



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия
III квартал 2024 года



Внешний контекст



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Темпы роста экономики остаются высокими

Однако дефицит кадров становится ключевым барьером в долгосрочной перспективе.

Внешний контекст >

Предварительная оценка ВВП по итогам 2024 года составила 3,9%, что на 0,3 п.п. превышает темп роста прошлого года. Основными драйверами роста продолжают оставаться внутренний спрос и отрасли, ориентированные на импортозамещение.

Так, за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г, в первую очередь, за счет роста объемов выпуска в машиностроении и металлургическом комплексе. Повышенные темпы роста демонстрирует потребительский сектор: оборот розничной торговли за 8 месяцев составил +8,0% г/г, оборот общественного питания +8,5% г/г, объем платных услуг населению +3,6% г/г.

На фоне высокой активности в экономике и сохранения барьеров на стороне предложения инфляционное давление остается повышенным, что уже в октябре способствовало дальнейшему ужесточению денежно-кредитной политики и росту ключевой ставки до 21%.

Структурный дефицит кадров продолжает оставаться основным ограничением для экономики, стимулирующим высокий рост заработных плат и, как следствие, потребительскую активность. Так, увеличение реальной заработной платы за 8 месяцев 2024 года составило +9,2% г/г. В перспективе 2025-2026 рост сохранится и составит 7,0% и 5,7% соответственно.

Для рынка коммерческой недвижимости обновленный прогноз Минэкономразвития и ужесточение ДКП будут означать сохранение высоких темпов роста стоимости нового девелопмента в долгосрочной перспективе. При этом спрос во всех сегментах начинает постепенную стабилизацию после пиковых значений в 2023 – начале 2024 гг. на фоне замедления экономики. Потребительская активность и конкуренция за кадры останутся детерминантами, определяющими специфику происходящих трансформаций.

Россия

Москва и Московская обл.

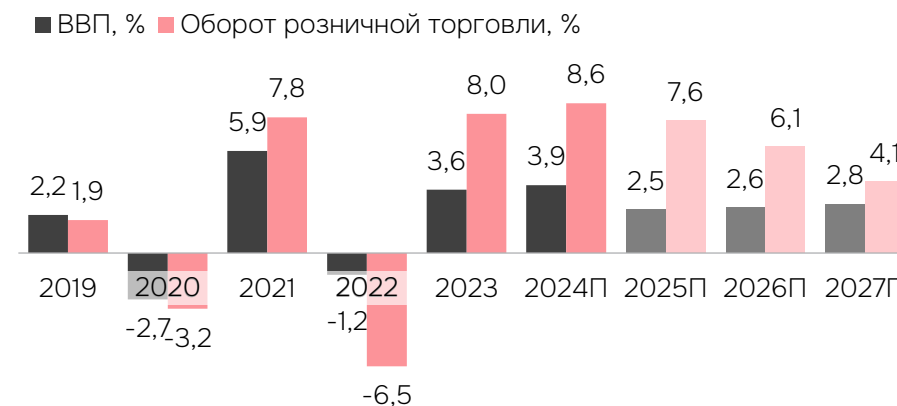
Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

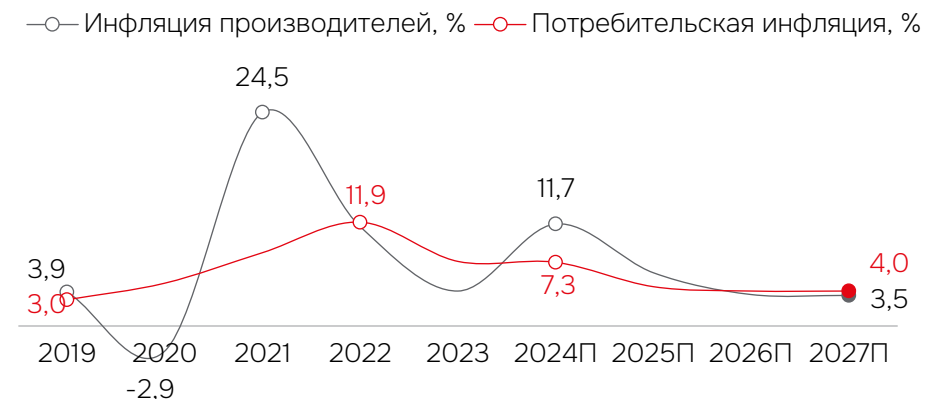
Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Динамика ВВП и оборота розничной торговли, % г/г



Динамика индекса потребительских цен и индекса цен производителей, %



Внешний контекст

Россия

Россия



Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Рынок складской недвижимости России

Итоги III квартала 2024 года

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Общий объем складских площадей

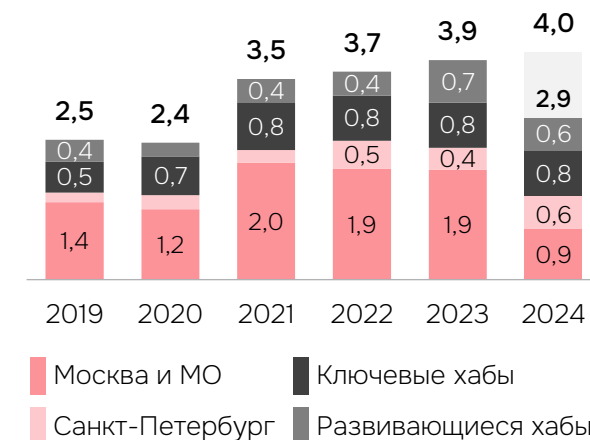
Россия в целом	55,1 млн кв. м
Москва и МО	30,1 млн кв. м
Санкт-Петербург	5,7 млн кв. м
Ключевые хабы	10,0 млн кв. м
Екатеринбург	2,3 млн кв. м
Новосибирск	1,7 млн кв. м
Самара	1,3 млн кв. м
Казань	1,3 млн кв. м
Краснодар	1,3 млн кв. м
Ростов-на-Дону	1,2 млн кв. м
Воронеж	1,0 млн кв. м
Развивающиеся хабы*	9,2 млн кв. м

Динамика спроса классы А и В, млн кв. м



Объем спроса по итогам I-III кварталов 2024 года совокупно по стране составляет 6,3 млн кв. м, что на 36% превышает аналогичный показатель прошлого года. Более половины спроса (55%) приходится на регионы России.

Динамика нового ввода классы А и В, млн кв. м



По итогам I-III кварталов 2024 года совокупный объем нового строительства по РФ составляет 2,9 млн кв. м, что превышает показатель аналогичного периода прошлого года на 30%. Объем нового строительства в регионах уже превысил годовые значения прошлых лет, в то время как в Москве и МО сроки ввода многих объектов задерживаются.

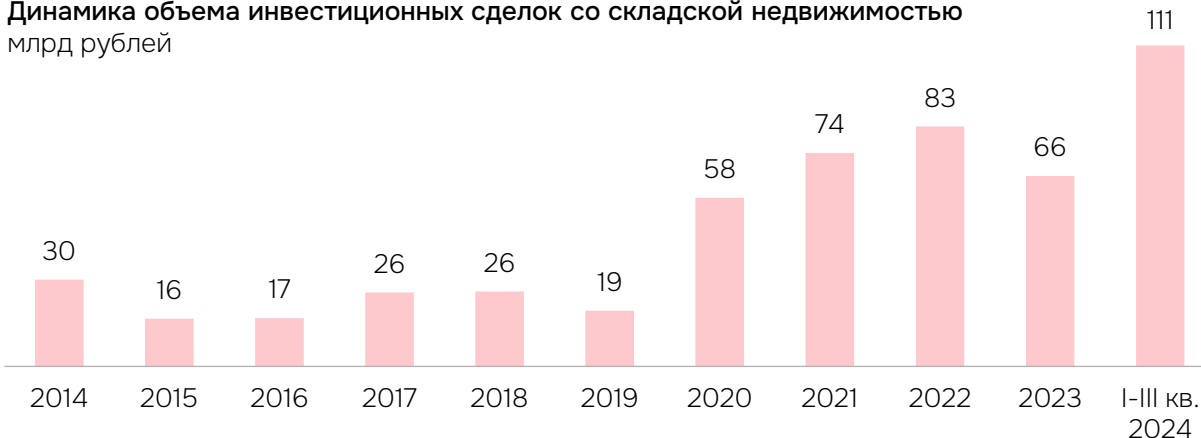
*Регионы, где общее предложение существующих складских площадей составляет менее 1 млн кв. м.

