

Складская недвижимость Московского региона

II квартал 2024



МАКРО-
ЭКОНОМИКА

3,0% ▼

Рост ВВП в 2024

90,5 руб. ▲

Курс Доллара США**

8,6% ▼

ИПЦ июнь 2024

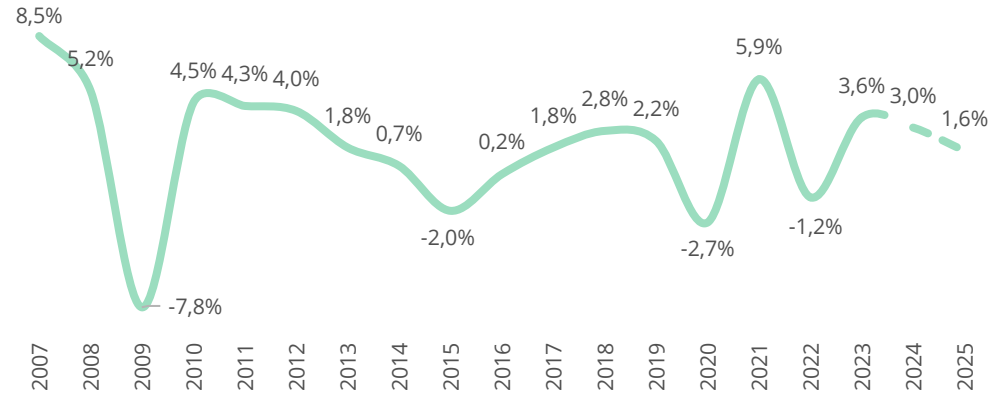
18% ►

Ключевая ставка

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

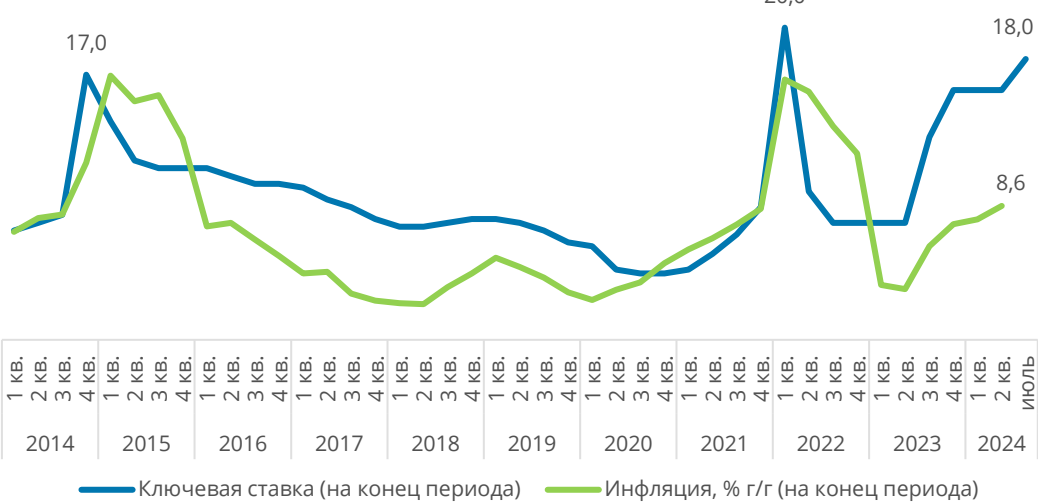
«Рост трудовых доходов населения, расширение производства в «специальных» отраслях промышленности и льготные программы кредитования препятствуют быстрому охлаждению экономики. Поскольку экономическая активность растет быстрее ожиданий, а инфляция вновь ускорилась, Банк России повысил ключевую ставку до 18%».

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

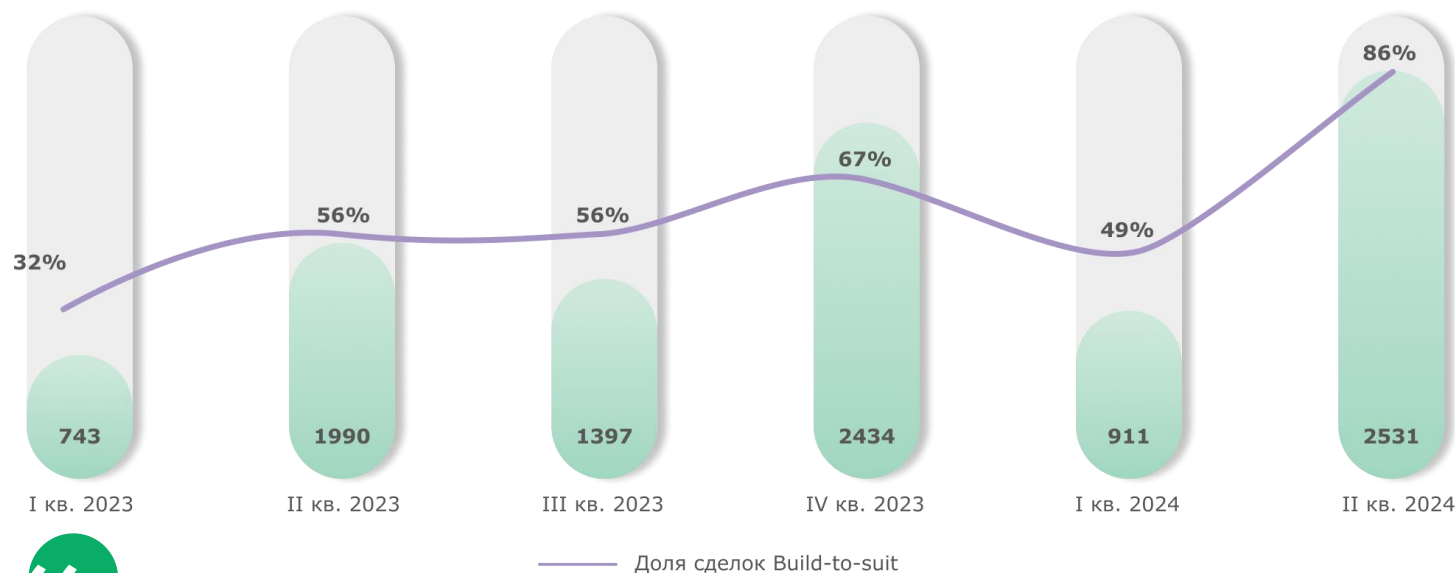
Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

ИТОГИ КВАРТАЛА СКЛАДСКОЙ РЫНОК РОССИИ

Сделки, тыс. кв. м



«После относительно скромного начала года, во II квартале рынок вновь показал высокие результаты по объёму сделок. Тенденция роста ставок аренды сохраняется: стоимость размещения в готовых и строящихся зданиях обновляет исторический максимум, однако текущее состояние рынка в большей степени отражают условия по строительству в формате Build-to-suit как преобладающего типа сделок»

Антон Алябьев

Старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости



КЛЮЧЕВЫЕ
ПОКАЗАТЕЛИ
МОСКОВСКИЙ
РЕГИОН

	II кв. 2023	I кв. 2024	II кв. 2024
 НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	213 550	68 612	137 040 КВ. М
 СДЕЛКИ	960 548	281 092	979 238 КВ. М
 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	0,8%	0,7%	0,8%
 ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, ГОТОВЫЕ ОБЪЕКТЫ	6 404	9 424	10 500 —
 ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ	6 353	9 551	11 000 руб./кв. м/год

Источник: CORE.XP Аналитика



Спрос приближается к рекордам

СПРОС



1,3
млн кв. м

сделок было заключено в 1 полугодии 2024 г. Это одно из самых высоких значений в рамках полугодия, а результат II квартала – 979 тыс. кв. м – практически повторил рекорд IV квартала 2023 г. (981 тыс. кв. м).



67%

составила доля сделок по типу built-to-suit («строительство под клиента»). Чуть меньший в сравнении с регионами, но всё равно высокий показатель спроса был обусловлен в первую очередь закрытием ряда крупных сделок такого формата во II квартале.

