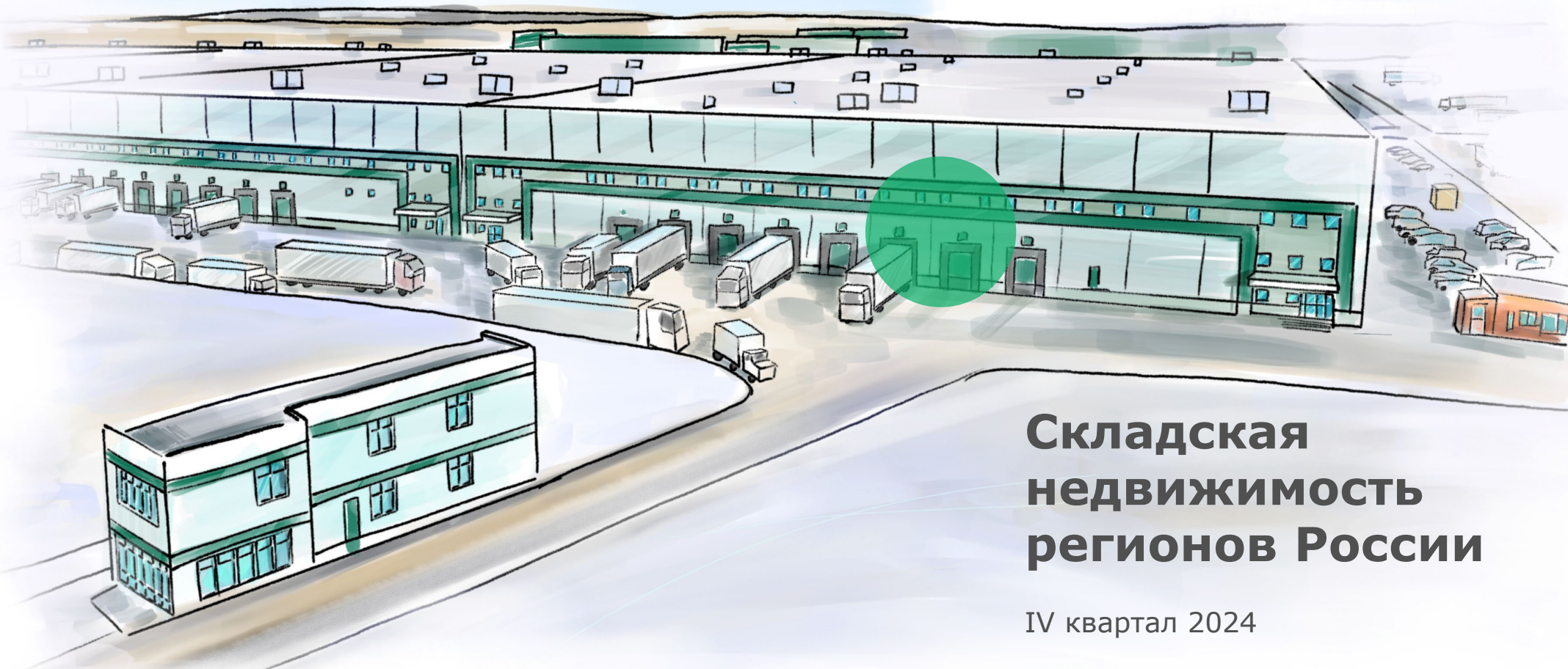




Складская недвижимость регионов России

IV квартал 2024



МАКРО-ЭКОНОМИКА

0,2% ▼

Рост ВВП в 2025

99,6 руб. ▲

Курс Доллара США**

9,5% ▼

ИПЦ декабрь 2024

21% ▼

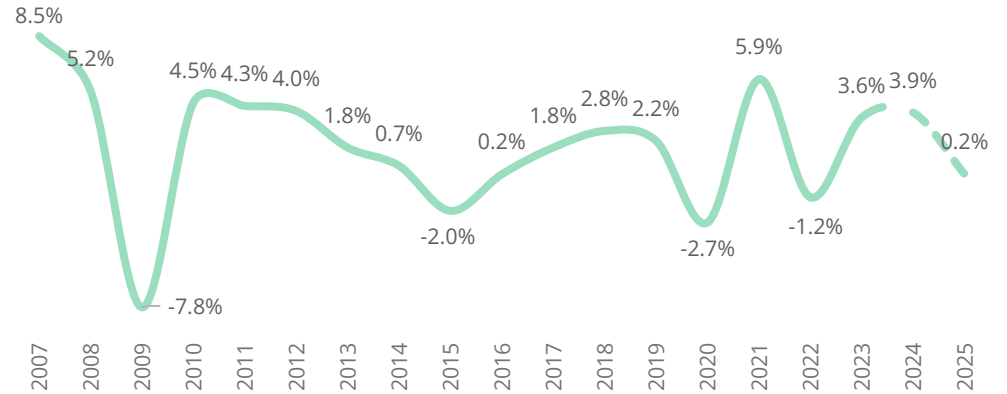
Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025
**Средний курс за 4 квартал 2024

«В очередной раз усилились внешние финансовые и торговые ограничения недружественных стран