



# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

1 квартал 2023 года



Внешний контекст >

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Второстепенные  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Внешний контекст



# Неустойчивая стабилизация экономики

## Внешний контекст >

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Экономическая активность в стране продолжает возрастать. Внешний спрос все больше замещается внутренним — не только за счет государственного сектора, но и за счет восстановления потребительской активности. Потребители отмечают улучшение ожиданий относительно экономической ситуации в стране и перспектив личного материального положения. С учетом накопленного потенциала, переход от сберегательной модели поведения к потребительской может привести к опережению спросом восстанавливающегося предложения.

Бизнес ускоренно адаптируется к новым условиям. Темпы роста кредитования корпоративного сектора остаются высокими. По данным ЦБ, многие компании смогли переориентироваться на аналоги санкционных товаров либо наладить параллельный импорт. Расширение предложения на рынке, преодоление торгово-логистических ограничений, рост производств – одно из ключевых направлений государственной поддержки.

На фоне положительной динамики экономики и в конце 2022 года, и в первые месяцы 2023 года Минэкономразвития готовит пересмотр прогноза социально-экономического развития РФ в сторону улучшения: рост ВВП и инвестиций будет в положительной зоне на 2023 год, в сторону улучшения будет пересмотрен рост реальных доходов населения. Безработица ожидается на более низком уровне.

По итогам первых трех месяцев экономика пришла в состояние баланса постепенно восстанавливающегося спроса и адаптирующегося предложения.

## Показатели деловой активности, в % к соотв. периоду предыдущего года

|  | 2021 | 2022  | Февраль 2023 |
|--|------|-------|--------------|
| ВВП                                    | 5,6  | -2,1  | -3,2         |
| Сельское хозяйство                     | -0,4 | 10,2  | 2,7          |
| Строительство                          | 7,0  | 5,2   | 10,9         |
| Розничная торговля                     | 7,8  | -6,7  | -7,2         |
| Оптовая торговля                       | 5,9  | -14,5 | -13,4        |
| Платные услуги населению               | 17,2 | 3,6   | 3,4          |
| Обрабатывающие производства            | 7,4  | -1,3  | -1,7         |
| Добыча полезных ископаемых             | 4,2  | 0,8   | -3,1         |
| ИПЦ                                    | 8,4  | 11,9  | 11,4         |
| Реальная заработная плата              | 4,5  | -1,0  | 0,6          |
| Численность рабочей силы, млн чел.     | 75,3 | 74,9  | 75,5         |
| Уровень безработицы (% к рабочей силе) | 4,8  | 3,9   | 3,6          |

**Ускоренная адаптация экономики обеспечит импульс для коммерческой недвижимости, однако его спецификой станет неравномерный и трансформирующийся спрос во всех сегментах**

Внешний контекст

Москва и Московская  
область >

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Второстепенные  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# *Москва и Московская Область*



# Прогнозы

Итоги 1 квартала оказались значительно лучше ожидаемых. Доля вакантных площадей снизилась до 2,3% (562 тыс. кв. м против 668 тыс. кв. м на конец декабря 2022 года).

Ставка аренды показала умеренный рост (+1%). Практически все спекулятивные объекты, введенные в эксплуатацию с начала года, вышли на рынок уже заполненными.

На фоне вышеперечисленных факторов прогноз на 2023 был улучшен: ставки аренды пересмотрены в сторону роста (до 6 000 рублей за кв. м в год), доля вакантных площадей – в сторону снижения до 2,0% по итогу 2023 года.

## Тренды

Итоги 1 квартала, активность рынка, вымывание вакансий ведут к повышению ставок аренды

На рынке сформирован устойчивый спрос на аренду готовых блоков

Отсутствие крупных вакантных блоков и стабилизация стоимости строительства способствуют росту количества BTS проектов

## Базовый сценарий прогноза

|   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 1 кв. 2023 | 2023п    |
|---|--------|--------|--------|--------|------------|----------|
| <b>Общее предложение складских площадей,</b><br>тыс. кв. м<br>Классы А и В    | 20 018 | 21 141 | 22 755 | 24 498 | 24 895     | 25 698 ▲ |
| <b>Новое строительство,</b><br>тыс. кв. м<br>Классы А и В                     | 1 195  | 1 133  | 1 621  | 1 751  | 354        | 1 200 ▼  |
| <b>Сумма купленных и арендованных площадей,</b><br>тыс. кв. м<br>Классы А и В | 1 394  | 1 820  | 2 540  | 1 461  | 522        | 1 800 ▲  |
| <b>Доля свободных площадей, %</b><br>Классы А и В                             | 3,3    | 2,8    | 0,3    | 3,0    | 2,3        | 2,0 ▼    |
| <b>Ставка аренды*,</b><br>руб./кв. м/год<br>Класс А                           | 4 100  | 4 200  | 5 500  | 5 800  | 5 850      | 6 000 ▲  |