Инвестиционные сделки в складской недвижимости

За первые 9 месяцев 2024 года объем инвестиций в складскую недвижимость **достиг рекордного уровня за всю историю наблюдений**, составив 111 млрд рублей. Текущий индикатор превысил аналогичный показатель прошлого года в 2,2 раза. **Высокий спрос на складские площади среди инвесторов** сохраняется – на фоне стремительного роста ставок многие игроки сфокусированы на поиске объектов с потенциальным апсайдом, ввиду чего именно разница между текущими ставками аренды и рыночным уровнем индикатора выступает одним из ключевых факторов выбора объектов. **Конечные пользователи** на фоне роста ставок аренды также проявляли повышенную активность – объем транзакций составил более 38 млрд рублей, превысив значение прошлого года в 3,2 раза.

Наиболее высокую активность на рынке проявляют институциональные инвесторы, приобретающие объекты для последующего размещения в ЗПИФ. По итогам трех кварталов свои портфели пополнили УК «Современные фонды недвижимости», компания Central Properties, которая в дальнейшем разместит объекты в фондах под управлением Parus Asset Management и УК «Альфа-Капитал». До конца года ожидается закрытие еще ряда сделок. Игроки наращивают портфели в ожидании восстановления спроса со стороны розничных инвесторов к рынку коллективных инвестиций по мере смягчения денежно-кредитной политики.

Динамика объема инвестиционных сделок со складской недвижимостью
млрд рублей



Инвестиции в недвижимость I-III кв. 2024



Ключевые сделки

Объект	Покупатель	Площадь, тыс. кв. м
РЦ Ozon Обухово	СФН	151
РЦ Ozon Н. Новгород	Central Properties	149
NK Group МКАД М-4	СФН	128

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл. >

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Москва и Московская область

Ключевые индикаторы

	2022	2023	I кв. 2024	II кв. 2024	III кв. 2024	2024П
Внешний контекст						
Россия						
Москва и Московская обл.						
Санкт-Петербург и Ленинградская обл.						
Ключевые региональные логистические хабы						
Развивающиеся региональные логистические хабы						
Приложение						
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	27 341	29 265	29 654	29 831	30 132	31 247
Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	1 943	1 923	389	566	885	2 000
Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	1 473	3 599	411	1 903	2 812	3 500
Доля свободных площадей, %, классы А и В	3,0%	0,3%	0,7%	0,9%	1,2%	1,5%
Ставка аренды** на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 700	9 700	10 800	12 000	12 500
Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	6 000	8 600	9 500	11 800	12 500	13 000
Ставка аренды** на BTS объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 500	9 250	10 500	11 000	11 500

Основные изменения за III квартал 2024 года

Крупнейшие новые объекты:

1. НК Парк Домодедово 2 104 тыс. кв. м + 11 тыс. кв. м
2. Индустриальный парк Руднево III 38 тыс. кв. м
3. Гарант Пушкино 2 31 тыс. кв. м
4. М-19 Химки-Молжаниново 21 тыс. кв. м
5. Лихачевский Химки-Молжаниново 20 тыс. кв. м

На рынке появляются единичные вакантные блоки

Постепенный рост вакантности на рынке происходит как ввиду освобождения крупных блоков в классических складах формата big-box, так и ввиду ввода новых объектов light industrial.

Рост ставок аренды продолжается, но темпы роста начинают замедляться

По итогам III квартала индикаторы составляют 10,5-12,5 тыс. рублей за кв. м в зависимости от готовности объекта. До конца года мы ожидаем дальнейший рост показателей, однако в перспективе будущего года на фоне стабилизации спроса темпы роста ставок замедлятся.

*Индикатор за I-III кварталы 2024 года представлен накопленным итогом.

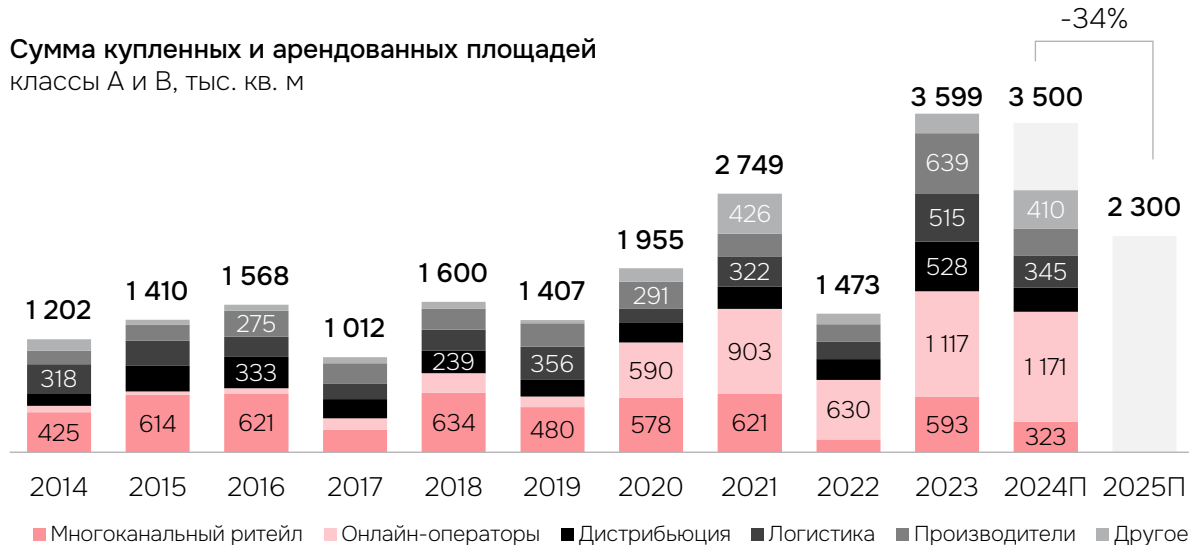
**Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Неравномерность спроса → в ожидании снижения

По итогам I-III кварталов 2024 года сумма купленных и арендованных площадей в Москве и Московской области составила 2,8 млн кв. м, что на 15% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Лидерами в структуре спроса остаются онлайн-операторы, доля которых за рассматриваемый период равна 42% или 1,2 млн кв. м. Текущий показатель является историческим максимумом и уже превысил годовое значение рекордного 2023, когда объем реализованных площадей представителями компаний онлайн-ритейла за 12 месяцев составил 1,1 млн кв. м.

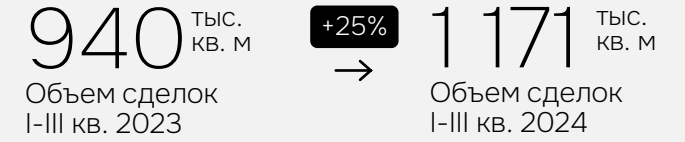
Однако структура спроса становится более неравномерной: с начала 2024 года два ключевых лидера спроса – OZON и СберЛогистика – совокупно арендовали 1,1 млн кв. м. При этом **по другим категориям арендаторов мы наблюдаем замедление темпов экспансии и расширения логистических портфелей.** Так, за аналогичный период год к году снижение по таким категориям, как дистрибьюторы, производители и логистические компании, составило -31%, -26% и -20% соответственно. Так, по мере насыщения и увеличения своих портфелей ключевые драйверы спроса в среднесрочной перспективе перейдут к оптимизации и повышению эффективности логистики, что снизит объемы спроса на складскую недвижимость уже в 2025 году.