на экономику РФ. Как следствие, ослабление курса рубля препятствует снижению инфляции. Банк России занимает выжидательную позицию: кредитная активность охлаждается – ключевой ставки в 21% достаточно, но её снижение в 2025 г. не предусмотрено».

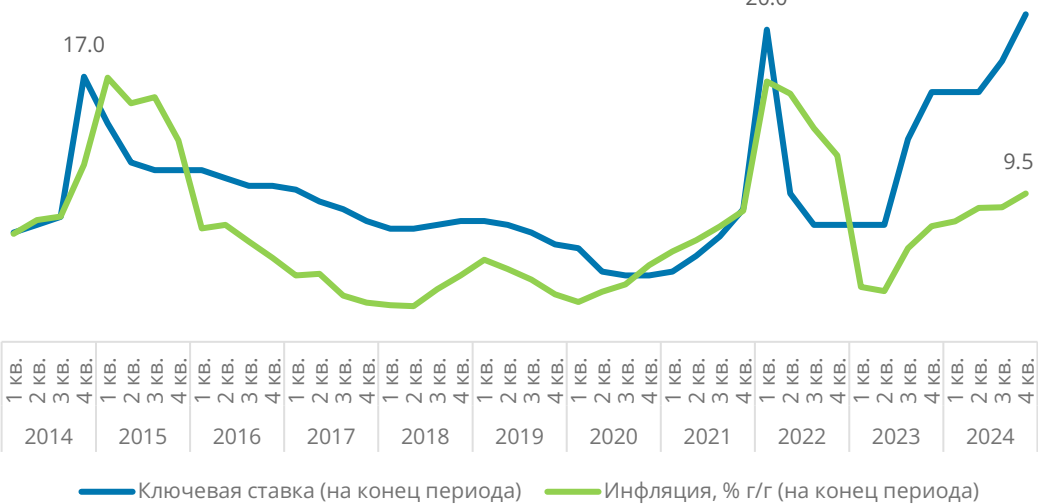
Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

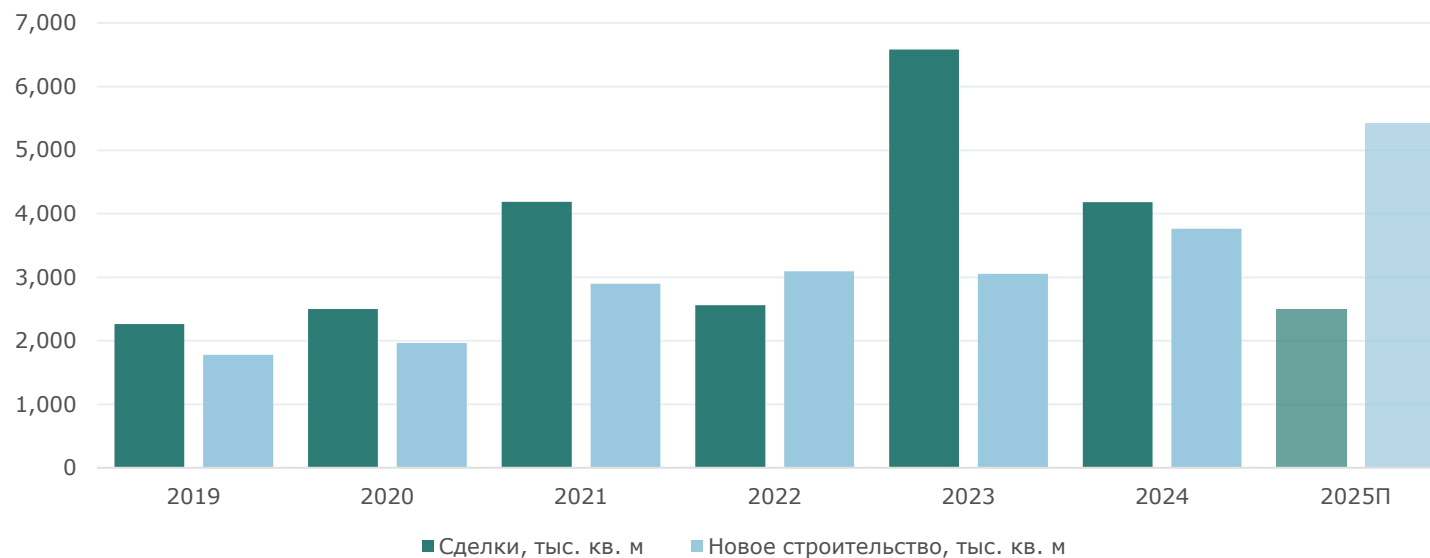
Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

