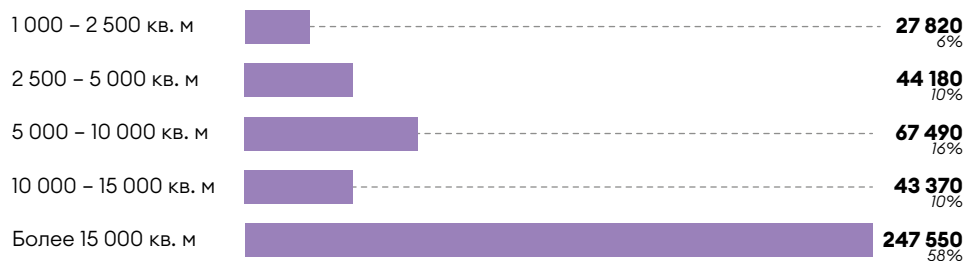
● А

Наименование складского комплекса	Направление	Тип сделки	Общая площадь, кв. м	Наименование компании	Брокер
● Ватутинки	Юго-Запад	ВТС	134 850	OZON	С брокером
● MEGASTROY	Юг	Продажа	33 900	Конфиденциально	С брокером
● Индустриальный парк Южные Врата	Юг	Аренда	32 000	Русский Свет	С брокером
● Томилино К-43	Юго-Восток	Аренда	25 800	Просвещение	С брокером
● Индустриальный парк Южные Врата	Юг	Расширение	9 120	ГК Карвиль	<b>BR   CORFAC Int.</b>
● ЛП Дмитров Ghelamco	Север	Аренда	7 310	Мир Крепежа	<b>BR   CORFAC Int.</b>

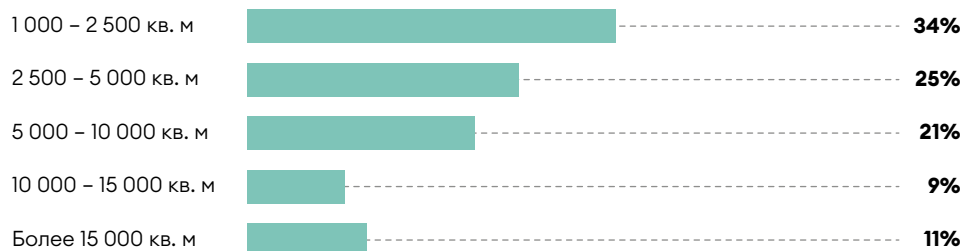


## ● СПРОС

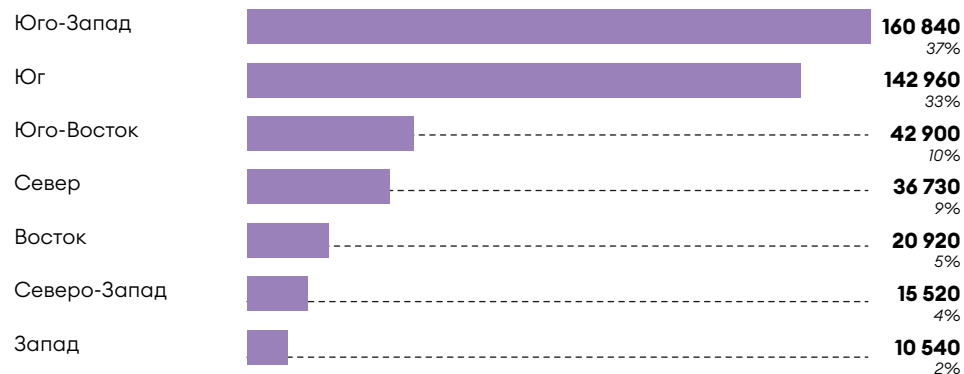
### Суммарный объем сделок по размеру блока



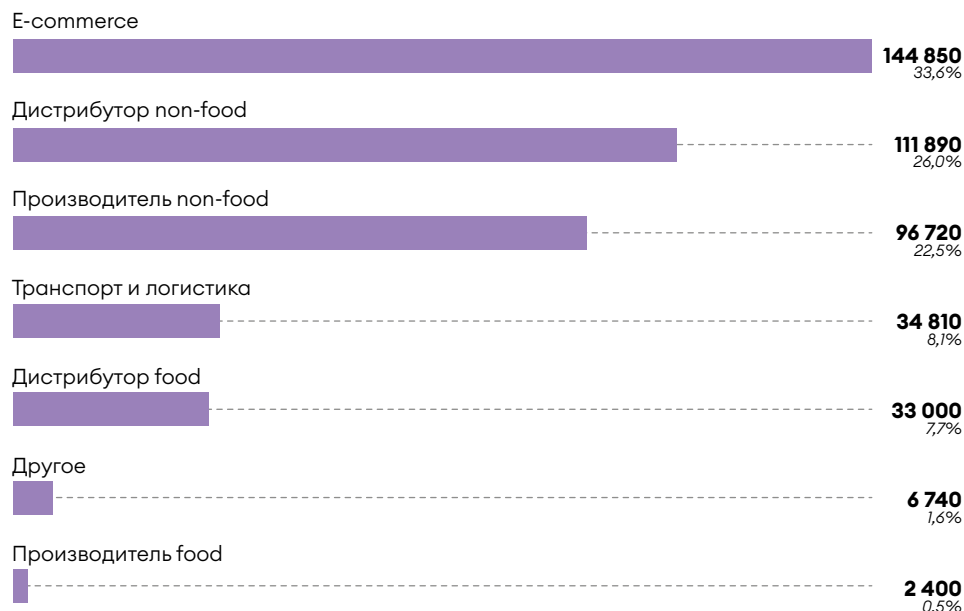
### Востребованность различных форматов аренды



### Географическое распределение объема поглощения



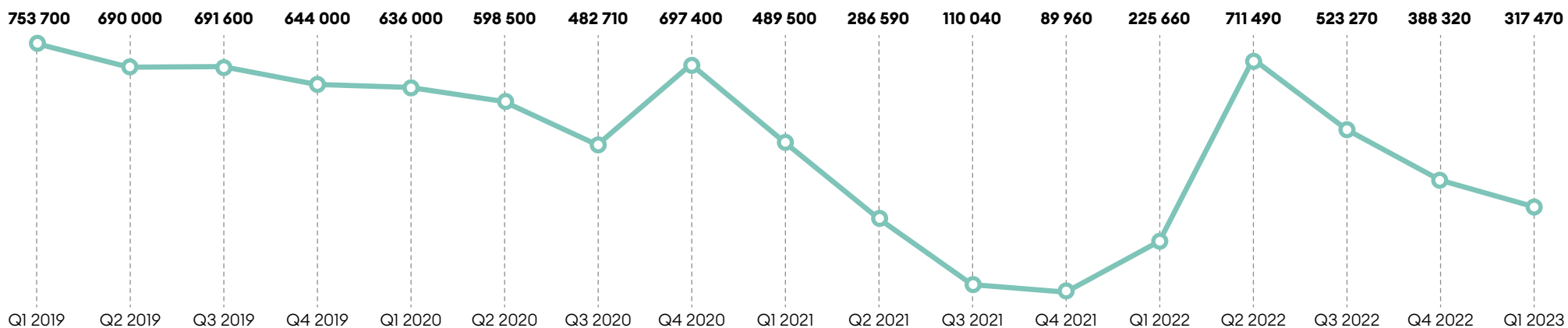
### Драйверы рынка индустриально-складской недвижимости



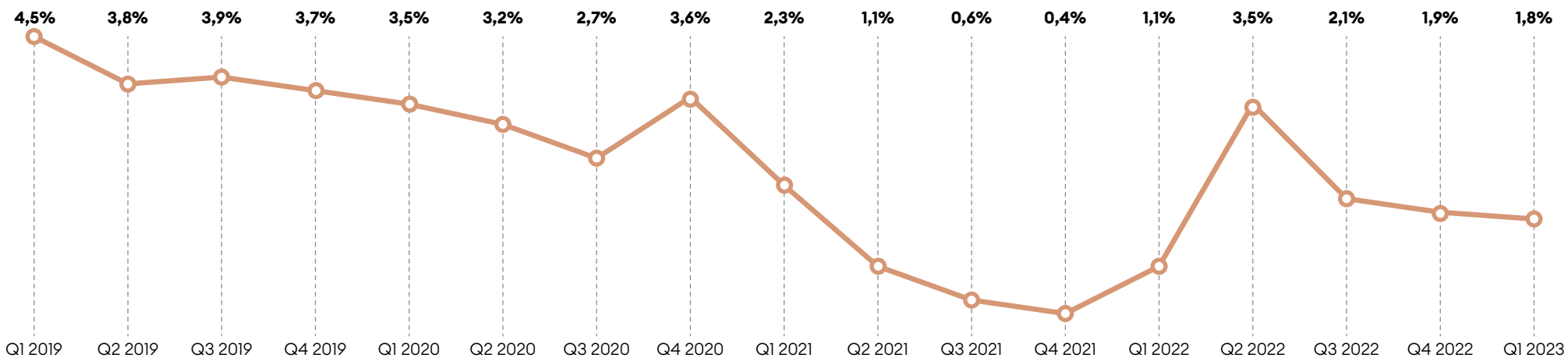
В 2023 году драйвером спроса на складские объекты, реализация которых происходит по модели *built-to-suit*, останется e-commerce.

## ● ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Динамика объема вакантных площадей

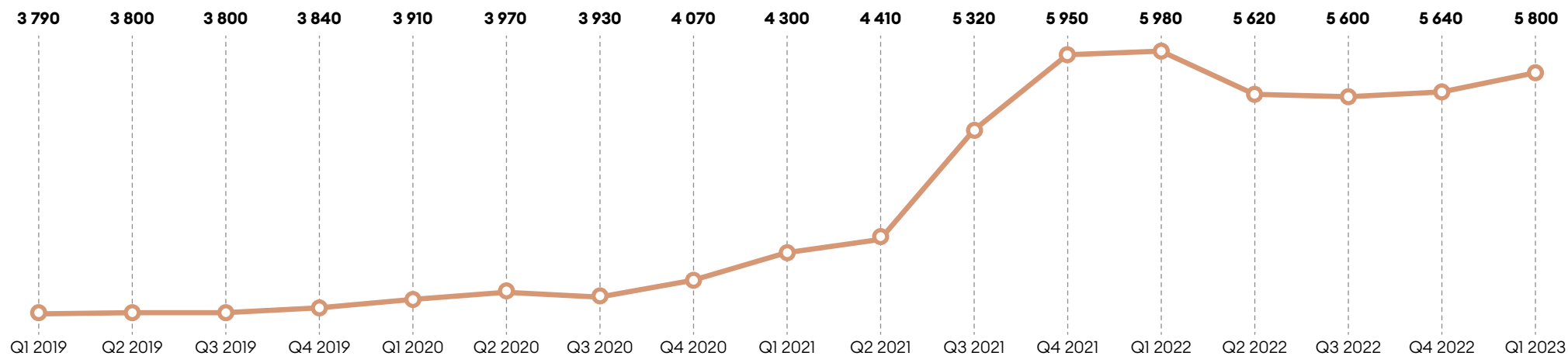


Динамика уровня вакантных площадей класса А



## ● ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Средневзвешенные ставки аренды объектов класса А



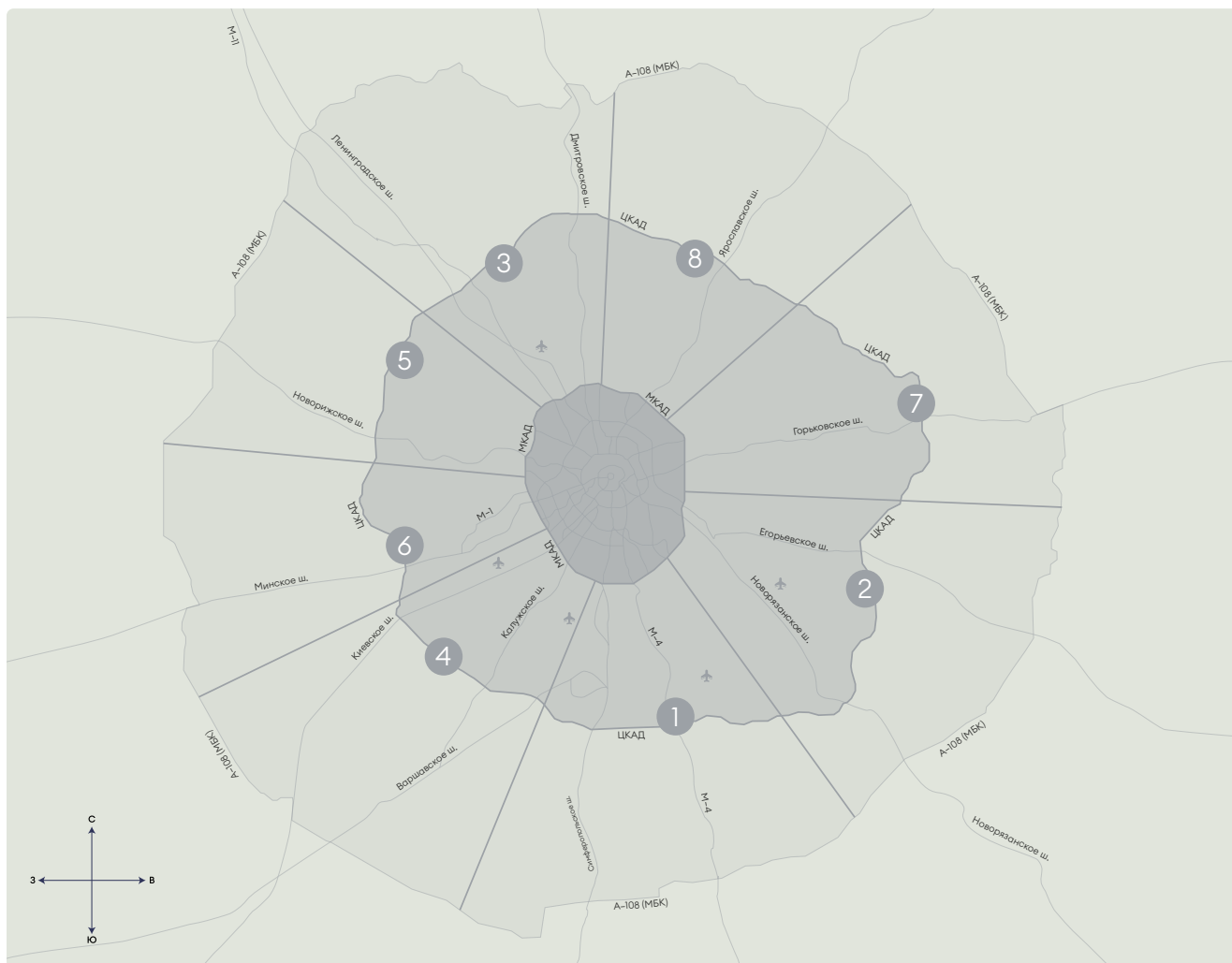
\* Ставка аренды triple net, руб./ кв. м/ год



