

# Складская недвижимость

Московский регион  
2 квартал 2024 г.

### Выводы и прогнозы

**1** В первом полугодии 2024 года в Московском регионе было введено порядка 480 тыс. кв. м качественных складских площадей, включая объекты Light Industrial. Общий объем качественного предложения достиг 25 млн кв. м. Прогноз по новому строительству до конца года – 1 950 тыс. кв. м.

**2** На конец второго квартала 2024 года уровень вакансии на складские объекты в Московском регионе достиг отметки в 0,2% и продолжит сохраняться на текущем уровне во второй половине года.

**3** По итогам 2 кв. текущего года средневзвешенная базовая ставка аренды на складские объекты достигла 11 323 руб./кв. м/год, рост по сравнению с 1 кв. 2024 г составляет 14%. Снижение ставок на складскую недвижимость не ожидается ввиду крайне низкого уровня предложения и сдержанной активности девелоперов в части спекулятивного строительства.

**4** Бизнес-активность во втором квартале 2024 года значительно выросла, сумма купленных и арендованных площадей в период с апреля по июнь составила 1,1 млн. кв. м. Мы ожидаем, что к концу текущего года общий объем сделок на рынке складской недвижимости достигнет отметки в 2,85 млн кв. м.

### Основные показатели рынка

Показатель	2023	1 пол. 2024	2024 П
Общий объем предложения, класс А и В, тыс. кв. м	24 602	25 082	26 552
Объем нового предложения с начала года, класс А и В тыс. кв. м	1 800	480	1 950
Объем сделок по аренде и покупке, класс А и В, тыс. кв. м	3 100	1 403	2 850
Доля вакантных площадей, класс А, %	0,5	0,2	0,1
Средняя ставка аренды, руб./кв. м/год без НДС*	8 700	11 323	11 900

\* - ставки указаны на сухой склад класса А, не включают операционные и коммунальные платежи

### Вакансия

На конец второго квартала 2024 г. уровень вакансии на складские объекты в Московском регионе достиг отметки в 0,2%. Мы не наблюдаем предпосылок для восстановления уровня вакансии в краткосрочном периоде, поэтому, согласно нашему прогнозу, во второй половине 2024 г. – начале 2025 г. уровень вакансии на столичном рынке сохранится в районе 0,1%.

Коммерческие условия и уровень вакансии, класс А, руб., %



### Коммерческие условия

Рост цен на строительные материалы и высокая стоимость заемного финансирования послужили ключевыми факторами сокращения объемов строительства новых складских помещений. Это, в свою очередь, привело к бурному росту ставок не только на новые объекты, но и на уже существующие, причем довольно старые проекты, состояние которых значительно уступает новым объектам.

По итогам 2 кв. текущего года средневзвешенная базовая ставка аренды на складские площади достигла 11 323 руб./кв. м/год, рост по сравнению с 1 кв. 2024 г. составляет 14%. Учитывая высокую стоимость нового строительства, сжатое предложение и стабильно высокий уровень спроса, мы ожидаем, что индикатор сохранит тенденцию роста и к концу года составит 11 900 тыс./кв. м/год.

### Предложение

В период с января по июнь в Московском регионе было введено порядка 280 тыс. кв. м классических складских площадей, а с учетом объектов Light Industrial – 480 тыс. кв. м. Общий объем качественного предложения достиг 25,1 млн кв. м.

По нашему прогнозу совокупный ввод в эксплуатацию в 2024 году составит не менее 1,95 млн кв. м, что станет рекордным показателем за последние годы. Рост индикатора обусловлен преимущественно завершением строительства ряда BTS-объектов, на которые был высокий спрос в 2023 году, а также за счет активного вывода на рынок объектов формата Light Industrial.

Доля спекулятивных объектов, выводимых на рынок, останется низкой. Даже несмотря на появление новых предложений, их объем пока недостаточен для существенного влияния на ситуацию на рынке. К тому же, значительная часть спекулятивных объектов контрактуется еще до завершения их строительства.

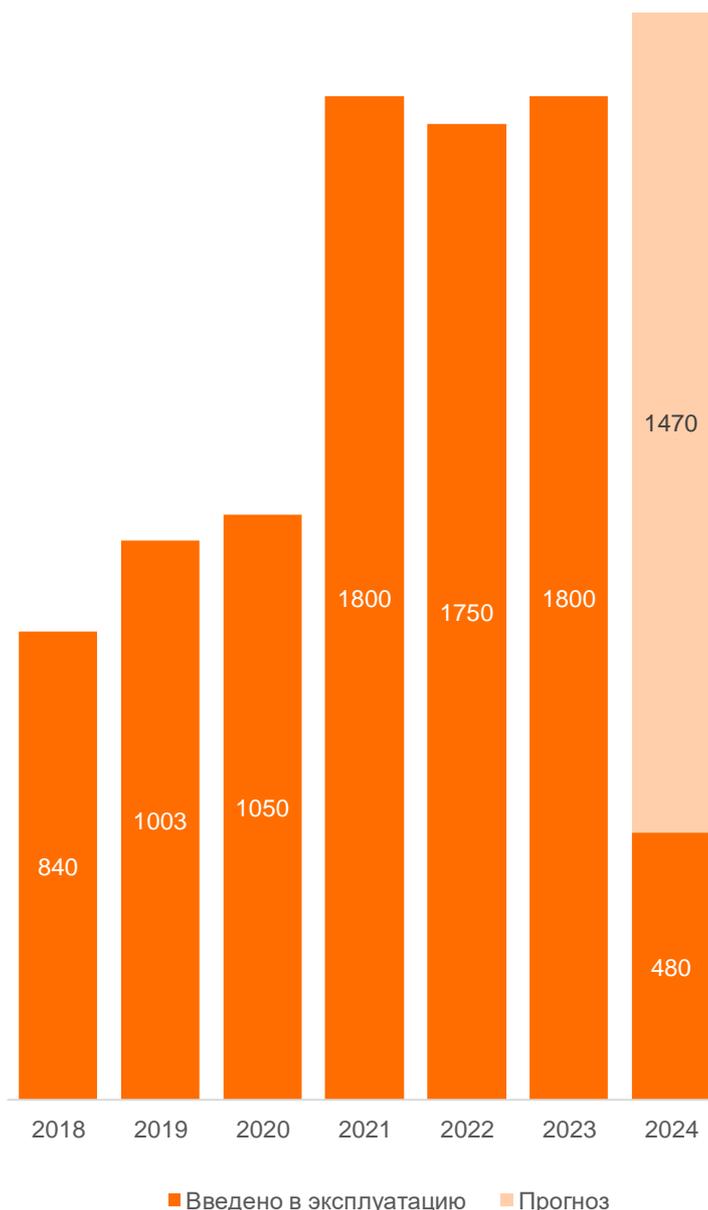
Крупнейшие складские объекты, введенные в эксплуатацию во 2 кв. 2024 г.



Крупнейшие складские объекты, запланированные к вводу в 2024 г.

Название объекта	Площадь, кв. м
<b>OZON</b> РЦ Ozon Ватушки	130 000
<b>ВКУСВИЛЛ</b> РНК Парк Домодедово 2	119 000
<b>Все инструменты</b> А2 Обухово	110 000
<b>ПЕТРОВИЧ</b> РНК Парк Домодедово 2	108 000
<b>OZON</b> РНК Парк Домодедово 2	104 000

Динамика объема нового строительства, классы А и В, тыс. кв. м



### Спрос

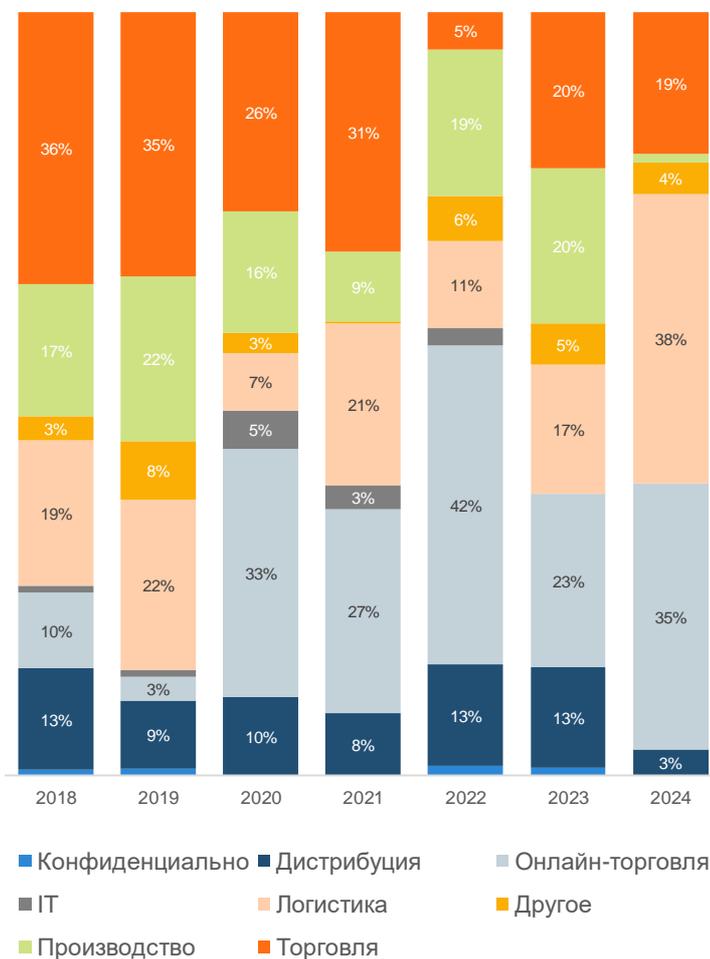
Бизнес-активность во втором квартале 2024 года значительно выросла, сумма купленных и арендованных площадей в период с апреля по июнь составила 1,1 млн кв. м, в то время как за первый квартал было заключено сделок лишь на 318 тыс. кв. м. По сравнению с первым полугодием 2023 года индикатор за аналогичный период текущего года уменьшился на 3%.

В структуре спроса за первую половину 2024 года большую долю занимают представители транспортных и логистических компаний (38%) и интернет-торговли (35%). На игроков сегмента торговли приходится 19%, операторы из сферы производства, дистрибуции и др. занимают долю <5% в структуре заключенных сделок.

Что касается распределения сделок по типу, то наибольшую долю во втором квартале традиционно заняли сделки BTS-аренды (58%) и BTS-продажи (24%) или 503 и 210 тыс. кв. м соответственно. Доля сделок по аренде складской недвижимости (не в BTS формате) составила 20% или 181 тыс. кв. м.

Мы ожидаем, что к концу текущего года общий объем сделок на рынке складской недвижимости достигнет отметки в 2,85 млн кв. м.

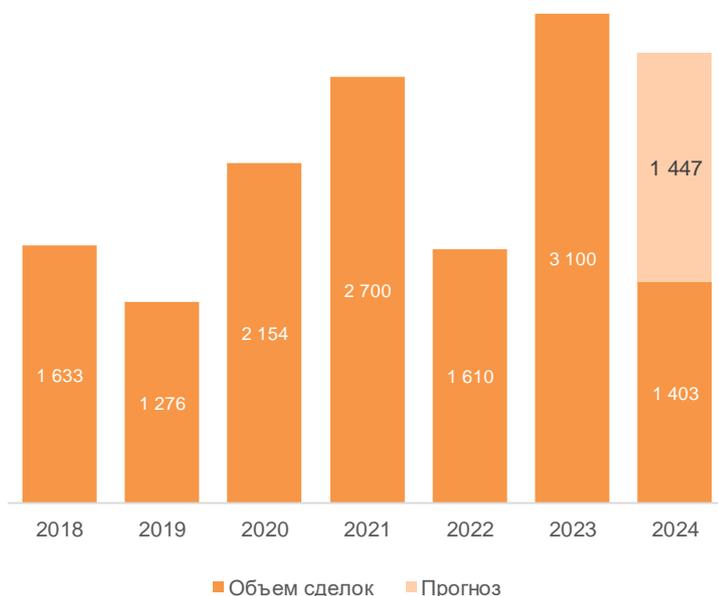
Распределение сделок по профилю арендаторов и покупателей



Сумма купленных и арендованных площадей, Московский регион, классы А и В, тыс. кв. м

Крупнейшие сделки во 2 кв. 2024 г., Московский регион

Арендатор/ заказчик	Объект	Тип сделки	Площадь, кв. м
СБЕР ЛОГИСТИКА	РНК Парк Домодедово	BTS аренда	150 000
СБЕР ЛОГИСТИКА	Ориентир Запад	BTS аренда	150 000
СБЕР ЛОГИСТИКА	A2 Обухово	BTS аренда	123 000
спортмастер	Новый Милет	BTS продажа	110 000
cottonclub	CottonClub Пуршево	BTS продажа	100 000





Москва, БЦ "Станколит" Складочная ул. 1, стр. 1.

Тел. 8 (495) 223-35-53

[www.ntproperties.ru](http://www.ntproperties.ru)