ИТОГИ КВАРТАЛА СКЛАДСКОЙ РЫНОК РОССИИ

Сделки и новое строительство, Россия, тыс. кв. м



«После рекордного 2023 года складской рынок продолжал демонстрировать очень высокую активность и в 2024-м. Тем не менее, в новом периоде конъюнктура будет меняться. На фоне замедления экономики и жёсткой денежно-кредитной политики государства динамика рынка от пиковых объёмов сделок вернётся к нормальным значениям и более сбалансированного соотношения спроса и предложения»

Антон Алябьев

Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



* Данные были пересмотрены в I квартале и могут отличаться от ранее выпущенных материалов



КЛЮЧЕВЫЕ
ПОКАЗАТЕЛИ
РЕГИОНЫ
РОССИИ

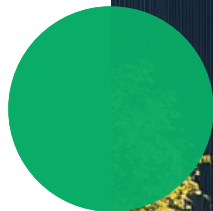
	2П 2023	1П 2024	2П 2024
 НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	1 219 024	630 919	1 721 645 КВ. М
 СДЕЛКИ	2 245 160	1 212 853*	1 155 879 КВ. М
 ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, ГОТОВЫЕ ОБЪЕКТЫ	8 600 —	10 500 —	11 500 —
 ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ	8 900 руб./кв. м/год	11 000 руб./кв. м/год	12 500 руб./кв. м/год

