

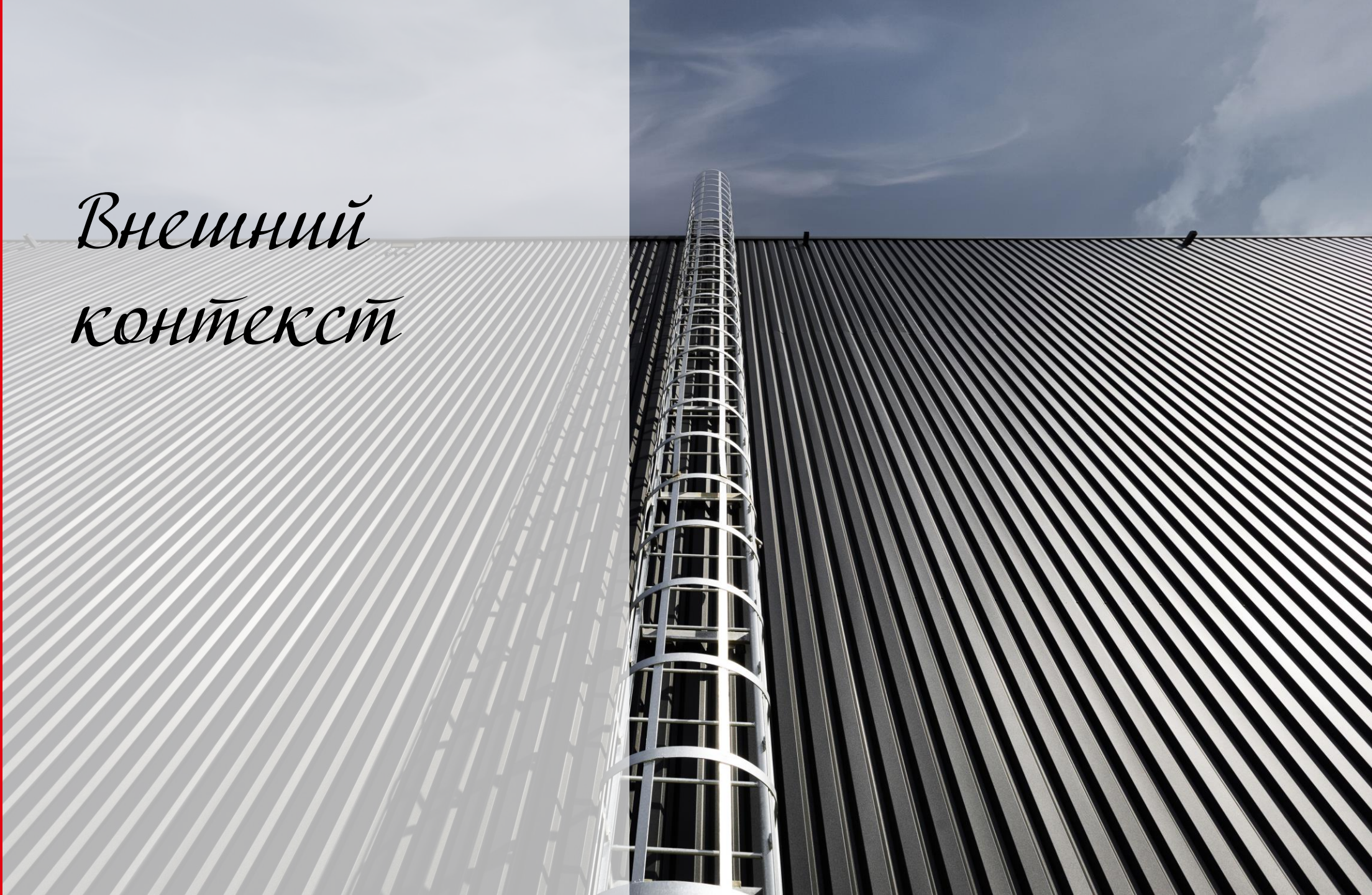


СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

I квартал 2024 года



Внешний контекст



Восстановление экономики продолжается

Итоги I квартала 2024 года

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Рост экономической активности в I квартале 2024 года ускорился после некоторого торможения в ноябре – декабре прошлого года. Основными драйверами роста остаются внутренний спрос и объем государственного заказа при сдержанной динамике экспорта.

Несмотря на замедление розничного кредитования и увеличение сбережений населения в банках, потребительская активность оставалась высокой. Она опирается на продолжающийся рост располагаемых доходов и высокую потребительскую уверенность в условиях острой конкуренции за работников.

Ужесточение денежно-кредитной политики в полной мере еще не отразилось на динамике потребительского спроса. Индексы потребительских настроений в феврале вновь обновили исторические максимумы, ввиду чего проинфляционные риски остаются высокими. Как результат, Банк России сохраняет ключевую ставку на уровне 16%, в очередной раз повышая прогноз среднего уровня КС на 2024-2025 гг., что может говорить о том, что снижение ставки начнется позднее и будет более плавным, чем ожидалось.

Источник: ЦБ РФ, Росстат

Банк России в очередной раз **повысил прогноз средней ключевой ставки** на 2024-2025 гг.



Снижение ставки начнется позднее и будет более плавным, чем ожидалось

Динамика пересмотра прогнозов ЦБ РФ по ключевой ставке

Индикатор прогнозируется в среднем за год, %



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Россия

A9



A10



Рынок складской недвижимости России

I квартал 2024 года

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

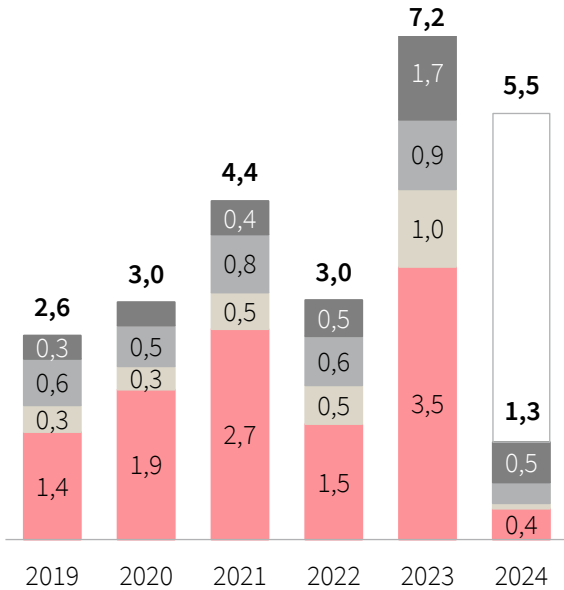
Приложение

Общий объем складских площадей

Россия в целом	51,1 млн кв. м
Москва и МО	28,6 млн кв. м
Санкт-Петербург	5,2 млн кв. м
Ключевые хабы	8,4 млн кв. м
Екатеринбург	2,0 млн кв. м
Новосибирск	1,7 млн кв. м
Самара	1,3 млн кв. м
Казань	1,2 млн кв. м
Краснодар	1,1 млн кв. м
Ростов-на-Дону	1,1 млн кв. м
Развивающиеся хабы*	8,8 млн кв. м

