

**Складская
недвижимость
Московского
региона**

IV квартал 2024



МАКРО-ЭКОНОМИКА

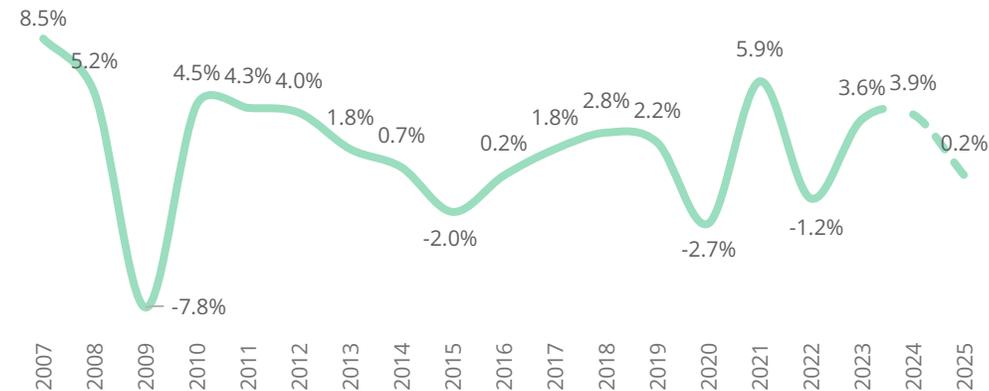
<p>0,2% ▼</p> <p>Рост ВВП в 2025</p>	<p>99,6 руб. ▲</p> <p>Курс Доллара США**</p>
<p>9,5% ▼</p> <p>ИПЦ декабрь 2024</p>	<p>21% ▼</p> <p>Ключевая ставка</p>

*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

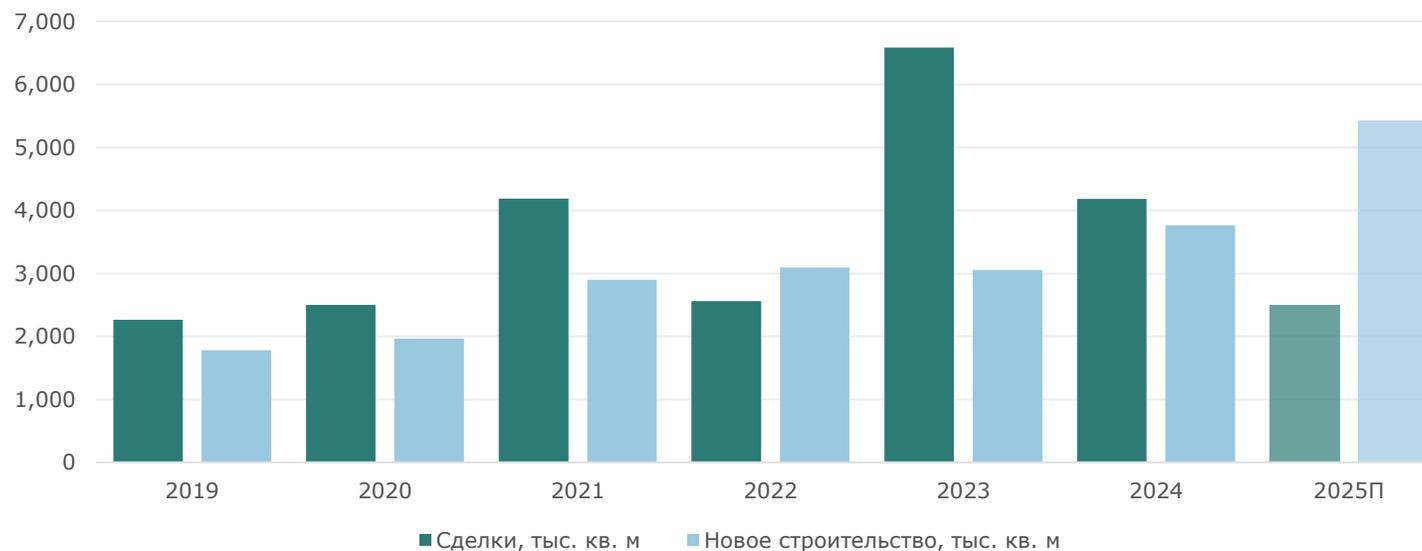
Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



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

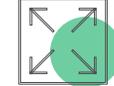
Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



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



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

	IV кв. 2023	III кв. 2024	IV кв. 2024
 НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	569 021	543 376	660 528 КВ. М
 СДЕЛКИ	1 001 905	344 966	685 096 КВ. М
 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	0,3%	0,8%	0,9%
 ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, ГОТОВЫЕ ОБЪЕКТЫ	8 845	12 000	12 500 —
 ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ	8 667	12 800	13 000 руб./кв. м/год

Источник: CORE.XP Аналитика



Московский регион

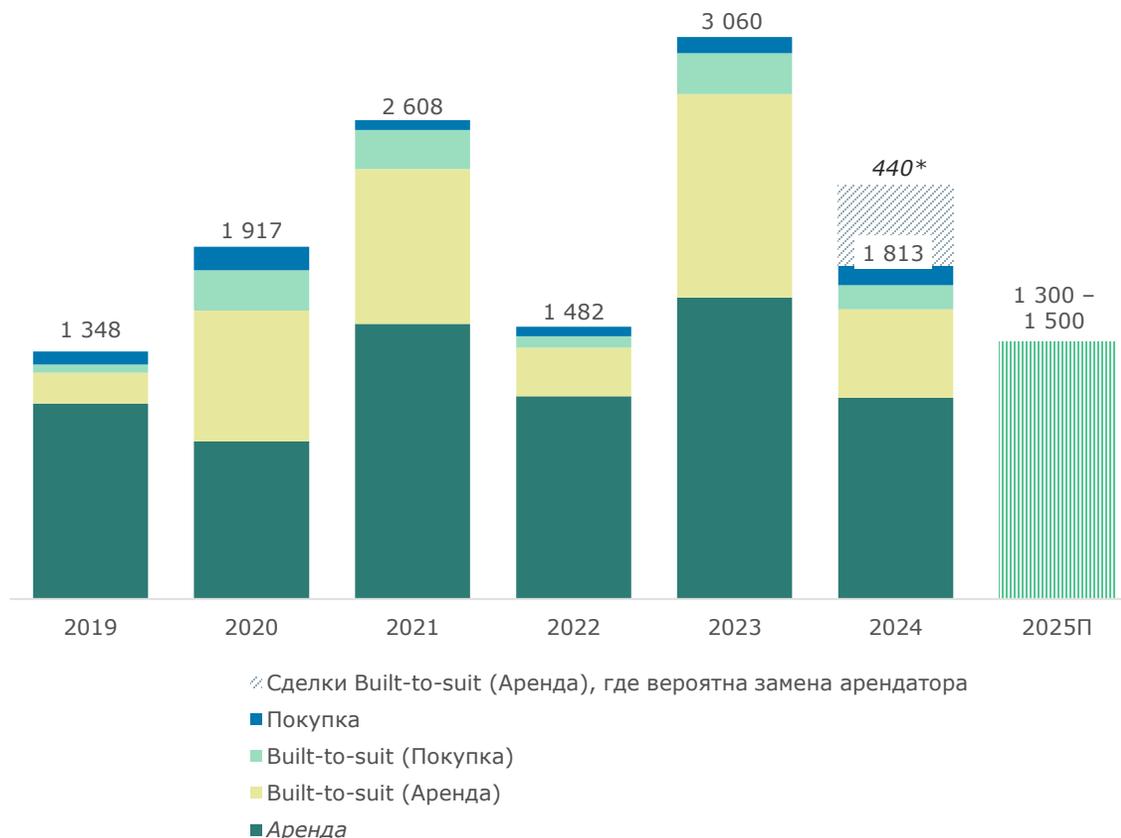


После рекордного 2023 г. объём сделок сократился на 41%

СПРОС

*440 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



1,8 млн кв. м

сделок было закрыто в 2024 г., что на 41% ниже рекордного показателя 2023 г.

87%

составили сделки аренды, вкл. built-to-suit. Несмотря на сохранение преобладания этого типа сделок, доля продаж увеличилась с 10% в 2023 г. до 13% в 2024 г.

СПРОС

! *440 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.

Спрос на складские площади замедляется

33%

всего объёма сделок были заключены с онлайн ритейлерами: игроки этого сегмента сохраняют лидерство в структуре спроса последние 3 года. На сделки с производственными компаниями пришлось 22% за счёт подписания нескольких крупных проектов – это максимальная доля данного сегмента с 2017 г.

1,3-1,5 млн кв. м

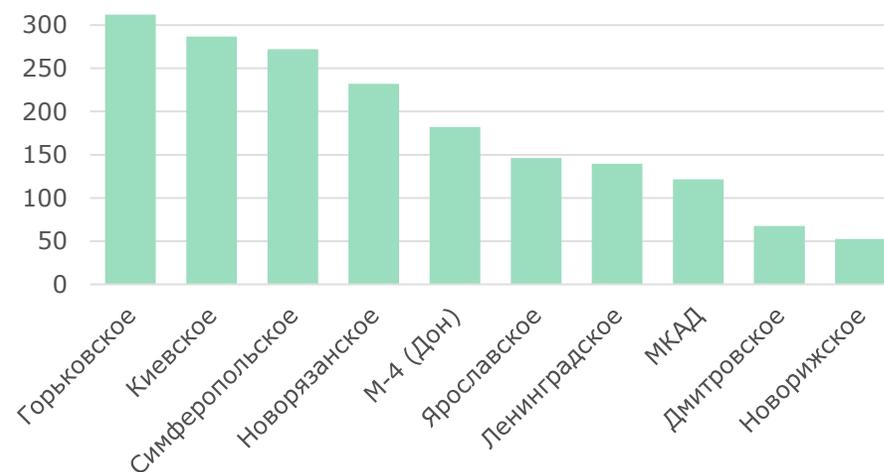
составит объём сделок в 2025 г., по нашим оценкам. Существенное снижение показателя объясняется охлаждением спроса, наблюдаемым со второй половины 2024 г., ввиду ужесточения денежно-кредитной политики.

Структура сделок в 2024 г.

по типу компании



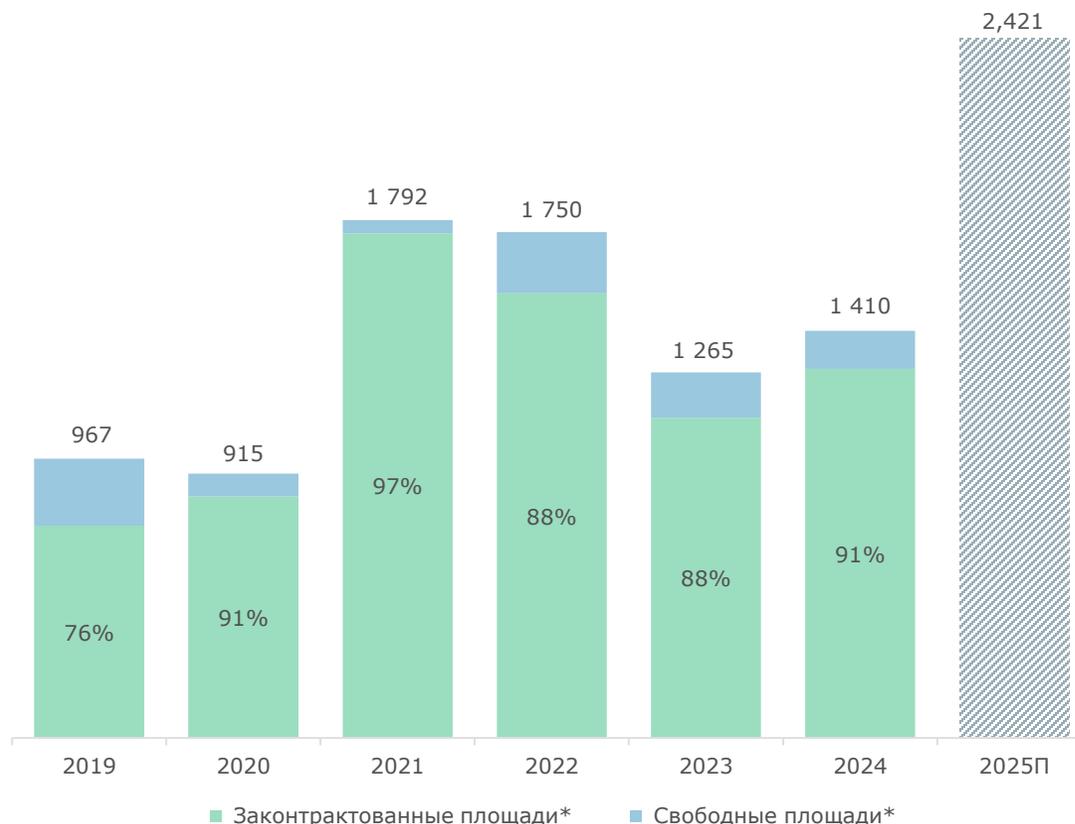
по субрынку



Built-to-suit объекты стали основой нового строительства

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



* На момент окончания строительства

Источник: CORE.XP Аналитика

1,4 млн кв. м

составил объём нового строительства в 2024 г., на 11% превзойдя результат 2023 г.

65%

пришлось на объекты, построенные под индивидуальные требования конечного пользователя (built-to-suit). Остальные 35% проектов стартовали как спекулятивные (годом ранее этот показатель составлял 54%).

○ Рост доли built-to-suit объектов объясняется большим числом сделок такого формата в 2023 г., реализация которых как раз завершилась в этом году.

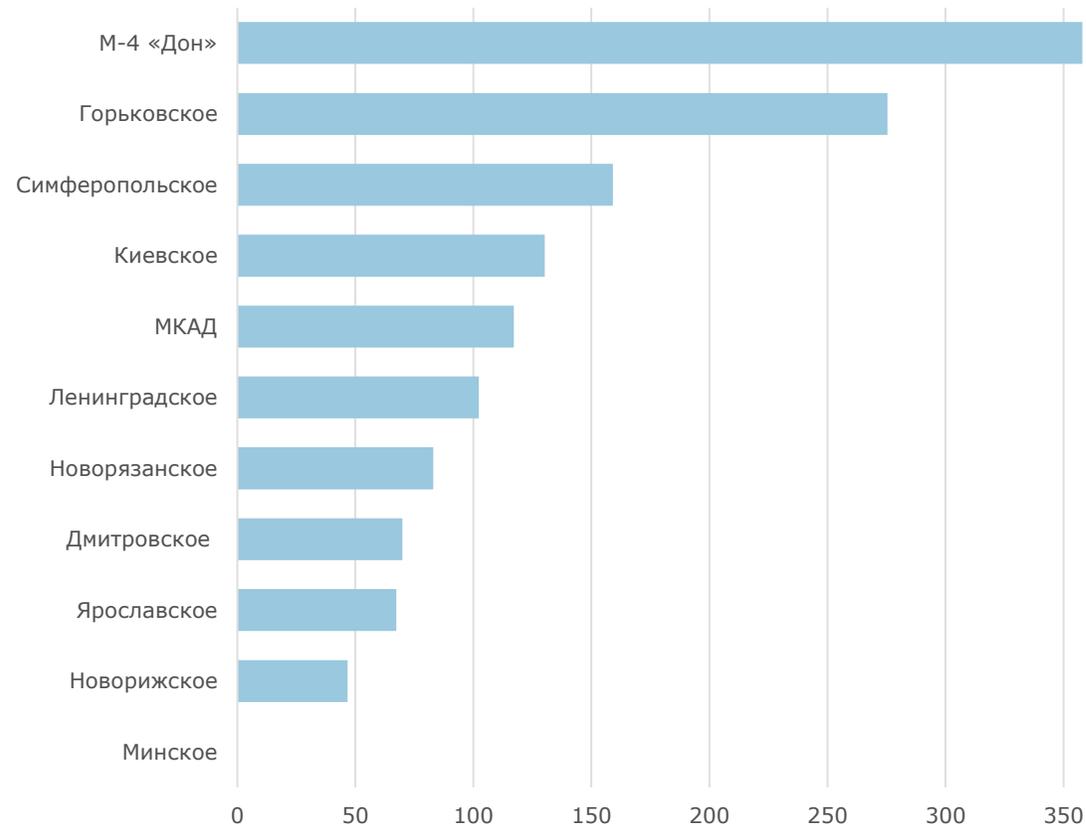
22 тыс. кв. м

составила средняя площадь складского здания, построенного в 2024 г. Произошло незначительное увеличение показателя по сравнению с 2023 г. (19,6 тыс. кв. м). В целом же, с 2021 г. средняя площадь сохраняется на уровне 19-22 тыс. кв. м.

Новое строительство в 2025 году может обновить рекорд

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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



Источник: CORE.XP Аналитика

37%

объема нового строительства пришлось на южные направления – Симферопольское шоссе и траса М-4 «Дон», которые пополнились свыше 500 тыс. кв. м новых складских объектов.

2,4 млн кв. м

анонсировано ко вводу в эксплуатацию в 2025 г., что может стать новым историческим максимумом. До сих пор рекорд принадлежит 2021 г. (1,8 млн кв. м).

51%

этого объема придется на спекулятивные объекты, что будет способствовать приросту доступного предложения на рынке.

В 2025 г. рынок ждёт рост вакантных площадей

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

0,9%

составила доля свободных площадей в конце 2024 г., продемонстрировав рост относительно конца 2023 г. (0,3%). Всего были вакантны 191 тыс. кв. м на 8 субрынках. 19% этого объёма были сформированы предложениями субаренды.

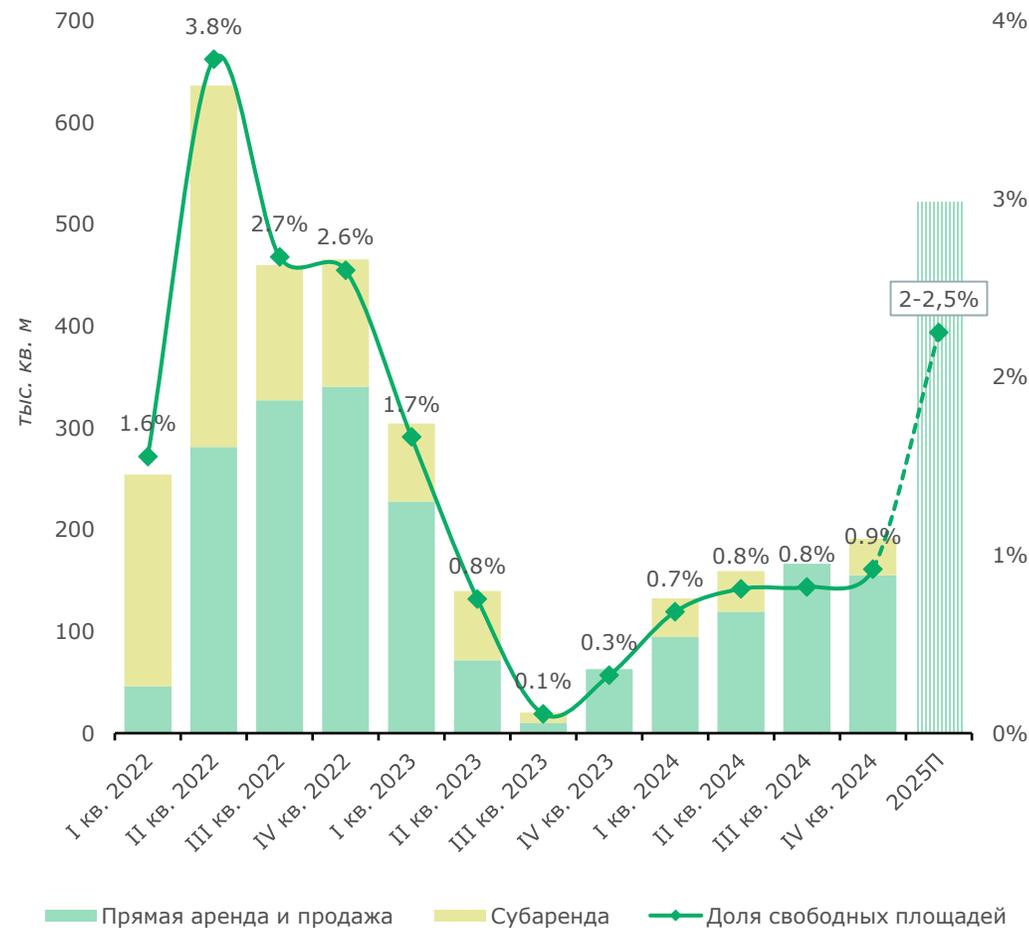
- В структуре вакантного предложения в прямую аренду преобладали новые объекты – их доля достигла 54%.
- Значение показателя доли свободных площадей ниже 1% сохраняется уже семь кварталов подряд.

до 2-2,5%

может увеличиться доля свободных площадей в 2025 г. Такой рост показателя будет обусловлен завершением строительства спекулятивных проектов на фоне снижения спроса

- дополнительным источником площадей может стать т.н. «скрытое предложение»: площади предлагаемые в субаренду, а также прямая аренда от конечных пользователей-собственников складских объектов

Свободные площади



Источник: CORE.XP Аналитика

СТАВКИ АРЕНДЫ

Ставки аренды продолжают расти

12 500–13 000 руб./кв. м/год*

достигло среднее значение запрашиваемой ставки аренды на готовые и строящиеся здания по итогам 2024 г. Впервые в истории рынка верхняя граница преодолела отметку в 13 тыс. руб.

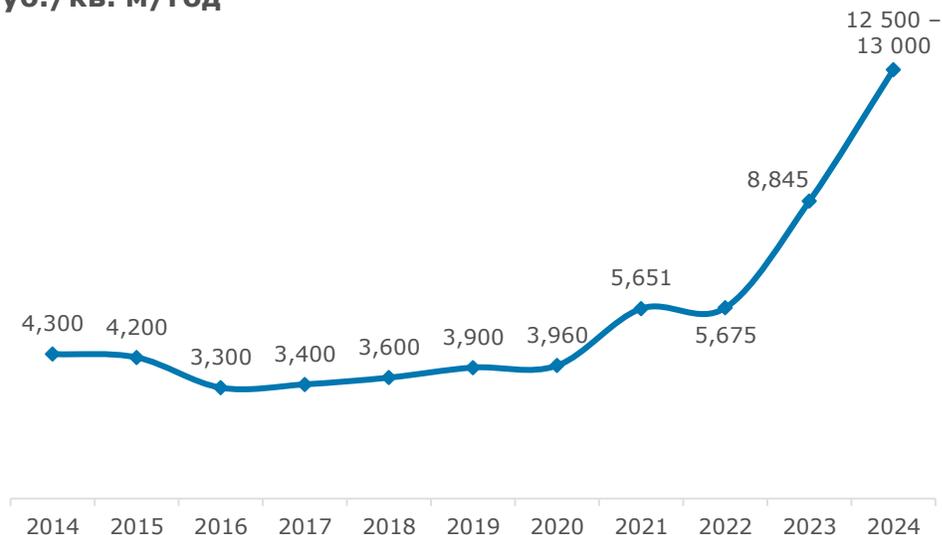
- Для текущего состояния рынка в целом характерна **неоднородность предложения**: разброс предложений может достигать до нескольких тысяч от среднего уровня в зависимости от площади, статуса объекта, расположения, подхода собственника и др.
- Важным итогом 2024 г. стало **формирование и тестирование** новых схем привязки коммерческих условий к значению ключевой ставки (например, наличие плавающей части в структуре ставки аренды в зависимости от уровня ключевой ставки), которые, как ожидается, получат более широкое распространение в 2025 г.

2 000–2 500 тыс. руб./кв. м/год

достигло среднее значение операционных расходов. Годом ранее этот диапазон составлял 1,5-1,7 тыс. руб. за кв. м в год.

* Здесь и далее – без учёта ОПЕХ и НДС

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



“

В 2025 г. ожидается разнонаправленное движение ставок аренды.

Для объектов нового строительства, в частности в build-to-suit проектах рост ставок аренды будет сохраняться по давлению высокой КЧ: среднее значение будет находиться в диапазоне 14-16 тыс. руб. за кв. м в год

Ставки по площадям в существующем фонде складских объектов могут остаться на текущем уровне или скорректироваться на понижение на фоне роста доли свободных площадей

Источник: CORE.XP Аналитика

ЦИКЛ РЫНКА



Больше данных доступны на платформе платных аналитических сервисов CORE.XP

Источник: CORE.XP Аналитика

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

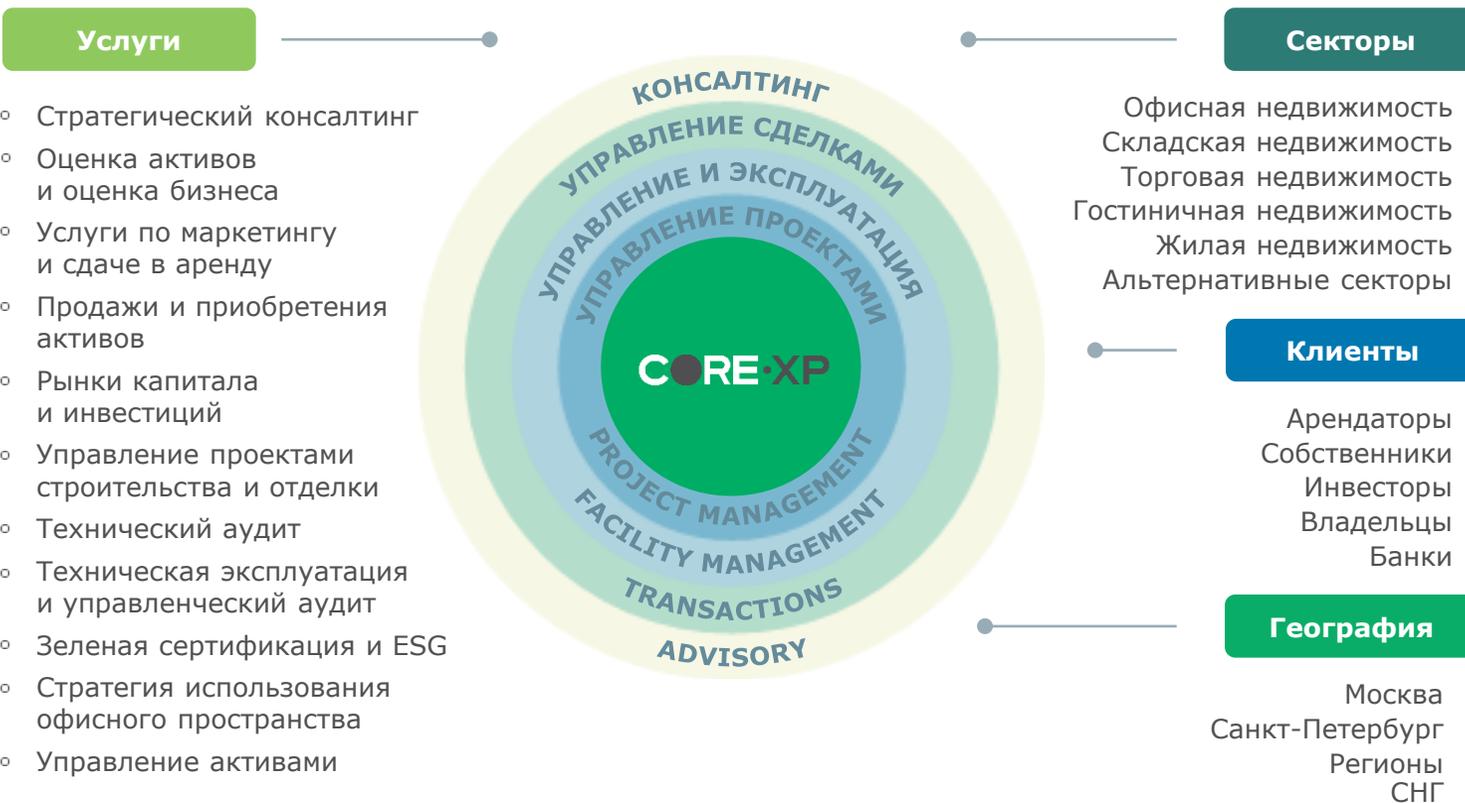
Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90



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).