Источник: CORE.XP Аналитика

* Данные были пересмотрены и могут отличаться от ранее выпущенных материалов



Регионы России

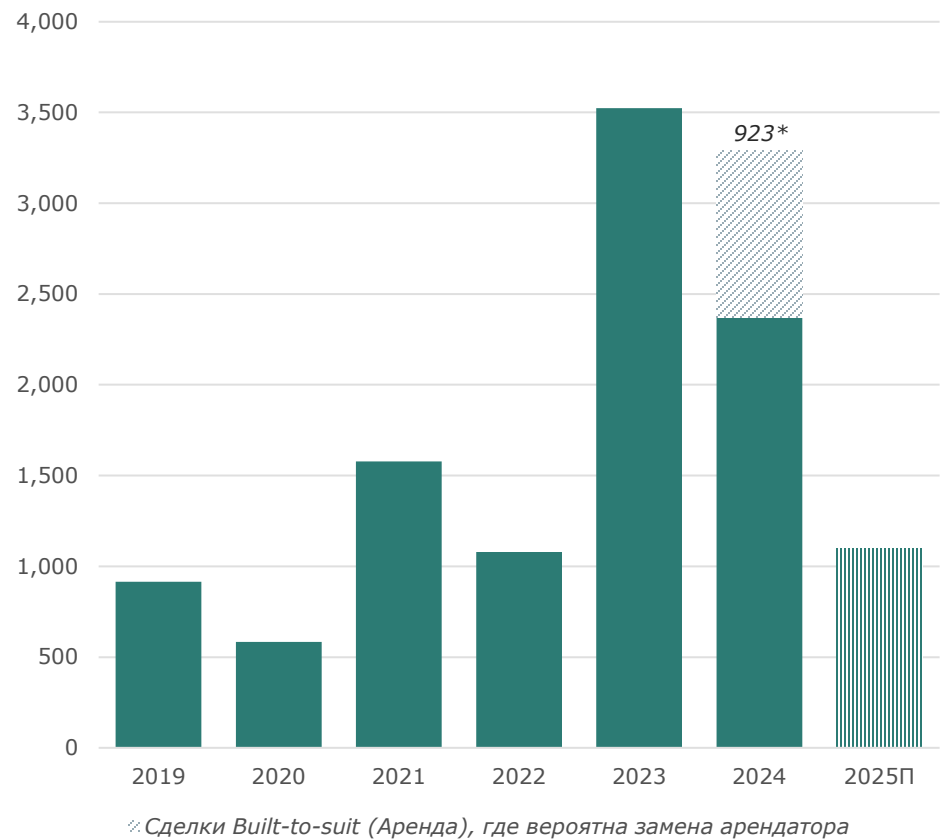


Несмотря на снижение объём спроса в регионах в 2024 г. стал вторым историческим результатом

СПРОС

! *923 тыс. кв. м заключённых в 2024 г. сделок пришлось на предварительные договоры аренды в формате built-to-suit, где вероятно замена арендатора, а площади экспонируются на рынке, вследствие чего они, на данный момент, не могут быть засчитаны в реализованный спрос и не учтены в описываемых в обзоре показателях.

Сделки, тыс. кв. м



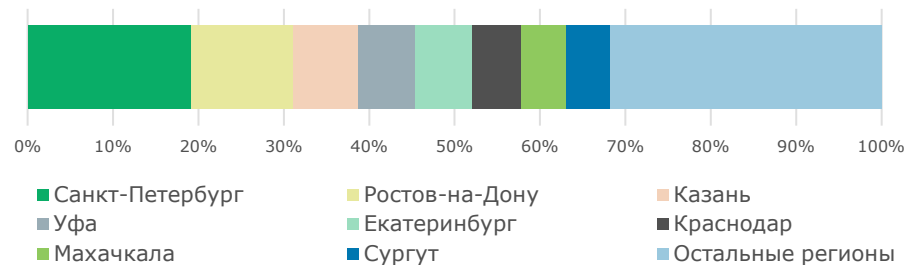
Источник: CORE.XP Аналитика

2,4 млн кв. м

сделок было закрыто в 2024 г., что является вторым историческим результатом и уступает лишь 2023 г. Так, регионы сформировали 57% всего объёма сделок на складском рынке России.

- В число лидеров по объёму сделок вошли как ключевые логистические рынки (Санкт-Петербург, Ростов-на-Дону, Казань и др.), так и регионы к современных складских объектов заметно меньше (Махачкала, Сургут и др.). Спрос на такие рынки в основном формируют онлайн ритейлеры и продуктовые федеральные сети.
- В 2025 г. ожидается сокращение объёмов сделок ввиду охлаждения спроса на фоне ужесточения денежно-кредитной политики. По нашим прогнозам, годовой объём сделок составит 1-1,2 млн кв. м, что сопоставимо с уровнем 2022 года.

Сделки в 2024 г.

