



# КЛЮЧЕВЫЕ СОБСТВЕННИКИ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

---

Июнь 2023



# Инвестиционная привлекательность складских объектов

Положительная динамика рынка и его резистентность к внешним колебаниям обеспечивают ежегодный прирост объема инвестиций в этот сегмент. В 2022 году прирост составил 12%, показатель достиг 83 млрд руб. Для многих игроков год стал плодотворным и позволил нарастить свои портфели или дебютировать на рынке коммерческой недвижимости.

В первые месяцы 2023 на рынке также наблюдается положительная динамика: 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). Ставка аренды показала умеренный рост (+1%), практически все спекулятивные объекты, введенные в эксплуатацию с начала года, вышли на рынок уже заполненными. На рынке сформирован устойчивый спрос на аренду готовых блоков, а отсутствие крупных вакантных блоков и стабилизация стоимости строительства способствуют росту количества BTS проектов.

Инвестиционная активность также сохраняется высокой: объем инвестиций составил 19 млрд рублей по итогам января-мая 2023 г. (+40% к аналогичному показателю прошлого года).

Узнать подробнее про  
**инвестиции в недвижимость**

## Объем инвестиций в недвижимость России

2021	363 млрд руб.	2022	497 млрд руб.	5 мес. 2023	274 млрд руб.	
Жилье	188	Жилье	220	Жилье	91	
Офисы	57	Офисы	97	Офисы	41	
<b>Склады</b>	<b>74</b>	<b>+9 млрд рублей</b>	<b>Склады</b>	<b>83</b>	<b>Склады</b>	<b>19</b>
Ритейл	23	Ритейл	47	Ритейл	84	

## Склады -

**крупнейший сегмент недвижимости в стране с наиболее низкими показателями вакантности**

### Существующие площади, Россия

**Склады**  
Классы А и В **42** млн кв. м

**Офисы**  
Классы А, В+, В- **30** млн кв. м

**Торговые центры**  
Качественные объекты **26** млн кв. м

# Ключевые покупатели складских объектов

2022 – 5 мес. 2023



Инвестиционная компания PLT была создана в 2016 году при участии крупнейших ведущих международных инвесторов - суверенных институциональных ближневосточных фондов. Портфель проектов PLT насчитывает 12 объектов класса А в Московской области, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Новосибирске, Самаре и составляет 1,3 млн кв. м

**+583 тыс. кв. м**

PNK Парк Пушкино 2 (РЦ Озон)	270
PNK Парк Чапаевск (РЦ Озон)	134
PNK Парк Домодедово 2 (РЦ Вкусвилл)	110
PNK Парк Бекасово (РЦ Озон)	22
Кожухово (Некрасовка)	47



ООО «СФН» создано для развития коллективных инвестиций в коммерческую недвижимость. Компания приступила к созданию и управлению ЗПИФ, инвестирующими в недвижимость.

**+290 тыс. кв. м**

PNK Парк Шушары 3	97
А2 Октябрьский	61
PNK Парк Медведково	51
Киевское-22	42
PNK Парк Новая Рига (РЦ Озон)	30
PNK Парк Валищево	9



ГК «Венталл» – новый игрок складского рынка, изначально специализирующимся на производстве металлоконструкций. В конце 2022 года Венталл совершил крупнейшую инвестиционную сделку в истории складского рынка – покупка индустриального парка «Южные врата» по причине ухода с российского рынка девелопера Radius Group. Покупка объекта «Калева парк» была второй инвестиционной сделкой компании.

**+536 тыс. кв. м**

Южные Врата	460
Калева парк (Мосрентген)	76



Central Properties – инвестиционно-девелоперская компания со специализацией на жилой, торговой, офисной и складской недвижимости. В портфеле девелопера есть несколько складских объектов в Московской области, Санкт-Петербурге и Твери. Сделка по покупке объектов компании FM Logistic прошла по схеме sale - lease back.

**+302 тыс. кв. м**

FM Logistic Ступино	152
FM Logistic Чехов	109
СК Вэйлкорп	41

# Передел структуры владения






Мы можем наблюдать изменения в структуре собственников складской недвижимости за последние 5 лет: инвесторы увеличили свой портфель объектов благодаря инвестиционным покупкам (Raven Russia, MLP, PLT, Современные фонды недвижимости, Ventall, Central Properties), девелоперы – благодаря активному строительству новых зданий (Логопарк Менеджмент, Атлант Парк, VS Real Estate).

		Портфель, тыс. кв. м 2017	Портфель, тыс. кв. м июнь 2023*	Количество проектов	Регионы присутствия
1		1 763	1 885	16	Москва, Санкт-Петербург, Ростов-на-Дону, Новосибирск, Нижний Новгород
2		1 683	1 726	8	Москва, Санкт-Петербург
3		290	1 305	12	Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Новосибирск, Самара
4		191	1 247	17	Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Новосибирск, Краснодар, Ростов-на-Дону
5		468	909	2	Москва

\*Данный показатель рассчитан по существующим объектам (введенные в эксплуатацию) классам А и В, не включая объекты, используемые под собственные нужды



# Передел структуры владения

		Портфель, тыс. кв. м 2017	Портфель, тыс. кв. м июнь 2023*	Количество проектов	Регионы присутствия
6		243	595	1	Москва
7		546	546	3	Санкт-Петербург, Екатеринбург, Новосибирск
8		0	523	6	Москва, Санкт-Петербург, Тверь
9		0	492	2	Москва
10		214	447	8	Москва

# Ключевые выводы

## Быстрее всех наращивали портфель за последние 5 лет

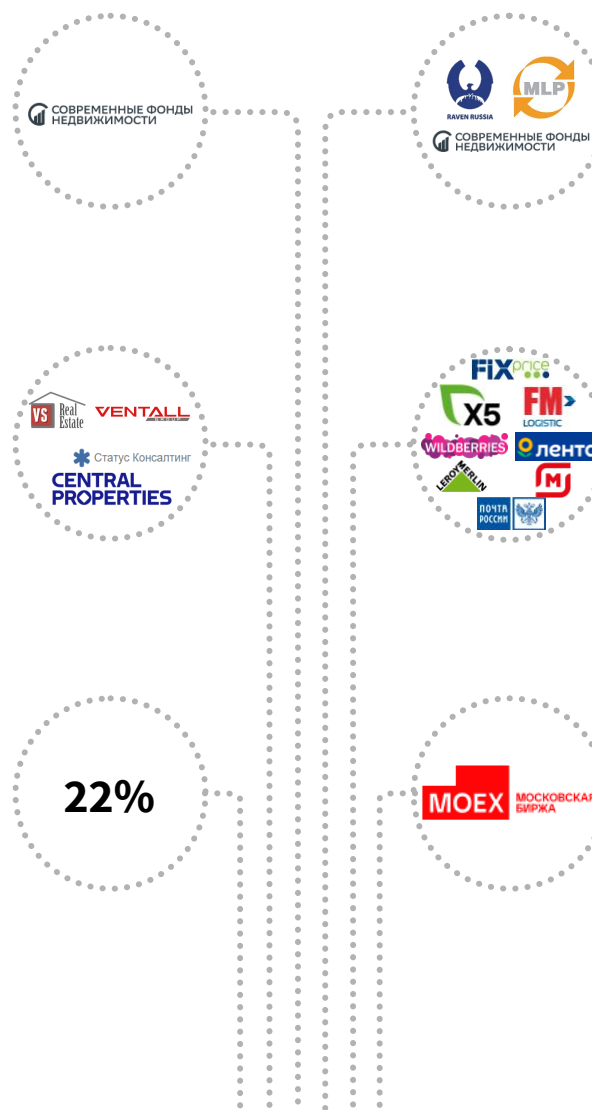
Компания **Современные фонды недвижимости** за последние 5 лет показала наибольшую активность по наращиванию портфеля складских объектов, который увеличился более чем на **1 млн кв. м.**

## Новые собственники в рейтинге топ-10

Рейтинг топ-10 ключевых собственников пополнился новыми игроками: **Статус Консалтинг, Central properties, Ventall и VS Real Estate.** Компании в совокупности владеют более **2 млн. кв. м.**

## Доля топ-10 собственников в общем объеме площадей

**23%** топ-10 ключевых собственников занимают в общем предложении складской недвижимости России, что соответствует значению 2017 года. На Московский регион приходится **17%** площадей ключевых собственников, Санкт-Петербург – **2,5%**, Регионы – **3,5%**.



## Крупнейшие собственники по регионам

Московский регион – **MLP** (1,5 млн кв. м)  
 Санкт-Петербург – **Raven Russia** (272 тыс. кв. м)  
 Регионы – **Современные фонды недвижимости** (620 тыс. кв. м)

## Владеют и используют под себя

Большое количество компаний, которые сами владеют складами и используют их под собственные нужды, присутствуют на складском рынке. **Магнит, Wildberries, FM Logistic, Почта России, Лента, Fix Price, X5 Group, Leroy Merlin** (суммарно **4,1 млн кв. м**) и другие продолжают наращивать свои складские объемы.

## ЗПИФы

**2 из 10** крупнейших собственников купали объекты для коллективных инвестиций – Central Properties, Современные фонды недвижимости. Совокупный портфель этих собственников составляет **1,7 млн кв. м.**



**ЕВГЕНИЙ БУМАГИН**

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



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



# Спасибо



**Москва**

БЦ Lighthouse,  
Москва, ул. Валуевская, д. 26

Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

**Санкт-Петербург**

БЦ Nobius,  
Санкт-Петербург,  
Пулковское ш., 40, корп. 4

St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru