

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I полугодие 2024 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)



Логистический парк Климовск



Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group

«Итоги первого полугодия подтверждают стабильно высокий интерес к рынку складской недвижимости: объем сделок практически сопоставим с рекордными показателями первых шести месяцев прошлого года, по итогам 2024 года мы ожидаем заключение сделок на 3 млн м². Отмечается дефицит предложения, вследствие чего подавляющее большинство сделок проходит в формате build-to-suit. При этом на ближайшие два года объем потребности составляет более чем 10 млн м². Ряд девелоперов выводит на рынок спекулятивные объекты, предлагая их по ставкам существенно выше показателей начала года, при этом темпы роста ставки стали ниже, чем в 2023 году, когда рост составил 55%».

Ключевые моменты

- > По итогам I полугодия 2024 года в Московском регионе объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 1 384 тыс. м², что на 9% ниже результата первого полугодия прошлого года.
- > Показатель доли вакантных площадей по схеме прямой аренды остается на минимальном уровне, в относительных значениях находясь на отметке ниже 0,1%.
- > Средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду, а также строящиеся и освобождающиеся блоки достигла 11 000 руб./м²/год без учета НДС и ОПЕХ, ставка аренды на проекты build-to-suit составила 9 600 – 11 000 руб./м²/год.
- > Объем ввода качественных складских объектов А и В классов за I полугодие 2024 года составил 202 тыс. м².

Индикаторы рынка

Складская недвижимость	I пол. 2023	Итоги 2023	I пол. 2024	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ² в том числе:	23 824	24 598	24 800	▲
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ²	1 418	1 418	1 418	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	597	1 372	202	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² в том числе:	1 514	3 259	1 384	▼
сделки со вторичными площадями	765	1 361	443	▼
сделки с первичными площадями	749	1 898	941	▲
Доля свободных площадей, % в том числе:	0,5	<0,1	0,2	▼
прямая аренда	0,4	<0,1	<0,1	▼
субаренда	0,1	<0,1	0,1	–
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год**	6 500	8 500	11 000	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты BTS в классе А, руб./м ² /год**	6 400	8 400	9 600–11 000	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м ² /год**	10 000–12 000	12 000–15 000	15 000–18 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 100–1 500	1 400–2 000	1 600–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	55 000–75 000	70 000–90 000	80 000–110 000	▲
Диапазон запрашиваемой цены на проекты BTS сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	55 000–75 000	70 000–90 000	75 000–100 000	▲

* По сравнению с I пол. 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	I пол. 2023	Итоги 2023	I пол. 2024	Изменение*
Объем предложения формата light industrial, тыс. м ²	218	280	428	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² /год**	9 410	10 290	12 510	▲
Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² без НДС	87 250	94 000	105 840	▲

* По сравнению с I пол. 2023 г.

** Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: NF Group Research, 2024

Предложение

Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе по итогам I полугодия 2024 года достиг 24,8 млн м². Объем ввода составил 202 тыс. м² качественных складских объектов классов А и В, что на 66% ниже аналогичного показателя предыдущего года, более того, это минимальный показатель по итогам I полугодия за последние 6 лет.

Поскольку в первом полугодии прошлого года началось строительство лишь единичных спекулятивных объектов, основной объём ввода площадей текущего года зависит от сделок, заключённых ранее по схеме build-to-suit. Доля таких сделок в первые шесть месяцев прошлого года была минимальной, тогда как во втором полугодии наблюдался резкий рост доли сделок в формате build-to-suit. Таким образом, абсолютное большинство объема ввода площадей придется на вторую половину 2024 года, и годовой показатель ввода площадей достигнет уровня 2,1 млн м², из которых около 60% составят проекты BTS.

Помимо качественных складских объектов А и В классов было завершено строительство ряда проектов в формате light industrial: в первом полугодии 2024 года было введено 148 тыс. м² площадей. Общая площадь проектов формата light industrial составила 428 тыс. м². Также были введены несколько спекулятивных производственных объектов общей площадью 57 тыс. м².