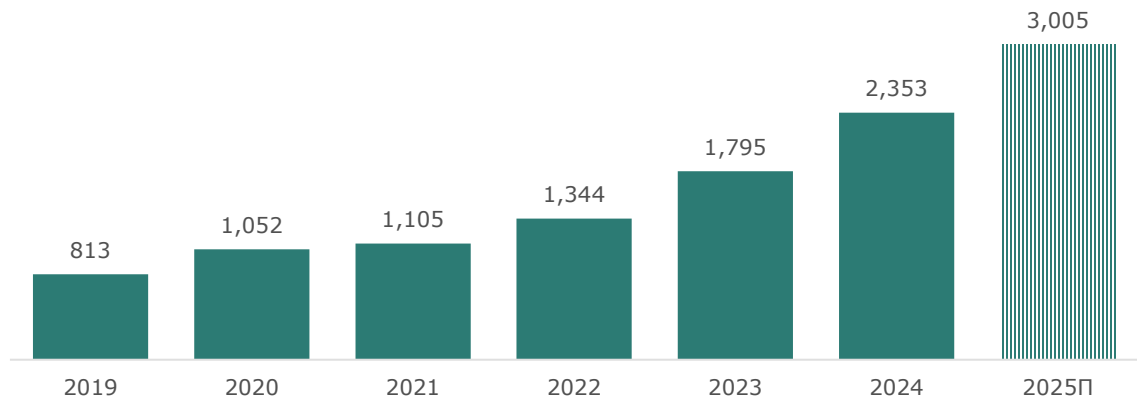


Источник: CORE.XP Аналитика

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

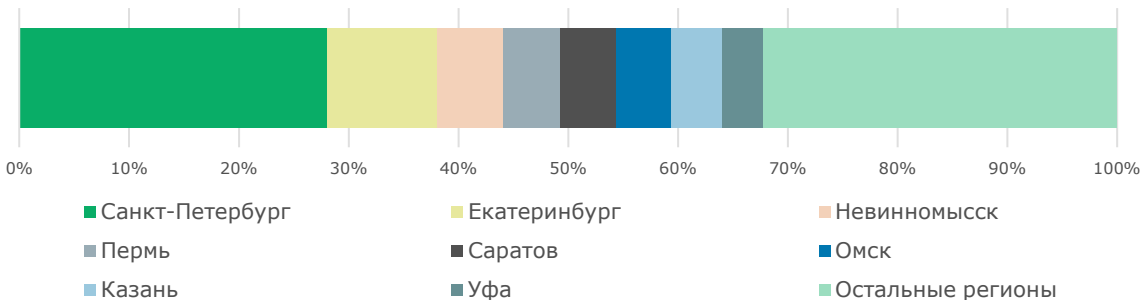
В 2024 г. регионы пополнились рекордным объёмом новых складов

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

Структура нового строительства в 2024 г. по городам



Источник: CORE.XP Аналитика

2,4 млн кв. м

составил объём нового строительства в 2024 году, что является максимальным значением в истории рынка России.

Основная активность в плане ввода в эксплуатацию новых объектов наблюдалась во 2 полугодии (74% от объема общего ввода).

74%

объектов, построенных в 2024 году, были реализованы в формате built-to-suit. Такая высокая доля связана с продолжающейся региональной экспансией онлайн-ритейлеров: на объекты, построенные специально для них, пришлось 52% всего объёма нового строительства.

3 млн кв. м

может составить объём нового строительства в регионах России в 2025 году, что станет новым историческим рекордом.

СВОБОДНЫЕ
ПЛОЩАДИ
И СТАВКИ
АРЕНДЫ

В большинстве регионов
сохраняется низкая доля
свободных площадей

0-3%

в среднем составляет доля свободных площадей на ключевых региональных рынках. Для большинства регионов характерна нехватка предложения.

- В некоторых регионах доля свободных площадей сохраняется на околонулевом уровне последние несколько лет.
- Основу вакантного предложения составляют объекты вторичного рынка, высвобождающиеся ввиду ротации арендаторов.
- В 2025 г. ожидается увеличение доступного предложения на отдельных рынках за счёт новых спекулятивных проектов, а также высвобождения площадей в built-to-suit объектах.

11 500 – 12 500

руб./кв. м/год

достигло среднее значение запрашиваемой ставки аренды. В целом, ставки аренды в большинстве регионов находятся примерно на одном уровне. За год рост ставок аренды составил до 40% и главным образом был обусловлен ростом ключевой ставки.

Доля свободных площадей на ключевых рынках,
IV квартал 2024 г.

В скобках указаны значения на IV квартал 2023 г.