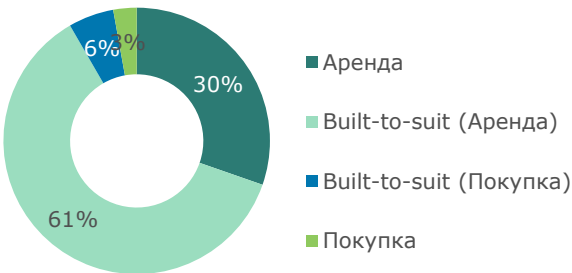


73%

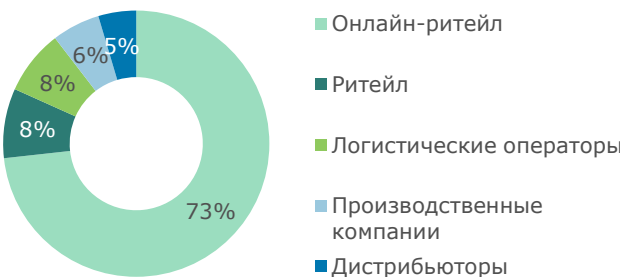
достигла доля сделок с игроками онлайн розницы в 1 полугодии. Онлайн ритейл остаётся ключевым драйвером спроса. Благодаря реализации уже законтрактованных проектов нового строительства логистическая инфраструктура e-commerce в столичном регионе в следующем году может прирасти более чем на 0,7 млн кв. м.

Структура сделок 1 полугодия 2024 г.

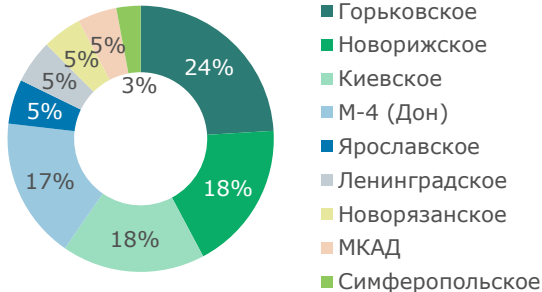
по типу сделки



по отрасли арендатора/покупателя



по субрынку



Источник: CORE.XP Аналитика

СПРОС

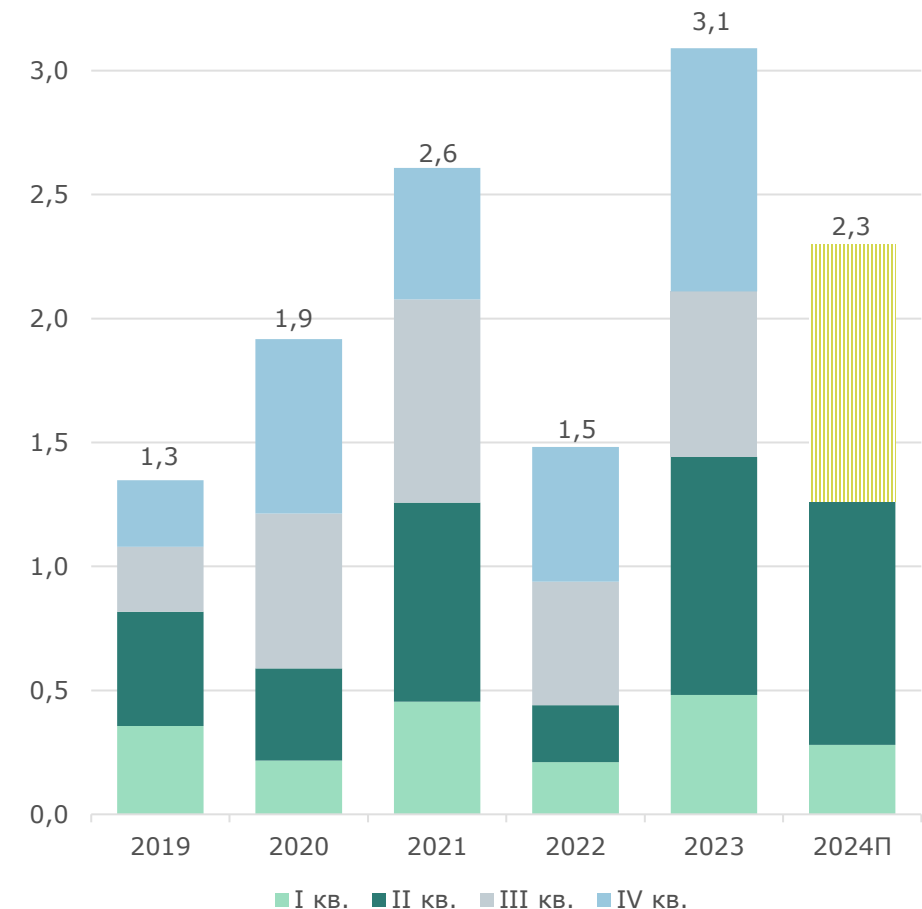
Спрос всё больше формируется крупными сделками