Динамика спроса

Классы А и В, млн кв. м

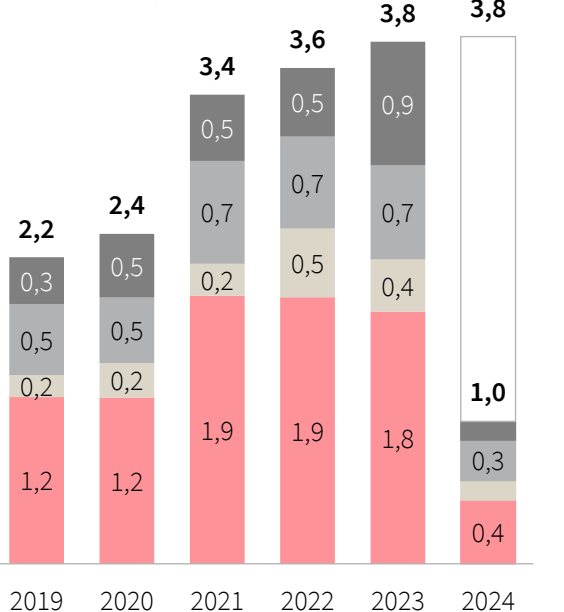


Москва и МО
Санкт-Петербург
Ключевые хабы
Развивающиеся хабы

Наиболее высокая деловая активность наблюдается в Московском регионе и развивающихся логистических хабах. Лидерами в структуре спроса остаются онлайн-ритейлеры (43%), расширяющие свое присутствие в регионах.

Динамика нового ввода

Классы А и В, млн кв. м



Москва и МО
Санкт-Петербург
Ключевые хабы
Развивающиеся хабы

Совокупно по России объем ввода в I квартале 2024 года составил 1 млн кв. м, что стало наиболее высоким показателем впервые с 2014 года. Прирост год к году составил 41%.

* Регионы, где общее предложение существующих складских площадей составляет менее 1 млн кв. м.

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская
область >

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Москва и Московская область



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

	2021	2022	2023	I кв. 2024	2024п
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	24 472	26 393	28 210	28 598	30 209
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	1 932	1 921	1817	389	2 000
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	2 718	1 493	3 471	426	2 800
Доля свободных площадей, % классы А и В	0,3%	3,0%	0,3%	0,7%	<1%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 500	5 800	8 700	9 700	10 000
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	6 500	6 000	8 600	9 500	9 700
Ставка аренды* на BTS объекты, руб./кв. м/год, класс А	6 500	5 800	8 500	9 250	9 500

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

Основные изменения за I квартал 2024 года

Крупнейшие новые объекты:

1. Wildberries Электросталь III 105 тыс. кв. м
2. RBNA Парк Весна 74 тыс. кв. м
3. Capital Group Алабушево I 54 тыс. кв. м
4. Industrial City Есипово 3 35 тыс. кв. м
5. Industrial City Коледино (корпус С) 26 тыс. кв. м

Рекордный объем ввода в I квартале

По итогам I квартала было введено в эксплуатацию 389 тыс. кв. м, что стало наиболее высоким показателем среди аналогичных периодов за последние 8 лет. 57% ввода составили объекты Light Industrial.

Пик роста ставок аренды еще не пройден

Прогноз по ставкам аренды пересмотрен в большую сторону, что связано с повышенным объемом потенциального нереализованного спроса и ожидаемым ростом стоимости строительных материалов.

Повышенный ввод обеспечен объектами Light Industrial

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

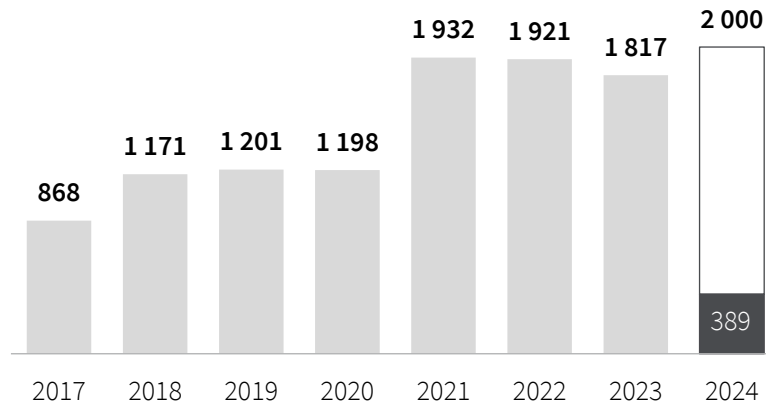
Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

По итогам I квартала 2024 года в Москве и Московской области было введено в эксплуатацию 389 тыс. кв. м, что стало наиболее высоким показателем среди аналогичных периодов за последние 8 лет. Прирост год к году составил 9%. Однако повышенные объемы ввода не способствуют решению проблемы дефицита площадей. Большая часть объектов реализуется еще до момента ввода в эксплуатацию.

По нашим прогнозам, совокупный объем ввода в 2024 году составит не менее 2 млн кв. м, что превысит показатели прошлых лет преимущественно за счет завершения строительства BTS-объектов, высокий спрос на которые наблюдался в 2023 году.

Динамика ввода складских площадей, классы А и В, тыс. кв. м



Ключевые открытия I квартала 2024 года



III очередь WB Электросталь
105 тыс. кв. м

После завершения последней очереди общая площадь объекта в Электростали достигла 380 тыс. кв. м, что делает его крупнейшим распределительным центром Wildberries в стране. На территории комплекса также представлен первый собственный центр обработки данных компании площадью 16 тыс. кв. м.



RBNA Парк Весна
74 тыс. кв. м

Вклад формата Light Industrial в общий объем ввода составил 221 тыс. кв. м или 57%, что стало историческим максимумом и превысило годовое значение 2023 на 45%.

Новый отчет о Light Industrial

Актуальный обзор рынка,
подготовленный совместно
IBC Real Estate, Parametr и Альфа-Капитал



Направления развития рынка

Стремительный рост ставок аренды на складские объекты, сохраняющийся повышенный спрос, рост стоимости строительства объектов и рост стоимости заемного финансирования способствовали формированию следующих тенденций.

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Усиление рисков арендатора

Мы наблюдаем рост рисков для арендаторов, заключивших договоры аренды в предыдущие годы по более низким ставкам. Так, с середины 2023 года объем маркетируемых опций на ротацию текущих арендаторов стремительно растет и достиг 231 тыс. кв. м. По практике чаще всего намерения арендодателя по замене текущего арендатора заканчиваются пересогласованием условий договора, а повышение ставок аренды составляет в среднем от 30% до 50%.

Усиление рисков девелопера

Усиление рисков для девелоперов, реализующих объекты BTS. Так, высокая стоимость кредита, а также регулярные волны повышения стоимости строительства приводят к рискам рентабельности проектов. При этом девелоперский цикл составляет ~1 год (срок начала получения дохода от аренды), в то время как годовой прирост ставок за последний год составил 50%. Как результат, со второй половины 2023 года мы наблюдали значительное смещение фокуса девелоперов к реализации проектов BTS на продажу, нежели аренду.

Что делать?