Санкт-Петербург	1% (1%)
Новосибирск	3% (0%)
Екатеринбург	2% (1%)
Казань	2% (0%)
Ростов-на-Дону	0% (0%)
Краснодар	0% (0%)
Самара	2% (0%)
Нижний Новгород	0% (0%)

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



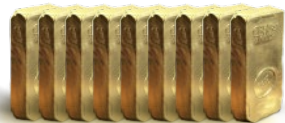
Антон Алябьев
Старший директор,
руководитель отдела складской
и индустриальной недвижимости



Алексей Десюкевич
Директор, отдел складской
и индустриальной недвижимости



Александр Кулаков
Директор, руководитель
направления по работе с корпоративными
клиентами, складская и индустриальная
недвижимость



9 побед в номинации «Сделка года – Аренда – Индустриальная недвижимость»
на CRE Awards – самой престижной премии в сфере коммерческой недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Евгения Радько
Старший аналитик отдела
исследований рынка



Владимир Крылов
Аналитик отдела
исследований рынка



Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе



Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

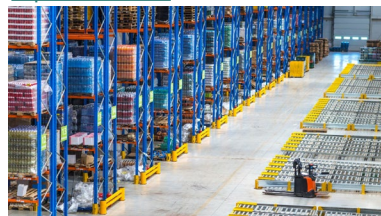
Наши исследования



[Инвестиции в недвижимость России, IV кв. 2024](#)



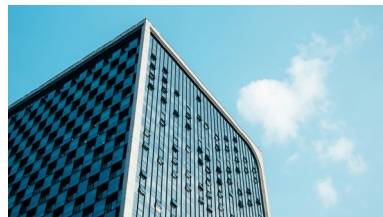
[Жилая недвижимость Москвы. Стоимость и структура затрат на строительство](#)



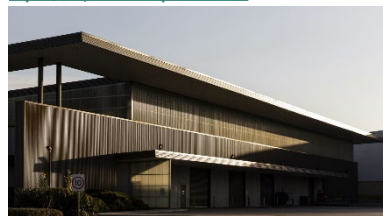
[Складской рынок Московского региона, III кв. 2024](#)



[Гид по стоимости отделки и интерьерным решениям офисных помещений 2024](#)



[Рынок продаж офисов в Москве: розница и покупка под собственные нужды, октябрь 2024](#)



[Рынок Light Industrial Московского региона, 1 полугодие 2024](#)

CORE.XP — лидер в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимости в России и СНГ.

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 25 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

Год основания

350

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020

CRE Federal Awards 2020

Управляющая компания года

Facility Management

CRE Moscow Awards

2018, 2019, 2020



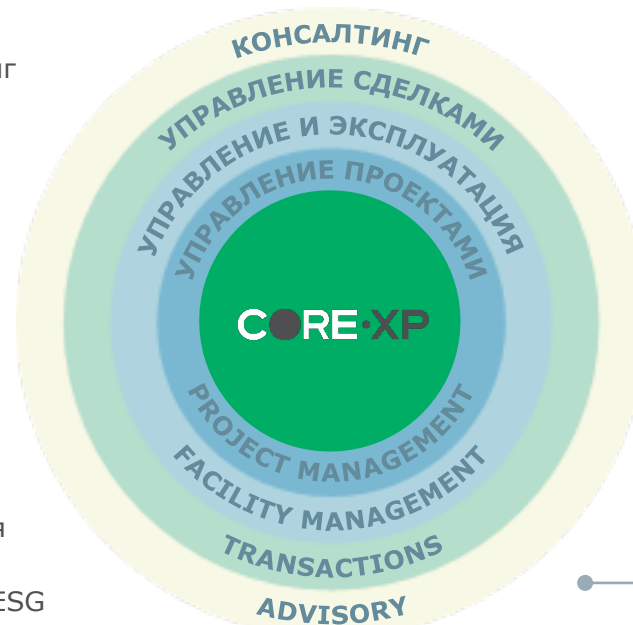
Новости

и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

Мы обладаем уникальной международной и локальной экспертизой и технологиями, накопленными за 25 лет работы в CBRE, также продолжаем иметь доступ к лучшим международным практикам.

Мы компания полного цикла, предоставляем услуги по всем секторам недвижимости и всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников и корпораций на всех этапах жизненного цикла проекта.

Наша интегрированная платформа сервисов и услуг дает нам уникальную экспертизу для реализации сложных и комплексных проектов в системе «одного окна».

Мы имеем уникальные данные, исследования и аналитику позволяющие определять тренды и возможности, находить оптимальные решения по максимизации доходности недвижимости. Мы развиваем зеленые технологии и стандарты устойчивого развития ESG, являемся партнером и консультантом системы оценки и сертификации зданий "Клевер" (CLEVER).