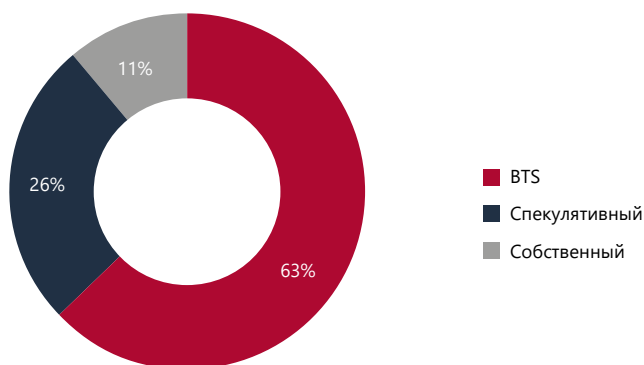
Доля свободных складских площадей по схеме прямой аренды остается на минимальном уровне, в относительных значениях не превышая 0,1%. Предпосылки для роста показателя вакантных площадей отсутствуют, и к концу года мы ожидаем сохранения доли вакантных площадей на околонулевом уровне.

Динамика объема ввода и сделок, объекты А и В классов, тыс. м²



Источник: NF Group Research, 2024

Распределение площадей в структуре ввода по типу, проекты, заявленные к вводу во II полугодии 2024 года



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика доли свободных складских площадей



Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

Объем сделок за первые шесть месяцев 2024 года достиг 1 384 тыс. м², что на 9% ниже результата первого полугодия прошлого года, которое стало рекордным за всю историю наблюдений, когда объем сделок достиг более 1 500 тыс. м². Основными драйверами спроса в I полугодии 2024 года на рынке складской недвижимости Московского региона стали онлайн-ритейлеры, на которых пришлось 67% заключенных сделок. Транспортные и логистические компании заняли 17% в объеме сделок. На резидентов из сферы производства пришлось 6%. На розничных ритейлеров и компании из сферы дистрибуции пришлось по 5% объема сделок за полугодие.

Отмечается рост доли BTS-сделок – 63% объема поглощения за полугодие, из которых на сделки BTS-аренды пришлось 55%, на сделки BTS-продажи – 8%. Основными причинами такой динамики являются рост спроса со стороны онлайн-ритейлеров, которым требуются объекты, соответствующие определенному техническому заданию, также играет роль отсутствие вакантных площадей. На сделки спекулятивной аренды пришлось 30% поглощения I полугодия, сделки субаренды заняли 7% объема поглощения.

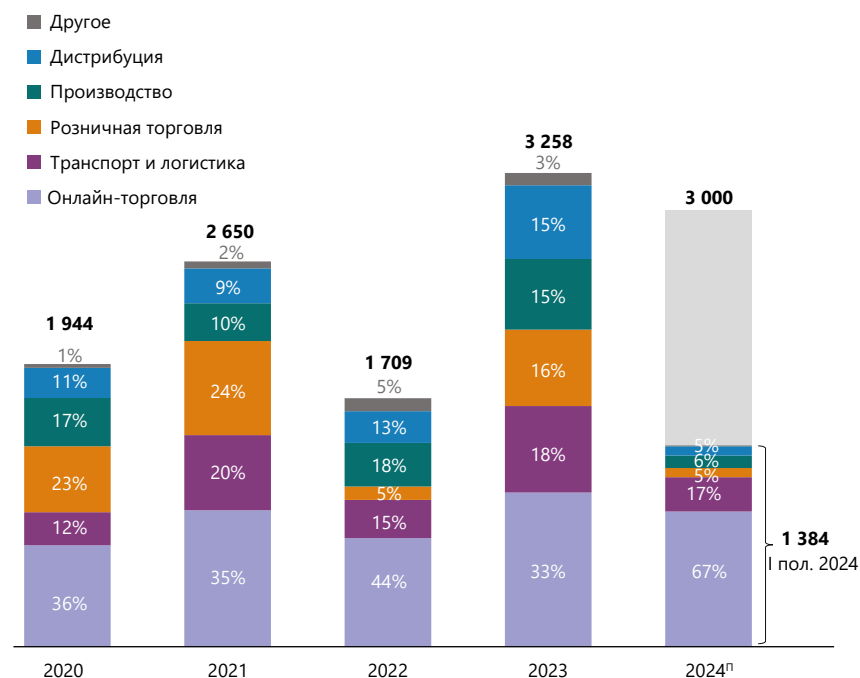
По итогам 2024 года прогнозируемый объем сделок в Московском регионе составляет 3 млн м².

Коммерческие условия

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

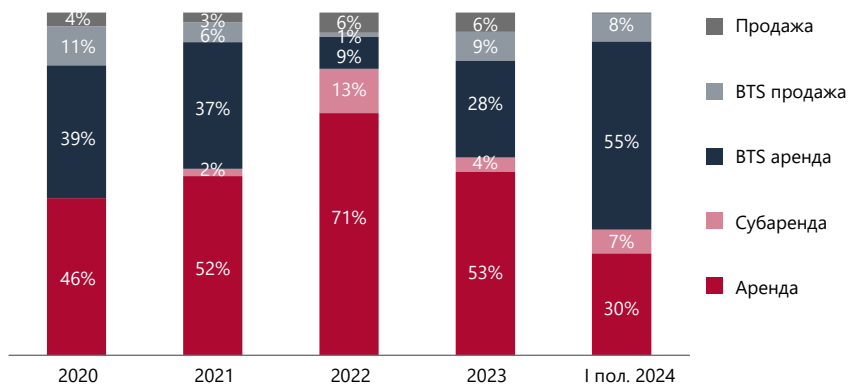
Отдельные девелоперы приняли решение начать строить объекты спекулятивно, предлагая ставки, которые значительно превышают как действующие контракты, так и предложения по строительству объектов в аренду по схеме build-to-suit. К концу I полугодия 2024 года чистая средневзвешенная ставка аренды в готовых, а также строящихся

Динамика объема сделок (тыс. м²) и распределение по профилю арендаторов



Источник: NF Group Research, 2024

Распределение сделок типу



Источник: NF Group Research, 2024

ся и заявленных к освобождению спекулятивных объектах достигла отметки в 11 000 рублей за квадратный метр в год. Важно отметить, что объем подобного спекулятивного предложения невысок относительно потребностей в складских площадях со стороны потенциальных резидентов. В то же время на рынке предлагается строительство объектов по схеме BTS в аренду, диапазон запрашиваемых ставок аренды составляет 9 600–11 000 руб./м²/год без учета НДС и ОРЕХ для классического склада класса А площадью от 20 тыс. м². Таким образом, ставка аренды для спекулятивных

проектов на 5%-10% выше, чем для проектов по схеме build-to-suit в аренду.

Мы отмечаем замедление темпов роста запрашиваемых ставок аренды по сравнению со второй половиной 2023 года, тем не менее максимальных значений показатель еще не достиг. К концу 2024 года ставка аренды на спекулятивные проекты может превысить 12 000 руб./м²/год без учета НДС и ОРЕХ, для BTS проектов диапазон составит 11 000–12 000 рублей за квадратный метр в год.

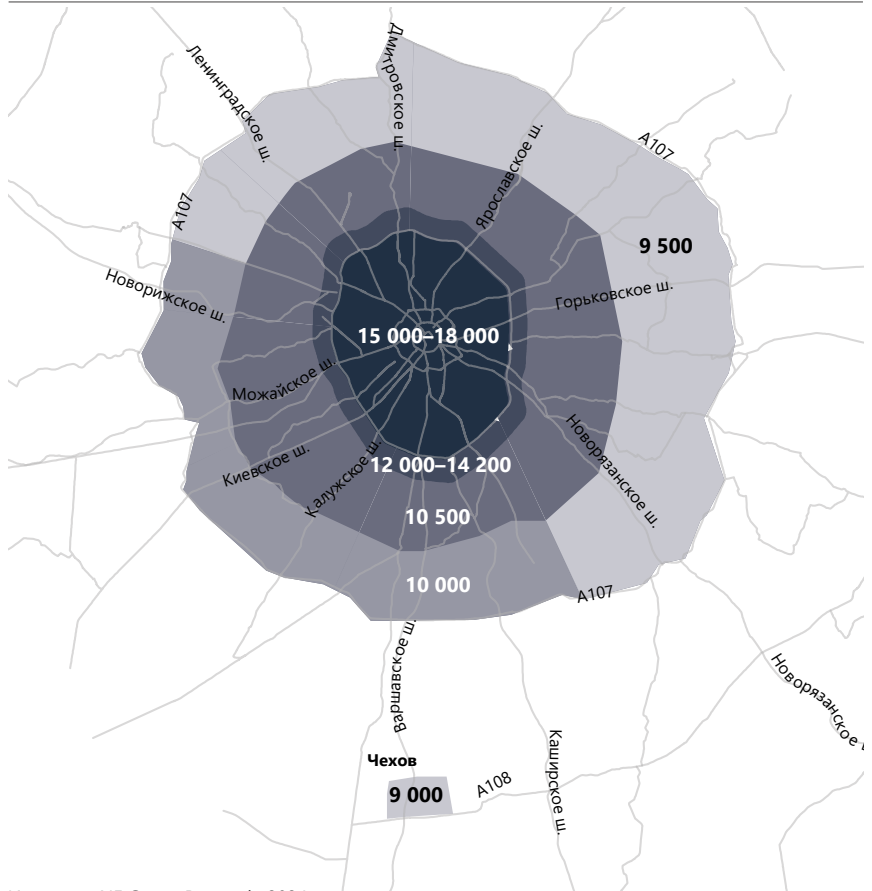
Прогноз

По итогам 2024 года объём ввода площадей составит около 2,1 млн м², к концу I полугодия 80% этих площадей уже были законтрактованы. Отмечается начало реализации ряда крупных спекулятивных проектов, тем не менее с учетом растущих объемов неудовлетворенного спроса предпосылки для роста доли вакантных площадей нет.

Снижение ставок на складскую недвижимость не ожидается, девелоперы продолжают предлагать спекулятивные проекты по запрашиваемым ставкам, существенно превышающим значение текущих контрактов. При этом будет расти и стоимость BTS-проектов ввиду таких факторов, как дорогая стоимость заёмного финансирования, дефицит рабочей силы, растущая стоимость страхования объектов, рост цен на землю, а также изменения ряда пунктов в налоговом законодательстве.

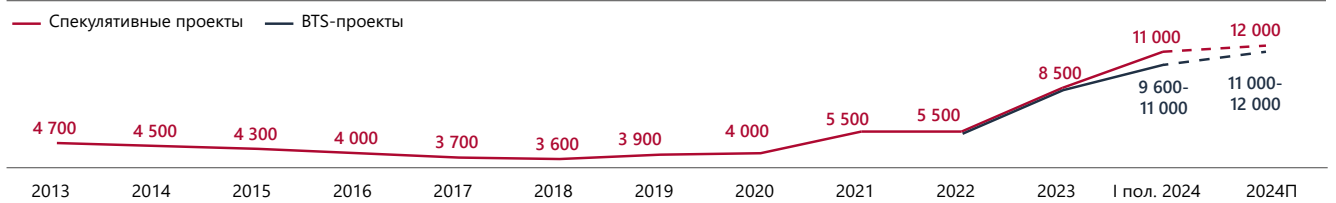
В перспективе ближайших 5 лет спрос на складскую недвижимость сохранится на высоком уровне. При текущем объеме потребностей рынку нужно еще как минимум 10 млн м², учитывая долю вакантных площадей на уровне ниже 1%. Роль Московского региона на логистической карте страны остается ключевой, несмотря на увеличение спроса в регионах России.

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

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2024 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
РЦ Ozon Ватушки	PST Девелопмент	134 850
РЦ Петрович в PNK парк Домодедово	PNK Group	120 000
РЦ ВкусВилл в PNK парк Домодедово	PNK Group	118 500
РЦ ВсеИнструменты.ру в А2 Обухово	А2 Group	108 500
РЦ Ozon в PNK парк Домодедово	PNK 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.