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

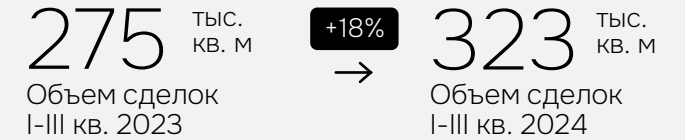


Отраслевой разрез спроса

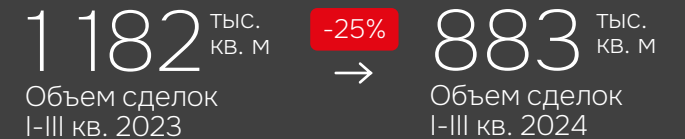
Онлайн-ритейлеры



Многоканальные ритейлеры



Логисты, дистрибьюторы, производители



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

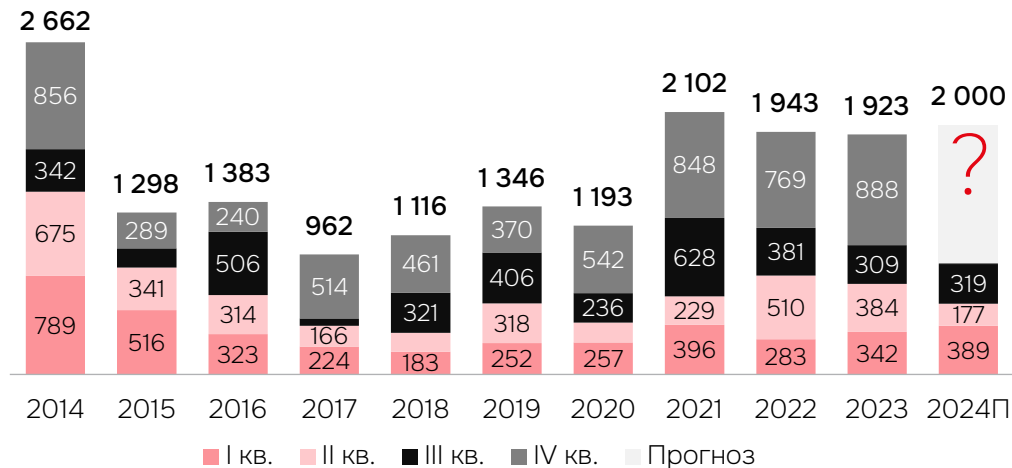
Приложение

Новое строительство

По итогам I-III кварталов 2024 года объем ввода в Московском регионе составил **885 тыс. кв. м**, что ниже аналогичного показателя прошлого года на **14%**. Замедление темпов реализации строительства обусловлено высокими темпами роста стоимости стройматериалов и дефицитом рабочей силы, что создает риски по переносу значительного объема заявленных к вводу объектов. Замедление темпов ввода наблюдается среди BTS проектов, подписанных в III-IV кварталах 2023 года, а также среди спекулятивных и собственных объектов.

Давление на цены также наблюдается ввиду возросшего объема строительства и, как следствие, спроса на строительные материалы. Так, ввиду сложившейся конъюнктуры рынка многие девелоперы принимали решение о старте ряда спекулятивных проектов. По итогам I-III кварталов 2024 года в структуре ввода преобладают спекулятивные объекты (57%), доля BTS и собственных объектов равна 26% и 17% соответственно. До конца 2024 года доля BTS объектов вырастет до 40% наравне со спекулятивными объектами. В структуре ввода в 2025 году будут преобладать спекулятивные объекты (45%), доля BTS составит около 35%.

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



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Крупнейшие объекты, введенные в III квартале 2024



NK Group Домодедово 2 (OZON)
104 тыс. кв. м
Симферопольское шоссе



Индустриальный парк Руднево
38 тыс. кв. м
Новосовихинское шоссе



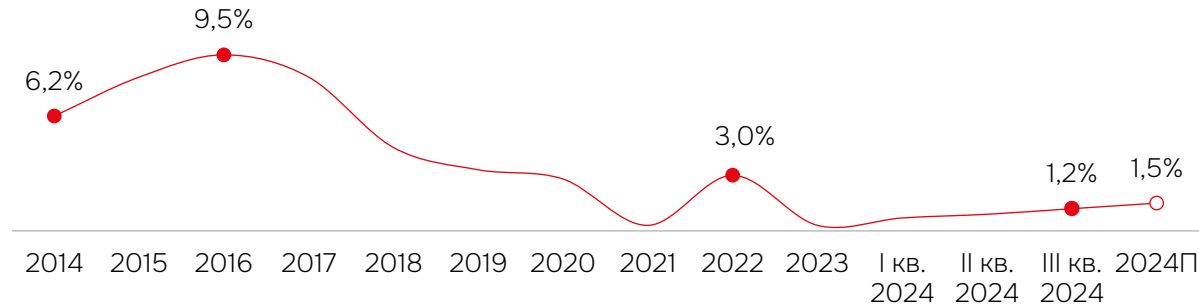
Гарант Пушкино 2
31 тыс. кв. м
Ярославское шоссе

Вакантность

По итогам III квартала 2024 года доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона составляет 1,2%. Так, с начала года индикатор вырос на 0,9 п.п., а в абсолютных значениях на 283 тыс. кв. м свободных складских площадей. **На рост индикатора влияет два ключевых фактора → увеличение предложения в объектах формата light Industrial и освобождение единичных крупных вакантных блоков в big-box объектах.** Так, в начале 2024 года значительный объем ввода новых проектов формата light Industrial способствовал общему росту вакантности на рынке. На текущий момент доля свободных опций в объектах указанного формата составляет 15% от общего готового предложения на рынке, или 52 тыс. кв. м. Кроме того, на фоне стремительного роста ставок аренды в классических складских объектах big-box было зафиксировано высвобождение единичных крупных блоков, тем не менее средний размер свободных опций формата big-box все еще не превышает 7 тыс. кв. м.

Однако индикатор вакантности не отражает в полной мере объем маркетируемого предложения на рынке и учитывает только опции в уже введенных в эксплуатацию объектах и готовых к въезду на момент расчета. Так, помимо этого, на рынке маркетируются 451 тыс. кв. м в аренду, субаренду с более поздними датами доступа или в ротацию в существующих объектах, а также 1,5 млн кв. м в строящихся и проектируемых объектах, заявленных к вводу до конца 2025 года. **Совокупный объем маркетируемого предложения достиг 2,5 млн кв. м без учета BTS проектов, в 2 раза превысив аналогичный индикатор прошлого года.**

Доля свободных площадей
классы А и В, %



369 тыс. кв. м
Вакантно сейчас в готовых объектах → 1,2%
Доля свободных площадей

177 тыс. кв. м +18% г/г
Анонсировано к освобождению в готовых объектах с датой доступа до конца 2025

274 тыс. кв. м -17% г/г
Предлагается в ротацию

1 530 тыс. кв. м x2,6 г/г
Предлагается в строящихся и проектируемых объектах, заявленных к вводу до конца 2025

2 350 тыс. кв. м x2 г/г
Совокупно маркетируется на рынке

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

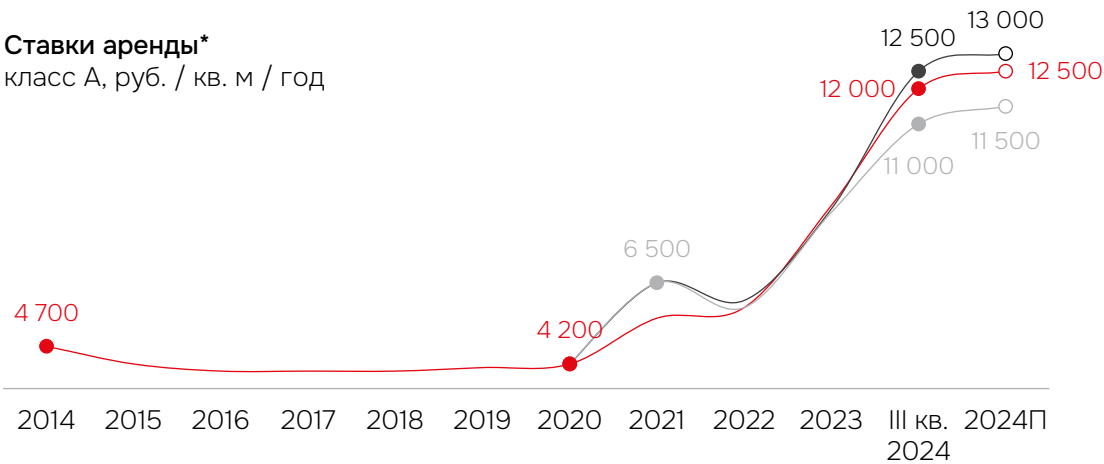
Ставки аренды

По итогам III квартала 2024 года базовая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А достигла 12 000 рублей за кв. м в год, что **превышает индикатор аналогичного периода прошлого года на 56%**.

В краткосрочной перспективе высокие темпы роста индикатора сохранятся: по нашим прогнозам, арендная ставка на конец 2024 года составит 12 500 рублей за кв. м в год, продемонстрировав рост год к году на 44%. Однако по мере стабилизации спроса, роста совокупного маркетируемого предложения и ввиду эффекта высокой базы на рынке **в перспективе 6-12 месяцев мы будем наблюдать замедление темпов роста индикатора**. Так, на текущий момент ожидаемый темп роста по итогам 2025 года составляет 12% против 44% в 2024 году.