- Несмотря на общий рост показателя спроса, объёмы сделок в сегменте малого и среднего формата (до нескольких десятков тысяч кв. м) в готовых и строящихся помещениях остаются на одном уровне последние три квартала – 0,2-0,3 млн кв. м. Ограничением для их заключения являются как нехватка такого предложения и конкуренция за него, так и удорожание стоимости размещения: не все арендаторы могут «выдерживать» обновлённые ставки аренды в привычной модели развития бизнеса.
- Впрочем, удорожание финансирования и, как следствие, дальнейший рост ставок и неготовность ряда девелоперов идти в арендные проекты оказывают сдерживающее влияние и на рынок сделок в формате built-to-suit.
- В целом, мы ожидаем сохранение высокой активности на рынке во 2 полугодии, главным образом за счёт крупных игроков.

2,3 млн кв. м

достигнет годовой показатель спроса, превысив результат 2021 г. и показав второй исторический максимум после 2023 г.

Сделки, млн кв. м

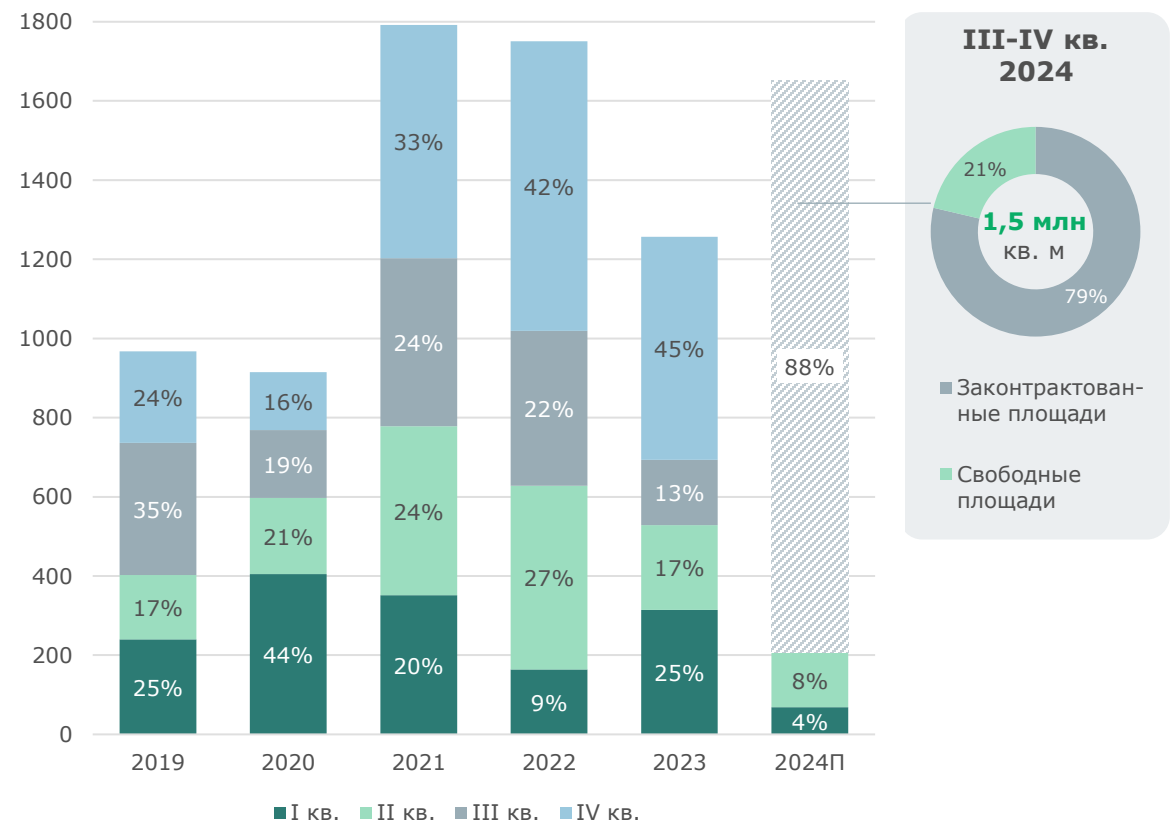


Источник: CORE.XP Аналитика

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Новое строительство не удовлетворяет спрос

