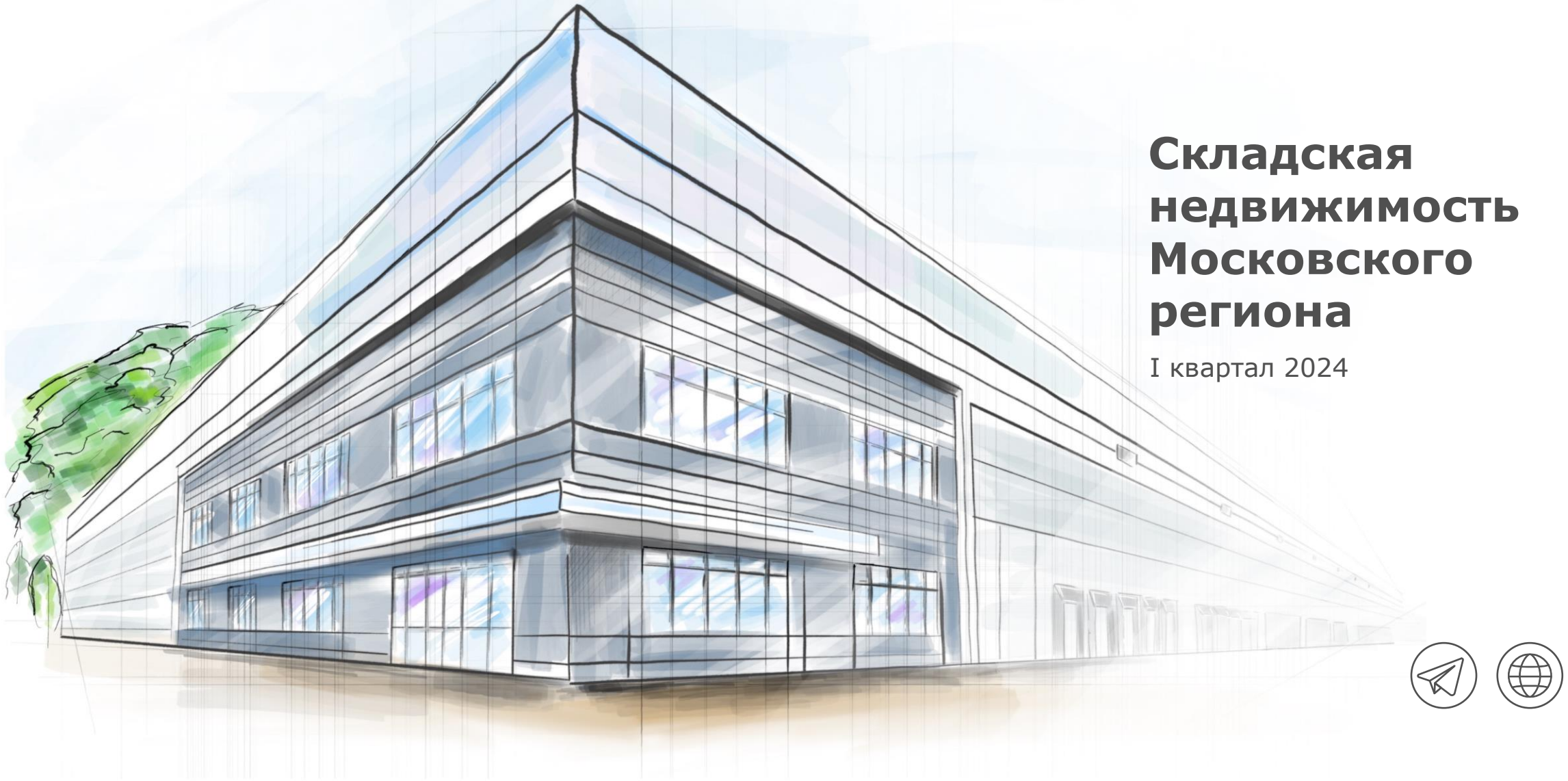


Складская недвижимость Московского региона

I квартал 2024

МАКРО-ЭКОНОМИКА

2,2% ▼
Рост ВВП в 2024

90,8 руб. ▲
Курс Доллара США**

7,7% ▼
ИПЦ март 2023

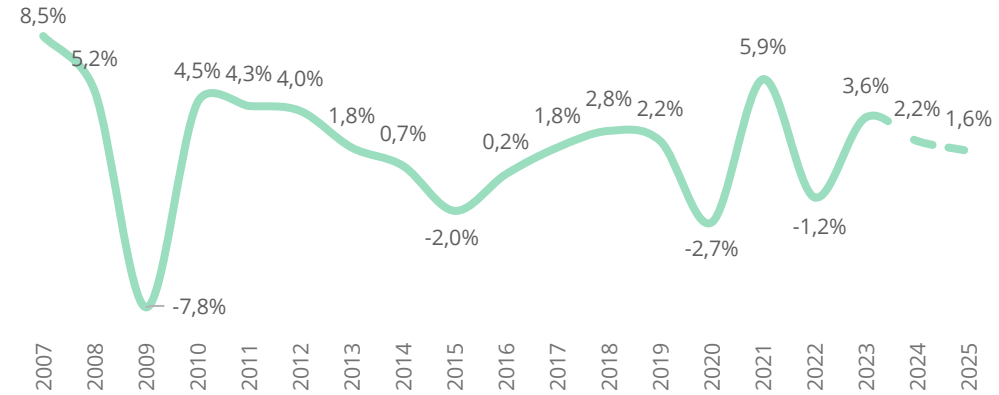
16% ▼
Ключевая ставка

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

«Снижение ключевой ставки откладывается, поскольку замедление экономической активности, наметившееся в конце 2023 г., приостановилось. Усиление конкуренции за трудовые ресурсы приводит к росту зарплат и опережающему возможности экономики увеличению платежеспособного спроса, поддерживая инфляцию на повышенном уровне».

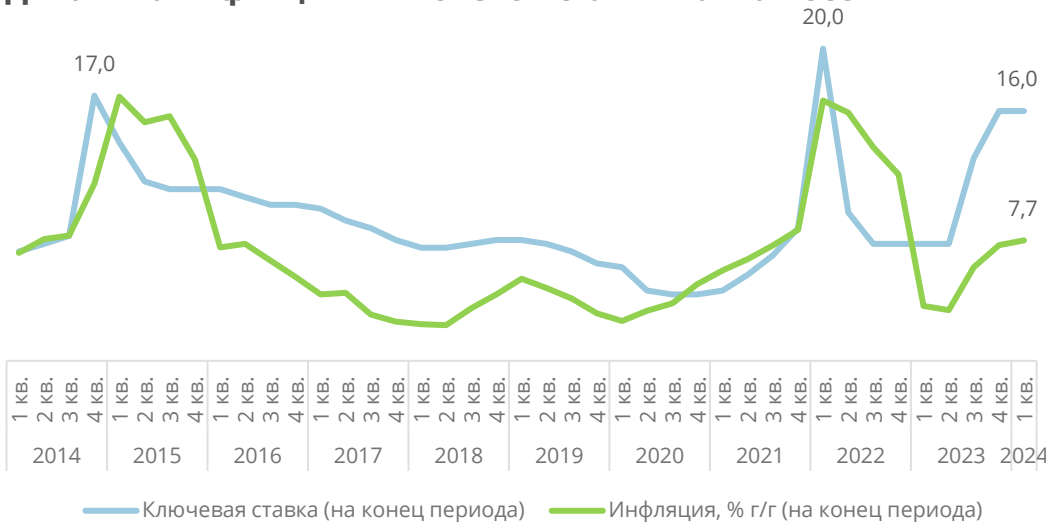
Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

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

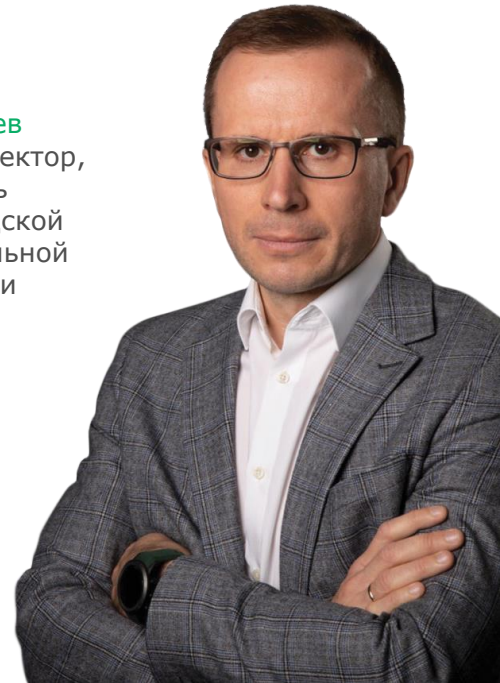
	I кв. 2023	IV кв. 2023	I кв. 2024
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	314 575	559 520	**62 549** кв. м
СДЕЛКИ	481 659	980 649*	**258 929** кв. м
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	1,7%	0,3%	**0,7%**
ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, ГОТОВЫЕ ОБЪЕКТЫ	5 842	8 845	**9 424** руб./кв. м/год
ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ	6 007	8 667	**9 551** руб./кв. м/год

