

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

III квартал 2024 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)



Складской комплекс Никольское



Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group

«К концу 2024 года ожидается рекордный объем ввода складских площадей за последние 10 лет, что связано с высокой активностью прошлого года. Однако, несмотря на ажиотаж, такие показатели вряд ли существенно отразятся на уровне вакантности. Застройщики, которые ранее специализировались в основном на жилой недвижимости, начали активно реализовывать индустриально-складские проекты: уже заключены первые крупные сделки и анонсированы новые площадки. По итогам III квартала 2024 года было зафиксировано замедление темпов поглощения по сравнению с 2023 годом, однако в IV квартале традиционно ожидается всплеск активности, в первую очередь благодаря стабильно высокому спросу со стороны e-commerce. В результате годовой объем сделок может достичь 3 млн кв. м. Стабильный спрос, минимальная доля свободных площадей и рост арендных ставок по-прежнему способствуют привлекательности рынка складской недвижимости для девелоперов и инвесторов».

Ключевые моменты

- > По итогам 9 мес. 2024 г. в Московском регионе объем сделок со складской недвижимостью класса А и В составил 1 880 тыс. м², что на 27% ниже результата аналогичного периода прошлого года.
- > Вследствие выхода на рынок ряда предложений по аренде на вторичном рынке показатель доли вакантных площадей по схеме прямой аренды вырос до 0,6%.
- > Средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду, а также строящиеся и освобождающиеся блоки достигла 11 300 руб./м²/год без учета НДС и OPEX, ставка аренды на build-to-suit проекты находится в диапазоне 10 000-11 000 руб./м²/год.
- > Объем ввода качественных складских объектов А и В класса за 9 мес. 2024 г. составил 452 тыс. м².

Индикаторы рынка

Складская недвижимость	III кв. 2023	Итоги 2023	III кв. 2024	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ²	24 036	24 645	25 098	▲
в том числе:				
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ²	1 430	1 430	1 430	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	794	1 403	452	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ²	2 577	3 284	1 880	▼
в том числе:				
сделки со вторичными площадями	1 138	1 381	540	▼
сделки с первичными площадями	1 438	1 903	1 339	▼
Доля свободных площадей, %	0,3	<0,1	0,6	▲
в том числе:				
прямая аренда	<0,1	<0,1	0,6	▲
субаренда	0,2	<0,1	-	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год**	7 500	8 500	11 300	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты BTS в классе А, руб./м ² /год*	7 400	8 400	10 500	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м ² /год**	10 500–12 500	12 000–15 000	15 000–18 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 400–2 000	1 400–2 000	1 500–2 400	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	70 000–90 000	70 000–90 000	80 000–110 000	▲
Диапазон запрашиваемой цены на проекты BTS сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	70 000–90 000	70 000–90 000	75 000–100 000	▲

* По сравнению с III кв. 2023 г.

** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Light industrial	III кв. 2023	Итоги 2023	III кв. 2024	Изменение*
Объем предложения формата light industrial, тыс. м ²	214	267	455	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² /год**	8 960	10 290	13 500	▲
Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² без НДС	85 550	94 000	107 300	▲

* По сравнению с III кв. 2023 г.

** Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: NF Group Research, 2024

Предложение

Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе к концу III квартала 2024 года достиг 25,1 млн м². Объем ввода качественных складских объектов класса А и В составил 452 тыс. м², что на 43% ниже аналогичного показателя предыдущего года, тем не менее, значительный объем строящихся проектов сейчас находится на высокой стадии готовности – основная часть объема ввода площадей 2024 года придется на IV квартал. В случае, если все заявленные проекты введутся в эксплуатацию в заявленные сроки, по итогам 2024 года показатель ввода складских площадей классов А и В в Московском регионе достигнет 2,1 млн м² (+52% год к году), что станет максимальным значением с рекордного 2014 года, когда объем введенных площадей достиг 2,4 млн м².