К концу года ставка аренды в складских комплексах класса А, по прогнозам Bright Rich | CORFAC Int., составит 6 000 руб./ кв. м, при этом в ряде высококачественных объектов в востребованных локациях цена аренды может достигнуть 6 500 руб.

# ● ПРЕДЛОЖЕНИЕ

## Объем и уровень вакантных площадей в Московском регионе



кв. м | % | ↓ ↑ п.п.

- Изменение уровня вакансии по отношению к концу 2022 года
- Уровень вакансии
- Объем вакантных площадей (объем скрытого предложения)

**317 470 кв. м (29 030 кв. м) | 1,4%**

- 1 Юг**  
150 090 кв. м (-) | 3,7% | ↑1,5 п.п.
- 2 Юго-Восток**  
87 450 кв. м (-) | 3,0% | ↑1,1 п.п.
- 3 Север**  
41 870 кв. м (9 930 кв. м) | 2,0% | ↓1,4 п.п.
- 4 Юго-Запад**  
19 890 кв. м (19 100 кв. м) | 1,2% | ↑1,0 п.п.
- 5 Северо-Запад**  
14 570 кв. м (-) | 0,9% | ↓1,5 п.п.
- 6 Запад**  
3 600 кв. м (-) | 0,3% | ↓0,6 п.п.
- 7 Восток**  
- (-) | 0,0% | ↓0,5 п.п.
- 8 Северо-Восток**  
- (-) | 0,0% | ↓0,4 п.п.

# КОНСАЛТИНГ ДЛЯ ЛЮДЕЙ.

с любовью к делу и вниманием к деталям



## Москва

+7 (499) 703-38-18  
brightrich.moscow  
br@brightrich.ru

## Санкт-Петербург

+7 (812) 313-61-62  
brightrich.ru  
office@brightrich.ru

## Дубай

+971 (4) 364-90-90  
brightrich.ae  
office@brightrich.ae

## Алматы

+7 (727) 349-50-46  
brightrich.kz  
office@brightrich.kz

Настоящий документ носит исключительно информационный характер и не является предложением о продаже товаров или услуг. Такие предложения могут быть сделаны исключительно в соответствии с применимым законодательством. Настоящий документ подготовлен на основе информации, предоставленной из источников, которые компания Bright Rich | CORFAC International считает надежными. Bright Rich | CORFAC International не несет ответственности за использование получателем информации, содержащейся в настоящем документе, при принятии каких-либо решений. Ни один из сотрудников компании Bright Rich | CORFAC International, а также директора, партнеры и прочие аффилированные лица не несут какой-либо ответственности за содержание в настоящем документе и/или за какие-либо потери, возникшие в результате использования информации, рекомендаций или мнений, изложенных в настоящем документе.