\*Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

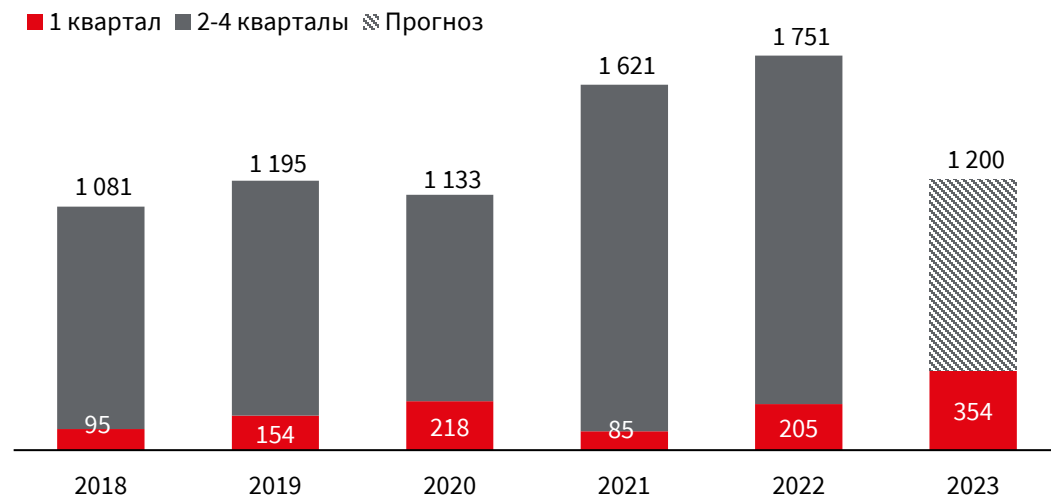
Приложение

# Новое строительство прирастает спекулятивно

В первом квартале было введено в эксплуатацию 354 тыс. кв. м качественных складских площадей, что в 1,7 раза превысило значения 1 квартала 2022 года. Крупнейшими новыми объектами стали РНК Парк МКАД-М4 (128 тыс. кв. м), первый блок индустриального парка Юг (44 тыс. кв. м) и складской комплекс в Атлант Парке (38 тыс. кв. м). Проблема дефицита площадей на рынке возобновляется, несмотря на то, что 95% новых объектов первого квартала были построены спекулятивно.

Стабилизация стоимости строительства после пиковых значений середины 2021 года и высокий спрос, в том числе и на строящиеся площади, будут способствовать реализации большинства заявленных проектов в срок. С учетом конъюнктуры рынка мы ожидаем рост спроса на объекты формата BTS в 2023 году, что поддержит высокие объемы нового строительства в 2024 году.

**Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м**



**Крупнейшие новые объекты 1 квартал 2023**

| Здание                               | Тип           | Площадь, тыс. кв. м |
|--------------------------------------|---------------|---------------------|
| РНК Парк МКАД-М4                     | Спекулятивный | 128                 |
| ИП Гривно (ИП Юг) (здание 1, блок 1) | Спекулятивный | 44                  |
| Атлант Парк №35 (Ж13)                | Спекулятивный | 38                  |
| Троице-Сельцо 2                      | Спекулятивный | 23                  |
| Склад в Видном (Вюсп Л.Т.Д.)         | Спекулятивный | 18                  |



Индустриальный парк Юг

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

# Спекулятивная стройка: приведет ли к росту вакантности?

Внешний контекст

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

**562** тыс. кв. м

Свободные площади  
Классы А и В

**258** тыс. кв. м

Предлагается в готовых объектах  
с датой доступа позднее 1 апреля  
Классы А и В

**56** тыс. кв. м

Скрытая вакансия – возможная  
ротация арендаторов  
Классы А и В

**550** тыс. кв. м

Предлагается в строящихся  
объектах, запланированных к вводу  
в 2023 году  
Классы А и В

**333** тыс. кв. м

Предлагается в строящихся  
объектах, запланированных к вводу  
в 2024 году  
Классы А и В

*Итого*

**1 759** тыс. кв. м

Текущее предложение складских  
площадей на 2023-2024 гг.  
Классы А и В



На текущий момент к вводу в 2023-2024 году заявлено 1 578 тыс. кв. м спекулятивных площадей классов А и В в Московском регионе, однако только **56%** (883 тыс. кв. м) из них **все еще доступны к аренде**.



**22** тыс. кв. м

Средний размер вакантного блока в строящихся объектах.



**12** тыс. кв.

Средний размер вакантного блока в существующих объектах.

Текущие анонсированные объемы нового спекулятивного строительства **не приведут к росту вакантности** с учетом высокой активности рынка: около половины спекулятивных строящихся площадей уже арендовано. Как результат, **формируется спрос на BTS проекты**

# Рекордные объемы спроса

Внешний контекст

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

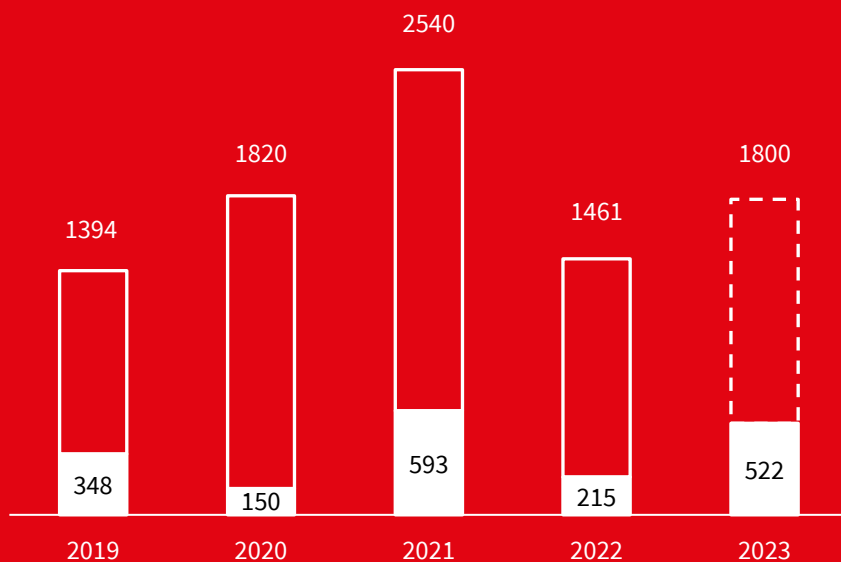
Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Объем сделок на складском рынке Московского региона по итогам 1 квартала 2023 года составил 522 тыс. кв. м., что в 2,4 раза превысило значение индикатора за аналогичный период 2022. Текущий квартал не обогнал рекордный спрос 1 квартала 2021 года (593 тыс. кв. м), однако максимально приблизился к нему и стал вторым по величине за всю историю наблюдений.

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



■ 1 квартал □ 2-4 кварталы ▨ Прогноз

# Драйверы рынка не только онлайн-ритейлеры

**38 %**  
Доля онлайн-операторов в структуре спроса 1 квартал 2023

**OZON**

**WILDBERRIES**

**23 %**  
Доля дистрибьюторов в структуре спроса 1 квартал 2023

**FORUM-AUTO**

FORUM-AUTO

**ТАТЭЛЕКТРОМАШ**

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ТАТЭЛЕКТРОМАШ

**Русский Свет®**

Русский Свет®

**САНТЕХКОМПЛЕКТ**

Высокие значения объема спроса связаны с повышенным интересом со стороны онлайн-ритейлеров: на сделки Ozon и Wildberries пришлось 38% спроса. Спецификой является тот факт, что другие онлайн ритейлеры практически не формируют спрос на логистику ввиду консолидации рынка онлайн-продаж на двух крупнейших маркетплейсах.

Еще 23% спроса сгенерировали дистрибьюторы, обеспечивающие замещение ушедших с российского рынка товаров. Крупные сделки заключили дистрибьюторы автомобильных запчастей (Форум-Авто), электротехнической продукции (Русский свет, Татэлектромаш), сантехники (Сантехкомплект) и др. Высокий спрос от дистрибьюторов мы наблюдаем и в целом по стране.

Значительно сократилась доля многоканального ритейла ввиду высокого спроса в последние годы и менее позитивной динамики роста, чем у ключевых маркетплейсов.



# Ставки аренды стабилизировались, но это не предел

Ставки аренды\* на существующие объекты показывают умеренный рост на фоне активизации рынка и вновь возникшего дефицита качественных складских площадей. С рынка уходят вакансии даже в строящихся объектах.

По итогу года ожидается рост индикатора в существующих объектах до 6 000 руб. за кв. м в год, минимальная коррекция в строящихся объектах, а также рост ставок на объекты формата BTS ввиду роста стоимости строительства. Временный баланс ставок на разные типы объектов неустойчив и в перспективе будет трансформироваться ввиду изменения многих факторов (конъюнктура рынка, стоимость строительства).

Внешний контекст

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

## Существующие объекты

Рост ставок на существующие объекты сдерживается относительно доступным по стоимости предложением формата BTS. В случае сохранения повышенного спроса мы можем увидеть дисбаланс ставок аренды и значительный рост стоимости предложения (подобная картина наблюдалась на рынке в конце 2021 года)

**5 850** руб./кв. м/год  
Ставка в существующих объектах\*,  
класс А  
**1 квартал 2023**

**+1** %  
Прирост ставки аренды,  
март' 23/ дек' 22  
класс А

## BTS-объекты

Стоимость строительства снизилась после пика 2021 года, ввиду чего опции BTS вновь могут конкурировать по стоимости со строящимися и готовыми объектами. До конца года инфляция производителей обеспечит умеренное удорожание всех этапов строительства, что выразится в росте ставок

**5 700 – 5 900** руб./кв. м/год  
Ставка на объекты BTS\*\*,  
класс А  
**1 квартал 2023**

**0** %  
Прирост ставки аренды,  
март' 23/ дек' 22  
класс А

## Строящиеся объекты

Ввиду дефицита готовых площадей наиболее гибкие с точки зрения сроков реализации и доступных объемов опции представлены в строящихся объектах, что позволяет собственникам зданий на этапе строительства маркетировать их по стоимости выше среднерыночного значения