Покупка объектов в собственность

позволит избежать рисков значительного пересмотра ставок аренды по текущим объектам

от **80** тыс. руб.
кв. м
средняя стоимость продажи
складских объектов



Спекулятивное строительство объектов

позволит реализовать объект по рыночным ставкам аренды, а не уровню индикаторов прошлого года

от **55** тыс. руб.
кв. м
средняя стоимость строительства
объектов в ценах генподрядчика
без земли и техусловий

Новый отчет о **СТОИМОСТИ**
строительства

Актуальный обзор,
подготовленный совместно
IBC Real Estate и ГК Ориентир



Спрос

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

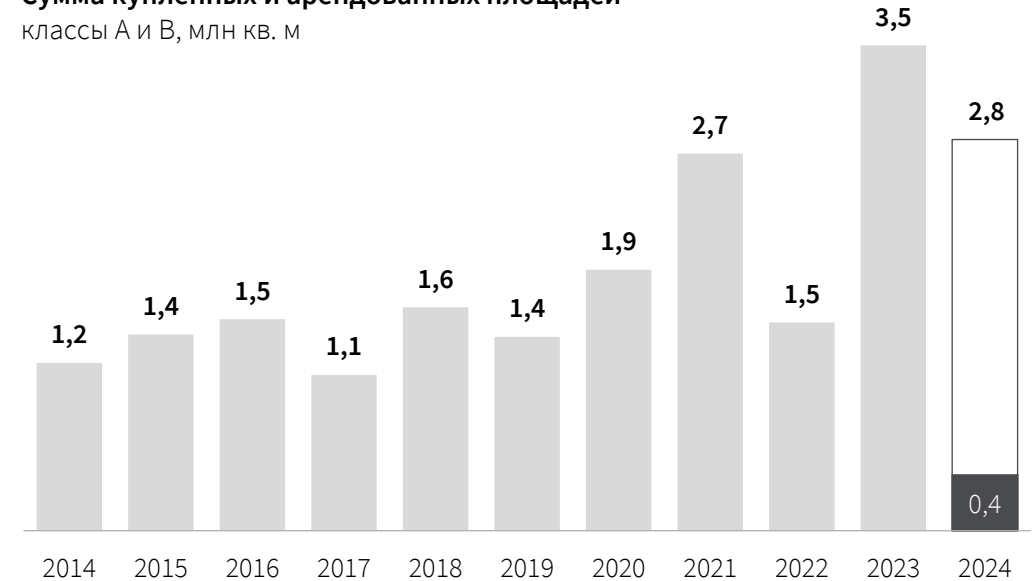
Приложение

По итогам I квартала сумма купленных и арендованных складских площадей в Москве и Московской области составила 426 тыс. кв. м, что на 15% ниже показателя аналогичного периода прошлого года, однако является третьим по величине значением за всю историю наблюдений. Кроме того, в первые недели II квартала также была подписана крупнейшая сделка с начала года – реализация для компании OZON фулфилмент центра площадью 104 тыс. кв. м во флагманском проекте от жилого застройщика Гранель. В ближайшее время мы ожидаем, что площадь реализуемого проекта увеличится до 190 тыс. кв. м ввиду подписания второй очереди, предназначенной для работы с крупногабаритным товаром.

Примечательно, что среди сделок I квартала двумя крупнейшими являются сделки по покупке производителем Print Color и дистрибьютором Протек готовых складских объектов площадью 41 тыс. кв. м и 34 тыс. кв. м соответственно.

На фоне дальнейшего прогноза роста ставок аренды и критического дефицита площадей с одной стороны, и жесткой денежно кредитной политикой и ростом стоимости строительства с другой, темп принятия решений между сторонами сделок замедляется, ввиду поиска необходимого баланса.

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



70% спроса I квартала пришлось на производителей, дистрибьюторов и логистических операторов.

29% спроса I квартала составили сделки продажи, генподряда, а также сделки BTS на продажу, что является наиболее высоким индикатором впервые с 2014 года.

* Индикатор реализованных площадей за 2024 год представлен за I квартал 2024 года.

Рост ставок аренды сохраняется

Несмотря на активное строительство в начале года, ситуация с дефицитом площадей продолжает оставаться острой. Так, доля свободных площадей по итогам I квартала держится на стабильно низком уровне, не превышая 1%.

На сегодняшний день арендные ставки превысили показатели декабря 2023 в среднем на 10%. В связи со значительным объемом потенциального нереализованного спроса, а также продолжающимся ростом стоимости строительства до конца года мы ожидаем сохранение умеренного роста индикаторов на 12-15% в зависимости от типа объектов.

<1% составляет доля свободных площадей со II квартала 2023

+15% составит средний прирост ставок аренды г/г по итогу 2024

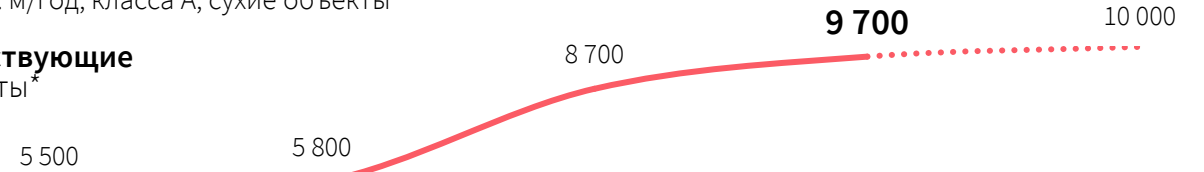
Прогноз по ставкам аренды был пересмотрен в большую сторону

Основная причина – сохранение тенденций 2023 года, а также рост объема запросов и нереализованного потенциального спроса

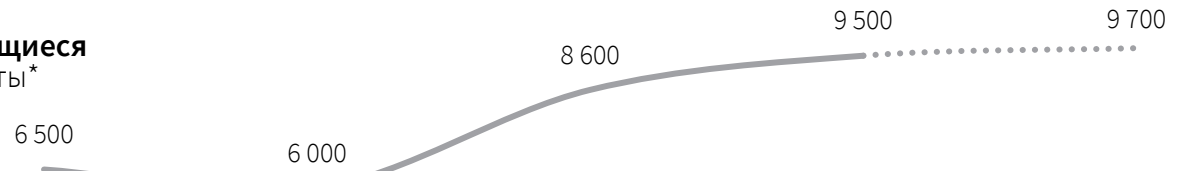
Динамика ставок аренды

руб./кв. м/год, класса А, сухие объекты

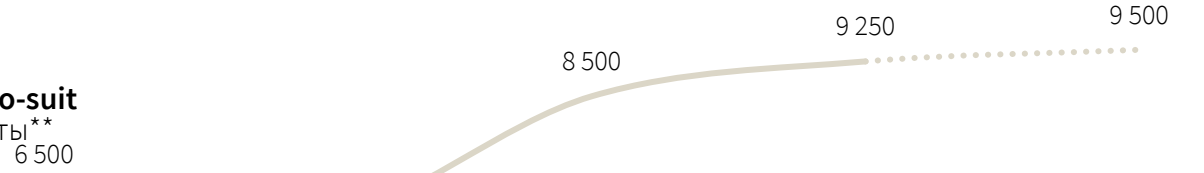
Существующие объекты*



Строящиеся объекты*



Built-to-suit объекты**



*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие складские объекты класса А без OPEX, НДС и коммунальных платежей.

** Экспертная оценка IBC Real Estate

Операционные расходы

Необходимость в разделении размера OPEX в зависимости от возраста складского объекта возникла первый раз в 2021 году ввиду первой волны стремительного роста стоимости строительства и, как следствие, налоговой базы для новых объектов. В 2022 году мы наблюдали рост стоимости эксплуатации в целом по рынку ввиду ухода международных компаний. В 2023 проблема вновь стала острее на фоне реализации второй волны роста стройки. Как результат, по итогам I квартала 2024 года OPEX на новые объекты достиг отметки в 2 000 рублей, что на 38% больше показателя OPEX для объектов, введенных в эксплуатацию до 2021 года.

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

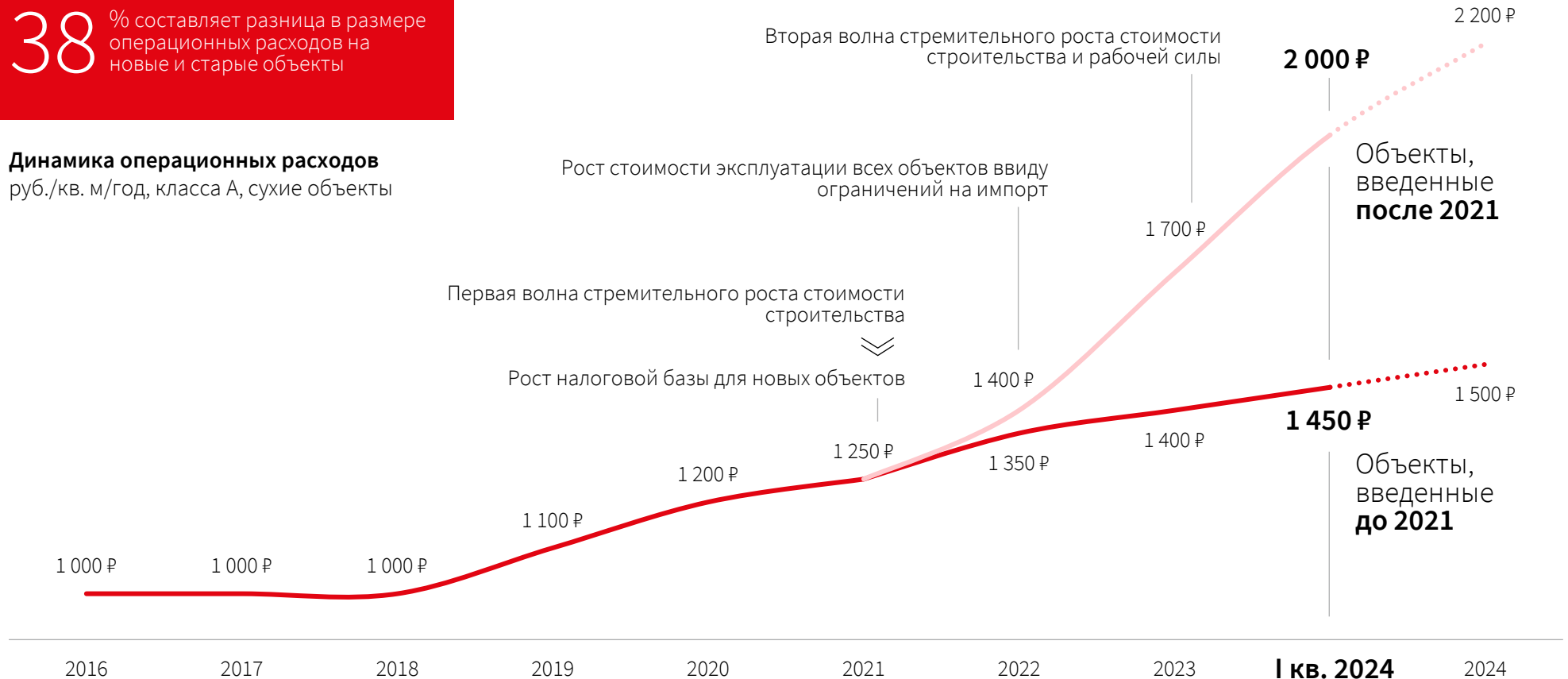
Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

38 % составляет разница в размере операционных расходов на новые и старые объекты

Динамика операционных расходов
руб./кв. м/год, класса А, сухие объекты



* Средневзвешенная запрашиваемая ставка операционных расходов на сухие объекты класса А без НДС

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург



Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Санкт- Петербург



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

	2021	2022	2023	I кв. 2024	2024п
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	4 181	4 670	5 046	5 187	5 596
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	230	489	376	141	550
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	472	389	1 050	70	500
Доля свободных площадей, % Классы А и В	0,9%	1,8%	0,9%	0,5%	<1,0%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 300	5 800	8 500	9 500	9 700
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 500	5 900	8 600	9 600	9 800

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

Основные изменения за I квартал 2024 года

Крупнейшие новые объекты:

- 1. Адмирал Вохонское I 69 тыс. кв. м
- 2. SKRAP Бугры 27 тыс. кв. м
- 3. Grando Зебра I 25 тыс. кв. м
- 4. Grando Снежанна II 12 тыс. кв. м
- 5. Эллипсоид 5 тыс. кв. м

Снижение уровня вакантности

По сравнению с IV кварталом 2023 года вакантность снизилась на 0.4 п.п.

Рост ставок аренды продолжается

По сравнению с IV кварталом 2023 года средневзвешенная ставка выросла на 12%. Мы наблюдаем технический рост ставок аренды, связанный с уходом с рынка наименее дорогих площадей. На текущий момент индикатор ставок аренды является достаточно волатильным ввиду отсутствия предложения на рынке. Мы ожидаем, что ставка к концу года составит 9 700 рублей за кв. м в год.

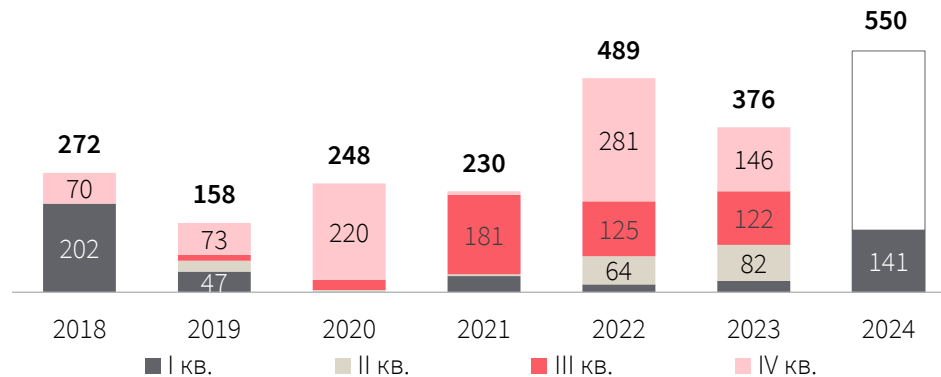
Высокие объемы ввода

В I квартале 2024 года в северной столице и области в эксплуатацию было введено 141 тыс. кв. м складских площадей, что выше аналогичного показателя прошлого года в 5,4 раза. В последний раз такой высокий показатель ввода за первые три месяца наблюдался в 2018 году, на тот момент он составил 202 тыс. кв. м.

