



**NTPROPERTIES**

# Складская недвижимость

Московский регион  
1 квартал 2024 г.

### Выводы и прогнозы

- ✓ За первые три месяца текущего года в Московском регионе было введено порядка 356 тыс. кв. м складских площадей класса А и В. Общий объем качественного предложения достиг 25 млн кв. м. По данным компании NT Properties к концу года будет введено еще порядка 1,6 млн кв. м складских площадей.
- ✓ Низкий уровень вакансии на рынке складской недвижимости в Московском регионе сохранился в первом квартале 2024 г. и по-прежнему не превысил 0,5%. Высокий спрос на складские объекты приводит к быстрому снятию доступных блоков с рынка.
- ✓ По итогам 1 кв. 2024 г. средневзвешенная базовая ставка аренды на складские объекты достигла 9 940 руб./кв. м/год, рост по сравнению с концом 2023 г. составил 14,3%. По мнению специалистов NT Properties тенденция роста ставок аренды сохранится на конец 2024 и в 2025 гг.
- ✓ По итогам 1 квартала сумма купленных и арендованных площадей составила 318 тыс. кв. м, что на 42% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Согласно нашему прогнозу к концу текущего года общий объем сделок на рынке складской недвижимости достигнет отметки в 2,5 млн кв. м
- ✓ Высокий спрос, крайне низкий уровень вакансии в существующих объектах и, как следствие, высокие ставки аренды, приводят к тому, что собственники все чаще стремятся пересогласовать с текущими арендаторами коммерческие условия в сторону повышения, либо прибегают к ротации.

### Основные показатели рынка

Показатель	2023	1 кв. 2024	2024 П
Общий объем предложения, тыс. кв. м	24 602	24 958	26 908
Объем нового предложения с начала года, тыс. кв. м	1 800	356	1 950
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. кв. м	3 100	318	2 500
Доля вакантных площадей, %	0,5	0,5	0,8
Средняя ставка аренды, руб./кв. м/год без НДС*	8 700	9 940	10 000

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

### Вакансия

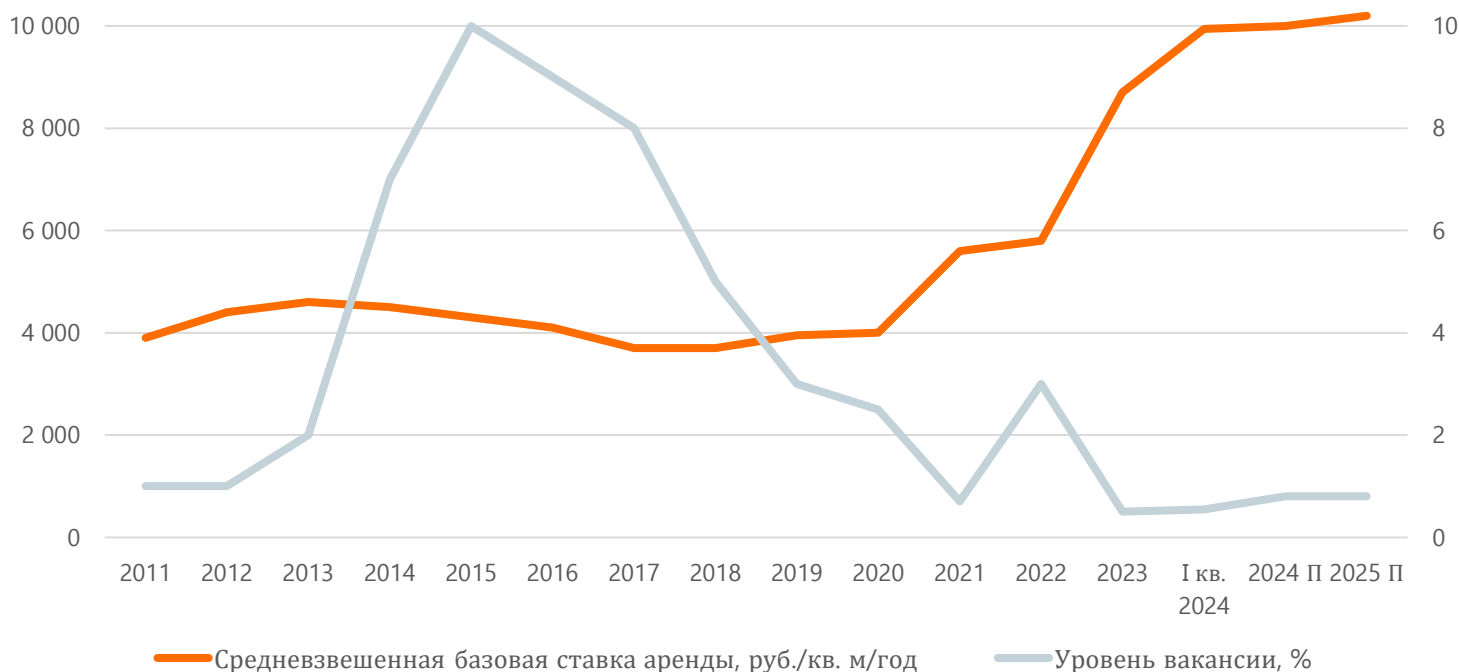
Низкий уровень вакансии на рынке складской недвижимости в Московском регионе сохранился в первом квартале 2024 г. и составил всего 0,5%. Высокий спрос на складские объекты приводит к быстрому снятию доступных блоков с рынка. Во многих случаях собственники помещений становятся менее решительными и не торопятся подписывать договоры аренды, предпочитая проводить условные аукционы среди потенциальных арендаторов для обеспечения наиболее выгодных условий сдачи в аренду своих объектов.