Помимо качественных складских объектов А и В классов было завершено строительство ряда проектов в формате light industrial: за девять месяцев 2024 года было введено в эксплуатацию 188 тыс. м² площадей. Общий объем существующих площадей light industrial в Московском регионе составил 455 тыс. м². Также были введены в эксплуатацию несколько спекулятивных производственных объектов общей площадью 57 тысяч квадратных метров.

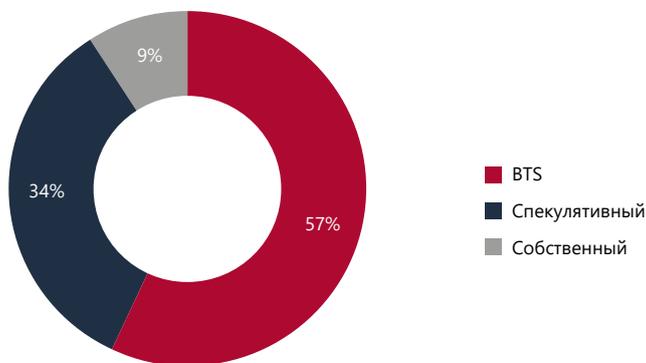
По итогам III квартала 2024 года показатель доли вакантных складских площадей продемонстрировал рост на 0,5 п. п. по сравнению с итогами II квартала и достиг 0,6% на основании предложений по схеме прямой аренды. Причиной незначительного роста показателя стал выход на рынок ряда предложений по аренде вторичных площадей. Общий объем доступных спекулятивных площадей в объектах А и В классов составляет 147 тыс. м². Стоит отметить, что этот объем представлен в подавляющем большинстве блоками площадью менее 10 тыс. м². Однако, для большинства федеральных игроков такие опции будут нерелевантны, и в лучшем случае помогут закрыть краткосрочные потребности в складских площадях. Общий дефицит площадей на рынке сохраняется.

Динамика объема ввода и сделок в Московском регионе



Источник: NF Group Research, 2024

Распределение общего объема ввода площадей А и В классов, I-IV кв. 2024 года, прогноз



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика доли свободных складских площадей, Московский регион



Источник: NF Group Research, 2024

Среди новых спекулятивных проектов все введенные за 9 месяцев 2024 года площади были поглощены еще до ввода в эксплуатацию. По ряду спекулятивных проектов, которые заявлены к вводу в IV квартале, также ведутся переговоры, таким образом большинство новых площадей также будет поглощено. Предпосылки для заметного роста показателя вакантных площадей отсутствуют, и к концу года ожидается сохранение доли вакантных площадей на уровне ниже 0,5%.

Спрос

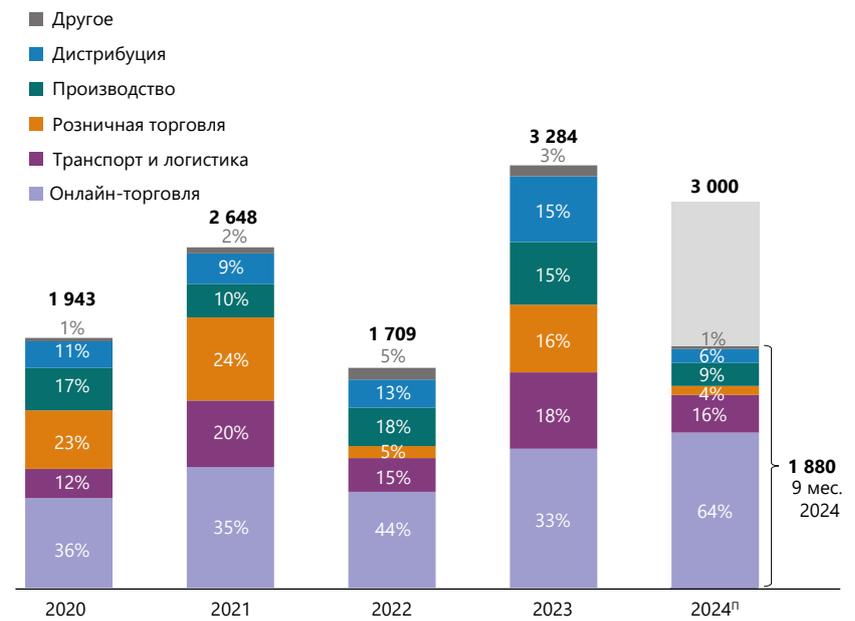
Объем сделок со складской недвижимостью А и В классов за 9 месяцев 2024 года достиг 1 880 тыс. м², что на 27% ниже результата аналогичного периода прошлого года. Основными драйверами спроса стали онлайн-ритейлеры, на которых пришлось 64% заключенных сделок. Для транспортно-логистических компаний данный показатель составил 16%, для производственных компаний – 9%, для дистрибьюторов – 6%. Розничные ритейлеры заняли минимальную долю – 4% объема сделок за I-III кварталы 2024 года.

Отмечается рост доли BTS-сделок – 60% объема поглощения за 9 месяцев 2024 года, из которых на сделки BTS-аренды пришлось 51%, на сделки BTS-продажи – 9%. Основными причинами такой ситуации являются повышенный спрос со стороны онлайн-ритейлеров, которым необходимы объекты, строго отвечающие конкретному техническому заданию, играет роль и общая нехватка вакантных площадей. На сделки спекулятивной аренды пришлось 33% поглощения за 9 месяцев 2024 года, сделки субаренды заняли 6% объема поглощения.

Основной объем сделок был заключен на юге (618 тыс. м²), юго-западе (351 тыс. м²) и востоке (303 тыс. м²) Московского региона.

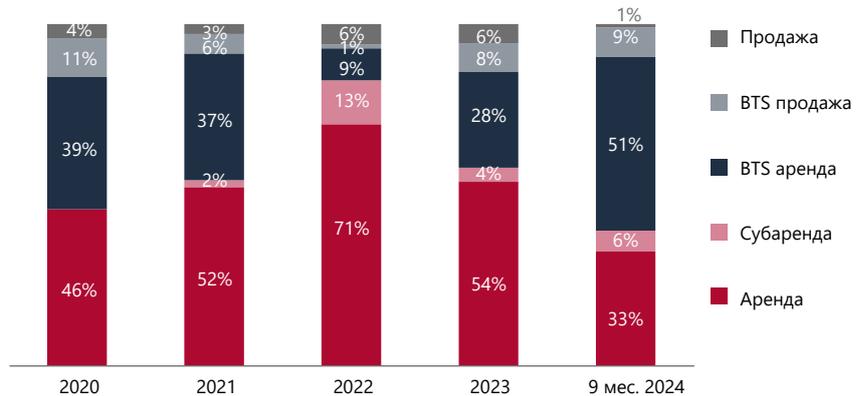
По итогам 2024 года прогнозируемый объем сделок в Московском регионе составляет 3 млн м².

Динамика объема сделок (тыс. м²) и распределение по сегментам



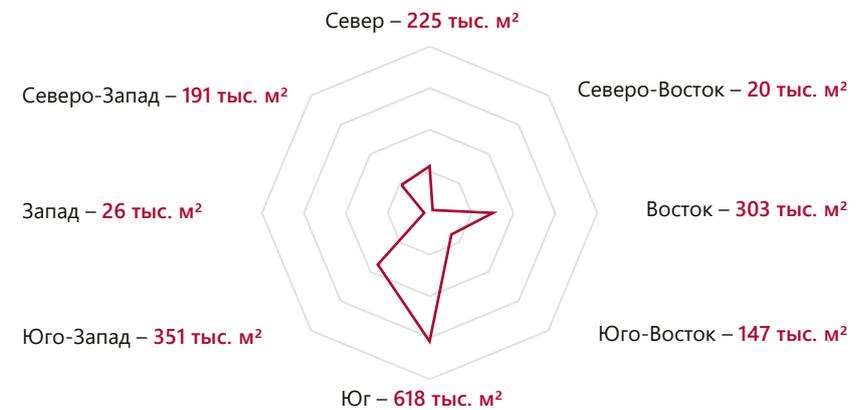
Источник: NF Group Research, 2024

Распределение сделок типу



Источник: NF Group Research, 2024

Распределение объема заключенных сделок с объектами А и В классов по направлениям Московского региона, 9 мес. 2024 г.



Источник: NF Group Research, 2024

Коммерческие условия

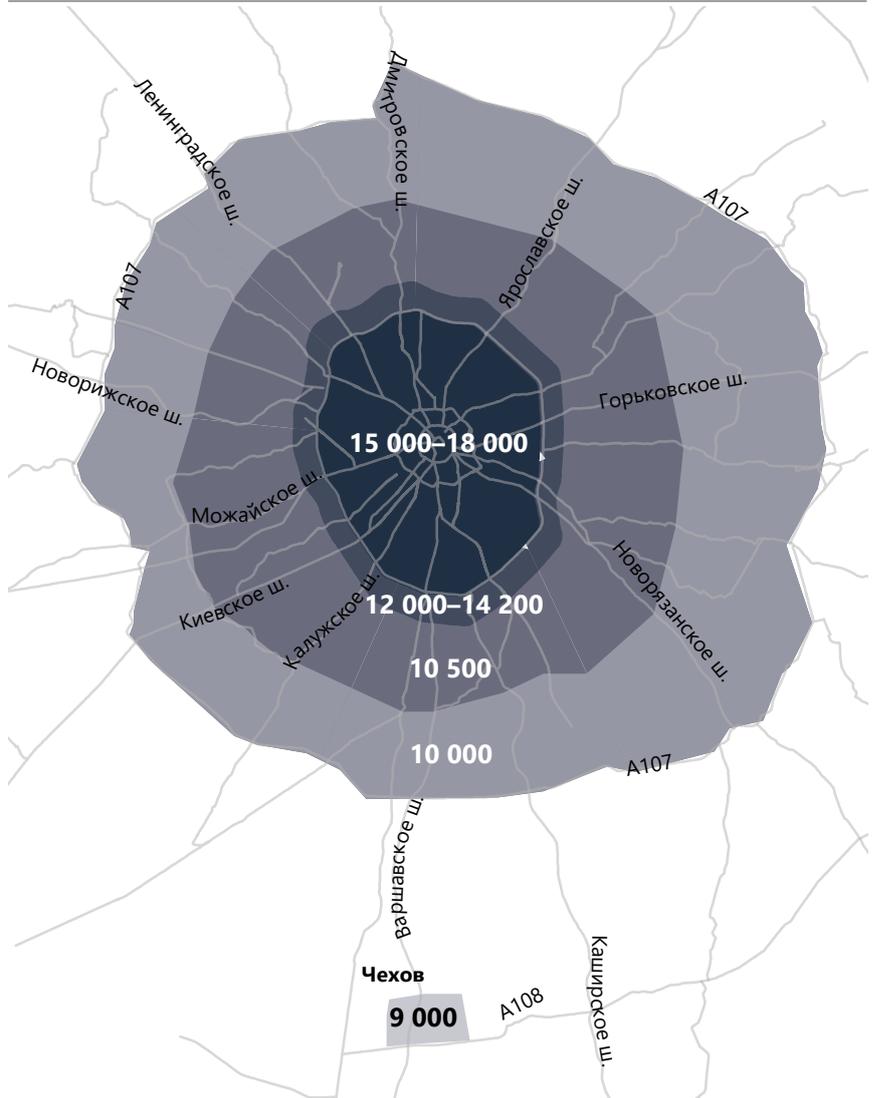
На фоне крайне низкой доли вакантных площадей и незначительного объема ввода спекулятивных объектов средневзвешенная ставка аренды выведена на основе проектов, готовых к въезду, будущего освобождения, а также объектов, находящихся на этапе строительства.

Ряд девелоперов строит спекулятивные объекты, при этом предлагая их по ставкам, значительно превышающим текущие контракты и стоимость возведения объектов по схеме BTS-аренды.

По итогам III квартала 2024 года чистая средневзвешенная ставка аренды в готовых, а также строящихся и заявленных к освобождению спекулятивных объектах достигла отметки в 11 300 руб./м²/год без учета НДС и ОПЕХ. Рост показателя с начала года составил 33%. В то же время на рынке предлагается строительство объектов по схеме BTS в аренду, диапазон запрашиваемых ставок на которые составляет 10 000-11 000 руб./м²/год без учета НДС и ОПЕХ для классического склада класса А площадью порядка 20 тыс. м²

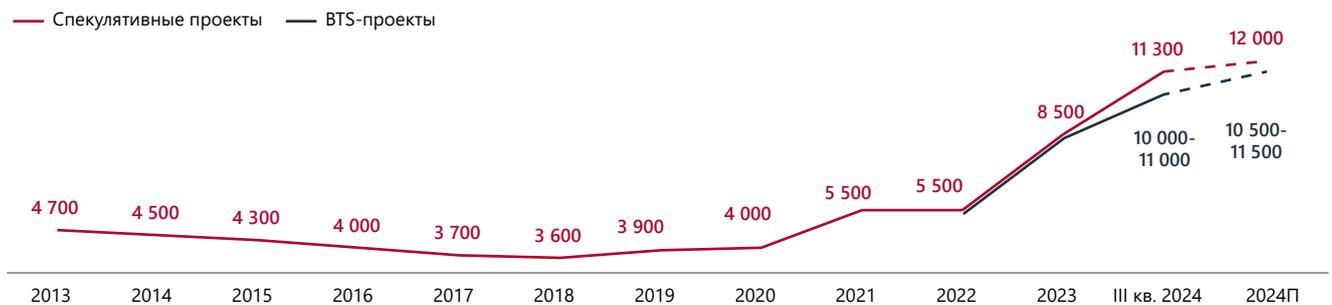
Отмечается замедление темпов роста запрашиваемых ставок аренды – за прошедший квартал рост ставки аренды на спекулятивные площади составил 3%, тем не менее максимальных значений показатель еще не достиг. К концу 2024 года ставка аренды на спекулятивные проекты может достигнуть 12 000 руб./м²/год без учета НДС и ОПЕХ, тогда как для BTS проектов значение составит 10 500-11 500 руб./м²/год без учета НДС и ОПЕХ.

Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика ставок аренды, А класс, без учета НДС и ОПЕХ, руб./м²/год



Источник: NF Group Research, 2024

Прогноз

По итогам 2024 года объём ввода площадей составит около 2,1 млн м², к концу III квартала незаконтрактанной остается только четверть этого объема. Отмечается начало реализации ряда крупных спекулятивных проектов, но с учетом растущих объемов неудовлетворенного спроса предпосылок для роста доли вакантных площадей в ближайшей перспективе нет. Объем сделок по итогам года ожидается на уровне порядка 3 млн м², что станет вторым максимальным значением после рекордного показателя 2023 года.

Ввиду удорожания стоимости строительства и заемного финансирования рост ставок аренды продолжится, однако темпы роста показателя замедлятся.



Промышленный Парк Сенькино

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2024 г

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
РЦ Ozon Ватуткин	PST Девелопмент	134 850
РЦ ВкусВилл в НК парк Домодедово	NK Group	118 500
РЦ ВсеИнструменты.ру в А2 Обухово	A2 Group	108 500
РЦ Петрович в НК парк Домодедово	NK Group	105 000

Источник: NF Group Research, 2024

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [«Аналитика»](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости

KF@nfgroup.ru



© NF Group 2024 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компаний NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.