Источник: CORE.XP Аналитика

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

«Несмотря на относительно скромные результаты квартала по объёму сделок и нового строительства, год обещает быть результативным. Рынок продолжает пребывать в состоянии дефицита площадей. Ставки аренды сохраняют тенденцию к росту, но уже гораздо более умеренными темпами»

Антон Алябьев
Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



СПРОС

Несмотря на скромный результат I квартала, потенциал спроса остаётся высоким

259 тыс. кв. м

сделок было заключено в I квартале 2024 г., что сопоставимо с результатами начала 2022 года и почти в 2 раза меньше, чем в I квартале прошлого года.

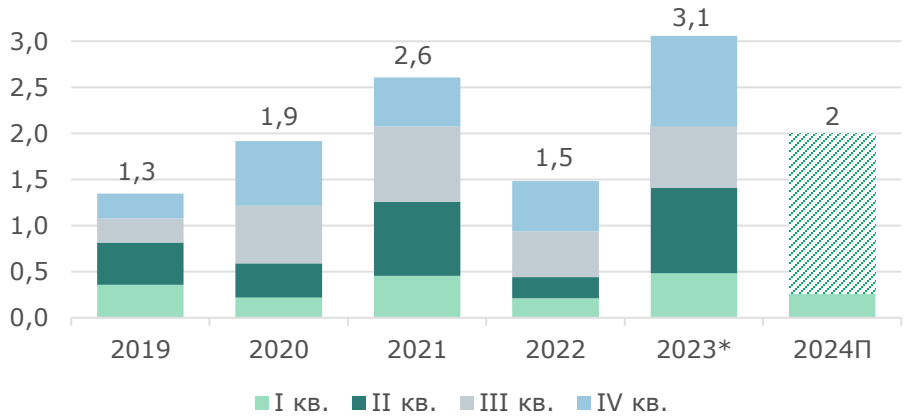
- Сдерживающими факторами для заключения сделок являются дефицит предложения, возросшие ставки аренды и высокая ключевая ставка, в связи с чем ряд арендаторов/покупателей занимает выжидательную позицию, делает выбор в пользу оптимизации текущих мощностей или рассматривает возможность самостоятельного строительства.
- Несмотря на это, запросы на складские площади сохраняются.

2 млн кв. м

составит годовой объём сделок. Несмотря на снижение относительно рекордного прошлого года (-35%), этот результат станет одним из самых высоких в истории рынка (после 2023 и 2021 гг.).

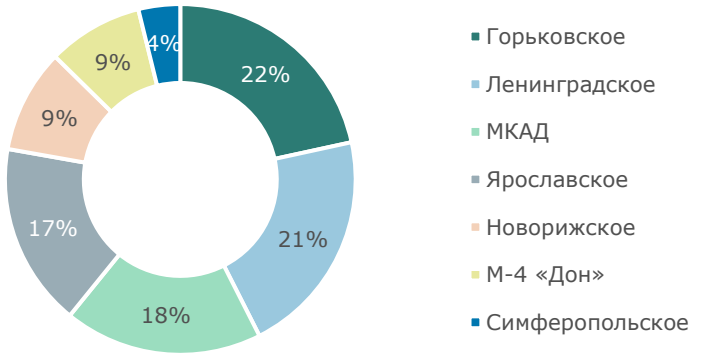
- Основу спроса, по нашим прогнозам, составят сделки с крупными игроками, сохраняющими планы по развитию и способными выдерживать обновлённую ценовую политику.

Сделки, млн кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

География сделок по шоссе в I квартале 2024 г.