**6 100** руб./кв. м/год  
Ставка в строящихся объектах\*,  
класс А  
**1 квартал 2023**

**+2** %  
Прирост ставки аренды,  
март' 23/ дек' 22  
класс А

\*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

\*\* Запрашиваемая средняя ставка аренды на объекты BTS без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

# География Московского региона

## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

| Внешний контекст     | Существующие площади, тыс. кв. м | Строящиеся площади, тыс. кв. м |
|----------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| 1 пояс               | 6 099                            | 249                            |
| 2 пояс               | 10 246                           | 523                            |
| 3 пояс               | 5 754                            | 652                            |
| <b>Рынок в целом</b> | <b>24 845</b>                    | <b>1 670</b>                   |

## СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

| Ключевые региональные логистические хабы | Вакантность, % | Свободные площади, тыс. кв. м |
|--|----------------|-------------------------------|
| 1 пояс                                   | 2,3            | 143                           |
| 2 пояс                                   | 2,9            | 308                           |
| 3 пояс                                   | 1,5            | 87                            |
| <b>Рынок в целом</b>                     | <b>2,3</b>     | <b>556</b>                    |

## СТАВКИ АРЕНДЫ\*, класс А, руб. / кв. м / год

| Приложение           | Существующие объекты | Строящиеся объекты |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| 1 пояс               | 8 900                | 8 050              |
| 2 пояс               | 6 200                | 6 260              |
| 3 пояс               | 5 800                | 5 850              |
| <b>Рынок в целом</b> | <b>5 850</b>         | <b>6 100</b>       |

\* Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.



## СУБАГЛОМЕРАЦИИ:

- 1) Развитие метро
- 2) Карта реагирования МЧС
- 3) География и естественные барьеры
- 4) Инфраструктура: плотность дорожной сети и удаленность от МКАД

Внешний контекст

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург >

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Второстепенные  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Санкт- Петербург

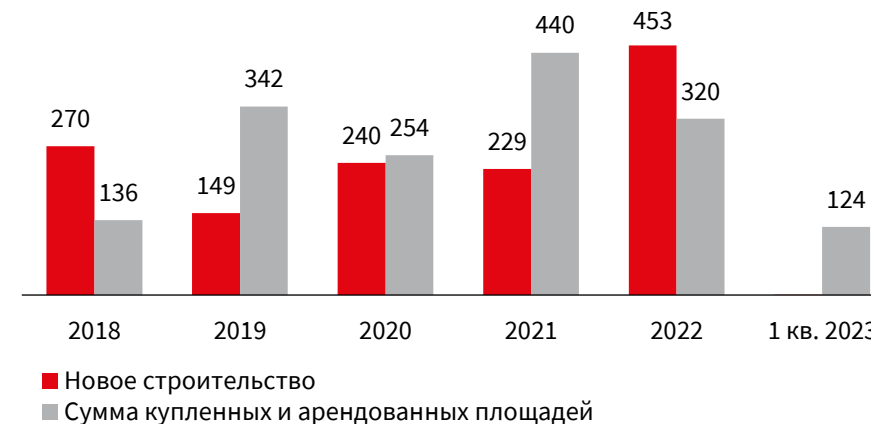


# Дистрибьюторы и OZON генерируют спрос

В 1 квартале 2023 года спрос на складские объекты в Санкт-Петербурге составил 124 тыс. кв. м, что стало вторым по величине показателем за аналогичный период за всю историю наблюдений (после пиковых значений 2022 года).

32% спроса было обеспечено одной сделкой «Ozon». 20% спроса пришлось на крупную сделку, связанную с уходом международной компании «Maersk» с российского рынка. Высокую активность в 1 квартале проявляли дистрибьюторы, которые в текущих условиях обеспечивают логистику импортных комплектующих и материалов (запчастей, автокомпонентов). Ряд небольших сделок заключен производственными компаниями, что связано с потребностями импортозамещения.

**Новое строительство и сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м**



**Структура спроса по сегментам, 1 квартал 2023, классы А и В, %**



Внешний контекст

Москва и Московская область

**Санкт-Петербург** >

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение



Крупный онлайн-ритейлер «Ozon» арендовал склад на 40 тыс. кв. м в РНК Парке Шушары 3



Склад «Maersk» в РНК Софийская (25 тыс. кв. м) перешел в управление продуктового дистрибьютора «Аросы»



Дистрибьютор запчастей и автокомпонентов «Armtek» арендовал склад в РНК Парке Шушары 3 (12 тыс. кв. м)



Дистрибьютор автозапчастей «Шате-М» разместился в РНК Парке Шушары 3 (10 тыс. кв. м)



Производитель запчастей для автомобилей «Trially» арендовал склад в Красном селе (7 тыс. кв. м)

# Вакантность и ставки продолжают расти

К концу марта 2023 года доля свободных площадей в Санкт-Петербурге составила 2,9%, показав повышение на 1,1 п.п. к индикатору 4 квартала 2022 года. Однако пик вакантности еще не пройден, на текущий момент помимо данного объема площадей также маркетируются на рынке 58 тыс. кв. м в готовых объектах, но с более поздней датой доступа.

Ставка аренды по итогу марта достигла 6 280 рублей за кв. м в год (+8% к итогу 2022 года). Индикатор показывает высокую волатильность на фоне трансформаций рынка. Выход на рынок новых небольших вакансий с коротким сроком экспозиции и, как следствие, высокими ставками аренды ведет к росту средневзвешенного индикатора.

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

**2,9** %

Доля свободных площадей, классы А и В  
**1 квартал 2023**

▲ +1,1 п.п. март' 23/ дек' 22

**Существующие вакантные блоки**

**127** тыс. кв. м

Доступно по итогу 1 квартала, существующие площади, классы А и В

**6 280** руб./ кв. м /год

Ставка аренды\*, Класс А  
**1 квартал 2023**

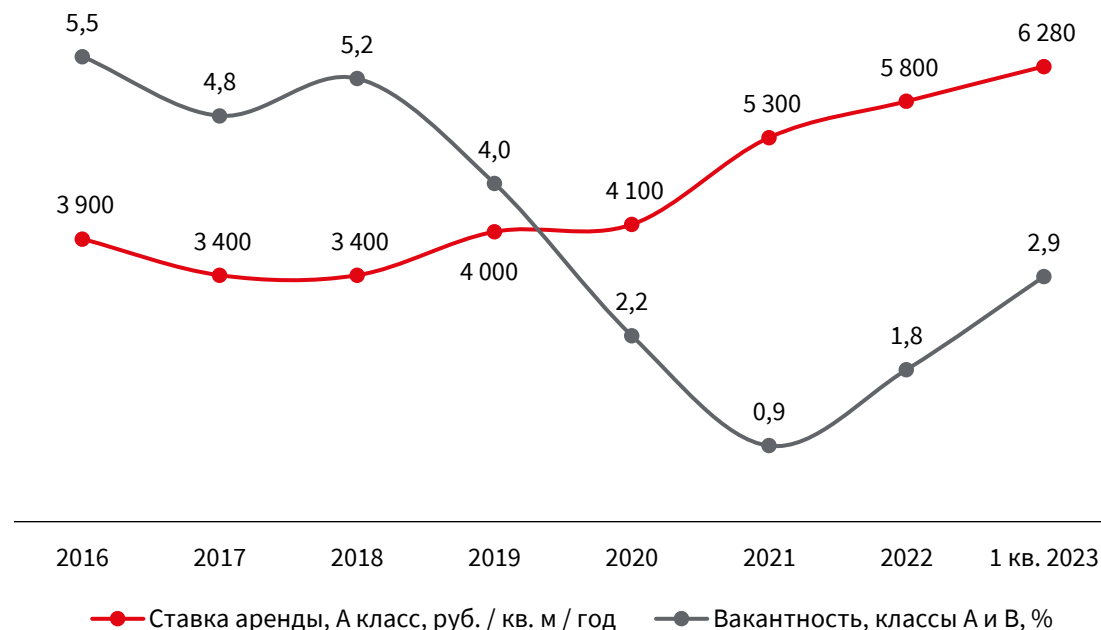
▲ +8% март' 23/ дек' 22

**Не входят в долю свободных площадей**

**58** тыс. кв. м

Предлагается в **существующих объектах** с датой доступа позднее 1 апреля 2023, классы А и В

Динамика ставок аренды\* и доли свободных площадей



\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие сухие объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст


Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Второстепенные  
региональные  
логистические хабы

Приложение



# *Ключевые региональные логистические хабы*



# Ключевые региональные хабы испытывают дефицит качественных складских площадей

Дефицит складских площадей усиливается из-за возросшего спроса на фоне переориентации логистических цепочек.

Многие проекты в регионах строятся под конечного пользователя. До конца года мы ожидаем ввод крупных объектов под онлайн-ритейлеров: бывший РЦ Aliexpress в А2 Кольцовский (55 тыс. кв. м), РЦ Ozon в индустриальном парке Ромекс Теучежский (34 тыс. кв. м). Новое строительство осуществляется и под многоканальных ритейлеров: здание в РНК Парке Сибирский Тракт для компании Fix Price (68 тыс. кв. м), складской комплекс X5 Group (Марьянская) в Краснодарском крае (44 тыс. кв. м). Спекулятивное строительство практически отсутствует.

Спецификой спроса первого квартала стало отсутствие сделок с онлайн-операторами в связи с высокой текущей обеспеченностью крупнейших игроков складскими объектами в ключевых хабах. Маркетплейсы преимущественно продолжают усиливать направление экспресс-доставки, открывать новые рынки в менее развитых с точки зрения складской недвижимости регионах, а также наращивать логистические мощности в столице. С начала года в ключевых хабах не заключено ни одной сделки BTS, площади арендовались только в готовых объектах. Однако до конца года мы ожидаем рост интереса к BTS формату.

**Ввиду минимального строительства и отсутствия свободных площадей в готовых объектах в последующих кварталах 2023 года мы увидим рост ставок и количества сделок формата built-to-suit**

## Крупнейшие новые объекты 1 квартал 2023

| Здание                  | Регион       | Тип           | Площадь, тыс. кв. м |
|-------------------------|--------------|---------------|---------------------|
| РЦ Wildberries (фаза 2) | Краснодар    | Собственный   | 50                  |
| Логоцентр ЕГСК          | Екатеринбург | Спекулятивный | 28                  |
| Rhenus Logistics        | Краснодар    | Спекулятивный | 10                  |

## Новое строительство и сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

**Ключевые региональные логистические хабы**

Второстепенные региональные логистические хабы



Приложение

# Ставки аренды и вакантность

В 1 квартале 2023 года мы отмечаем рост ставок аренды по отношению к 4 кварталу 2022 года практически во всех ключевых хабах: в Казани (+2%), Ростове-на-Дону (+3%), Самаре (+9%), Екатеринбурге (+14%). В Краснодаре и Новосибирске ставка остается стабильной.

Доля вакантных площадей сохраняется на низком уровне во всех городах (в Казани и Екатеринбурге она держится на уровне менее 1% уже в течение полугода) и продолжает снижаться в связи с постепенной активизацией спроса, что формирует дефицит качественных складских площадей и повышает ставки. Динамика высоко волатильна ввиду небольших размеров региональных рынков и их зависимости от крупных единичных проектов, вследствие чего происходят «всплески» вакантности, оказывающие влияние на стратегии игроков рынка.

## Ключевые индикаторы в динамике

|                       | Ставка аренды*,<br>руб. / кв. м / год, класс А,<br>1 квартал 2023 года | Изменение к декабрю<br>2022 года  | Доля свободных площадей,<br>%, классы А и В<br>1 квартал 2023 года | Изменение к декабрю<br>2022 года  |
|-----------------------|--|---|--|---|
| <b>Екатеринбург</b>   | 5 600  |    | <1%  |    |
| <b>Новосибирск</b>    | 5 700  |    | <1%  |    |
| <b>Самара</b>         | 5 700  |    | 2,0%   |    |
| <b>Краснодар</b>      | 5 500  |    | <1%  |    |
| <b>Ростов-на-Дону</b> | 5 590  |  | 2,6%   |  |
| <b>Казань</b>         | 5 900  |  | <1%  |  |

\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие сухие объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение



# Екатеринбург

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

**Ключевые региональные логистические хабы**

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

**1 701** тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
**1 квартал 2023**

**<1** %

Доля свободных площадей  
Класс А  
**1 квартал 2023**

**5 600** руб. / кв. м / год

Ставка аренды\*  
Класс А  
**1 квартал 2023**

**▲ +3%** кв. / кв.

\* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

## Вакантность и ставки аренды\*



## Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



# Новосибирск

**1 494** тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
**1 квартал 2023**

**<1** %

Доля свободных площадей  
Класс А  
**1 квартал 2023**

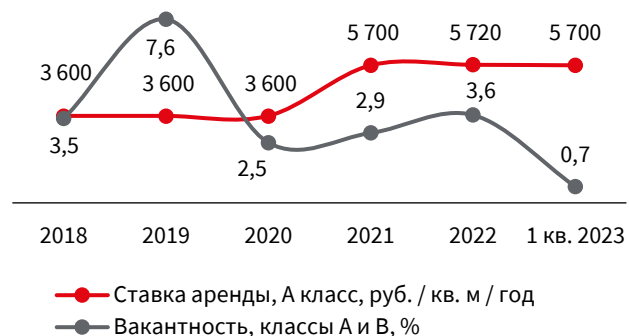
-3 п.п. кв. / кв.

**5 700** руб. / кв. м / год

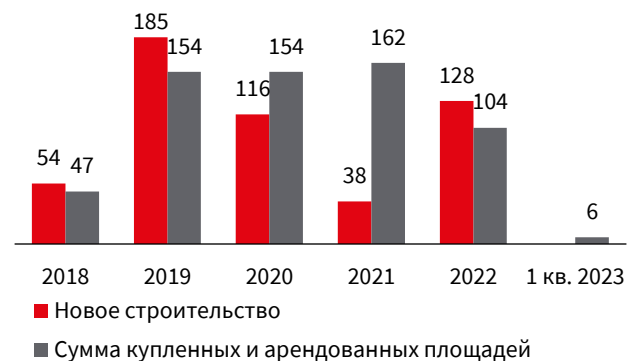
Ставка аренды\*  
Класс А  
**1 квартал 2023**

\* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

## Вакантность и ставки аренды\*



## Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



# Самара

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

**1 092** тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В

**1 квартал 2023**

**1** %

Доля свободных площадей  
Класс А

**1 квартал 2023**

▼ -2,2 п.п. кв. / кв.

**5 700** руб. / кв. м / год

Ставка аренды\*  
Класс А

**1 квартал 2023**

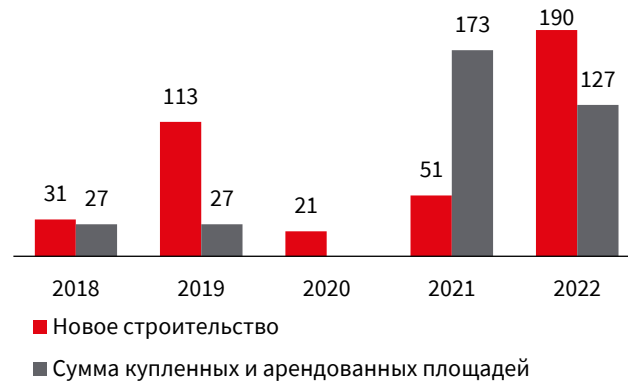
▲ +9% кв. / кв.

\* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

## Вакантность и ставки аренды\*



## Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



PLT Чапаевск



ЛК Придорожный-Север

# Краснодар

**1 051** тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В

**1 квартал 2023**

**<1** %

Доля свободных площадей  
Класс А

**1 квартал 2023**

**5 500** руб. / кв. м / год

Ставка аренды\*  
Класс А

**1 квартал 2023**

\* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Москва и Московская область

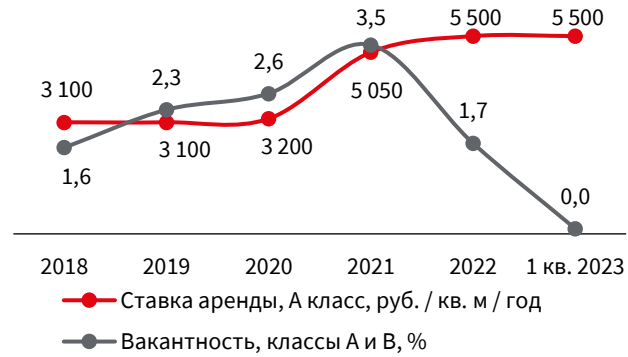
Санкт-Петербург

**Ключевые региональные логистические хабы**

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

## Вакантность и ставки аренды\*



## Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



# Казань

**972** тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В

**1 квартал 2023**

**<1** %

Доля свободных площадей  
Класс А

**1 квартал 2023**

**5 900** руб. / кв. м / год

Ставка аренды\*  
Класс А

**1 квартал 2023**

+2% кв. / кв.

\* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Москва и Московская область

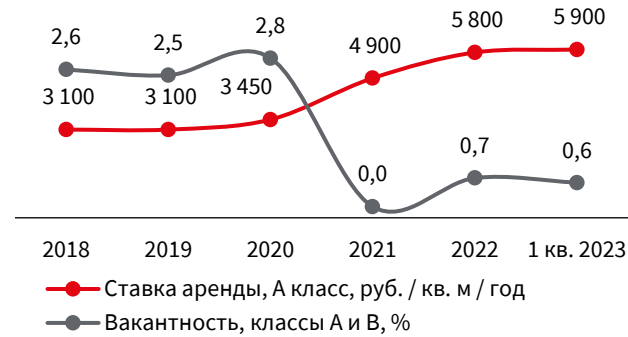
Санкт-Петербург

**Ключевые региональные логистические хабы** >

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

## Вакантность и ставки аренды\*



## Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



# Ростов-на-Дону

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

**Ключевые региональные логистические хабы** >

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

**826** тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В

**1 квартал 2023**

**2,6** %

Доля свободных площадей  
Класс А

**1 квартал 2023**

▼ -0,4 п.п. кв. / кв.

**5 590** руб. / кв. м / год

Ставка аренды\*  
Класс А

**1 квартал 2023**

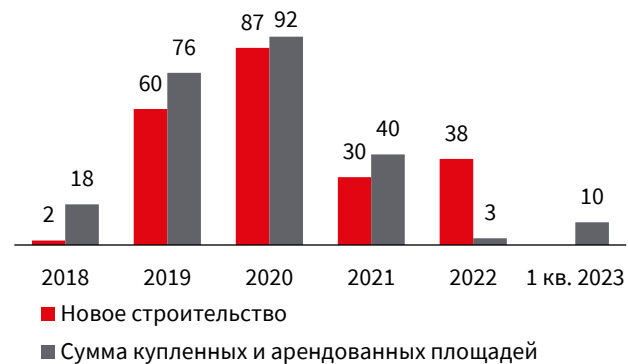
▲ +3% кв. / кв.

\* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

## Вакантность и ставки аренды\*



## Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



Внешний контекст


Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Второстепенные  
региональные  
логистические хабы >

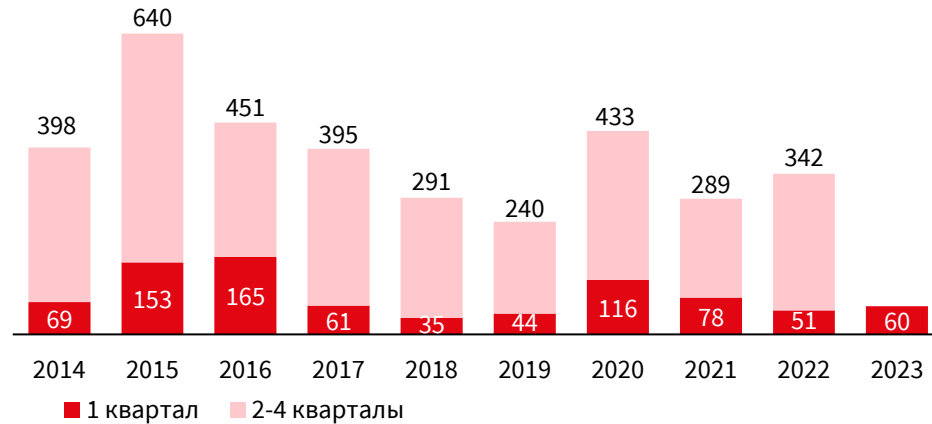
Приложение



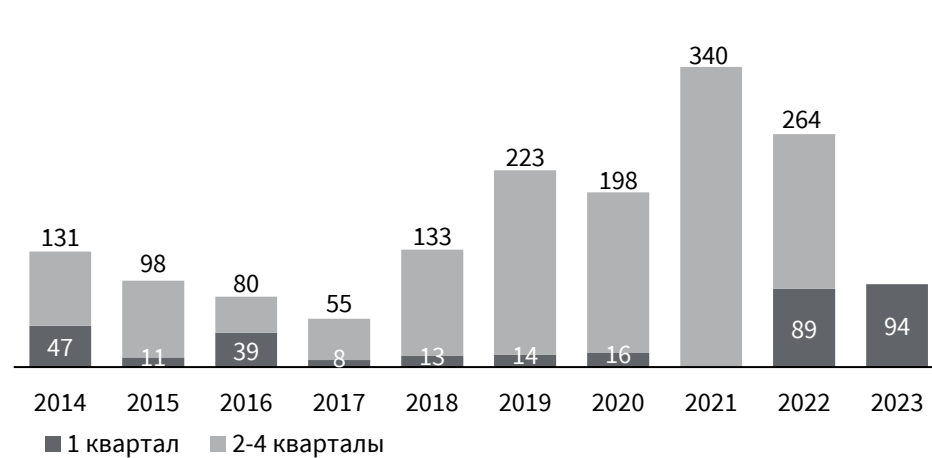
*Второстепенные  
региональные  
логистические  
хабы*

# Стремительный рост спроса в развивающихся хабах

Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м



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



Впервые спрос на второстепенных логистических хабах в 1,8 раза превысил спрос на ключевых региональных складских рынках и даже обогнал Санкт-Петербург по объему сделок. При этом дефицит предложения и низкий интерес девелоперов к только начинающим свое развитие хахам – одни из факторов, сдерживающих спрос. Как правило, существующие объекты представлены крупными РЦ федеральных ритейлеров и онлайн-операторов, спекулятивное строительство практически отсутствует.

Тем не менее, переориентация логистики и новая конфигурация российской экономики будут способствовать постепенному и долгосрочному развитию и усилению складской инфраструктуры в новых регионах: например, Тюмень (за счет высокого платежеспособного спроса и наличия инвестиционных ресурсов), Иркутск (как хаб, обслуживающий экспортно-импортные грузопотоки с Китаем) и Волгоград (за счет агломерационного рынка и обслуживания потоков с Казахстаном, Грузией и Азербайджаном).

Мы уже наблюдаем **эффекты от переориентации логистики:**

3 крупнейшие сделки на второстепенных логистических хабах **закрыты в регионах Урала, граничащих с Казахстаном**, в том числе для обслуживания потоков параллельного импорта

Анализ представлен по городам России, исключая Москву, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Новосибирск, Казань, Ростов-на-Дону, Краснодар и Самару.



Внешний контекст

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Второстепенные  
региональные  
логистические хабы

Приложение



# Приложение

# ИЗДАНИЕ РАНЕЕ ОТЧЕТЫ

Внешний контекст

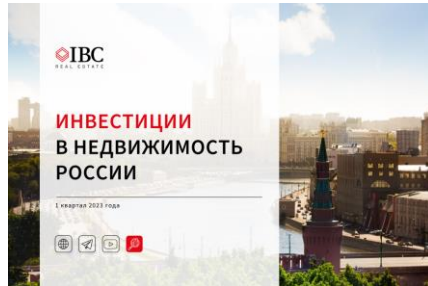
Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение



**Инвестиции в недвижимость России**  
1 квартал 2023



**Развитие метро и офисная недвижимость**  
1 квартал 2023



**Международные бренды: год спустя**  
1 квартал 2023



**Складская недвижимость России**  
4 квартал 2022



**Складская недвижимость Казахстана**  
4 квартал 2022



**Складская недвижимость Light Industrial**  
4 квартал 2022



**ЕВГЕНИЙ БУМАГИН**

Член совета директоров  
Руководитель департамента по  
работе со складскими и  
производственными  
помещениями



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



# Спасибо



## Москва

БЦ Вивальди Плаза,  
115114, Москва, ул.  
Летниковская, д. 2, стр. 1

Moscow.Russia@ibcreatestate.ru

## Санкт-Петербург

БЦ Технополис, 196158,  
Санкт-Петербург,  
Пулковское ш., 40, корп. 4

St.Petersburg.Russia@ibcreatestate.ru