

**Складская
недвижимость
регионов
России**

II квартал 2024



МАКРО-ЭКОНОМИКА

<p>3,0% ▼</p> <p>Рост ВВП в 2024</p>	<p>90,5 руб. ▲</p> <p>Курс Доллара США**</p>
<p>8,6% ▼</p> <p>ИПЦ июнь 2024</p>	<p>18% ►</p> <p>Ключевая ставка</p>

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

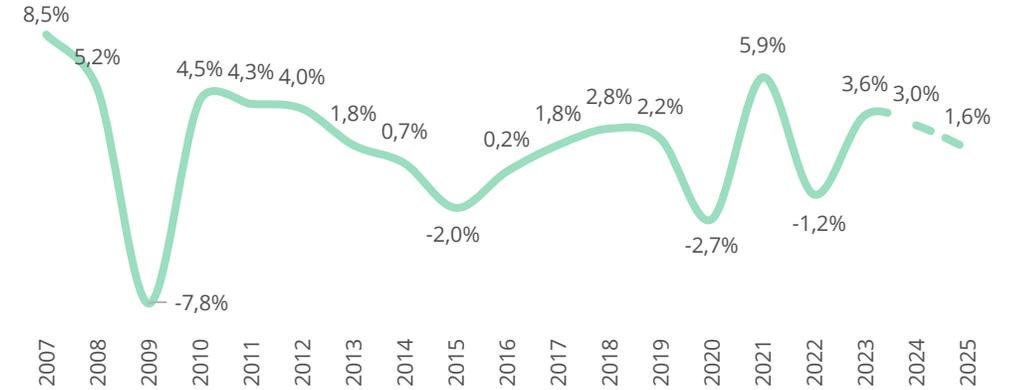


«Рост трудовых доходов населения, расширение производства в «специальных» отраслях промышленности и льготные программы кредитования препятствуют быстрому охлаждению экономики. Поскольку экономическая активность растет быстрее ожиданий, а инфляция вновь ускорилась, Банк России повысил ключевую ставку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



Антон Фуфачев
 Центр экономического прогнозирования,
 Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

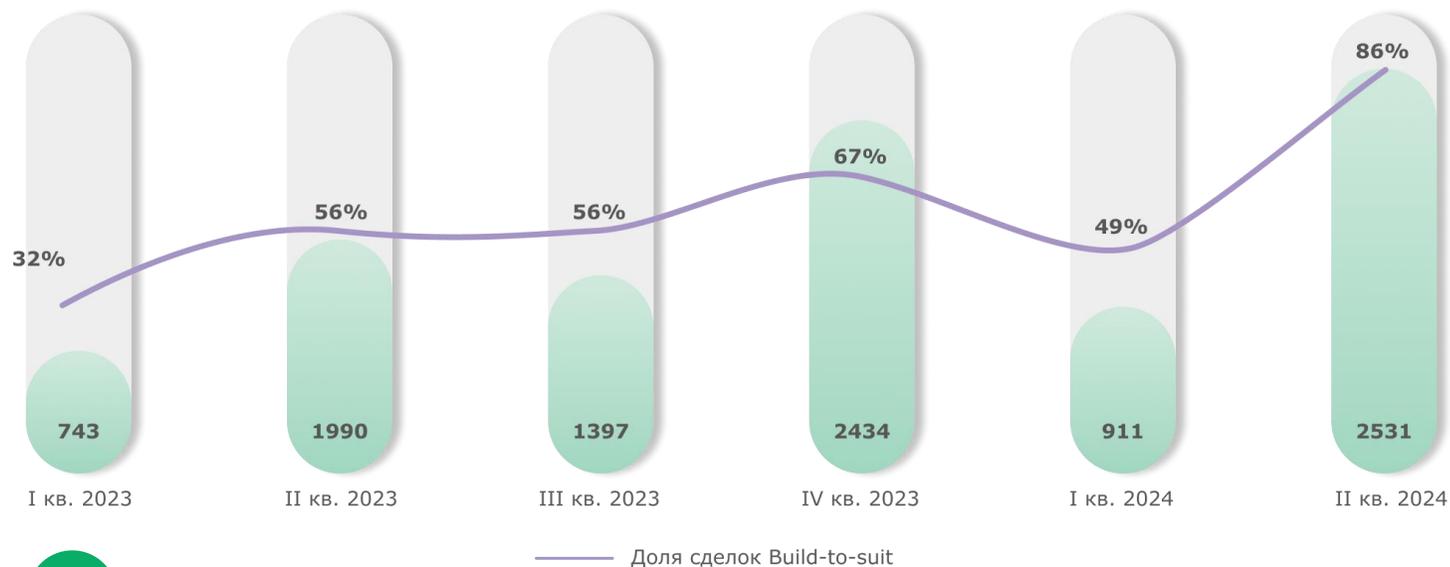
Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