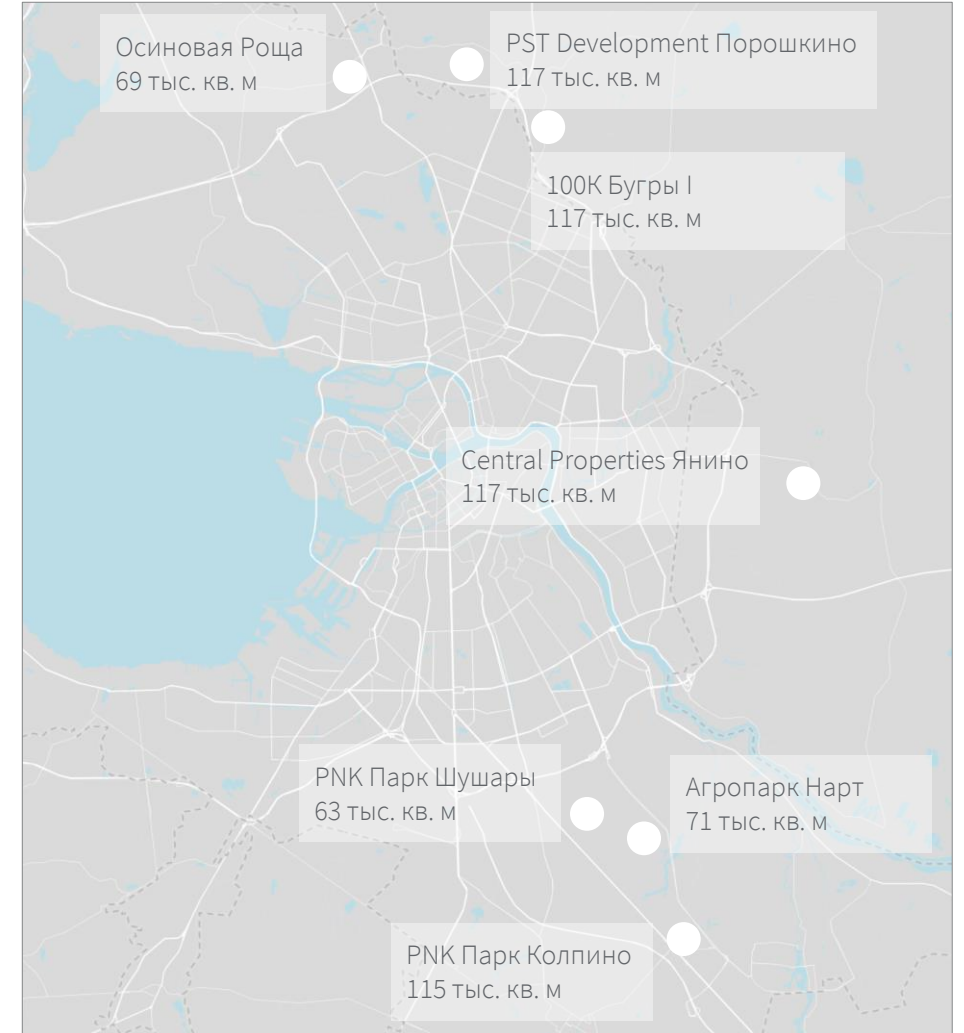
Крупнейшими новыми объектами этого года стали Адмирал-Волхонское I – 69 тыс. кв. м, SKRAP Бугры – 27 тыс. кв. м, 2 объекта Grando – 25 тыс. кв. м и 12 тыс. кв. м, Эллипсоид – 5 тыс. кв. м и, единственный склад формата Light Industrial, индустриальный парк Малое Карлино I (корп. 4, 5) – 3 тыс. кв. м. Все объекты были построены спекулятивно.

Мы ожидаем, что совокупно по итогу 2024 года темпы нового строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области увеличатся по сравнению с прошлым годом на 33% и составят 550 тыс. кв. м. Увеличение объема ввода связано с будущей реализацией проектов BTS формата, на которые наблюдался высокий спрос в 2023 году. Самыми крупными строящимися объектами, которые ожидаются к вводу в этом году, являются распределительные центры OZON: Central Properties Янино, PST Development Порошкино и PNK Парк Колпино.

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



Крупнейшие объекты на стадии строительства

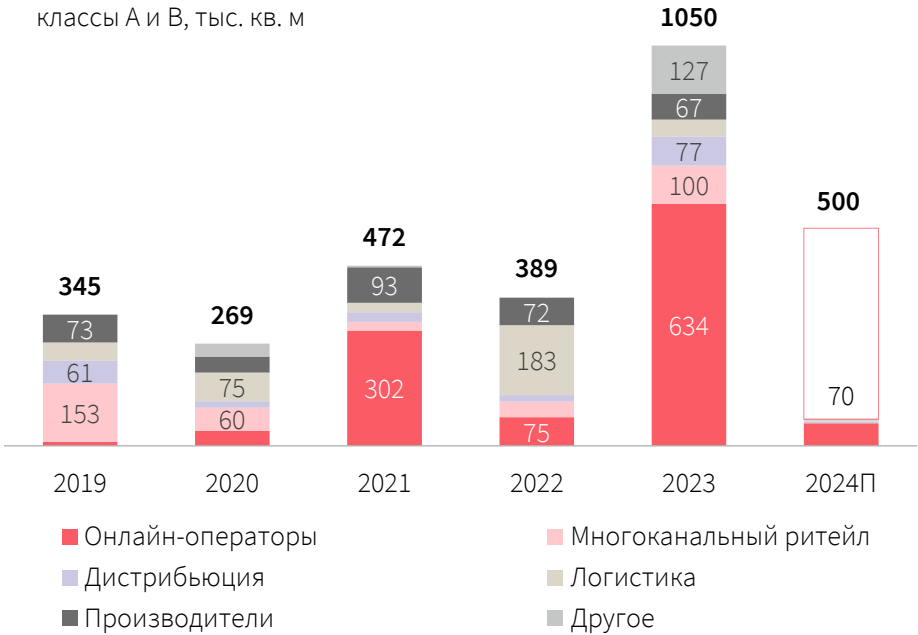


54% спроса составили сделки Wildberries

В I квартале 2024 года сумма купленных и арендованных площадей составила 70 тыс. кв. м, что на 44% меньше показателя того же периода прошлого года. Большая часть спроса пришлась на переезд компании Wildberries в два новых объекта совокупной площадью 37,5 тыс. кв. м.

В перспективе в 2024 году мы ожидаем снижение спроса на 52,4% по сравнению с рекордным показателем 2023 года. Первые признаки охлаждения деловой активности в регионе заметны уже на текущий момент.

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



Крупнейшие сделки, подписанные в I квартале 2024 года

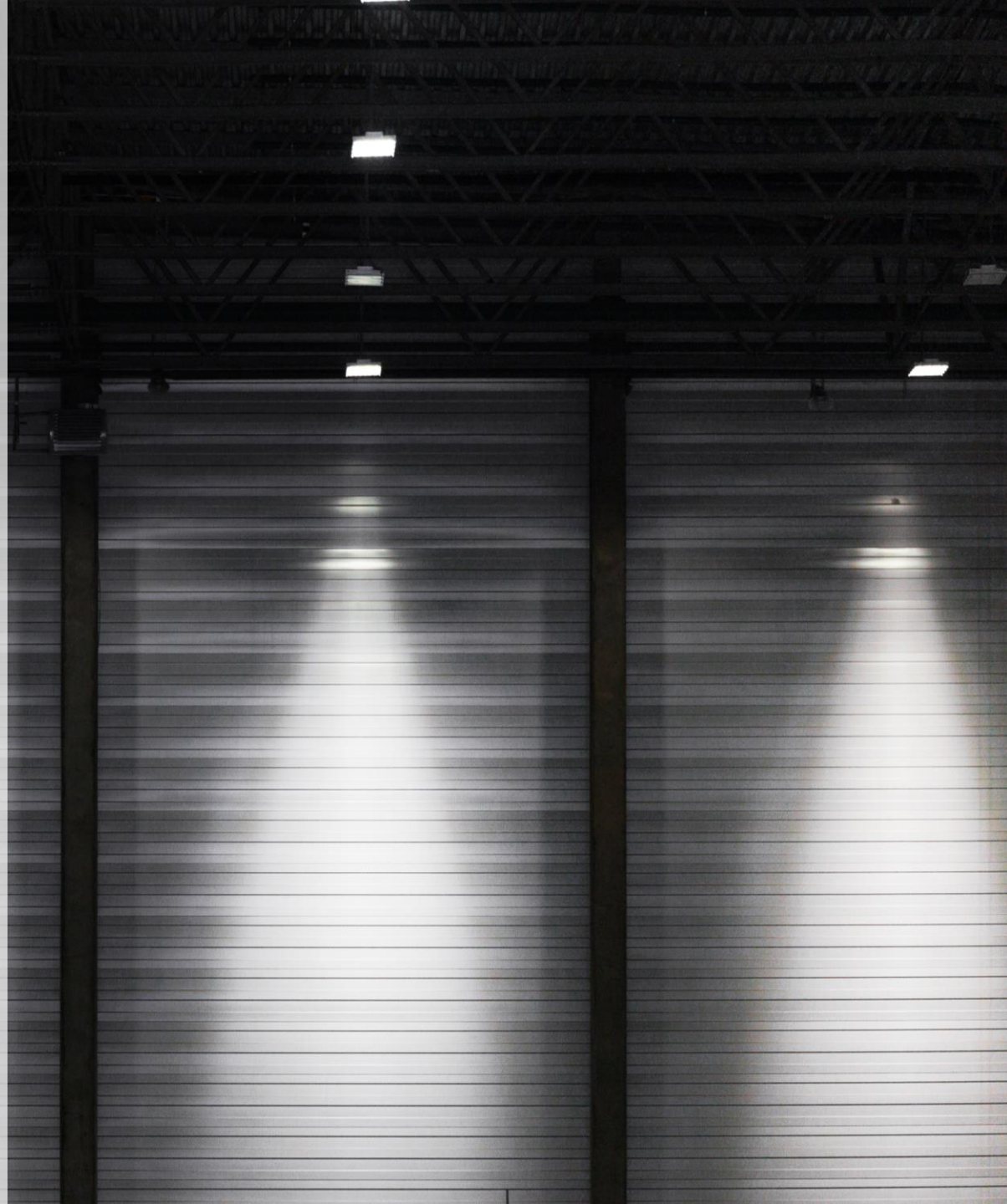
Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь
WILDBERRIES	Субаренда	Парк Шушары 3	28 тыс. кв. м
OZON	Аренда	Адмирал-Марьино	21 тыс. кв. м
WILDBERRIES	Аренда	Лента Шушары	9,5 тыс. кв. м
AK АвтоКонтинент	Аренда	Эллипсоид	5 тыс. кв. м
S.log	Аренда	Склад на Московском шоссе	5 тыс. кв. м



Ключевые региональные логистические хабы

Региональные города, где общее
объем существующих складских площадей
составляет **более 1 млн кв. м**

Екатеринбург	2 024 тыс. кв. м
Новосибирск	1 740 тыс. кв. м
Самара	1 303 тыс. кв. м
Казань	1 175 тыс. кв. м
Краснодар	1 113 тыс. кв. м
Ростов-на-Дону	1 053 тыс. кв. м



Ключевые индикаторы

С начала 2023 года доля свободных площадей практически во всех ключевых логистических хабах составляет менее 1%, ввиду чего реализация спроса ограничена дефицитом предложения. При этом текущий интерес арендаторов к регионам остается повышенным. Так, только за I квартал 2024 года сумма купленных и арендованных площадей в 6 хабах составила 267 тыс. кв. м, что в 2,3 раза превышает показатель I квартала 2023 и является максимальным индикатором по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет. 77% спроса пришлось на 2 крупнейшие сделки BTS в аренду Ozon (Энем-Краснодар – 104 тыс. кв. м) и Сберлогистика (ПФО-Север Новосибирск – 101 тыс. кв м).

Объем ввода по итогам I квартала 2024 года составил 291 тыс. кв. м или + 63% к I кварталу 2023 года. Крупнейшими новыми объектами стали Индустриальный парк Синергия (93 тыс. кв. м), А2 Кольцово (53 тыс. кв. м) и СК Придорожный (50 тыс. кв. м).

Ввиду сохраняющегося минимального уровня вакантных площадей – практически по всем регионам индикатор равен 0% – ставки аренды на готовые объекты отсутствуют. Доступное предложение составляют опции BTS, реализуемые по ставкам в диапазоне 9 000 – 9 500 руб./кв. м/год, а также единичные строящиеся и реконструируемые опции.

	Общее предложение складских площадей, классы А и В, I кв. 2024	Новое строительство, классы А и В, I кв. 2024	Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, I кв. 2024	Доля свободных площадей, классы А и В, I кв. 2024	Ставка аренды*, класс А, I кв. 2024
Екатеринбург	2 024 тыс. кв. м	99 тыс. кв. м	9 тыс. кв. м	<1%	8 700 руб./кв. м/год
Новосибирск	1 740 тыс. кв. м	28 тыс. кв. м	105 тыс. кв. м	<1%	8 500** руб./кв. м/год
Самара	1 303 тыс. кв. м	50 тыс. кв. м	- тыс. кв. м	<1%	8 500** руб./кв. м/год
Казань	1 175 тыс. кв. м	93 тыс. кв. м	- тыс. кв. м	<1%	8 500** руб./кв. м/год
Краснодар	1 113 тыс. кв. м	10 тыс. кв. м	119 тыс. кв. м	1,8%	8 500** руб./кв. м/год
Ростов-на-Дону	1 053 тыс. кв. м	11 тыс. кв. м	33 тыс. кв. м	<1%	8 700** руб./кв. м/год

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

** Вакансии, соответствующие методологии расчета ставок, отсутствуют. Индикаторы представлены на IV квартал 2023.

Екатеринбург

2 024 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2024

<1 %

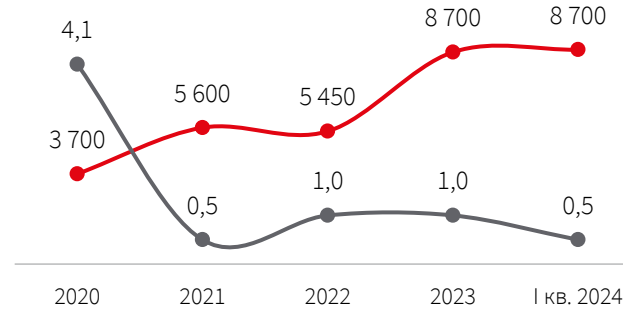
Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2024

8 700 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
I квартал 2024

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

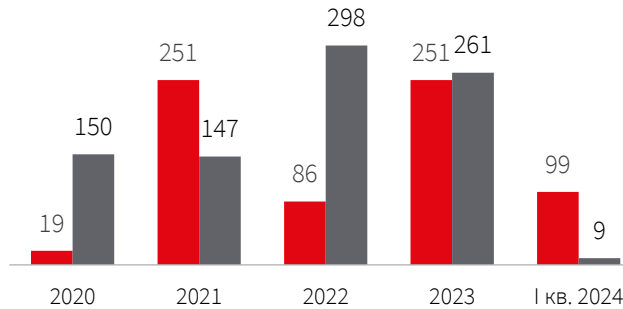
Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды, А класс, руб./ кв.м/ год

— Вакантность, классы А и В, %

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



■ Новое строительство

■ Сумма купленных и арендованных площадей



Логистический парк Сысерстский
Девелопер: ЕГСК

Новосибирск

1 740 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2024

<1 %

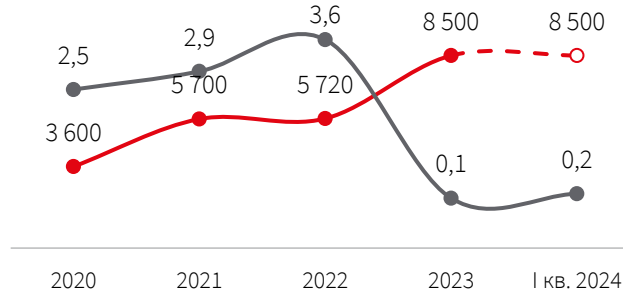
Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2024

8 500 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
IV квартал 2023

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. Вакансии, соответствующие методологии расчета ставок, отсутствуют

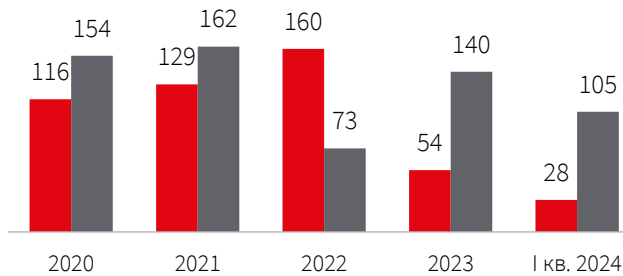
Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды, А класс, руб./ кв.м/ год

— Вакантность, классы А и В, %

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



■ Новое строительство

■ Сумма купленных и арендованных площадей



РусАгроМаркет Новосибирск
Девелопер: РусАгроМаркет

Самара

1 303 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2024

<1 %

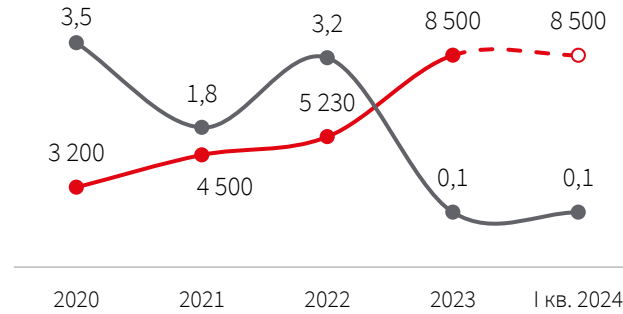
Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2024

8 500 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
IV квартал 2023

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. Вакансии, соответствующие методологии расчета ставок, отсутствуют

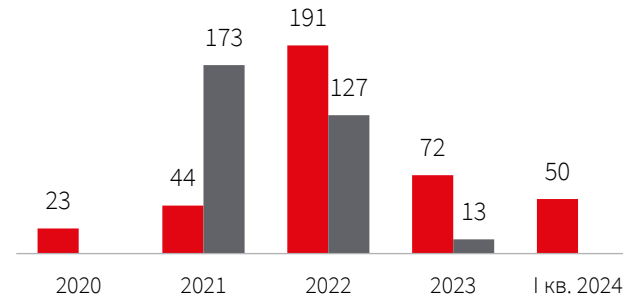
Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды, А класс, руб./ кв.м/ год

— Вакантность, классы А и В, %

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



■ Новое строительство

■ Сумма купленных и арендованных площадей



СК Придорожный

Девелопер: СамараТрансАвто

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Казань

1 175 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2024

<1 %

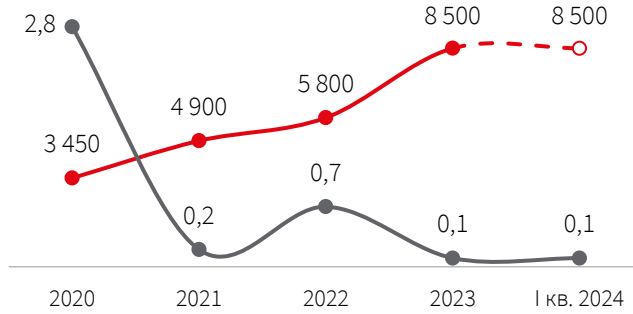
Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2024

8 500 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
IV квартал 2023

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. Вакансии, соответствующие методологии расчета ставок, отсутствуют

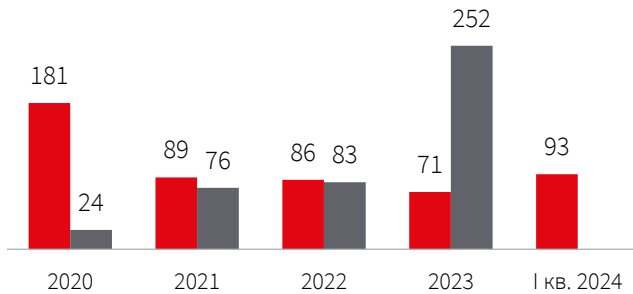
Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды, А класс, руб./ кв.м/ год