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



206 тыс. кв. м

составил объём нового строительства по итогам 1 полугодия 2024 г. Это в 2,6 раз меньше, чем за первые два квартала 2023 г.

Несмотря на то, что более 60% объёма ввода полугодия составили объекты, стартовавшие как спекулятивные, на рынок они вышли почти полностью (на 97%) заполненными.

11,3 тыс. кв. м

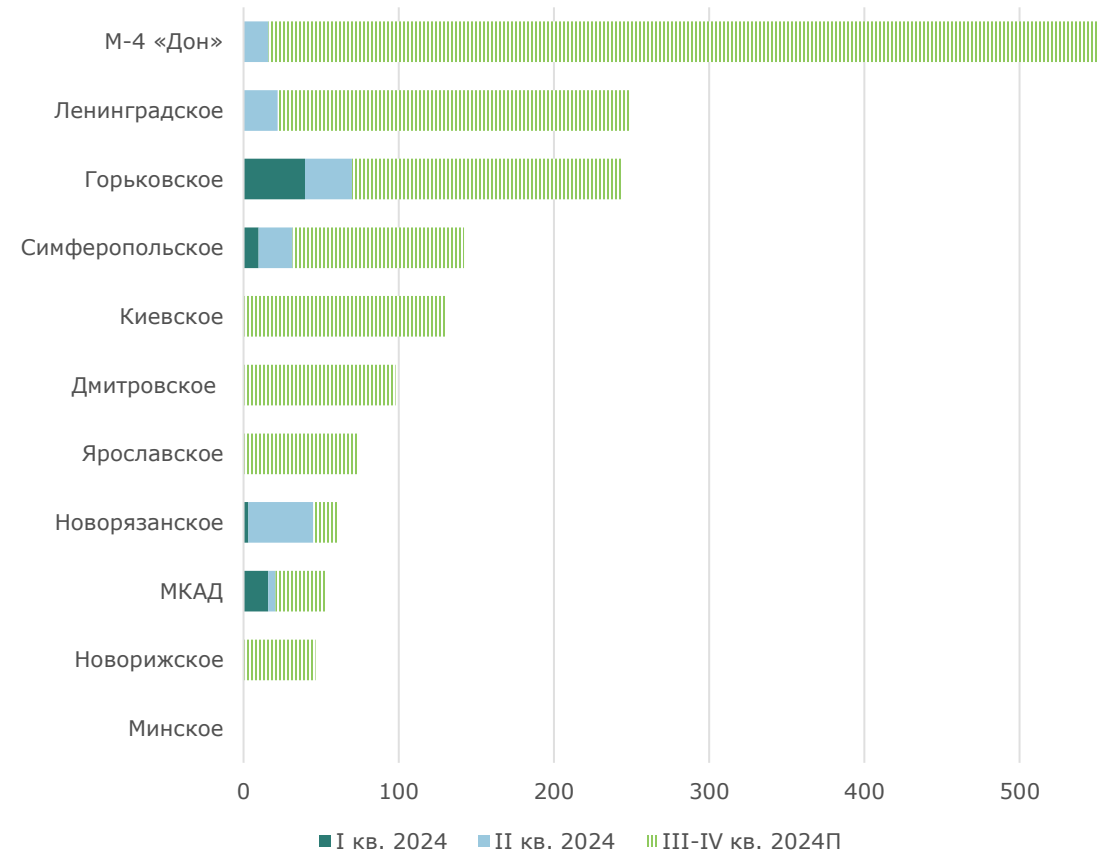
составила средняя площадь складского здания в 1П 2024 г. В структуре нового строительства полугодия практически не было крупных объектов.

Площадь только трёх новых складских зданий превысила 30 тыс. кв. м: **Логопарк Софьино, к. 8** (41 781 кв. м), **Атлант Парк, к. 36** (39 711 кв. м), **Логопарк Обухово, зд. 1.3** (30 177 кв. м).

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

2 полугодие покажет высокий результат ввода новых складов

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



Несмотря на невысокие объёмы ввода в 1 полугодии, более показательным будет результат всего года.

1,7 млн кв. м

может составить годовой объём нового строительства в 2024 г. с учётом ожидаемого высокого ввода во второй половине года. Так, годовой объём может в 1,3 раза превзойти результат 2023 г.

21%

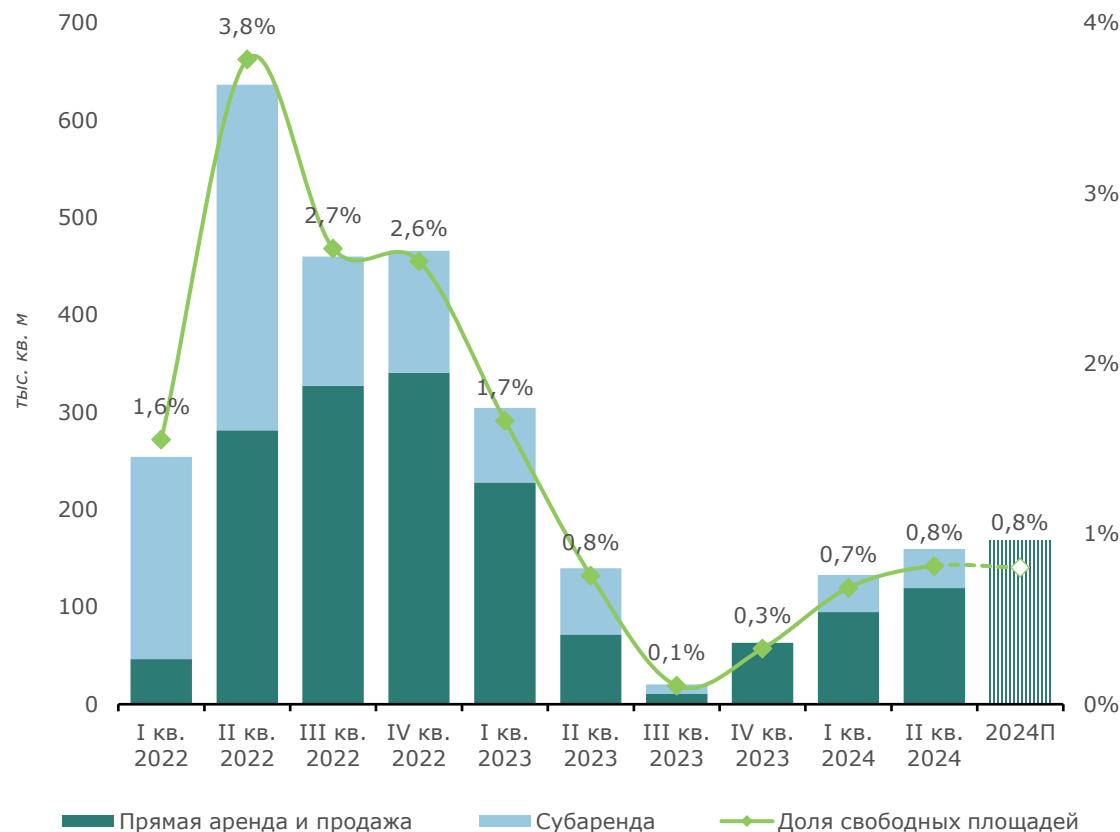
площадей в строящихся объектах пока остаются доступными для аренды/покупки.

- В отличие от 1 полугодия, основу ввода в III-IV кварталах, как ожидается, составят крупные объекты в рамках реализации built-to-suit проектов.

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

Пять кварталов подряд уровень свободных площадей сохраняется ниже 1%

Свободные площади



Источник: CORE.XP Аналитика

0,8%

составила доля свободных площадей по итогам II квартала 2024 г., показав незначительный прирост относительно предыдущего квартала (0,7% в I квартале).

- Всего доступно к заезду было 159 тыс. кв. м в 12 логистических парках.

213 тыс. кв. м

составил полугодовой показатель чистого поглощения. В III-IV кварталах ожидается рост его значения за счёт завершения строительства ряда крупных built-to-suit проектов.

- По нашим прогнозам, годовой объём чистого поглощения составит 1,6 млн кв. м – немногим меньше, чем в 2023 г. (1,7 млн кв. м).

СВОБОДНЫЕ
ПЛОЩАДИ

Дефицит предложения
сохранится и во 2 полугодии

57%

всего доступного предложения с возможностью заезда в 2024 г.* составляют строящиеся спекулятивные объекты.

- Субаренда остаётся мало распространённым вариантом и ограничивается несколькими предложениями.

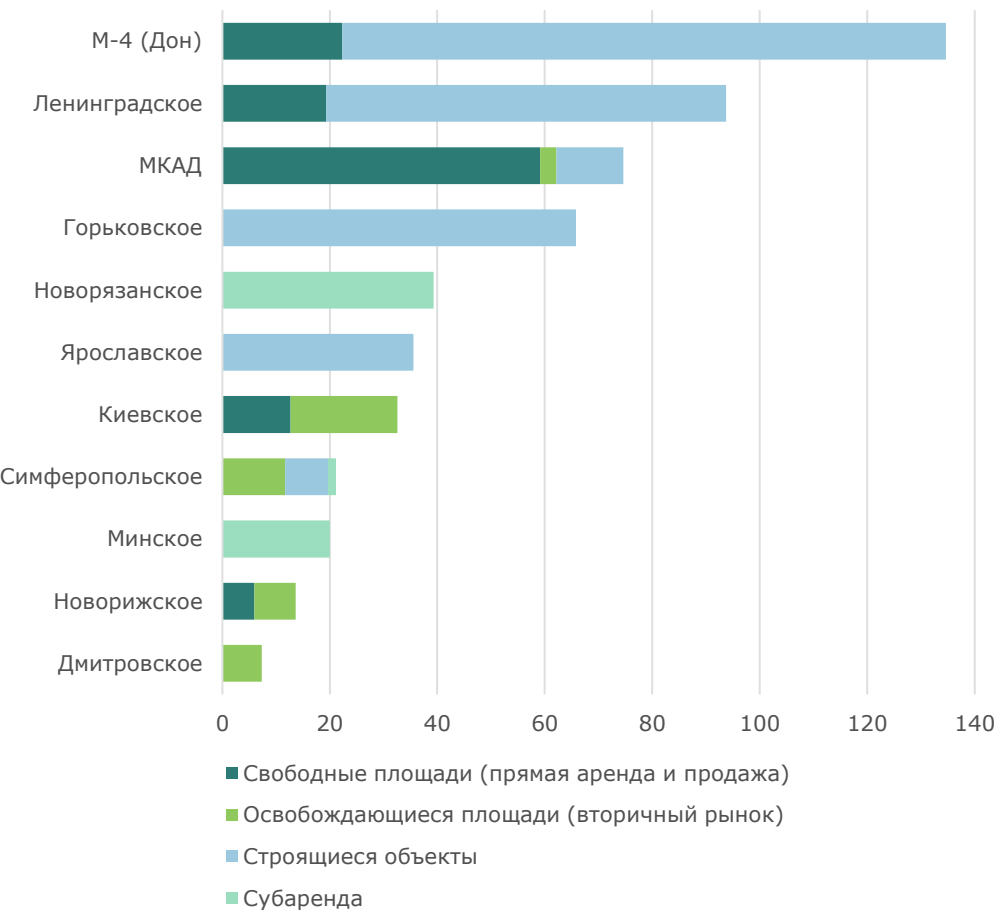
10 000 кв. м

составляет средний размер доступного блока. В целом, на рынке по-прежнему крайне мало опций под крупные запросы: только в 6 логистических парках есть возможность аренды/покупки площади более 30 тыс. кв. м единым блоком с доступом в 2024 г.

- По нашим прогнозам, учитывая сохраняющийся высокий спрос, существенная часть доступного сегодня предложения будет поглощена рынком. Так, на конец года значение доли свободных площадей сохранится на отметке 0,8%.
- Второй год подряд значение этого показателя на конец года будет находиться на уровне ниже 1%.

* Включает в себя свободные площади в аренду, субаренду, на продажу, незаконтрактованные помещения в строящихся зданиях, освобождающиеся площади в объектах вторичного рынка. Предложения по замене арендатора не учитываются.

Доступные площади по шоссе



СТАВКИ
АРЕНДЫ

Ставки аренды продолжают рост

Во II квартале рост ставок аренды продолжился. Его драйвером остаются:

- высокий спрос,
- нехватка предложения,
- дорогое финансирование ввиду высокой ключевой ставки.

При этом ставки существенно варьируются в зависимости от формата и от объекта к объекту.

На **готовые помещения и находящиеся на этапе строительства** ставки аренды доходят до 12 000 руб. за кв. м в год* и в среднем составляют **10 500–11 000 руб. за кв. м в год**.



Как отмечалось ранее, не менее 67% объёма сделок полугодия – это сделки по типу built-to-suit. **Средний уровень ставок аренды на проекты строительства под клиента достиг 10 500 руб. за кв. м в год**, почти догнав уровень предложений в сегменте готовых опций.

Значение операционных расходов в основном варьируется от 1 500 до 2 000 руб. за кв. м в год и может быть существенно выше в проектах нового строительства и на территории Новой Москвы ввиду бóльшей налоговой составляющей.

* Здесь и далее – без учёта ОПЕХ и НДС
** Без учёта НДС

Текущие рыночные условия

Запрашиваемая ставка аренды: *готовые и строящиеся здания*

10 500 – 11 000
руб./кв. м/год*

Запрашиваемая ставка аренды: *проекты нового строительства, в т.ч. built-to-suit*

10 500
руб./кв. м/год*

Операционные расходы

1 500 – 2 000
руб./кв. м/год**

Источник: CORE.XP Аналитика

ЦИКЛ
РЫНКА



Больше данных доступны
на платформе платных
аналитических сервисов CORE.XP



Источник: CORE.XP Аналитика

НАША КОМАНДА

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



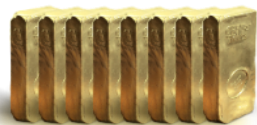
Антон Алябьев
Старший директор,
руководитель отдела складской
и индустриальной недвижимости



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



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



[Универмаги России, июнь 2024](#)



[Гибкие офисные пространства, Москва, май 2024](#)



[Офисные кластеры Москвы: развитие "Большого Сити", апрель 2024](#)



[Рынок складской недвижимости Московского региона, I кв. 2024](#)



[Рынок торговых центров Москвы, I кв. 2024](#)



[Инвестиции в недвижимость России, I кв. 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

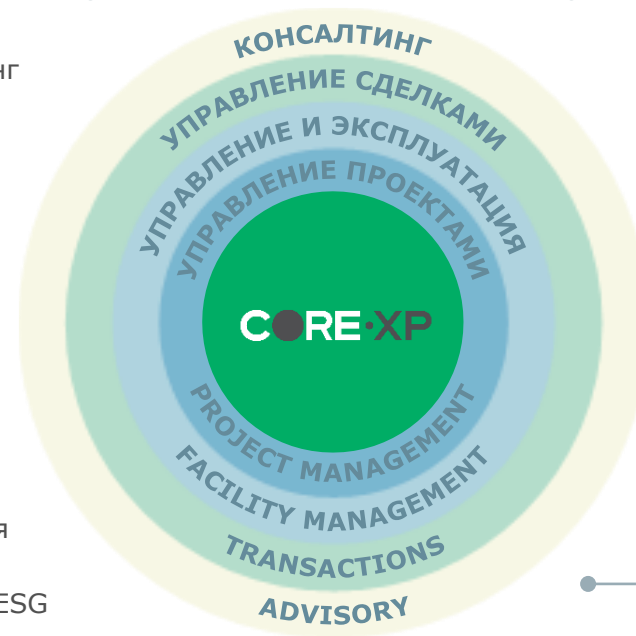


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

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).