

# Складская недвижимость

Московский регион  
3 квартал 2024 г.

## Основные показатели рынка

Показатель	2023	3 кв. 2024	2024 П	2025 П
Общий объем предложения, класс А и В, тыс. кв. м	24 602	25 292	26 052	28 152
Объем нового предложения с начала года, класс А и В тыс. кв. м	1 800	690	1 450	2 100
Объем сделок по аренде и покупке, класс А и В, тыс. кв. м	3 100	1 950	2 300	2 600
Доля вакантных площадей, класс А, %	0,5	0,4	0,6	1
Средняя ставка аренды, класс А, руб./кв. м/год без НДС*	8 700	12 450	12 600	12 000

## Выводы и прогнозы

- 1 Темпы строительной активности продолжают снижаться, всего за 2024 г. было введено в эксплуатацию 690 тыс. кв. м складских площадей, из них в 3 квартале – 210 тыс. кв. м. Прогноз по новому строительству до конца года – 1 450 тыс. кв. м.
- 2 По состоянию на конец третьего квартала 2024 года, уровень свободных площадей на складах в Московском регионе достиг 0,4%. Мы прогнозируем, что этот показатель останется неизменным до конца текущего года, а в 2025 году вырастет до 1% в связи с появлением новых складских объектов на рынке.
- 3 Стоимость аренды складских помещений продолжает расти. В 3 кв. 2024 г. средневзвешенная базовая ставка аренды по сравнению с первым полугодием выросла на 10% и достигла 12 450 руб./кв. м/год. Кроме того, арендодатели стали предлагать более широкий диапазон цен, что говорит о сохраняющемся спросе на складские объекты.
- 4 За три квартала 2024 года в сегменте складской недвижимости было заключено сделок на покупку и аренду общей площадью 1,95 млн кв. м. Ожидается, что к концу года этот показатель вырастет до 2,3 млн кв. м.

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

### Вакансия

На конец третьего квартала 2024 года уровень вакантных площадей на складских объектах в Московском регионе вырос до 0,4%. Согласно нашему прогнозу к концу текущего года показатель останется на этом же уровне, а в 2025 г. приблизится к отметке в 1% за счет вывода на рынок новых объектов складской недвижимости.

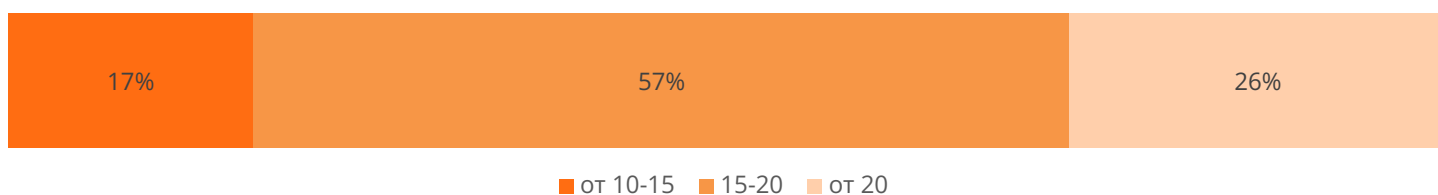
Мы наблюдаем снижение спроса и увеличение числа вакантных площадей, которые остаются незанятыми по мере их освобождения. Высокий спрос со стороны онлайн-ритейлеров, который ранее способствовал заполнению складских помещений по любым ценам, снизился. Теперь компании более тщательно подходят к выбору объектов, что также влияет на увеличение объема свободных площадей.

### Коммерческие условия

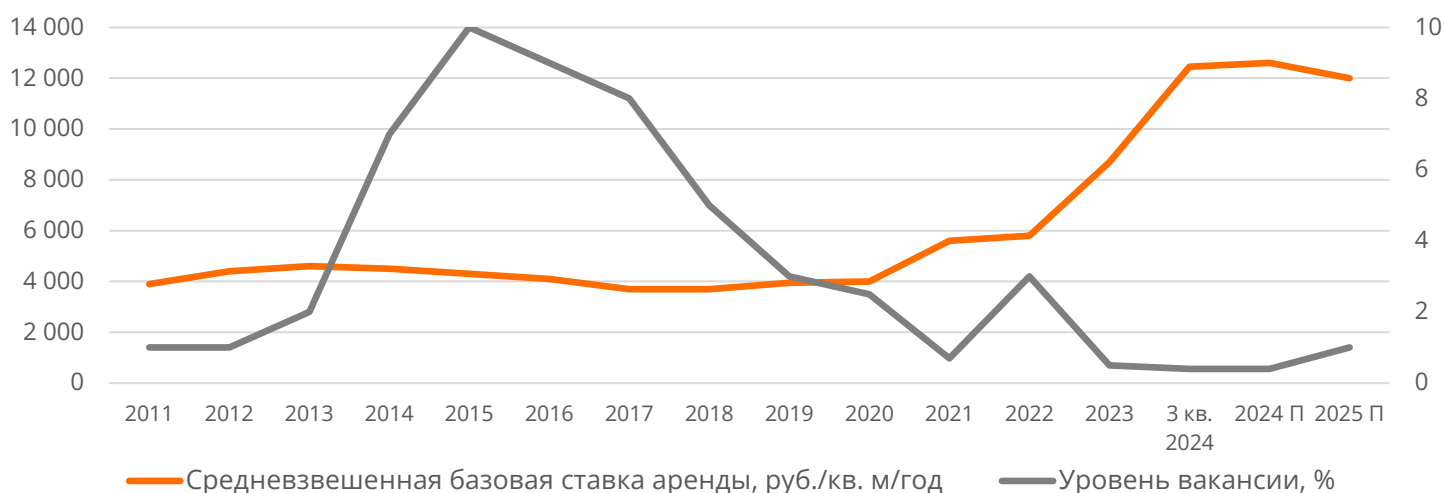
По итогам третьего квартала 2024 года средневзвешенная базовая ставка аренды на складские объекты достигла 12 450 руб./кв. м/год, что на 10% выше по сравнению с предыдущим кварталом. Кроме того, наблюдается расширение диапазона запрашиваемых арендных ставок, 44% свободных площадей предлагаются по ставке от 10 000 до 15 000 тыс. руб./кв. м/год, а 35% вакантных объектов имеют ставки от 15 000 до 20 000 тыс. руб./кв. м/год

В условиях повышения ключевой ставки и роста затрат на строительство арендодатели стремятся сохранить рентабельность объектов и поддерживать высокий уровень ставок. Хотя к концу года возможна небольшая коррекция ставок, по нашим оценкам, среднегодовой уровень останется на отметке 12 600 руб./кв. м/год, что свидетельствует о стабильном, но осторожном подходе участников рынка к ценообразованию в условиях нестабильного спроса и высоких затрат на развитие новых объектов.

Диапазон запрашиваемых ставок аренды (с учетом ОПЕХ и НДС), класс А, руб./кв. м/год



Коммерческие условия и уровень вакансии, класс А, руб./кв. м/год, %



### Предложение

Темпы строительной активности продолжают снижаться, всего за 2024 г. было введено в эксплуатацию 690 тыс. кв. м складских площадей, из них в 3 квартале – 210 тыс. кв. м. Почти половину от объема нового строительства за прошедший квартал составляет открытие РЦ Ozon в РНК Парк Домодедово 2 (104 тыс. кв. м).

До конца текущего года планируется ввод ряда крупных BTS-проектов: РЦ Ozon в СК Ватутинки (130 тыс. кв. м), РЦ ВкусВилл в РНК Парк Домодедово 2 (119 тыс. кв. м), СК Все инструменты в А2 Обухово (110 тыс. кв. м) и СК Петрович в РНК Парк Домодедово 2 (108 тыс. кв. м). По нашему прогнозу совокупный ввод в эксплуатацию в 2024 г. составит 1,45 млн кв. м.

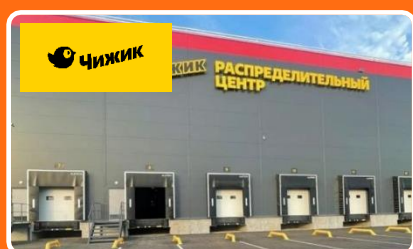
На фоне высокой ключевой ставки и роста цен на строительные материалы доля новых спекулятивных объектов снижается. Мы ожидаем, что на конец года более половины от общего числа заявленных к вводу складских помещений составят BTS-проекты.

Примеры складских объектов, введенных в эксплуатацию в 3 кв. 2024 г.

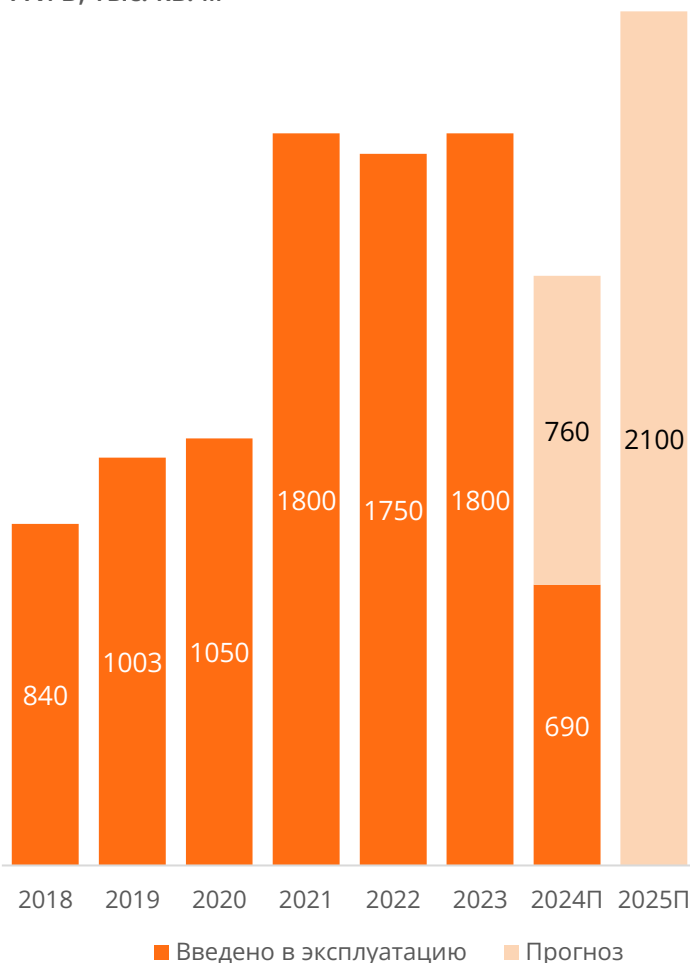
РНК Парк Домодедово 2 | 104 000 кв. м



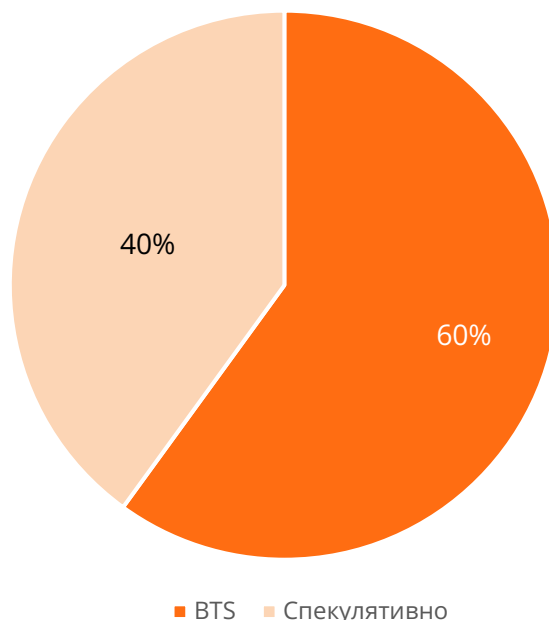
СК Чехов | 12 000 кв. м



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



Распределение объема нового строительства по типу, прогноз на 2024 г.



## Спрос

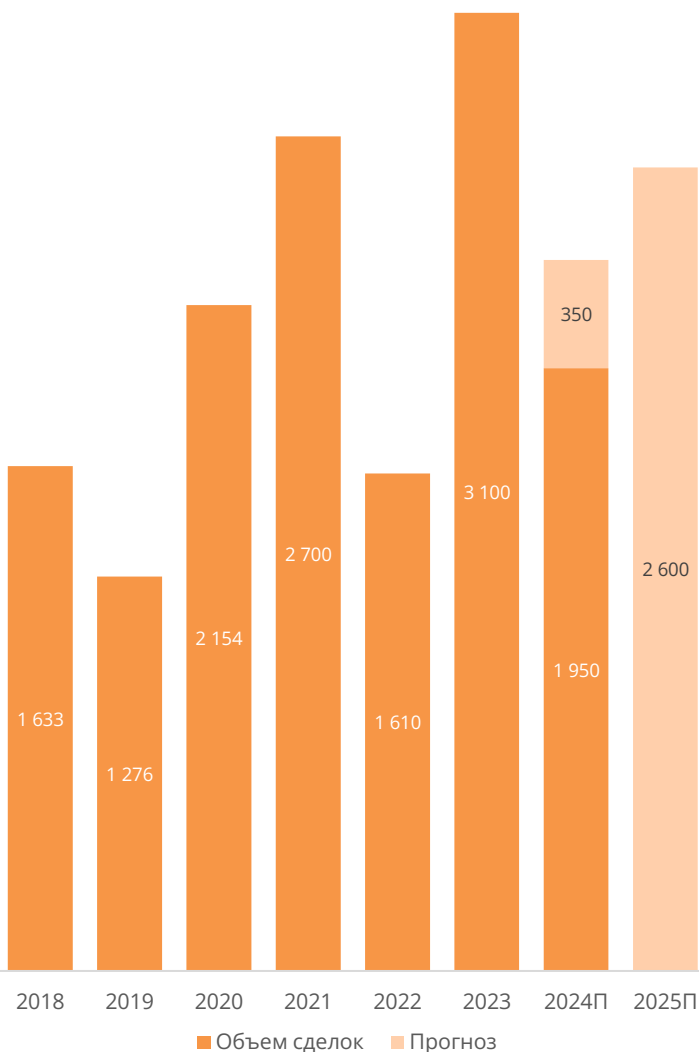
По итогам первых трех кварталов 2024 г. сумма купленных и арендованных площадей составила 1,95 млн кв. м. Начало года характеризовалось низкой деловой активностью, что отражалось на количестве сделок. Однако текущие показатели приближены к рекордному результату 2023 г. за аналогичный период (в 1-3 кв. 2023 г. было заключено сделок на 2,3 млн кв. м).

Что касается распределения сделок по типу, то более половины из текущего объема спроса приходится на сделки по аренде и продажи в формате BTS (47%), доля сделок по аренде складских площадей класса А и В на конец сентября составила 38%.

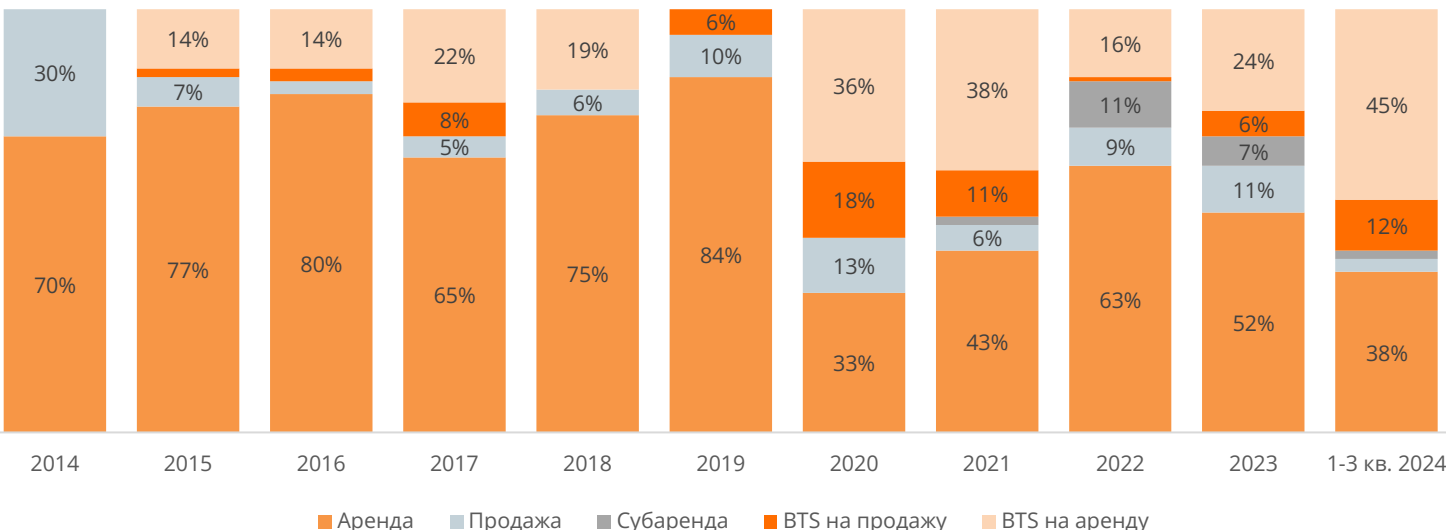
Основными драйверами спроса на складскую недвижимость традиционно являются представители интернет-торговли, на них приходится более половины от общего объема сделок. Однако, в среднесрочной перспективе ожидается тенденция к снижению спроса со стороны интернет-ритейлеров ввиду повышения ключевой ставки и роста стоимости аренды качественных складских площадей.

Согласно нашему прогнозу к концу текущего года общий объем сделок на рынке складской недвижимости достигнет отметки в 2,3 млн кв. м.

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



## Распределение сделок по типу





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

Тел. 8 (495) 223-35-53

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