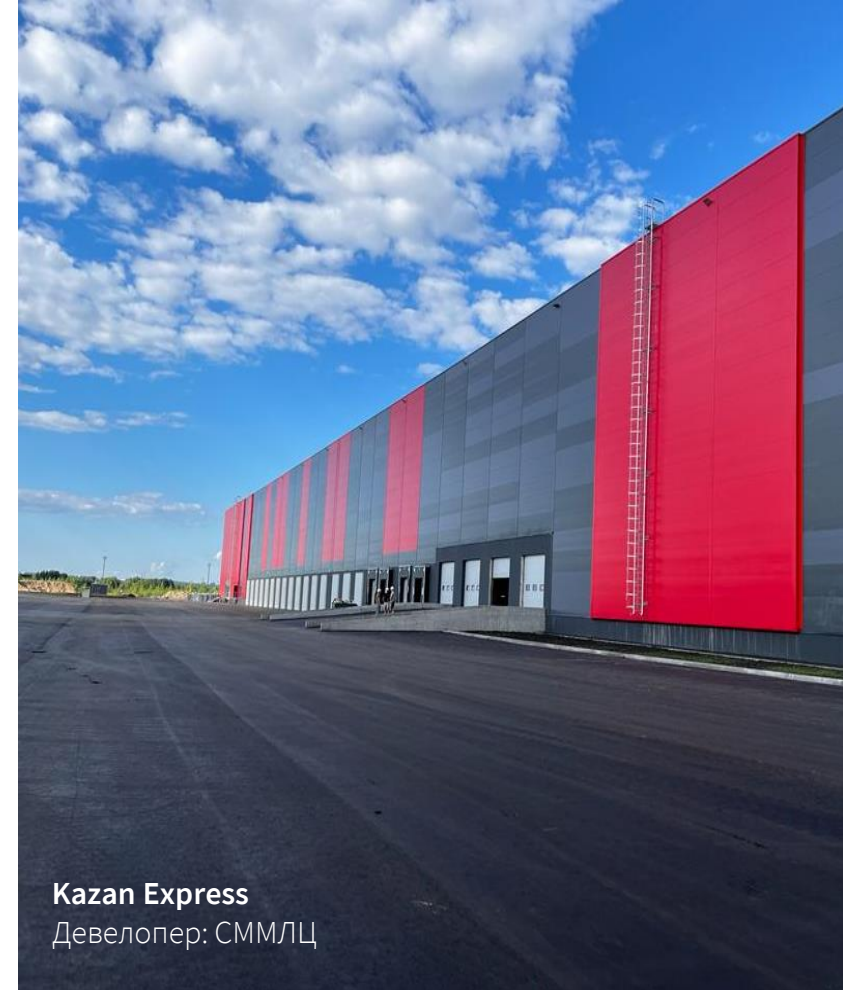
— Вакантность, классы А и В, %

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



■ Новое строительство

■ Сумма купленных и арендованных площадей



Kazan Express

Девелопер: СММЛЦ

Краснодар

1 113 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2024

1,8%

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2024

8 500 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
IV квартал 2023

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. Вакансии, соответствующие методологии расчета ставок, отсутствуют

Вакантность и ставки аренды*



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



Ростов-на-Дону

1 053 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
I квартал 2024

<1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
I квартал 2024

8 700 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
IV квартал 2023

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. Вакансии, соответствующие методологии расчета ставок, отсутствуют

Вакантность и ставки аренды*



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



Логистический парк Ростов-на-Дону
Девелопер: Raven Russia



Развивающиеся региональные логистические хабы

Региональные города, где общее
предложение существующих складских
площадей **менее 1 млн кв. м**



Спрос в развивающихся хабах не снижается

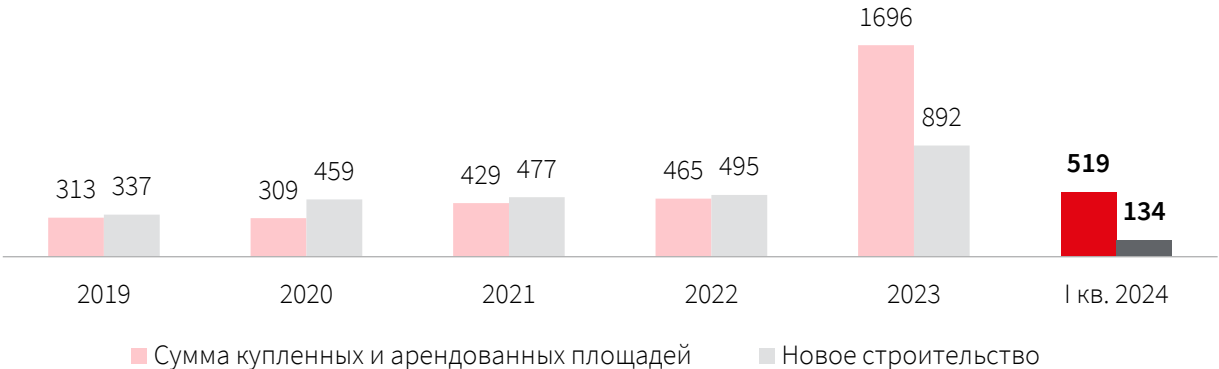
Онлайн-операторы и многоканальные ритейлеры – единственные драйверы роста спроса

Тенденция высокого спроса 2023 года в развивающихся региональных логистических хабах сохраняется: по итогам I кв. 2024 года сумма купленных и арендованных площадей превысила годовые значения прошлых лет (519 тыс. кв. м или +101% к I кварталу 2023). 470 тыс. кв. м или 91% всего спроса составили сделки двух крупнейших представителей ритейла: Ozon и X5 Group, активно усиливающих присутствие в регионах России. Ввиду ограниченного спекулятивного предложения более 90% сделок были реализованы в формате BTS.

Крупнейшие сделки, заключенные в I квартале 2024 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, кв. м
Ozon	BTS аренда	ПФО Кемерово	104 000
Ozon	BTS аренда	Ozon Нижний Новгород	104 000
Ozon	BTS аренда	Ozon Тула	104 000
X5 Group	BTS аренда	X5 Group Тамбов	50 000
X5 Group	BTS аренда	X5 Group Кемерово	47 700

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



Общий объем складских площадей, классы А и В

Развивающиеся хабы	8,8 млн кв. м
Воронеж	925 тыс. кв. м
Нижний Новгород	715 тыс. кв. м
Тула	495 тыс. кв. м
Челябинск	445 тыс. кв. м
Калуга	440 тыс. кв. м
Владивосток	433 тыс. кв. м
Хабаровск	373 тыс. кв. м
Волгоград	371 тыс. кв. м
Тверь	341 тыс. кв. м
Красноярск	335 тыс. кв. м
Рязань	331 тыс. кв. м
Уфа	305 тыс. кв. м
Ульяновск	269 тыс. кв. м
Майкоп	264 тыс. кв. м
Пермь	244 тыс. кв. м

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Приложение

Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Россия

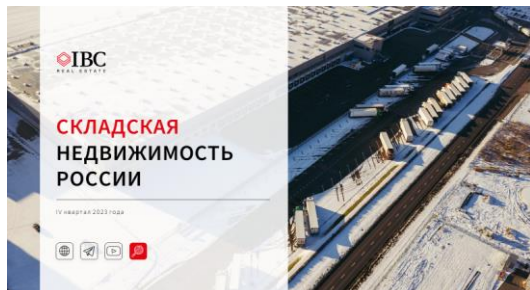
Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Складская недвижимость
IV квартал 2023



Инвестиции в Light Industrial
Март 2024



Стоимость строительства
IV квартал 2023



Складская недвижимость
III квартал 2023



Трудовые ресурсы
Ноябрь 2023



Рынок низкотемпературных складов
Октябрь 2023



Совершенство
в деталях



ЕВГЕНИЙ БУМАГИН

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



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz