

I кв. 2024 г.

Складская недвижимость

Россия | Москва

Макроэкономическая ситуация

Основные макроэкономические показатели рынка

Источник: Банк России

	2022	2023	2024П	2025П	2026П
ВВП (%, г/г)	-1,2	3,6	1,8	1,5	1,5
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	11,9	7,4	5,2	4,1	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год)	10,6	9,9	14,5	9,4	7,5
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	67,4	85,2	91,2	93,8	95,0
Уровень безработицы (%, дек.)	3,6	3,0	3,0	3,1	3,2
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	641	465	472	489	490
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	347	379	384	397	408
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	99	82	80	78	75

Сохранение ключевой ставки ЦБ на уровне 16% продолжает удерживать затраты на проектное финансирование на высоком уровне, что влияет как на темпы возведения складских объектов, так и на принятие решения об их строительстве. Это, в свою очередь, отражается на котировке ставок аренды, делая их менее доступными для потенциальных потребителей.

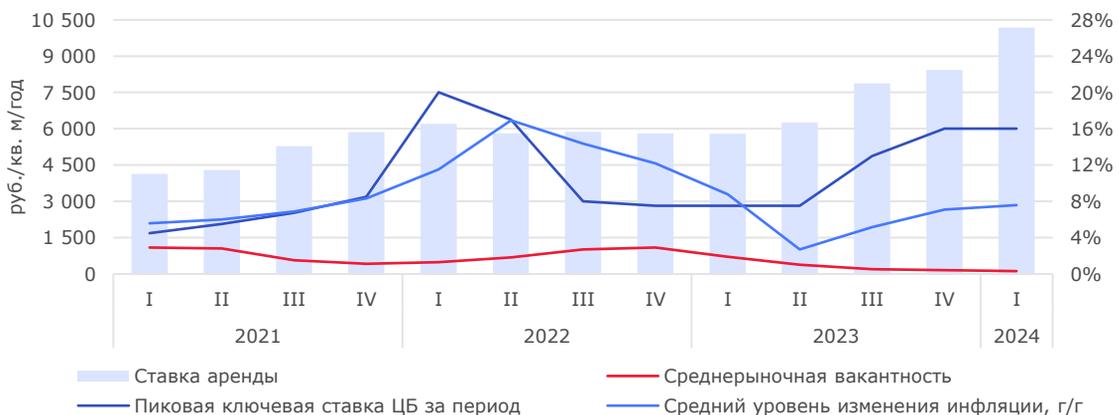
Во второй половине текущего года ожидается незначительное снижение ключевой ставки ЦБ, однако, предположительно она останется на относительно высоком уровне.

Накопленное инфляционное давление предыдущих лет, а также сдерживающие факторы роста 2022 г. привели к заметному скачку арендной ставки в 2023 г. на фоне рекордного спроса и околонулевой вакансии.

Ожидаемая корректировка ИПЦ вниз до 5,2% в текущем году будет способствовать стабилизации цен на операционную деятельность и издержек собственников, а также повысит вероятность снижения ключевой ставки ЦБ к концу года. Более доступные условия заемного финансирования и продолжающийся рост ставок аренды могут стать стимулом для роста девелоперской активности.

Корреляция средневзвешенной ставки аренды (без ОРЕХ и НДС), уровня вакантности, ключевой ставки ЦБ и инфляции

Источник: Nikoliers



Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2022	2023	I кв. 2024	2024П
Общий объем предложения, тыс. кв. м	21 862	23 303	23 618	25 692
Объем ввода, тыс. кв. м	1 675	1 441	315	2 389
Общий объем спроса, тыс. кв. м	1 352	3 283	275	2 953
Доля вакантных помещений, %	2,9	0,4	0,3	0,1
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	5 800	8 425	10 175	10 770

*Здесь и далее приведена средневзвешенная ставка аренды на готовые сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС

Рынок складской недвижимости Московского региона продолжает испытывать острый дисбаланс спроса и предложения и на данный момент определенно характеризуется как рынок арендодателя.