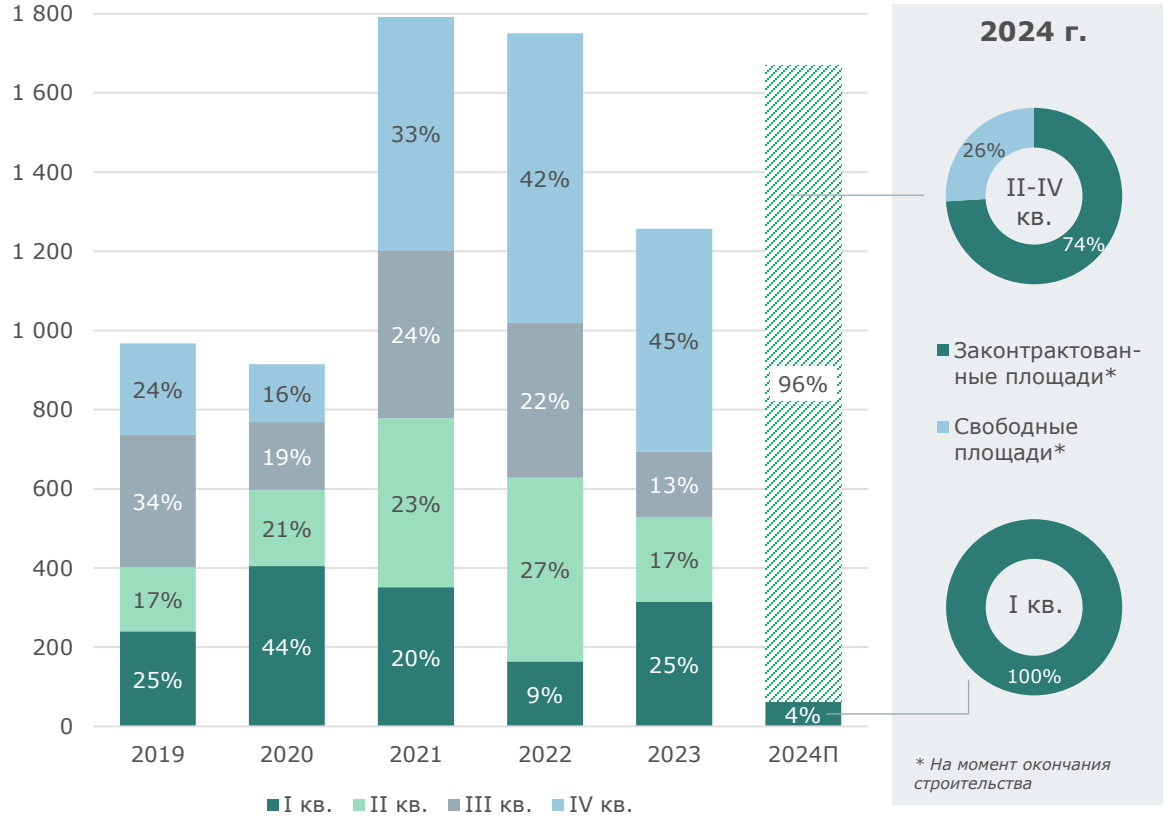
Источник: CORE.XP Аналитика

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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объёмы нового строительства стали минимальными за 5 лет

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



63 тыс. кв. м было построено в I квартале 2024 г. Начало года стало наименее активным по объёмам нового строительства на складском рынке за последние пять лет.

- Такое снижение во многом объясняется относительно небольшим объёмом сделок в формате built-to-suit («строительство под клиента») в начале прошлого года (учитывая, что средний срок строительства склада составляет примерно 12 месяцев). Последние годы именно на объекты, построенные в рамках реализации таких проектов, приходился основной объём строительства.

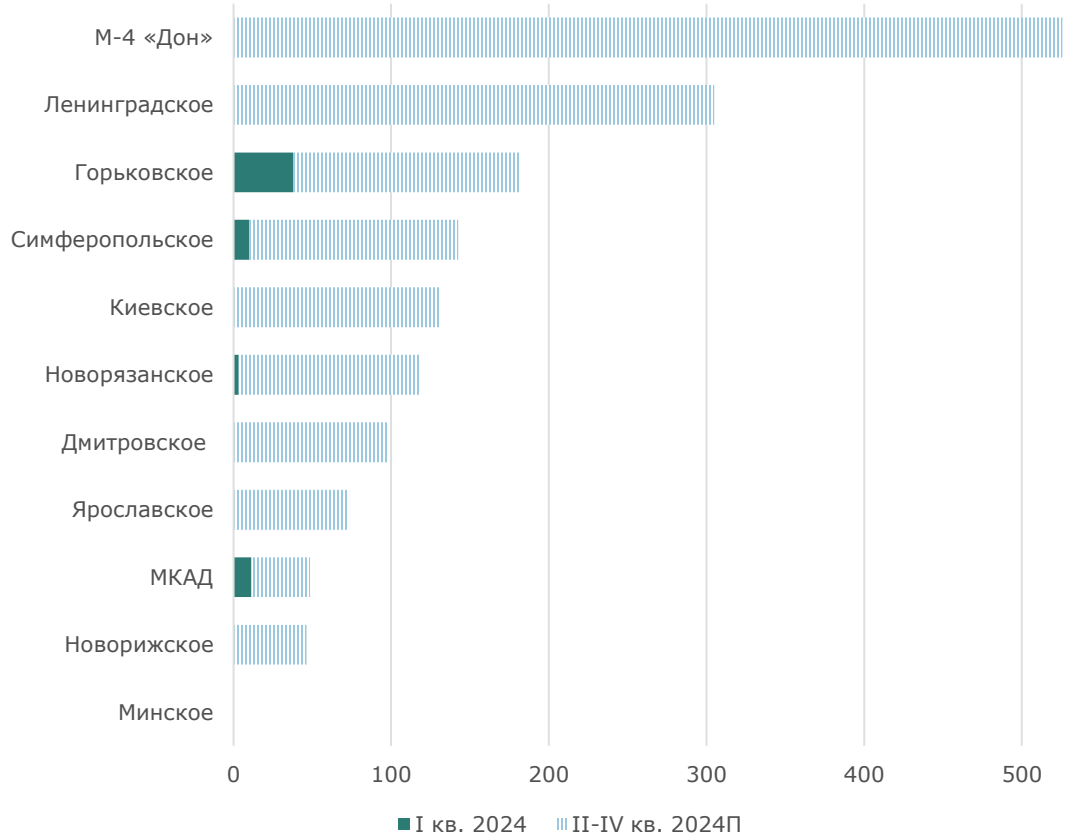
- **Основу нового предложения этого квартала составили объекты, стартовавшие как спекулятивные (79% общего объёма)**, однако к моменту окончания строительства они уже были законтрактованы на 100%.

Источник: CORE.XP Аналитика

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Годовой объём строительства приблизится к высокому уровню 2021-2022 гг.

Новое строительство в 2024 г., тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

1,6 млн кв. м находятся в стадии строительства с ожидаемым завершением в этом году.

Годовой объём нового предложения составит 1,7 млн кв. м, максимально приблизившись к рекордным значениям 2021-2022 гг. (1,8 млн кв. м).

- Наибольший прирост предложения ожидается на южном направлении (траса М-4 «Дон» и Симферопольское шоссе), где суммарно по итогам года планируется ввод 668 тыс. кв. м, при этом 59% этого объёма придётся на объекты в составе одного логистического парка – PNK Парк Домодедово 2.

26% площадей в строящихся объектах пока остаются доступными для аренды и/или покупки. В абсолютных значениях речь идёт о 417 тыс. кв. м, часть из которых уже находится под переговорами и может уйти с рынка до окончания строительства.

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

Свободных площадей по-прежнему мало

0,7%

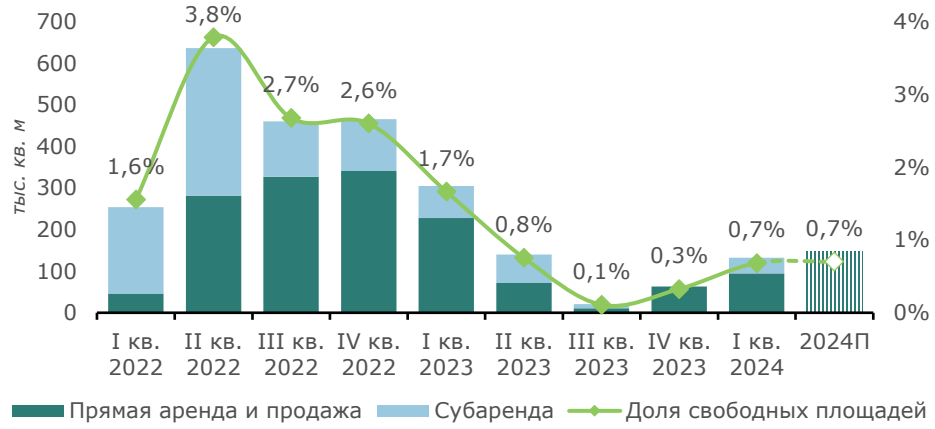
составила доля свободных площадей по итогам I квартала 2024 г. Произошёл прирост показателя на 0,4 п. п. относительно конца 2023 г. При этом в целом объёмы свободного предложения по-прежнему остаются минимальными: всего 133 тыс. кв. м были доступны к заезду на конец периода.

- Наибольший объём площадей, доступных к заезду до конца года, наблюдается на Ленинградском направлении и трассе М-4 «Дон», что, впрочем, объясняется предложением нескольких крупных блоков на этих субрынках. При этом в целом ограниченный выбор опций для размещения характерен для всех направлений.
- **До конца 2024 г. ожидается сохранение доли свободных площадей на текущем уровне – 0,7%.**

34 тыс. кв. м

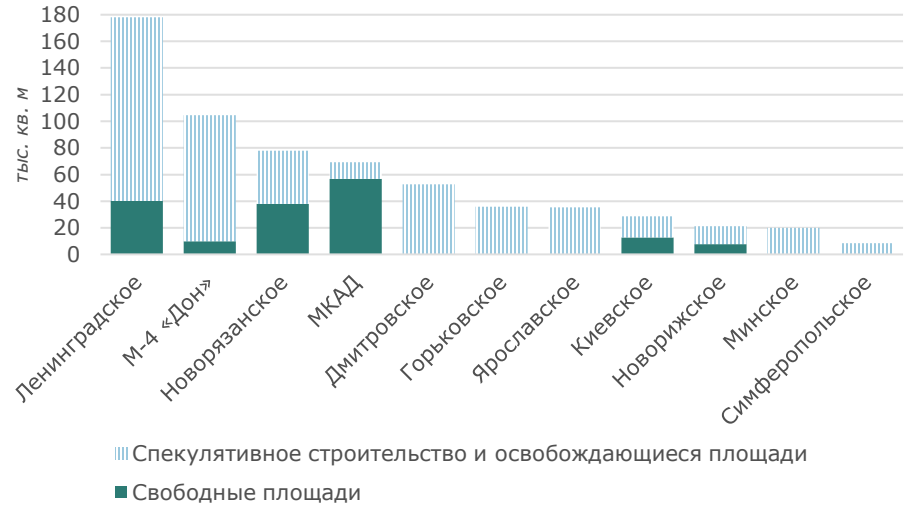
составил квартальный объём чистого поглощения. Это самое низкое значение показателя с 2016 г. Такой результат в первую очередь связан с крайне малым объёмом ввода объектов под нужды конечных пользователей в I квартале 2024 г.

Свободные площади



Источник: CORE.XP Аналитика

Доступные площади по шоссе



Источник: CORE.XP Аналитика

СТАВКИ АРЕНДЫ

Темпы роста ставок аренды снижаются

В начале 2024 г. рост ставок аренды продолжился, но более умеренными темпами. По итогам I квартала они достигли новых исторических значений:

9 424 руб./кв. м/год

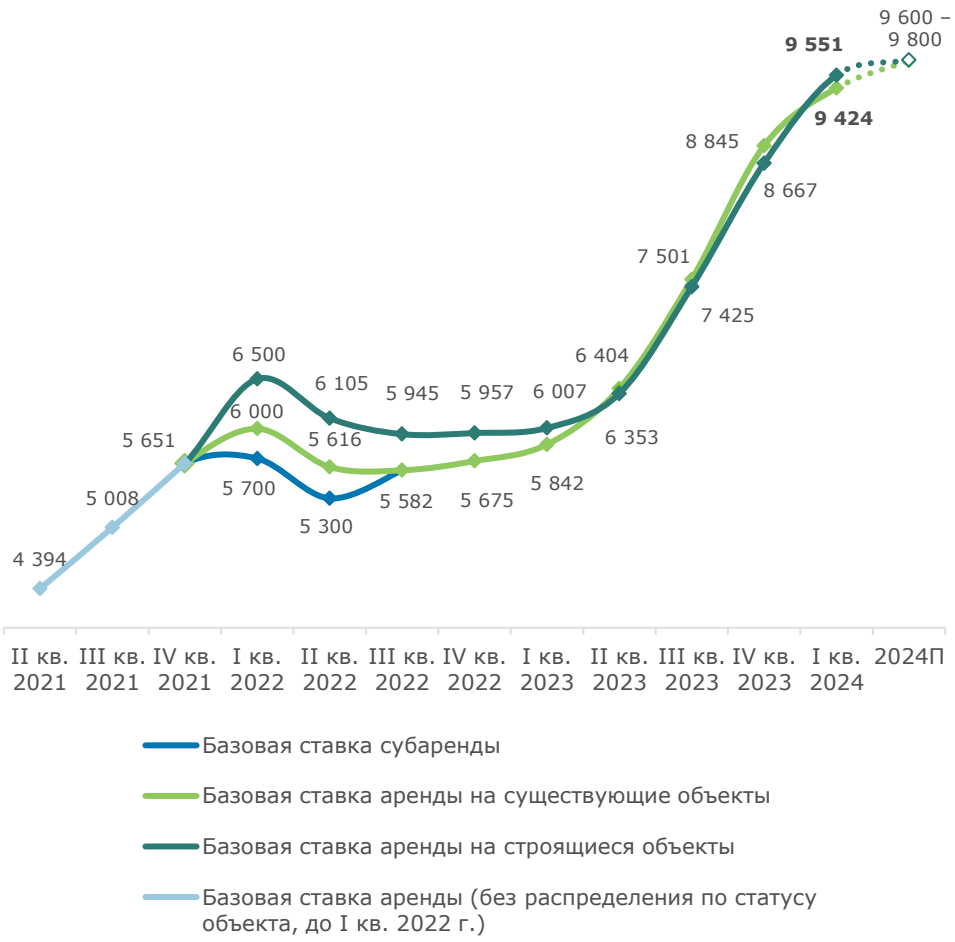
запрашиваемая ставка аренды* на **существующие** объекты в I квартале 2024 г.

9 551 руб./кв. м/год

запрашиваемая ставка аренды на **строящиеся** объекты в I квартале 2024 г.

- **Ставки аренды на проекты нового строительства, в том числе под клиента, также стартуют от 9 500 руб. за кв. м в год** и существенно варьируются от проекта к проекту в зависимости от требуемого объёма, технических характеристик, локации и других факторов.
- По нашим прогнозам, тенденция к росту ставок аренды сохранится в течение этого года, однако его темпы будут существенно ниже, чем в предшествующие периоды. **Так, ожидается, что к концу года среднерыночное значение ставок аренды составит 9 600-9 800 руб. за кв. м в год.**

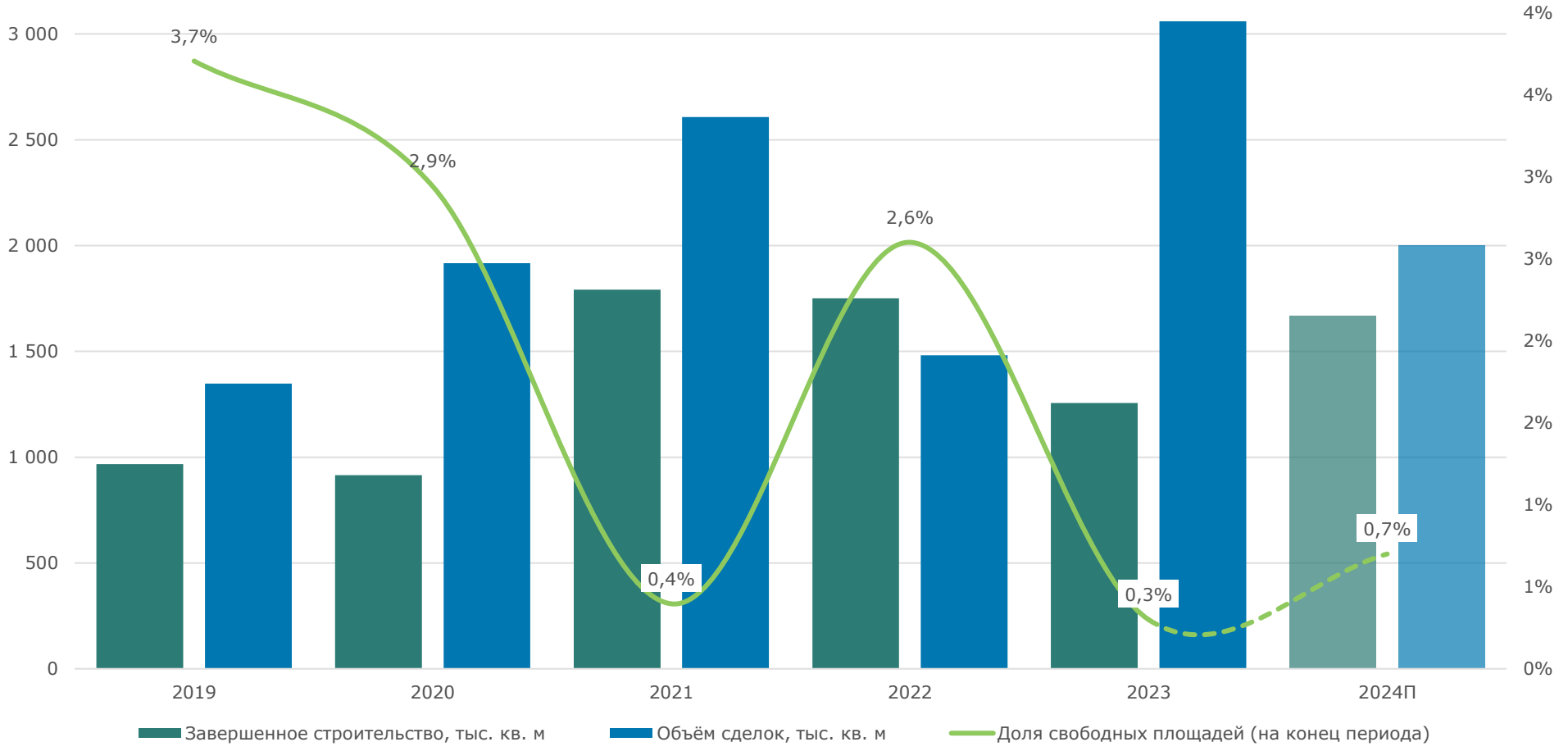
Запрашиваемые ставки аренды, без учёта OPEX и НДС, руб./кв. м/год



Источник: CORE.XP Аналитика

** Здесь и далее – без учёта OPEX и НДС*

ЦИКЛ РЫНКА



Больше данных доступны на платформе платных аналитических сервисов CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

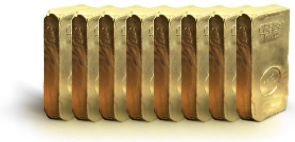
НАША КОМАНДА

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



8 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

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CORE.XP

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

Офисные кластеры Москвы: развитие "Большого Сити", апрель 2024 года

Рынок офисной недвижимости городов-миллионников, март 2024

Розничные инвестиции в коммерческую недвижимость, офисы

Рынок складской недвижимости Московского региона, IV кв. 2023

Инвестиции в недвижимость России, IV кв. 2023

Рынок торговых центров России, IV кв. 2023

© Все права защищены, 2024. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CORE.XP, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CORE.XP не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CORE.XP.

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

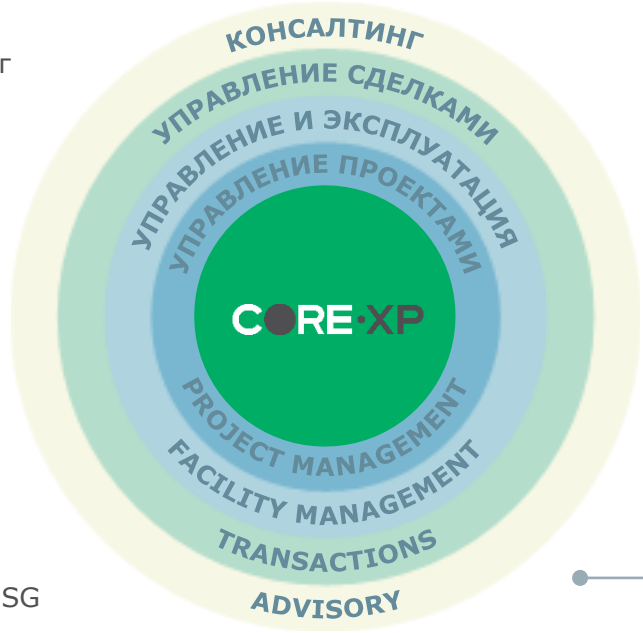
Управляющая компания года Facility Management
CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020

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).