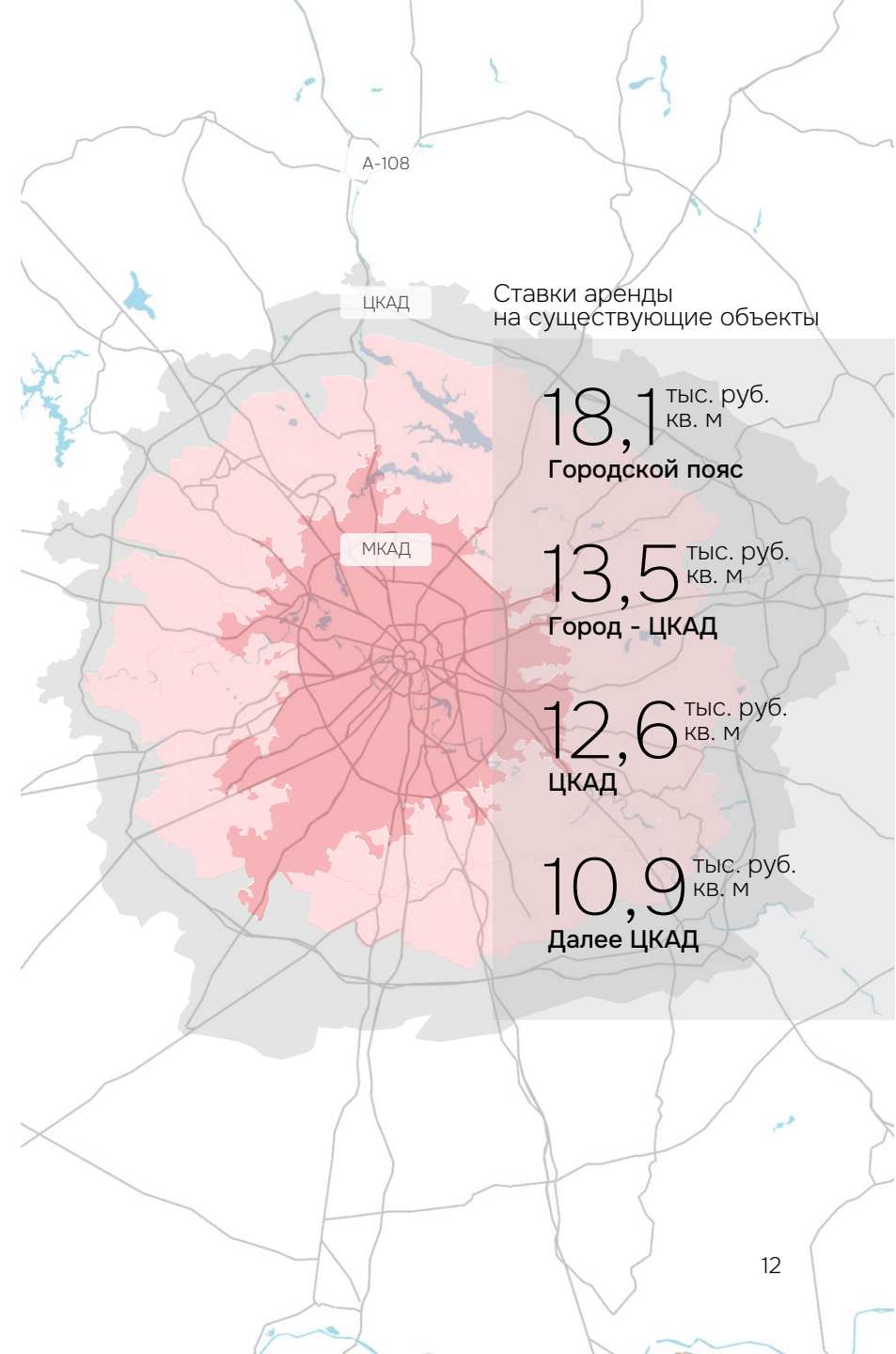
Важными факторами, способствующими дальнейшему росту индикатора, остаются дорогое заемное финансирование, рост стоимости строительства, рост стоимости земельных участков, а также ужесточение нормативно-правового регулирования в части общежитий.

Ставки аренды*
класс А, руб. / кв. м / год



■ Существующие объекты ■ Строящиеся объекты ■ Объекты BTS

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



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

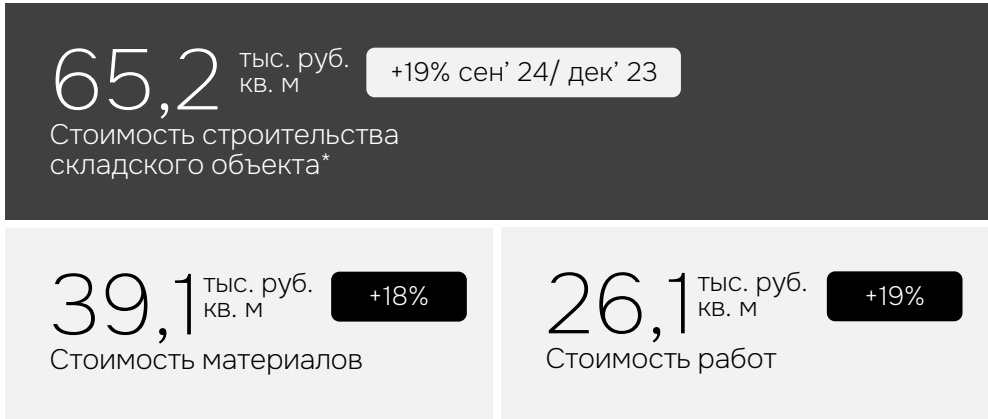
Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Стоимость строительства



Ускорение темпов инфляции производителей с начала 2024 года и усиление напряженности на рынке труда осложнило ситуацию со стоимостью строительства складских объектов. Так, **индикатор достиг 65,2 тыс. рублей за кв. м, показав рост на 19% с начала года.**

В разрезе строительных материалов рост стоимости составил 18%. Наибольший рост цен зафиксирован на сэндвич-панели, карьерный песок и ПВХ мембраны. Работы совокупно подорожали на 19% с начала года.

Согласно сентябрьскому прогнозу Минэкономразвития, до конца года инфляция производителей сохранится на повышенном уровне (11,7%) с замедлением до 6,1% в 2025 году. Дефицит на рынке труда останется долгосрочной проблемой, ввиду чего рост уровня безработицы выше 2,6% в перспективе ближайших 3 лет не предвидится. Так, внешние факторы продолжат способствовать сохранению роста стоимости строительства в ближайшие годы.

Ключевые индикаторы

	2022	2023	III кв. 2024	2024П
Стоимость строительства складского объекта*, тыс. руб. / кв. м, класс А	46,5	55,0	65,2	66,0
Стоимость строительных материалов, тыс. руб. / кв. м	29,0	33,0	39,1	39,5
Стоимость работ, тыс. руб. / кв. м	17,5	22,0	26,1	26,5

Внешние факторы, оказывающие влияние на стоимость строительства

Индекс потребительских цен, %	11,9	7,4	—	7,3
Индекс цен производителей, %	11,4	4,0	—	11,7
Темп роста реальной заработной платы, % г/г	0,3	8,2	—	9,2
Уровень безработицы, %	3,9	3,2	—	2,6

* Стоимость указана в ценах генерального подрядчика для девелопера и не учитывает стоимость земельного участка и технических условий. Внутриплощадочные сети в границах участка включены в стоимость. Стоимость указана без НДС для складского объекта класса А площадью 20 тыс. кв. м. Источники: IBC Real Estate, Росстат, Минэкономразвития.

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл. >

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл. >

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Санкт-Петербург и Ленинградская область

Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

	2022	2023	I кв. 2024	II кв. 2024	III кв. 2024	2024П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	4 788	5 178	5 319	5 426	5 735	5 844
Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	492	390	141	248	591	700
Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	389	1 025	70	192	253	350
Доля свободных площадей, %, классы А и В	1,8%	0,9%	0,5%	0,4%	0,8%	1,0%
Ставка аренды** на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 500	9 500	10 500	11 000	11 500
Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 900	8 600	9 600	10 600	11 100	11 600

Основные изменения за III квартал 2024 года

Крупнейшие новые объекты:

- 100К Бугры 118 тыс. кв. м
- НК Парк Колпино 104 тыс. кв. м
- Осиновая Роща 74 тыс. кв. м
- Агропарк Нарт 35 тыс. кв. м
- Коммунар Железнодорожная 11 тыс. кв. м

Спад спроса на 57% г/г

С начала 2024 года наблюдаются сдержанные темпы реализации спроса ввиду снижения активности со стороны ключевого драйвера рынка: доля онлайн-операторов сократилась на 79% г/г. Активность со стороны других категорий арендаторов сохраняется: совокупно по итогам I-III кв. логистические операторы, дистрибьюторы и логисты реализовали 119 тыс. кв. м, что соответствует уровню прошлого года.

Рост средневзвешенной ставки аренды на 29% с начала года

Средневзвешенный индикатор соответствует тренду роста ставок аренды на рынке в целом, а также обусловлен уходом с рынка недорогих опций.

*Индикатор за I-III кварталы 2024 года представлен накопленным итогом.

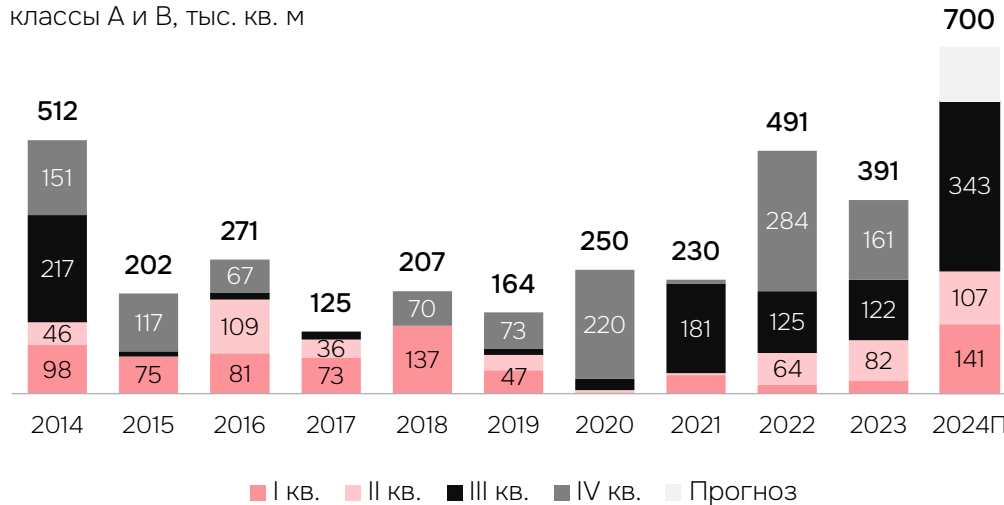
**Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Повышенные объемы нового строительства

По итогам I-III кварталов 2024 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксированы повышенные темпы ввода. Впервые с 2014 года объем нового строительства превысил полмиллиона квадратных метров и достиг 591 тыс. кв. м, показав рост на 158% г/г. 60% ввода пришлось на спекулятивные объекты, крупнейшими из которых с начала года стали 4 очереди объекта 100К Бугры (118 тыс. кв. м), 2 очереди объекта Адмирал-Волхонское (89 тыс. кв. м) и 4 очереди объекта Агропарк Нарт (72 тыс. кв. м). Также были введены в эксплуатацию такие крупные BTS проекты, как НК Парк Колпино (104 тыс. кв. м) и Осиновая Роща (74 тыс. кв. м), реализованные для компании Ozon.

Учитывая текущие темпы нового строительства, совокупный годовой объем ввода в эксплуатацию составит около 700 тыс. кв. м, что станет рекордным показателем за весь период наблюдений. При этом на рынке присутствуют опции в объектах на завершающих этапах строительства, ввиду чего в ближайшее время в регионе возможен рост доли свободных площадей.

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



Объекты, введенные в III квартале 2024



100К Бугры
118 тыс. кв. м
Выборгское шоссе



НК Парк Колпино
104 тыс. кв. м
Московское шоссе



Осиновая роща
74 тыс. кв. м
Горское шоссе

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл. >

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

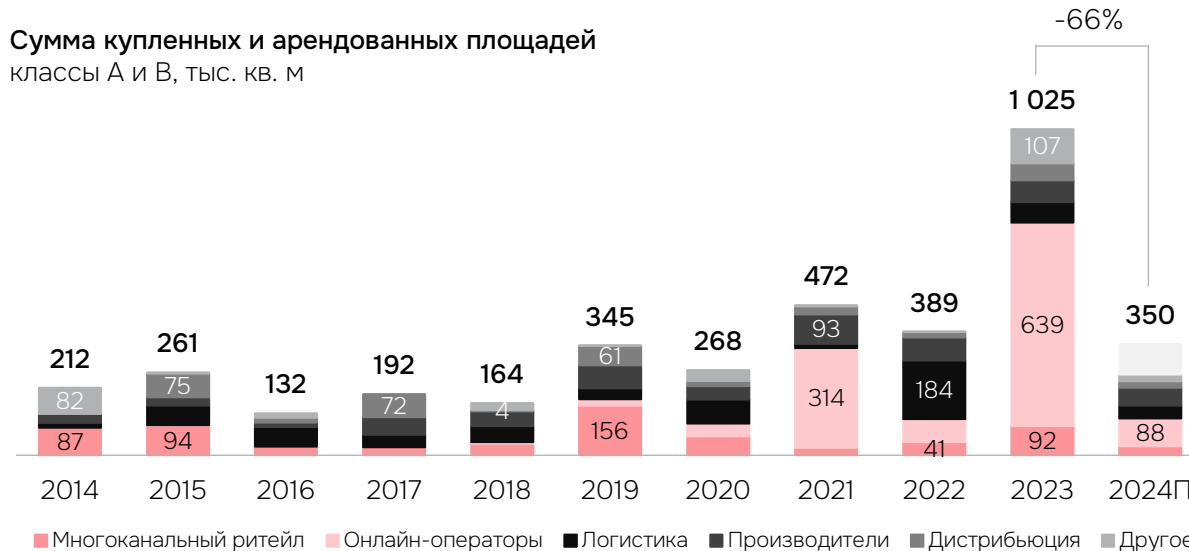
Переход к сбалансированной структуре спроса

За 9 месяцев 2024 года сумма купленных и арендованных площадей составила 253 тыс. кв. м, что на 57% ниже рекордного показателя 2023 года и сопоставимо только с уровнем 2019-2020 годов. 78% спроса пришлось на сделки по аренде и субаренде объектов, крупнейшими из которых стали 2 сделки Ozon (50 тыс. кв. м) и 2 сделки Wildberries в рамках переезда компании в новые объекты (37,5 тыс. кв. м). При этом BTS сделки занимают только 14% спроса (против 63% в I-III кв. 2023г). Так, с начала 2024 были реализованы 3 сделки по BTS продаже объектов для компаний Proline (13,5 тыс. кв. м), Вотоня (11,4 тыс. кв. м) и Газпромнефть (10 тыс. кв. м).

Структура спроса стала более сбалансированной ввиду сохранения умеренного спроса со стороны исторических игроков рынка северной столицы: производителей (+24% г/г) и логистических операторов (+11% г/г).

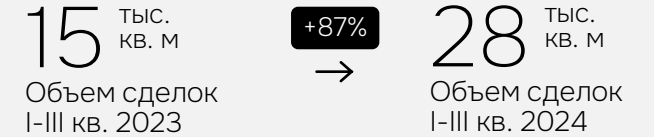
До конца года ускорения темпов реализации спроса в регионе не ожидается, ввиду чего годовой объем купленных и арендованных площадей составит не более 400 тыс. кв. м, показав снижение на 66% г/г.

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

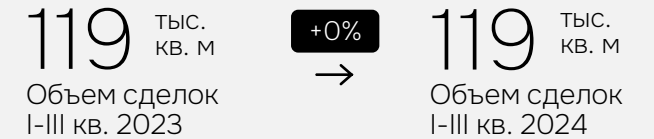


Отраслевой разрез спроса

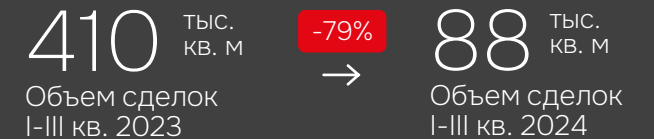
Многоканальный ритейл



Логисты, дистрибьюторы, производители



Онлайн-ритейлеры



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл. >

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Ключевые региональные ЛОГИСТИЧЕСКИЕ хабы

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

Екатеринбург	2 291 тыс. кв. м
Новосибирск	1 720 тыс. кв. м
Самара	1 304 тыс. кв. м
Казань	1 270 тыс. кв. м
Краснодар	1 250 тыс. кв. м
Ростов-на-Дону	1 183 тыс. кв. м
Воронеж	995 тыс. кв. м

Ключевые индикаторы

Итоги III квартала 2024 года

Внешний контекст	Екатеринбург	Новосибирск	Самара	Казань	Краснодар	Ростов-на-Дону	Воронеж	
Россия	Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	2 291	1 720	1 304	1 270	1 250	1 183	995
Москва и Московская обл.	Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	247	28	71	177	154	94	12
Санкт-Петербург и Ленинградская обл.	Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	97	150	157	156	250	161	138
Ключевые региональные логистические хабы	Доля свободных площадей, классы А и В	4%	<1%	2,2%	<1%	1%	<1%	<1%
Развивающиеся региональные логистические хабы	Ставка аренды*, тыс. рублей/кв. м/год, класс А	11,5 +53% г/г	12,0 +64% г/г	11,0 +53% г/г	11,0 +51% г/г	11,0 +57% г/г	11,0 ** +51% г/г	11,0 ** +57% г/г
Приложение								

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

**Вакансии, соответствующие методологии расчета ставок, отсутствуют. Индикаторы представлены экспертно.

Интерес к ключевым логистическим хамам сохраняется

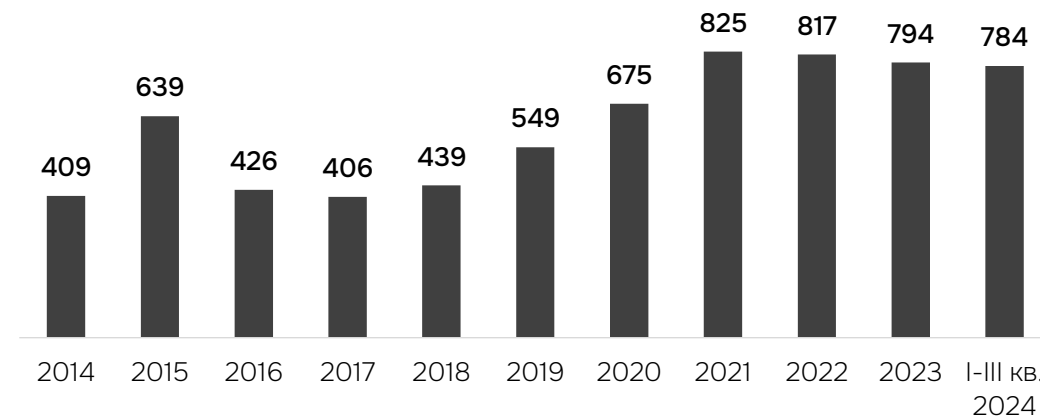
Объем спроса в 2 раза превысил показатель прошлого года

По итогам I-III кварталов 2024 года **объем ввода в 7 ключевых региональных логистических хабах составил 784 тыс. кв. м, или +82% к I-III кварталам 2023 года**, превысив предыдущий рекордный показатель ввода в 2022 году (643 тыс. кв. м). Ключевой причиной роста индикатора является ввод объектов формата BTS, законтракованных в 2023 году. Крупнейшими новыми объектами с начала года стали Индустриальный парк Синергия (131 тыс. кв. м) в Республике Татарстан, А2 Кольцово (75 тыс. кв. м) в Екатеринбурге и ЛК Придорожный (71 тыс. кв. м) в Самаре. Несмотря на незначительное увеличение вакансии в отдельных ключевых региональных логистических хабах, например, 4% в Екатеринбурге ввиду освобождения единичных блоков, совокупно доля свободных площадей в 7 регионах сохраняется на минимальном уровне с конца прошлого года. Однако интерес к ключевым складским рынкам остается высоким.

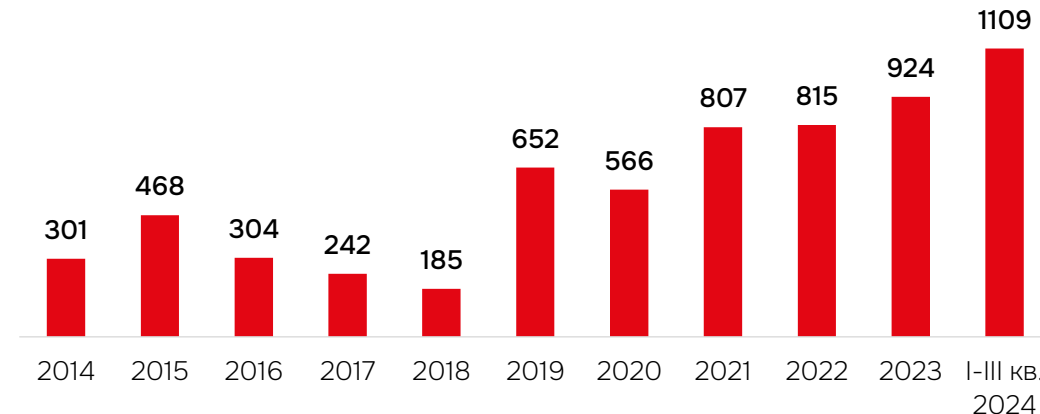
Так, за 9 месяцев **индикатор спроса составил 1 109 тыс. кв. м, превысив в 2 раза не только показатели I-III кв. 2023 года, но и в 1,2 раза совокупный годовой результат рекордного прошлого года**. Основными драйверами регионального спроса остаются онлайн-операторы, которые занимают 84% спроса и чья доля с конца 2023 года существенно увеличилась (+34 п.п.). Ключевые сделки были реализованы компаниями Ozon (428 тыс. кв. м), СберЛогистика (377 тыс. кв. м) и Яндекс. Маркет (90 тыс. кв. м).

Ввиду высокой региональной активности и ограниченного существующего предложения ставки аренды на готовые объекты либо отсутствуют, либо предлагаются на сопоставимом уровне с Московским регионом, а также Санкт-Петербургом и ЛО. Большинство новых проектов продолжают реализовываться в формате BTS-объектов по ставкам в диапазоне 11 000 – 11 500 руб./кв. м/год.

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



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



Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Екатеринбург

2 291 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2024

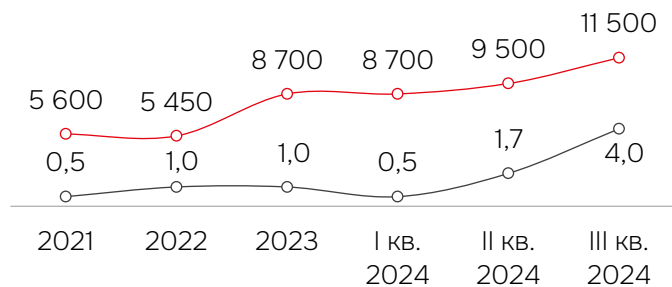
4 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2024

11 500 рублей кв. м/год

Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2024

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

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



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки, реализованные за I-III квартал 2024

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Лемана ПРО	Аренда	Боярд II	19
KDV	Аренда	СФН Косулино	15
Carville	Аренда	SVX Park	13
Деловые линии	Аренда	PLT Косулино	12

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию за I-III квартал 2024

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
A2 Кольцово	A	Спек.	75
Боярд II	A	BTS аренда	43

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

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Новосибирск

1 720 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2024

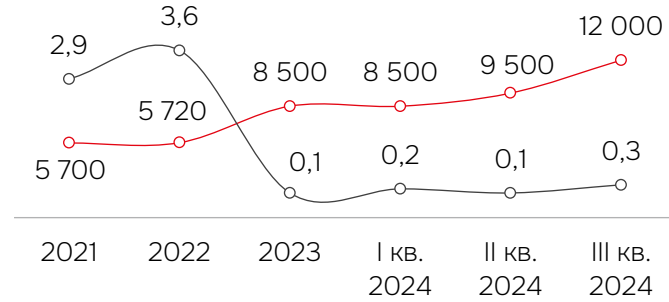
< 1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2024

12 000 рублей кв. м/год

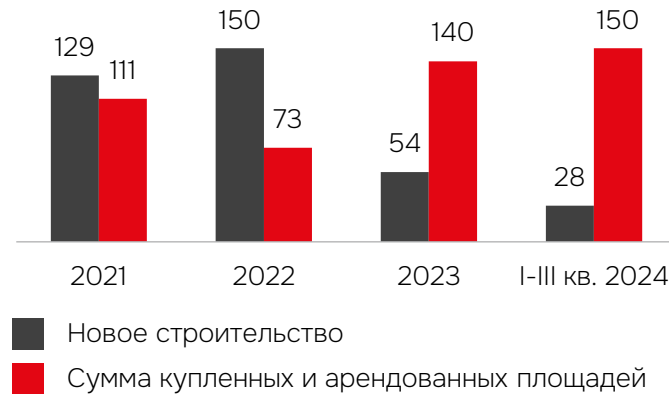
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2024

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

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



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки, реализованные за I-III квартал 2024

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Сбер-Логистика	BTS аренда	ПФО-Север Новосибирск	102
Самсон	BTS продажа	НК Парк Пашино	22
Красное&Белое	BTS аренда	Технопарк Дорхан	20

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию за I-III квартал 2024

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
РусАгроМаркет	A	Спек.	28

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

Самара

1 304 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2024

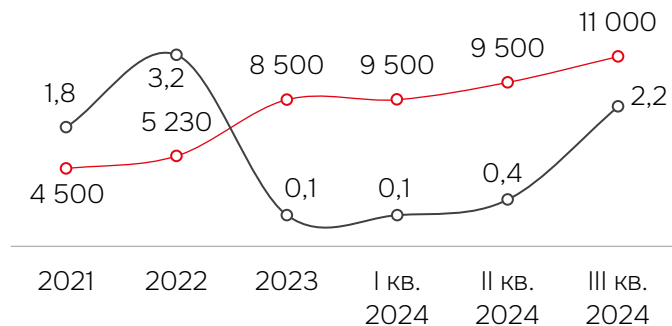
2,2 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2024

11 000 рублей кв. м/год

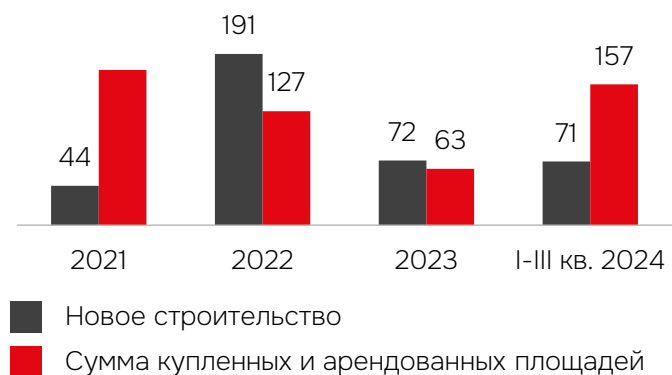
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2024

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

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



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки, реализованные за I-III квартал 2024

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Сбер-Логистика	BTS аренда	Придорожный	152

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию за I-III квартал 2024

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Придорожный (фаза 14)	A	BTS аренда	50
Придорожный (фаза 15а)	A	Спек.	28

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

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Казань

1 270 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2024

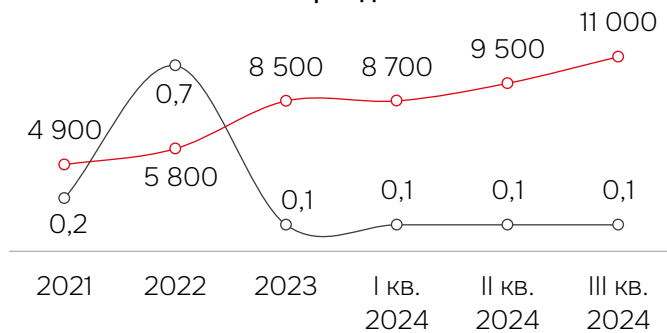
< 1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2024

11 000 рублей кв. м/год

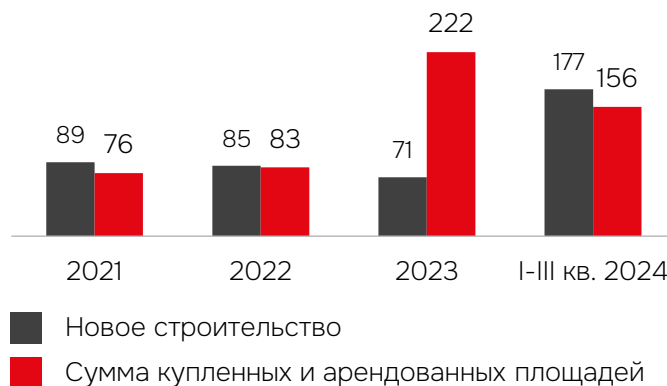
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2024

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

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



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки, реализованные за I-III квартал 2024

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Ozon	BTS аренда	Ромекс ИП Тура 2.0	85
Яндекс. Маркет	BTS аренда	ИП Дружба	70

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию за I-III квартал 2024

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
ИП Синергия	А	Спек.	131
Ромекс Зеленодольск	А	BTS аренда	45

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

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Краснодар

1 250 ТЫС. КВ. М

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2024

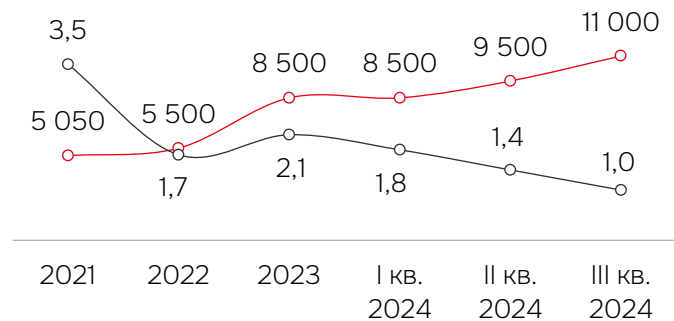
1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2024

11 000 рублей кв. м/год

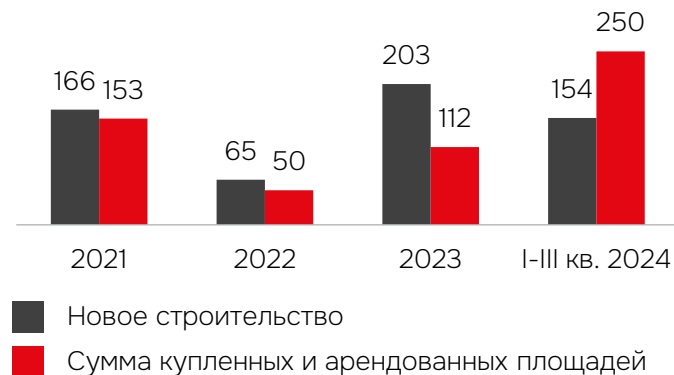
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2024

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

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



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки, реализованные за I-III квартал 2024

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Ozon	BTS аренда	Ромекс Новороссийск	104
Ozon	BTS аренда	Энем-Краснодар	104
Wildberries	Аренда	Конфиденциально	24

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию за I-III квартал 2024

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Ромекс Новороссийск	A	BTS аренда	49
Wildberries	A	Собст.	49

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

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Ростов-на-Дону

1 183 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2024

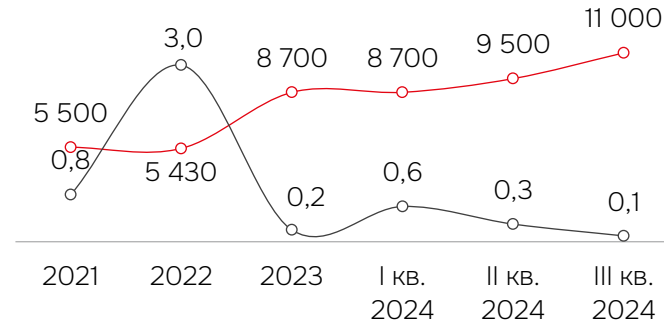
< 1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2024

11 000 рублей кв. м/год

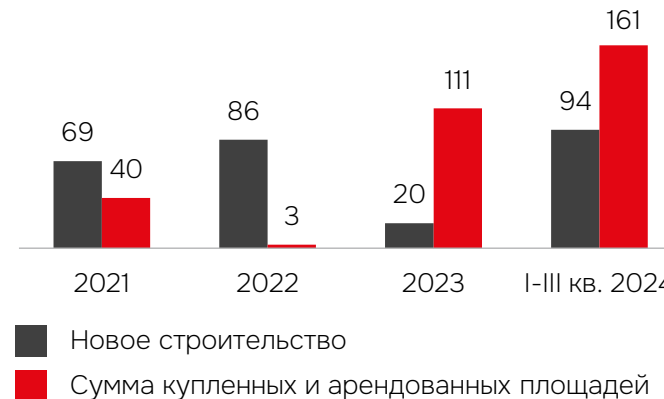
Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2024

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

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



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки, реализованные за I-III квартал 2024

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Ozon	BTS аренда	НК Парк Ростов-на-Дону	104
Самсон	BTS продажа	НК Парк Ростов-на-Дону	22
Яндекс. Маркет	BTS аренда	A2 Дорожный	20

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию за I-III квартал 2024

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
Ростсельмаш	В	Собст.	62
A2 Дорожный	А	BTS аренда	15

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

Воронеж

995 ТЫС. КВ. М

Сумма существующих площадей
Классы А и В
III квартал 2024

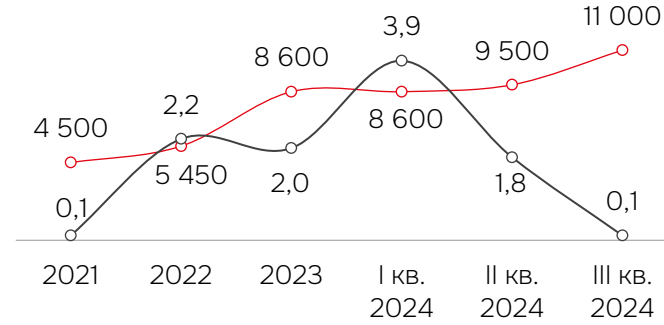
<1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
III квартал 2024

11 000 рублей кв. м/год

Ставка аренды*
Класс А
III квартал 2024

Вакантность и ставки аренды*



— Ставка аренды*, класс А, руб. / кв. м / год
— Доля свободных площадей, классы А и В, %

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



■ Новое строительство
■ Сумма купленных и арендованных площадей

Ключевые сделки, реализованные за I-III квартал 2024

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, тыс. кв. м
Сбер-Логистика	ВТС аренда	ИП Среднедонской	123
Ozon	Аренда	ВЛК Терминал	13

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию за I-III квартал 2024

Объект	Класс	Тип	Площадь, тыс. кв. м
ИП Перспектива	В	Спек.	12

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

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Развивающиеся региональные ЛОГИСТИЧЕСКИЕ хабы

Региональные города, где общий
объем существующих складских
площадей составляет **менее 1 млн кв. м**

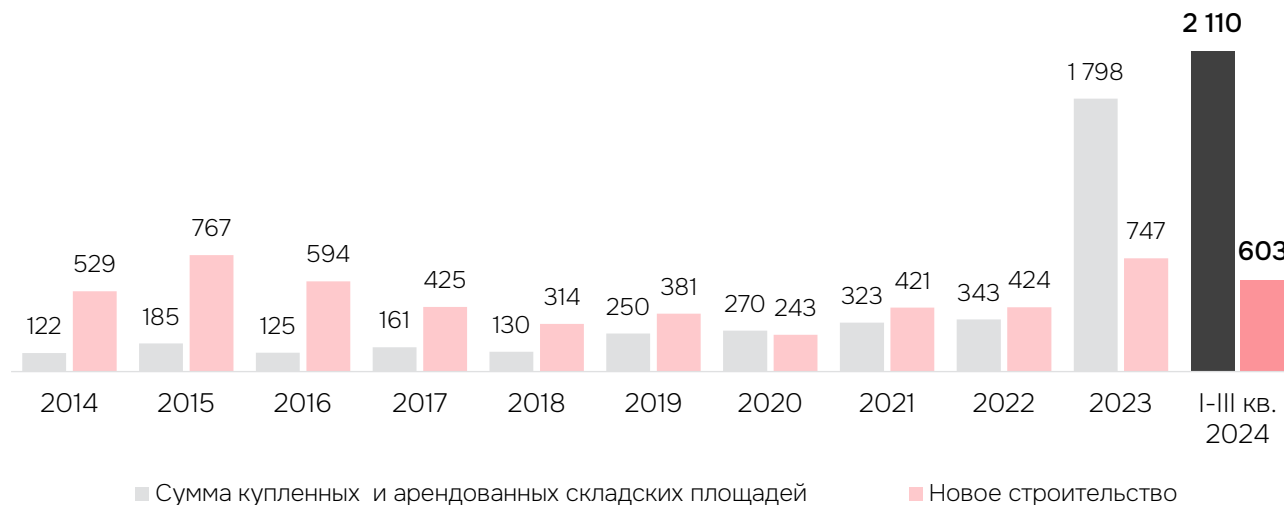
Консолидированный спрос в развивающихся регионах

Почти 90% деловой активности приходится на 2-х игроков рынка

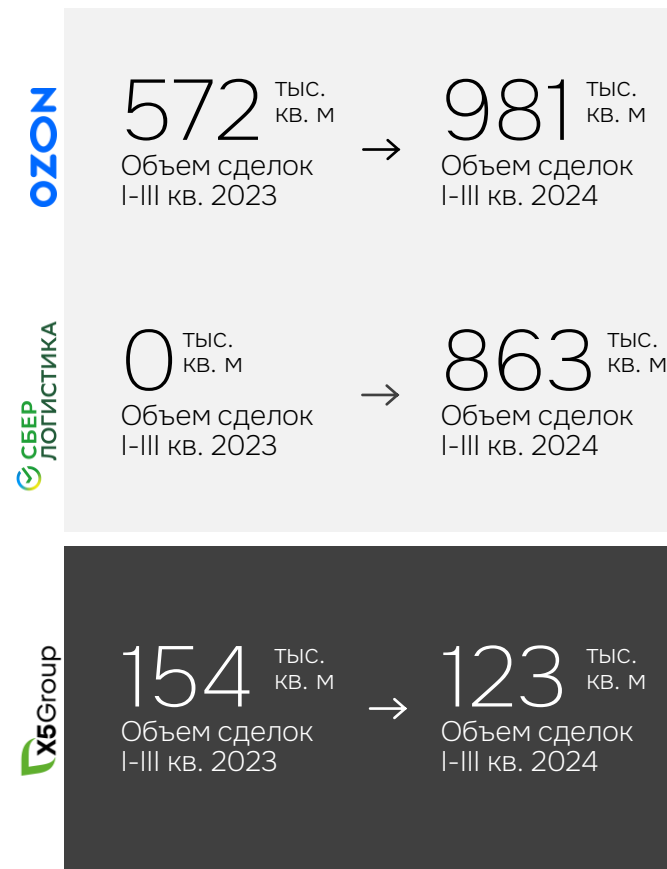
По итогам I-III кварталов 2024 года индикатор спроса в развивающихся региональных логистических хабах не только почти в 2 раза выше, чем в ключевых региональных хабах, но и сопоставим с уровнем в Московском регионе (2 678 тыс. кв. м). **За 9 месяцев с начала года сумма купленных и арендованных складских площадей составила 2,1 млн кв. м, что на 95% больше объемов за I-III кварталы 2023 года, а также на 17% – совокупного годового результата прошлого года (1 081 тыс. кв. м).** Доля сделок в формате BTS достигла 91% от общего объема спроса.

Доля онлайн-ритейлеров в спросе приблизилась к новым максимальным показателям: 1 846 тыс. кв. м (+56% г/г) или 87% спроса. Компания Ozon реализовала 981 тыс. кв. м или 47% спроса, СберЛогистика – 863 тыс. кв. м или 41% спроса. При этом пятью наиболее привлекательными развивающимися региональными логистическими хабами по объему реализованного спроса стали Нижний Новгород (283 тыс. кв. м), Кемерово (275 тыс. кв. м), Уфа (165 тыс. кв. м), Омск (160 тыс. кв. м) и Владимир (137 тыс. кв. м).

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



Объем сделок, реализованный ключевыми игроками



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Спрос ключевых игроков в развивающихся регионах

В 11 регионах* реализовано более чем по 100 тыс. кв. м. складских площадей

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение



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

На карту не нанесены сделки крупных игроков рынка, реализованные в Московском регионе, Санкт-Петербурге и ЛО, в ключевых региональных логистических хабах.

Приложение

Внешний контекст

Россия

Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Ранее изданные отчеты

Внешний контекст

Россия

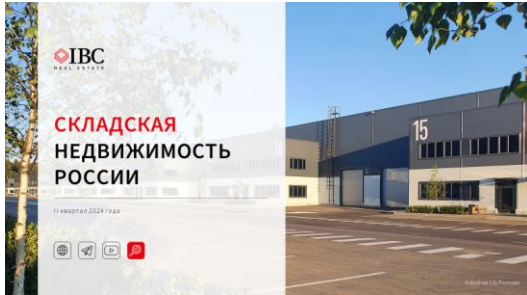
Москва
и Московская обл.

Санкт-Петербург
и Ленинградская обл.

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Складская недвижимость

II квартал 2024



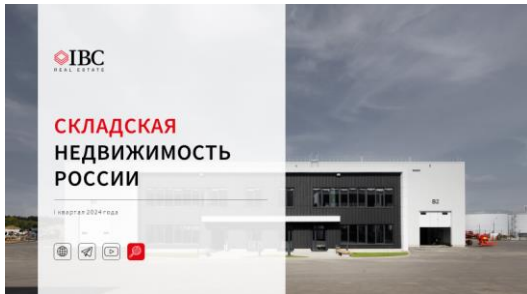
Рынок низкотемпературных складов

Август 2024



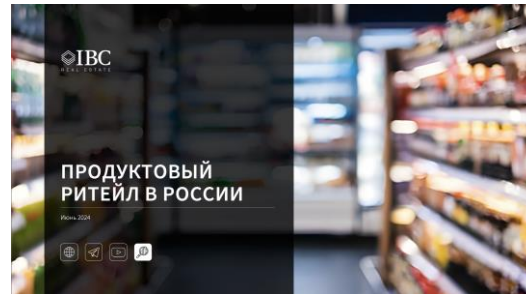
Трудовые ресурсы

Август 2024



Складская недвижимость

I квартал 2024



Продуктовый ритейл

Июнь 2024



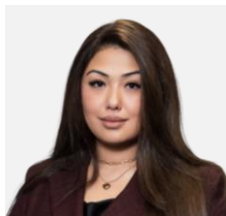
Инвестиции в Light Industrial

Март 2024



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