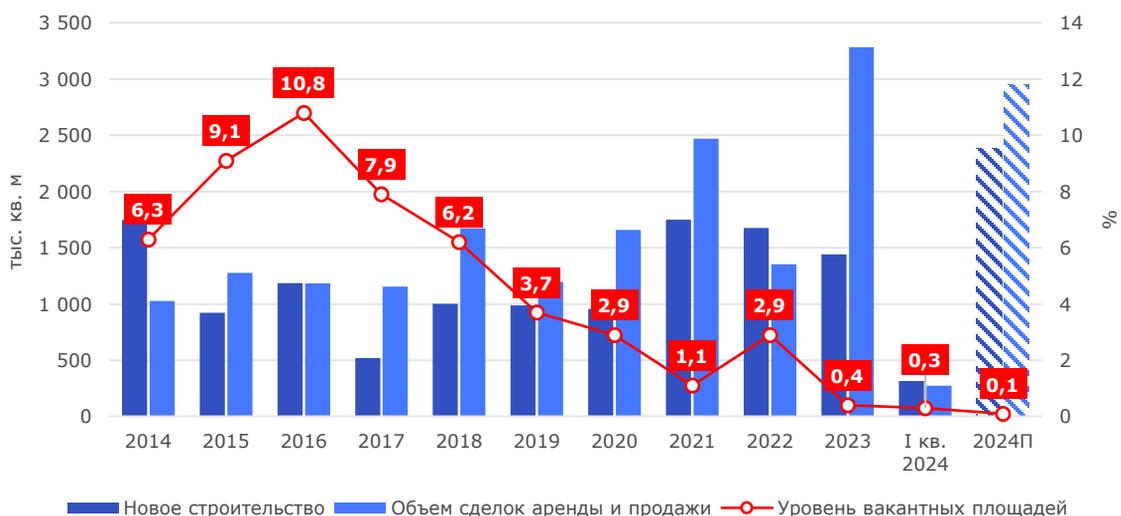
В связи с активным поглощением складских площадей, опережающим темпы ввода новых объектов, в сегменте наблюдается существенный дефицит вакантных помещений. Всего из 23,6 млн кв. м общего качественного предложения свободно около 0,3%, что в абсолютном выражении эквивалентно 63 тыс. кв. м. Данный фактор, в свою очередь, повлиял на выход арендной ставки за пределы «психологической отметки» в 10 тыс. руб./кв. м/год, что является новым историческим максимумом рынка.

Объем ввода новых площадей находится на сравнимом уровне с показателем аналогичного периода прошлого года — 315 тыс. кв. м. Однако этот объем нового предложения пока недостаточен для того, чтобы изменить ситуацию на рынке. К тому же значительная доля спекулятивных площадей была законтрактована еще до момента их ввода в эксплуатацию.

Принимая во внимание динамику спроса и низкую вакантность в объектах нового ввода, есть все основания полагать что на конец 2024 г. ситуация не претерпит кардинальных изменений. Прогнозируется дальнейшая тенденция на повышение арендной ставки и ужесточение конкуренции за свободные опции.

Динамика основных индикаторов рынка

Источник: Nikoliers



Предложение

В I квартале 2024 г. общее предложение рынка складской недвижимости Москвы пополнилось на 315,4 тыс. кв. м. Примечательно что 75% от ввода (237 тыс. кв. м) составляют комплексы формата light industrial. Повышенный интерес к данному сегменту отмечался на протяжении всего прошлого года, когда в него входило всё больше новых девелоперов, как отраслевых, так и со стороны жилых застройщиков.

Среди наиболее крупных объектов, выведенных на рынок, можно отметить две очереди индустриального парка «Весна RBNA» (42 и 32 тыс. кв. м), расположенные в Домодедове в 14 км от МКАД. Если рассматривать классический big-box-формат, то можно выделить блок в промышленном парке «Бутово» от Parametr (26 тыс. кв. м) и складской комплекс «Лихачевский» (20 тыс. кв. м).

Спекулятивное и BTS-строительство

Источник: Nikoliers

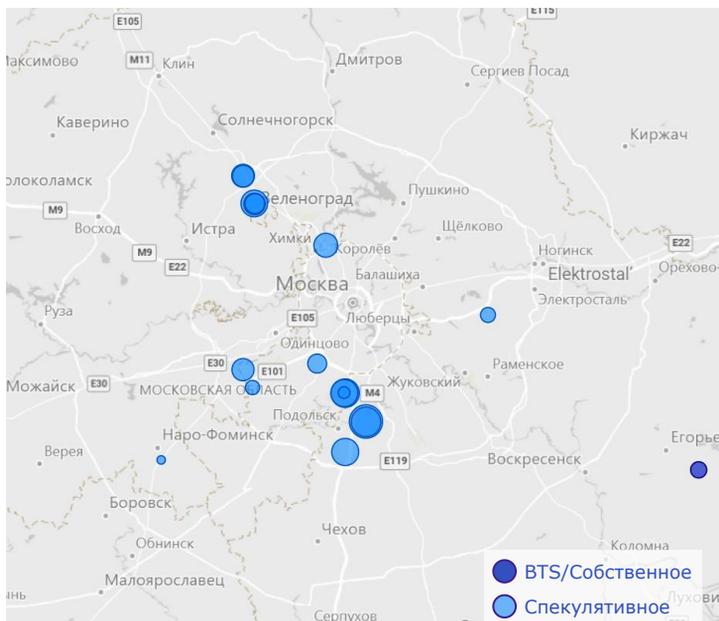


Половина объема введенных в эксплуатацию объектов (51%) географически расположена на южном направлении Москвы, и более четверти (28%) — на северо-западном. Практически все новые складские помещения — спекулятивного формата (97%).

Наблюдается растущий интерес к спекулятивному девелопменту, но высокая ключевая ставка является ограничивающим фактором для ряда девелоперов начать реализацию проектов.

Распределение складских объектов, введенных в эксплуатацию в 2024 г.

Источник: Nikoliers



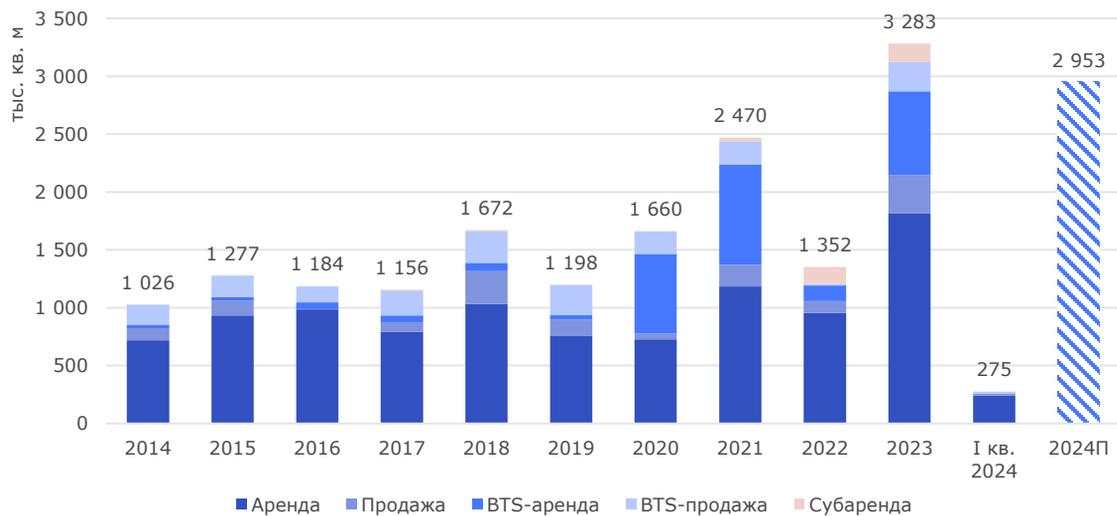
Спрос

За первые три месяца 2024 г. суммарный объем заключенных сделок аренды и продажи составил 275 тыс. кв. м, что меньше показателя первого квартала прошлого года практически в два раза. Причиной столь внушительного спада стало не сокращение спроса со стороны потребителей, а, наоборот, катастрофическая трудность его удовлетворения. В прошлом году находилось много привлекательных опций, которые быстро вымывались с рынка по ставке практически в два раза уступающей нынешней. Сегодня ситуация кардинально отличается: если и удастся найти подходящий складской блок, то для начала нужно выиграть конкуренцию за него, не редко с применением аукционного подхода, что, безусловно, влияет на поведение игроков с недостаточно большими финансовыми ресурсами.

Средний размер спекулятивной сделки, ввиду ограниченной доступности крупных блоков, составил 6,8 тыс. кв. м, при этом размер более 70% зафиксированных сделок — меньше 10 тыс. кв. м.

Распределение спроса по типам сделок

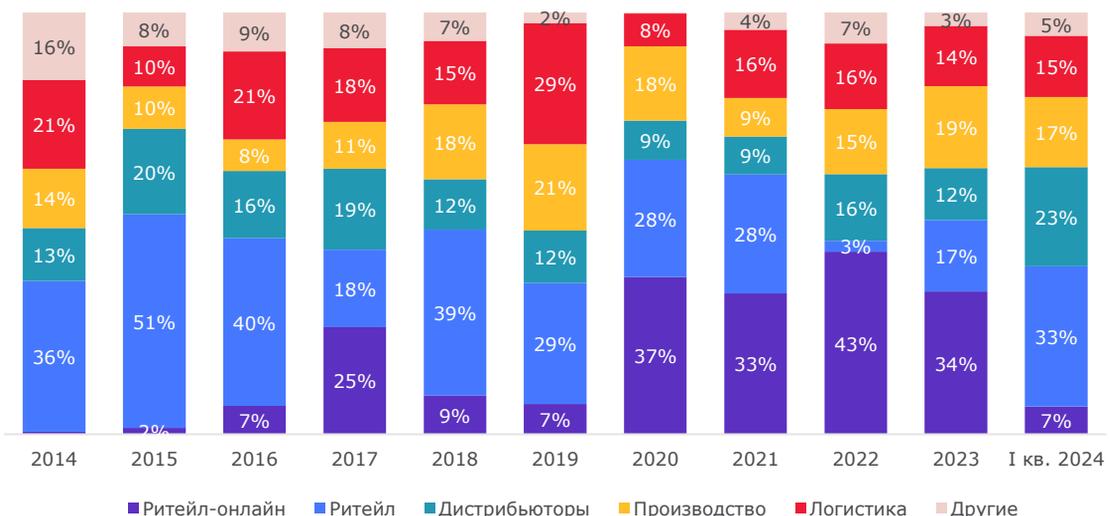
Источник: Nikoliers



Представители электронной коммерции не показали высокую деловую активность на складском рынке Москвы за квартал, заняв долю в 7% от совокупного объема спроса. Продуктовые сети заметно нарастили свои складские мощности, став лидером в распределении арендованных и купленных площадей по отраслям — 33%. По итогам 2024 г. мы ожидаем ряд крупных сделок со стороны маркетплейсов, что выведет их долю спроса на лидирующую позицию.

Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям

Источник: Nikoliers



Вакантность

Доля вакантных площадей не прекращает двигаться по нисходящему тренду, упав по сравнению с концом 2023 г. на 0,1 п.п., и не превышает 0,3% на сегодняшний день. Таким образом, объем свободных площадей, если сравнивать с пиковым значением 2022 г., уменьшился в десять раз.

Изменилась и конфигурация объема вакансии в прямой аренде, так как свободные готовые сухие складские помещения класса А составляют всего 54% от 63 тыс. кв. м, остальная часть сформирована классом В и блоками light industrial. Также средний размер готового к въезду свободного блока в аренду уменьшился и составляет всего 3 тыс. кв. м.

При этом на рынке отмечается предложение в субаренду в качественных складских помещениях суммарным объемом 65 тыс. кв. м.

Всего на 2024 г. заявлено к вводу около 1,2 млн кв. м спекулятивных объектов, но немалая часть площадей из них уже реализована, поэтому заметного перелома в тенденции рассматриваемого индикатора не ожидается.

Динамика объемов вакантных площадей — прямая аренда и субаренда

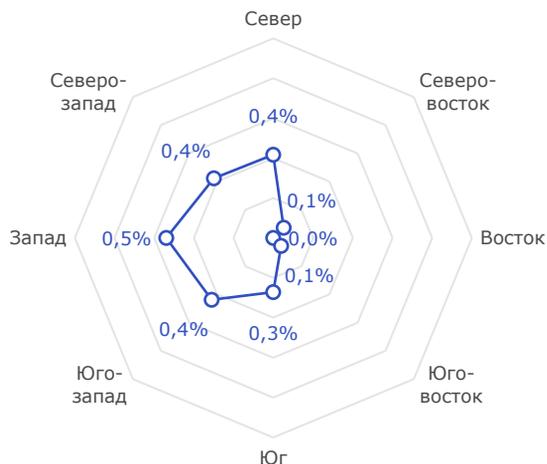
Источник: Nikoliers



На всех направлениях региона доля вакантных площадей не превышает 0,5%. Наиболее ощутимый дефицит вакансии наблюдается на востоке Москвы, что может быть вызвано ограниченным предложением и изменениями в транспортных грузовых потоках.

Доля свободных площадей по направлениям

Источник: Nikoliers



Ставки аренды

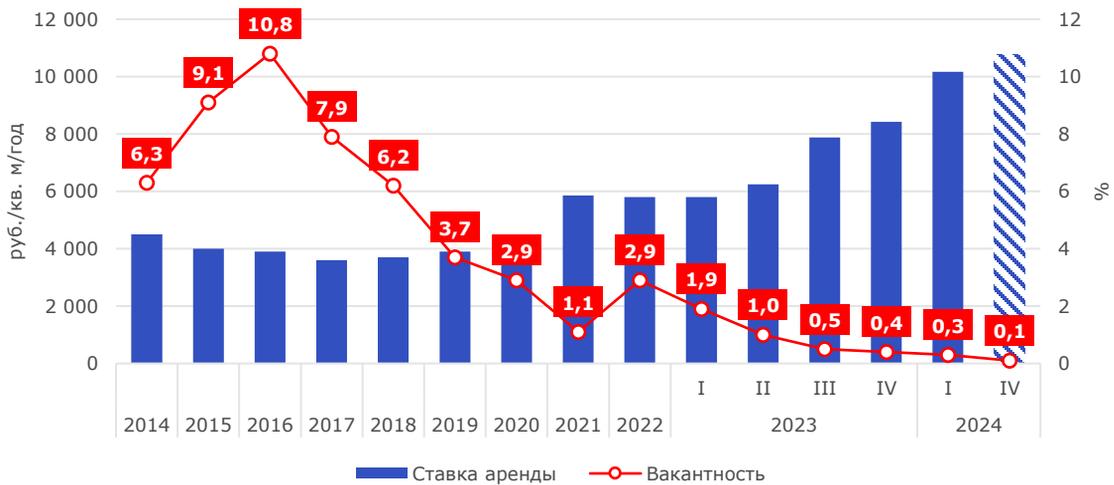
Средневзвешенная базовая арендная ставка на рынке складской недвижимости Москвы перешагнула психологическую планку в 10 000 руб./кв. м/год и зафиксировалась на уровне 10 175 руб./кв. м/год, показав рост относительно конца 2023 г. на 21%. В связи с большим количеством претендентов на привлекательные блоки, собственники и интересанты прибегают к аукционам на повышение, и в ряде случаев ставка аренды может вырасти на 15% и больше.

В связи с тем, что столь резкое увеличение арендного платежа не сопоставимо с возможностями некоторых арендаторов, учащаются случаи ротации. Некоторые арендаторы в поисках склада, подходящего их возможностям, готовы идти на понижение в качестве объекта, либо его локации и удаленности.

В строящихся объектах ставка аренды не сильно ниже, что во многом обосновано высокими издержками девелоперов, связанными с проектным финансированием, себестоимостью возведения складских объектов, операционными затратами и прочим, а также конъюнктурой рынка.

Динамика вакантности и ставки аренды

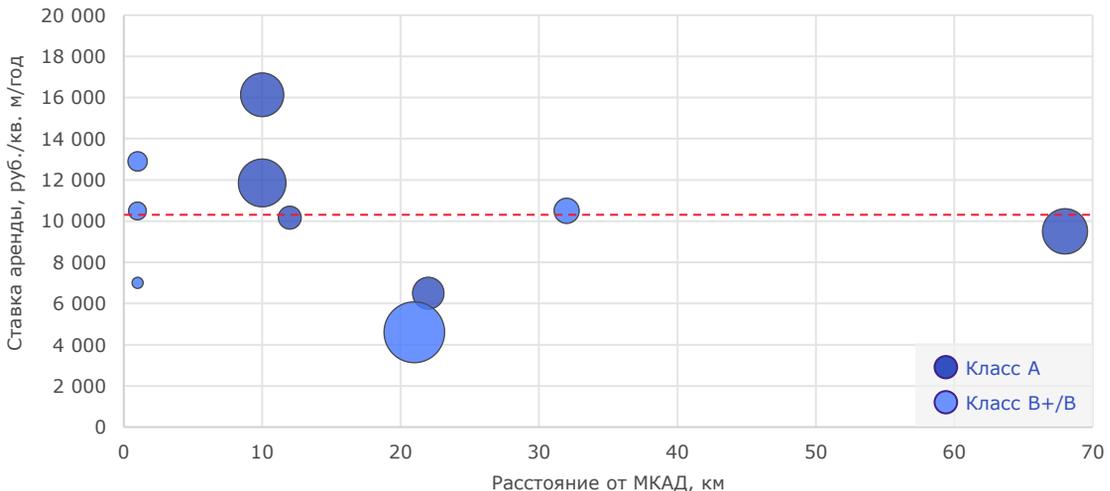
Источник: Nikoliers



В зависимости от размера маркируемого блока, его характеристик и расстояния объекта до города, ставка аренды, без учета операционных расходов и НДС, варьируется в диапазоне 7 000–13 800 руб./кв. м/год для помещений с расстоянием от МКАД до 10 км и 6 500–10 500 руб./кв. м/год — от 10 км и более. При этом на некоторые складские помещения класса А с удаленностью от МКАД до 10 км базовые ставки уже котируются выше 15 000 руб./кв. м/год, что сопоставимо со ставками на офисные помещения, находящимися за пределами МКАД.

Распределение базовой средневзвешенной ставки аренды по расстоянию от МКАД (размер окружности отражает объем свободного блока)

Источник: Nikoliers



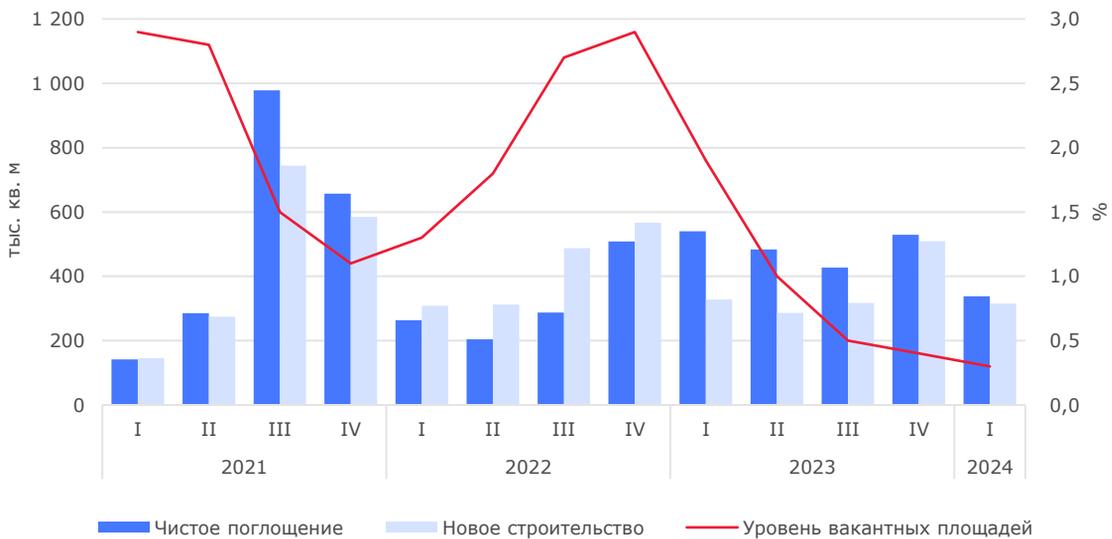
Чистое поглощение

Объем чистого поглощения на протяжении пяти кварталов опережает темпы ввода складских объектов, что напрямую влияет на долю свободных площадей. Фактически рынок забирает больше, чем к нему добавляется новых площадей: суммарно за прошедшие пять кварталов рынок поглотил на 563 тыс. кв. м больше, чем получил.

Причиной текущей динамики показателя чистого поглощения является реализация отложенного спроса, накопленного за 2022 г., когда ввиду общего состояния неопределенности на рынок вышел крупный объем вакансии и субаренды. Однако начиная с III квартала 2023 г. разрыв между показателями чистого поглощения и нового строительства сокращался, и на момент I квартала 2024 г. он составил 22 тыс. кв. м. Для сравнения, в I квартале 2023 г. отрыв объема чистого поглощения от совокупного размера ввода составил 212 тыс. кв. м.

Динамика объемов чистого поглощения, нового строительства и уровня вакантных площадей

Источник: Nikoliers



Ожидается дальнейшее опережение темпов поглощения над темпами ввода, но не такое значительное, как в прошлом году, ввиду ограниченного объема свободных площадей в данный момент.

При этом отмечается корреляция динамики чистого поглощения и изменения ВВП: при положительной динамике ВВП — объем абсорбции растет, соответственно, при снижении показателя ниже нулевой отметки чистое поглощение падает. С учетом текущего прогноза Банка России по динамике ВВП деловая активность останется на высоком уровне, аналогичном показателю 2023 г.

Динамика годового чистого поглощения и изменения ВВП

Источник: Nikoliers, Банк России



Рынок light industrial

Основные показатели рынка

Источник: Банк России

Существующее качественное предложение	Доля от объема складского предложения	Доля вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/ год	Цена продажи** руб./кв. м
615 тыс. кв. м	2,6%	8,4%	12 480	103 215

*Не включая операционные расходы и НДС (20%) — готовые и строящиеся объекты

**Не включая НДС (20%) — готовые и строящиеся объекты

За первые три месяца 2024 г. рынок light industrial Московского региона опередил суммарный объем ввода за весь 2023 г.: в I квартале 2024 г. ввелось в эксплуатацию более 237 тыс. кв. м площадей формата LI. Таким образом, общий объем предложения LI составляет 615 тыс. кв. м или 2,6% от совокупного объема складского предложения в Москве.

Всего за 2024 г. объем ввода может составить 553 тыс. кв. м, что в 2,8 раза больше показателя за предыдущий год. Доля вакантных площадей упала на 2,6 п.п. за квартал и на данный момент составляет 8,4%.

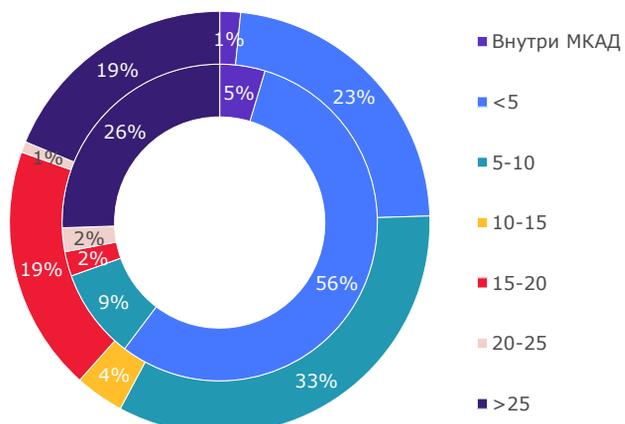
Объемы нового строительства объектов формата light industrial

Источник: Nikoliers



Распределение предложения по расстоянию от МКАД, 2023 г. (внутренний круг)/2024 г. (внешний круг)

Источник: Nikoliers

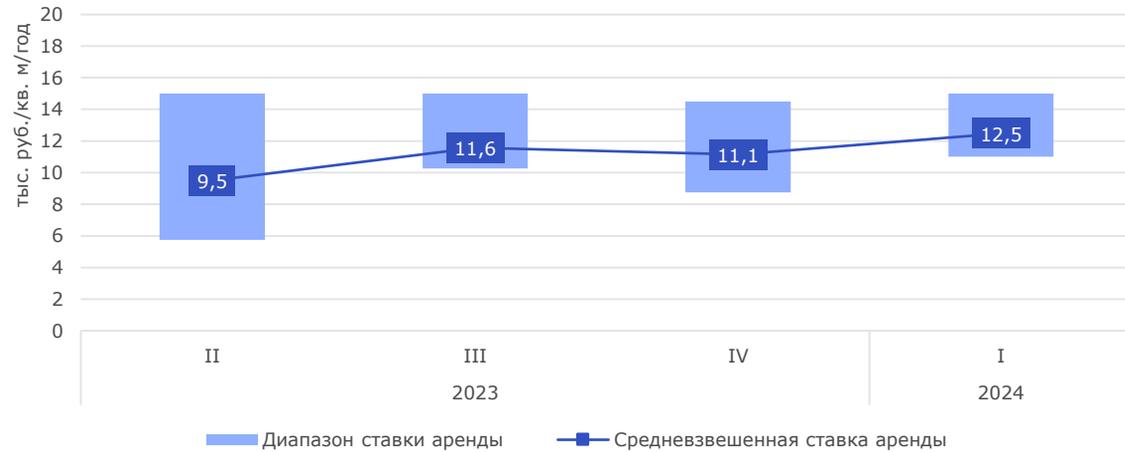


Средневзвешенная базовая ставка аренды на готовые и строящиеся объекты сегмента light industrial показала рост на 12%, до 12 480 руб./кв. м/год, при этом объекты удаленностью от 20 км от МКАД показывают наибольшие значения арендной ставки в связи с более высокими техническими требованиями к помещениям и конфигурацией блоков, а также более высокой стадией готовности проектов.

Средневзвешенная цена продажи (без НДС) составляет 103 215 руб./кв. м, также на рынке отмечаются предложения со стоимостью до 200 тыс. руб./кв. м, цена которых обоснована близостью к МКАД.

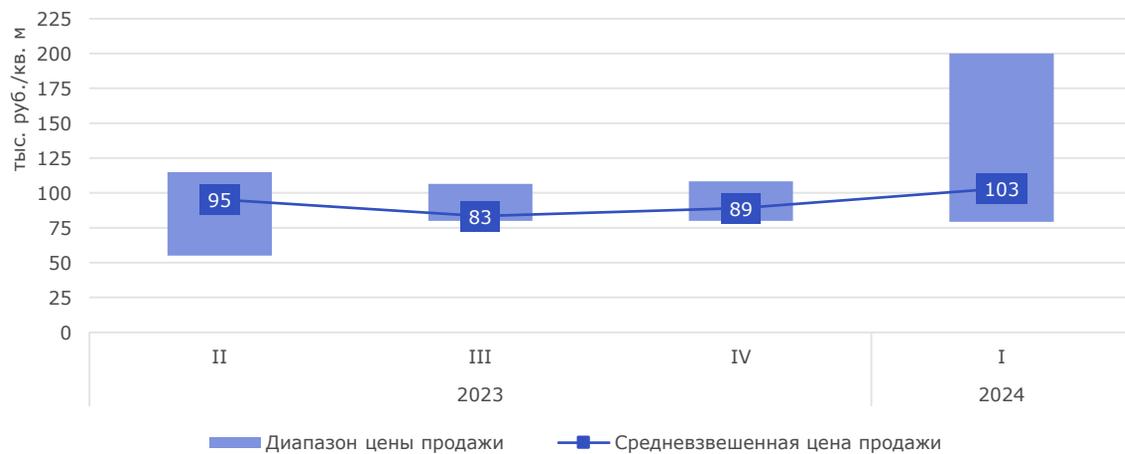
Диапазон ставки аренды в объектах light industrial*

Источник: Nikoliers



Диапазон стоимости продажи в объектах light industrial**

Источник: Nikoliers



Распределение ставок аренды и стоимости продажи объектов light industrial относительно удаленности от МКАД

Источник: Nikoliers

	До 10 км	10–20 км	20 км и более
Запрашиваемая ставка аренды*, руб./кв. м/год	11 500	12 120	12 965
Стоимость продажи**, руб./кв. м	200 000	98 970	107 950

*Не включая операционные расходы и НДС (20%) — готовые и строящиеся объекты
 **Не включая НДС (20%) — готовые и строящиеся объекты



Тенденции и прогнозы

Активизация пересмотра условий договоров аренды складских помещений

В сфере складской недвижимости наблюдается тренд пересмотра условий ранее заключенных договоров аренды с последующим повышением арендных ставок. Это во многом связано с дефицитом складских помещений, который усиливает позиции владельцев недвижимости.

Собственники занимают более жесткую позицию в пересмотре условий аренды, увеличивая арендные ставки, чтобы адаптироваться к изменяющимся условиям рынка и обеспечить устойчивость своих инвестиций.

Пересмотр условий аренды обусловлен не только дефицитом предложения складских площадей, но также увеличившимися издержками владельцев.

Повышение арендных ставок помогает владельцам недвижимости справиться с растущими операционными расходами и обеспечить стабильный доход от своих активов.

Использование альтернативных стратегий для удовлетворения потребностей в складских помещениях

Дефицит доступных складских площадей на рынке Москвы ставит перед участниками рынка задачу более гибко реагировать на изменяющиеся условия.

Отсутствие готовых вакантных блоков, особенно крупных, вынуждает арендаторов максимально эффективно использовать уже имеющиеся ресурсы. Для удовлетворения особых потребностей в больших площадях арендаторы обращаются к различным стратегиям, включая проекты по строительству под ключ (BTS), собственное строительство или аренду помещений в строящихся объектах.

Кроме того, альтернативным вариантом решения вопроса поиска площадей является использование недвижимости другого типа для складских нужд, что позволяет арендаторам

быстро и эффективно реализовывать свои бизнес-потребности. Примером этого может служить новость о соглашении «Мегамаркета» об аренде бывших магазинов IKEA с целью трансформации в складские помещения для обеспечения потребностей партнеров по фулфилменту.

Такие стратегии позволяют арендаторам адаптироваться к ситуации на рынке и обеспечить непрерывность своих операций.

Стимулирование автоматизации складских процессов в условиях кадрового голода

Данный тренд отражает активные поиски решений крупнейших потребителей складских помещений, таких как маркетплейсы и продуктовые сети, в сфере складской автоматизации. Кадровый голод, вызванный недостатком квалифицированных специалистов, стимулирует компании к интенсивному внедрению современных технологий, таких как роботизация, цифровизация и автоматизация складских процессов.

Подобные инновации позволяют снизить зависимость от человеческого фактора в складских операциях, улучшить точность и скорость выполнения задач, а также повысить эффективность использования складских ресурсов. В результате компании улучшают свою конкурентоспособность, минимизируют ошибки и сокращают затраты на рабочую силу.

Помимо этого, автоматизация и цифровизация складских процессов обеспечивают возможность более гибкого и адаптивного управления складскими операциями, что особенно важно в условиях быстро меняющейся рыночной среды.

Специализированные отчеты 2023

Путеводитель по стоимости
капитального строительства

[Посмотреть](#)

Путеводитель по стоимости отделки
и инженерного оснащения:
офисы, квартиры, апартаменты

[Посмотреть](#)

Развлечения в большом городе

[Посмотреть](#)

Рынок light industrial.
Москва и Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Туристическая отрасль «Трёх столиц»

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



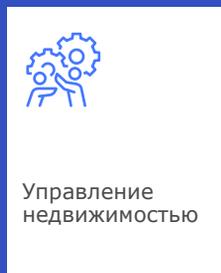
Жилая
недвижимость



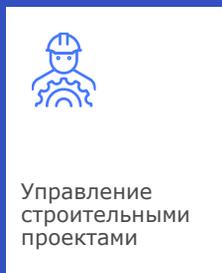
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



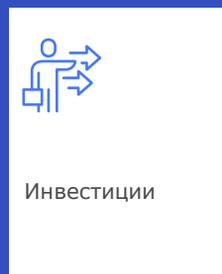
Управление
строительными
проектами



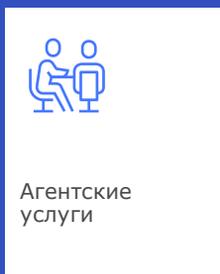
Стратегический
консалтинг



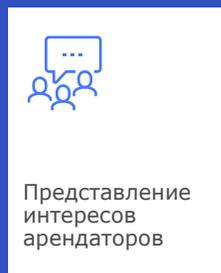
Оценка
недвижимости
и бизнеса



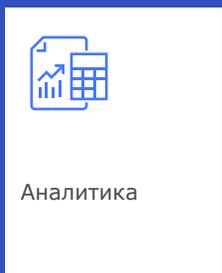
Инвестиции



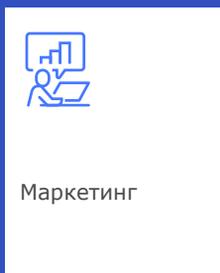
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Контакты

Складская и индустриальная недвижимость

Виктор Афанасенко
Региональный директор
+7 495 258 5151
Victor.Afanasenko@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, МСІМ
Руководитель блока поддержки бизнеса
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Кирилл Орищенко
Аналитик
+7 495 258 5151
Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru

Copyright © 2024 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52
этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru