

Складская недвижимость Московского региона

III квартал 2024



МАКРО-
ЭКОНОМИКА

3,9% ▼

Рост ВВП в 2024

89,2 руб. ▲

Курс Доллара США**

8,6% ▼

ИПЦ сентябрь 2024

21% ▲

Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2024

**Средний курс за квартал



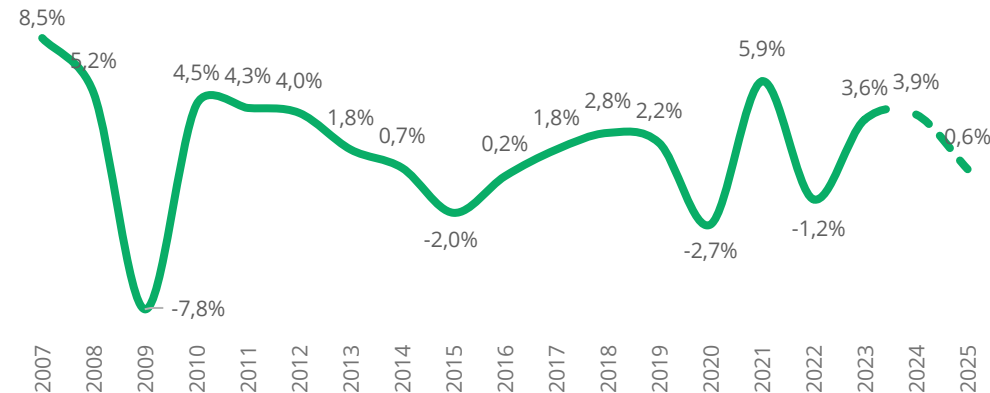
«В экономике наблюдаются первые признаки охлаждения: экономическая активность перестала расти, население активно сберегает на депозитах, спрос работодателей на сотрудников сокращается. Но для отражения данных тенденций в инфляции требуется время – пока она остается высокой. Банк России повысил ключевую ставку до 21% в октябре и не исключает дальнейшего ее увеличения».



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

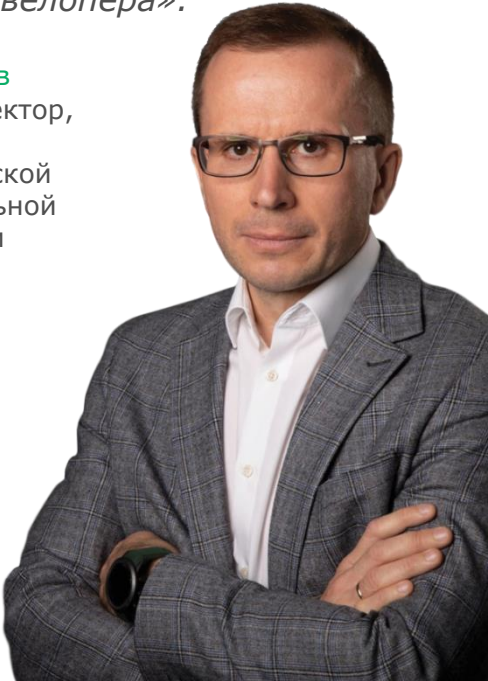
	III кв. 2023	II кв. 2024	III кв. 2024
 НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	165 090	137 040	543 376 КВ. М
 СДЕЛКИ	649 357	940 576	344 966 КВ. М
 ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	0,1%	0,8%	0,8%
 ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, ГОТОВЫЕ ОБЪЕКТЫ	7 501	10 500 —	12 000 —
 ЗАПРАШИВАЕМАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ	7 425	11 000	12 800 руб./кв. м/год

Источник: CORE.XP Аналитика



«Растущая ключевая ставка и замедление темпов развития бизнеса непосредственным образом влияют и на складской рынок, отражаясь на объемах и спроса, и предложения. Текущая ситуация требует поиска нестандартных решений, способных удовлетворить потребности конечного пользователя и девелопера».

Антон Алябьев
Старший директор,
руководитель
отдела складской
и индустриальной
недвижимости



Объёмы сделок малого и среднего формата сохраняются на уровне предыдущих кварталов

СПРОС

1,6 млн кв. м

составил объём сделок по итогам трёх кварталов 2024 г. После рекордного результата II квартала (941 тыс. кв. м) в III квартале произошло существенное снижение до 345 тыс. кв. м.

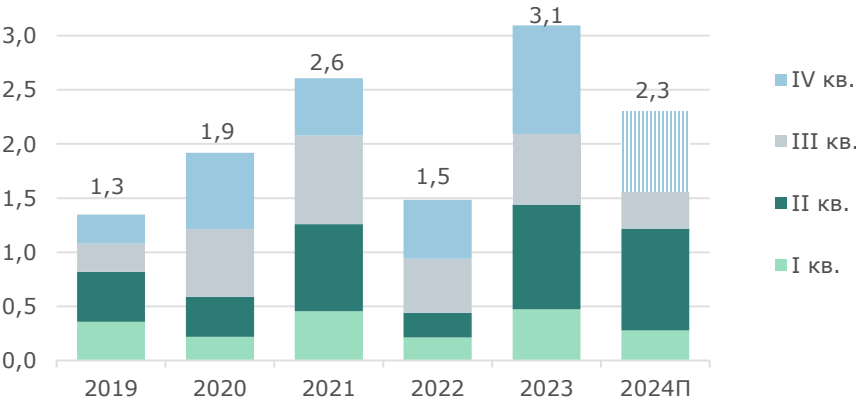
Активность на рынке сдерживают такие факторы, как:

- дорогое финансирование ввиду высокой ключевой ставки;
- нехватка предложения;
- ставки аренды, продолжающие расти.

Относительно скромный результат III квартала связан прежде всего со снижением объёмов сделок крупного масштаба (площадью более 50 тыс. кв. м), составивших основу спроса предыдущего периода.

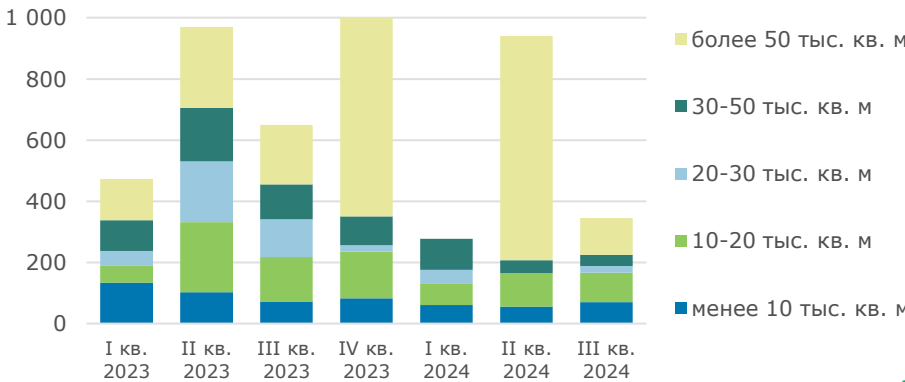
Объёмы сделок площадью малого и среднего формата (площадью менее 20 тыс. кв. м) сохраняются примерно на одном уровне с начала года – до 200 тыс. кв. м за квартал. При этом ужесточение денежно-кредитной политики ведёт к общему охлаждению спроса во всех сегментах.

Сделки, млн кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

Структура сделок за 2023-2024 гг.



Источник: CORE.XP Аналитика

СПРОС

Годовой результат обещает быть
высоким

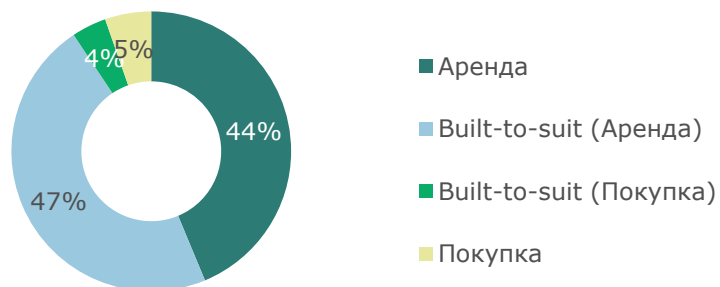
64%

составила доля онлайн-ритейлеров в структуре сделок за I-III кварталы. Однако в структуре сделок III квартала впервые за последние 7 лет лидирующую позицию заняли производственные компании (32%), что, впрочем, во многом связано с заключением одной крупной сделки при общем невысоком квартальном объеме сделок.

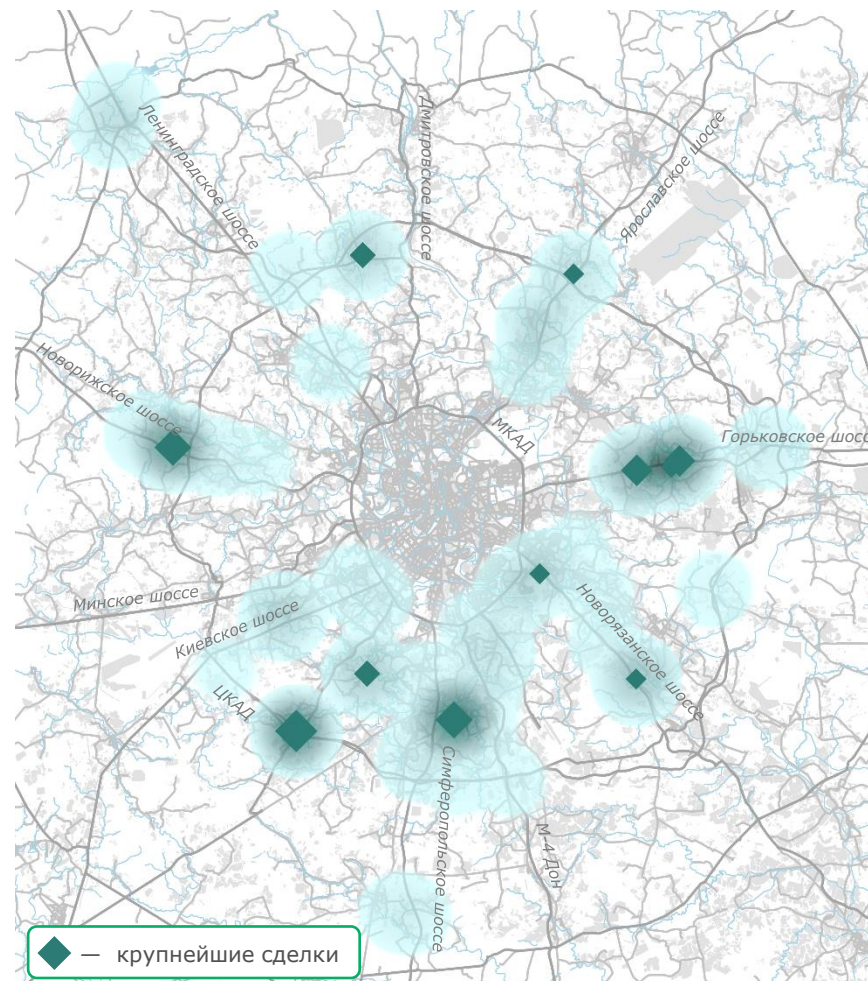
2,3 млн кв. м

достигнет объем сделок по итогам 2024 года. Несмотря на некоторое снижение деловой активности, годовой результат войдет в число наиболее высоких в истории рынка, главным образом за счет рекордных показателей 1-го полугодия и завершения ряда сделок в крупном и среднем сегменте, инициированных в предыдущие периоды.

Структура сделок за I-III кварталы 2024 г.



Источник: CORE.XP Аналитика

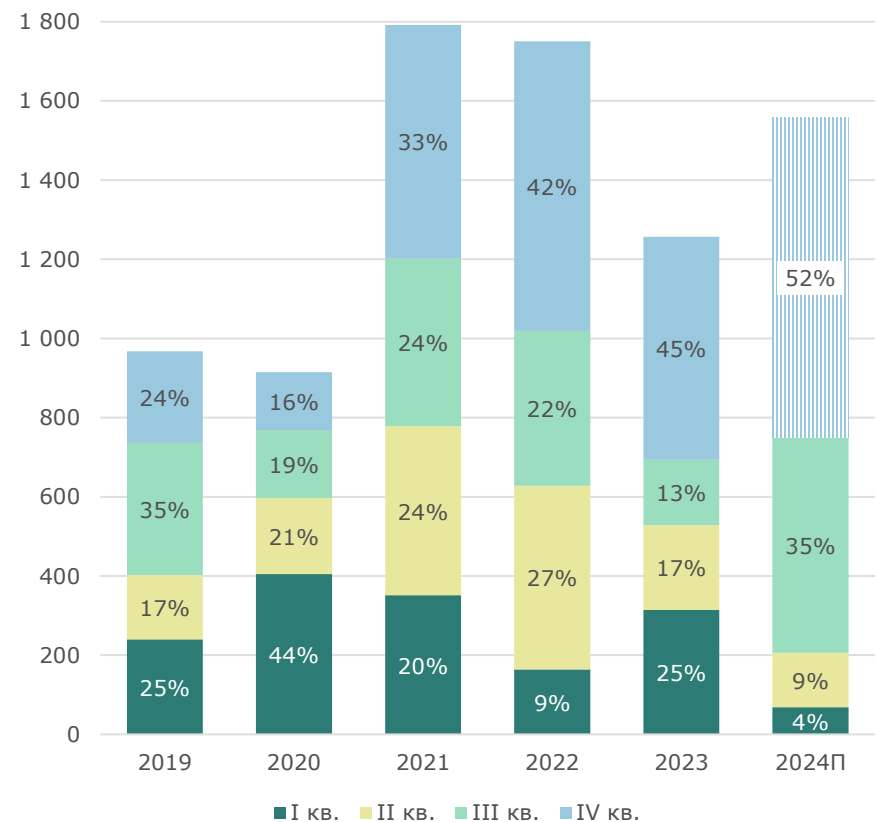
Концентрация спроса и крупнейшие сделки
в I-III кварталах 2024 г.

Источник: CORE.XP Аналитика

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объёмы нового строительства
во 2 полугодии обеспечат более
80% годового результата

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



Источник: CORE.XP Аналитика

749 тыс. кв. м

было построено в I-III кварталах 2024 г. После скромных результатов 1 полугодия, в III квартале наблюдался существенный рост объёма нового строительства – 543 тыс. кв. м, что стало самым высоким квартальным показателем с начала 2023 года.

Основу нового строительства в III квартале составили складские здания, построенные под клиента (built-to-suit) – 81% всего объёма.

9%

площади построенных в III квартале объектов оставались доступными для аренды к моменту завершения строительства. Остальной же объём был уже законтрактован либо занят собственниками.

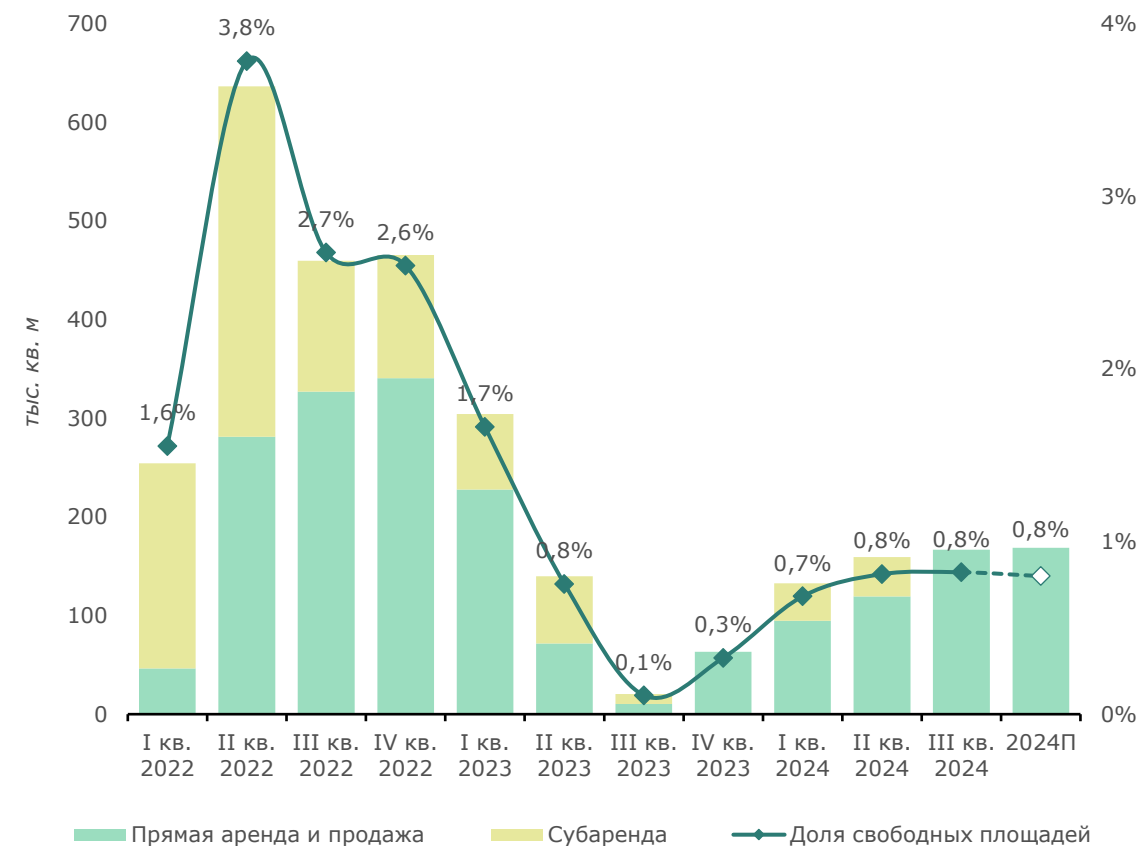
809 тыс. кв. м

ожидается к завершению строительства до конца года. Так, на IV квартал может прийти более половины всего годового объёма нового строительства (1,6 млн кв. м). Как и кварталом ранее, его основу составят крупные built-to-suit проекты.

Доля свободных площадей сохраняется на минимальном уровне

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

Свободные площади



Источник: CORE.XP Аналитика

0,8%

составила доля свободных площадей по итогам III квартала 2024 г., сохранившись на уровне прошлого квартала.

- Общая площадь вакантных помещений составила 157 тыс. кв. м. Варианты для размещения предлагались в 13 логистических парках.
- В отличие от предыдущих периодов, к концу III квартала на рынке не было свободных помещений в субаренду.

По нашим прогнозам, до конца 2024 г. доля свободных площадей сохранится на текущем уровне – 0,8%.

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

Готового предложения по-прежнему практически нет

79%

всего доступного предложения* составляют строящиеся объекты.

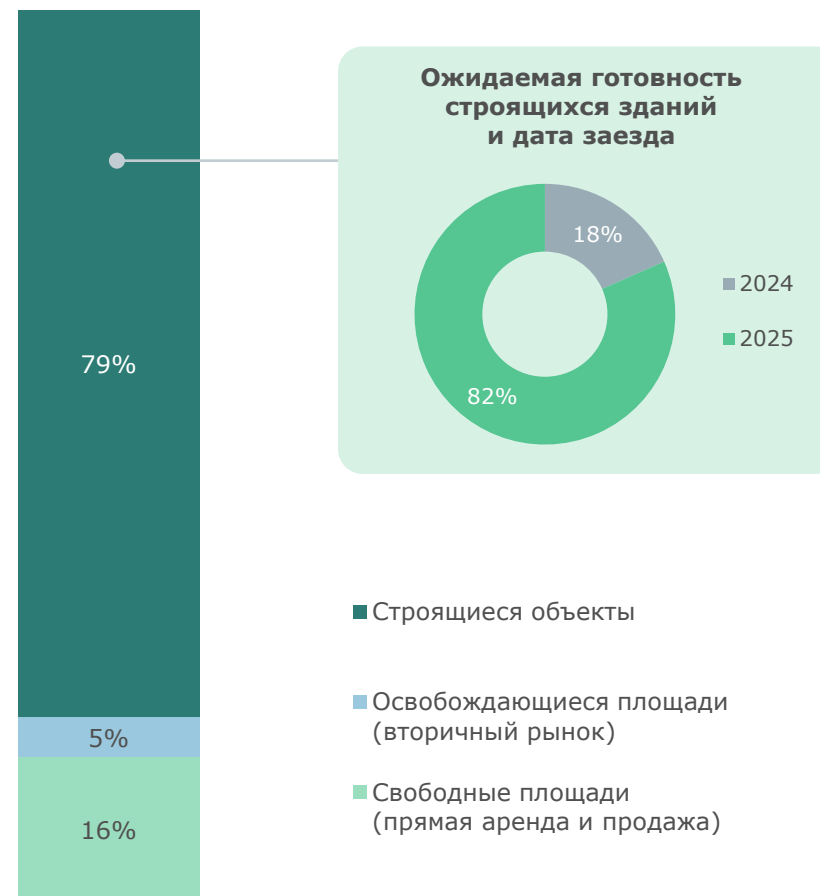
- Объекты вторичного рынка составляют не более 5% всего маркетируемого доступного предложения. В большинстве своём такие помещения практически не выходят на рынок, заполняясь текущими арендаторами.

829 тыс. кв. м

составил объём чистого поглощения по итогам трёх кварталов. При этом результат III квартала почти в 3 раза превысил показатель всего 1 полугодия за счёт окончания строительства ряда built-to-suit проектов.

- Ожидается, что годовой показатель чистого поглощения составит 1,6 млн кв. м, приблизившись к уровню 2023 г.

Структура доступного предложения*



Источник: CORE.XP Аналитика

* Предложения по замене арендатора, а также проектируемые здания не учитываются

СТАВКИ
АРЕНДЫ

Ставки аренды становятся всё
менее доступными для арендаторов

Тенденция роста ставок аренды продолжилась и в III квартале, что было обусловлено главным образом удорожанием стоимости кредитования. Так, ставки аренды непрерывно растут со второй половины 2022 г.

По итогам III квартала запрашиваемые ставки аренды:

- на **готовые и находящиеся на этапе строительства помещения** в среднем находятся на уровне 12 000 – 12 800 руб. за кв. м в год*.
- на **проекты нового строительства, в т.ч. под клиента**, также стартуют от 11 500 руб. за кв. м в год.

“Кроме того, учитывая высокое влияние ключевой ставки на показатели проекта и возможность её дальнейшего роста, некоторые **девелоперы**, стремясь минимизировать риски, **тестируют механизмы привязки коммерческих условий к значению ключевой ставки**.

- Текущий **уровень ставок аренды**, существенно увеличившихся за последний год (+60-70% относительно III квартала 2023 г.) уже **могут выдерживать не все арендаторы**, что вкупе с другими факторами сказывается на объёме и количестве сделок.

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

Текущие рыночные условия

Средние запрашиваемые ставки аренды

готовые и строящиеся здания

II кв. 2024

10 500 – 11 000
руб./кв. м/год*

III кв. 2024

12 000 – 12 800
руб./кв. м/год*

проекты нового строительства, в т.ч. built-to-suit

II кв. 2024

10 500
руб./кв. м/год*

III кв. 2024

11 500+
руб./кв. м/год*

Операционные расходы

II кв. 2024

1 500 – 2 000
руб./кв. м/год**

III кв. 2024

1 800 – 2 500
руб./кв. м/год**

ЦИКЛ РЫНКА



Больше данных доступны
на платформе платных
аналитических сервисов CORE.XP



Источник: CORE.XP Аналитика

НАША КОМАНДА

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



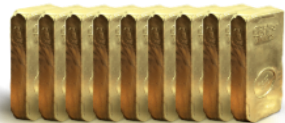
Антон Алябьев
Старший директор,
руководитель отдела складской
и индустриальной недвижимости



Алексей Десюкевич
Директор, отдел складской
и индустриальной недвижимости



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



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



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



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



[Как инвестировать в сектор коммерческой недвижимости?](#)



[Рынок офисной недвижимости Москвы, III кв. 2024](#)



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



[Инвестиции в недвижимость России, III квартал 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

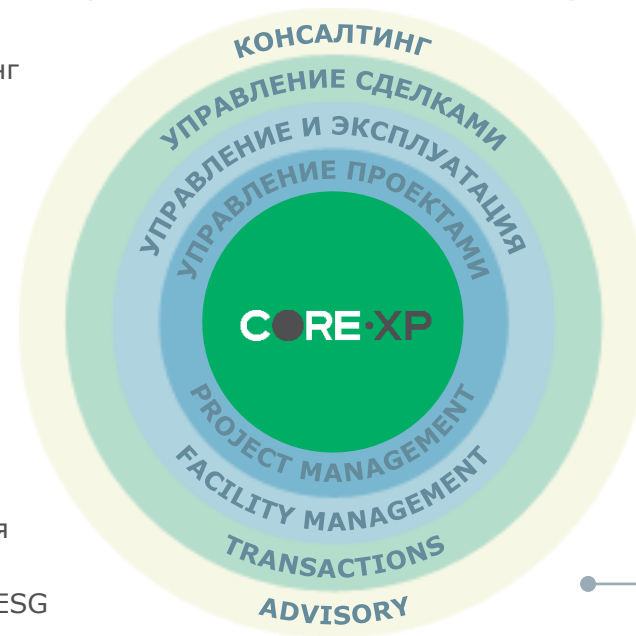


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

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).