На конец 2024 г. мы ожидаем небольшой рост вакансии, связанный с предположительным вводом в эксплуатацию ряда объектов спекулятивного строительства (порядка 320 тыс. кв. м), из них на данный момент свободно 244 тыс. кв. м.

### Коммерческие условия

По итогам 1 кв. 2024 г. средневзвешенная базовая ставка аренды на складские объекты достигла 9 940 руб./кв. м/год, рост по сравнению с концом 2023 г. составил 14,3%. В Московском регионе в большей степени наблюдается дифференциация ставок, так, в окружности Малого бетонного кольца блоки предлагаются в аренду по средней ставке в 14 000-15 000 руб./кв. м/год, а на удалении от МКАД до 15 км по 17 000-18 000 руб./кв. м/год.

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



### Предложение

За первые три месяца текущего года в Московском регионе было введено порядка 356 тыс. кв. м складских площадей класса А и В. Общий объем качественного предложения достиг 25 млн кв. м.

Примечательно, что более половины от суммы нового строительства составили объекты Light Industrial. Повышенный интерес к данному формату связан, в первую очередь, с активным участием жилых девелоперов в строительстве объектов коммерческой недвижимости, реализуемых в рамках программы по созданию мест приложения труда (МПТ).

Тем не менее, несмотря на оживленный спрос и низкий уровень вакансии, активность в части спекулятивного строительства остается сдержанной, новые проекты от ключевых игроков рынка единичны и, как правило, это Light Industrial (Parametr, Radius, RNBA, Строительный Альянс). Сохранение высокой ключевой ставки и удорожание заемного финансирования увеличивает финансовые издержки для застройщиков. Это создает серьезные препятствия для развития новых проектов складской недвижимости, особенно для тех, которые не имеют гарантированного спроса.

Согласно нашему прогнозу до конца текущего года введется в эксплуатацию еще порядка 1,6 млн кв. м складских площадей.

Крупнейшие складские объекты, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2024 г.

Название объекта	Площадь, кв. м
СК Wildberries, 3 фаза	105 000
RBNA Парк Весна	69 000
ИП Есипово	32 422
ИП Коледино	26 512
Промышленный парк Бутово	26 200

ИП Есипово



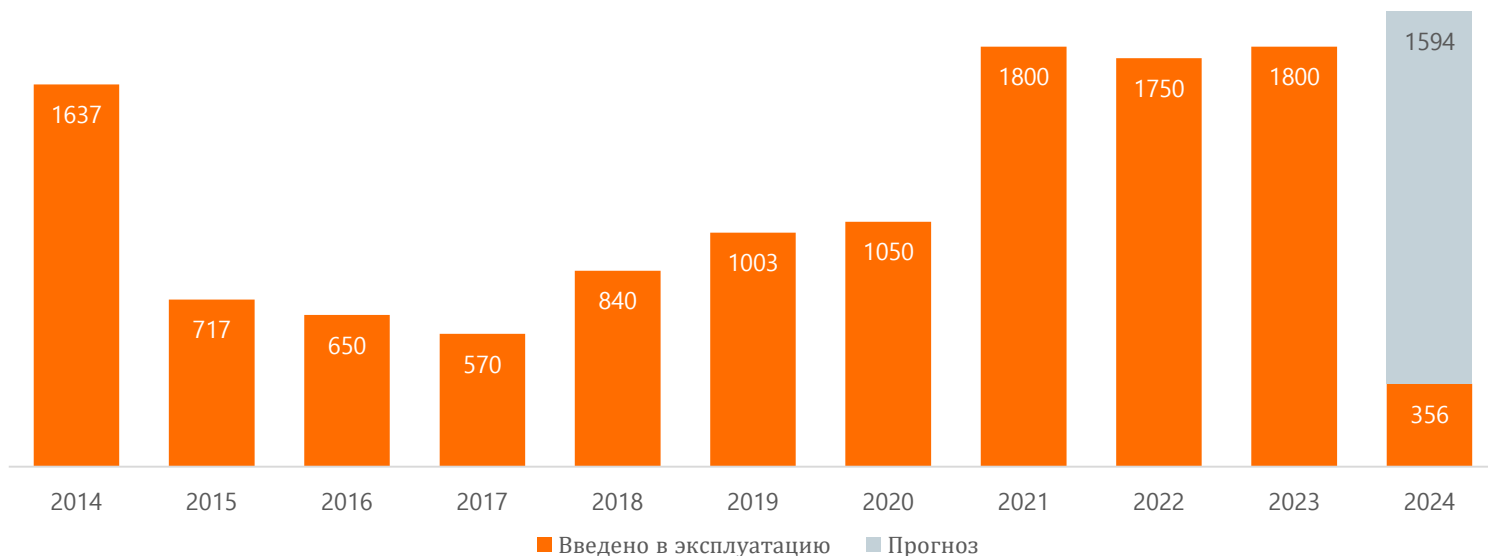
Промпарк Бутово



RBNA Парк Весна



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



### Спрос

По итогам 1 квартала сумма купленных и арендованных площадей составила 318 тыс. кв. м, что на 42% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

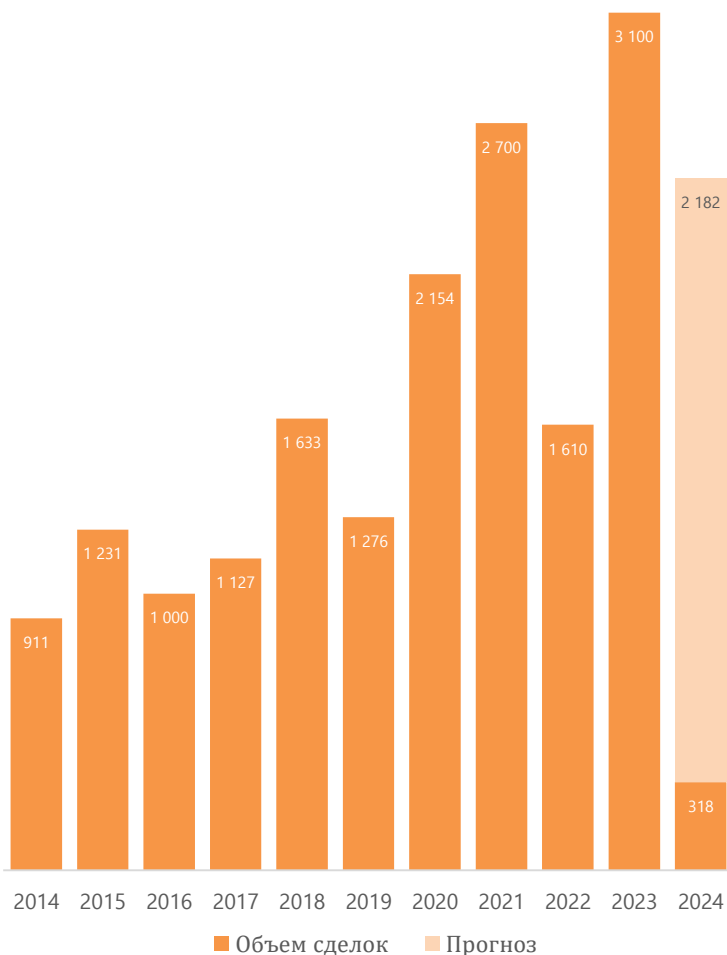
Средний размер сделки показал снижение и составил 8 700 кв. м ввиду того, что крупные блоки выходят на рынок крайне редко.

Если рассматривать распределение сделок по типу, то в первом квартале не было заключено ни одной BTS-сделки, преобладающую долю составили сделки по аренде складских площадей (96%).

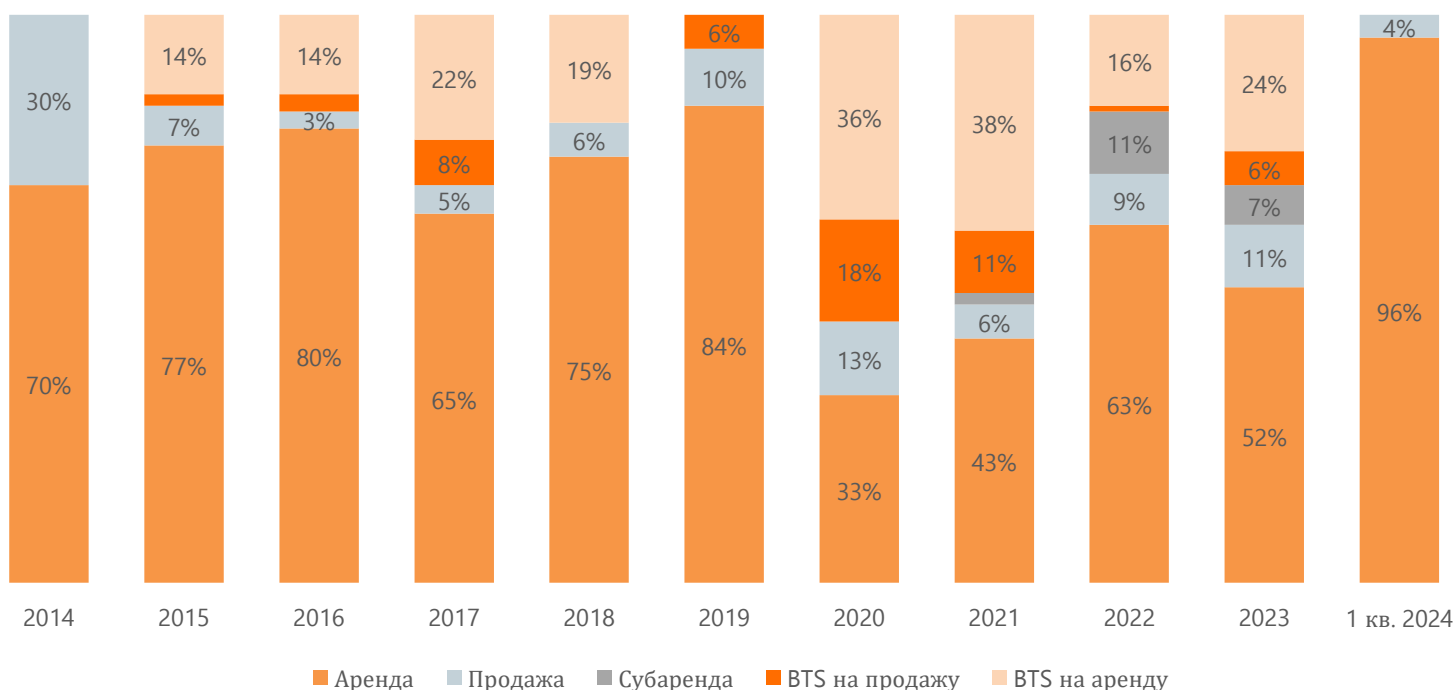
За прошедший квартал игроки сегмента электронной коммерции, традиционные драйверы спроса на рынке, не были активны в части заключения сделок, однако мы ожидаем, что к концу года они займут лидирующие позиции в структуре сделок.

Согласно нашему прогнозу к концу текущего года общий объем сделок на рынке складской недвижимости достигнет отметки в 2,5 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)