ИТОГИ КВАРТАЛА

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 отражает условия по строительству в формате Build-to-suit как преобладающего типа сделок»

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

	1П 2023	2П 2023	1П 2024
 НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	616 447	1 210 113	621 365 КВ. М
 СДЕЛКИ	1 277 268	2 198 543	2 209 983 КВ. М
 ЗАПРАШИВАЕ МАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, ГОТОВЫЕ ОБЪЕКТЫ	6 400 —	8 900 —	10 500 —
 ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ	6 200 руб./кв. м/год	8 600 руб./кв. м/год	11 000 руб./кв. м/год

Источник: CORE.XP Аналитика



Регионы «бумят»

СПРОС



2,2
МЛН КВ. М

составил объём сделок в 1 полугодии 2024 г. на региональных рынках РФ. Показатель не только существенно превзошёл результат аналогичного периода прошлого года (+72% относительно 1 полугодия 2023 г.), но и немного «перебил» показатель второй половины 2024 г., показав исторически максимальный для регионов полугодовой результат.



79%

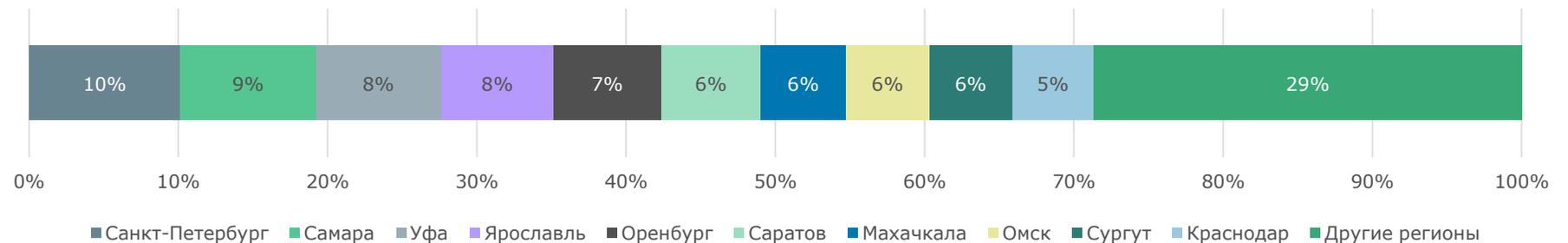
зафиксированного в 1 полугодии 2024 г. спроса сформировано сделками формата build-to-suit («строительство под клиента»). Такое соотношение в точности отражает структуру спроса с точки зрения отраслевой принадлежности арендаторов и покупателей складской недвижимости в регионах: 79% сделок пришлось на онлайн-ритейл – главный в настоящий момент драйвер рынка.



98%

сделок прошло в формате аренды. Сделки продажи складов конечным пользователям встречаются крайне редко. При этом на региональных рынках наблюдается высокая активность со стороны различных фондов, в частности ЗПИФов. Для них появление большого числа объектов, сданных в долгосрочную аренду крупным компаниям, формирует привлекательный инвестиционный продукт.

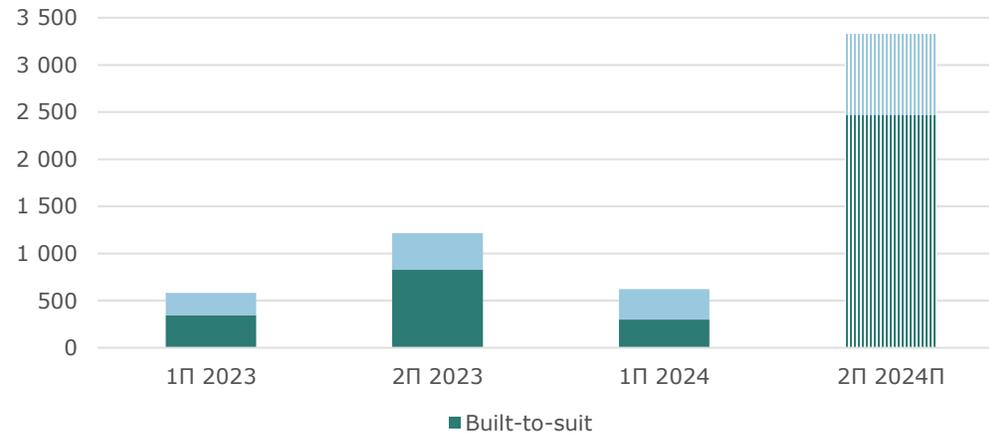
Структура сделок 1 полугодия 2024 г.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Годовой объём строительства в регионах вновь будет рекордным

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

Структура прогнозируемого нового строительства в 2024 г. по городам



Источник: CORE.XP Аналитика

621 тыс. кв. м

составил объём завершённого строительства в 1 полугодии 2024 г. Показатель практически не изменился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Основная активность в плане ввода в эксплуатацию новых объектов ожидается во 2 полугодии.

3,3 млн кв. м

заявленный объём новых объектов на III-IV кварталы этого года.

- Около 75% – это объекты формата built-to-suit, строящиеся в результате сделок 2023 года.
- Годовой показатель нового строительства может составить 3,9 млн кв. м и стать рекордным для региональных рынков.
- Таким образом, регионы третий год подряд обновляют рекорд.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



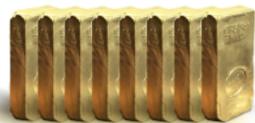
Антон Алябьев
Старший директор,
руководитель отдела складской
и индустриальной недвижимости



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

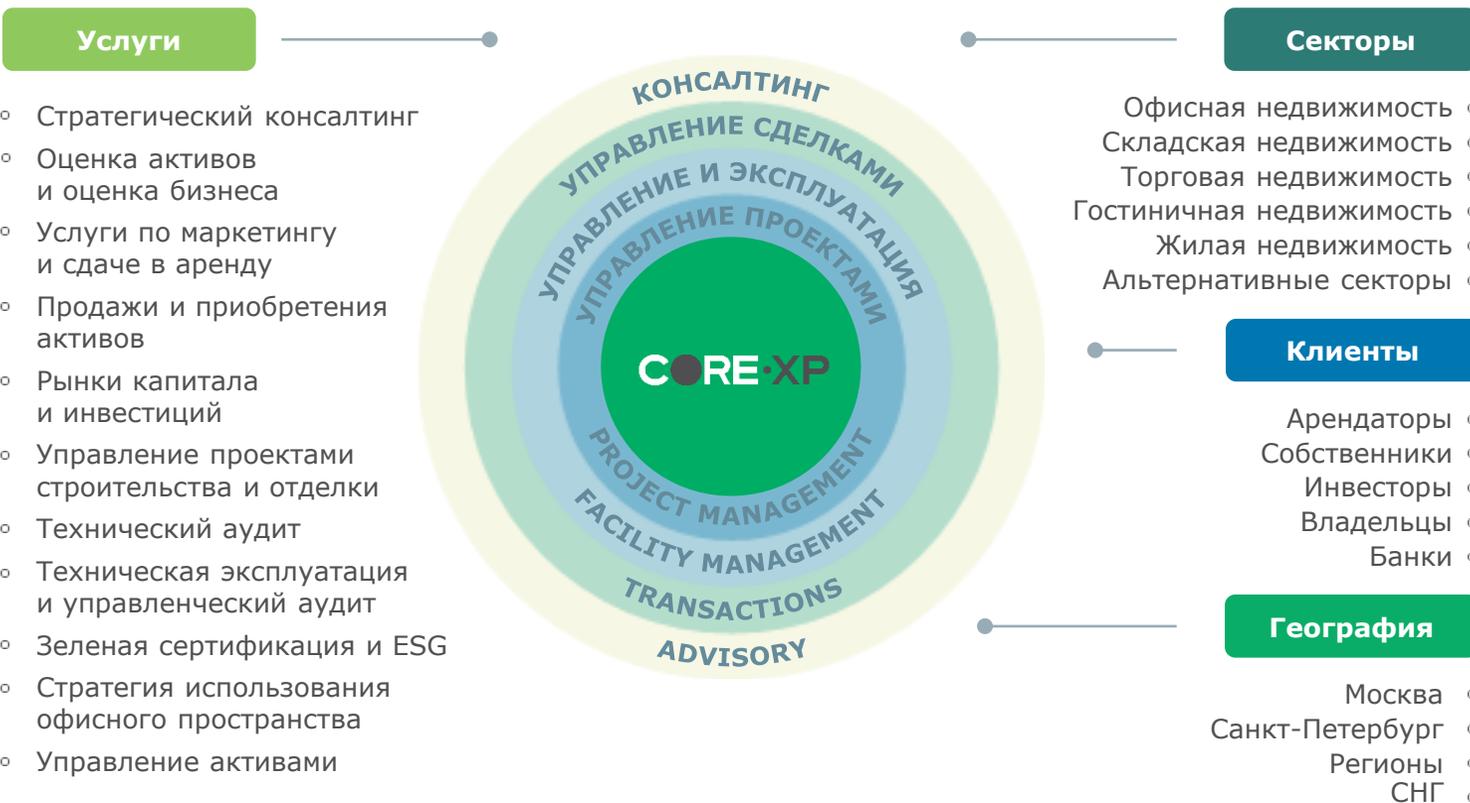
Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90



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).